



Einreicher

Datum

Drucksache Nr.

Bürgermeister - Fachbereich II (Gemeindeentwicklung,
Klimaschutz & Soziales)

09.10.2025

155/2025

Beratungsfolge	Sitzung	Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltg.
Ortsbeirat Priort	05.11.2025			
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	06.11.2025			
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	11.11.2025			
Gemeindevertretung	25.11.2025			

Betreff

Städtebauliches Entwicklungskonzept Erlengrund in Priort
hier: Beratung und Beschlussfassung über das Konzept

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung billigt das Städtebauliche Entwicklungskonzept Erlengrund im Ortsteil Priort samt des Erläuterungsberichts in der Fassung vom 17.10.2025 als Grundlage für ein sich anschließendes Bauleitplanverfahren zur Änderung des aktuell im Plangebiet wirksamen Bebauungsplans Nr. 2.1 „Wohnanlage im Priorter Erlengrund“.

Drucksache: 155/2025

Beschlussbegründung:

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. 2.1 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund“, rechtskräftig seit dem 04.06.1999, welcher zwar hinsichtlich der Art der Nutzung hauptsächlich allgemeine Wohngebiete festsetzt, hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen oder der vorgeschlagenen Erschließung allerdings nicht mehr zu den sich veränderten Rahmenbedingungen innerhalb des Ortsteils passt. Es ist daher notwendig, das aktuell geltende Planungsrecht sowie den Umfang 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 wurde ein dreistufiges Verfahren gewählt, 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 mit den rund 50 Teilnehmenden diskutiert wurden. Die Ergebnisse sind in der Informationsvorlage 133/2025 dokumentiert.

Am 25.09.2025 folgte die zweite Beteiligungsrunde. Anhand von zwei überarbeiteten Varianten wurden einzelne Themen wie die Gebäudetypologie, die Gliederung des Straßenraums sowie die Frage des Kita-Standorts im Plangebiet diskutiert. Im Anschluss hatten die 28 Teilnehmenden die Möglichkeit, für ihre jeweilige Vorzugsvariante zu stimmen. Im Ergebnis zeigte sich insbesondere noch einmal der klare Wunsch, mit der Bebauung auch kleinteiligen seniorengerechten Wohnraum sowie Möglichkeiten für „Starter-Haushalte“ zu schaffen.

Die Ergebnisse der Beteiligung wurden schlussendlich in ein finales städtebauliches Konzept, welches die Belange der Priorter BürgerInnen berücksichtigt, eingearbeitet (vgl. Anlage 1). Es soll damit als Grundlage für ein sich anschließendes Bauleitplanverfahren im Erlengrund dienen.

Der Erarbeitungsprozess ist in detaillierter Form im Erläuterungsbericht dargestellt (vgl. Anlage 2) und wird zudem auf der Webseite der Gemeinde Wustermark, inklusive der vorangegangenen Entwürfe, eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen☒ Ja☐ Nein

Welche HH-Jahre:

☐ wiederkehrender Aufwand☐ Ergebnishaushalt☒ Finanzhaushalt

(automatisch mit Finanz-HH verknüpft)

	Nummer	Name
Kostenstelle:	511100	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Kostenträger:	51110000	Räumliche Planungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Konto:	54311101	Planungskosten Pläne
Investitions-Nr:		

Summe: **47.000,00 €**☒ bereits im lfd. HH eingeplant☐ im lfd. HH noch nicht eingeplant☐ ÜPL/APL(über- o. außerplanmäßig)

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? negativ

Mit der durch das Vorhaben erzeugten Flächenversiegelung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft statt.

Bestehen alternative Handlungsoptionen? Ja

Entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der Umweltprüfung des vorgesehenen Bebauungsplanverfahren ermittelt.

Anlagen:

Anlage 1 - Städtebauliches Entwicklungskonzept Erlengrund in Priort in der Fassung vom 17.10.2025 (nur digital)

Anlage 2 - Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Entwicklungskonzept Erlengrund in der Fassung vom 17.10.2025 (nur digital)

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