



Gemeinde Wustermark

## Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet „Olympisches Dorf“



DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft  
*Kompetenz für Stadt und Raum*



# Vorbereitende Untersuchung

## Sanierungsgebiet „Olympisches Dorf“

### Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Wustermark  
Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

Auftragnehmer:  DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft  
*Kompetenz für Stadt und Raum*

Büro Berlin-Brandenburg  
Axel-Springer-Straße 54 B  
10117 Berlin  
Tel.: 030 311 6974 30

Bearbeitung: Nils Scheffler,  
Claudia Ludwig

Januar 2022



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung.....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass der Untersuchung .....	5
1.2	Untersuchungsziel .....	5
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	6
<b>2</b>	<b>Das Untersuchungsgebiet.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage im Raum .....	7
2.2	Formelle Planungen .....	9
2.3	Informelle Planungen.....	15
2.4	Historische Entwicklung.....	23
2.5	Aktuelle Ortsteilentwicklung Elstal.....	30
2.6	Beteiligung und Mitwirkung.....	33
<b>3</b>	<b>Bestandsaufnahme .....</b>	<b>35</b>
3.1	Denkmalschutz .....	35
3.2	Bausubstanz und städtebauliche Figur .....	36
3.3	Prägende Gebäude .....	39
3.4	Eigentumsverhältnisse .....	45
3.5	Freiraum und Vegetation .....	46
3.6	Soziale Infrastruktur.....	48
3.7	Verkehr .....	49
3.8	Ver- und Entsorgung .....	49
3.9	Altlasten .....	51
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Missstände .....</b>	<b>53</b>
<b>5</b>	<b>Entwicklungskonzept .....</b>	<b>55</b>
5.1	Entwicklungs- und Sanierungsziele.....	55
5.2	Handlungsfelder und Maßnahmen .....	56
5.2.1	Erhalt und behutsamer Umgang mit bauzeitlichen und denkmalgeschützten Gebäuden 56	
5.2.2	Wiederherstellung der Freiraumqualitäten und städtebaulichen Bezüge zur gebauten Umwelt 57	
5.2.3	Herstellung der Verkehrs- und technischen Infrastruktur .....	58
5.2.4	Herstellung der sozialen und Freizeitinfrastruktur .....	59
5.2.5	Schaffung sozialen und bezahlbaren Wohnraums .....	60
<b>6</b>	<b>Verfahrensrechtliche Empfehlung / Anwendung des besonderen Städtebaurechts .....</b>	<b>61</b>
6.1	Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit.....	61
6.2	Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen .....	62
6.3	Abgrenzung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB.....	63



6.4	Begrenzung des Durchführungszeitraums .....	64
6.5	Hintergründe zur Abwägung des Verfahrens .....	65
6.6	Abwägung und Empfehlung zur Verfahrenswahl .....	68
<b>7</b>	<b>Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht .....</b>	<b>70</b>
<b>8</b>	<b>Entwurf der Sanierungssatzung .....</b>	<b>72</b>
<b>9</b>	<b>Aktuelle Planungen und Konzepte .....</b>	<b>76</b>
<b>10</b>	<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>77</b>





# 1 Aufgabenstellung

## 1.1 Anlass der Untersuchung

Im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark befindet sich das Olympische Dorf von 1936 - ein Flächendenkmal von nationaler Bedeutung. Das Gelände am östlichen Siedlungsrand der Ortslage war während der Olympischen Sommerspiele von 1936 Wohnort für die männlichen Olympiateilnehmer. Nach dieser kurzen Nutzungsphase wurde das Gelände überwiegend militärisch genutzt, zu Beginn vom Deutschen Reich als Infanterieschule, Infanterie-Lehrregiment und Militärhospital, später nach Ende des 2. Weltkrieges durch die Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte. Aus dieser Nutzungsphase gehen teils vehemente Anpassungen und Eingriffe in die Bausubstanz sowie die städtebauliche und gartenlandschaftliche Anlage hervor. Seit dem Abzug der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte 1992 liegen das Gelände und die Gebäude im Wesentlichen brach. Der hiermit einhergehende Verfall samt Vandalismus hat weiterhin an der ohnehin bereits stark beeinträchtigten Substanz des Ortes gezehrt. Das Gebiet weist erhebliche Defizite in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließung sowie der Gestaltung auf. Ohne eine umfangreiche Instandsetzung werden die denkmalgeschützten und bauzeitlichen Gebäude aus der sowjetischen Zeit nicht zu halten sein. Der Erhalt dieser Gebäude kann wirtschaftlich sinnvollerweise nur unter Geltung als Sanierungsgebiet realisiert werden und bedarf ein Maßnahmenbündel zur inneren Erschließung sowie der Sicherung von öffentlichen Flächen.

Die Gemeinde Wustermark möchte das ehemalige Olympische Dorf von 1936 in Elstal zu einem vitalen Ortsteil der Gemeinde Wustermark wiederbeleben, der die historische Bedeutung des Ortes mit den heutigen Anforderungen an Stadtentwicklung verbindet. Dabei soll behutsam mit der bestehenden historischen Bausubstanz umgegangen und diese neuen Nutzungen zugeführt sowie das Gartendenkmal gerettet werden.

Um eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für die Sanierung und Entwicklung des Olympischen Dorfes zu gewinnen, wurde die Vorbereitende Untersuchung basierend auf dem integrierten Quartiersentwicklungskonzept für das Olympische Dorf (2016), dem 2017 rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“) sowie der bislang vorliegenden Unterlagen für den sich im Bauleitplanverfahren befindlichen zweiten Bauabschnitt (Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“) erstellt. Diese Unterlagen sind zusammen mit der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung (2016) als Bestandteil der VU zu betrachten.

Die Gemeinde Wustermark beschloss am 14.05.2019 die Erstellung der Vorbereitenden Untersuchung für das Olympische Dorf von 1936. Der Beschluss wurde vom 30.09.2019 bis zum 08.11.2019 durch Aushang in den Hauptschaukästen der Gemeinde Wustermark ortsüblich bekanntgemacht.

## 1.2 Untersuchungsziel

Nach §§ 136 ff. BauGB können zur Behebung städtebaulicher Missstände Sanierungsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden, sofern deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Vor der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet müssen zunächst „Vorbereitende Untersuchungen“ durchgeführt werden.

Ziel dieser Vorbereitenden Untersuchung ist es, hinreichende Beurteilungsgrundlagen für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Olympischen Dorfes zu erstellen:



- für die Notwendigkeit der Sanierung oder des Einsatzes anderer geeigneter Instrumente,
- ggf. für die Begründung der Anwendung des besonderen Städtebaurechts und damit für
- die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets,
- ggf. für eine Entscheidung und Begründung für das vereinfachte Verfahren nach § 142 (4) BauGB,
- zur Festlegung der Grenzen des Sanierungsgebiets,
- für die Erarbeitung der Sanierungsziele und die Aufstellung eines Entwicklungs- sowie eines Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes.

Für das Untersuchungsgebiet „Olympisches Dorf von 1936“ soll die Vorbereitende Untersuchung basierend auf dem integrierten Quartiersentwicklungskonzept für das Olympische Dorf (2016), dem 2017 rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt sowie der bislang vorliegenden Unterlagen für den sich im Bauleitplanverfahren befindlichen zweiten Bauabschnitt des Olympischen Dorfes zu folgenden Empfehlungen führen:

- Erforderlichkeit der Anwendung des Sanierungsrechts
- Festlegung der Gebietsabgrenzung,
- Empfehlung zur Art der Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts,
- Erarbeitung von Vorschlägen zu einzelnen Projektmaßnahmen.

### 1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Im Rahmen der Voruntersuchung wird das Untersuchungsgebiet wie nachfolgend dargestellt abgegrenzt. Dies entspricht der Abgrenzung des untersuchten Gebietes im Rahmen der Erstellung des Integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes. Bei der Erarbeitung des IQEK wurde die Entwicklungs- und Umsetzungsstrategie für das Olympische Dorf formuliert.





## 2 Das Untersuchungsgebiet

### 2.1 Lage im Raum

Der Standort des Olympischen Dorfs ist ca. 10 km von der Berliner Stadtgrenze und 28 km vom Berliner Zentrum entfernt. Nach unterschiedlichen Zugehörigkeiten, ist das Areal heute Bestandteil der Gemeinde Wustermark und befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Elstal. Wie schon zur Bauzeit befindet sich das Olympische Dorf direkt an einer der wichtigsten Berliner Einfallstraßen, der Bundesstraße 5, die von Westen in das Stadtgebiet bis zum Zentrum einsticht und hierüber hinaus eine direkte Verbindung zum Berliner Ring (Autobahnring A 10) herstellt. Der nächstgelegene Regionalbahnanschluss befindet sich in der Ortslage Elstal, ca. 1,5 km entfernt und wird derzeit je Richtung im Halbstundentakt während der Hauptverkehrszeiten angefahren. Zu den Nebenverkehrszeiten besteht ein Stundentakt. Der Berliner Hauptbahnhof kann nach 29 Min. Fahrzeit ohne Umsteigen erreicht werden.

Wustermark gehört als kreisangehörige Gemeinde zum Landkreis Havelland. Weiterhin gehört die Gemeinde zum Stadt-Umland-Raum Berlin-Potsdam und ist daher Partner im Kommunalen Nachbarchschaftsforum sowie Teil der prosperierenden Wirtschaftsregion Osthavelland.

Siedlungsstrukturell zeigt sich das Gebiet vor allem vom Stadt-Umland-Gefüge Berlins beeinflusst. Seit der Wiedervereinigung hat sich der Stadt-Umlandraum Berlins stark entwickelt, dies gilt auch für das Osthavelland, welches zu einer der am stärksten wachsenden Regionen Deutschlands gehört. Die Siedlungsstruktur ist entsprechend durch das Ineinandergreifen von Siedlungsbereichen, Freiflächen und Naturlandschaften geprägt, wobei die Siedlungsdichte mit steigender Distanz zum Berliner Stadtgebiet recht zügig und deutlich abnimmt. Zum 31. Dezember 2020 wurde die Zahl von 9.972 Einwohnern in Wustermark erreicht (Ortsteil Elstal 4.650 Einwohner).

Die Feld- und Wiesenlandschaften der Nauener Platte sowie das Naturschutzgebiet der Döberitzer Heide prägen wesentlich die Freiraum- und Naturlandschaft der Region.



Abbildung 2: Großräumige Lage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg; [www.osthavelland.de](http://www.osthavelland.de)





## 2.2 Formelle Planungen

### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Insgesamt sind für das Entwicklungsvorhaben insbesondere die folgenden in der Landesraumordnung festgelegten Zielen und Grundsätzen von Relevanz:

- Grundsatz 5.1 LEP HR: vorrangige Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete
- Ziel 5.6: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im festgelegten Gestaltungsraum Siedlung
- Grundsatz 5.10 Abs. 1 LEP HR: bedarfsgerechte Nachnutzung von militärischen oder zivilen Konversionsflächen
- Grundsatz 6.1 Abs. 1 LEP HR: Erhalt und Entwicklung des bestehenden Freiraums
- Ziel 6.2 LEP HR: Sicherung und Entwicklung des festgelegten Freiraumverbundes, Inanspruchnahme nur in Ausnahmefällen

Es ist davon auszugehen, dass die angestrebte Entwicklung des Olympischen Dorfes den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes entspricht. Das Olympische Dorf befindet sich gemäß der Festlegungskarte innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung, der als Schwerpunkt Wohnsiedlungsflächenentwicklung heranzuziehen ist (Ziel 5.6). Das Vorhaben dürfte aufgrund seines Ansatzes, eine brachliegende vormalige Militärfläche im vorhandenen Siedlungsgebiet zu revitalisieren, zudem den Grundsätzen 5.1 und 5.10 entsprechen. Da der entsprechend dem Ziel 6.2 LEP HR zeichnerisch festgelegte Freiraumverbund durch die Entwicklungsabsichten nicht zerschnitten wird, ist auch hier eine Übereinstimmung mit landesplanerischen Vorgaben anzunehmen. Der Grundsatz 6.1 Abs.1 LEP HR dürfte ebenso berücksichtigt sein, da innerhalb des Olympischen Dorfes die Auenlandschaften erhalten und renaturiert werden sollen.

Im Rahmen der noch durchzuführenden Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird die Gemeinsame Landesplanungsabteilung um Stellungnahme hinsichtlich der Einhaltung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze gebeten.

### Regionalplan Havelland-Fläming 2020

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt. Am 21.03.2019 wies das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurück. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

Für die Region Havelland-Fläming liegen dementsprechend bis auf Weiteres keine Ziele und Grundsätze der Regionalplanung vor. Die Regionalversammlung hat einen Aufstellungsbeschluss für den neuen Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 am 27.06.2019 gefasst. Der Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll auch Festlegungen zur räumlichen Steuerung der Planung und Errichtung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen beinhalten, um die Rechtswirkungen des § 35 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs herbeizuführen. Für die zukünftig durch den Regionalplan herzustellende räumliche Steuerung der Windenergienutzung hat die Regionalversammlung am 29. Juni 2019 ein Plankonzept mit dafür voraussichtlich anzuwendenden Kriterien beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss und das Plankonzept zur Steuerung der Windenergienutzung wurden im Amtsblatt für Brandenburg Nummer 28 vom 24. Juli 2019 bekannt gemacht. Die Regionalversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.10.2020



den Beschluss gefasst, das am 27.06.2019 gebilligte und am 24.07.2019 im Amtsblatt für Brandenburg bekanntgemachte Planungskonzept zur räumlichen Steuerung der Windenergienutzung im Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 zu ändern.

Der aufzustellende Regionalplan Havelland-Fläming 3.0 soll insbesondere textliche und zeichnerische Festlegungen treffen

- zur Daseinsvorsorge und Siedlungsentwicklung,
- zum vorbeugenden Hochwasserschutz,
- zur räumlichen Steuerung von raumbedeutsamen Windenergieanlagen,
- zur Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe,
- zur landwirtschaftlichen Bodennutzung und
- zum Freiraum.

Der am 01.07.2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) formuliert im Ziel 3.3 die Maßgabe, Grundfunktionale Schwerpunkte in Regionalplänen als Ziel der Raumordnung festzulegen. Besonders funktionsstarke Ortsteile von Gemeinden erhalten durch die Festlegung als Grundfunktionaler Schwerpunkt erweiterte Möglichkeiten im Bereich Siedlungsentwicklung und Entwicklung des großflächigen Einzelhandels. Der Sachliche Teilregionalplan trat mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020 in Kraft. Der Ortsteil Wustermark der Gemeinde Wustermark ist hierin als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt.

Im Rahmen der noch durchzuführenden Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wird die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming um Stellungnahme hinsichtlich der Einhaltung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze gebeten.

### **Landschaftsrahmenplan Havelland**

Nach der Darstellung des Landschaftsrahmenplans Havelland zählt das Olympische Dorf analog zum gesamten Siedlungsraum Elstals zu den bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen. Entlang der Bundesstraße B 5 wird ein Streifen mit Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen dargestellt, der sich über den südlichen Bereich des Olympischen Dorfs erstreckt. Das nördlich an das Untersuchungsgebiet anschließende unbebaute Umland wird als Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiet dargestellt und wirkt bioklimatisch ausgleichend auf den gesamten Siedlungsraum und das Untersuchungsgebiet ein.

Die Entwicklungsziele des Rahmenplans sehen für den Bereich des Olympischen Dorfes eine Aufwertung der sonstigen Siedlungsbereiche, als auch eine nachrangige Aufwertung des intensiv genutzten Grünlandes vor.

### **Flächennutzungsplan**

Für die Gemeinde Wustermark liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan mit Stand 2006 vor. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ wurde parallel die zweite Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilgebiet A durchgeführt. Das von diesem Bebauungsplan überplante Gebiet des Olympischen Dorfs ist dementsprechend bereits größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. An den westlichen und östlichen Rändern wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung Grünflächen ausgewiesen. Das restliche Areal des Olympischen Dorfes ist hingegen weiterhin als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Erholung, Freizeit, Sport“ sowie „Bildung, Kultur, Hotel“ (ehemaliges Speisehaus der Nationen) dargestellt. Dieses wird von Grünflächen durchzogen. Diese Sonderbauflächen sollen zukünftig eine adäquate Nutzung, wie z.B. als Bildungsstätte, Hotelnutzung, Kultureinrichtungen und/oder als Erholungs- und Freizeitstätte dieses denkmalgeschützten Bereiches ermöglichen. Die getroffenen Sondergebietsdarstellungen (im Untersuchungs-





gebiet und südlich der B5) sollen die angestrebte Entwicklung des Ortsteiles Elstal zu einem touristischen Schwerpunkt in der Region im Zusammenhang mit der Freizeit- und Erholungsnutzung in der Döberitzer Heide sichern und stärken. Der FNP enthält nachrichtliche Übernahmen und Hinweise zu folgenden Themen, die in diesem Gutachten an anderer Stelle näher erläutert werden: Bodendenkmal, Altlasten, Wasserschutzzonen, Denkmalschutz.

Im Zuge des derzeit ablaufenden Bebauungsplanverfahrens für den zweiten Bauabschnitt erfolgt eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes. Entsprechend den Planungszielen sollen im vorbereitenden Bauleitplan statt des vorgenannten Sondergebietes Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen für eine Kindertagesstätte, Grünflächen und Waldflächen neu dargestellt werden.

Entsprechend der im Integrierten Quartiersentwicklungskonzept herausgearbeiteten Leitlinien wäre eine Änderung des FNP für später folgende Bauabschnitte ebenso notwendig.

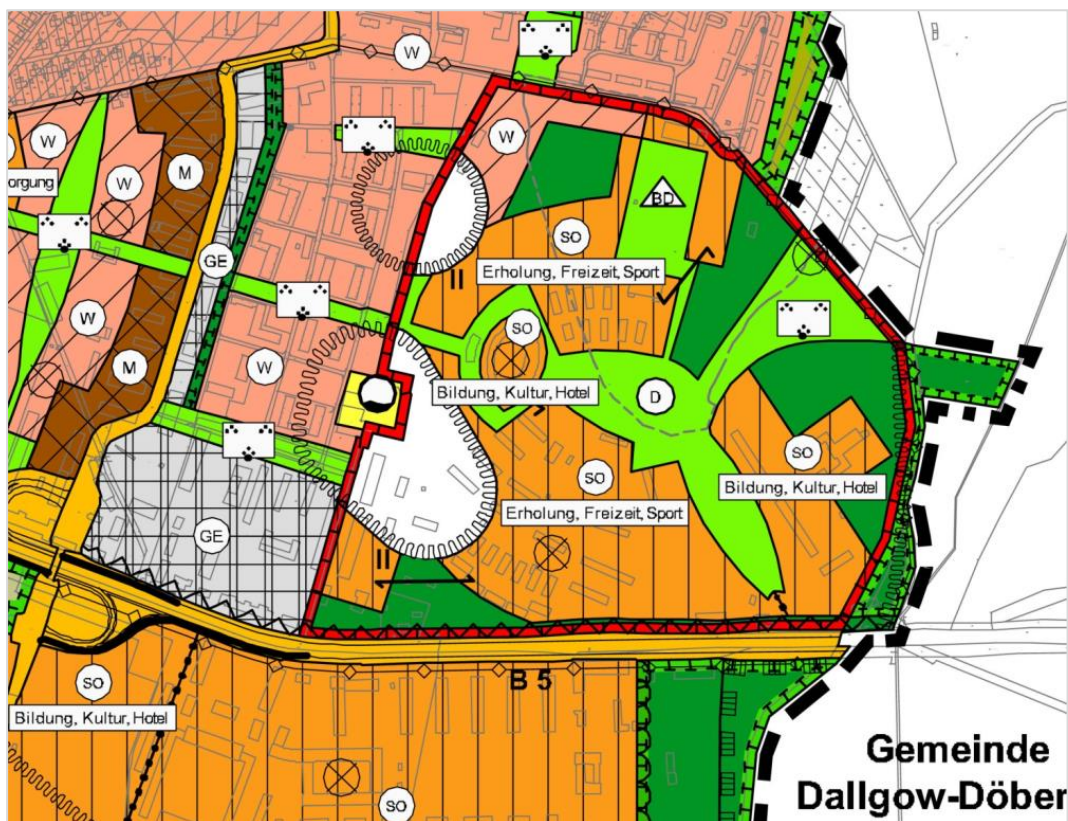


Abbildung 3: Teilbereich des FNP 2006 der Gemeinde Wustermark

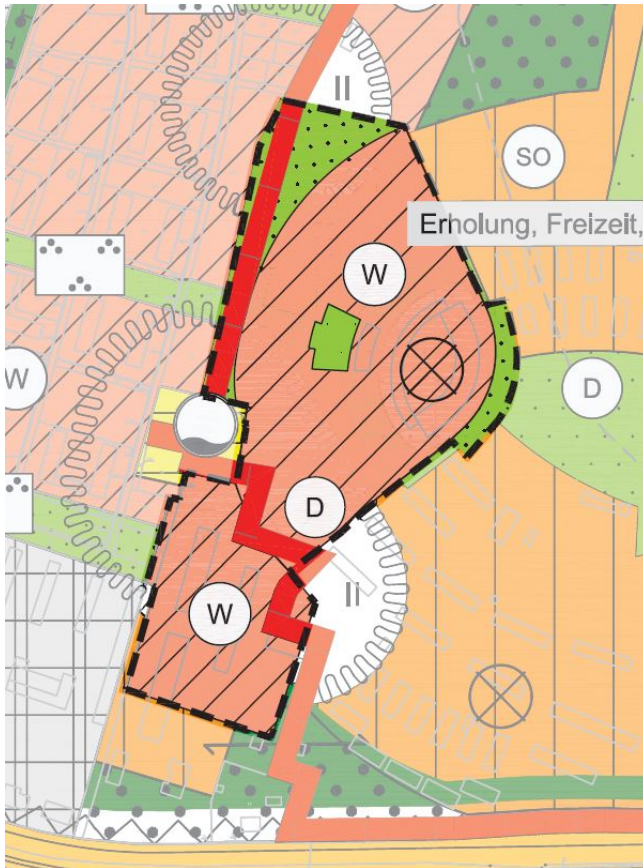


Abbildung 4: Teilbereich des parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ geänderten FNP

### Bebauungsplan Nr. E 36A

Für den 1. Bauabschnitt des Olympischen Dorfes wurde der Bebauungsplan Nr. E 36A im Jahr 2017 als Satzung beschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich das Speisehaus der Nationen und der westlich hieran angrenzende Erschließungsbogen, an dem früher Unterkunftsgebäude untergebracht waren. Im Südwesten wurde mit der Verlängerung der Straße „Zum Olympischen Dorf“ sowie dem künftigen Eingangsbereich des Gebietes auch eine Fläche außerhalb des Denkmalensembles einbezogen.

Die Art der baulichen Nutzung wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem auch gebietsbezogene Versorgungsfunktionen u.a. angesiedelt werden können. Die Entwicklung eines Reinen Wohngebietes ist nicht erwünscht.

Das Allgemeine Wohngebiet ist in die drei Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 untergliedert, die sich im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Weitere Festlegungen bezüglich Bauweise, überbaubarer Grundstücksfläche, Nebenanlagen und Stellplätze, Verkehrsflächen, Grünflächen und ihrer Zugänglichkeit, grünordnerischen Festsetzungen und Gestaltungsfestsetzungen wurden getroffen.

Der Bebauungsplan befindet sich mittlerweile in baulicher Realisierung. Seit September 2020 wird der neu geschaffene Wohnraum schrittweise bezogen.

### Bebauungsplan Nr. E 36B

Der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. E 36B soll die Entwicklung des zweiten Bauabschnittes im Olympischen Dorf auf einer Fläche von etwa 14 Hektar vorbereiten. Das durch die Gemeindevertretung am 03.03.2020 per Selbstbindungsbeschluss gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verabschiedete städtebauliche Konzept sieht vielfältige städtebauliche und funktionale Strukturen vor. So wird an-



gestrebt, die fächerförmig um das Speisehaus der Nationen gruppierte städtebauliche Figur im nördlichen, auennahen Teilbereich als Wohngebiet fortzuführen. Zudem ist vorgesehen, einen Teil der DDR-Typenplattenbauten für Wohnzwecke zu sanieren und mit Zwischenbauten zu ergänzen, welche Raum für infrastrukturelle und kleingewerbliche Nutzungen bieten. Der rückwärtig liegende begrünte öffentliche Blockinnenhof soll an dieser Stelle eine Wegeachse für den Fuß- und Radverkehr aufnehmen. Südlich dieses zentralen Bereiches ist die Revitalisierung ehemaliger Mannschaftsunterkünfte für Wohn- und Gewerbenutzungen als auch eine Kindertagesstätte angedacht. Ein aus der militärischen Nutzungszeit verbliebenes Offizierskasino im südwestlichen Teilbereich soll zudem saniert und baulich neu eingefasst werden, um später ebenso gewerbliche Funktionen zu beherbergen. Ferner ist der Erhalt von Waldflächen entlang der B 5 vorgesehen, die im östlichen Teil in einen Spielplatz übergehen sollen. Das bereits im Zuge des ersten Bauabschnittes realisierte Regenwasserversickerungsbecken ist planungsrechtlich zu sichern.





VORABZUG  
van geisten.marfels architecten

Städtebauliches Konzept  
Stand: 03.02.2020

Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens  
Olympisches Dorf, Eistal/Wustermark Gebiete B4, C1, C2, D, H(a), i1(a), i1(b) u. i2

Abbildung 5: Städtebauliches Konzept als Grundlage für Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“



## 2.3 Informelle Planungen

### Gemeindeentwicklungskonzeption 2020

Die Gemeindeentwicklungskonzeption 2020 (2006) beschreibt die Zielstellung für die Entwicklung des Olympischen Dorfes als Freizeit- und Erlebnisraum. Unter dem Leitziel Tourismus wird von einem Sportpark ausgegangen und ergänzend im Bereich Wohnen und Bildung das Schlüsselprojekt „Olympisches Dorf als experimenteller Sport- und Wohnpark“ genannt. Als Alleinstellungsmerkmal werden das experimentelle Wohnen und Wohnen durch Konversion als Potenziale im Ortsteil Elstal erachtet. Das Integrierte Gemeindeentwicklungskonzept befindet sich derzeit in Fortschreibung. Es soll bis zum Zieljahr 2035 einen strategischen Rahmen für die Gemeindeentwicklung setzen.

### Lärmaktionsplan

Gemäß Richtlinie 2002/49/EG des Europäischen Parlamentes über die Bekämpfung von Umgebungslärm sowie gemäß § 47 d Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Gemeinde Wustermark zur Fortschreibung der Lärmaktionsplanung und zur Aufstellung eines Lärmaktionsplanes Stufe 3 verpflichtet. Es wurden bereits Lärmaktionspläne der Stufe 1 (2008) und Stufe 2 (2013) erstellt. Auslösschwelle für die erste Stufe der Lärmaktionsplanung im Jahr 2008 war ein Verkehrsaufkommen auf Hauptverkehrsstraßen von mehr als 6 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr. Gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie sind Lärmaktionspläne entweder bei bedeutsamen Entwicklungen für die Lärmsituation oder mindestens alle fünf Jahre zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten. Für die aktuelle Fortschreibung ist durch die EU-Umgebungslärmrichtlinie ein Verkehrsaufkommen von mehr als 3 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr (das entspricht ca. 8.000 Kfz/Tag) festgelegt. Entsprechend diesem Schwellwert ergab sich in der Gemeinde Wustermark die immissionsrechtliche Verpflichtung aus dem Verkehrsaufkommen der Bundesautobahn A10 und der Bundesstraße B5. Für diese relevanten Hauptverkehrsstraßen wurde auf der Grundlage aktueller Verkehrserhebungen die strategische Lärmkartierung durch das Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU) durchgeführt. Die grundsätzliche Zielstellung der Lärmaktionsplanung ist die Vermeidung bzw. Minderung von Umgebungslärm sowie die Verhinderung lärmbedingter gesundheitsschädlicher Auswirkungen. Durch nachhaltige Lärminderung ist die Lebensqualität der Bewohner zu sichern bzw. zu erhöhen. Durch die Verbesserung des Wohnumfeldes soll eine Aufwertung der Gemeinde als Wohn- und Investitionsstandort erreicht werden.

Entsprechend dem aktuellen Lärmaktionsplan für Hauptverkehrsstraßen in der Stufe 3 sind im Olympischen Dorf selbst die folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Nr. 4: Errichtung einer Schallschutzwand an B 5 im Bereich Olympisches Dorf - erster Bauabschnitt
- Nr. 8: Errichtung einer Schallschutzwand an B 5 im Bereich Olympisches Dorf - weitere Bauabschnitte
- Nr. 12: Siedlungsplanung außerhalb verlärmter Bereiche priorisieren
- Nr. 13: Festsetzungen in betroffenen Bebauungsplänen zur Ausrüstung von Siedlungsbereichen und Wohngebäuden mit Schallschutzeinrichtungen
- Nr. 16: Förderung des Radverkehrs: Ausbau touristisches Radwegenetz einschließlich Wegweisung zur Verknüpfung der Sehenswürdigkeiten in Wustermark (Döberitzer Heide, Olympisches Dorf, Rangierbahnhof, „Karls Erdbeerhof“) miteinander und mit den Bahnhöfen

Der Lärmaktionsplan für Haupteisenbahnstrecken (Stufe 2) aus dem Jahr 2017 stellt für das Olympische Dorf keine wesentlichen Lärmbetroffenheiten durch den Schienenverkehr fest.

### Verkehrsentwicklungsplan

Seit dem Jahr 2018 erarbeitet die Gemeinde Wustermark einen Verkehrsentwicklungsplan in mehreren Teilmodulen.



So analysiert das im Juni 2019 fertiggestellte erste Modul die Rahmenbedingungen auf regionaler und gemeindlicher Ebene, aus denen heraus Verkehre innerhalb Wustermarks entstehen. Als Ergebnis werden künftige Handlungsschwerpunkte für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Personennahverkehr sowie den Fuß- und Radverkehr festgehalten. Für das Olympische Dorf sind insbesondere die folgenden Maßnahmen relevant:

- Verbesserung der Anbindung der Wohn- und Gewerbestandorte an den ÖPNV
- Schaffung attraktiver ÖV-Angebote zu den Nachbargemeinden
- Planung und Umsetzung eines regional abgestimmten Fuß- und Radwegenetzes
- Optimierung des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes
- Verbesserung der Schulradwege

Das im März 2021 veröffentlichte zweite Modul liefert hierauf aufbauend schließlich Ansätze zur Umgestaltung der B 5-Anschlussstellen „Elstal/ Priort/ Wustermark“ sowie „Elstal/ Olympisches Dorf“. In einem ersten Schritt wurden hierzu Verkehrserhebungen an beiden Knotenpunkten durchgeführt. Hiernach prognostiziert das Gutachten die künftige Belastung der beiden Knotenpunkte unter Einberechnung aller in Elstal avisierten wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungsvorhaben. Aus dieser Leistungsfähigkeitsprognose werden wiederum Handlungsempfehlungen zur künftigen Dimensionierung der Knoten abgeleitet.

Für die Anschlussstelle „Elstal/ Olympisches Dorf“ konnten aus der Analyse folgende spezifische Merkmale abgeleitet werden:

- Das Gesamtverkehrsaufkommen der Anschlussstelle ist an einem Werktag höher als am Wochenende. Dabei hat der nördliche Teilknoten an einem Werktag die höheren Verkehrsmengen, während über den südlichen Teilknoten am Wochenende die höheren Verkehrsmengen abgewickelt werden.
- Karls Erlebnis-Dorf erzeugt fast ausschließlich Kfz-Verkehr in den Tagesstunden mit einem ausgesprochen geringen Lkw-Anteil.
- Im Bestand verteilt sich der Verkehr von Karls und aus Elstal auf der B 5 in etwa hälftig zwischen der Fahrtrichtung Berlin und der Fahrtrichtung A 10.
- Zwischen Elstal und Karls sind nur ausgesprochen schwache Verkehrsbeziehungen ausgebildet.

Bisher ereigneten sich an der Anschlussstelle „Elstal/ Olympisches Dorf“ nur in absoluten Ausnahmefällen Verkehrszustände, bei denen die vorhandene Kapazität der Teilknoten bei Spitzenereignissen zu einer unzureichenden Verkehrsqualität führte. Verkehrsstörungen wurden bisher zumeist durch Baustellen, Unfälle und Sonderverkaufstage des Designer Outlet Berlin induziert, die die gesamte B 5 /A 10 betrafen. Vor dem Hintergrund der prognostizierten dynamischen Entwicklung des Verkehrsaufkommens ist jedoch zu erwarten, dass die Leistungsfähigkeit der Anschlussstelle „Elstal/ Olympisches Dorf“ erreicht bzw. überschritten wird.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Bedarf für einen Umbau des Knotens bereits im Zuge der laufenden wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung innerhalb der Ortslage Elstal entsteht. Es ist jedoch absehbar, dass deren vollumfängliche Umsetzung erst über mehrere Jahre hinweg erfolgen wird. Aufgrund der Dauer der notwendigen Plan- und Genehmigungsverfahren hat die Gemeinde Wustermark bereits Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen als Baulastträger der B 5 aufgenommen.





Während in den ersten beiden Teilen der inhaltliche Fokus noch auf dem motorisierten Individualverkehr liegt, gelangt im dritten Modul der Radverkehr in den Fokus. Das am 31.08.2021 von der Gemeindevertretung beschlossene Konzept analysiert die gegenwärtigen Ausgangsbedingungen für den Radverkehr und schlägt hieran anknüpfend Handlungsempfehlungen sowie Maßnahmen zur Stärkung dieses Verkehrsträgers innerhalb des Gemeindegebietes vor. Ein Zielnetz wurde entworfen, Ausbaustandards definiert, konkrete Gestaltungsvorschläge für Schwerpunkträume entwickelt sowie Anforderungen an Fahrradabstellanlagen und weitere Serviceeinrichtungen ermittelt. Dem Olympischen Dorf kommt im Konzept eine strategisch wichtige Bedeutung zu. Mehrere Nebenrouten sollen das Gebiet erschließen und somit unter anderem Verbindungen zwischen Bahnhof beziehungsweise Ortszentrum und dem übergeordneten B5-Radweg herstellen.

Zudem hat die Wustermarker Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 19.10.2021 beschlossen, als viertes Modul des Verkehrsentwicklungsplans ein ÖPNV-Konzept zu erarbeiten. Hierbei sollen unter anderem auch Vorschläge zur Einbindung des Olympischen Dorfes in das Liniennetz entwickelt werden.

Die Module des Verkehrsentwicklungsplanes sind bei der weiteren Entwicklung des Olympischen Dorfes zu berücksichtigen.

### **Gewerbeflächenentwicklungskonzept**

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept der kommunalen Arbeitsgemeinschaft Osthavelland vom Juli 2019, berührt das Olympische Dorf nicht, da hier nur größere Industrie- und Gewerbebetriebsflächen betrachtet wurden.

### **Klimaschutzkonzept**

Die Ziele des Klimaschutzkonzeptes Wustermark aus dem Jahr 2014 umfassen die Entwicklung einer umsetzungsfähigen Strategie für das Gemeindegebiet zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen und des Energiebedarfs sowie die Entwicklung entsprechender konkreter Einzelziele und wirtschaftlich tragfähiger Maßnahmen, die von den öffentlichen und privaten Akteuren umgesetzt werden können.

Nach dem Erarbeitungsprozess, in den neben Fachleuten auch die Öffentlichkeit und der politische Raum einbezogen wurden, beschloss die Gemeindevertretung das Klimaschutzkonzept der Gemeinde Wustermark am 2. Dezember 2014 einstimmig.

Das Klimaschutzkonzept stellt für die nächsten Jahre den kommunalen Handlungsleitfaden beim Klimaschutz dar. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsaufnahme und CO<sub>2</sub>-Bilanzierung wurde darin ein Maßnahmenkatalog abgeleitet, der nun möglichst in einem Zeithorizont von 10-15 Jahren umgesetzt werden soll.

Im Rahmen der vorliegenden Klimaschutzkonzeption wurde für das Olympische Dorf eine Entwicklungsstrategie mit den Schwerpunkten auf Energie und Stadtentwicklung erarbeitet.

### Schwerpunkt Energieerzeugung

Das Olympische Dorf ist als selbstversorgte Siedlung konzipiert. Es existierten Heizzentralen, die über Nahwärmenetze die umliegenden Gebäude mit Wärme versorgten. Die Räume, in denen ursprünglich Kohle verbrannt wurde, stehen teilweise noch zur Verfügung (z.B. Schwimmbad und Hindenburghaus). Hier wären gemäß Klimaschutzkonzept die Anordnung von Nahwärmestationen möglich. Auf Grund der Notwendigkeit eines Erdgasanschlusses ist zu prüfen, ob die vorhandenen Räume günstig zum nächstmöglichen Anschlusspunkt liegen. Die Bemessung der BHKW müsste sich am Heizwärmebedarf der Siedlung orientieren. Anders als im historischen Olympischen Dorf könnte über die BHKW auch die Bereitstellung der benötigten Elektroenergie erfolgen. Bereits heute wird die Wärmeversorgung im 1. BA für die Gebäude der terraplan Baudenkmal-sanierungsgesellschaft durch ein BHKW im ehemaligen Heizhaus gewährleistet. Derzeit wird geprüft, ob das BHKW auch die südlichen



Baufelder WA 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 des Bebauungsplans Nr. E 36A mitversorgen kann. Eine Ausweitung auf später folgende Bauabschnitte ist ebenso möglich.

#### Schwerpunkt Energieverteilung

Die Verteilung der Wärme im Siedlungsgebiet würde in Analogie zur historischen Vorlage über ein Nahwärmenetz erfolgen. Die Ausbaustrategie muss sich mit der Entwicklungsstrategie des Gesamtstandortes decken. Dabei ist eine Optimierung zwischen Teilnetzausbau und Siedlungsentwicklung anzustreben. Für die Auslegung der Teilnetze werden sowohl mögliche Standorte der Energiezentralen (z.B. im ehemaligen Heizhaus, im Schwimmbad) als auch der Anschlussbereiche relevant.

#### Schwerpunkt Mobilität

Mobilität wird für die Vermarktbarkeit des Standortes von entscheidender Bedeutung sein. Dabei ist einerseits eine Anbindung an die Bundesstraße relevant. Andererseits ist es aber auch erforderlich, alternative Mobilitätsangebote anzubieten. Der Gesamtstandort sollte ein Carsharing-Angebot aufweisen, Elektromobilität (Pedelec, E-Autos) soll zumindest optional verfügbar sein und es ist eine Einbindung in den regionalen Nahverkehr erforderlich. Weiterhin ist zu prüfen, inwiefern Bereiche des Standortes autofrei gehalten werden können. Dies ist insbesondere im historischen Kern erstrebenswert, um den Denkmalcharakter zu betonen.

#### Schwerpunkt Stadtentwicklung

Die nur noch als Flächen freigehaltenen Standorte der früheren Mannschaftsunterkünfte bilden die Baufenster für moderne Wohngebäude. Besondere Herausforderung an eine zukunftsfähige energetische Entwicklung der Ergänzungsbauten ist die konsequente Ausrichtung der Gebäude an höchsten energetischen Standards. Dabei sind die Gebäude auf Grund des historischen Umfeldes engen Gestaltungsgrenzen unterworfen. Die Aufgabe des integrierten Quartierskonzeptes besteht darin, für diese komplexe Aufgabenstellung technisch hochwertige und denkmalschutzorientierte Lösungen für die Ergänzungsbauten anzubieten. Für die vorhandenen Bestandsbauten sind neue Nutzungen zu schaffen, die eine dauerhafte nachhaltige Entwicklung des Quartieres ermöglichen, die über die museale Erhaltung hinausgeht.

#### **Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS)**

Die Gemeinde Wustermark verzeichnete in den letzten Jahren eine sehr dynamische Bevölkerungsentwicklung. Im Zeitraum von 2011 bis 2018 ist die Einwohnerzahl gemäß dem Melderegister der Gemeinde um 17% angewachsen. Um auf die damit einhergehenden Chancen und Herausforderungen angemessen reagieren zu können, wurde eine Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) erstellt.

In der WUS vom April 2020 ist das Olympische Dorf in die mögliche Fördergebietskulisse für Elstal aufgenommen worden. Innerhalb dieses Bereiches sollen nach der Brandenburger Mietwohnungsbauförderungsrichtlinie finanzielle Unterstützungen für den Mietwohnungsbau gewährt werden. Die mit dem Konzept gebilligten Leitlinien und Zielsetzungen zur Wohnungspolitik sind bei der Entwicklung des Olympischen Dorfes zu berücksichtigen. Nähere Ausführungen hierzu lassen sich dem Kapitel 5.2.5 entnehmen.

#### **Integriertes Quartierentwicklungskonzept Olympisches Dorf (IQEK)**

Im Integrierten Quartierentwicklungskonzept Olympisches Dorf (2016) wurde die Ausgangslage des Gebäudebestandes, die planungsrechtliche Ausgangslage sowie die Ausgangslage der Natur und Umwelt sowie des Verkehrs und der technischen Erschließung ermittelt. Daraus basierend wurden Aussagen und Handlungsempfehlungen zum Städtebau, Freiraum, Denkmalschutz, Umwelt, Verkehr und Erschließung sowie Energie getroffen. Maßnahmenempfehlungen und über das IQEK hinausgehender Klärungs- oder Vertiefungsbedarf wurden formuliert. Es wurden Entwicklungsoptionen geprüft



und zu einer Entwicklungsstrategie für das Olympische Dorf zusammengeführt. Wesentlicher Bestandteil der Strategie war die Abstimmung mit relevanten Akteuren. Die Entwicklung des Konzepts wurde durch die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger begleitet.

Das IQEK dient im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept als Grundlage für die weiteren konzeptionellen und baulichen Schritte und fungiert als Richtschnur für die weitere Entwicklung.

### **Städtebauliches Konzept für das Olympische Dorf**

Das Städtebauliche Konzept für das Olympische Dorf (2016) sieht grundsätzlich eine Wohnnutzung flankiert mit wohnverträglichem Gewerbe vor. Ferner stellt der Entwurf eine Kita-Nutzung, ein Museum und eine Festwiese mit dazugehörigem Parkplatzangebot dar. Im neuen Quartier „Olympisches Dorf“ ist, neben dem Erhalt der Gebäude aus sowjetischer Zeit, und der Orientierung am historischen Grundriss der ursprünglichen Bebauung von 1936, auch die Weiterentwicklung des Denkmals durch neue, moderne Gebäude und Baustrukturen vorgesehen.

Da die Blockbauten aus der sowjetischen Zeit in den 1960er-Jahren ein modernes Baukonzept waren, sind sie auch ein historisch wertvolles Zeitzeugnis der historischen Entwicklung des Olympischen Dorfs und stehen für die Epoche der 1960er- bis -90er-Jahre. Die Blockbauten, die die eingeschossigen Athletenhäuser der NS-Zeit ersetzten, sind Zeugnisse einer durchgreifenden städtebaulichen Neuformulierung des Olympischen Dorfes im Sinne des sozialistischen Städtebaus. Durch ihre Volumina und ihre Anordnung in Zeilen brechen sie einerseits mit dem Schema der radial angeordneten Vorgängerbauten, ordnen sich aber gleichzeitig dem überkommenen Wegenetz und der Gesamtanlage von 1934/1936 unter, indem die Mehrheit der Häuser mit den Längsfassaden parallel zu den Wegen ausgerichtet ist. Die Blockbauten definieren in ihrer Anordnung und ihrer Größe den städtebaulichen Gesamtzusammenhang entscheidend mit.

Der Rahmenplan aus dem Jahr 2016 wurde bereits in einem städtebaulichen Entwurf für den zweiten Bauabschnitt konkretisiert (siehe Kapitel 2.2). Dieser sieht unter anderem den Erhalt eines Teils der Blockbauten vor.

Die Verkehrserschließung beinhaltet eine Sackgassenerschließung zum Hindenburghaus. Es gibt zwei Hauptausgänge, die die Verkehrsableitung ermöglichen. Im Nordosten des Quartiers ist ein öffentlicher Bereich, in Form einer Festwiese, vorgesehen. Das Olympische Dorf soll über einen Bus an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen werden, für Busse ist eine Ringschließung vorgesehen.





Abbildung 6: Städtebauliches Konzept für das Olympische Dorf von 1936



### **Gartendenkmalpflegerische Zielstellung**

Die Gartendenkmalpflegerische Zielstellung (2016) bezieht sich vor allem auf die landschaftlichen Bereiche und empfiehlt einen sensiblen Umgang mit dem mehrfach überplanten und nicht mehr dem Ursprungszustand entsprechenden Bestand. Die Freistellung und Freihaltung der ehemaligen Dorf-Auen stellt die wichtigste denkmalpflegerische Maßnahme dar. Der westliche Bereich mit dem Speisehaus bietet über die Relikte der Topografie, der Bepflanzung und der Erschließung noch nachvollziehbar die städtebaulichen Qualitäten wie die Gebäudestellung, die Höhenlage, die ovale Form und den kalkulierten Versatz der Baukörper ab.

Die bauliche Instandsetzung und Herrichtung der bestehenden bauzeitlichen Gebäude stellt die vordringliche Maßnahme zum Schutz des Bestandes dar. Fehlende Überdachungen und Überbrückungen auf Bauteilen sind zu ersetzen, im Einzelfall sogar zu rekonstruieren. Die zahlreichen Mauern und Treppen sind dringend erforderlich für die Anschauung der ehemaligen Anlage und daher freizulegen und zu erhalten.

Das zweite konstituierende Element ist die Vegetation. Zur Bildung von Raumkanten und zur Eingliederung der Baukörper sind Nachpflanzungen erforderlich. Allerdings scheint die Rodung zur Herstellung der ehemaligen offenen Bereiche vordringlicher. Verzichtet wird in der Zielstellung auf die komplette Herstellung der ehemaligen feingliedrigen Topografie. Die räumliche Freistellung, besonders der Auen, wird hier prioritär gegenüber einer Freilegung der aufgefüllten Bereiche gesehen.

Zusammenfassend weist der Gutachter darauf hin, dass trotz der vorliegenden gartendenkmalpflegerischen Zielstellung eine umfassende Aufarbeitung der Geschichte, und zwar sowohl der baulichen, landschaftsplanerischen als auch der städtebaulichen, noch unvollständig ist. Der Denkmalwert der Freianlagen ist in Bezug zur künstlerischen Bedeutung noch nicht umfassend beantwortet. Die historische Bedeutung und die Entwicklungsphasen sind noch nicht erschlossen.

Selbst die Zuordnung und Ermittlung der bauzeitlichen Bestände ist noch sehr lückenhaft und keinesfalls für das gesamte Gelände erfolgt. Diese Aufgabe ist bei einer abschnittswisen Entwicklung des Geländes nachzuführen, wobei die denkmalpflegerische Zielstellung als ein Masterplan den Gesamt-Zusammenhalt der einzelnen Bauabschnitte sichert.

### **Verkehrskonzept für das Olympische Dorf**

Das Verkehrskonzept für das Olympische Dorf (2016) sieht die Erschließung des Olympischen Dorfs über die Straße Zum Olympischen Dorf und untergeordnet über die Rosa-Luxemburg-Allee vor. Aufgrund der geplanten Bebauungsstruktur wird empfohlen, die Sammelstraßen als Tempo 30-Zone auszuweisen. Die Wohnstraßen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden und verkehrsberuhigt sein.

Die innere Erschließung soll zu großen Teilen über Mischverkehrsflächen für Kfz, Radfahrer und Fußgänger erfolgen. Diese Mischverkehrsflächen sollen über zwei Sammelstraßen an das örtliche Verkehrsnetz anbinden. Die Erschließungsstraßen (E1.1, E1.2, E1.3, E6, s. Abbildung 7) sollen neben dem privaten PKW-Verkehr auch durch den ÖPNV genutzt werden. Gegenüber dem ursprünglichen Verkehrskonzept für das Gesamtareal hat sich bei den Planungen des zweiten Bauabschnittes eine wesentliche Änderung ergeben: Die Haupteerschließungsstraße E1.2 beziehungsweise E1.3 wird nun aus schalltechnischen Gründen – nach dem Prinzip „Lärm zu Lärm“ – südlich des Blockbautenriegels geführt (s. Abbildung 8). Der Innenhof erhält eine Begrünung und ist nur Fußgängern, Radfahrern und Versorgungsfahrzeugen vorbehalten.





Abbildung 7: Innere und äußere Erschließung des Olympischen Dorfs von 1936





Abbildung 8: Gegenüber dem städtebaulichen Rahmenplan von 2016 aktualisierte Erschließung für den zweiten Bauabschnitt

### Gestaltungsfibel für das Bauen im Olympischen Dorf

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität sowie der gartendenkmalrechtlichen Belange wurde von der Gemeinde Wustermark eine Gestaltungsfibel in Zusammenarbeit mit den Denkmalpflegebehörden und dem Projektentwickler erarbeitet. Diese soll als Orientierungsrahmen für Festsetzungen in Bebauungsplänen dienen und zugleich künftigen Bauherren und Architekten auf Ebene der Ausführungsplanung insbesondere Anregungen zur Materialwahl sowie Oberflächen- und Fassadengestaltung geben. Gestalterisch ist es übergeordnetes Ansinnen, die überlieferte städtebauliche Figur des Olympischen Dorfes von 1936 zu erhalten. Fehlbereiche werden ergänzt, der Freiraum ist im Sinne des Gartendenkmals weiterzuentwickeln.

## 2.4 Historische Entwicklung

Im Zusammenhang mit der Austragung der Olympischen Sommerspiele 1936 entstand ab 1935, etwa 16 km westlich vom Olympiagelände in Berlin, das Olympische Dorf. Das Gelände lag innerhalb des weitläufigen Militärgeländes des Truppenübungsplatzes Döberitzer Heide und war verkehrsgünstig direkt an der westlichen Ausfallstraße in Richtung Hamburg positioniert. Von dem Militär der Reichswehr und späteren Deutschen Wehrmacht wurde das Olympische Dorf bereits mit Blick auf seine militärische Nachnutzung geplant.

Das Olympische Dorf ist 1936 zur Unterbringung von 4.500 männlichen Athleten aus 51 Nationen, mit Sport- und Übungsflächen konzipiert worden. Aufgrund der propagandistischen Bedeutung wurde die Anlage mit hohen städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten angelegt. Außerdem wurde Platz für ca. 1.000 Sportler nördlich des Geländes in der Flak-Kaserne geschaffen. Die Nutzung während der olympischen Spiele 1936 dauerte ca. 10 Wochen.



Nach den Spielen übernahm die Wehrmacht das Gelände. Weitere Flächen standen zu Wohnzwecken und als Lazarettbereich zur Verfügung. Für letzteren wurden das ehemalige Speisehaus und die westlich gelegenen Sportlerunterkünfte verwendet. Auch die Sportanlagen wurden bis Kriegsende weiter genutzt. Die Zerstörung auf dem Gelände während des Krieges beschränkte sich auf wenig mehr als das Empfangsgebäude. Nach Kriegsende diente das ehemalige Olympische Dorf unter anderem zur Aufnahme von Vertriebenen. Ab ca. 1947 nutzte die sowjetische Armee das Gebiet als Kasernengelände zur Unterbringung von Offizieren und ihrer Familien. Da das Gelände auch ein Standort des sowjetischen Armeesports war, wurden die Sportanlagen weitergenutzt. Aus dieser Nutzungsphase gehen teils vehemente Anpassungen und Eingriffe in die Bausubstanz sowie die städtebauliche und gartenlandschaftliche Anlage hervor.

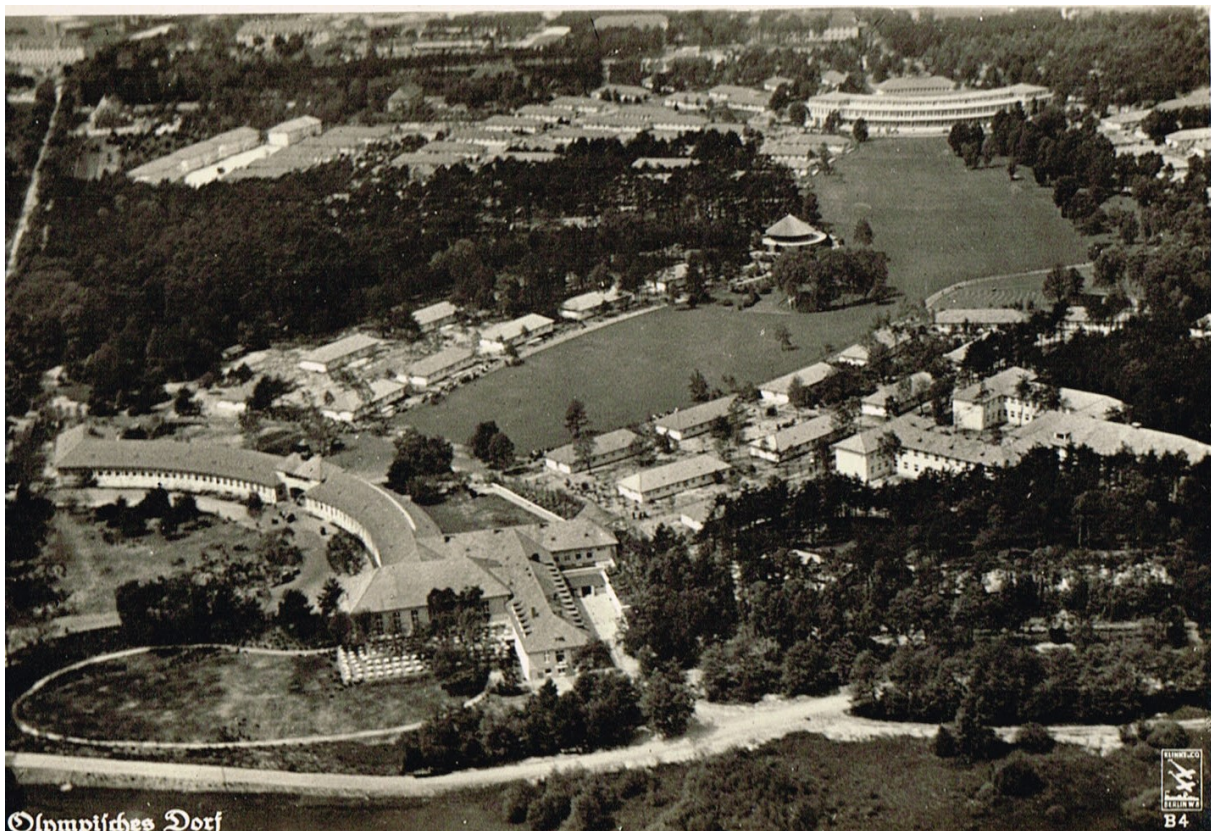


Abbildung 9: Luftbild des Olympischen Dorfs von 1936; Historische Postkarte

Im Zuge des Abrisses von militärischen Anlagen, zur Gewinnung von Baumaterial zur Schaffung von neuem Wohnraum, wurden zahlreiche schon beschädigte Unterkunftsgebäude um das Hindenburghaus und östlich des Sportplatzes abgerissen. Im Westen und Osten des Waldsees und nördlich des Hindenburghauses wurden in den 1950er Jahren von der Roten Armee Gebäude errichtet, bei denen es sich um Unterkünfte, Garagen oder um ein Lager gehandelt haben könnte. Mitte/ Ende der 1970er Jahre wurden aufgrund gestiegener Wohnbedürfnisse und veränderter Anforderungen an die Geländedenutzung weitere Sportlerunterkünfte südlich des Speisehauses abgerissen und durch zwölf viergeschossige Blockplattenbauten ersetzt. Sie dienen in erster Linie der Unterbringung von Familien der Soldaten der Sowjetarmee. Zusammen bildeten sie das so genannte „Wohnstädtchen“, den zentralen Teil der sowjetischen Garnison. Es handelt sich um zeittypische Plattenbauten aus Fertigteilen (Typen IW64 und IW65). Zusammen mit der Kaufhalle („Magasin“) sind sie die prägenden baulichen Zeugnisse der Nutzung des Olympischen Dorfes durch die Rote Armee.





Diese wiederum ist die längste und baulich einschneidendste Phase der Geschichte des Olympischen Dorfes, deren Zeugnisse es im Sinne der historischen Verantwortung zu bewahren gilt. Die Anordnung der Blockbauten wurde nicht willkürlich durchgeführt, sondern folgte der radialen Anordnung der Straßen und Wege des Olympischen Dorfs. Folglich passten sie sich dem städtebaulichen Konzept an. Zur gleichen Zeit wurden eine Verkaufseinrichtung, ein Café und ein Heizhaus geschaffen. Anfang der 1980er folgten fünfgeschossige Plattenbauten westlich des Hindenburghauses. Gleichzeitig wurde ein weiteres Heizhaus südlich von diesem errichtet.

Durch die erfolgten intensiven Eingriffe in das Landschaftsbild, den Abriss und Neubau von Gebäuden, die Anlage neuer Straßen sowie Änderungen in der topografischen Struktur der Wiesen und des Sees, wurde das Gesamtkonzept des Olympischen Dorfes empfindlich gestört sowie Raumkanten und Sichtachsen zerstört.



Abbildung 10: Fotos Blockbauten 1996

Nach Abzug der Streitkräfte der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (GUS), davor sowjetische Truppen, übernahm 1993 die LEG Brandenburg das Gelände. Diese begann mit ersten Sicherungsmaßnahmen der brachliegenden Gebäude. Seit 2002 befindet sich das ehemalige Olympische Dorf im Eigentum der DKB - Deutsche Kreditbank AG, die die Liegenschaft weiter an die DKB-Stiftung für gesellschaftliches Engagement übergab.

Die Gemeinde Wustermark hatte sich aufgrund des desolaten Zustandes des Olympischen Dorfes, der ansteigenden bestehenden Wohnraumnachfrage im Gemeindegebiet sowie aufgrund der Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie zur „Entwicklung des Olympischen Dorfs von 1936 in Elstal“ erfolgreich um Fördermittel im Programm „Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus“ des Bundesbauministeriums beworben. Das Programm unterstützte von 2015 bis 2019 die Erstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes für das Olympische Dorf sowie notwendiger Fachplanungen zur Erschließung des Geländes. Auf der investiven Seite wurden die äußere Erschließung des Olympischen Dorfes, die innere Erschließung des 1. BA sowie die Herstellung der Lärmschutzmaßnahmen für den 1. BA gefördert.

Mit der nun anstehenden Entwicklung des Olympischen Dorfes von 1936 wurde die Liegenschaft Anfang 2017 auf die Entwicklungsgesellschaft PROGES EINS GmbH übertragen. Die PROGES EINS





GmbH ist eine 100%ige Tochter der DKB Finance GmbH, die wiederum eine 100%ige Tochter der DKB AG ist. Hintergrund der Übertragung war, dass die DKB Stiftung aufgrund ihres Stiftungszweckes nicht berechtigt ist, als immobilienwirtschaftliche Entwicklungsgesellschaft zu agieren.

Mit der Entwicklung des ersten Bauabschnittes im Olympischen Dorf wurde im Jahr 2017 begonnen. Dazu wurden Teilflächen des ersten Bauabschnittes an die terraplan Baudenkmalanierungsgesellschaft sowie die Olympisches Dorf B.1 GmbH, Olympisches Dorf B.2 GmbH und Olympisches Dorf B.3 GmbH verkauft. Voraussichtlich gehen auch die zum Sommer 2021 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 36B noch vorhandenen Blockbauten in das Eigentum der terraplan Baudenkmalanierungsgesellschaft über. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde bereits geschlossen, allerdings noch nicht vollzogen. Die PROGES EINS GmbH hat die restlichen Flächen im Olympischen Dorf im Juni 2021 an die Olympisches Dorf Berlin GmbH und OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft MbH veräußert.

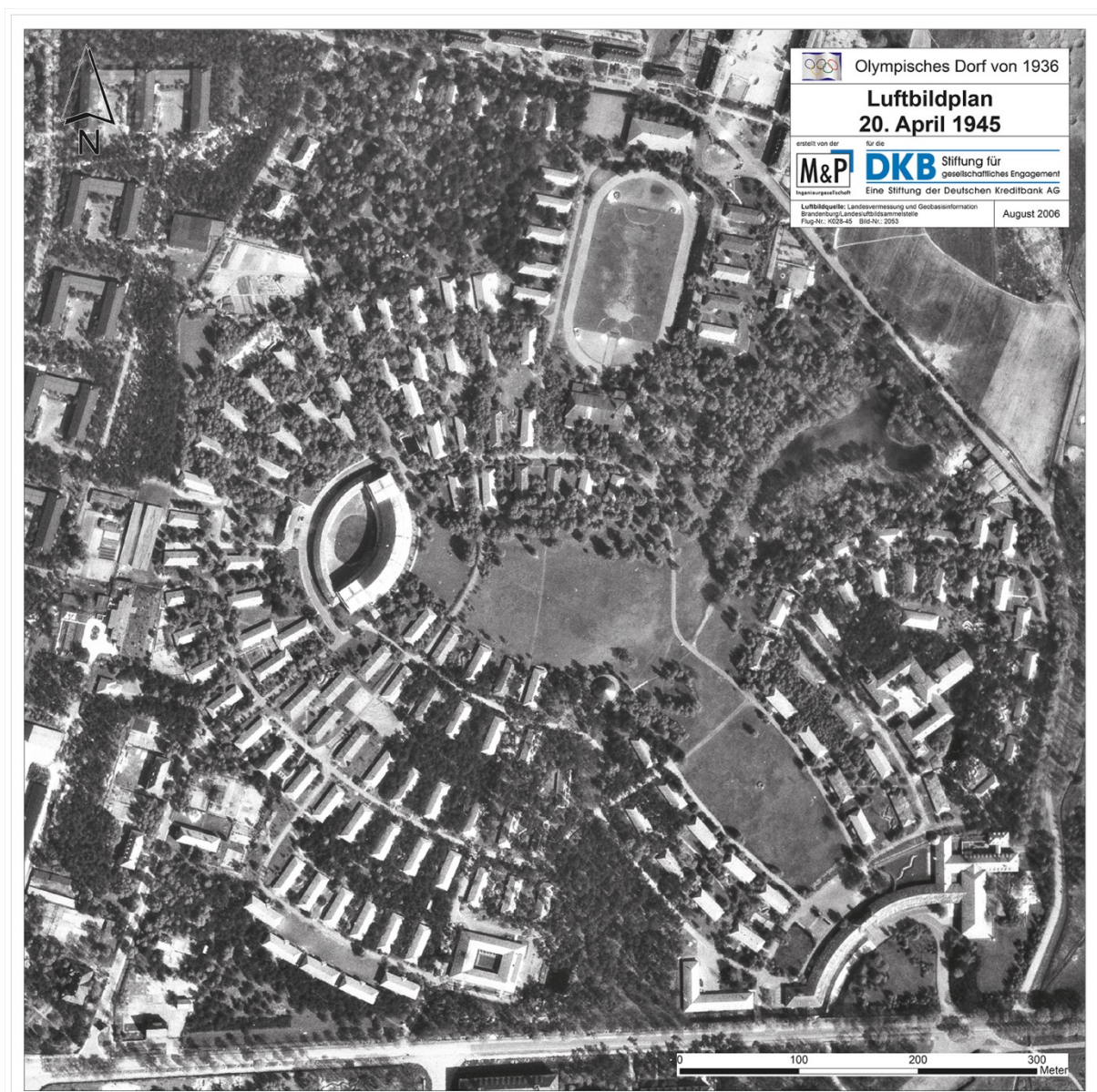


Abbildung 11: Luftbildplan 1945, Olympisches Dorf; DKB-Stiftung





Abbildung 12: Luftbildplan 1949, Nachkriegszustand u.a. ohne Empfangsgebäude und Unterkünfte östl. Sportplatz; DKB-Stiftung

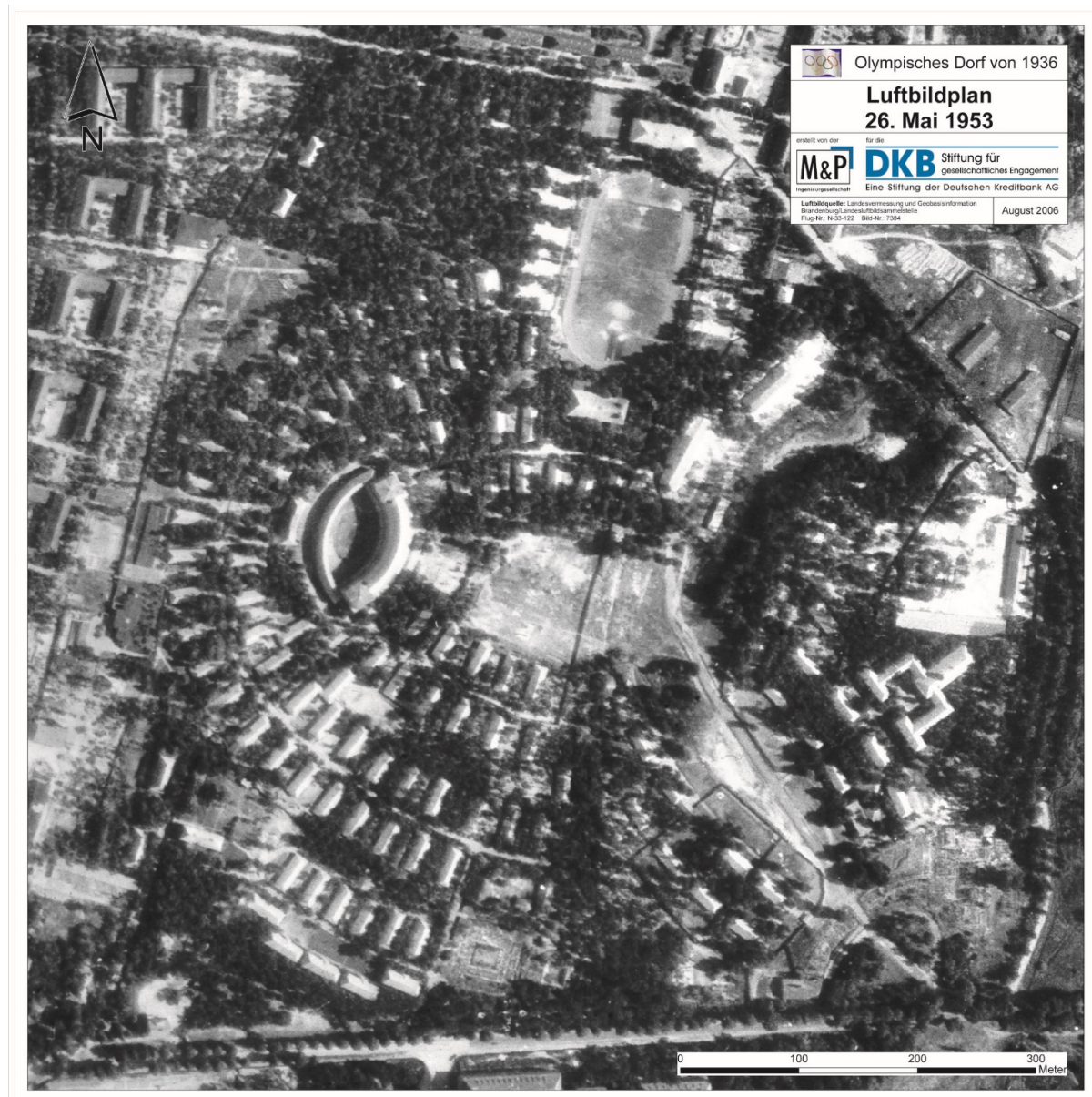


Abbildung 13: Luftbild des ehemaligen Olympischen Dorfs von 1953; DKB-Stiftung



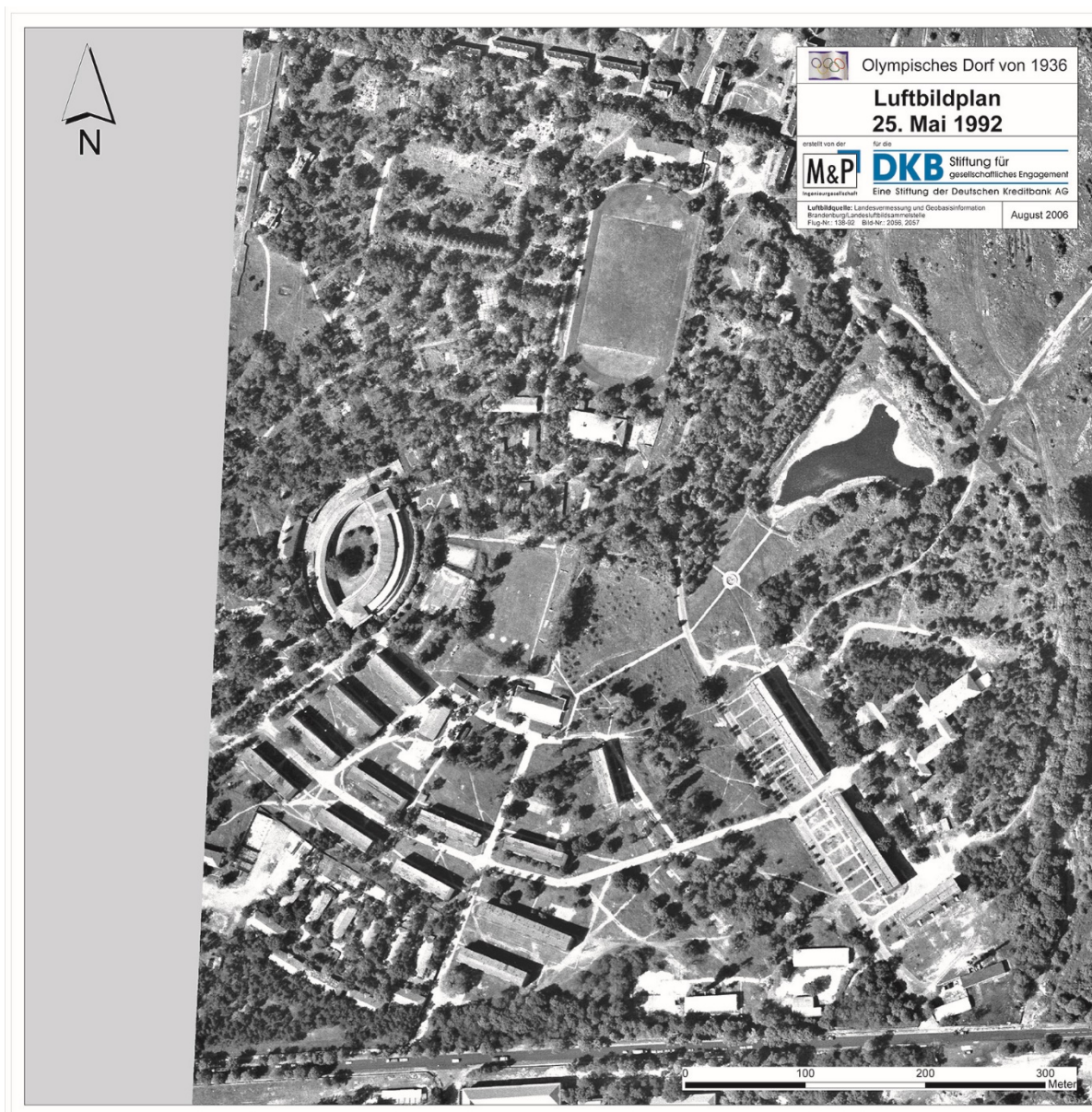


Abbildung 14: Luftbildplan 1992, mit russischen Block- und Plattenbauten und Café (etwa Zustand bei Abzug der Streitkräfte der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten -GUS-, davor sowjetische Truppen); DKB-Stiftung



## 2.5 Aktuelle Ortsteilentwicklung Elstal

Der Ortsteil Elstal, in dem sich das historische Olympische Dorf befindet, verfügt über eine interessante Entwicklungsgeschichte, mit der auch eine außergewöhnliche Siedlungsstruktur einhergeht. Die Ortslage Elstal ist in den vergangenen 150 Jahren aus zwei Siedlungsursprüngen hervorgegangen. Im Wesentlichen ist der Kern Elstals eine Eisenbahnersiedlung, die zusammen mit dem Rangierbahnhof Elstal in den 1900er Jahren errichtet wurde. Trotz der damaligen kriegsbedeutenden Funktion ist die Siedlung auch heute noch in weiten Teilen originalgetreu erhalten.

Weiterer Siedlungsursprung ist die militärische Nutzung der Döberitzer Heide. Mit steigender Militarisierung Preußens wurden die Flächen rund um den Truppenübungsplatz Döberitzer Heide mehr und mehr durch Kasernen, Ausbildungsstätten und für weitere militärische Nutzungen in Beschlag genommen. Besagte Anlagen wuchsen somit auch in das heutige Gemeindegebiet Wustermarks, in die Ortschaft Elstal hinein. Große Teile der im östlichen Bereich der Ortslage befindlichen historischen Bausubstanz sind auf den militärischen Ursprung zurück zu führen. Hierin liegt auch die Positionierung des Olympischen Dorfes in Elstal begründet. Auch die zum Teil noch vorzufindenden Brachflächen in der Ortslage sind größtenteils militärischen Ursprungs. Weitere zahlreiche historische Gebäudebestände gehen ebenfalls auf diese Nutzung zurück.

Entsprechend der bipolaren Entwicklungs-genese verfügt die Ortslage Elstal heute über kein gewachsenes Zentrum. Rein funktional und von der geografischen Lage her wäre dieses im Bereich der heutigen Einzelhandelsbetriebe an der Rosa-Luxemburg-Allee zu sehen. Die funktionale Ausbildung dieses Zentrums soll durch eine laufende Planung auf einer angrenzenden Brachfläche für die Zukunft weiter forciert werden. Neben dem nicht vorhandenen Zentrum sind auch klare Ortseingangsbereiche derzeit nicht ausgebildet. Hier gilt es für die Zukunft klare Entwicklungsstrategien zu entwickeln und die Siedlungsstruktur der Ortslage behutsam und zielgerichtet zu vervollständigen bzw. weiterzuentwickeln. Auch die Revitalisierung des Olympischen Dorfs und dessen Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur ist hierfür ein wesentlicher Baustein.

Die ausgesprochen gute verkehrliche Anbindung in Kombination mit den großen Flächenpotenzialen stellte eine ausgezeichnete Ausgangslage für die Ansiedlung von Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben mit starker Kundenorientierung dar. So konnten z.B. mit dem McArthurGlen Designer Outlet Berlin sowie Karls Erlebnis-Dorf zwei außergewöhnlich starke Unternehmen am Standort Elstal angesiedelt werden. Dies trägt zur großen Bekanntheit des Standortes in der gesamten Metropolregion bei. Karls Erlebnis-Dorf in Elstal plant weiterhin großmaßstäbliche Erweiterungen für die nächsten Jahre. Zum einen sollen die Fahrgastattraktionen im bestehenden Freizeitpark schrittweise ergänzt werden. Andererseits will das Unternehmen die östlich angrenzende Löwen- und Adler-Kaserne zum Ferienresort mit bis zu 2.000 Betten (optional mit bis zu 4.000 Betten) entwickeln. Das für diese Entwicklung notwendige Raumordnungsverfahren wurde am 26.02.2021 abgeschlossen. Die Wustermarker Gemeindevertretung hat hieran anknüpfend die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. E 46 „Karls“ am 29.06.2021 beschlossen.

Durch die vorgenannten Einzelhandels- bzw. Freizeitnutzungen ergibt sich für einen Standort ohne zentralörtliche Funktion eine beispiellose Versorgungssituation, die weit über die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs hinausgeht. Insbesondere das Designer-Outlet bietet zahlreiche und hochwertige Waren und Produkte im Bereich Kleidung, Schmuck und Haushaltswaren an. Aber auch die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch einen bestehenden Discounter in der Ortslage (Rosa-Luxemburg-Allee) gesichert. Mittels Beschluss vom 15.12.2020 entschied die Wustermarker Gemeindevertretung zudem, den Bebauungsplan Nr. E 44 „Heidesiedlung Nord“ aufzustellen. Dieser



soll unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen großflächigen Einzelhandelsmarkt zur Nahversorgung im Elstaler Ortszentrum an der Rosa-Luxemburg-Allee schaffen.

Ferner entsteht auf dem Gelände des ehemaligen Elstaler Rangierbahnhofes gegenwärtig der Bahn-Technologie-Campus als bahnaffiner Gewerbe-, Forschungs- und Ausbildungsstandort. Die Erschließungsarbeiten wurden 2021 fertiggestellt. Erste Unternehmensansiedlungen sind bereits vollzogen, beispielsweise in Form der RWS Railway Service GmbH. Einen städtebaulichen Rahmenplan für den weitestgehend denkmalgeschützten Kernbereich hat die Wustermarker Gemeindevertretung am 18.05.2021 gebilligt.

### **Daseinsvorsorge – Gesundheit, Bildung, Freizeit und Sport**

Entsprechend der bereits erfolgten Entwicklungen wurden die Daseinsvorsorgeeinrichtungen an die aktuellen Bedürfnisse und Nachfragesituation angepasst. Die weiterhin zu erwartende Wachstumsdynamik berücksichtigt die Gemeinde zudem in ihrer weiteren Entwicklungsplanung:

- Die medizinische Grundversorgung durch Allgemeinmediziner und Zahnarzt ist im Ortsteil ebenso gesichert wie das Angebot allgemeiner gesundheitsbezogener Dienstleistungen. Die Havelland Kliniken planen zudem, ein Gesundheits- und Familienzentrum im zweiten Bauabschnitt des Olympischen Dorfes in einem Zwischenbau der Blockbauten zu errichten. Neben Fachärzten sollen Apotheke, Sanitätshaus, Physiotherapie, Hörakustiker und Betreuungsangebote hierin integriert werden.
- Neben der Grundschule „Otto Lilienthal“ (ab dem SJ 2016/17 als verlässliche Halbtagsgrundschule geführt) im Ortsteil Wustermark verfügt die Gemeinde über eine Oberschule im Ortsteil Elstal, die sich wie die Grundschule in kommunaler Trägerschaft befindet. Beide Schulstandorte erfahren gegenwärtig Erweiterungen. So wurde der Ergänzungsbau der Wustermarker Grundschule bereits im Sommer 2019 eröffnet. In diesem sind eine Zweifeldsporthalle, Horteinrichtungen, Fachkabinette sowie eine Lehrküche angesiedelt. Ferner soll die Elstaler Oberschule zu einem Schulzentrum mit Grundschulteil, Dreifeldsporthalle sowie perspektivisch gegebenenfalls unter anderem einer Kita und gymnasialen Oberstufe fortentwickelt werden. Als erster Baustein wurde die Dreifeldsporthalle Anfang 2021 fertiggestellt. In Elstal befinden sich derzeit zwei Kita-Standorte, die im nordwestlichen und zentralen Bereich des Ortsteils positioniert sind. Im Quartier Radelandberg wird die Stiftung SPI voraussichtlich ab Juni 2022 eine Einrichtung betreiben. Bei einem weiterhin steigenden Bedarf würde es sich daher anbieten, im östlichen Bereich der Ortslage einen weiteren Standort einzurichten. Dies würde auch die räumliche Abdeckung weiter erhöhen.
- Ergänzt wird das öffentliche Angebot in Elstal durch eine Bürgerbegegnungsstätte am Karl-Liebknecht-Platz, eine kompakte Kleinfeldsporthalle und eine Außenstelle des Jugendclubs (ebenfalls in der Eisenbahnersiedlung). Weiterhin finden sich großzügige Sportanlagen und Spielfelder in zentraler Lage von Elstal, die durch den ESV Lokomotive Elstal genutzt und gepflegt werden. 2021 trat eine Dreifeldsporthalle im künftigen Schulzentrum zum Angebot hinzu.

Die vorgenannten Standorteigenschaften wirken sich auch auf die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde und Elstals im speziellen sehr positiv aus. So konnte die Gemeinde Wustermark vom 31.12.2002 bis zum 31.12.2020 die Einwohnerzahl von 7.166 auf 9.972 Personen steigern. Die Einwohnerzahl hat sich damit in diesem Zeitraum um etwa ein Drittel erhöht. Wesentliche Teile der Zuzüge erfolgen aus Berlin. Die Gemeinde profitiert stark vom weiteren Zusammenwachsen Berlins mit seinem Umland. Der Bevölkerungsdruck Berlins in Verbindung mit der vorhandenen Infrastruktur, dem Freizeitangebot, den landschaftlichen Qualitäten aber auch des Arbeitsplatzangebotes in der Gemeinde selbst lässt auch für die Zukunft eine weitergehend positive Bevölkerungsentwicklung annehmen.





### Demografische Entwicklung und Nachfragepotenziale

Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg prognostiziert der Gemeinde mit 9.617 Einwohnern in 2019 und 11.672 Einwohnern bis 2030 ein Wachstum von 21,4 % (LBV 2021). Bei den über 65-Jährigen wird bis 2030 ein deutlich höherer Anteil an der Bevölkerung erwartet. Der Anteil der unter 15-Jährigen steigt voraussichtlich um 16,2%.

Allerdings ist es durchaus möglich, dass das veranschlagte Wachstum im Prognosezeitraum noch stärker ausfällt. Insgesamt listet die im Jahr 2020 fertiggestellte Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie in den kommenden Jahren das folgende Wohnungsneubaupotential für Wustermark auf:

- 2019-2020: 343 WE insgesamt  $\triangleq$  Ø 172 WE jährlich
- 2021-2025: 1.305 WE insgesamt  $\triangleq$  Ø 261 WE jährlich
- 2026-2030: 834 WE insgesamt  $\triangleq$  Ø 166 WE jährlich

Entsprechend dieses Potentials wurde in der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie prognostiziert, dass der Bevölkerungsanstieg im kommenden Jahrzehnt weiter an Dynamik gewinnt (siehe Abb. 15). Die abgebildete Berechnungsvariante 1 setzt hierbei auf Basis von Zensusdaten eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,8 Personen je Wohnung in Mehrfamilienhäusern beziehungsweise 2,8 Personen je Wohnung in Ein- und Zweifamilienhausgebieten an. In der Berechnungsvariante 2 wird hingegen entsprechend der durchschnittlichen Wustermarker Haushaltsgröße davon ausgegangen, dass jeweils 2,2 Personen eine Wohnung belegen. Im Ergebnis der ersten Prognosevariante sollen im Jahr 2030 rund 12.860 Personen in Wustermark leben, was gegenüber 2018 einem Anstieg von etwa 34 % entspricht. Die zweite Prognosevariante ermittelt für denselben Zeitraum gar einen Anstieg um 40% auf dann etwa 13.380 Einwohner. Beide Varianten stimmen schließlich darin überein, dass für den weiteren Prognosezeitraum bis 2035 von einer annähernd konstanten beziehungsweise leicht sinkenden Einwohnerzahl auszugehen ist.

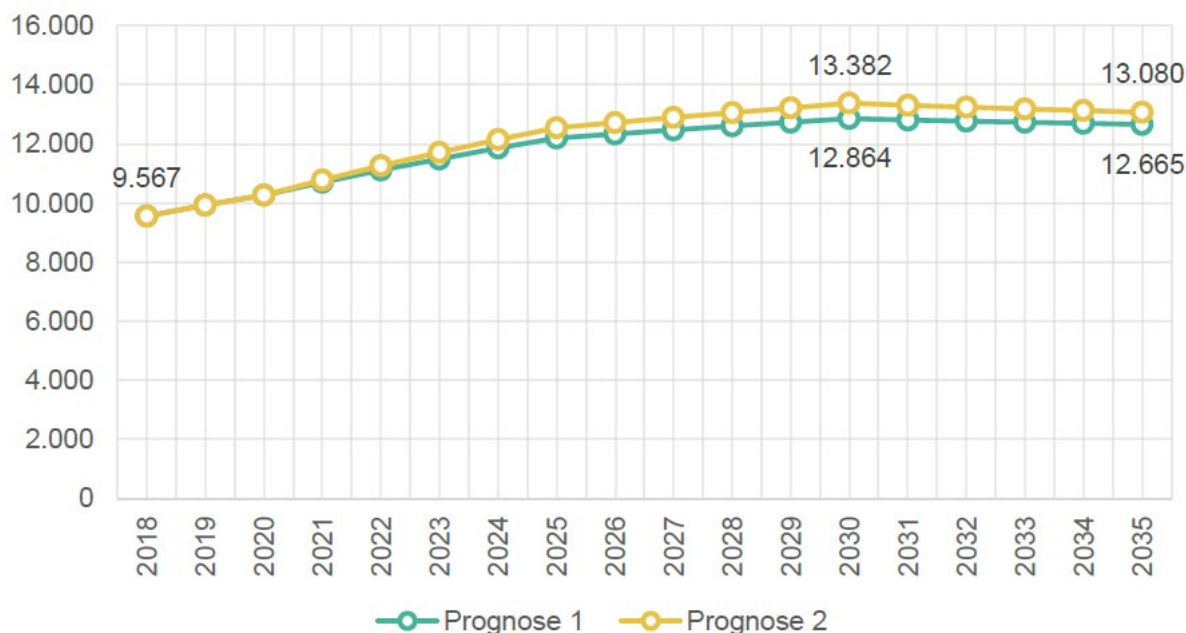


Abbildung 15: Im Rahmen der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie erstellte Bevölkerungsprognose für Wustermark (Gemeinde Wustermark 2020: S. 39)





Es ist somit davon auszugehen, dass auch mittelfristig die starke Nachfrage nach Wohnbauland und Wohneinheiten anhalten wird. Diese Annahme wird auch durch die wirtschaftliche Ausgangslage unterstrichen. Wustermark hatte zum 30.06.2014 den höchsten Beschäftigtenbesatz je 1.000 Einwohner innerhalb des Mittelbereiches Falkensee. Als einzige Mittelbereichskommune wies Wustermark zu diesem Betrachtungszeitpunkt ein positives Pendlersaldo auf und verfügte zugleich über die höchste Pro-Kopf-Steuerereinnahmekraft (vgl. Landesamt für Bauen und Verkehr 2016: 10 f.).

Eine Diversifizierung des Wohnraumangebotes ist im Sinne einer ausgewogenen Siedlungsentwicklung sehr wünschenswert. Dies gilt insbesondere auch für das Angebot altengerechten Wohnraums, welcher für eine allgemein alternde Bevölkerung von zunehmender Bedeutung wird. Aber auch für (junge) Familien, Alleinstehende, Studierende, Auszubildende und junge Ersterwerbstätige gilt es, bedarfsgerechten und leistbaren Wohnraum zu schaffen. Der Bedarf für Barrierefreiheit und sozialen Wohnungsbau wird innerhalb der Gemeinde immer wieder vorgebracht. Die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie hält die Leitlinien für die Entwicklung des Wustermarker Wohnungsmarktes fest und ist dementsprechend im Rahmen der weiteren Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

## 2.6 Beteiligung und Mitwirkung

Die bisher erfolgten Planungen und Konzepte (vgl. Kapitel 9) für das Olympische Dorf wurden umfangreich durch eine breite Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger der öffentlichen Belange begleitet. Die Beteiligung war insbesondere eingebettet in die Erarbeitung des Integrierten Entwicklungskonzepts für das Olympische Dorf sowie in die Erarbeitung des B-Plans für den 1. sowie 2. Bauabschnitt des Olympischen Dorfes.

Im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzepts wurden zwei Bürgerveranstaltungen und eine Fachwerkstatt mit Institutionen und Personen, die mit der Entwicklung des Olympischen Dorfes befasst sind, durchgeführt. Der Erarbeitungsprozess des Integrierten Entwicklungskonzepts wurde durch eine Steuerungsrunde, bestehend aus der Gemeinde Wustermark, der Eigentümerin und dem potenziellen Investor des ersten Bauabschnitts, begleitet. Diese traf sich monatlich unter Hinzuziehen weiterer Fachplaner.

Die Wustermarker Gemeindevertretung hat am 23.02.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ aufzustellen und parallel den Flächennutzungsplan anzupassen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens fand im Zeitraum vom 12.08.2016 bis zum 14.09.2016 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.07.2016 um eine Stellungnahme bis zum 15.08.2016 gebeten. Im Anschluss beschloss die Wustermarker Gemeindevertretung am 21.02.2017, den Bereich Nr. E36A „Olympisches Dorf“ aus dem Bebauungsplan Nr. E 36 herauszulösen und für diesen das weitere Bauleitplanverfahren fortzuführen. Der Bebauungsplan Nr. E36A lag inklusive der angedachten zweiten Flächennutzungsplanänderung – Teilgebiet A wiederum in der Zeit vom 14.03.2017 bis 18.04.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Mit Schreiben vom 07.03.2017 wurden die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis zum 11.04.2017 Stellungnahmen zum Planverfahren einzureichen. Die Gemeindevertretung billigte die Änderung des Flächennutzungsplanes am 27.06.2017 und beschloss den Bebauungsplan am 12.12.2017 als Satzung. Beide Bauleitpläne traten am 30.12.2017 in Kraft.

Die Grundstückseigentümer stellten gemeinsam mit der Gemeinde Wustermark am 16.11.2019 die Planungen für den zweiten Bauabschnitt im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung in der Sporthalle des Olympischen Dorfes vor. Am 09.01.2020 fasste die Gemeindevertretung schließlich



den Teilungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. E 36B sowie zur notwendigen parallelen dritten Flächennutzungsplanänderung – Teilgebiet B. Dem folgte am 03.03.2020 der Beschluss, das dargestellte städtebauliche Konzept vom 03.02.2020 als inhaltliche Grundlage für das Bauleitplanverfahren gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu nutzen. Vom 05.10.2020 bis zum 06.11.2020 konnten die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen zu den Entwürfen der Bauleitpläne abgeben. Deren erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 sind zudem noch durchzuführen. Die Wustermarker Gemeindevertretung hat den hierfür notwendigen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 19.10.2021 gefasst.

Die Erstellung der Vorbereitenden Untersuchung, deren Ergebnisse im Wesentlichen die Ergebnisse der aktuellen Planungen und Konzepte für das Olympische Dorf widerspiegeln, wurde durch eine Projektsteuerungsrunde begleitet, bestehend aus Vertretern der Gemeinde Wustermark, dem Grundstückseigentümer und Erschließungsträger, einem Investor sowie relevanten Fachplanern.



## 3 Bestandsaufnahme

### 3.1 Denkmalschutz

Das Gesamtgelände des historischen Olympischen Dorfes ist mit den noch vorhandenen bauzeitlichen Gebäuden, dem Sportplatz, der gärtnerisch gestalteten Landschaft mit See und Wegesystem sowie den Grundmauern der Bastion in die Denkmalliste des Landes Brandenburgs eingetragen und steht seit 1993 unter Denkmalschutz.

Folgende Bauten wurden als Objekte mit Denkmalwert bestimmt:

- ▶ das Hindenburghaus
- ▶ das Speisehaus der Nationen
- ▶ die Schwimmhalle
- ▶ die Turnhalle
- ▶ das Maschinenhaus (Heizhaus)
- ▶ die noch vorhandenen Wohnhäuser (20)
- ▶ das Kommandantenhaus
- ▶ das Wasserwerk
- ▶ die Grundmauern der Bastion.

Die Unterschutzstellung betont die Bedeutung der Gebäude für die städtebauliche Qualität und das städtebauliche Gesamtensemble.

Nahezu der gesamte Geltungsbereich ist als Gartendenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgD-SchG geschützt. Nordöstlich auf dem Gelände (Flurstück 297 der Flur 17) befindet sich das registrierte Bodendenkmal, gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG: 50548 „Siedlung Bronzezeit, Kultstätte Neolithikum, Gräberfeld Neolithikum, Siedlung Neolithikum“. Es handelt sich dabei um eine jungsteinzeitliche Siedlung mit Gräberfeld und außerordentlich selten nachgewiesener zugehöriger kultischer Anlage sowie einer (späteren) bronzezeitlichen Siedlung. In diesem Bereich wird die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. und 4, BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde möglich sein. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Nach derzeitigem Stand können Bodendenkmale auf dem Gelände nicht ausgeschlossen werden. Sollten bei Durchführung der Entwicklung des Gebietes Bodendenkmale entdeckt werden, wird dies der zuständigen Denkmalschutzbehörde gemeldet und es werden entsprechend der rechtlichen Verpflichtungen Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung eingeleitet.

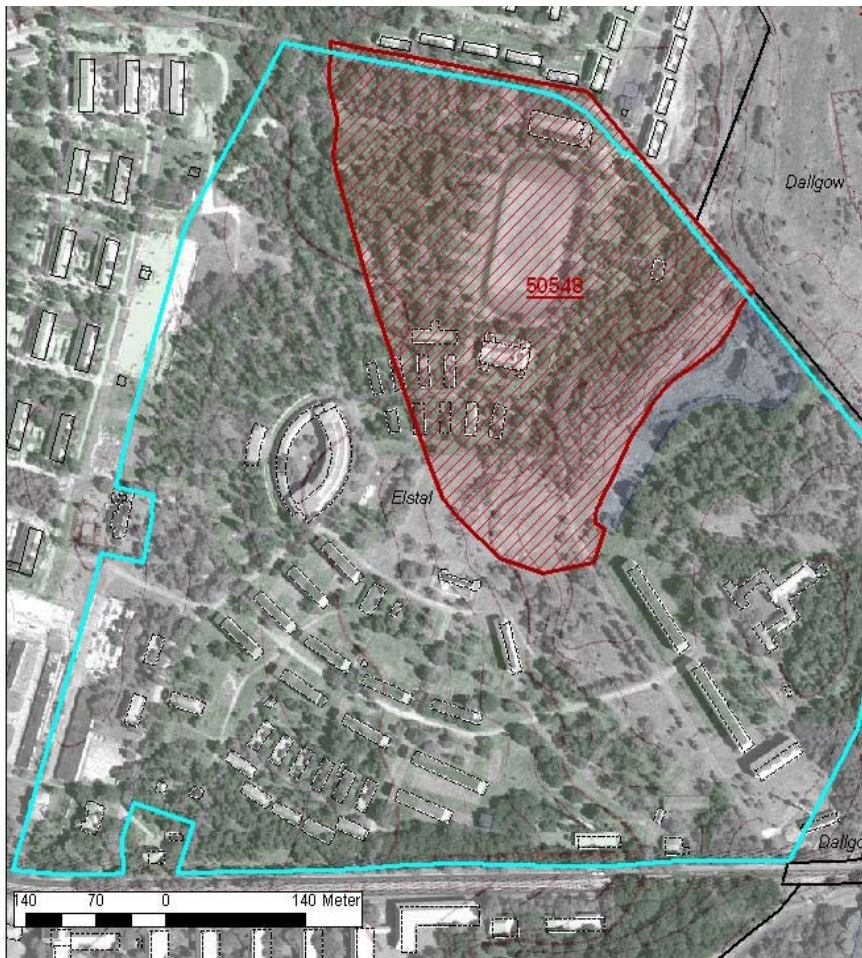


Abbildung 16: Darstellung Bodendenkmal nach Denkmalschutzbehörde: Elstal Flur 17, Flurstück 297 (blau herausgehoben) und Bdm-Nr. 50.548 (rot schraffiert)

### 3.2 Bausubstanz und städtebauliche Figur

Der ortsbildprägende Gebäudebestand umfasst Teile der ursprünglichen Bebauung des Olympischen Dorfes. Zentrum des gesamten Olympischen Dorfes ist das im westlichen Bereich gelegene Speisehaus der Nationen mit dem nach Westen hin aufsteigenden Heizhaus. Die Bebauung um das Speisehaus herum gruppierte sich giebelständisch und versetzt entlang einer Ringstraße im Verlauf eines ellipsenförmigen Bogens. Hier blieben nur noch die Fundamentplatten der Gebäude erhalten.

Östlich an das Speisehaus angrenzend befinden sich neun erhaltene ehemalige Sportlerunterkünfte. Eines dieser Gebäude wurde nahezu wieder in seinen alten Zustand versetzt und von der PROGES EINS GmbH über viele Jahre für museale Zwecke genutzt (Jesse-Owens-Haus). Daran schließt sich die ehemalige Schwimmhalle mit der durch einen Sportplatz getrennten Sporthalle (und dem östlich davon liegenden Kommandantenhaus) im nördlichen Bereich des Olympischen Dorfes an. Im östlichen Bereich befindet sich das Hindenburghaus.

Darüber hinaus prägen die mehrgeschossige Zeilenbebauung der Roten Armee, die teilweise auf den Fundamenten der abgerissenen Wohnhäuser errichtet worden sind, und die ehemaligen Mannschaftsgebäude den südlichen Bereich. Zwei der drei in unmittelbarer westlicher Nachbarschaft des Hindenburghauses zuzüglich der beiden am Speisehaus gelegenen Plattenbauten sind mittlerweile abgebrochen.





Alle Gebäude befinden sich in einem stark sanierungswürdigen Zustand, um sie einer zukünftigen Nutzung zuführen zu können<sup>1</sup>. Der westlich und südwestlich um das Speisehaus der Nationen aufgespannte Teilbereich des Olympischen Dorfes ist bereits in Revitalisierung. So werden das Speisehaus der Nationen und das Heizhaus denkmalgerecht saniert und in Anlehnung an die historische städtebauliche Struktur mit fächerförmig gruppierten Zeilenbauten im Westen eingerahmt. Die Erschließungsarbeiten im ersten Bauabschnitt wurden 2019 fertiggestellt, während der schrittweise Bezug der dortigen Bauten im Herbst 2020 begann. Die terraplan Baudenkmal-sanierungsgesellschaft mbH rechnete zum 14.01.2021 damit, dass die in ihrem Eigentum befindlichen Gebäude bis zum März 2022 bezugsfertig hergestellt sind. Für die südlich anschließenden Flächen der Olympisches Dorf B 3.1 GmbH, Olympisches Dorf B 3.2 GmbH und Olympisches Dorf B 3.3 GmbH innerhalb der im Bebauungsplan Nr. E 36A festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 3.1, WA 3.2, WA 3.3 und WA 3.4 war der Wustermarker Gemeindeverwaltung zum 09.11.2021 noch kein Bauantrag bekannt. Allerdings stellt der Bauherr mit Schreiben vom 21.10.2021 einen Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **Städtebauliche Figur**

Landschaft und Freiraum sind von hoher Bedeutung für das Verständnis der ursprünglichen Anlage des Olympischen Dorfes. Die Vegetation – hier insbesondere der Wald- und Baumbestand -, die Topografie, die Modellierung des Geländes im Bereich der Fundamente sowie die Wegeführung sind elementare Bestandteile der Anlage.

Wertvoll ist die konsequente und städtebauliche Ordnung mit den zentralen freien Räumen und den geometrisch und gestaffelt platzierten Gebäuden, die durch Pflanzungen eingebunden sind und sich dem waldartigen Charakter zu einer gewachsenen Landschaft unterordnen. Ergänzt wird diese Grundidee durch zahlreiche Einzelelemente wie Treppen, Mauern, Wege-Hierarchien, dem Waldsee und den Böschungen.

Die elliptische Grundform der Gebäudeordnung wird im westlichen Teil bis zu der Achse mit Verlauf vom Sportplatz und der Schwimm- und Turnhalle auf die Bastion nachgeformt. Im östlichen Teil, um die untere Dorfaue, weicht die zur Aue geöffnete Flügelanlage des Hindenburghauses von den vorherrschenden ovalen Formen der Gesamtanlage ab. Die das Hindenburghaus umgebenden Wohngebäude schließen als Ringe aber wieder an die lockeren Kreisformen der städtebaulichen Grundform an und bilden so mit dem gebogenen Empfangsgebäude den Haupt-Eintrittsbereich.

Das Speisehaus und das Empfangsgebäude fassen als bogenförmige, weithin sichtbare Gebäude die stark gemuldete und nach Süden abfallende Dorfaue. Neben dem Haupteingang mit dem Tunnel unter der heutigen Bundesstraße im Südosten gab es weitere Zugänge aus allen Himmelsrichtungen, um das Gelände mit dem Umfeld und den angrenzenden Nutzungen zu verbinden. Die planmäßige Gebäudeanordnung, verbunden mit der höhenmäßigen und städtebaulichen Gliederung im Zusammenhang mit dem Bepflanzen und Offenhalten großer Bereiche stellen sowohl künstlerisch als auch städtebaulich eine Qualität dar.

Außerhalb des Denkmalbereichs wird das Gelände durch Waldbestand geprägt.

---

<sup>1</sup> Weitere Ausführungen zu den einzelnen Gebäuden und dessen Zustand sind dem Kapitel 2.3.2 des IQEKs (2016) zu entnehmen.



Abbildung 17: Plan zum Gebäudebestand (Darstellung aus dem IQEK 2016 vor dem Beginn der Sanierungs- und Erschließungsarbeiten)

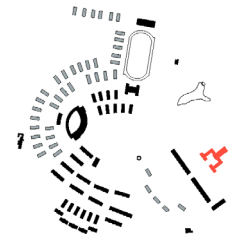




### 3.3 Prägende Gebäude

#### Hindenburghaus

Dieses Gebäude ist an prominenter Stelle im Südosten des Gebietes verortet. Es wurde zu den Olympischen Spielen als zweistöckige Anlage mit Längsbau, Seiten- und Querflügeln errichtet, welche auf der Eingangsseite den Ehrenhof einrahmen. Laut dem Architekten Werner March handelt es sich um einen „Beton skelettbau in Rahmenbauweise“. Für die Zeit der Olympischen Spiele wurde es als Gemeinschaftshaus konzipiert und genutzt. Für Großveranstaltungen, Theater und Musikdarbietungen etc. gab es einen Festsaal, weiterhin standen zu Übungszwecken Trainingsräume zur Verfügung. Nach den Olympischen Spielen wurde der Saal weiterhin genutzt und andere Räumlichkeiten als Hör- und Übungssäle für die Infanterieschule verwendet.



Während der Nutzung des Geländes durch die Sowjettruppen war es das „Haus der Offiziere“, ein Kulturhaus mit Divisionsmuseum, Bibliothek und Gesellschaftsräumen. Seit es sich im Besitz der DKB-Stiftung beziehungsweise der PROGES EINS GmbH befindet, wurde das Dach einige Male ausgebaut. Es befindet sich in einem guten baulichen Zustand wird aber zurzeit nicht genutzt.

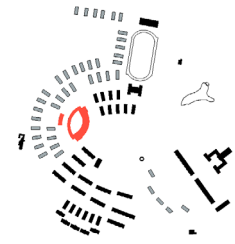


Abbildung 18: Hindenburghaus aus westlicher Richtung



### Speisehaus der Nationen

Das „Haus Berlin“ oder auch „Service-Haus“ wurde im Westen des Olympischen Dorfes errichtet. Es besitzt zwei bogenförmige Gebäudeteile mit flachem Spitzdachern, welche einen mandelförmigen Hof umschließen, und zwei Kopfbauten mit quadratischem Grundriss und Zeltdach. Im Osten befindet sich ein nach oben abgestufter Terrassenbau mit Kellergeschoss, Erd- und zwei Obergeschossen. Im Westen wird es durch einen dreigeschossigen Bau mit einer Durchfahrt auf den Innenhof begrenzt. Vom Hof aus ist das Kellergeschoss des Ostgebäudes in voller Höhe erschließbar, um die problemlose Zulieferung der Versorgungsgüter zu gewährleisten. Die Kopfbauten sind im Norden und Süden angeordnet und sind, wie der östliche Gebäudeteil, inklusive Kellergeschoss viergeschossig.



Der Gebäudekomplex ist ein Stahlbetonskelettbau, wodurch eine weitgehende Auflösung der Wände in Fensterfronten möglich ist. Zur Zeit der Olympischen Spiele 1936 nahm der Bau über drei Geschosse 40 Speisesäle mit den jeweiligen Küchen auf.

Bei der Konzeption wurde frühzeitig die spätere Umnutzung zum Lazarett berücksichtigt. Ab 1936 erfolgten die Umbauten zum Standortlazarett („Olympia-Lazarett“), das mit bis zu 300 Betten ausgestattet war. Nach Kriegsende diente es als Offiziersschule „Haus Berlin“ und später als Sportclub der sowjetischen Armee.

Die Fassade am nördlichen Kopfbau wurde Ende 1999 teilweise beispielhaft restauriert. Der bauliche Verfall der Fassade, insbesondere im Mitteltrakt und an den Dachkanten griff allerdings auch auf die tragenden Konstruktionsteile (Unterzüge, Stützen und Dachdecken) über. Die terraplan Baudenkmalanierungsgesellschaft saniert das Gebäude derzeit für eine spätere Wohnnutzung, wobei der Ostflügel des Speisehauses bereits fertiggestellt wurde und die ersten Mieter eingezogen sind.

Das Maschinenhaus/ Heizhaus hinter dem Speisehaus behielt bis zum Abzug der Roten Armee seine Nutzung. Das Servicehaus befand sich in einem baulich schlechten Zustand und stand deshalb auch nur teilweise einer Besichtigung zur Verfügung. Das Bauwerk ist durch die terraplan Baudenkmalanierungsgesellschaft für eine Wohnnutzung saniert worden und in Kürze werden die ersten Mieter in die Wohnanlage einziehen.

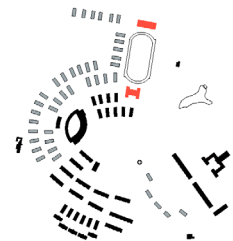




Abbildung 19: Speisehaus der Nationen aus nördlicher Richtung vor der Sanierung.

### Schwimm- und Sporthalle

Das Ensemble mit Sportplatz (400-m-Laufbahn), des südlich davon gelegenen Schwimmbades und der nördlichen Sporthalle grenzt im Norden an die Rosa-Luxemburg-Allee an und markiert den jetzigen nördlichen Eingang auf das Gesamtareal.



Das Gebäude der **Schwimmhalle** besteht aus der eigentlichen Halle, welche nach oben hin mit einem Tonnengewölbe abschließt und den fast quadratischen hauptsächlich zweigeschossigen Kopfbauten an den kurzen Seiten. In letzteren befanden sich im Erdgeschoss Umkleidekabinen und ein großer Massageraum. Im Obergeschoss befand sich eine Sauna, von der aus man das 3-m-Sprungbrett benutzen konnte und auf der gegenüberliegenden Seite die Wirtschaftsräume mit offenem Blick auf das Schwimmbecken. Die Halle selbst war mit einem 25 x 12 m Schwimmbecken mit beheizten Sitzbänken und einem Fensterband auf der Nordseite und auf der Südseite mit einer Fensterfront zum Sportplatz konzipiert, deren untere Hälfte sich elektrisch heben ließ und damit eine Außenverbindung schuf. Seit dem Abzug der sowjetischen Armee ist die Halle ohne Nutzung. Nach einem Gebäudebrand hat die DKB-Stiftung die Fassade und das Dach 2009 saniert. 2014 hat die Gemeinde eine Machbarkeitsuntersuchung zur Wiedernutzung des Objekts als Schwimmhalle in Auftrag gegeben, welche einen Betrieb durch die Gemeinde oder einen privaten Betreiber als wirtschaftlich äußerst schwierig einschätzt.



Die **Sporthalle** ist ein rechteckiges Gebäude mit einer freitragenden Stahlkonstruktion und einem holzverschalten Dach. Im Eingangsbereich befanden sich Umkleidekabinen, Sanitär- und Geräte-räume. Wie die Schwimmhalle verfügt auch die Sporthalle an der dem Sportplatz abgewandten Längsseite über ein Fensterband und zum Platz hin über großzügige Fensterflächen. In diesem Fall ließen sich im unteren Drittel als Glastüren öffnen.

Sie ist ebenso wie die Schwimmhalle und der Sportplatz auch während der Kasernennutzung durch die Reichswehr für die „Körperertüchtigung“ genutzt worden.

Nach dem Krieg wurden die Sportstätten auch von der sowjetischen Armee weiterverwendet. Seit Abzug des Militärs werden die Sporthalle und der Sportplatz bei gelegentlichen Veranstaltungen genutzt. Außerdem finden hier die Einführung der Sightseeing-Touren, einzelne Events sowie Vorbereitungen für Filmaufnahmen im gesamten Areal statt.



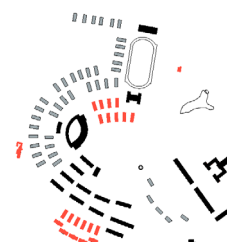
Abbildung 21: Sporthalle aus südlicher Richtung



Abbildung 20: Schwimmhalle aus nördlicher Richtung

### Weitere denkmalgeschützte Gebäude

Für das Olympische Dorf wurde ein **Kommandantenhaus** als zweigeschossiger Bau mit Vorplatz errichtet, welches östlich des Sportplatzes über eine eigene Zufahrt erschlossen wird. Das Erdgeschoss diente vorrangig repräsentativen Zwecken während das Obergeschoss dem privaten Nutzen des Kommandanten vorbehalten war. Der Dienstsitz hingegen befand sich im Empfangsgebäude.



Während der Sowjetbesetzung wurde das Gebäude zum Kindergarten umgenutzt. Seit dem Abzug der Sowjet-Armee ist es ohne Nutzung.

Auch stehen noch neun Sportlerunterkünfte im Norden, zwischen dem Speisehaus und der Schwimmhalle. Sie sind als eingeschossige Typenhäuser geplant, die sich der landschaftlichen Formgebung von dem Landschaftsplaner Heinrich Wiepking-Jürgensmann anpassten. Sie unterschieden sich voneinander hauptsächlich in Bezug auf die Positionierung der Terrassen am Gebäude, der Verortung der Haupteingänge und der Anzahl der Zweibetträume. Die Unterkünfte waren mit Zentralheizung, in einem Eckbereich mit Sanitärräumen (Duschraum und WC) und mit einem Münzfernsprecher in den Steward-/ Wärterräumen (zwei Personen) nahe den Eingängen ausgestattet. Die Gemeinschaftsräume befanden sich entweder an der Schmalseite der Häuser oder in der Mitte der Längsseiten und zumeist gegenüber den Eingängen.



In diesen noch vorhandenen Sportlerunterkünften wurde eines nahezu wieder in seinen alten Zustand versetzt und wird von der DKB-Stiftung für museale Zwecke genutzt (Jesse-Owens-Haus). Ein anderes wird als Sanitärgebäude für die Besuchergruppen genutzt.

Das teilweise zweigeschossige Ensemble von Unterakunftsgebäuden im Südwesten des Geländes wurde nach Kriegsende von den Sowjettruppen zeitweise als Krankenstation umgenutzt, seitdem steht es leer.

Das Wasserwerk, welches sich außerhalb des abgezaunten Geländes im Westen befindet, ist seit Anfang der 1990er-Jahre nicht mehr im Betrieb gewesen. Der Wasser- und Abwasser Zweckverband Havelland hat es jedoch mittlerweile saniert und 2021 wieder in Betrieb genommen.



Abbildung 22: Kommandantenhaus aus westlicher Richtung

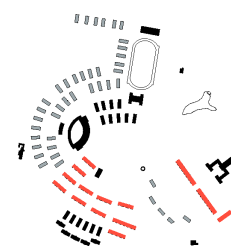


Abbildung 23: Jesse-Owens-Haus aus östlicher Richtung

### Sonstige Gebäude

Im Jahre 1963 wandelte sich die Funktion des Olympischen Dorfes für die Rote Armee - welches bis dahin ein reiner Militärstandort gewesen war - langsam, indem man eine Wohnsiedlung für die sowjetischen Familien der Einheiten etablierte. 1967 begann die Rote Armee mit dem Bau von zwei viergeschossigen Blockbauten (IW64 Typ Brandenburg) südlich des Speisehauses, 1976 -1980 folgten weitere zehn Gebäude. Für diese Wohnbauten wurden ehemalige Sportlerunterkünfte abgerissen und die vorhandene städtebauliche Struktur neu interpretiert.

Die Straßenführung wurde im Prinzip aufgenommen aber örtlich leicht nach Süden verlagert. 1983 folgten fünfgeschossige Plattenbauten wahrscheinlich vom Typ WBS 70 westlich vor dem Hindenburghaus. Die Besonderheit der Plattenbauten ist die effiziente und kostensparende Bauweise aus Leichtbeton, wobei die Wohntypen aus Fertigbauteilen aufgebaut wurden und damit der heutigen industriellen Bauweise und Fertigung ähneln. Trotz mehr als 20-jährigen Leerstandes befinden sich die Gebäude in einem sanierungsfähigen Zustand und sollten als historisches Zeitzeugnis der sowjetischen Zeit erhalten werden. Die Anordnung der Plattenbauten folgte der radialen Wege- und Straßenführung des Olympischen Dorfs.



Von den 12 Blockbauten (IW64 Typ Brandenburg) stehen noch neun. Bei den neun noch stehenden viergeschossigen Bauten handelt es sich um Dreispänner mit dem Grundriss-Segment 1 mit jeweils drei 2-Zimmerwohnungen. Die anderen beiden Gebäude weichen in den Abmaßen und Zugängen von den Erstgenannten ab. Hier wird man andere Varianten von Wohnungstypen vorfinden. Zwei der drei Plattenbauten des Typs WBS 70 wurden seit Januar 2019 abgerissen.



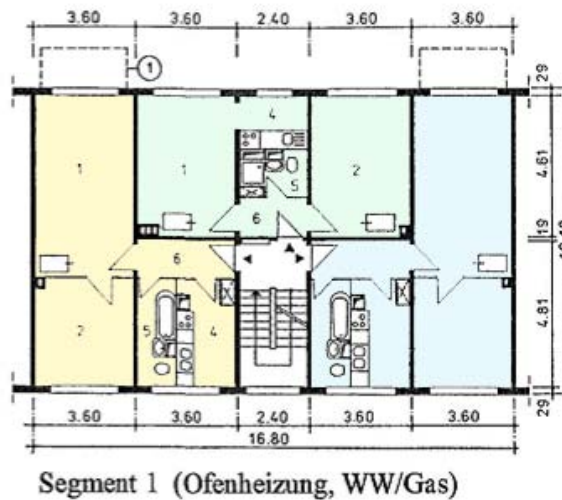


Abbildung 24: Grundrissbeispiele für Typ IW64 4 Etagen

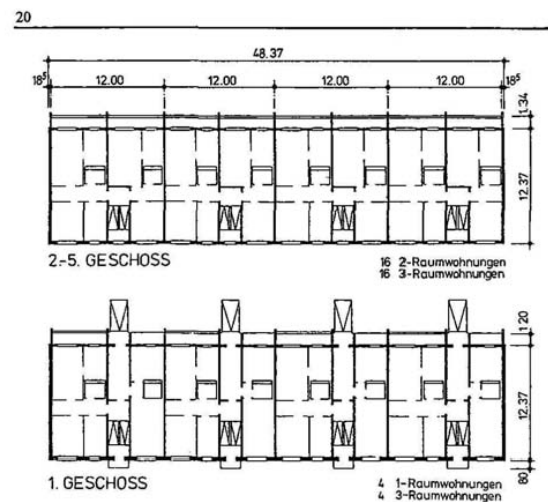


Abbildung 25: Grundrissbeispiele für WBS 70 5 Etagen



Abbildung 26: Blockbauten vom Typ IW 64

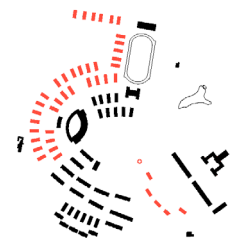


Abbildung 27: Plattenbauten (vermutlich Typ WBS  
70

## Weitere Historische Überreste

Von der ehemaligen Bastion ist zwar nur noch ihre Anlage mit den Grundmauern erhalten, aber die damalige exponierte Lage als „Aussichtsstand“ (Werner March) an der Schnittstelle der beiden Dorfauen ist noch heute nachvollziehbar.

Von einigen Unterkünften, die in der darauffolgenden Nutzung durch die sowjetische Armee abgerissen wurden, existieren größtenteils Bodenplatten, teilweise auch Kellergeschosse. Vor der Revitalisierung des ersten Bauabschnittes waren zum Beispiel noch 28 Grundplatten im Westen und Norden des Speisehauses vorzufinden. 5 weitere haben westlich des Sportplatzes und 6 weitere entlang der Rosa-Luxemburg-Allee Bestand. Außerdem existieren noch Reste an der unteren Aue und um das Hindenburghaus. Genauere Angaben können nach Abschluss der Vermessungsarbeiten gemacht werden.





Von dem Empfangsgebäude existiert noch ein kleiner eingeschossiger Teil vom westlichen Ende des Gebäudes. Es wurden bisher keine schützenden Maßnahmen ergriffen.



Abbildung 28: ehemaligen Bastion



Abbildung 29: Bodenplatten westlich des Sportplatzes

### 3.4 Eigentumsverhältnisse

Mit der anstehenden Entwicklung des Olympischen Dorfes von 1936 wurde die Liegenschaft zu Beginn des Jahres 2017 von der DKB Stiftung auf die Entwicklungsgesellschaft PROGES EINS GmbH übertragen. Die PROGES EINS GmbH ist eine 100%ige Tochter der DKB Finance GmbH, die wiederum eine 100%ige Tochter der DKB AG ist. Hintergrund der Übertragung war, dass die DKB Stiftung aufgrund ihres Stiftungszweckes nicht berechtigt ist, als immobilienwirtschaftliche Entwicklungsgesellschaft zu agieren.

Mit der Entwicklung des 1. BA Olympischen Dorfes wurde in 2017 begonnen. Dazu wurden Teilflächen des 1. BA an die Firma terraplan sowie die Olympisches Dorf B.1 GmbH, Olympisches Dorf B.2 GmbH und Olympisches Dorf B.3 GmbH verkauft. Weiterhin hat die Gemeinde den bereits fertiggestellten Teilbereich der Lärmschutzwand in Ihr Eigentum übernommen. Das Regenwasserversickerungsbecken im Südosten des Gebietes ist ebenso bereits Eigentum der Gemeinde.

Darüber hinaus hat die Firma terraplan die südöstlich des Speisehauses der Nationen verbliebenen neun Blockbauten des Typs IW64 erworben. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde bereits unterzeichnet, jedoch noch nicht vollzogen. Die Blockbauten werden im Rahmen eines zweiten Bauabschnittes entwickelt. Hierzu hat die Firma terraplan bereits detaillierte Sanierungskonzepte vorgelegt. Das Bauleitplanverfahren für diese und weitere angrenzende Flächen wurde im Jahr 2020 aufgenommen.

Ferner hat die PROGES EINS GmbH die restlichen, sich noch in ihrem Eigentum befindlichen Flächen an die Olympisches Dorf Berlin GmbH und OLYDO Projektentwicklungsgesellschaft mbH veräußert. Der Eigentumsübergang wurde jedoch noch nicht vollzogen. Ein Teilareal der verkauften Flächen befindet sich bereits im zweiten Bauabschnitt.

Die nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende Rosa-Luxemburg-Allee sowie der in östlicher Richtung das Olympische Dorf umschließende Geh- und Radweg befinden sich im Eigentum der Gemeinde Wustermark. Der Geh- und Radweg südlich des Areal ist Eigentum der Bundesstraßenverwaltung.



### 3.5 Freiraum und Vegetation

Die Natur und Landschaft des Olympischen Dorfs sind stark durch die frühere Gestaltung als Siedlungs- und Parklandschaftsraum geprägt. Es grenzt östlich und südöstlich an zwei Landschaftsschutzgebiete an. In der Aue des olympischen Dorfs liegt ein kleinerer künstlich angelegter See, östlich davon verläuft ein Graben im Niederungsbereich der Rhinslake.

Die Anlage der drei Auenflächen ist als Herzstück des historischen Olympischen Dorfes von 1936 zu sehen. Dessen Wiedererlebbarkeit ist für den einmaligen Charakter des neuen Quartiers von wesentlicher Bedeutung.

Die Vegetationsbestände umfassen im Wesentlichen landschaftsgärtnerisch angelegte Grünflächen mit Rasen- und Wiesenflächen, Bäumen, spontan aufgewachsenen Waldflächen sowie dichteren Gehölzbeständen. Daneben kommen in den Randbereichen und auf den Flächen der teils abgerissenen Ursprungsbebauung (z.B. westlich und nördlich des Speisehauses) Wald und waldartig aufgewachsene Gehölzbestände vor (v.a. Birke, Kiefer, Ahorn).

Durch die 20jährige Entfaltung der Vegetation, die baulichen Verluste ehemaliger Raumkanten, die baulichen Ergänzungen sowie die Aufschüttungen ist die Ablesbarkeit des geplanten Raumkonzepts des Olympischen Dorfes verloren gegangen. Das Wechselspiel aus der offenen, topographisch strukturierten Rasenfläche der Dorfau mit den natürlich anmutenden, seitlich begrenzenden Baumgruppen ist verloren.

Auf überformten Flächen hat sich der ehemals dichte Baumbestand aufgelöst, markante Einzelbäume fehlen und die ehemals prägenden Birken und Kiefern sind zurückgedrängt. In ungestörten Bereichen sind zahlreiche Stubben von bauzeitlich gepflanzten Bäumen nachweisbar. Die Beziehung zwischen Gebäude und in Beziehung gepflanzter Bäume ist sowohl durch den Jungwuchs als auch durch den Verlust zahlreicher Gebäude egalisiert. Der Teich ist durch die Zerstörung der ehemaligen Tondichtung trockengefallen und verfüllt. In den äußeren Bereichen des Olympischen Dorfes sind nach der Oberförsterei Brieselang zum Teil Flächen mit Gehölzbeständen entstanden, die eine Waldeigenschaft haben. Vorläufig ist davon auszugehen, dass im Entwicklungsgebiet ca. 10 ha im nördlichen und westlichen Umfeld des Speisehauses der Nationen, ca. 5 ha im Umfeld des Hindenburghauses und ca. 2 ha am südlichen Rand des Entwicklungsgebietes als Wald einzustufen sind. Im Rahmen der weiteren Abstimmungen mit der Forstbehörde wird eine genaue zeichnerische Waldfeststellung mit Abgrenzung der Waldflächen von den sonstigen Flächen zu erstellen sein.

Auch die noch erhaltene Vegetation hat sich in ihrer ursprünglichen Zusammensetzung im Vergleich zum Jahr 1936 verändert. Nachpflanzungen mit Pappeln, Obstbäumen und der am Nordufer des Waldsees in Reihen gepflanzten Birken führten zu einer Umwidmung der ehemaligen Planungsabsichten.



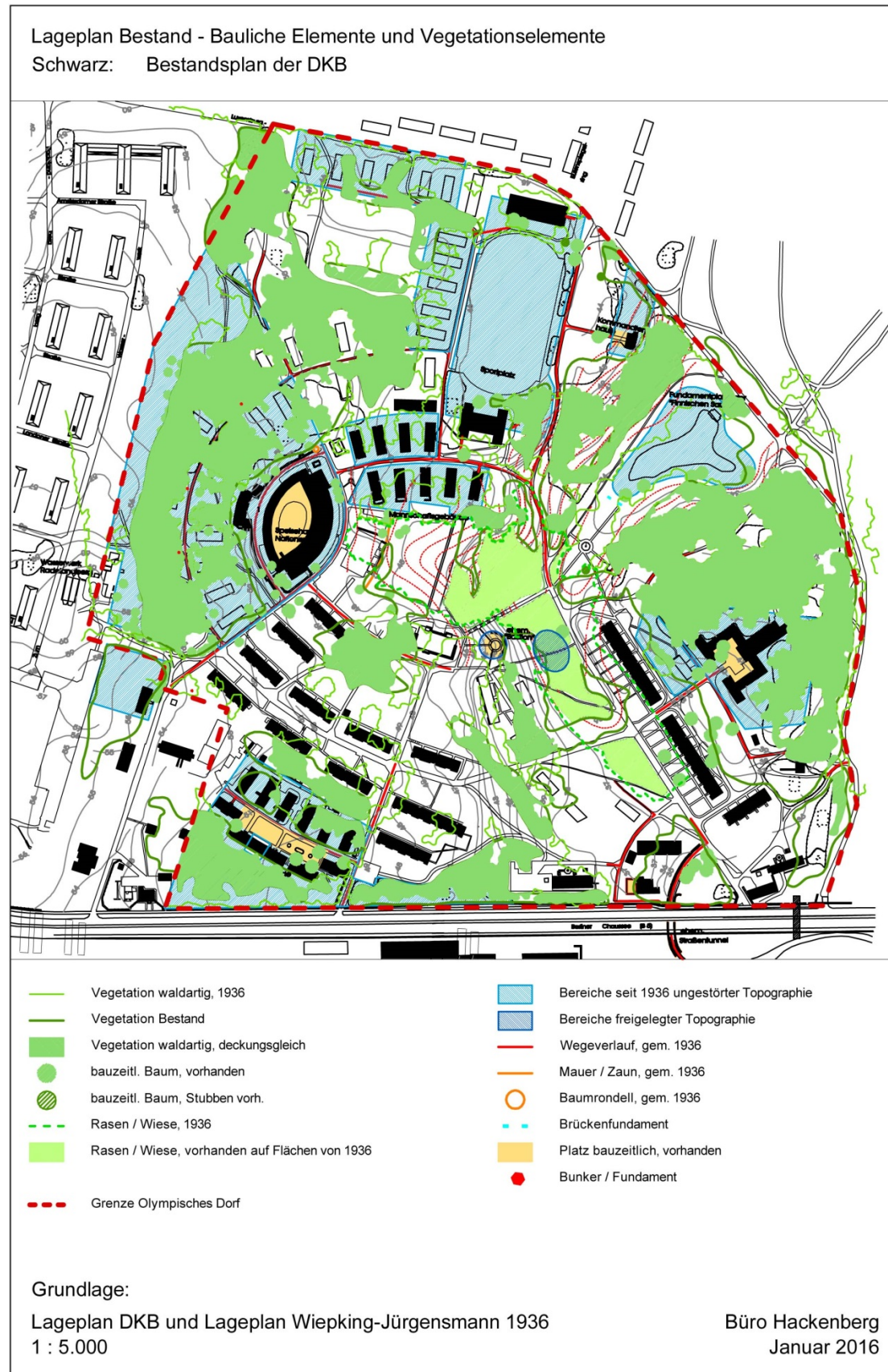


Abbildung 30: Lageplan Bestand – Bauliche Elemente und Vegetationselemente



Eine mögliche Strategie der Sicherung des Denkmals wäre die Reduktion auf die noch verbliebenen oder verschütteten bzw. verstümmelt erhaltenen Relikte der ehemaligen Anlage sowie im Rahmen der weiteren städtebaulichen, grünordnerischen und denkmalpflegerischen Entwicklung des Gebiets abzuwägen, wo und in welchem Umfang geschützter Baumbestand entfernt oder erhalten werden kann. Dabei sollte insbesondere im Bereich der nicht für die Bebauung vorgesehenen Freiräume ein Schwerpunkt zum Erhalt von Bäumen liegen. Vor allem alte und charakteristische Bäume oder auch Baumgruppen sollten erhalten werden, da sie in besonderer Weise zur Umweltqualität und Qualität der Lebensbedingungen im Gebiet beitragen. Eine genauere Abschätzung zum Erhalt bzw. Verlust des Baumbestandes werden im Rahmen der einzelnen Bauleitplanverfahren getroffen.

### 3.6 Soziale Infrastruktur

Durch den Bebauungsplan Nr. E36A werden ca. 450 Wohneinheiten bauplanungsrechtlich vorbereitet. Aufgrund der aktuellen Marktsituation wurden die vorbereiteten Baurechte größtenteils wenige Monate nach Satzungsbeschluss in die Realisierung gebracht. Die damit einhergehenden Bevölkerungszuwächse werden sich direkt auf die Nachfragesituation bei den sozialen Wohnfolgeeinrichtungen, insbesondere den KITAs, der Grundschule und den Hort auswirken. Entsprechend gilt es, die zusätzliche Nachfrage bei der Versorgungssicherung zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Heidesiedlung mit ca. 310 Wohneinheiten noch vor dem 1. Bauabschnitt des Olympischen Dorfs realisiert wurde.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen kaum freie Kapazitäten in den gemeindlichen Einrichtungen. Entsprechend ist es wichtig, für neue Bedarfe auch entsprechende neue Kapazitäten zu schaffen:

- So wurde der Erweiterungsbau der Wustermarker Grundschule im Juni 2019 eröffnet. In diesem sind eine Zweifeldsporthalle, Horteinrichtungen, Fachkabinette sowie eine Lehrküche angesiedelt. Der zusätzliche Lehrraum kann somit den durch die vorliegende Planung erwarteten Nachfrageanstieg abfedern. Durch den Umzug des Hortes von der KITA Spatzennest in den Neubau wird daher Raum für ca. 80 zusätzliche KITA-Plätze geschaffen. Die zusätzlichen KITA-Plätze stehen seit dem Sommer 2019 zur Verfügung und könnten die erste Nachfragewelle abfangen.
- Ein weiteres Großprojekt im Bereich der Bildungsinfrastruktur verfolgt die Gemeinde in Elstal mit der Fortentwicklung der örtlichen Oberschule zu einem Schulzentrum mit Grundschulteil, Dreifeldsporthalle sowie perspektivisch gegebenenfalls unter anderem einer Kita und gymnasialen Oberstufe. Die Inbetriebnahme der Sporthalle fand 2021 statt. Der Grundschulteil soll voraussichtlich zum Schuljahr 2024/2025 eröffnet werden. Wenn ab dem Jahr 2020 die ersten Wohnungen im Olympischen Dorf bezogen werden, stehen somit auch in einem kurzfristigen Zeithorizont Grundschulplätze in Elstal selbst bereit.
- Ab Juni 2022 soll zudem im direkt westlich des Olympischen Dorfes gelegenen Quartier Radelandberg eine Kindertagesstätte der SPI Stiftung mit 100 Plätzen ihren Betrieb aufnehmen.

Es ist jedoch noch zu prüfen, ob mittelfristig weitere Kapazitäten im Bereich der Kindertagesbetreuung geschaffen werden müssen. Hierzu ist es erforderlich, die Gesamtentwicklung in der Gemeinde (auch im Bestand) eingehend zu untersuchen und den konkreten Bedarf zeitlich aufgegliedert zu benennen. Sollte mittelfristig Bedarf für eine bauliche Schaffung von KITA-Plätzen bestehen, bestünde im Baugebiet WA 3.4 im vorliegenden Bebauungsplan Nr. E 36A bauplanungsrechtlich aber auch von der Eigenart des Grundstückes die Möglichkeit, einen weiteren KITA-Standort zu errichten. Favorisiert ist jedoch die Einrichtung einer KITA im historischen Gebäudebestand des zweiten Bauabschnittes oder



in der ehemaligen Kommandantur im Rahmen eines späteren Bauabschnittes bei der Entwicklung des Olympischen Dorfs. Es ist bereits ohne tiefergehende Kalkulationen absehbar, dass mindestens bei Realisierung des 2. Bauabschnittes im Olympischen Dorf eine Erweiterung des KITA-Angebotes erfolgen muss.

Bei der Realisierung weiterer Bauabschnitte ist zu prüfen, ob die vorhandenen Kapazitäten weiter ausreichend sind, oder ob es weiteren baulichen Handlungsbedarf gibt.

### 3.7 Verkehr

Das Olympische Dorf liegt direkt an einer der wichtigsten Berliner Einfallstraßen, der Bundesstraße 5, die von Westen in das Stadtgebiet bis zum Zentrum einstrahlt und hierüber hinaus eine direkte Verbindung zum Berliner Ring (Autobahnring A 10) herstellt.

Lokal ist das Olympische Dorf derzeit an die öffentliche Straße „Zum Olympischen Dorf“ angebunden. Zukünftig erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes mit zwei unterschiedlichen Straßentypen. Als Haupterschließung sind die Straße „Zum Olympischen Dorf“ und die im Bebauungsplan Nr. E36A festgesetzte Planstraße A.1 vorgesehen. Sie sind gemäß RAST 06 als Sammelstraßen (Erschließungsstraße ES IV) einzustufen. Das Verkehrsaufkommen wird hier im Endausbauzustand des Olympischen Dorfes gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung für den zweiten Bauabschnitt voraussichtlich bei maximal 5.038 Kfz/24h liegen. Eine Benutzung durch den ÖPNV wird im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung durch die Gemeinde geplant.

In der Planstraße A.1 ist als Bemessungsfahrzeug der Bus, Begegnungsfall Bus/Bus maßgebend. Die übrigen Straßen sind gemäß RAST 06 als Wohnstraßen einzustufen. Auf den Wohnstraßen wird die Kfz - Belastung auf unter 400 Kfz/h eingeschätzt, sodass hier überwiegend die Anlage einer Mischverkehrsfläche erfolgen wird. In der Mischverkehrsfläche werden alle Funktionen der Erschließung untergebracht. Maßgebend ist als Bemessungsfahrzeug das dreiachsige Müllfahrzeug, Begegnungsfall LKW/PKW.

Die an die B5 angrenzenden Bereiche sind hinsichtlich der Lärmimmission, gemäß der vorliegenden Einschätzung der Lärmimmission von der B5, im kritischen Bereich. Insbesondere nach eventuellen Gebäudeabrissen (vorhandene, jedoch nicht uneingeschränkt erhaltenswerte Gebäude fungieren z.Zt. als Lärmschutzelemente) wird der Lärm die Wohnnutzung einschränken. Im Rahmen der Entwicklung des 1.BA wurde entlang der B5 bereits Lärmschutzwand errichtet. Diese deckt die schalltechnischen Lärmschutzanforderungen für den ersten Bauabschnitt des Olympischen Dorfes ab. Eine Verlängerung der Schallschutzwand ist im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. E 36B vorgesehen.

### 3.8 Ver- und Entsorgung

Im Olympischen Dorf befinden sich teilweise Versorgungs- und Entsorgungsleitungen im Altbestand. Diese sind allesamt abgängig und werden nicht mehr betrieben. Für die Erschließung der neu entstehenden Bebauung ist der Neubau des Versorgungsnetzes erforderlich und wurde für den ersten Bauabschnitt im Jahr 2019 fertiggestellt. Fertiggestellt wurden 2019 zudem Schmutzwasserleitungen sowie teilweise Trinkwasserleitungen für weitere Bauabschnitte.

Die **Trinkwassererschließung** wurde im Zuge der Neuerschließung des Olympischen Dorfs komplett neu dimensioniert und organisiert. Die erforderlichen Kapazitäten zur Versorgung des Gebiets sind mit





der anliegenden äußeren Trinkwasserversorgung vorhanden. Die Trassen verlaufen im öffentlichen Straßenraum der Planstraßen und unter dem Grünstreifen zwischen den Blockbauten des zweiten Bauabschnittes.

Das vorhandene Leitungssystem der **Schmutzwasserentsorgung** ist komplett abgängig und komplett neu gemäß den heutigen Anforderungen als Trennsystem zu errichten. Aufgrund der Höhenlage des Geltungsbereichs ist der Anschluss des Netzes an die vorhandene äußere Schmutzwassererschließung über einen Freigefällekanal nicht möglich. Das anfallende Schmutzwasser wird an definierten Tiefpunkten gesammelt und mittels Abwasserpumpwerk zum Anschlusspunkt befördert. Der Anschlusspunkt für die Abwasserdruckleitung ist mit dem zu ständigen Wasser- und Abwasserverband Havelland planerisch abgestimmt. Da das äußere Bestandssystem des Schmutzwassers nicht die erforderlichen freien Kapazitäten aufweist, um die notwendige Schmutzwassermengen in das vorhandene System einzuleiten, wurde hierzu die Verlegung einer zusätzlichen Druckleitung und eines Übergabeschachtes außerhalb des Plangebietes notwendig.

Das anfallende **Regenwasser** versickert aktuell im Altbestand des Gebietes ungeordnet und dezentral im Bereich der Fallrohrausläufe und an den Wege- und Straßenrändern, bzw. direkt auf den Freiflächen und Waldbereichen. Die geplante Regenentwässerung soll, soweit wie möglich durch definierte Versickerungsanlagen auf den künftigen Grundstücken erfolgen. Der Anteil, des Regenwassers, welcher nicht auf den Grundstücken versickert werden kann, wird über einen Regenwasserkanal (Trennsystem) im Straßenbereich beziehungsweise einen Überlauf beim Versickerungsbecken in den Grünanlagen der Blockbauten über einen Regenwasserkanal ins Regenrückhaltebecken abgeleitet werden.

Hierfür wurde für das gesamte Olympische Dorf ein gesamtheitliches Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung planerisch aufgestellt, welches sukzessive fortzuschreiben und anzupassen ist. Im Rahmen der Konzepterstellung wurde mit dem WAH und der UWB vorabgestimmt, dass bei Ausnahmeeignissen eine Einleitung des zuvor gemäß den Vorschriften und Regelwerken gereinigten Oberflächenwassers in die Rhinslake möglich ist und mit dem FFH-Gebiet voraussichtlich verträglich ist. Eine entsprechende FFH-Verträglichkeitsvorprüfung hat dies bestätigt. Das bereits fertiggestellte Regenrückhaltebecken in der unteren Aue konnte somit zunächst in einer ersten, kleineren Ausbaustufe dimensioniert werden.

Die vorhandene **Infrastruktur für die Telekommunikation** ist für eine spätere Nutzung ungeeignet. Erforderliche Kapazitäten zur Versorgung des Gebietes sind über die anliegende äußere Erschließung vorhanden. Die Netzstruktur wird im Zuge der Neuerschließung komplett neu errichtet.

Erforderliche Kapazitäten zur **elektrotechnischen Versorgung** (Mittel- und Niederspannung) des Gebietes sind nicht ausreichend vorhanden. Die vorhandenen Netzreste werden komplett zurückgebaut und im Zuge der Neuerschließung komplett neu errichtet.

Die vorhandenen **Wärmeversorgungssysteme** in der Gemeinde basieren auf individuellen Heizsystemen oder laufen als dezentrale Gruppenversorgungsanlagen. Betreiber ist u.a. die Getec GmbH, Magdeburg. Der Geltungsbereich wird zurzeit nicht versorgt. Im Olympischen Dorf wurde ein Blockheizkraftwerk im ehemaligen Heizhaus gebaut, welches die Gebäude des ersten und zweiten Bauabschnitts mit Wärme versorgen wird. Im zweiten Bauabschnitt lassen sich insbesondere die Blockbauten auf diese Weise versorgen, aber auch weitere Gebäude können angeschlossen werden. Dadurch wird ein effizientes und umweltfreundliches Beheizungssystem geschaffen.

Die gesamte **medientechnische Erschließung** des Gebietes wird vollständig neu geplant und komplett neu errichtet. Alle Medien zur Gebietsver- und -entsorgung des Olympischen Dorfes werden im



Bereich der Erschließungsstraßen im Bauabschnitt I und den Wegen zwischen den Blockbauten im Bauabschnitt II verlaufen und gemäß den geltenden Vorschriften ausgelegt. Die entsprechenden Vorabstimmungen mit den betreffenden Medienträgern sind im Zuge des Plankonzeptes erfolgt.

### 3.9 Altlasten

Das Olympische Dorf ist im Altlastenkataster des Landkreises Havelland mit Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen registriert. Im Rahmen der 1993 durch das Labor Dr. Betz durchgeführten Untersuchungen wurden Belastungen des Bodens im Wesentlichen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und Schwermetalle nachgewiesen. 2003 wurde eine erneute Untersuchung von HGN durchgeführt (Ergebnisbericht zur Untersuchung und Bewertung der Altlastensituation auf dem Gelände des Olympischen Dorfes Elstal). Grundsätzlich wird in diesem Gutachten festgehalten, dass die 1993 festgestellten oberflächennahen Kontaminationen des Bodens durch natürliche Abbauprozesse in der Regel nicht mehr nachweisbar sind.

In der Stellungnahme des Landkreises Havelland vom 31.08.2016 wird ausgeführt, dass etwaige noch verbliebene Bodenverunreinigungen mit MKW bei einer künftigen Umnutzung des Speisehauses zu berücksichtigen sind. Für den gesamten Bereich Radelandberg Süd liegen keine gesicherten Erkenntnisse zur ordnungsgemäßen Durchführung in Bezug auf die Sanierung von Bodenkontaminationen vor. Die durchgeführte Untersuchung bestätigte den Verdacht, dass die Kontaminationen insbesondere im Bereich der Tankstellen und Waschrampen nicht mit dem Rückbau saniert wurden. Weiterhin ist durch die langjährige militärische Nutzung nach den Ausführungen Landkreises nicht auszuschließen, dass Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die bisher nicht bekannt waren. In der weiteren Planung sind zum einen die bereits bekannten Verunreinigungen und zum anderen die im gesamten Entwicklungsgebiet möglichen schädlichen Bodenverunreinigungen durch anthropogene Aufschüttungen oder Abfallablagerungen zu berücksichtigen.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Havelland weist mit Schreiben vom 31.08.2016 darauf hin, dass das Gutachten des Büros HGN zur Altlastensituation sich in erster Linie auf Bodenkontaminationen bezieht. Hinsichtlich der Kontamination des Grundwassers muss, auch auf Grund der vor Ort anzutreffenden hydrogeologischen Verhältnisse, laut Gutachten von einer unmittelbaren Gefährdung ausgegangen werden (Seite 14). Aus umwelthygienischer Sicht ist daher zu klären, ob sich aus eventuellen Grundwasserkontaminationen für Teilflächen ein Sanierungsbedarf ergibt oder Nutzungseinschränkungen als textliche Festsetzungen im B-Plan erforderlich sind (z. B. Verzicht auf Grundwasserförderung durch Haus-/ Gartenbrunnen). Im Rahmen der Errichtung von Neubauten und dem Aushub der Baugruben im ersten Bauabschnitt wurde in Teilbereichen der terraplan Baudenkmal-sanierungsgesellschaft verunreinigter Boden der Klasse größer Z2 gefunden und entsorgt. Ebenfalls wiesen die Bodenanalysen bei der Sanierung des Speisehauses Bodenverunreinigung auf, die entsorgt werden mussten.

Zu einer möglichen Belastung der denkmalgeschützten Gebäude mit Schadstoffen existieren keine flächendeckenden abschließenden Untersuchungen.

Beim Speisehaus und Heizhaus gab es detaillierte Voruntersuchungen vor dem nicht statischen Abbruch. Im Rahmen dieses Abbruchs wurden beim Speise- und Heizhaus belastete Putze, Mauerwerkswände und bleihaltige Anstriche gefunden. Ebenfalls waren Hölzer (Dachstuhl- bzw. Fensterkonstruktion etc.) schadstoffhaltig belastet. Diese wurden entsprechend entsorgt. Die Blockbauten und Plattenbauten sind voraussichtlich in den Fugen mit asbesthaltigen Materialien versehen und bei Ab-



bruch entsprechend zu entsorgen. Ebenfalls ist die Teerpappe auf dem Dach der Blockbauten voraussichtlich mit Asbest belastet. Innerhalb des Dachstuhls befindet sich großflächig KMF- Dämmung, die ebenfalls schadstoffbelastet sein wird.

Weiterführende Ausführungen zur Altlastensituation, zur Umweltvorsorge sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser befinden sich im Umweltbericht der aufzustellenden Bauleitpläne. Im Zuge der Sanierung der Blockbauten wird eine baubegleitende Kampfmittelräumung des Bodens stattfinden. Voraussichtlich wird der Boden zwischen den Blockbauten erfahrungsgemäß Verunreinigungen enthalten.





## 4 Städtebauliche Missstände

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung ist festzustellen, dass umfassende städtebaulich-funktionale Missstände im gesamten Untersuchungsgebiet vorliegen.

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht (§136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (§ 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

### **Mangelhafte Bausubstanz, insbesondere der denkmalgeschützten Einzelbauten**

Ein Teil der im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand. Dies trifft auch auf die Blockbauten aus der sowjetischen Zeit zu. Wie bereits dargestellt, befindet sich allerdings das Hindenburghaus in einem guten baulichen Zustand und das Speisehaus der Nationen einschließlich des dahinterliegenden Maschinenhauses/Heizhauses befindet sich aktuell bereits in Sanierung. Bei der Schwimmhalle wurden Dach und Fassade saniert und ein Teil der Sportlerunterkünfte teilsaniert. Es besteht allerdings umfangreicher Sanierungsbedarf (insbesondere im Innenbereich der Gebäude), um vor allem die bauzeitlichen Blockbauten, aber auch die weiteren, noch nicht sanierten denkmalgeschützten, leerstehenden Gebäude zu erhalten und einer Nutzung zuführen zu können. Der Erhalt dieser Gebäude ist wesentlich für die städtebauliche Qualität und das städtebauliche Gesamtensemble des Olympischen Dorfes. Um die bauzeitlichen Gebäude des zweiten Bauabschnitts in den nächsten Jahren noch sanieren zu können, müssen bereits zeitnah Schutzmaßnahmen ergriffen werden. In Teilbereichen müssen Dachgeschosse der Blockbauten abgerissen werden, um die darunterliegenden Geschosse erhalten zu können. Ebenfalls ist die Entsorgung von Schadstoffen von Bauteilen erforderlich. Dies führt im Rahmen der Sanierung zu erhöhten Baukosten.

### **Starke Beeinträchtigung des Gartendenkmals und damit einhergehend der städtebaulichen Ordnung**

Die konsequente und städtebauliche Ordnung mit den zentralen freien Räumen und den geometrisch und gestaffelt platzierten Gebäuden, die durch Pflanzungen eingebunden sind und sich dem waldartigen Charakter zu einer gewachsenen Landschaft unterordnen, ist durch die natürliche Entfaltung der Vegetation in den vergangenen Jahrzehnten, Aufschüttungen und Verlust der ehemaligen Raumkanten durch Abbruch von Gebäuden stark beeinträchtigt. Dadurch ist das ehemalige (Frei-)Raumkonzept des Olympischen Dorfes, das durch die Bauten, den Sportplatz, die gärtnerisch gestaltete Landschaft mit See und Teilen des Wegesystems definiert wird, nur noch schwer ablesbar und erfahrbar. Das Zusammenspiel zwischen Bauten und Freiraum als städtebauliches Ensemble ist gestört.

### **Sehr starke Einschränkung der funktionalen Nutzung des Olympischen Dorfes**

Der aktuelle Zustand des Olympischen Dorfes lässt in weiten Teilen keine funktionale, am Entwicklungsbedarf der Gemeinde Wustermark ausgerichtete Nutzung zu. Abseits des sich in Umsetzung befindlichen ersten Bauabschnittes liegt das Olympische Dorf, brach.

Die vorhandene *technische Infrastruktur* (Wasserver- und -entsorgung, Telekommunikation, Erschließung, etc.) weist ein hohes Defizit auf und ist für eine Folgenutzung funktional ungeeignet. Das Wasserwerk wurde bereits saniert und in Betrieb genommen, das Regenrückhaltebecken bereits fertiggestellt und ein Blockheizkraftwerk errichtet, das den Bedarf des 1. und 2. BA abdeckt. Ferner wurde ein Abwassersystem hergestellt, das über den ersten und zweiten Bauabschnitt hinaus später weitere Teile des Olympischen Dorfes versorgen kann. Ebenso liegt bereits ein neu errichtetes Trinkwasser-



system für den ersten sowie teilweisen zweiten Bauabschnitt vor. Hinsichtlich der übrigen Medienversorgung besteht aber, abgesehen vom bereits erschlossenen ersten Bauabschnitt, der oben detailliert aufgezeigte Sanierungsbedarf.

Ein *Anschluss* an das Fahrrad- und Fußgängerwegesystem des Ortsteils Elstal wird zumindest in Richtung des westseitig gelegenen Radelandbergs im Zuge der Erschließung des ersten Bauabschnittes hergestellt. Weitere Verknüpfungen fehlen jedoch. Eine ÖPNV-Anbindung besteht derzeit nicht, ist aber ab Nutzungsaufnahme des zweiten Bauabschnittes vorgesehen.

*Freizeittechnische und soziale Infrastruktur* ist stark unterentwickelt bzw. nicht vorhanden. Die Freiflächen bieten in ihrem derzeitigen Zustand nur geringe bis keine Aufenthaltsqualität im ursprünglich geplanten Sinne.

### **Immissionsbelastung**

Von der Bundesstraße 5, die direkt südlich entlang des Olympischen Dorfs führt, geht eine hohe Lärmbelastung für das Gebiet aus. Dies schränkt die Nutzung des Olympischen Dorfs, insbesondere als Wohnraum, stark ein. Nur in Kombination mit lärmindernden Maßnahmen an der B5 und baulichen Eingriffen an den Blockbauten ist eine derartige Nutzung in diesen Bereichen denkbar. Bestandteil des Entwicklungskonzepts ist deshalb die Erhaltung von acht Blockbauten in Form eines durchgehenden Bauriegels, der zum Lärmschutz beitragen soll. Dies führt insgesamt zu erheblichen Sanierungskosten bei den Blockbauten.

Weiterhin ist durch die langjährige militärische Präsenz nicht auszuschließen, dass weitere, bisher noch nicht bekannte Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Hinsichtlich der Kontamination des Grundwassers muss, auch auf Grund der vor Ort anzutreffenden hydrogeologischen Verhältnisse, laut Gutachten von einer unmittelbaren Gefährdung ausgegangen werden.



## 5 Entwicklungskonzept

Auf der Basis der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sowie der aktuellen Planungen und Konzepte (vgl. Kapitel 9) sind die Entwicklungs- und Sanierungsziele für das Olympische Dorf von 1936 entwickelt worden. Zur Behebung der festgestellten Mängel und Missstände werden die nachfolgenden Ziele angestrebt.

### 5.1 Entwicklungs- und Sanierungsziele

Gemäß dem steigenden und langfristigen Wohnraumbedarf in Wustermark soll das Olympische Dorf als ein **Wohngebiet mit hohem Freizeit- und Erholungswert für den Ortsteil Elstal sowie ergänzenden, wohnverträglichen Nutzungen im Gesamtkontext der gemeindlichen Entwicklung Wustermarks** entwickelt werden. Als solche ergänzenden Nutzungen kommen insbesondere soziale Infrastruktureinrichtungen sowie Kleingewerbe, Einzelhandel und Gastronomie infrage. Das **neue Wohnquartier ist mit den angrenzenden Quartieren über Fuß- und Radwegeverbindungen sowie ÖPNV zu vernetzen**. Grundlage für die Entwicklung bildet das integrierte Quartiersentwicklungskonzept (2016).

Besonderem Augenmerk gilt dabei der **Erhaltung und Sanierung der denkmalgeschützten und der bauzeitlichen Bausubstanz** sowie der **behutsamen Ergänzung durch Neubauten** entsprechend dem städtebaulichen Entwurf (2016). Dabei ist der Erhalt der bauzeitlichen Blockbauten als Sanierungsziel von großer Bedeutung, da sie eine wesentliche Epoche der sowjetischen Zeit verkörpern und als Zeitzeugnis erhalten werden sollten. Diese Epoche dauerte mehr als 40 Jahre an und umfasste eine längere Zeit als die Olympischen Spiele. Die Bauten konstituieren das Denkmal aufgrund ihrer städtebaulichen und historischen Bedeutung mit. Ihr Erhalt liegt daher im Interesse des Gesamtdenkmals, dessen integraler Bestandteil sie sind. Der Erhalt ihrer grundsätzlichen Struktur erscheint daher notwendig.

Die **städtebauliche Ordnung und Bezüge zwischen gebauter Umwelt und Freiraum** (Gebäuden, Sportplatz, gärtnerisch gestaltete Landschaft mit See und Teilen des Wegesystems) sind in Anlehnung an das ehemalige Raumkonzept für das Olympische Dorf – **entsprechend der gartendenkmalpflegerische Zielstellung** (2016) – wiederherzustellen und erfahrbar zu machen.

Eine **museale Erlebbarkeit der Geschichte und Entwicklung des Areals des Olympischen Dorfs** von 1936 soll weiterhin Anwohnern wie Besuchern ermöglicht und gewährleistet werden.

#### Hinweise zur Sicherung und Fortschreibung der Sanierungsziele

Die vollständige Entwicklung des Gebietes ist mittel- bis langfristig angelegt. Initialzündung ist die Realisierung des ersten Bauabschnittes mit dem Speisehaus der Nationen. Davon ausgehend wurde der westliche Bereich der Neubauten entsprechend der Nachfrage und der Bereitschaft zu Investitionen Schritt für Schritt entwickelt. Der östliche Bereich um das Hindenburghaus braucht eine spezifischere Nachfrage. Diese kann mittelfristig oder langfristig entstehen.

Die Entwicklung des Gebietes ist durch eine kontinuierliche Beobachtung der bestehenden und zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung zu begleiten, um insbesondere soziale Wohnfolgeeinrichtungen und Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs rechtzeitig im Einklang mit der gemeindlichen Gesamtentwicklung herzustellen.





Um die Erreichung der Entwicklungs- und Sanierungsziele zu erleichtern bzw. zu ermöglichen, wird der Abschluss von städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB zwischen der Gemeinde und dem/den Grundstückseigentümern bzw. von Vorhaben- und Erschließungsplänen gemäß § 12 BauGB vorgeschlagen.

## 5.2 Handlungsfelder und Maßnahmen

Basierend auf zu erstellenden Städtebaulichen Konzepten, Grünordnungs- und Bebauungsplänen ist die weitere Entwicklung des Olympischen Dorfes gemäß der denkmalpflegerischen Zielstellung voranzubringen. Grundsätzlich ist die weitere Entwicklung des Olympischen Dorfs durch Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit zu begleiten und die Bewohner Wustermarks in die Planung und Umsetzung von Maßnahmen einzubinden bzw. darüber zu informieren.

Folgende Maßnahmen sollen zum Abbau der in Kapitel 4 dargestellten städtebaulichen Mängel und Missstände bzw. zur Erreichung der Entwicklungs- und Sanierungsziele (Kapitel 5.1) beitragen.

### 5.2.1 Erhalt und behutsamer Umgang mit bauzeitlichen und denkmalgeschützten Gebäuden

Die denkmalgeschützten Gebäude sind auf der Grundlage von Bestandsuntersuchungen Schritt für Schritt entsprechend Umnutzungsplänen/ Bauvoranfragen/ Bauanträgen denkmalgerecht zu sanieren und nachzunutzen:

- ▶ Hindenburghaus (intendierte Nutzung: Wohnen/Gewerbe)
- ▶ Speisehaus der Nationen (intendierte Nutzung: Wohnen; bereits in Umsetzung)
- ▶ Schwimmhalle (intendierte Nutzung: Veranstaltungen/Museum)
- ▶ Turnhalle (intendierte Nutzung: öffentliche Mehrzweckhalle)
- ▶ Maschinenhaus (Heizhaus) (bereits in Umsetzung)
- ▶ noch vorhandene Wohnhäuser / Sportlerunterkünfte (intendierte Nutzung: Wohnen/Gewerbe/öffentliche Nutzung/Museum)
- ▶ Kommandantenhaus (intendierte Nutzung: öffentliche Nutzung)
- ▶ Wasserwerk (bereits fertiggestellt)
- ▶ Grundmauern der Bastion

Eine Grundplatte einer ehemaligen Sportlerunterkunft ist in situ zu belassen, zu konservieren und einzuhausen sowie der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Weitere Grundplatten sind vor Abbruch zu dokumentieren und eine Neubebauung zu klären. Ferner sind Belange des Bodendenkmalschutzes zu berücksichtigen.

Über B-Pläne sind für Neubebauungen Festsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der Nutzung festzulegen, um eine denkmalverträgliche Entwicklung gemäß dem städtebaulichen Entwurf (2016) zu gewährleisten. Ferner sind denkmalkompatible Nutzungsarten festzulegen. Neubauten haben sich den Bestandsbauten unterzuordnen z. B. in Traufhöhen, Firsthöhen, Farbigkeit. Hausgärten mit Vorbereichen und Spielbereichen sind zu realisieren. Unterschiedliche Wohnformen sollen ermöglicht werden.

Eine Gestaltungsfibel regelt weitergehend Gestaltungsmaßgaben für Baukörper, um die denkmalverträgliche Integration insbesondere der Neubauten sicherzustellen. Wesentliche Gestaltungspunkte der



Fibel sollten als örtliche Bauvorschrift in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans aufgenommen sowie gegebenenfalls in städtebaulichen Verträgen berücksichtigt werden.

Um eine Neubebauung zu ermöglichen, sind die in B-Plänen festgelegten Baufelder freizumachen (Rodung) und an die verkehrliche und technische Infrastruktur anzuschließen. Bei Bedarf sind archäologische Grabungen und Dokumentationen durchzuführen und Altlasten zu entfernen.

Für den zweiten Bauabschnitt wurden die Entwicklungsvorstellungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ bereits konkretisiert. Die beiden direkt östlich an das Speisehaus der Nationen angrenzenden Blockbauten sind aus Denkmalschutzgründen bereits abgerissen. Das Bebauungskonzept sieht an dieser Stelle eine an den ersten Bauabschnitt angelehnte Kammstruktur mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor. Diese werden giebelständig zu den Quartiersstraßen angeordnet. Die Gebäudehöhe soll in Richtung der Aue abnehmen. Die Gebäude in der ersten Reihe zur Aue weisen ein Vollgeschoss und das Dachgeschoss auf. Die Gebäude in der zweiten Reihe hingegen haben zwei Vollgeschosse und das Dachgeschoss.

Die acht südlich anschließenden Zeilenbauten sollen hingegen als Dokumentation der sowjetischen Nutzung sowie aus lärmtechnischen Gründen erhalten und saniert werden. Sie konstituieren das Denkmal aufgrund ihrer städtebaulichen und historischen Bedeutung mit. Der Erhalt ihrer grundsätzlichen Struktur liegt daher im Interesse des Gesamtdenkmals, dessen integraler Bestandteil sie sind. Aufgrund der von der B5 ausgehenden Lärmbelastung soll die südliche Blockreihe um Verbindungsbauten ergänzt werden und dementsprechend als durchgehender Bauriegel fungieren. Das oberste Geschoss aller Blockbauten soll aufgrund großer Schäden abgerissen und durch gegenüber den Außenwänden zurückgesetzte Geschosse (Staffelgeschoss) ersetzt werden. Weiterhin sollen entlang der Südfassade an der Südseite alle vorhandenen Balkone abgerissen und als Lärmschutz durch Vorbauten ersetzt werden. Im Innenhof zwischen beiden Blockreihen ist die Anlage eines grünen Streifens geplant. Ein medizinisches Versorgungszentrum und/oder einzelne mit dem Wohnen verträgliche Gewerbeeinheiten, wie eine Post oder ein Kiosk sowie ein Café als Ortstreff, sind für die südliche Blockbautenreihe und in den neuen Verbindungsbauten vorgesehen. Ebenfalls ist für einen Teil der Zwischenbauten ein sozialer Wohnungsbau vorgesehen. Weitere gemeinschaftliche Nutzungen werden weiterhin in der Planungsfortschreibung überdacht.

Für den Erhalt der Blockbauten spricht auch, dass die Emissionen aus der Herstellung von Baumaterialien (graue Emissionen) und der zugehörige Energieverbrauch (graue Energie) sind heute die wesentlichen Faktoren für Klimaschutz beim Bauen. Somit ist der Erhalt und die Sanierung der Blockbauten ein entscheidender Hebel für den Klimaschutz, da bestehende Rohbauten nicht abgerissen, abtransportiert und entsorgt werden müssen, sondern verringerte Baustoffe hergestellt und zur Baustelle transportiert werden. So trägt der Erhalt der Blockbauten zu einer Verringerung von grauen Emissionen und grauer Energie bei und unterstützt damit das Erreichen des Ziels der Klimaneutralität aus der wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie der Gemeinde.

Der südlichste Baukörper der Wohnungsbauserie IW64 ist zum Abriss vorgesehen. An dessen Stelle soll ein dreigeschossiges Parkhaus errichtet werden.

### **5.2.2 Wiederherstellung der Freiraumqualitäten und städtebaulichen Bezüge zur gebauten Umwelt**



Die großflächige Auenlandschaft einschließlich See und Wegesystem soll als ein allgemein zugänglicher Park entwickelt werden, welcher weiterhin den bestimmenden Einfluss auf das Gesamtbild des zukünftigen Areals haben soll. Dazu ist der ehemalige See, falls möglich, wiederzuvernässen. Die sonstigen Waldflächen sollen als Wald- oder Grünflächen erhalten und im Rahmen des gartendenkmalpflegerischen Konzepts weiterentwickelt werden.

Dazu sollen Grünordnungspläne aufgestellt und in B-Plänen Grün- und Waldflächen auf der Grundlage der gartendenkmalpflegerischen Zielstellungen (2016) festgesetzt werden, ggf. auch Festsetzungen zu Pflanzungen.

Entsprechend den Festsetzungen und der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung sind die Grünflächen (Auenlandschaft, See, Wegesystem) wiederherzustellen, zu qualifizieren und städtebaulich mit den denkmalgeschützten Gebäuden in Verbindung zu setzen.

Dazu gehört die Rückführung des Bestandes auf die bauzeitlichen, schutzwürdigen Reste. Alte und historische Höhenlagen, Blickachsen und Wegeverläufe sowie relevante alte Raumkanten sind entsprechend des historischen Vorbilds wiederherzustellen. Der Baumbestand an den südlichen und westlichen Auenrändern sowie außerhalb der Auen ist zu erhalten und zu ergänzen.

### 5.2.3 Herstellung der Verkehrs- und technischen Infrastruktur

Um das Olympische Dorf an den innerörtlichen Verkehr sowie die umliegenden Quartiere anzuschließen, ist eine Straße zum Anschluss an den übergeordneten Straßenzug Zum Olympischen Dorf / Hauptstraße bereits realisiert. Über diesen Anschluss wird eine gute Verbindung zum südlichen und westlichen Zentrum und zum Fernstraßennetz erreicht. Im Norden sind zwei weitere Anschlüsse an die Rosa-Luxemburg-Allee gemäß dem städtebaulichen Rahmenplan zu realisieren. Damit wird ein positiver Beitrag zur Erreichbarkeit und Integration des Untersuchungsgebietes im Kontext des Siedlungszusammenhangs geleistet.

Zu den westlich und nördlich anliegenden Quartieren sind Fuß- und Radwegeverbindungen zu realisieren, u.a. um eine fußläufige Erreichbarkeit und Verbindung durch das benachbarte Wohngebiet zum Ortszentrum und den Bahnhof in Elstal zu ermöglichen. Darüber hinaus ist das innergebietliche Wegenetz an den südlich angrenzenden, parallel zur B 5 verlaufenden Geh- und Radweg anzubinden. Eine Verknüpfung mit dem östlich durch die Rhinslake führenden Geh- und Radweg ist ebenso für innerörtliche Wegeverbindungen von Bedeutung.

Innerhalb des Olympischen Dorfes ist ein Straßennetz basierend auf dem verkehrsplanerischen Fachbeitrag (2017) weiter aufzubauen. Dabei soll die Verkehrserschließung ohne Durchschneidung des Grünraums und ohne Berührung des FFH-Gebietes erfolgen. Der Durchgangsverkehr soll auf das Nötige reduziert werden. Öffentliche Stellplätze, insbesondere für Besucher des Olympischen Dorfes sind in ausreichendem Maße zu realisieren; vor allem beim Sportgelände.

Zur Erschließung des Gebiets mit dem ÖPNV ist die Anbindung an den Busverkehr mit Anschluss an den Bahnhof Elstal sicherzustellen. Die Buslinie soll die wesentlichen Punkte im Olympischen Dorf anfahren: Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (insb. im zweiten Bauabschnitt), Sportanlage, Hindenburghaus.





Die Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Schmutzwasser, Telekommunikation) muss vollständig neu im Olympischen Dorf eingerichtet werden, wo dies bereits wie im Bauabschnitt 1 nicht bereits erfolgt ist.

Entlang der Bundesstraße 5 ist für die noch folgenden Bauabschnitte eine begrünte Lärmschutzwand zu vervollständigen.

Darüber hinaus ist vorgesehen, den in unmittelbarer räumlicher Nähe zur B5 liegenden zweiten Bauabschnitt möglichst lärmsensibel zu entwickeln. So sollen weniger schutzbedürftige gewerbliche und soziale Nutzungen im direkten Lärmeinwirkungsbereich der B5 angesiedelt werden, während Wohnareale überwiegend nördlich hiervon in weniger verlärmten Bereichen zu entwickeln sind. Ruheräume gilt es zudem auf der lärmabgewandten Hausseite zu konzentrieren. Außerdem wirken Baukörper, allen voran der um Zwischenbauten ergänzende Blockbautenriegel als auch das geplante Parkhaus, zusätzlich lärmabsorbierend.

#### 5.2.4 Herstellung der sozialen und Freizeitinfrastruktur

Um das Olympische Dorf als attraktiven Wohn- und Freizeitraum zu entwickeln, auch für den Ortsteil Elstal, ist neben der Herrichtung der Auenlandschaft einschließlich See und Wegesystem als ein allgemein zugänglicher Park (vgl. 5.2.2), der nördlich im Gebiet gelegene Bereich um die Sportanlage mit Turnhalle, dem Schwimmbad, dem Sportplatz inkl. der westlich vom Sportplatz gelegenen Unterkünfte sowie dem Kommandantenhaus für öffentliche Nutzungen herzurichten. Die Sporthalle könnte zu einem Versammlungsort, Eventhalle, für Kinder-Turnen oder sonstige Veranstaltungen ausgebaut werden. Der Sportplatz könnte für temporäre Sportaktivitäten wie auch eine dauerhafte Vereinsnutzung oder als ein Veranstaltungsplatz für die Gemeinde (Festwiese) hergerichtet werden. Dazu sind die Flächen von der Gemeinde aufzukaufen, ein Nutzungskonzept für das Gebiet zu entwickeln und notwendige Umbau- und Herrichtungsmaßnahmen durchzuführen.

Darüber hinaus sind Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindergarten (z. B. im ehemaligen Kommandantenhaus), Spielplätze und Spielflächen im Olympischen Dorf sowie Orte des Zusammenkommens zu realisieren. Hierzu sind die in der bauzeitlichen Anlage vorhandenen öffentlichen Plätze zu reetablieren und auszubauen. Dadurch wird das ursprüngliche Raumkonzept in einem neuen städtebaulichen Kontext fortgeführt.

Neben den vorgenannten Freizeit- und Bildungseinrichtungen gilt es auch, gesundheitsbezogene Leistungen der Daseinsvorsorge im Olympischen Dorf anzubieten. Die Havellandkliniken planen bereits, in Elstal ein Medizinisches Dienstleistungszentrum zu errichten. Dieses ist bereits im zweiten Bauabschnitt des Olympischen Dorfes in Umsetzung zu bringen, um möglichst zeitnah die medizinische Versorgung innerhalb der Gemeinde zu verbessern. Im Angesicht einer alternden Gesellschaft gilt es zudem, betreute Wohnformen für Senioren im Olympischen Dorf einzurichten. Im Bereich der Blockbauten gibt es bereits Überlegungen bezüglich betreuter Wohnformen bzw. der Einrichtung eines medizinischen Versorgungszentrums.

Zur musealen Erlebbarkeit des Olympischen Dorfes ist ein Museumskonzept zu erstellen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen wie z. B. ein Wege-Leit-System mit Informationstafeln zu relevanten Orten im Olympischen Dorf. Über das Wege-Leit-System sind auch die architektonischen, städte- und landschaftsbaulichen Qualitäten des Ortes zu vermitteln und erlebbar zu machen. Die Eintrittsbereiche für die Besucher sind neu zu gestalten.



### 5.2.5 Schaffung sozialen und bezahlbaren Wohnraums

Das Olympische Dorf als mit Abstand größtes Wohnungsbauprojekt innerhalb der Gemeinde Wustermark ist prädestiniert, um die im Rahmen der kommunalen Wohnungspolitik umgesetzte Strategie erarbeiteten Zielstellungen zu verwirklichen. Unterschiedliche Miethöhen im Quartier sollen zur sozialen Mischung beitragen. So sollen die Angebote von sozialem bis hin zu gehobenem Wohnraum reichen. Die Wohnraumversorgung von ortsansässigen (jungen) Familien, Alleinstehenden, Senioren, Studierenden, Auszubildenden und jungen Ersterwerbstätigen im Gebäudebestand als auch im Neubau ist in diesem Zuge ebenso zu berücksichtigen. Es ist eine ausreichende Anzahl barrierefreier beziehungsweise -armer Wohnungen zu errichten sowie auf die Implementierung von Wohnformen hinzuwirken, die Unterstützung im Alltagsleben bieten. An dieser Stelle sind etwa Wohnprojekte mit generationenübergreifendem beziehungsweise betreuendem Ansatz zu nennen.

Attraktive und leistbare Wohnungsangebote im Olympischen Dorf sollen den hiesigen Unternehmen dabei helfen, Mitarbeiter zu binden sowie neue Beschäftigte anzuwerben. Dementsprechend sollte im Olympischen Dorf auch Raum für temporäre Wohnformen geschaffen werden.

Weiterhin hält die Wohnungspolitik fest, dass Wohnquartiere CO<sub>2</sub>-neutral ohne fossile Energieträger entwickelt und gut an den ÖPNV angebunden sein sowie weitere umweltfreundliche Mobilitätsformen unterstützen sollen. Dazu dient insbesondere eine gute Fuß- und Radweganbindung an den Bahnhof Elstal als auch an die restliche Ortslage mit Verknüpfungen in das weitere Gemeindegebiet. Eine möglichst fußläufig erreichbare Nahversorgungsinfrastruktur des täglichen Bedarfs soll bereitgestellt werden.



## 6 Verfahrensrechtliche Empfehlung / Anwendung des besonderen Städtebaurechts

Die materiell-rechtlichen Anforderungen, die an die Festsetzung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets zu stellen sind, ergeben sich aus § 136 Abs. 1 bis 3 BauGB.

### 6.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit

Aufgrund der Vorbereitenden Untersuchungen soll die Notwendigkeit der Sanierung festgestellt werden. Bei der Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit wird das Erfordernis der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts überprüft. Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt hierbei u. a. anhand der in § 136 Abs. 2 und 3 BauGB aufgeführten Kriterien zu den „Städtebaulichen Missständen“ des Gebiets. Die festgestellten Mängel und Konflikte sind in den Kapiteln 3 und 4 der vorliegenden Vorbereitenden Untersuchung bereits dargestellt worden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll, wobei die einheitliche Vorbereitung und Durchführung im öffentlichen Interesse liegt, § 136 Abs. 1 BauGB. Das öffentliche Interesse ist nicht bereits mit dem Nachweis der städtebaulichen Missstände gegeben, sondern muss als weiteres Merkmal hinzutreten, damit das Sanierungsrecht angewendet werden kann. So müssen Sanierungsmaßnahmen im Sinne des BauGB nach ihrer Sachnatur von der öffentlichen Hand veranlasst und von ihr umfassend geleitet und ermöglicht werden (z.B. durch städtebauliche Verträge). Insbesondere verlangt das öffentliche Interesse aufgrund der Ausgangslage (Behebung städtebaulicher Missstände) auch vielfältige Maßnahmen der Verwirklichung der städtebaulichen Planung (EZBK/Krautzberger, 142. EL Mai 2021, BauGB § 136 Rn. 46).

Die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts ist vorliegend insbesondere aus folgenden Gründen zur Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände erforderlich:

Das Quartier „Olympisches Dorf“ wird als planerischer Handlungsschwerpunkt in der Stadtentwicklungsplanung und zentrales Entwicklungsprojekt der Gemeinde Wustermark definiert. Hierbei bedarf der Entwicklungsansatz unter Berücksichtigung der Behebung benannter städtebaulicher und funktionaler Missstände als auch die verschiedenartigen Entwicklungsziele (Quartiersentwicklung, Denkmalschutz, Grün- und Freiraumplanung) ein hohes Maß an Sensibilität sowie einer einheitlichen Planungskonzeption (z.B. Rahmenplan, städtebauliches Konzept, Bebauungsplan). Zur Unterstützung der in weiten Teilen privat getragenen Entwicklungsvorhaben mit Fokus auf der Beseitigung der bestehenden städtebaulichen, funktionalen und substanzbezogenen Missstände ist ein punktueller, die Gebietsentwicklung und -funktion stützender Einsatz von Instrumenten des städtebaulichen Sanierungsrechts erforderlich, um eine zügige Durchführbarkeit der Sanierung Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände sowie Erreichung der Sanierungsziele für das Olympische Dorf zu erzielen.

Die Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände ist dringend erforderlich. Insbesondere der niedrige Sanierungsstand vieler erhaltenswerter, bauzeitlicher und denkmalgeschützter Gebäude (z.B. die ehemaligen Athletenhäuser, das Hindenburghaus, das Kommandantenhaus, die Blockbauten aus der Zeit der sowjetischen Nutzung), der hohe Anspruch an die Wiederherstellung der freiraumkonzeptionellen Planungen sowie die Beseitigung von Funktionsstörungen und die Etablierung neuer Nutzungen hat städtebauliche, stadtstrukturelle und stadtwirtschaftliche Auswirkungen. Die Behebung der Missstände soll zur Gewährleistung einer nachhaltigen Ordnung und Entwicklung des





Quartiers beitragen und hierbei das kulturhistorische Erbe und die freiraumgestalterischen und baulichen Gegebenheiten nachhaltig in Wert setzen. Deshalb liegt es im öffentlichen Interesse, dass ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen angewendet wird, da in diesem Gebiet nicht nur einzelne Maßnahmen, sondern ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist, um die Missstände zu beseitigen und die planerischen Ziele für das Untersuchungsgebiet in einem absehbaren Zeitraum zu erreichen. Vor allem auch die Größe und Komplexität des Areals und die gegebenen Missstandssituationen bringen einen hohen Aufwand und umfangreichen Planungs- und Sanierungsbedarf mit sich.

An der Erforderlichkeit der Anwendung des besonderen Sanierungsrechts fehlt es, wenn sonstige Maßnahmen des Städtebaurechts, also Maßnahmen und Planungen ohne Anwendung des besonderen sanierungsrechtlichen Instrumentariums zur Behebung der städtebaulichen Missstände ausreichen. Voraussetzung hierfür ist, dass nicht nur die Sanierung der einzelnen Wohngebäude, sondern auch die weiteren sanierungsrechtlichen Ziele, etwa hinsichtlich der Versorgung des Gebiets mit sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie öffentlichen Grün- und Freiflächen, ohne Anwendung des besonderen sanierungsrechtlichen Instrumentariums in gleicher Weise und Zeitraum erreicht werden können.

In wie weit diese Voraussetzungen gegeben sind, hat die Gemeinde zu prüfen und bei der Abwägung der Erlassung einer Sanierungssatzung sowie der räumlichen Umgrenzung des Sanierungsgebiets zu berücksichtigen. In diese Abwägung ist einerseits das Interesse der Gemeinde, Maßnahmen zur Behebung festgestellter städtebaulicher Missstände mit dem besonderen sanierungsrechtlichen Instrumentarium vorzubereiten und zügig durchzuführen, und andererseits das Interesse der Betroffenen – vor allem der Grundstückseigentümer – zu berücksichtigen.

## 6.2 Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Für die zügige Umsetzung der Sanierungsziele in einem Sanierungsgebiet ist die Mitwirkungsbereitschaft der wesentlichen Akteure wie z.B. der Grundstückseigentümer von erheblicher Bedeutung. Diesbezüglich wurden die im Olympischen Dorf betroffenen Grundstückseigentümer im Verfahren der Voruntersuchung beteiligt und haben sich unterschiedlich zur Notwendigkeit eines Sanierungsgebiets geäußert.

Terraplan begrüßt die Ausweisung eines Sanierungsgebiets und hat darauf aufmerksam gemacht, dass eine Entwicklung und Sanierung der Blockbauten ohne die Ausweisung eines Sanierungsgebiets wirtschaftlich nicht realisierungsfähig wäre, insbesondere wenn bezahlbarer Wohnraum entstehen soll. Ohne ein Sanierungsgebiet müssten die Blockbauten aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen eventuell abgerissen werden, was den Sanierungszielen für die Blockbauten entgegenstehen würde.

Die PROGES EINS hat für eine Sanierungssatzung ebenfalls ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärt, aber nur begrenzt auf den Bereich der zu erhaltenden Blockbauten. Für den übrigen Bereich des Untersuchungsgebiets wird die Notwendigkeit eines Sanierungsgebiets nicht gesehen und die Mitwirkungsbereitschaft in Frage gestellt. Es wird eingewendet, dass die bisherige Praxis der Entwicklung des Olympischen Dorfes über städtebauliche Verträge, Erschließungs- und Folgelastverträge sowie Festsetzungen in den zu erstellenden Bauleitplänen ausreichend sei, um die Sanierungsziele in einem abgestimmten Vorgehen zügig für das Olympische Dorf zu erreichen. Das bisher angewandte Instrumentarium des allgemeinen Städtebaurechts wäre damit ausreichend und stellt eine geringere Eingriffstiefe in das Privateigentum dar, weswegen die rechtliche Grundlage und das Erfordernis für die



Ausweisung eines Sanierungsgebiets unter Anwendung des besonderen sanierungsrechtlichen Instrumentariums auf weitere Teile des Olympischen Dorfes nicht gegeben sei.

### 6.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB

Nach § 142 Abs. 1 BauGB ist das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist dabei parzellenscharf vorzunehmen. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes sowie die hierfür formulierten Sanierungsaufgaben bilden die Grundlage für die Sanierungssatzung.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- ▶ Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- ▶ Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- ▶ Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- ▶ Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Da die Mitwirkungsbereitschaft nur für den Bereich der zu erhaltenden Blockbauten vorliegt und eine Ausweisung auf das gesamte Olympische Dorf zu rechtlichen Auseinandersetzungen führen könnte und damit zu einer Verzögerung der Erreichung der Sanierungsziele, wird im Sinne der zügigen Durchführung des Sanierungsverfahrens empfohlen, das Sanierungsgebiet auf die zu erhaltenden Blockbauten und den dazugehörigen Freiraumbereich zu begrenzen. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für diesen Teilbereich erleichtert die Erreichung der nachfolgenden Sanierungsziele für dieses Teilgebiet wesentlich:

- Erhalt bauzeitlicher Bausubstanz,
- Schaffen sozialen und bezahlbaren Wohnraums,
- Herstellung der Erschließungs- und Verkehrsinfrastruktur,
- Herrichten des angrenzenden Wohnumfelds,
- Herstellung sozialer und Freizeitinfrastruktur.

Die Begrenzung des Sanierungsgebiets auf die zu erhaltenden Blockbauten und den dazugehörigen Freiraumbereich soll aber nur unter der Voraussetzung erfolgen, dass, vergleichbar wie bei der Entwicklung des 1.BA des Olympischen Dorfes, gezielt das Instrumentarium des allgemeinen Städtebaurechts (städtebauliche Verträge, Erschließungs- und Folgelastverträge, verbindliche Bauleitplanung, Vorhaben- und Erschließungsplanung, bei Bedarf Ausübung des Vorkaufsrechts) zur weiteren Entwicklung des Olympischen Dorfes konsequent im Sinne der formulierten Sanierungsziele zum Einsatz kommt. Dort sind Festlegungen und Vereinbarungen zu treffen, die die Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände sowie die Erreichung der Sanierungsziele für das gesamte Olympische Dorf in einem absehbaren Zeitraum und abgestimmten Verfahren sicherstellen.

Das Gebiet der zu erhaltenden Blockbauten, des dazugehörigen Freiraumbereichs und der notwendigen Erschließungsanlagen enthält die Flurstücke 553, 628 und 630 der Flur 17 sowie Teile der Flurstücke 528, 623 und 632 der Flur 17 in der Gemeinde Wustermark, Gemarkung Elstal. Dies umfasst die im Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ vom 23.03.2021 ausgewiesenen

Allgemeinen Wohngebiete WA 2.2 und WA 3.3 sowie die zu deren Erschließung notwendigen Abschnitte der Planstraße A und Planstraße D als auch die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Garagengebäude.

Das Sanierungsgebiet wird begrenzt

- ☐ im Osten durch die östliche Kante des Flurstücks 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal,
- ☐ im Südwesten durch die südliche Kante der Flurstücke 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal sowie die südliche Kante des Flurstücks 630 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal, im Süden durch die südliche Kante des Flurstücks 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal und im Südosten durch eine um ca. 40 m von der südlichen Kante des Flurstücks 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal zurückgesetzten Linie innerhalb des Flurstücks 632 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal,
- ☐ im Westen durch die östliche Kante der Flurstücke 552 und 554 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal,
- ☐ im Norden durch die nördliche Kante des Flurstücks 628 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal.

Abbildung 31: Räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB



## 6.4 Begrenzung des Durchführungszeitraums

Die Gemeinde hat in pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung der konkreten Ziele und Zwecke der Sanierung eine Frist zu definieren, binnen derer eine zügige Durchführbarkeit der Sanierung als gewährleistet zu betrachten ist. Gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB begrenzt sich der Durchführungszeitraum auf eine Frist von 15 Jahren, welche im Regelfall nicht überschritten werden sollte.





Unter Berücksichtigung des derzeit beabsichtigten Maßnahmenprogramms wird hinsichtlich der Begrenzung des Zeitraums der Sanierungsdurchführung eine Frist von 8 Jahren – ab Inkrafttreten der Sanierungssatzung – empfohlen.

## 6.5 Hintergründe zur Abwägung des Verfahrens

Das Besondere Städtebaurecht hält mehrere Instrumente zur Umsetzung der zuvor geschilderten Maßnahmen bereit. In diesem Zusammenhang wird das Instrument der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme näher erörtert.

### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme**

(Verfahrensbedingungen nach dem Besonderen Städtebaurecht)

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine im öffentlichen Interesse liegende einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- ▶ Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- ▶ Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- ▶ Finanzierbarkeit der Maßnahmen,
- ▶ Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Die städtebaulichen Missstände des Untersuchungsgebiets sind in Kapitel 4 zusammenfassend dargestellt. Die städtebaulichen Zielsetzungen für das Untersuchungsgebiet sind in Kapitel 5 aufgeführt. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde nur für Teilbereiche festgestellt. Die im öffentlichen Interesse liegende einheitliche Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurde in Kapitel 6 erörtert. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen wird durch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht in Kapitel 7 überprüft.

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet finden besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („umfassendes Verfahren“) oder das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung stehen.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „umfassenden Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, liegt nicht im freien Ermessen der Kommune. Sie muss vielmehr aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der Anwendung der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 bis 156a BauGB.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:



- ▶ § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- ▶ § 27 a Abs. 1, Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- ▶ § 87 Abs. 3, Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- ▶ § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- ▶ § 89 über die Veräußerungspflicht der Kommune von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat,
- ▶ §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, wobei zu beachten ist, dass im „vereinfachten“ Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise, je nach Erfordernis für die Durchführung der Sanierung, auszuschließen ist,
- ▶ §§ 164 a und 164 b über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln,
- ▶ §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- ▶ §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechts“ bezeichnet und bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung und Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden.

Diese Regelungen bezwecken:

- ▶ die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- ▶ die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 14 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert der Sanierung hinausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- ▶ die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Verkehrswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- ▶ die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- ▶ die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- ▶ die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung gemäß § 154 ff. BauGB – dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag) und / oder für Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz,
- ▶ die so genannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB).

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.



Ist die Sanierung im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen, so muss über die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB entschieden werden. Folgende Varianten sind zu überprüfen:

- ▶ Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
- ▶ Anwendung des § 144 Abs. 1, Ausschluss von § 144 Abs. 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks)
- ▶ Anwendung des § 144 Abs. 2, Ausschluss von § 144 Abs. 1 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
- ▶ Ausschluss der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks).

Um die diesbezüglich gebotene, zweckmäßige und praktikable Entscheidung für die Durchführung des Sanierungsverfahrens treffen zu können, müssen folgende Rechtswirkungen des § 144 BauGB in die Abwägung einfließen:

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:

- ▶ die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB: dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben; solche Vorhaben sind also nicht nur baurechtlich, sondern auch sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig;
- ▶ die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruch);
- ▶ die Vornahme erheblicher und wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig ist; Veränderungen sind Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht dagegen Veränderungen rechtlicher Art;
- ▶ der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Dauer von mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) betrifft:

- ▶ die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- ▶ die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- ▶ die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- ▶ den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- ▶ die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- ▶ die Teilung eines Grundstücks.

Nur bei Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB hat ein Eintrag im Grundbuch eines jeden im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zu erfolgen. Der „Sanierungsvermerk“ zeigt an, dass eine Sanierung stattfindet.

Auch im „vereinfachten Verfahren“ hat die Kommune daher ein auf die durchführungsorientierten Anforderungen abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung, für das sie je nach Bestandssituation im Sanierungsgebiet und den umzusetzenden Zielen und Zwecken der Sanierung eine sachgerechte und insoweit gebundene Entscheidung zu treffen hat.





## 6.6 Abwägung und Empfehlung zur Verfahrenswahl

Für das Untersuchungsgebiet wird aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Situation, den dargestellten Sanierungszielen und den erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der gebietsbezogenen Sanierungs- und Entwicklungsziele unter Berücksichtigung der spezifischen Eigentumssituation sowie nachfolgend präzisierten Ausführungen zur gebietsspezifischen Gegebenheiten der Durchführbarkeit der Sanierung, die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens gemäß § 142 Absatz 4 BauGB – unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB – vorgeschlagen.

Dies liegt darin begründet, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB durch Sanierungssatzung auszu-schließen ist, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Dies ist aus Sicht der Gemeinde gegeben.

Ausgleichsbeträge zur Abschöpfung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen werden voraussichtlich nicht anfallen, da die Ordnungsmaßnahmen zur zügigen Erreichung der Sanierungsziele durch die Privateigentümer auf eigene Kosten durchgeführt werden. Diese Kosten werden die selbst bewirkten Bodenwertsteigerungen aller Voraussicht nach übertreffen, wodurch die Ausgleichsbeiträge gegen null tendieren. Die Durchführung und das Tragen der Kosten der notwendigen Ordnungsmaßnahmen durch die Privateigentümer wird die Gemeinde in städtebaulichen Verträgen mit diesen regeln.

Ferner wird es nicht zu einem Verkauf von Grundstücken im vorgesehenen Sanierungsgebiet (s. Kapitel 6.3) im Olympischen Dorf durch die Gemeinde kommen, da sie in diesem Bereich keine Grundstücke besitzt. Für die zügige Sanierungsdurchführung ist auch eine Umlegung und Neuordnung der Grundstücke sowie der An- und Verkauf von Grundstücken durch die Gemeinde nicht erforderlich.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren, das die Steuerungsmöglichkeiten nach § 144 BauGB einschließt, die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts des Ersten Teils des Besonderen Städtebaurechts (§§ 152 bis 156a BauGB) aber ausschließt, wird deswegen als Steuerungsinstrument für die Entwicklung des Sanierungsgebiets ausreichend sein.

Im Rahmen der Abwägung der vorhergehend benannten Empfehlung zur Verfahrenswahl durch die Gemeinde Wustermark sind insbesondere folgende Aspekte berücksichtigt worden:

- Grundstücke im vorgesehenen Sanierungsgebiet (s. Kapitel 6.3) des Olympischen Dorfes befinden sich ausschließlich in privater Hand.
- Grundstücke sind größtenteils nicht erschlossen, und so derzeit nicht bebaubar.
- Bauzeitliche Bestandsgebäude befinden sich größtenteils in stark sanierungsbedürftigem Zustand.
- Erschließungsmaßnahmen, Neubau von Straßen, Freilegung von Grundstücken, Herrichtung öffentlich zugänglicher Frei- und Grünflächen, die alle auf privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden, werden durch die privaten Grundstückseigentümer selbst finanziert durchgeführt. Die Bodenwerterhöhungen durch diese Maßnahmen werden also durch die privaten Grundstückseigentümer selbst bewirkt.



- Bodenwertsteigerungen durch die öffentliche Hand sind durch die Erstellung eines B-Planes zu erwarten.
- Bei den angezeigten gebäudebezogenen Maßnahmen, die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung verfolgen, handelt es sich um private Maßnahmen, deren Durchführung nicht zu einer – durch öffentliche Interventionen beförderten – wesentlichen Bodenwertsteigerung im Untersuchungsgebiet führen werden.
- Da die geplanten gebäude- und erschließungsbezogenen Interventionen (Maßnahmen) aus privaten Investitionen und durch die Eigentümer bzw. Vorhabenträger selbst realisiert werden, sind Erschwernisse in der Sanierungsdurchführung, welche aus Bodenwerterhöhungen erwachsen, zu vernachlässigen.
- Preisstabilität ist nicht als wesentliche Voraussetzung der Durchführung der Sanierung bzw. des skizzierten Maßnahmenprogramms anzusehen.
- Mit dem Instrument der städtebaulichen Verträge gemäß § 11 BauGB sowie ggf. Vorhaben- und Erschließungsplanungen gemäß § 12 BauGB sollen wesentliche Aspekte der Finanzierung der Sanierung bzw. Maßnahmenumsetzung im Zusammenspiel zwischen Gemeinde und Vorhabenträger geregelt und die Maßnahmenumsetzung gesichert werden. Die Heranziehung sanierungsbedingter Werterhöhungen ist zur Finanzierung des skizzierten Maßnahmenprogramms nicht beabsichtigt.
- Gegen eine zwingende Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens spricht auch, dass unter Betrachtung des Status-Quo erwartete soziale Auswirkungen keine hinreichende Begründung für Erfordernisse der Aufstellung eines Sozialplans (§ 180 BauGB) und zur Gewährung von Härteausgleichen (§ 181 BauGB) liefern.
- Stadterneuerungsmaßnahmen sollen private Eigentümer zum Handeln motivieren bzw. diese unterstützen. Die finanziellen Auswirkungen von Ausgleichsbeträgen werden hierfür nicht motivierend wirken.

Zur Absicherung der Sanierungsziele und des Rahmenplans (siehe Abbildung 32: Rahmen- und Maßnahmenplan) wird die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB empfohlen, wodurch Vorhaben, die die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abriss von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, einer Genehmigung bedürfen. Dies zielt insbesondere auf den Erhalt der Blockbauten ab. Ferner bedürfen Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, einer Genehmigung.

Der § 144 Abs. 2 BauGB kann ausgeschlossen werden, da zur Erreichung der Sanierungsziele die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 nicht zur Sicherung des Sanierungszwecks geboten ist. Eine langfristige Wohnnutzung im Sanierungsgebiet entspricht den Sanierungszielen. Deswegen sollten Wohnungsmietverträgen allgemein die Genehmigung gemäß § 144 Abs. 3 BauGB erteilt werden.

## 7 Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

Basierend auf der im Kapitel 6.3 dargelegten Gebietsabgrenzung ergeben sich folgende Maßnahmen für das Gebiet.

1. Erhalt bauzeitlicher Bausubstanz
  - Sanierung der Blockbauten und Herstellung von Ergänzungsbauten für Wohnzwecke und soziale Infrastruktur:  
*sozial ausgewogene Wohnraumversorgung mit sozialem und bezahlbarem Wohnraum, betreute Wohnformen sowie medizinischem Dienstleistungszentrum*
2. Herrichten des angrenzenden Wohnumfelds
  - Herstellung der Grün- und Freiflächen um die Blockbauten
3. Herstellung der Erschließungs- und Verkehrsinfrastruktur
  - Herstellung der Erschließungsstraßen, Stellplatzanlagen und Wege
  - Herstellung der technischen Medien

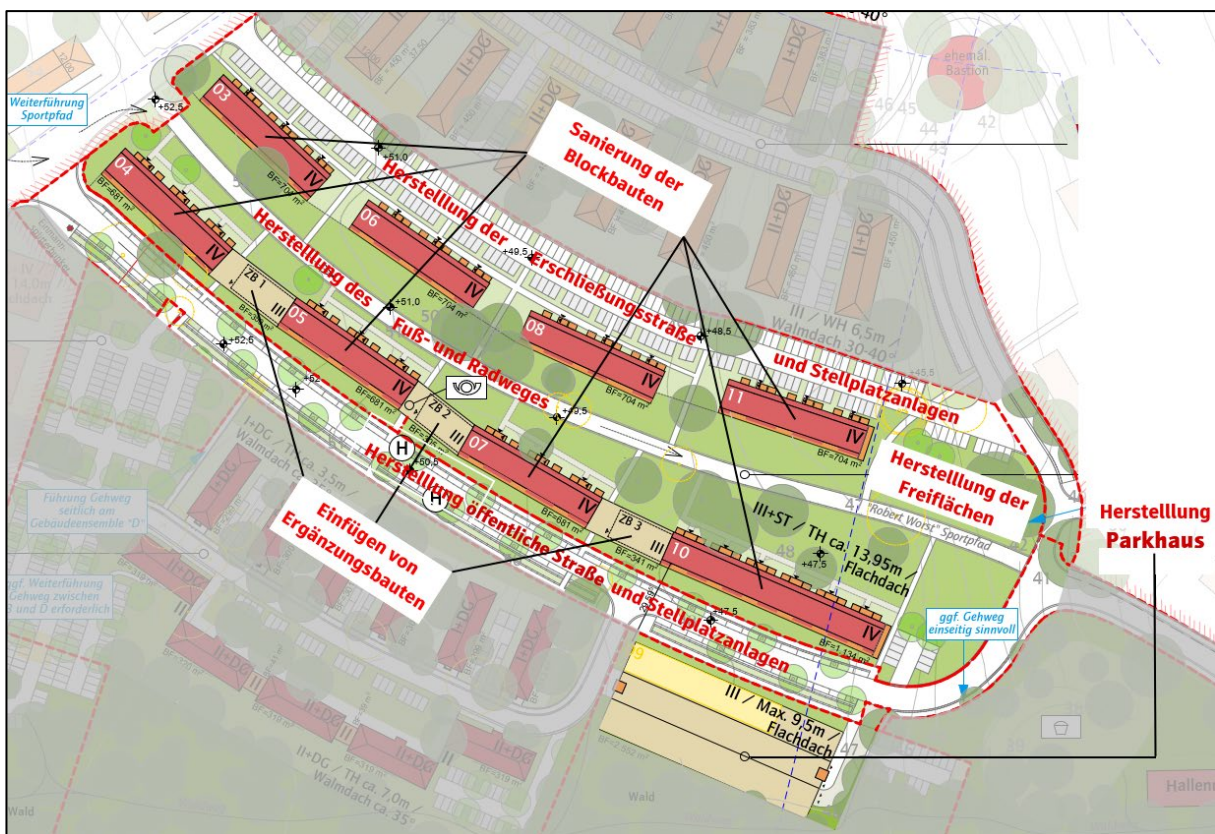


Abbildung 32: Rahmen- und Maßnahmenplan

Aus der folgenden Tabelle gehen die geschätzten Kosten für die Maßnahmen hervor – aufgeteilt nach Kosten, die von der Gemeinde bzw. von privaten Akteuren (Eigentümer, Projektentwicklung) zu tragen sind.



Nr.	Einzelvorhabenbezeichnung	Zeit-horizont	Gesamt-kosten	Kosten öffentlich	Kosten privat
<b>Erhalt bauzeitlicher Bausubstanz</b>					
1	Sanierung und Wiedernutzung der Blockbauten (für Wohnnutzung und MVZ)	Q4/2027	50.000.000 €		50.000.000 €
2	Einfügen von Ergänzungsbauten mit der Berücksichtigung der Anforderungen an eine sozial ausgewogene Wohnraumversorgung	Q4/2027	12.000.000 €		12.000.000 €
3	Freilegung von Grundstücken inkl. Rückbau nicht erhaltenswerter Gebäude(teile) zur Vorbereitung der Bebauung sowie Wiederherstellung historischer Raumkanten/ Ensemblewirkung	Q4/2023	200.000 €		200.000 €
<b>Herrichten des angrenzenden Wohnumfelds</b>					
4	Grünordnungsplan	Q4/2022	5.000 €		5.000 €
5	Herstellung öffentlich zugänglicher Frei- und Grünflächen gemäß gartendenkmalpflegerischer Zielstellung und Grünordnungsplan	Q4/2028	5.000.000 €		5.000.000 €
<b>Herstellung der Erschließungs- und Verkehrsinfrastruktur</b>					
6	Herstellung Parkgarage	Q4/2025	7.500.000 €		7.500.000 €
7	Herstellung der Wasserver- und -entsorgung, Telekommunikation, Strom, etc.	Q4/2025	6.000.000 €		6.000.000 €
8	Herstellung der Erschließungsstraße und Stellplatzanlagen nördlich und südlich der Blockbauten	Q4/2025	1.500.000 €		1.500.000 €
9	Herstellung ÖPNV-Haltestelle	Q4/2025	150.000 €		150.000 €
10	Vorrichtung Lade- und Abstellinfrastruktur für E-Autos/-Räder	Q4/2027	25.000 €		25.000 €
11	Herstellung des Fuß- und Radwegs zwischen den Blockbauten	Q4/2027	150.000 €		150.000 €
			<b>82.530.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>82.530.000 €</b>

Die Maßnahmen werden in Abstimmung mit der Gemeinde durch den privaten Grundstückseigentümer / Projektentwickler realisiert und finanziert.





## 8 Entwurf der Sanierungssatzung

### **Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Blockbauten Olympisches Dorf“ in der Gemeinde Wustermark**

Aufgrund des § 3 Abs. 1 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der Fassung vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]), und § 142 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BgbI. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 HochwasserschutzG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark in ihrer öffentlichen Sitzung vom ..... folgende Satzung:

#### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt etwa 4,5 Hektar umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Blockbauten Olympisches Dorf“.

#### **§ 2 Sanierungsziele**

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet sind gemäß Kapitel 5 der Vorbereitenden Untersuchung vom Oktober 2021 die folgenden wesentlichen Sanierungsziele festgelegt:

- Erhalt und behutsamer Umgang mit bauzeitlichen und denkmalgeschützten Gebäuden
- Wiederherstellung der Freiraumqualitäten und städtebaulichen Bezüge zur gebauten Umwelt
- Herstellung der Verkehrs- und technischen Infrastruktur
- Herstellung der sozialen und Freizeitinfrastruktur
- Schaffung sozialen Wohnraums

Die Sanierungsziele können fortgeschrieben werden.

#### **§ 3 Gebietsbegrenzung**

(1) Die Grenze des Sanierungsgebietes verläuft wie folgt:

- ☐ im Osten durch die östliche Kante des Flurstücks 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal,
- ☐ im Südwesten durch die südliche Kante der Flurstücke 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal sowie die südliche Kante des Flurstücks 630 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal, im Süden durch die südliche Kante des Flurstücks 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal und im Südosten durch eine um ca. 40 m von der südlichen Kante des Flurstücks 623 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal zurückgesetzte Linie innerhalb des Flurstücks 632 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal,
- ☐ im Westen durch die östliche Kante der Flurstücke 552 und 554 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal,
- ☐ im Norden durch die nördliche Kante des Flurstücks 628 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal.

(2) Ein Lageplan im Maßstab 1:1500 der Gemeinde Wustermark vom 12.01.2022, in dem der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebietes durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt. Bei Widerspruch zwischen dem Lageplan und der



textlichen Beschreibung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets geht der Lageplan mit der Innenkante der Linie vor.

(3) Das Sanierungsgebiet besteht aus den folgenden Flurstücken der Gemarkung Elstal:

Flur	Flurstück	Grundbuchblatt	Straße	Hausnummer	Größe in m <sup>2</sup>	Sonstige Bemerkung
17	528	2008	nicht vorhanden		2.529	Teilfläche im Sanierungsgebiet (ca. 25 m <sup>2</sup> )
17	553	1187	nicht vorhanden		149	//
17	623	781	nicht vorhanden		10.873	Teilfläche im Sanierungsgebiet (ca. 7.455 m <sup>2</sup> )
17	628	781	nicht vorhanden		30.633	//
17	630	781	nicht vorhanden		2.420	//
17	632	781	nicht vorhanden		8.300	Teilfläche im Sanierungsgebiet (ca. 3.990 m <sup>2</sup> )

(4) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

#### **§ 4 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

#### **§ 5 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB Abs. 1 über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen.

Auf Grundlage des § 144 Abs. 3 BauGB wird unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs die sanierungsrechtliche Genehmigung für Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung einzelner Räumlichkeiten auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, allgemein erteilt.

#### **§ 6 Durchführungsfrist**

Die Durchführung der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bis zum 31.12.2030 befristet.

#### **§ 7 Inkrafttreten**



Die Bekanntmachung der Satzung erfolgt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am ... im Amtsblatt der Gemeinde Wustermark. Die Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

*Ort, Datum der Ausfertigung*

Unterschrift Bürgermeister

Hinweise:

- a. Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).
- b. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich:
  1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, sofern sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- c. Ist gemäß § 3 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten.
- d. Gemäß § 143 Abs. 1 S. 3 BauGB wird auf die Nicht-Anwendung des 3. Abschnitts „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ hingewiesen (§§ 152 bis 156a BauGB), die u. a. die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreis, Umlegung (§ 153), den Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154) sowie die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen vom Ausgleichsbetrag (§ 155) umfassen.  
Gemäß § 144 BauGB Abs. 1 unterliegen alle für die Sanierung relevanten tatsächlichen und rechtlichen Vorgänge im Zusammenhang mit Grundstücken der besonderen Genehmigungspflicht. Dies gilt insbesondere für: die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen; wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken; Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Dauer von mehr als einem Jahr.

Die Genehmigung ist zu beantragen bei:

Gemeinde Wustermark

Fachbereich II Standortförderung und Infrastruktur

Hoppenrader Allee 1

14641 Wustermark

Der Gemeinde steht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.



- e. Auf den Ausschluss der Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB wird besonders hingewiesen. Geltende Vorschriften können von jedermann bei der Gemeinde Wustermark, Hoppenrader Allee 1, Zimmer 225 während der Dienststunden (Mo/Mi: 08:00 – 15:00 | Di/ Do: 08:00 – 18:00 | Fr: 08:00 – 12:00) eingesehen werden.
- f. Die Satzung einschließlich des Lageplans kann mit ihrer Begründung von jedermann bei der Gemeinde Wustermark, Hoppenrader Allee 1, Zimmer 225 während der Dienststunden (Mo/Mi: 08:00 – 15:00 | Di/ Do: 08:00 – 18:00 | Fr: 08:00 – 12:00) eingesehen werden.
- g. Unbeachtlich ist gemäß § 3 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg eine Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist.
- h. Die Geltendmachung der Verletzung von bundes- und/oder landesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften ist gegenüber der Gemeinde Wustermark [Hoppenrader Allee 1, 14641 Wustermark], schriftlich geltend zu machen.

*Bei Ersatzbekanntmachung:*

*Der Lageplan als Anlage und Bestandteil der Satzung kann von jedermann im Rathaus [Anschrift, Zimmer-Nr.] während der allgemeinen Dienstzeit [Öffnungszeiten] eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft über den Inhalt der Satzung erteilt.*

- f. Die Ausfertigung der Satzung ist am [...] durch die/den [...] erfolgt.

[...], den [...]

[...]

Bürgermeister

*Anmerkung: Das Verfahren, der Inhalt und die Form der öffentlichen Bekanntmachung ergeben sich jeweils aus den landesrechtlichen Vorschriften. Kann ein beschlossener und ausgefertigter Lageplan als Bestandteil einer Satzung nicht in seiner Originalgröße bekannt gemacht werden, so ist er im Wege der Ersatzbekanntmachung bekannt zu machen. Diese ist nach einigen landes- bzw. kommunalrechtlichen Bekanntmachungsvorschriften nur zulässig, wenn der Inhalt des Plans im Text in groben Zügen dargestellt wird. Es muss keine detailgetreue Umschreibung der Grenzen erfolgen. Auf die Ersatzbekanntmachung ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.*

*Die Angabe der Durchführungsfrist der Sanierung im Satzungstext führt nicht zu einer befristeten Wirksamkeit der Sanierungssatzung.*





## 9 Aktuelle Planungen und Konzepte

### **Olympisches Dorf**

- ▶ Altlastenuntersuchung (Boden und Bausubstanz); November 2003
- ▶ Baugrunduntersuchungen (1. und 2. BA); baulab; Juni 2017
- ▶ Biotopkartierung; PESCHEL Ökologie & Umwelt; September 2016
- ▶ Faunistische Standortuntersuchung; Dipl.-Biol. Tobias Teige; Oktober 2016
- ▶ Gartendenkmalpflegerische Zielstellung; Klaus-Peter Hackenberg; Dezember 2016
- ▶ Integriertes Quartiersentwicklungskonzept; Meier-Hartmann; JAHN, MACK & PARTNER, IBH - Ing.-Büro Hartmann, Dr. Szamatolski + Partner GbR; Januar 2016
- ▶ Konzept zur Benennung der öffentlichen Verkehrsflächen und Privatwege; Sebastian Gulden; Entwurf vom 19.03.2021
- ▶ Schalltechnische Untersuchung; ALB Akustiklabor Berlin; Januar 2017 mit Nachtrag im Oktober 2017
- ▶ Städtebaulicher Entwurf; Meier-Hartmann; Dezember 2016
- ▶ Verkehrsplanerischer Fachbeitrag; PST GmbH; Februar 2017

### **Olympisches Dorf 1.Bauabschnitt**

- ▶ Artenschutzrechtliche Beurteilung; Dr. Szamatolski + Partner GbR; März 2017
- ▶ B-Plan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ mit 2. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilgebiet A; Gemeinde Wustermark; Dezember 2017
- ▶ Innere und äußere Erschließung; PST GmbH; 3. Quartal 2018

### **Olympisches Dorf 2.Bauabschnitt**

- ▶ Altlastentechnische Untersuchung; baulab; 27.08.2020
- ▶ Artenschutzrechtliche Beurteilung (in Umweltbericht integriert); Dr. Szamatolski + Partner GbR; März 2021
- ▶ B-Plan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ mit 2. Änderung des Flächennutzungsplanes – Teilgebiet A; Gemeinde Wustermark; in Erarbeitung
- ▶ Schalltechnische Untersuchung (Ergänzung); ALB Akustiklabor Berlin; 17.03.2021
- ▶ Städtebauliches Konzept; van geisten.marfels architekten GbR; Entwurf vom 03.02.2020
- ▶ Verkehrstechnische Untersuchung; PST GmbH; April 2020



## 10 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets; Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB; Luftbildaufnahme: Gemeinde Wustermark .....	6
Abbildung 2: Großräumige Lage in der Metropolregion Berlin-Brandenburg; <a href="http://www.osthavelland.de">www.osthavelland.de</a> .....	8
Abbildung 3: Teilbereich des FNP 2006 der Gemeinde Wustermark .....	11
Abbildung 4: Teilbereich des parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ geänderten FNP .....	12
Abbildung 5: Städtebauliches Konzept als Grundlage für Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ .....	14
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept für das Olympische Dorf von 1936 .....	20
Abbildung 7: Innere und äußere Erschließung des Olympischen Dorfs von 1936 .....	22
Abbildung 8: Gegenüber dem städtebaulichen Rahmenplan von 2016 aktualisierte Erschließung für den zweiten Bauabschnitt .....	23
Abbildung 9: Luftbild des Olympischen Dorfs von 1936; Historische Postkarte .....	24
Abbildung 10: Fotos Blockbauten 1996 .....	25
Abbildung 11: Luftbildplan 1945, Olympisches Dorf; DKB-Stiftung .....	26
Abbildung 12: Luftbildplan 1949, Nachkriegszustand u.a. ohne Empfangsgebäude und Unterkünfte östl. Sportplatz; DKB-Stiftung .....	27
Abbildung 13: Luftbild des ehemaligen Olympischen Dorfs von 1953; DKB-Stiftung .....	28
Abbildung 14: Luftbildplan 1992, mit russischen Block- und Plattenbauten und Café (etwa Zustand bei Abzug der Streitkräfte der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten -GUS-, davor sowjetische Truppen); DKB-Stiftung .....	29
Abbildung 15: Im Rahmen der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie erstellte Bevölkerungsprognose für Wustermark (Gemeinde Wustermark 2020: S. 39) .....	32
Abbildung 16: Darstellung Bodendenkmal nach Denkmalschutzbehörde: Elstal Flur 17, Flurstück 297 (blau herausgehoben) und Bdm-Nr. 50.548 (rot schraffiert) .....	36
Abbildung 17: Plan zum Gebäudebestand .....	38
Abbildung 18: Hindenburghaus aus westlicher Richtung .....	39
Abbildung 19: Speisehaus der Nationen aus nördlicher Richtung vor der Sanierung. ....	41
Abbildung 20: Schwimmhalle aus nördlicher Richtung .....	42
Abbildung 21: Sporthalle aus südlicher Richtung .....	42
Abbildung 22: Kommandantenhaus aus westlicher Richtung .....	43
Abbildung 23: Jesse-Owens-Haus aus östlicher Richtung .....	43
Abbildung 24: Grundrissbeispiele für Typ IW64 4 Etagen .....	44
Abbildung 25: Grundrissbeispiele für WBS 70 5 Etagen .....	44
Abbildung 26: Blockbauten vom Typ IW 64 .....	44
Abbildung 27: Plattenbauten (vermutlich Typ WBS 70 .....	44
Abbildung 28: ehemaligen Bastion .....	45
Abbildung 29: Bodenplatten westlich des Sportplatzes .....	45
Abbildung 30: Lageplan Bestand – Bauliche Elemente und Vegetationselemente .....	47
Abbildung 31: Räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB .....	64
Abbildung 32: Rahmen- und Maßnahmenplan .....	70