



Gemeinde
WUSTERMARK

wohnbauliche Entwicklungsoptionen im Ortsteil Priort der Gemeinde Wustermark

Gesamtgemeindliche Bevölkerungsentwicklung

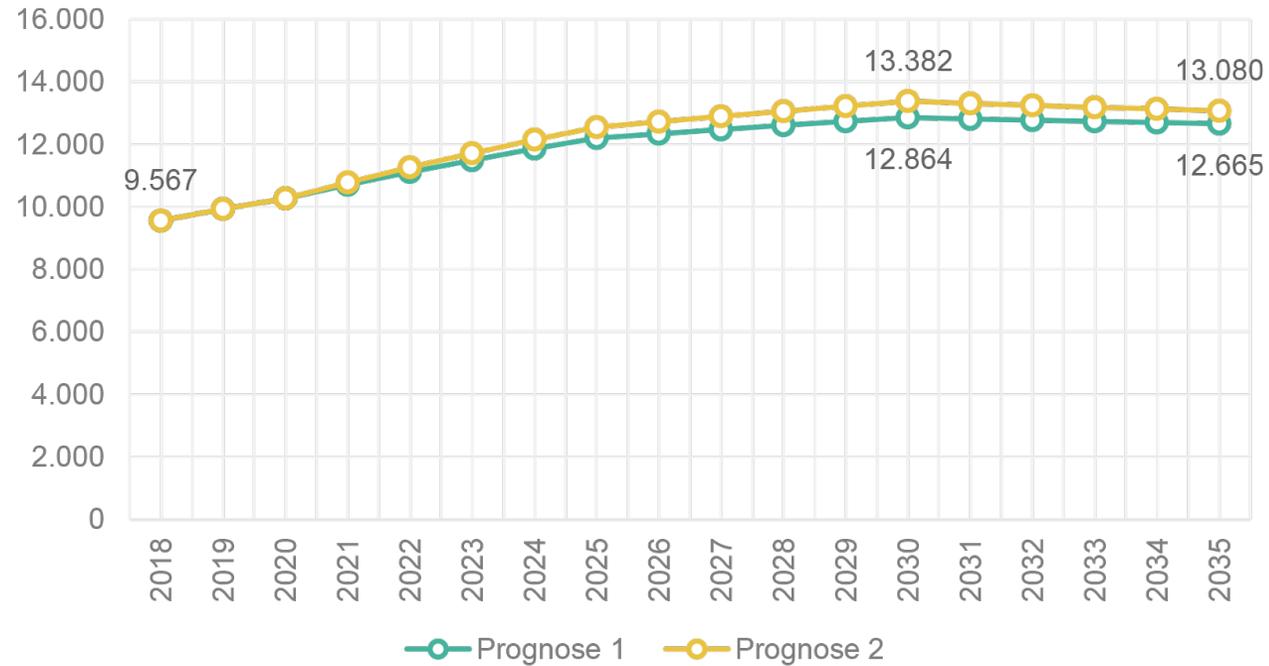


Abbildung 22: Ergebnisse der Bevölkerungsprognose bis 2035
Quelle: GEWOS; Datengrundlage: Einwohnermelderegister der Gemeinde

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsvorausschätzung LBV, Dez. Raumbeobachtung, Gebietsstand 01.01.2021

Gesamtgemeindliche Haushaltsprognose

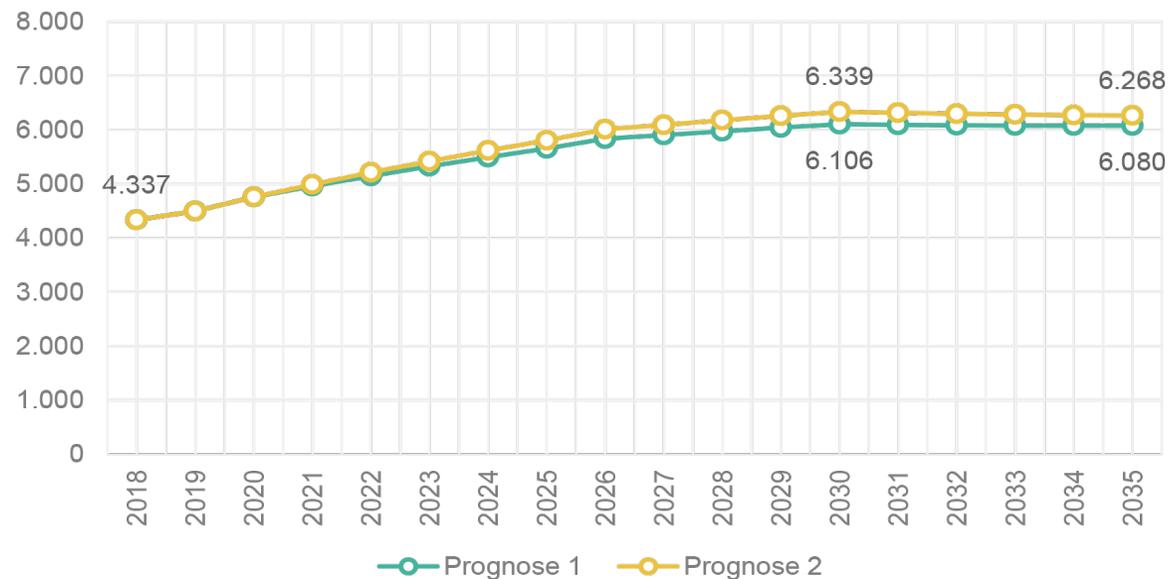


Abbildung 23: Ergebnisse der Haushaltsprognose bis 2035
Quelle: GEWOS

	2018	2025	Δ zu 2018	2030	Δ zu 2018	2035	Δ zu 2018
Prognose 1							
Starterhaushalte*	213	355	66%	371	74%	340	60%
Familienhaushalte mit Kindern**	1.617	2.044	26%	2.152	33%	2.129	32%
Seniorenhaushalte***	1.109	1.480	34%	1.750	58%	1.935	75%
Nachfrage von Seniorenhaushalten nach barrierefreiem Wohnraum****	251	335	34%	395	58%	437	75%
Prognose 2							
Starterhaushalte*	213	373	75%	392	84%	348	63%
Familienhaushalte mit Kindern**	1.617	2.100	30%	2.237	38%	2.198	36%
Seniorenhaushalte***	1.109	1.495	35%	1.778	60%	1.970	78%
Nachfrage von Seniorenhaushalten nach barrierefreiem Wohnraum****	251	338	35%	402	60%	445	78%

Tabelle 8: Veränderung der Zielgruppen im Prognosezeitraum
Anmerkung: *Ein- und Zweipersonenhaushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter bis 29 Jahre, **Alleinerziehende und Paare mit Kind(ern) (ungeachtet des Alters), *** Haushalte mit einem Haushaltsvorstand im Alter ab 65 Jahren, **** 23% der Bewohner von Seniorenhaushalten (65+) sind in der Mobilität eingeschränkt basierend auf KDA-Befragung
Quelle: GEWOS

Ortsteil Priort

Gesamte Flächengröße (nach Gemarkung):
ca. 480,5 ha

Priort Siedlung:
ca. 109,8 ha

Priort Dorf:
ca. 17,6 ha



wohnbauliche Entwicklungspotenziale

1. „An der Haarlake“
2. „Am Erlengrund“
3. "Am Obstgarten"
4. "Am Ziegeleischlag"



Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie Gemeinde Wustermark 2020

Grundsatzbeschluss zur wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Priort (B-55/2017)

Im Ortsteil Priort ist die wohnbauliche Entwicklung für das Gebiet „An der Haarlake“ und am „Am Ziegeleischlag“ prioritär vor den Gebieten „Am Priorter Erlengrund“ voranzutreiben.

Priorität 02:

Der **Bebauungsplan P18a An der Haarlake** (ca. 5,1 ha) **soll umgehend weitergeführt werden**. Dieser ist die Grundlage für die Entwicklung des halben Ortsteils Bereich Siedlung westlich der Chaussee für die Straßen, den Schallschutz sowie die Wasser- und Abwasserversorgung.

Priorität 03:

Die von der Verwaltung vorgeschlagene **Entwicklung am Ziegeleischlag** (ca. 1,86 ha) **unterstützt der Ortsbeirat Priort**. Dieser ist die Grundlage für die Entwicklung des halben Ortsteils Bereich Siedlung östlich der Chaussee für die Straßen, den Schallschutz sowie die Wasser- und Abwasserversorgung.

Priorität 04:

Die **Bebauungsplan am Erlenbruch** (ca. 6,5 ha) **kann weiter entwickelt werden**.

Gegenüberstellung der Entwicklungsflächen

Planungsrecht

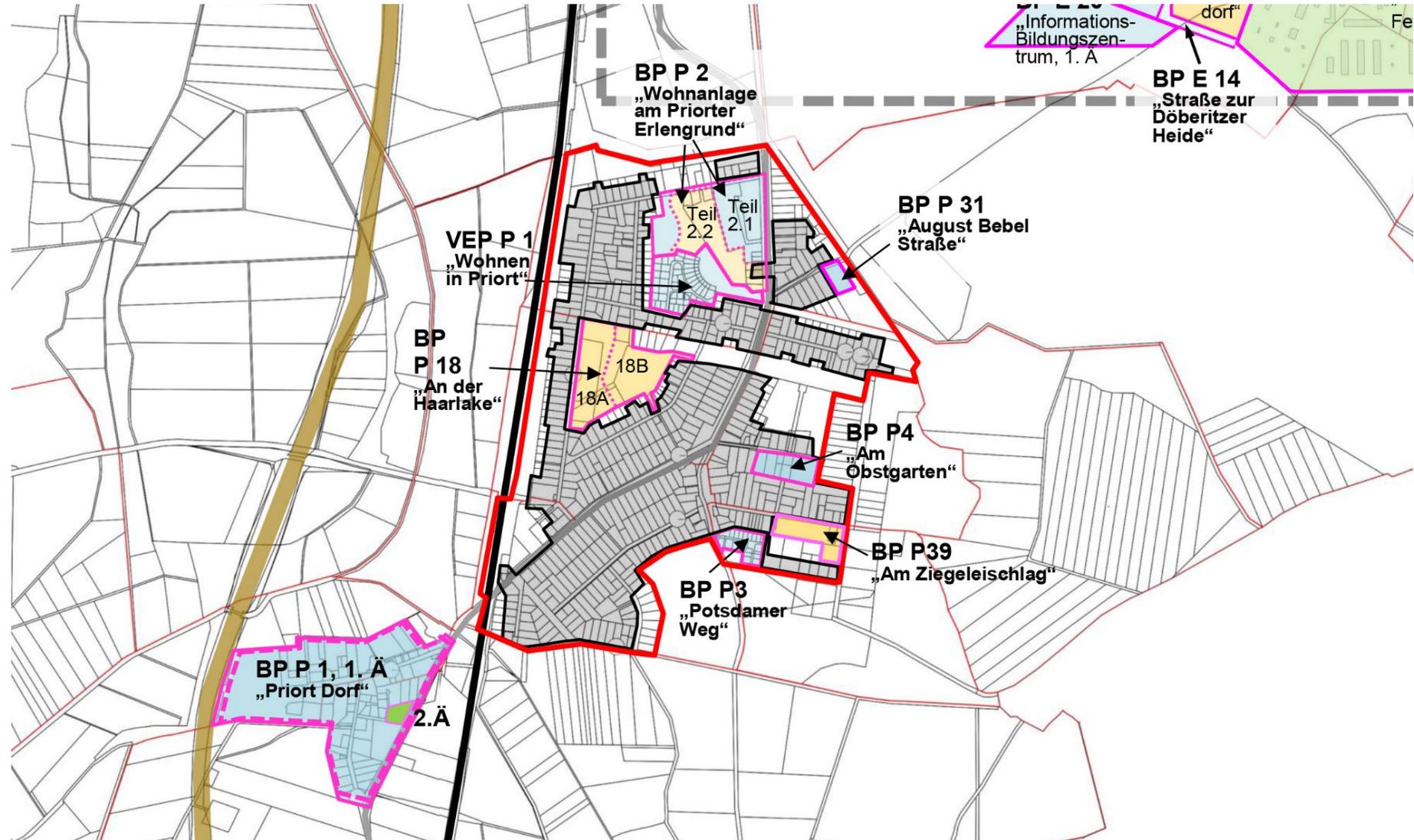


Gemeinde Wustermark

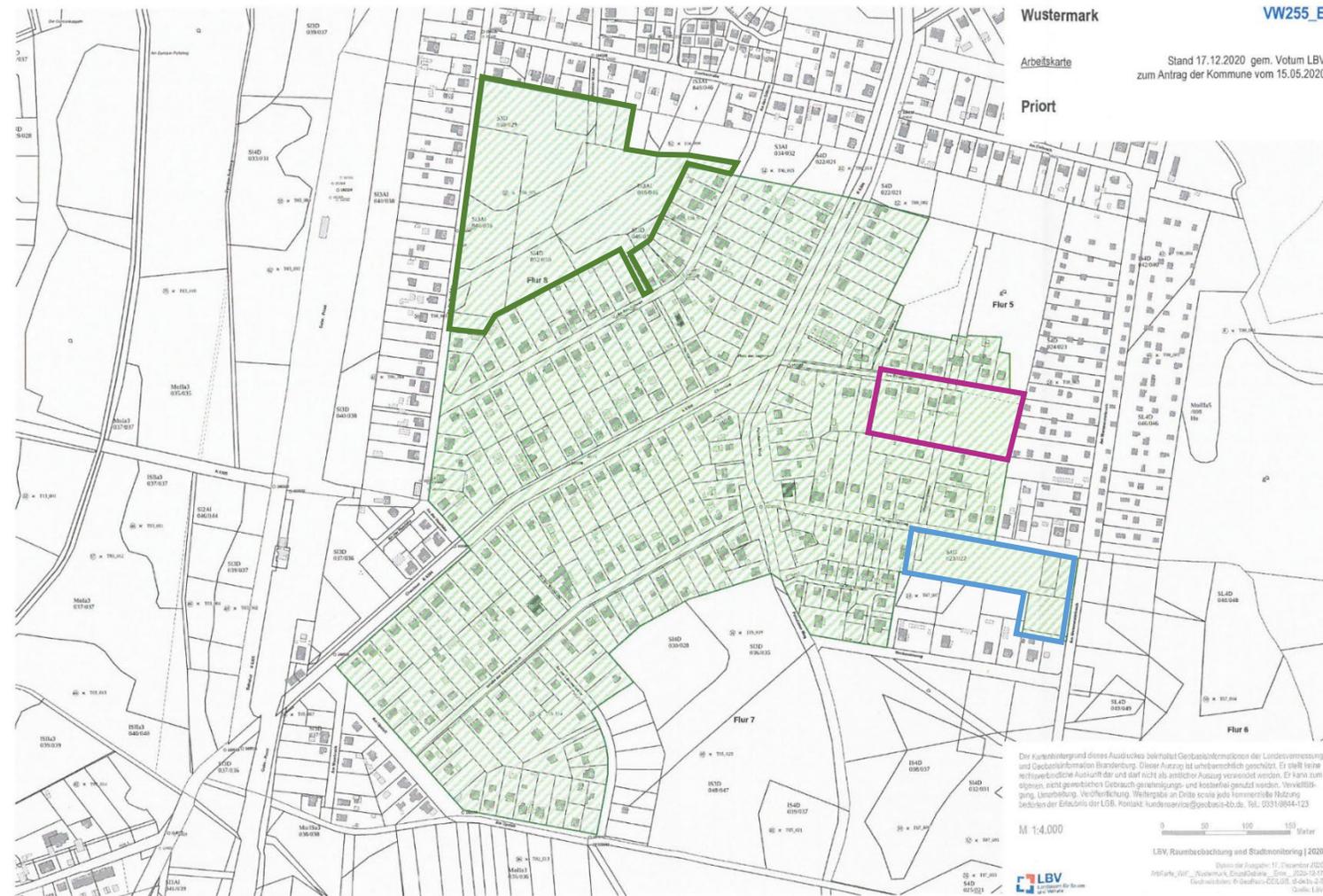
FB II – Standortförderung und Infrastruktur

Planzeichenerklärung

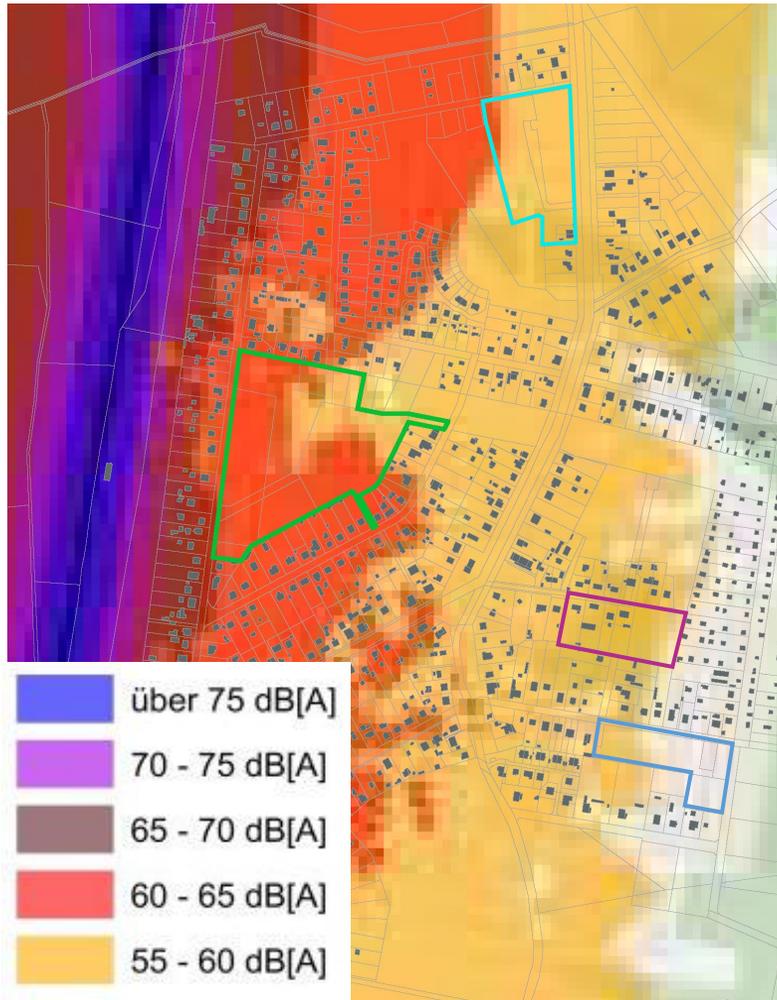
-  B-Plan rechtskräftig
-  B-Plan Änderung rechtskräftig
-  B-Plan in Aufstellung
-  B-Plan Änderung in Aufstellung
-  B-Plan Aufstellung in Planung
-  Klarstellungssatzung
-  Gestaltungssatzung
-  Denkmalbereichssatzung
-  Erhaltungssatzung



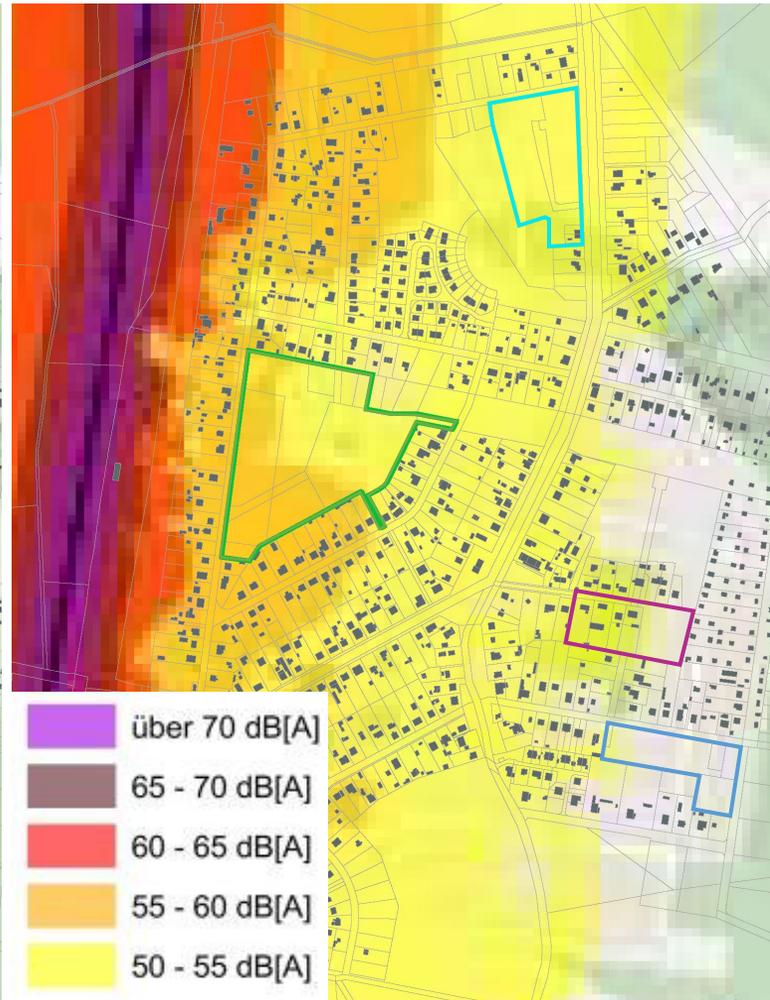
Fördergebietskulisse geförderter Wohnungsbau



Entwicklungspotenzialflächen – Lärmimmission Bahnverkehr (Lärmaktionsplan Stufe 2/ 2017)



Lärmimmission Tag

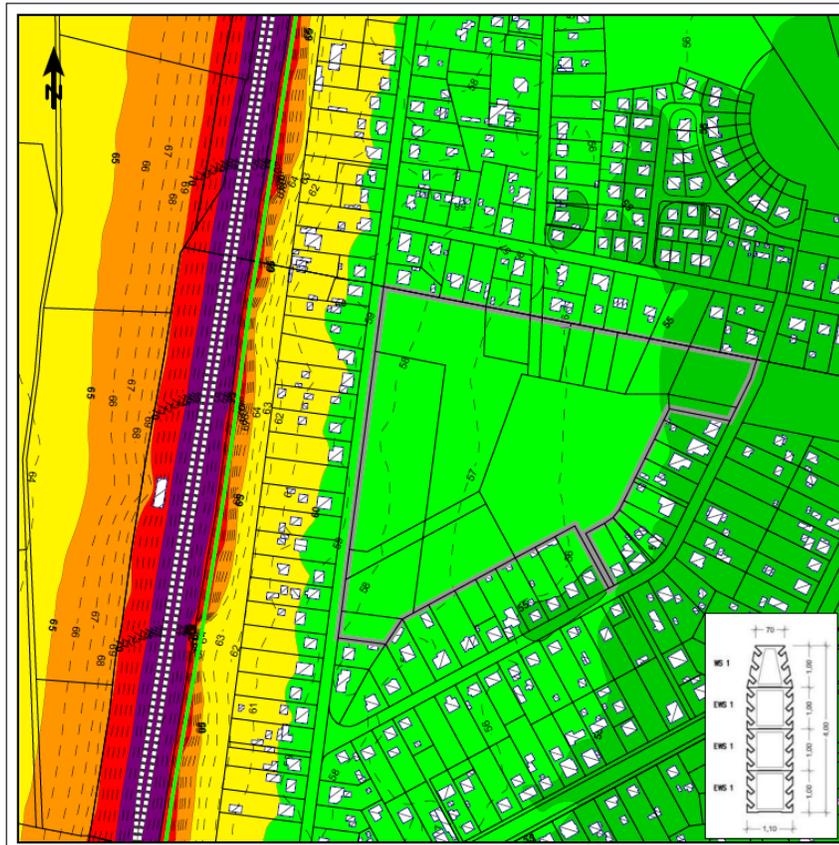


Lärmimmission Nacht

Bewertung	Mittlere Belastung (Erhebliche Belästigung)	Hohe Belastung (Grenze zur Gesundheitsrelevanz)	Sehr hohe Belastung (Gesundheitsgefährdung)			
L_{DEN} [dB(A)]	> 55-60	>60-65	>65-70	>70-75	>75	
L_{Night} [dB(A)]	>45-50	>50-55	>55-60	>60-65	>65-70	>70

GEMEINDE WUSTERMARK - Untersuchung der Haupteisenbahnstrecken - Lärmaktionsplanung Stufe 2 -

An der Haarlake – Lärmimmission Bahnverkehr (Gutachten 2021)



B Plan An der Haarlake in Priort
Plan 13

Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, Tag
Mit Steilwall 4,0m auf der Brachfläche parallel zur Bahn

Auftraggeber:
RegWert GmbH
Am Markt 1
14656 Brieselang

Auftragnehmer:
CS Planungs- und
Ingenieurgesellschaft mbH
Köpenicker Straße 145
10997 Berlin

Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109
Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) in 6,0m Höhe in dB(A)

Der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich aus dem
Beurteilungspegel Tag + 3 dB(A)

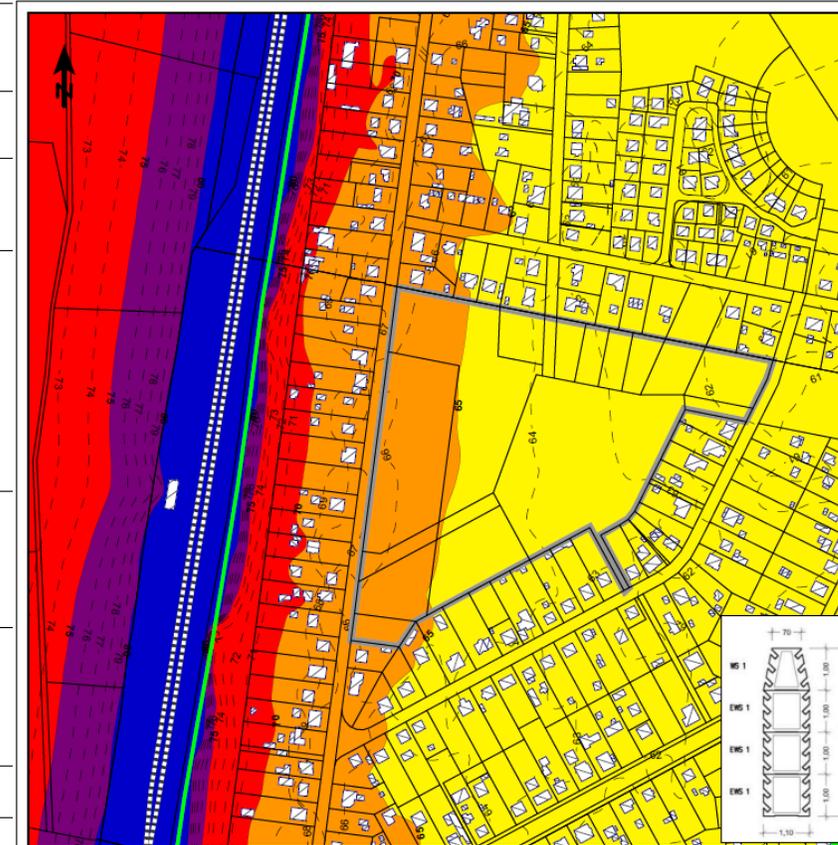
< 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
>= 80

Zeichenerklärung
 LLLU Bahnstrecke
 — Baugrenze
 - - - Geltungsbereich B-Plan
 ▭ Gebäude, Bestand
 ■ Lärmschutzwand / Wall

Steilwall mit einer Höhe von 4,0 m über SOK

Maßstab 1:2500

Datum: 16.03.2021
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lars Bison



B Plan An der Haarlake in Priort
Plan 14

Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109, Nacht
Mit Steilwall 4,0m auf der Brachfläche parallel zur Bahn

Auftraggeber:
RegWert GmbH
Am Markt 1
14656 Brieselang

Auftragnehmer:
CS Planungs- und
Ingenieurgesellschaft mbH
Köpenicker Straße 145
10997 Berlin

Maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109
Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) in 6,0m Höhe in dB(A)

Der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich aus dem
Beurteilungspegel Nacht + 3 dB(A) sowie Zuschlag
10 dB(A), da Lr, Tag - Lr, Nacht < 10 dB(A)

< 55
55 - 60
60 - 65
65 - 70
70 - 75
75 - 80
>= 80

Zeichenerklärung
 LLLU Bahnstrecke
 — Baugrenze
 - - - Geltungsbereich B-Plan
 ▭ Gebäude, Bestand
 ■ Lärmschutzwand / Wall

Steilwall mit einer Höhe von 4,0 m über SOK

Maßstab 1:2500

Datum: 16.03.2021
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Lars Bison

Am Erlengrund – Lärmimmission Ortsdurchfahrtstraße (Untersuchung der Hauptverkehrsstraßen auf Verkehrsemissionen 2015)

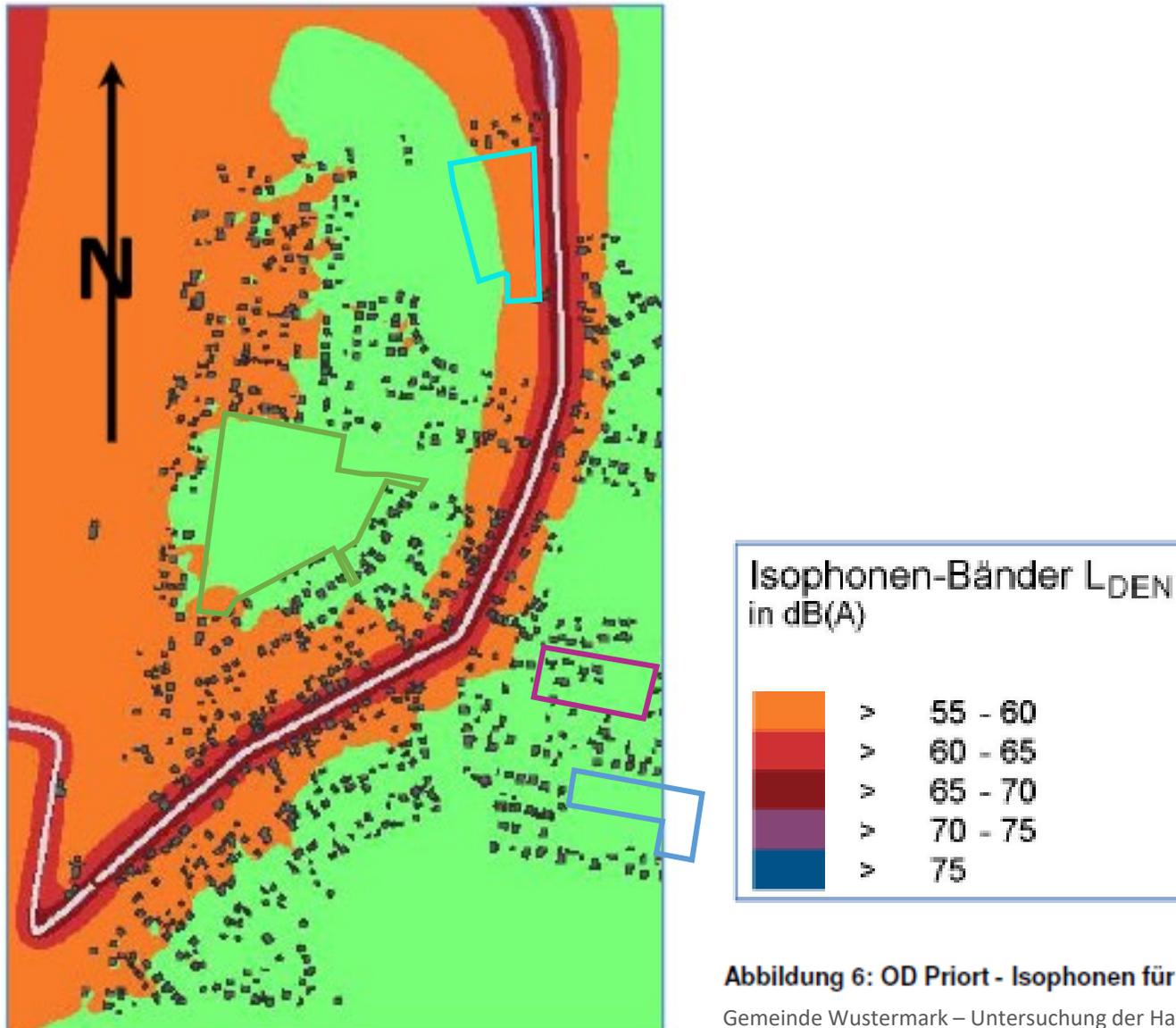


Abbildung 6: OD Priort - Isophonen für den Lärmpegel L_{DEN} (24 Std)

Gemeinde Wustermark – Untersuchung der Hauptverkehrsstraßen auf Verkehrsemissionen

Am Ziegeleischlag - Eckdaten

Fläche: ca. 1,19 ha
ca. 0,78 ha (**Eigentum der Gemeinde**)

Flurstücke: 6/15; 6/17; 6/21; 6/22; 6/56

Erschließung: innere Erschließung erforderlich

Eigentumsverhältnisse:

- Gemeinde Wustermark
- Sonstige öffentliche Hand
- Privat

Entwicklungsoption (WUS):

Geschätzte Anzahl der geplanten/ potentiellen Wohneinheiten:

- 15 Ein-/ Zweifamilienhäuser



Am Ziegeleischlag



Am Ziegeleischlag - Planungsrecht



Bebauungsplan Nr. P39 „Am Ziegeleischlag“:

24.10.2017 Aufstellungsbeschluss B-139/2017

seit 2017 Bebauungsplan im Verfahren

Flächennutzungsplan:

 geplante Wohnbaufläche

An der Haarlake - Eckdaten

Fläche: ca. 3,26 ha
ca. 3,13 ha (**Eigentum der Gemeinde**)

Flurstücke: 8/64; 8/32; 8/31; 8/30; 8/137
8/138; 8/37; 8/38; 8/39; 8/44;
8/36; 8/33; 8/34

Erschließung: innere Erschließung erforderlich

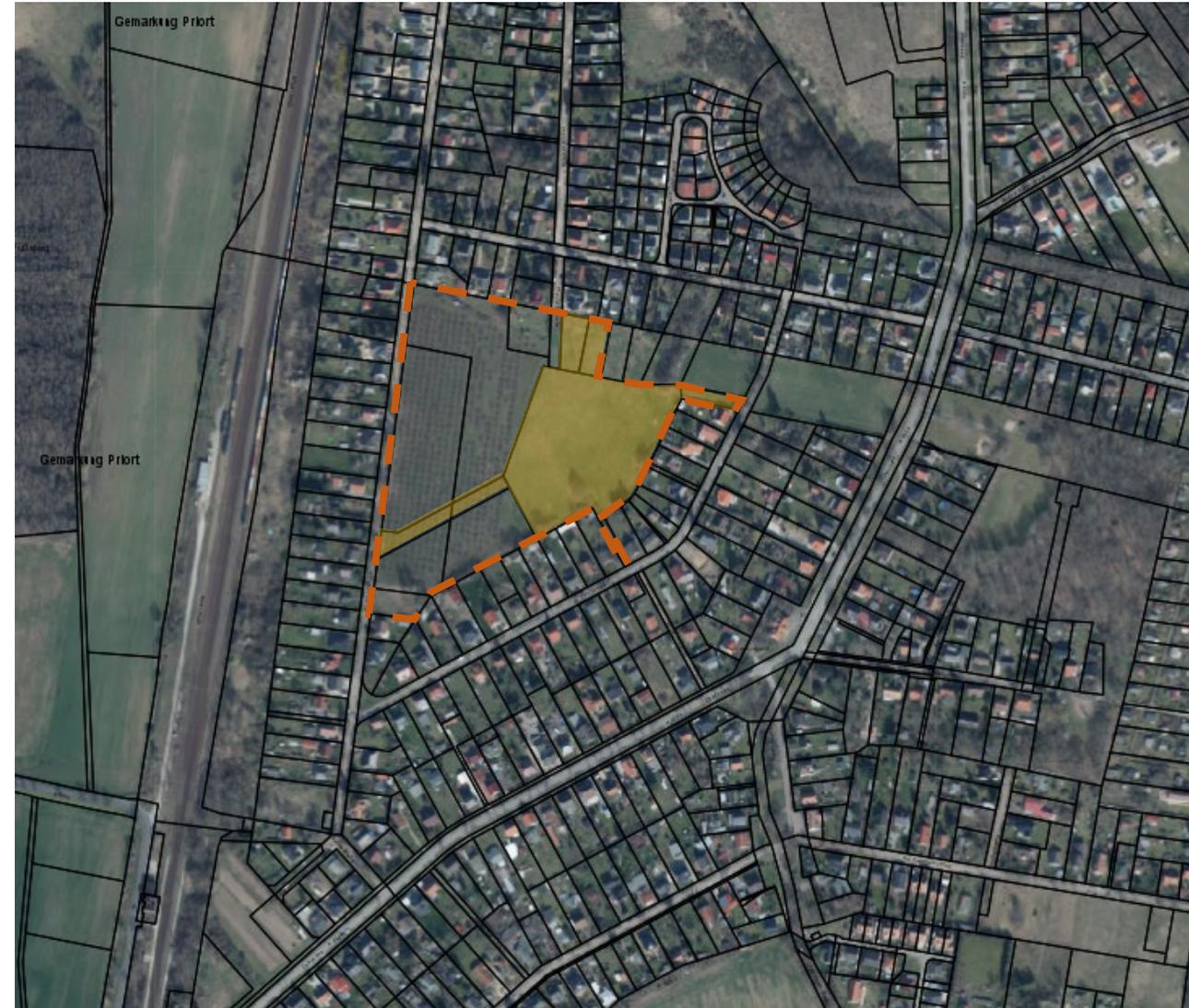
Eigentumsverhältnisse:

- Gemeinde Wustermark
- Privat; Privater Investor

Entwicklungsoption (WUS):

Geschätzte Anzahl der geplanten/ potentiellen Wohneinheiten:

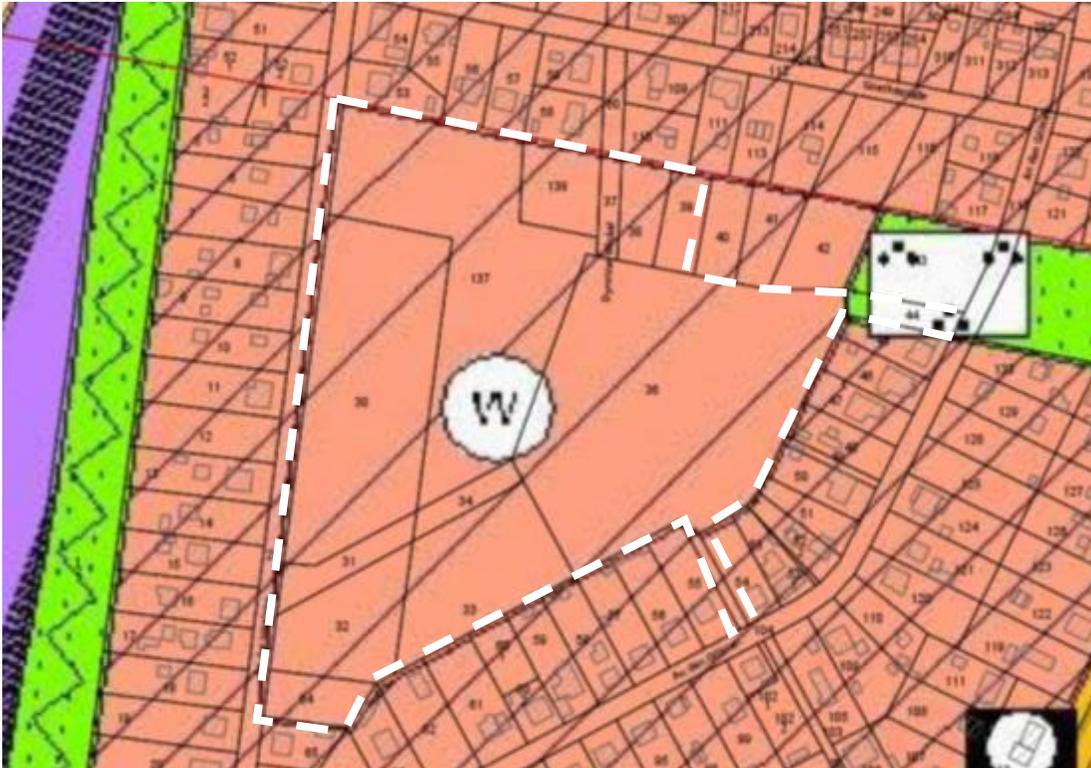
- 40 Ein-/ Zweifamilienhäuser
- 15 Mehrfamilienhaus



An der Haarlake



An der Haarlake - Planungsrecht



Bebauungsplan Nr. 18 „An der Haarlake“

20.04.2005 Aufstellungsbeschluss B/027/2005

seit 2005 Bebauungsplan im Verfahren

Flächennutzungsplan:

 geplante Wohnbaufläche

Am Obstgarten - Eckdaten

Fläche: ca. 1,3 ha
ca. 0,61 ha (im Eigentum der Gemeinde)

Flurstücke: 5/56; 5/52/4; 5/52/5; 5/52/1; 5/52/2;
5/116; 5/117; 5/127

Erschließung: innere Erschließung erforderlich

Eigentumsverhältnisse:

- Gemeinde Wustermark
- Privat

Entwicklungsoption (WUS):

Geschätzte Anzahl der geplanten/ potentiellen Wohneinheiten:

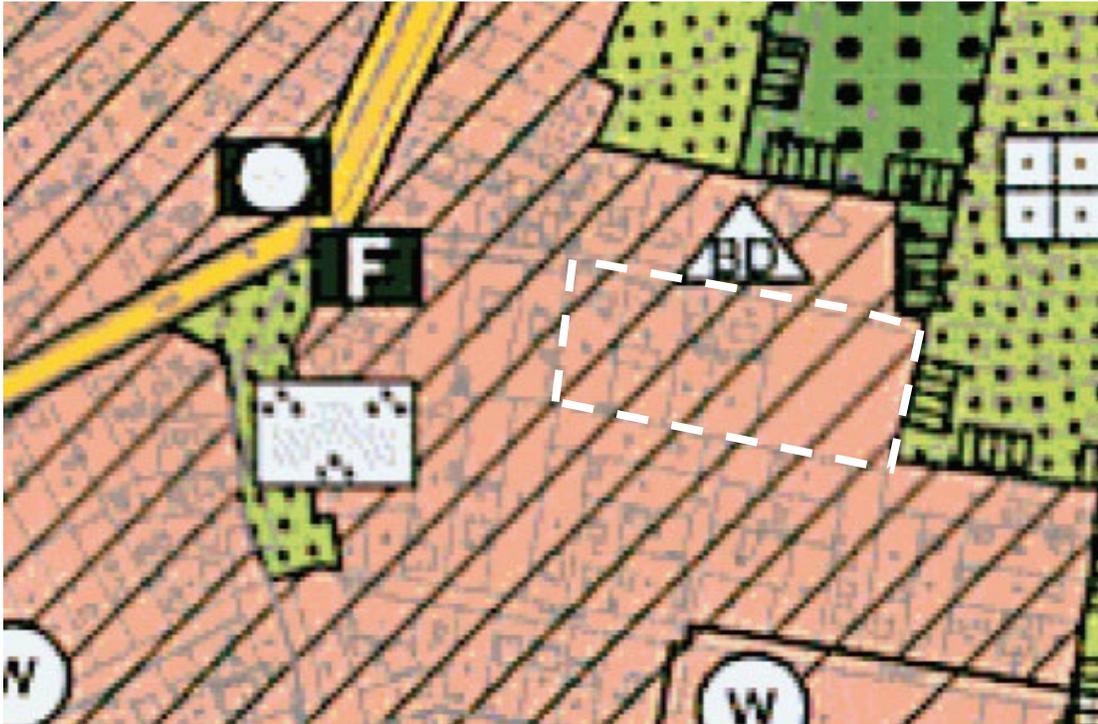
- 6 Ein-/ Zweifamilienhäuser



Am Obstgarten



Am Obstgarten - Planungsrecht



Bebauungsplan Nr. P 4 „Am Obstgarten“

07.05.2008

Satzungsbeschluss B/032/2008

Flächennutzungsplan:

 Wohnbaufläche

Am Erlengrund - Eckdaten

Fläche: ca. 2,14 ha
ca. 2,04 ha (**Eigentum Gemeinde**)

Flurstücke: 8/64; 8/32; 8/31; 8/30; 8/137
8/138; 8/37; 8/38; 8/39; 8/44;
8/36; 8/33; 8/34

Erschließung: innere Erschließung erforderlich

Eigentumsverhältnisse:

- Gemeinde Wustermark
- Privat
- Privater Investor

Entwicklungsoption (WUS):

Geschätzte Anzahl der geplanten/ potentiellen Wohneinheiten:

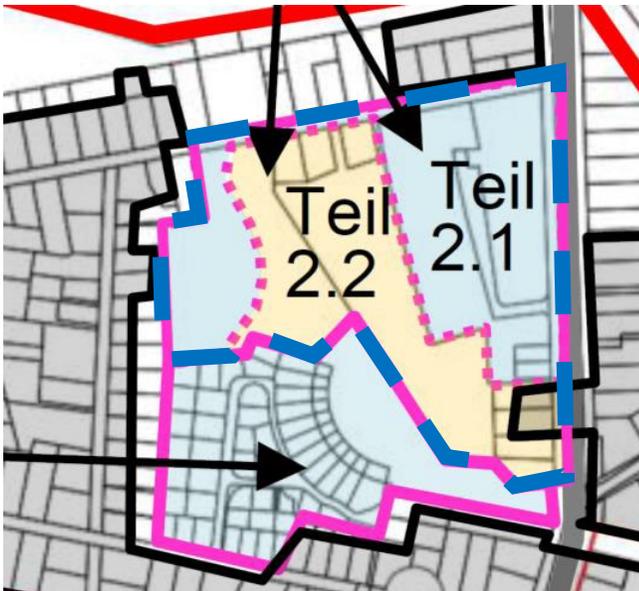
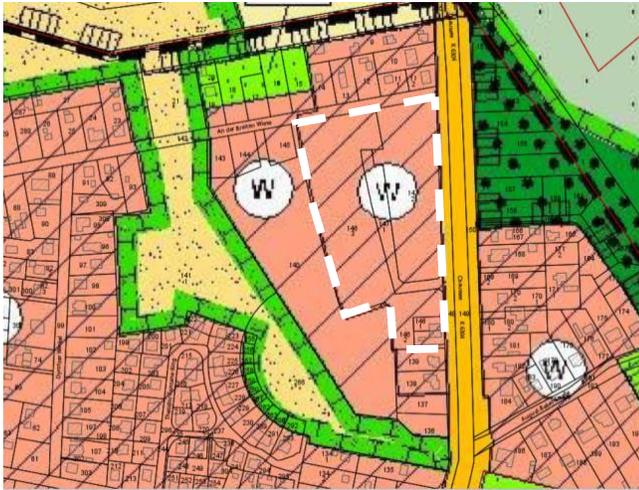
- 40 Ein-/ Zweifamilienhäuser



Am Erlengrund



Am Erlengrund - Planungsrecht



Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnen und Arbeiten am Priorter Erlengrund“:

17.06.1993

Aufstellungsbeschluss P/26/93

28.06.1994

Präzisionsbeschluss für den Geltungsbereich des
Bebauungsplans Nr. 2

02.09.1996

Satzungsbeschluss BPlan Nr.2.1 „Wohnanlage Am
Priorter Erlengrund“

Flächennutzungsplan:



geplante Wohnbaufläche



Wohnbaufläche

