



# Wustermark

Gemeindeentwicklungskonzeption

2020



# Wustermark

## Gemeindeentwicklungskonzeption

### 2020

Auftraggeber: **Gemeinde Wustermark**

Hoppenrader Allee 1  
14641 Wustermark

Auftragnehmer:

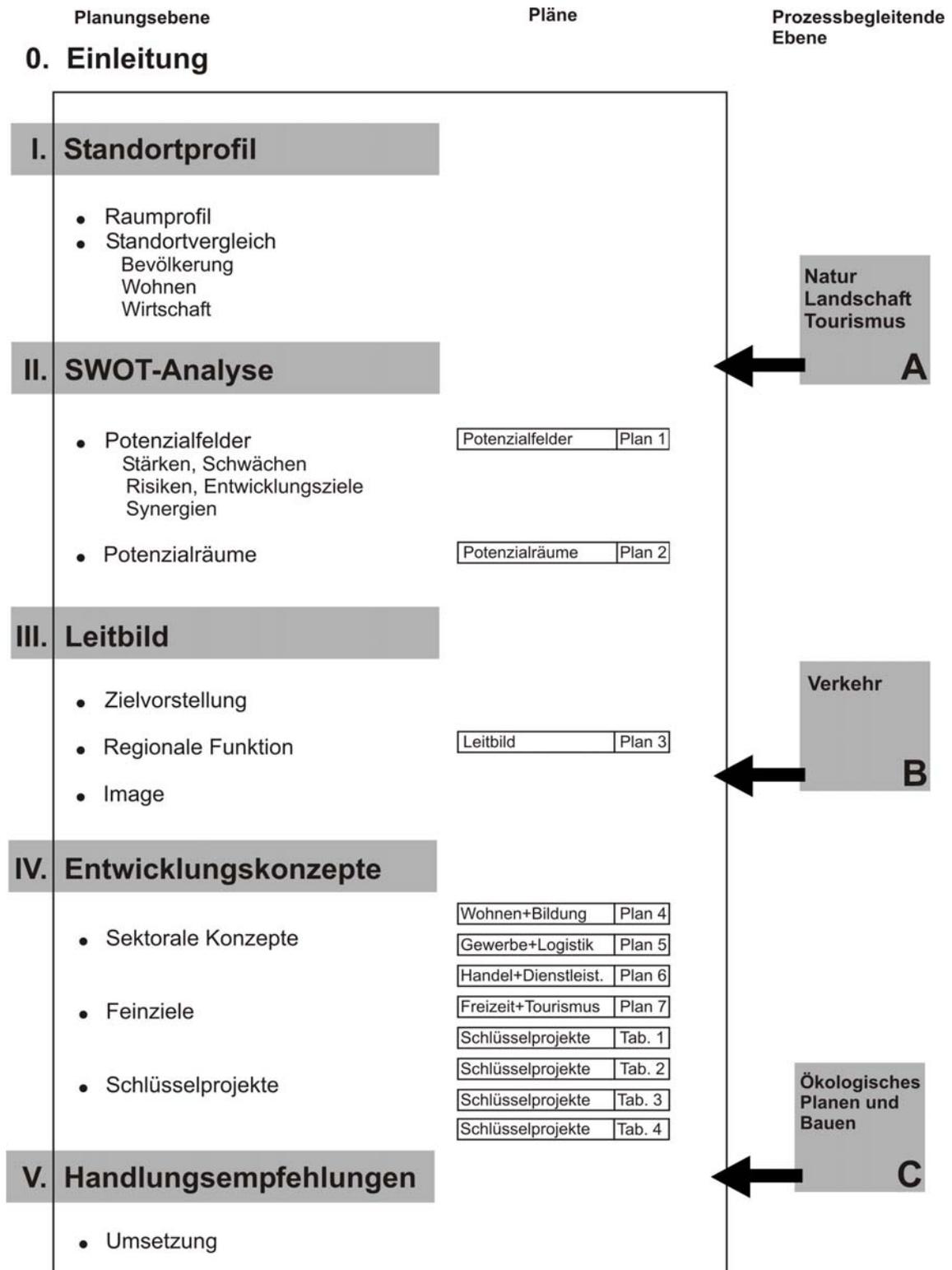


### **planungsgruppe 4**

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH  
Peter Dittmer • Paul M. Lösse • W. Uwe Rilke  
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL  
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin  
Tel. (030) 896 80 80 Fax (030) 891 68 68  
<http://www.p4berlin.de> e-mail: [p4@p4berlin.de](mailto:p4@p4berlin.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Petra Ebeling  
Dipl.-Ing. Peter Dittmer

**März 2006**





**INHALTSVERZEICHNIS****PLANUNGSEBENE**

<b>0</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES STANDORTPROFIL</b>	<b>7</b>
<b>1.1</b>	<b>Raumprofil</b>	<b>7</b>
<b>1.2</b>	<b>Standortvergleich</b>	<b>8</b>
1.2.1	Steckbrief Bevölkerung und Wohnen	8
1.2.2	Steckbrief Wirtschaft	11
<b>2</b>	<b>SWOT- ANALYSE</b>	<b>15</b>
<b>2.1</b>	<b>Potenzialfeldanalyse</b>	<b>15</b>
<b>2.2</b>	<b>Potenzialräume</b>	<b>37</b>
<b>2.3</b>	<b>Fazit</b>	<b>41</b>
<b>3</b>	<b>LEITBILD / VISION</b>	<b>43</b>
<b>4</b>	<b>ENTWICKLUNGSKONZEPTE</b>	<b>49</b>
<b>4.1</b>	<b>Entwicklungskonzept "Wohnen + Bildung"</b>	<b>51</b>
<b>4.2</b>	<b>Entwicklungskonzept "Gewerbe + Logistik"</b>	<b>57</b>
<b>4.3</b>	<b>Entwicklungskonzept "Handel + Dienstleistung"</b>	<b>63</b>
<b>4.4</b>	<b>Entwicklungskonzept "Freizeit + Tourismus"</b>	<b>71</b>
<b>4.5</b>	<b>Schlüsselprojekte</b>	<b>79</b>
4.5.1	Methodisches Vorgehen der Bewertung	79
4.5.2	Kriterienkatalog / Indikatoren	80
<b>5</b>	<b>HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</b>	<b>87</b>

**PROZESSBEGLEITENDE EBENE**

<b>A.</b>	<b>NATUR + LANDSCHAFT + TOURISMUS</b>	<b>91</b>
<b>B.</b>	<b>VERKEHR</b>	<b>103</b>
<b>C.</b>	<b>ÖKOLOGISCHES PLANEN UND BAUEN</b>	<b>113</b>

**PLÄNE**

Plan 1:	Potenzialfelder	35
Plan 2:	Potenzialräume	39
Plan 3:	Leitbild	47
Plan 4:	Wohnen + Bildung	55
Plan 5:	Entwicklungskonzept Gewerbe + Logistik	61
Plan 6:	Entwicklungskonzept Handel + Dienstleistung	69
Plan 7:	Entwicklungskonzept Freizeit + Tourismus	77



## **0 EINFÜHRUNG**

### **Anlass**

Die Gemeinde Wustermark hat sich in den letzten 15 Jahren aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht hervorragend entwickelt. Die Chancen, die sich gerade für die Berliner Umlandgemeinden nach der Wende boten, haben die damals noch eigenständigen Gemeinden Wustermark, Elstal, Buchow-Karpzow, Hoppenrade, Wernitz und Priort frühzeitig erkannt und genutzt. Durch den Zusammenschluss im Amt Wustermark haben die Gemeinden ihre Entwicklungsziele von vornherein gemeinsam definiert (Räumliche Entwicklungsplanung und Gemeinsamer Teilflächennutzungsplan 1 und 2) und seitdem kontinuierlich umgesetzt. Die Schwerpunkte waren dabei die Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbegebieten sowie der Ausbau der Infrastruktur.

Im Jahr 2002 fusionierten die Gemeinden schließlich und bilden seitdem zusammen die amtsfreie Gemeinde Wustermark.

Wustermark steht nun vor der Aufgabe, auch für die nächsten 15 Jahre eine nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde zu gewährleisten und die wirtschaftlichen, städtebaulichen sowie funktionalen Leitlinien neu zu definieren.

Die gemeindliche Entwicklung hängt heute mehr denn je von komplexen Wirkungszusammenhängen sowie sich ändernden Rahmenbedingungen bei der Wirtschafts- und Bevölkerungsstruktur ab. Diesen Anforderungen kann nur durch eine ressortübergreifende, also integrierte Betrachtung Rechnung getragen werden. Dies ist der wesentliche Inhalt der integrierten Gemeindeentwicklungskonzeption (GEK).

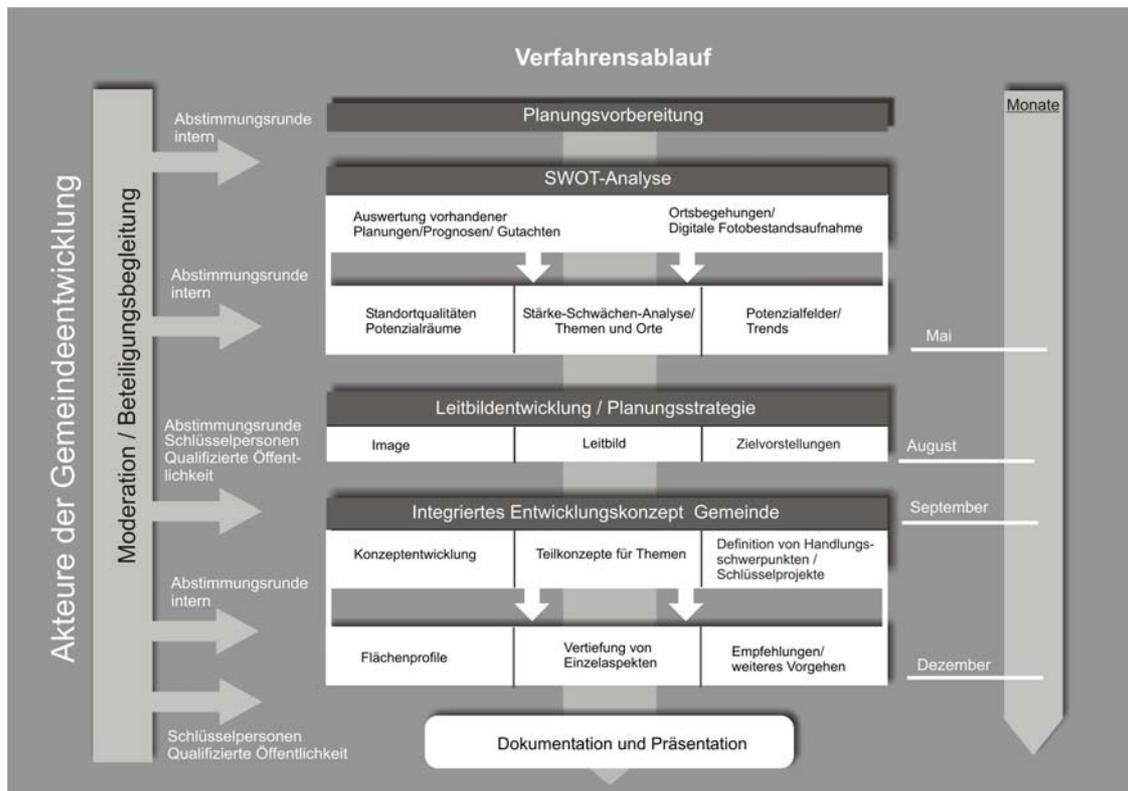
### **Zielsetzung**

Die integrierte Gemeindeentwicklungskonzeption zeichnet eine konzeptionelle Gesamtperspektive der Gemeindeentwicklung für die nächsten 15 Jahre vor. Damit wird die Grundlage für bedarfsgerechte, gezielte Zukunftsinvestitionen zur Sicherung und Stärkung des Wirtschafts- und Lebensraums geschaffen. Die Aufgabe lautet somit: die Stärken und Schwächen der Gemeinde Wustermark insgesamt zu analysieren, diese in Perspektiven für die Gemeindeentwicklung umzusetzen und planerische und projektbezogene Handlungsstrategien sowie konkrete Maßnahmen zu definieren.

### **Dialog**

Unabdingbar für den Erfolg der GEK ist ein kontinuierlicher Diskussionsprozess zwischen Vertretern aus Politik und Verwaltung sowie Experten aus verschiedenen Bereichen des gemeindlichen Lebens. Nur dadurch ist es möglich, realistische Zielsetzungen für die Gemeinde zu entwickeln und gemeinsam mit den verschiedenen Akteuren in der Gemeinde umzusetzen. Die Beteiligung der Akteure erfolgte während des Arbeitsprozesses in Form verschiedener Termine und Vorstellungsrunden (siehe Abbildung 1).

**Abb. 1: Verfahrensablauf**



**Methodik**

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung ist der vorliegende Bericht in eine Planungsebene und eine prozessbegleitende Ebene gegliedert.

Begleitend zur Entwicklungsplanung wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt, um Basisinformationen zu einzelnen Themenbereichen oder Einzelaspekten zu erhalten. Dazu gehört die Ermittlung der Landschaftspotenziale und der Tourismusfaktoren der Gemeinde sowie eine grundsätzliche Überprüfung der Verkehrssituation zur Abschätzung weiterer Handlungsbedarfe. Die Ergebnisse sind unter "Prozessbegleitende Ebene" am Ende des Berichts zusammengefasst dargestellt.

**Bearbeitung**

Mit der Erarbeitung der Gemeindeentwicklungskonzeption wurde das Büro planungsgruppe 4 GmbH, Berlin beauftragt. Zur Vertiefung landschaftsplanerischer Aspekte und Analyse des Freizeit- und Tourismusbereiches wurde zusätzlich das Büro Dr. Szamotolski und Partner GbR beauftragt.

## 1 ALLGEMEINES STANDORTPROFIL

### 1.1 RAUMPROFIL

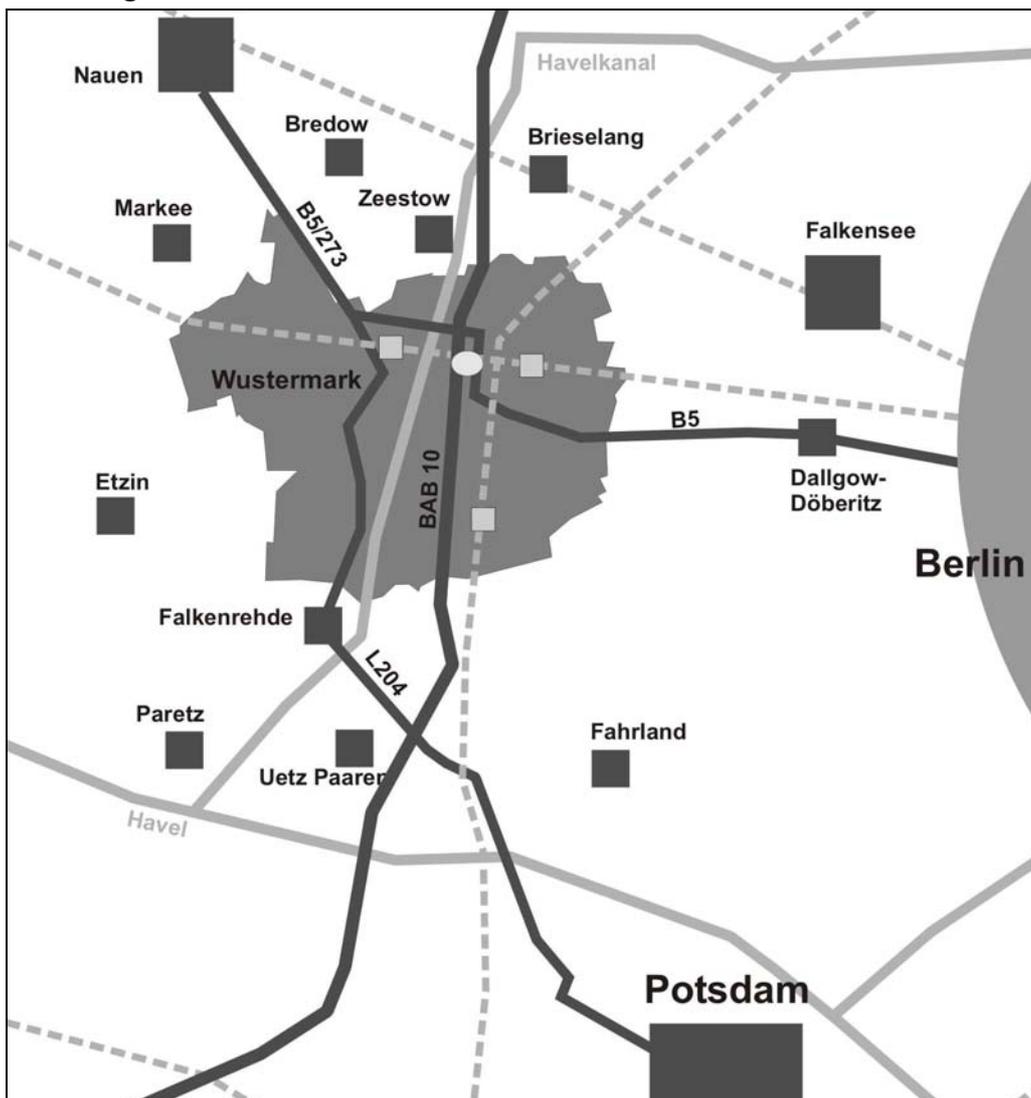
Die Gemeinde Wustermark liegt ca. 10 km westlich der Berliner Stadtgrenze im Landkreis Havelland. Auf einer Gesamtfläche von 52,5 km<sup>2</sup> leben rund 7.600 Einwohner (Stand 2005), die sich auf die Ortsteile Buchow-Karpzow, Elstal, Hoppenrade, Priort und Wustermark verteilen.

Die Gemeinde ist optimal an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Dies erfolgt durch die Bundesautobahn BAB10 - Berliner Ring mit Anschlussstelle Spandau, die Bundesstraßen B5 und B273 sowie die Landesstraßen L202, L204 und L863.

Weiterhin ist die Gemeinde mit 3 Bahnhöfen an das Regionalbahnnetz angebunden und verfügt mit dem Güterverkehrszentrum Berlin West (GVZ) über ein KV-Terminal für den Schienengüterverkehr.

Über den Havelkanal mit derzeitigem Hafenausbau im GVZ Berlin West erfolgt die Anbindung für den Schiffsverkehr an das Bundeswasserstraßennetz.

Abb. 2: Lage der Gemeinde



---

Der Landkreis Havelland ist in seiner räumlichen Struktur durch eine Dreiteilung gekennzeichnet. Die Gemeinde Wustermark liegt im berlinnahen Raum, der bis zum Autobahnring reicht (**engerer Verflechtungsraum**). Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch eine hohe Siedlungskonzentration mit bedeutenden Siedlungszuwachsraten seit 1990.

Als zweiter Bereich des Landkreises Havelland wird der **äußere Entwicklungsbereich** mit den Städten Rathenow und Premnitz bezeichnet. Der dritte Bereich ist das überwiegend ländlich strukturierte Gebiet zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsbereich (sogenannter "**Zwischenraum**"), der durch die Stadt Nauen als Mittelzentrum geprägt wird.

Besondere Entwicklungs- und Standortvorteile besitzt die Gemeinde Wustermark außerdem aufgrund der Lage an der Entwicklungsachse Berlin-Spandau-Nauen.

## 1.2 STANDORTVERGLEICH

Anhand eines Standortvergleiches mit ausgewählten Nachbargemeinden wird die Entwicklungsdynamik der Gemeinde Wustermark in den vergangenen zehn Jahren verdeutlicht. Vergleichsdaten für Bevölkerung, Wohnen und Wirtschaft wurden dazu von den Gemeinden Dallgow-Döberitz und Brieselang als Nachbargemeinden im engeren Verflechtungsraum sowie von der Stadt Nauen (ohne eingemeindetes Umland) als Nachbarstandort im "Zwischenraum" herangezogen. Die vorliegenden Daten umfassen aufgrund unterschiedlicher Datenquellen nicht immer einen identischen Zeitraum. Für das Aufzeigen der grundsätzlichen Entwicklungstendenz ist dies jedoch ausreichend.

### 1.2.1 Steckbrief Bevölkerung und Wohnen

Der Steckbrief "Bevölkerung und Wohnen" verdeutlicht die insgesamt gute Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen zehn Jahren. Die Einwohnerzahl lag im April 2005 bei 7.597<sup>1</sup>. Mit einem Bevölkerungsanstieg um 75% hat sich die Einwohnerzahl zwischen 1995 und 2005 fast genauso stark entwickelt wie in den Nachbargemeinden Brieselang (+93,8%, 10.067 EW) und Dallgow-Döberitz (+94%, 7.094 EW)<sup>2</sup>. Wustermark liegt damit an dritter Stelle hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung der Ämter und amtsfreien Gemeinden des LK Havelland (Zeitraum hier 1994-2003).

Anhand der fast stagnierenden Einwohnerzahlen der Stadt Nauen (+2,3%) ist deutlich erkennbar, dass trotz der städtischen Struktur westlich des Berliner Autobahnringes keine Entwicklungsdynamik vorhanden ist. Die Gemeinde Wustermark konnte also deutlich von ihrer Lage im engeren Verflechtungsraum profitieren. Rückblickend ist damit festzustellen, dass der im Jahr 1995/96 im Rahmen des Teil –FNP 1 prognostizierte Einwohnerzuwachs bis 2005 für das Gemeindegebiet genau eingetroffen ist.

Die Zahlen zur Bevölkerungsdichte zeigen für den Bereich Wustermark mit 144 EW/km<sup>2</sup> ein ausgewogenes Verhältnis von Bevölkerung und Gemeindefläche an.

Hinsichtlich der Entwicklungen im Bereich Wohnen ist parallel zum Anstieg der Bevölkerungszahl auch die Anzahl der Wohnungen (+ 62,7%) bzw. die Zahl der Wohnge-

---

<sup>1</sup> Die aktuelle Bevölkerungszahl zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Berichtes liegt bereits bei 7.651 EW, Stand 28.02.2006.

<sup>2</sup> Angaben zu den Gemeinden Dallgow-Döberitz und Brieselang gemäß Kreisentwicklungskonzeption 2004 des LK Havelland, Stand der EW Dezember 2003)

bäude deutlich gestiegen. Die hohen Zuwachsraten ergeben sich insbesondere durch die Umnutzung der ehemaligen Kasernen in Elstal (Mehrfamilienhäuser) und den Neubau von Einfamilienhäusern in den anderen Ortslagen. Das Wohnungsangebot ist in der Gemeinde insgesamt gut ausgewogen. So entfielen im Jahr 2003 ca. 42% der Wohnungen auf den Einfamilienhausbereich und ca. 46,6% auf Mehrfamilienhäuser mit 3 und mehr Wohnungen.<sup>3</sup>

Die Leerstandsquote in der Gemeinde wurde auf Basis der Abfrage bei einzelnen Wohnungsbaugesellschaften abgeschätzt. Nach Auskünften von zwei Gesellschaften liegt die Quote im Jahr 2004 bei fast 0 % bis hin zu 8,9 %. Bei einem Mittelwert von ca. 4,5% ist somit von einer unproblematischen Leerstandsquote auszugehen.

Aufgrund der positiven Bevölkerungsentwicklung und dem damit verbundenen Zuzug von jungen Familien hat die Gemeinde es geschafft, ihre durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,3 (Stand 2005) zu halten. Damit liegt Wustermark deutlich über dem Wert des Landes Brandenburg von 2,11 (Stand März 2004)<sup>4</sup>. Offensichtlich sind die vorhandenen Standortfaktoren wie z.B. Schule, Verkehrsverbindung, Nahversorgung und Flächenangebote für Familien bereits sehr attraktiv.

### **Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung**

Im Rahmen der Kreisentwicklungskonzeption des LK Havelland<sup>5</sup> wurde basierend auf den Daten von 2002 und den Bevölkerungsprognosen des Landes Brandenburg eine Bevölkerungsprognose bis 2010 sowie ein Ausblick auf die weitere Entwicklung bis 2020 für die Städte und Gemeinden des Landkreises aufgestellt. Dabei wurden für jede Gemeinde konkrete Prognosezahlen bis 2010 ermittelt.

Als einziger Landkreis Brandenburgs hat der Havellandkreis neben der Stadt Potsdam auch bis 2010 einen realen Bevölkerungszuwachs zu erwarten (+4,2%). Dabei wird weiterhin der engere Verflechtungsbereich deutlich davon profitieren und stärkere Wachstumswahlen aufweisen (+11,2%). Für die Gemeinde Wustermark ist sogar mit einem noch höheren Zuwachs (+18,2%) als dem Durchschnitt des engeren Verflechtungsbereiches zu rechnen.<sup>6</sup>

Die Vergleichsdaten weisen eine noch etwas höhere Entwicklung für die Gemeinde Brieselang aus. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Dallgow-Döberitz werden jedoch trotz der größeren Nähe zu Berlin geringer angesetzt. Genau wie bei der bisherigen Entwicklung wird auch für die Zukunft davon ausgegangen, dass es außerhalb des westlichen Berliner Ringes so gut wie keine positive Bevölkerungsentwicklung mehr geben wird (siehe Stadt Nauen +1,8%).

Als Ausblick auf die weitere Entwicklung des Landkreises bis 2020 wird von einem Bevölkerungsrückgang im äußeren Entwicklungsbereich und einem weiteren Bevölkerungszuwachs im engeren Verflechtungsraum ausgegangen. Ausgehend vom Basisjahr 2002 wird dann ein Bevölkerungsanstieg von ca. 15,6% erreicht werden. Konkrete Zahlen für die einzelnen Gemeinden gibt es dazu jedoch nicht. Realistisch scheint hierbei jedoch nach wie vor, dass wiederum in der Gemeinde Wustermark aufgrund

---

<sup>3</sup> Angaben gemäß Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg, Stand 31.12.2003

<sup>4</sup> Angaben gemäß Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Brandenburg, Stand 05.12.2005

<sup>5</sup> Landkreis Havelland – Kreisentwicklungskonzeption, 5. Fortschreibung, Stand September 2004

<sup>6</sup> Zuwachsrate bezieht sich jeweils auf das Basisjahr 2002

ihrer Standortvorteile von einer stärkeren Entwicklung als im Durchschnitt ausgegangen werden kann. Als Zielzahl für das Jahr 2020 werden für die Gemeinde daher zwischen 8.700 und 9.300 Einwohner angenommen.

**Abb. 3: Steckbrief Bevölkerung und Wohnen**

**Steckbrief Bevölkerung + Wohnen**

		Entwicklung	Vergleichswerte
<b>Einwohner</b> (04/2005)	<b>7.597 EW</b>	ca. + 75 % seit 1995	Dallgow-Döberitz ca. + 94,0 % Stadt Nauen ca. + 2,3 % Brieselang ca. + 93,8 % <small>(jeweils 1994/2003)</small>
<b>Bevölkerungsdichte</b>	<b>144 EW/km<sup>2</sup></b>		Dallgow-Döberitz 112 EW/km <sup>2</sup> Stadt Nauen 60 EW/km <sup>2</sup> Brieselang 491 EW/km <sup>2</sup>
<b>Bevölkerungsprognose Kreisentwicklungskonzeption 2004</b> (Basisjahr 2002)			<b>stärkerer Zuwachs</b> als im LK Havelland
<b>bis 2010</b>	<b>8.470 EW</b>	<b>+ 18,1 %</b>	insgesamt bis 2020 ca. + 15,6% davon bis 2010 ca. + 11,2%
<b>bis 2020</b>	<b>8.730 - 9.300 EW</b>	<b>+ 3,7 - 9,6 %</b>	Dallgow-Döberitz bis 2010 ca. + 13,6% Stadt Nauen bis 2010 ca. + 1,8% Brieselang bis 2010 ca. + 21,1%
<b>Anzahl der Wohnungen</b> (Stand 12/2003)	<b>3.115</b>	ca. + 62,7 % seit 1995	<b>hohe Zuwachsrate</b> durch Umnutzung ehemaliger Kasernen und Neubau von Einfamilienhäusern
▪ in Einfamilienhäusern	ca. 42 %		<b>ausgewogenes Angebot</b> an Wohnformen (Mietwohnungen, Eigentum)
▪ in Mehrfamilienhäusern (3 WE und mehr)	ca. 46,6 %		
<b>Anzahl der Wohngebäude</b> Stand 12/2003)	<b>1.699</b>	ca. + 369 % seit 1995	<b>sehr hohe Zuwachsrate</b> durch Umnutzung ehemaliger Kasernen und Neubau von Einfamilienhäusern
<b>Leerstandquote Wohnungen</b> (Schätzung auf Basis von Aussagen einzelner Wohnungsbauunternehmen)	<b>ca. 5 %</b>		
<b>Durchschnittliche Haushaltsgröße</b> (2005)	<b>ca. 2,3</b>		<b>Haushaltsgröße höher</b> als im Land Brandenburg ca. 2,11 Stabilität durch Zuzug von Familien

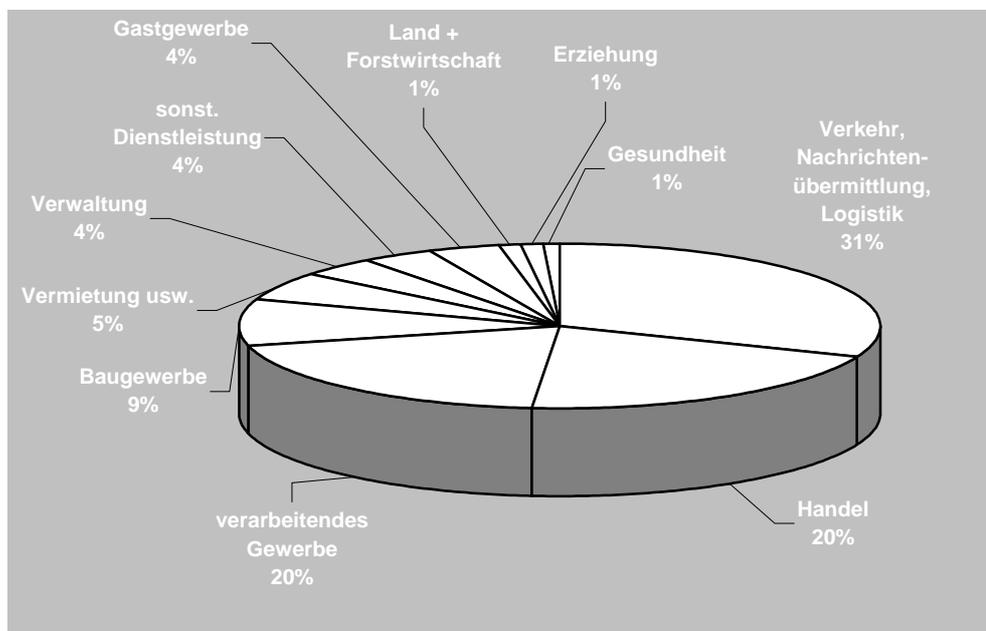
### 1.2.2 Steckbrief Wirtschaft

Der Steckbrief Wirtschaft verdeutlicht die positiv verlaufende wirtschaftliche Entwicklung in den vergangenen Jahren.<sup>7</sup>

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit Wohnort Wustermark lag im April 2005 bei 2.706 Personen. Seit 1996 ist somit ein Anstieg um 66,5% zu verzeichnen. Dies zeigt vor allem, dass mit dem Einwohnerzuwachs insbesondere auch Erwerbstätige in die Gemeinde gezogen sind.

Die Arbeitsplatzentwicklung verlief in der Gemeinde seit 1996 ebenso positiv mit einer Zuwachsrate von +72%. Im April 2005 gab es damit 1.883 Arbeitsplätze. Betrachtet man die Verteilung der Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen, so ist der Anstieg der Arbeitsplätze insbesondere auf die Entwicklung des GVZ (Verkehr und Logistik) sowie die Entstehung des Designer Outlet Centers (Handel) in Elstal zurückzuführen. Die Verteilung der Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen sieht derzeit wie folgt aus:

**Abb. 4: Aufteilung der Arbeitsplätze nach Wirtschaftszweigen 2005**



Betrachtet man im Detail die Anzahl der Beschäftigten, die in Wustermark leben und gleichzeitig hier arbeiten, so stellt man fest, dass dieser Anteil mit lediglich 337 Personen ausgesprochen gering ist und der prozentuale Anteil seit 1996 nicht wesentlich verändert werden konnte (+2,85%). Das Pendleraufkommen der Gemeinde ist damit ausgesprochen hoch. So pendeln durchschnittlich 1.500 Personen täglich nach Wustermark zum Arbeiten ein und fast 2.400 Personen pendeln aus. Die Wohnortbindung ist damit relativ gering.

Die Arbeitslosenquote ist mit 19,5 % (Stand 03/2005) im Vergleich zu 1996 (10%) noch einmal deutlich angestiegen. Sie liegt damit genau so hoch wie im Landkreis Havelland

<sup>7</sup> Angaben zur Wirtschaft gemäß Arbeitsagentur Neuruppin, Stand 11.09.1996 und 21.04.2005

---

(19,9%) und in Berlin (19,4%). Die Gemeinde Wustermark liegt damit in der Region mit der höchsten Arbeitslosigkeit in der Bundesrepublik (Bundesdurchschnitt 12,0 %).

Die Gewerbesteuer ist grundsätzlich eine der wichtigsten originären Einnahmequellen der Kommunen, die sie zur Bestreitung ihrer öffentlichen Ausgaben benötigen. Der Hebesatz ist kein fester Wert für alle Gemeinden, sondern er wird von jeder Gemeinde selbst festgesetzt und erhoben. Neben verschiedenen anderen Faktoren wie z.B. Flächenverfügbarkeit, Verkehrsanbindung u.ä. ist der Gewerbesteuerhebesatz ein wichtiger Faktor für ansiedlungsinteressierte Gewerbebetriebe. Mit 270% (Stand 06/2005) ist der Gewerbesteuerhebesatz der Gemeinde Wustermark deutlich unter dem Satz der Nachbargemeinden Brieselang 310% und Dallgow-Döberitz 350% sowie der Stadt Nauen 320% und bietet daher einen guten Standortvorteil<sup>8</sup>.

Ein wesentlicher Ansiedlungsfaktor für den Handels- und Dienstleistungssektor ist die Kaufkraftkennziffer bzw. der Kaufkraftindex einer Gemeinde bzw. einer Region. In der Regel werden diese Daten im Rahmen von Wirtschaftsgutachten im Auftrag der Gemeinden oder von Handelskonzernen zusammengestellt. Zur Zeit liegt für die Gemeinde Wustermark sowie die Vergleichsgemeinden keine aktuelle Datenaufbereitung vor, auf Basis älterer Daten lässt sich jedoch eine Abschätzung formulieren.

Im Jahr 2001 lag der Kaufkraftindex in der Gemeinde bei ca. 82,5 Punkten. Zur gleichen Zeit lag die Kaufkraft in Dallgow-Döberitz bei 90,2 und in Nauen bei 87,7<sup>9</sup>. Damit war die Kaufkraft in der Gemeinde geringer als bei den Nachbargemeinden. Aufgrund der seit 2001 anhaltenden gesamten positiven Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wustermark ist von einer positiven Entwicklung der Kaufkraft und somit einer Annäherung an die Nachbargemeinden auszugehen.

Der Prognos Zukunftsatlas 2004<sup>10</sup> ermittelt anhand von 29 makro- und sozioökonomischen Indikatoren die Zukunftschancen aller 439 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland. Über einen ermittelten Zukunftsindex, der durch vier Gruppen – Demografie, Arbeitsmarkt, Wettbewerb und Innovation sowie Wohlstand und Soziale Lage – werden die Zukunftsperspektiven und Chancen von Regionen abgebildet. Der Landkreis Havelland liegt hierbei auf Rang 374. Der Landkreis zählt damit zu den Regionen mit Zukunftsrisiken, d.h. er weist eine sehr geringe Dynamik und Stärke auf. Im Vergleich dazu ist Potsdam als die ranghöchste Region in Ostdeutschland auf Rang 148, Berlin auf Rang 262 und Potsdam-Mittelmark auf Rang 311. Alle drei Standorte gehören damit zu den Regionen mit ausgewogenem Chancen-Risikenmix.

Da der Standort Wustermark im engeren Verflechtungsraum liegt und durch den "Speckgürtel-Effekt" von Berlin wirtschaftlich profitiert, ist er hinsichtlich seiner Zukunftschancen deutlich besser einzuschätzen als der Wert des Landkreises Havelland. Wustermark kann daher als Standort mit ausgewogenem Chancen-Risikenmix angesehen werden.

---

<sup>8</sup> Angaben der Gemeinden Dallgow-Döbeitz und Brieselang Stand 9.06.2005, Angaben der Stadt Nauen gem. eigener Homepage "www.nauen.de", Stand 06/2005

<sup>9</sup> Kaufkraftdaten erhalten aus dem Research der Consilium GmbH, Berlin

<sup>10</sup> [www.prognos.com/zukunftsatlas](http://www.prognos.com/zukunftsatlas)

Abb. 5: Steckbrief Wirtschaft

## Steckbrief Wirtschaft

		Entwicklung	Vergleichswerte
<b>Zahl der Beschäftigten</b> (Stand 04/2005)	2.706	ca. + 66,5 % seit 1996	
<b>Beschäftigte mit Wohnort Wustermark</b> (Stand 04/2005)	337	ca. + 2,85 % seit 1996	 <b>hohes</b> Pendleraufkommen, <b>geringe Bindung</b> Wohnort/Arbeitsplatz
<b>Arbeitsplätze in der Gemeinde</b> (Stand 04/2005)	1.883	ca. + 72 % seit 1996	 <b>überdurchschnittlicher</b> Anteil im Bereich Verkehr und Nachrichtenübermittlung (Logistik)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehr/ Logistik / Nachrichtenüb. 31 %</li> <li>▪ verarbeitendes Gewerbe 20 %</li> <li>▪ Handel 20 %</li> </ul>			
<b>Arbeitslosenquote</b> (Stand 03/2005)	19,5 %	ca. + 9,5 % seit 1996	 Landkreis Havelland 19,9 %, Berlin 19,4 %, zählt zur Region mit der <b>höchsten Arbeitslosigkeit</b> in der Bundesrepublik (Ø 12,0%)
<b>Kaufkraftindex</b> (Stand 2001)	ca. 82,5 %		<b>geringer</b> als in den umliegenden Orten Dallgow-Döberitz ca. 90,2 % Stadt Nauen ca. 87,7 % Falkensee ca. 97,7 %
<b>Gewerbesteuerhebesatz</b> (Stand 06/2005)	270 %		vergleichsweise eher <b>niedrig</b> Dallgow-Döberitz 350 % Stadt Nauen 320 % Brieselang 310 %
<b>Zukunftsatlas 2004</b> <b>Landkreis Havelland</b> (Prognos 2004, von 439 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten)	Rang 374		Landkreis mit <b>Zukunftsrisiken</b> (sehr geringe Dynamik und Stärke) Potsdam (Rang 148), Berlin (Rang 262), Postdam-Mittelmark (Rang 311)



## 2 SWOT- ANALYSE

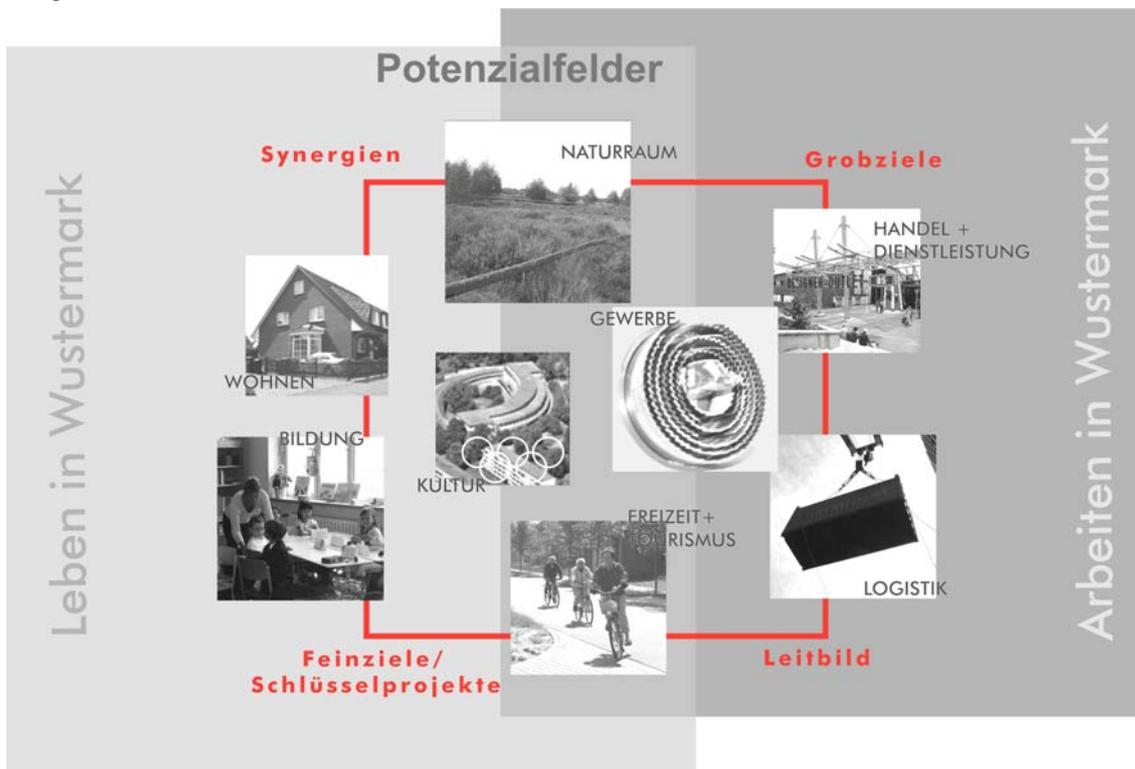
Zur tragfähigen Bestimmung eines neuen Leitbildes für die Gemeindeentwicklung Wustermarks mit Perspektivzeitraum für die nächsten 15 Jahre ist eine Stärken- Schwächen-Risiken-Chancen-Analyse (sog. SWOT-Analyse) erforderlich. Folgende Fragestellungen stehen bei dieser Situationsanalyse im Vordergrund: Was hat die Gemeinde Wustermark zu bieten? Wo liegen die Stärken und Chancen, die vielleicht noch nicht so bewusst sind? Wo sind die Defizite oder Belastungen, die es zu beseitigen gilt bzw. umzuwandeln in Aktivposten? Die Antworten darauf fließen in die integrierte Gemeindeentwicklungskonzeption ein.

Im Rahmen der SWOT-Analyse werden sowohl die einzelnen für die Gemeinde relevanten Themenfelder als auch örtliche Potenzialräume betrachtet. Dabei werden sowohl harte als auch weiche Standortfaktoren berücksichtigt. Eine Übersicht über die verortbaren Stärken, d.h. vorhandene Einrichtungen und Gebiete ist im Plan "Potenzialräume" auf Seite 39 zusammengestellt.

### 2.1 POTENZIALFELDANALYSE

Die untersuchten Potenzialfelder umfassen alle Lebensbereiche der Gemeinde Wustermark. Dazu gehören die Bereiche:

Wohnen, Bildung, Kultur, Freizeit+Tourismus, Gewerbe, Logistik, Handel+ Dienstleistung.



Zu jedem Potenzialfeld werden vorhandene Stärken, Schwächen, Risiken und Chancen erfasst. Gleichzeitig werden erste Überlegungen zu möglichen Entwicklungszielen formuliert und eine Einschätzung des Entwicklungspotenzials vorgenommen.

---

Weiterhin wird aufgezeigt, welches die bestimmenden Faktoren (Determinanten) zu jedem Themenbereich sind und mit welchen anderen Themenfeldern Synergieeffekte entstehen.

Der Bereich Naturraum bzw. Natur und Landschaft wurde als prozessbegleitende Ebene im Rahmen eines vertiefenden Fachbeitrags des Büros Dr. Szamatolski und Partner betrachtet. Eine Zusammenfassung ist im Anhang Teil A dargestellt. Die Ergebnisse sind im Laufe des Arbeitsprozesses kontinuierlich eingeflossen.



## POTENZIALFELD "WOHNEN"

### Stärken

Die Gemeinde verfügt durch die unterschiedlich entstandenen Ortsteile über ein **vielfältiges Wohnflächenangebot**. Im Ortsteil Elstal besteht das größte Angebot an Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde, welches vor allem durch Umnutzung von Kasernenbauten und die Sanierung bestehender Gebäude (z.B. Eisenbahnersiedlung) geschaffen wurde. Weitere neue Mehrfamilienhäuser sind im Ortsteil Wustermark in der neuen Siedlung gebaut worden. Im Ortsteil Wustermark und in den anderen Ortsteilen sind verschiedenste Formen des Einfamilienhausbaus vorhanden. In den alten Dorflagen der Ortsteile stehen zum Teil sehr gut erhaltene Hofanlagen, in Priort und Wustermark sind Siedlungshäuser der 20er und 30er Jahre vorhanden. Daneben wurden in den letzten Jahren verschiedene Baugebiete für Einfamilienhäuser entwickelt, so z.B. in Buchow-Karpzow, Wustermark und Priort.

Ein besonderes Angebot stellt in Elstal der **Senioren-Wohnpark** dar, der durch den Bund Evangelisch-Freikirchlicher Gemeinden errichtet wurde. Mit über 100 Wohneinheiten wird hier ein auf die besonderen Bedürfnisse von Senioren abgestimmtes Wohnkonzept angeboten.

Die Stärke der Gemeinde als Wohnstandort erklärt sich vor allem durch den jeweils eigenen Charakter und/ oder **besondere Qualitäten der einzelnen Wohngebiete**. Die einzelnen Gebiete zeichnen sich durch ein oder mehrere der folgenden Faktoren besonders aus:

- einheitliche Bauformen,
- historische und baukulturell interessante Wohngebiete,
- experimenteller Wohnungsbau,
- prägnante Farbgebung,
- hohe Durchgrünung durch wertvollen Altbaumbestand,
- große Grundstücke,
- verkehrsberuhigte und damit kinderfreundliche Verkehrerschließung.

Dadurch entsteht eine **hohe Identifikation** der ortsansässigen Bevölkerung mit dem Wohnort, gleichzeitig ist der Standort für Hinzuziehende dadurch attraktiver.

### Schwächen Risiken

Bisher fehlt für die Gemeinde ein **einheitliches Marketingkonzept** zur Vermarktung des Wohnstandortes. Die Besonderheiten der Wohngebiete sind bisher nur "Insider-Wissen" und könnten viel besser im Rahmen einer gemeinsamen Vermarktung durch Vermieter,

---

## Schwächen Risiken

Investoren und Projektentwickler genutzt werden. Im Detail sind in den einzelnen Ortslagen verschiedene Schwächen im Bereich des Wohnens vorhanden. In Elstal ist die Siedlungsstruktur noch immer durch große nicht entwickelte Kasernenbereiche bzw. Brachen unterbrochen, so dass die einzelnen fertigen Siedlungsbereiche teilweise einen Inselcharakter haben.

Die Entwicklung der **Elstaler Eisenbahnersiedlung** ist trotz des frühzeitigen Sanierungsbeginns Anfang der 90er Jahre völlig ins Stocken geraten. Die Potenziale und Besonderheiten der Siedlung, insbesondere die Baustruktur und die großen Gartenflächen sowie die eigentlich schnelle Verfügbarkeit nach der Wende wurden nicht vorteilig durch die Verantwortlichen genutzt. Folgende Faktoren wirken seither besonders entwicklungshemmend:

- die nur an einzelnen Gebäuden durchgeführte Sanierung der Gebäude und die dadurch schlechte optische Wirkung,
- der teilweise Verkauf an Einzeleigentümer – dadurch Vielzahl von Eigentümern und entsprechend schwierige Umsetzung von Gesamtmaßnahmen,
- unattraktives Angebot an Wohnraum – wenig Gestaltungsspielraum aufgrund von Denkmalschutzauflagen auch im Innenbereich,
- kleine Erschließungsstraßen und fehlendes Parkraumkonzept.

Zur Vermeidung eines weiteren Imageverlustes der Siedlung besteht schnellstmöglicher Handlungsbedarf in den o.g. Punkten.

In Buchow-Karpzow ist die Entwicklung des Wohnens vor allem auf der Karpzower Seite faktisch nicht erfolgt. Hier ist das Ortsbild vor allem durch den Zustand der **alten Gutsanlage Karpzow** stark beeinträchtigt, so dass dadurch bisher jegliche Investitionen gehemmt wurden. Inzwischen liegen bereits Planungen seitens der Gemeinde zur Verbesserung der Situation vor.

In den alten Dorfkernen Dyrotz und Wustermark aber auch Hoppenrade und Wernitz ist zunehmend der **Verfall von einzelnen Hofanlagen** zu erkennen. Neben der Beeinträchtigung des Ortsbildes steht hier vor allem die Frage im Vordergrund, wie zukünftige Nutzungskonzepte für diese Hofanlagen aussehen, wenn kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr geführt wird.

Bei der weiteren Entwicklung von Einfamilienhausgebieten besteht grundsätzlich ein **starkes Konkurrenzangebot an Bauflächen** in den umliegenden Gemeinden.

Unter Berücksichtigung der weiteren Bevölkerungsentwicklung, insbesondere der zunehmenden Überalterung unserer Gesellschaft wird es erforderlich, die **Wohnqualität für eine alternde Bevölkerung** zu sichern und dadurch einer Bevölkerungsabwanderung vorzubeugen.

<b>Determinanten</b>	<p>Die Determinanten, d.h. die direkten bestimmenden Faktoren bei der Entwicklung des Wohnsektors sind:</p> <p>Verkehr: gute Erreichbarkeit der Wohngebiete und gute verkehrliche Anbindung an die Versorgungszentren sowie das überörtliche Straßenverkehrsnetz, gute Anbindung an den ÖPNV, Vermeidung von Verlärmung durch Verkehrsstrassen,</p> <p>Bebauung: Vorhandensein von Flächenpotenzialen/ Erweiterungspotenzialen, ansprechendes, intaktes Ortsbild, Beseitigung jeglicher Altlasten,</p> <p>Landschaft: Attraktivität und Erreichbarkeit von Naherholungsbereichen.</p>
<b>Synergien</b>	<p>Die Entwicklung des Wohnsektors beeinflusst schwerpunktartig folgenden Themenfelder:</p> <p>Bildung: Anpassung des Betreuungs- und Schulangebotes,</p> <p>Einzelhandel: Bereitstellung der erforderlichen Nahversorgungseinrichtungen und örtlicher Dienstleistungen,</p> <p>Gewerbe: Schaffung von Arbeitsplätzen,</p> <p>Freizeit : Wohnumfeldgestaltung, Schaffung von Naherholungsräumen, Zugang zu den Naturräumen.</p>
<b>Chancen/ Entwicklungspotenzial</b>	<p>Das <b>Entwicklungspotenzial</b> im Bereich "Wohnen" ist in der Gemeinde weiterhin <b>hoch</b>. Die Gemeinde verfügt über große Flächenpotenziale innerhalb von Siedlungsbereichen (siehe die unter Wohnen gekennzeichneten Gebiete im Plan "Potenzialräume", Seite 39). Die o.g. örtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Verkehr und naturräumlicher Potenziale sind gegeben.</p> <p>Chancen liegen vor allen Dingen in der konsequenten Ausrichtung von Wohngebieten, z.B. sogenanntes <b>Themenwohnen</b> und der Fortführung der individuellen Wohngebietscharaktere.</p>
<b>Mögliche Zieldefinition</b>	<b>Entwicklung Wustermarks als Gemeinde mit individuellen Wohnstandorten – Themenwohnen</b>



**POTENZIALFELD "GEWERBE + LOGISTIK"****Stärken**

Das **Güterverkehrszentrum Berlin West** ist der stärkste Wirtschaftsfaktor und größter Impulsgeber im Bereich Gewerbe und Logistik in der Gemeinde. Auf einer Bruttofläche von ca. 225 ha haben sich bisher ca. 23 Firmen angesiedelt mit insgesamt etwa **1.500 Arbeitsplätzen**. Besonders gefragt ist der Standort durch Firmen aus dem Bereich der **Lebensmittellogistik, Transportlogistik** und **Automobilzulieferer** aufgrund der direkten Nähe zum Absatzmarkt Berlin.

Im internen Ranking der deutschen Güterverkehrszentren steht das GVZ Berlin West inzwischen auf dem **4. Rang** von 33 Standorten.<sup>11</sup>

Die **optimale Straßenverkehrsanbindung**, der **KV-Terminal** für den kombinierten Güterverkehr, der geplante **Hafen** sowie ein gut aufgebautes **Logistiknetzwerk** bieten ideale Standortvoraussetzungen für Gewerbebetriebe. Hinzu kommt die professionelle Vermarktung des Standortes durch einen Projektentwickler und die Gemeinde.

Für die weitere Ansiedlung von logistischen Dienstleistungsunternehmen ist eine **Förderung durch das Land Brandenburg** möglich.

Die Gemeinde verfügt weiterhin über **große Gewerbeflächenpotenziale**, zum einen innerhalb des GVZ (ca.50 ha), vor allem aber im Nordwesten der Gemeinde mit dem bisher nicht entwickelten Gewerbegebiet Nord (ca. 140 ha).

**Schwächen  
Risiken**

In der Gemeinde gibt es verschiedene gewerblich ausgewiesene Flächen, deren Entwicklung zum einen gar nicht begonnen wurde oder aber deren Entwicklung ins Stocken geraten ist. Dazu gehören die Flächen:

**Gewerbegebiet Nord**; hier liegt bisher seitens des Flächeneigentümers kein schlüssiges Vermarktungskonzept und keine Spezialisierung auf eine Zielgruppe vor. Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben blieb bisher trotz vorliegender rechtskräftiger Bauleitplanung aus.

**Demex Gewerbepark** in Elstal; hier wurde nur der südliche Bereich mit dem Designer Outlet Center entwickelt. Das Konzept zur Ansiedlung von büro- und dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben war trotz vollständiger Erschließung nicht realisierbar bzw. vermarktungsfähig.

<sup>11</sup> Angaben gemäß GVZ-Info-Brief 10/2004 unter "[www.gvz-berlin.de](http://www.gvz-berlin.de)"

<b>Schwächen Risiken</b>	<p><b>Gewerbegebiet Süd</b>, südl. der B5: Die Fläche war ursprünglich für die Errichtung eines Betonmischwerkes vorgesehen. Die Umsetzung der Planung scheiterte am Konkurs der Firma. Die Flächen gehören inzwischen der Gemeinde.</p> <p>Der Bereich der ortsansässigen <b>klein- und mittelständigen Unternehmen</b> (KMU) hat sich bisher <b>nur gering entwickelt</b>.</p> <p><b>Ungeordnete kleinteilige Gewerbebestandorte</b> innerhalb der einzelnen Ortsteile führen teilweise sogar zum <b>Imageverlust</b> der Ortslage (siehe Gutsanlage Karpzow).</p> <p>Bei der weiteren Entwicklung der Gemeinde als großflächiger Gewerbebestandort besteht das Risiko, dass Imageverluste oder Beeinträchtigungen der Bereiche Naherholung, Landschaft und Wohnen entstehen.</p>
<b>Determinanten</b>	<p>Die Determinanten, d.h. die direkten bestimmenden Faktoren bei der Entwicklung des Gewerbe- und Logistiksektors sind:</p> <p>Verkehr: Die Erreichbarkeit des Standortes und die überörtliche sowie örtliche Anbindung an das Verkehrsnetz,</p> <p>Bebauung: Verfügbarkeit von Flächen und Erweiterungspotenzialen das Ortsbild und das dadurch vermittelte Image des Standortes.</p>
<b>Synergien</b>	<p>Die Entwicklung des Gewerbe- und Logistiksektors beeinflusst schwerpunktartig folgenden Themenfelder:</p> <p>Bildung: Schaffung von Ausbildungsplätzen am Standort, Aufbau eines Ausbildungszentrums, Kooperationen von Schule und Betrieben,</p> <p>Einzelhandel: Einzelhändler als Kunden,</p> <p>Dienstleistung: Aufbau neuer gewerbeorientierter Dienstleistungen (Gastronomie, Übernachtungsangebote, usw.),</p> <p>Wohnen: Mit Schaffung von Arbeitsplätzen kann durch Zuzüge eine positive Bevölkerungsentwicklung einhergehen.</p>
<b>Chancen/ Entwicklungspotenzial</b>	<p>Das <b>Entwicklungspotenzial</b> im Bereich "Gewerbe + Logistik" ist in der Gemeinde weiterhin <b>hoch</b>.</p> <p>Die Gemeinde verfügt über <b>große planungsrechtlich gesicherte Flächenpotenziale</b> (siehe Auflistung oben und vgl. Plan "Potenzialräume") und zusätzlich über große <b>Flächenumnutzungspotenziale</b></p>

**Chancen/  
Entwicklungs-  
potenzial**

im Bereich des Bahnhofs Elstal durch zukünftige Aufgabe von Bahnflächen.

Chancen liegen vor allen Dingen in der **stärkeren Profilierung** der Gewerbestandorte nach Branchen und gleichzeitigem Aufbau von **Kooperationen**. Insbesondere **zukunftsfähige innovative Branchen** sollten angesiedelt werden.

Mit dem GVZ Berlin West ist der **Bekanntheitsgrad Wustermarks** bereits gestiegen und auch überregional eingeführt. Dieser Vermarktungsvorteil ist für den gesamten Gewerbesektor der Gemeinde nutzbar und ausbaufähig.

**Kooperationen** der Gemeinde **mit dem Land Brandenburg** z.B. über die ZukunftsAgentur Brandenburg (ZAB) sollten zur Vermarktung des Standortes intensiviert werden um neue Ansiedlungen von Unternehmen zu forcieren.

**Mögliche  
Zieldefinition**

**Entwicklung Wustermarks zum führenden Standort für Gewerbe und zentralen Logistikstandort im Land Brandenburg**





## POTENZIALFELD "HANDEL + DIENSTLEISTUNG"

### Stärken

Im Bereich Handel+Dienstleistung sind die Stärken mit unterschiedlicher Ausrichtung vorhanden.

Mit dem **Designer Outlet Center** verfügt die Gemeinde seit dem Jahr 2000 über ein regional ausgerichtetes Designer Outlet, das entsprechend überörtliches Publikum anzieht. Eine Erweiterung erfolgte inzwischen bereits durch Outletstores aus der Branche Sportbekleidung + Sportartikel.

Die **Lage an der Bundesstraße B5** und die **ansprechende architektonische Gestaltung** des B5 Centers und der Outletstores sowie die vorhandenen **Flächenpotenziale** sind gute Voraussetzungen zur Weiterentwicklung des Standortes.

Von örtlicher Bedeutung ist insbesondere das **Ortszentrum Wustermark** mit Vollsortimenter, Discounter und ergänzendem Geschäftsbesatz für den täglichen Bedarf, der bisher die Versorgung innerhalb der Gemeinde gewährleistet hat. In Elstal wird z.Z. ein weiterer Standort eines Vollsortimenters errichtet, so dass damit die beiden größten Ortsteile die Grundversorgung der Gemeinde sicherstellen.

Der saisonale **Direktverkauf landwirtschaftlicher Produkte** vor allem durch den Spargelbauer in Hoppenrade hat sich inzwischen sehr gut in der Gemeinde etabliert. Über den Spargelverkauf ist der Bekanntheitsgrad des Ortsteils Hoppenrade regional inzwischen stark gestiegen.

### Schwächen Risiken

Für die Gemeinde Wustermark stellt der **Havelpark** in der Gemeinde Dallgow-Döberitz einen starken Konkurrenzstandort dar.

Durch die **fehlende Anbindung** des Designer Outlet Centers an den Ortsteil Elstal (optische Barriere durch Lärmschutzwand, eingeschränkte Straßenanbindung, keine Fußwegebeziehungen) konnte der Ortsteil Elstal bisher kaum von den Besuchern/ Kunden profitieren.

Die in Elstal vorhanden **traditionellen Einkaufslagen** im Bereich des Karl-Liebknecht-Platzes und dem Ernst-Walter-Weg sind bis auf einzelne Anbieter völlig leergezogen. Hier ist ein neuer konzeptioneller Ansatz erforderlich.

Die **mangelnde Gestaltung des öffentlichen Raumes** sowohl im Bereich des DOC als auch beim Ortszentrum Wustermark beeinträchtigt das "Einkaufsgefühl" des Kunden. Dies führt zu einer Verkürzung der Aufenthaltszeit und damit zu geringeren Umsätzen und weniger Belegung.

<p><b>Schwächen Risiken</b></p>	<p>Bei der Entwicklung von weiteren <b>großflächigen Verkaufsflächen</b> (i.S.d. §11 (3) BauNVO) muss die <b>planungsrechtliche Zulässigkeit</b>, d.h. die Verträglichkeit zu anderen Standorten erreicht werden.</p> <p>Zwischen den Einkaufsbereichen und den Bahnhöfen Elstal und Wustermark besteht <b>keine Verknüpfung</b>. Insbesondere bei Besuchern des DOC, die mit der Regionalbahn kommen, führt dies zu Irritationen (DOC in Wustermark – Ausstieg ist jedoch Bhf. Elstal!).</p> <p>Nur die Ortsteile Wustermark und Elstal verfügen über adäquate Einkaufsmöglichkeiten. Einzig in Buchow-Karpzow existiert noch ein Lebensmittelkleinladen.</p> <p>Der auf die örtliche Bevölkerung ausgerichtete <b>Dienstleistungsbe- reich</b> ist nur im Rahmen einer Grundversorgung in Wustermark vor- handen.</p> <p>Der Bereich <b>Gastronomie</b> ist in der Gemeinde nur <b>schwach</b> ausge- prägt. Vom Angebot überwiegt der Anteil von Imbissstuben und Schnellrestaurants.</p>
<p><b>Determinanten</b></p>	<p>Die Determinanten, d.h. die direkten bestimmenden Faktoren bei der Entwicklung des Handels- und Dienstleistungssektors sind:</p> <p>Verkehr: Erreichbarkeit des Standortes durch MIV und ÖPNV sowie die Bereitstellung ausreichender Parkplätze,</p> <p>Bebauung: Stadtbild "Einkaufskulisse" mit Aufenthaltsqualität, vorhandene Erweiterungspotenziale.</p>
<p><b>Synergien</b></p>	<p>Die Entwicklung des Handels- und Dienstleistungssektors beeinflusst schwerpunktartig folgenden Themenfelder:</p> <p>Wohnen: Das Einkaufsangebot verbessert die Standortqualität von Wohngebieten,</p> <p>Bildung : Schaffung von Ausbildungsplätzen im Bereich Einzel- handel, Dienstleistung und Gastronomie,</p> <p>Freizeit+ Tourismus: Shopping-Wochenende und "Erlebnis-Shopping" ist Teil der modernen Freizeitgestaltung und wird mit an- deren Freizeitunternehmungen kombiniert.</p>
<p><b>Chancen/ Entwicklungs- potenzial</b></p>	<p>Das <b>Entwicklungspotenzial</b> im Bereich "Handel + Dienstleistung" ist in der Gemeinde <b>hoch</b>.</p>

**Chancen/  
Entwicklungs-  
potenzial**

In Elstal bieten sowohl vorhandene traditionelle Versorgungslagen als auch neue Standorte gute Entwicklungspotenziale.

Chancen liegen vor allem in der **Verknüpfung** von Nahversorgungsgebieten und Shoppingbereichen. Die **Aufenthaltsqualität** kann durch eine neue Gestaltung des öffentlichen Raumes verbessert werden.

Mit einer Erweiterung des DOC könnte eine weitere **Spezialisierung** des Standortes z.B. im Bereich **Sportartikel / Trendsportarten** angestrebt werden.

Das Ortszentrum Wustermark kann durch eine **Neugestaltung des öffentlichen Raumes** weiter aufgewertet werden. Angrenzende Freiflächen südlich der Brandenburger Straße können ggf. einbezogen werden.

Ein weiteres Potenzial innerhalb aller Ortsteile bietet der Bereich **Gastronomie**.

**Mögliche  
Zieldefinition**

**Entwicklung Wustermarks zum größten Outletcenter in Ostdeutschland**





## POTENZIALFELD "BILDUNG"

### Stärken

Wustermark bietet insgesamt ein **hochwertiges und qualitätsvolles Bildungsangebot**, das bereits jetzt einen wichtigen weichen Standortfaktor darstellt.

Mit 4 Kindertagesstätten (öffentlicher und kirchlicher Träger) sowie mehreren privaten Tagespflegestellen verfügt die Gemeinde über ein gutes Betreuungsangebot für Klein- und Schulkinder. Die Kitas wurden und werden derzeit neu errichtet und entsprechen damit einem modernen Ausstattungsstandard. Das Hauptangebot erfolgt in den Ortsteilen Elstal und Wustermark. Private Betreuungsangebote gibt es in Elstal, Wustermark, Buchow-Karpzow, Priort sowie Wernitz.

Das schulische Angebot umfasst die **Grundschule** Otto Lilienthal im Ortsteil Wustermark und die **Oberschule** im Ortsteil Elstal (7.-10. Klasse). Vor allem die Oberschule hat sich durch ihren Wirtschaftsschwerpunkt und mit einem neu eingerichteten offenen Ganztagsangebot **gut profiliert**. Weiterhin besteht bereits ein gutes **Kooperationsnetz** zu anderen Bildungs- und Sozialträgern sowie zur Wirtschaft. Ein Erweiterungsbau der Schule wird bereits realisiert.

Die **Bibliothek** der Gemeinde wurde ebenfalls in die Oberschule integriert.

Eine besondere Stärke stellen die beiden privaten **staatlich anerkannten Hochschulen** im Ortsteil Elstal dar. Hierbei handelt es sich um die Filmhochschule für digitale Medienproduktion (German Film School) sowie die Theologische Fachhochschule vom Bund Evangelisch-Freikirchlicher Gemeinden.

Letztere ist Teil des **Bildungszentrums Elstal**, das der Geschäftssitz des Kirchenbundes sowie deren zentrale Ausbildungsstätte ist. Das Zentrum umfasst Tagungs- und Seminarräume, Gästehäuser und eine theologische Bibliothek. Darüber hinaus ist eine Kindertagesstätte mit dem besonderen Profil eines Waldkindergartens angeschlossen sowie das Angebot des Seniorenwohnens (vgl. Potenzialfeld Wohnen) einschließlich Servicedienstleistungen. Darüber hinaus können für Feiern und Veranstaltungen Räume gebucht sowie Gästewohnungen und Übernachtungsplätze für Wohnmobile gemietet werden.

Temporäre **Veranstaltungen zur kulturellen Geschichte** der Gemeinde, in bezug auf die Standorte "Olympisches Dorf" und ehemaliger "Rangierbahnhof Wustermark" wurden bisher sehr gut durch regionales und überregionales Publikum besucht.

<b>Schwächen Risiken</b>	<p>In der Gemeinde fehlt im Bildungssektor der <b>gymnasiale Zweig</b> im Bereich der Oberschulen sowie ein <b>Angebot im Ausbildungsbe- reich</b> (z.B. Berufsschule).</p> <p>Das nächste Weiterbildungsangebot im Bereich der <b>Volkshochschu- le</b> des Landkreises findet in Nauen oder Falkensee statt. Innerhalb der Gemeinde gibt es kein Angebot.</p>
<b>Determinanten</b>	<p>Die Determinanten, d.h. die direkten bestimmenden Faktoren bei der Entwicklung des "Bildungssektors" sind:</p> <p>Bevölkerung: Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde bestimmt im wesentlichen die Auslastung und damit verbunden die Investitionen.</p> <p>Bebauung: Ausstattungsstandard der Einrichtungen und Lage innerhalb des Siedlungsbereiches</p> <p>Verkehr: Erreichbarkeit der Einrichtungen, Angebot an Schulbussen</p> <p>Wirtschaft: Bereitschaft von Privatinvestitionen, Finden von Kooperationspartnern</p>
<b>Synergien</b>	<p>Die Entwicklung des Bildungssektors beeinflusst schwerpunktartig folgenden Themenfelder:</p> <p>Wohnen: wichtiger weicher Standortfaktor für zuzugswillige Familien</p> <p>Wirtschaft: Bereitstellung qualifizierter junger Arbeitskräfte</p> <p>Freizeit : öffentliche Bildungsangebote verbessern das Freizeitangebot der Gemeinde</p>
<b>Chancen/ Entwicklungs- potenzial</b>	<p>Das weitere <b>Entwicklungspotenzial</b> im Bereich "Bildung " ist in der Gemeinde als <b>mittel</b> einzustufen. Die Gemeinde verfügt inzwischen bezogen auf ihre Einwohnerzahl über ein sehr gutes Einrichtungsangebot mit hohem Ausstattungsstandard. Die Zuweisung weiterer Bildungseinrichtungen ist vom Landkreis abhängig.</p> <p>Chancen sind vor allem im Bereich einer <b>Logistikausbildung</b> in Kooperationen mit dem GVZ vorhanden sowie durch eine <b>Standorterweiterung</b> der <b>Filmhochschule</b> Elstal.</p>
<b>Mögliche Zieldefinition</b>	<p><b>Entwicklung Wustermarks zum Standort für schulische und berufliche Bildung sowie Weiterbildung</b></p>



## POTENZIALFELD "FREIZEIT+TOURISMUS+KULTUR"

### Stärken

Die Gemeinde besitzt mit der **Döberitzer Heide** und dem **Havelkanal** ein **großes landschaftliches Potenzial**, das bisher erst ansatzweise zur Naherholung genutzt wird.

Im Bereich des landschaftsbezogenen Freizeitangebotes gibt es bisher als Einrichtung die **Naturschutzstation** in der Döberitzer Heide. Das Angebot umfasst regelmäßige naturkundliche Führungen sowie die Möglichkeit eine Schafherde zu besuchen. Weiterhin wird der zugängliche Landschaftsbereich der Heide durch Spaziergänger und durch Sportbegeisterte zum **Wandern, Nordic Walking** oder **Laufen** genutzt.

Als Ausgangspunkt wird i.d.R. der neu angelegte Parkplatz an der Löwen-Adler-Kaserne südlich der B5 genutzt.

Die Gründung der **Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide gGmbH** zu Beginn des Jahres 2005 ist ein wesentlicher Entwicklungsfaktor für den Freizeit- und Tourismusbereich. Zukünftig wird es möglich, die im Naturreservat ausgewilderten Prewalskipferde und Wisente zu beobachten, sowie Führungen mitzumachen und ein Informationszentrum zu besuchen. Bereits in der Umsetzung befindet sich der Bau und die Gestaltung des Schaugatters. Die Zufahrt erfolgt über die Straße "Zur Döberitzer Heide".

Der **Havelkanal** wird im Ortsteil Buchow-Karpzow bereits durch Wassersportler genutzt. Hier ist eine kleine **Marina** eines Sportvereins vorhanden. Trotz seiner für die Schifffahrt befestigten Uferbereiche und den geplanten Ausbau des Kanals bis zum GVZ-Hafen hat der Havelkanal ein landschaftlich interessantes und naturgeprägtes Erscheinungsbild.

Zum Freizeitangebot der Gemeinde gehören außerdem die **Reiterhöfe** in Hoppenrade und Buchow-Karpzow.

Zusätzlich hat die Gemeinde ein wesentliches **baukulturelles Potenzial** vor allem im Ortsteil Elstal. Zu der einzigartigen Geschichtslandschaft gehören in erster Linie das **Olympische Dorf** von 1936 und der ehemalige **Rangierbahnhof Wustermark**, heute Bahnhof Elstal, aber auch die in Wohngebäude umgewandelten Kasernenanlagen und die als Kleinsiedlung zu Beginn der 30er Jahre errichtete **Stahlhaussiedlung**. Letztere ist der größte erhaltene Komplex dieser Bauart in Deutschland, die sich zudem durch eine weitgehend bauzeitlich erhaltene Originalsubstanz auszeichnet.

---

**Stärken**

Die bisher durchgeführten **Veranstaltungen** zum "**Tag der offenen Tür**" im Olympischen Dorf sowie auf dem Gelände des Rangierbahnhofs Wustermark erzeugen jedes Mal ein großes Interesse in der Bevölkerung.

Erste **Ansätze** zu einem **touristischen Informationssystem** in der Gemeinde sind bereits im Olympischen Dorf und in Priort Dorf vorhanden. Hier informieren jeweils Stelltafeln über die Geschichte der Standorte.

In **Priort Dorf** wurde der alte Dorfkern mit den Gebäuden und vor allem der Fachwerkkirche vollständig saniert. Er stellt damit ein schönes Beispiel der alten märkischen Dorfstruktur dar.

---

**Schwächen  
Risiken**

In der Gemeinde gibt es bisher **kein abgestimmtes Freizeit- und Tourismuskonzept** sowie ein gemeinsames **Marketing**.

Innerhalb der Gemeinde fehlt ein **Informationsleitsystem** für Besucher und Gäste, insbesondere an den Bahnhöfen.

Der **Havelkanal** ist heute nur sehr **eingeschränkt zugänglich**. Parkmöglichkeiten in der Nähe des Wassers gibt es für Besucher nicht.

Das **Rad- und Wanderwegenetz** innerhalb der Gemeinde ist lückenhaft. Priort ist bisher gar nicht, d.h. weder nach Elstal noch nach Buchow-Karpzow an das Radwegenetz angeschlossen. Eine Anbindung an das regionale und überregionale Netz ist insgesamt nur eingeschränkt vorhanden.

Eine flächendeckende **Kampfmittelbeseitigung** der Döberitzer Heide wird nicht erfolgen, daher kann eine Nutzung durch Besucher nur auf ausgewiesenen Wegen erfolgen.

Der Bereich der **Löwen-Adler-Kaserne** muss in ein gesamtes Nutzungskonzept der Döberitzer Heide einbezogen werden, da ansonsten das Image des Freizeitstandortes Döberitzer Heide beeinträchtigt bleibt.

Die **nur temporäre Zugänglichkeit** des **Olympischen Dorfes** und des **Rangierbahnhofes** hat bisher eine kontinuierliche Tourismusentwicklung stark eingeschränkt.

Aufenthaltsbereiche wie **Picknickzonen** und Abenteuerspielplätze sind nicht vorhanden.

Im touristisch ausgerichteten **Übernachtungs- und Gastronomiebereich** sind nur vereinzelte Angebote und im kleinem Umfang vorhanden.

---

**Determinanten**

Die Determinanten, d.h. die direkten bestimmenden Faktoren bei der Entwicklung des Sektors "Freizeit+Tourismus+Kultur" sind:

Verkehr: Gute Erreichbarkeit der Tourismusangebote,

<b>Determinanten</b>	<p>gute Anbindung an den ÖPNV, Vermeidung von Verlärmung durch Verkehrsstrassen, Überwindung von Barrieren</p> <p>Bebauung: ansprechendes, intaktes Ortsbild mit hoher Aufenthaltsqualität</p> <p>Landschaft: Attraktivität und Erreichbarkeit der Naherholungsbereiche, Erlebbarkeit des Landschaftsraumes</p>
<b>Synergien</b>	<p>Die Entwicklung des Sektors "Freizeit+Tourismus+Kultur" beeinflusst schwerpunktartig folgenden Themenfelder:</p> <p>Bildung: Naturerlebnis, Edutainment im Bereich "Natur+Umwelt"</p> <p>Einzelhandel: Shopping-Wochenende im Designer Outlet Center,</p> <p>Wohnen: Vergrößerung des temporären Wohnangebotes (Hotel, Ferienwohnungen), Verbesserung des Wohnortimages</p> <p>Wirtschaft: Aufbau neuer Geschäftsfelder, Schaffung neuer Arbeitsplätze, Kaufkraftbindung in der Gemeinde, Standortinvestitionen</p>
<b>Chancen/ Entwicklungspotenzial</b>	<p>Das <b>Entwicklungspotenzial</b> im Bereich "Freizeit+Tourismus+Kultur" ist in der Gemeinde <b>sehr hoch</b>. Die Gemeinde verfügt im Bereich Elstal einschließlich südlich der B5 über <b>große Flächenpotenziale</b> zur Schaffung von Freizeitangeboten (vgl. Plan "Potenzialräume"). Die o.g. örtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich Verkehr und naturräumlicher Potenziale sind gegeben.</p> <p>Chancen liegen vor allen Dingen im Bereich des <b>naturnahen Edutainments</b> rund um die Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide.</p> <p>Für den sanften Tourismus bietet sich der <b>Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes</b> an sowie deren Verknüpfung mit den Bahnhöfen (Bike &amp; Ride), so dass Tagestouristen in Kombination mit der Regionalbahn anreisen können.</p> <p>Der Havelkanal ist im Bereich Dyrotz und Buchow-Karpzow für zwei <b>Wasserwanderrastplätze</b> prädestiniert, so dass hier eine Verknüpfung zu den traditionellen Wassersportbereichen der Havel geschaffen werden kann.</p> <p>Bisher weitgehend ungenutzt ist die touristische Vermarktung der <b>Themen "Sport und Olympia"</b> sowie <b>"Baukulturelle Geschichtslandschaft"</b>.</p>
<b>Mögliche Zieldefinition</b>	<b>Entwicklung eines attraktiven Angebotes für Tages-, Kurz- oder Thementourismus</b>



**Plan 1: Potenzialfelder**

---

Leerseite

## 2.2 POTENZIALRÄUME

Die in der Gemeinde vorhandenen Stärken sind im Plan 2 "Potenzialräume" zur besseren Übersicht dargestellt. Deutlich erkennbar wird, dass der Ortsteil Elstal eine Vielzahl von Stärken bzw. vorhandene Einrichtungen und Angebote aufweist.

Die SWOT-Analyse umfasst neben der themenfeldbezogenen Untersuchung die räumliche Ermittlung der im Gemeindegebiet vorhandenen und entwickelbaren Potenzialflächen. Hierzu zählen Flächen und Bereiche, die eine Größenordnung von 10 ha und mehr aufweisen und zu einem der folgenden Kategorien gehören:

- **unbebaute Flächen**, die durch Bebauungspläne bereits planungsrechtlich gesichert sind, bisher jedoch nicht entwickelt wurden oder für die bereits eine Nutzungskonzeption erarbeitet wurde,
- **Konversionsflächen**, die bisher noch nicht oder nur in Ansätzen entwickelt sind und
- **Landschaftsräume**, die aufgrund ihrer besonderen Struktur und ihres Erlebniswertes ein Potenzial zur Entwicklung des Freizeit- und Tourismusbereiches darstellen.

Insgesamt stehen der Gemeinde damit 9 verschiedene Potenzialräume zur Verfügung. Das Entwicklungspotenzial umfasst je nach Lage und Standortpotenzial verschiedene Themenfelder.

Standort	Nr.	Größe	Merkmale	Eignung
<b>unbebaute Flächen</b>				
▪ Gewerbegebiet Nord	01	200 ha	bereits baurechtlich gesicherte Freifläche	Gewerbe + Logistik
▪ Gebiet "Neue Bahnhofstraße"	09	20 ha	bereits baurechtlich gesicherte Fläche, teilweise bebaut	Wohnen, Freizeit und Bildung
▪ Gebiet "Priorter Straße"	08	10 ha	tlw. beräumte Fläche (ehem. Schweinemastanlage), vorliegendes Nutzungskonzept	Wohnen
<b>Konversionsflächen</b>				
▪ Löwen-Adler-Kaserne	05	40 ha	vollständig bebaute Kasernenanlage, Nachnutzung oder Abriss möglich, bisher verschiedene Nutzungskonzepte	Dienstleistung, Gewerbe, Freizeit + Tourismus
▪ Olympisches Dorf	04	40 ha	historische Anlage teilweise erhalten, Abriss von Plattenbauten erforderlich, Denkmalschutz, bisher verschiedene Nutzungskonzepte, Städtebauliche Entwürfe	Wohnen, Dienstleistung, Freizeit + Tourismus, Bildung

<b>Standort</b>	<b>Nr.</b>	<b>Größe</b>	<b>Merkmale</b>	<b>Eignung</b>
<b>Konversionsflächen</b>				
▪ Kiefern- und Heidesiedlung	03	50 ha	Bereich mit unterschiedlichem Entwicklungsstand: teilweise Nachnutzung alter Kasernenbauten, großräumig beräumte Fläche, teilweise Neubebauung von Infrastruktur (Kita und Nahversorgung), teilweise Altlasten vorhanden teilweise baurechtlich gesichert.	Wohnen, Handel+ Dienstleistung
▪ Rangierbahnhof Wustermark	02	40 ha	Fläche, die durch die Deutsche Bahn AG künftig nicht mehr benötigt wird. Fläche umfasst Bahngelände, Lokschuppen, Werkstätten, Wasserturm, Gleisanlagen, teilweise Denkmalschutz, erste Untersuchungen zur Nachnutzung liegen vor.	Gewerbe, Dienstleistung, Freizeit + Tourismus, Bildung
<b>Landschaftsräume</b>				
▪ Döberitzer Heide	06	240 ha	Döberitzer Heide als wichtigster Landschaftsraum zur Entwicklung des Freizeitbereiches. Sielmanns Naturlandschaft ist bereits in Umsetzung, weitere Potenziale für ergänzende Nutzungen sind vorhanden.	Freizeit + Tourismus, Bildung
▪ Havelkanal mit den Schwerpunkten Dyrotz und Buchow-Karpzow	07	150 ha	Beidseitig des Havelkanals ist Entwicklung des "Erlebnisraums Wasser" möglich, Anfangs- bzw. Endpunkte in Buchow-Karpzow und Dyrotz. Beide Standorte sind für Wasserwanderrastplätze vorgesehen, Verbindung mit der Entwicklung von Themenwohnen möglich.	Freizeit + Tourismus, Wohnen

**Plan 2: Potenzialräume**

---

**Leerseite**

## 2.3 FAZIT

Die Gemeinde Wustermark hat es seit 1990 geschafft, ihre gemeindliche Entwicklung auf verschiedene Bereiche auszurichten, so dass heute eine ausgewogene und tragfähige Basis für die gezielte Weiterentwicklung vorhanden ist. Die größten Entwicklungsfaktoren lagen bisher im Bereich Wohnen und Gewerbe/Logistik.

Wustermark gehört mit dem Güterverkehrszentrum Berlin West zu den drei großen Güterverkehrszentren, die zur Versorgung der Metropolenregion Berlin/ Brandenburg errichtet wurden. Durch die Lage im Schnittpunkt bedeutender europäischer Verkehrsachsen von Schiene, Wasser und Straße ist die Region für Unternehmensansiedlungen von großer strategischer Bedeutung. Damit ist Wustermark ein Standort mit einzigartiger Perspektive im Bereich Gewerbe und Logistik und bietet dafür eine moderne und leistungsfähige Infrastruktur. Mit Ausnahme des GVZ ist noch keine Standortprofilierung der übrigen Gewerbestandorte in der Gemeinde erfolgt. Hierfür ist bei der weiteren Entwicklung die Sensibilisierung der beteiligten Akteure erforderlich.

Als qualitativ hochwertiger Wohnstandort ist Wustermark ebenfalls nachgefragt. Die Analyse der vorhandenen Wohngebiete sowie der vorliegenden Entwicklungsdaten bestätigt die bisherige gemeindliche Entwicklungsstrategie auf abgestimmte und qualitätsvolle Siedlungskonzepte zu setzen. Die großen Flächenressourcen innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete bieten der Gemeinde die Chance ihr vielfältiges Wohnangebot qualitativ weiterzuentwickeln.

Die Bildungsangebote und die sozialen Dienstleistungen der Gemeinde haben ein erfreulich hohes Qualitätsniveau. In Verbindung mit der gestalterischen und naturräumlichen Attraktivität bieten diese Angebote eine gute Basis für die gezielte Entwicklung hin zu einem Raum mit hoher Wohn- und Lebensqualität.

Das Handels- und Dienstleistungsangebot hat sich langsam aber stetig in der Gemeinde zu einem wesentlichen Standortfaktor entwickelt. Die Weiterentwicklung dieses Sektors stellt einen wichtigen Impulsgeber bei der innerörtlichen Siedlungsentwicklung dar und sichert gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes.

Die Analyse der landschafts- und naturräumlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen und ortsgestalterischen Qualitäten hat Potenziale für eine freizeitorientierte und touristische Nutzung offen gelegt, die bisher nicht in ausreichendem Maße ins Bewusstsein der lokalen und regionalen Akteure gerückt ist.

Die Qualität der naturräumlichen Ausstattung und der landschaftlichen Gegebenheiten bildet eine neue wichtige Säule für die Entwicklung eines attraktiven Wohn-, Lebens- und Erholungsraumes, den es zu sichern und hochwertig weiterzuentwickeln gilt.

Die Qualität der gemeindlichen Verkehrsinfrastruktur ist ein wesentlicher Standortvorteil. Die Erreichbarkeit ist auf einem guten Niveau. Nachteilig ist die zerschneidende Wirkung der Verkehrsstrassen.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Detaillierte Aussagen zum Thema Verkehr siehe Teil B im Anhang.



### 3 LEITBILD / VISION

Das Leitbild für die Gemeinde Wustermark (siehe Plan 3 "Leitbild" auf Seite 47) ist in zwei Ebenen aufgebaut. Zum einen sind die Stärken der Gemeinde im regionalen Kontext herausgestellt. Die Profilierung der eigenen Standortqualitäten und Lagevorteile ist heute eine der wesentlichen Aufgaben einer Gemeinde, um sich im Wettbewerb mit anderen Gemeinden zu unterscheiden und erfolgreich durchzusetzen.

Zum anderen stellt das Leitbild im gemeindlichen Kontext die Themenfelder dar, die im Zuge der eigenen Entwicklung gestärkt werden sollen. Die verschiedenen Entwicklungsfelder sind räumlich zugeordnet, so dass vorhandene Strukturen und Synergieeffekte optimal genutzt und ausgebaut werden können.

Folgende Faktoren stehen bei der Leitbildentwicklung im Vordergrund:

- Regionale Lage
- Verkehrsbeziehungen
- Landschaftsräume
- Standortpotenziale
- Erkennungsmerkmale.

#### REGION

Wustermark hat eine optimale Schlüsselposition in der Region. Alle Hauptverkehrsadern verlaufen bzw. kreuzen sich in der Gemeinde. Wustermark ist damit in alle Richtungen regional und überregional optimal angebunden. Außerdem ist die Gemeinde aus westlicher Richtung der Schlüssel bzw. das Tor nach Berlin, weil sich über die BAB10 und die B5 die Verkehre in Richtung Metropole Berlin bündeln.

Gleichzeitig liegt die Gemeinde zentral im regionalen Tourismusnetz (siehe hierzu Teil A im Anhang). Das Havelland wird aus Richtung Berlin auf der B5 kommend erst ab der Rhinslake wirklich wahrgenommen, so dass Wustermark das sich nach Westen erstreckende Havelland praktisch "öffnet". Zusätzlich liegt die Gemeinde in der Mitte zwischen der Kulturlandschaft des Krämers im Norden und der Potsdamer Kulturlandschaft im Süden.

Ein besonderer Effekt bzw. ein besonderes Erkennungsmerkmal hinsichtlich der Öffnung und Bündelung ergibt sich an der Wustermarker Gemeindegrenze. Mit der neu errichteten Fußgängerbrücke über der B5 in Höhe des Olympischen Dorfes assoziiert man durch den *roten Brückenbogen* gleichermaßen einen Torbogen, durch den man kommt und geht.

Mit dem Havelkanal kann die Gemeinde ein weiteres landschaftliches Erkennungsmerkmal für sich nutzen.

#### GEMEINDE

Die heute bereits vorhandene Vielseitigkeit der Gemeinde und die enormen Entwicklungspotenziale lassen es zu, die Gemeindeentwicklung in vier Themenfeldern weiter zu forcieren.

Bereits seit Jahren werden die Entwicklungsfelder "Gewerbe + Logistik" sowie "Wohnen + Bildung" in der Gemeinde vorangetrieben und sind damit bisher die beiden wichtigsten Säulen des Gemeindeprofils.

---

Das Themenfeld "Handel + Dienstleistung" konnte sich trotz teilweise schwieriger Rahmenbedingungen bzw. Voraussetzungen in der Gemeinde etablieren und hat sich seitdem langsam aber kontinuierlich immer stärker entwickelt. Aufgrund der weiteren Entwicklungspotenziale und inzwischen günstigeren Rahmenbedingungen kann dieses Feld in Zukunft noch stärker aufgebaut werden.

Die Gemeinde verfügt über Potenziale im Bereich "Freizeit + Tourismus", die bisher so gut wie gar nicht genutzt und entwickelt wurden. Der Aufbau dieses Themenfeldes zu einer vierten Säule im Gemeindeprofil verhilft der Gemeinde insgesamt zu einem enormen Profilschub.

Alle vier Themenfelder ergänzen sich optimal und bieten eine Vielzahl an Synergieeffekten. Einen ersten Überblick über die inhaltliche Verzahnung der Felder geben die Farbskalen auf dem Plan 3 "Leitbild".

Mit einem Standortprofil aus vier Säulen hebt sich Wustermark zukünftig deutlich von den Nachbargemeinden ab. Der wesentliche Vorteil der Gemeinde liegt darin, dass in jedem Themenfeld Vorhaben existieren, die einen einzigartigen Charakter haben. Dazu zählen das GVZ im Gewerbe- und Logistikbereich, das B5-Designer Outlet Center im Handel- und Dienstleistungsbereich, die Sielmanns Naturlandschaft im Freizeit- und Tourismusbereich und die Vielseitigkeit des Wohnangebotes sowie die privaten Hochschulen im Bereich "Wohnen und Bildung".

Formuliert als Vision für das Jahr 2020 stellt sich das Leitbild der Gemeinde wie folgt dar:

#### **VISION WUSTERMARK IM JAHR 2020**

**Wustermark ist ein qualitätsvoller Lebens- und Arbeitsstandort. Als überregional bedeutsamer Logistikstandort mit einer zukunftsfähigen, modernen Gewerbestruktur ist Wustermark ein starker Wirtschaftsstandort in der Region und sichert dadurch qualifizierte gewerbliche Arbeitsplätze.**

**Die kulturellen Besonderheiten der Gemeinde werden ausgebaut, ihre regionale Vermarktung wird intensiv betrieben. Der Freizeit- und Erlebnisraum Döberitzer Heide und die Inszenierung der baukulturellen Geschichtslandschaft bilden dabei die Schwerpunkte und erzeugen regional und überregional Aufmerksamkeit.**

**Die Chancen für neue Arbeitsplätze im Freizeit- und Tourismusbereich werden offensiv genutzt. Die Attraktivität der Landschaft, die naturräumlichen Potenziale und die ästhetischen Qualitäten der Ortsgestaltung werden gesichert und nachhaltig weiterentwickelt.**

**Die optimale Verbindung von Nahversorgung und Erlebnisshopping belebt die Gemeinde und bietet Einheimischen und Besuchern gleichermaßen eine komfortable und besondere Einzelhandelsstruktur.**

**Hochwertige Bildungseinrichtungen, eine bedarfsgerecht vorgehaltene soziale Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität bestimmen das Image der Gemeinde als Wohnstandort.**

**IMAGE/ LOGO**

Das Image der Gemeinde kann durch die Entwicklung eines Logos herausgestellt werden. Als Einstieg zur Diskussion über ein eigenes Marketingkonzept wurde im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung ein Erstlogo für Wustermark als Beispiel entworfen. Als markantes Element der Gemeinde wurde hier die rote Fußgängerbrücke in den Vordergrund gestellt und die Verbindung über die B5 angedeutet.

Der Aufbau eines schlüssigen Marketings und die Entwicklung eines Logos sollte im Rahmen eines qualifizierten Marketingkonzeptes durch Marketingexperten weiterentwickelt werden. Dabei ist zu formulieren, welche Zielgruppe angesprochen werden soll und welche Elemente sich dafür im Logo widerspiegeln müssten.



**Plan 3: Leitbild**



## 4 ENTWICKLUNGSKONZEPTE

Die Gemeindeentwicklungskonzeption dient mit den Themenkonzepten als Grundlage für einen ständigen Diskussionsprozess mit allen beteiligten Akteuren, wie Planungsträgern, Investoren, örtlichen Unternehmen, Verwaltungen u.a. Sie visualisiert die verschiedenen Entwicklungsmöglichkeiten und stellt den gemeindlichen Kontext her.

Auf Basis des Leitbildes werden vier Themenkonzepte dargestellt. Sie umfassen Aussagen hinsichtlich Leitziele, Strategischen Ansätzen, dem konzeptionellen Ansatz sowie mögliche Projektbausteine. Im Vordergrund steht dabei nicht eine abschließende Städtebauliche Konzeption mit zeitlich vorgegebener Reihenfolge der Umsetzung. Vielmehr definiert das jeweilige Themenkonzept den Charakter, der für einzelne Bereiche angestrebt wird und zeigt ein Spektrum von flexibel umsetzbaren Projekt- und Strukturbausteinen.

### **Leitziele**

Allen vier Entwicklungskonzepten liegen folgende Leitziele zugrunde:

- Verbesserung des Images und Erhöhung des Bekanntheitsgrades
- Sicherung der positiven Bevölkerungsentwicklung
- Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes
- Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlage

Sie werden jeweils durch themenspezifische Ziele in den einzelnen Konzepten ergänzt.

### **Strategie**

Die Umsetzung der Ziele erfordert für jeden Themenbereich eine Handlungsstrategie, aus der im weiteren Vorgehen die einzelnen Entwicklungs- und Strukturbausteine abgeleitet sind.

### **Konzept**

Die verschiedenen Elemente des jeweiligen Themenbereiches werden in einem Konzept zusammengefasst. Der konzeptionelle Ansatz berücksichtigt die bereits vorhandenen Stärken bzw. Nutzungen der Gemeinde, aus denen unter anderem auch Schwerpunkträume abgeleitet werden. Daher wird in jedem Konzept auch eine Grundstruktur der räumlichen Verteilung von Nutzungen (Bestand und Planung) vorgenommen.

### **Bausteine**

Die aufgeführten Projekt- und Strukturbausteine zeigen das Spektrum der möglichen Entwicklungsbereiche jedes Themenbereiches. Es handelt sich hierbei sowohl um Bausteine, die bereits vorhanden bzw. in Umsetzung sind oder aber eine neue Projektidee darstellen. Bei der Auswahl der Projektbausteine steht jeweils die Berücksichtigung von Synergieeffekten zu anderen Themenfeldern sowie die mögliche Umsetzbarkeit innerhalb der Gemeinde im Mittelpunkt.





#### 4.1 ENTWICKLUNGSKONZEPT "WOHNEN + BILDUNG"

##### LEITZIELE

- Sicherung der positiven Bevölkerungsentwicklung
- Qualität der Siedlungsentwicklung zum Regionalen Markenzeichen entwickeln
- Zielgruppen- und lebensstilspezifisches Wohnen fördern
- Qualität der Betreuungs- und Bildungsangebote sichern und ausbauen

##### STRATEGIE

- Zielgruppen und lebensstilspezifisches Wohnen fördern ("Themenwohnen")
- In der Ortsgestaltung auf Niveau und Qualität setzen und dadurch die Attraktivität sichern und steigern
- Erhaltung und Stärkung gewachsener ortstypischer Strukturen
- Innovative architektonische Bauprojekte vorantreiben (Beispiel Kita "Sonne und Sterne" in Elstal)
- Profilierung der Kita- und Schulstandorte fortführen und Standorte bei Bedarf ausbauen
- für neue Ausbildungswege und private Ausbildungsträger aufgeschlossen sein

##### KONZEPT

Innerhalb der Gemeinde sind in jedem Ortsteil verschiedene themenbezogene Schwerpunkte zur weiteren Siedlungsentwicklung bzw. zur Qualitätssteigerung möglich. Je nach vorhandener Struktur und Größe der Siedlungsbereiche sind ein oder mehrere Wohnthemen entsprechend den aufgeführten "Bausteinen" weiter entwickelbar. Das größte Spektrum ist dabei in Elstal umsetzbar.

Durch die vorhandenen Einrichtungen liegt der Schwerpunkt im Bereich Bildung in den Ortsteilen Wustermark und Elstal und ist hier entsprechend weiter zu entwickeln.

---

## **BAUSTEINE**

### **Familienhöfe**

Die Problematik der zunehmend leerstehenden alten Hofanlagen in den Dorfkernen erfordert neue Nutzungskonzepte. Unter dem Motto "Familienhöfe" können gezielt junge Familien angesprochen werden, die allein oder mit mehreren die alten Hofanlagen wiederbeleben wollen. Die Problematik des privaten Weiterverkaufs von Hofanlagen bzw. das Zusammenbringen von Interessenten und Verkäufern ist hier eine der zu lösenden Schwierigkeiten (gezielte Vermarktung!).

Neben den klassischen Nachnutzungen durch Kleingewerbe und Freiberufler in Kombination mit Wohnen sind auch neue Konzepte denkbar.

Die Gebäudestruktur bietet Platz für Senioren-WGs oder Mehrgenerationshöfe. Ziel könnte es sein, älteren Menschen auf dem Lande eine Alternative zum alleinigen Wohnen zu bieten und eine Möglichkeit zu schaffen, in ihrer gewohnten ländlichen Umgebung zu bleiben.

Die Umsetzung dieser Idee funktioniert in der Regel nur mit Hilfe eines Kooperationspartners aus dem sozialen Dienstleistungsbereich oder in Form eines geförderten Projektes. Seitens der Gemeinde kann durch die Unterstützung eines Pilotprojektes für die genannten Ideen ein Impuls für weitere Entwicklungen dieser Richtungen gegeben werden.

---

### **Experimentelles Wohnen**

Durch die bereits vorhandenen Siedlungsbereiche (vgl. SWOT-Analyse) hat der Ortsteil Elstal bereits eine Tradition von besonderen Bauformen, die ein einzigartiges Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde und in der Region darstellen. Die Fortsetzung der Tradition in Form von neuen experimentellen oder innovativen Wohnformen ist ein besonderes und zukunftssträchtiges Entwicklungsfeld.

Das Spektrum an Themen kann vom ökologischen Bauen (Baumaterial, Heizformen, Entwässerungskonzepte) über besondere Nutzungskonzepte (Mehrgenerationen) bis hin zu Häusern mit besonderer technischer Ausstattung (z.B. computergesteuerte Häuser) reichen.

---

### **Konversion**

Der letzte große Konversionsbereich mit vorhandener Bausubstanz, in dem unter anderem auch Wohnen realisiert werden kann, ist in Elstal das ehemalige Olympische Dorf. Durch Nachnutzung der erhaltenswerten historischen Bausubstanz zu Wohngebäuden und die Ergänzung durch neue Bauten im Sinne des historischen städtebaulichen Konzeptes kann ein einzigartiger Wohnstandort entstehen.

<b>Konversion</b>	<p>Entsprechend der bereits entwickelten Nachbarbereiche Radelandberg Nord, Scharnhorst-Eulenspiegelsiedlung und Kirschsteinsiedlung würde sich auch die Qualität des Olympischen Dorfes durch die Art der Bausubstanz und den Wohnumfeldcharakter mit großen Freiflächen und Baumbestand besonders auszeichnen.</p> <p>Weitere Nutzungsmöglichkeiten für das Gelände ergeben sich vor allem im Bereich Freizeit und Bildung (vgl. Baustein "Sportpark", Seite 72).</p>
<b>Junges Wohnen</b>	<p>Unter dem Motto "Junges Wohnen" können Einfamilienhausgebiete im günstigen Preissegment entwickelt werden, bei denen entweder das Bauland besonders günstig angeboten wird oder durch Projektentwickler erweiterbare Starter-Häuser angeboten werden. Im öffentlichen Raum sollte hier auf eine familien – und kinderfreundliche Gestaltung geachtet werden.</p> <p>Die Umsetzung solcher Konzepte erfolgt in der Regel bei Neubaugebieten, daher bieten sich als Standorte die Ortsteile Priort, Wustermark, Elstal und Buchow-Karpzow an, da hier entsprechende Flächenressourcen vorhanden und durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde gesichert sind.</p>
<b>Betreutes Wohnen</b>	<p>Das Thema betreutes Wohnen wird zunehmend in unserer Gesellschaft wichtig. Ziel sollte es sein, alten Menschen so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in häuslicher Umgebung zu ermöglichen und durch verschiedene Dienstleistungsangebote zu unterstützen.</p> <p>Mit dem Seniorenwohnpark ist in Elstal bereits ein wichtiger Baustein vorhanden. Der weitere Ausbau von Seniorenwohnungen und die Anpassung des Umfeldes an altersgerechtes Wohnen ist sowohl in Elstal als auch in Wustermark möglich. Der Aufbau von ambulanter häuslicher Hilfe für Senioren sowie die Optimierung des ÖPNV-Anschlusses (barrierefreie Zugänge der Bahnhöfe, u.a.) unterstützen den Aufbau dieses Konzeptes. Mit dem Bund Evangelisch-Freikirchlicher Gemeinden ist in Elstal bereits ein wichtiger Kooperationspartner vorhanden.</p>
<b>Temporäres Wohnen</b>	<p>Die vorhandenen beiden Hochschulen sowie die Entwicklung des Freizeit- und Tourismussektors generieren eine Nachfrage an temporären Wohnangeboten. Als Standort für studentisches Wohnen ist Elstal aufgrund der Hochschulstandorte besonders geeignet.</p>

---

**Temporäres  
Wohnen**

Ein Angebot an Ferienwohnungen oder Landhotels kann vor allem in den Dorflagen durch Umbau von Hofanlagen oder im Bereich der Gutsanlage Buchow-Karpzow entwickelt werden.

**Bildung**

Der Ausstattungsstandard der Gemeinde ist bereits heute sehr gut. Hier gilt es, diese Qualität auch langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln.

Die Kooperation im Bildungs- und Betreuungsbereich mit privaten und kirchlichen Trägern sowie die Förderung des privaten Engagements, der Vereinskultur und die Unterstützung von kulturellen Veranstaltungen durch externe Träger sollte weiterhin seitens der Gemeinde forciert werden.

In Verbindung mit der Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide kann der Bereich Umweltbildung neu aufgebaut werden.

Im Ausbildungsbereich ist mit Fachbehörden sowie der IPG als Projektentwickler des GVZ Berlin West die Möglichkeit zum Aufbau eines Ausbildungszentrums Logistik zu prüfen. Der Bereich Logistik bietet verschiedene Ebenen der Ausbildung an. Hier sind sowohl Lehrberufe als auch Hochschulabschlüsse möglich. Denkbar wären auch Kooperationsmodelle mit bestehenden Ausbildungseinrichtungen.

**Plan 4: Wohnen + Bildung**

---

Leerseite



## 4.2 ENTWICKLUNGSKONZEPT "GEWERBE + LOGISTIK"

### LEITZIELE

- Ausbau der Gemeinde zum Regionalen Schwerpunkt Logistik
- wirtschaftliche Stabilisierung der Gemeinde
- Arbeitsplätze sichern und neu schaffen
- Bedarfsgerechtes Angebot an Ansiedlungsflächen
- Aufbau zukunftsfähiger Gewerbestrukturen

### STRATEGIE

- Einbeziehung von Landespartnern (Zukunftsagentur Brandenburg, Land /Kreis)
- Kooperation von Gewerbeflächenanbietern
- neue Märkte erschließen

### KONZEPT

Wustermark verfügt über umfangreiche Entwicklungsflächen im Bereich Gewerbe und Logistik. Hierbei handelt es sich insgesamt um fünf Gewerbebereiche, die sich aufgrund ihrer Lage, der Größe und ihrer Eignung voneinander unterscheiden. Daraus ergibt sich für jeden Bereich ein unterschiedlicher Schwerpunkt in der Ausrichtung. Die Profilierung der einzelnen Gebiete sollte konsequent seitens der Gemeinde und den jeweiligen Investoren bzw. Flächeneigentümern verfolgt werden.

Die Entwicklung des GVZ Berlin West zeigt, dass eine konsequente Profilierung des Standortes mit dem Schwerpunkt "Logistik" und ein gezieltes Projektmanagement vor Ort zur erfolgreichen Vermarktung des Gewerbestandes führt.

Als weitere Schwerpunkte in der Gemeinde empfehlen sich "Produzierendes Gewerbe", "Dienstleistung", "Innovation+Kreativität" sowie "Freizeitorientiertes Gewerbe". Einen Standortüberblick gibt der Plan 5.

Für einzelne Unternehmen ergeben sich durch solche Profilierung neue Möglichkeiten der Kooperationen und Vernetzung mit anderen Unternehmen. Sie profitieren bei der Darstellung ihres Unternehmens von einem gemeinsamen Marketing und einem guten Standortimage.

---

## **BAUSTEINE**

### **Logistik**

Die Flächenvermarktung des GVZ Berlin West verläuft erfolgreich und stärkt die Gemeinde wesentlich als Wirtschaftsstandort. Mit dem Ausbau des Hafens und des KV-Terminals wird das Transportangebot weiter verbessert. Die gezielte Projektentwicklung durch die IPG und die gemeinsame Vermarktung mit den beiden anderen GVZ Standorten Berlin Süd Großbeeren und Berlin Ost Freienbrink optimiert den Standort des GVZ Berlin West und vermeidet Konkurrenz untereinander.

Durch die weitere gezielte Ansiedlung von neuen Unternehmen (z.B. Bereich Logistik-Software und Steuerungstechnik/ Telematik) kann der Standort im nationalen Vergleich der GVZ-Standorte weiter vorangebracht werden. Am Standort Wustermark ist die Förderung von Unternehmen durch das Land Brandenburg im Bereich des GVZ Berlin West möglich.

---

### **Produzierendes Gewerbe**

Im Bereich Gewerbegebiet Nord steht ein derzeit noch weitgehend unbebautes Gewerbegebiet zur Verfügung, das sich für den Schwerpunkt "Produzierendes Gewerbe" gut eignet. Diese Flächen bieten vor allem Großunternehmen ausreichend Platz. Auch die verkehrliche Anbindung des Gebietes ist durch die B5 und die Autobahn sehr gut.

Der Aufbau des Gebietes sollte in Kooperation mit der Zukunftsagentur Brandenburg bzw. dem Land erfolgen, um darüber möglichst zukunftsfähige Gewerbebranchen anzusiedeln. Hierzu zählen im Land Brandenburg die Branchen Automobiltechnik, Bahntechnik, Metallverarbeitung oder Recycling dazu.

Darüber hinaus kann auch eine Kooperation mit dem GVZ angestrebt werden.

---

### **Dienstleistung**

Der Demex-Gewerbepark in Elstal bietet sowohl freie Grundstücke als auch Mietflächen in Gewerbebauten an. Das bereits vollständig erschlossene Gebiet ist vor allem durch die Nachbarschaft zum Designer Outlet Center und zum Ortskern Elstal für hochwertiges dienstleistungsorientiertes Gewerbe geeignet, das überwiegend Büroflächen nachfragt.

Hier sind auch Kooperationen mit dem ansässigen Einzelhandel möglich. Auch der Aufbau eines Unternehmerzentrums ist hier denkbar.

---

<b>Freizeitorientiertes Gewerbe</b>	<p>Durch die Entwicklung des Freizeit- und Tourismusbereiches stellt der Bereich des freizeitorientierten Gewerbes ein neues Entwicklungsfeld für die Gemeinde dar. Der Standort Löwen-Adler-Kaserne bietet sowohl vorhandene Gebäude als auch Freiflächen in direkter Nähe zum Erlebnisraum Döberitzer Heide. Gewerblich betriebene Indoorsportanlagen, Verleih von Sportgeräten aber auch eine kleinteilige Produktion von Freizeitsportartikeln bieten sich hier an.</p>
<b>Innovation + Kreativität</b>	<p>Der ehemalige Rangierbahnhof Wustermark, jetzt Bahnhof Elstal, kann durch die Aufgabe von Rangierbahnhofsflächen zum Innovationsstandort für Klein- und Mittelständige Unternehmen entwickelt werden. Gerade kleine oder junge Unternehmen im kreativen und handwerklichen Bereich sind auf Flächen angewiesen, die nicht im oberen Preissegment angesiedelt und flexibel nutzbar sind. Gleichzeitig ist die Nähe zu anderen Unternehmen sowie die Erreichbarkeit von großem Vorteil.</p> <p>Die vorhandene Bausubstanz des Rangierbahnhofs vor allem auch die Werkstätten lassen hier eine große Entwicklungsbreite zu.</p>
<b>Service</b>	<p>Die Anlage eines Autohofes im Bereich des GVZ Berlin West oder im Gewerbegebiet Nord ist eine Möglichkeit, um das gewerbliche Serviceangebot in der Gemeinde zu verbessern. Auf dem gesamten westlichen Ring ist bisher kein Autohof vorhanden. Die optimale Lage an einer Autobahnausfahrt und der B5 sowie der mit dem Ausbau der Gewerbegebiete zunehmende LKW-Verkehr bieten hier beste Standortvoraussetzungen.</p>

---



**Plan 5: Entwicklungskonzept Gewerbe + Logistik**

---

Leerseite



### 4.3 ENTWICKLUNGSKONZEPT "HANDEL + DIENSTLEISTUNG"

#### LEITZIELE

- Erhöhung der Kaufkraftbindung am Standort
- Standortqualitäten optimieren
- Attraktivierung des Einkaufsstandortes
- vorhandene Branchen stärken
- Verbesserung der wirtschaftlichen Grundlage

#### STRATEGIE

- Optimierung der Einkaufsstandorte
- Trittsteinprinzip in Elstal forcieren
- Regionale Produkte vermarkten
- Zielgruppenorientierte Angebote entwickeln

#### KONZEPT

Das Konzept zum Bereich Handel + Dienstleistung umfasst im wesentlichen die beiden Ortsteile Elstal und Wustermark, da diese die beiden größten Siedlungsbereiche darstellen und bereits die Versorgung der Gemeinde gewährleisten.

Im Bereich Elstal ist aufgrund der besonderen Siedlungsstruktur (ohne Ortsmittelpunkt) ein Konzept zur Vernetzung der Standorte notwendig (siehe Baustein Trittsteinprinzip). Dabei sind auch die Bildungseinrichtungen und die Freizeitbereiche in der Döberitzer Heide berücksichtigt worden, um Synergieeffekte zu steigern. Besucher des Designer Outlet Centers sollen beispielsweise auch zum Freizeitbereich geleitet werden und umgekehrt.

Im Bereich Wustermark ist durch das Ortszentrum Wustermark mit Nahversorgung und Rathaus sowie gegenüberliegender Schule ein Ortsmittelpunkt vorhanden. Zur Weiterentwicklung des Zentrums ist im wesentlichen die Neugestaltung der öffentlichen Bereiche erforderlich (siehe Baustein Ortszentrum Wustermark).

Das Konzept wird ergänzt durch Vorschläge zur Verbesserung des Serviceangebotes sowie zur Vermarktung von regionalen Produkten.

---

## **BAUSTEINE**

### **Vernetzung und Trittsteinprinzip**

Die Entwicklung in Elstal erfolgt in Form eines Trittsteinprinzips durch Vernetzung einzelner Handelsstandorte, Bildungseinrichtungen und Gewerbe- und Freizeitbereiche. Die gezielte Führung von Besuchern und Kunden steht dabei im Vordergrund, um eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der einzelnen Standorte zu gewährleisten und optimale Synergieeffekte zu erzielen.

In das System der Trittsteine sind sowohl vorhandene als auch neue Standorte einbezogen.

Der Bereich Handel kann ergänzt werden durch die Erweiterung des Angebotes an dienstleistungsorientiertem Gewerbe und Gastronomie.

Die Funktionsfähigkeit des Konzeptes hängt im wesentlichen vom Aufbau eines hierarchischen Straßensystems und der deutlichen Kennzeichnung ab. Das Konzept der Verkehrsführung sieht einen äußeren Erschließungsring vor, der die beiden Anschlussknoten der B5 verbindet und den Bahnhof Elstal erschließt. Diese Verkehrsführung ist bereits vorhanden. Innerhalb dieses Bereiches verbindet ein zweiter Ring die örtlichen vorhandenen oder geplanten Einkaufsstandorte und die Bildungseinrichtungen. Zwischen äußerem und innerem Erschließungsring gibt es verschiedene Verbindungsstraßen, so dass eine Netzstruktur entsteht, die eine gute Erreichbarkeit aller Standorte gewährleistet.

Zur Verbesserung des Verkehrs gehört zum einen die Optimierung des ÖPNV-Angebotes sowie ggf. der Einsatz eines Shuttle-Service zwischen Freizeitbereichen, Bahnhof Elstal und Designer Outlet Center.

Zum anderen ist die Einrichtung eines Parkleitsystems und die Anlage von Parkplatzbereichen sinnvoll. Damit werden die Besucher auf zentrale Parkplatzanlagen geleitet und dann durch ein Besucherleitsystem zu den verschiedenen Einrichtungen geführt. Zentrale Parkplatzanlagen sind vor allem im Bereich des Designer Outlet Centers, des Bahnhofs und der Döberitzer Heide erforderlich. Ergänzend kann auch im Bereich Radelandberg Süd ein Parkplatz für Besucher des Olympischen Dorfes angelegt werden.

---

### **Designer Outlet Center**

Die Entwicklung des Designer Outlet Centers kann sowohl durch die Erweiterung des Standortes als auch durch die Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes erfolgen. Beide Ansätze erfordern eine Neuregelung der Verkehrerschließung und des Parksystems innerhalb des Gebietes.

<b>Designer Outlet Center</b>	<p>Zwischen den Einkaufsbereichen empfiehlt sich die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches, um eine fußgängerfreundliche Atmosphäre zu schaffen. Die Verbesserung der Aufenthaltsbereiche auch durch Möblierung, Beschilderung und Grünzonen erhöht im wesentlichen die Aufenthaltsqualität, führt zu einer längeren Aufenthaltsdauer und damit zu einer Umsatzsteigerung.</p> <p>Die qualitative Ergänzung des Angebotes kann durch sogenannte Themenkaufhäuser oder die Ausrichtung auf Freizeit- und Sportgeräte, Camping, Reitartikel usw. erfolgen.</p> <p>Die Vermarktung und die Steigerung des Bekanntheitsgrades des Einkaufsortes Elstal kann durch Inszenierungen in Form von Veranstaltungen, Lichtinstallationen, Kunst und eines interessanten Leitsystems (z.B. Lichtsteine, Lichtbänder in Gehwegen) erfolgen.</p>
<b>Nahversorgung Elstal</b>	<p>Die Sicherung der Nahversorgung war für den Ortsteil Elstal bisher nicht gewährleistet. Entsprechend dem Trittsteinprinzip ist die Reaktivierung des Karl-Liebknecht-Platzes und des Ernst-Walter-Weges als Nahversorgungsstandort verstärkt zu betreiben. Die Einbindung von Eigentümern sowie Geschäftsleuten ist dabei erforderlich.</p> <p>Mit dem Bau eines Lebensmittelvollsortimenters wurde an der Rosa-Luxemburg-Allee der Grundstein für einen neuen Nahversorgungsstandort gelegt, der durch ergänzende Nutzungen zu einem kleinen Zentrum entwickelt werden kann.</p> <p>Im Bereich Radelandberg bieten die ehemaligen Panzerhallen entlang der Hauptstraße ebenfalls ein Potenzial zur Entwicklung eines weiteren Trittsteins im Bereich Handel + Dienstleistung ggf. mit touristischer Ausrichtung. Die Entwicklung dieses Trittsteins hängt vor allem von der Entwicklung des weiteren Umfeldes ab.</p> <p>Die Vernetzung der ortsansässigen Einzelhändler (gemeinsame Werbung) kann insgesamt zu einer Belebung des Standortes und zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Basis dienen.</p>
<b>Landwirtschaftlicher Direktverkauf</b>	<p>Der Landwirtschaftliche Direktverkauf bietet vor allem im ländlichen Raum eine gute Möglichkeit zur Vermarktung eigener Produkte. Mit dem Spargelhof in Hoppenrade hat sich hier bereits eine Verkaufseinrichtung gut etabliert. Eine Verbesserung der Erschließung kann hier zur weiteren positiven Entwicklung beitragen.</p>

<b>Landwirtschaftlicher Direktverkauf</b>	<p>Denkbar ist auch eine Erweiterung des Verkaufsangebotes durch Produkte benachbarter Bauern und durch eine ganzjährige Vermarktung regionaler Produkte. Mit der Entwicklung des Erlebnisraumes Döberitzer Heide ist die Eröffnung einer weiteren Verkaufsstelle für regionale Produkte im Zugangsbereich zur Heide empfehlenswert.</p>
<b>Service</b>	<p>Zur Versorgung der kleineren Ortsteile ist der mobile Verkauf von Lebensmittelprodukten ein zukunftsfähiges Konzept. Bereits heute erfolgt der Verkauf von Tiefkühlprodukten auf diese Weise. Solche Art Dienstleistung könnte auch von den Betreibern der Lebensmittelgeschäfte in Wustermark und Elstal angeboten werden. Eine weitere Variante stellt die Einrichtung eines kleinen Shuttle-Service dar, der insbesondere älteren Menschen das Einkaufen in Elstal oder Wustermark erleichtern würde (Erreichbarkeit und Transport des Einkaufs).</p>
<b>Dienstleistung</b>	<p>Die Erweiterung des Dienstleistungsangebotes ist innerhalb der Gemeinde in verschiedenen Ausrichtungen jederzeit zu begrüßen. In der Regel erfolgen zusätzliche Angebote immer in Verbindung mit anderen Schwerpunktnutzungen, sofern die wirtschaftliche Grundlage gegeben ist. Denkbar ist ein zusätzliches Angebot in Richtung Frisör, Reinigung, Reisebüro aber auch sport- und gesundheitsorientierte Dienstleistung, (z.B. Trainingscenter, Krankengymnastik, u.a.).</p> <p>Der Gastronomiebereich kann ebenfalls qualitativ besser entwickelt werden. Dies sollte sowohl im Bereich der Einkaufsstandorte als auch bei den Freizeit- und Tourismusbereichen erfolgen.</p>
<b>Ortszentrum Wustermark</b>	<p>Das Ortszentrum Wustermark ist derzeit der einzige große Nahversorgungsstandort in der Gemeinde und funktioniert aus versorgungstechnischer Sicht gut. Durch das nebenstehende Rathaus und die Grundschule in direkter Nähe ist die Kundenfrequenz am Standort gut.</p> <p>Eine Optimierung des Standortes ist durch die Neugestaltung des öffentlichen Raumes erforderlich, um als Standort auch zukünftig gut angenommen zu werden.</p> <p>Zum einen sollte die Verknüpfung des Rathauses mit dem Nahversorgungszentrum nicht nur über einen Parkplatz erfolgen. Es ist zu prüfen, wie eine attraktive Fußgängerverbindung geschaffen werden kann.</p>

**Ortszentrum  
Wustermark**

Zum anderen hat der vorhandene Platz im Süden wenig Aufenthaltsqualität und wird daher von den Bürgern nicht angenommen.

Die Anordnung der Stellplätze sollte geändert und ggf. auch reduziert werden. Eine Erweiterung des Handelsstandortes auf angrenzende Flächen ist ebenfalls denkbar. Die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes oder die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs unter Einbeziehung der örtlichen Betreiber wird empfohlen.

Zusammen mit den Einzelhändlern in Elstal sollte eine Vernetzung in Form von gemeinsamer Werbung angestrebt werden.



**Plan 6: Entwicklungskonzept Handel + Dienstleistung**

---

Leerseite



#### 4.4 ENTWICKLUNGSKONZEPT "FREIZEIT + TOURISMUS"

##### LEITZIELE

- touristische Potenziale offensiv nutzen
- Erhöhung des Freizeitwertes
- Angebotsstrukturen erweitern und verbessern
- Steigerung der Attraktivität für Tages- und Kurzeittouristen
- Schaffung von Arbeitsplätzen

##### STRATEGIE

- Kultur- und baugeschichtliche Attraktionen herausstellen
- Angebotsinfrastruktur ergänzen – Schwerpunkt naturnahes Erleben
- zielgruppenorientierte Angebote entwickeln

##### KONZEPT

Das Entwicklungspotenzial im Bereich Freizeit und Tourismus ist innerhalb der Gemeinde grundsätzlich hoch, jedoch ist es bezogen auf die einzelnen Ortsteile unterschiedlich ausgeprägt. Das größte Tourismuspotenzial ist im Ortsteil Elstal vorhanden, gefolgt von Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade. Ein geringes Potenzial weisen Priort, Priort-Dorf, Dyrotz und Wernitz auf.

Touristische Schwerpunkte sind im Bereich Olympisches Dorf und Döberitzer Heide einschließlich Löwen-Adler-Kaserne entwickelbar und werden bereits in der ersten Stufe durch die Sielmann-Stiftung umgesetzt (siehe Baustein Sportpark und Döberitzer Heide).

Die im Plan gekennzeichneten vorhandenen und möglichen Nutzungen ergeben zusammen ein breites Spektrum an Freizeitangeboten. Als Zielgruppen sind vor allem Sportbegeisterte, Kulturinteressierte und Familien mit Kindern angesprochen.

Das Grundprinzip des Konzeptes ist die Vernetzung aller vorhandenen und geplanten Freizeit- und Tourismusangebote innerhalb der Gemeinde. Im Vordergrund steht dabei die Vernetzung durch Fuß- und Radwege sowie die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.

Die erfolgreiche Entwicklung des Freizeit- und Tourismuspotenzials erfordert insgesamt ein gemeinsames Tourismusmarketing seitens der Gemeinde und der örtlichen Anbieter. Die Einführung eines Tourismusleit- und Informationssystems, die Erstellung einer Freizeitkarte sowie eine gezielte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit empfiehlt sich dafür.

---

**KONZEPT**

Die Entwicklung des Themenfeldes hat insbesondere für den Bereich Wohnen, Bildung und Handel große Synergiewirkungen, da die Zielgruppen ähnlich sind.

Das Image der Gemeinde wird durch diese Entwicklung nochmals verbessert, da ein gestalteter und attraktiver Landschafts- und Siedlungsbereich eines der wichtigsten Faktoren im Empfinden der Lebensqualität ist.

**BAUSTEINE****Sportpark**

Das Olympische Dorf bietet sich neben einer Wohnnutzung aufgrund der noch immer vorhandenen Sporteinrichtungen wie Schwimmhalle und Sporthalle insbesondere als Standort für einen Sportpark mit Übernachtungsangeboten an. Hier sind verschiedene Varianten denkbar: Die Errichtung eines Sporthotels mit mietbaren Bungalows und/ oder die Errichtung eines Trainingsstützpunktes, Tagungsort u.ä. Kooperationspartner könnte hier einer der Landesportbunde sein (z.B. Turnerverband, Rehasport) oder ein privater Betreiber. Gleichzeitig ist das Olympische Dorf einer der großen kulturgeschichtlichen Besonderheiten mit überregionaler Ausstrahlung. Die öffentliche Zugänglichkeit für Besucher muss zukünftig gewährleistet sein, um einen wichtigen Besuchermagneten zu erhalten. Eine geschichtliche Dokumentation des Ortes kann entweder über die bereits installierten Infotafeln erfolgen oder auch durch die Einrichtung eines Sportmuseums ergänzt werden.

Zusätzlich wäre die Möglichkeit der allgemeinen Benutzung der Sportstätten ein sehr gutes neues Angebot für die örtliche Bevölkerung.

Ein zweites Freizeit- und Sportareal für Tagestouristen kann im Bereich Löwen-Adler-Kaserne entwickelt werden. Der Standort bietet ausreichend Fläche um großräumige ganzjährig nutzbare Indoor-sportanlagen einzurichten, wie bereits unter "Freizeitorientiertes Gewerbe" im Entwicklungskonzept "Gewerbe + Logistik" aufgeführt.

---

**Döberitzer Heide**

Bei der Entwicklung des Freizeit- und Erlebnisraumes "Döberitzer Heide" steht die Ausrichtung zur naturorientierten Landschaft mit Aktiv-, Erholungs- und Ruhe zonen im Vordergrund. Eine Zonierung in bauliche und landschaftliche Bereiche gewährleistet im Eingangsbereich zur Döberitzer Heide eine Differenzierung in lärmintensive und lärmempfindliche Nutzungen.

<b>Döberitzer Heide</b>	<p>Die großen Anziehungspunkte für Besucher werden die Sielmanns Naturlandschaft mit ihrem Schaugatter und ein Umweltbildungspark sein, die im landschaftlichen Bereich eingebettet sind. Hier sind z.B. Ausstellungen zum Thema Tier und Natur oder Evolution sowie Mitmachangebote vorgesehen. Angeboten werden auch Führungen durch die Döberitzer Heide. Die Naturschutzstation wird Bestandteil des Konzeptes.</p> <p>In den baulichen Bereichen können neben den erforderlichen Parkplätzen Einrichtungen für Gastronomie, Tourismusinformaton und Landwirtschaftlichen Direktverkauf eingerichtet werden. Die Anlage eines Kinderbauernhofes mit Streicheltieren ist hier ebenfalls denkbar.</p> <p>Der größte Teil der Döberitzer Heide bleibt künftig weiterhin für Besucher gesperrt, da hier durch die Sielmann-Stiftung verschiedene wildlebende Tiere wie Wisente und Prewalskipferde wieder in einem natürlichen Lebensraum angesiedelt werden. Die Anlage eines großen Rundwanderweges um diesen Bereich und die Anbindung auch anderer Gemeinden an dieses Wandernetz schafft einen großen Erholungsraum für Naturinteressierte.</p>
<b>Havelkanal</b>	<p>Die Erschließung des Havelkanals als Freizeitzone soll durch den Ausbau des Wassersportangebotes erfolgen.</p> <p>Die Anlage von zwei Wasserwanderrastplätzen in Buchow-Karpzow und Dyrotz soll zum Rasten, Picknick, Zelten und Spielen einladen. Eine entsprechende Ausstattung der Plätze ist dafür erforderlich.</p> <p>Die Anlegestelle in Dyrotz kann kombiniert werden mit einer Anlegestelle für die Touristenschiffahrt oder durch einen weiteren Ausbau zu einer kleinen Marina entwickelt werden.</p> <p>Der Ausbau der bereits vorhandenen Bootsanleger in Buchow-Karpzow zu einer richtigen Marina mit Servicestation und Möblierung sowie die Anlage eines Parkplatzes ist ebenfalls möglich und würde das Gebiet aufwerten.</p>
<b>Spielen und Naturerlebnis</b>	<p>Neben kostenpflichtigen Angeboten sollte auch immer die Bereitstellung kostenfreier Freizeitangebote vorangebracht werden, um eine regelmäßige Belegung zu erzielen und gleichzeitig für die örtliche Bevölkerung ein attraktives Naherholungsangebot zu schaffen.</p> <p>Dazu kann die Anlage von Rastplätzen und Picknickzonen (mit Grillhaus,-/- platz, Tische und Bänke) gehören, die gut erreichbar sind sowohl mit dem PKW als auch über Rad- und Wanderwege. Als Vorschlag sind zwei Standorte im Plan gekennzeichnet (i.V.m. dem Wasserwanderrastplatz Buchow-Karpzow und im Bereich Priort an der Döberitzer Heide –ehem. Standort Hangarhallen).</p>

---

**Spielen und Naturerlebnis**

Auch die Verbindung mit einem Abenteuerspielplatz ist gut vorstellbar.

Gerade für Familien mit kleineren Kindern ist ein Kinderbauernhof ein besonderes Erlebnis. diese Nutzung kann entweder im Eingangsbereich zur Döberitzer Heide oder aber auf einem der Höfe in den Dorflagen realisiert werden.

Die Sicherung der Reiterstandorte in Buchow-Karpzow und Hoppenrade ist für die Vielfalt des Freizeitangebotes wichtig. Hier ist die Einbeziehung in ein gemeinsames Tourismuskonzept besonders wichtig für die einzelnen Unternehmen, da aufgrund der starken Konkurrenzangebote in Nachbargemeinden der Bereich Reiten stark "umkämpft" ist. Hier können beispielsweise Kombinationsangebote mit Übernachtungen und Besuch der Döberitzer Heide von Vorteil sein.

---

**Rad und Wandern**

Das Rad- und Wanderwegenetz ist das wichtigste Element zur Entwicklung der Freizeit- und Tourismusstruktur und gleichzeitig eine notwendige Maßnahme zur Verbindung der einzelnen Ortsteile.

Das erst in Ansätzen vorhandene Netz (siehe hierzu Teil B Verkehr im Anhang) muss als Ringsystem vervollständigt werden. Im Plan sind die wichtigen örtlichen und überörtlichen Verbindungen dargestellt, wodurch die auch Anbindung an das regionale und überregionale Rad- und Wanderwegenetz 66 Seen Wanderweg, Havellandradweg, Rundweg Döberitzer Heide erreicht wird.

Wichtig ist, das jeder Regionalbahnhof daran angeschlossen und ein barrierefreier Zugang der Bahnsteige ermöglicht wird. Vor allem die Bahnbrücken stellen ein nur schwer zu überwindendes Hindernis dar.

Für die Erschließung der Döberitzer Heide ist vor allem die Verbindung nach Elstal und die Erreichbarkeit des Bahnhofes von großer Wichtigkeit. Aufgrund der Barrierenwirkung der Bundesstraße ist eine gute Anbindung durch einen Fußgängertunnel und über die bereits vorhandene Fußgängerbrücke am Olympischen Dorf besonders wichtig. Beide müssen auch für Radfahrer geeignet sein.

---

**Information**

Der Aufbau einer Touristeninformation ist zur Vermarktung und für den Erfolg des Gesamtkonzeptes von besonderer Bedeutung. Ein Tourismusleitsystem (Informationstafeln an den Bahnhöfen, Ausschilderung der Wege, Angebote und Parkplätze) ermöglicht den Besuchern, sich gut zu orientieren und die Angebote entsprechend wahrzunehmen. Im Bereich der Döberitzer Heide kann auch die Einrichtung einer mit personell ausgestatteten Touristeninformation realisierbar sein, die Informationen für die gesamte Region zur

---

<b>Information</b>	<p>Verfügung stellt, Eintrittskarten verkauft, usw. und auch eine zentrale Vermarktung organisiert.</p> <p>Eine besondere Form der Information stellen Kulturtafeln dar, die bereits in Priort Dorf und dem Olympischen Dorf vorhanden sind. In Elstal bietet sich sogar die Einrichtung eines Kultur-Rundgangs mittels Infotafeln an, um so auf die baukulturelle Geschichtslandschaft aufmerksam zu machen. Hierbei kann auch der ehemalige Rangierbahnhof in Elstal mit seinem Lokschuppen, den Werkstätten und dem Wasserturm einbezogen werden. Überprüft werden sollte, ob eine Besteigung des Wasserturmes und die Anlage einer Aussichtsplattform möglich ist. Die Gemeinde sollte versuchen, für diesen Kultur-Rundgang Kooperationspartner oder Sponsoren aus den Reihen der verschiedenen Eigentümer oder durch Fördermittel seitens der Denkmalschutzbehörden zu erhalten.</p>
<b>Service</b>	<p>Im Bereich Service ist der Ausbau des Übernachtungsangebotes wie Ferienwohnungen, Pensionen oder Hotels (vgl. Temporäres Wohnen im Entwicklungskonzept "Wohnen + Bildung") anzustreben. Darüber hinaus ist die Anlage eines Reisemobilstellplatzes mit Strom- und Servicestation z.B. am Bhf. Elstal oder auf dem Parkplatz der Döberitzer Heide eine Möglichkeit das Übernachtungsangebot zu erweitern. Empfehlungen zur Anlage solcher Plätze sind z.B. über den ADAC zu beziehen. Die Veröffentlichung solcher Plätze in entsprechenden Reiseführern hat i.d.R. einen guten Vermarktungseffekt für die ganze Gemeinde.</p>

---



**Plan 7: Entwicklungskonzept Freizeit + Tourismus**



## 4.5 SCHLÜSSELPROJEKTE

### 4.5.1 Methodisches Vorgehen der Bewertung

Die im folgenden bewerteten Schlüsselprojekte sind sowohl Projektideen, die im Rahmen der Bearbeitung der Gemeindeentwicklungskonzeption entwickelt wurden als auch Projekte, die seitens der Gemeinde und/ oder durch öffentliche und private Projektträger bereits angedacht oder entwickelt wurden.

Zur Einordnung der Schlüsselprojekte erfolgt zunächst je nach Schwerpunkt des Projektes eine Zuordnung zu den einzelnen im Leitmodell benannten Handlungsfeldern sowie zum Thema Verkehr:

- Wohnen und Bildung,
- Freizeit und Tourismus,
- Handel und Dienstleistung,
- Gewerbe und Logistik,
- Verkehr.

Anschließend sind die Projekte anhand ihres Konkretisierungsstandes (Projektstand) einem der drei folgenden Pools zugeordnet:

Pool 1: Projekt in Realisierung: Projekt ist befürwortet; Realisierung erfolgt in Kürze

Pool 2: Projekt in Planung: Projektträger bekannt; Konzept ist erarbeitet; Abstimmungen sind weitgehend erfolgt

Pool 3: Projektidee: Konkretisierung des Projektes z.B. Abstimmung über den Träger sowie Finanzierung notwendig; detaillierte Informationen liegen derzeit noch nicht vor.

Die Projekte werden in den folgenden drei Bereichen betrachtet:

- a) *themenfeldspezifische Betrachtung*
- b) *themenfeldübergreifende Betrachtung*
- c) *Projektstand / Zuständigkeit*

Die Bewertung der Bereiche a) und b) erfolgt anhand von Indikatoren, die in Form von Fragestellungen (siehe Punkt 1.2) formuliert sind.

Bei der Bewertung der Schlüsselprojekte wird in vier Kategorien unterschieden:

- keine Auswirkung/ Effekte
- geringe Auswirkung/ Effekte
- ● mittlere Auswirkung/ Effekte
- ● ● hohe Auswirkung/ Effekte.

Die Summe der Einzelbewertungen ergibt zusammen mit der verbalen Einschätzung zum Bereich c) "*Projektstand / Zuständigkeit*" die Wertung bzw. Priorität des Projektes.

---

## 4.5.2 Kriterienkatalog / Indikatoren

### THEMENFELDSPEZIFISCHE INDIKATOREN

#### **Stärkung und Entwicklung als Wirtschaftsstandort**

Werden durch das Projekt vorhandene Wirtschaftszweige gefördert (Logistik, Nahrungsmittelproduktion, Automobilzulieferer) oder neue Wirtschaftszweige (Recycling, Umwelttechnik) aufgebaut?

#### **Stärkung und Entwicklung als Handels- und Dienstleistungsstandort**

Wird durch das Projekt das Handels- und Dienstleistungsangebot erweitert und verbessert?

#### **Entwicklung von Freizeit und Tourismus**

Trägt das Projekt zur qualitativen Verbesserung des Angebotes an touristischen Einrichtungen bei (Bereich Landschaftsbezogener Tourismus, Kultur- und Bildungstourismus)? Ist das Projekt Teil eines regionalen Tourismuskonzeptes?

#### **Förderung von Kultur, Bildung und sozialer Infrastruktur**

Bürgernahe Versorgung: Entsteht damit ein tragfähiges Netz kultureller und sozialer Einrichtungen? Ist das Projekt ein Beitrag zur Stärkung der Bildungs- und Forschungslandschaft in der Gemeinde / in der Region?

#### **Erhaltung und Förderung der Siedlungsentwicklung**

Weist das Projekt eine eigene Identität auf? Werden dadurch neue zukunftsfähige Wohnformen angeboten? Hebt sich das Projekt durch innovative Bauformen, ökologische Baumaterialien o.ä. von Konkurrenzangeboten anderer Gemeinden ab?

#### **Ausbau der Verkehrsinfrastruktur**

Wird das ÖPNV-Angebot dadurch verbessert? Werden die Ortsteile miteinander besser vernetzt?

### HANDLUNGSFELDÜBERGREIFENDE INDIKATOREN

#### **Struktureffekte**

Einbindung der regionalen Wirtschaft: Profitieren örtliche / regionale Anbieter im Rahmen von Planung, Ausführung und Betrieb?

Werden durch das Projekt Dauerarbeitsplätze im ersten Arbeitsmarkt geschaffen?

#### **Synergie- und Multiplikatoreneffekte**

Ist das Projekt handlungsfeldübergreifend angelegt?

Kooperieren bei dem Projekt mehrere Akteure miteinander oder sind Kooperationen mit anderen Unternehmen / Projekten angedacht?

Werden durch das Projekt Folgeinvestitionen der Privatwirtschaft initiiert bzw. ausgelöst?

**Imageförderung**

Erhöht das Projekt den Bekanntheitsgrad der Gemeinde?

Trägt das Projekt durch seine Besonderheit zur Profilierung der Gemeinde im Wettbewerb zu anderen Gemeinden bei?

**Lebensqualität**

Trägt das Projekt zur Verbesserung der Lebensqualität der eigenen Bevölkerung bei?

Hat das Projekt eine wichtige ortsteilverbindende Funktion?

**PROJEKTSTAND / ZUSTÄNDIGKEIT****Finanzierung**

Ist die Finanzierung des Projektes konzeptionell vorbereitet?

Wie erfolgt die Finanzierung (Privatinvestitionen, Eigenmittel oder Mittel aus Landesfördermitteln)?

**Projektorganisation**

Wer ist für die Projektlogistik, d.h. für die Planungs-, Umsetzungs- und Betriebsphase zuständig?

**Projektstand**

Ist die Planung des Projektes mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt bzw. ist eine Abstimmung vorgesehen?



WUSTERMARK

Ziele	Strategie	Schlüsselprojekte	Pool	themen-spezifischer Indikator	themenfeldübergreifende Bewertung			Finanzierung	Projektorganisation	Projektstand	Bewertung
					Struktur	Synergie	Image	Lebensqualität			
		→ Informationsstafeln und Infolettsystem	3	● ● ●	-	● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	Gemeinde-Haushalt Sponsoren	bisher keine Abstimmung	11 Punkte
		→ Freizeitplan der Gemeinde veröffentlichen	3	● ● ●	-	● ●	● ● ● ●	●	Gemeinde-Haushalt Sponsoren	bisher keine Abstimmung	9 Punkte
		→ Fuß- und Radwegesystem ausbauen	2	● ● ●	-	●	● ● ● ●	● ● ● ●	Gemeinde/Landkreis	teilweise in Abstimmung	10 Punkte
		→ Olympiamuseum	3	● ● ●	●	● ●	● ● ● ●	●	nicht gesichert Sponsoring/Stiftungen/Fördermittel	bisher keine Abstimmung	9 Punkte
		→ Bahnhofsmuseum	2	● ● ●	●	● ●	● ● ● ●	●	nicht gesichert	bisher keine Abstimmung	9 Punkte
		→ Sielmann Naturlandschaft	1	● ● ●	● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	●	Sielmann-Stiftung gesicherte Finanzierung	abgestimmtes Projekt in Realisierung	12 Punkte
		→ Umweltbildungspark	2/3	● ● ●	● ● ● ●	● ●	● ● ● ●	-	neue Projektgesellschaft	Erstabstimmung erfolgt	11 Punkte
		→ Sport- und Freizeitpark	3	● ● ●	● ● ● ●	● ●	● ● ● ●	-	BBG / Land Brandenburg	bisher keine Abstimmung	11 Punkte
		→ Kinderbauernhof	3	● ●	-	●	●	●	nicht gesichert	bisher keine Abstimmung	5 Punkte
		→ Gastronomie und Hotelangebote ausbauen	3	● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	●	Einzelunternehmer	bisher keine Abstimmung	12 Punkte
		→ Wasserwander-rastplatz Buchow-Karpzow	2	● ● ●	●	● ●	● ● ● ●	●	Gemeinde-Fördermittel 2007	Planungsrecht liegt bereits vor	9 Punkte
		→ Anlegestelle Wustermark / Dyrotz	3	● ●	-	●	● ● ● ●	-	Gemeinde/möglicher Investor der Wohnbaufläche	bisher keine Abstimmung nur FNP Ebene	5 Punkte

**TOURISTISCHE POTENZIALE OFFENSIV NUTZEN**

**ANGEBOTSSTRUKTUR ERWEITERN UND VERBESSERN**

sonstige Handlungsempfehlung  
Abstimmungsrunde der Projektträger der Flächen südlich der B5 initiieren

WUSTERMARK

Ziele	Strategie	Schlüsselprojekte	Pool	themenspezifischer Indikator	themenfeldübergreifende Indikatoren			Finanzierung	Projektorganisation	Projektstand	Bewertung
					Struktur	Synergie	Image				
<p><b>QUALITÄT DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG ZUM REGIONALEN MARKENZEICHEN ENTWICKELN</b></p> <p>→</p> <p><b>QUALITÄT DER BILDUNGSBEREICHE SICHERN UND AUSBAUEN</b></p> <p>→</p>		→	3	● ●	-	●	● ●	Privat / Fördermittel Pilotprojekt des Landes	Gemeinde	bisher keine Abstimmung	8 Punkte
		Zielgruppen und lebensstilspezifisches Wohnen fördern (Themenwohnen)	→	2	● ● ●	●	● ●	nicht gesichert	DKB. Koop. mit Sportorganisation?	bisher keine Abstimmung	9 Punkte
		In der Ortsgestaltung auf Niveau und Qualität setzen, die Attraktivität steigern	→	3	● ●	-	●	nicht gesichert	Gemeinde / Projektentwickler / Wohnungsbau-gesellschaften	bisher keine Abstimmung	5 Punkte
		Erhaltung und Stärkung gewachsener, ortstypischer Strukturen	→	2	● ●	-	●	Privat	Wohnungsbau-gesellschaften / Eigentümer	bisher keine Abstimmung	6 Punkte
		Innovative Bauprojekte vorantreiben	→	3	● ● ●	-	● ●	Privat	Eigentümer	Bebauungsplanung liegt vor	9 Punkte
		Profilierung der Schulstandorte ausbauen	→	2	● ●	● ●	● ●	Filmhochschule Fördermittel Land	Filmhochschule	erste Überlegungen	9 Punkte
		Neue Ausbildungswege einrichten	→	1	● ● ●	●	● ●	nicht erforderlich	Schule	wird bereits umgesetzt	11 Punkte
		Ausbildungszentrum für Gewerbe-logistik; Aufbau einer Logistiker - Ausbildung	→	3	● ● ●	● ● ●	● ● ●	nicht gesichert	Landkreis / Gemeinde / Logistikunter-nehmen / Handwerkskammern	bisher keine Abstimmung	13 Punkte
		Pädagogische Profilierung der Grundschule	→	2	● ●	-	●	Gemeinde-Haushalt/ Kreis/ Landesmittel	Schule	bisher keine Abstimmung	7 Punkte

Ziele	Strategie	Schlüsselprojekte	Pool	themenfeldübergreifende Indikatoren				Finanzierung	Projektorganisation	Projektstand	Bewertung
				themen-spezifischer Indikator	Struktur	Synergie	Image				
<b>STANDORT-QUALITÄTEN OPTIMIEREN</b>		→ DOC - Konzept "Öffentlicher Raum" Inszenierung des Einkaufsstandortes	1/2	● ●	-	● ●	● ● ● ●	Betreiber-gesellschaft / Gemeinde	in Abstimmung	9 Punkte	
		→ Optimierung der Einkaufsstandorte	1/2	● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	Betreiber-gesellschaft	in Planung	13 Punkte	
<b>VORHANDENE BRANCHEN STÄRKEN</b>		→ Karl-Liebknecht-Platz + Ernst-Walter-Weg aktivieren	2/3	● ●	●	● ●	● ● ● ●	nicht gesichert ESG und Privateigentümer	bisher keine Abstimmung	8 Punkte	
		→ Regionale Produkte vermarkten	2/3	● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	● ● ● ●	nicht gesichert DKB	teilweise Abstimmung	12 Punkte	
<b>KAUFKRAFTBIN-DUNG ERHÖHEN</b>		→ Zielgruppenorientierte Angebote entwickeln	3	● ●	-	● ●	● ● ● ●	nicht gesichert Gemeinde-Haushalt	bisher keine Abstimmung	7 Punkte	
		→ "Shopping-Plan" "Gemeinde-Q-Pon"	3	● ●	-	● ●	● ● ● ●	nicht gesichert Gewerbetreibende der Gemeinde	bisher keine Abstimmung	6 Punkte	
		→ Verkaufsstandort / Markt an der B5 – Regionale Produkte	3	● ●	●	● ● ● ●	● ● ● ●	nicht gesichert Landwirte	bisher keine Abstimmung	8 Punkte	

AG Handel- und Dienstleistung initiieren ggfs. Einzelhandelskonzept aufstellen, um planungsrechtliche Sicherheit zu bekommen.

sonstige Handlungsempfehlung

WUSTERMARK

Ziele	Strategie	Schlüsselprojekte	Pool	themenspezifischer Indikator	themenfeldübergreifende Indikatoren				Finanzierung	Projektorganisation	Projektstand	Bewertung
					Struktur	Synergie	Image	Lebensqualität				
<p><b>WIRTSCHAFTLICHE STABILISIERUNG DER GEMEINDE. ARBEITSPLÄTZE SICHERN UND NEUE SCHAFFEN</b></p> <p>➔</p> <p><b>GEMEINDE ZUM REGIONALEN SCHWERPUNKT LOGISTIK AUSBAUEN</b></p> <p>➔</p> <p><b>BEDARFSGERECHTES ANGEBOT AN ANSIEDLUNGSFLÄCHEN</b></p>	<p>Einbeziehung von Landespartnern (Zukunftsagentur Brandenburg; Land/Kreis)</p> <p>Kooperation der Gewerbeflächenanbieter IPG und DIBAG</p> <p>neue Märkte erschließen</p>	➔ Gewerbeflächenpool aufbauen	2/3	● ●	-	● ●	● ●	-	Gemeinde	in Vorbereitung	5 Punkte	
		➔ Gewerbegebiet Nord Automobilzulieferer, Recycling, Metallverarbeitung	3	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	-	DIBAG	baurechtliche Planung vorhanden	11 Punkte	
		➔ Bahnhof Eistal Handwerkerhöfe Unternehmenzentrum	2	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	●	nicht gesichert Investor	asenticon AG / Gemeinde OHE	erste Abstimmungen erfolgt	13 Punkte
		➔ Investorenrunde	1	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	-	nicht erforderlich	Gemeinde	ist bereits eingeführt	10 Punkte
		➔ Unternehmenspartnerschaften in Verbindung mit Freizeitprojekten	3	● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	-	nicht gesichert Unternehmer	Unternehmer	bisher keine Abstimmung	10 Punkte
		➔ Autohof Wustermark	3	● ● ●	● ● ●	● ● ●	● ● ●	-	nicht gesichert Investor	DIBAG oder IPG Investor	bisher keine Abstimmung	8 Punkte
<p><b>VERKEHRSOPTIMIERUNG / FÖRDERUNG ÖPNV / F+R</b></p>	<p>ÖPNV optimieren</p> <p>Fuß- und Radwegnetz ausbauen</p>	➔ Verkehrskonzept Eistal	1/2	● ● ●	●	● ● ●	● ● ●	Gemeinde / Investoren	Gemeinde	in Vorbereitung	12 Punkte	
		➔ Radwege zwischen den Ortsteilen ausbauen	1/2	● ● ●	●	● ● ●	● ● ●	Gemeinde / Fördermittel des Landes	Gemeinde	Abstimmungen erfolgt	12 Punkte	
		➔ Gemeindebuslinie einrichten	2/3	● ● ●	●	● ● ●	● ● ●	Gemeinde / Fördermittel des Landes	Gemeinde / Havelbusgesellschaft / Landkreis	erste Abstimmung erfolgt	11 Punkte	
		➔ Bahnhöfe ausbauen (barrierefreier Zugang + Umfeldverbesserungen)	2	● ● ●	●	● ● ●	● ● ●	Gemeinde / Fördermittel des Landes	Gemeinde / Landkreis / Bahn	teilweise in Realisierung	11 Punkte	

## 5 HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Die Gemeindeentwicklungskonzeption stellt die **Handlungsgrundlage der Gemeinde** bis zum Jahr 2020 dar. Zur erfolgreichen Umsetzung ist es erforderlich, dass Politiker und Verwaltung gemeinsam hinter den benannten Zielsetzungen stehen und deren Umsetzung kontinuierlich forcieren. Ein **Selbstbindungsbeschluss** der Gemeinde wird daher empfohlen.

Da die Gemeindeentwicklungskonzeption ein integriertes Konzept unter Berücksichtigung aller gemeindlichen Themenfelder darstellt, sind **alle Bereiche der Gemeindeverwaltung** über die Konzeption in Kenntnis zu setzen und je nach Themenbereichen in die Umsetzung einzubeziehen.

Einer der wichtigsten **Partner bei der Umsetzung** sind die Akteure, Schlüsselpersonen, Investoren, Eigentümer, Unternehmen usw. aus den verschiedenen Bereichen. Aufgabe der Gemeinde ist es die Ziele der Entwicklungskonzeption nach außen zu kommunizieren und in den genannten Akteuren Partner für die Umsetzung zu gewinnen.

Die Umsetzung erfolgt als kontinuierlicher Entwicklungsprozess, der in regelmäßigen Abständen überprüft werden sollte und gegebenenfalls in der Zielsetzung einer Anpassung bedarf.

In Form eines **Monitorings** sollten das vorliegende Datenmaterial sowohl der Gemeinde als auch der Nachbargemeinden in jährlichen Abständen geprüft und ausgewertet werden, um dadurch Entwicklungen verfolgen zu können sowie den Erfolg von Maßnahmen zu prüfen.

In regelmäßigen Abständen ist über den Fortschritt der Umsetzung in **öffentlichen Veranstaltungen** zu berichten.

Für folgende Punkte empfiehlt sich eine weitere Vertiefung bzw. die Entwicklung eines Detailkonzeptes:

- Standortmarketing der Gemeinde  
(Logo, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Informationsmaterial)
- Verkehrsplanung für den Ortsteil Elstal
- Freizeitplan der Gemeinde.



## PROZESSBEGLEITENDE EBENE

Natur  
Tourismus  
Landschaft

**A**

Verkehr

**B**

Ökologisches  
Planen und  
Bauen

**C**



## **A. LANDSCHAFT, NATUR, TOURISMUS**

Auszüge aus den

### **Fachbeiträgen "Landschaft und Naturhaushalt, Fremdenverkehr und Tourismusentwicklung", Mai / August 2005**

erarbeitet durch:

Büro Dr. Szamatolski + Partner GbR

Brunnenstraße 181, 10119 Berlin

---

## **0 EINLEITUNG**

Für die Gemeindeentwicklungsplanung ist es erforderlich den Themenkomplex Natur und Landschaft zu berücksichtigen, um eine ressourcenschonende und nachhaltige Entwicklung zu sichern. Gleichzeitig sind Natur und Landschaft eine wesentliche Basis zur Entwicklung des Freizeit- und Tourismussektors, so dass im Rahmen der Fachbeiträge die Qualitäten und die mögliche Eignung der Landschaftsräume untersucht wurden. Darüber hinaus ist auch der regionale touristische Kontext zu berücksichtigen.

Im folgenden sind zusammengefasst die Bewertung der gemeindlichen Landschaftsräume, die wichtigsten regionalen Zusammenhänge sowie die auf Kreis- oder Landesebene vorliegenden und für die Gemeinde relevanten Tourismuskonzeptionen dargestellt.

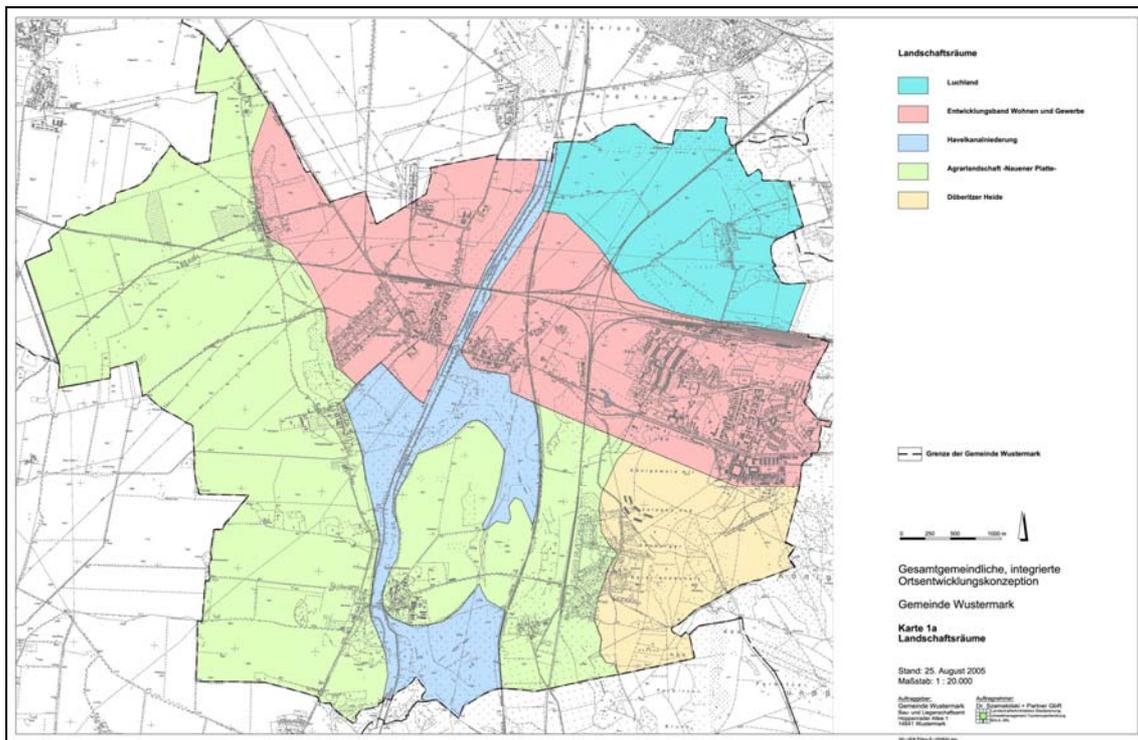
## **1 LANDSCHAFT UND NATUR**

### **1.1 LANDSCHAFTSEINHEITEN**

Das Erscheinungsbild der Landschaft wird einerseits durch die natürlich entstandenen Landschaftsformen und andererseits durch die vom Menschen geschaffenen Siedlungs- und Gewerbegebiete geprägt. Anhand der Eigenarten und der Gestalt der Landschaftsstrukturen lassen sich in der Gemeinde Wustermark neben den Siedlungsbereichen folgenden vier Landschaftseinheiten abgrenzen, die jeweils in einer Matrix bewertet werden:

- Agrarlandschaft Nauener Platte
- Döberitzer Heide
- Havelkanalniederung und
- Luchland.

**Abb. 1: Landschaftseinheiten**



**Agrarlandschaft Nauener Platte**

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<p><b>Naturhaushalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vielzahl von Kleingewässern als Trittsteinbiotope</li> <li>▪ fruchtbare Böden für die Landwirtschaft</li> </ul>	<p><b>Naturhaushalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringer Anteil an Wald und linearen Gehölzstrukturen</li> </ul>
<p><b>Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ welliges Relief bietet Abwechslung</li> <li>▪ intakte märkische Dorfstrukturen in Wernitz, Wustermark, Buchow-Karpzow und Hoppenrade</li> </ul>	<p><b>Landschaftsbild</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zerschneidung der Landschaft durch Leitungs- und Verkehrstrassen</li> <li>▪ massive Störung des Landschaftsbildes durch Windkraftanlagen</li> <li>▪ Lärmimmissionen durch Verkehrstrassen</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung bzw. Erhalt einer tragfähigen landwirtschaftlichen Produktion</li> <li>▪ Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte aus der Region in Verbindung mit touristischen Anziehungspunkten</li> <li>▪ Entwicklung eine vielfältig strukturierten Kulturlandschaft durch Vernetzung von Trittsteinbiotopen (Hecken, Alleen, Baumreihen, Gräben)</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sinkende Lebensqualität durch weitere Zunahme der Windkraftanlagen bei Wernitz und Hoppenrade</li> <li>▪ unmaßstäbliche, nicht landschaftsgerechte Siedlungserweiterungen</li> <li>▪ ausgeräumte Landschaft durch Intensivierung der Landwirtschaft</li> <li>▪ Isolation wertvoller Biotope (Kleingewässer, Gehölzbestände)</li> </ul>

**Döberitzer Heide**

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<b>Naturhaushalt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wertvolle Lebensräume mit europäischer Bedeutung (FFH, Vogelschutz) in denen eine Vielzahl seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vorkommt</li> </ul>	<b>Naturhaushalt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erhalt der Offenlandschaften bedarf menschlicher Eingriffe (die Landschaft ist durch die Nutzung als Truppenübungsplatz entstanden)</li> </ul>
<b>Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ abwechslungsreiches Relief</li> <li>▪ Vielfalt an Landschaftselementen (Wald, offene Heide- und Wasserlandschaft, Kleingewässer)</li> <li>▪ Eindruck von Wildnis</li> </ul>	<b>Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Störung des Landschaftsbildes durch die verfallenden Gebäude der Adler- und Löwenkaserne</li> <li>▪ Lärmimmissionen durch die B5</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Entwicklung eines attraktiven Eingangsbereichs mit guter Erreichbarkeit an der B5</li> <li>▪ Unterstreichung des Wildnischarakters durch Auswilderung von Wildpferden und Wisenten (Sielmann-Stiftung)</li> <li>▪ Erschließung der attraktiven Landschaft durch ein mit dem Naturschutz abgestimmtes Wegesystem</li> <li>▪ Sensibilisierung der Bevölkerung für den Naturschutz durch Errichtung eines Besucherzentrums mit Schaugehegen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ großflächig verfallende Bausubstanz im Bereich der Adler- und Löwenkaserne</li> <li>▪ nicht freizeit- oder erholungskonforme Entwicklungen im Gewerbegebiet südlich der B5</li> </ul>

**Havelkanalniederung**

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<b>Naturhaushalt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Havelkanal mit seinen Ufern ist ein bedeutendes Element im überörtlichen Biotopverbund</li> <li>▪ Vorkommen wertvoller Au- und Bruchwälder sowie Biotopen der feuchten Niederungen</li> <li>▪ Feuchtgebiete haben Bedeutung für die Retention von Niederschlagswasser</li> </ul>	<b>Naturhaushalt</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ geringer Anteil an Wald und linearen Gehölzstrukturen</li> </ul>
<b>Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ markantes und gliederndes Element innerhalb der Landschaft der Gemeinde</li> <li>▪ trotz Befestigung vermitteln die Ufer vielfach den Eindruck von Naturnähe</li> </ul>	<b>Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ einzelne Standorte entlang des Havelkanals bedürfen einer Entwicklung bzw. Aufwertung ( z.B. Hafen Dyrotz)</li> <li>▪ Hafenstandort im GVZ ist für Wasserwanderer wenig attraktiv</li> </ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verbesserung des Biotopverbundes durch weitere Aufwertung der Ufer und Anbindung an weitere Achsen des Biotopverbundes</li> <li>▪ Erhalt und Entwicklung wertvoller Biotope und Arten in den Niederungsgebieten</li> <li>▪ Entwicklung des Havelkanals als attraktive Erholungsachse für den Wassertourismus (Wasserwanderstützpunkte, landseitige Angebote)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ weitere Überformung des Gewässers und seiner Niederung durch Entwicklung von Gewerbe-standorten am Wasser</li> </ul>

## Luchland

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<b>Naturhaushalt</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Niederung mit zahlreichen Gräben als Biotopverbundelemente</li><li>▪ Bruchwald als wertvoller Biotop nördlich des Bahnhofs</li></ul>	<b>Naturhaushalt</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ geringer Anteil an linearen Gehölzstrukturen</li></ul>
<b>Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ebene, die im Süden durch eine deutliche Hangkante begrenzt ist</li><li>▪ weitgehend offene Landschaft, die den Eindruck von Weite vermittelt</li><li>▪ Eignung für die siedlungsnahen Erholung der Siedlungen Elstal, Finkenherd und Brieselang</li></ul>	<b>Landschaftsbild</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zerschneidung der Landschaft durch Verkehrsstrassen</li><li>▪ im westlichen Teil Flächenverluste durch Entwicklung des GVZ und von Gewerbeflächen</li><li>▪ mangelnde Eingrünung des Wochenendhausgebietes Dyrotz-Luch</li></ul>
<b>Chancen</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entwicklung bzw. Erhalt von landschaftstypischen Grünlandstandorten</li><li>▪ Entwicklung als siedlungsnahes Naherholungsgebiet (Wandern, Spazieren gehen)</li></ul>	<b>Risiken</b> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ weitere Flächeninanspruchnahme durch die Entwicklung von Gewerbeflächen</li><li>▪ weitere Flächeninanspruchnahme durch die Nutzungen der Wochenendhäuser</li></ul>

Zusammenfassend lassen sich für das gesamte Gemeindegebiet die nachfolgenden Stärken und Schwächen darstellen:

### Stärken:

- Mosaik verschiedener Biotope und Lebensräume sowohl trockener als auch feuchter Standorte
- Vorkommen sehr wertvoller Lebensräume von europäischer Bedeutung (FFH, SPA)
- Döberitzer Heide als interessantes Naherholungsgebiet in intakter Natur
- Reichtum an Fließgewässern, die das Gemeindegebiet gliedern und abwechslungsreich gestalten
- Havelkanal stellt bedeutendes, überörtlich wirksames Biotopverbundelement dar
- landwirtschaftlich vergleichsweise wertvolle Böden mit für Brandenburg hohem Ertragspotenzial
- Gliederung der Landschaft durch ein bewegtes Relief
- Vorkommen zahlreicher Kleingewässer als belebende Elemente des Landschaftsbildes und als Trittsteine für den Biotopverbund
- Vorkommen zahlreicher Hecken, Baumreihen und Alleen
- intakte märkische Dorfstrukturen in Wernitz, Hoppenrade und im alten Dorf Wustermark
- städtebaulich und historisch interessante Ortsstrukturen in Elstal

**Schwächen:**

- Zerschneidung der Landschaft durch eine Vielzahl von Verkehrs- und Leitungstrassen
- linienförmige Schadstoff- und Lärmimmissionen entlang der Straßentrassen (v.a. Autobahn und B5)
- zunehmende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Windkraftanlagen im Westen des Gemeindegebietes
- großflächige Überformung der Landschaft durch die Entwicklung von Gewerbegebieten
- großflächig verfallende Bausubstanz im Bereich Elstal
- mangelnde Eingrünung verschiedener Baugebiete

**1.2 KONZEPTION NATUR UND LANDSCHAFT**

Aus den Stärken und Schwächen sowie dem beschriebenen Bestand ergeben sich die nachfolgend aufgeführten Entwicklungsziele für Natur und Landschaft im Gemeindegebiet Wustermark. Diese stehen unter dem Leitbild des Landschaftsplanes von 1997, das den Erhalt des ländlichen Gebietscharakters, den Erhalt und die Entwicklung des landschaftlichen Erholungspotenzials sowie den Erhalt und die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zum Inhalt hat. Dabei sind jedoch inzwischen Differenzierungen vorzunehmen, da die Entwicklungen der letzten Jahre bedingt durch die Verkehrsgunst westlich von Berlin und die Lage in einer landesplanerisch definierten Entwicklungsachse vor allem gewerbliche Ansiedlungen begünstigt haben. Der ländliche Gebietscharakter kann daher nur noch in den Teilflächen südlich und westlich der B 5 als Entwicklungsziel fortgelten. Aus der Sicht von Natur und Landschaft ist im gewerblich geprägten Teil nördlich der B 5 vor allem darauf zu achten, dass die Erfordernisse des Biotopverbundes hier beachtet und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sorgfältig angewandt werden.

Die nachfolgenden konkreten Aspekte, sollten bei der Aufstellung der Ortsentwicklungskonzeption für die Sicherung und Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die Bewahrung eines vielgestaltigen, naturnahen Landschaftscharakters beachtet werden:

- Begrenzung der Neuausweisung von Gewerbe- und Siedlungsgebieten auf das unabdingbare Maß und Förderung der Innenentwicklung in bereits ausgewiesenen Siedlungsflächen. In diesem Zusammenhang sollte auch der Nutzung von brachgefallenen Siedlungs- und Gewerbeflächen der Vorzug vor der Neuausweisung auf der „Grünen Wiese“ gegeben werden.
- Für die im Windkräfteinigungsgebiet liegenden Flächen ist die Darstellung des Regionalplanes zu konkretisieren und Flächen für die weitere Errichtung von Windkraftanlagen sind darzustellen, so dass sich für die übrigen Flächen eine Ausschlusswirkung ergibt.
- Die Vorrangflächen für den Schutz und die Entwicklung des Landschaftsbildes südwestlich von Wernitz, südlich von Hoppenrade, südlich von Dyrotz und in der Döberitzer Heide sind von weiterer Zerschneidungen durch Verkehrs- und Lei-

---

tungstrassen sowie technisch geprägten Anlagen freizuhalten. Ggf. erforderliche weitere Trassen sind zu bündeln oder durch die ausgewiesenen Gewerbeflächen zu führen.

- Eingrünung bzw. Abpflanzung von Gewerbegebieten und nicht in die Landschaft eingepassten Siedlungsteilen zur Aufwertung des Landschaftsbildes.
- Durchgrünung von Siedlungen durch die Erhaltung bzw. Schaffung innerörtlicher Grünverbindungen vor allem in Elstal und Priort. Diese können teilweise auch als Zugang von den jeweiligen Bahnhöfen zum Naherholungsgebiet Döberitzer Heide genutzt werden.
- Erhaltung von un bebauten Grünzäsuren zwischen den Ortsteilen Wustermark und Hoppenrade sowie zwischen Wernitz und dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet, um die optische Eigenständigkeit der Dörfer zu erhalten.
- Schaffung eines gemeindlichen Biotopverbundsystems entlang des Havelkanals sowie von Graben und Heckenstrukturen und der bestehenden Waldinseln. In dieses System sind vor allem die Kleingewässer westlich von Wernitz und die Niederung um Dyrotz-Luch einzubinden.
- Behutsame Einbindung der geplanten Erholungs- und Freizeitanlagen südlich von Elstal in das Gebiet der Döberitzer Heide. Größere Gebäudekomplexe sollten ggf. durch einen bepflanzten Wall optisch entschärft werden, um die naturnahe Situation im Erholungs- und Wildnisgebiet zu erhalten.
- Die Vorrangflächen für den Naturschutz sind von unmaßstäblichen Bebauungen, die nicht eng an die umgebende Nutzung geknüpft sind (z.B. Naturschutzzentrum in der Döberitzer Heide) freizuhalten. Hier sind den vorkommenden Biotop- und Lebensraumtypen angepasste Pflegepläne aufzustellen, nach denen Maßnahmen der Biotoppflege und -entwicklung stattfinden sollen.
- Durch die Bündelung von Ersatzmaßnahmen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind vor allem die Randbereiche der wertvollen Schutzgebiete (Döberitzer Heide, Ferbitzer Bruch, Falkenrehder Wublitz) so zu entwickeln, dass sich eine Pufferwirkung zu den wertvollen Kernbereichen entfalten kann. Dies kann geschehen durch eine Nutzungsauffassung landwirtschaftlich genutzter Flächen, durch die Anpflanzung von Feldgehölzen und Heckenstrukturen oder durch die Auslagerung trockener Standorte auf Sandböden bzw. nährstoffreicher Feuchtwiesen. Hierfür wird die Entwicklung eines gemeindliche Flächenpools angeregt.

Im übrigen sollten die konkreten Ziele und Maßnahmen auf den Seiten 132 ff. des Landschaftsplanes der Gemeinde von 1997 berücksichtigt werden.

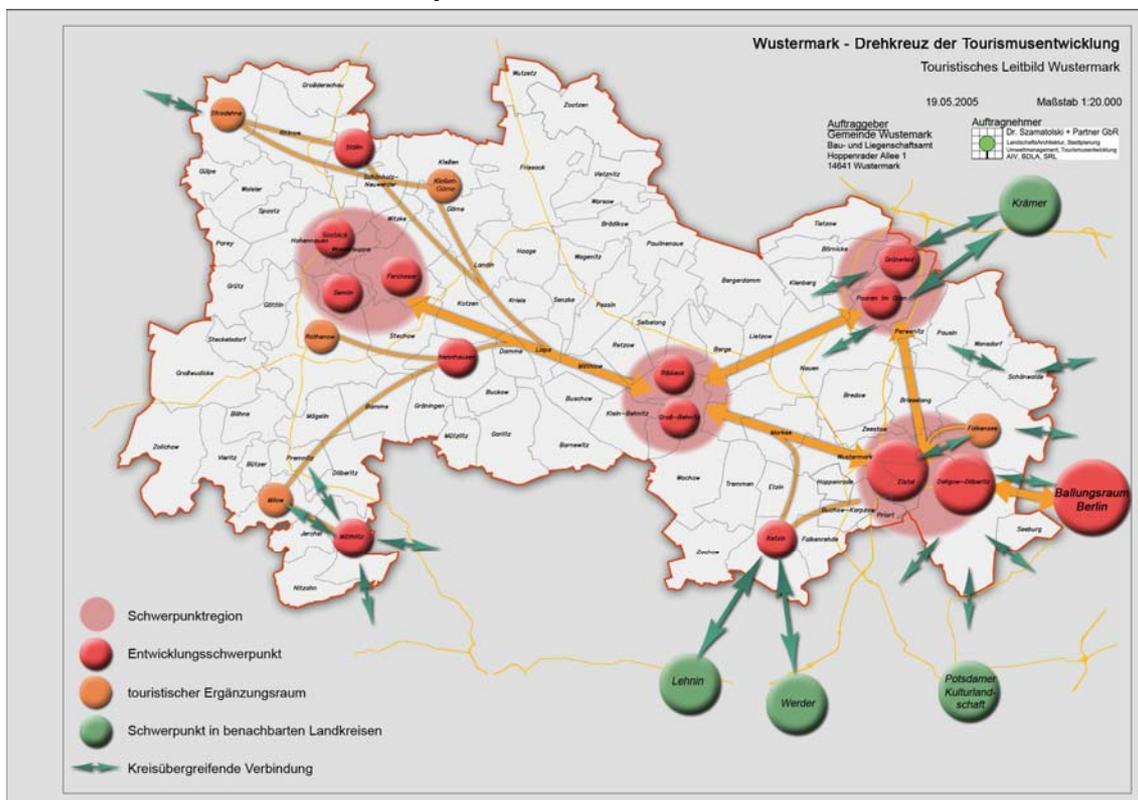
## 2 TOURISMUS

### 2.1 REGIONALE EINBINDUNG

Die Gemeinde Wustermark ist 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 Nachbarlandes 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 folgende Abbildung zeigt deutlich, dass die Gemeinde Wustermark wie „eine Spinne im Netz“ eine bedeutende Stellung im touristischen Netzwerk des Landkreises Havelland spielen kann.

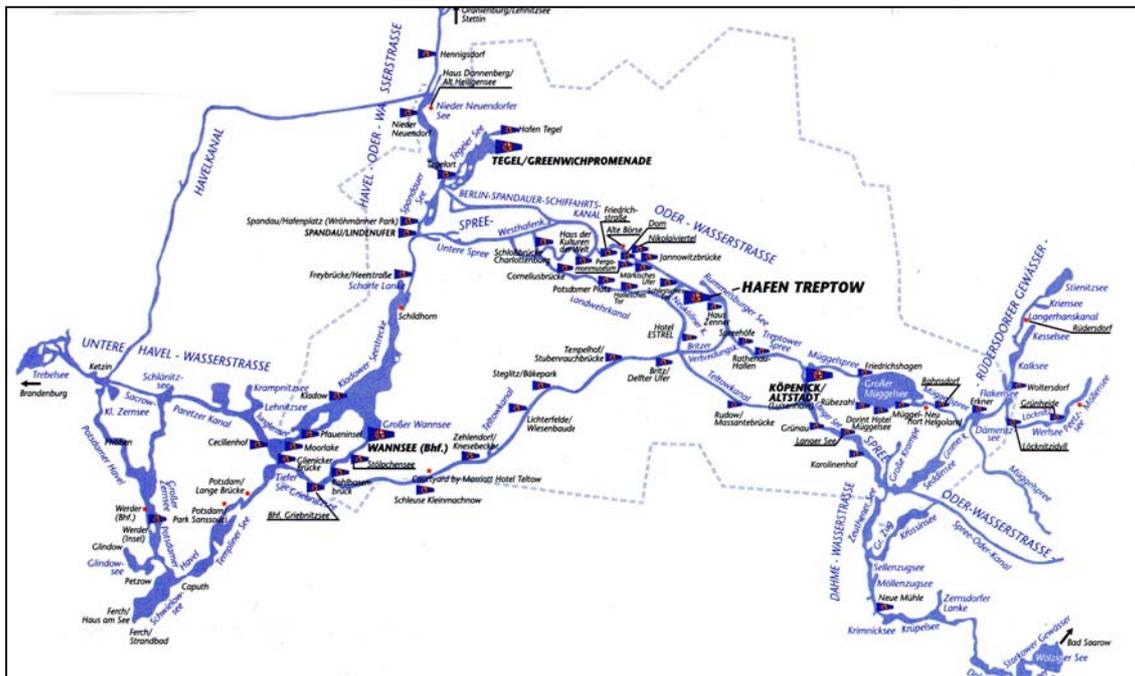
Abb. 2: Touristische Schwerpunkte im Havelland



## 2.2 WASSERTOURISMUS

Die Brandenburger Gewässerlandschaft (mit mehr als 3.100 Seen über 1 ha Größe) mit Anschluss an die Mecklenburger Seenplatte ist in Deutschland und aber auch in Europa insgesamt ein Ferien- und Ausflugsziel, dass für die Liebhaber des Wassersports und des Wasserwanderns einmalige Chancen und vielseitige Reviere bietet.

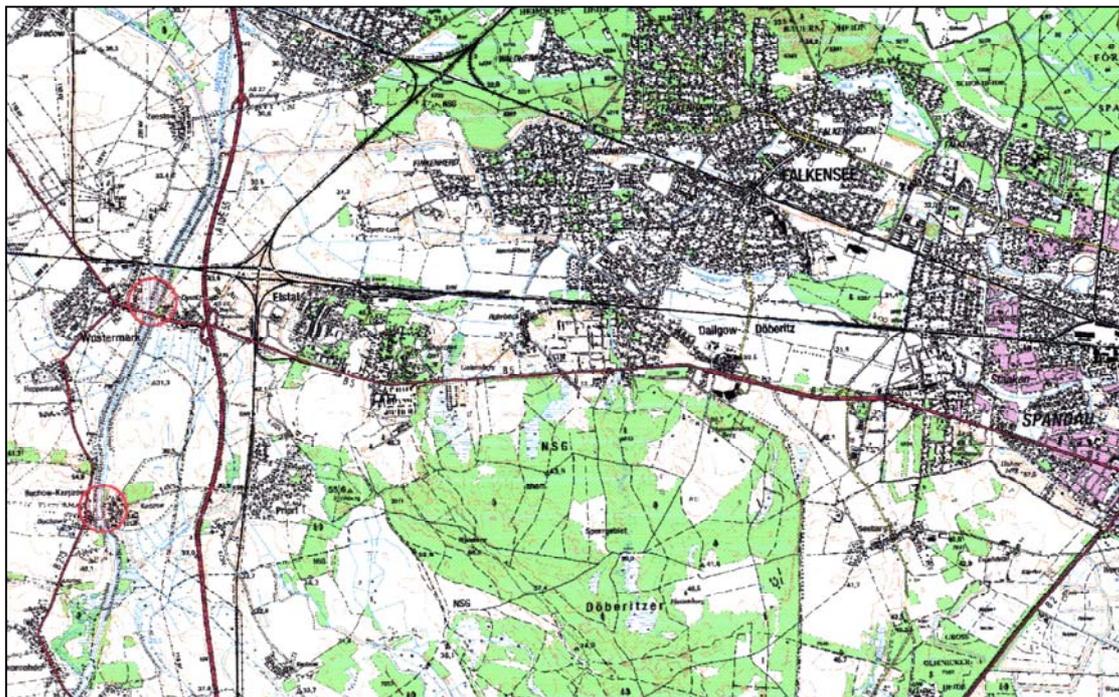
**Abb. 3: Gewässerlandschaft im Raum Berlin / Potsdam, (Quelle: Stern und Kreis Schifffahrt GMBH, Fahrplan 2004, S. 50 –51)**



In dieser Gewässerlandschaft ist Wustermark durch seine Lage am Havelkanal ein wesentliches Zwischenstück mit wichtigen Stützpunkt- und Verbindungsfunktionen 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 Hauptwasserwandererroute Nr. 4 des Wassersportentwicklungsplanes des Landes Brandenburg Teil II, der in dem Ortsteil Buchow-Karpzow bisher einen Wasserwanderrastplatz mit kleinem Sportboothafen vorsieht.

Darüber hinaus eignet sich die Anlage eines zweiten Wasserwanderstützpunktes im Ortsteil Dyrotz. Dies ist bisher jedoch nicht in übergeordneten Planungen berücksichtigt.

**Abb. 4: Die Standorte am Rande Berlins****Abb. 5: Ausschnitt Wasserwanderrastplätze auf der Route 4**

Wasserwanderrastplätze an den Hauptwasserwanderrouten im Land Brandenburg						
Route 4						
Nr.	Ort	Art			Größe	Kat.
		Motor und/oder Segeln	Kanu und/oder Rudern	Fahrgast-schiffahrt		
4.1	Oranienburg	X	X	X	S	a,b
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
4.5	Schönwalde	X	X		R	b
4.6	Brieselang	X	X		L	a
4.7	Velten	X	X	X	L	a,b
4.8	Buchow- Karpzow	X	X	X	R	a
4.9	Zerpenschleuse	X	X	X	S	a,b
4.10	Ruhlsdorf	X	X	X	L	a,b
4.11	Eberswalde	X	X	X	R,S	a,b

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.

---

### 2.3 REGIONALES WANDER- UND RADWEGENETZ

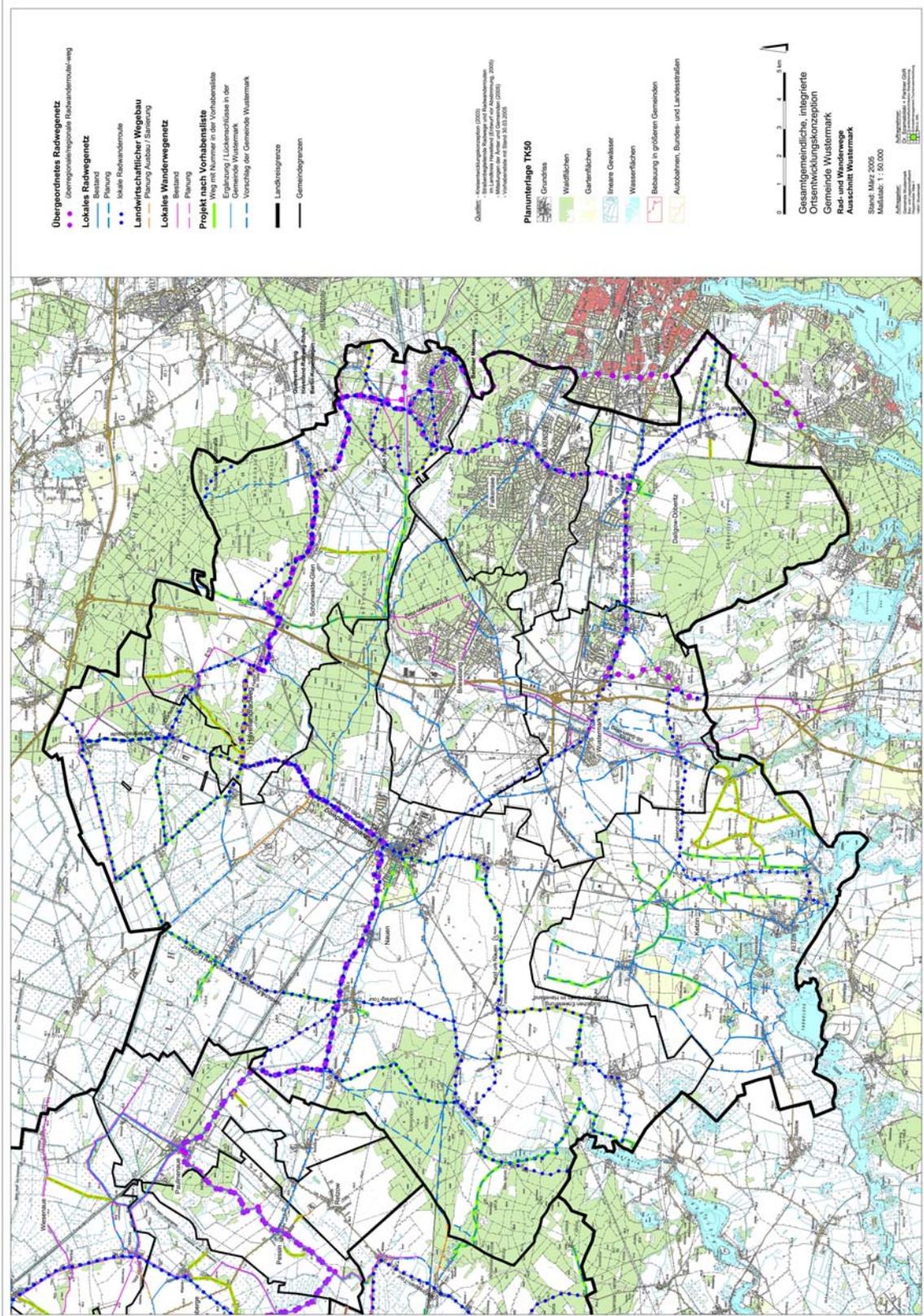
Die Erschließung der beschriebenen landschaftlichen Teilräume und touristischen Standorte soll insbesondere über ein Netz von Wander- und Radwegen erfolgen, das zum einen ein geschlossenes inneres System der Gemeinde Wustermark darstellt, zum anderen aber – und das ist von hoher Bedeutung – als Teil 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. Im Plan sind die ersten 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 bietet.

Abb. 6: Regionales Radwegenetz





## **B. VERKEHR**

---

### **0 EINLEITUNG**

Das Thema Verkehr/ Verkehrsentwicklung wurde als zusätzlicher Schwerpunkt bei der Beauftragung der Gemeindeentwicklungskonzeption aufgenommen. Da in der Gemeinde seit Beginn der 90er Jahre umfassende Maßnahmen für den Bereich Verkehr durchgeführt wurden, ist grundsätzlich zu prüfen, ob die gemeindlichen Verkehrsansprüche damit abgedeckt werden.

Dabei werden einerseits die regionale und überregionale Verkehrsanbindung und die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen und zum anderen das ÖPNV-Angebot, die innergemeindliche Verbindung sowie die Erreichbarkeit der Infrastruktureinrichtungen wie Nahversorgung, Schule usw. analysiert und Handlungsempfehlungen bzw. Optimierungen formuliert.

### **1 STRASSENETZ**

#### **1.1 QUALIFIZIERTES STRASSENETZ**

Das qualifizierte Straßennetz in der Gemeinde umfasst heute folgende Straßen:

- Bundesautobahn 10 Berliner Ring, vierspurig ausgebaut, darüber Anschluss an alle Autobahnen, die vom Berliner Ring abgehen
- Bundesstraße B5 zwischen Berliner Stadtgrenze und Abzweig Wernitz (L863) bereits 4-spurig ausgebaut, Verbindung nach Nauen und Rathenow
- Landesstraße L204 ehemalige Bundesstraße B273 Verbindung Potsdam
- Landesstraße L863
- Landesstraße L202
- Kreisstraße K6304
- Kreisstraße K6305.

Damit verfügt die Gemeinde über sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindungen. Durch die Fertigstellung der Ortsumgehung Wustermark (B5neu) konnte eine wesentliche Optimierung des Verkehrsflusses, eine Entlastung der Ortsteile Wustermark und Dyrotz sowie gleichzeitig eine optimale Erschließung der Gewerbegebiete GVZ und Gewerbegebiet Nord erzielt werden.

Das Verkehrsstraßennetz ist insgesamt durch den Ausbau in den letzten Jahren sehr leistungsfähig und nimmt den anfallenden Verkehr sehr gut auf. Im Bereich der Bundesstraßen erfolgen demnächst folgende Änderungen:

Die Bundesstraße B273 ist ab dem 1.1.2006 zwischen dem Abzweig Ortsteil Wernitz über die Ortsteile Wustermark, Hoppenrade und Buchow-Karpzow bis zum Autobahnanschluss Potsdam-Nord aufgrund geringerer Verkehrsmengen auf die Kategorie Lan-

desstraße (L204) zurückgestuft. In diesem Zusammenhang wird im Ortsteil Wustermark der Kreuzungsbereich zur alten B5 als Kreisverkehr ausgebaut und die Ortseingänge von Hoppenrade und Buchow-Karpzow durch bauliche Maßnahmen verändert.

Der noch fehlende 4-spurige Ausbau der Bundesstraße B5/273 zwischen Abzweig Wernitz und der Ortsumgehung Nauen wurde bereits begonnen. Damit wird der Streckenausbau der B5 von der Berliner Stadtgrenze bis westlich der Stadt Nauen demnächst abgeschlossen sein.

Mit dem 4-spurigen Ausbau erfolgt der Umbau des Verkehrsanschlusses Abzweig Bredow durch eine Brücke über die B5/273. Damit wird gleichzeitig der zu Wernitz gehörende Siedlungsbereich Niederhof neu angeschlossen.

Der im Bundesverkehrswegeplan geplante 6-spurige Ausbau des westlichen Berliner Rings ist für den Zeitraum nach 2012 eingeordnet. Das im Jahr 2004 dafür eingeleitete Planfeststellungsverfahren ruht derzeit.

**Abb. 1: Straßennetz der Gemeinde**



### 1.1.1 Verkehrsbelastung

Gemäß Verkehrsstärkenkarte des Landes Brandenburg (Erfassungsjahr 2000) ergeben sich innerhalb der Gemeinde folgende Straßenbelastungen (DTV-Werte):

Straße	DTV-Wert	davon LKW	in %
BAB 10 (Berliner Ring)	34.530	7.587	22,0
B5 Bereich Elstal	20.501	1.788	8,7
B5 Bereich Wustermark/Nauen	12.461	1.278	10,3
B273 Falkenrehde/ Wustermark	5.267	458	8,7
L 202 Wustermark/ Brieselang	2.624	361	13,8
L 863 Wernitz – Abz. Markee	2.558	337	13,2
K 6304 Elstal-Priort	k.A.	-	-
K 6305 Priort-Buchow-Karpzow	k.A.	-	-

Die Datenerhebung erfolgte vor Fertigstellung aller Anschlusspunkte der Ortsumgebung B5neu, so dass die aktuellen Straßenbelastungen heute etwas differieren werden. Eine neue Verkehrsstärkenerhebung wird jedoch erst im Sommer 2006 durch den Landesbetrieb für Straßenwesen veröffentlicht.

Die hauptsächlichen Verkehrsbelastungen liegen derzeit auf der Autobahn und der Bundesstraße B5. Konflikte hinsichtlich der Verlärmung von Siedlungsbereichen gibt es im Bereich B5/ Elstal sowie BAB10/ Dyrotz und Priort Dorf. Hier sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich bzw. wurden teilweise schon realisiert.

### 1.1.2 Unfalldaten

Anhand der Unfallstatistik der Brandenburgischen Straßeninformationsbank ist für den Zeitraum der letzten fünf Jahre (01.01.2000- 15.12.2005) für den Bereich des qualifizierten Straßennetzes (Kreisstraßen, Landesstraßen, Bundesstraßen) in der Gemeinde folgende Aussage zu treffen:

Mit Ausnahme der Bundesautobahn sind innerhalb der Gemeinde insgesamt 211 Unfälle auf qualifizierten Straßen registriert worden. Dabei kamen insgesamt 9 Menschen auf den Bundestrassen B5 und B273 zu Tode. Die Statistik ist hierbei rückläufig: im Jahr 2000 starben insgesamt 7 Menschen, in 2001 und 2003 jeweils ein Mensch.

Bei der Analyse der Unfallursachen ist es aufgrund der unterschiedlichen Unfalldaten hilfreich, die Unfälle getrennt nach Ortslagen zu betrachten. So geschieht im Gemeindegebiet innerorts ein großer Teil der Unfälle durch Missachten der Vorfahrtsregeln oder durch Fehler beim Abbiegen. Außerorts dagegen sind die meisten Unfälle Folge überhöhter Geschwindigkeit oder gewagter Überholvorgänge. Damit entspricht die Verteilung der Hauptursachen in der Gemeinde der Verteilung im gesamten Bundesland Brandenburg<sup>13</sup>

<sup>13</sup> " Verkehrsunfälle im Land Brandenburg 2004", Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg, April 2005

---

Über 50 % aller Unfälle (=118) fanden auf der Bundesstraße B5 einschließlich der Zu- und Abfahrtsknoten statt. Bei der Analyse der Unfalldaten sind zwei Punkte besonders auffällig.

1. 45 Unfälle fanden allein zwischen den Knoten Elstal-Demexpark und Rohrbeck statt. Bei den Unfällen handelt es sich meist um das Abkommen von der Fahrbahn (17x), um Auffahrunfälle (11x) oder um Kollisionen mit Nebenfahrzeugen. Hauptursachen sind zu schnelles Fahren, zu wenig Abstand sowie Alkohol am Steuer. Die zulässige Geschwindigkeit von 100 km/h sowie die relativ gerade jedoch dann im Bereich Abfahrt Olympisches Dorf abknickende Linienführung wird offenbar von Autofahrern falsch eingeschätzt. Witterungseinflüsse waren so gut wie nie Teil der Unfallursache.
2. Ein zweiter Unfallschwerpunkt ist der Knoten Elstal – Demexpark. Hier fanden allein 15 Kreuzungsunfälle statt, die alle bei Tageslicht und durch Nichtbeachten der Vorfahrt passierten. Es ist zu vermuten, dass zum einen an diesem Knoten die Beschilderungen zu den Ortsteilen sowie zum Einkaufsbereich des Designer-Outlet-Centers irritierend sind und es dadurch zu spontanen Änderungen der Fahr- richtung kommt. Zum anderen ist die Einsehbarkeit der Straßen aufgrund der Unterführung der B5 sehr eingeschränkt.

Die Verteilung der anderen Unfälle weist keine Auffälligkeiten auf und kann als normal eingestuft werden.

Daten über Unfälle auf Gemeindestraßen lagen im Rahmen dieser Erarbeitung nicht vor.

**Infolge der o.g. Punkte muss seitens der Gemeinde und der zuständigen Fachbehörden geprüft werden, ob auf der B5 im Bereich Elstal eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 80 km/h sinnvoll ist, insbesondere im Hinblick auf ein zukünftig stärkeres Verkehrsaufkommen am Knoten Elstal/ Olympisches Dorf (vgl. Verkehrsprognose).**

**Weiterhin ist die Beschilderung am Knoten Elstal/ Demexpark zu überprüfen und gfs. zu ändern.**

### 1.1.3 Verkehrsprognose

Prognosezahlen bis zum Jahr 2012 zur Verkehrsentwicklung in der Gemeinde wurden im Rahmen der Planfeststellungsverfahren zur Ortsumgehung B5 neu veröffentlicht.

Gemäß den Planfeststellungsunterlagen des Brandenburgischen Straßenbauamtes Potsdam zum Neubau der Bundesstraße B5neu wurden im Jahr 1998 folgende Aussagen zum Verkehrsaufkommen gemacht<sup>14</sup>:

Die Ortsdurchfahrt Wustermark war gemäß Straßenzählung von 1995 mit einem Verkehrsaufkommen von rund 13.500 Kfz/24 Std. stark überlastet. Die Ortsdurchfahrt war hierfür nicht leistungsfähig.

---

<sup>14</sup> Brandenburgischen Straßenbauamt Potsdam " Neubau der B5n, Ortsumgehung Wustermark" Erläuterungsbericht zum Planfeststellungsentwurf Unterlage I, Mai 1998

Die Landesprognose von Juni 1996 weist für die B5neu Ortsumgehung Wustermark für das Jahr 2012 Verkehrsbelastungen zwischen 26.000 Kfz/24 Std. und 45.0009 Kfz/24 Std. aus.

Besonders im Raum Wustermark sind die Verkehrsbelastungen abhängig von der weiteren Entwicklung der Gewerbegebiete Zeestow und Wustermark sowie des GVZ Berlin West, für die insgesamt aufgrund der geplanten Nutzung ein Verkehrsaufkommen von 14.600 Kfz/24 Std. und Richtungen prognostiziert und bei der Ermittlung der Querschnittsbelastungen berücksichtigt wurde.

1998 wurde ebenfalls prognostiziert, dass nach der Verkehrsübergabe der B5neu Ortsumgehung Wustermark auf der Ortsdurchfahrt Wustermark nur noch Verkehrsbelastungen zwischen 4.900 – 7.100 Kfz/ 24Std. mit unbedeutenden LKW-Anteilen auftreten werden.

Weitere Prognosezahlen für das Landes- und Kreisstraßennetz liegen nicht vor.

**Nach Aussage der zuständigen Fachabteilungen des Landkreises Havelland sowie des Landesbetriebs für Straßenwesen ist das vorhandene qualifizierte Straßennetz für den durch das Land prognostizierten Verkehr sehr gut dimensioniert und wird als sehr leistungsfähig eingestuft.**

## **1.2 ORTSVERBINDUNG/ ÖRTLICHES STRASSENNETZ**

Die Erschließung der Ortsteile ist insgesamt als gut einzustufen. Die Verknüpfung der einzelnen Ortsteile untereinander ist als Ringsystem durch die qualifizierten Straßen vorhanden. Auf die Aspekte ÖPNV und Fuß- und Radwege wird gesondert eingegangen.

**Die Haupteerschließungsstraßen in den einzelnen Ortsteilen sind im wesentlichen erneuert worden und entsprechen damit dem heutigen Standard.**

### **1.2.1 Ortsteil Elstal / Freizeit- und Tourismusbereich Döberitzer Heide**

Der Ortsteil Elstal wird als Ortsteil mit den größten Entwicklungspotenzialen in der Gemeinde künftig ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen bewältigen müssen, so dass eine deutliche Verbesserung des Straßennetzes erforderlich wird.

Im Rahmen der vorliegenden Gemeindeentwicklungskonzeption werden grundsätzliche Hinweise und Aspekte bzgl. der Verkehrsentwicklung genannt. Eine detaillierte Prognostizierung und Untersuchung der Auswirkungen muss im Rahmen einer gesonderten Verkehrsentwicklungsplanung für den Ortsteil Elstal erfolgen.

Im Siedlungsbereich Elstal besteht inzwischen durch unterschiedliche zeitliche Entwicklung einzelner Siedlungsbereiche hinsichtlich der Gesamterschließung des Ortsteils neuer Handlungsbedarf.

- Mit der Erweiterung des Designer-Outlet-Centers wird ein höheres Verkehrsaufkommen am Knoten Elstal/ Demexpark verbunden sein. Der Verkehrsfluss sowie die Orientierungsmöglichkeit (z.B. eindeutige Vorfahrtsregelung, deutliche Beschilderung, Verbesserung der Linienführung) müssen optimiert werden.

- 
- Zwischen dem Designer Outlet Center und dem übrigen Ortsteil besteht keine funktionierende Verbindung, so dass bisher keine Verknüpfung von alten und neuen Siedlungsbereichen stattfinden konnte.
  - Mit der weiteren Innenbereichsentwicklung und im Hinblick auf die geplanten Nutzungen muss zukünftig auch die Straßenhierarchie innerhalb des Ortsteils festgelegt und entsprechend ausgebaut werden.
  - Das Parken von Anwohnern und Besuchern im Straßenraum im Bereich der Eisenbahnersiedlung muss neu konzipiert werden, da hier die Straßenquerschnitte sehr gering sind und die Durchfahrt dadurch teilweise stark behindert wird.
  - Die Parksituation im westlichen Teil der Rosa-Luxemburg-Allee muss ebenfalls geklärt werden, da infolge der Vermietung von Anwohnerparkplätzen die Bewohner jetzt auf der Straße kostenfrei parken. Im Straßenraum sind aufgrund der alten Alleeebäume keine Parkplätze möglich, so dass es ebenfalls zu Behinderungen des Durchgangsverkehrs kommt.
  - Ein besonderer Aspekt bei der Prognostizierung von Verkehren ist der Bereich der Döberitzer Heide. Die Entwicklung von Freizeit- und Tourismuseinrichtungen in diesem Bereich wird mit einem starken Ziel- und Quellverkehr am Verkehrsknoten Elstal/ Olympisches Dorf einhergehen. Entsprechend dem Entwicklungskonzept "Freizeit + Tourismus" sind südlich der B5 sowohl im Bereich Döberitzer Heide als auch Löwen-Adler-Kaserne verschiedene Freizeit- und Tourismuseinrichtungen möglich bzw. befinden sich teilweise in Umsetzung.

Aufgrund des unterschiedlichen Konkretisierungsgrades der Vorhaben (von der Projektidee bis zum Vorhaben in Umsetzung) wird im Rahmen der Gemeindeentwicklungskonzeption von einer Erstabschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens ausgegangen, die im Rahmen eines ersten Scopingtermins mit den wichtigsten Trägern öffentlicher Belange im Frühjahr 2005 vorgelegt wurde.

Unter der Annahme, dass die Sielmanns Naturlandschaft Döberitzer Heide, ein Umweltbildungspark und ein großer Sportpark im Bereich Löwen-Adler-Kaserne vollständig entwickelt werden, wurden folgende Verkehrsannahmen zugrunde gelegt:

Vorhaben	Durchschnittlich erwartete Besucherzahlen				
	Jährlich / pro Tag (gerundet)	max. Spitzenbesuch / Tag	Zahl der PKW-Stellplätze <sup>15</sup>	Zahl der Busstellplätze	In ha (gerundet)
Sielmann Naturlandschaft	125.000 / 340	1.500	500	10	1, 4 ha
Umweltbildungspark	275.000 / 820	3.000	1.000	50	3,0 ha
Sportpark Löwen-Adler-Kaserne	350.000 / 1.250	2.400	700	20	2,0 ha
<b>Zwischensumme</b>	<b>750.000 / 2.400</b>	<b>6.900</b>	<b>2.200</b>	<b>80</b>	<b>6,4 ha</b>
abzüglich 10% bei Modal Split (90% MIV/ 10% ÖPNV)			<b>1.980</b>		<b>5,8 ha</b>

Daraus ergibt sich an Spitzentagen eine Fahrzeugbewegung von rund 2.000 bis 2.300 Fahrzeuge x 2 (Zu- und Abfahrt) = 4.000 bis 4.600.

Bei dieser Angabe handelt es sich um eine Abschätzung bei vollständiger Realisierung aller genannten besucherintensiven Entwicklungsvorhaben. Da es sich bei dem Umweltbildungspark und dem Sportpark um Projektideen handelt, dessen Umsetzungsmöglichkeiten hinsichtlich detailliertem Nutzungskonzept, Finanzierung und Wirtschaftlichkeit noch nicht konkret vorliegen, kann die Prognose der verkehrlichen Auswirkungen zukünftig noch stark variieren. Die vorgenannten Zahlen sind somit als erste Einschätzung zu verstehen und müssen parallel zu weiteren Planungen fortgeschrieben sowie mit den Zielen der Gemeindeentwicklungskonzeption in Einklang gebracht werden.

- Die Entwicklung des Bahnhofsgeländes wird je nach Nutzungskonzept künftig ebenfalls mit einem höheren Verkehrsaufkommen verbunden sein. Grundsätzlich ist die neu gebaute Bahnhofstraße bereits gut dimensioniert. Im Rahmen der Verkehrsplanung sollten jedoch unterschiedliche Szenarien zum Verkehrsaufkommen untersucht werden und das Straßennetz daraufhin überprüft werden.

<sup>15</sup> Bei der Berechnung wurde von einem konservativem Ansatz von 2 Personen pro PKW ausgegangen. Realistisch erscheint auch ein Ansatz von 2,5 Personen / PKW, da davon auszugehen ist, dass das Angebot vor allem Familien anspricht. Über einen höheren Ansatz der Belegung der PKW kann das Verkehrsaufkommen und der Flächenbedarf für Stellplätze noch vermindert werden.

---

## 2 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Die Anbindung durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist in der Gemeinde teilweise gut. Wustermark hat den Vorteil drei Bahnhöfe innerhalb des Gemeindegebietes zu besitzen - Bahnhof Wustermark, Bahnhof Elstal und Bahnhof Priort – und ist damit gut an das Regionalbahnnetz angeschlossen. Zusätzlich verkehren wochentags verschiedene Buslinien, die jedoch die einzelnen Ortsteile unterschiedlich gut anbinden.

Im einzelnen bestehen folgende Verbindungen:

- Regionalexpress RE 4 Lutherstadt Wittenberg – Rathenow mit den Haltepunkten Elstal und Wustermark verkehrt stündlich in beide Richtungen
- Regionalbahn RB 13 als Verstärkerlinie zwischen Wustermark und Berlin-Spandau in der Hauptverkehrszeit zwischen 5 und 8 Uhr sowie zwischen 15 und 19 Uhr halbstündlich in beiden Richtungen
- Regionalbahn RB 21 stündlich, im 2-Stunden-Takt halbstündlich, zwischen Wustermark und Potsdam mit Haltepunkt Priort, am Wochenende im 2-Stundentakt
- Bus 649 Wustermark Bhf. - Brieselang Bhf. über GVZ zwischen 5 und 7 Uhr, 14 und 17 Uhr und 22 Uhr stündlich
- Bus 650 Potsdam-Nauen über Buchow-Karpzow, Hoppenrade, Wustermark und Wernitz im ½ bis 2-Stundentakt
- Bus 663 von Nauen nach Dallgow-Döberitz / Havelpark über Wernitz, Wustermark, Dyrotz und Elstal stündlich in beide Richtungen
- Bus 667 Nauen – Brieselang über Elstal und Wustermark, mittags auch Hoppenrade und Buchow-Karpzow stündlich in beide Richtungen
- Für Schüler der Elstaler Oberschule besteht zusätzlich ein Shuttlebuservice nach Falkensee, da auch von dort Schüler in Elstal zur Schule gehen.

Der Bahnhof Wustermark ist Umsteigebahnhof für die Regionalbahnen und liegt direkt an der Tarifgrenze. Er gehört damit als letzter Bahnhof noch zum Tarifbereich C des VBB-Tarifnetzes Berlin / Brandenburg.

Das ÖPNV-Netz weist in folgenden Punkten wesentliche Schwächen auf:

- In Elstal erfolgt die Erschließung der Siedlungsbereiche durch die Buslinie 663. Hier ist jedoch der Bahnhof Elstal als Haltestelle ausgespart. Dieser wird nur morgens einmal durch die Linie 667 angefahren mit Verbindung ins GVZ bis zum Bahnhof Brieselang.
- An Sonntagen verkehrt innerhalb der Gemeinde keine Buslinie.
- Grundsätzlich von Nachteil ist die fehlende Ringschließung durch eine Buslinie innerhalb der gesamten Gemeinde, so dass alle Ortsteile miteinander verbunden sind (Gemeindebus). Dieses System sollte in beiden Richtungen eingerichtet werden.
- In Zukunft ist die Anbindung des Freizeit- und Tourismusbereiches Döberitzer Heide durch den ÖPNV sowie eine Verbindung mit dem Bahnhof Elstal notwendig. Auch an den Wochenenden sollten die Freizeitbereiche durch Busse erreichbar sein.

In Abstimmung mit der Havelbusgesellschaft und dem Landkreis ist die Linienführung der Busse im oben genannten Sinn neu zu konzipieren. Ziel sollte die Aufnahme in den neuen Nahverkehrsplan 2007-2011 mit eigener Gemeindelinie sein.

Zusätzlich ist ein Modellversuch "Rufbus oder Ruf-Taxi" gerade für die Abendstunden und am Wochenende zu überlegen, um eine flexible Bedienung der Fahrgäste vor allem auch älterer Menschen anzubieten.

## **2.1 PARK AND RIDE / ÖFFENTLICHE PARKPLATZANLAGEN**

Die Gemeinde verfügt über zwei Park+Ride-Plätze an den Regionalbahnhöfen Elstal und Wustermark. Durch die Zugehörigkeit der Bahnhöfe Elstal und Wustermark zum Tarifgebiet C des VBB und dem Wechsel der Tarifzone ab Wustermark in Richtung Rathenow sind beide Parkplätze stark frequentiert. Mit 80 Stellplätzen in Elstal und inzwischen 190 Stellplätzen in Wustermark wird hier ein gutes Angebot zum Umsteigen in den ÖPNV geboten. Außerdem sind Fahrradstellplätze, zum Teil sogar überdacht, in ausreichender Zahl vorhanden.

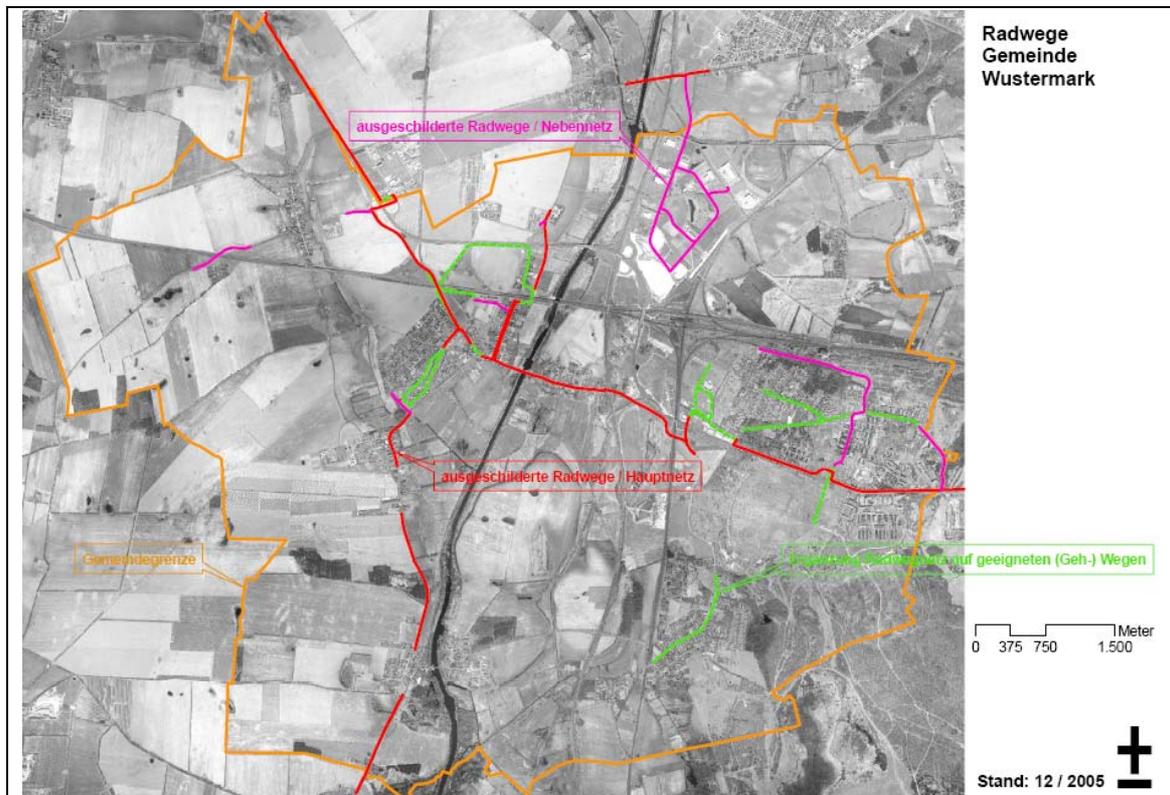
Hinsichtlich des Ausbaus von Parkplätzen sollten folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Der Park+Ride-Platz am Bahnhof Wustermark ist trotz des Ausbaus auf 190 Plätze bereits wieder vollständig ausgelastet. Hier ist zu überlegen, ob ein weiterer Ausbau oder eine Verteilung bzw. Weiterleitung der Nutzer nach Elstal möglich ist.
- Der Bahnhof Priort ist hinsichtlich des Stellplatzangebotes überhaupt nicht ausgestattet und bietet lediglich auf der nebenliegenden unbefestigten Brachfläche die Möglichkeit zum Parken. Beleuchtung, Befestigung aber auch Fahrradstellplätze fehlen völlig. Vor allem unter dem Aspekt der Sicherheit in den Abend- und Nachtstunden ist dieser Zustand nicht tragbar.
- Die Anlage eines großen Parkplatzes im Bereich der Döberitzer Heide ist für die Freizeit- und Tourismusangebote unabdingbar. Zur Vermeidung von riesigen Stellplatzanlagen ist zur Abdeckung des Bedarfs an Spitzenbesuchstagen (Sonn- und Feiertage) eine Mitbenutzung von Parkplätzen im Bereich des Designer Outlet Centers zu überlegen. Hier könnten Shuttlebusse zur Döberitzer Heide eingesetzt werden.
- Das Parkplatzkonzept im Designer Outlet Bereich ist neu zu konzipieren und zu erweitern. Hier ist ein gemeinsames Parkkonzept erforderlich. Die Anlage von einzelnen Parkplätzen je Gebäude beeinträchtigt das Erscheinungsbild des gesamten Shopping-Erlebnisbereiches, verhindert eine zügige An- und Abfahrt aus dem Gebiet und beeinträchtigt die Fußgängerströme bzw. die Entwicklung eines Fußgängerbereiches.
- Für das Gemeindegebiet wird die Einführung eines Parkleitsystems empfohlen.

### 3 RAD-UND FUSSWEGE

Die Verbindung über Rad- und Fußwege zwischen den einzelnen Ortsteilen ist nur ansatzweise vorhanden. Lineare Verbindungen bestehen parallel zur B5 und parallel zur neuen L204. Bei letzterer existiert der Fuß- und Radweg jedoch nur außerhalb der Ortsteile. Die seitens der Gemeinde Wustermark erarbeitete nachfolgende Abbildung zeigt den derzeitigen Stand des Netzes. Nicht dargestellt sind die so genannten Radwanderstrecken, auf denen man nicht unbedingt durchgängig mit dem Fahrrad fahren kann, sondern teilweise absteigen muss. Hier sind in erster Linie die Wege in der Döberitzer Heide und die Verbindungen zwischen Finkenkrug / Dyrotz – Luch und dem GVZ bzw. dem Bahnhof Elstal zu nennen.

**Abb. 2: Vorhandenes Rad- und Fußwegenetz in der Gemeinde**



Die Schwächen des Systems sind deutlich zu sehen:

- Eine Ringschließung unter Einbeziehung aller Ortsteile existiert bisher nicht.
- Der Ortsteil Priort ist bisher gar nicht angebunden.
- Ein freizeit- und tourismusorientiertes Netz ist bisher nicht vorhanden.

**Eine Neukonzipierung des Netzes unter Berücksichtigung der regionalen Verbindungen ist im Kapitel 4.4 "Freizeit + Tourismus" dargelegt.**

## C. ÖKOLOGISCHES PLANEN UND BAUEN

---

### 0 EINLEITUNG

Ökologisches Planen und Bauen kann für die Gemeinde Wustermark zukünftig ein weiteres interessantes Themenfeld bei der Gemeindeentwicklung sein, insbesondere als Standortvorteil in der Region.

Die Ausführungen im folgenden dienen dazu, allgemein zum Thema "**Ökologisches Planen und Bauen**" allen an städtebaulichen Planungs- und Umsetzungsprozessen Beteiligten einen schlaglichtartigen Überblick über die vielschichtigen und sehr differenzierten Handlungsfelder und ökologisch notwendigen Denkansätze und Instrumente der praktischen Durchführung zu geben.

Zusätzlich wurden hinsichtlich einer umweltschonenden Energieversorgung die Umsetzungsmöglichkeiten für eine **Biogasanlage** in der Gemeinde eruiert. Dazu wurde eine Ersteinschätzung seitens der Firma IGEA Ingenieurgesellschaft für Erschließungs- und Anlagenplanung mbH eingeholt, deren Ausführungen anschließend dargelegt sind.

### 1 ÖKOLOGISCHES PLANEN UND BAUEN

Für die Stadt- und Ortsentwicklung sowie im Städtebau kristallisiert sich ein Aspekt in der Leitbilddiskussion heraus, dass sich verstärkt an ökologischen Zielen orientiert, um einen achtlosen und kurzsichtigen Umgang mit den knappen Ressourcen und Umweltgütern künftig zu vermeiden.

Durch dieses Leitbild entstehen besondere und qualitativ hochwertige Siedlungs- und Lebensbereiche, wodurch Kommunen einerseits dem umweltschonenden Umgang mit Ressourcen Rechnung tragen, andererseits auch von den positiven Ausstrahlungseffekten (eigenes Image, Synergieeffekte zu anderen Themenfeldern usw.) profitieren.

Die Gemeinde hat als Trägerin der Planungshoheit die Möglichkeit im Rahmen der Gemeindeentwicklungsplanung, der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung ökologisches Bauen zu fördern und mit den beteiligten Akteuren umzusetzen.

#### 1.1 WAS IST ÖKOLOGISCHES BAUEN?

Ethisch betrachtet strebt das umweltschonende Bauen ein Bauen in Harmonie mit den Kreisläufen der Natur an und zielt auf den Erhalt der naturgegebenen materiellen Lebensgrundlagen durch den Schutz der Umwelt ab. Somit ist es mehr als ein Baustil oder eine technische Methode.

In der Praxis hat sich der Baubegriff den Erkenntnissen der Ökologie zugeordnet. Ökologisch sinnvolles Bauen kennzeichnet die Bautechniken, Konzepte und Gestaltungen für Gebäude und städtebauliche Anlagen, bei denen in der Erfüllung ihrer Funktionen auch natur- und umweltfreundliche Wirkungen erzielt werden. Das heisst: Material-Stoffkreisläufe und Energieflüsse werden an den natürlichen Regelkreisen der Natur orientiert. Verbrauch wird weitestgehend reduziert, gebrauchte Stoffe und Produkte soweit möglich zugunsten einer Wiedernutzung oder unschädlichen Einbindung in den Naturkreislauf umgewandelt.

---

## 1.2 KRITERIENKATALOG

Die umweltgerechte Ausrichtung von Siedlungsbereichen sollte insgesamt folgende Kriterien berücksichtigen:

1. **Landschaft, Naturraum, Klima:** Beachtung der klimatischen Bedingungen, Schutz gewachsener Naturräume und ökologischer Strukturen, Einbindung des Siedlungsbereiches in die natürliche Landschaft,
2. **Standortwahl, Gebäudeausrichtung, -anordnung:** Einbindung in das städtebauliche Umfeld, flächensparende Siedlungsformen durch günstige Gebäudeanordnung, sparsame Erschließungssysteme und differenziertes Wohnungsangebot,
3. **Energieoptimiertes Bauen:** mind. NEH-Standard; ggf. Passivhauskonzept mit kontrollierter Lüftung, Gasbrennwerttechnik/ Mikroturbine/ Wärmepumpe/ Brennstoffzelle, thermischer Solaranlage für Warmwasservorbereitung ggf. mit Heizungsunterstützung, Biogasanlage
4. **Trinkwassereinsparung:** Spararmaturen, 2-Leitungssystem (Trink-/ Grauwasser), Trinkwassernutzung nur für Lebensmittelzubereitung und Körperpflege,
5. **Regenwassernutzung:** Verzicht auf Regenwasserkanal durch Rückhaltung des Regenwassers (Grauwassers) in Zisternen und Nutzung für Toilettenspülung, Waschmaschinennutzung, Gartenbewässerung (Grundwasseranreicherung),
6. **Müll-, Abfallbeseitigung:** Müllverwertungskonzept durch Mülltrennung, Kompostierung für einzelne Hausgruppen,
7. **Naturnahe Grün-, Freiflächengestaltung:** Nutzung vorhandener Vegetationsbestände, Verwendung heimischer und standortgerechter Pflanzen, Dach-, Fassadenbegrünung,
8. **Grundriss-, Gebäudeplanung:** Vermeidung von Wärmeverlusten (günstige Raumzuordnung bezüglich der Himmels- und Windrichtungen), Ausbildung der Gebäudekubatur (Verhältnis von Umfassungsfläche zu Volumen);
9. **Baustoffwahl, Konstruktion:** Baustoffwahl nach ökologischen (Schadstoffe, Energieaufwand, Kreislaufwirtschaft, Ressourcenschutz) und energietechnischen Aspekten (Schall- und Wärmeschutz, passive Solarenergie, Wärmespeicherung) Ausschluss bestimmter Baumaterialien,
10. **Baustelle, Verarbeitungstechniken:** Vermeidung bzw. Reduzierung der Bauabfälle, Unterbringung von Bodenverdichtung, Verwendung des Aushubs vor Ort (Bodenmanagement), verantwortungsvoller Umgang mit Baumaschinen, Reduzierung des Baustellenverkehrs.

Der ökologisch ausgerichtete und umweltgerechte Schwerpunkt der Siedlungsbereiche sollte sich bereits in den Festsetzungen von Bebauungsplänen niederschlagen. Um die Regelungsdichte aber gering zu halten, sollen gleichzeitig im Rahmen von städtebaulichen Verträgen und sonstigen vertraglichen Verpflichtungen, die im Rahmen der späteren Kaufverträge fixiert werden können, konkrete Maßnahmen verbindlich festgeschrieben werden.

## **2 BIOGASANLAGE WUSTERMARK**

### **2.1 PREISWERTE UND "SAUBERE" ENERGIE ALS STANDORTVORTEIL**

Aufgrund der steigenden Energiepreise und des zunehmenden Umweltbewusstseins von Menschen und Unternehmen wird die Frage einer preiswerten und emissionsarmen Energieversorgung - neben anderen wirtschaftlichen Kriterien - zunehmend zum Erfolgsfaktor für die regionale Entwicklung.

Insbesondere in Regionen mit dezentraler Siedlungsstruktur gewinnt dabei die dezentrale Energieerzeugung mit regenerativen Energieträgern nachhaltig an Bedeutung. Für Regionen mit ausreichend landwirtschaftlich nutzbarer Fläche ist die Biomasse der wichtigste der vier möglichen regenerativen Energieträger (Sonne, Luft, Wasser, Biomasse). Von den zwei möglichen Energieerzeugungsarten aus Biomasse (Direktverbrennung, Biogaserzeugung) bietet die Biogaserzeugung derzeit insbesondere für dezentrale Anwendungen das höchste Maß an Flexibilität und Wirtschaftlichkeit.

Dank attraktiver Förderung und mit intelligenten Projekt- und Anlagenkonfigurationen lassen sich hier - neben den ökologischen Vorteilen - auch nachweisbare wirtschaftliche Vorteile im Sinne langfristig günstiger und stabiler Energiepreise erzielen.

### **2.2 BIOGASANLAGEN - VERFAHREN UND ANLAGENTECHNIK**

In einer Biogasanlage wird aus Biomasse (i. d. R. Energiepflanzen wie Mais, Rüben oder Getreide und Gülle) ein energiereiches Gas (Biogas) gewonnen, das entweder in der Anlage selbst zur Energieerzeugung genutzt wird oder nach Aufbereitung in das Erdgasnetz eingespeist wird.

Derzeitiger Stand der Technik und bevorzugte Anwendung ist die Verbrennung des Biogases in einem zur Anlage gehörenden Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von Strom und Wärme.

Eine derartige Biogasanlage besteht aus zwei wesentlichen Anlagenteilen, der Vergärungseinheit (Fermenter) zur Erzeugung des Biogases und dem Blockheizkraftwerk (BHKW) zur Umwandlung des im Fermenter erzeugten Biogases in Strom und Wärme. Im Fermenter werden die eingebrachten Inhaltstoffe (Substrate) durch verschiedene Mikroorganismen zu Biogas und einem flüssigen Gärrest abgebaut. Das Biogas besteht überwiegend aus Methan (50-76 %) und CO<sub>2</sub> (25-45 %) sowie sonstigen Bestandteilen (<13 %) und ist hervorragend zur Verbrennung in Gasmotoren geeignet.

Der Gärrest ist eine biologisch stabile Flüssigkeit, die sich sehr gut als Wirtschaftsdünger eignet. Die Pflanzenverfügbarkeit der Nährstoffe ist darin weitaus besser als in normaler Rohgülle. Wesentlicher Vorteil ist außerdem, dass von dem Gärrest keine Geruchsbelästigung mehr ausgeht

Im BHKW wird das Biogas in einem Gasmotor mit angeschlossenem Generator verbrannt und so in Strom und Wärme (Motorabwärme aus Kühlwasser und Abgas) umgewandelt. Derartige BHKW-Anlagen sind hoch entwickelte, langjährig praxiserprobte Maschinen, die vollautomatisch und mit minimalen Abgasemissionen Gesamtwirkungsgrade von etwa 80-90% erreichen.

Der erzeugte Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist und entsprechend dem EEG vergütet. Die elektrische Energie für den Eigenbedarf der Anlage kann entweder aus dem öffentlichen Netz oder direkt aus dem BHKW bezogen werden, abhängig von den Strompreisen des örtlichen Energieversorgers.

---

Von der erzeugten Wärme wird etwa 20-30% für den Verfahrensprozess (Beheizung der Fermenter) selbst benötigt. Der Rest der Wärme kann für die Wärmeversorgung von gewerblichen Einrichtungen (z.B. Produktionsbetriebe, Einkaufszentren) oder Wohngebäude genutzt werden.

### **2.3 PROJEKTANSATZ FÜR DIE GEMEINDE WUSTERMARK**

Im Rahmen der angestrebten strategischen Gesamtentwicklung der Gemeinde (Verknüpfung von Tourismus, hochwertigem Wohnen im Grünen und ausgesuchten Einkaufsmöglichkeiten) kann Grüne Energie aus einer Biogasanlage einen nachhaltigen Beitrag zur erfolgreichen Realisierung dieser Entwicklung leisten.

Aufgesetzt als „Projekt zur nachhaltigen autarken und regenerativen Energieversorgung aus der regionalen Fläche“ würde das Projekt Pilotcharakter für kleinere Städte und Gemeinden in Brandenburg haben und für eine entsprechende Öffentlichkeitswirksamkeit sorgen können.

Neben der Öffentlichkeitswirksamkeit für die Gemeinde können den Anwohnern und Gewerbebetrieben so günstige Energiepreise (Wärme) geboten werden, die einen nachhaltigen Zuzug in die Gemeinde fördern.

Als erste Projektstufe sollte zunächst eine 500 kW-Biogasanlage errichtet werden, die aufgrund ihrer modularen Bauweise bei erfolgreichem Betrieb und entsprechendem Substratangebot in den Folgejahren entsprechend erweitert werden kann. Mit einer derartigen Anlage können jährlich 4 Mio. kWh Strom und 4 Mio. kWh Wärme erzeugt werden. Diese Energiemengen reichen für die Versorgung von etwa 1000 Wohneinheiten mit Strom und etwa 170 Wohneinheiten (Standardenergiebedarf) mit Wärme.

Die Finanzierung, Errichtung und der Betrieb der Biogasanlage ist in unterschiedlichen Geschäftsmodellen möglich:

- in Eigenverantwortung durch die Gemeinde (Gemeinde als Bauherr und Betreiber),
- im Rahmen einer Projektgesellschaft mit externen Partnern (PPP-Gesellschaft aus Gemeinde und einem oder mehreren externen Partner als Bauherr und Betreiber),
- im Rahmen eines Contracting-Modells (Gemeinde nur Abnehmer der Produkte der Anlage (Wärme) zu vorteilhaften festgelegten Konditionen, Finanzierung, Errichtung und Betrieb inklusive Substratbeschaffung durch externen Dritten).

Zur Vermeidung wirtschaftlicher und technischer Risiken und aufgrund fehlender Erfahrungen der Gemeinde mit derartigen Anlagen sollte die Verantwortung für Errichtung und Betrieb der Anlage weitgehend an entsprechend erfahrene und profunde Dritte übertragen werden.

### **2.4 ERFOLGSFAKTOREN UND VORGEHENSWEISE ZUR REALISIERUNG DES PROJEKTES**

Der wirtschaftliche Erfolg einer Biogasanlage hängt im wesentlichen von folgenden Faktoren ab, die im Vorfeld der Errichtung der Anlage belastbar geklärt werden müssen:

- Verfügbarkeit eines geeigneten Standortes
- (u. a. Größe, Lage, Einspeisemöglichkeit für den erzeugten Strom, Abnahmemöglichkeiten für die erzeugte Wärme),
- Verfügbarkeit ausreichender Substratmengen und -qualitäten (u. a. Kosten, Transportwege),
- Gestaltung von Anlagentechnik und -betrieb (u.a. technisches Anlagenkonzept, Vertragsgestaltung, Identifizierung eines profunden Anlagenbetreibers),
- Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes.

Zur Initiierung und erfolgreichen Realisierung des Projektes ist zunächst folgende Vorgehensweise notwendig:

- Definition der Projektzielstellungen und Randbedingungen aus Sicht der Gemeinde,
- Vorklärung der Standortbedingungen und Substratverfügbarkeiten
- Festlegung des Vertragsmodells.

In Abhängigkeit vom gewählten Vertragsmodell sind anschließend die entsprechenden Partner zu identifizieren und zu binden sowie die weiteren Planungs- und Realisierungsschritte zu veranlassen.

Erste Gesprächsrunden hierzu mit den einheimischen Landwirten, wurden bereits seitens der Gemeinde geführt.

## **2.5 MEHRWERT UND RISIKEN FÜR DIE GEMEINDE**

Durch Einbindung einer Biogasanlage in das strategische Entwicklungskonzept wird für die Gemeinde Wustermark folgender Mehrwert generiert:

- Standortattraktivität und Wirtschaftlichkeit
  - Erhöhung der Standortattraktivität für Anwohner, Gewerbe und Industrie durch niedrige und langfristig stabile Wärmepreise und Sicherung einer nachhaltig hohen Umweltqualität,
  - Schaffung von langfristigen Einnahmequellen für regionale Landwirtschaftsbetriebe (Substratlieferung) und damit Sicherung von Arbeitsplätzen,,
  - Generierung von Anlagentourismus (Vorstellung der Anlage und des Projektes für andere Gemeindevertreter, Fachexperten und Privatinteressenten)
- Öffentlichkeitswirksamkeit (Standortmarketing)
  - Förderung der Positionierung der Gemeinde Wustermark als innovative und ganzheitlich ausgerichtete Region in Brandenburg,
  - Pilotregion für weitere ähnliche Projekte in Brandenburg,
  - Unterstützung des Außenauftritts als Freizeit- und Erholungsgebiet für die Großräume Berlin und Potsdam,
- Umweltschutz
  - vorbildhafte Umsetzung der Agenda 21 durch regionale CO<sub>2</sub>neutrale Energieerzeugung, Einsparung fossiler Brennstoffe und Reduzierung der klimaschädlichen Methanemissionen aus der normalen Güllelagerung,

- 
- Reduzierung der Umweltauswirkungen durch die direkte Gülleverbringung (Grundwasserschutz durch Ersatz von Mineraldünger, geringere Boden Versauerung, reduzierte Geruchsemissionen),

Art und Umfang der für die Gemeinde mit dem Projekt verknüpften Risiken hängen maßgeblich von dem gewählten Vertragsmodell zur Errichtung und Betrieb der Anlagen ab. Je stärker die Gemeinde selbst in die Errichtung und den Betrieb der Anlage eingebunden ist (und damit auch stärker an den Vorteilen partizipiert), desto höher wird auch das damit verbundene wirtschaftliche Risiko. Hier sind im Vorfeld der Projektrealisierung bei der Auswahl des Vertragsmodells die jeweiligen Vor- und Nachteile der Modelle aus Sicht der Gemeinde ausführlich zu betrachten und zu bewerten.