



**Gemeinde  
WUSTERMARK**

Ortsteil Elstal

## **Bebauungsplan Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ mit paralleler Flächennutzungsplanänderung**

Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen  
der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ mit Stand vom 23.03.2021**

27.07.2022

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 10.12.2021 bis 14.01.2022 durchgeführt.

Die folgenden Bürger haben sich zum Entwurf des Bebauungsplans wie folgt geäußert:

Die Einwender sind in dieser Auswertung anonymisiert. Namen und Adressen der Einwender sowie Datum des Schreibens und des Eingangs bei der Gemeinde Wustermark sind in einer gesonderten Einwenderliste zusammengestellt.

*(Die Texte der Beteiligten geben den Inhalt der Originalstimmungen wieder, wurden aber zur besseren Les- und Erfassbarkeit neu geordnet und ggf. teilweise gekürzt.)*

## Bürger 01, (Schreiben vom 12.01.2022)

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.1	<p><u>Wie wird der soziale Wohnungsbau mit einbezogen?</u></p> <p>Laut Terraplan sollen wohl nur 25 Sozialwohnungen realisiert werden, das ist zu wenig. Hier bietet das seit 5/21 geltende Baulandmobilisierungsgesetz deutlich mehr Möglichkeiten.</p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Erleichterungsvoraussetzungen des Baulandmobilisierungsgesetzes gelten für den unbeplanten Innenbereich, dem die vorliegende Planung nicht zuzuordnen ist. Die Anzahl der zu errichtenden Sozialwohnungen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
1.2	<p><u>Wegen Kitabau unmittelbar an der B5-Schnellstraße</u></p> <p>Geplante Lage ist viel (!) zu laut. Es fanden keine realen Messungen von Lautstärke und Abgasen statt, sondern es wurde lediglich eine einschätzende Zuordnung berechnet</p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Grundsätze der Verordnung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wurden im schalltechnischen Gutachten, im Rahmen der gültigen Gesetzeslage ausführlich dargelegt. Zusätzlich wurden für die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" verschiedene Maßnahmen zum Schutz der Freifläche gegen den Verkehrslärm der nahegelegenen Bundesstraße B 5, im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung geprüft. Die vorhandene 5,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der B 5 und die im Bebauungsplans Nr. E 36B festgesetzte Verlängerung der Lärmschutzwand in Richtung Osten wurde bei den Berechnungen berücksichtigt. Als Zielwert für den Schutz der Freifläche der Kita wird empfohlen, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags auf der Freispielfläche nicht überschritten werden sollte. Dieser Zielwert wird mit der o. g. im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand erreicht. Es sollten dennoch Möglichkeiten geprüft werden, um die Geräuschimmissionen auf dem Grundstück der geplanten Kita weiter zu mindern. Hierzu wurden drei verschiedene Varianten aktiver Lärminderungsmaßnahmen erarbeitet, deren schalltechnische Wirksamkeit rechnerisch geprüft und beurteilt wurden.</p> <p><u>Lärmschutzmaßnahme 1:</u> Erhöhung der im B-Plan E 36B festgesetzten Lärmschutzwand (LSW) auf einem 120 m langen Abschnitt von 5,5 m auf 7,0 m Höhe über der Gradienten der B 5.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.3	<p><u>Wegen erforderlichem Parkraum</u></p> <p>Insgesamt zu wenig Parkmöglichkeiten, problemlösende Tiefgaragen nicht ausreichend angestrebt</p>	<p><u>Lärmschutzmaßnahme 2:</u> Errichtung einer LSW von 3 m Höhe ü. Gr. entlang der südwestlichen, südlichen und südöstlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche. Die Länge der LSW beträgt ca. 110 m</p> <p><u>Lärmschutzmaßnahme 3:</u> Errichtung einer LSW wie bei Lärmschutzmaßnahmen 2, jedoch mit 4 m Höhe ü. Gr.</p> <p>Es wird die Schlussfolgerung gezogen, dass das Schutzziel, ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms nicht über 60 dB(A) bereits ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eingehalten wird. Mit den untersuchten zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen können auf der Kita-Freifläche nur geringe Pegelminderungen erreicht werden. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Lärmschutzmaßnahmen ist kritisch zu betrachten. Ob die erreichten geringen Pegelminderungen den bautechnischen Aufwand und die hohen Kosten rechtfertigen, wird bezweifelt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Verkehrslärmberechnungen auf den Zahlen der Verkehrsprognose 2025 aus dem Jahr 2011 beruhen, die aus heutiger Sicht als zu hoch eingeschätzt werden. Würden die Verkehrsmengen der Prognose 2030 zugrunde gelegt werden, ergäben sich um ca. 2,5 dB(A) geringere Beurteilungspegel auf der Kita-Freifläche.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplätze entsprechen den Anforderungen der Wustermarker Stellplatzsatzung vom 27.03.2019. Tiefgaragen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht reglementiert und sind somit überall zulässig.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
1.4	<p><u>Wegen Abholzung von Bäumen und Bepflanzung</u></p> <p>Nicht nur kleine Bäumchen sind ausreichend, sondern große ausgewachsene Ersatzbäume wären geboten</p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Nur ein regelmäßig verschulter Baum mit einem gut ausgebildeten Wurzelwerk und Ballen sowie einer arttypisch ausgebildeten und fachgerecht erzogenen Krone wird nach der Pflanzung sicher weiterwachsen. Gute und sehr gute Baumqualität hat jedoch ihren Preis, weshalb versucht wird, die Bäume zur Pflanzung noch ausreichend</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.5	<p><u>Wegen Lärmschutzwand zur B5</u></p> <p>Eine naturausgewogene Variante wäre adäquat.</p>	<p>klein zu halten. Zusätzlich haben es größere Bäume beim Umpflanzen schwerer, wieder sicher anzuwachsen. Dies ist jedoch kein bauleitplanerischer Belang, sondern erfolgt im Zuge der nachfolgenden Bau- und Ertüchtigungsmaßnahmen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht durch ein Fachgutachterbüro erstellt. Dieser empfiehlt entsprechende Maßnahmen, die im Bebauungsplan durch Festsetzungen und Hinweise umgesetzt werden. Es ist angedacht, die bereits im ersten Bauabschnitt verwendete Konstruktion der Lärmschutzwand auch im gegenständlichen Geltungsbereich weiterzuführen. Es handelt sich hierbei um ein Verbundsystem aus Stahlkonstruktion und Füllboden, das mit Hedera helix "Hibernica" (Großblättriger Irischer Efeu) und Parthenocissus tricuspidata (Dreispitzige Jungfernrebe) bepflanzt wird. Für ein technisches Bauwerk weist die Lärmschutzwand daher einen vergleichsweise naturnahen Charakter auf.</p> <p>Der Konkretisierungsgrad der Festsetzungen wird als ausreichend erachtet, <b>die Planung wird nicht geändert.</b></p>
1.6	<p><u>Ausreichende Straßenführung in Anbetracht der Gebietsgröße</u></p> <p>Nur eine einführende Straße (Straße am Olympischen Dorf) in Anbetracht des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht akzeptabel, eine zusätzliche Ausfahrstraße (z.B.in Richtung Eulenspiegeldenkmal) planungstechnisch dann schon geboten</p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Zur genauen Ermittlung des durch die Revitalisierung des Olympischen Dorfes zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs wurde eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung mit Berücksichtigung des 1. Bauabschnittes des Olympischen Dorfes sowie eine verkehrstechnische Untersuchung für den 2. Bauabschnitt durchgeführt. Die Untersuchung trifft Aussagen über die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“, als auch über die Wirkungen, welche durch die Entstehung der neuen Wohn- und Gewerbeflächen auf die Gebiete außerhalb des Geltungsbereiches im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark zu erwarten sind.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Verkehrsnetz für die ca. 5.000 entstehenden täglichen Fahrten ausreichend ausgelegt</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
1.7	<p><u>Bezüglich Gastronomie, Kleingewerbe, Kulturstätten, Lebensmitteleinkaufsmöglichkeit</u></p> <p>Keine ausreichende Realisierung dieser Erfordernisse umgesetzt. Somit ist Massenpendeln der Einwohner in Richtung zukünftiges Einkaufszentrum an der Rosa-Luxemburg-Allee vorprogrammiert.</p>	<p>ist. Der Verkehr würde vor allem über die neu errichtete Zufahrtsstraße „Zum Olympischen Dorf“ in Richtung Berlin geleitet. Eine sichere Verkehrsführung mit hoher Verkehrsqualität kann gewährleistet werden. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich der prognostizierten Nachfragezahlen für ÖPNV-Nutzende und Auswirkungen auf bestehende Pendlerbeziehungen aus dem Plangebiet nach Berlin wurden im Rahmen der vorliegenden Planungen zum zweiten Bauabschnitt nicht für notwendig erachtet und sind im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung durch die Gemeinde zu veranlassen. Das Integrierte Quartiersentwicklungskonzept sieht perspektivisch vor, zumindest die im Norden des Olympischen Dorfes noch zu entwickelnden Bereiche über die Rosa-Luxemburg-Allee zu erschließen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie oder Kulturstätten zur Deckung des örtlichen Bedarfes wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans als unproblematisch erachtet und ist ausdrücklich erwünscht. Die tatsächliche Ansiedlungsbereitschaft genannter Kleingewerbe oder Kulturstätten u. ä., ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung jedoch nicht zu steuern.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>
1.8  1.9	<p><u>Betreffend Freizeitstätten, Kulturstätten,</u></p> <p>In Anbetracht von mehreren tausend zusätzlichen neuen Einwohner*innen keine auf den Bedarf ausgerichtete Realisierung von Kultur (z.B. Kino, Freizeiteinrichtungen). Ein kombinierte Jugend- und Seniorenbegegnungsstätte liegt unattraktiv im dunklen Souterrain.</p> <p><u>Öffentlicher Personennahverkehr</u></p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Ansiedlung von Freizeitstätten und Kulturstätten zur Deckung des örtlichen Bedarfes wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans als unproblematisch erachtet und ist ausdrücklich erwünscht. Die tatsächliche Ansiedlungsbereitschaft genannter Kleingewerbe oder Kulturstätten u. ä., ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung jedoch nicht zu steuern.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ eröffnen vielfältige Möglichkeiten den gemeindlichen ÖPNV</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
	Haltestellen an Hauptstraße bedienen Bereich des Baugebietes nicht entsprechend ausreichend, Busführung ins Gebiet frühzeitig geboten	auszubauen und ein zukunftsfähiges Angebot im Gemeindegebiet zu schaffen. So weist der Bebauungsplan Mischverkehrsflächen aus und ermöglicht zusätzlich die Schaffung örtlicher- und überörtlicher Anbindungen ans Fuß- und Radwegenetz (auf die Kapitel 2.4 und 2.5 der Verkehrstechnischen Untersuchung wird verwiesen). Die Haupterschließungsachse soll neben dem privaten PKW-Verkehr auch durch den ÖPNV, mit einer Busverbindung unter anderem in Richtung Bahnhof Elstal genutzt werden können. Ferner ist zur Aufwertung des öffentlichen Personennahverkehrs, zentral im Plangebiet, eine Bushaltestelle vorgesehen.
1.10	<u>Behindertengerechte Ausrichtung</u>  Keine ausreichende Berücksichtigung von Erfordernissen von behinderten Einwohner*innen beschrieben bzw. vorgesehen. (u.a.in Gebäuden, Wohnanlagen, Zugängen)	<b>Die Planung wird nicht geändert.</b>  Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b> .  Die Regelungstiefe der Festsetzungen des Bebauungsplans wird als ausreichend erachtet. Eine behindertengerechte Ausgestaltung des Plangebietes ist im Zuge der dem Bebauungsplanverfahren nachgeordneten Detail- und Erschließungsplanungen zu regeln. Die entsprechenden Bestimmungen sind einzuhalten. Dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.
1.11	<u>Einbeziehende Planung zur Reaktivierung des Sees</u>  Keine Aussage zur Ausrichtung auf Maßnahmen zur Bewässerung der sich gerade selbst tendenziell regenerierenden Sees	<b>Die Planung wird nicht geändert.</b>  Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen</b> .  Der See liegt außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans und wurde daher nicht eingehender auf potenzielle Maßnahmen zur zukünftigen Bewässerung untersucht.
1.12	<u>In Anbetracht der zu erwartenden zahlreichen Radfahrten</u>  Mehr vor Kraftfahrzeugen geschützte Radwege im Gebiet geboten, um gefahrlose Fahrten zu Einkaufsbereichen außerhalb des Olympischen Dorfes zu gewährleisten	<b>Die Planung wird nicht geändert.</b>  Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen</b> .  Um dem zukünftigen Verkehrsangebot gerecht zu werden soll, wie der Begründung zum Bebauungsplan im Kapitel C.1.3.3 „Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark“ zu entnehmen ist, ein Gesamtkonzept für die Anbindung der Gemeinde an A10 und B5, den ÖPNV sowie das überörtliche Rad- und Fußwegenetz erstellt werden. Im <u>Modul 1</u> des Verkehrsentwicklungsplan werden wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungspotentiale im Gemeindegebiet analysiert

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p>und hieraus das mögliche Verkehrsaufkommen im übergeordneten Straßennetz abgeleitet. Es ergibt sich, dass unter Ausschöpfung sämtlicher in Wustermark ermittelter Nutzungspotentiale die B5 immer noch als leistungsfähig einzustufen wäre. Das sich derzeit in Erarbeitung befindliche <u>zweite Modul</u> liefert hierauf aufbauend schließlich Ansätze zur Umgestaltung der Elstaler Hauptzugangsachsen im Bereich von Designer Outlet und Karls Erlebnis-Dorf. Ein Radverkehrskonzept für die Gemeinde Wustermark ist als <u>drittes Modul</u> des Verkehrsentwicklungsplanes bereits fertiggestellt. Hier gelangen Wegebaumaßnahmen zur besseren Anbindung des Olympischen Dorfes an den Bahnhof Elstal und das Ortszentrum Elstal in den Blickpunkt. Zudem werden Anforderungen an moderne Stellplatzanlagen im Bahnhofsumfeld aufgezeigt. Im aktuellen <u>vierten Modul</u> werden Potentiale der Verbesserung des ÖPNV und einer Verlagerung von Verkehr auf den Umweltverbund untersucht und entsprechende Maßnahmen abgeleitet, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen. Das Konzept schafft daher die Voraussetzungen, um den Radverkehr als Zubringer zum Schienenpersonennahverkehr zu stärken. Es dient seit dem Beschluss durch die Gemeindevertretung als Investitionsleitlinie.</p> <p>Hierin wird unter anderem der künftige Anschluss des Olympischen Dorfes an das lokale und regionale Radverkehrsnetz untersucht.</p> <p>Um den o.g. Zielstellungen gerecht zu werden, wurden im Bebauungsplan mehrere Radfahrmöglichkeiten festgesetzt. So ist es Radfahrern möglich, die öffentlichen Verkehrsflächen zu verwenden. Zusätzlich werden jedoch auch vom MIV getrennte Radwege ermöglicht. Auf den im Bebauungsplan als G3, G6 und G7 bezeichneten Flächen sind ausdrücklich auch Radfahrmöglichkeiten herzustellen, um Radfahrenden eine reibungsfreiere Durchfahrt und einen kurzen Anschluss an die übergeordneten Radwege zu ermöglichen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

## Bürger 02, (Schreiben vom 12.01.2022)

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
2.1	Meine Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan bezieht sich konkret auf die Lärmbelastung im Bereich der geplanten Kita und die "Ergänzende Schalltechnische Untersuchung..." vom 18.6.2021.	Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b> <b>Die Planung wird nicht geändert.</b>
2.2	<p>Auch wenn es praktisch erscheint, für die Kita die vorhandene Bausubstanz einzubinden, finde ich den Standort unmittelbar an der B5 sehr ungünstig im Hinblick auf Luftschadstoffbelastung und Lärm. Wie das Gutachten zeigt, kann auch eine noch so hohe Lärmschutzwand die zu erwartenden Geräuschpegel nicht ausreichend senken. Ein Zielwert von knapp 60 dB(A) erscheint mir für einen Kita - Spielplatz viel zu hoch. Schon zwischen 40 und 60 dB(A) ist mit Konzentrationsstörungen zu rechnen, ab 65 dB(A) erhöht sich das Erkrankungsrisiko für Herz-Kreislauf - Erkrankungen!</p> <p>Im Interesse der Gesundheit unserer Kinder sollte die Kita einen ruhigen Standort erhalten.</p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Grundsätze der Verordnung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wurden im schalltechnischen Gutachten, im Rahmen der gültigen Gesetzeslage ausführlich dargelegt. Zusätzlich wurden für die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" verschiedene Maßnahmen zum Schutz der Freifläche gegen den Verkehrslärm der nahegelegenen Bundesstraße B 5, im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung geprüft. Die vorhandene 5,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der B 5 und die im Bebauungsplans Nr. E 36B festgesetzte Verlängerung der Lärmschutzwand in Richtung Osten wurde bei den Berechnungen berücksichtigt. Als Zielwert für den Schutz der Freifläche der Kita wird empfohlen, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags auf der Freispielfläche nicht überschritten werden sollte. Dieser Zielwert wird mit der o. g. im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand erreicht. Es sollten dennoch Möglichkeiten geprüft werden, um die Geräuschimmissionen auf dem Grundstück der geplanten Kita weiter zu mindern. Hierzu wurden drei verschiedene Varianten aktiver Lärm-minderungsmaßnahmen erarbeitet, deren schalltechnische Wirksamkeit rechnerisch geprüft und beurteilt wurden.</p> <p><u>Lärmschutzmaßnahme 1:</u> Erhöhung der im B-Plan E 36B festgesetzten Lärmschutzwand (LSW) auf einem 120 m langen Abschnitt von 5,5 m auf 7,0 m Höhe über der Gradienten der B 5.</p> <p><u>Lärmschutzmaßnahme 2:</u> Errichtung einer LSW von 3 m Höhe ü. Gr. entlang der südwestlichen, südlichen und südöstlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche. Die Länge der LSW beträgt ca. 110 m</p>



lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
		<p><u>Lärmschutzmaßnahme 3:</u> Errichtung einer LSW wie bei Lärmschutzmaßnahmen 2, jedoch mit 4 m Höhe ü. Gr.</p> <p>Es wird die Schlussfolgerung gezogen, dass das Schutzziel, ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms nicht über 60 dB(A) bereits ohne zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eingehalten wird. Mit den untersuchten zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen können auf der Kita-Freifläche nur geringe Pegelminderungen erreicht werden. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Lärmschutzmaßnahmen ist kritisch zu betrachten. Ob die erreichten geringen Pegelminderungen den bautechnischen Aufwand und die hohen Kosten rechtfertigen, wird bezweifelt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Verkehrslärmberechnungen auf den Zahlen der Verkehrsprognose 2025 aus dem Jahr 2011 beruhen, die aus heutiger Sicht als zu hoch eingeschätzt werden. Würden die Verkehrsmengen der Prognose 2030 zugrunde gelegt werden, ergäben sich um ca. 2,5 dB(A) geringere Beurteilungspegel auf der Kita-Freifläche.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>

## Bürger 03, (Schreiben vom 13.01.2022)

Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.1	<p>Als Anwohner des Radlandberges erscheint mir der Kitastandort in Bezug auf die vorhandene Lärmbelastung als eher ungeeignet, die B5 ist auch mehrere hundert Meter weit deutlich hörbar, wenn der Wind günstig steht, besonders, tags wie nachts.</p>	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Grundsätze der Verordnung der Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wurden im schalltechnischen Gutachten, im Rahmen der gültigen Gesetzeslage ausführlich dargelegt. Zusätzlich wurden für die vorgesehene Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" verschiedene Maßnahmen zum Schutz der Freifläche gegen den Verkehrslärm der nahegelegenen Bundesstraße B 5, im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung geprüft. Die vorhandene 5,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der B 5 und die im Bebauungsplans Nr. E 36B festgesetzte Verlängerung der Lärmschutzwand in Richtung Osten wurde bei den Berechnungen berücksichtigt. Als Zielwert für den Schutz der Freifläche der Kita wird empfohlen, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags auf der Freispielfläche nicht überschritten werden sollte. Dieser Zielwert wird mit der o. g. im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand erreicht. Es sollten dennoch Möglichkeiten geprüft werden, um die Geräuschimmissionen auf dem Grundstück der geplanten Kita weiter zu mindern. Hierzu wurden drei verschiedene Varianten aktiver Lärm-minderungsmaßnahmen erarbeitet, deren schalltechnische Wirksamkeit rechnerisch geprüft und beurteilt wurden.</p> <p><u>Lärmschutzmaßnahme 1:</u> Erhöhung der im B-Plan E 36B festgesetzten Lärmschutzwand (LSW) auf einem 120 m langen Abschnitt von 5,5 m auf 7,0 m Höhe über der Gradienten der B 5.</p> <p><u>Lärmschutzmaßnahme 2:</u> Errichtung einer LSW von 3 m Höhe ü. Gr. entlang der südwestlichen, südlichen und südöstlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche. Die Länge der LSW beträgt ca. 110 m</p> <p><u>Lärmschutzmaßnahme 3:</u> Errichtung einer LSW wie bei Lärmschutzmaßnahmen 2, jedoch mit 4 m Höhe ü. Gr.</p> <p>Es wird die Schlussfolgerung gezogen, dass das Schutzziel, ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms nicht über 60 dB(A) bereits ohne</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.2	Vielleicht wäre es auch möglich die geplante Lärmschutzwand noch zu optimieren durch weitere Maßnahmen wie natürlichen Bewuchs oder natürliche Barrieren (Baum und Strauch Reihen).	<p>zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen eingehalten wird. Mit den untersuchten zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen können auf der Kita-Freifläche nur geringe Pegelminderungen erreicht werden. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis der Lärmschutzmaßnahmen ist kritisch zu betrachten. Ob die erreichten geringen Pegelminderungen den bautechnischen Aufwand und die hohen Kosten rechtfertigen, wird bezweifelt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Verkehrslärmberechnungen auf den Zahlen der Verkehrsprognose 2025 aus dem Jahr 2011 beruhen, die aus heutiger Sicht als zu hoch eingeschätzt werden. Würden die Verkehrsmengen der Prognose 2030 zugrunde gelegt werden, ergäben sich um ca. 2,5 dB(A) geringere Beurteilungspegel auf der Kita-Freifläche.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde ein Umweltbericht durch ein Fachgutachterbüro erstellt. Dieser empfiehlt entsprechende Maßnahmen, die im Bebauungsplan durch Festsetzungen und Hinweise umgesetzt werden. Es ist angedacht, die bereits im ersten Bauabschnitt verwendete Konstruktion der Lärmschutzwand auch im gegenständlichen Geltungsbereich weiterzuführen. Es handelt sich hierbei um ein Verbundsystem aus Stahlkonstruktion und Füllboden, das mit Hedera helix "Hibernica" (Großblättriger Irischer Efeu) und Parthenocissus tricuspidata (Dreispitzige Jungfernnrebe) bepflanzt wird. Für ein technisches Bauwerk weist die Lärmschutzwand daher einen vergleichsweise naturnahen Charakter auf.</p> <p>Der Konkretisierungsgrad der Festsetzungen wird als ausreichend erachtet, <b>die Planung wird nicht geändert.</b></p>
3.3	Des Weiteren sehe ich die Verkehrstechnische Anbindung des Olympischen Dorfs über eine Zufahrtsstraße in Kombination Anschlussstelle B5 (Karls und den geplanten Erweiterungen des Erlebnisdorfes) als nicht unproblematisch an, gäbe es hier vielleicht die Möglichkeit eines Straßenrings (Anbindung Rosa-Luxemburg-Allee)?	<p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Auf den Verkehrsentwicklungsplan der Gemeinde Wustermark wird verwiesen. Das bereits fertiggestellte erste Modul analysiert die Rahmenbedingungen auf regionaler und gemeindlicher Ebene, aus denen heraus Verkehre innerhalb Wustermarks entstehen. Das sich derzeit in Erarbeitung befindliche zweite Modul liefert hierauf aufbauend</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.4	<p>Zu guter Letzt scheint mir in der ganzen Planung der Ökologische Aspekt etwas kurz zu kommen, ich hoffe, dass möglichst viele natürlichen Altbestände (Bäume, Aue) erhalten bleiben bzw. so gut es geht wieder ersetzt werden so weit möglich.</p>	<p>schließlich Ansätze zur Umgestaltung der Elstaler Hauptzugangsachsen im Bereich von Designer Outlet und Karls Erlebnis-Dorf. Zur genauen Ermittlung des durch die Revitalisierung des Olympischen Dorfes zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs wurde ferner eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung mit Berücksichtigung des 1. Bauabschnittes des Olympischen Dorfes sowie eine verkehrstechnische Untersuchung für den 2. Bauabschnitt durchgeführt. Die Untersuchung trifft Aussagen über die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“, als auch über die Wirkungen, welche durch die Entstehung der neuen Wohn- und Gewerbeflächen auf die Gebiete außerhalb des Geltungsbereiches im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark zu erwarten sind.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass das Verkehrsnetz für die ca. 5.000 entstehenden täglichen Fahrten ausreichend ausgelegt ist. Der Verkehr würde vor allem über die neu errichtete Zufahrtsstraße „Zum Olympischen Dorf“ in Richtung Berlin geleitet. Eine sichere Verkehrsführung mit hoher Verkehrsqualität kann gewährleistet werden. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich der prognostizierten Nachfragezahlen für ÖPNV-Nutzende und Auswirkungen auf bestehende Pendlerbeziehungen aus dem Plangebiet nach Berlin wurden im Rahmen der vorliegenden Planungen zum zweiten Bauabschnitt, nicht für notwendig erachtet und sind im Zuge der weiteren Entwicklungen des gesamten Ortsteils durch die Gemeinde zu veranlassen. Das Integrierte Quartiersentwicklungskonzept sieht perspektivisch vor, zumindest die im Norden des Olympischen Dorfes noch zu entwickelnden Bereiche über die Rosa-Luxemburg-Allee zu erschließen.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis wird <b>zur Kenntnis genommen</b>.</p> <p>Die entsprechenden Bäume werden im Grünordnungsplan zur Erhaltung empfohlen. Auf dieser Grundlage erfolgte auch die Zuordnung in der Karte „Baumkartierung“. Hierdurch ergibt sich allerdings keine Verbindlichkeit. Durch notwendige Maßnahmen wie beispielsweise</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung
3.5	Wenn man sich die neu bebauten Gebiete so anschaut, erscheinen die doch sehr karg.	<p>die Kampfmittelberäumung können sich hier noch Änderungen ergeben.</p> <p>Weiterhin setzt der Bebauungsplan im Bereich der Planstraße A zwei, aus städtebaulichen Gründen erhaltenswerte, Eichen fest.</p> <p>Alle weiterhin schützenswerten Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung Wustermarks und werden entsprechend als ausreichend gesichert betrachtet. Eine Beseitigung, Beschädigung, wesentliche Veränderung des Aufbaus von geschützten Bäumen sowie Maßnahmen, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung führen können, bedürfen der Genehmigung durch die Gemeinde; dies ist nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p> <p>Der Hinweis <b>wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Die Planung wird nicht geändert.</b></p>