

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-055/2017
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“ voranzutreiben.

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.

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 (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.

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, 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

Az.:
23.03.2017