



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	14.08.2025	133/2025

Beratungsfolge	Sitzung
Ortsbeirat Priort	10.09.2025
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	11.09.2025

Betreff

Information zur wohnbaulichen Entwicklungsfläche „Erlengrund Priort“

Sachverhalt:

Seit mehreren Jahren erlebt die Gemeinde Wustermark ein Bevölkerungswachstum, das insbesondere auf Zuzugsbewegungen zurückzuführen ist. War diese Entwicklung zwar in den vergangenen Jahren leicht gedämpft, wird dennoch für das Jahr 2035 ein Anstieg auf rund 15.000 EinwohnerInnen für die Gemeinde prognostiziert. Dieses Wachstum verteilt sich auf die Ortsteile in unterschiedlichem Maße – für Priort wird ein Zuwachs von rund 400 EinwohnerInnen angenommen.

Neben Innenentwicklungspotenzialen, wie Baulücken oder Verdichtungen, liegt der Fokus der Entwicklung besonders auf dem Plangebiet „Erlengrund“, für das am 19.10.2021 durch die Gemeindevertretung Wustermark ein entsprechender Grundsatzbeschluss (Nr. B-172/2021) gefasst wurde, nach dem die wohnbauliche Entwicklung dort zu priorisieren ist. Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. P 2.1 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund Teil I“, rechtskräftig seit dem 04.06.1999, welcher hinsichtlich der Art der Nutzung hauptsächlich allgemeine Wohngebiete festsetzt. Da sich die Rahmenbedingungen innerhalb des Ortsteils seitdem jedoch wesentlich geändert haben, ist es notwendig, das aktuell geltende Planungsrecht sowie den Umgriff des Geltungsbereichs anzupassen.

Um möglichst offen verschiedene Entwicklungsideen diskutieren zu können, ist vorgesehen, nicht direkt in ein Änderungsverfahren einzusteigen, sondern dem Prozess ein städtebauliches Entwicklungskonzept voranzustellen, welche durch Einbindung der BürgerInnen Priorts, der Kommunalpolitik sowie der Gemeindeverwaltung die unterschiedlichen Anforderungen und Wünsche an die wohnbauliche Entwicklung sowie eine neue Kindertagesstätte abbildet. Hierfür ist ein dreistufiges Verfahren vorgesehen, bei dem sich die Anzahl der Entwürfe von anfangs drei Skizzen, über zwei detaillierter Entwurfsvarianten auf schlussendlich ein städtebauliches Konzept verdichtet.

In einem ersten Schritt wurde in diesem Zusammenhang am 11.07.2025 ein Beteiligungsworkshop in der Bürgerbegegnungsstätte (BBS) Priort durchgeführt, bei dem anhand der ersten drei Entwurfsskizzen verschiedene Themen diskutiert wurden.

Folgende wesentliche Ergebnisse gingen aus der Veranstaltung hervor:

Gebäudetypen

- Die Gebäudetypen sollten so ausgewählt werden, dass eine möglichst hohe Anzahl an Wohneinheiten geschaffen wird
- Verdichtung der Varianten auf Einfamilienhäuser mit Stadtvillen und Doppelhäuser mit Reihenhäusern

Erschließung/Verkehr

- Erschließung des Plangebiets über zwei Knotenpunkte (Chaussee und An der Breiten Wiese)

- Innere Erschließung mittels Angerstruktur
- Anordnung der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum
- Bushaltestellen-Standort in der Nähe des Knotenpunktes Chaussee

Soziale Infrastruktur

- Kein öffentlicher Spielplatz innerhalb des Plangebiets notwendig, da sich ein großer Spiel- und Sportplatz in nächster Nähe befindet
- Kita-Standort sollte nicht an der Chaussee geplant werden, sondern entweder im Süden, innerhalb des Plangebiets oder im Norden des Plangebiets entlang der Straße „An der Breiten Wiese“

Grün- und Freiräume

- Grabenverlauf mit seinem angrenzenden Baum- und Gehölzbestand soll erhalten bleiben und als gestalterisches Element, zur Bewegung und zur Vernetzung innerhalb des Plangebiets genutzt werden

Sonstiges

- Flächen für kleinteiliges Nahversorgungsangebot vorhalten/freihalten

Die Ergebnisse werden aktuell durch ein beauftragtes Planungsbüro eingearbeitet und münden in zwei Entwurfsvarianten, die voraussichtlich Ende September 2025 im Rahmen einer öffentlichen Informations- und Diskussionsveranstaltung in Priort vorgestellt werden sollen. Ähnlich wie am 11.07.2025 wird es hier wieder die Möglichkeit geben, die Varianten bzw. einzelne Themenschwerpunkte zu bewerten und Rückmeldung zu geben. Die genauen Termindetails wird die Gemeindeverwaltung kurzfristig auf den üblichen Kommunikationskanälen mitteilen.

Rückfragen und/oder Anregungen richten Sie bitte an gemeindeentwicklung@wustermark.de oder telefonisch an die 033234 73-226.

Finanzielle Auswirkungen

Ja

Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

.....
gez. Herr H. Schreiber
Bürgermeister