



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Fachbereich II - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales	02.08.2022	165/2022

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	14.11.2022			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	17.11.2022			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	22.11.2022			
Gemeindevertretung	06.12.2022			

Betreff

Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, dem Abwägungsvorschlag zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.07.2022 (siehe Anlage 1), zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 23.03.2021 (siehe Anlage 2), zur 1. erneuten Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 14.10.2022 (siehe Anlage 3), zur 2. erneuten eingeschränkten Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 14.10.2022 (siehe Anlage 4) sowie zur erneuten eingeschränkten Betroffenenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 14.10.2022 (siehe Anlage 5) für den Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ zuzustimmen.

Drucksache: 165/2022

Beschlussbegründung:

In ihrer Sitzung am 23.02.2016 beschloss die Gemeindevertretung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ aufzustellen und parallel den Flächennutzungsplan zu ändern (Drucksache B-020/2016). Vom 12.08.2016 bis zum 14.09.2016 fand schließlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB statt. Zwischen dem 15.07.2016 und dem 15.08.2016 konnten sich Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB äußern.

Den Auftakt für den zweiten Bauabschnitt bildete der Teilungsbeschluss vom 09.01.2020 (Drucksache B-173/2019). Mit einem Selbstbindungsbeschluss vom 03.03.2020 bestimmte die Gemeindevertretung das städtebauliche Konzept vom 03.02.2020 als inhaltliche Grundlage für diesen Entwicklungsbereich im weiteren Bauleitplanverfahren (Drucksache B-022/2020).

Der Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des zweiten Bauabschnittes im Olympischen Dorfes schaffen. In dem südöstlich an den ersten Bauabschnitt anschließenden, von Auenlandschaften sowie der B 5 eingerahmten Bereich sind vielfältige städtebauliche und funktionale Strukturen vorgesehen. So soll die bestehende Bausubstanz aus verschiedenen Zeitschichten weitestgehend erhalten bleiben und um Neubauten in der historischen Fächerstruktur ergänzt werden. Neben allgemeinen Wohngebieten sind im Bebauungsplanentwurf wohnverträgliche Gewerbegebiete und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte ausgewiesen. Zudem ist der Erhalt von Wald- und Grünflächen entlang der B5 vorgesehen. Ein Spielplatz und eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Jugendfreizeit runden das Angebot an sozialer Infrastruktur ab. Weiterhin ist das bestehende Regenwasserrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern.

Der Bebauungsplan leistet insgesamt einen Beitrag zur Umsetzung der kommunalen Zielstellungen aus dem Radverkehrskonzept, der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie, dem Klimaschutzkonzept sowie der Kinder- und Jugendkonzeption. Weiterhin wird den quartiersbezogenen Vorgaben aus dem Integrierten Quartiersentwicklungskonzept wie auch der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung Rechnung getragen.

Vom 05.10.2020 bis zum 06.11.2020 wurden Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planentwurf beteiligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgte im Zeitraum vom 29.11.2021 bis zum 14.01.2022. Eine erste erneute Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB fand zwischen dem 25.10.2021 und 10.12.2021 statt. Dem schloss sich eine zweite erneute, eingeschränkte Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.08.2022 bis zum 17.08.2022 an. Eine erneute eingeschränkte Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.10.2022 bis 21.10.2022 komplettierte schließlich das Verfahren.

Gegenüber der zuletzt von der Gemeindevertretung per Auslegungsbeschluss am 19.10.2021 gebilligten Entwurfsfassung vom 23.03.2021 (Drucksache B-055/2021) haben im Zuge der Abwägung die nachstehenden wesentlichen Änderungen Aufnahme in das Planwerk gefunden:

- Neuaufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 4 zur ausnahmsweisen Zulassung von Einzelhandelsnutzungen in den Gewerbegebieten, um gemäß Ziel 2.14 des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg der Entstehung von Einzelhandelsagglomerationen entgegenzuwirken (siehe Anlage 1 zur Drucksache 166/2022)
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 31 um den Hinweis, dass die Pflanzfläche gestalterisch anzulegen und eine Mindestanzahl von acht Sträuchern zu pflanzen ist (siehe Anlage 1 zur Drucksache 166/2022)
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 35 um den Hinweis, dass diejenigen Bereiche der Kindertagesstätte, welche als Schlafräume für die Kinder genutzt werden und deren Fenster ausschließlich in Richtung der B5 verlaufen, mit Belüftungseinrichtungen auszurüsten sind, um eine Mittagsruhe der Kinder gewährleisten zu können (siehe Anlage 1 zur Drucksache 166/2022)
- Neuaufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 42 zur Klarstellung der Gültigkeit von Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. E 36 A „Olympisches Dorf“ für das Flurstück 528 der Flur 17 der Gemarkung Elstal (siehe Anlage 1 zur Drucksache 166/2022)
- Ergänzung des Hinweises Nr. 5 auf der Planzeichnung um die Klarstellung, dass artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften vor der Beseitigung von Vegetationsbeständen zu prüfen sind (siehe Anlage 1 zur Drucksache 166/2022)
- Ergänzung der Begründung um tiefergehende Erläuterungen zur geplanten Gebäudekubatur im WA 1 (siehe Anlage 2 zur Drucksache 166/2022; Kapitel B.3.3, Anhang 8, Anhang 9)
- Ergänzung des Umweltberichts um Kartierungen und ergänzende Erläuterungen für Fledermäuse (siehe Anlage 2 zur Drucksache 166/2022; Kapitel C.2.5 Abschnitt Fledermäuse, C.3.3, C.6.1.1 Abschnitt Tiere/Besonderer Artenschutz, C.6.2, Anhang 5)

- Ergänzung des Umweltberichts um eine artenschutzrechtliche Prüfung und Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen für den nachträglich festgestellten Kammolch (siehe Anlage 2 zur Drucksache 166/2022; Kapitel C.2.5 Abschnitt Amphibien, C.3.4, C.6.1.1 Abschnitt Tiere/Besonderer Artenschutz, C.6.2, Anhang 7)
- Ergänzung des Umweltberichts um eine artenschutzrechtliche Prüfung und Kartierungen für geschützte Käferarten (siehe Anlage 2 zur Drucksache 166/2022; Kapitel C.2.5 Abschnitt Insekten Xylobionte Käfer, C.6.1.1 Abschnitt Tiere/Besonderer Artenschutz, C.6.2, Anhang 6)
- Anpassung der Bauzeitenregelung im Umweltbericht vom 01. Oktober bis 15. Januar aufgrund der ab Mitte Januar beginnenden Fortpflanzungsperiode des Kolkrabens (siehe Anlage 2 zur Drucksache 166/2022; Kapitel C.3.2)
- Ergänzung des Umweltberichts um präzisierende Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen für Vögel (siehe Anlage 2 zur Drucksache 166/2022; Kapitel C.3.2, C.6.2)

Das Beteiligungsverfahren zum Bebauungsplan zog insbesondere umfangreiche Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen sowie dem Landkreis Havelland nach sich. Der Landesbetrieb Straßenwesen hat schließlich mit Schreiben vom 17.10.2022 seine Zustimmung zum Bebauungsplan erklärt. Voraussetzung hierfür war der am 12.07.2022 gefasste Beschluss der Gemeindevertretung über den Ausbau der Elstaler B5-Knotenpunkte (Drucksachen 83/2022 und 129/2022) sowie zusätzlich eingereichte Erläuterungen zur zeitlichen Eintaktung der in Elstal geplanten wohnbaulichen und gewerblichen Großprojekte. Dem Straßenbaulasträger wurde auf diese Weise deutlich, dass die Gemeinde Wustermark einerseits konsequent an der Umplanung der problembelasteten äußeren Erschließung Elstals arbeitet und andererseits die Entwicklungsprojekte zeitlich abgeschichtet über mehrere Jahre in Nutzung gelangen, was ausreichend Zeit für verkehrstechnische Anpassungsmaßnahmen lässt. Gleichwohl erzielte die Gemeindeverwaltung auch mit dem Landkreis Havelland Einverständnis zur Entwicklung des zweiten Bauabschnittes im Olympischen Dorf. In einem konstruktiven Gesprächstermin thematisierte man am 05.10.2022 die aus der zweiten erneuten Trägerbeteiligung hervorgegangenen umfangreichen Einwendungen. Den in diesem Rahmen gemeinschaftlich erarbeiteten Abwägungsvorschlag bestätigte die Untere Naturschutzbehörde am 07.10.2022 sowie die Untere Denkmalschutzbehörde am 26.10.2022. Zwischenzeitlich eingegangene redaktionelle Anmerkungen des Sachgebietes Genehmigungsverfahren/ Bauleitplanung fanden ebenso Eingang in die Abwägung beziehungsweise die Planunterlagen. Im Endergebnis sind nun die im Bebauungsplanverfahren aufgeworfenen Problemstellungen vollständig abgearbeitet.

Die in den Anlagen 1 bis 5 aufgelisteten Abwägungsvorschläge zu den einzelnen Beteiligungsschritten sollen mit dieser Beschlussvorlage gebilligt werden. Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist Voraussetzung für den in dieser Beratungsfolge mit der Drucksache 166/2022 ebenso avisierten Satzungsbeschluss des gegenständlichen Bebauungsplans.

Zur parallel aufgestellten 3. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilgebiet B „Olympisches Dorf“ fasste die Gemeindevertretung bereits in ihrer Sitzung am 27.09.2022 den Abwägungs- und Feststellungsbeschluss (Drucksachen 163/2022 und 164/2022). Derzeit durchläuft diese das Genehmigungsverfahren beim Bauordnungsamt des Landkreises Havelland.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Finanznotiz:

Sämtliche Kosten, die in diesem Bebauungsplanverfahren für Planungs- und Erschließungsleistungen anfallen, sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Der vorliegende Bebauungsplan begründet Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Biotope, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und andere Sachgüter (kompakte Zusammenfassung in der als Anlage 2 zur Drucksache 166/2022 hinterlegten Begründung im Kapitel C.7.4 ab Seite 208).

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja

Die Eingriffe in die Schutzgüter werden über Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Gemeindegebiet kompensiert (kompakte Zusammenfassung in der als Anlage 2 zur Drucksache 166/2022 hinterlegten Begründung im Kapitel C.7.4 ab Seite 208). Dies erfolgt zum einen im Plangebiet selbst über Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 36B "Olympisches Dorf" beziehungsweise Regelungen im hinzugehörigen städtebaulichen Vertrag. Zum anderen werden externe Kompensationsmaßnahmen vertraglich gesichert. Hierzu zählen die Bereitstellung eines Zauneidechsenersatzlebensraumes in Dyrotz-Luch sowie Aufforstungsmaßnahmen in Dyrotz.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass mit der Revitalisierung des Olympischen Dorfes die städtebauliche Entwicklung des stark wachsenden Elstals auf bestehende Siedlungszusammenhänge gelenkt und die Inanspruchnahme außerörtlicher Freiräume somit vermieden wird.

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 14.10.2022
- Anlage 2: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 23.03.2021
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der 1. erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 14.10.2022
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der 2. erneuten beschränkten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 14.10.2022
- Anlage 5: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der erneuten beschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 14.10.2022

.....
gez. Herr Schollän
Fachbereichsleiter Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales