

II

Gemeindeentwicklungskonzeption Wustermark

Fachbeitrag

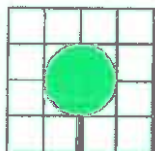
Fremdenverkehr und Tourismusentwicklung

Gutachten im Auftrage der Gemeinde Wustermark
- Bau- und Liegenschaftsamt -

Projektsteuerung:
Herr Bernd Drees, Bürgermeister
Frau S. Herkules, stv. Bauamtsleiterin

Erstellt von:

Dr. Szamatolski + Partner GbR



LandschaftsArchitektur, Stadtplanung
Umweltmanagement, Tourismusentwicklung
AIV, BDLA, SRL

Brunnenstraße 181 10119 Berlin
Tel.: 030 / 280 81 44 Fax: 030 / 283 27 67
Email: Szamatolski.Partner.BDLA@t-online.de

Bearbeiter:
Dr. Clemens Szamatolski
Andreas Butzke
Karin Maaß
Steve Prescher

Berlin, im Mai 2005

1	Fremdenverkehr und Tourismusentwicklung in der Gemeinde Wustermark	3
1.1	Einbindung in das touristische Umfeld	4
1.2	Vorhandene tourismusrelevante Infrastruktur und Angebote.....	7
1.2.1	Bedingungen für die landschaftsbezogene Erholung.....	7
1.2.2	Einrichtungen des Hotel- und Gaststättengewerbes	7
1.2.3	Weitere touristische Angebote	11
1.2.3.1	Das „B 5 Designer Outlet Center Berlin“ in Elstal	11
1.2.3.2	Pferdetourismus / Pferdepensionen	12
1.3	Stärken und Schwächen der bisherigen Angebote.....	13
1.4	Touristische Entwicklungsansätze und Planungen	13
1.4.1	Wander- und Radwegenetz.....	13
1.4.2	Entwicklung des Wassertourismus in Wustermark.....	14
	Standort Wustermark.....	17
	Standort Buchow-Karpzow	18
1.4.3	Standortentwicklungen im Bereich Elstal	19
1.4.3.1	Das Entwicklungsvorhaben der „Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH“ (Naturlandschaft, Naturschutzzentrum, Schaugatter etc.).....	20
1.4.3.2	Freizeitanlage auf dem Gelände der alten Löwen- und Adlerkaserne (bisherige Konversionsflächen)	23
1.4.3.3	Das Olympische Dorf Elstal	25
1.4.3.4	Das Entwicklungsvorhaben Bahnhof Elstal	26
1.4.4	Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Fremdenverkehrsentwicklung.....	28
2	Hinweise zur Integration in die Gemeindeentwicklungskonzeption.....	31

1 Fremdenverkehr und Tourismusedwicklung in der Gemeinde Wustermark

Die neue Gemeinde Wustermark hat sich nach dem Ergebnis der Gemeindegebietsreform im Jahre 2003 durch Umwandlung des bisherigen Amtes Wustermark mit den Gemeinden Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark vergrößert. Von ehemals 6.018 Einwohnern (1999)¹ im Amtsgebiet von Wustermark ist die neue Gemeinde nun durch weiteren Zuzug auf 7.445² Einwohner im Dezember 2003 angewachsen. Zur Zeit (Stand: 30.04.2005) verfügt die Gemeinde über eine Einwohnerzahl von 7.572.³

Die Gemeinde Wustermark ist mit ihren Ortsteilen zu einem beliebten Wohnstandort herangewachsen, der auch als prosperierender Wirtschaftsstandort Bedeutung gewonnen hat. Mehr als 1000 Arbeitsplätze sind in Wustermark in letzter Zeit entstanden, weitere Firmen werden sich in Kürze ansiedeln.

Vor den Toren der Bundeshauptstadt Berlin und der Landeshauptstadt Potsdam bietet die Gemeinde Wustermark nicht nur mit dem indessen überall bekannt gewordenen Güterverkehrszentrum (GVZ Wustermark) einen besonderen Standort für die Wirtschaftsentwicklung im östlichen Havelland, an dem sich auch eine breite Service- und Dienstleistungspalette angliedern wird. Die Gemeinde fügt sich vielmehr in ein attraktives, naturnahes Naherholungsgebiet und Ausflugsziel mit einem Netz unterschiedlicher Freizeitangebote und Freizeitdienstleistungen ein.

In dieser regional bedeutenden Erholungslandschaft liegt Wustermark als ein wesentliches Zwischenstück einer Entwicklungsachse mit wichtigen Stützpunkt- und Verbindungsfunktionen - quasi als Scharnierstück. Die in der Gemeinde Wustermark vorhandenen Standorte und Potentiale sowie die neu angestrebten Einzelvorhaben sind somit in ihrer Bedeutung als Teil einer Regionalentwicklung zu werten, die einen der wenigen Zukunftssektoren des Landes Brandenburg, die Tourismusedwicklung, mit voranbringen wird.

¹ Vgl. 3. Fortschreibung der Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Havelland, Stand Oktober 2000, S. 129

Statistisches Handbuch des Landkreises Havelland 2003, erschienen im April 2004, S. 3,

² aktuelle, leicht gesunkene Zahl entnommen aus der Kreisentwicklungskonzeption des Landkreises Havelland bis zum Jahr 2010, Stand September 2004, S. 124.

³ Angaben der Gemeinde im Mai 2005; vgl. Homepage: „Die Gemeinde Wustermark im Internet“.

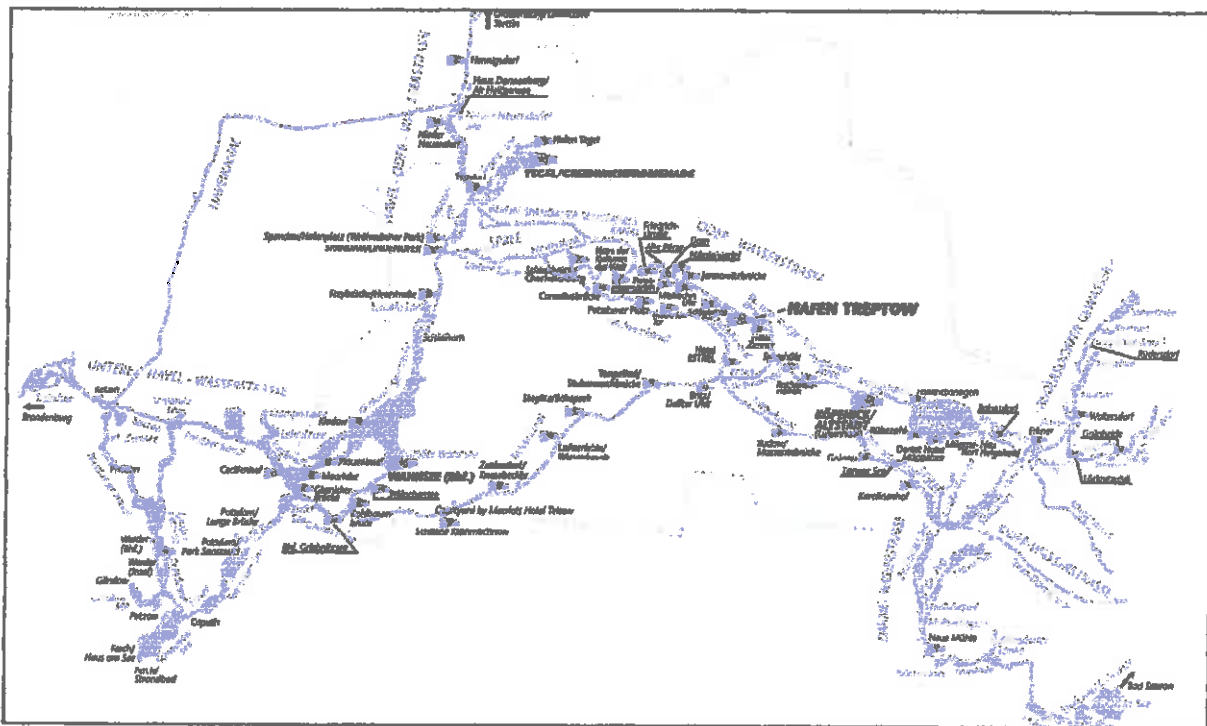
1.1 Einbindung in das touristische Umfeld

Als Fremdenverkehrsort entwickelt sich die Gemeinde Wustermark ebenfalls mit großer Zukunft. So sind – neben den vorhandenen Einrichtungen und Potentialen – für die Gemeinde mehrere Investitionsvorhaben im Freizeit- und Tourismussegment in Vorbereitung, auf die noch näher eingegangen wird. Dieser Fächer vielseitiger Freizeit- und Erholungsflächen sowie touristischer Angebote in der Gemeinde Wustermark ist seinerseits in eine großräumige Erholungslandschaft eingebunden. Die Nachbargemeinden, wie z.B. die Stadt Nauen mit ihrem historischen Stadtkern und ihren prägenden märkischen Dörfern, insbesondere den bedeutenden Ortsteilen Ribbeck und Groß Behnitz, weiterhin die Pferdesportschwerpunkte Brieselang und Dallgow-Döberitz, die Stadt Falkensee, die zusammen mit dem Berliner Bezirk Spandau eine großräumige Länderübergreifende und äußerst vielfältige Gartenregion schaffen wird, das Märkische Ausstellungs- und Freizeitzentrum (MAFZ) in Paaren mit der in Planung befindlichen „Domäne Paaren“ in der Gemeinde Schönwalde-Glien, welche darüber hinaus über den „Krämer Forst“ Anschluss an die Erholungsregion des Nachbarkreises Oberhavel entwickelt sowie die Potsdamer Kultur- und Seenlandschaft werden insgesamt einen regionalen touristischen Magneten schaffen, der auch über die Ländergrenzen Brandenburgs hinaus große Bedeutung erlangen wird. Hinzu kommt die Verknüpfung mit den märkischen Dörfern im Amt Nennhausen mit seinem restaurierten Schloss als Kulturstützpunkt sowie – über die Kreisstadt Rathenow – mit der Wassertourismusregion Milow – Pritzerbe – Brandenburg an der Havel.

Die Karte der touristischen Entwicklungsschwerpunkte im Havelland (Karte xy...) zeigt deutlich, dass die Gemeinde Wustermark – quasi wie „eine Spinne im Netz“ – eine bedeutende Stellung im touristischen Netzwerk des Landkreises Havelland spielen kann.

Die berühmte Brandenburger Gewässerlandschaft (mit mehr als 3100 Seen über 1 ha Größe) mit Anschluss an die Mecklenburger Seenplatte ist zudem in Deutschland und auch in Europa insgesamt ein Ferien- und Ausflugsziel, das für die Liebhaber des Wassersports und des Wasserwanderns einmalige Chancen und vielseitige Reviere bietet.

Abbildung 1: Gewässerlandschaft im Raum Berlin / Potsdam, (Quelle: Stern und Kreis Schifffahrt GMBH, Fahrplan 2004, S. 50 –51)



In dieser Erlebniswelt liegt Wustermark als ein wesentliches Zwischenstück mit wichtigen Stützpunkt- und Verbindungsfunktionen - quasi als Verbindung - zwischen den bekannten Wassersportrevieren im südlichen Berliner und Potsdamer Raum sowie der Oberhavel mit seinen nördlichen Berliner Seen und Gewässern, der Ruppiner und Rheinsberger Gewässerlandschaft mit Anschluss bis zur Müritz in Mecklenburg-Vorpommern oder mit der Verbindung zur unteren Oderniederung und der Ostsee.

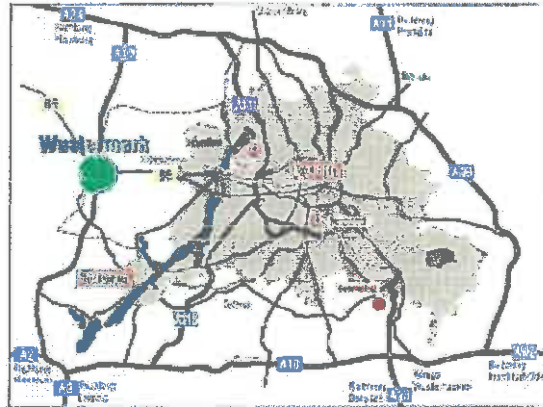
Die Gemeinde Wustermark liegt deshalb auch an der Hauptwasserwanderroute Nr. 4 des Wassersportentwicklungsplanes des Landes Brandenburg, der in dem Ortsteil Buchow-Karpzow bisher einen Wasserwanderrastplatz mit kleinem Sportboothafen vorsieht. Die Gemeinde bereitet z. Zt. eine Standortplanung für einen bzw. zwei solche Wasserwanderrastplätze vor (vgl. auch den Abschnitt „touristische Entwicklungsansätze und Planungen“).

Getreu den Grundsätzen einer touristischen Standortbewertung ist neben der höchstmöglichen Qualität der touristischen Angebote und den für die Besucher erforderliche Zeit- und Kostenersparnissen vor allem die gute verkehrliche Anbindung an die City bzw. die Nähe zu den Ballungsräumen eine wesentliche Standortvoraussetzung. für eine touristische Entwicklung. Diese Bedingungen sind hier in hervorragender Weise gegeben.

Die Lage der Gemeinde:

Gemeinde Wustermark

Buchow-Karpzow, Elstal, Happersrade, Priort, Wustermark



Vor den Toren von Berlin und Potsdam

Die Entfernung des Standortes Wustermark ist lediglich rd. 25 km von der Berliner City entfernt und liegt noch innerhalb des Autobahnringes A10 sowie an der vierspurig ausgebauten Bundesstraße B 5 zum Berliner Zentrum. Zur Landeshauptstadt Potsdam beträgt die Entfernung zur Stadtmitte lediglich 19 km.

Im öffentlichen Nahverkehr bestehen von den drei Bahnhöfen der Gemeinde häufige Verbindungen durch die Regionalexpresslinie RE 2, die Regionalbahnlinien RB 13 und RB21, mit denen die Besucher in nur 30 Minuten Berlin-Mitte oder Potsdam erreichen. Der internationale Flughafen Berlin-Tegel liegt in rund 20 km Entfernung.

1.2 Vorhandene tourismusrelevante Infrastruktur und Angebote

1.2.1 Bedingungen für die landschaftsbezogene Erholung

Das Erlebnispotential der Landschaft der Gemeinde Wustermark bietet auf Grund seiner relativen Vielfalt beachtliche Qualitäten und Angebote. Neben den für die Erholungsfunktionen nur mittelmäßig zu bewertenden reinen landwirtschaftlich geprägten Teilräumen bieten jedoch die noch weitgehend in ihrer Struktur erhaltenen märkischen Dörfer Wemitz, Dyrotz, Hoppenrade, Buchow-Karpzow und Priort mit ihren alten Kirchen, Hofensembles, und den z. T. noch vorhandenen Dorfbahnhöfen durchaus bemerkenswerte Qualitäten. Häufig sind auch noch große Teile der historischen Dorfränder mit den gewachsenen Übergängen zur umgebenden Feldflur erhalten; die Abfolge – landwirtschaftliche Wohnhäuser, Stallungen, Scheune, Nutzgarten, Streuobstwiesen, Weiden, Ackerfluren – sind für Städter sehenswerte Besuchspunkte.

Im Landschaftsplan der Gemeinde⁴ werden die verschiedenen Landschaftselemente und Teilräume ausführlich beschrieben. In der vorliegenden Studie sind die Erlebnispotentiale und Erlebnisqualitäten der landschaftlichen Teilräume – im Abschnitt Identitätsstiftende Landschaftsstrukturen – gleichermaßen beschrieben und bewertet worden. Auf die dort herausgearbeiteten Stärken und Schwächen wird hier ausdrücklich Bezug genommen.

Die für die landschaftsbezogene Erholung wichtigsten Räume sind jedoch zum einen das Band des Havelkanals mit seinen Ufersäumen, den begleitenden Erlen-Bruchwäldern, den Seggen- und Röhrichtmooren sowie den verbreiteten Pappel-Weiden-Weichholzaunen wie zum anderen der Elstaler Höhenzug und – insbesondere – die Döberitzer Heide.

Diese Verschiedenartigkeit der einzelnen Teilräume gilt es für die Entwicklung des Fremdenverkehrs zu nutzen, dies behutsam zu erschließen und für heutige Erholungsansprüche zu qualifizieren und - an wenigen Stellen – zu inszenieren. Hier sind auch besondere Angeboten und touristische Standorte zu schaffen, die eine nachhaltige Nutzung der Naturräume sicherstellen.

1.2.2 Einrichtungen des Hotel- und Gaststättengewerbes

Die im Folgenden aufgeführten Einrichtungen des Hotel- und Gaststättengewerbes beziehen sich auf die Angaben und das Layout des Internetportals der Gemeinde Wustermark (Stand Mai 2005). Diese sind übernommen und durch eine eigene Nachkartierung sowie durch Gespräche mit den meisten Betreibern vor Ort aktualisiert und ergänzt worden. Auch sind bisher noch fehlende Standorte

hinzugefügt bzw. erweitert worden. Die Unternehmensliste spiegelt das augenblickliche touristische Angebot für Übernachtungen und Gaststätten wieder; private Zimmerangebote sind hier nicht aufgeführt. Diese gibt es in der Gemeinde nur vereinzelt; sie sind auch nirgendwo als Angebot gebündelt oder als zentrale Information zugänglich. Zahlenmäßig können diese Angebote für die Gesamtbeurteilung der touristischen Infrastruktur weitgehend vernachlässigt werden.

Übernachtungsangebote:

Ortsteile	Unterkunft	Kontakt	Erläuterungen
Elstal	Pension Kastanienhof Ü 1 Nico Ringel Ernst-Walter-Weg 3 14641 Wustermark Ausstattung ***	Telefon: 03 32 34 / 2 22 22 0173 / 6 02 29 59 Homepage: www.kastanienhof-elstal.de E-Mail: info@kastanienhof-elstal.de	8 Zimmer, davon : 1 EZ 5 DZ 2 Dreibett Z, Preise: je Nacht incl. Frühstück: 50,- € DZ; 69,- € Dreibett Z 28,- € EZ überwiegend berufl./ Geschäftsgäste
	Zimmervermietung Jonisheit Ü 2 Breite Straße 15 a/b 14641 Wustermark Ausstattung **	Telefon: 03 32 34 / 8 89 41	4 DZ 16,- € je Nacht überwiegend berufl./ Geschäftsgäste
Priort	Gaststätte "Zum Priorter Weinberg" Ü 3 Chaussee 25 14641 Wustermark Ausstattung **	Telefon: 03 32 34 / 6 03 22	4 Zimmer, davon: 2 DZ 1 Dreibettzimmer 1 EZ Preise je Nacht incl. Frühst.: 20,- € / Person
Wustermark	Haus Gappisch Ü 4 Gasse 1 14641 Wustermark OT. Dyrotz Ausstattung ***	Telefon: 03 32 34 / 8 99 81 Homepage: www.hausgappisch.com E-Mail: egappisch@aol.com	3 Ferienwohnungen; Preise: 1 Person 35,- € 2 Personen 40,- € 3 Personen 48,- € 4 Personen 52,- € Pro Übernachtung. o. F. überwiegend berufl./ Geschäftsgäste überwiegend berufl./ Geschäftsgäste

⁴ Teilandschaftsplan 1 – Entwurf – vom Juli 1997.

Hotel Wustermark Ü 5 Berliner Straße 2 14641 Wustermark Ausstattung ***	Telefon: 03 32 34 / 85 10 Homepage: www.hotel-wustermark.de E-Mail: Hotel-Wustermark@t-online.de	17 Zimmer, davon: 13 DZ 4 EZ Preise je Nacht incls. Frühstück: 72,- € DZ 46,- € EZ
Pension Hansen Ü 6 Berliner Allee 9 14641 Wustermark OT: Dyrotz Ausstattung *** Mit Saunabereich, Garten, gestalteter Hof.	Telefon: 03 32 34 / 6 04 25 Homepage: www.hotel-pension-hansen.de E-Mail: hotel-pension-hansen@gmx.de	15 Zimmer, davon: 11 DZ 4 EZ Preise incls. Frühst.: Geschäftsgäste: 19,- € / Nacht Feriengäste: 48,- € je DZ
Pension Schwebel Ü 7 Gasse 2 14641 Wustermark OT. Dyrotz	Telefon: 03 32 34 / 8 92 32	
Landhaus Tusk Ü 8 Hamburger Straße 11 14641 Wustermark Ausstattung ***	Telefon: 033234 / 89858	4 Zimmer, DZ oder EZ 80,- € DZ m. Frühst. 48,- € EZ dto.

Gastronomische Angebote:

Ortsteile	Gaststätte	Erläuterungen
Buchow-Karpzow	Gaststätte "Zum Engel" G 1 Potsdamer Landstraße 7 14641 Wustermark Seit 1998, Inh. Nicole Pech Tel.: 03 32 34 / 6 03 47	20 Plätze, Gutbürgerliche Küche, Donnerstag Ruhetag, Stammkundschaft und Laufkundschaft gemischt zu gleichen Teilen, konstante Geschäftsentwicklung
Elstal	Café Ritazza G 2 Alter Spandauer Weg 1 14641 Wustermark Tel.: 03 32 34 / 9 03 47	SB Restaurant mit großer Angebotspalette, italienische und internationale Küche, Ca. 120 Plätze, mittlere Preislage, Kundschaft durch Besucher und Angestellte des Outlet Centers

	<p>McDonald's G 3 Alter Spandauer Weg 14641 Wustermark Tel.: 03 32 34 / 8 60 49</p>	<p>Übliche Angebotspalette; Kundschaft überwiegend Besucher und Angestellte des Outlet Centers sowie Laufkundschaft von der vorüberführenden B 5.</p>
	<p>Sportcasino – Kegelbahn G 4 Ernst-Walter-Weg 39 a 14641 Wustermark Tel.: 03 32 34 / 8 68 91</p>	<p>Sportcasino mit Kegelbahnen, Bestandteil des Sportstadiums Elstal, Gaststätte überwiegend Verein, Sporttreibende und Kegler.</p>
	<p>Restaurant Kastanienhof G 5 Nico Ringel, seit 1.06.2004 Ernst-Walter-Weg 3 14641 Wustermark Telefon: 03 32 34 / 2 22 22 0173 / 6 02 29 59 Homepage: www.kastanienhof-elstal.de E-Mail: info@kastanienhof-elstal.de</p>	<p>Restaurant mit gutbürgerlicher Küche, eingedeckte Tische, 70 Plätze, Terrasse mit 20 Plätzen, zukünftig auch mit Sommergarten, rd. 50 Plätze Dienstag Ruhetag, Mo. – Fr. 15.00 – 22.00 h Sa. 11.30 – 22.00 h So. 11.00 – 22.00 h (Brunch 11- 15.00 h)</p>
Hoppenrade	<p>Zwiebels G 6 (seit 1990) Potsdamer Straße 25 14641 Wustermark Tel.: 03 32 34 / 6 02 31 Homepage: www.restaurant-zwiebels.de</p>	<p>Gaststätte mit gutbürgerlicher Küche, auf Ausflugsbesucher angewiesen. 25 Plätze, geöffnet nur Fr. 17.00 h – 23.00 h, Sa. 11.00 – 22.00 h und So. 11.00 – 18.00h.</p>
	<p>Imbiss G 7 „Feldküche Hoppenrade“ Inh. Detlef Badreke; Potsdamerstr. 36, 14641 Hoppenrade Tel.: 033234 / 22638</p>	<p>rustikaler Mittagstisch aus der Goulasch-Kanone; ständig wechselnde Eintöpfe mit Einlagen, Freitags Eisbein; kleiner Gastraum in einem Teil eines Vierseithofes Mitten in der Dorflage, Funkkontakt zum Fernfahrenetz.</p>
Priort	<p>Gaststätte G 8 "Zum Priorter Weinberg" Chaussee 25 14641 Wustermark Tel.: 03 32 34 / 6 03 22</p>	<p>Gaststätte mit rustikaler, gutbürgerlicher Küche („wie bei Muttern"), Gastraum mit ca. 25 Plätzen, Wintergarten mit ca. 15 Plätzen, Mo. – Do. geschlossen !! Fr. 18.00 – 23.00 h Sa. 11 – 22.00 h So. 11 – 18.00 h; Weiterhin: 5 Goulaschkanonen davon 2 im Einsatz an Außenstandorten: (Mo – Fr. , 11 – 16 h) - B 2, Neu Fahrland, an der Friedensbrücke - B 273 Markwarter Straße</p>

Wustermark	Eiscafé Wustermark G 9 Hoppenrader Allee 9 - 11 14641 Wustermark Tel.: 03 32 34 / 8 82 79	Kleines Bistro, ca. 15 – 18 Plätze Imbiss und kleine Tellergerichte, kleine Speisekarte, Cafe und Gaststätte. Kundschaft vorwiegend Besucher und Angestellte des Verwaltungs- und Einkaufszentrums Wuster- mark.
	Imbiss Ai Bui Duc G 10 Hoppenrader Allee 9 - 11 14641 Wustermark Tel.: 03 32 34 / 6 05 26	Asia – Imbiss mit asiatischen Spezialitäten,
	Imbiss – Döner G 11 Hamburger Straße 2 14641 Wustermark Tel.: 03 32 34 / 8 97 30	Dönerstand mit üblicher Angebotspalette
	Imbiss & Partyservice Peter G 12 Berliner Straße 4 14641 Wustermark Tel.: 03 32 34 / 6 02 20	Getränkemarkt und Partyservice
	Landhaus Tusk G 13 Hamburger Straße 11 14641 Wustermark Telefon: 033234 / 89858	Restaurant mit gutbürgerlicher Küche und z. T. bayerischem Einschlag, 50 Plätze, großer Biergarten, Parkplätze, Kundschaft aus der Gemeinde und der Region. Montags Ruhetag.
	"Toro Negro" G 14 Argentinisches Steakhaus Hoppenrader Allee 9 - 11 14641 Wustermark Tel.: 03 32 34 / 2 06 28	Restaurant mit Steakspezialitäten und Gerichten aus der internationalen Küche, Kundschaft vorwiegend Besucher und Angestellte des Verwaltungs- und Einkaufszentrums Wuster- mark, Einwohner der Gemeinde und von Nachbargemeinden.

1.2.3 Weitere touristische Angebote

1.2.3.1 Das „B 5 Designer Outlet Center Berlin-Brandenburg“ in Elstal

Das B 5 Designer Outlet Center ist für die Gemeinde Wustermark ein wichtiger gewerblicher Standort. Die 40 verschiedenen Shops mit bekannten Designer-Marken, Sportlabels usw. hatten 2004

rd. 1,1 Millionen Besucher; das Wachstum wird vom Center-Management mit 12 % im Jahr 2004 und mit rd. 20 % beim Umsatz angegeben.⁵

Dieser Gewerbestandort hat jedoch auch unter touristischen Gesichtspunkten eine sehr hohe Bedeutung. Bekannterweise hat sich in den letzten Jahren auch in Deutschland das „Erlebnishopping“ weit verbreitet. Dabei gewinnt das „Einkaufen“ zunehmend die Qualität einer gehobenen Freizeitbeschäftigung: Es wird nicht mehr nur eingekauft, was dringend gebraucht wird, sondern das Einkaufen, Flanieren zwischen den Angeboten, das Stöbern zwischen neuen Kreationen und der „Kick“ zum Abschluss eines „Schnäppchens“ haben Erlebnischarakter.

Die Anbieter – und so auch das B 5 Designer Outlet Center – haben sich auf dieses neue Kaufverhalten längst eingestellt. Die Präsentation der Waren und Dienstleistungen sowie das Marketing werden nunmehr durch eine Palette von attraktiven Events, verkaufsoffenen Sonntagen, Kinderbetreuung im sog. „Kidsland“ mit der Möglichkeit, dort Kindergeburtstage zu veranstalten, Betreuung in einer Kitagruppe u. v. m. abgerundet.

Auch das „Sehen – und gesehen werden“ – spielt eine große Rolle. Hier treffen sich viele Leute, hier kann „geplauscht“ und kommuniziert werden.

Und schließlich bietet die Restaurantlandschaft „Café Ritazza“ mit dem Bereich „Pomm Fritz“ eine große Vielfalt von Speisen, die im SB – Service relativ preiswert Angebote für alle Schichten und Geschmäcker offerieren (vgl. Abschnitt Gaststätten).

Hinzu kommt das große Angebot von modernen, unentgeltlichen PKW-Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zum Einkaufs- und Eventbereich.

Fazit:

Das „B 5 Designer Outlet Center Berlin“ spielt für die Gemeinde Wustermark nicht nur als Wirtschaftsstandort mit zur Zeit 220 Arbeitsplätzen eine wichtige Rolle, vielmehr ist dieser Standort ebenfalls ein touristischer Schwerpunkt, der mit den anderen vorhandenen Angeboten – insbesondere aber mit den geplanten Entwicklungen – inhaltlich und funktional verknüpft werden muss.

1.2.3.2 Pferdetourismus / Pferdepenionen

In den Ortsteilen Buchow-Karpzow und Hoppenrade existieren einige Reiterhöfe und Pferdepenionen, die jedoch bisher noch nicht zu einem Schwerpunkt entwickelt werden konnten.

Die ursprünglichen Überlegungen in der Gemeinde, im Bereich Hoppenrade und Buchow-Karpzow gezielt den ländlichen Tourismus mit dem Schwerpunkt Reitsport zu entwickeln haben sich bis heute nicht in dem erwarteten Umfang entwickelt (vgl. dazu auch den Abschnitt „Urlaub auf dem Bauernhof / Pferdetourismus etc.“).

⁵ B 5 Designer Outlet Center: #Fünf neue Läden sind in Sicht, - Bilanz und Ausblick fürs Outletcenter, entnommen aus der Homepage im Internet: www.b5-center.de

1.3 Stärken und Schwächen der bisherigen Angebote

Kurze Tabelle und Kurzkomentar (folgt später)

1.4 Touristische Entwicklungsansätze und Planungen

Aufbauend auf der bereits vorhandenen touristischen Infrastruktur mit den verschiedenartigen Angeboten und – vor allem – auf der Grundlage der hervorragenden landschaftsräumlichen Strukturen und Potentiale sind die Stärken des Standortes Wustermark aufzugreifen und dynamisch weiter zu entwickeln. Dabei sind die erkannten Schwächen und Mängel der vorhandenen Angebote und Einrichtungen sowie der landschaftsräumlichen Störungen und Defizite in Wustermark zu beseitigen. Standorte sind weiter zu qualifizieren und zu „ertüchtigen“ und vor allem durch die Schaffung neuer Angebote und einer neuen, modernen touristischen Infrastruktur abzurunden.

1.4.1 Wander- und Radwegenetz

Die Erschließung der vorstehend beschriebenen landschaftlichen Teilräume und touristischen Standorte soll insbesondere über ein Netz von Wander- und Radwegen erfolgen, das zum einen ein geschlossenes inneres System der Gemeinde Wustermark darstellt, zum anderen aber – und das ist von hoher Bedeutung – als Teil eines überregionalen Wanderwegesystems anzusehen ist, das Regionen- und Kreis übergreifend (Havelland-Radweg mit Anschluss an die „Nordwest-Route“, an die „Havelseen-Rundfahrt“ und an die europäische Route „Berlin – Kopenhagen“) als ein Gesamtsystem angelegt ist. Die Karte „Übergeordnetes Radwegenetz“ zeigt das Gesamtsystem aller Rad- und Wanderwege im Landkreis Havelland mit seinen überregionalen Anschlüssen. Dabei wird unterschieden zwischen bereits vorhandenen Wegen, Wegen, die in der Planung bzw. in abgestimmten Konzepten sind und dann auch Wegen, die jedoch z. Zt. nur Wünsche auf kommunaler Ebene darstellen. Diese Karte ist eine Grundlage für die „Integrierte Ländliche Entwicklungskonzeption“ (ILEK, Mai 2005) des Landkreises Havelland, die eine großräumige Herangehensweise für den Landkreis, die Kommunen und auch für die benachbarten Landkreise ermöglichen soll. Sie ist daher hervorragend geeignet, auch für die Erschließungsüberlegungen der Gemeinde Wustermark und insbesondere für die touristischen Entwicklungsabsichten herangezogen zu werden.

In diese Karte (Ausschnitt für die Gemeinde Wustermark) sind die Planungen der Gemeinde Wustermark bereits eingeflossen; weiterhin sind die durch die Gutachter dieser Studie vorgeschlagenen Ergänzungen und Lückenschlüsse für die Gemeinde eingearbeitet worden.

Dabei handelt es sich insbesondere:

- Verbindungsweg zwischen der neuen Fußgängerbrücke über die B 5 zum Eingangsbereich der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide mit Umweltbildungs- und Naturerlebnispark mit Freilichtmuseum (Weg Nr. 1), - Rundwanderweg Elstal - .
- Radweg von diesem Eingang über die Brücke (Auf- und Abfahrt B 5) nach Elstal, dort Weiterführung bis zum Bahnhof (Weg Nr. 2)
- Neue Radwegeverbindung von Priort Nordostwärts zu dem neuen Eingang in die Döberitzer Heide mit den Schaugattern und dem Freilichtmuseum (Weg Nr. 2 a); dieser Weg ist zugleich die Verlängerung des Weges Nr. 2.
- In Anlegung an die Planung zum Wasserwanderstützpunkt Buchow-Karpzow einen Rundweg zur behutsamen Erschließung des Landschaftsraumes nordöstlich des WWS und östlich des Havelkanals mit Anschlüssen an die Ortslage Karpzow und die Landstraße nach Priort (Weg Nr. 3),
- Neuer Radweg nordwestlich von Hoppenrade mit Anschluss an die z. T. bestehende, z. T. geplante Radwegeverbindung Wustermark Tremmen – alte Poststraße – (Weg Nr. 4),
- Neue Radwegeverbindung von Hoppenrade an das Radwegesystem „Seenrundfahrt Havelland“ (Weg Nr. 5),

Weiterhin sollte die Gemeinde konzeptionell über ein Reitwegesystem nachdenken, das ebenfalls überregionale Verknüpfungen und Anschlüsse an die Nachbargemeinden anstreben sollte.

1.4.2 Entwicklung des Wassertourismus in Wustermark

Mit dem Ziel einer sozial- und umweltverträglichen touristischen Entwicklung ist zum einen – wie bereits vorstehend erläutert – eine Qualifizierung der in der Gemeinde Wustermark bereits bestehenden Einrichtungen geplant, zum anderen soll die gezielte Neuanlage von Freizeitangeboten in dafür geeigneten Landschaftsräumen die Bedeutung von Wustermark als Fremdenverkehrsstandort verbessern.

Die Gemeinde Wustermark beabsichtigt daher im Rahmen der touristischen Entwicklung ihrer Gemarkung die Schaffung eines bzw. zweier Wasserwanderstützpunkte innerhalb ihres Gewässerabschnittes des Havelkanals voranzutreiben.

Wustermark (OT Buchow-Karpzow) ist zudem im Rahmen des „Wassersportentwicklungsplanes des Landes Brandenburg“ Teil II als wichtiger Wasserwanderstützpunkt ausgewiesen, der innerhalb des Gesamtkonzeptes des Landes wichtige Stützpunkt- und Verbindungsfunktionen erfüllen soll.

Die Gemeinde Wustermark sieht darüber hinaus den Wasserwanderstützpunkt als einen wichtigen Mosaikbaustein seiner touristischen Entwicklungsabsichten an, der als komplementäres Freizeitangebot zu den Entwicklungszielen der Döberitzer Heide als „Regionalpark“ des Landes

Brandenburg und weiterer Freizeitvorhaben in der Gemeinde (vgl. folgende Abschnitte) große Bedeutung haben soll.



Abbildung 2: Die Standorte am Rande Berlins

Die Gemeinde Wustermark liegt an der Hauptwasserwanderroute Nr. 4 des Wassersportentwicklungsplanes des Landes Brandenburg⁶, der in der Gemeinde Wustermark einen Wasserwanderrastplatz mit kleinem Sportboothafen vorsieht.

Wasserwanderplätze/Route 4							
Route 4 Havelkanal bei Paretz/Ketzin, Oranienburger Kanal und Oder-Havel-Kanal sowie Finowkanal und Alte Oder, Hohensaaten-Friedrichthaler Wasserstraße bis zur Oder							
Wasserwanderplätze an den Hauptwasserwanderrouten im Land Brandenburg							
Route 4							
Nr.	Ort	Art			Größe	Kat.	Bemerkung
		Motor und/oder Segeln	Kanu und/oder Rudern	Fahrgaslschiffahrt			
4.1	Oranienburg	x	x	x	S	a, b	F
4.2	Lehnitz (Hohen Neuendorf)	x	x		L	a, b	
4.3	Borgsdorf (Birkenwerder)	x	x		L	a, b	
4.4	Hennigsdorf	x	x	x	S	a, b	F
4.5	Schönowalde	x	x		R	b	
4.6	Brieselang	x	x		L	a	
4.7	Velten	x	x	x	L	a, b	F
4.8	Buchow-Karpzow	x	x	x	R	a	
4.9	Zerpenschleuse	x	x	x	S	a, b	Konzept Finowkanal ⁶
4.10	Ruhlsdorf	x	x	x	L	a, b	Konzept Finowkanal ⁶
4.11	Eberswalde	x	x	x	R, L	a, b	Konzept Finowkanal ⁶

Abbildung 3: Wasserwanderrastplätze auf der Route 4

⁶ Vgl. dazu den Wassersportentwicklungsplan des Landes Brandenburg, Teil I – Grundsätze und Ziele, Potsdam Mai 1996, insbesondere aber den Wassersportentwicklungsplan des Landes Brandenburg, Teil II – Maßnahmen – , Potsdam Juli 1999,

Die vorstehende Abbildung zeigt hier z. B. Buchow-Karpzow als wichtigen Standort eines Wasserwanderrastplatzes im Netz der Hauptwasserwanderroute Nr. 4 des Wassersportentwicklungsplanes des Landes Brandenburg.

Es sind die beiden folgenden Standorte vorgesehen und werden im einzelnen kurz beschrieben:

1. Der Standort Wustermark und
2. Der Standort im Ortsteil Buchow-Karpzow

Standort Wustermark

Die Entwicklung eines Wasserwanderstützpunktes am Hafenstandort Wustermark bedeutet im klassischen Sinne eine Konversion und Aufwertung einer Gewerbebrache unter optimaler Nutzung der vorhandenen Potentiale. In dem durch die Gemeinde vorgesehenen Entwurfskonzept werden die geplanten Maßnahmen im einzelnen dargestellt. Das vorgesehene Nutzungsspektrum stellt in qualitativer wie in quantitativer Hinsicht einen ersten Diskussionsstand dar. Es ist ganz wesentlich abgeleitet aus den Gesprächen mit den betroffenen Verwaltungen, mit Fachleuten und mit potentiellen Nutzern. Das Entwurfskonzept soll dabei die baulich-räumliche Umsetzung der verschiedenen Nutzungsideen verdeutlichen. In Abhängigkeit von künftigen neuen Entwicklungen ist selbstverständlich jederzeit eine Anpassung an veränderte Entwicklungen möglich.

Folgende Baumaßnahmen stehen am Standort Wustermark im einzelnen an bzw. werden von der Gemeinde erwogen:

- Geplanter Ausbau des Havelkanals bis zum GVZ Wustermark auf eine Breite von 42,40 m (z. Zt. 32,80 m) und eine Tiefe von 4,00 m (z. Zt. 2,50 m)
- Neubau der Straßenbrücke Wustermark/Gemeindeteil Dyrotz einschl. Rückbau der alten Straßenrampen und Rekultivierung
- Bau einer öffentlichen Erschließungsstrasse auf ca. 115 m Länge und in einer Breite von 4,75 m mit ca. 30 Stellplätzen (Schotterrasen)
- Bau eines öffentlichen Anlegers mit Aussichtsterrasse und Pavillon (Touristen-Info, Imbiss, Sanitär, Hafenaufsicht)
- Umbau des vorhandenen Hafens
Nutzung der Kaianlage für den Bau von Stegen mit ca. 25 bis 30 Liegeplätzen (20 Mietboote, 5 Gastlieger, 5 Dauerlieger)
- Umnutzung der Hafenfrelager für Wassersportbezogenes Gewerbe (ca. 3.250 m²) mit separatem Zugang zum Hafen
- Renaturierung des ehemaligen Wiesengrabens als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme
- „Wohnen am Alten Hafen“, -
Bedarfsorientierte Entwicklung neuer Wohnbauflächen (ca. 18 EFH und DHH mit Grundstücken von je 500 bis 750 m²) mit eigenem Zugang zum Wasser und Spielangeboten

- Ausbau des Havelkanal-Wanderweges in Kombination mit einer Wohnerschließungsstrasse auf ca. 220 m Länge und in einer Breite von 4,00 m
- Ergänzung des Havelkanal-Wanderweges mit Aussichtspunkt und Hafenzugang auf ca. 250 m Länge und in einer Breite von 2,50 m

Standort Buchow-Karpzow

Die Entwicklung eines Wasserwanderstützpunktes am Standort Buchow-Karpzow wird maßgeblich beeinflusst von den Anforderungen der Berufsschifffahrt nach Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs, was den Bau von Steganlagen innerhalb der Wasserstraße verbietet (Aussagen des Wasserschiffahrtsamtes Bbg.). Möglich ist an diesem Standort jedoch eine Ein- und Auslassstelle für Wasserwanderer durch eine entsprechende Veränderung der Uferlinie.

Das prägende Potenzial ist am Standort Buchow-Karpzow der ehemalige Gutspark. Die Wiederherstellung und Aufwertung als extensiv zu nutzender Landschaftspark mit Spiel- und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe zum Gemeindehaus lässt sich in idealer Weise mit der Schaffung eines naturbezogenen Wasserwanderrastplatzes kombinieren. Dieses Konzept wäre bei entsprechenden Biotopschutz- und -Pfleßmaßnahmen auch mit den hohen Anforderungen an die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes vereinbar.

In dem Folgenden werden die geplanten Maßnahmen im einzelnen kurz dargestellt. Das vorgesehene Nutzungsspektrum stellt in qualitativer wie in quantitativer Hinsicht einen ersten Planungsstand dar. Es ist ganz wesentlich abgeleitet aus den Gesprächen mit den betroffenen Verwaltungen, mit Fachleuten und mit potentiellen Nutzern. Das Konzept soll dabei die baulich-räumliche Umsetzung der verschiedenen Nutzungsideen zwischen Ortsteil und Gemeinde verdeutlichen. In Abhängigkeit von künftigen neuen Entwicklungen ist selbstverständlich jederzeit eine Anpassung möglich.

Folgende Baumaßnahmen stehen am Standort Buchow-Karpzow im einzelnen an bzw. werden von der Gemeinde angedacht:

- Geplanter Ausbau des Havelkanals bis zum GVZ Wustermark auf eine Breite von 42,40 m (z. Zt. 32,80 m) und eine Tiefe von 4,00 m (z. Zt. 2,50 m)
- Bau einer Aus- und Einlassstelle für Wasserwanderer außerhalb der Fahrinne des Havelkanals einschl. Pavillon, Bootsstände und Holzterrasse (Abgrabung von ca. 80 m² Ufer, ingenieur-biologische Befestigung mit Faschinen, Abflachung eines ca. 8 m langen Uferabschnittes als „Sliprampe“, Holzterrasse mit zwei Stufen zum Wasser)
- Aufwertung des ehemaligen Gutsparks zu einem extensiven Landschaftspark mit Spielplatz und Freizeitwiese

- Neuordnung und Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes im Sinne des Bebauungsplanes einschl. der Stellplätze und Begrünung
- Rückbau der Garagen und Schuppen, Entwicklung des vorderen Grundstücksteils (ca. 875 m²) im Sinne des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (Baulückenschließung)
- Rückbau der Garagen und Schuppen, Entwicklung des hinteren Grundstücksteils (ca. 600 m²) als Standfläche für Wohnmobile und Zelte zum Kurzaufenthalt mit entsprechender Ver- und Entsorgung
- Behutsame Erschließung der ufernahen Bereiche über den vorhandenen „Damm“- Weg mit Anbindungen nach Norden (Ortsrand) und Süden (Brücke)
- Wiederherstellung des ehemaligen „Schlossteiches“ im Rahmen der Altlastensanierung (in Abhängigkeit von den finanziellen Möglichkeiten)

Die beiden Standorte für den Wassertourismus in der Gemeinde Wustermark werden damit ein wichtiges Segment in der Angebotspalette für den Fremdenverkehr in der Gemeinde sein. Neben der wichtigen Verbindungsfunktion im Rahmen des Wasserwanderkonzeptes im Land Brandenburg sind diese Standorte auch wichtige Mosaikbausteine für das touristische Gesamtkonzept der Gemeinde.

1.4.3 Standortentwicklungen im Bereich Elstal

In der bedeutenden Erholungslandschaft des östlichen Havellandes liegt Wustermark als ein wesentliches Zwischenstück einer Entwicklungsachse mit wichtigen Stützpunkt- und Verbindungsfunktionen - quasi als Scharnierstück . Die auch im Ortsteil Elstal in Vorbereitung befindlichen städtebaulichen und – vor allem – touristischen Einzelvorhaben sind somit in ihrer Bedeutung als Teil einer Regionalentwicklung zu werten, die einen der wenigen Zukunftssektoren des Landes Brandenburg, die Tourismusentwicklung, mit voranbringen wird.

Die hier für den Standort Elstal sich abzeichnenden **Einzelvorhaben** sind

- 1) **Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide mit Umweltbildungs- und Naturerlebnispark mit Freilichtmuseum**, der sich aus zwei Elementen zusammenfügt:
 - a. Die „Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide mit Umweltbildungs- und Naturerlebnispark“, Wildnisgebiet, Naturerlebnisingzone, Schaugatter, Naturschutzzentrum, etc.)
 - b. Evolutionsfreilichtmuseum , - Geschichte der Entwicklung des Lebens auf der Erde -
- 2) **Freizeitanlage** mit weiteren, aktiv zu nutzenden Freizeitangeboten, die unmittelbar neben der Haupteinfahrt der ausgebauten B 5 eine Nutzungsdifferenzierung von intensiven, ggf. gewissen lärmbelasteten Freizeitbetätigungen, hin zu den beruhigten, naturnahen Freizeitangeboten zulässt (z. Zt. in Planung: Snow-Tower und Ski-Langlauf-Biathlon Anlage).

Eine konkretere Schilderung der Einzelvorhaben mit Flächenbedarfen, Raumprogrammen und Infrastrukturausstattung erfolgt weiter unten.

Als weitere **Vorhaben**, die jedoch funktional und z. T. auch räumlich mit den vorstehend genannten Einzelvorhaben verknüpft werden sollen, sind noch die schon seit längerem in der Entwicklung befindlichen Standorte

- 3) Das ehemalige Olympische Dorf Eistal sowie das
- 4) Entwicklungsvorhaben Bahnhof Eistal

zu nennen. Diese werden ebenfalls kurz beschrieben. Sie sollen den Zusammenhang der gesamträumlichen Entwicklung in Wustermark skizzieren.

1.4.3.1 Das Entwicklungsvorhaben der „Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH“ (Naturlandschaft, Naturschutzzentrum, Schaugatter etc.)

1.4.3.1.1 Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH

Die Heinz Sielmannstiftung hatte im Jahr 2004 rd. 3.450 ha der Döberitzer Heide von der Brandenburgischen Boden GmbH (BBG) nach langen Verhandlungen erworben. Die Ende Oktober von den beiden Gesellschaftern Heinz Sielmann Stiftung und Naturschutz-Förderverein „Döberitzer Heide“ e.V. gegründete neue „Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH“ will das Areal zu einer faszinierenden Naturschutz- und Erlebniszone entwickeln. Auf dem Gelände soll ein Wildnisgebiet für große Pflanzen fressende Wildtiere entstehen. Das Wildgebiet muss wegen der Munitionsbelastung des ehemaligen Truppenübungsgebietes für Menschen unzugänglich bleiben. Ein bereits beräumtes Wegenetz lädt die Besucher zum Wandern durch die einmalige Landschaft ein. Das bestehende Wanderwegenetz wird künftig um weitere Wege ergänzt. Es werden verschiedene Zonierungen vorgenommen, die eine unterschiedliche Begegnungsintensität für Naturliebhaber zulässt. Diese Zonierungen sorgen in Verbindung mit der landschaftspflegerischen Tätigkeit auch dafür, dass seltene Lebensgemeinschaften und Biotope wie auch seltene Pflanzen- und Tierarten dauerhaft erhalten werden und sich weitgehend ungestört entwickeln können.

Eine zusätzliche Attraktion werden zwei Schaugehege mit Wildtieren sein, von denen eines zugleich als Quarantänebereich für „Neuankömmlinge“ bei den Tieren dient. Diese Gehege werden durch ein Informationszentrum und ein Naturschutzzentrum ergänzt.

Die Stiftung *Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH* will auch die neue Fußgängerbrücke über die Bundesstraße B 5 an das Wanderwegevorhaben in der Döberitzer Heide anschließen.

Von fast allen Gemeinden rund um die Döberitzer Heide wird es Eingänge zum Wegenetz und damit in die *Naturerlebnisringzone* der Döberitzer Heide geben. Der Haupteingangsbereich mit dem

Schauegehege, dem geplanten Naturinformationszentrum mit Gastronomieangeboten, Rast- und Sanitäreinrichtungen, Hofladen sowie ausreichenden Stellflächen befindet sich zukünftig allerdings in Elstal, direkt an der B 5, von der bereits eigens eine gesonderte Abfahrt zum neuen Eingangsbereich der verschiedenen Entwicklungsvorhaben führt.

Der Eingangsbereich in die Naturlandschaft, die verschiedenen Informationsangebote mit der Naturschutzstation, die notwendige Infrastruktur mit Gastronomie, Aussichtsterrasse auf das Wildgatter usw. ist durch einen Neubau auf einer bebauten Grundfläche von ca. 1.000 m² geplant.

Es wird für diesen Eingangsbereich von den Vorhabensträgern mit einer jährlichen Besucherzahl von 100.000 bis 150.000 Besuchern gerechnet. Wird ein Mittelwert von 125.000 Besuchern angenommen, so ergibt das eine durchschnittliche Besucherzahl je Tag von rd. 342 Besuchern. Dieser Durchschnittswert wird sicherlich großen Schwankungen ausgesetzt sein.

So ist während der Sommersaison mit höheren Besucherzahlen als im Winter zu rechnen. Besucherhöhepunkte werden sicherlich auch die zusammenhängenden Feiertage wie Ostern, Pfingsten, Weihnachten etc. sein. Und – natürlich ist das jeweilige Wochenende ebenfalls der wöchentliche Schwerpunkt der Besucher.

Für den Bedarf an verkehrlicher Infrastruktur – insbesondere an Parkflächen – bedeutet dies für zunächst dieses Einzelvorhaben einen Flächenbedarf von ca. 1,4 ha.

1.4.3.1.2 Das Evolutionsfreilichtmuseum - Geschichte der Entwicklung des Lebens auf der Erde -

Das Vorhaben nimmt Bezug auf das sich seit rd. 10 Jahren veränderte Freizeitverhalten der Menschen. So wie viele bisherige Freizeitaktivitäten einem inhaltlichen und formalen Wandel unterzogen sind, so ändert sich auch das Nachfrageverhalten zu Museumsangeboten und Naturkundemuseen. Das „Spielend-lernen-Konzept“, heute „Edutainment“ genannt, wird in diesem Vorhaben auf die Vermittlung von paläontologischen Inhalten und den Gegenstand der Urzeitforschung gelenkt. Anknüpfend an das erfolgreiche „Münchehagener Modell“ wird nunmehr auch in der Gemeinde Wustermark ein Evolutionsfreilichtmuseum vorbereitet und mit weiteren naturkundlichen Informationen und Angeboten abgerundet. „Das prinzipiell steigende Interesse der Öffentlichkeit an Themen der Naturwissenschaft, insbesondere solchen, die mit der Geschichte und Entwicklung des Lebens auf unserer Erde zu tun haben, bietet die Möglichkeit, ein umfangreiches Wissens- und Informationsangebot für alle Altersgruppen und Schichten anzubieten und diese mit Freizeitangeboten und Tätigkeiten zu verknüpfen, die diesem Themenkomplex und diesem naturnahen Raum angemessen sind“.⁷

⁷ vgl. WOLTER, K., Projektskizze „Evolutionspark Elstal bei Berlin“, Münchehagen 2004.

Besonders glücklich wird von den Vorhabensträgern der Umstand angesehen, dass dieses Vorhaben mit dem ambitionierten Wildnisgebiet der „Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH“ verbunden werden kann, das seinerseits als bedeutendes, großräumiges Naturschutzprojekt für die Döberitzer Heide gilt. Gerade die Verbindung dieser beiden themenverwandten Vorhaben bietet die Möglichkeit, im Raum Wustermark ein einmaliges Naturraumangebot zu schaffen, das sich auch langfristig als Anziehungspunkt für den Großraum Berlin/Potsdam aber auch für Deutschland und darüber hinaus entwickeln würde.

Dass dieses Vorhaben unter dem Gesichtspunkt einer regionalen Entwicklung im ganzen Osthavelland ein entscheidender Baustein sein kann, der auch die benachbarten Entwicklungsvorhaben zu befruchten in der Lage sein wird, soll hier nur am Rande vermerkt werden.

Beschreibung des Vorhabens im Einzelnen:

Die benötigte Fläche für das Freilichtmuseum beträgt insgesamt ca. 18 bis 20 ha (18.000 – 20.000 m²). Davon soll für eine Bebauung maximal eine Fläche von rd. 5.000 m² in Anspruch genommen werden.

Das Freilichtmuseum soll in die bisher gewachsene Landschaft integriert werden, ohne wesentliche Geländeänderungen, Modellierungen und / oder Flächengestaltungen. Eine Ausnahme davon bildet die Anlage eines kleinen Teiches / Feuchtbereichs von 2000 m² Fläche, der von einer biologischen Kläranlage (Entsorgung der notwendigen sanitären Infrastruktur etc.) gespeist wird. Diese Wasserfläche wird benötigt, um die historischen Lebensgemeinschaften am Wasser, Amphibien, Reptilien etc. darstellen zu können.

In der natürlich belassenen Landschaft soll ein Rundwanderweg von rd. 2,5 bis 3 km Länge angelegt werden, mit einer durchschnittlichen Breite von 5 m und ausschließlich mit „wassergebundener Decke“, um die Versiegelung möglichst gering zu halten. Der Weg wird vollständig eingefriedet, um ein Betreten der Naturlandschaft durch die Besucher außerhalb der gelenkten Besichtigungspunkte zu vermeiden. Er wird farblich an die Umgebung angepasst.

Entlang dieses Rundwanderwegs werden ca. 300 bis 350 Tiere in verschiedenen Größen platziert (Exponate) mit Punktfundamenten.

Die Bebauung besteht im Wesentlichen aus:

Eingangsbereich mit 2 Geschossen

Ausstellungsgebäude, Flachbau

einer sog. offenen „Mitmachhalle“, Flachbau

Der Vorhabensträger geht von 250.000 bis 300.000 Besuchern (durchschnittlich 275.000) pro Jahr aus. Dies bedeutet einen durchschnittlichen Tagesbesuch von rd. 820 Besuchern. Allerdings wird an einigen Sommerwochenenden – und insbesondere an Feiertagen wie Ostern, Pfingsten, Weihnachten etc. – ggf. mit rd. 3000 Besuchern an Spizentagen gerechnet.

An Stellflächen für die anreisenden Besucher werden - nach Angaben des Vorhabensträgers - rd. 2,5 ha Fläche für rd. 1.000 PKW sowie für rd. 50 Busse benötigt.

1.4.3.2 Freizeitanlage auf dem Gelände der alten Löwen- und Adlerkaserne (bisherige Konversionsflächen)

Die Gemeinde Wusternmark unterstützt das Vorhaben der Entwicklung einer Freizeitanlage auf dem Gelände der alten „Löwen- und Adler-Kaserne“. Sie hat deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Umsetzung dieses Vorhabens beschlossen. Vgl.: GV-8/2003-21. Okt. 2003 – TOP 5. – Beschlussdrucksache: B1/132/2003, Ortsteil Elstal; Bebauungsplan Nr. E 15 „Löwen- und Adler-Kaserne“.

Auf die Anfrage nach den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Artikel 12 Abs. 1 sowie Artikel 17 und 20 Landesplanungsvertrag hat die gemeinsame Landesplanungsabteilung am 10. Oktober 2003 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Diese grundsätzliche Zielsetzung, auf diesen Konversionsflächen eine Freizeitanlage zu entwickeln, die unmittelbar neben der Haupterschließungsachse der ausgebauten B 5 eine Nutzungsdifferenzierung von intensiven, ggf. gewissen lärmbelasteten Freizeitbetätigungen, hin zu den beruhigten, naturnahen Freizeitangeboten zulässt, soll das gesamte Entwicklungsvorhaben in Elstal südlich der neu ausgebauten B 5 abrunden.

Der jetzige Planungsstand für die Flächen des bisherigen Kasernengeländes geht von einem Entwicklungsvorhaben aus, das z. Zt. von Privatinvestoren vorangetrieben wird. Wenngleich das Vorhaben hinsichtlich seiner Finanzierung noch nicht gesichert erscheint, ist der Planungsstand jedoch in einer beachtlichen Konkretisierung, so dass das Vorhaben mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auch von der Gemeinde vorangetrieben werden soll.

Die geplante Freizeitanlage besteht aus einem Gebäudekomplex – dem sog. Snow-Tower – sowie einer Fläche für den Ski-Langlauf inklusive Biathlon.

Das Gebäude des Snow-Tower hat eine Länge von ca. 380 m einschließlich des Eingangsgebäudes sowie einer Breite von 100 m im vorderen Teil sowie 50 m im hinteren Gebäudesegment mit vollständigem Raumangebot:

- in der Erdgeschossebene (Ebene 1): für den Eingangs- und Kassenbereich, die Ski - Bahn (Ankunft), Zugang zur Ski-Halle, Sanitär- und Umkleideräume, Sozialräume, Ski-Depots, Shops, Technikräume

und in der

- Ebene 2: für die Ski – Bahn, Gastronomie und Entertainment - Bereich (über der Eingangshalle), Technik etc.

„Der Snow-Tower fügt in seinen ca. 50 m Bauhöhe die Solitäre Entertainment mit Shopbereichen, Après-Ski-Gastronomie, Indoor - Ski mit Ski-Verleih zu einem Baukörper zusammen. Der Kopfbau erstreckt sich über 2 Ebenen. Die Lobby bildet mit ihren angegliederten Ladenflächen, darunter Ski-Verleih und Ski-Depot mit allen Nebenflächen, die bauliche Basis des Objektes. Darüber gliedern sich Gastronomiebereiche und Entertainment - Zonen an.“⁸

Noch Zitat: „Der Abfahrtbereich der Ski-Anlage liegt in einer Höhe von ca. 40 m. Die Pistenanlage ist eine Hauptpiste und zwei kürzere Nebenspisten unterteilt. Die Hauptpiste ist ca. 260 m, die Nebenspisten ca. 160 m lang. Die Steigerungsverhältnisse verändern sich entlang des Pistenprofils zwischen 5% und 20 %. Die Ski-Fahrer werden durch einen 6er Sessellift sowie einen Schlepplift an den Start der Abfahrtstrecken gebracht“. Der Schnee wird durch ein neu entwickeltes technisches System in besonderer Qualität künstlich erzeugt.

Auf einer gesonderten Fläche von ca. 68.000 m² soll auf dem Gelände ergänzend eine Ski-Langlaufpiste mit Einrichtungen für den Biathlon-Sport entwickelt werden.

Für die Freizeitanlage insgesamt erwarten die Vorhabensträger eine **durchschnittliche Besucherzahl** von

- 500 bis 800 Besucher täglich für den Bereich des Snow -Towers sowie
- 500 bis 800 Besucher täglich für den Bereich Ski-Langlauf / Biathlon

insgesamt also rd. 1.000 bis 1.500 Besucher täglich für die Gesamtanlage. D. h. rd. 350.000 Besucher pro Jahr. An Spitzentagen erwarten die Vorhabensträger etwa bis zu 2.400 Besucher.

Auf der rd. 42,5 ha großen Grundstücksfläche des ehemaligen Kasemengeländes, das von dem Vorhabensträger entwickelt wird, entfällt auf den Bereich für Ski – Langlauf nach Angaben des Vorhabensträger ca. 68.000 m², auf Stellplatzbereiche für PKW und Busse rd. 50.000 m²⁹, auf das Baugrundstück für das Gebäude rd. 65.000 m² (davon überbaute Grundstücksfläche ca. 29.400 m² = 2,94 ha) und als begrünte Restfläche verbleiben rd. 242.000 m².

Für die notwendigen Stellplätze für PKW sowie für Bus-Parkplätze wird von dem Vorhabensträger also bisher eine Fläche von 50.000m² (5 ha) ausgewiesen. Diese Angaben gehen jedoch *von einer Mitnutzung der anderen Fremdenverkehrseinrichtungen* (Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide mit Umweltbildungs- und Naturerlebnispark mit Freilichtmuseum) aus.

Für das Freizeitprojekt „Snow-Tower“ und Ski-Langlauf / Biathlon allein kalkulieren die Vorhabensträger mit täglichen Bedarfswerten in Spitzenzeiten wie folgt:

⁸ Zitat entnommen aus „Snow-Tower“ Entertainment Project Berlin – Elstal, R2 – Präsentationsmappe 2004.

⁹ Dieser Flächenbedarf nur, wenn andere benachbarte Vorhaben diese Flächen mitnutzen, sonst ein Bedarf von rd. 2,0 ha.

- rd. 600 bis 700 PKW-Stellplätze (bei 2 Pers. / PKW = 1.400 Besucher)
- rd. 20 Busstellplätze (bei 50 Insassen je Bus = 1.000 Besucher)

Bei einem Flächenbedarf von brutto (inklusive Wege, Zu- und Abfahrten)

- 25 m² für einen PKW-Stellplatz sowie von
- 100 m² pro Busplatz

errechnet sich ein Flächenbedarf von max. $700 \times 25 = 17.500\text{m}^2$ für PKW-Stellplätze und $20 \times 100 = 2.000\text{m}^2$ für Busstellplätze; insgesamt also ein maximaler Flächenbedarf von 19.500m^2 (rd. 2 ha).

1.4.3.3 Das Olympische Dorf Elstal

Das Vorhaben des Olympischen Dorfes Elstal soll auf Grund seiner Bedeutung und seiner Verknüpfungsmöglichkeiten mit dem hier beschriebenen Gebiet südlich der neuen B 5 einer kurzen Betrachtung unterzogen werden.

Das ehemalige Olympische Dorf Elstal aus der Zeit der Olympiade 1936 wurde mit einem Städtebaulichen Rahmenplan, verschiedenen Bauleitplanverfahren und konkreten baulichen Maßnahmen für eine städtebauliche Reaktivierung und Ertüchtigung vorbereitet und bereits in Teilen erfolgreich umgesetzt.

Dabei ist, - ausgehend von einer sorgfältigen Analyse - , das Gebiet für Wohn- und Gewerbenutzung weiterentwickelt worden, wobei die Erhaltung der historischen Stadtgrundrisse, Grün- und Parkflächen, die Sicherung von Denkmalstandorten und denkmalwerter Bausubstanz ebenso Voraussetzung war, wie die Einfügung der Bereiche in gewachsene städtebauliche und landschaftliche Strukturen.

Die Entwicklung einer nachhaltigen und heutigen Erfordernissen genügenden Wohnsiedlung mit funktionsfähigen gewerblichen Flächen, die Arbeitsplätze erhalten und neu schaffen sollen sowie die Wiederherstellung der Parkanlage des olympischen Dorfes war also vorrangiges Ziel der bisherigen Projektentwicklungen.

Das verbindende Element des Olympischen Dorfes mit dem Bereich des Umweltbildungsparks mit Freilichtmuseum aber auch mit dem Vorhaben der Freizeitanlage mit Snow-Tower und Ski-Langlauf-Biathlon Anlage besteht jedoch in dem Vorhaben, ein „Sondergebiet Edutainment-Park“ in das Vorhaben des Olympischen Dorfes zu integrieren. Hier soll vor allem ein Innovationszentrum für Wissenschaft, Technik und Gesellschaft entstehen, wo in sog. „Zukunftsstudios, Zukunftswerkstätten“

mit Wohnen auf Zeit, Lernen und Studieren durch anwendungsbezogenes „Selbermachen“ und durch praxisbezogenes Forschen neue Formen der Wissensaneignung erprobt werden sollen.

Hier verbindet sich das Konzept mit den sog. „Mitmachhallen“ im Evolutionsfreilichtmuseum.

Dieses Sondergebiet im Olympischen Dorf ist dabei ein integraler Bestandteil des ganzen, nördlich gelegenen Vorhabens, was eine großräumige funktionale und Verkehrsbezogene Verknüpfung mit den Freizeitangeboten südlich der B 5 sinnfällig macht.

Es sollte weiterhin darauf hingewiesen werden, dass für die Fremdenverkehrseinrichtungen im Olympischen Dorf und den südlich gelegenen Entwicklungsvorhaben nicht nur Synergieeffekte im Bereich von gemeinsamen Marketingaktionen und –aktivitäten liegen, sondern vor allem die verkehrslenkenden und verkehrsbündelnden Möglichkeiten für eine nachhaltige Entwicklung und Nutzung des Gebietes in der Erholungsregion Wustermark genutzt und vorangetrieben werden müssen.

1.4.3.4 Das Entwicklungsvorhaben Bahnhof Elstal

Anlass der Erstellung einer Bestands- und Entwicklungspotenzialanalyse durch die *asenticon* AG (*asenticon*) ist die in hohem Maße unbefriedigende Situation am Bahnhof Elstal (dem ehemaligen Rangierbahnhof Wustermark). Das Areal ist eine große Brachfläche, die von der Deutschen Bahn AG (DB AG) langsam aufgegeben wird. Zum Teil wurde begonnen, Gleise und Anlagen zurückzubauen.

Der Bahnhof stellt zugleich einen wichtigen Anknüpfungspunkt an das ÖPNV-System dar. So ist hier ein neuer P+R-Parkplatz mit 120 Stellplätzen angelegt worden. Die Bahn bindet Elstal im 30-Minuten-Takt (Werktags) bzw. im 60-Minuten-Takt (Wochenende) an Berlin bzw. den Bezirk Spandau an. Eine regelmäßig verkehrende Buslinie verbindet zudem den Bahnhof Elstal über das GVZ Wustermark mit dem Bahnhof Brieselang.

Das Ziel einer zukunftsorientierten Entwicklung des Bahnhofs besteht darin, für den Standort Möglichkeiten einer sich langfristig wirtschaftlich selbst tragenden Nutzung zu schaffen.

Der Bahnhof Elstal liegt verkehrsgünstig am Rand des Ortsteils Elstal der Gemeinde Wustermark und ist gut erschlossen. Eigentümer am Bahnhof sind verschiedene Gesellschaften der DB AG und das Bundeseisenbahnvermögen (BEV). Auf dem Gelände befinden sich neben bahntypischen Funktionseinrichtungen eine Reihe von Gebäuden, welche zum Teil unter Denkmalschutz stehen. Ein großer Teil des gesamten Areals wurde von der Bahn für entbehrlich erklärt (unter Auflagen) und kann somit vermarktet werden.

Im Ergebnis der Markterkundung ergaben sich Potenziale für den Bahnhof in den Branchen Verkehr, Gewerbe und Freizeit. Die vorgestellten ersten Nutzungsideen haben auf dieser Markterkundung aufgebaut und gehören zu diesen Branchen.

Bei der Umsetzung aller neuen Projekte in Wustermark – vor allem der im südlichen Bereich gelegenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen wie der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide und dem Umweltbildungs- und Naturerlebnispark, dem Umweltbildungspark, Freilichtmuseum, Freizeitanlage mit Snow-Tower und Ski-Langlauf-Biathlon Anlage sowie ergänzende Angebote im olympischen Dorf – wird ein erhöhtes Fahrgastaufkommen für den Bahnhof prognostiziert. Der Regionalbahnhof soll zukünftig die Rolle dieses ÖPNV-Knotenpunktes übernehmen. Dazu soll dieser um einige Funktionen ergänzt werden um die Reise- und Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Gleichzeitig kann der Bahnhof Start- und Zielpunkt einer Busringlinie zu allen touristischen Zielen in Elstal sein.

Über diese Funktion hinaus sind für die Revitalisierung des Gesamtstandortes weitere Nutzungen erforderlich. Diese sollen in einzelnen Keimzellen den erforderlichen Entwicklungsanstoß geben und sich zu einem Nutzungsmix zusammenfügen. Durch folgende Nutzungen (zum Teil „bahnaffin“), soll ein authentisches Standortflair geschaffen werden.

Entwicklungsbereich – Verkehr

Aufgrund der Charakteristik des Standortes als alter Verschiebebahnhof wird – von der *asenticon* – in diesem Entwicklungsbereich die Nutzung des Areals bzw. Teile des Areals durch ein Eisenbahnverkehrsunternehmen (EVU) beschrieben. Ein EVU könnte am Standort vorhandene Gleise und Anlagen nutzen. Denkbar wäre außerdem die vollständige Errichtung eines Betriebsstandortes. Ein wichtiger Bestandteil der Überlegungen ist eine Verknüpfung mit Unternehmen, die im GVZ Verkehrsleistungen erbringen. Sie können am Standort ihre Fahrzeuge warten und abstellen. Es haben sich bereits erste Interessenten gefunden, die sich am Bahnhof ansiedeln möchten.

Entwicklungsbereich – Gewerbe

Die *asenticon* erwartet für das Areal eine zukünftige Nutzung in dem Bereich Gewerbe. Besonders kleine Handwerksbetriebe wie z. B. Schlossereien oder Tischlereien könnten sich hier ansiedeln. Verschiedene Gebäude und Einrichtungen wurden in der Vergangenheit als Schlossereien, Gießereien etc. genutzt. Diese Einrichtungen können heute wieder als Werkstätten, Werk- oder Lagerhallen genutzt werden. Auch in diesem Bereich haben erste Investoren nach Flächen nachgefragt.

Entwicklungsbereich – Edutainment

Im Kerngebiet des Bahnhofes befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude, welche den Standort prägen. Durch ihre Charakteristik und den Erhaltungszustand sind diese Flächen dafür prädestiniert hier mit einem „Erlebnispark“ die Geschichte und das Thema „Bahn“ erlebbar zu machen.

Ähnlich, wie die Entwicklungsvorstellungen im Olympischen Dorf sowie im Evolutionsfreilichtmuseum geht die *asenticon* des Bahnhofsareals Elstal davon aus, dass eine Nutzungsmischung als Edutainmentangebot entwickelt und damit als Ergänzung und Abrundung der anderen gleichartigen Entwicklungsvorstellungen in diesem Raum angesehen werden kann.

Die zentralen Bestandteile des Bahnhofes könnten somit zu einer erlebbaren Ausstellung zusammengefasst werden. Die Idee eines Museums auf dem Bahnhof Elstal beruht auf dem Gedanken, das historisch wertvolle Erbe des ehemaligen Industriestandortes zu erhalten, dieses auszustellen und Wissen zu vermitteln. Zum anderen hat ein solches Museum nicht nur die Funktion Erbe und Wissen zu vermitteln, sondern auch zu unterhalten.

Entwicklungsbereich – Freizeit

Die Abrundung des Entwicklungskonzeptes für den Bahnhofsbereich im hinteren (südlichen) Grundstücksteil bildet die Ansiedlung von verschiedenen Freizeiteinrichtungen. Denkbar wäre für die Projektentwickler hier die Schaffung einer intensiveren Freizeitnutzungszone, die sich abhebt von den naturbezogenen Angeboten südlich der B 5.

Fazit:

Das Entwicklungsvorhaben Bahnhof Elstal stellt nicht nur eine folgerichtige, inhaltliche Ergänzung und Abrundung für die hier zu diskutierenden Vorhaben dar; vielmehr ist dieses Vorhaben für eine langfristig angelegte und nachhaltige Verkehrslenkung und -steuerung für alle Vorhaben in diesem Freizeitorientierten Entwicklungsraum ein wesentliches Element. Durch die Entwicklung des Bahnhofs Elstal als Regionalbahnhof und ÖPNV-Knotenpunktes mit Anschluss an das Busnetz der Havellandbuslinien und als Ausgangspunkt für verschiedene Shuttle-Linien zu den Besuchsschwerpunkten des gesamten Entwicklungsraumes wird es möglich, allmählich den Anteil des MIV zugunsten des SPNV bzw. ÖPNV zu vermindern und damit naturverträglicher und nachhaltiger das Gebiet an den Ballungsraum Berlin anzubinden.

1.4.4 Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für die Fremdenverkehrsentwicklung

1.4.4.1 Einrichtungen des Hotel und Gaststättengewerbes

Wie bereits eingangs bei der Beschreibung der vorhandenen touristischen Infrastruktur beschrieben, sind einige der vorhandenen Standorte und Angebote weiter zu qualifizieren und den heutigen Nachfragestandards anzupassen.

Eine wesentliche Erweiterung der Zahl der Standorte an Gaststätten ist – über die neuen Gastronomischen Einrichtungen im Bereich des neuen Fremdenverkehrsschwerpunkts Elstal hinaus – ist nicht zu erwarten. Hier werden sowohl die Sielmanns Naturlandschaft gGmbH, das Evolutionsfreilichtmuseum wie auch der neue Freizeitbereich auf dem Gelände der Löwen- und Adlerkasernen Facilitys schaffen, die sowohl von der Größenordnung wie auch von der Angebotspalette einen Nachfragesog für dieses Segment ausüben werden. Zusammen mit den bestehenden Einrichtungen des Outlet Centrums und den entstehenden Standorten im Bereich des Güterbahnhofs Elstal wird für weitere Angebote im Bereich der Gemeinde Wustermark kein Bedarf

bestehen; vielmehr werden die alteingesessenen Betriebe Mühe haben, dem neuen Wettbewerbsdruck stand zu halten. Eine Ausnahme davon findet sich ggf. in den sog. „Nischenangeboten“ z. B. der „Feldküche Hoppenrade“ im Ortskern von Hoppenrade (vgl. Abschnitt vorhandene touristische Infrastruktur) und den Feldküchen des Betriebes „Zum Priorer Weinberg“.

Ein gewisses Erweiterungspotential besteht allerdings im Segment der Übernachtungsangebote. Werden die prognostizierten Besucherzahlen für den neuen Tourismusschwerpunkt Elstal erreicht, sind sicherlich daraus Nachfragesteigerungen zu erwarten.

Hier ergeben sich – zusätzlich zum Gelände der alten Löwen- und Adlerkasernen – Möglichkeiten im bisher ausgewiesenen Gewerbegebiet der Gemeinde in unmittelbarer Nachbarschaft des rechtswirksamen B-Planes am westlichen Rand des neuen Schwerpunktes südlich der B 5.

Auf dieser Fläche lässt sich ggf. eine gewerbliche Nutzung, die sich an den neuen Entwicklungen orientiert, mit neuen Übernachtungsangeboten kombinieren (vgl. Nr. 2.3.3.6.)

1.4.4.1.2 Urlaub auf dem Bauernhof / Pferdeterminismus / „Shopping“ auf dem Lande

Urlaub auf dem Bauernhof / Pferdeterminismus

Die ursprünglichen Überlegungen in der Gemeinde, im Bereich Hoppenrade und Buchow-Karpzow gezielt den ländlichen Tourismus mit dem Schwerpunkt Reitsport zu entwickeln¹⁰ haben sich bis heute nicht in dem erwarteten Umfang entwickelt. Zwar gibt es einige Ansätze für diese Angebotssegmente, - z. B. einige Reit- bzw. Pony-Höfe in Hoppenrade und in Buchow-Karpzow; vor dem Hintergrund des übermächtigen und in weiten Teilen professionellen Angebotes in den Nachbargemeinden kann mit einem dynamischen weiteren Wachstum dieses Sektors in Wustermark nicht gerechnet werden.

Dallgow-Döberitz, Brieselang, Falkensee, Schönwalde-Glien mit den Dörfern Paaren im Glien, Pausin usw. sowie die märkischen Gemeinden der Stadt Potsdam, die eingeführte Standorte und professionelle Strukturen für den Reit- und Polosport besitzen, sind dichter am Markt und schöpfen große Teile der Nachfrage in diesem Bereich ab.

Die vorhandenen Standorte in Wustermark, so z. B. der „Pensions- und Therapiestall Dettmann in Hoppenrade (z. B. besondere physiotherapeutische Behandlungsmethoden für Pferde), haben sich Marktnischen und eine Stammkundschaft geschaffen, die auch in Zukunft eine sichere Platzierung in diesem Sektor erwarten lassen. Diese Betriebe sollten daher von der Gemeinde – vor allem im werbliche Bereich (Aufnahme in die Internet-Homepage von Wustermark) unterstützt werden, um den ländlichen Charter der Ortsteile zu stützen und zu erhalten.

¹⁰ Vgl. dazu bisherige entwürfe des Teil- FNP 1 und des Teilandschaftsplanes 1, 1997

„Shopping“ auf dem Lande

Diese Qualitäten, das märkische Ambiente der Ortsteile der Gemeinde Wustermark wird auch dadurch gestützt, dass zu bestimmten Jahreszeiten ein „Agrartourismus“ zu den landwirtschaftlichen Betrieben einsetzt, um „frisch vom Bauern“ einzukaufen.

Besonders bekannt – und sogar berühmt – ist der Spargelanbaubetrieb in Hoppenrade, der in den Monaten Mai und April Anlaufpunkt für viele Menschen aus Berlin, Potsdam und vielen anderen Städten und Gemeinden der Region ist. Auch das gastronomische Angebot des Betriebes –alle Varietäten der Spargelgerichte – wird sehr angenommen und veranlasst die Besucher zum Verweilen. Häufig wird das mit einem Ausflug verbunden, der auch den anderen Anbietern in der Gemeinde Kunden bringt. Auch andere landwirtschaftliche und gärtnerische Betriebe vermarkten ihre frischen Agrarprodukte am Hof oder an markanten Straßenkreuzungen usw. . Diese Aktivitäten sind allerdings nur auf bestimmte Zeiträume beschränkt und können deshalb eine nachhaltige Einkommenssicherung nur in den seltensten Fällen bewirken.

Wie in anderen Planungen und Konzepten des Landes, des Landkreises oder touristischer Regionen auch, muss in Zukunft überlegt werden, wie eine Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte und Dienstleistungen auch in Wustermark organisiert und in das touristische Gesamtkonzept integriert werden kann.

Ansatzpunkte hierfür ergeben sich in Verbindung mit den neuen touristischen Standorten im Bereich Elstal. Gerade der zentrale Eingangsbereich der Sielmanns Naturlandschaft in Verbindung mit dem Evolutionspark und dem parallel entstehenden, intensiven Freizeitbereich auf dem alten Kasemengelände ermöglicht eine Verbindung mit dem Agrartourismus und der Direktvermarktung aus den Betrieben der Gemeinde und der Region. Die von den Projektentwicklern genannten erwarteten Besucherzahlen sind auch bei sehr vorsichtiger Schätzung zusammen ein Potenzial, das erhebliche Marktchancen für frische landwirtschaftliche Produkte eröffnet, wenn diese Produkte am zentralen Eingangsbereich, wo alle Besucher zusammen kommen, angeboten werden.

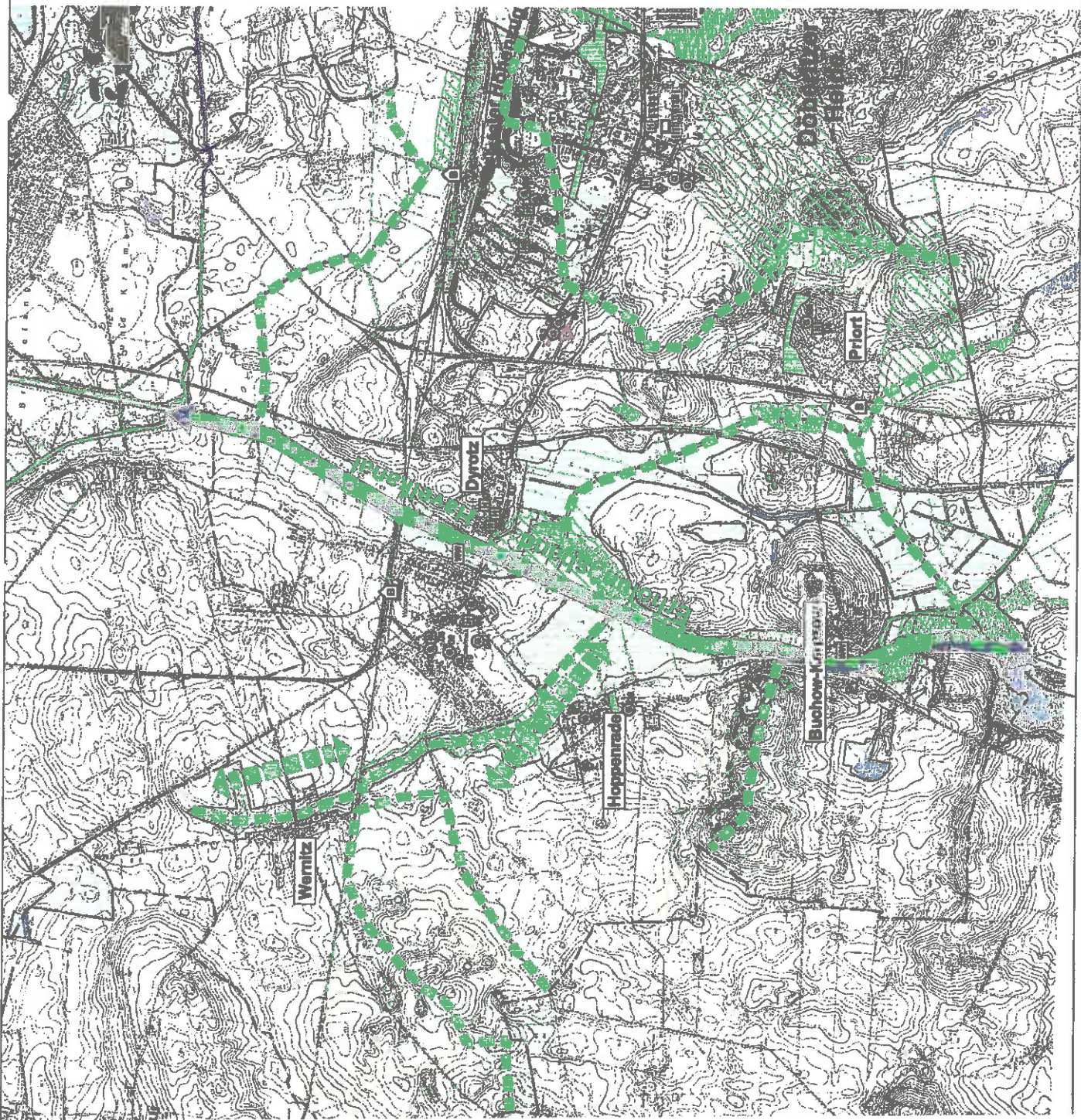
Hier verbinden sich die Vorstellungen der Gemeinde, den schon ausgewiesenen Gewerbebereich (B-Plan Nr.) mit diesem Sektor zu verknüpfen. Auf dieser Gewerbefläche sollen Vorhaben entwickelt werden, die sich inhaltlich und funktional der neu entstehenden Nutzungskulisse anpassen. Übernachtungsmöglichkeiten durch Pensions- bzw. Hotelangebote, touristische Dienstleistungen und ein landwirtschaftlicher „Frishemmarkt“ direkt vom produzierenden Betrieb zum Besucher der Attraktionen in Elstal, - dies wäre ein Angebots-Mix, der sich auf dem Gelände des vorhandenen Gewerbegebietes entwickeln könnte.

1.4.4.1.3 Hinweise zur weiteren Standortverbesserung der Gemeinde Wustermark für eine Fremdenverkehrsentwicklung

Anknüpfend an die Ausführungen zum Abschnitt „Identitätsstiftende Landschaftsstrukturen“ und auf die Ausführungen des Teillandschaftsplanes 1 von 1997 (spezielle Ziele und Maßnahmen) ist darauf hinzuweisen, dass auf die Erhaltung und Wiederherstellung des Ortsbildes der alten märkischen Dörfer bzw. Ortsteile von Wustermark großer Wert gelegt werden muss. Ebenso ist die Vielfalt und die Erlebnisqualität der einzelnen Landschaftsräume bzw. der Teilräume – auch außerhalb der Döberitzer Heide und des Landschaftsbandes des Havelkanals – erhalten und gepflegt werden muss. Gerade diese „Kleinode und Perlen“ der Gemeinde sind für den Fremdenverkehr das „Pfund, mit dem gewuchert“ werden kann.

Die Kirchen, die bereits überwiegend wieder in einem beachtlichen Zustand sind, und viele alten Gebäude in den Dorflagen sind einen Besuch wert; allein – es gibt noch viel in den Ortslagen zu tun. (hier ggf. zu einzelnen Bereichen Aussagen zum Städtebau und Denkmalschutz durch das Planungsbüro P 4).

Auch die konzeptionellen Aussagen und Anregungen sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen des Fachbeitrages Natur- und Landschaft zur Ortsentwicklungskonzeption der Gemeinde Wustermark, wie sie in Teilen auch bereits im o.a. Teillandschaftsplan 1 empfohlen wurden, sind für eine erfolgreiche Fremdenverkehrsentwicklung von großer Bedeutung. Diese Hinweise und Maßnahmen sollen an dieser Stelle nicht wiederholt werden.



Konzept Natur und Landschaft

Die hier dargestellten Flächen und Maßnahmen verstehen sich als Begrenzung zum Landschaftsplan von 1977, dessen Inhalte hier nicht in Frage gestellt werden.

- Natur- und Landschaftsweg
- Vorranggebiet Naturschutz (NLS, Natur 2000, großflächige geschützte Biotope)
- Vorranggebiet Landschaftsbild (NLG, Natur 2000, großflächige geschützte Biotope)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Bst.-Flächen)
- Innerörtliche Grünverbundung

Konzept Tourismusentwicklung

Bestand	Geplant	Standortangabe
		Hofe / Perlethen
		Gaehnow
		touristischer Angelpark/Paradisepfunde
		Shopping auf dem Lande
		Wasserwandertourismus

Bahnhof

- Vorhandene Gastronomie- und Übernachtungsmöglichkeiten:
- G1 Pension Hohenhof
 - G2 Pension Hohenhof
 - G3 Pension Hohenhof
 - G4 Hotel Wustermark
 - G5 Pension Hohenhof
 - G6 Pension Hohenhof
 - G7 Pension Hohenhof
 - G8 Pension Hohenhof
 - G9 Pension Hohenhof
 - G10 Pension Hohenhof
 - G11 Pension Hohenhof
 - G12 Pension Hohenhof
 - G13 Pension Hohenhof
 - G14 Pension Hohenhof

Grenzen der Gemeinde Wustermark



Gesamtgemeindliche, integrierte Ortsentwicklungskonzeption
Gemeinde Wustermark

Karte 2
Konzept Natur und Landschaft;
Konzept Tourismus
Entwurf

Stand: 19. Mai 2005
 Maßstab: 1 : 20.000

Auftraggeber:
 Amt für Wustermark
 Natur- und Landschaft
 Hauptstraße 1
 14971 Wustermark

