

Gemeinde Wustermark

**NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Wustermark – 13./VII**

am: 30.09.2021

Sitzungsort: Aula der Grundschule Wustermark, Hamburger Str. 8, 14641 Wustermark

**Anwesend sind:**

**Vorsitzender des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt**

Herr Peter Hetmank

**Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt**

Frau Ulrike Bommer

Herr Matthias Kunze

Herr Andreas Stoll

Herr Fabian Streich

**Sachkundige Einwohner**

Herr Dr. Harald Ackermann

Herr Johannes Kuhn

Herr Stephan Neumann

Frau Margarita Stark

**Schriftführer**

Frau Stefanie Becker

**von der Gemeindeverwaltung**

Frau Laura Angelow

Herr Jens Kroischke

Herr Maximilian Rehn

Herr Alexis Schwartz

**Abwesend sind:**

**Bürgermeister**

Herr Holger Schreiber

Entschuldigt

**Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt**

Herr Oliver Kreuels

Unentschuldigt

**Sachkundige Einwohner**

Frau Dagmar Dominiak

Entschuldigt

Frau Maria Zunke

Entschuldigt

## - Öffentlicher Teil -

### **1.1 Begrüßung und Eröffnung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 18.18 Uhr und begrüßt die anwesenden Mitglieder sowie die Gäste.

### **1.2 Entscheidung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 2 BbgKVerf über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung**

Es bestehen keine Einwände gegen den öffentlichen Teil der Niederschrift vom 12.08.2021. Die Niederschrift wird bestätigt.

### **1.3 Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit (§ 38 BbgKVerf)**

Die Ordnungsmäßigkeit der Ladung wird festgestellt. Es sind vier stimmberechtigte Mitglieder anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

### **1.4 Feststellung der öffentlichen Tagesordnung**

Der Vorsitzende zieht TOP 6. zurück. Aus persönlichen Gründen steht der Referent in der heutigen Sitzung leider nicht zur Verfügung. Die Thematik soll in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt noch einmal auf die Tagesordnung gesetzt werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Ja:	4
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig beschlossen

### **2 Bericht des Vorsitzenden im öffentlichen Teil der Sitzung**

Herr Streich nimmt ab 18.21 Uhr an der Sitzung teil. Es sind nunmehr fünf stimmberechtigte Mitglieder anwesend.

Der Vorsitzende bedankt sich bei der Verwaltung für die Übersendung der Verkehrsstatistiken. Daraus ist ein nachweisliches Problem in allen Ortsteilen aufgrund des Umleitungsverkehrs von der A10 erkennbar. Die gemeindeweite Regulierung der derzeitigen Verkehrsbelastung soll in der kommenden Sitzung des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft thematisiert werden.

### **3 Anfragen an den Bürgermeister im öffentlichen Teil der Sitzung gem. § 5 Gescho**

Es werden keine Anfragen gestellt.

### **4 Einwohnerfragestunde**

Herr Ackermann nimmt Bezug auf die gestrige Sitzung des Ortsbeirates Priort und die dabei vorgenommene Abstimmung zum Radweggebau „Priort – Buchow-Karpzow“. Hierzu gab es einen Änderungsantrag aufgrund eines Einwandes des betroffenen Landwirts. Dieser sieht sich in seiner landwirtschaftlichen Tätigkeit eingeschränkt, sollte die Bepflanzung auf der Feldseite stattfinden. Hier sollten sich die politischen Gremien überlegen, ob zukünftig bei den anstehenden Radwegprojekten weiterhin jeder Einwand eines Landwirtes zu einer Änderung der Beschlussempfehlung führen kann.

Herr Kroischke führt aus, dass dem betroffenen Landwirt der Sachverhalt noch einmal ausführlich per E-Mail dargelegt wurde. Die Verwaltung hält weiterhin an der angedachten Bepflanzung fest, ist dabei jedoch dem Landwirt entgegengekommen. Die Besonnung der Ackerfläche ist durch die angedachte Bepflanzung nicht beeinträchtigt.

Frau Stark merkt an, dass sie in Kontakt mit dem betroffenen Landwirt stand. Hierbei ging es hauptsächlich darum, um welche Art der Bepflanzung es sich handelt, da diese Erosionsschutz bieten müssen. Ferner fragte der Landwirt an, wo die Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Diese sollten definiert werden.

Nach weitergehender Beratung hält Herr Stoll fest, dass zukünftig die Ausgestaltung der Maßnahmen sowie die Umsetzung gemeinsam beraten werden sollten. Weiterhin muss die Zuständigkeit der Pflege geklärt sein.

Herr Kroischke stellt noch einmal klar, dass die Bedenken des hier in Rede stehenden Landwirts bereits vor geraumer Zeit ernst genommen wurden. Aufgrund dessen wurden die zunächst angedachten Pflanzstreifen verringert sowie die mehrreihige Bepflanzung durch eine einreihige Bepflanzung ersetzt. Je breiter ein Pflanzstreifen ist, desto weniger Arbeit fällt ackerseitig an.

Herr Kuhn berichtet, dass der Änderungsantrag beinhaltete, dass die Pflanzstreifen nach Möglichkeit zwischen Fahrbahn und Radweg umgesetzt werden sollten.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Verwaltung mit den betroffenen Landwirten Gespräche geführt hat und die Planungen daraufhin entsprechend angepasst wurden. Er fragt an, ob hierzu eventuell ein Konzept zum Erosionsschutz auf den Weg gebracht werden sollte.

Herr Kroischke weist darauf hin, dass derzeit die Erstellung des Landschaftsplans auf den Weg gebracht wird. In diesem Rahmen sollte der Erosionsschutz noch einmal thematisiert werden und über etwaige Festlegungen beraten werden. Diesem Vorgehen wird seitens der Mitglieder zugestimmt.

**5 Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt (UA)  
thema: Wahl der/des Stellvertreters der/des Vorsitzenden  
Vorlage: I-032/2021**

Der Vorsitzende leitet in die Wahlhandlung der/des Stellvertreters der/s Vorsitzenden ein.

Der Vorsitzende schlägt Herrn Matthias Kunze für das Amt des stellvertretenden Vorsitzenden vor.

Weitere Wahlvorschläge werden nicht eingebracht.

Der Vorsitzende verweist sodann auf die Regelungen der Brandenburgischen Kommunalverfassung. Gewählt wird geheim, sofern nicht gesetzlich ein offener Wahlbeschluss vorgesehen ist oder vor der jeweiligen Wahl einstimmig ein abweichendes Verfahren beschlossen wurde. In diesem Zusammenhang verweist der Vorsitzende auf § 39 Abs. 1 S. 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg und beantragt die Durchführung einer offenen Wahl durch Abstimmung. Er lässt über dieses angeregte Wahlverfahren wie folgt abstimmen:

Ja-Stimmen: 5      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 0

Sodann lässt der Vorsitzende über den Wahlvorschlag zum stellvertretenden Vorsitzenden wie folgt abstimmen:

Ja-Stimmen: 4      Nein-Stimmen: 0      Enthaltungen: 1

Herr Kunze erklärt, dass er die Wahl annimmt. Die Mitglieder des Ausschusses gratulieren zu der Wahl zum stellvertretenden Vorsitzenden, woraufhin sich Herr Kunze bedankt.

6

### **Vorstellung des aktuellen Planungsstands zum "B-Planverfahren Nr. E 44 Heidesiedlung Nord"**

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Griesbach (VONOVIA), Herrn van den Hövel (Architekt) sowie Herrn Pithis (Architekt).

Die Herren stellen den Mitgliedern anhand einer Präsentation den aktuellen Planungsstand zum Bauvorhaben vor. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage 4 beigelegt.

Der Vorsitzende fragt nach, welcher Brennstoff für die Nutzung angedacht ist. Herr Griesbach teilt mit, dass die Prüfung hierzu noch nicht abgeschlossen ist. Es ist angedacht, mit einer sehr niedrigen Energie mit geringer Grundlast zu arbeiten. Eventuell wird die Wärmepumpentechnologie mit elektrischer Zufuhr in Betracht gezogen. Bei dem Bauvorhaben werden diverse Photovoltaikflächen installiert, welche maximal intelligent genutzt werden sollten.

Der Vorsitzende fragt an, inwieweit Solarthermie eine Rolle spielen wird. Herr Griesbach führt aus, dass auch diese Thematik noch nicht abschließend geprüft ist und er damit noch keine Auskunft dazu geben kann.

Der Vorsitzende fragt an, ob die Parkflächen versickerungsfähig sind. Herr van den Hövel führt aus, dass es sich um komplett versickerungsfähiges Pflastermaterial handelt. Dies ist für alle Flächen zulässig, jedoch gibt es derzeit nur zwei Firmen auf dem Markt, welche für die bauliche Umsetzung dieses versickerungsfähigen Pflastermaterials eine Zulassung haben.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Ausführungen und verabschiedet Herrn Griesbach, Herrn Pithis sowie Herrn van den Hövel um 19.40 Uhr.

7

### **Kommunale Klimapolitik**

Herr Schwartz informiert die Mitglieder über folgende anstehende Veranstaltungen:

02.10.2021 – Blumenzwiebeln stecken am Brunnenplatz in Wustermark  
03.10.2021 – Dorftrödelmarkt in Wustermark  
22./23.10.2021 – Lichtshow an der Windparkanlage bei Wernitz.

Hinsichtlich des Wasserstoffprojektes des Landkreises Havelland berichtet Herr Schwartz, dass der Landkreis einen Antrag zur Förderung einer Machbarkeitsstudie gestellt hat. Nunmehr hat er für diesen den Zuschlag in Höhe von 400.000,00 € erhalten. An diesem Projekt beteiligen sich auch Unternehmen aus dem GVZ Wustermark, welche eine Umstellung auf Wasserstoff in Betracht ziehen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll untersucht werden, ob ein geschlossener Wertschöpfungskreislauf von der Produktion von Wasserstoff über den Transport und die Speicherung bis hin zum Verbrauch im Havelland wirtschaftlich und technisch möglich ist.

Ferner informiert Herr Schwartz die Mitglieder, dass das „Stadttradeln“ zwischenzeitlich abgeschlossen wurde. Es haben sich 74 Personen aktiv daran beteiligt und eine Gesamtstrecke von ca. 12.000 km „erradelt“.

Weiterhin führt Herr Schwartz aus, dass sich die Verwaltung am „eCarsharing-Projekt“ des Landkreises und des Beratungsbüros „adelphi“ beteiligt. In diesem Zusammenhang wird es am 11.11.2021 eine Veranstaltung geben, wo sich verschiedene Anbieter von eCarsharing vorstellen. Die Verwaltung wird an dieser Veranstaltung teilnehmen und prüfen, welches Geschäftsmodell für das Havelland in Betracht gezogen werden könnte.

Hinsichtlich der Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes teilt Herr Schwartz mit, dass zwischenzeitlich die Vergabe an die Firma „seecon Ingenieure GmbH“ erfolgt ist. Diese hat bereits das ursprüngliche Klimaschutzkonzept erstellt. Damit hat der Fortschreibungsprozess begonnen. Im ersten Schritt werden die Energieverbräuche in der Gemeinde der

vergangenen Jahre ausgewertet.

Außerdem sollen zukünftig monatliche Berichte zum Klimaschutz an die Öffentlichkeit erfolgen, um diese mehr für den Klimaschutz zu sensibilisieren.

Zum Thema „Klimaschutz in der Bauleitplanung verankern“, zu dem von Seiten der Politik die Einholung von Fachexpertise erbeten wurde, konnte leider bislang kein Referent gefunden werden. Es gibt zur Thematik leider nur sehr wenige aussagefähige Fachkräfte, welche terminlich sehr eingebunden sind. Somit kann ein entsprechender Sachvortrag nicht im Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt erfolgen, so dass dafür eine Sondersitzung der AG Klimaschutz angedacht wird.

Abschließend weist Herr Schwartz auf den Workshop „Ausweisung von Windenergiestandorten“ am 26.10.2021 hin, der sich an MandatsträgerInnen der Gemeindepolitik richtet. Hierzu sind bereits diverse Anmeldungen von Seiten der Fraktionen eingegangen.

Herr Kroischke berichtet, dass es hinsichtlich der Photovoltaikanlagen auf kommunalen Gebäuden leider noch keinen Fortgang in der Sache gibt. Es liegen seit der letzten Begehung immer noch keine Preisinformationen seitens potentieller LieferantInnen von PV-Anlagen vor, so dass die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für die einzelnen betrachteten Standorte noch nicht umgesetzt werden konnte.

Außerdem informiert Herr Kroischke die Mitglieder, dass voraussichtlich in der nächsten Woche die Veröffentlichung der Ausschreibung zum Landschaftsplan auf der Vergabeplattform vorgenommen wird. Ein entsprechender Beschluss wird voraussichtlich im Sitzungslauf November 2021 in den Hauptausschuss eingebracht werden.

Abschließend nimmt Herr Kroischke Bezug auf die in der Vergangenheit erfolgte Beschlussfassung zur Gasausschreibung. Hierzu sind bislang leider keine Angebote mit dem gewünschten Biogasanteil eingegangen. Derzeit wird von Seiten der Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Dallgow-Döberitz und dem Kommunaldienstleiter „KUBUS“ ein Verhandlungsverfahren direkt mit den Firmen angestrebt, um die Beschlussfassung entsprechend umsetzen zu können. Über den Fortgang in der Sache wird die Verwaltung weiterhin berichten.

## **8 Umsetzungsstand Lärmaktionspläne**

Unter Verweis auf Seite 26 der ausgereichten Vorlage bittet Frau Stark darum, die Maßnahmen hinsichtlich der Hauptverkehrsstraßen in der Gemeinde zeitnah umzusetzen.

Herr Rehn merkt an, dass von Seiten der Verwaltung aufgrund der derzeitigen Verkehrsbelastung durch den Umleitungsverkehr der A10 ein Termin mit der Autobahn GmbH vereinbart wurde. Er schlägt vor, in diesem Termin auch die Umsetzung der Maßnahmen auf den Hauptverkehrsstraßen der Gemeinde nochmals anzusprechen.

Frau Stark nimmt Bezug auf die in Dyrotz an der Bahn stehende Lärmschutzwand. Diese sollte noch verlängert werden. Sie wird eine entsprechende Anfrage an die Verwaltung übersenden.

Der Vorsitzende berichtet über einen Termin mit dem Landesumweltamt in Priort. Dieser war leider nicht zielführend. Er bittet die Verwaltung darum, die Zahlen des Schienengüterverkehrs für die letzten Jahre zu ermitteln und dem Ausschuss vorzulegen. Dies wird seitens Herrn Rehn zugesichert.

Abschließend bleibt von Seiten des Ausschusses festzuhalten, dass die noch offenen Punkte des Lärmaktionsplans weiterhin mit Nachdruck verfolgt werden sollen.

9

**Bebauungsplan Nr. E 36B "Olympisches Dorf" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung**  
**hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfes**  
**Vorlage: B-055/2021**

Herr Kunze teilt das Abstimmungsergebnis des Ortsbeirates Elstal wie folgt mit:

Ja-Stimmen: 2

Nein-Stimmen: 2

Enthaltungen: 0

Innerhalb des Ortsbeirates gibt es unterschiedliche Meinungen hinsichtlich der Geschwindigkeit der baulichen Entwicklung im Olympischen Dorf. Hierzu sei jedoch angemerkt, dass die Umsetzung der baulichen Maßnahmen noch einige Jahre in Anspruch nehmen wird. Somit ist die parallele Entwicklung der Infrastruktur gegeben. Die SPD-Fraktion unterstützt die Weiterentwicklung solcher Flächen, gerade im Hinblick auf die Schaffung von Wohnraum.

Herr Stoll merkt an, dass es hierzu in der Vergangenheit diverse Fragestellungen gab, die zwischenzeitlich umfangreich beantwortet wurden. Weiterhin fand eine Informationsveranstaltung zum Bauprojekt statt. Damit hat ein ausreichender Informationsfluss zur Entscheidungsfindung in der Sache stattgefunden.

Der Vorsitzende kommt sodann wie folgt zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	4
Nein:	1
Enthaltung:	0

mehrheitlich empfohlen

10

**Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung**  
**hier: Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**  
**Vorlage: B-149/2021**

Herr Rehn fasst den Sachverhalt noch einmal zusammen. Das Projekt wurde den Gremien bereits ausführlich vorgestellt. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der Behörden- und Trägerbeteiligung haben keinen Überarbeitungsbedarf des Bebauungsplans ergeben.

Herr Stoll regt an, die Bezeichnung „Bolzplatz“ nunmehr aufgrund der enormen Weiterentwicklung des Areals in „Sport- und Freizeitanlage“ zu ändern.

Herr Kunze regt an, die Bürger in der kommenden Gemeindevertretersitzung über die Gründe der langen Verfahrens- und Umsetzungsdauer des Projekts zu informieren.

Abschließend kommt der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 11 **Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Satzung  
Vorlage: B-174/2021**

Es bestehen keine Einwände seitens der Mitglieder, so dass der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung kommt:

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 12 **Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum"  
Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen  
Stellungnahmen  
Vorlage: B-168/2021**

Herr Rehn fasst den Sachverhalt noch einmal zusammen. Das Projekt wurde den Gremien bereits ausführlich vorgestellt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung ergaben sich keine eklatanten Hinweise, die eine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich gemacht hätten.

Sodann kommt der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 13 **Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum"  
Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Satzung  
Vorlage: B-169/2021**

Es bestehen keine Einwände seitens der Mitglieder, so dass der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung kommt:

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 14 **Antrag der Fraktionen WWG, DIE LINKE., SPD sowie Bündnis 90/DIE GRÜNEN zur  
Sitzung der Gemeindevertretung am 19. Oktober 2021  
hier: Prämie für das Pflanzen von Bäumen durch Privatpersonen  
Vorlage: A-027/2021**

Herr Streich fasst den Sachverhalt zusammen und teilt mit, dass der hier in Rede stehende Antrag gemeinsam mit den Fraktionen in der AG Klimaschutz erarbeitet wurde.

Frau Stark spricht sich positiv für den Antrag aus. Allerdings äußert sie ihre Bedenken hinsichtlich der Kontrolle der vorzunehmenden Baumpflanzungen durch die Verwaltung. Sie fragt an, inwieweit die Kontrollen von Baumpflanzungen beim Neubau in der Gemeinde kontrolliert werden. Herr Kroischke teilt mit, dass es derzeit personalbedingt zu einem Kontrolldefizit kommt.

Herr Stoll bittet die Verwaltung darum, den Rückstand zu beziffern und eine entsprechende Übersicht vorzulegen. Sodann könne die Politik weitere Schlussfolgerungen daraus ziehen und über weitere Maßnahmen zur Ermöglichung der Pflanzkontrollen beraten.

Abschließend kommt der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 15 **Verkehrsentwicklungsplan Wustermark - Erarbeitung eines vierten Moduls: ÖPNV-Konzept**  
hier: **Beratung und Beschlussfassung**  
Vorlage: **B-163/2021**

Herr Schwartz erläutert den Mitgliedern den Sachverhalt. Die enormen Entwicklungen und Veränderungen im Gemeindegebiet werden zukünftig auch Veränderungen im verkehrlichen Bereich mit sich bringen. Aufgrund dessen besteht die Notwendigkeit für eine weitere Entwicklung im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs. Die Komplexität der Veränderungen in den kommenden Jahren lässt die Einbeziehung eines kompetenten Planungsbüros zur Erstellung eines Gesamtkonzepts angezeigt erscheinen.

Auf Nachfrage teilt Herr Schwartz mit, dass es auch hierzu eine Bürgerbeteiligung geben wird. In welcher Art und Form wird noch geprüft werden. Weiterhin fordert er die Mitglieder sowie Fraktionen auf, etwaige Ideen ausformuliert an ihn zu übersenden. Diese werden sodann katalogisiert und im Verfahren berücksichtigt.

Sodann kommt der Vorsitzende wie folgt zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

- 16 **Priorisierung in der wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Priort**  
hier: **Beratung und Beschlussfassung**  
Vorlage: **B-172/2021**

Frau Angelow führt zum Sachverhalt aus. Auf Nachfrage von Herrn Streich erklärt sie, dass der dort geltende Bebauungsplan noch einmal angepasst werden kann. Für den avisierten Kitaneubau kann jedoch bereits jetzt das bestehende Planungsrecht genutzt werden, um das Bauvorhaben zeitnah umsetzen zu können. Für alle weitere Planungen in diesem Gebiet kann der Bebauungsplan zu gegebener Zeit noch einmal angepasst werden.



Weiterhin verliert Frau Angelow den Änderungsantrag des Ortsbeirates Priort zur Beschlussvorlage wie folgt:

„Wie in der Beschlussvorlage B-055/2017 zum „WP4 Wohngebiet Am Obstgarten“ bereits beschlossen, wird der Bebauungsplan zu diesem Wohngebiet aufgehoben. Die beschlossene Priorisierung wird verändert.“

Es folgt eine eingehende Beratung der Mitglieder über den Änderungsantrag des Ortsbeirates Priort. Es bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich der Aufhebung des Bebauungsplans zum „P4 Wohngebiet Am Obstgarten“. Von Seiten der Mitglieder wird ange-regt, hier lediglich die Priorisierung des Gebietes „Am Obstgarten“ aufzuheben. Weiterhin merkt Frau Bommer an, dass es sich hier teilweise um Gemeindegebiet sowie Privatgrundstücke handelt und weist ausdrücklich darauf hin, dass die Aufhebung des Bebauungsplans haftungsrechtliche Auswirkungen mit sich bringen kann.

Sodann lässt der Vorsitzende zunächst über den Änderungsantrag wie folgt abstimmen:

Ja-Stimmen: 0                      Nein-Stimmen: 5                      Enthaltungen: 0

Die Mitglieder sind sich darüber einig, dass die aufgeworfenen Bedenken bis zur kommenden Gemeindevertretersitzung geklärt werden müssen. Darüber lässt der Vorsitzende wie folgt abstimmen:

Ja-Stimmen: 5                      Nein-Stimmen: 0                      Enthaltungen: 0

Abschließend kommt der Vorsitzende über die ursprüngliche Beschlussvorlage wie folgt zur Abstimmung:

**Abstimmungsergebnis:**

Ja:	5
Nein:	0
Enthaltung:	0

einstimmig empfohlen

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 20.50 Uhr.

Anlagenverzeichnis:

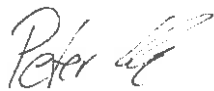
1. Anwesenheitsliste (2 Seiten)
2. Öffentliche Tagesordnung (1 Seite)
3. Nicht öffentliche Tagesordnung (1 Seite)
4. Präsentation Vonovia (33 Seiten)

Ende der Sitzung: 21.00 Uhr

Die Niederschrift besteht aus 11 Seiten und 4 Anlagen (37 Seiten).

Die Niederschrift wurde am 01.10.2021 ausgefertigt.

Wustermark, den 08.10.2021



---

**Peter Hetmank**  
Vorsitzender

Kenntnis genommen:



---

**Holger Schreiber**  
Bürgermeister

**Anlage 1 zur**

**NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Wustermark am 30.09.2021 – 13./VII**

**Anwesenheitsliste**

(entschuldigt -E- / unentschuldigt -U-)

	E / U	<u>Unterschrift</u>
<b>Bürgermeister</b>		
Herr Holger Schreiber		E
<b>Vorsitzender des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt</b>		
Herr Peter Hetmank		Peter Hetmank
<b>Mitglieder des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt</b>		
Frau Ulrike Bommer		Ulrike Bommer
Herr Oliver Kreuels		KE
Herr Matthias Kunze		Matthias Kunze
Herr Andreas Stoll		Andreas Stoll
Herr Fabian Streich		Fabian Streich
<b>Sachkundige Einwohner</b>		
Herr Dr. Harald Ackermann		Harald Ackermann
Frau Dagmar Dominiak		E
Herr Johannes Kuhn		Johannes Kuhn
Herr Stephan Neumann		Stephan Neumann
Frau Margarita Stark		Margarita Stark
Frau Maria Zunke		E
<b>Schriftführer</b>		
Frau Stefanie Becker		Becker

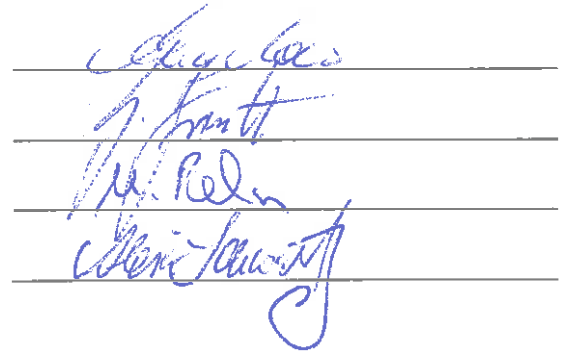
**von der Gemeindeverwaltung**

Frau Laura Angelow

Herr Jens Kroischke

Herr Maximilian Rehn

Herr Alexis Schwartz

Four handwritten signatures in blue ink, each written on a horizontal line. The signatures are: 1. A cursive signature that appears to be 'Laura Angelow'. 2. A cursive signature that appears to be 'Jens Kroischke'. 3. A cursive signature that appears to be 'Maximilian Rehn'. 4. A cursive signature that appears to be 'Alexis Schwartz'.

## **Anlage 2** zur

NIEDERSCHRIFT über die Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Wustermark 13./VII

### **Tagesordnung - Öffentlicher Teil - entsprechend TOP 1.4**

- 1.1. Begrüßung und Eröffnung
- 1.2. Entscheidung gemäß § 42 Abs. 3 Satz 2 BbgKVerf über eventuelle Einwendungen gegen die Niederschrift über den öffentlichen Teil der letzten Sitzung
- 1.3. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Ladung und der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit (§ 38 BbgKVerf)
- 1.4. Feststellung der öffentlichen Tagesordnung
2. Bericht des Vorsitzenden im öffentlichen Teil der Sitzung
3. Anfragen an den Bürgermeister im öffentlichen Teil der Sitzung gem. § 5 Gescho
4. Einwohnerfragestunde
5. Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt (UA) I-032/2021  
hier: Wahl der/des Stellvertreters der/des Vorsitzenden
6. Vorstellung des aktuellen Planungsstands zum "B-Planverfahren Nr. E 44 Heidesiedlung Nord"
7. Kommunale Klimapolitik
8. Umsetzungsstand Lärmaktionspläne
9. Bebauungsplan Nr. E 36B "Olympisches Dorf" mit paralleler Flächennutzungsplanänderung B-055/2021  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung des Entwurfes
10. Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung B-149/2021  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
11. Bebauungsplan Nr. W 8 "Neue Bahnhofstraße" 2. Änderung B-174/2021  
hier: Beratung und Beschlussfassung über die Satzung
12. Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" B-168/2021  
Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen
13. Bebauungsplan Nr. E 26 "An der Schule", Teil B "Schulzentrum" B-169/2021  
Hier: Beratung und Beschlussfassung über die Satzung
14. Antrag der Fraktionen WWG, DIE LINKE., SPD sowie Bündnis 90/DIE GRÜNEN zur Sitzung der Gemeindevertretung am 19. Oktober 2021 A-027/2021  
hier: Prämie für das Pflanzen von Bäumen durch Privatpersonen
15. Verkehrsentwicklungsplan Wustermark - Erarbeitung eines vierten Moduls: ÖPNV-Konzept B-163/2021  
hier: Beratung und Beschlussfassung
16. Priorisierung in der wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Priort B-172/2021  
hier: Beratung und Beschlussfassung



# Anlage 4



UNIVERSITÄT  
WÜRZBURG-SCHWEINFURT

**WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL**  
ARCHITECTS

STAND 30.09.21

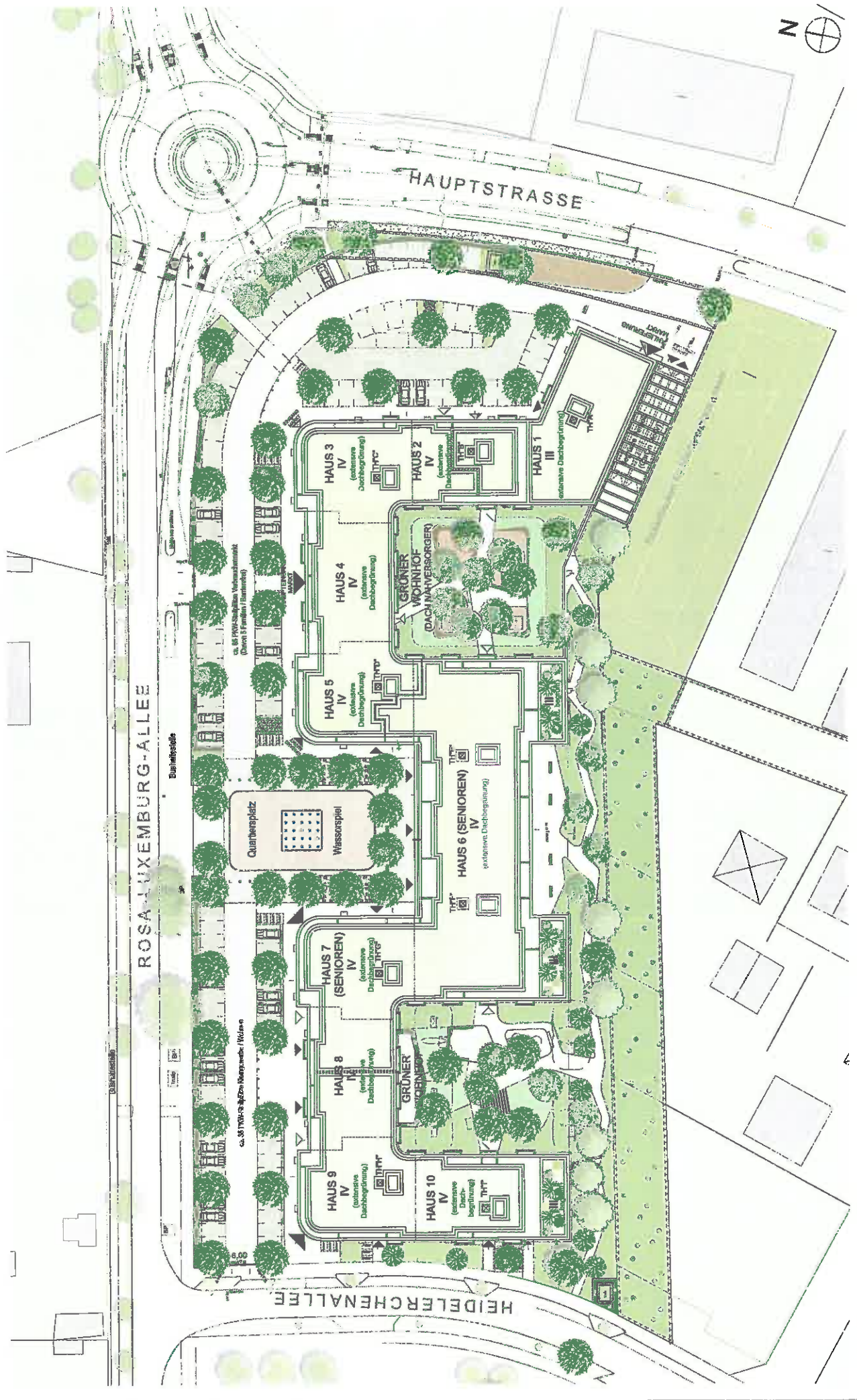
STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 38 10117 BERLIN

**STEPHAN HÖHNE**  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

**VONOVIA**



WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



Gemeinde  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDA

LAGEPLAN  
STAND 30.09.21

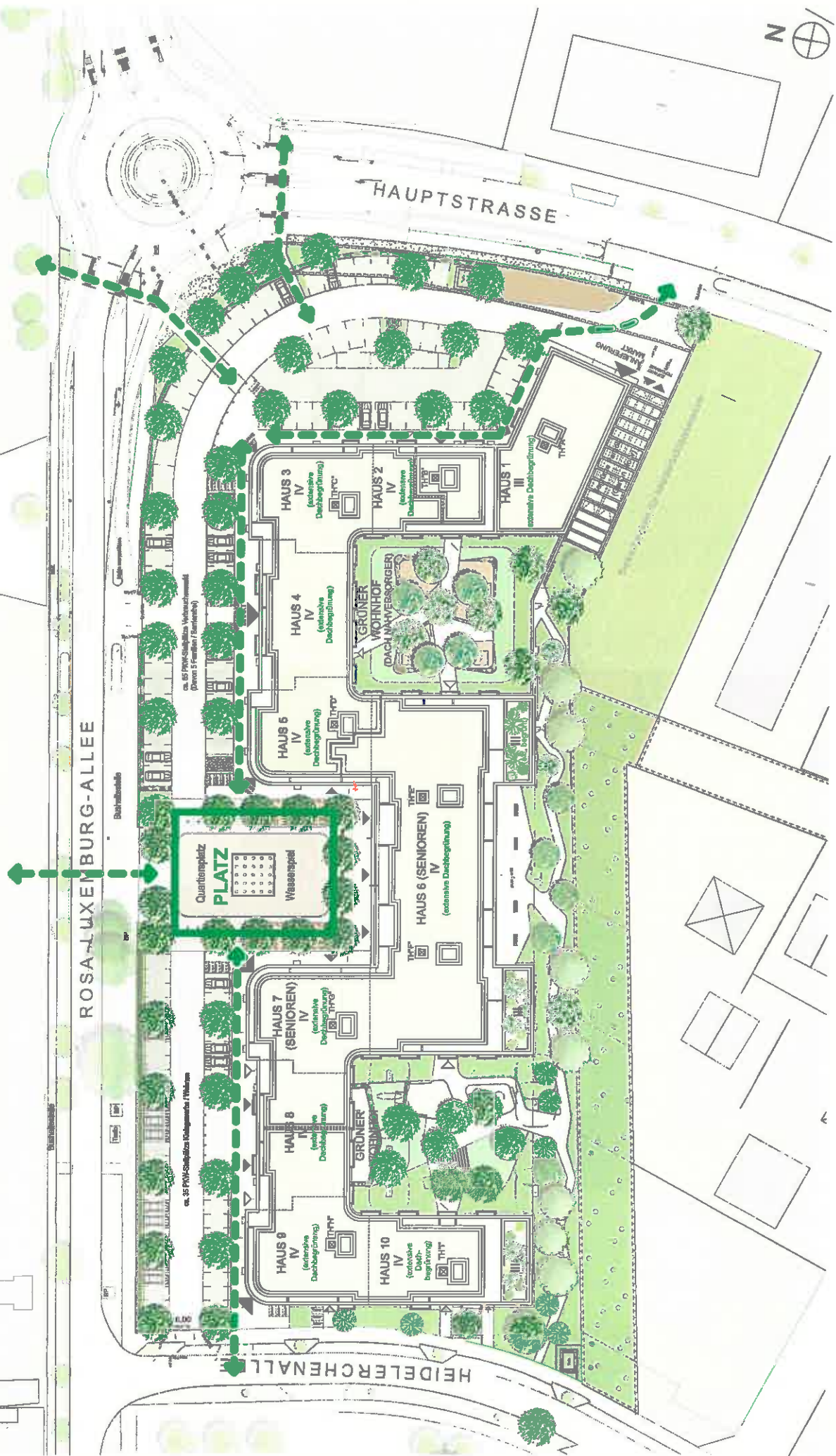
STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE VON HUMBOLDT-WFG 33 10/17 BERLIN

VONOVIA



WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



IONOVIA

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

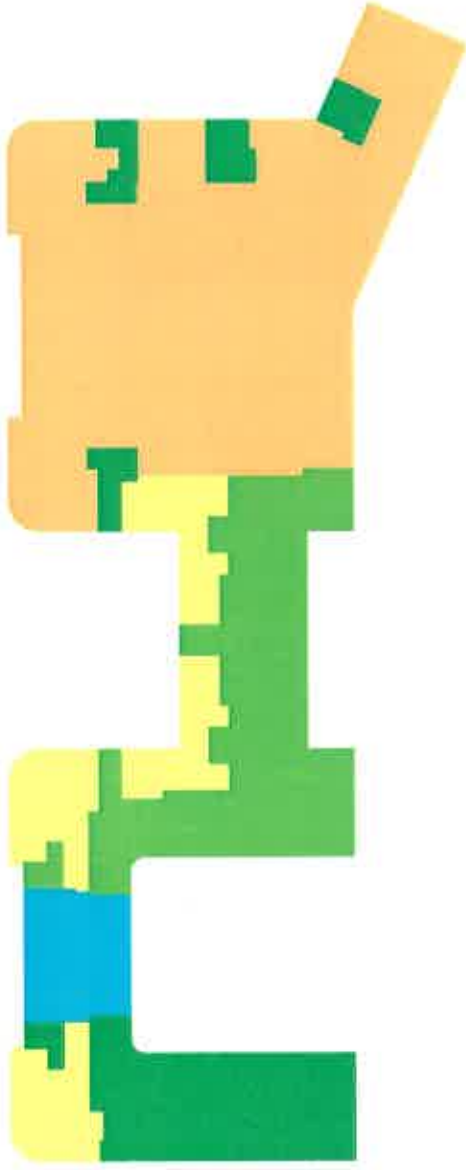
LAGEPLAN ERSCHLIESSUNG  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 38 10117 BERLIN

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDA



# WOHN- UND GWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG ELSTAL - WUSTERMARK



SCHEMA NUTZUNGSVERTEILUNG ERDGESCHOSS

- GEWERBE NAHVERSORGER
- KLEINGEWERBE ( EINZELHANDEL, DIENSTLEISTUNGEN)
- WOHNEN
- WOHNEN SENIOREN
- KINDERTAGESPFLEGE



SCHEMA NUTZUNGSVERTEILUNG 1.-3. OBERGESCHOSS



WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



Gemeindegewerbe

Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HOVEL

1044-2001 WUSTERMARKER STR. 100A

LEBENDIGER QUARTIERSPLATZ  
STAND 30.09.21

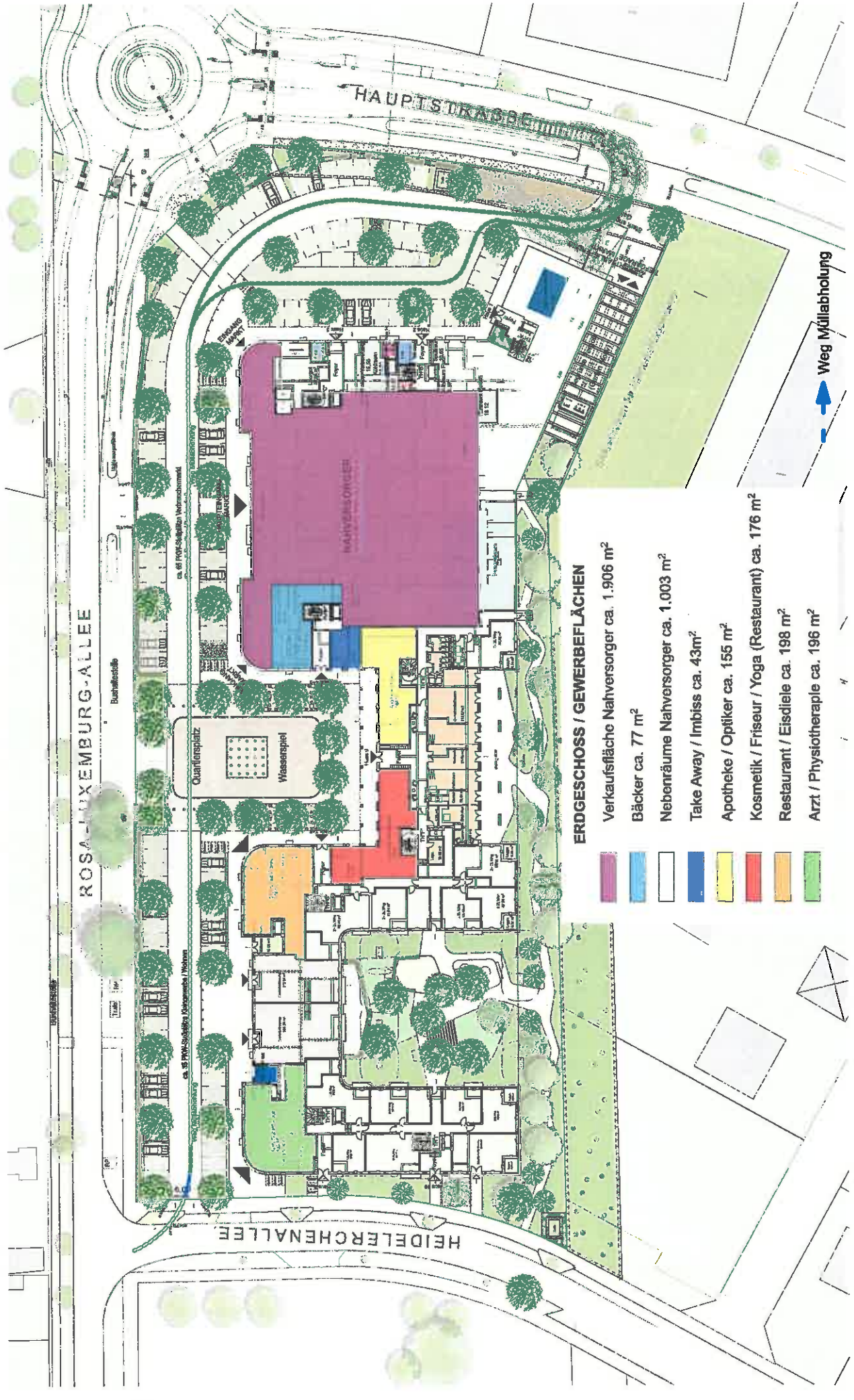
STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 38 10117 BERLIN

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

VONOVIA



# WOHN- UND GEWERBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG ELSTAL - WUSTERMARK



## ERDGESCHOSS / GEWERBEFLÄCHEN

- Verkaufsfläche Nahversorger ca. 1.906 m<sup>2</sup>
- Bäcker ca. 77 m<sup>2</sup>
- Nebenräume Nahversorger ca. 1.003 m<sup>2</sup>
- Take Away / Imbiss ca. 43m<sup>2</sup>
- Apotheke / Optiker ca. 155 m<sup>2</sup>
- Kosmetik / Friseur / Yoga (Restaurant) ca. 176 m<sup>2</sup>
- Restaurant / Eisdielen ca. 198 m<sup>2</sup>
- Arzt / Physiotherapie ca. 196 m<sup>2</sup>

WOHN- UND GEWERBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



GÖTTINGER  
WUSTERMARK  
WIGGENHORN &  
VAN DEN HOVEL  
ARCHITECTS

LEBENDIGER QUARTIERSPLATZ  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN MBH  
KAROLIENHÖHNENWEG 10 37075 GÖTTINGEN

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

VONOVIA



WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



FREIRÄUME



GASTRONOMIE



MARKT



VERANSTALTUNGEN



EINKAUFEN



VERWEILEN



Gemeinde  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LAVISSIENSTRASSE 10  
10405 BERLIN

LEBENDIGER QUARTIERSPLATZ  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

VONOVIA

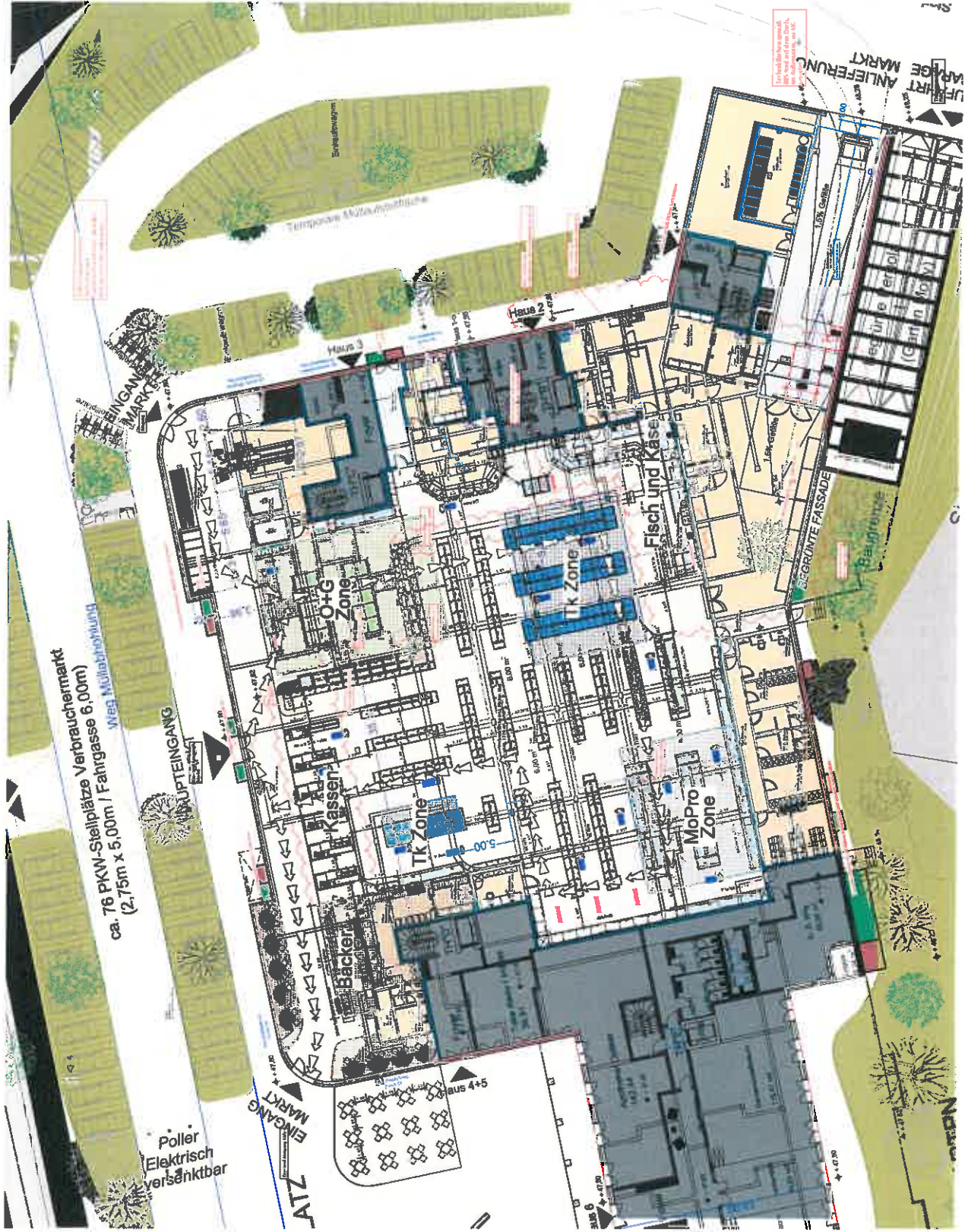


# WOHN- UND Gewerbebauung Heidesiedlung Elstal - Wustemark

ca. 76 PKW-Stellplätze Verbrauchermarkt

(2,75m x 5,00m | Fahrgasse 6,00m)

Weg Müllabfuhrung



Müllabfuhr	
Abfallart	Menge
1. Hausmüll	1.500 t/a
2. Grünabfall	1.500 t/a
3. Sperrmüll	1.500 t/a
4. Holzabfall	1.500 t/a
5. Textilschutt	1.500 t/a
6. Metallabfall	1.500 t/a
7. Glasabfall	1.500 t/a
8. Keramikabfall	1.500 t/a
9. Leichtmetalle	1.500 t/a
10. Schwermetalle	1.500 t/a
11. Elektroabfall	1.500 t/a
12. Kühlmittel	1.500 t/a
13. Öl	1.500 t/a
14. Flüssiggas	1.500 t/a
15. Druckgas	1.500 t/a
16. Aerosole	1.500 t/a
17. Klebstoffe	1.500 t/a
18. Lacke	1.500 t/a
19. Anstrichmittel	1.500 t/a
20. Chemikalien	1.500 t/a
21. Düngemittel	1.500 t/a
22. Pflanzenschutzmittel	1.500 t/a
23. Pharmazeutika	1.500 t/a
24. Medizinische Abfälle	1.500 t/a
25. Pathologische Abfälle	1.500 t/a
26. Infektionsabfälle	1.500 t/a
27. Scharf Giftstoffe	1.500 t/a
28. Radioaktiv	1.500 t/a
29. Sonstige	1.500 t/a
<b>Gesamt</b>	<b>42.000 t/a</b>

Maßstab 1:1000

Architekt		Name	
STEPHAN HÖHNE		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
GESELLSCHAFT VON		Sohn-Lassenberg & Partner	
ARCHITEKTEN MBH		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	
		Name	
		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
		Sohn-Lassenberg & Partner	
		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	
		Name	
		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
		Sohn-Lassenberg & Partner	
		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	
		Name	
		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
		Sohn-Lassenberg & Partner	
		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	
		Name	
		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
		Sohn-Lassenberg & Partner	
		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	
		Name	
		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
		Sohn-Lassenberg & Partner	
		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	
		Name	
		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
		Sohn-Lassenberg & Partner	
		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	
		Name	
		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
		Sohn-Lassenberg & Partner	
		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	
		Name	
		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
		Sohn-Lassenberg & Partner	
		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	
		Name	
		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
		Sohn-Lassenberg & Partner	
		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	
		Name	
		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
		Sohn-Lassenberg & Partner	
		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	
		Name	
		Erika Mark - Elstal (Wustemark)	
		Sohn-Lassenberg & Partner	
		H&P Ingenieurbüro für	
		Technische Zeichnungen	
		Architekt	



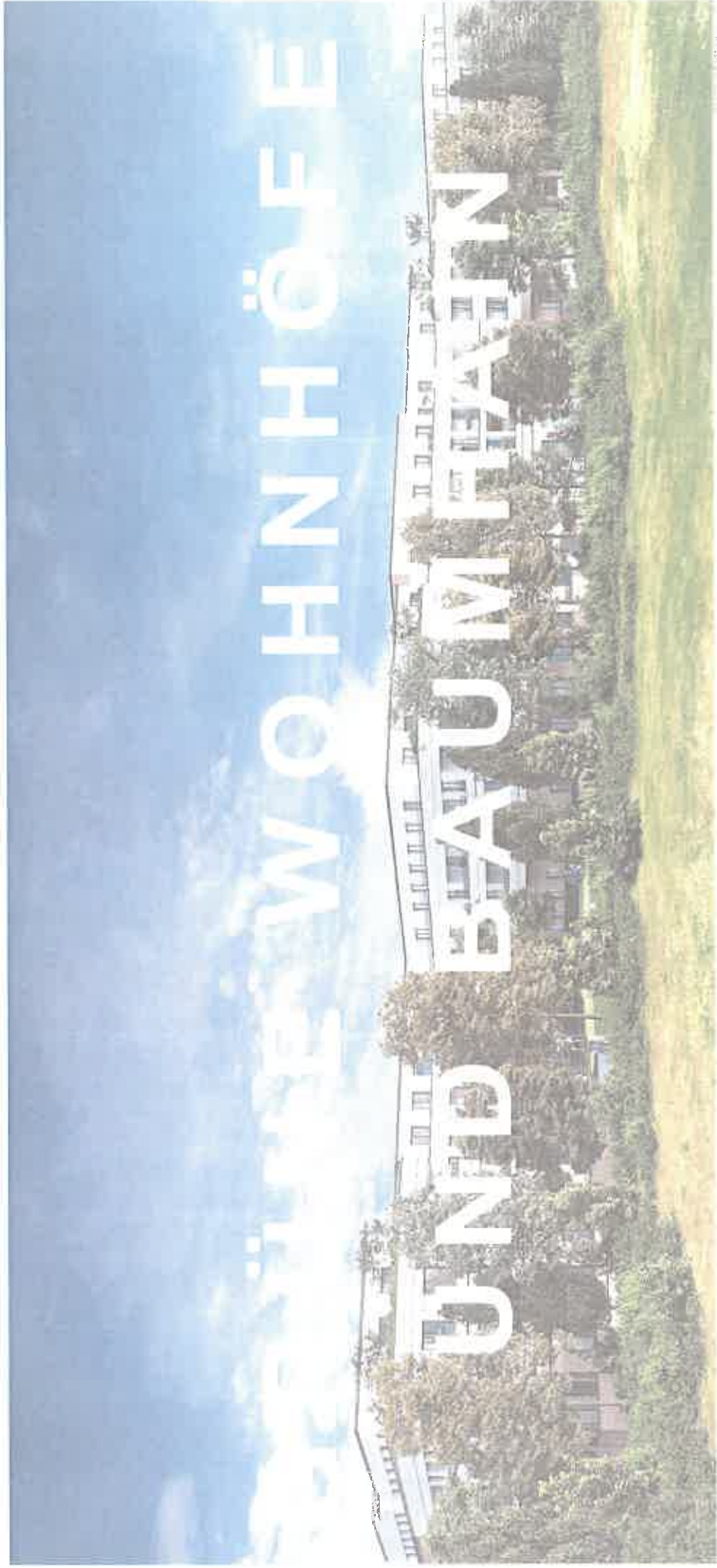
STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

NAHERSORGER KEK  
STAND 30.09.21  
STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 38 10117 BERLIN

WIGGENHORN &  
VAN DEN HOVEL



WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



Gemeinde  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GbR

GRÜNE WOHNHÖFE UND BAUMHAIN  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE VON-HUMSOLDT-WEBER 10/17 BERLIN

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

VONOVIA



WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



Stadtkommune  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HOVEL  
ARCHITECTENPARTNER GMBH

GRÜNE WOHNHÖFE UND BAUMHAIN  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 38 10117 BERLIN

VONOVIA



# WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG ELSTAL - WUSTERMARK

## UNTERSCHIEDLICHE WOHNUNGSGRÖSSEN FÜR FAMILIEN, SINGLES UND SENIOREN

ALLE WOHNUNGEN:  
RÜHIG  
BARRIEREFREI  
ZUGÄNGLICH  
FREIFLÄCHEN MIT  
BALKONEN/ LOGGIEN/  
TERRAZZEN

KINDERTÄGESPFEGE  
MIT SPIELPLATZ

BAUMHAIN ZUM  
NACHBARN

TERRASSE FÜR  
SENIOREN-WOHNER/  
GEMEINSCHAFTSRAUM

GRÜNER RÜHIGER  
WOHNHOF FÜR DIE  
BEWOHNER/  
SPIELPLATZ

GRÜNER RÜHIGER  
WOHNHOF FÜR DIE  
BEWOHNER/  
SPIELPLATZ



Gemeinde  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN GbR

GRÜNE WOHNHÖFE UND BAUMHAIN

STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE VON HUMBLOT WFG 33 10:17 BERLIN

VONOVIA



WOHN- UND GEWERBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK

ROSA LUXEMBURG-ALLEE

HEIDELERCHENALLEE

HAUPTSTRASSE



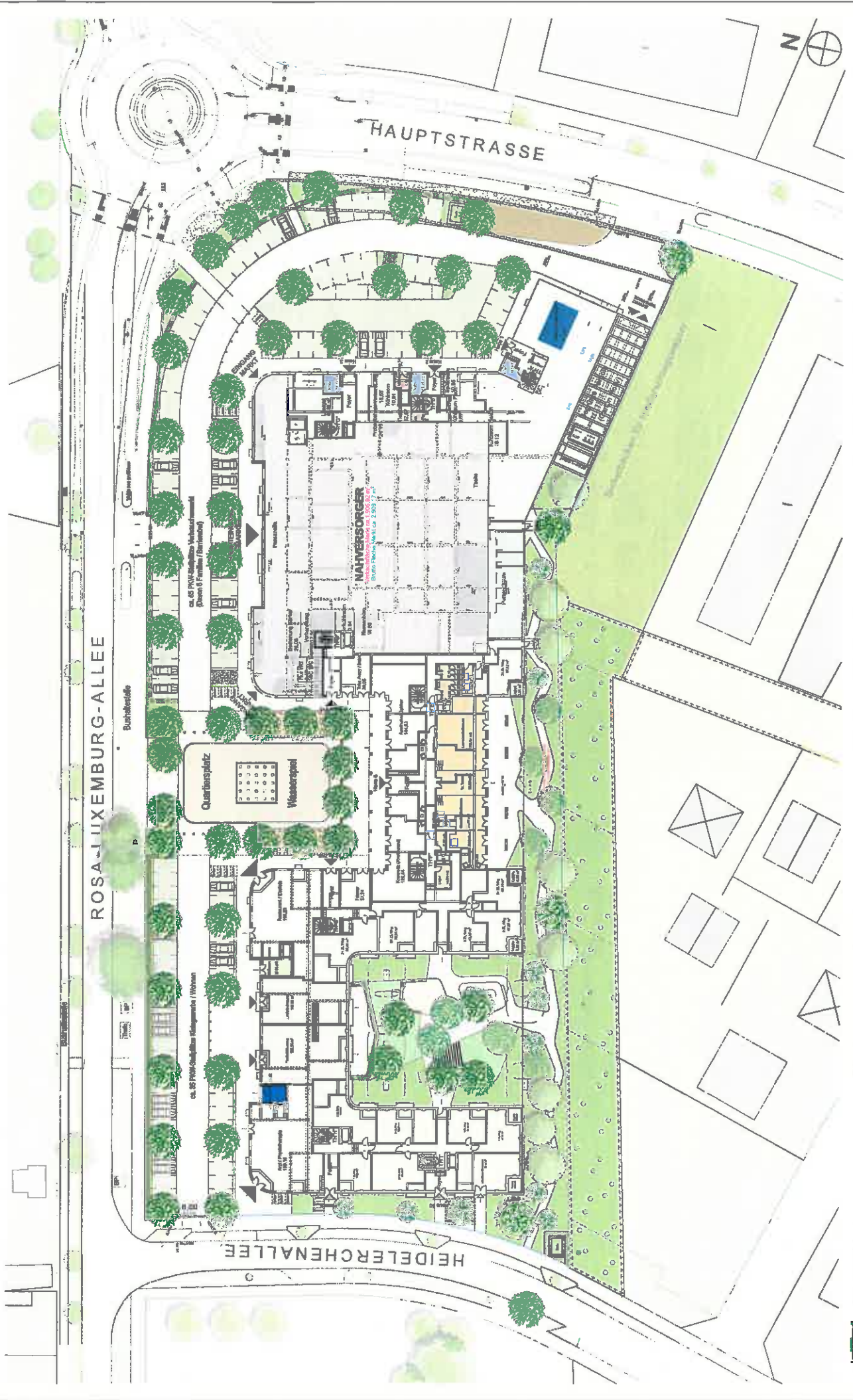
WIGGENHORN &  
VAN DEN HOVEL  
Landschaftsarchitekten BDA

ERDGESCHOSS  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 38 10117 BERLIN

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

VONOVIA



# WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG ELSTAL - WUSTERMARK



<b>SENIOREN-WOHNEN</b>	ca. 84 WOHNUNGEN	45%
<b>PREISGEBUNDEN</b>	ca. 45 WOHNUNGEN	24%
<b>PREISFREI</b>	ca. 59 WOHNUNGEN	31%
<b>GESAMT</b>	ca. 188 WOHNUNGEN	100%

<b>SENIOREN-WOHNEN</b>	ca. 84 WHG
1 Zi.-WHG	45%
2 Zi.-WHG	17%
2+ Zi.-WHG	32%

<b>PREISGEBUNDEN</b>	ca. 45 WHG
1 Zi.-WHG	18%
2 Zi.-WHG	18%
2+ Zi.-WHG	22%
3 Zi.-WHG	26%
4 Zi.-WHG	16%

<b>PREISFREI</b>	ca. 59 WHG
1 Zi.-WHG	34%
2 Zi.-WHG	12%
2+ Zi.-WHG	32%
3 Zi.-WHG	15%
4 Zi.-WHG	7%

Planungsstand: 26.09.2021



Gemeinoo  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA

1. OBERGESCHOSS  
STAND 30.09.21

STEFHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 35 10117 BERLIN

STEFHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

VONOVIA

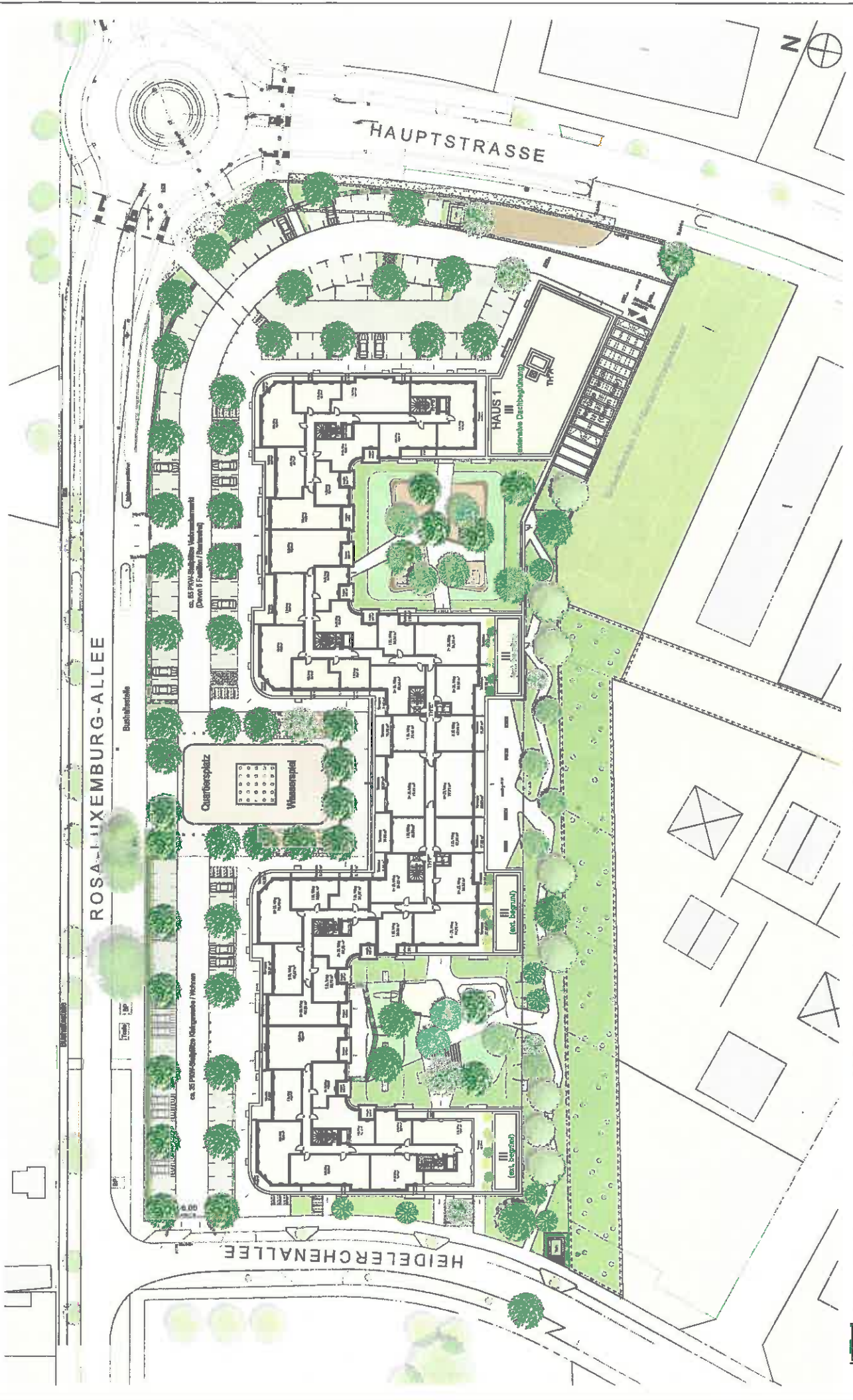


WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK

ROSA-LUXEMBURG-ALLEE

HEIDELERCHENALLEE

HAUPTSTRASSE



WIGGENHORN &  
VAN DEN HOVEL

3. OBERGESCHOSS  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

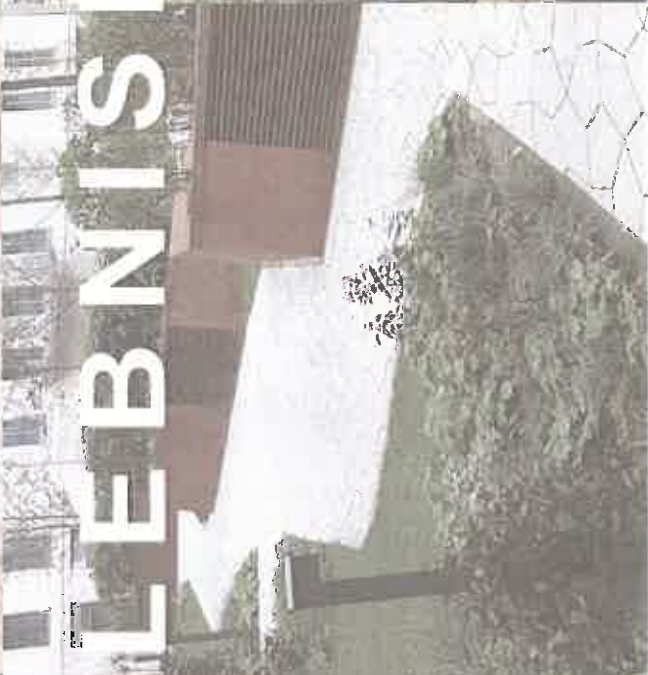
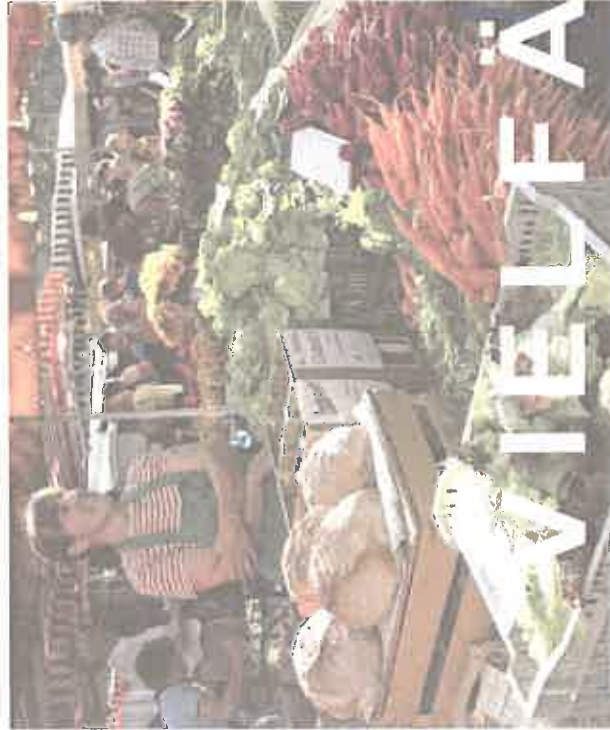
VONOVIA

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMSOLDT-WEIG 38 10117 BERLIN





WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



# WID ERLEBNISRAUM VIELFÄLTIGE ERLEBNISRÄUME



Gemeinde  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCAP ARCHITECTEN GbR

VIELFÄLTIGE ERLEBNISRÄUME  
STAND 30.09.21

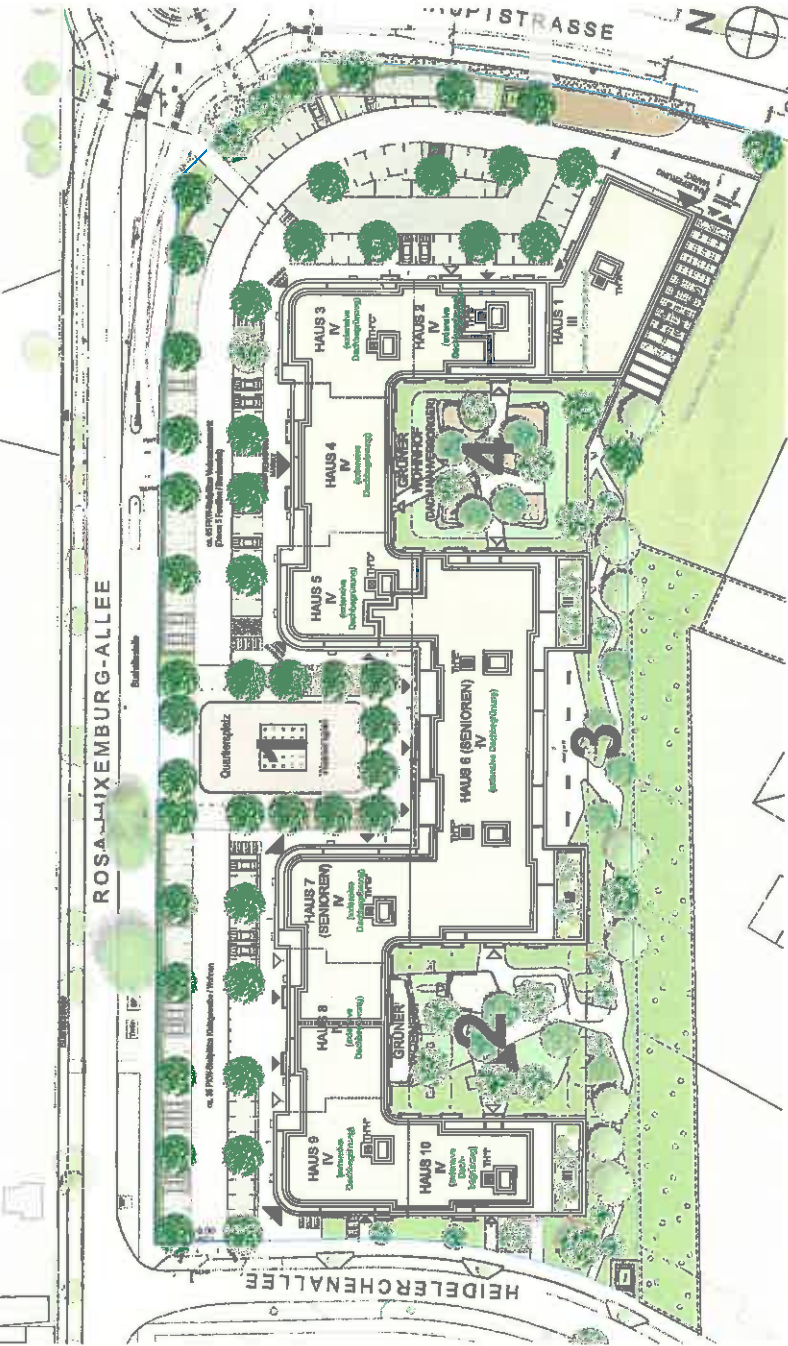
STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

VONOVIA

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 38 10117 BERLIN



# WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG ELSTAL - WUSTERMARK



## 1. QUARTIERSPLATZ:

- LEBENDIGER PLATZ
- FLEXIBLE VERANSTALTUNGS-MÖGLICHKEITEN (WOCHENMARKT, FESTE,...)
- WASSERSPIEL FÜR KINDER
- NAHVERSORGER
- BÄCKER
- GASTRONOMIE
- APOTHEKE
- VERWEILEN
- FREIRÄUME



## 2. GRÜNER WOHNHOF HAUS 6 BIS 10:

- RUHIGE HÖFE FÜR DIE PRIVATE NUTZUNG DER BEWOHNER
- TERRASSE (KINDERTAGESPFLEGE / SPIELPLATZ)
- INTENSIV BEGRÜNTE FLÄCHE
- NUTZUNGSANGEBOTE FÜR BEWOHNER



## 3. TERRASSE SENIoren-WOHNEN:

- FREIER BLICK VOM QUARTIERSPLATZ ZUM GARTEN
- ZENTRALE BEGEGGUNGSSTÄTTE
- ZUGÄNGLICH FÜR SENIoren / BARRIEREFREI



## 4. GRÜNER WOHNHOF ÜBER NAHVERSORGER:

- RUHIGE HÖFE FÜR DIE PRIVATE NUTZUNG DER BEWOHNER
- SPIELPLATZ
- INTENSIV BEGRÜNTE FLÄCHE
- NUTZUNGSANGEBOTE FÜR BEWOHNER



WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA

WIGGENHORN & VAN DEN HÖVEL  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA

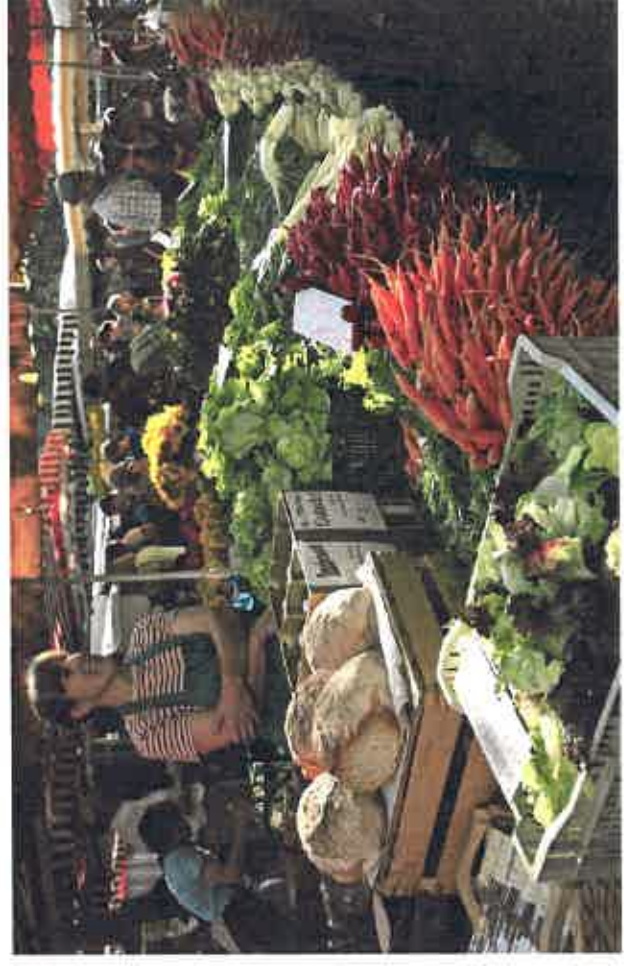
VIELFÄLTIGE ERLEBNISRÄUME  
STAND 30.09.21  
STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN MBH  
CAROLINE-VORN-HUMHOLDT-WEIG 38 10117 BERLIN

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

VONOVIA



WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



**1. QUARTIERSPLATZ:**

**LEBENDIGER PLATZ**

**FLEXIBLE  
VERANSTALTUNGS-  
MÖGLICHKEITEN  
(WOCHENMARKT,  
FESTE,...)**

**WASSERSPIEL FÜR  
KINDER**

**NAHVERSORGER**

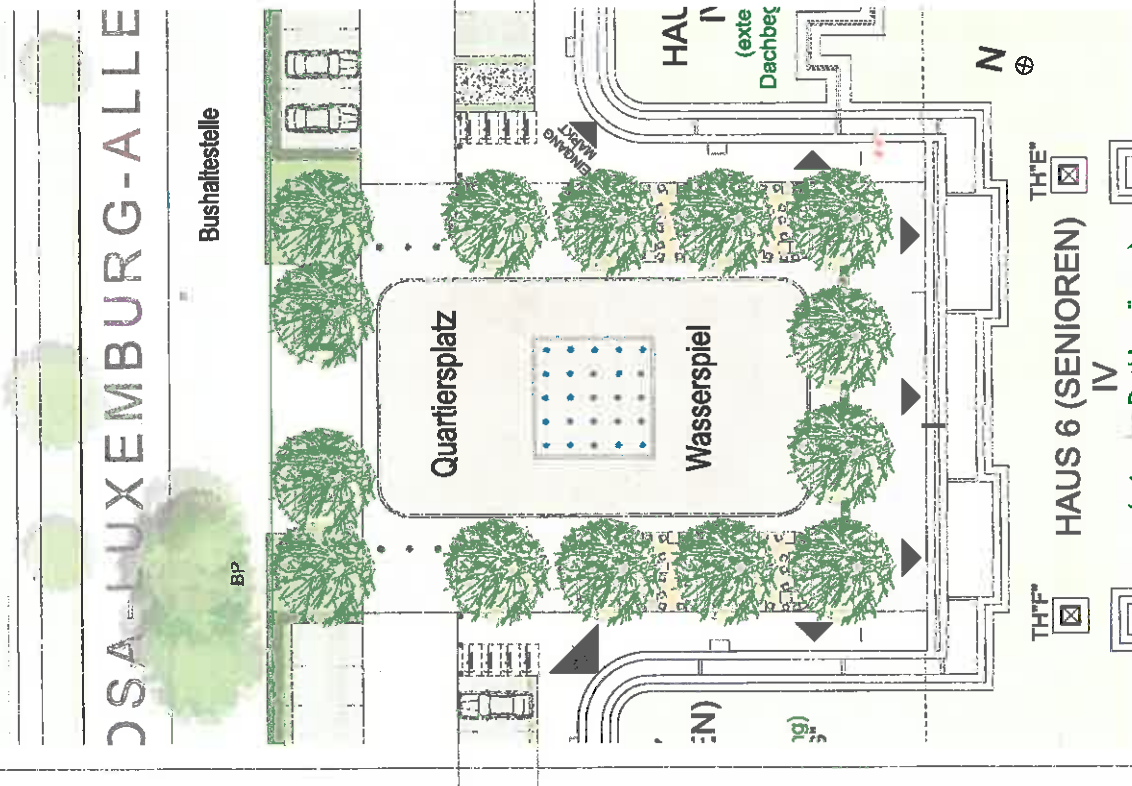
**BÄCKER**

**GASTRONOMIE**

**APOTHEKE**

**VERWEILEN**

**FREIRÄUME**



Gemeinde  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA

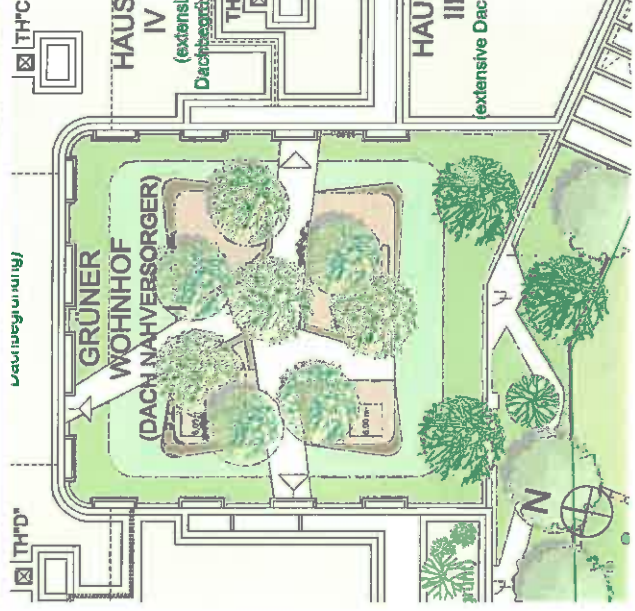
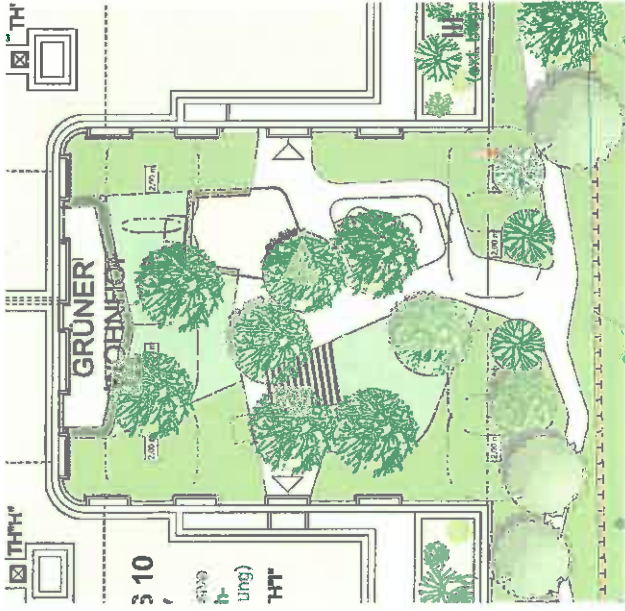
ERLEBNISRÄUME QUARTIERPLATZ  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

VONOVIA



# WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG ELSTAL - WUSTERMARK



## GRÜNE WOHNHÖFE:

- RUHIGE HÖFE FÜR DIE PRIVATE NUTZUNG DER BEWOHNER
- TERRASSE KINDERTAGESPFLEGE / SPIELPLATZ
- RUHEZONE
- INTENSIV BEGRÜNTE FLÄCHE
- NUTZUNGSANGEBOTE FÜR BEWOHNER



Wiggernhorn  
& van den Hovel  
ARCHITECTS

WIGGERNHORN &  
VAN DEN HOVEL  
ARCHITECTS

LEBENS-RÄUME WOHNHÖFE  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN MBH  
CAROLINE-WON-HUMBOLDT-WEG 33 10117 BERLIN

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

VONOVIA



WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



Gemeinde  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN GbR

GRÜNER VORGARTEN  
STAND 30.09.21

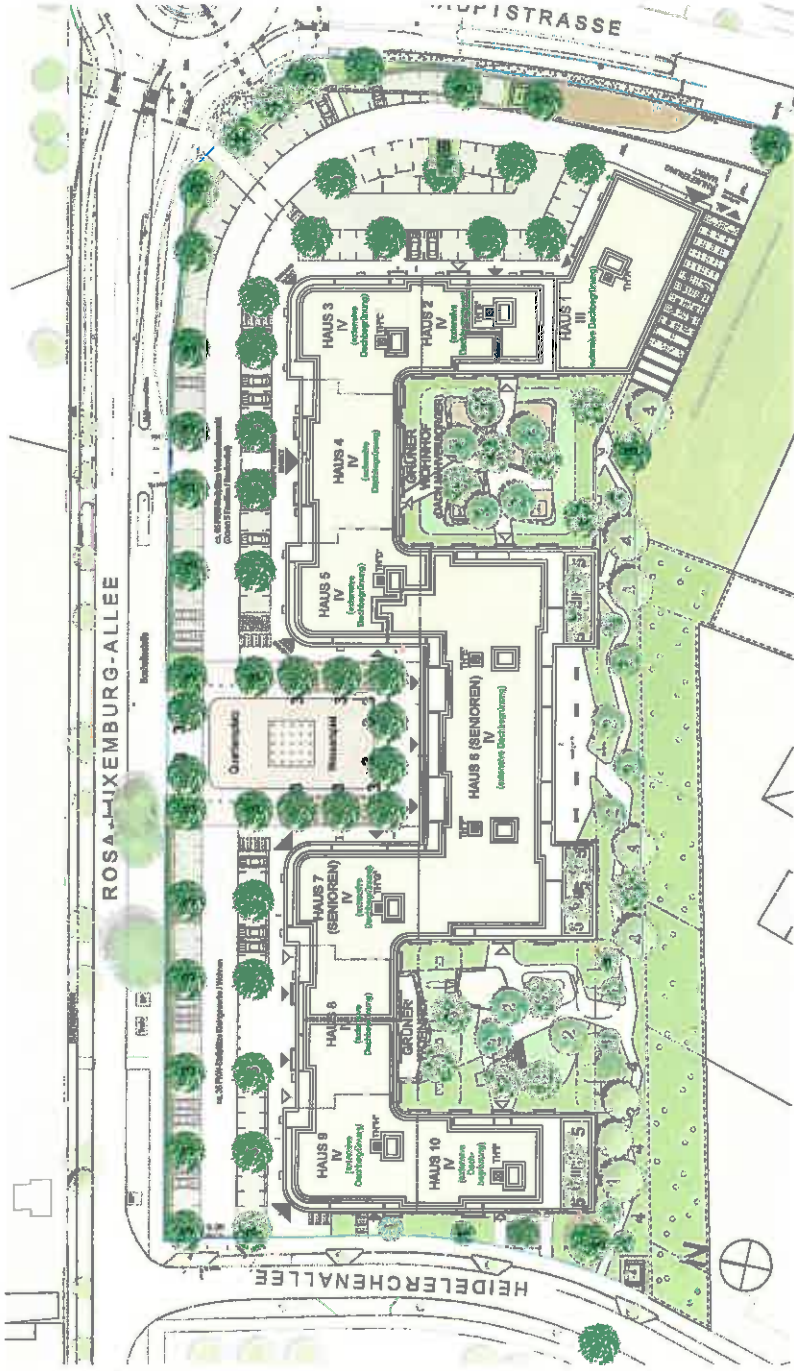
STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

STEPHAN HÖHNE: GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE VON HURBO: DT-WG 38 19117 BERLIN

VONOVIA



# WOHN- UND GEWERBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG ELSTAL - WUSTERMARK



Straucher - & Staudenpflanzung



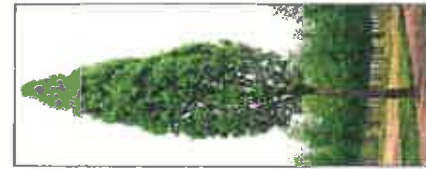
Hainbuche - Carpinus betulus



5. Berg-Kiefer



6. Kiefer-Felsenbirne



1. Säulen-Eiche "Koster"



2. Wintergrüne Eiche



3. Feldahorn



4. Spitz-Ahorn



Semco  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCAPSARCHITECTEN BDL

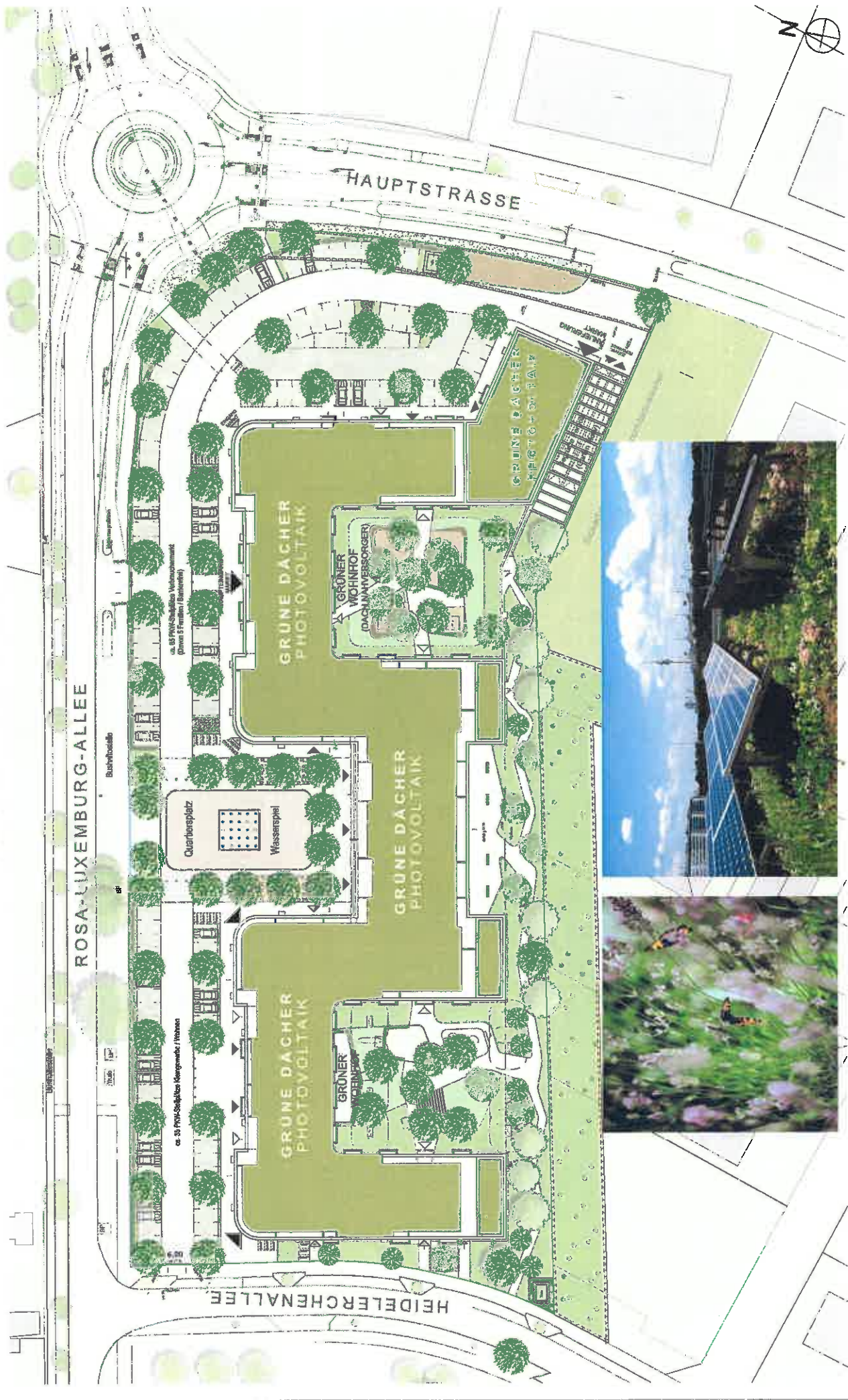
GRÜNLAGEN UND  
BEPLANZUNGSKONZEPT  
STAND 30.09.21  
STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 38 10117 BERLIN

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

VONOVIA



WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



YONOVIA

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

GRÜNE DÄCHER  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE-VON-BURSCHE-STR. 10117 BERLIN

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCAPSCHE ARCHITEKTEN GbR

Gemeinde  
Wustermark



WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK

# NACHHALTIGKEIT / ENERGIEKONZEPT

KFW 55+ EE

PHOTOVOLTAIK  
AUF DEM DACH

INTELLIGENTE  
HEIZUNGSANLAGE

KONTROLLIERTE  
WOHNRAUMLÜFTUNG

BAUWEISE  
IN POROTONSTEIN

RETENTIONSFÄCHEN  
AUF DEN DÄCHERN

DACHBEGRÜNNUNG



WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
ARCHITECTS

ENERGETISCHES KONZEPT  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE GESSELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH  
CAROLINE-PONHUMMELSTRASSE 11 10117 BERLIN

STEPHAN HÖHNE  
GESSELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

VONOVIA



WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



# MOBILITÄT



Gemeinde  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDWIRTSCHAFTSINGENIEUR BDLA

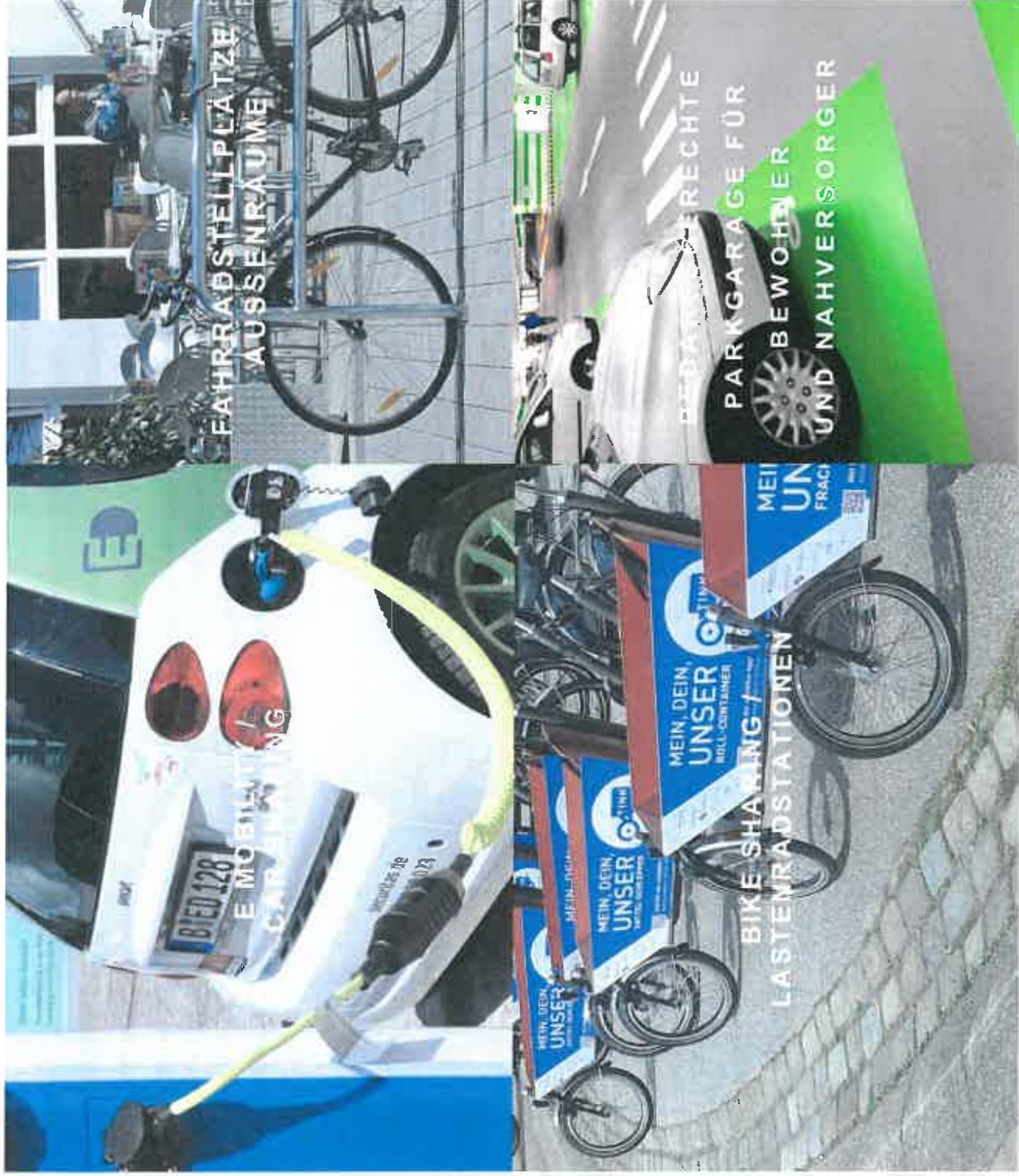
MOBILITÄT  
STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE VON HUMBOLDT-WFG 93 10117 BERLIN

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

VONOVIA

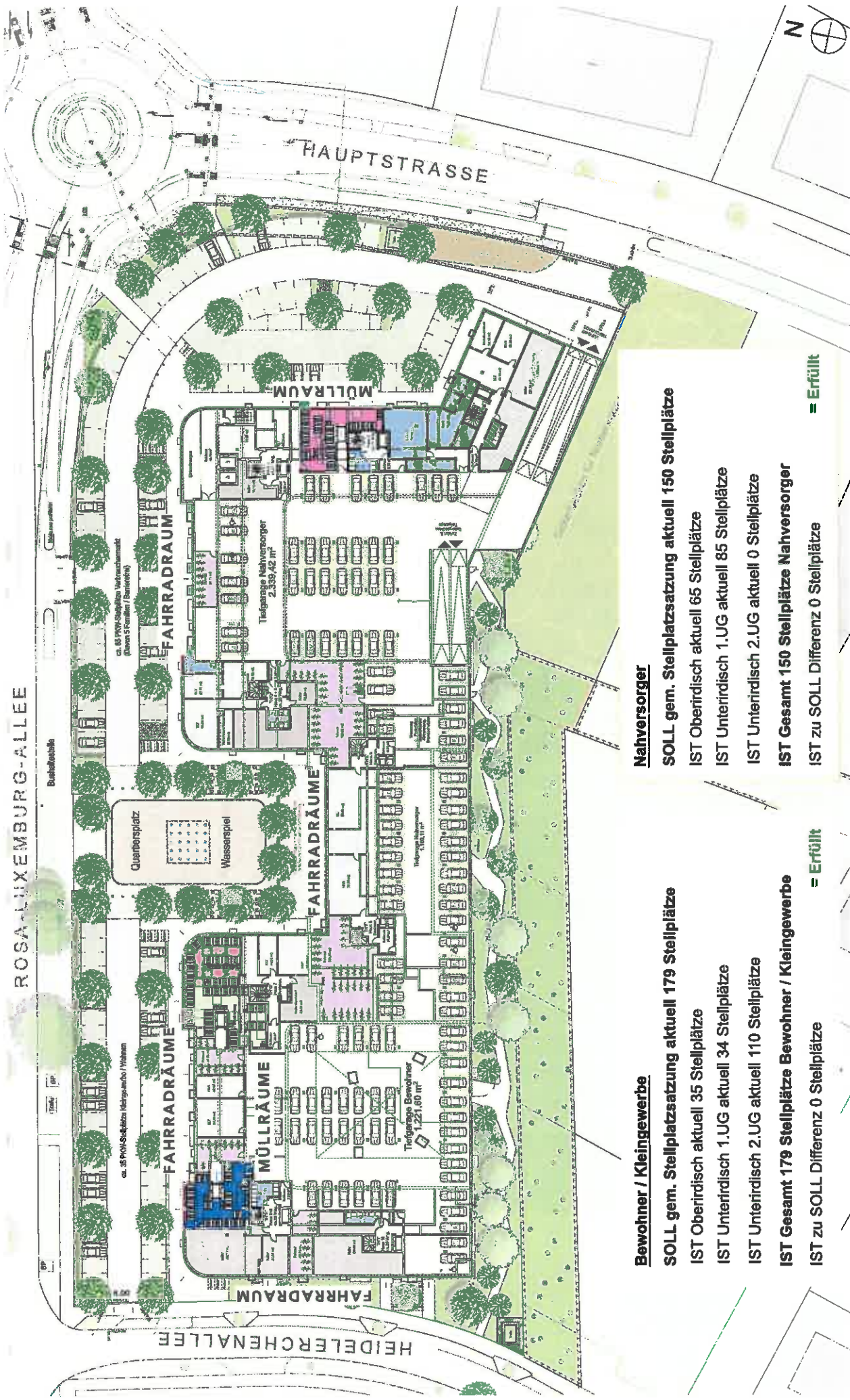
WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK





WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK

ROSA-LUXEMBURG-ALLEE



**Bewohner / Kleingewerbe**

**SOLL gem. Stellplatzsatzung aktuell 179 Stellplätze**

IST Oberirdisch aktuell 35 Stellplätze

IST Unterirdisch 1.UG aktuell 34 Stellplätze

IST Unterirdisch 2.UG aktuell 110 Stellplätze

**IST Gesamt 179 Stellplätze Bewohner / Kleingewerbe**

IST zu SOLL Differenz 0 Stellplätze

**= Erfüllt**

**Nahversorger**

**SOLL gem. Stellplatzsatzung aktuell 150 Stellplätze**

IST Oberirdisch aktuell 65 Stellplätze

IST Unterirdisch 1.UG aktuell 85 Stellplätze

IST Unterirdisch 2.UG aktuell 0 Stellplätze

**IST Gesamt 150 Stellplätze Nahversorger**

IST zu SOLL Differenz 0 Stellplätze

**= Erfüllt**



Gemeinde  
Wustermark

**WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL**  
LANDSCAP-ARCHITECTEN GbR

MOBILITÄT 1. U N T E R G E S C H O S S  
S T A N D 3 0 . 0 9 . 2 1

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 38 10117 BERLIN

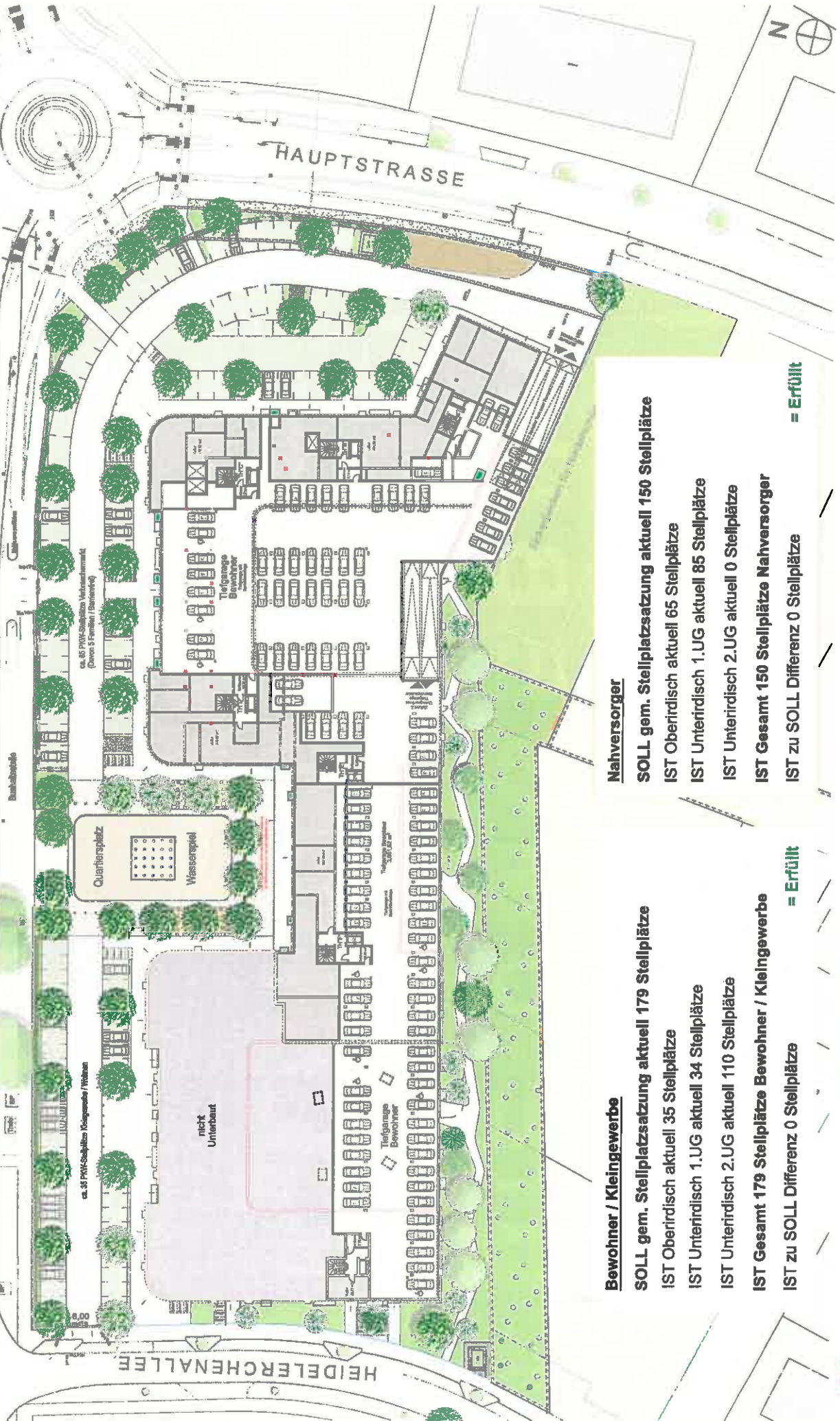
**STEPHAN HÖHNE**  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

**VONOVIA**



WOHN- UND GEWERBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK

ROSA-LUXEMBURG-ALLEE



**Bewohner / Kleingewerbe**

SOLL gem. Stellplatzsatzung aktuell 179 Stellplätze

IST Oberirdisch aktuell 35 Stellplätze

IST Unterirdisch 1.UG aktuell 34 Stellplätze

IST Unterirdisch 2.UG aktuell 110 Stellplätze

IST Gesamt 179 Stellplätze Bewohner / Kleingewerbe

IST zu SOLL Differenz 0 Stellplätze

= Erfüllt

**Nahversorger**

SOLL gem. Stellplatzsatzung aktuell 150 Stellplätze

IST Oberirdisch aktuell 65 Stellplätze

IST Unterirdisch 1.UG aktuell 85 Stellplätze

IST Unterirdisch 2.UG aktuell 0 Stellplätze

IST Gesamt 150 Stellplätze Nahversorger

IST zu SOLL Differenz 0 Stellplätze

= Erfüllt



WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDA

MOBILITÄT 2. U N T E R G E S C H O S S  
S T A N D 3 0 . 0 9 . 2 1

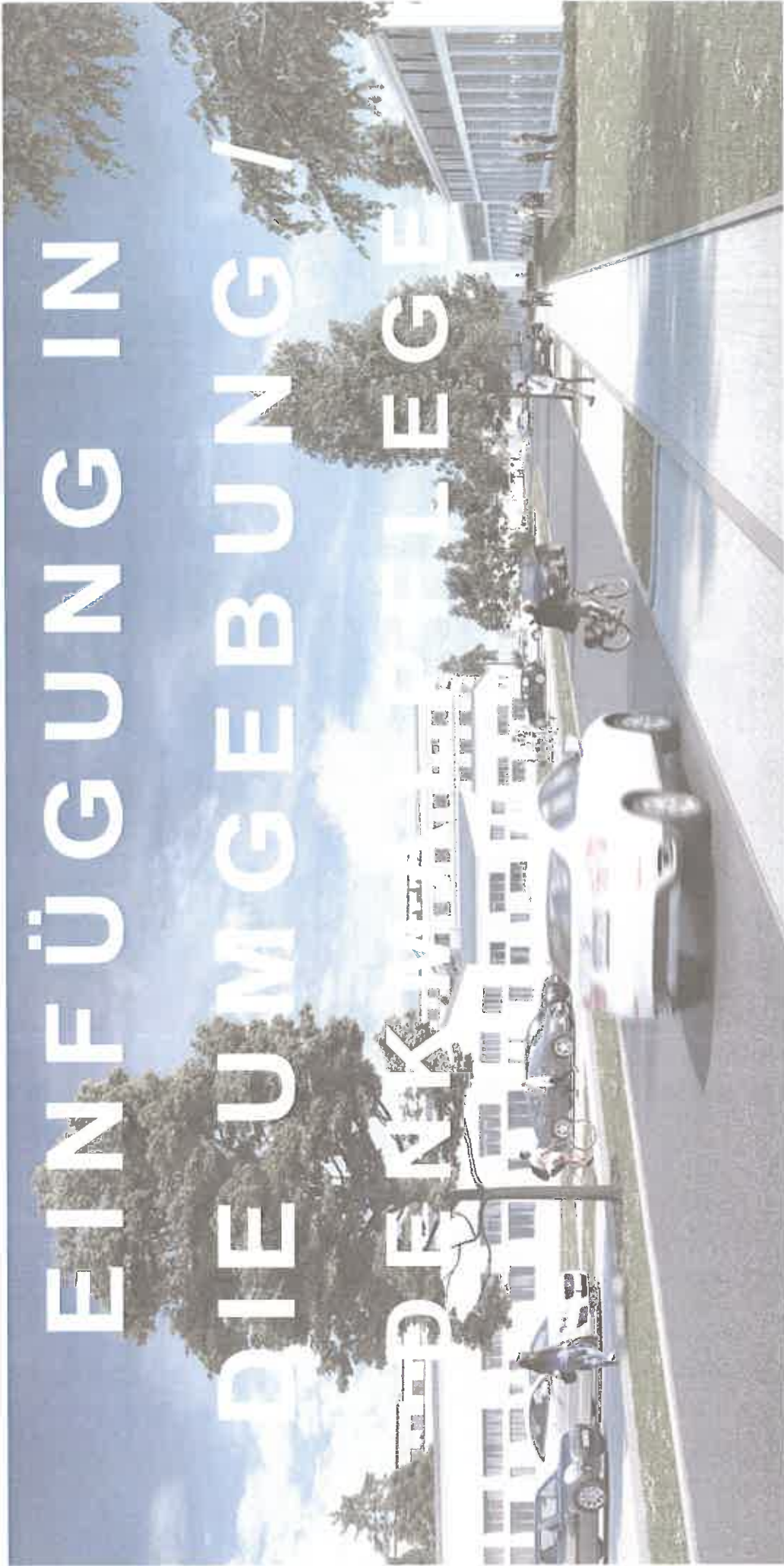
STEFAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITECTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEIG 38 10117 BERLIN

STEFAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITECTEN MBH

VONOVIA

WOHN- UND GEWERBEBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK

# EINFÜGUNG IN DIE UMGEBUNG / DIE DENKMAßFLIEGE



Gemeinde  
Wustermark

WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCAPTECHNIKER UND  
ARCHITECTEN

EINFÜGUNG IN DIE UMGEBUNG /  
DENKMAßFLIEGE  
STAND 30.09.21  
STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE VON HUMBOLDT WFG 33 10 17 8831 N

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

VONOVIA



WOHN- UND GEWERBEBAUUNG HEIDESIEDLUNG  
ELSTAL - WUSTERMARK



**Blick von der Hauptstraße**

WIGGENHORN &  
VAN DEN HOVEL  
ARCHITECTS

EINFÜGUNG IN DIE UMGEBUNG  
DENKMALPFLEGE  
STAND 30.09.21  
STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 38 10117 BERLIN

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH



VONOVIA

## INTERESSEN DER GEMEINDE

## ZIEL

- VOLLSORTIMENTER
- VIELSEITIGER FLÄCHENANGEBOTE FÜR KLEINGEWERBE
- KINDERBETREUUNG
- PREISGEBUNDENER WOHNRAUM
- STÄDTEBAULICH ATTRAKTIVE KUBATUR
- QUARTIERSPLATZ MIT WASSERSPIEL
- ABSTIMMUNG MIT NACHBARN HEIDESIEDLUNG SOWIE DER STEINHAUSSIEDLUNG
- BAU & FINANZIERUNG EINES KREISVERKEHRS SOWIE EINES FÜBGÄNGERÜBERWEGES
- OPTIMALE VERKEHRSFÜHRUNG DURCH ANLIEFERUNG UND TG-EINFAHRT-/ AUSFAHRT AN DER HAUPTSTRASSE

ERFÜLLT  
ERFÜLLT  
ERFÜLLT CA. 20 KINDER  
ERFÜLLT CA. 45 WHG  
ERFÜLLT  
ERFÜLLT  
ERFÜLLT  
ERFÜLLT  
ERFÜLLT



# NACHHALTIG FUNKTIONIERENDES WOHNQUARTIER

## ERGEBNIS:

- LEBENDIGES UND NACHHALTIGES DURCHMISCHTES WOHNQUARTIER
- BESTANDSHALTER = LANGFRISTIG ORIENTIERT
- 188 WOHNUNGEN FÜR VERSCHIEDENE ZIELGRUPPEN:
  - FAMILIEN, PAARE UND SINGLES (CA. 104 WOHNUNGEN)
  - SENIOREN MIT SERVICE (CA. 84 WOHNUNGEN)
  - KINDERTAGESPFLEGE BIS CA. 20 KINDER
- CA. 329 PKW-STELLPLÄTZE FÜR BEWOHNER, KLEIN GEWERBE UND NAHVERSORGER
- VIELFÄLTIGER NAHVERSORGER FÜR ELSTAL (CA. 1900M<sup>2</sup> VERKAUFSFLÄCHE)
- ATTRAKTIVE ARCHITEKTUR IM ZENTRUM VON ELSTAL
- EIN LEBENDIGER QUARTIERSPLATZ FÜR ELSTAL
- BEGEGNUNGSMÖGLICHKEITEN MIT HOHER AUFENTHALTSQUALITÄT







WIGGENHORN &  
VAN DEN HÖVEL  
LANDSCAPING ARCHITECTS  
LINDENPLATZ 10  
10117 BERLIN

STAND 30.09.21

STEPHAN HÖHNE GESELLSCHAFT VON ARCHITEKTEN MBH  
CAROLINE-VON-HUMBOLDT-WEG 38 10117 BERLIN

STEPHAN HÖHNE  
GESELLSCHAFT VON  
ARCHITEKTEN MBH

VONOVIA

