

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-055/2017

Empfehlung Ortsbeirat Priort

öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Priort	06.04.2017	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	11.04.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	25.04.2017	öffentlich

Grundsatzbeschluss zur wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Priort hier: Beratung und Beschlussfassung über die wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Priort

Beschlussvorschlag:

Im Ortsteil Priort ist die wohnbauliche Entwicklung für das Gebiet „An der Haarlake“ ~~prioritär vor den Gebieten „Am Priorter Erlengrund“, „Am Obstgarten“~~ und am „Am Ziegeleischlag“ ~~prioritär vor den Gebieten „Am Priorter Erlengrund“~~ voranzutreiben.

Im Ortsteil Priort ist eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere für die Errichtung von Eigenheimen zu verzeichnen.
Aufgrund bereits ausgelasteter Baugebiete im Ortsteil Priort ist das Angebot verfügbarer Bauflächen gering. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteiles sind damit eingeschränkt. Es ist daher beabsichtigt, geeignete Wohnbauflächenpotenziale zur Abdeckung des Wohnbedarfes in Priort zu aktivieren, um dem stetig wachsenden Entwicklungsdruck auf den Ortsteil gerecht zu werden. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark aus dem Jahr 2006 sind für den Ortsteil Priort ~~vier~~ Potenzialflächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen dargestellt:

- ~~1. An der Haarlake (ca. 5,1 ha)~~
- ~~2. Am Priorter Erlengrund (ca. 6,5 ha)~~
- ~~3. Am Obstgarten (ca. 1,32 ha)~~
- ~~4. Am Ziegeleischlag (ca. 1,86 ha).~~

Priorität 01: für die Ortsentwicklung

Dringlich ist die Bereinigung der Außenbereichs, weil Grundstücke im Außenbereich des „Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark mit der Erweiterung/Änderung 04 und 07 2006“ mindestens als Gartengrundstücke verkauft wurden und diese nun nicht mehr eingezäunt werden dürften (siehe Punkt 8). Um eine Gleichbehandlung zu erreichen, bittet der Ortsbeirat die Verwaltung bei den nächsten Aktualisierungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark alle Grundstück, die in den Flurkarten als Baugrundstücke ersichtlich sind, dem Innenbereich zuzuordnen.

Priorität 02: für die Ortsentwicklung

Der Bebauungsplan P18a An der Haarlake (ca. 5,1 ha) soll umgehend weitergeführt werden. Dieser ist die Grundlage für die Entwicklung des halben Ortsteils Bereich Siedlung westlich der Chaussee für die Straßen, den Schallschutz sowie die Wasser- und Abwasserversorgung.

Priorität 03: für die Ortsentwicklung

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Entwicklung am Ziegeleischlag (ca. 1,86 ha) unterstützt der Ortsbeirat Piort. Dieser ist die Grundlage für die Entwicklung des halben Ortsteils Bereich Siedlung östlich der Chaussee für die Straßen, den Schallschutz sowie die Wasser- und Abwasserversorgung.

Priorität 04:

Die Bebauungsplan am Erlenbruch (ca. 6,5 ha) kann weiter entwickelt werden.

Hinderlich für die Ortsteilentwicklung:

Keinen weiteren Aufwand investieren durch die Verwaltung:

Der Bebauungsplan „W-P4-Wohngebiet Am Obstgarten“ soll aufgehoben werden. Der Ortsbeirat zurzeit der Erstellung und der jetzige Ortsbeirat lehnt diesen Bebauungsplan ab. Die betreffenden Grundstücke stehen auf Liste, für die innerörtliche Entwicklung von Grundstücken die nicht von der Gemeinde veräußert werden sollen. Um nicht unnötigen Verwaltungsaufwand bei der Aufhebung zu erzeugen, soll dieser Bebauungsplan nicht weiter bearbeitet werden und mit dem entsprechenden Vermerk versehen werden.

Für das Gebiet an der Haarlake wurde am 20.04.2005 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. P 18 „An der Haarlake“ gefasst (B-027/2005). In der Sitzung der Gemeindevertretung am 22.11.2007 wurde beschlossen (B-104/2007), dass der Geltungsbereich in zwei Bebauungspläne geteilt wird – Nr. P 18a (2,48 ha) und Nr. P 18b (2,62 ha).

Nur für den Bebauungsplan Nr. P 18a wurde das Verfahren weiter geführt. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. P 18a wurde in der Zeit vom 22.02.2010 bis zum 22.03.2010 öffentlich ausgelegt. Ein Abwägungsbeschluss wurde jedoch nicht gefasst, da mit dem Eigentümer der Fläche keine Einigung zum Erschließungsvertrag sowie zum Folgelastenvertrag erzielt werden konnte. Seit dem ruht das Bebauungsplanverfahren.

~~Für dieses Plangebiet besteht eine Lärmbelastung aufgrund der nahe gelegenen Bahnfläche mit regelmäßig verkehrenden Personen- und Güterzügen am Tag und in der Nacht.~~

~~Die schalltechnische Untersuchung für den Bereich mit Stand 20.11.2009 stellt diesen Konflikt dar. Eine Minderung der Lärmbelastung innerhalb der Gebäude auf das vorgeschriebene Maß ist nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmmaßen für Außenwände und -fenster an Gebäuden, usw.) möglich. Bei den Aufenthaltsbereichen im Freien, wie z.B: Terrassen, würden sich die Lärmwerte oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 befinden. Schon heute liegen etliche Beschwerden von Anwohnern hinsichtlich der Belastung durch Schienenverkehrslärm vor.~~

~~Die Deutsche Bahn schließt für diesen Abschnitt die Anlage einer Lärmschutzwand aus, stellt aber für den Schienenstreckenabschnitt bis 2020 eine erhebliche Lärminderung infolge der vorgesehenen Umrüstung von Güterwagen auf leisere Räder (LL-Sohle) und Bremsen in Aussicht. Zudem soll sich in dem Bereich die Anzahl der Güterzüge in den Jahren 2020 – 2025 reduzieren.~~

~~Unter den gegebenen Umständen hatte die Verwaltung dem Ortsbeirat Priort vorgeschlagen, bis zum Eintreten verträglicherer Lärmverhältnisse an der Haarlake zum Jahr 2020 die Entwicklung des Gebiets „An der Haarlake“ zurückzustellen und zunächst die Gebiete „Am Priorter Erlengrund“ und „Am Obstgarten“ prioritär zu entwickeln. Dies wurde vom Ortsbeirat nicht befürwortet, da die zeitnahe Entwicklung des Gebietes „An der Haarlake“ im Zusammenhang mit dem geplanten Straßenausbau als notwendig erachtet wird.~~

Die Verwaltung wird daher beauftragt die folgenden Punkte umzusetzen:

- 1.) Die Grundstücksgrößen in den Bebauungsplänen sollen nicht unter einer Größe von 800 m² liegen um das gewachsene Ortsbild des Ortsteils zu erhalten. Dies gilt auch für die gemeindeeigenen Grundstücke, die nicht unter 800 m² verkauft werden.
- 2.) Den Flächennutzungsplan gemäß Priorität 01 anzupassen
- 3.) sich mit dem Eigentümer des Gebiets in Verbindung zu setzen, um die entsprechenden Verträge auszuhandeln und das Bebauungsplanverfahren (18 „An der Haarlake“) fortzuführen.
- 4.) die Lärmschutzmaßnahmen nach dem Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 umzusetzen und den fehlenden Lärmschutzmaßnahmen in dem Flächennutzungsplan an der Straße „am Moorbruch“ aufzunehmen
- 5.) Den Bebauungsplan Am Ziegeleischlag (ca. 1,86 ha) zu beauftragen
- 6.) die fehlenden Lärmschutzmaßnahmen in dem Flächennutzungsplan Richtung im Priort Dorf sowie der Autobahn aufzunehmen.

~~Dies wurde vom Ortsbeirat nicht befürwortet, da die zeitnahe Entwicklung des Gebietes „An der Haarlake“ im Zusammenhang mit dem geplanten Straßenausbau als notwendig erachtet wird. Die Verwaltung wird daher beauftragt, sich mit dem Eigentümer des Gebiets in Verbindung zu setzen, um die entsprechenden Verträge auszuhandeln und das~~

~~Bebauungsplanverfahren fortzuführen.~~

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

keine

Kosten für die Bebauungspläne, Lärmschutzmaßnahmen und Fortschreibung in einem Arbeitsgang des Flächennutzungsplans

Az.:

23.03.2017

06.04.2017 Ortsbeirat Priort

Anlage: Die Empfehlung aus dem Ortsbeirat Priort zum Grundsatzbeschluss zur wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Priort

Termin: Donnerstag, 15.09.2016, um 18:45 Uhr

Sitzungsort: Gemeindehaus Priort, Chaussee 26f, 14641 Wustermark

Der Ortsbeirat empfiehlt der BA und der GV den Grundsatzbeschluss zur wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Priort von den Tagesordnungen zu nehmen und nach den folgenden Empfehlungen des Priorter Ortsbeirats zu optimieren und dann wieder zur Beschlussvorlage vorzustellen:

Vorgabe:

Die Grundstücksgrößen in den Bebauungsplänen sollen nicht unter einer Größe von 800 m² liegen um das gewachsene Ortsbild des Ortsteils zu erhalten. Dies gilt auch für die gemeindeeigenen Grundstücke, die nicht unter 800 m² verkauft werden.

Priorität 01: für die Ortsentwicklung

Dringlich ist die Bereinigung der Außenbereichs, weil Grundstücke im Außenbereich des „Flächennutzungsplan der Gemeinde Wustermark mit der Erweiterung/Änderung 04 und 07 2006“ mindestens als Gartengrundstücke verkauft wurden und diese nun nicht mehr eingezäunt werden dürften (siehe Punkt 8). Um eine Gleichbehandlung zu erreichen, bittet der Ortsbeirat die Verwaltung bei den nächsten Aktualisierungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wustermark alle Grundstück, die in den Flurkarten als Baugrundstücke ersichtlich sind, dem Innenbereich zuzuordnen.

Priorität 02: für die Ortsentwicklung

Der Bebauungsplan P18a An der Haarlacke soll umgehend weitergeführt werden. Dieser ist die Grundlage für die Entwicklung des halben Ortsteils Bereich Siedlung westlich der Chaussee für die Straßen, den Schallschutz sowie die Wasser- und Abwasserversorgung.

Priorität 03: für die Ortsentwicklung

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Entwicklung am Ziegeleischlag unterstützt der Ortsbeirat Priort. Dieser ist die Grundlage für die Entwicklung des halben Ortsteils Bereich Siedlung östlich der Chaussee für die Straßen, den Schallschutz sowie die Wasser- und Abwasserversorgung.

Priorität 04:

Der Bebauungsplan am Erlenbruch kann weiter entwickelt werden.

Hinderlich für die Ortsteilentwicklung:

Keinen weiteren Aufwand investieren durch die Verwaltung:

Der Bebauungsplan „W-P4-Wohngebiet Am Obstgarten“ soll aufgehoben werden. Der Ortsbeirat zurzeit der Erstellung und der jetzige Ortsbeirat lehnt diesen Bebauungsplan ab. Die betreffenden Grundstücke stehen auf Liste, für die innerörtliche Entwicklung von Grundstücken die nicht von der Gemeinde veräußert werden sollen. Um nicht unnötigen Verwaltungsaufwand bei der Aufhebung zu erzeugen, soll dieser Bebauungsplan nicht weiter bearbeitet werden und mit dem entsprechenden Vermerk versehen werden.