

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-072/2017
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	07.06.2017	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	13.06.2017	öffentlich
Gemeindevertretung	27.06.2017	öffentlich

Bebauungsplan Nr. E 19 „Kiefernriedlung Nord-West,, Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 19 „Kiefernriedlung Nord-West“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. E 19 „Kiefernriedlung Nord-West“ umfasst die derzeit festgesetzte Mischgebietsfläche südlich des Ginsterweges und besitzt eine Größe von ca. 0,9 ha. Von der Änderung sind folgende Flurstücke der Flur 16 in der Gemarkung Elstal gemäß dem beigegeführten Lageplan, der Bestandteil des Beschlusses ist, betroffen:

Flurstücke: 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, teilweise 130 und 252

Das Planungsziel besteht in der Änderung der bisherigen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung der Mischgebietsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet. Gegebenenfalls sind auch das Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzten Schutzanforderungen gegen Verkehrslärmimmissionen zur B5 anzupassen.

Sachverhalt/ Begründung:

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. E 19 „Kiefernriedlung Nordwest“ aus dem Jahr 2007 soll im südöstlichen Geltungsbereich geändert werden (siehe Anlage 1). Die Entwicklung in dem Neubaugebiet ist weitgehend abgeschlossen. Die meisten Grundstücke sind plangemäß bebaut. Lediglich die im südöstlichen Mischgebiet vorhandenen Bauflächen sind nur etwa zur Hälfte bebaut. Die Bebauung der verbliebenden Grundstücke im Mischgebiet unterbleibt, weil zur Wahrung der Zweckbestimmung des Mischgebietes diese Grundstücke gewerblich zu nutzen sind. Diese Art der Bebauung ist nach dem Gebietscharakter des Neubaugebietes, der Grundstückspartzellierung, der fehlenden Nachfrage nach derartigen Grundstücken sowie die Lage zu noch verfügbaren gewerblichen Bauflächen in räumlicher Distanz nicht zu realisieren. Deshalb ist die Änderung des Bebauungsplans durch die Umwandlung des Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet geboten, sofern die immissionsschutzfachlichen Voraussetzungen erfüllt werden. Da nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 19 die Errichtung einer Schallschutzwand festgesetzt wurde, muss durch einen Lärmschutzgutachter überprüft werden, ob sich durch die Umwandlung des bisherigen

Mischgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet die Schutzanforderungen ggf. erhöhen.

Finanzierung:

Mit der Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Kosten für den Haushalt der Gemeinde Wustermark.

Der Vorhabenträger GbR Olympisches Dorf vertreten durch die DKB Wohnen GmbH Jägerallee 23, 14469 Potsdam beauftragt ein Planungsbüro zur Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. E 19 „Kiefern­siedlung Nord-West“. Im Rahmen eines städtebaulichen Grundlagenvertrages verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde Wustermark sämtliche mit der Bauleitplanung zusammenhängende Kosten und mögliche Folgekosten vollumfänglich zu übernehmen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Luftbild mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. E 19 „Kiefern­siedlung Nord-West“

Az.:
29.05.2017