



Einreicher	Datum	Drucksache Nr.
Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales)	09.10.2025	159/2025

Beratungsfolge	Sitzung
Ortsbeirat Wustermark	05.11.2025
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	06.11.2025

Betreff

Information zum Entwurf zur wohnbaulichen Entwicklung östlich des Mühlenwegs im Ortsteil Wustermark

Sachverhalt:

Sowohl die Entscheidung des Landkreises, das neue kreisliche Gymnasium im Ortsteil Wustermark entlang der Neuen Bahnhofsstraße zu errichten, als auch die Umgestaltung bzw. überwiegende Neuplanung des Bahnhofsvorplatzes, um in seiner Dimensionierung dem SEV (Generalsanierung Hamburger Bahn) gerecht zu werden, brachte eine allgemeine Entwicklungsdynamik in das Bahnhofsquartier.

Hiermit verbunden waren insbesondere Gespräche mit dem Flächeneigentümer der sonstigen Grundstücke entlang der Neuen Bahnhofsstraße. Für das Flurstück 1322, das östlich an den Mühlenweg anschließt, wurden dabei verschiedene Entwürfe zur Möglichkeit einer genossenschaftlichen Wohnbebauung diskutiert. Bei dem als Anlage 1 beigefügten Entwurf handelt es sich um eine Variante, die versucht, die vorhandene Gebäudehöhe im Mühlenweg aufzunehmen und Richtung Norden und Osten in der Geschossigkeit anzusteigen.

Aktuell sieht das Planungsrecht des in diesem Bereich geltenden Bebauungsplans Nr. W 8 „Neue Bahnhofsstraße“ ein Allgemeines Wohngebiet vor, weshalb das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung der ursprünglichen Planungsidee folgt. Im Hinblick auf die Erschließung sowie die Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen wäre allerdings eine Anpassung des Planungsrechts notwendig.

Die Gemeindeverwaltung unterstützt die grundsätzliche Planungsabsicht, mit dem Vorhaben kleinteiligeren und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und das Wohnangebot in diesem Segment zu erweitern. Es folgt damit wesentlichen Zielsetzungen der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie. Nichtsdestotrotz ist eine Umsetzung nur unter Wahrung der nachbarlichen Interessen, der Betrachtung der verkehrlichen Anforderungen sowie Berücksichtigung der Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitsbelange möglich, welche in einem Bebauungsplanverfahren zur Änderung des Planungsrechts geprüft werden würden.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Anlagen:

Anlage 1 - Entwurf Wohnbebauung östlich des Mühlenwegs (Stand: 13.10.2025) (nur digital)

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