

# Gemeinde Wustermark

## Der Bürgermeister



### Beschlussvorlage

Nr.: B-106/2016  
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Priort	15.09.2016	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	20.09.2016	öffentlich
Gemeindevertretung	27.09.2016	öffentlich

### Grundsatzbeschluss zur wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Priort

#### Beschlussvorschlag:

Im Ortsteil Priort ist die wohnbauliche Entwicklung für die Gebiete „Am Priorter Erlengrund“ und „Am Obstgarten“ prioritär vor den Bereichen „An der Haarlake“ und am „Am Ziegeleischlag“ voranzutreiben. Die dazu notwendigen Beschlussvorlagen sind von der Verwaltung vorzubereiten.

#### Sachverhalt/ Begründung:

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).

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.

Darüber hinaus besteht für dieses Plangebiet 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 deutlich

dar. Eine Minderung der Lärmbelastung innerhalb der Gebäude auf das vorgeschriebene Maß ist nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmmaßnahmen 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.

Für die Wohnqualität sollte es ein Ziel sein, auch in den Freibereichen verträgliche Lärmimmissionswerte zu erhalten. Die Deutsche Bahn schließt für diesen Abschnitt jedoch 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 erscheint es bis zum Eintreten verträglicher Lärmverhältnisse an der Haarlake (bis zum Jahr 2020) daher zunächst die Entwicklung der anderen Gebiete sinnvoll und gerechtfertigt. Von der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Gebiete „Am Priorter Erlengrund“ und „Am Obstgarten“ prioritär zu entwickeln, da im Vergleich zum Bereich „Am Ziegeleischlag“ (fehlendes Baurecht, Erstellung eines B-Plan notwendig, Grundstücke nur zum Teil im Eigentum der Gemeinde) diese beiden genannten Gebiete aus folgenden Gründen zügig entwickelt werden könnte:

- für den Bereich „Am Obstgarten“ und für einen Teil des Bereiches „Am Priorter Erlengrund“ liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor (B-Plan Nr. P 4 „Am Obstgarten und P2.1 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund“),
- alle Grundstücke „Am Obstgarten“ und „Am Priorter Erlengrund“ stehen im Eigentum der Gemeinde Wustermark,
- Investoren haben bereits Interesse zur Entwicklung des Gebietes „Am Priorter Erlengrund“ gezeigt.

Für die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.1 angrenzende Fläche ist zur weiteren Entwicklung der „Wohnanlage am Priorter Erlengrund die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 2.2 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund“ (3,0 ha) erforderlich, um die gegenwärtig nach § 35 BauGB zu wertende Außenbereichsfläche einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen und planungsrechtlich zu sichern. Gleichzeitig soll die Erschließung der neuen Wohnbaufläche (sowie des rechtskräftigen B-Planes Nr. 2.1 mit 3,5 ha) hergestellt werden.

Mit der Entwicklung der Fläche des B-Planes 2.2 zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innentwicklung unterstützt. Im Einzelnen werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- Nutzbarmachung der derzeitigen Freifläche/ Brachfläche,
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau
- geordnete Erschließung des Gebietes unter Beachtung bestehender bzw. geplanter Straßenanbindungen des rechtskräftig bestehenden B-Plan Nr. P 2.1 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund“

Für die angedachten Planungsvorstellungen sollen Investoren gefunden werden, die die vorgesehenen Bereiche „Am Priorter Erlengrund“ und „Am Obstgarten“ von der Gemeinde Wustermark erwerben, planungsrechtlich und infrastrukturell entsprechend den Vorstellungen der Gemeinde entwickeln und anschließend vermarkten. Hierfür ist eine Ausschreibung zum Verkauf der kommunalen Grundstücke verknüpft mit einem Investorenauswahlverfahren angedacht.

Damit die Verwaltung eine Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung der Wohnbauflächen im Ortsteil Priort bekommt, ist dieser Beschluss notwendig.

### **Finanzierung:**

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

Kosten entstehen durch die Erstellung der Wertgutachten und die Veröffentlichung des Verkaufs der

Flächen

Az.:  
01.09.2016