



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Fachbereich II - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales	06.01.2023	9/2023

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Elstal	06.02.2023			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	09.02.2023			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	14.02.2023			
Gemeindevertretung	28.02.2023			

Betreff

Bebauungsplan Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans hier: Beratung und Beschlussfassung über die Teilung des Geltungsbereiches

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, die Flächen des dritten Bauabschnittes im Olympischen Dorf gemäß beiliegendem Übersichtsplan (siehe Anlage 1)

- aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 36 „Olympisches Dorf“ heraus zu teilen und das Planverfahren für diese Flächen unter der Bezeichnung Bebauungsplan Nr. E 36C „Olympisches Dorf“ fortzuführen sowie
- aus dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplans heraus zu teilen und das Änderungsverfahren unter der Bezeichnung 5. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilgebiet C „Olympisches Dorf“ fortzuführen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 36C „Olympisches Dorf“ mit paralleler 5. Flächennutzungsplanänderung wird begrenzt

- im Norden durch die Rosa-Luxemburg-Allee,
- im Osten durch das FFH-Gebiet Rhinslake mit dem dort befindlichen Geh- und Radweg,
- im Süden durch ein Regenrückhaltebecken sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 36B „Olympisches Dorf“ festgesetzte, aber baulich noch nicht realisierte Verkehrs- und Wohnbauflächen aus dem zweiten Bauabschnitt,
- im Westen durch eine dem Speisehaus der Nationen vorgelagerte Grünfläche und die Straße „Am Speisehaus der Nationen“ aus dem ersten Bauabschnitt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ sowie eine ca. 60 m westlich des historischen Sportplatzes beziehungsweise ca. 25 m westlich der historischen Sporthalle verlaufenden Linie.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich mit den Flurstücken 161 (teilweise), 263 (teilweise), 615 und 640 der Flur 17 in der Gemarkung Elstal etwa 25,6 ha.

Die allgemeinen Planungsziele sind:

- Entwicklung von Wohnbauflächen
- Entwicklung öffentlicher Nutzungen (insb. im Bereich Turnhalle, Sportplatz, Schwimmhalle, Kommandantur)
- Schaffung von Verkehrsflächen
- Sicherung von Grün - und Waldflächen mit Schwerpunkt unter anderem auf einem naturverträglichen Pflege- und Nutzungskonzept für die Auenbereiche

Die Konkretisierung und Fortschreibung der allgemeinen Planungsziele erfolgt im Rahmen eines aufzustellenden städtebaulichen Konzeptes. Im Erarbeitungsprozess sind die Bürgerschaft sowie Träger öffentlicher Belange mit einem geeigneten Format zu beteiligen. Das in diesem Zuge erarbeitete städtebauliche Konzept ist zur Beschlussfassung in die kommunalpolitischen Gremien einzubringen, um als Leitlinie für das Bauleitplanverfahren dienen zu können.

Ferner ist ein Grünordnungsplan aufzustellen, wobei im Rahmen des weiteren Planungsprozesses zu klären ist, ob dessen Inhalte in die Festsetzungen des Bebauungsplan integriert oder in räumlichen Teilbereichen als eigenständige Satzung verabschiedet werden.

Drucksache: 9/2023

Beschlussbegründung:

Das historische Olympische Dorf bedarf aufgrund seiner besonderen Eigenart, der historischen Bedeutung sowie der integrierten Lage im Ortsteil Elstal einer einheitlichen Entwicklungslinie. Entsprechend wurde bereits das Integrierte Quartiersentwicklungskonzept (IQEK) für das Gesamtgebiet aufgestellt und als Leitschnur für die weitere Bauleitplanung mit Selbstbindungsbeschluss (B-019/2016) gebilligt. Die Begründung zum Aufstellungsbeschluss (B-020/2016) erläuterte, dass im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung das Bauleitplanverfahren zunächst bis einschließlich der frühzeitigen Beteiligungsschritte für das Gesamtareal durchgeführt werden soll. Das weitere Bauleitplanverfahren erstreckt sich hingegen nur auf die Teile, für die konkrete Entwicklungsabsichten vorliegen. Nachdem die Gemeindevertretung den Bebauungsplan für den ersten Bauabschnitt bereits am 12.12.2017 sowie für den zweiten Bauabschnitt am 06.12.2022 als Satzung verabschiedete, soll mit der vorliegenden Beschlussvorlage der Bereich des dritten Bauabschnittes aus der Gesamtfläche herausgelöst und im weiteren Verfahren zum Abschluss gebracht werden. Durch das räumlich abgestufte Verfahren können die zahlreichen fachplanerischen Belange angemessen berücksichtigt und Wohn- sowie Gewerbenutzungen zeitlich gestaffelt in Nutzung genommen werden, um kommunale Infrastrukturen nicht zu überlasten.

Mit dem in Rede stehenden dritten Bauabschnitt geraten prägende bauliche Anlagen wie das Hindenburghaus, die noch vorhandenen eingeschossigen Sportlerunterkünfte, die Schwimmhalle, der Sportplatz, die Turnhalle sowie die Kommandantur in das planerische Blickfeld (siehe Anlage 2). Neben zusätzlichen Neubauflächen im Umfeld der Bestandsbebauung befindet sich die naturschutzfachlich und gartendenkmalpflegerisch bedeutsame Auenlandschaft mit angrenzenden Waldbereichen im Umgriff der vorgesehenen Abgrenzung des Geltungsbereiches. Kleinteilige Bebauungsmöglichkeiten im Nordwesten des Olympischen Dorfes an der Rosa-Luxemburg-Allee sollen für einen späteren vierten Bauabschnitt noch zurückgehalten werden.

Das 2016 verabschiedete IQEK sieht für den nun abgegrenzten dritten Bauabschnitt zusätzlich zum Wohnen verschiedene Nutzungen vor. Insbesondere im Quartier um Sporthalle, Sportplatz, Kommandantur, Schwimmhalle und ehemalige Sportlerunterkünfte sind öffentliche Angebote wie Sporteinrichtungen, Versammlungsort oder Festwiese angedacht. Da das Konzept eine Obergrenze von 3.014 Einwohnern im Endausbauzustand für das gesamte Olympische Dorf festhält, lassen sich außerhalb der ersten beiden Bauabschnitte entsprechend aktueller Schätzungen voraussichtlich noch etwa 750 bis 820 Wohneinheiten umsetzen. Im weiteren Planungsprozess ist daher auch die Aufteilung des verbleibenden Wohnungsbaupotentials zwischen drittem und viertem Bauabschnitt zu klären. Einen planerischen Schwerpunkt bilden zudem die weitläufigen Auenlandschaften, denn es gilt, diese unter Beachtung naturschutzfachlicher, denkmalpflegerischer und wirtschaftlicher Gesichtspunkte zu erhalten beziehungsweise wieder im ursprungsnahen Zustand herzustellen.

Das Plangebiet entfaltet ferner für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) eine besondere Bedeutung. So wurde im IQEK eine für den Busverkehr durchgehende Straßenverbindung zwischen der Rosa-Luxemburg-Allee und der Straße „Zum Olympischen Dorf“ festgehalten. Der reguläre motorisierte Individualverkehr soll diese Trasse jedoch im Bereich der Aue nicht durchfahren dürfen. Havelbus hat im Zuge der Abstimmungen zum aktuell in Erarbeitung befindlichen kommunalen ÖPNV-Konzept bekräftigt, dass dieser Lückenschluss im Erschließungssystem notwendig ist, um das Olympische Dorf - und damit auch die bereits in Umsetzung befindlichen ersten beiden Bauabschnitte - überhaupt in das Liniennetz einbinden zu können.

Im Rahmen eines Beteiligungsprozesses mit der Öffentlichkeit sowie Trägern öffentlicher Belange ist die bisherige Rahmenplanung zu konkretisieren und fortzuschreiben. Das sich hieraus ergebende städtebauliche Konzept soll zur Beschlussfassung in die kommunalen Gremien eingereicht werden, bevor weitere Schritte im Bauleitplanverfahren anlaufen. Für die naturschutzfachlichen Inhalte ist ein Grünordnungsplan vorgesehen, für dessen rechtliche Anwendungsmöglichkeiten im weiteren Verfahren ebenso eine Prüfung erfolgt. So wird insbesondere der Frage nachgegangen, ob dieses Instrument in räumlichen Teilbereichen - insbesondere in der Auenlandschaft - als eigenständige Satzung erlassen werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Finanznotiz:

Nach Abschluss des Beteiligungsprozesses lassen sich die Planungsaufgabe und damit auch die entstehenden Planungskosten näher eingrenzen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sämtliche Kosten für die Planverfahren im Olympischen Dorf bislang durch die Vorhabenträger getragen wurden und dieses Vorgehen auch im dritten Bauabschnitt eine Beibehaltung erfahren soll.

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Die Auswirkungen auf den Klima-, Natur- und Umweltschutz sowie deren möglicher Ausgleich werden im Rahmen des späteren Planverfahrens ermittelt.

Anlagen:

- Anlage 1: Zeichnerische Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des herauszuteilenden Bebauungsplans Nr. E 36C „Olympisches Dorf“ mit paralleler 5. Änderung des Flächennutzungsplans - Teilgebiet C „Olympisches Dorf“
- Anlage 2: Zeichnerische Überlagerung des Integrierten Quartiersentwicklungskonzeptes mit dem städtebaulichen Konzept für den zweiten Bauabschnitt sowie der Abgrenzung der dritten und vierten Bauabschnitte

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