



Gemeinde Wustermark

Städtebauliches Entwicklungskonzept Erläuterungsbericht

für das Plangebiet Erlengrund
im Ortsteil Priort

Oktober 2025

Impressum

Auftraggeber



Gemeinde Wustermark
Hoppenrader Allee 1
14641 Wustermark

Auftragnehmer



Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung mbB
Wilhelm-Kabus-Straße 74
10829 Berlin

Bearbeitet durch

Karsten Scheffer
Ricarda Bock
Juliane Delfs
Gaston Klaeß
Gyusung Hwang

Berlin, den 17.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung.....	4
1.1 Kurzvorstellung Standort.....	5
2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
2. Leitziele.....	6
3. Prozessablauf	7
3.1 Phase 1	7
4.1 Phase 2.....	8
5.1 Phase 3.....	9
6.1 Phase 4.....	10
7.1 Phase 5.....	11
4. Ausblick	13

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Wustermark sieht sich mit einem anhaltend hohen Entwicklungsdruck konfrontiert, dem sie an verschiedenen Orten innerhalb des Gemeindegebiets mit gewerblicher und/oder wohnbaulicher Entwicklung entgegenwirken muss. Da angesichts der steigenden Einwohnendenzahlen und des weiter voranschreitenden Demographischen Wandels die Nachfrage sowohl nach Einfamilienhäusern als auch Geschosswohnungsbau mit Wohneinheiten für Senioren, Seniorinnen und Starterhaushalte steigt, wurden verschiedene Potentialflächen im Gemeindegebiet untersucht.

Innerhalb des Ortsteils Priort richtet sich der Fokus – nach Prüfung mehrerer Standorte - hierbei auf das Plangebiet Erlengrund (siehe Abbildung 1), für das am 19. Oktober 2021 durch die Gemeindevertretung Wustermark ein entsprechender Grundsatzbeschluss (Nr. B-172/2021) gefasst wurde. **Priorisiert wird die wohnbauliche Entwicklung** im Gemeindegebiet.

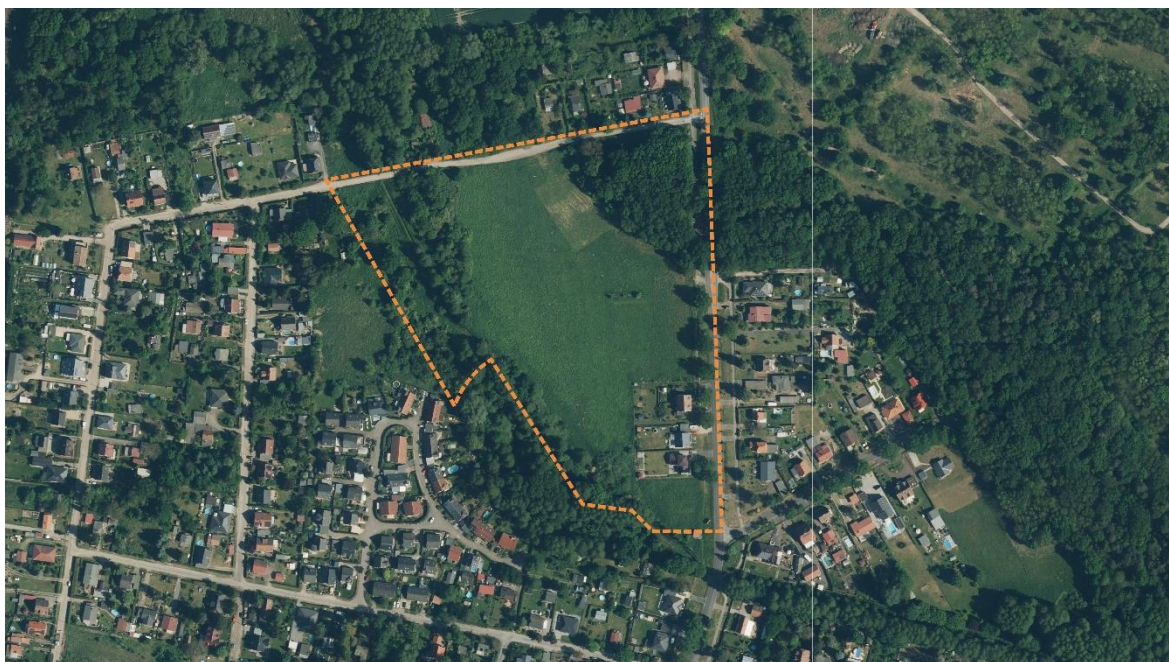


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (Quelle: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, 06/2025, Darstellung Jahn, Mack & Partner)

Laut des Beschlusses bietet das Plangebiet „Am Erlengrund“ – aufgrund der Flächengröße von ca. 5,9 ha und des bestehenden Planungsrechts mit dem Bebauungsplan Nr. 2.1 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund“, rechtskräftig seit August 1996 – eine geeignete Möglichkeit, zeitnah eine Wohnbauentwicklung mit Geschosswohnungsbau sowie der Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser zu realisieren. Da sich die Rahmenbedingungen innerhalb des Ortsteils seit der Aufstellung des Bebauungsplanes jedoch wesentlich geändert haben, ist es notwendig, das aktuell geltende Planungsrecht sowie den Umfang des Geltungsbereichs anzupassen.

Zur offenen Erörterung unterschiedlicher Entwicklungsperspektiven ist vorgesehen, zunächst ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Dieses soll unter **Beteiligung** der Bürgerinnen und Bürger Priorts, der gemeindlichen Gremien sowie der Verwaltung die vielfältigen Anforderungen, Zielsetzungen und Rahmenbedingungen einer künftigen Wohnbauentwicklung erfassen und in geeigneter Form abbilden.

Es ist vorgesehen, mit Abschluss des Prozesses, auf Grundlage des finalen Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzepts einen Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 2.1 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund Teil I“ zu fassen. Die Begrenzung des Plangebietes zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts stellt jedoch noch nicht die Grenze des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Plans Nr. 2.1 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund Teil I“ dar.

1.1 Kurzvorstellung Standort

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Wustermark im Ortsteil Priort. Es umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Straße An der Breiten Wiese
- Im Osten: Straße Chaussee bzw. die K 6304
- Im Süden: Ecke Straße Chaussee / August-Bebel-Straße und Wander-Rad-Rastplatz Priort
- Im Westen: Fontane-Siedlung und Verlauf eines Entwässerungsgrabens

Der Großteil des Plangebietes ist unbebaut. Lediglich im Süden, entlang der Chaussee, befinden sich drei Bestandsgebäude (ein Doppelhaus, zwei Einfamilienhäuser). Im nord-östlichen Bereich befindet sich eine Fläche mit Gehölzbestand, die einer ersten Einschätzung nach als Wald bezeichnet werden kann. Eine Klarstellung durch die Forstbehörde kann im weiteren Bebauungsplanverfahren eingeholt werden. Im Nordwesten befindet sich östlich des Entwässerungsgrabens eine größere Gehölzinsel, die sich bis in den Süden erstreckt.

Die Umgebung des Plangebiets ist neben kleinerem Gehölzbestand hauptsächlich durch Siedlungsstrukturen in Form von Einfamilienhäusern geprägt. An das östlich angrenzende Einfamilienhausgebiet grenzt das Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiet „Döberitzer Heide“. Priort selbst ist in das Wanderwegenetz eingebunden und südlich des Plangebiets befindet sich ein Rastplatz.

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für einen Teilbereich des Plangebiets existiert ein rechtskräftiger **Bebauungsplan (B-Plan)** Nr. 2.1 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund“ (rechtskräftig seit dem 04.06.1999), welcher hinsichtlich der Art der Nutzung hauptsächlich Allgemeine Wohngebiete festsetzt.

Im östlichen Bereich des Plangebiets definiert der B-Plan aktuell hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung verschiedene Allgemeine Wohngebiete mit einer jeweiligen Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,35 und maximal zwei Vollgeschossen, wodurch das Maß der baulichen Nutzung definiert wird. Darüber hinaus sind verschiedene, das Plangebiet erschließende öffentliche Verkehrsflächen, als verkehrsberuhigte Bereiche sowie Fuß- und Radwege festgesetzt. Im Nord-Osten ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldgehölz“ als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sowie angrenzend eine öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz. Zwischen den einzelnen Baugebieten definiert der B-Plan zudem eine öffentliche Parkanlage sowie im Süden eine weitere öffentliche Grünfläche für einen Spielplatz. Im westlichen Teil setzt der B-Plan ausschließlich Flächen fest, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen sollen. Zum einen, östlich angrenzend an die Wohnbebauung im Dyrotzer Winkel, eine Streuobstwiese, zum anderen, daran anschließend eine Wiesenfläche als Übergang zu den Feuchtwiesen entlang des

Grabens. Aufgrund der fortschreitenden gemeindlichen Entwicklungen entspricht das ursprüngliche Planungsziel des rechtskräftigen B-Plans nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Anforderungen. Um dem gestiegenen Bedarf an Wohnnutzung gerecht zu werden, Raum für einen neuen Kita-Standort zu schaffen und gleichzeitig schützenswerte Waldflächen dauerhaft zu sichern, ist eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich. Das Plangebiet wird daher erweitert, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung des Gemeindegebiets zu ermöglichen.

Der **Flächennutzungsplan** definiert im Bereich des Plangebiets überwiegend Wohnbauflächen. Der Bereich des Plangebiets, der durch den Bebauungsplan überplant ist, wird im Flächennutzungsplan mit doppelter Schraffur, Wohnbauflächen im Bestand, dargestellt. Der restliche Bereich wird durch einfache Schraffur, Wohnbauflächen geplant, dargestellt. Um den Verlauf des Grabens herum setzt er Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit der detaillierteren Bestimmung als Sukzessionsfläche und sonstige Biotopfläche fest.

2. Leitziele

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets verfolgt die Gemeinde Wustermark das Ziel, eine geordnete und ortsverträgliche Wohnraumentwicklung zu ermöglichen, die den aktuellen und künftigen Bedarf an Wohn- und Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Priort berücksichtigt. Dabei stehen eine ausgewogene bauliche Dichte, qualitätsvolle Freiraumgestaltung sowie eine zeitgemäße Erschließung im Vordergrund.

Wohnraumentwicklung

Ziel ist die Schaffung eines **vielfältigen Wohnungsangebots**, das sowohl Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbau umfasst. Durch eine differenzierte städtebauliche Struktur soll ein Quartier entstehen, das unterschiedlichen Lebensformen und Einkommensgruppen gerecht wird und sich zugleich harmonisch in das bestehende Ortsbild Priorts einfügt. Die bauliche Entwicklung soll dabei maßvoll erfolgen und den Charakter des Ortsteils wahren.

Soziale Infrastruktur

Zur Deckung des örtlichen Bedarfs an sozialer Infrastruktur ist die **Errichtung einer Kindertagesstätte** im Plangebiet vorgesehen. Diese soll zentral und verkehrsgünstig gelegen sein und als integrativer Bestandteil des Quartiers auch eine fußläufige Erreichbarkeit aus den angrenzenden Siedlungsbereichen gewährleisten. Ergänzend zur Wohnbebauung sollen demnach Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen geprüft werden, um die soziale Integration und Nachbarschaftsförderung im neuen Quartier zu stärken.

Grün- und Freiraumplanung

Ein wesentliches Planungsziel ist die Gestaltung von qualitätsvollen Grün- und Freiflächen, die sowohl der Naherholung als auch dem ökologischen Ausgleich dienen. Die Freiraumplanung orientiert sich am landschaftlichen Charakter des Ortes und integriert vorhandene Vegetationsstrukturen soweit wie möglich. Angestrebt wird ein **durchgängiges Grünsystem** mit öffentlichen Aufenthaltsbereichen sowie **Wegeverbindungen**, die das Gebiet mit dem umgebenden Landschaftsraum verknüpfen.

Erschließung Mobilität

Die Erschließung des Gebietes soll, unter **Berücksichtigung der unterschiedlichen Mobilitätsansprüche** von Fußgängern, Radfahrern, ÖPNV-Nutzern und motorisiertem Verkehr, geordnet erfolgen. Ziel ist ein verkehrssicheres und durchlässiges Netz, das kurze Wege ermöglicht und die Anbindung an bestehende Verkehrsstrukturen Priorität sicherstellt.

Übergeordnete Zielsetzungen

Die Entwicklung des Plangebiets steht im Einklang mit den übergeordneten Zielsetzungen der Gemeinde Wustermark, eine nachhaltige und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu fördern. Hierzu zählt insbesondere die Innenentwicklung vor Außenentwicklung, die Stärkung bestehender Ortsteile sowie die Sicherung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Wohnen, sozialer Infrastruktur und Freiraum. Das städtebauliche Konzept soll dazu beitragen, Priorat als attraktiven Wohnstandort innerhalb der Gemeinde weiterzuentwickeln und die Lebensqualität für bestehende und zukünftige Einwohnende langfristig zu sichern.

3. Prozessablauf

Die Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts „Erlengrund“ erfolgte in mehreren aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten unter enger Einbindung der Öffentlichkeit. Im Folgenden werden die einzelnen Phasen detaillierter beschrieben.

3.1 Phase 1

Im Zeitraum Juni bis Juli 2025 wurden zunächst erste städtebauliche Entwurfsskizzen erarbeitet, die unterschiedliche Ansätze für die künftige Entwicklung des Gebietes aufzeigten. Aus dieser Phase gingen **drei städtebauliche Varianten** hervor, die verschiedene Konzepte – insbesondere hinsichtlich Dichte, Gebäudetypen, Erschließung und Freiraumgestaltung – darstellten. In allen drei Varianten ist ein Standort für eine Kindertagesstätte für bis zu 50 Kinder sowie eine Neuerrichtung einer Bushaltestelle an der Chaussee vorgesehen. Diese Varianten werden im Folgenden kurz erläutert:

Variante 1 – Am Angergrün

Die Variante 1 „Am Angergrün“ orientiert sich an einer zentralen Grünachse, die als identitätsstiftender Anger den räumlichen Mittelpunkt des neuen Quartiers bildet. Um diesen Freiraum gruppieren sich Einfamilienhäuser und Stadtvillen (Form von Mehrfamilienhäusern) in lockerer Anordnung. Insgesamt entstehen 58 Wohneinheiten (26 Einfamilienhäuser, 32 Stadtvillen). Die Erschließung erfolgt ausschließlich von Osten über die Chaussee. Innerhalb des Gebiets ist eine klare, ringförmige Straßenstruktur vorgesehen. Fuß- und Radwege verlaufen entlang des Grabens und verbinden das Gebiet mit der bestehenden Theodor-Fontane-Siedlung. Eine Kindertagesstätte ist entlang der Chaussee südlich der Bestandsgebäude vorgesehen und bildet den Übergang zum angrenzenden Grünraum. Bestehende Waldflächen und Gehölzstrukturen werden weitgehend erhalten und in die Freiraumgestaltung integriert. Öffentliche Grünflächen und ein größerer Spielplatz am Waldrand stärken die Aufenthaltsqualität und Durchgrünung des Quartiers.

Variante 2 – Am Gartenwinkel

Die Variante 2 „Am Gartenwinkel“ orientiert sich an einer klar gegliederten, durchgehenden Angerstruktur, die das Rückgrat des neuen Quartiers bildet. Entlang dieser zentralen Grünachse reihen sich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, wodurch eine vielfältige, aber dennoch ruhige Siedlungsstruktur entsteht. Insgesamt umfasst die Variante 49 Wohneinheiten (17 Einfamilienhäuser, 6 Doppelhäuser und 26 Reihenhäuser). Die Erschließung erfolgt sowohl von Osten über die Chaussee als auch von Norden über die Straße An der Breiten Wiese. Die Durchwegung entlang des Grabens bindet das Gebiet an die Theodor-Fontane-Siedlung sowie die nördlich angrenzenden Waldflächen an. Im südlichen Bereich ist die Kindertagesstätte mit angrenzendem öffentlichem Spielplatz vorgesehen, die aufgrund der zentraleren Lage als Quartiersmittelpunkt angesehen werden kann. Bestehende Wald- und Gehölzstrukturen bleiben weitgehend erhalten und bilden natürliche Ränder und Übergänge zu den Freiflächen. Öffentliche Bewegungs- und Aufenthaltsflächen entlang der Kita und des Grabens stärken die Durchgrünung und Aufenthaltsqualität des Quartiers.

Variante 3 – An den Hofgärten

Die Variante „An den Hofgärten“ entwickelt das Gebiet aus einer hofartigen Bebauungsstruktur, die ein aufgelockertes und gemeinschaftsorientiertes Siedlungsbild schafft. Die Bebauung kombiniert Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser zu einem vielfältigen, aber räumlich gefassten Quartier mit insgesamt 77 Wohneinheiten (17 Einfamilienhäuser, 60 Mehrfamilienwohnungen). Zentrales Element ist eine Abfolge von Hofgärten, die halböffentliche Grünräume bilden und das nachbarschaftliche Miteinander fördern. Eine Kindertagesstätte liegt im nördlichen Bereich An der Breiten Wiese und ist über öffentliche Grünflächen in das Wegenetz eingebunden. Die Erschließung erfolgt über eine durchgängige Verbindung von Osten über die Chaussee bis zur Straße An der Breiten Wiese. Fuß- und Radwege verlaufen entlang des Grabens und verknüpfen das Gebiet mit der angrenzenden Siedlungsstruktur und den Waldflächen. Die Freiraumgestaltung integriert vorhandene Gehölzbestände, schafft grüne Höfe, einen zentralen Spielplatz und eine vorgelagerte Wiesenfläche als Übergang zum Landschaftsraum.

4.1 Phase 2

Die Ergebnisse dieser ersten Entwurfsphase wurden im Rahmen einer **öffentlichen Beteiligungsveranstaltung am 11. Juli 2025** in der Bürgerbegegnungsstätte Priort vorgestellt und gemeinsam mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern, Vertreterinnen und Vertretern der Kommunalpolitik sowie der Gemeindeverwaltung diskutiert. Die Hinweise und Anregungen aus dieser Veranstaltung lieferten wertvolle Impulse für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts. Im Folgenden sind die wesentlichen Rückmeldungen kurz zusammengefasst.

Bebauungsstruktur

Mehrfamilienhäuser wurden grundsätzlich positiv bewertet, wobei eine Prüfung der Gebäudehöhen (maximal drei Geschosse) sowie eine zurückhaltende Anordnung innerhalb des Plangebiets gewünscht wurde. Eine Platzierung entlang der Chaussee oder unmittelbar an der bestehenden Wohnbebauung wurde kritisch gesehen. Stadtvillen und Einfamilienhäuser erhielten eine breite Zustimmung, da sie als ortsverträglich und angemessen hinsichtlich Maßstab und Dichte eingeschätzt wurden. Hinsichtlich Doppelhäusern bestand ein of-

ferner Diskussionsbedarf; diese werden teils als geeignete Ergänzung, teils als weniger charakteristisch für das Ortsbild beurteilt. Prinzipiell wurde eine Durchmischung der Gebäudetypen begrüßt.

Erschließung und ÖPNV

Eine einseitige Erschließung – wie in Variante 1 vorgesehen – wurde abgelehnt. Stattdessen wurde eine zweite Anbindung über einen zusätzlichen Knotenpunkt, analog zu den Varianten 2 und 3, befürwortet. Die Erschließung über die nördliche Straße An der Breiten Wiese wurde hinsichtlich der Verkehrssicherheit jedoch kritisch und ein Ausbau dieser Straße als unvermeidbar gesehen. Darüber hinaus wurde angeregt, den Standort der Bushaltestelle zu überprüfen, insbesondere hinsichtlich des Einzugsradius und der Verkehrssicherheit.

Soziale Infrastruktur

Der Bau eines öffentlichen Spielplatzes wurde nicht als erforderlich angesehen, da mit dem bestehenden zentralen Spielplatz in Priort bereits ein wohnortnahe Angebot besteht. Positiv bewertet wurde hingegen die Vorgabe von Bewegungsflächen im Quartier, die als Aufenthalts- und Begegnungsräume dienen können. Zum Standort der Kindertagesstätte wurde eine Lage innerhalb des Plangebiets favorisiert, wobei die direkte Nähe zur Bestandsbebauung vermieden werden sollte. Eine Anordnung entlang der Straße An der Breiten Wiese wurde als besonders geeignet eingeschätzt, wohingegen eine Platzierung entlang der Chaussee zugunsten des Verkehrsflusses der befahrenen Kreisstraße abgelehnt wurde. Zudem wurde darauf hingewiesen, die Ausrichtung der Kita-Freifläche mitzudenken.

Grün- und Freiraumgestaltung

Die Nutzung und gestalterische Einbindung des vorhandenen Grabens wurde ausdrücklich positiv bewertet. Auch die in den Varianten 1 und 3 vorgesehene Freihaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen fand breite Zustimmung, da diese zu einer aufgelockerten und durchgrüneten Siedlungsstruktur beitragen. Die vorgesehenen Wegestrukturen und Grünverbindungen wurden als funktional und attraktiv bewertet.

Sonstige Hinweise

Im weiteren Planungsprozess soll die wohnortnahe Versorgung stärker berücksichtigt werden, insbesondere im Hinblick auf Nahversorgungseinrichtungen und kleinteilige Dienstleistungsangebote.

5.1 Phase 3

Aufbauend auf den Ergebnissen der Diskussion wurden im Zeitraum Juli bis September 2025 **zwei detaillierte Entwurfsvarianten** ausgearbeitet. Diese berücksichtigten die im Beteiligungsprozess geäußerten Anregungen und stellten eine weitere Konkretisierung der städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen dar. Ebenso wurde im weiteren Prozess auf die Planung eines öffentlichen Spielplatzes verzichtet. Der Standort der Kindertagesstätte wurde in beiden Varianten innerhalb des Gebietes verortet und somit auf den Wunsch reagiert, den Standort nicht direkt an der Chaussee zu positionieren. Beide Varianten greifen die Forderung nach zwei Erschließungsknoten und einer zurückhaltenden Straßenraumgestaltung auf. Des Weiteren wurden die Straßendimensionierung konkretisiert und die Höhenentwicklung im Gebiet dargestellt.

Die **Variante „Am Angergrün“** zeichnet sich durch eine maßstäbliche und durchgrünte Bebauung aus, die aus **Einfamilienhäusern und Stadtvillen** besteht. Sie greift das Anliegen nach einer lockeren, ortsbildverträglichen Siedlungsstruktur auf und vermeidet dichte Reihenhauszeilen zugunsten freistehender Bauformen.

Der zentrale Anger bietet einen hochwertigen Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität. Durch die Anordnung der größeren Baukörper im Inneren des Quartiers sowie die Einbindung in die bestehenden Grün- und Gehölzstrukturen entsteht ein harmonischer Übergang zur Bestandsbebauung. Der Straßenquerschnitt umfasst insgesamt 12,50 m und beinhaltet eine Entwässerungsmulde, eine Fahrbahn mit Parkstreifen sowie einen Grünstreifen und Gehweg. Zudem wurden die privaten Stellplatzbedarfe in dem Entwurfsstand mitgedacht. Da entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung bei Einfamilienhäusern mit einem Stellplatzschlüssel von 2 gerechnet wird und für die Stadtvillen ein Stellplatzschlüssel von 1,4 ausgegangen wird, werden rund 132 Stellplätze erforderlich zzgl. rund 10 % für Besuche des Quartiers.

Mit insgesamt rund **87 Wohneinheiten** und einer moderaten baulichen Dichte entsteht ein ausgewogenes, familienfreundliches Wohnquartier, das die aus der Beteiligung hervorgegangenen Anforderungen an Maßstäblichkeit, Freiraumbezug und funktionale Durchmischung in hohem Maße berücksichtigt.

Die **Variante „Am Gartenwinkel“** verfolgt demgegenüber einen kompakteren Ansatz mit einer **Mischung aus Doppel- und Reihenhäusern**. Sie reagiert damit auch auf den Bedarf an unterschiedlichen Wohnformen und bietet ein wirtschaftlich effizienteres Nutzungskonzept. Die Bebauung ist stärker verdichtet, bleibt jedoch durch die Integration großzügiger Grünflächen und den Erhalt der Gehölzsäume landschaftlich eingebettet. Die zentrale Grünachse übernimmt dabei die Funktion des gemeinschaftlichen Freiraums. Der Straßenquerschnitt umfasst in dieser Variante eine Breite von 10,50 m und umfasst neben einer Entwässerungsmulde, einen Fahrbahnstreifen sowie einen Gehweg. Der Querschnitt entspricht damit dem typischen Straßenbild des Ortsteils Priort. Die Kindertagesstätte befindet sich nördlich an der Straße An der Breiten Wiese. Sie liegt damit gut erreichbar, jedoch nicht unmittelbar an der Chaussee und fügt sich in das grüne Umfeld am Übergang zum bestehenden Gehölzgürtel ein. In Hinblick auf den Stellplatzschlüssel – jeweils 2 pro Doppel- sowie Reihnhaus – werden in dem Plangebiet rund 120 Stellplätze zzgl. rund 10 % für Besuchende erforderlich.

Mit rund **60 Wohneinheiten** bei moderater baulicher Dichte bietet die Variante „Am Gartenwinkel“ ein familienfreundliches und gemeinschaftsorientiertes Quartier mit hohem Grünanteil. Sie verbindet kompakte Bauformen mit einer offenen, ortsgemessenen Gestaltung und setzt die in der Beteiligung formulierten Anforderungen an Erschließung, Freiraumbezug und Maßstäblichkeit in ausgewogener Weise um.

6.1 Phase 4

Die überarbeiteten Varianten wurden im Rahmen einer **Informationsveranstaltung am 25. September 2025** in Priort erneut der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurden die wesentlichen Unterschiede, Vorzüge und Abwägungsaspekte der beiden Entwürfe erläutert und zur Abstimmung gestellt. Zu den Themenbereichen Bebauung bzw. Gebäudetypen, Straßenquerschnitt und Kitastandort durften mit je einem Klebepunkt die entsprechende Variante favorisiert werden. Ziel war die **Konkretisierung des finalen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes**.

Seitens der Teilnehmenden wurde eine differenzierte Mischung verschiedener Gebäudetypen angeregt. Besonders positiv bewertet wurde die Kombination aus Stadtvillen und Reihenhausstrukturen, gegebenenfalls ergänzt durch einzelne Einfamilienhäuser. Eine reine Einfamilienhausbebauung wurde hingegen als nicht erforderlich angesehen. Hervorgehoben wurde zudem die hohe Nachfrage nach Wohnangeboten für Seniorinnen und Senioren sowie für Starterhaushalte. Bezüglich der Erschließung wurde die in beiden Varianten dargestellte Anbindung über die Chaussee positiv bewertet. In Hinblick auf den Straßenquerschnitt wurde sich für die ortsbildtypische Variante mit einer Breite von 10,25 m ausgesprochen. Diese umfasst eine Entwässerungsmulde, Fahrbahn sowie einen separaten Gehweg. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, die zusätzliche Verkehrsbelastung der nördlich angrenzenden Anliegerstraßen – insbesondere der Goethestraße, An der Haarlake und dem Dyrotzer Winkel – bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eine verkehrsberuhigte Ausgestaltung der inneren Straßenräume wurde allgemein als sinnvoll erachtet. Der in Variante 2 dargestellte nördliche Standort der Kindertagesstätte wurde als insgesamt attraktiver bewertet, da er gut erreichbar und in das städtebauliche Gefüge integriert ist. Zugleich wurde angemerkt, dass die verkehrliche Erschließung sowie die Sicherheit am Knotenpunkt An der Breiten Wiese / Chaussee bei dieser Lage besonders zu berücksichtigen sind. Für den alternativen Standort im südlichen Bereich des Plangebiets wurde eine öffentliche, fußläufige Wegführung entlang der angrenzenden Bestandsgrundstücke diskutiert, da Anwohnende ihre Privatsphäre gestört sehen.

Abschließend wurde in der Veranstaltung erörtert, aus welchen Gründen das Plangebiet ungeeignet als Vorhaltefläche eines Schulstandortes inklusive Sporthalle ist. Das Hauptargument stellt die Flächengröße dar. Die überbaubare Fläche am Erlengrund umfasst (grob überschlagen) ca. 2,7 ha. Für einen geeigneten Schulstandort inklusive Sporthalle werden ca. 1,8 ha Fläche benötigt. Somit würde eine Restfläche von ca. 0,9 ha für eine wohnbauliche Entwicklung verbleiben. Diese Flächendimensionierung ist unzureichend für eine städtebauliche Entwicklung.

7.1 Phase 5

Abschließend erfolgte im Zeitraum September bis Oktober 2025 die Ausarbeitung des **abschließenden städtebaulichen Konzepts** einschließlich des vorliegenden Erläuterungsberichts.

Das städtebauliche Konzept „Am Angergrün“ stellt die weiterentwickelte und abgestimmte Fassung der vorangegangenen Varianten dar. Es bündelt die wesentlichen Ergebnisse aus den Beteiligungs- und Informationsveranstaltungen und setzt diese planerisch in eine ortsangepasste, funktionale und gestalterisch ausgewogene Struktur um.

Die Bebauungsstruktur ist durch eine klare Angerfigur geprägt, die als zentraler Freiraum und identitätsstiftendes Element des Quartiers fungiert. Entlang dieses Grünzugs gruppieren sich kompakte Stadtvillen sowie Reihen- und Einfamilienhäuser, die eine maßstäbliche Mischung unterschiedlicher Wohnformen ermöglichen. Damit werden die in der Beteiligung geäußerten Wünsche nach städtebaulicher Vielfalt und differenzierten Wohnangeboten aufgenommen. Die Einfamilienhäuser konzentrieren sich auf die Randlagen, während die Stadtvillen stärker zum zentralen Anger orientiert sind. Insgesamt können 93 Wohneinheiten geschaffen werden, darunter 13 Einfamilienhäuser, 10 Reihenhäuser und 70 Wohneinheiten in den Stadtvillen. Entsprechend der Stellplatzsatzung werden insgesamt 144 Stell-

plätze zuzüglich 10 % für Besuchende erforderlich. Der Stellplatzschlüssel für die Einfamilien- und Reihenhäuser sieht zwei Stellplätze pro Einheit vor, während für die Stadtvillen ein Stellplatzschlüssel von 1,4 zugrunde gelegt wurde.

Auf den Bau von reinen Reihenhausezeilen oder großmaßstäblichen Mehrfamilienhäusern entlang der Chaussee wurde bewusst verzichtet, um den Übergang zur bestehenden Bebauung sensibel zu gestalten und entlang der Chaussee den Charakter des Ortsteils zu erhalten. Die Gebäudehöhen bleiben auf zwei Geschosse bis maximal einem zusätzlichen Staffelgeschoss bei den Stadtvillen begrenzt. Das Plangebiet weist ein deutliches Gefälle von der Straße Chaussee in westlicher Richtung auf. Aus städtebaulicher Sicht ist es daher sinnvoll und verträglich, die etwas höheren Stadtvillen im zentralen Bereich des Areals zu platzieren. Durch die Anordnung niedrigerer Einfamilienhäuser entlang der Chaussee und die dahinterliegenden, topografisch tiefer gelegenen Stadtvillen entsteht trotz unterschiedlicher Gebäudetypologien ein ausgewogenes Höhenbild. Die Höhenstaffelung nimmt Rücksicht auf die Topografie und ermöglicht eine behutsame Integration der Neubauten in das bestehende Ortsgefüge. So wird eine annähernd einheitliche Gebäudehöhe in der Außenwahrnehmung erreicht, die dem ortstypischen Maßstab entspricht. Damit wird den Hinweisen aus der Beteiligung zur Maßstäblichkeit und Einbindung in das Ortsbild Rechnung getragen.

Die Erschließung erfolgt über zwei Knotenpunkte – an der Chaussee und an der Straße An der Breiten Wiese – und sichert eine ausgewogene Verkehrsverteilung. Bezüglich des Straßenquerschnitts wurde die schmalere Variante mit einer Breite von 10,25 m gewählt; die Entwässerungsmulde verläuft innerhalb des Angers und Gehwege sind vorgesehen. Fuß- und Radwege verlaufen entlang des Grabens und vernetzen das neue Quartier mit der bestehenden Nachbarschaft sowie der Theodor-Fontane-Siedlung.

Zur Verbesserung der öffentlichen Verkehrsanbindung wurde zudem eine zusätzliche Bushaltestelle der Linie 662 im Bereich des neuen Quartiers mitgedacht, um insbesondere den Ortsteil Priort besser in das ÖPNV-Netz einzubinden. Die konkrete Ausgestaltung des Linienvverlaufs sowie die genaue Lage und Gestaltung der Haltestellen und Verkehrsknotenpunkte des Plangebiets sind jedoch Gegenstand weiterführender Abstimmungen mit den zuständigen Verkehrsbehörden und werden im weiteren Planungsprozess vertiefend untersucht.

Die Kindertagesstätte ist im südlichen Bereich des Plangebiets vorgesehen, da der nördliche Standort einen umfassenden Ausbau der Straße An der Breiten Wiesen fordern würde. Im südlichen Bereich liegt die Kita ruhig am Rand des Grünzugs und bietet eine fußläufige Erreichbarkeit für den südlich angrenzenden Siedlungsbereich. Die Freifläche ist großzügig gestaltet, nach Osten ausgerichtet und mit entsprechend ausgeprägtem Grünstreifen zur Bestandsbebauung vorgesehen. Damit wurde der Wunsch nach einer integrierten, aber geschützten Lage der Kita als auch die Berücksichtigung der Privatsphäre der Nachbarn aufgegriffen.

Der Grünraum spielt eine zentrale Rolle im Gesamtkonzept. Der Gehölzbestand im Nordosten des Plangebiets bleibt erhalten. Der bestehende Graben wird landschaftsplanerisch integriert und als prägendes Strukturelement erhalten. Entlang des Grabens und des Angers entstehen neue Wege, Aufenthalts- und Bewegungsflächen, die das Quartier als gemeinschaftlichen Freiraum durchziehen und Verbindungen in das umgebende Wegenetz schaffen. Die neue Bebauung wird damit in den Ortsteil integriert.

Mit dem finalen städtebaulichen Konzept „Am Angergrün“ wird ein ausgewogenes, ortsverträgliches und sozial durchmisches Wohnquartier geschaffen, das die landschaftlichen Qualitäten Priorts aufgreift und die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung konsequent in die Planung überführt.

4. Ausblick

Mit dem städtebaulichen Konzept „Am Angergrün“ liegt die Grundlage für die weitere planungsrechtliche Entwicklung des Plangebietes „Erlengrund“ im Ortsteil Priort vor. Auf Basis der abgestimmten städtebaulichen Konzeption soll im nächsten Schritt der Aufstellungsbeschluss für die **1. Änderung des Bebauungsplans** Nr. 2.1 „Wohnanlage am Priorter Erlengrund Teil I“ gefasst werden. Ziel ist die Schaffung des erforderlichen Planungsrechts für die Umsetzung der vorgesehenen Wohnnutzungen, der Kindertagesstätte sowie der begleitenden Grün- und Erschließungsflächen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die städtebaulichen Festsetzungen weiter konkretisiert und die erforderlichen Fachgutachten (u. a. Umwelt, Verkehr, Schall) erstellt.