

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-172/2021
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Priort	29.09.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	30.09.2021	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	05.10.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	19.10.2021	öffentlich

Priorisierung in der wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Priort hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt die wohnbauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes P 2.1 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund Teil I“ prioritär zu entwickeln und damit den durch die Gemeindevertretung am 25.04.2017 gefassten Grundsatzbeschluss B-055/2017 aufzuheben sowie die wohnbauliche Entwicklung der Gebiete „An der Haarlake“, „Wohngebiet am Obstgarten“ und „Am Ziegeleischlag“ demzufolge zurückzustellen.

Die wohnbauliche Potenzialfläche „Am Obstgarten“ soll nicht mehr gemäß der Planungsziele des Bebauungsplanes „P4 Wohngebiet Am Obstgarten“ entwickelt werden. Sollte eine Entwicklung perspektivisch angedacht werden, wäre auch eine grundsätzliche städtebauliche Neukonzeption vorweg durchzuführen. Bis zu dem entsprechenden Schritt werden die Wohnbaupotenziale dieser Fläche nicht mehr dargestellt.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, insbesondere an Wohnbauflächen für die Errichtung von Eigenheimen und Geschosswohnungsbauten steigt im gesamten Gemeindegebiet von Wustermark in den zurückliegenden Jahren an. Ursächlich dafür ist insbesondere die stetig steigende Anzahl an Einwohnern. Bis 2030 wurde für die Gemeinde Wustermark ein Bevölkerungsanstieg von rund +34% insbesondere durch Zuzüge prognostiziert (Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Gemeinde Wustermark/ April 2020). Dabei muss in die verschiedenen Altersgruppen unterschieden werden. Neben den Zuzügen junger Familien wird sich auch der Demographische Wandel künftig in der Bevölkerungsentwicklung von Wustermark weiter abzeichnen. Dabei wird sich das Bevölkerungswachstum in alle Ortsteile der Gemeinde widerspiegeln. Demnach wird neben Baugrundstücken für Einfamilienhäusern auch Wohnraum für Senioren und Starterhaushalte in Form von Geschosswohnungsbau benötigt.

Um dem stetig wachsenden Entwicklungsdruck entgegenzuwirken wurden im Flächennutzungsplan von 2006 der Gemeinde Wustermark entsprechende Entwicklungs- und Arrondierungsflächen für das gesamte Gemeindegebiet von Wustermark definiert.

Für den Ortsteil Priort ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan folgende vier Entwicklungs- und

Arrondierungsflächen für wohnbauliche Entwicklung:

- An der Haarlake
- Am Erlengrund
- Am Obstgarten
- Am Ziegeleischlag

Mit dem Grundsatzbeschluss B-055/2017 wurde durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 25.04.2017 beschlossen die Gebiete „An der Haarlake“ und „Am Ziegeleischlag“ vorrangig zu entwickeln.

Voraussetzung für die Entwicklung der Fläche „An der Haarlake“ war die Errichtung eines Schallschutzes, um die gesundheitsgefährdende Lärmbelastung durch den nah gelegenen Schienenverkehr zu reduzieren. Gespräche mit der Deutschen Bahn haben gezeigt, dass dies in absehbarer Zeit nicht realisierbar erscheint.

Um dennoch zeitnah auf den anhaltenden Entwicklungsdruck reagieren zu können, muss eine erneute Bewertung (Anlage 1) und anschließende Priorisierung (Anlage 2) der Flächen erfolgen. Mit folgenden Kriterien wurde eine Bewertung der Flächen vorgenommen:

- Flächengröße
- Eigentum
- Erschließung
- Planungsrecht
- Entwicklungsoption (WUS)
- Fördergebietsskizze sozialer Wohnungsbau
- Lärmimmission Bahnverkehr
- Lärmimmission Ortsdurchfahrt

Die Untersuchung der wohnbaulichen Areale hat gezeigt, dass sich jede der Flächen teilweise im Eigentum der Gemeinde Wustermark befinden, wobei das kommunale Eigentum in seiner Größe stark variiert. Lediglich die Fläche „Am Erlengrund“ befindet sich fast in Gänze im kommunalen Eigentum, wobei lediglich zwei Einfamilienhausgrundstücke im privaten Eigentum sind. Weiterhin werden bei einer wohnbaulichen Entwicklung der vier Entwicklungsflächen Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Areale „An der Haarlake“, „Am Obstgarten“ und „Am Ziegeleischlag“ befinden sich in der Förderkategorie des geförderten Wohnungsbaus, weshalb die Gemeinde einen Anspruch auf einen Zuschuss bei einer wohnbaulichen Entwicklung auf den Gebieten für sozialen Wohnungsbau hat.

Ein entscheidender Unterschied wird bei den Flächengrößen ersichtlich. Die Untersuchung der wohnbaulichen Entwicklungsflächen im Ortsteil Priort zeigt, dass auf dem Gebiet „Am Ziegeleischlag“ mit einer Größe von 1,19 ha und das Gebiet „Am Obstgarten“ mit einer Größe von 1,3 ha eine wohnbauliche Durchmischung von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau (z.B. barrierefrei) aufgrund der geringen Größe nicht möglich ist. Da angesichts der steigenden Einwohnerzahlen und des weiter voranschreitenden Demographischen Wandels die Nachfrage sowohl nach Einfamilienhäusern als auch Geschosswohnungsbau mit Wohneinheiten für Senioren und Starterhaushalte steigt, sind die Entwicklungsflächen „Am Ziegeleischlag“ und „Am Obstgarten“ für eine zeitnahe Entlastung des Wohnraummangels zum aktuellen Zeitpunkt nicht geeignet.

Dagegen sind die wohnbaulichen Entwicklungsflächen „An der Haarlake“ mit einer Fläche von 5,7 ha (2,07 ha kommunales Eigentum) und „Am Erlengrund“ mit einer Fläche von 2,14 ha (2,04 ha kommunales Eigentum) für eine Realisierung von unterschiedlichen Wohnformen geeignet.

Dennoch besteht weiterhin für das Areal „An der Haarlake“ eine erhöhte Lärmbelastung durch den angrenzenden Schienenverkehr. Aktuelle Untersuchungen von 2021, welche durch den Eigentümer des südwestlichen Teilbereichs des Entwicklungsgebiets beauftragt wurden zeigen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 in einem Zeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr bei einer mittleren Belastung liegt. Ähnliche Werte werden auch bei den weiteren wohnbaulichen Entwicklungsflächen in Priort für den Tag gemessen. Anders sieht es in den Nachtstunden (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) aus. In diesem Zeitraum liegt der Außenlärmpegel im östlichen Bereich des Areals bei 60-65 dB [A] und im westlichen Teilbereich bei 65-70 dB [A], was als sehr hohe Belastung bewertet wird und gesundheitsgefährdende Auswirkungen auf den Menschen haben kann. Demnach bedarf es der

Erarbeitung eines tiefgreifenden Schallschutzkonzeptes um für dieses Gebiet überhaupt einen rechts-sicheren Bebauungsplan aufstellen zu können.

Die potenzielle Entwicklungsfläche „Am Erlengrund“ wird dagegen nur geringfügig durch Lärmimmissionen des Schienenverkehrs tangiert. Dennoch verläuft die Ortsdurchfahrtstraße „Am Erlengrund“ entlang, weshalb der östliche Teilbereich des Areals durch eine durchschnittliche Lärmimmission von 55-60 dB[A] gemessen für 24 Stunden belastet wird, was lediglich einer mittleren Lärmbelastung entspricht. Die Tagesganglinien von Straßenverkehrsemissionen lassen insbesondere im Nachtzeitraum deutlich niedrigere Emissionen erwarten.

Aufgrund der Flächengröße bietet das Areal „Am Erlengrund“ aufgrund der Flächengrößen und des bestehenden Planungsrechts mit dem Bebauungsplan Nr. 2.1 „Wohnen und Arbeiten am Priort Erlengrund“ eine geeignete Möglichkeit zeitnah eine wohnbauliche Entwicklung mit Geschosswohnungsbau und der Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu realisieren. Die Kombination aus bestehendem Planungsrecht, mit der Möglichkeit wichtige Vorhaben des Ortes, wie z.B. einen Kita-Neubau, zeitnah zu realisieren sowie der Situation, dass die Gemeinde selbst Eigentümerin ist und keinen direkten zeitlichen Druck zur vollständigen zeitnahen Realisierung hat, gibt die Gelegenheit zumindest Teilflächen des Erlengrunds völlig neu zu denken, ggf. Wettbewerbe durchzuführen und durch Anpassung des Planungsrechtes, aber auch durch die entsprechenden Kaufverträge die neu gefassten Entwicklungsziele abzusichern.

Finanzierung:

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

Keine

Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:

positiv **X keine** negativ

Anlagenverzeichnis:

1. wohnbauliche Entwicklungsoptionen im Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark
2. Gegenüberstellung der wohnbaulichen Entwicklungsflächen im Ortsteil Priort

Az.:
15.09.2021