



WBLES

Stadt Oranienburg

Wohnbaulandentwicklungsstrategie für die Stadt Oranienburg

IMPRESSUM



Wohnbaulandentwicklungsstrategie für die Stadt Oranienburg
Mai 2026

Auftraggeberin

Stadt Oranienburg
Schlossplatz 1
16515 Oranienburg

Erarbeitung

UmbauStadt PartGmbH
Dr. Lars Bölling, M.Sc. Nora M. Kokert, M.Sc. Eva Hoppmanns, M.Sc. Julius Rymarcewicz
Eislebener Straße 6
10789 Berlin
Tel.: 030 / 891 67 06
E-Mail: mail@umbaustadt.de
www.umbaustadt.de

in Zusammenarbeit mit

empirica ag, Büro Berlin
Dr. Benjamin Otto, Ludger Baba
Kurfürstendamm 234
10719 Berlin
Telefon 030 / 88 47 95-0
www.empirica-institut.de

Redaktionelle Anmerkungen

Alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht nicht beim Büro UmbauStadt, der empirica ag oder der Stadt Oranienburg liegt, sind direkt im Text mit entsprechender Quellenangabe gekennzeichnet. Alle Plangrafiken sind maßstabslos dargestellt, sofern nicht anders angegeben.

WBLES Stadt
Oranienburg
Wohnbaulandentwicklungsstrategie für die Stadt Oranienburg

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Einleitung und Vorgehen | 4 |
| 1.1 | Aufgabenstellung und Ziele | 5 |
| 1.2 | Prozess und Beteiligung | 5 |
| 1.3 | Methodik | 12 |
| 2 | Untersuchungsraum | 14 |
| 2.1 | Historische Entwicklung | 16 |
| 2.2 | Stadtstrukturtypen | 18 |
| 3 | Rahmenbedingungen | 26 |
| 3.1 | Arbeitsmarkt | 26 |
| 3.2 | Wohnungsmarkt | 28 |
| 3.3 | Demografische Entwicklung | 32 |
| 3.4 | Bestehende Konzepte und Ansätze | 36 |
| 4 | Oranienburger Entwicklungsflächen: Potenzialflächen, Entwicklungsquartiere und Dichtepotenziale | 40 |
| 4.1 | Innen- und Außenentwicklungsflächen | 40 |
| 4.2 | Baulücken und sonstige Nachverdichtungspotenzial | 44 |
| 4.2.1 | Baulücken | 44 |
| 4.2.2 | Anbau | 44 |
| 4.2.3 | Aufstockung | 44 |
| 4.2.4 | Substitution | 44 |
| 4.3 | Oranienburger Entwicklungsquartiere | 46 |
| 4.4 | Dichtepotenziale | 50 |
| 5 | Leitbild und Priorisierung von Entwicklungsquartieren | 52 |
| 5.1 | Leitbilder der Oranienburger Stadtentwicklung | 52 |
| 5.1.1 | Handlungsfeld Identität / Siedlungsentwicklung und Freiraumstruktur | 53 |
| 5.1.2 | Handlungsfeld Wohnwelten: Wohnstandort | 54 |
| 5.1.3 | Weitere Handlungsfelder | 55 |
| 5.2 | Priorisierungskriterien der WBLES | 56 |
| 5.2.1 | Städtebauliche Qualität | 57 |
| 5.2.2 | Mobilisierungsaufwand | 57 |
| 5.2.3 | Rahmenbedingen Wohnungsbau | 58 |
| 5.2.4 | Umfeld | 58 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 5.3 | Flächenpriorisierung | 60 |
| 5.4 | Mobilisierungspriorität | 62 |
| 6 | Wohnbaupotenziale Testentwürfe und Hochrechnung | 64 |
| 6.1 | Auswahl der Testentwürfe | 64 |
| 6.2 | Historischer Kern und (gründerzeitlich geprägte) Mischgebiete | 66 |
| 6.2.1 | Testentwurf 1 und Steckbrief Historischer Kern | 66 |
| 6.2.2 | Testentwurf 2 und Steckbrief Bahnhofsumfeld | 76 |
| 6.3 | Testentwurf 3 und Steckbrief Geschosswohnungsbau: Walther-Bothe-Straße | 84 |
| 6.4 | Testentwurf 4 und Steckbrief Zeilenbebauung: Lehnitzstraße | 90 |
| 6.5 | Testentwurf 5 und Steckbrief Anger/Straßendorf: OT Germendorf | 98 |
| 6.6 | Testentwurf 6 und Steckbrief EFH Gründerzeit – 30er: Lehnitz | 104 |
| 6.7 | Testentwurf 7 und Steckbrief EFH Gartenstruktur / Wochenendhausgebiete: Schlosspark | 110 |
| 7 | Gesamtbilanz und Umsetzungsstrategie | 116 |
| 7.1 | Zusammenfassung und Zielsetzungen aus der WBLES | 116 |
| 7.2 | Aktivierungsstrategie für verschiedene Flächenkategorien | 117 |
| 7.3 | Gesamtbilanz der Wohnraumpotenziale | 126 |
| 8 | Bevölkerungsprognose und demografischer Entwicklungskorridor | 130 |
| 9 | Anhang | 134 |
| 9.1 | Methodik Bevölkerungsprognose | 134 |
| 9.2 | Mobilisierungspriorität der Potenzialflächen | 138 |
| 9.3 | Quellenverzeichnis | 140 |
| 9.4 | Abbildungsverzeichnis | 141 |

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

| | | |
|--|---|---|
| Abb.: Abbildung | INSEK: Integriertes Stadtentwicklungskonzept | SPNV: Schienenpersonennahverkehr |
| B-Plan: Bebauungsplan | Jh.: Jahrhundert | Str.: Straße |
| bspw.: Beispielsweise | KG: Kleingärten | SWOT: Strengths (Stärken), Weaknesses (Schwächen), Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken) |
| ca.: circa | LBV: Landesamt für Bauen und Verkehr | u.a.: unter anderem |
| EFH: Einfamilienhaus | MFH: Mehrfamilienhaus | WBLES: Wohnbaulandentwicklungsstrategie |
| EG: Erdgeschoss | MIV: motorisierter Individualverkehr | WE: Wohneinheiten |
| etc.: et cetera | Nr.: Nummer | WH-Gebiete: Wochenendhausgebiete |
| FNP: Flächennutzungsplan | o.M.: ohne Maßstab | z.T.: zum Teil |
| GRZ: Grundflächenzahl | ÖPNV: öffentlicher Personennahverkehr | |
| GFZ: Geschossflächenzahl | Pkw: Personenkraftwagen | |
| GmbH: Gesellschaft mit beschränkter Haftung | rd.: rund | |



1. EINLEITUNG UND VORGEHEN

1.1 AUFGABENSTELLUNG UND ZIELE

Oranienburg wächst! Zwischen 2013 und 2023 ist die Einwohnerzahl um 16 % auf rd. 49.500 Menschen gewachsen. Eine besondere Herausforderung für die Stadt ist der Umgang mit dem starken Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre, das voraussichtlich auch in Zukunft weiterhin anhalten wird. Trotz der hohen Attraktivität des barockgeprägten Stadtbilds, steht vor allem die Oranienburger Innenstadt vor städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Herausforderungen. Die Anforderungen eines dynamischen Wirtschafts-, Einkaufs- und eines modernen Wohnstandortes müssen mit globalen Herausforderungen, wie z.B. den Auswirkungen des Klimawandels, die auch in Oranienburg immer mehr zu spüren sind, in Einklang gebracht werden. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum, insbesondere durch Zuzug aus dem nahe gelegenen Berlin, erfordert eine geeignete gesamtstädtische Strategie, um den damit verbundenen infrastrukturellen Bedarfen und Herausforderungen zu begegnen.

Aus diesen Gründen werden parallel und eng verknüpft das INSEK 2040+ und die vorliegende Wohnbaulandentwicklungsstrategie (WBLES) entwickelt. Im Prozess werden zwei Ebenen betrachtet:

- Die Entwicklung Oranienburgs als Ganzes mit gesamtstädtischem Leitbild und Entwicklungszielen
- die Aufwertung, Weiterentwicklung, Nachverdichtung und Sanierung der Kernstadt und ihrer Ortsteile.

Aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung und der anhaltend hohen Wohnungsnachfrage in der Stadt Oranienburg, schreibt die vorliegende WBLES die Baulandstrategie von 2019 mit den darin erhobenen Potenzialflächen fort. Ziel der Studie ist es, unter Berücksichtigung städtebaulicher Zielsetzungen und den im INSEK 2040+ entwickelten Leitbildern, die quantitativen und qualitativen Potenziale für Wohnungsbau in der Gesamtstadt Oranienburg zu ermitteln und eine gesamtstädtische Strategie mit konkreten Verortungen zu entwickeln. Hierzu werden einerseits die in Oranienburg zahlreich vorhandenen Wohnbaupotenziale identifiziert, anhand von Indikatoren priorisiert und der qualitative Mehrwert einer Bebauung durch beispielhafte Testentwürfe dargestellt. Die WBLES arbeitet hierbei bewusst insbesondere die zahlreich vorhandenen Verdichtungspotenziale im Bestand heraus. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung, weist Oranienburg eine Vielzahl an Baulücken und Brachflächen im Bestand auf, deren Entwicklung den im LEP

HR ausgewiesenen großen, unbebauten Flächen im Westen der Kernstadt vorgezogen werden sollte.

Zudem ist das Ziel der WBLES, unter Einbezug der real vorhandenen Wohnbaupotenziale eine neue Bevölkerungsprognose bis 2040 in Form eines quantitativen Ausbaukorridors für den Wohnungsbau zu definieren. Durch diesen soll die Bevölkerungsentwicklung aktiv gesteuert und die Bewältigung der damit einhergehenden Herausforderungen besser planbar gemacht werden.

1.2 PROZESS UND BETEILIGUNG

Das INSEK 2040+ und die WBLES für die Stadt Oranienburg wurde in einem kooperativen Prozess zwischen den Planungsbüros UmbauStadt in Zusammenarbeit mit empirica, der Stadtverwaltung sowie der Oranienburger Bürgerschaft erarbeitet.

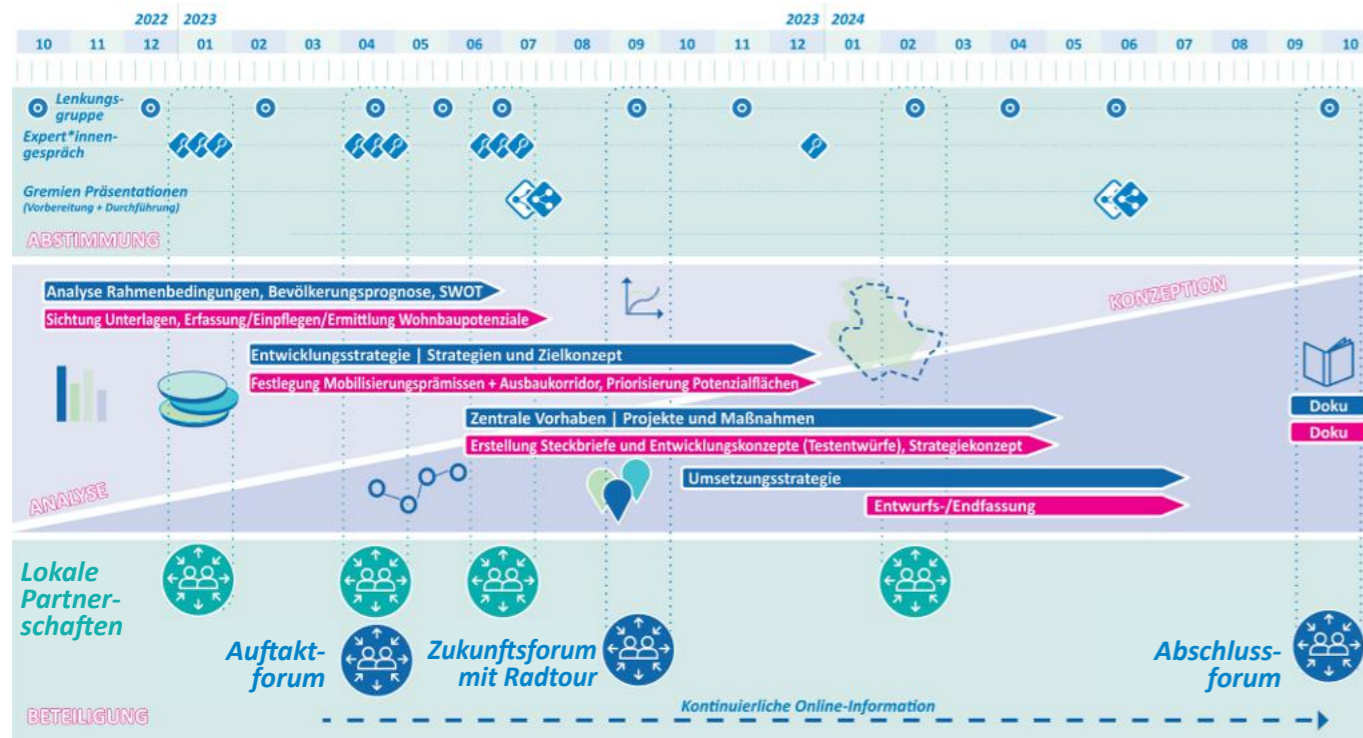
von links oben nach rechts unten:

Abb. 1 Schloss Oranienburg

Abb. 2 Lokalen Partnerschaft 1 - Thementisch

Abb. 3 Lokalen Partnerschaft 1 - Plenum





Gesteuert wurde dieser Prozess durch eine Lenkungsgruppe, die mit dem Bürgermeister, Vertretern und Vertreterinnen aus verschiedenen Fachämtern der Verwaltung sowie den Planungsbüros besetzt war. Mit der Lenkungsgruppe wurden in regelmäßigen Abständen die Methodik und die Inhalte des INSEK 2040+ und der WBLES abgestimmt sowie die Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung entwickelt. Des Weiteren wurden bilaterale Gespräche mit Fachämtern durchgeführt.

Um mit den Hauptakteuren der verschiedenen Sektoren der Stadtentwicklung in Austausch zu kommen, wurde die sogenannte Lokale Partnerschaft mit zwei verschiedenen Schwerpunkten entwickelt. Die Lokale Partnerschaft 1 diente dem Austausch mit Fachleuten aus unterschiedlichen Bereichen der Stadt und die Lokale Partnerschaft 2 bestand aus den Vertretern der Ortsbeiräte.

LOKALE PARTNERSCHAFT 1

Durch intensive Beteiligung der Lokalen Partnerschaft und deren Bindung an den Umsetzungsprozess, konnte ein breites Meinungs- und Interessensbild eingeholt werden sowie ein kontinuierlicher Austausch stattfinden.

Eingeladene Vertreterinnen und Vertreter der

Lokalen Partnerschaft 1:

- Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg (WOBA)
- Berlin Brandenburgische Wohnungsbaugenossenschaft

eG

- BBU Verband BerlinBrandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
- Mietervereinigung Nord/Land Brandenburg e.V.
- Stadtwerke Oranienburg GmbH
- Klimabeirat, ehemals lokale Agenda 21
- Jugendbeirat
- Christliches Jugendzentrum Oranienburg e.V.
- Seniorenbeirat
- IHK Regionalcenter Oberhavel
- DRK Kreisverband Märkisch-Oder-Havel-Spree e.V.
- City Gemeinschaft Oranienburg e.V.
- Wirtschaftsunioren Oberhavel
- Orafol Europe GmbH
- ADFC Ortsgruppe Oranienburg



- ambulanter Pflegedienst der Lebenshilfe e.V. OHV Süd
- Volkssolidarität Landesverband Brandenburg e.V.
- Takeda GmbH, Betriebsstätte Oranienburg
- Oberhavel Verkehrsgesellschaft
- Parents for Future

Beim Auftaktworkshop der LoPa1 am **24. Januar 2023** im Bürgerzentrum Oranienburg wurde über Oranienburgs Stärken, Schwächen und Herausforderungen diskutiert. Der Workshop diente als Grundlage für die thematische Schwerpunktsetzung, Problemdarstellung und Analyse im INSEK 2040+ und WBLES Prozess. Mit den Expertinnen und Experten der lokalen Partnerschaft wurden lokale Probleme, zukünftige Herausforderungen aber auch kleinräumige Defizite herausgearbeitet. Im gemeinsamen Austausch an sogenannten Thementischen wurden Handlungsschwerpunkte festgestellt und diskutiert, die richtungweisend für den weiteren INSEK 2040+ und WBLES Prozess sind.

Der zweite Workshop der LoPa 1 am **29. Juni 2023** im Bürgerzentrum Oranienburg diente als Diskussionsrunde konkreter Maßnahmenvorschläge, die zur Umsetzung der erarbeiteten Handlungsziele führen. Mit den Expertinnen und Experten der lokalen Partnerschaft wurden konkrete Maßnahmen diskutiert, bewertet und priorisiert sowie ergänzt. Ziel war es, im gemeinsamen Austausch Maßnahmenschwerpunkte festzustellen und zu diskutieren, die zielführend für das INSEK 2040+ und die WBLES sind.

LOKALE PARTNERSCHAFT 2

Die Lokale Partnerschaft 2 setzt sich aus acht Vertretern der Ortsbeiräte (einen für jeden Ortsteil) und dem Bürgermeister zusammen. Beim ersten Workshop der LoPa 2 am **27. April 2023** in der Feuerwache Oranienburg diskutierten die Ortsbeiräte an zwei Ortstischchen über Stärken, Schwächen und Herausforderungen der Ortsteile.

- Tisch 1: Kernstadt, Lehnitz und Sachsenhausen (Ortsteil Lehnitz konnte nicht teilnehmen)

von links oben nach rechts unten:

Abb. 4 Prozess- und Beteiligungsstruktur zum INSEK und WBLES

Abb. 5 Lokalen Partnerschaft 2 - Thementisch

Abb. 6 Auftaktforum | Luftbildplane

Abb. 7 Auftaktforum | Live-Abstimmung

Abb. 8 Zukunftsforum | Radtour Innenstadt

Abb. 9 Zukunftsforum | Radtour Germendorf

Abb. 10 Zukunftsforum | Maßnahmensteckbriefe bewerten



- Tisch 2: Germendorf, Malz und Friedrichsthal (dieser Ortsteil konnte nicht teilnehmen)
- Tisch 3: Schmachtenhagen, Wensickendorf und Zehendorf

Der Workshop diente als Grundlage für die thematische Schwerpunktsetzung, Problemdarstellung und Analyse im INSEK 2040+ und WBLES Prozess. Mit den den Vertretern der Ortsbeiräte wurden lokale Probleme, zukünftige Herausforderungen aber auch kleinräumige Defizite herausgearbeitet. An den Ortsteiltischen wurden als Fazit „Slogans“ für jeden Ortsteil entwickelt.

Das zweite Treffen der LoPa 2 hat am **13.02.2024** im Schloss Oranienburg stattgefunden. Die vom Planungsteam erarbeiteten Maßnahmen für die Ortsteile und eine Auswahl an übergeordneten Maßnahmen, die auch die Ortsteile betreffen, wurden vorgestellt und zunächst in der großen Runde vertieft betrachtet. Insbesondere das Thema PV-Freiflächenstrategie wurde kontrovers diskutiert. Danach wurden die Ortsbeiräte in Gruppentische aufgeteilt, an denen jeweils Vertreter der Stadt und der Planungsbüros saßen:

- Tisch 1: Wensickendorf, Schmachtenhagen
- Tisch 2: Lehnitz, Germendorf
- Tisch 3: Malz, Friedrichsthal

Gemeinsam wurden die Ortsteilsteckbriefe, die aus der ersten Lokalen Partnerschaft hervorgegangen sind, korrigiert und die Stärken, Schwächen und Ziele vervollständigt. Ziel des Abends war die Ergänzung und Diskussion der Maßnahmen sowie die abschließende Korrektur der Ortsteil-Slogans.

AUFTAKTFORUM

Rund **60 Teilnehmende** haben das Auftaktforum am **20.04.2023** im Oranienwerk besucht, um im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes über die Zukunft Oranienburgs zu diskutieren. Bei der Veranstaltung wurde der Arbeitsstand zum INSEK-Prozess vorgestellt und mit den Teilnehmenden über verschiedene Fragestellungen diskutiert.

Zu Beginn konnten sich die Bürgerinnen und Bürger auf der Luftbild-Plane, die die Stadt Oranienburg abbildet, verorten und ihrer Meinung nach gute und schlechte Orte in der Stadt markieren. Als positiv wurden auf der Luftbild-Plane insbesondere verschiedene Wasserflächen und Grünräume ausgewiesen, während das Schlossumfeld und die Bernauer Straße eher als verbesserungswürdig eingestuft wurden. Danach wurden die Analyseergebnisse von den Planungsteams vorgestellt und diskutiert. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, ihre Einschätzung zu der Ausgangslage der Stadt bei mehreren Live-Umfragen zu geben.



Suchen ...

Termine Neuigkeiten Mitmachen Über das INSEK und die WBLES



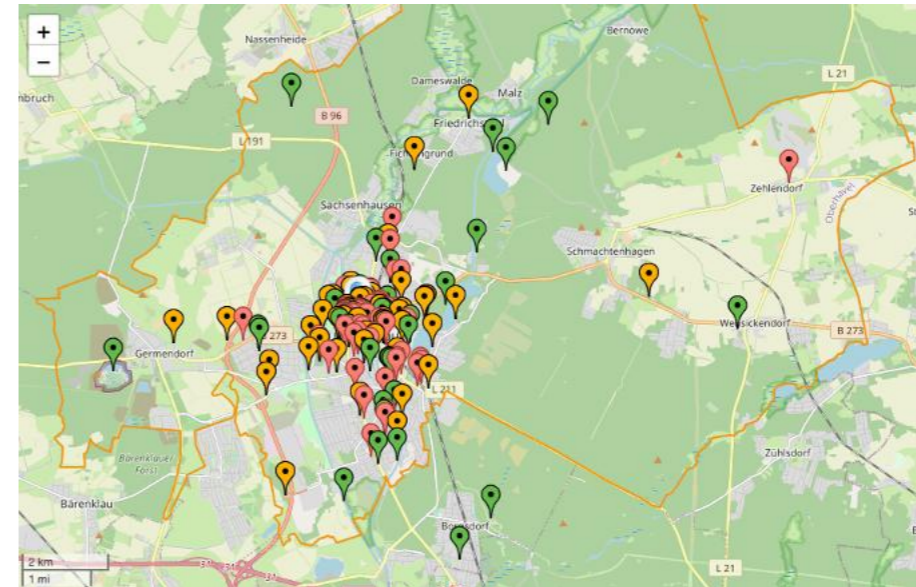
Jedes Jahr nimmt die Bevölkerung der Stadt zu. Dieses Wachstum muss kontrolliert und gesteuert werden, damit die notwendige Infrastruktur die Chance zum Mitwachsen hat, von der Kita bis zur Straße.

Das steuernde Instrument dafür ist das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK). Die Stadt Oranienburg schreibt ihr INSEK für die kommenden Jahre fort. Gleichzeitig soll eine neue Wohnbaulandentwicklungsstrategie (WBLES) festgelegt werden. Wo und wann werden Flächen für Wohnungsbau festgelegt, wie arbeiten alle Akteure am besten zusammen. Das INSEK bildet hierbei die Basis für die Stadtentwicklung der kommenden Jahre. Die WBLES dient als zentrales Instrument für den Wohnungsbau.

Im Rahmen des INSEK werden sowohl ein Leitbild für die Gesamtstadt als auch teilkonkrete Leitbilder für die acht Ortsteile und die Kernstadt erstellt.

Eine Stadt lebt durch ihre Bewohner und Bewohnerinnen. Deshalb sind Sie gefragt! Was ist gut in Oranienburg? Was fehlt in der Stadt? Wohin soll sich unsere Stadt in den nächsten 10-30 Jahren entwickeln? Wir freuen uns, wenn Sie sich auf dieser Seite beteiligen und Ihre Ideen und Meinungen mit uns teilen. Gerne können Sie uns auch schreiben: insek@oranienburg.de

HIER DIREKT ZUR AUSWERTUNG ONLINE BETEILIGUNG PHASE 2



von links nach rechts:

Abb. 11 Startseite der Projekthomepage

Abb. 12 Darstellung des Kartentools auf der Webseite insek-oranienburg.de und Auswahl von Nennungen + Ausschnitt aus dem Fragebogen

INSEK ORANIENBURG – UMFRAGE BÜRGERBETEILIGUNG
 Siehe auch: www.stadt-oranienburg.de

B. WOHN- UND LEBENSWELTEN
 4. Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Aspekten der Gesamtstadt Oranienburg?
 Bewertung nach Schichten: 1 (sehr unzufrieden/kein Handlungsbedarf) bis 6 (sehr zufrieden/hohes Handlungsbedürfnis)

| Aspekt | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | K.A. |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lebensqualität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Stadtbild (inkl. Gebäude-Altstadt) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Aufenthalts- und Gestaltungswert des öffentlichen Raums | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Angkeit an Parks und Grünflächen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Freizeitmöglichkeiten und Erholungsangebot | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Wohnungsangebot | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Preise für Wohnraum | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Erkennungsmöglichkeiten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Erreichbarkeit des öffentlichen Verkehrs | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Möglichkeit zur Versorgung | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Angkeit an Schulen und Kitas | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Kulturelles Angebot | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Freizeitangebote | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Angkeit für Kinder/Jugendliche | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Angkeit für Senioren | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Angebot an sozialen Einrichtungen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

5. Wo in Oranienburg finden Sie es besonders attraktiv zu wohnen?

| | |
|-----------------|--------------------------|
| Kernstadt | <input type="checkbox"/> |
| Friedrichsthal | <input type="checkbox"/> |
| Germendorf | <input type="checkbox"/> |
| Lehnitz | <input type="checkbox"/> |
| Malz | <input type="checkbox"/> |
| Sachsenhausen | <input type="checkbox"/> |
| Schmachtenhagen | <input type="checkbox"/> |
| Wensickendorf | <input type="checkbox"/> |
| Zehendorf | <input type="checkbox"/> |

6. Wie würden Sie am liebsten wohnen?

| | |
|--|--------------------------|
| In einer Eigentumswohnung | <input type="checkbox"/> |
| In einem Reihen- oder Doppelhaus | <input type="checkbox"/> |
| In einem freistehenden Einfamilienhaus | <input type="checkbox"/> |
| In einem Gehöft / Bauernhaus | <input type="checkbox"/> |
| Sonstiges: | <input type="checkbox"/> |

C. ARBEITSWELTEN
 7. Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Aussagen zum Thema Arbeiten?
 Bewertung nach Schichten: 1 (sehr unzufrieden/kein Handlungsbedarf) bis 6 (sehr zufrieden/hohes Handlungsbedürfnis)

| Aussage | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | K.A. |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Sich hier zufrieden mit dem Arbeitsplatzangebot in Oranienburg | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Chemie, mech. Bereich vor die wasserunterwasserteile | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| In welchem Arbeitsumfeld ist es einfacher zu arbeiten? | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Mit der Arbeitsumgebung ist es einfacher zu arbeiten | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Der Lieferverkehr der Gewerbegebiete beeinträchtigt meine Wohn- und Lebensqualität | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

8. Wo arbeiten Sie?

| | |
|--|--------------------------|
| In der Oranienburger Innenstadt | <input type="checkbox"/> |
| In einem der Gewerbegebiete | <input type="checkbox"/> |
| Von zu Hause aus | <input type="checkbox"/> |
| Nicht in Oranienburg und nicht in Berlin | <input type="checkbox"/> |
| In Berlin | <input type="checkbox"/> |

9. Wo würden Sie gerne arbeiten?

| | |
|---------------------------------|--------------------------|
| In Oranienburg und Umgebung | <input type="checkbox"/> |
| In der Oranienburger Innenstadt | <input type="checkbox"/> |
| In einem der Gewerbegebiete | <input type="checkbox"/> |
| In anderen Orten | <input type="checkbox"/> |
| Nicht in Oranienburg | <input type="checkbox"/> |
| Von zu Hause aus | <input type="checkbox"/> |
| Keine Angabe | <input type="checkbox"/> |

Kontakt: Stadt Oranienburg, Stadtplanungsbüro (Stadtrat) | 16053 Oranienburg, E-Mail: insek@oranienburg.de

PROJEKTHOME PAGE (INTERNETPLATTFORM)

Neben der Beteiligung im Rahmen von Veranstaltungen und Workshops wurde das INSEK 2040+ und die WBLES in einem parallel laufenden und interaktiven Online-Dialog begleitet. Über eine eigene Projekthomepage (www.insek-oranienburg.de) wurde sowohl über aktuelle Projektfortschritte und Veranstaltungen informiert, als auch die Möglichkeit der Online-Beteiligung in zwei Phasen angeboten. Über einen Fragebogen, interaktive Karten und das Kommentieren von Projektvorschlägen, konnten sich die Oranienburger und Oranienburgerinnen aktiv beteiligen und Ideen und Vorschläge einbringen. Die Website wurde durch die Agentur b2 möglichst niederschwellig aufgebaut.

ONLINE-BETEILIGUNG PHASE 1

Bei der Online-Beteiligung hatten die Bürgerinnen und Bürger vom **03. April 2023 bis zum 15. Mai 2023** die Möglichkeit, sowohl über einen Fragebogen als auch über ein Kartentool Aussagen und Wünsche zur Stadtentwicklung Oranienburgs abzugeben. **124 Fragebögen** wurden dabei ausgefüllt. Für die Themenbereiche „Allgemeines & Identifikation“, „Wohn- und Lebenswelten“, „Arbeitswelten“, „Mobilität“, „Grün, Freiraum und Freizeit“ und „Fazit“ konnten die Teilnehmenden bestimmte As-

pekte mit dem Schulnoten-Prinzip von 1 bis 6 bewerten (1 = sehr zufrieden / kein Handlungsbedarf bis 6 = sehr unzufrieden / hoher Handlungsbedarf). Bei dem Kartentool konnten die Teilnehmenden mit Hilfe von unterschiedlich farbigen Pins gute Orte (grün), schlechte Orte (rot) und Wünsche (orange) räumlich verorten. **171 Pins** wurden gesetzt. Die Vorschläge dienen dazu, Handlungsschwerpunkte zu identifizieren.

ZUKUNFTSFORUM MIT RADTOUREN

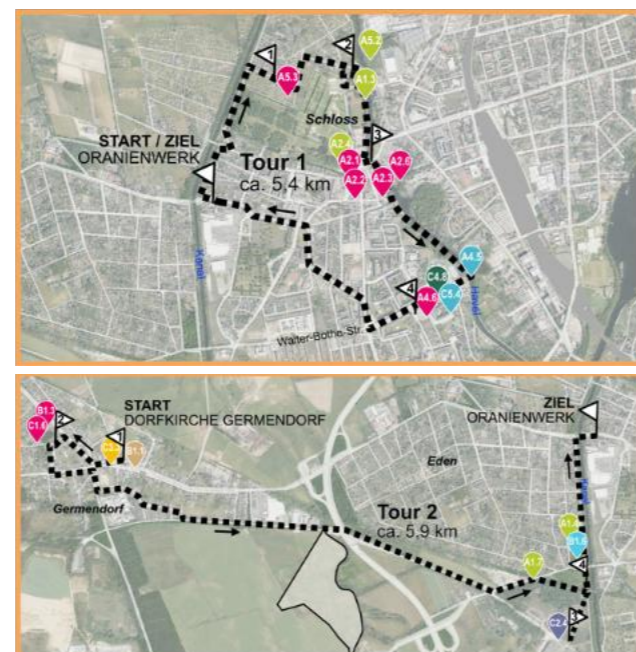
Am **26.09.2023** fand die Bürgerbeteiligung „**Mein Oranienburg**“ mit Radtouren und dem Zukunftsforum im Oranienwerk statt. Mit dem Start der zwei zeitgleich verlaufenden Radtouren durch die Innenstadt und durch Germendorf hatten interessierte Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich einige Maßnahmen Schauplätze anzusehen und dabei mit Fachleuten sowie Mitbürgerinnen und Mitbürgern in Austausch zu treten. Die Radtour durch Germendorf stand beispielhaft für die Entwicklung der Ortsteile. Anschließend wurde beim Zukunftsforum im Oranienwerk weiter diskutiert. Ziel war es, die Bürgerinnen und Bürger in die Maßnahmenentwicklung des INSEKs einzubeziehen. Nach kurzem Input durch UmbauStadt und empirica zum Stand der Dinge im INSEK-Prozess und Erläuterung der Maßnahmen konnten im zweiten Teil des Forums die Steckbriefe zu den

von links nach rechts:

Abb. 13 Werbeplakat für das Zukunftsforum und Verlauf der beiden Radtouren durch die Innenstadt und Germendorf

Abb. 14 Abschlussforum | Ausstellung in der Bar Jupp

Abb. 15 Auszug Auswertung der Online-Beteiligung Phase 2



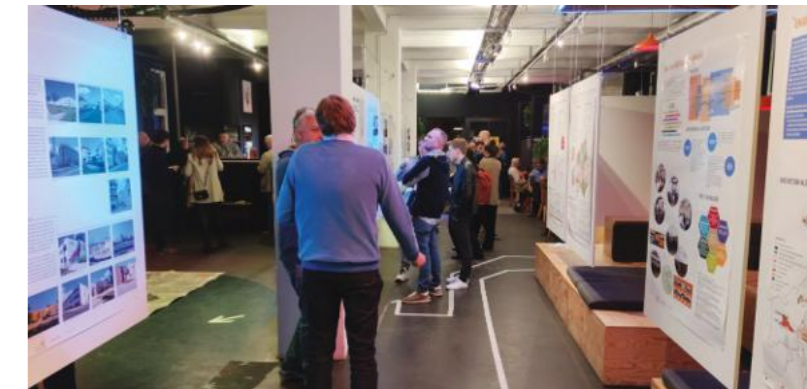
Maßnahmen durch die Teilnehmenden kommentiert und bewertet werden. Dazu wurden Post-Its aufgeklebt und die Maßnahme mit einem Klebepunkt in „sehr wichtig“, „wichtig“ und „unwichtig“ priorisiert.

ONLINE-BETEILIGUNG PHASE 2

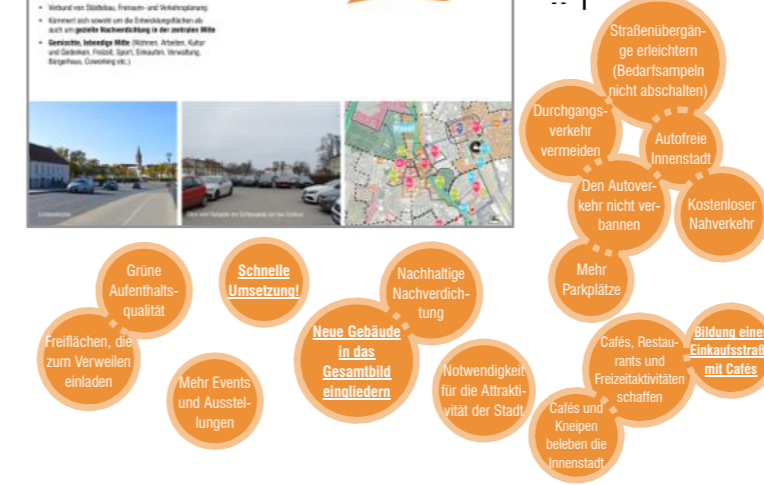
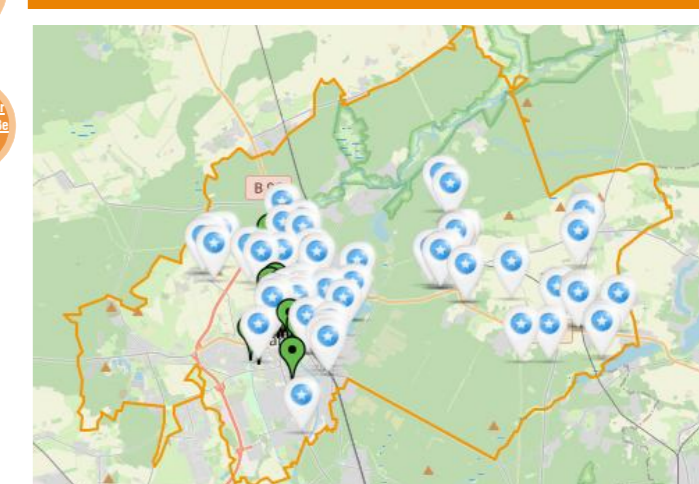
Vom **15.12.2023 bis 19.01.2024** hatten die Oranienburger und Oranienburgerinnen in der zweiten Phase der Online-Beteiligung die Möglichkeit, ihre Meinung und Anregungen zu **31 ausgewählten Maßnahmen** abzugeben. Dabei wurden 10 Highlight-Maßnahmen ausgewählt, die für die zukünftige Entwicklung von Oranienburg eine große Rolle spielen. Insgesamt wurden **218 Kommentare** zu einzelnen Maßnahmen abgegeben und äquivalent zum Zukunftsforum nach Priorität bewertet. Des Weiteren konnten neue Maßnahmenideen mit einem Kartentool im Oranienburger Stadtgebiet verortet werden. Insgesamt sammelten sich dabei **132 neue Pins** auf der Karte. Die bereits erarbeiteten Maßnahmen wurden mit grünen Pins auf der Karte verortet. Die Ideen und Impulse aller Beteiligungsveranstaltungen sind gefiltert in den INSEK-Prozess eingeflossen. Das Ziel der Stadt, ein Leitbild mit Zielen für die Stadtentwicklung zu definieren, das auf den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger basiert, die Basis für konkrete Handlungsfelder und Projekte bildet, ist so gelungen.

ABSCHLUSSFORUM UND AUSSTELLUNG

Am 08.10.2024 fand das „Stadtentwicklungsforum 2040 - Oranienburg morgen und übermorgen“ als öffentliche Abschlussveranstaltung des INSEK 2040+ und der WBLES statt. Nach einem kurzen Input von UmbauStadt und empirica zum abschließenden INSEK-Prozess wurde im Anschluss die Ausstellung zu den Ergebnissen und zur Zukunft Oranienburgs in der Bar Jupp im Oranienwerk eröffnet. In der Ausstellung wurden ausgewählte Maßnahmen und Projekte gezeigt und durch die Luftbildpläne sowie eine in Dauerschleife laufende Präsentation mit Vorher-Nachher-Bildern der Testentwürfe und Fußgängerperspektiven unterstützt.



| | |
|----|----|
| ++ | 16 |
| + | 1 |
| 0 | |
| - | 1 |
| -- | |

1.3 METHODIK

Die WBLES beginnt mit der Analyse des Untersuchungsraumes. Da es sich um eine gesamtstädtische Studie handelt, werden neben der Kernstadt auch intensiv die Ortsteile mit ihren räumlichen und demografischen Besonderheiten betrachtet. Da alle in der Studie aufgestellten Wohnbaupotenziale im Kontext betrachtet werden, erfolgt zunächst eine gesamtstädtisch räumliche Analyse der unterschiedlichen Stadtstrukturtypen mit einer quantitativen und qualitativen Beschreibung (s. **Kapitel 2**).

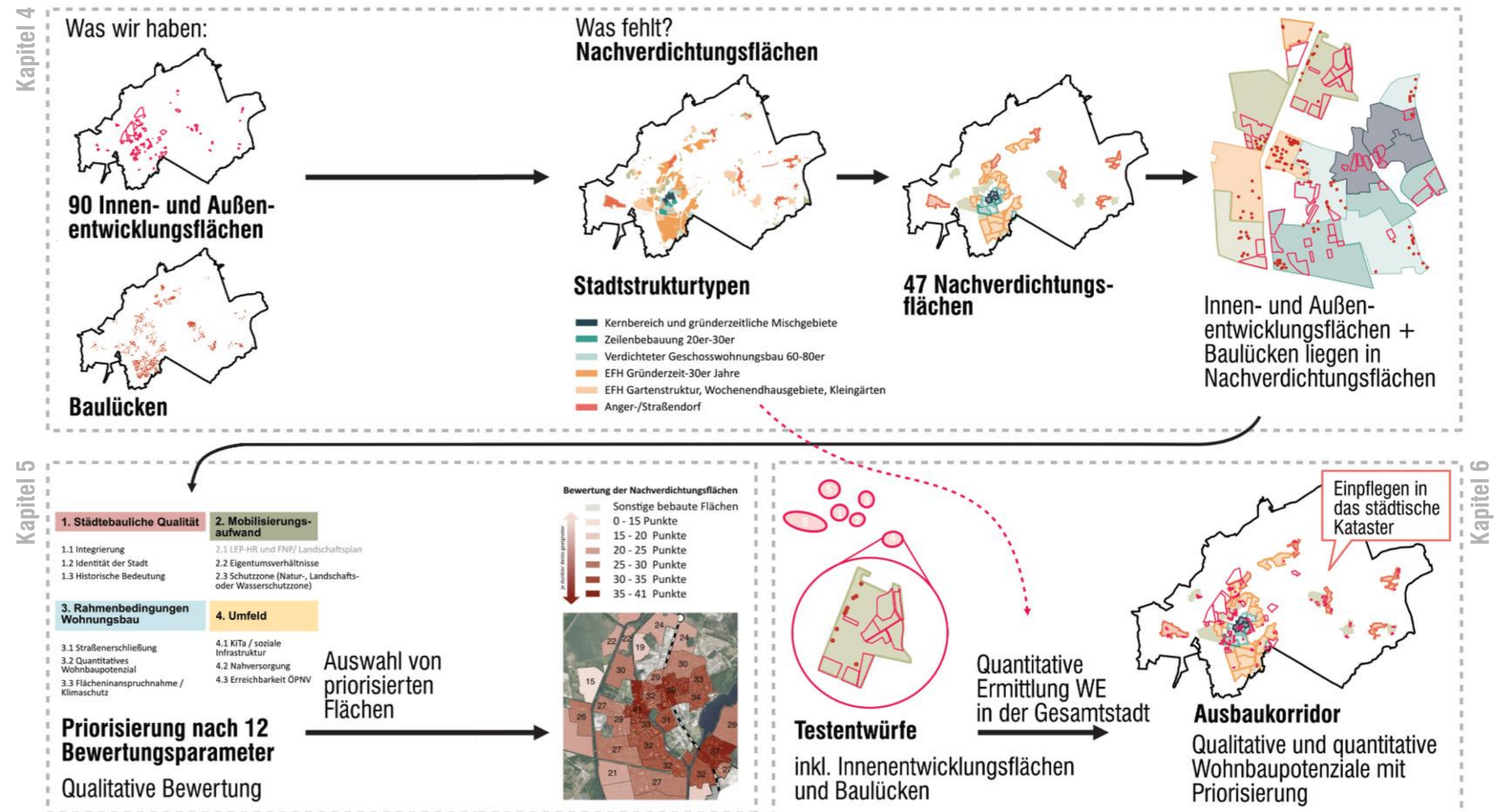
Es folgt die Analyse der Rahmenbedingungen des Oranienburger Wohnungsmarktes und der demografischen Entwicklung. Hierzu werden bestehende Konzepte, Ansätze und Prognosen gesichtet und ausgewertet (s. **Kapitel 3**). Zur Analyse des Wohnungsangebotes werden verschiedene Statistiken des statistischen Landesamtes Brandenburg sowie Berichte vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), der Bundesagentur für Arbeit und die Baulandstrategie (2019) ausgewertet sowie mit der regionalen Entwicklung abgeglichen.

In **Kapitel 4** erfolgt die eigentliche Ermittlung der Wohnbaupotenziale (s. Abb. 16). Der Studie vorliegend sind die Baulücken und Potenzialflächen auf dem bereits vorhandenen Baulflächenkataster der Stadt Oranienburg sowie den dazugehörigen Daten aus der Baulandstrategie (2019). Die Potenzialflächen wurden vom Gutachterteam in Kooperation mit der Stadt Oranienburg kontinuierlich aktualisiert und ergänzt. Da die bestehenden Potenziale nur im Kontext betrachtet werden können, wird die Gesamtstadt nach der Analyse der Stadtstrukturtypen in 47 Entwicklungsquartiere mit einer ähnlichen Stadtstruktur eingeteilt. In diesen Entwicklungsquartieren liegen sowohl Potenzialflächen als auch Baulücken, welche sich neben Neubau durch verschiedene Arten der Nachverdichtung (Anbau, Aufstockung und Substitution) weiterentwickeln lassen. Um im weiteren Verlauf der Studie das Delta aus bestehender Bebauung und potenziell zukünftiger Bebauung ermitteln zu können, wird für die Entwicklungsquartiere die Bestandsdichte (Dichtekoeffizient) ermittelt.

Die Potenzialflächen und Entwicklungsquartiere sind für die Gesamtstadt Oranienburg erhoben und zeichnen sich durch sehr verschiedene örtliche Gegebenheiten aus. Die Entwicklung einiger Potenzialflächen ist aufgrund ihrer Lagegunst oder ihrer Rahmenbedingungen besonders dringend bzw. geeignet. Um für die Stadt Oranienburg ein möglichst praxisna-

hes Produkt zu erstellen, werden die unterschiedlichen Flächen in **Kapitel 5** hinsichtlich ihrer Entwicklungsdringlichkeit anhand von 12 Kriterien (u.a. Bedeutung für die Identität der Stadt, Nähe zu ÖPNV und sozialer Infrastruktur) priorisiert. Diese Bewertungskriterien werden in engem Austausch mit dem Stadtplanungsamt erstellt. Hierbei wird zudem auf die Inhalte der parallellaufenden Fortschreibung des INSEK 2040+ und die darin entwickelten Leitbilder verwiesen. Die Mobilisierungspriorität wird sowohl für die Entwicklungsquartiere als auch für die Potenzialflächen durch Punktevergabe bestimmt und der WBLES tabellarisch beigefügt.

Abb. 16 Visualisierung des Vorgehens WBLES



Für die in **Kapitel 6** jeweils höchst bewerteten Entwicklungsquartiere jedes Stadtstrukturtyps wird ein städtebaulich-architektonisches Entwicklungskonzept als Testentwurf erstellt, um sowohl die qualitativen als auch die quantitativen Potenziale des Flächentyps zu identifizieren. Jeder Testentwurf verfügt über einen Standortsteckbrief, eine 2D Darstellung des Entwurfes, eine Schrägluftperspektive sowie eine Fußgängerperspektive.

In den Testentwürfen wird bewusst eine Maximalvariante der möglichen Verdichtung abgebildet. Anhand der ermittelten möglichen Ziel-Dichten für die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen ist zuletzt eine quantitative Hochrechnung der Flä-

chenpotenziale für jeden Stadtstrukturtyp möglich. Hierbei wird die Priorisierung der Flächen mitbeachtet.

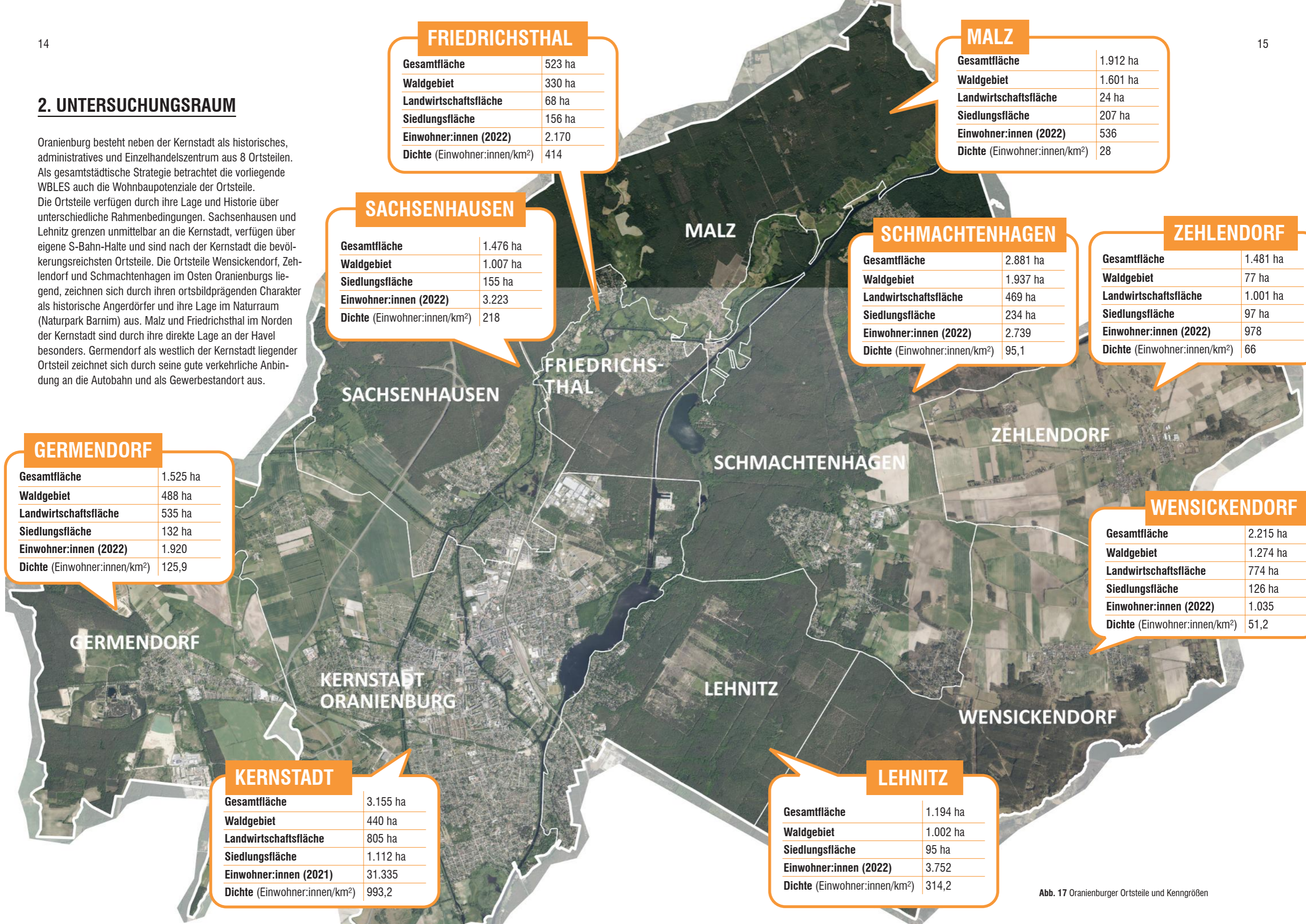
In **Kapitel 7** wird aus der zuvor ermittelten Bevölkerungsprognose zusammen mit den quantitativen Wohnbaupotenzialen ein Ausbaukorridor in Abstimmung mit der Lenkungsrunde ermittelt. Es folgt eine Strategieempfehlung zur Aktivierung der priorisierten Potenzialflächen und die Formulierung von Handlungsempfehlungen.

Die gesamte WBLES wird in engem Austausch mit dem Stadtentwicklungsamt erstellt und durch verschiedene Beteiligungsformate (s. Kapitel 1) zusammen mit dem INSEK 2040+ begleitet.

2. UNTERSUCHUNGSRAUM

Oranienburg besteht neben der Kernstadt als historisches, administratives und Einzelhandelszentrum aus 8 Ortsteilen. Als gesamtstädtische Strategie betrachtet die vorliegende WBLES auch die Wohnbaupotenziale der Ortsteile.

Die Ortsteile verfügen durch ihre Lage und Historie über unterschiedliche Rahmenbedingungen. Sachsenhausen und Lehnitz grenzen unmittelbar an die Kernstadt, verfügen über eigene S-Bahn-Halte und sind nach der Kernstadt die bevölkerungsreichsten Ortsteile. Die Ortsteile Wensickendorf, Zehlendorf und Schmachtenhagen im Osten Oranienburgs liegend, zeichnen sich durch ihren ortsbildprägenden Charakter als historische Angerdörfer und ihre Lage im Naturraum (Naturpark Barnim) aus. Malz und Friedrichsthal im Norden der Kernstadt sind durch ihre direkte Lage an der Havel besonders. Germendorf als westlich der Kernstadt liegender Ortsteil zeichnet sich durch seine gute verkehrliche Anbindung an die Autobahn und als Gewerbestandort aus.



FRIEDRICHSTHAL

| | |
|---|--------|
| Gesamtfläche | 523 ha |
| Waldgebiet | 330 ha |
| Landwirtschaftsfläche | 68 ha |
| Siedlungsfläche | 156 ha |
| Einwohner:innen (2022) | 2.170 |
| Dichte (Einwohner:innen/km ²) | 414 |

MALZ

| | |
|---|----------|
| Gesamtfläche | 1.912 ha |
| Waldgebiet | 1.601 ha |
| Landwirtschaftsfläche | 24 ha |
| Siedlungsfläche | 207 ha |
| Einwohner:innen (2022) | 536 |
| Dichte (Einwohner:innen/km ²) | 28 |

SACHSENHAUSEN

| | |
|---|----------|
| Gesamtfläche | 1.476 ha |
| Waldgebiet | 1.007 ha |
| Siedlungsfläche | 155 ha |
| Einwohner:innen (2022) | 3.223 |
| Dichte (Einwohner:innen/km ²) | 218 |

SCHMACHTENHAGEN

| | |
|---|----------|
| Gesamtfläche | 2.881 ha |
| Waldgebiet | 1.937 ha |
| Landwirtschaftsfläche | 469 ha |
| Siedlungsfläche | 234 ha |
| Einwohner:innen (2022) | 2.739 |
| Dichte (Einwohner:innen/km ²) | 95,1 |

ZEHLENDORF

| | |
|---|----------|
| Gesamtfläche | 1.481 ha |
| Waldgebiet | 77 ha |
| Landwirtschaftsfläche | 1.001 ha |
| Siedlungsfläche | 97 ha |
| Einwohner:innen (2022) | 978 |
| Dichte (Einwohner:innen/km ²) | 66 |

GERMENDORF

| | |
|---|----------|
| Gesamtfläche | 1.525 ha |
| Waldgebiet | 488 ha |
| Landwirtschaftsfläche | 535 ha |
| Siedlungsfläche | 132 ha |
| Einwohner:innen (2022) | 1.920 |
| Dichte (Einwohner:innen/km ²) | 125,9 |

WENSICKENDORF

| | |
|---|----------|
| Gesamtfläche | 2.215 ha |
| Waldgebiet | 1.274 ha |
| Landwirtschaftsfläche | 774 ha |
| Siedlungsfläche | 126 ha |
| Einwohner:innen (2022) | 1.035 |
| Dichte (Einwohner:innen/km ²) | 51,2 |

KERNSTADT

| | |
|---|----------|
| Gesamtfläche | 3.155 ha |
| Waldgebiet | 440 ha |
| Landwirtschaftsfläche | 805 ha |
| Siedlungsfläche | 1.112 ha |
| Einwohner:innen (2021) | 31.335 |
| Dichte (Einwohner:innen/km ²) | 993,2 |

LEHNITZ

| | |
|---|----------|
| Gesamtfläche | 1.194 ha |
| Waldgebiet | 1.002 ha |
| Siedlungsfläche | 95 ha |
| Einwohner:innen (2022) | 3.752 |
| Dichte (Einwohner:innen/km ²) | 314,2 |

Abb. 17 Oranienburger Ortsteile und Kenngrößen

2.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Mitte des 13. Jahrhunderts gilt als der Ursprung Oranienburgs. Eine erstmalige urkundliche Erwähnung kann 1216 datiert werden. Ursprünglich Bötzow beziehungsweise „Bothzow“ genannt, entwickelte sich eine Siedlung ausgehend von der Burg Bötzow durch die Ansiedlung von Kaufleuten und Handwerkern.

Die Ortsteile Gernendorf, Wensickendorf, Friedrichsthal, Lehnitz, Schmachtenhagen und Zehlendorf wurden überwiegend als Anger- bzw. Straßendörfer angelegt und durch eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Im Jahr 1652 wurde das repräsentative Barockschloss (Schloss „Oranienburg“) für die Kurfürstin Louise Henriette (geboren Prinzessin von Nassau-Oranien) errichtet und damit entscheidende Impulse für die Zukunft Oranienburgs gesetzt. Im Folgejahr wurde der Name des Schlosses auf die Stadt übertragen. Mitte des 18. Jahrhunderts entwickelte sich aus bereits bestehenden Strukturen die Altstadt (1720 bis 1750) und ein großer Teil der Mittelstadt (ab 1750).

Die bisherige Ausrichtung auf die Bereiche Forstwirtschaft, Handwerk (Gründung von Sachsenhausen als Wollspinnerkolonie), Fischerei und Binnenschifffahrt veränderte sich mit der beginnenden Industrialisierung hin zu Industrie- und Gewerbebetrieben. Ausschlaggebend waren hierfür unter anderem der Eisenbahnanschluss (1877), die Aufnahme des Verkehrs nach Berlin (1891), der Fernstraßenbau Berlin-Neustrelitz und die Erweiterung der Schifffahrtswege durch die Havel-Oder-Wasserstraße (1906/14).

Die verbesserte verkehrliche Anbindung führte zu siedlungs-



strukturellen Veränderungen in den Ortsteilen, welche überwiegend gekennzeichnet waren durch eine Zunahme der Wohn- und Erholungsnutzung.

1936 wurde die „Weiße Stadt“ als Arbeitersiedlung in der Kernstadt (südlich der heutigen Walther-Bothe-Straße) im Zuge des Ausbaus der „Auer-Werke“ und der „Ernst-Heinkel-Werke“ für die Rüstungsindustrie errichtet.

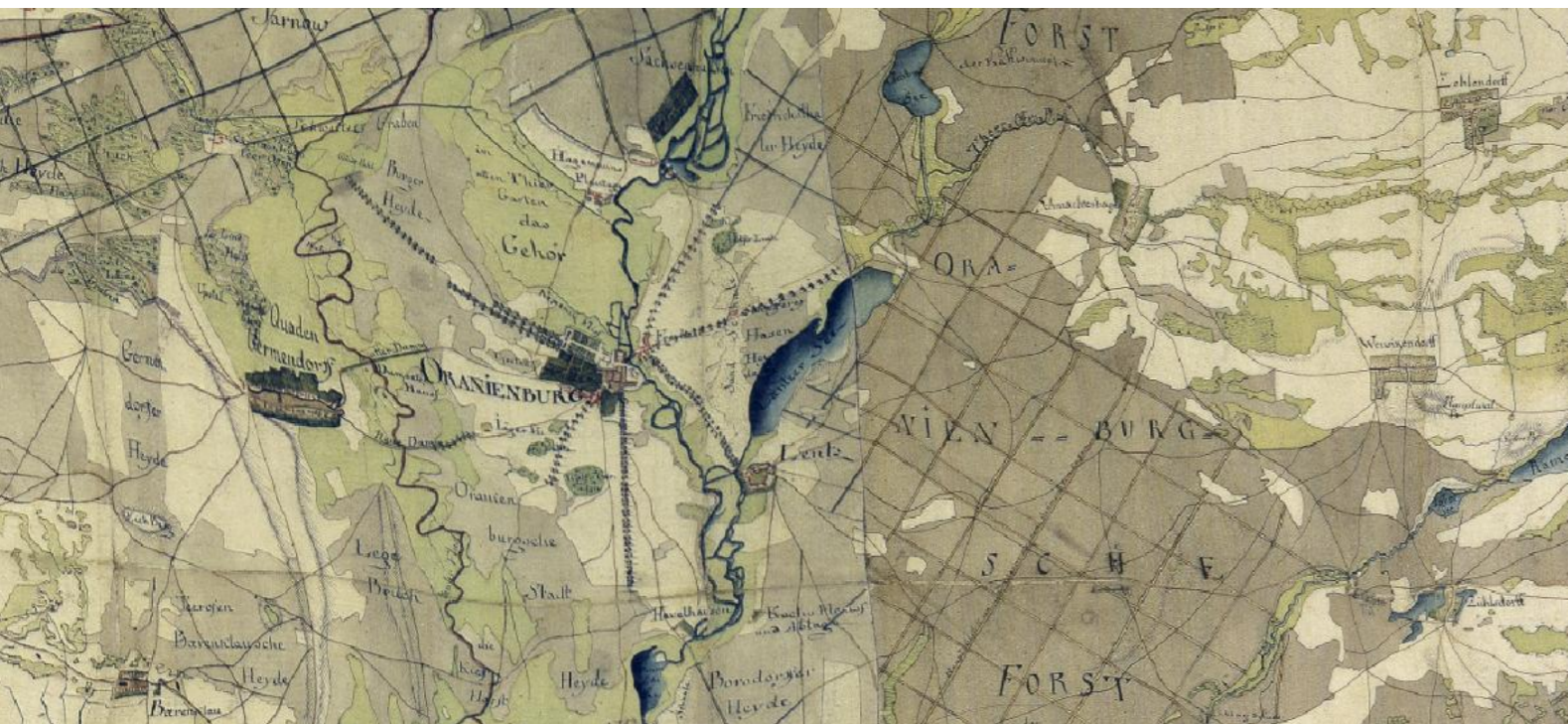
Die durch Lokale, Seeterrassen und Touristen belebten „Goldenen Zwanziger“ wurden durch einen tiefen Fall im Jahr 1935/36 überschattet. In Oranienburg wurde eines der ersten Konzentrationslager „KZ Oranienburg“ (1933-1934) errichtet und als Muster- und Ausbildungslager genutzt. 1936 wurde das zweite

von links oben nach rechts unten

Abb. 18 Zeichnung des Schloss Oranienburg um 1795

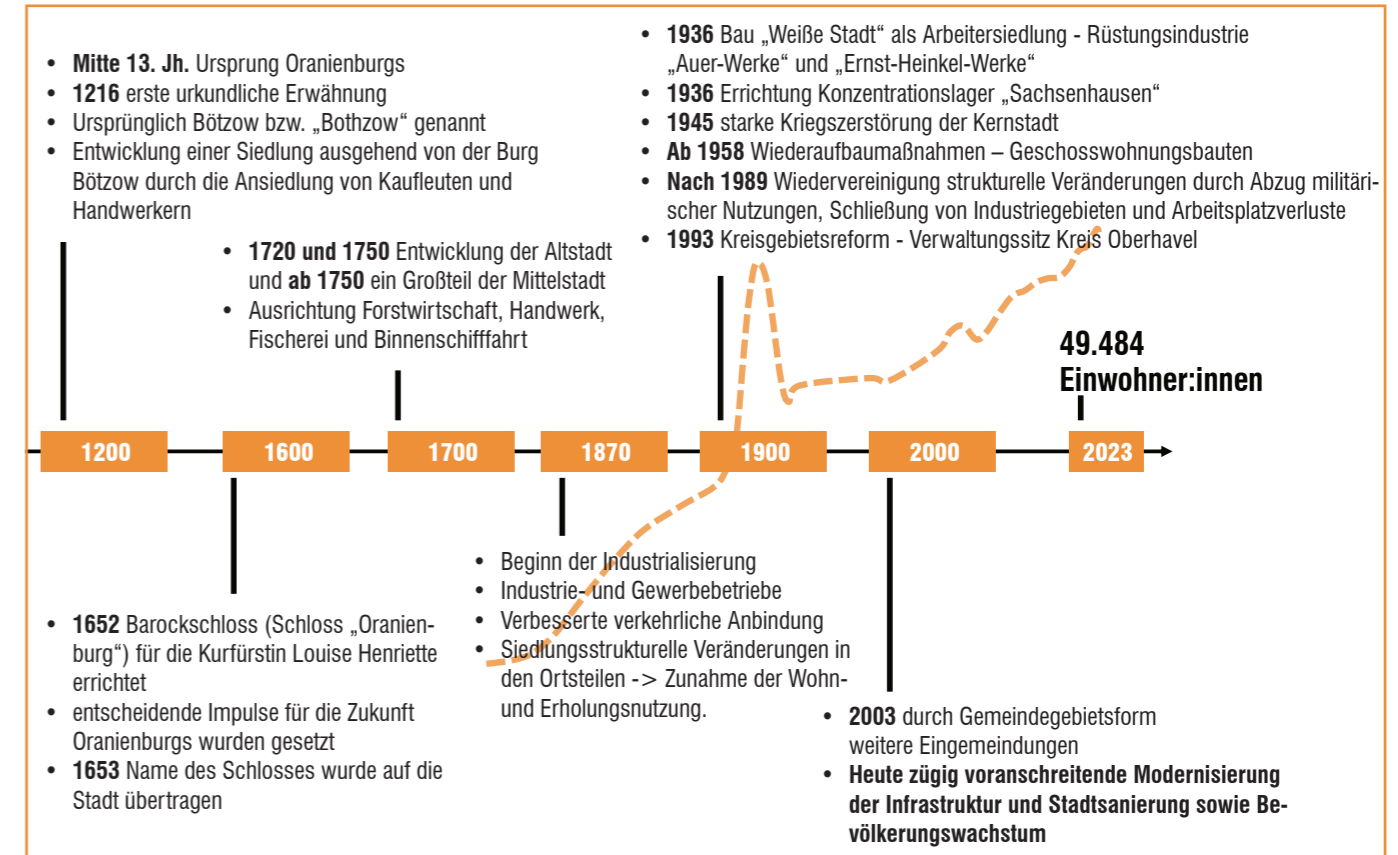
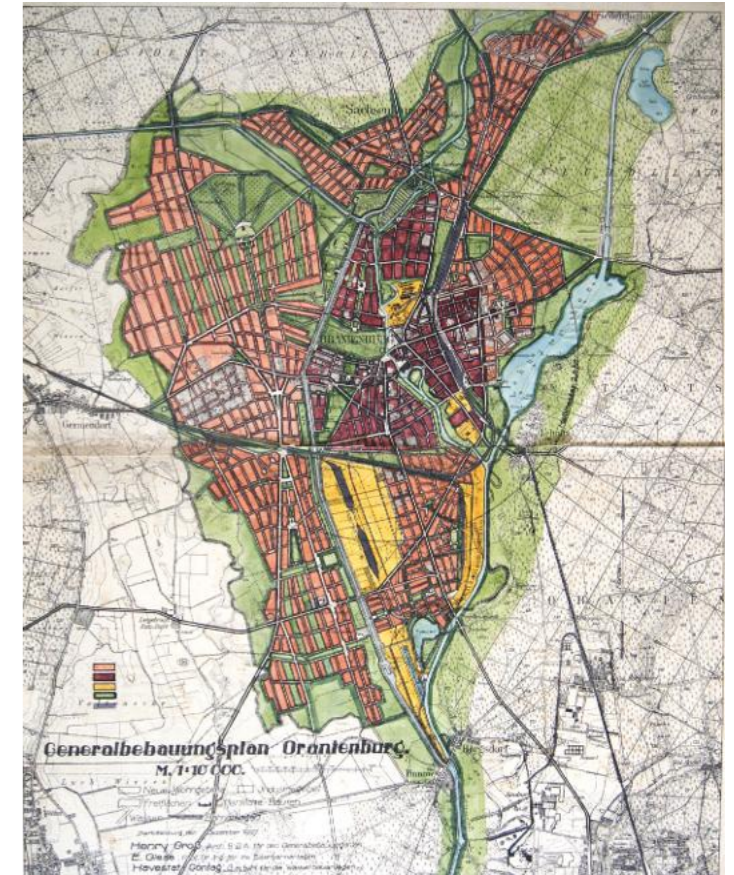
Abb. 19 Historische Karte Oranienburg, Schmettauplan (Quelle: Brandenburgviewer)

Abb. 20 Generalbebauungsplan 1927



Konzentrationslager „Sachsenhausen“ (1936-1945) errichtet. Nach Kriegsende im Zeitraum von 1945-1950 wurden Teile des Lagers als sowjetisches Speziallager genutzt, zur Inhaftierung von Kriegsverbrechern aber auch von unschuldigen Menschen.

Als Produktionsstandort kriegswichtiger Rüstungsindustrie wurde die Kernstadt 1945 zu 60 % durch Bombenangriffe zerstört, was sich aufgrund der Kampfmittelbelastung, Brachflächen bzw. untergenutzte Flächen in zentralen Lagen nachhaltig auf die zukünftige Stadtentwicklung auswirkte. Ab 1958 wurde mit Wiederaufbaumaßnahmen begonnen und umfangreiche Geschosswohnungsbauten errichtet, die bis heute eine prägende Wirkung auf die Kernstadt haben. Bis zur Wiedervereinigung 1989 galt Oranienburg als wichtiger Standort für Industrie- und landwirtschaftliche Betriebe, Forschungseinrichtungen sowie als sowjetischer Militärstandort. Durch die Wiedervereinigung wurde Oranienburg erheblichen strukturellen Veränderungen ausgesetzt, herbeigeführt durch den Abzug militärischer Nutzungen, die Schließung von Industriegebieten und einhergehender Arbeitsplatzverluste. 1993 wurde Oranienburg mit der Kreisgebietsreform Verwaltungssitz des Kreises Oberhavel. 2003 folgten durch die Gemeindegebietsform weitere Eingemeindungen. Heute prägen eine zügig voranschreitende Modernisierung der Infrastruktur und Stadtsanierung sowie ein andauerndes Bevölkerungswachstum die Stadt.



2.2 UNTERSUCHUNGSRAUM. STADTSTRUKTURTYPEN

STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die Oranienburger Stadtstruktur ist sehr divers und lässt sich aus seiner Siedlungsgeschichte und den verschiedenen Bau-phasen ableiten. Die Stadt und ihre Ortsteile gliedert sich in sechs verschiedene Stadtstrukturtypen: Die Kernstadt und gründerzeitliche Mischgebiete werden vom verdichteten Ge-
schosswohnungsbau der 80er Jahre eingefasst. Südlich der Innenstadt schließt die Zeilenbebauung aus den 20er bis 30er Jahren an. Die Straßen- und Angerdörfer der Ortsteile sind die ältesten Stadtstrukturtypen. Der Großteil von Oranienburgs Wohneinheiten befindet sich im Stadtstrukturtyp der Einfamilienhäuser (EFH). Viele ebendieser haben ihren Ursprung von der Gründerzeit bis in die 30er Jahre. Hinzukommt der Strukturtyp Wochenendhausgebiete und Einfamilienhäuser in Gartenstruktur, der eine deutlich lockerere und weniger dichte Einfamilienhausbebauung, ausgewiesene Wochenendhausgebiete sowie Kleingärten umfasst.

Die Einteilung in die Strukturtypen orientiert sich am Flächen-nutzungsplan (FNP), nutzt jedoch eigene Kategorien. Im Folgenden werden die einzelnen Stadtstrukturtypen genauer betrachtet:

| Stadtstrukturtyp | Fläche in ha |
|-------------------------------------|--------------|
| Kernbereich | 53,9 |
| Zeilenbebauung 20-30er Jahre | 67,5 |
| Geschosswohnungsbau 60-80er J. | 115,9 |
| EFH Gründerzeit bis 30er Jahre | 889,7 |
| EFH Gartenstruktur | 395,6 |
| Anger-/Straßendorf | 364,6 |
| Kleingärten u. Wochenendhausgebiete | 206,7 |

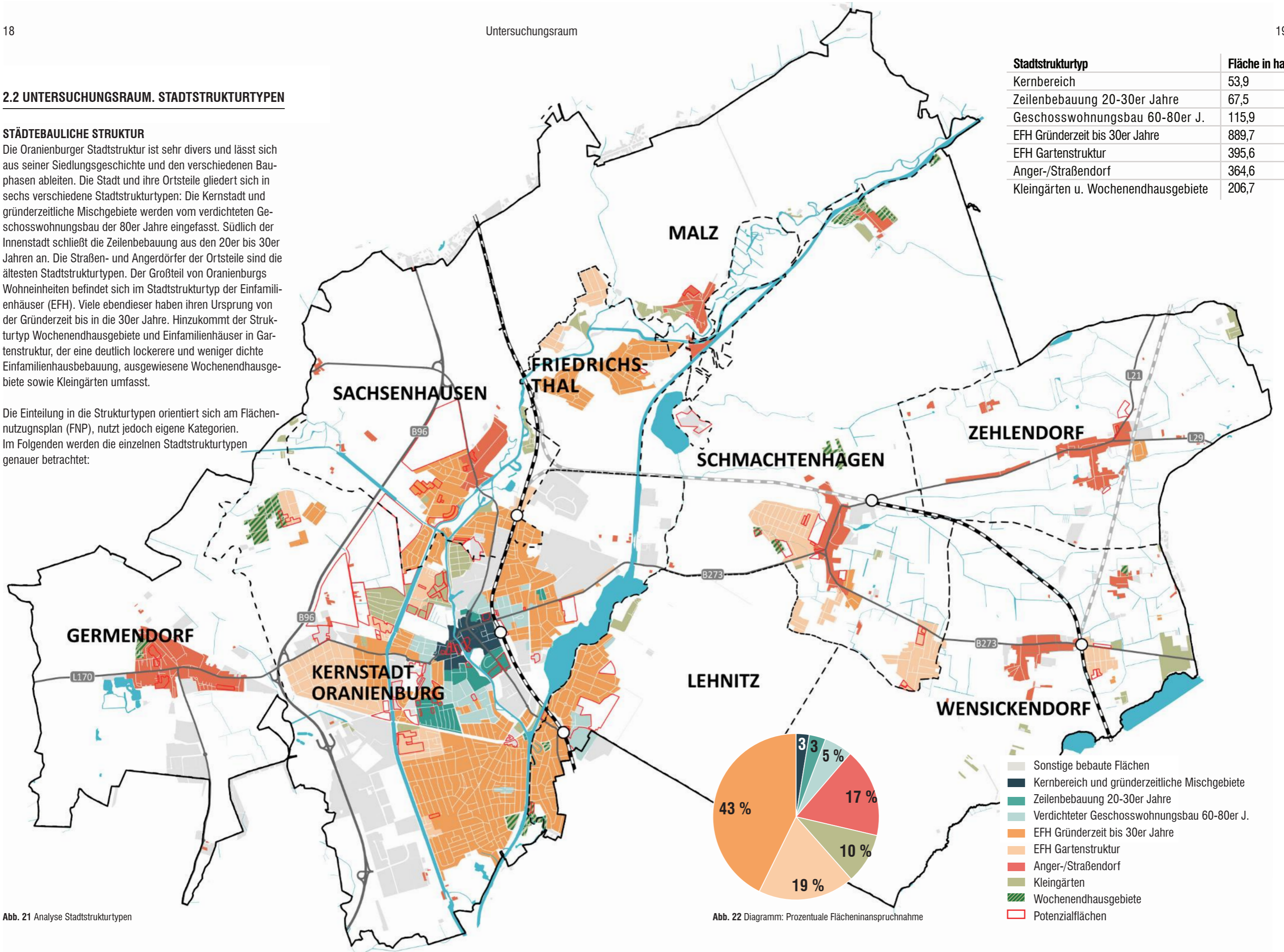


Abb. 21 Analyse Stadtstrukturtypen

Abb. 22 Diagramm: Prozentuale Flächeninanspruchnahme

- Sonstige bebaute Flächen
- Kernbereich und gründerzeitliche Mischgebiete
- Zeilenbebauung 20-30er Jahre
- Verdichteter Geschosswohnungsbau 60-80er J.
- EFH Gründerzeit bis 30er Jahre
- EFH Gartenstruktur
- Anger-/Straßendorf
- Kleingärten
- Wochenendhausgebiete
- Potenzialflächen



Abb. 23 Luftbild Schloss und Umgebung

BAROCKER KERNBEREICH UND GRÜNDERZEITLICHE MISCHGEBIETE

Entlang der Havel, rund um das Schloss und den Bahnhof, befindet sich die Oranienburger Kernstadt, die verschiedene bedeutende Einrichtungen und identitätsstiftende Orte beherbergt. Dazu zählen das barocke Schloss mit Sitz der Stadtverwaltung, der Schlosspark, der Bötzower Platz, die Bibliothek, der Kreistag, das Amtsgericht Oranienburg sowie Bildungseinrichtungen, wie das Runge-Gymnasium. Die Bernauer Straße bis zum Schloss bildet die zentrale Versorgungsachse der Stadt mit Schwerpunkten im Einzelhandel sowie in den Bereichen Gastronomie, Tourismus, Kultur und Verwaltung rund um das Schloss Oranienburg.



Abb. 24 Barocker und gründerzeitlicher Kern um 1910, Quelle: Brandenburg Viewer, LGB Karte Deutsches Reich 1:25.000

Mit der Errichtung des Barockschlosses wurde 1652 der Grundstein für die folgenden Entwicklungen und den bis heute bestehenden barocken Stadtgrundriss Oranienburgs gelegt. Ein erheblicher Anteil gründerzeitlicher Bebauung entstand im 18. Jahrhundert besonders im nordwestlichen Bahnhofsumfeld sowie entlang der Bernauer und Berliner Straße. So entstanden zwischen 1720 und 1750 aus den bestehenden Siedlungsstrukturen die Altstadt sowie große Teile der Mittelstadt. Der barocke Grundriss und die gründerzeitliche Struktur der Stadt ist bis heute ablesbar, auch wenn ca. 60 % der Kernstadt im Jahr 1945 bei schweren Bombenangriffen zerstört wurden. Bis heute prägen die Langzeitfolgen, wie Kampfmittelbelastung und brachliegende bzw. untergenutzte Flächen in zentralen Lagen die städtebauliche Struktur von Oranienburgs Mitte.

Trotz erfolgreicher Qualifizierungsmaßnahmen bleiben die Wiedergewinnung der historischen Mitte, die Behebung bestehender städtebaulicher Missstände und die Aufwertung des öffentlichen Raums insbesondere auf den brachliegenden Flächen gegenüber dem Schloss, zentrale Herausforderungen dieses Stadtstrukturtyps. Durch die hohe Anzahl an Brachflächen besteht in nur 3 % der bebauten Fläche ausmachenden Kern der Stadt der wesentliche Teil des Nachverdichtungspotenzials.

Im Flächennutzungsplan (FNP) wird das hier als Kernbereich bezeichnete Gebiet als gemischte Baufläche Typ 1 mit einer GFZ bis 2,0 und Wohnbaufläche Typ 1 mit einer GFZ bis 1,2 ausgewiesen.

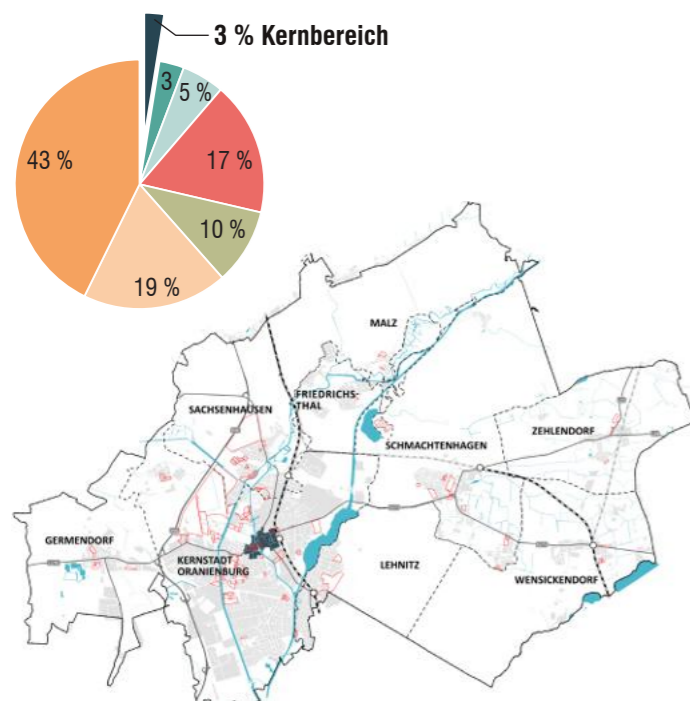


Abb. 25 Verortung Stadtstrukturtyp Kernbereich

ZEILENBEBAUUNG 20ER BIS 30ER JAHRE

In der Kernstadt befinden sich verschiedene Gebiete mit Zeilen- und Reihenbebauung aus den 20er bis 30er Jahren. 1936 wurde südlich der heutigen Walther-Bothe-Straße die "Weiße Stadt" als Arbeitersiedlung im Rahmen des Ausbaus der "Auer-Werke" und "Ernst-Heinkel-Werke" für die Rüstungsindustrie errichtet. 1990 wurde die Weiße Stadt saniert. Weitere Zeilenbebauungen befinden sich südlich des Stadtstrukturtyps barocker Kern, östlich und westlich der Havel. Der westliche Bereich umfasst Zeilenbauten der WOBA (Wohnungsbaugesellschaft mbH Oranienburg) und der OWG (Oranienburger Wohnungsbaugenossenschaft eG) rund um die nördliche Albert-Buchmann-Straße. Zwischen Havel und südwestlich des Bahnhofs befinden sich Potenzialflächen im Bereich Lindenring und Stralsunder Straße, die ein Nachverdichtungs- und Aufstockungspotenzial aufweisen. Die Brachflächen südlich der Lindenstraße und des Lindenrings weisen in erheblichem Umfang industrielle Altlasten, umweltgefährdende Bodenkontamination und Kampfmittelbelastung auf, die im Zuge einer baulichen Entwicklung der Flächen aufwendig saniert werden müssten.

Die Weiße Stadt und der Bereich der Zeilenbebauung westlich der Havel wurden in den letzten Jahren im Zuge des Förderprogramms „Zukunft im Stadtteil“ (ZiS) aufgewertet. In einem Wettbewerbsverfahren wurden 2013 städtebauliche Entwürfe für die Weiße Stadt erstellt, wobei derzeit der Teil nördlich der Walther-Bothe-Straße von der WOBA umgesetzt wird. Dennoch weist die Weiße Stadt zahlreiche Brachflächen und Potenziale zur weiteren Nachverdichtung und Aufstockung auf.

Im FNP wird das hier als Zeilenbebauung bezeichnete Gebiet als Wohnbaufläche Typ 1 (GFZ bis 1,2) und 2 mit einer GFZ bis 0,8 ausgewiesen.



Abb. 26 Luftbild Zeilenbebauung Weiße Stadt



Abb. 27 Luftbild Zeilenbebauung west- und östlich der Havel

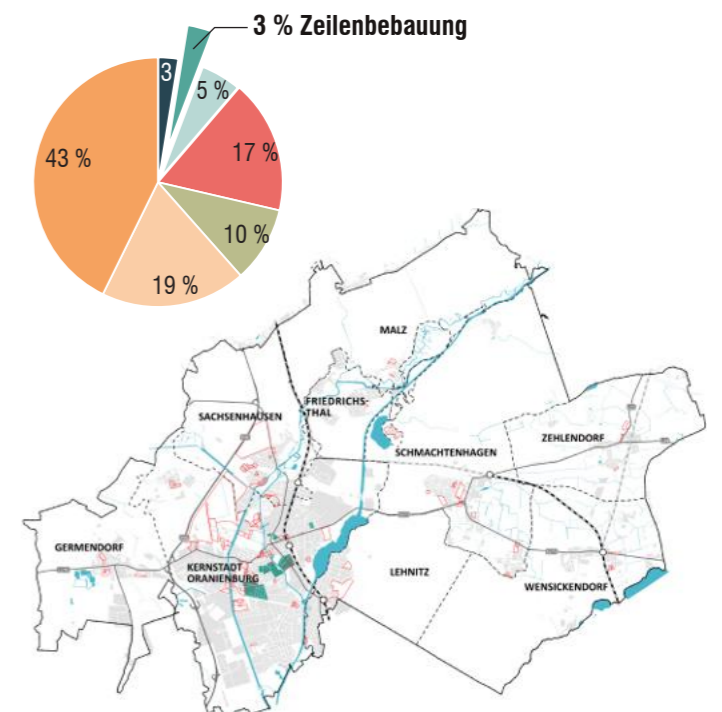


Abb. 28 Verortung Stadtstrukturtyp Zeilenbebauung



Abb. 29 Luftbild Geschosswohnungsbau Straße zum Schlosspark



Abb. 30 Luftbild Geschosswohnungsbau Walther-Bothe-Straße

VERDICHETER GESCHOBWOHNUNGSBAU 60ER BIS 80ER JAHRE

Der Geschosswohnungsbau konzentriert sich im Bereich des Bötzower Platzes (Straße zum Schlosspark), der Lehnitzstraße, entlang der Berliner Straße, Walther-Bothe-Straße und Sachsenhausener Straße und besteht überwiegend aus drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in Typenbauweise. Ein Großteil der Geschosswohnungsbauten entstand im Zuge der Wiederaufbaumaßnahmen der kriegszerstörten Kernstadt ab 1958. Der Bereich rund um die Walther-Bothe-Straße liegt in der Wohnraumfördergebietskulisse. Es sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden wie die Torhorst-Gesamtschule und das Louise-Henriette-Gymnasium.

Geschosswohnungsbauten weisen ein Potenzial zur punktuellen Nachverdichtung sowie zur Aufstockung auf. Es gibt einige kleinere Brachflächen sowie Parkplatz- und Garagenflächen, die derzeit untergenutzt sind. Zusätzlich besteht im Geschosswohnungsbau der Bedarf der Qualifizierung des direkten Wohnumfeldes sowie der Klimaanpassung öffentlicher Grün- und Freiflächen.

Im FNP wird das hier als Geschosswohnungsbau bezeichnete Gebiet größtenteils als Wohnbaufläche Typ 1 (GFZ bis 1,2) ausgewiesen.

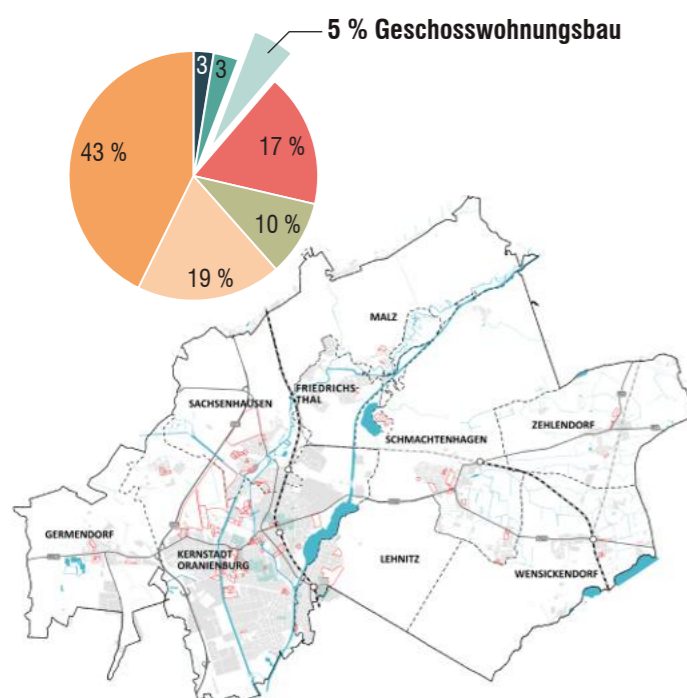


Abb. 31 Verortung Stadtstrukturtyp Geschosswohnungsbau

ANGER- / STRABENDÖRFER

Der Stadtstrukturtyp „Angerdorf“ bildet die siedlungsgeschichtlich älteste Struktur mit den Ursprüngen im 14. Jahrhundert. Die Ortsteile Germendorf, Wensickendorf, Friedrichsthal, Sachsenhausen (Gründung im 18. Jhd.), Schmachtenhagen und Zehlendorf wurden als kleinteilige Anger- bzw. Straßendörfer angelegt und wurden überwiegend von einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Die langen und schmalen Grundstücke der Höfe sind zur Straße hin orientiert. Hinter den straßenseitig gelegenen traufständigen Vorderhäusern liegen die Nebengebäude und ein langgezogener Garten. Dieser ursprüngliche Zuschnitt der Grundstücke ist in weiten Teilen bis heute erhalten.

Das Zentrum des Dorfes bildet der historische Dorfanger, bestehend meist aus einer gemeinschaftlich genutzten Wiesenfläche, einer Kirche und sozialen Einrichtungen. Die Infrastruktur genügt meist für die bestehenden Bedarfe, ist jedoch nicht auf großes Wachstum ausgelegt.

Rund um den historischen Kern der Angerdörfer sind Wohnstandorte mit dörflichem Charakter mit Einfamilien- und Doppelhausbebauung entstanden. Teilweise, wie z.B. in Germendorf, sind auch in den peripheren Ortsteilen Gewerbestandorte neben der reinen Wohnbebauung vorhanden.

Der historische Gebäudebestand der Angerdörfer weist häufig einen Bedarf zur energetischen Ertüchtigung, Herstellung der Barrierefreiheit und Instandhaltung auf. Durch die lockere Bauweise besteht das Potenzial zur Nachverdichtung, unter anderem auf Baulücken und Potenzialflächen (u.a. Wiesen und Brachen). Insbesondere nah am Ortskern liegende Flächen bieten das Potenzial zur Schaffung von altengerechten Wohnformen. Ziel ist die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnformen in den Ortsteilen, um Umzüge innerhalb des Dorfes zu ermöglichen und den Auswirkungen des demografischen Wandels gerecht zu werden.

Die Dorfanger sind als gemischte Baufläche Typ 3 (Dorflagen) im FNP verzeichnet mit einer GFZ bis 0,5 und die umliegende Bebauung der Angerdörfer ist als Wohnbaufläche Typ 3 mit einer GFZ bis 0,5 verzeichnet.



Abb. 32 Luftbild Straßendorf Ortsteil Germendorf



Abb. 33 Luftbild Straßendorf Ortsteil Schmachtenhagen

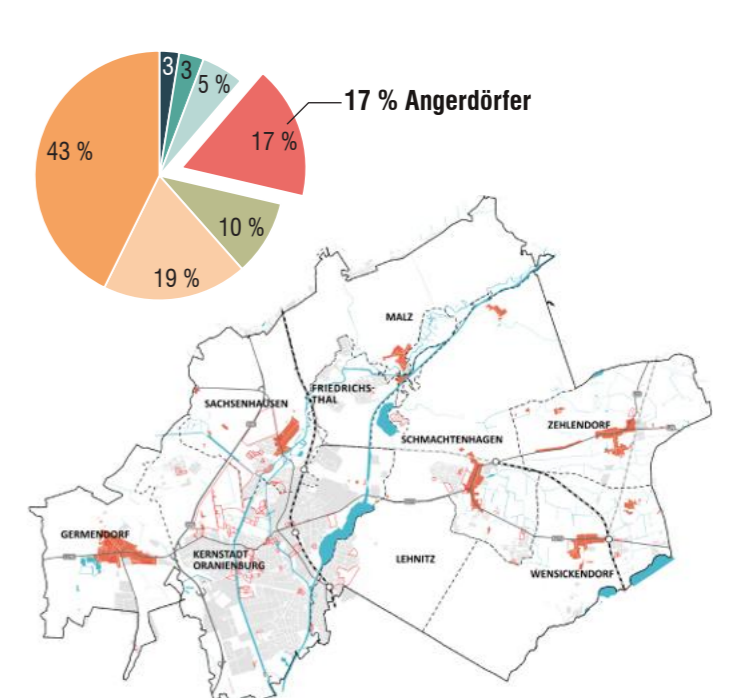


Abb. 34 Verortung Stadtstrukturtyp Anger- / Straßendörfer



Abb. 35 Luftbild Einfamilienhausbebauung Ortsteil Lehnitz



Abb. 36 Luftbild Einfamilienhausbebauung südliche Kernstadt

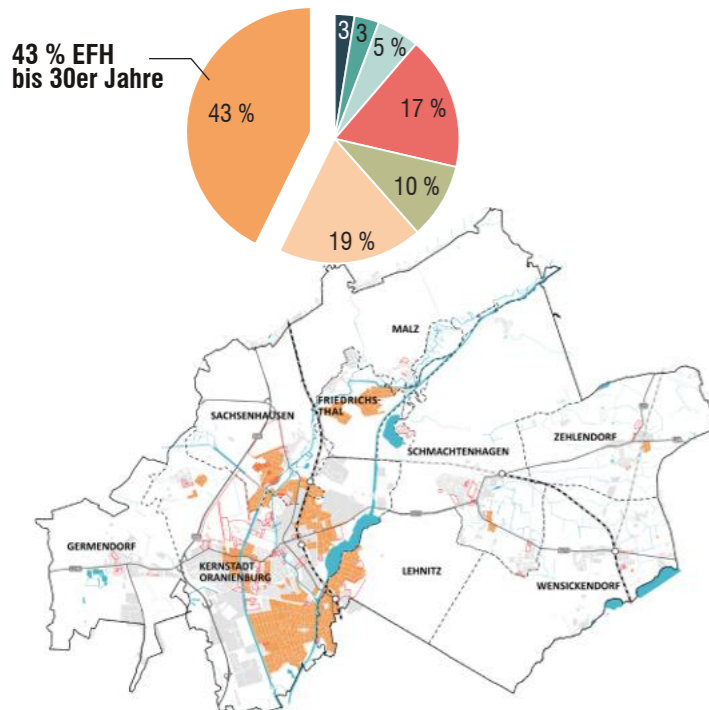


Abb. 37 Verortung Stadtstrukturtyp Einfamilienhäuser

EINFAMILIENHÄUSER AUS DER GRÜNDERZEIT BIS 30ER JAHRE

Oranienburg besteht zu großen Teilen aus Gebieten mit Einfamilienhausbebauung mit geringer Dichte. Die Typologie der locker bebauten EFH wird in der WBLES unterschieden in EFH-Gebiete und die noch weniger dicht bebauten EFH-Gebiete in Gartenstruktur (siehe Folgeseite).

Die überwiegend landschaftlich geprägten Stadtteile der Kernstadt Oranienburg-Süd, Annahof und Teile der östlichen Neustadt am Lehnitzsee sind durch kleinteilige Bauungsstrukturen, stadtrandnahes Wohnen mit Einfamilienhäusern und Erholungsanlagen gekennzeichnet und haben sich als attraktive Wohngebiete etabliert. In den Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Einfamilienhäusern sowie Wochenend- bzw. Erholungsgrundstücken wurden in den letzten Jahren umfangreiche Nachverdichtungsmaßnahmen durch den Neubau von überwiegend Einfamilienhäusern verzeichnet.

Die Ortsteile sind neben ihren historischen Dorfkernern ebenfalls geprägt durch Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung. Durch die lockere Bauweise ergeben sich Nachverdichtungspotenziale auf Baulücken und kleineren Potenzialflächen. Insbesondere die nah an der Kernstadt gelegenen Ortsteile Lehnitz und Sachsenhausen mit S-Bahn-Anschluss weisen sich als attraktive Wohnstandorte mit Nachverdichtungspotenzialen aus. Ähnlich wie in den Angerdörfern liegt hier der Fokus auf der Diversifizierung des Wohnungsangebots unter anderem durch die Schaffung von altengerechten Wohnformen in dörflichen Strukturen und einer flächeneffizienteren Bauweise in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

Die Einfamilienhausgebiete sind nach FNP zum Großteil als Wohnbaufläche Typ 3 mit einer GFZ bis 0,5 verzeichnet, wobei weniger dichte Gebiete Wohnbaufläche Typ 4 (GFZ bis 0,3) darstellen.

EINFAMILIENHÄUSER IN GARTENSTRUKTUR, KLEINGÄRTEN UND WOCHENENDHAUSGEBIETE

Eine Besonderheit in der Oranienburger Siedlungsstruktur, die in Brandenburg häufiger vertreten ist, sind die Kleingarten- und Wochenendhausgebiete. In Oranienburg liegen diese teilweise sehr zentral in der Innenstadt und teilweise eher peripher im ländlichen Raum. Dieser Siedlungstyp hat zum Teil eine lange zurückblickende Geschichte: Durch den Eisenbahnanschluss (1877) und die Aufnahme des Vorortverkehrs nach Berlin (1891), der Erweiterung der Schifffahrtswege (1906/14 Havel-Oder-Wasserstraße) und der Fernstraße Berlin-Neustrelitz siedelten sich in Oranienburg umfangreiche Industrie- und Gewerbebetriebe an. Dies ergab auch in den Ortsteilen Siedlungswachstum und eine starke Zunahme der Wohn- und Erholungsnutzung, zu denen auch die Erholungs- und Kleingartenanlagen gehören.

Zu diesem Stadtstrukturtyp zählt in der vorliegenden Analyse auch der Typ „EFH Gartenstruktur“, der sich durch eine sehr geringe Dichte und im FNP als Wohnbaufläche Typ 4 (GFZ bis 0,3) auszeichnet. Bereiche des Typs „EFH Gartenstruktur“ sind deutlich lockerer bebaut, als die EFH-Gebiete aus der Gründerzeit bis in die 30er Jahre. Beispiele für diesen Stadtstrukturtyp stellen die westlich des Oranienburger Kanals befindliche Siedlung Eden (Obstanbau-Reformsiedlung, seit 1893 bestehend), Teile Friedrichsthal (nördlich des Dameswalder Weges) und der östliche Bereich von Tiergarten dar. Gerade die Tiergartensiedlung zeichnet sich durch Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten, geringer Bebauungsdichte und schlechter Anbindung an die Infrastruktur der Gesamstadt aus.

Problematisch sind die zurückliegenden Entwicklungen, bei denen sich Kleingartengebiete immer mehr ungesteuert zu Wochenendhausgebieten bzw. Wochenendhausgebieten sich zu Wohngebieten entwickeln. So gibt es unter anderem in Tiergarten Flächen, die im FNP als WH markiert sind, in der Realität aber durch dauerhafte Wohnnutzung geprägt sind. Wochenendhausgebiete und zu EFH-Gebieten gewordenen Wochenendhausgebiete sind zum Teil herausfordernd, da sie als bebaute Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich liegen, komplexe Eigentumsverhältnisse aufweisen oder durch ihre unzureichende Erschließung schwierig als Wohnbauflächen zu mobilisieren sind.

Die zentral gelegenen Kleingartenanlagen, wie die Potenzial-

flächen hinter dem Schlosspark (KG Am Schlosspark, Schlossidyll, Papeleck, Birkenhain und Havelfreude) bieten durch ihre zentrale Lage ein wichtiges Potenzial für eine Nachverdichtung.



Abb. 38 Luftbild Wochenendhausgebiet Eden

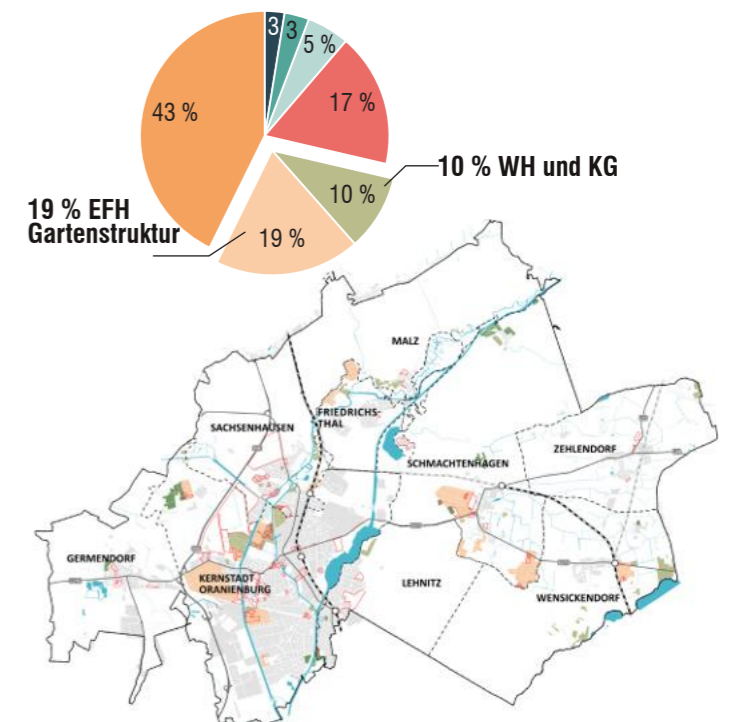


Abb. 39 Verortung Stadtstrukturtyp EFH in Gartenstruktur, KG und WH

3. RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 ARBEITSMARKT

Die Stadt Oranienburg hat sich in den vergangenen Jahren zu einem bedeutenden Arbeits- und Wirtschaftsstandort entwickelt. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist im Zeitraum von 2017 bis 2023 wie deutlich angestiegen. Im Jahr 2017 lag die Zahl der Beschäftigten mit Wohnort in Oranienburg bei 17.819, während sie im Jahr 2023 auf 20.138 steigt, was einem Plus von 13 % entspricht. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort stieg ähnlich dynamisch, von 16.597 im Jahr 2017 auf 18.506 im Jahr 2023 (+12 %).

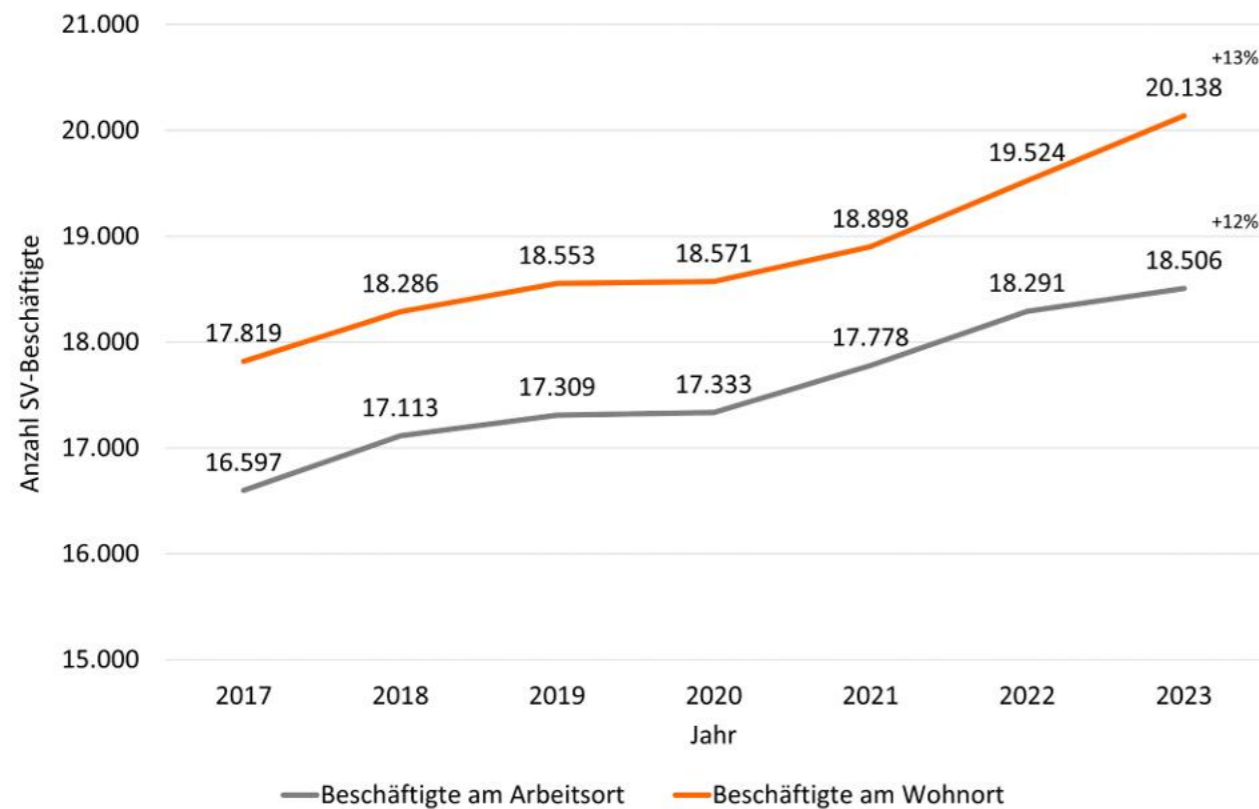


Abb. 40 Beschäftigung am Wohn- und Arbeitsort Oranienburg, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

PENDLERMOBILITÄT

Parallel zum Beschäftigungswachstum nahmen auch die Zahl der Ein- und Auspendler zu. Mit rd. 6.000 Personen bzw. 59 % stammten 2021 die meisten Einpendler aus den umliegenden Gemeinden des Landkreises Oberhavel, gefolgt von Berlin mit 21 % (rd. 2.200 Personen) und 20 % (rd. 2.000 Personen) aus dem übrigen Brandenburg außerhalb des Landkreises Oberhavel. Unter den Einpendlern gibt es erfahrungsgemäß zumindest eine Teilgruppe, die prinzipiell auch als Einwohner bzw. Einwohnerin von Oranienburg gewonnen werden kann. Das gilt insbesondere für die Einpendler, die aus Berlin oder aus weiter entfernten Gemeinden Brandenburgs nach Oranienburg kommen. Umgekehrt kann es sein, dass Auspendler zukünftig dauerhaft ihren Wohnort verlegen. Ein attraktiver Wohnstandort mit entsprechend vielfältigen Wohnangeboten kann dazu beitragen, diese Gruppen zu gewinnen bzw. zu halten.

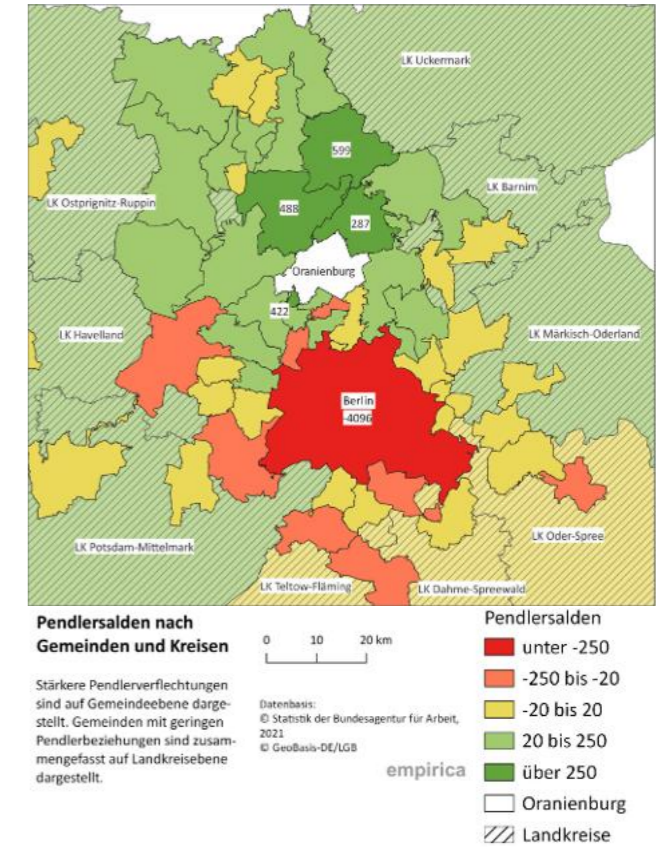


Abb. 41 Pendlerverflechtungen, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

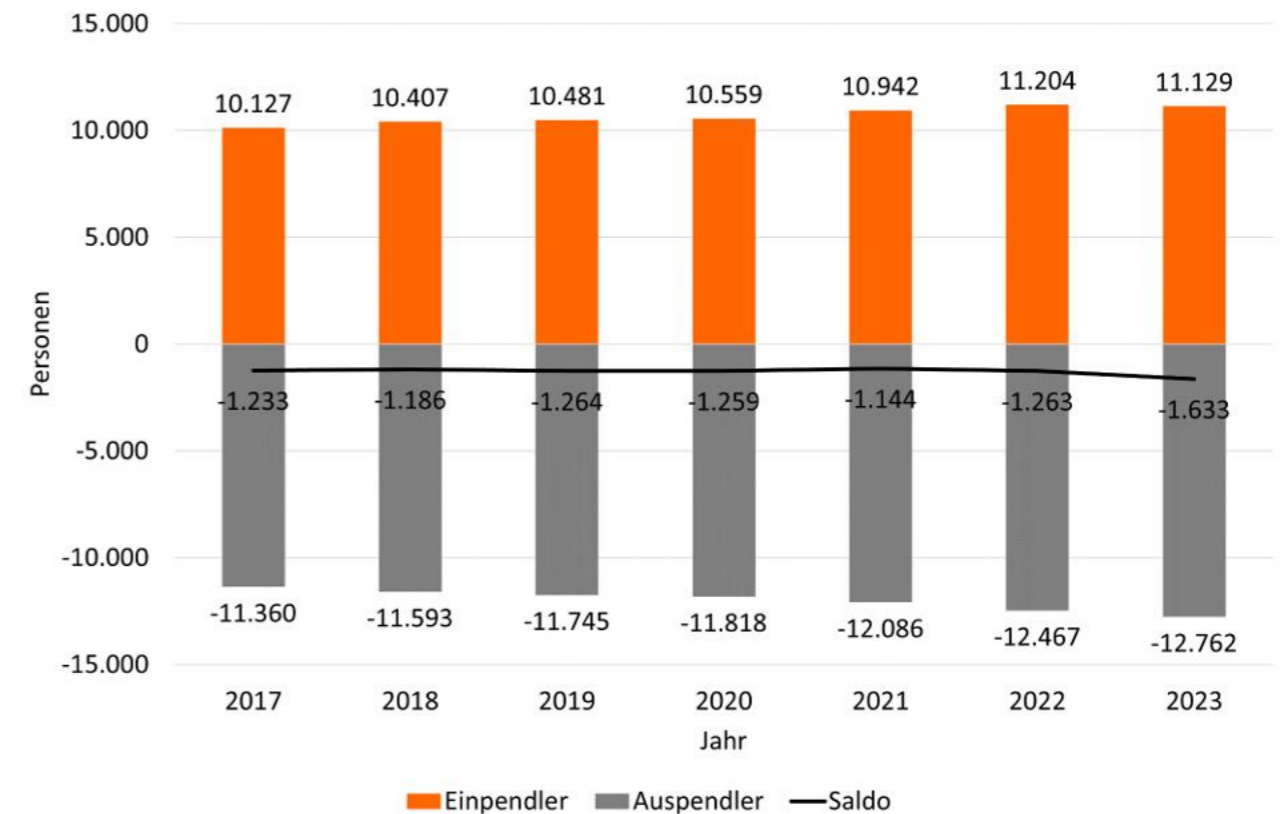


Abb. 42 Ein- und Auspendler im Zeitraum 2017 bis 2023, Quelle: Bundesagentur für Arbeit

3.2 WOHNUNGSMARKT

Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume (s. Abb. 43)
 Ende 2022 gab es in Oranienburg insgesamt 23.766 Wohnungen. Davon befinden sich jeweils etwa die Hälfte in Mehrfamilienhäusern (rd. 11.800 Wohnungen) und in Ein- oder Zweifamilienhäusern (rd. 12.000 Wohnungen). Der Wohnungsbestand ist zwischen 2012 und 2022 um knapp 2.600 Wohneinheiten bzw. 12 % gewachsen. Entsprechend des relativ hohen Eigenheimanteils haben mehr als ein Drittel der Wohnungen in Oranienburg fünf und mehr Räume und rd. 30 % vier Räume. Knapp ein Viertel der Wohnungen hat drei Räume. Kleine Wohnungen mit nur einem oder zwei Räumen machen lediglich 11 % des Wohnungsbestandes in der Stadt aus.

Baufertigstellungen 2012-2022 (s. Abb. 44)
 Im Zeitraum 2012 bis 2022 wurden in Oranienburg im Mittel rd. 260 Wohneinheiten jährlich neu gebaut. Im Jahr 2021 entstanden sogar 485 Wohneinheiten neu. Dabei sind seit 2012 rd. 58 % aller neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern entstanden, 36 % in neuen Mehrfamilienhäusern und rd. 6 % entstanden durch Baumaßnahmen im Bestand. Nur 2021

und 2022 entstanden mehr neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als in Eigenheimen. Somit ist der Anteil der Geschosswohnungen an allen Wohnungen in Oranienburg in den vergangenen Jahren leicht gesunken. Die Wohnfläche pro Kopf ist entsprechend seit 2012 leicht von 40,4 m² auf 40,9 m² angestiegen.

Entwicklung Angebotsmieten 2012 bis 2023
 Steigende Angebotsmieten sind sowohl ein Indiz für eine steigende Wohnungsnachfrage als auch für allgemeine Preissteigerungen. In Oranienburg wurde 2023 die Hälfte der inserierten Bestands-Mietwohnungen für bis zu 11 EUR/m² Wohnfläche nettokalt angeboten. Damit liegt das Preisniveau zwar noch deutlich unter dem Berliner Mittelwert von 14 EUR/m², aber gleichzeitig höher als in Velten oder Hennigsdorf. Seit 2012 ist die mittlere Angebotsmiete (Median) in Oranienburg kontinuierlich angestiegen und lag 2023 rd. 80 % höher als noch 2012. Stärker ist dieser Wert im Landkreis nur in Velten, Oberkrämer und Kremmen sowie in Berlin gestiegen. Neu errichtete Mietwohnungen sind seit 2012 fast doppelt so teuer geworden. Sie wurden 2023 im Mittel für rd. 14,7 EUR/m² angeboten.

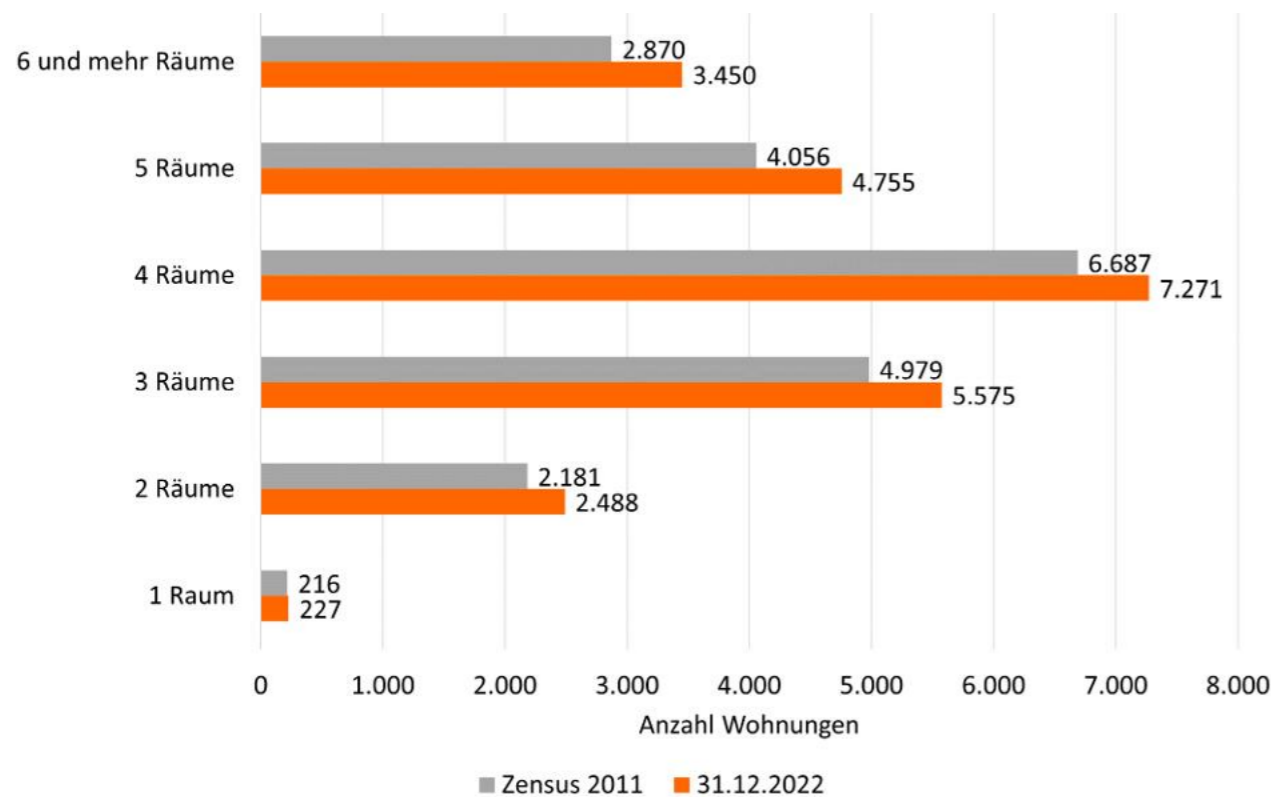


Abb. 43 Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

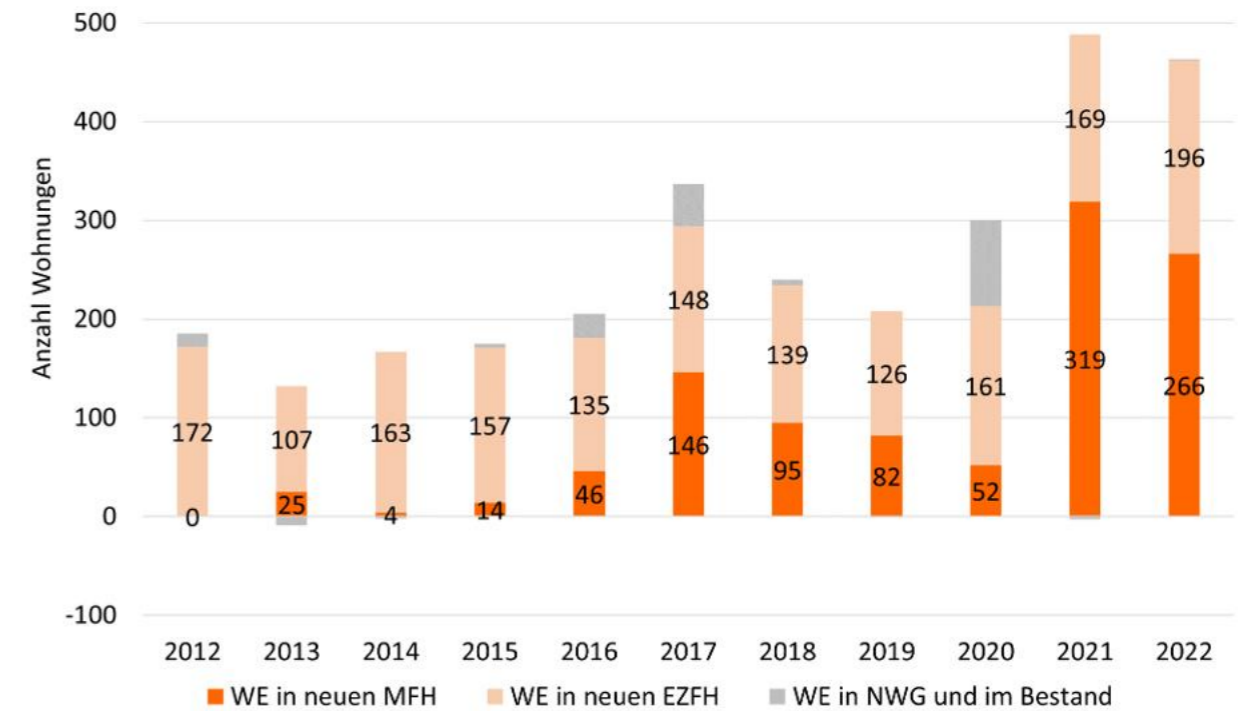


Abb. 44 Baufertigstellungen 2012-2022, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Deutlich günstiger war dagegen die mittlere Neuvermietungsmiete der kommunalen Unternehmen und der Genossenschaften, die im Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) organisiert sind. Sie lag 2022 bei 7,3 Euro/m² und damit rd. 32 % höher als 2013.

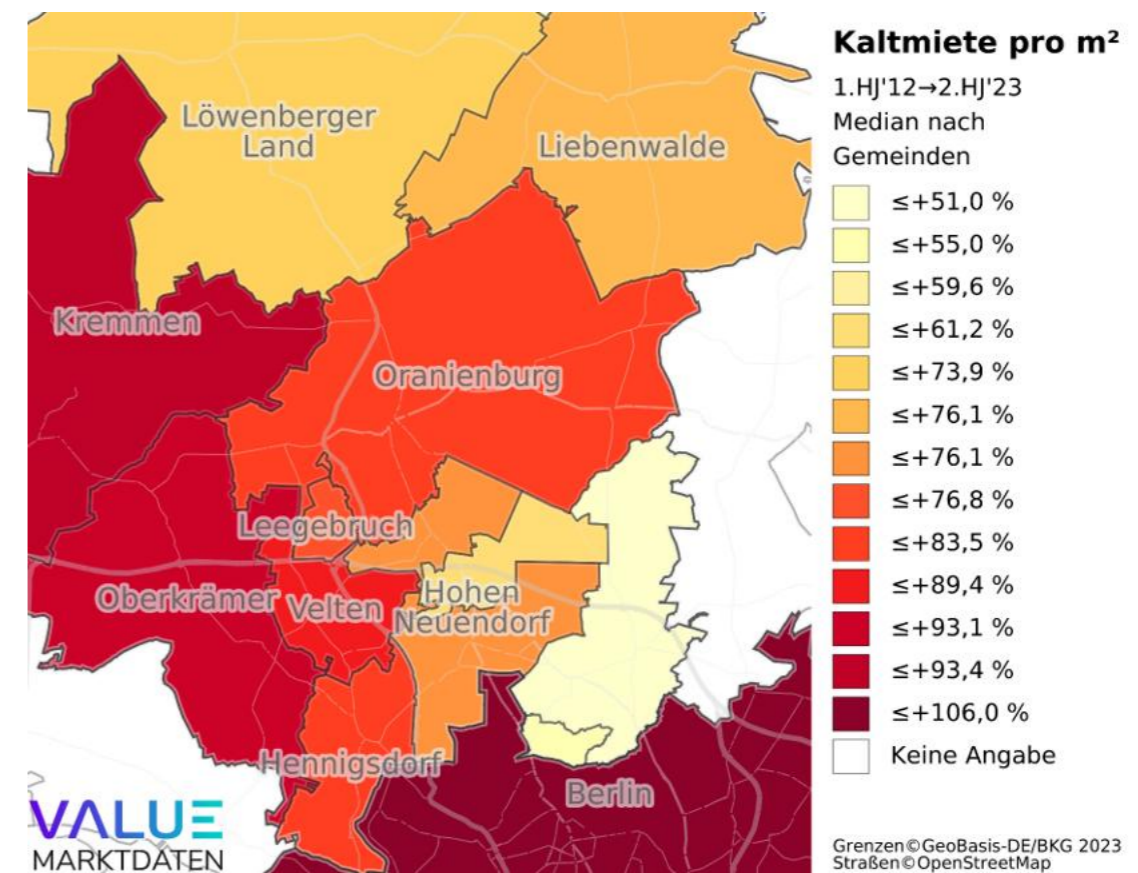


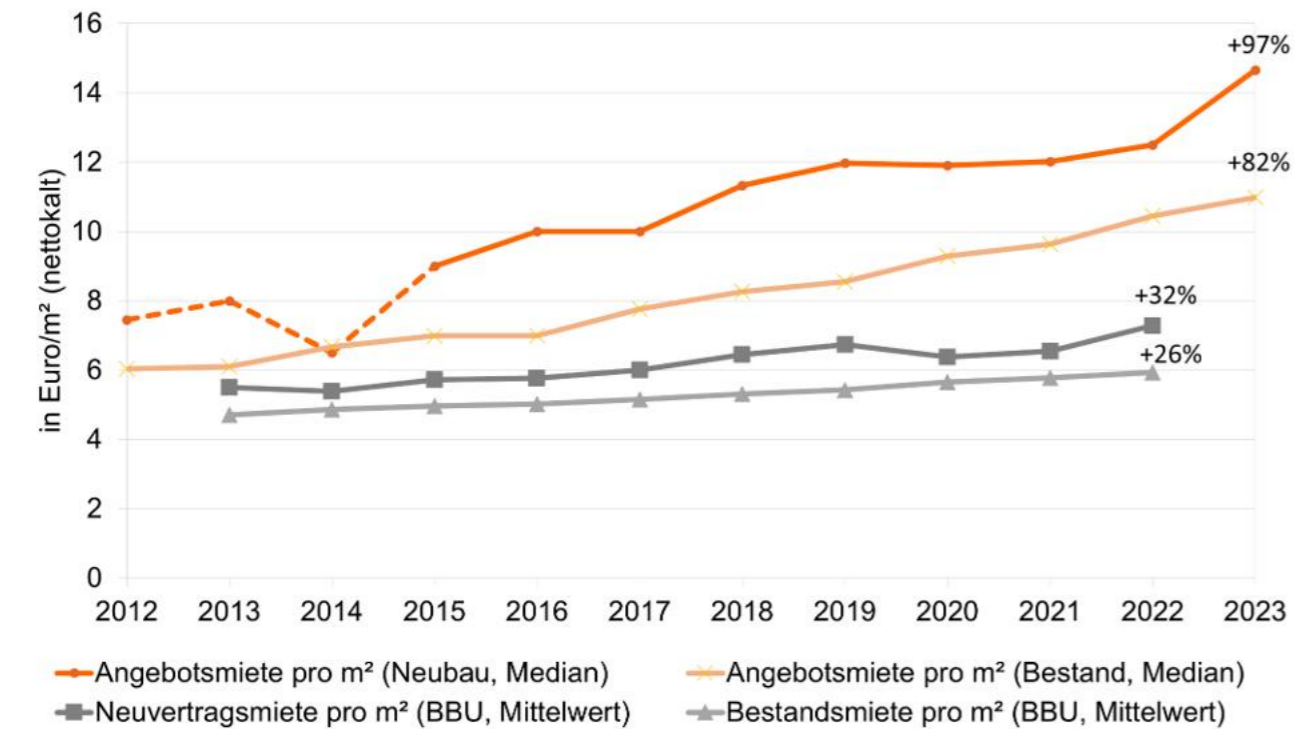
Abb. 45 Entwicklung der Angebotsmieten Wohnen in Euro/m² Wohnfläche nettokalt seit 2012 in Oranienburg und im regionalen Vergleich

Entwicklung Angebotskaufpreise 2012 bis 2023

Die mittleren Angebotspreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime sind in Oranienburg zwischen 2012 und 2021/2022 kontinuierlich von rd. 1.200 auf rd. 4.000 Euro/m² Wohnfläche (Eigentumswohnungen) bzw. von 1.400 auf rd. 4.100 Euro/m² (Eigenheime) angestiegen. Seitdem sind die Angebotspreise – wie im bundesweiten Trend – leicht rückläufig, u. a. aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen, die eine Immobilienfinanzierung für viele Menschen erschwert. Im regionalen Vergleich waren Ein- und Zweifamilienhäuser in Oranienburg 2023 etwas günstiger als in den berlinnäheren Kommunen in Landkreis mit S-Bahn-Anschluss (bzw. direktem Anschluss an das Berliner Stadtgebiet), aber teurer als in Velten, Oberkrämer und Leegebruch.

Der mittlere Angebotskaufpreis für Baugrundstücke stieg ebenfalls an: Auf einen kontinuierlichen Anstieg von rd. 60 Euro/m² Grundstücksfläche im Jahr 2012 auf 370 Euro/m² im Jahr 2022 folgte 2023 ein leichter Rückgang. Entsprechend stiegen die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke an. Sie liegen in der Innenstadt inzwischen bei bis zu 500 Euro/m², in den angrenzenden, von kleinteiligen Geschosswohnungsbau geprägten Bereichen bei 290 bis 370 Euro/m² (2012: 35 bis

65 Euro/m²). Auch in den Ortsteilen haben sich die Bodenrichtwerte erhöht, von überwiegend rd. 20 bis 50 Euro/m² Ende 2012 auf 100 bis 250 Euro/m², in Lehnitz noch darüber.



Datenquelle Angebotsmiete: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)
 Datenquelle Neuvertrags-/Bestandsmiete: BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (keine Daten für 2012 und 2023)

Abb. 46 Mietentwicklung 2012 bis 2023, Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank), BBU Marktmonitor

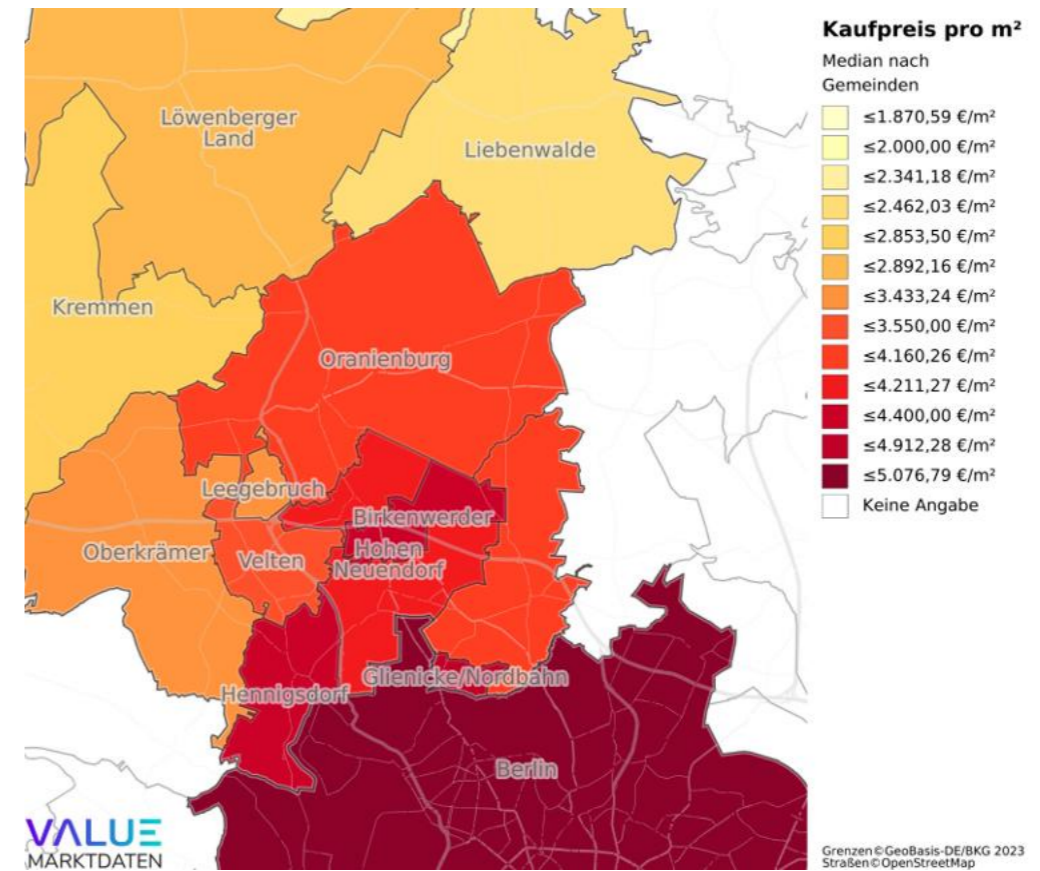


Abb. 47 Angebotskaufpreise Eigenheime in Euro/m² Wohnfläche (2023) in Oranienburg im regionalen Vergleich

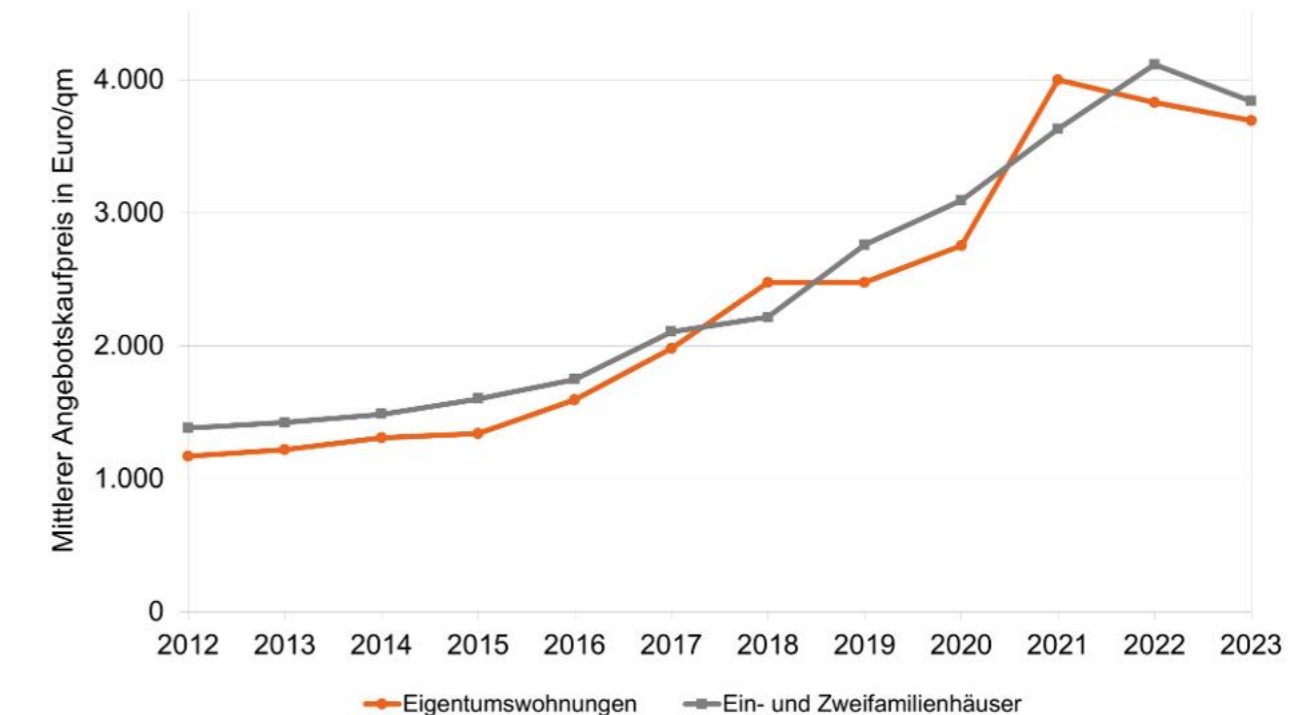


Abb. 48 Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheime 2012 bis 2023, Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank)

3.3 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

ENTWICKLUNG IN DER VERGANGENHEIT

Einwohner und Haushalte 2012-2022

Die Einwohnerzahl Oranienburgs ist seit 2012 stark angestiegen (s. Abb. 49 Einwohner und Haushalte 2012-2022). Ende 2022 lebten fast 49.000 Menschen in der Stadt, rd. 3.700 mehr als zehn Jahre zuvor. Das entspricht einem Zuwachs von 14,7 % und ist mehr als das Bevölkerungswachstum in Berlin (11,3 %) und dem Land Brandenburg (5,0 %) im gleichen Zeitraum. In den Jahren 2014 und 2015 gab es ein deutliches Wachstum in Oranienburg durch den Zuzug von Geflüchteten. Die Bevölkerungsgewinne der Jahre 2021 und 2022 lagen nochmals darüber. Auch 2023 setzte sich das Bevölkerungswachstum fort. Parallel zur steigenden Bevölkerungszahl ist auch die Zahl der Haushalte in Oranienburg um rd. 2.200 oder 11 % seit 2012 angestiegen.

Einwohnerentwicklung nach Altersklassen

In Oranienburg sind knapp 10 % der Einwohner und Einwohnerinnen bzw. rd. 4.700 Personen unter 10 Jahre alt und weitere 7,5 % bzw. 3.700 Personen zwischen 10 und unter 18

Jahre. Junge Erwachsene zwischen 18 und 25 Jahre zählen rd. 2.900 Personen (6 % aller Einwohner und Einwohnerinnen). Gut ein Viertel der Menschen in der Stadt ist im typischen Familiengründungsalter (25 bis unter 45 Jahre). Knapp 29 % sind mit 45 bis unter 65 Jahren die zukünftigen Älteren, während die heutigen Älteren (65 Jahre und älter) 23 % der Oranienburger Bevölkerung ausmachen. Das Durchschnittsalter in Oranienburg liegt bei 45,6 Jahren und damit unter dem Niveau im Land Brandenburg (47,1 Jahre).

Zwischen 2017 und 2022 ist lediglich die Gruppe der 45- bis unter 65-Jährigen (minus 360 Personen) etwas kleiner geworden. Alle anderen Gruppen sind teils stark gewachsen. Mit einem Zuwachs von 42 % stieg die Zahl der 10-Jährigen bis unter 18-Jährigen relativ am stärksten. Den höchsten absoluten Anstieg verzeichnet die Gruppe der Älteren ab 65 Jahren (plus 1.300 Personen). Das starke Wachstum hat einen höheren Bedarf nach sozialen Infrastruktureinrichtungen in Oranienburg zur Folge.

Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen

Zwei Drittel der Einwohner und Einwohnerinnen Oranienburgs (rd. 32.000 Menschen) wohnen in der Kernstadt, das übrige Drittel (rd. 16.500 Menschen) in den Ortsteilen. Der bevölke-

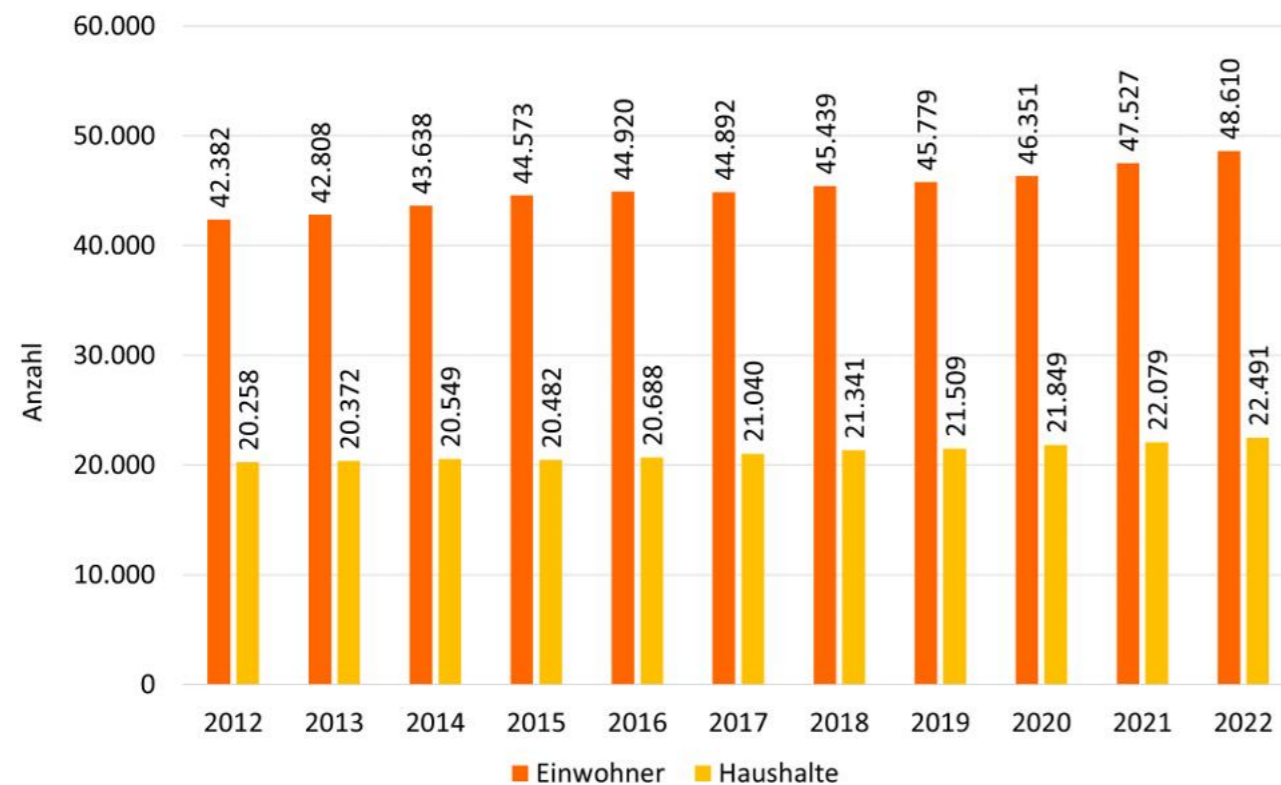


Abb. 49 Einwohner und Haushalte 2012-2022, Quelle: Stadt Oranienburg, empirica regio

| Ortsteil | 2012 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Entwicklung 2017-2022 | |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----------------------|--------|
| Kernstadt | 27894 | 29562 | 29918 | 30157 | 30440 | 31335 | 32157 | 2595 | 8,8 % |
| Friedrichsthal | 2035 | 2093 | 2107 | 2101 | 2110 | 2153 | 2170 | 77 | 3,7 % |
| Germendorf | 1855 | 1878 | 1883 | 1863 | 1917 | 1914 | 1920 | 42 | 2,2 % |
| Lehnitz | 3045 | 3340 | 3459 | 3491 | 3587 | 3709 | 3752 | 412 | 12,3 % |
| Malz | 550 | 561 | 561 | 554 | 540 | 544 | 536 | -25 | -4,5 % |
| Sachsenhausen | 2765 | 2964 | 2988 | 3024 | 3082 | 3167 | 3223 | 259 | 8,7 % |
| Schmachtenhagen | 2268 | 2508 | 2531 | 2556 | 2633 | 2659 | 2739 | 231 | 9,2 % |
| Wensickendorf | 1008 | 1027 | 1037 | 1075 | 1095 | 1098 | 1135 | 108 | 10,5 % |
| Zehlendorf | 963 | 961 | 956 | 959 | 947 | 948 | 978 | 17 | 1,8 % |
| Insgesamt | 42383 | 44894 | 45440 | 45780 | 46351 | 47527 | 48610 | 3716 | 8,3 % |

Abb. 50 Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen, Quelle: Stadt Oranienburg

rungsreichste Ortsteil ist Lehnitz mit rd. 3.750 Einwohnern und Einwohnerinnen. Deutliche Einwohnerzuwächse gab es in den vergangenen Jahren vor allem in der Kernstadt, Sachsenhausen und Schmachtenhagen sowie in Lehnitz, wobei ein Teil des Wachstums auf eine Unterkunft für Geflüchtete im Ortsteil zurückgeht. Dagegen war der kleinste Ortsteil Malz mit rd. 540 Einwohnern und Einwohnerinnen der einzige Ortsteil, dessen Bevölkerungszahl in den vergangenen Jahren rückläufig war.

Altersstruktur in den Ortsteilen

Im Zeitraum 2012 bis 2021 ist in fast allen Ortsteilen die Zahl der älteren Einwohner und Einwohnerinnen ab 65 Jahren stärker anstieg als die Einwohnerzahl insgesamt. Gleichzeitig nahm auch die Zahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren fast überall zu oder stagnierte zumindest. Auch die Entwicklung der Einwohner und Einwohnerinnen zwischen 25 und 45 Jahren war in den meisten Ortsteilen konstant oder positiv. Dies verdeutlicht das Nebeneinander des demografi-

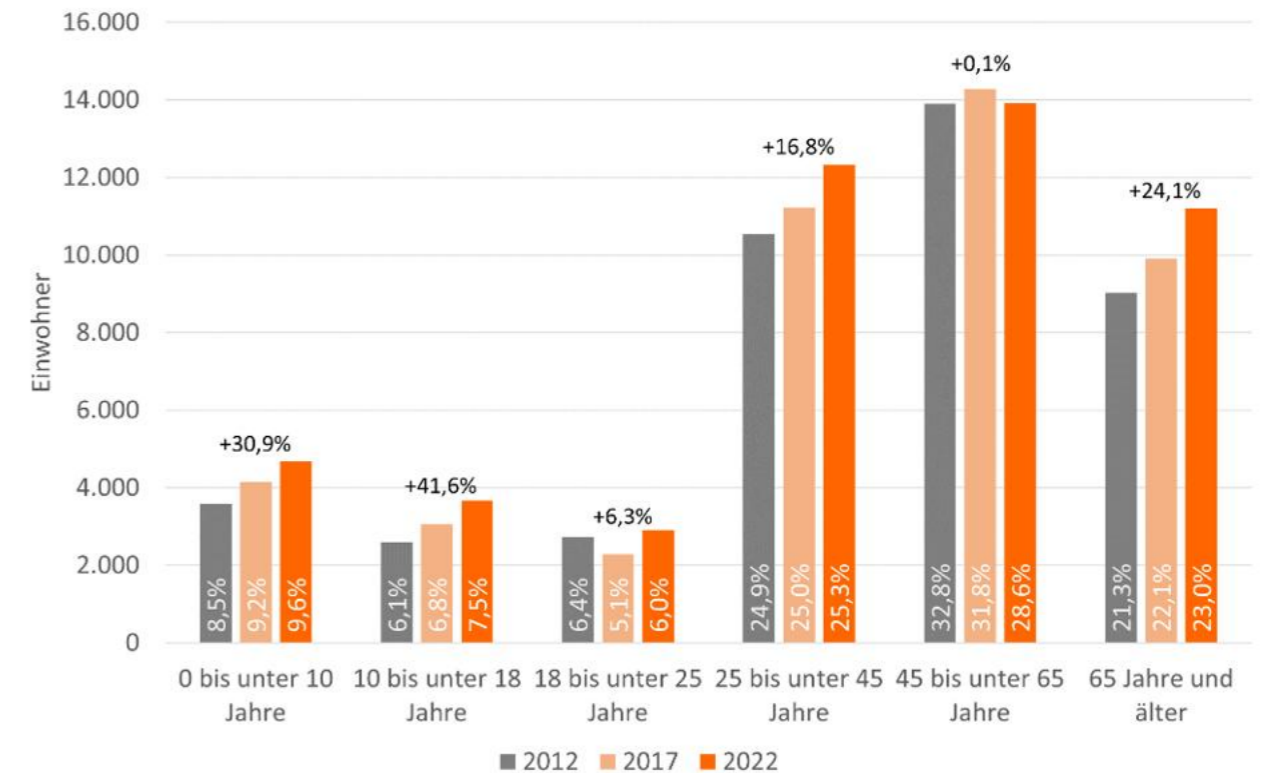


Abb. 51 Einwohnerentwicklung nach Altersklassen, Quelle: Stadt Oranienburg

| Ortsteil | unter 10 Jahre | | | 10 bis unter 18 Jahre | | | 18 bis unter 25 Jahre | | |
|------------------|----------------|--------------|-------------|-----------------------|--------------|--------------|-----------------------|--------------|--------------|
| | 2012 | 2021 | Anteil 2021 | 2012 | 2021 | Anteil 2021 | 2012 | 2021 | Anteil 2021 |
| Kernstadt | 2.357 | 2.985 | 9,5 % | 1.608 | 2.203 | 7,0 % | 2.004 | 2.019 | 6,4 % |
| Friedrichsthal | 160 | 205 | 9,5 % | 125 | 157 | 7,3 % | 82 | 80 | 3,7 % |
| Germendorf | 218 | 209 | 10,9 % | 180 | 184 | 9,6 % | 119 | 119 | 6,2 % |
| Lehnitz | 255 | 365 | 9,8 % | 224 | 279 | 7,5 % | 129 | 212 | 5,7 % |
| Malz | 45 | 56 | 10,3 % | 41 | 46 | 8,5 % | 35 | 28 | 5,1 % |
| Sachsenhausen | 215 | 298 | 9,4 % | 169 | 229 | 7,2 % | 150 | 133 | 4,2 % |
| Schmachtenhagen | 192 | 276 | 10,4 % | 131 | 217 | 8,2 % | 111 | 92 | 3,5 % |
| Wensickendorf | 69 | 114 | 10,4 % | 47 | 63 | 5,7 % | 56 | 38 | 3,5 % |
| Zehlendorf | 72 | 70 | 7,4 % | 67 | 62 | 6,5 % | 47 | 44 | 4,6 % |
| Insgesamt | 3.583 | 4.578 | 9,6% | 2.592 | 3.440 | 7,2 % | 2.733 | 2.765 | 5,8 % |

Abb. 52 Altersstruktur in den Ortsteilen, Quelle: Stadt Oranienburg

schen Wandels, u. a. durch eine höhere Lebenserwartung, und eines kontinuierlichen Generationenwechsels, insbesondere in den stark durch Eigenheime geprägten Ortsteilen. In Germendorf ist der Anteil der älteren Einwohner und Einwohnerinnen mit 18 % am niedrigsten, so dass weniger Einfamilienhäuser durch Generationenwechsel zur Verfügung stehen als in Friedrichsthal oder Schmachtenhagen, wo jeweils mehr als ein Viertel der Einwohner und Einwohnerinnen 65 Jahre

oder älter ist.

Wanderungssaldo nach Herkunft und Ziel (2012-2022)

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Oranienburg war zwischen 2012 und 2022 negativ, es sind insgesamt rd. 1.900 Menschen mehr gestorben als geboren wurden (Sterbeüberschuss jährlich zwischen rd. 120 und 260 Personen). Das Bevölkerungswachstum geht damit allein auf Wande-

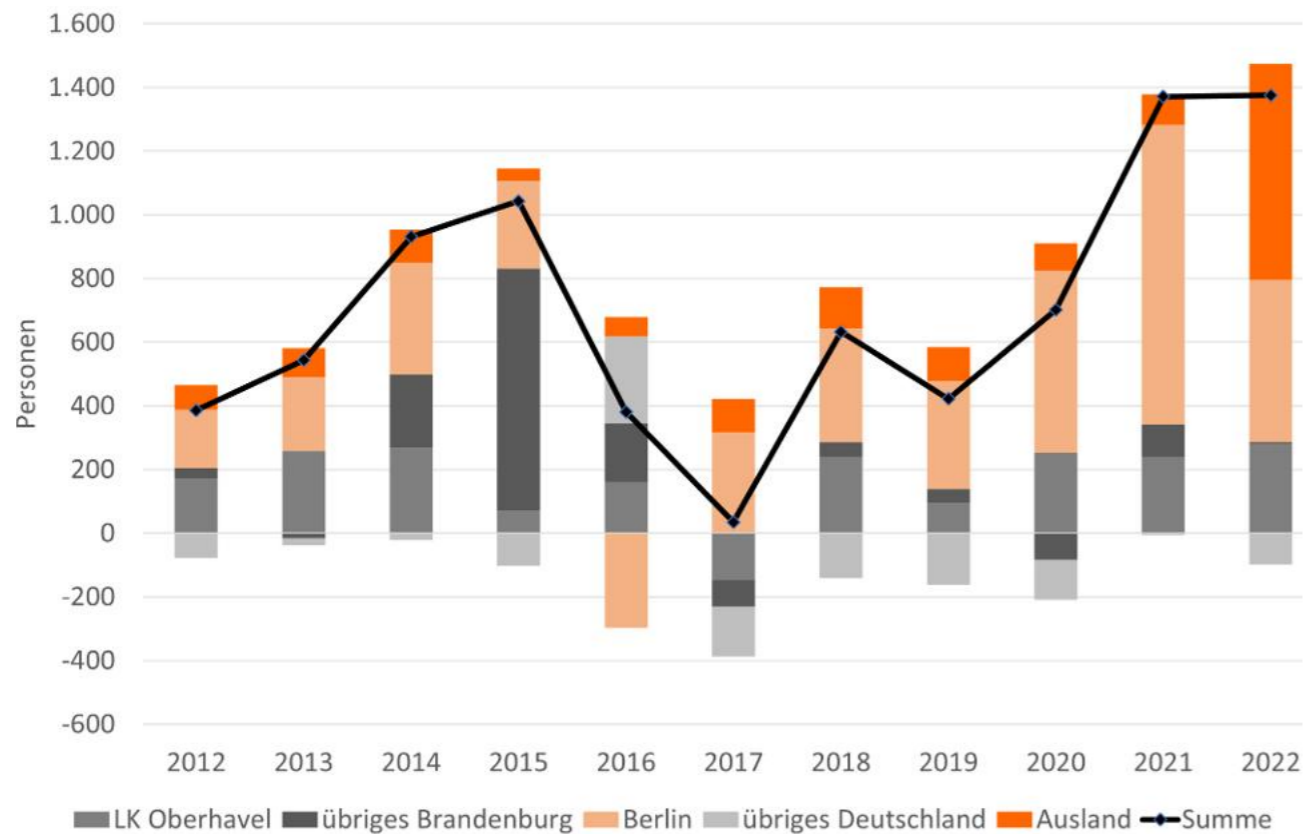


Abb. 53 Wanderungssaldo nach Herkunft und Ziel (2012-2022), Quelle: Stadt Oranienburg

| Ortsteil | 25 bis unter 45 Jahre | | | 45 bis unter 65 Jahre | | | 65 Jahre und älter | | |
|------------------|-----------------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|
| | 2012 | 2021 | Anteil 2021 | 2012 | 2021 | Anteil 2021 | 2012 | 2021 | Anteil 2021 |
| Kernstadt | 7.165 | 8.328 | 26,6 % | 8.722 | 8.612 | 27,5 % | 6.038 | 7.188 | 22,9 % |
| Friedrichsthal | 446 | 441 | 20,5 % | 720 | 689 | 32,0 % | 502 | 581 | 27,0 % |
| Germendorf | 475 | 461 | 24,1 % | 593 | 590 | 30,8 % | 270 | 351 | 18,3 % |
| Lehnitz | 654 | 878 | 23,7 % | 1.079 | 1.137 | 30,7 % | 704 | 838 | 22,6 % |
| Malz | 124 | 93 | 17,1 % | 201 | 193 | 35,5 % | 104 | 128 | 23,5 % |
| Sachsenhausen | 605 | 728 | 23,0 % | 1.043 | 1.023 | 32,3 % | 583 | 756 | 23,9 % |
| Schmachtenhagen | 631 | 632 | 23,8 % | 814 | 856 | 32,2 % | 529 | 701 | 26,4 % |
| Wensickendorf | 225 | 249 | 22,7 % | 381 | 381 | 34,7 % | 230 | 253 | 23,0 % |
| Zehlendorf | 220 | 175 | 18,5 % | 346 | 372 | 39,2 % | 211 | 225 | 23,7 % |
| Insgesamt | 10.545 | 11.985 | 25,2 % | 13.899 | 13.853 | 29,1 % | 9.171 | 11.021 | 23,2 % |

rungsgewinne zurück. Im Zeitraum 2012 bis 2022 sind im Saldo rd. 7.800 Personen mehr in die Stadt gezogen als fortgegangen. Oranienburg gewann dabei in den vergangenen fünf Jahren vor allem aus Berlin sowie in geringerem Umfang aus dem Landkreis Oberhavel. Auch die Wanderungsbilanz mit dem Ausland ist positiv, wobei der hohe Wert im Jahr 2022 vor allem auf den Zuzug von Geflüchteten im Zuge des russischen Kriegs gegen die Ukraine zurückgeht.

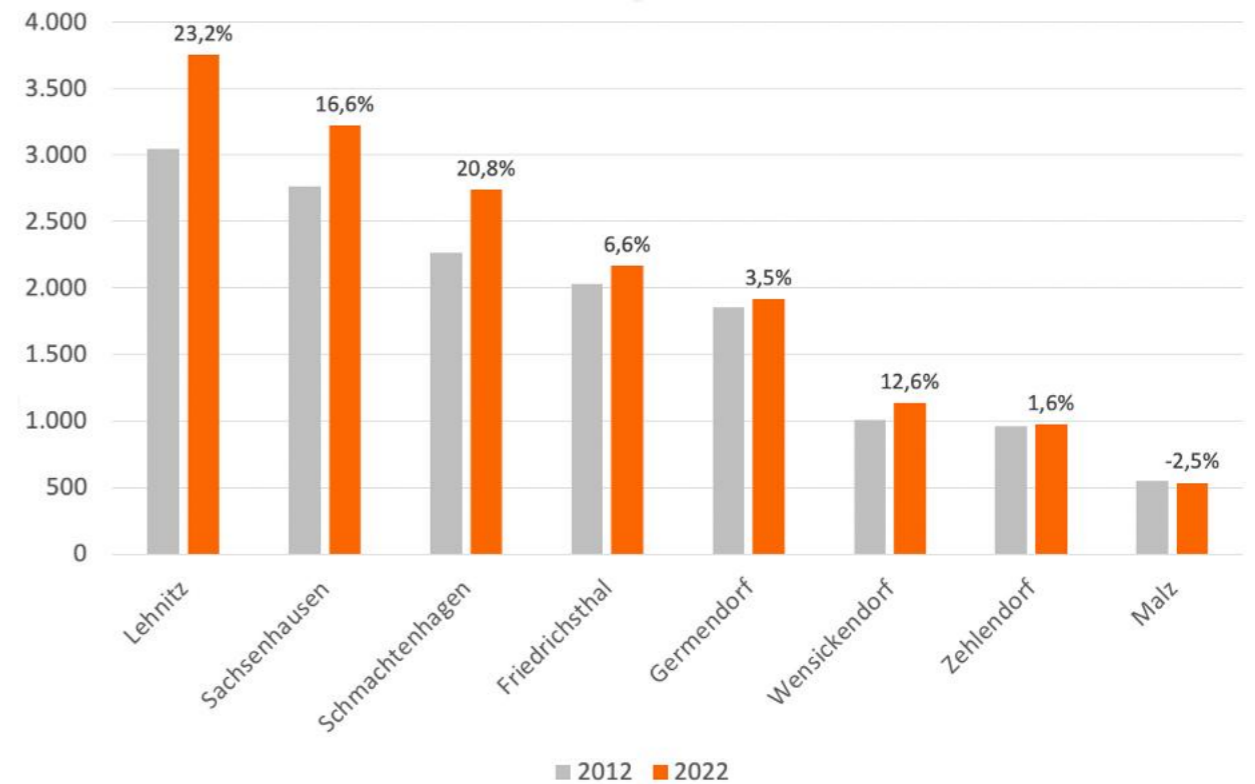


Abb. 54 Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen 2012-22 (ohne Kernstadt), Quelle: Stadt Oranienburg

3.4 BESTEHENDE KONZEPTE UND ANSÄTZE

Bei der Entwicklung der in dieser Studie identifizierten Flächen sind die zugrundeliegenden planungs- und fachrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Hierzu werden die bestehenden Planungsgrundlagen, Konzepte und Strategien kurz dargestellt. In **Kapitel 5**, welches sich mit der Einzelbewertung der Potenzialflächen beschäftigt, werden die jeweiligen Aussagen der Planungsgrundlagen flächengenau dargestellt (LEP-HR, FNP, Landschaftsplan).

3.4.1 Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist der vorbereitende Bauleitplan und steuert als formelles Planungsinstrument die langfristige städtebauliche Entwicklung der Stadt. Im FNP wird die Art der Bodennutzung in den Grundzügen für ungefähr ein Jahrzehnt dargestellt. Gemäß der zweistufigen Bauleitplanung werden die Darstellungen im FNP in den Bebauungsplänen präzisiert und verbindlich festgesetzt.

Der aktuelle FNP der Stadt Oranienburg wurde mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 10 am 19.12.2015 wirksam und bewirkte damit, dass die vorherigen Flächennutzungspläne der Stadt unwirksam wurden.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan dient der Darstellung der örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Gleichzeitig ist er eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit geplanter Bauvorhaben und Nutzungsänderungen.

Gemäß § 11 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die Inhalte des Landschaftsplanes im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) zu berücksichtigen. Die entsprechenden Darstellungen wurden in den Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg übernommen. Als Fachplan des Naturschutzes und der Landschaftspflege enthält der Landschaftsplan detaillierte Vorgaben zum Schutz und zur Entwicklung folgender Schutzgüter:

- Boden
- Grund- und Oberflächenwasser
- Klima und Luft
- Pflanzen- und Tierwelt
- Landschafts- und Ortsbild
- Erholungsvorsorge

Der Landschaftsplan soll damit Entscheidungshilfen für die Stadt Oranienburg aufzeigen, um Planungsvorhaben bereits im Vorfeld hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft beurteilen und ggf. Entwicklungen zu Lasten einer intakten Umwelt verhindern zu können. Nach der Integration der wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan bleibt der Landschaftsplan als Fachgutachten eine wichtige Orientierungshilfe bei Planungsentscheidungen.

LEP HR

Die Kreisstadt Oranienburg wird gemäß Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR, 2018) als Mittelzentrum in der Metropolregion dargestellt. Der LEP HR beschäftigt sich neben Berlin auch mit der nachhaltigen Weiterentwicklung der umliegenden Teilräume der Hauptstadt. Gemeinsam mit den Gemeinden Mühlenbecker Land,

Glienicke/Nordbahn, Hohen Neuendorf, Birkenwerder, Leegebuch, Kremmen, Löwenberger Land und Liebenwalde bildet die Stadt Oranienburg den Mittelbereich Oranienburg, welcher rd. 129.000 Einwohnende umfasst. Innerhalb des LEP HR wird die Stadt Oranienburg als Achsengemeinde klassifiziert und bildet mit den Gemeinden Glienicke/Nordbahn, Hohen Neuendorf und Birkenwerder die Siedlungsentwicklungsachse A in nord-südlicher Richtung. Der LEP HR weist unbebaute Flächen im Westen der Kernstadt als Siedlungsraum aus.

Bebauungspläne

Derzeit befinden sich 9 Bebauungspläne für Wohnungsbau im Aufstellungsverfahren. 15 weitere Bebauungspläne befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Umsetzung. Für weitere Gebiete erfolgen gegenwärtig Untersuchungen, die schließlich zur Aufstellung von Bebauungsplänen führen können (Konzeptphase).

B-Pläne in Realisierung:

- B-Plan Nr. 45 "Dritte Achse am Schlossplatz", seit 05.10.2007 in Kraft getreten
- Umbau Speicher, seit 20.12.2014 in Kraft getreten
- Wohnpark Kremmener Straße (B-Plan Nr. 117) (OWG e.G.), seit 17.11.2018 in Kraft getreten
- 3. BA Weiße Stadt (WOBA), seit 11.07.2020 in Kraft getreten
- B-Plan Nr. 59-3 "Nordwestliche Schmalkaldener Straße", seit 20.11.2021 in Kraft getreten
- B-Plan Nr. 128 "Wohnbebauung Dr.-Kurt-Schumacher-Straße", seit 12.03.2022 in Kraft getreten
- B-Plan Nr. 142 "Wohnanlage am Mühlenbecker Weg", seit 24.12.2022 in Kraft getreten
- B-Plan Nr. 144 "Wohnpark östlich Friedenthaler Weg" (Deutsche Reihenhäuser), seit 08.01.2022 in Kraft getreten

Bauen im Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch und Außenbereichssatzungen

In Innenstadtbereichen bzw. innerhalb zusammenhängend bebauter Ortsteile, in denen Flächen verfügbar sind und bei denen die Erschließung gesichert ist, kann nach § 34 BauGB gebaut werden, wenn das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung entspricht. Das betrifft vor allem Baulücken, welche mit Einfamilienhäusern bebaut werden könnten.

Außerhalb dieser Grenzen liegen die Grundstücke im Außenbereich, in dem gemäß § 35 BauGB eine Wohnbebauung in der Regel nicht vorgesehen ist. Einige Bereiche im Außenbereich (nach § 35 BauGB) sind jedoch durch Außenbereichssatzungen festgelegt, durch die Vorhaben erleichtert realisiert werden können.

3.4.2 Konzepte und Strategien

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung, neuen Rahmenbedingungen und Herausforderungen in der Stadt Oranienburg wird parallel zur WBLES und inhaltlich eng verknüpft das INSEK 2035+ aus dem Jahr 2019 fortgeschrieben.

Das neue INSEK Oranienburg 2040+ benennt die stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Strategien für die nächsten 15 Jahre. Das INSEK 2040+ baut auf den vorherigen INSEKs aus den Jahren 2007, 2014 und 2019 auf und befasst sich durch die neuen Rahmenbedingungen besonders mit dem Thema Wachstum.

Die wesentlichen Handlungsfelder einer integrierten Stadtentwicklung (Identität, Wohnen, Arbeiten, soziale Infrastruktur, Freiraum, Klimaanpassung und Mobilität) werden analysiert

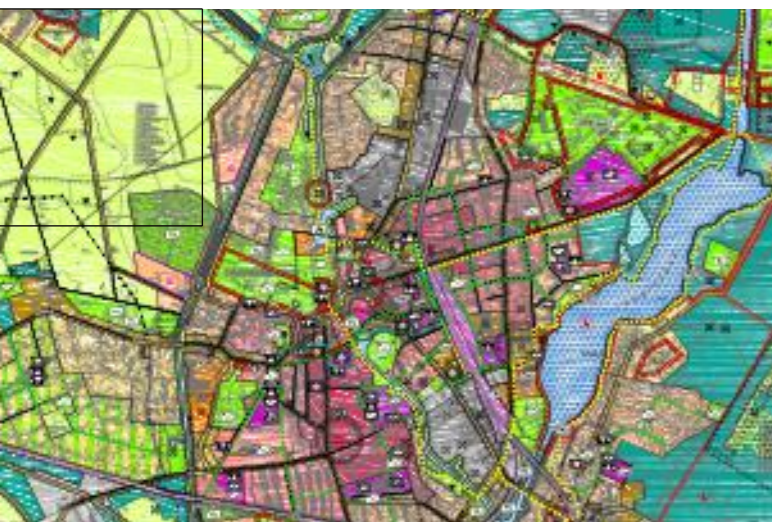


Abb. 55 Auszug FNP 2009

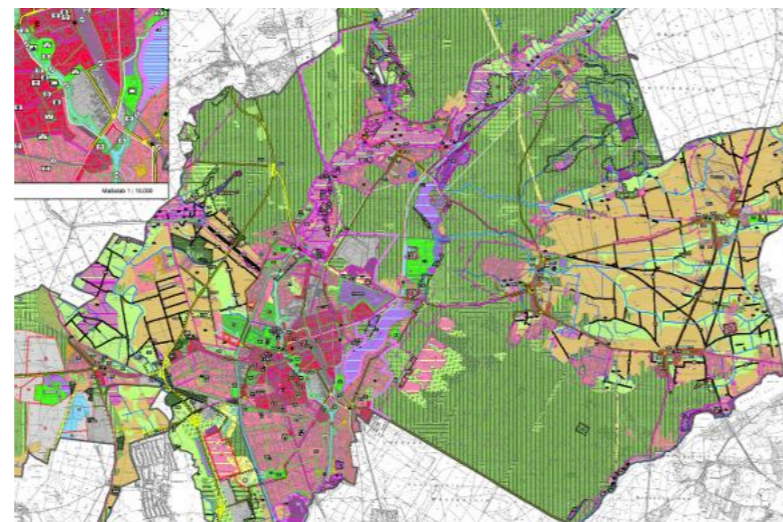


Abb. 56 Auszug Landschaftsplan 2009

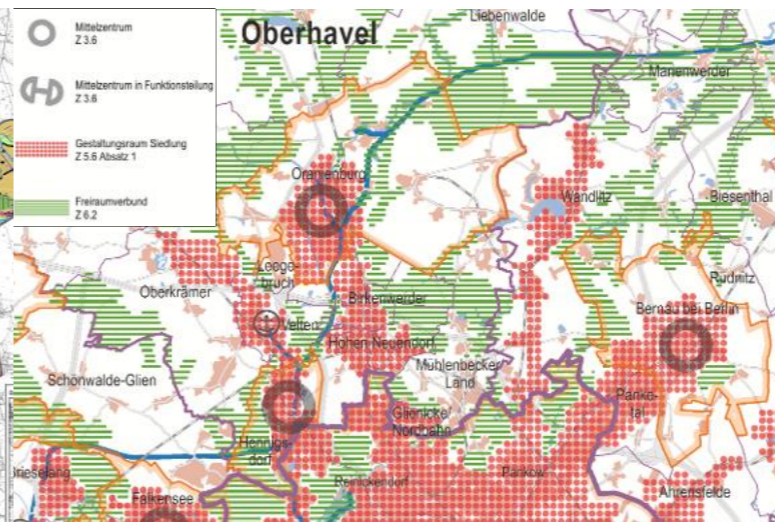


Abb. 57 Ausschnitt Festlegungskarte Oranienburg im LEP HR. Stand 2019



Abb. 58 Baulandstrategie 2019, Jahn, Mack & Partner

Abb. 59 INSEK 2024, UmbauStadt, empirica

und mit Maßnahmen unterlegt. Die Maßnahmen haben einerseits einen gesamtstädtischen Maßstab mit strategischer Ausrichtung und sind andererseits konkret räumlich auf die Kernstadt und die Ortsteile bezogen. In diesem Zusammenhang werden u.a. spezifische Profile für die verschiedenen Stadt- und Ortsteile herausgearbeitet. Die in der WBLES entwickelten Testentwürfe für ausgewählte Potenzialflächen finden sich im Maßnahmenkatalog des INSEK 2040+ wieder.

Wohnraumversorgungskonzept Oranienburg | 2021

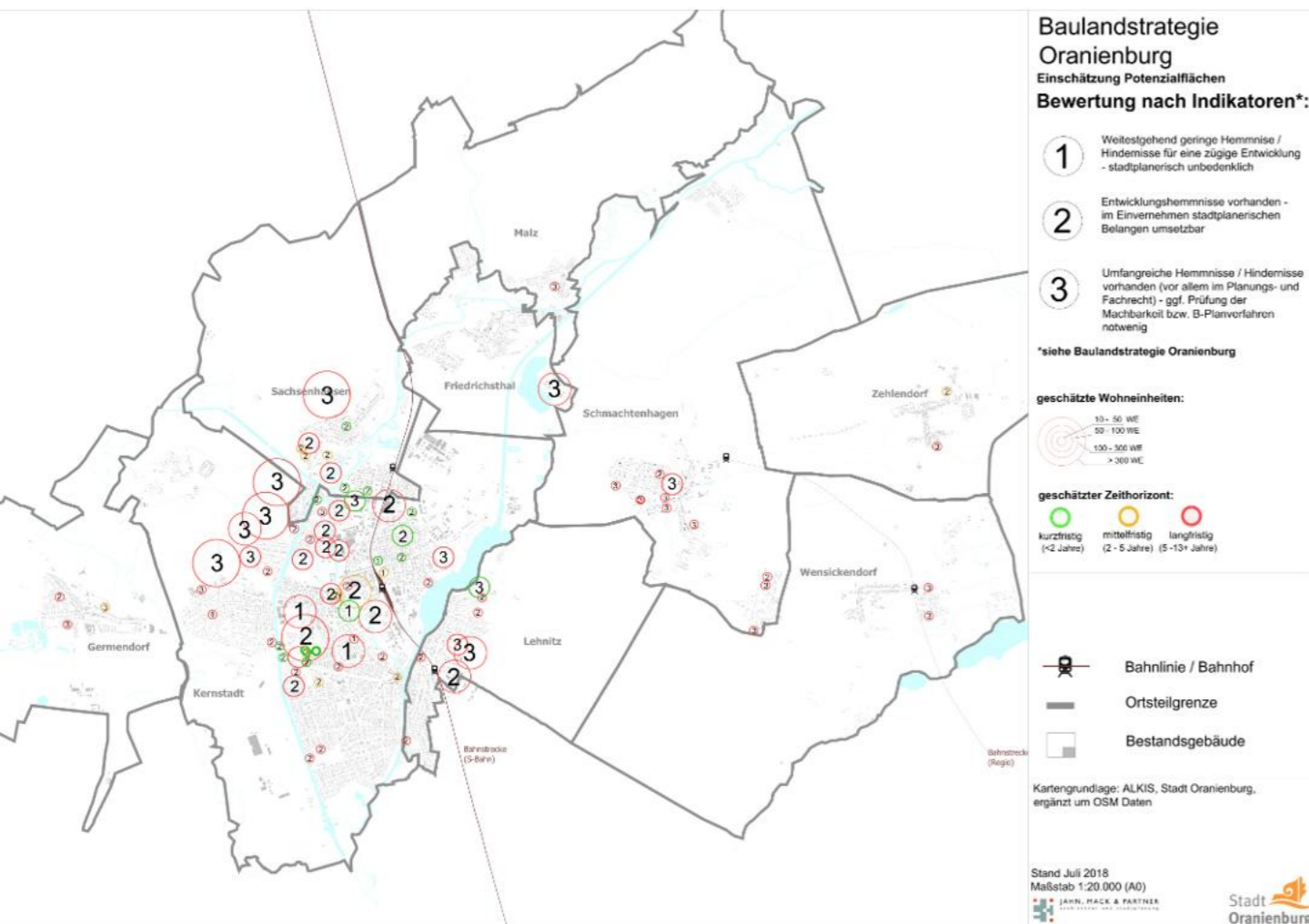
Das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2021 analysiert die aktuelle Wohnungsmarktsituation in Oranienburg und ermittelt, basierend auf einer Einwohner- und Wohnungsnachfrageprognose, die künftigen Wohnungsbedarfe in der Stadt (Neubaubedarf). Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Wohnraumversorgung von Haushalten mit geringem Einkommen gelegt (Wohnungsbedarf im preisgünstigen bzw. geförderten Segment). Darüber werden im Konzept der Baulandbeschluss der Stadt aus dem Jahre 2020 überprüft und Empfehlungen zu seiner Weiterentwicklung gegeben.

Baulandstrategie 2019

Die aktuelle Baulandstrategie wurde am 29.04.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Sie stellt die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale dar und macht Aussagen zur Baulandentwicklung. Grundlagen dafür sind eine Bevölkerungsprognose bis 2030 sowie die Erfassung kleinteiliger Nachverdichtungspotenziale. Die Baulandstrategie prognostiziert bis 2030 ein stetiges Bevölkerungswachstum für Oranienburg, das sich bis ins Jahr 2030 auf 50.900 Einwohnerinnen und Einwohner kumuliert. Zudem findet eine Bewertung und Priorisierung von bestehenden Wohnbauflächen statt und es werden Handlungsempfehlungen zur bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum gegeben. Vertiefend und exemplarisch wurden Steckbriefe zu zehn Flächen mit Verdichtungspotenzialen erstellt.

Die Baulandstrategie geht von einem Bedarf von 1.020 WE in MFH und 1.530 WE in EFH bis 2021 aus. Von 2021 bis 2030 prognostiziert sie einen Bedarf an weiteren 3.800 WE. Dabei wird eine Verteilung der Wohnungen von 60 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und 40 % auf Mehrfamilienhäuser ange-

Abb. 60 Potenzialflächen, Baulandstrategie 2019, Jahn, Mack & Partner



strebt. Für Oranienburg würde dies in der ersten Phase bis 2021 einen notwendigen Neubaumumfang von jährlich ca. 500 WE und in der zweiten Phase bis 2030 von ca. 385 neuen WE bedeuten.

Die Strategie identifiziert vorhandene Wohnbaupotenzialflächen für 6.400 neue WE in Oranienburg, wobei der Großteil (5.300 WE) langfristige Potenziale sind. Darüber hinaus können bis zu 2.200 WE in Baulücken entstehen. Quantitativ sind die Flächenreserven für Wohnungsneubau demnach in ausreichendem Umfang vorhanden, um auch den künftigen Bedarf zu decken. Entscheidend für die weitere Entwicklung Oranienburgs ist vielmehr die kurzfristige Aktivierung der Baulandpotenziale in ausreichendem Maße.

Nachverdichtungspotenziale im Bestand wurden in der Baulandstrategie nicht erfasst. Zudem sind einige der identifizierten Potenzialflächen mittlerweile bebaut. Daher erfolgte in der WBLES neben der Aktualisierung und Ergänzung der Potenzialflächen auch eine Betrachtung der Nachverdichtungspotenziale im Bestand. Die in der Baulandstrategie getroffene Priorisierung der Flächen betrachtet nur in Teilen Aspekte der Nachhaltigkeit, wie die Verringerung des Flächenverbrauchs. In der neuen Priorisierung der WBLES wurden neben ebendiesen Kriterien auch qualitative Mehrwerte, z.B. für die Identitätsbildung der Stadt, einbezogen. In den Steckbriefen wurden die quantitativen Neubaupotenziale für ausgewählte Flächen durch einfache Entwürfe ermittelt. Hierbei wurde sich an die Umgebungsbebauung angepasst und keine dichteren Bauweisen (z.B. MFH) in Einfamilienhausgebieten dargestellt. Die WBLES zeigt dahingegen bewusst auf, wie dichtere Bauweisen ohne qualitative Verluste zu mehr potenziellen WE führen können.

Wohnbauflächenkataster

Im Zuge der WBLES wird das Bauflächenkataster, welches im städtischen GIS erstellt ist, angelegt und mit Inhalten gefüllt. Es verfügt über die aus der Baulandstrategie identifizierten und stetig durch die Stadt Oranienburg ergänzten Flächenpotenziale. Jede Fläche hat eine Kennziffer, mit der die Fläche zwischen Excel Datenbank/GIS-System und Kartenmaterial zugeordnet werden kann. Das Flächenkataster ist stetig in Bearbeitung. Durch sich ändernde Rahmenbedingungen können Flächen hinzukommen oder wegfallen oder sich die Priorisierung der Flächen ändern.

Baulückenkataster

In Oranienburg gibt es rd. 1.600 unbebaute, untergenutzte oder geringfügig bebaute Grundstücke, die für den Wohnungsbau genutzt werden könnten. Dabei handelt es sich um Gärten, Lagerflächen, Brachflächen sowie Grundstücke mit Wochenendhäusern oder Gartenlauben. Voraussetzung ist, dass es sich um Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB oder um Flächen handelt, die nach einem Bebauungsplan bebaut werden können.

Um auf diese Potenziale aufmerksam zu machen, hat die Stadt ein Baulückenkataster im Geportal veröffentlicht, das eine effektive Nutzung der innerstädtischen Infrastruktur fördert. Das Kataster bietet jedoch keine Garantie auf eine Baugenehmigung.

Grundstückseigentümer, die an einem Verkauf interessiert sind, können ihre Kontaktdaten auf der Internetseite der Stadt hinterlegen.

Aktuelle Wohnprojekte

Derzeit befindet sich der dritte Bauabschnitt der Weißen Stadt mit 80 WE durch die WOBA in der Realisierung. Die beiden letzten Bauabschnitte wurden 2021 und 2022 fertiggestellt. Weitere in den letzten Jahren fertiggestellte Wohnprojekte mit einer hohen Anzahl an WE sind u.a. „Am Aderluch“ durch die Bonova mit insgesamt 187 WE in Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern sowie die Wohnbebauung am Speicher am Louise-Henriette-Steg mit über 250 WE.

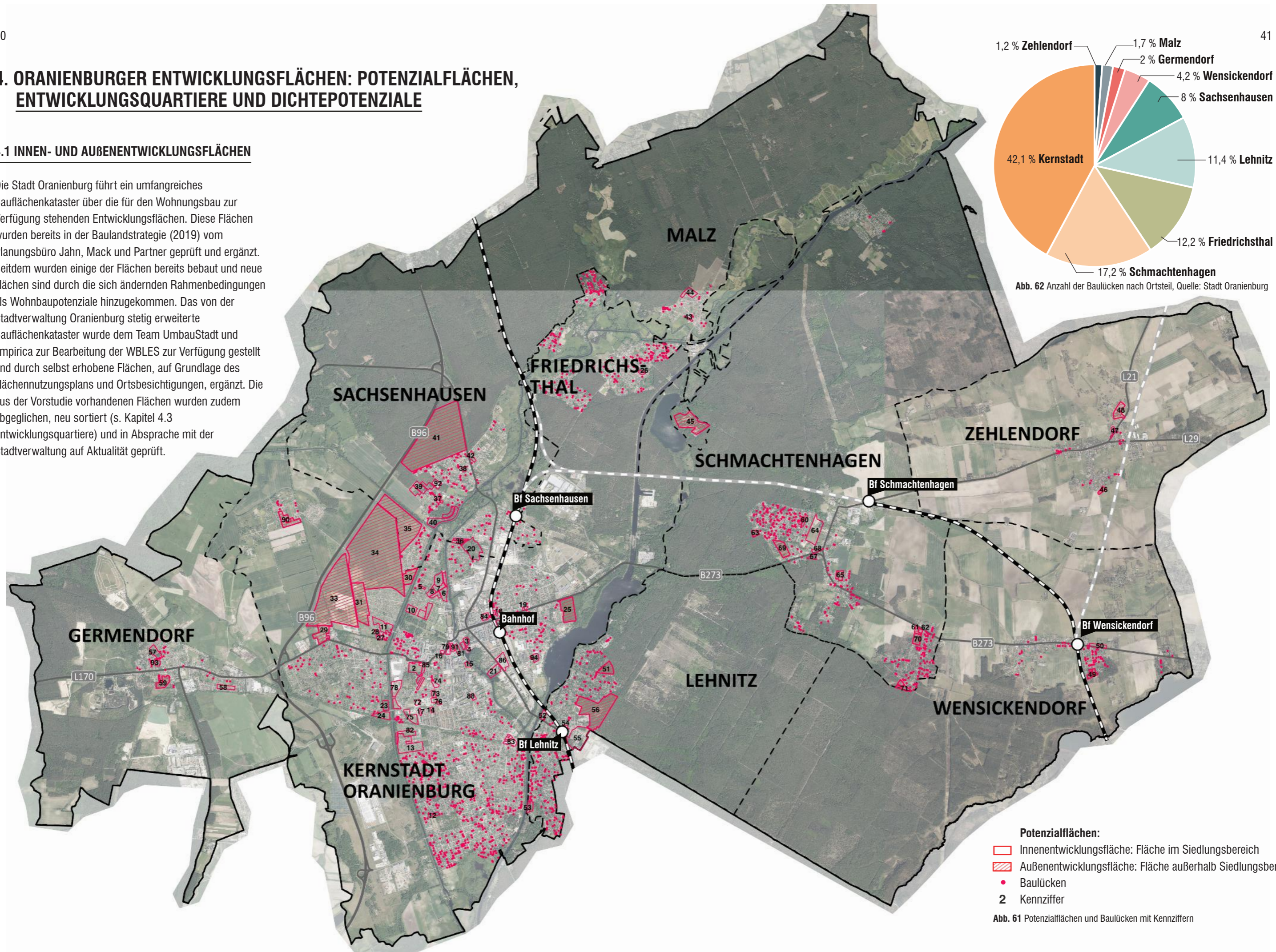
Derzeit befinden sich u.a. der Wohnpark östlich des Friedentahler Weg („Sonnenhäuser“) mit insg. 136 WE durch die Deutsche Reihenhaus in Realisierung. Noch offen ist, wann der Bau des Wohnparks an der Kemmener Str. mit 144 WE durch die OWG startet (B-Plan Nr. 117).

Es gibt zudem zahlreiche laufende Planverfahren, in denen B-Pläne in der Aufstellung sind. Nennenswert wegen der Größe des Bauvorhabens ins hier z.B. B-Plan Nr. 155 "Friedensstraße- Wohnen am Kanal" mit 190 möglichen Wohneinheiten. Ein weiteres wichtiges Planverfahren ist B-Plan 149 „Wohnen am Luisenhof“ nördlich von Eden mit 250 geplanten WE von der Deutschen Landentwicklung GmbH & Co. KG für das auch ein Energie- und Mobilitätskonzept erstellt werden soll. Eine detailliertere Beschreibung und Verortung der aktuellen Wohnprojekte ist dem INSEK zu entnehmen.

4. ORANIENBURGER ENTWICKLUNGSFLÄCHEN: POTENZIALFLÄCHEN, ENTWICKLUNGSQUARTIERE UND DICHTEPOTENZIALE

4.1 INNEN- UND AUßENENTWICKLUNGSFLÄCHEN

Die Stadt Oranienburg führt ein umfangreiches Bauflächenkataster über die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Entwicklungsflächen. Diese Flächen wurden bereits in der Baulandstrategie (2019) vom Planungsbüro Jahn, Mack und Partner geprüft und ergänzt. Seitdem wurden einige der Flächen bereits bebaut und neue Flächen sind durch die sich ändernden Rahmenbedingungen als Wohnbaupotenziale hinzugekommen. Das von der Stadtverwaltung Oranienburg stetig erweiterte Bauflächenkataster wurde dem Team UmbauStadt und empirica zur Bearbeitung der WBLES zur Verfügung gestellt und durch selbst erhobene Flächen, auf Grundlage des Flächennutzungsplans und Ortsbesichtigungen, ergänzt. Die aus der Vorstudie vorhandenen Flächen wurden zudem abgeglichen, neu sortiert (s. Kapitel 4.3 Entwicklungsquartiere) und in Absprache mit der Stadtverwaltung auf Aktualität geprüft.



Die gesammelten Potenzialflächen sind als georeferenzierte shp-Datei, im Oranienburger GIS-System sowie als Datenbanktabelle in Excel aufbereitet. Jede Fläche verfügt über eine Kennziffer mit der die Fläche zwischen Datenbank und GIS-System bzw. Kartenmaterial zugeordnet werden kann. Die Datenbank über die Potenzialflächen wie auch das Baulückenkataster sind Produkte laufender Arbeitsprozesse und demnach in stetiger Veränderung. Durch sich ändernde (stadtpolitische) Rahmenbedingungen können Flächen hinzukommen, wegfallen oder sich die Priorisierung der Flächen ändern, beispielsweise durch den Neubau einer KiTa oder veränderte ÖPNV-Verbindungen. Die in den Plänen der vorliegenden WBLES dargestellten Potenzialflächen bilden eine Momentaufnahme (Stand September 2024) ab und müssen dementsprechend mit Einschränkungen verarbeitet werden.

Bereits in der Baulandstrategie (2019) wurden die Potenzialflächen anhand von Indikatoren bewertet und ihnen dadurch eine Entwicklungspriorität zugeschrieben. Die in der Baulandstrategie genutzten Indikatoren betrachten nur in Teilen Aspekte der Nachhaltigkeit, wie die Verringerung des Flächenverbrauchs. Als Ergebnis von Abstimmungsrunden (Lenkungs- und Lokale Partnerschaft) mit den Fachämtern und Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften setzt die WBLES durch die Auswahl und Gewichtung von Bewertungskriterien einen stärkeren Fokus auf die Nachhaltigkeit und zeigt zudem die städtebaulichen Qualitäten bei einer Bebauung der Potenzialflächen auf (vgl. Kapitel 5). Dies ist insbesondere wichtig, da teilweise dichtere Bebauung auf den Potenzialflächen als in der Umgebung vorgeschlagen wird, ohne dass dies mit einem qualitativen Verlust für den Städtebau einhergehen soll. Die Baulandstrategie hat sich insbesondere auf planungsrechtliche Indikatoren bezogen (durch eine doppelte Wertung dieser). Die diesen Indikatoren zugrundeliegenden planerischen Rahmenbedingungen können jedoch bei einer besonderen Dringlichkeit der Entwicklung durch die Stadtverwaltung angepasst werden (z.B. FNP), sodass sie in der WBLES geringer gewichtet wurden.

Die Potenzialflächen stehen zunächst in unmittelbarem Zusammenhang zu den bereits im FNP ausgewiesenen, bislang unbebauten Flächen. Diese sind teilweise Außenentwicklungsflächen in unerschlossener Lage. Eine Beurteilung und Priorisierung der jeweiligen Potenzialflächen ist nur im Kontext der Umgebung und in der Einbindung der jeweiligen Stadtstrukturtypen möglich. Der Blick auf die Oranienburger Stadtstruktur macht deutlich, dass im bebauten und erschlossenen Raum

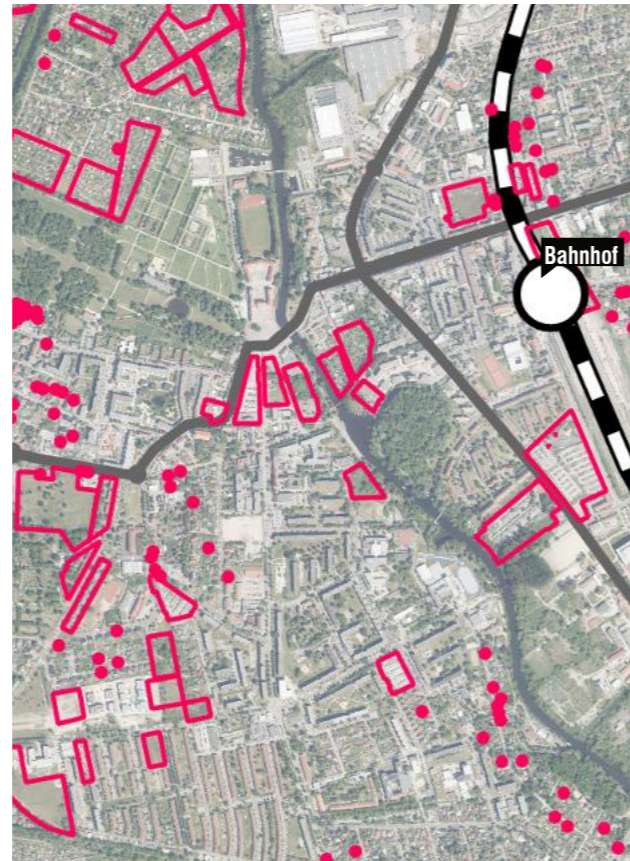


Abb. 63 Potenzialflächen Kernstadt

Oranienburgs noch immer eine große Anzahl bislang unbebauter oder im Zuge der von vielen Brüchen gezeichneten Entwicklung Oranienburgs brachgefallener Flächen existieren. Diese Flächen wurden als Potenzialflächen erfasst und haben gegenüber den außenliegenden, u.a. derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen eine wesentlich höhere Entwicklungspräferenz.

Konkret werden die Potenzialflächen in der WBLES unterschieden zwischen Innen- und Außenentwicklungsflächen, bzw. sogenannte Entwicklungspotenziale innerhalb und außerhalb des Siedlungsbereichs. Es handelt sich hierbei nicht um rechtlich definierte „Innenentwicklungsflächen“ nach § 13a oder § 34 BauGB. Die Entwicklungsflächen im Siedlungsbereich zeichnen sich nach der Einschätzung der Gutachter und Gutachterinnen der WBLES durch ihre Lage in bereits bebauten Gebieten bzw. in einem Entwicklungsquartier (vgl. Kapitel 4.3) aus, wodurch sich eine bauliche Entwicklung anbietet. In der Bewertungsmatrix, die im Folgekapitel dargestellt wird, wird die Unterscheidung in Innen- und Außenentwicklungsflächen genauer differenziert durch den Indikator 1.1 Städtebauliche Einbindung. Dieser beurteilt jede Fläche danach, ob sie



Abb. 64 Potenzialflächen östlich der Autobahn

über einen integrierten Standort (2 Punkte), einen integrierten Standort in Dorflage (1 Punkt) oder keinen integrierten Standort verfügt (0 Punkte). Die Aussage des Landesentwicklungsplanes (Gestaltungsraum Siedlung, außerhalb Gestaltungsraum Siedlung, Fläche befindet sich im Freiraumverbund) wird ohne Bewertung in die Matrix aufgenommen. Der Grund dafür, dass Innen- und Außenentwicklungsflächen nicht nach der Aussage des LEP HR eingeteilt werden und die Aussage des LEP HR nicht in die Bewertung einfließt, wird insbesondere bei der Einordnung der Flächen östlich der B96 deutlich. Nach LEP HR liegen diese Flächen im Gestaltungsraum Siedlung. Hierbei handelt es sich jedoch um eine großflächige Neuversiegelung bislang unversiegelter landschaftlich genutzter Flächen für die zudem neue soziale sowie Straßeninfrastruktur geschaffen werden müsste. Diese Flächen werden in der WBLES daher als Außenentwicklungsflächen eingestuft. Folglich sollte die Entwicklung von Flächen, die im Siedlungsverbund liegen, vorgezogen werden. Hierzu zählen u.a. die zahlreichen Flächenpotenziale der Kernstadt. Zudem können auch Flächen außerhalb des Gestaltungsraums Siedlung entwickelt werden, jedoch nur in begrenztem Maße.

Baulücken

Neben den Innen- und Außenentwicklungspotenzialen verfügt die Stadt Oranienburg über zahlreiche Baulücken. Diese werden in einem Baulückenkataster, welches auch öffentlich im Geoportal der Stadt Oranienburg einsehbar ist, dokumentiert. Es verfügt neben der Verortung der jeweiligen Fläche (PLZ, Ortsteil, Stadtteil, Straße) auch über Angaben zum Grundstück (Typ, Fläche, Eigentum, Nutzung, Erschließung) und eine Einschätzung zur möglichen Bebauung nach geltendem Planungsrecht. Das Kataster ist somit ein Instrument, um die vorhandenen, überwiegend privaten Flächen zu mobilisieren und einer Bebauung zuzuführen. Baulücken liegen in der Regel im Innenbereich und sind nach § 34 BauGB bebaubar, wodurch sie tendenziell leicht zu bebauende Wohnbaupotenziale darstellen. Durch das Kataster können sich interessierte Bürgerinnen und Bürger informieren und ggf. Kontakt zu Fachämtern aufnehmen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Verkaufsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer nicht ermittelt wurde und das Kataster daher keine adäquate Plattform für Suchende darstellt.

Genau wie im Baufächenkataster, kommen im Laufe der Zeit neue Baulücken hinzu und andere werden bebaut. Das Baulückenkataster ist demnach in stetiger Veränderung. Die in der WBLES abgebildeten Baulücken haben den Stand 2023 und bilden alle seither eingetretenen Veränderungen nicht ab.

In den dargestellten Potenzialen sind die Baulücken nicht berücksichtigt, sodass keine doppelte Zählung der Flächen und Schätzung der Wohneinheiten erfolgt. Mit dem Stand Ende 2023 waren im Baulückenkataster ca. 1.600 Baulücken im Stadtgebiet von Oranienburg verzeichnet. Die meisten Baulücken gibt es in der Kernstadt (rd. 42 %, vor allem in der südlichen Kernstadt), in Schmachtenhagen (rd. 17 %) und in Friedrichsthal mit 12 %. Die Baulücken sind aufgrund ihrer Größe, Lage und dem damit verbundenen Planungsrecht überwiegend für Einfamilienhäuser geeignet.

4.2 BAULÜCKEN UND SONSTIGE NACHVERDICHTUNGSPOTENZIALE

Neben dem Neubau auf Potenzialflächen, gibt es verschiedene Möglichkeiten den Stadtraum nachzuverdichten. Diese unterscheiden sich darin, wie sie mit dem Bestand umgehen, ihn ggf. substituieren, ergänzen oder aufstocken. Im Folgenden werden die verschiedenen Nachverdichtungsarten, wie sie in der WBLES verwendet werden, vorgestellt.

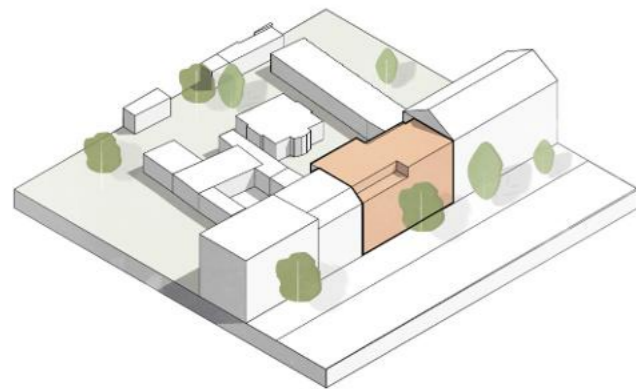


Abb. 65 Baulückenschließung - Beispiel: Bernauer Straße

Baulückenschließung

Nachverdichtung durch die bauliche Schließung von Baulücken stellt eine effiziente Möglichkeit dar, innerstädtische Gebiete weiter zu entwickeln, ohne zusätzlich Flächen zu versiegeln und zu beanspruchen. Baulücken finden sich in beplanten Siedlungsbereichen in welchen bereits Planungsrecht geschaffen wurde. Durch städtebauliche Planungsfehler, durch das Nichtrealisieren von Bauprojekten oder durch Abriss entstehen ungenutzte Flächen in unvollständigen Blockbebauungen oder aufgelockerten Wohngebieten. Die bauliche Nutzung dieser Flächen steigert die Dichte von bereits erschlossenen Arealen der Stadt und fördert die Kompaktheit und die städtebauliche Qualität des Stadtgebiets.

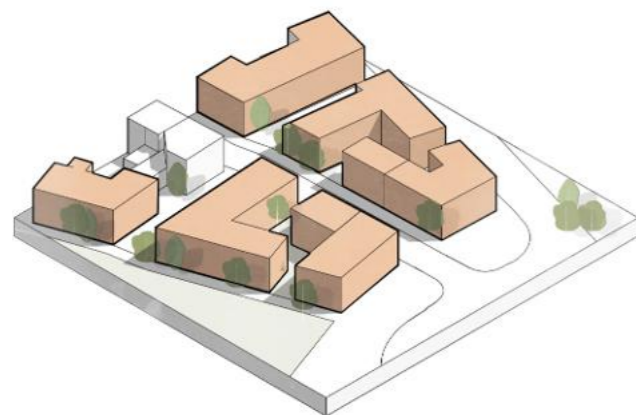


Abb. 66 Ergänzender Neubau - Beispiel: Kernstadt, Hotel Eilers

Ergänzender Neubau

Die Nachverdichtung von Grundstücken auf identifizierten Potenzialflächen beschreibt die Praxis, ungenutzte oder untergenutzte Flächen in bereits bebauten Gebieten effizienter zu nutzen. Diese Flächen werden häufig in urbanen Bereichen lokalisiert, die bereits über eine gute Anbindung an die städtische Infrastruktur verfügen, wodurch ein ressourcen-, kosten- und umweltschonender Wohnungsbau ermöglicht wird. Die Bebauung solcher Potenzialflächen umfasst oft die Revitalisierung von brachliegenden Arealen oder Flächen, die bisher ausschließlich für den Individualverkehr genutzt wurden. Durch diese Maßnahmen lässt sich trotz Verdichtung auch für die bestehende Nachbarschaft eine entsprechende Wohnumfeldverbesserung realisieren.

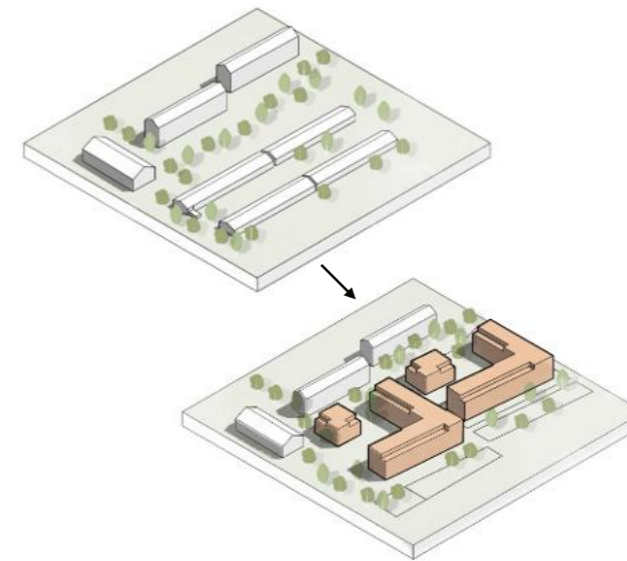


Abb. 67 Substitution: Beispiel Lehnitzstraße

Substitution

Bei der Substitution werden bestehende Gebäude abgerissen und durch Neubauten ersetzt. Der Abriss von Bestandsgebäude birgt den Nachteil, dass verwendete Ressourcen und eingesetzte graue Energie nicht oder schwer wiederverwendet werden kann.

Wenn ein betrachtetes Gebäude architektonische oder bauliche Probleme aufweist, mit Art, Maß und Funktion nicht mehr in die sich wandelnde Nachbarschaft passt oder im vorhandenen Wohnungsangebot nicht mehr ausreichend ist, kann die Substitution eine angemessene Maßnahme sein. Der Neubau von Wohneinheiten mit modernen und ökologischen Energiestandards hat positive Auswirkungen auf die Bilanz der Maßnahme.

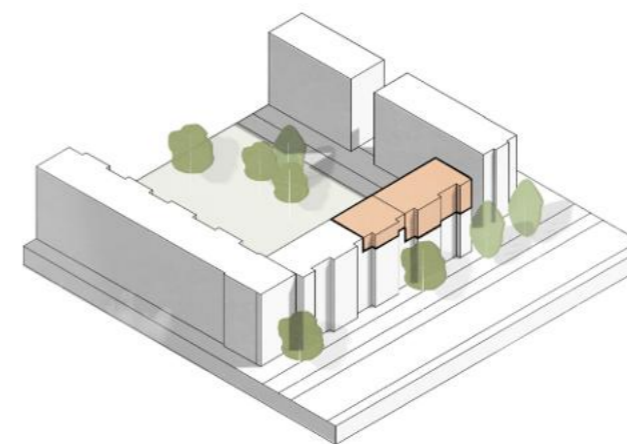


Abb. 68 Aufstockung: Beispiel Emily-Polesky-Straße

Aufstockung

Aufstockung trägt zu einer effizienteren Nutzung von Raum bei. Obwohl die Aufstockung eine häufig verwendete Maßnahme zur Wohnraumschaffung ist, birgt sie wichtige Aspekte die zu berücksichtigen sind: Bei der Aufstockung müssen Genehmigungen beantragt werden und die geltenden und lokalen Vorschriften eingehalten werden. Die bei Aufstockung beanspruchte Tragfähigkeit der bestehenden Gebäudestruktur muss für die zusätzliche Last ausgerichtet sein oder unter entstehenden Kosten angepasst werden. Bei einer weiterhin funktionierenden Erschließung unter geltenden Vorschriften ist das Ziel einer gestalterisch hochwertigen und wirtschaftlich rentablen Umsetzung oftmals schwierig.

4.3 ORANIENBURGER ENTWICKLUNGSQUARTIERE

Die verschiedenen Potenzialflächen können nur im Kontext ihrer Umgebung betrachtet werden. Sowohl die qualitativen als auch die quantitativen Mehrwerte einer Bebauung der Potenzialflächen, können nur im Zusammenhang mit dem jeweiligen Quartier ermittelt werden, in dem die Flächen liegen. Um Aussagen über die Umgebung gesamtstädtisch machen zu können, wurde die Stadt samt ihren Ortsteilen in Kapitel 2.2 in Stadtstrukturtypen eingeteilt. Diese sind die Grundlage für die Einteilung der Stadt in **47 Entwicklungsquartiere**.

Die Entwicklungsquartiere untergliedern die Stadtstrukturtypen bezüglich ihres Charakters und ihrer Rahmenbedingungen jeweils in relativ homogene Quartiere, in die die Potenzialflächen eingebunden sind. Ein Entwicklungsquartier zeichnet sich durch eine ähnliche Bauungs- und Nutzungsstruktur, eine besondere Identität oder einen ortsspezifischen Charakter aus.

| Stadtstrukturtyp | Anzahl Entwicklungsquartiere |
|-----------------------|------------------------------|
| Kernbereich | 3 (Nr. 1-3) |
| Zeilenbebauung | 3 (Nr. 4-6) |
| Geschosswohnungsbau | 4 (Nr. 7-10) |
| Einfamilienhäuser | 21 (Nr. 11-31) |
| EFH in Gartenstruktur | 10 (Nr. 32-41) |
| Anger-/Straßendorf | 6 (Nr. 42-47) |
| Insgesamt | 47 |

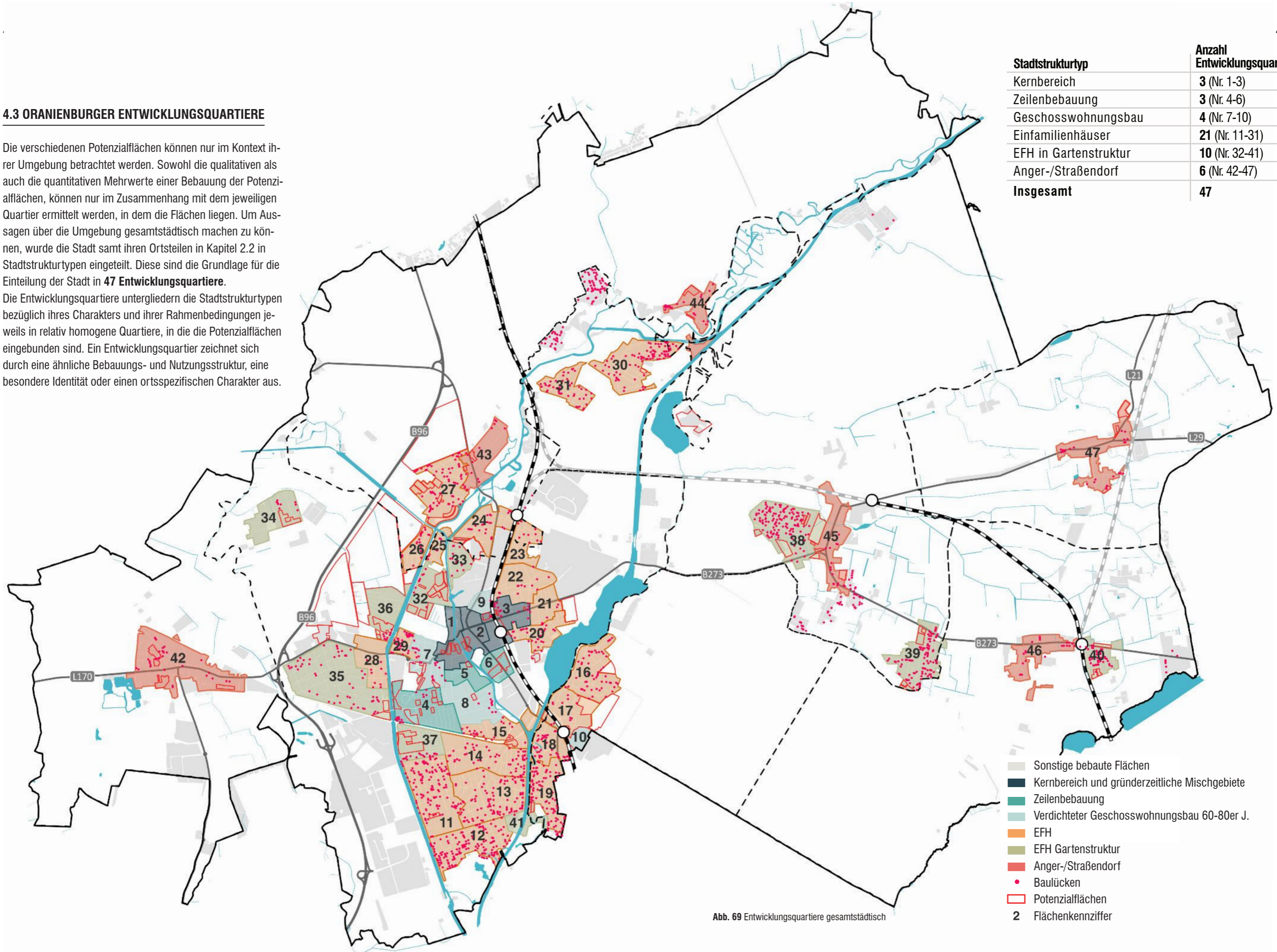
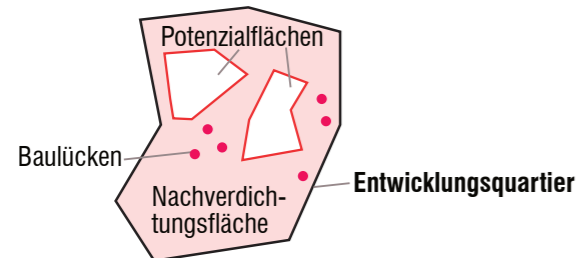


Abb. 69 Entwicklungsquartiere gesamtstädtisch

- Sonstige bebaute Flächen
- Kernbereich und gründerzeitliche Mischgebiete
- Zeilenbebauung
- Verdichteter Geschosswohnungsbau 60-80er J.
- EFH
- EFH Gartenstruktur
- Anger-/Straßendorf
- Baulücken
- Potenzialflächen
- 2 Flächenkennziffer

Als Beispiel hierfür lässt sich das Entwicklungsquartier 1 in der Kernstadt nennen, dessen Charakter maßgeblich durch die barocke Stadtstruktur, das Schloss und die Havel geprägt sind. Die Entwicklung der Potenzialflächen sowie auch die sonstige Nachverdichtung drängt sich durch die besondere Lage und die hohe Flächenverfügbarkeit ohne notwendige Neuversiegelung auf.

Neben der Entwicklung der Potenzialflächen sind weitere Möglichkeiten der Nachverdichtung in den Entwicklungsquartieren vorhanden (vgl. Kapitel 4.2). Hierzu gehört neben der Entwicklung der Baulücken auch Substitution, Aufstockung oder Anbau an Bestandsgebäude. Jedes Entwicklungsquartier besteht demnach aus Potenzialflächen und Flächen sonstiger Nachverdichtung (zu denen auch Baulückenschließung gehört), im Folgenden „Nachverdichtungsflächen“ genannt.



Bei der Bebauung der Potenzialflächen oder der sonstigen Nachverdichtung der Entwicklungsquartiere kann das Maß der baulichen Entwicklung auf die Umgebung angepasst werden, fehlende Nutzungen ergänzt bzw. durch die neuen WE unzureichende Versorgung an sozialer Infrastruktur und Nahversorgern erweitert werden. Auch die Planung von öffentlichen Grünflächen ist im Kontext der Entwicklungsquartiere sinnvoller als auf den verhältnismäßig kleinen Potenzialflächen.

Es gibt 6 Arten von Entwicklungsquartieren, die aus den Stadtstrukturtypen abgeleitet sind:

- Kernbereich / gründerzeitliche Mischgebiete
- Zeilenbebauung
- Geschosswohnungsbau
- Angerdorf
- Einfamilienhäuser
- Einfamilienhäuser in Gartenstruktur

Die Einteilung in Entwicklungsquartiere wird genutzt, um die quantitativen Potenziale der Gesamtstadt ermitteln zu können. Jedoch sind nicht alle Entwicklungsquartiere eines Typs hinsichtlich ihrer Dichte und ihrer Entwicklungspriorität gleichwertig. Im Folgenden wird deshalb die Bestandsdichte der Quartiere anhand eines Dichtekoeffizienten ermittelt. Zudem

werden die Entwicklungsquartiere mit den gleichen Indikatoren wie die Potenzialflächen bewertet, um auch hier zwischen unterschiedlichen Prioritäten differenzieren zu können.

Auch qualitativ unterscheiden sich die Quartiere teilweise stark voneinander. Ein Beispiel hierfür bietet der Typ Einfamilienhaus Gartenstruktur. Das Entwicklungsquartier 32, direkt hinter dem Schlosspark gelegen, bietet sich durch seine Lage deutlich mehr für eine bauliche Entwicklung an, als das Entwicklungsquartier 38 in Schmachtenhagen. Obwohl beide Quartiere sich derzeit wenig von ihrer Bestandsdichte unterscheiden, sind die perspektivisch möglichen Bebauungsstrukturen stark variabel. Die Fläche hinter dem Schloss verfügt über große Potenzialflächen und wenige Baulücken, während die Fläche in Schmachtenhagen sich insbesondere über die hohe Anzahl an Baulücken auszeichnet. Direkt am Schlosspark und in der Kernstadt gelegen, bietet sich das Entwicklungsquartier 32 für eine dichtere Bebauung in Form von Mehrfamilien- und Reihenhäusern an, während in Schmachtenhagen vermutlich größtenteils freistehende Einfamilienhäuser und Reihenhäuser realistisch sind. Trotz dessen ist es von großer Wichtigkeit, gerade die Baustruktur in den relativ homogen bebauten Ortsteilen zu diversifizieren, um altersgerechte Wohnungen im Dorf bereitstellen zu können.

Auch der Typ Angerdorf unterscheidet sich wenig hinsichtlich der bestehenden Dichte, jedoch maßgeblich durch die verschieden vorhandene Anbindung an den SPNV. Hieraus ergibt sich eine unterschiedliche Entwicklungspriorität der Entwicklungsquartiere dieses Typs.



Abb. 70 Entwicklungsquartier 32 am Schlosspark (Kernstadt)

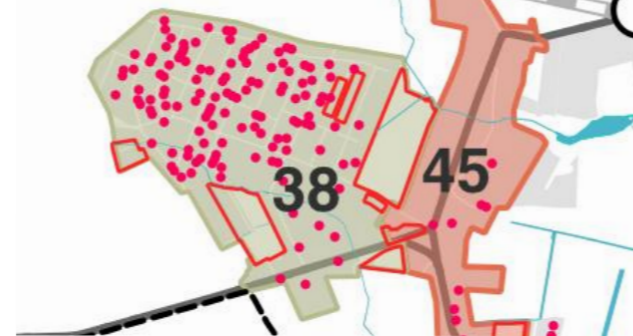


Abb. 71 Entwicklungsquartier 38 in Schmachtenhagen

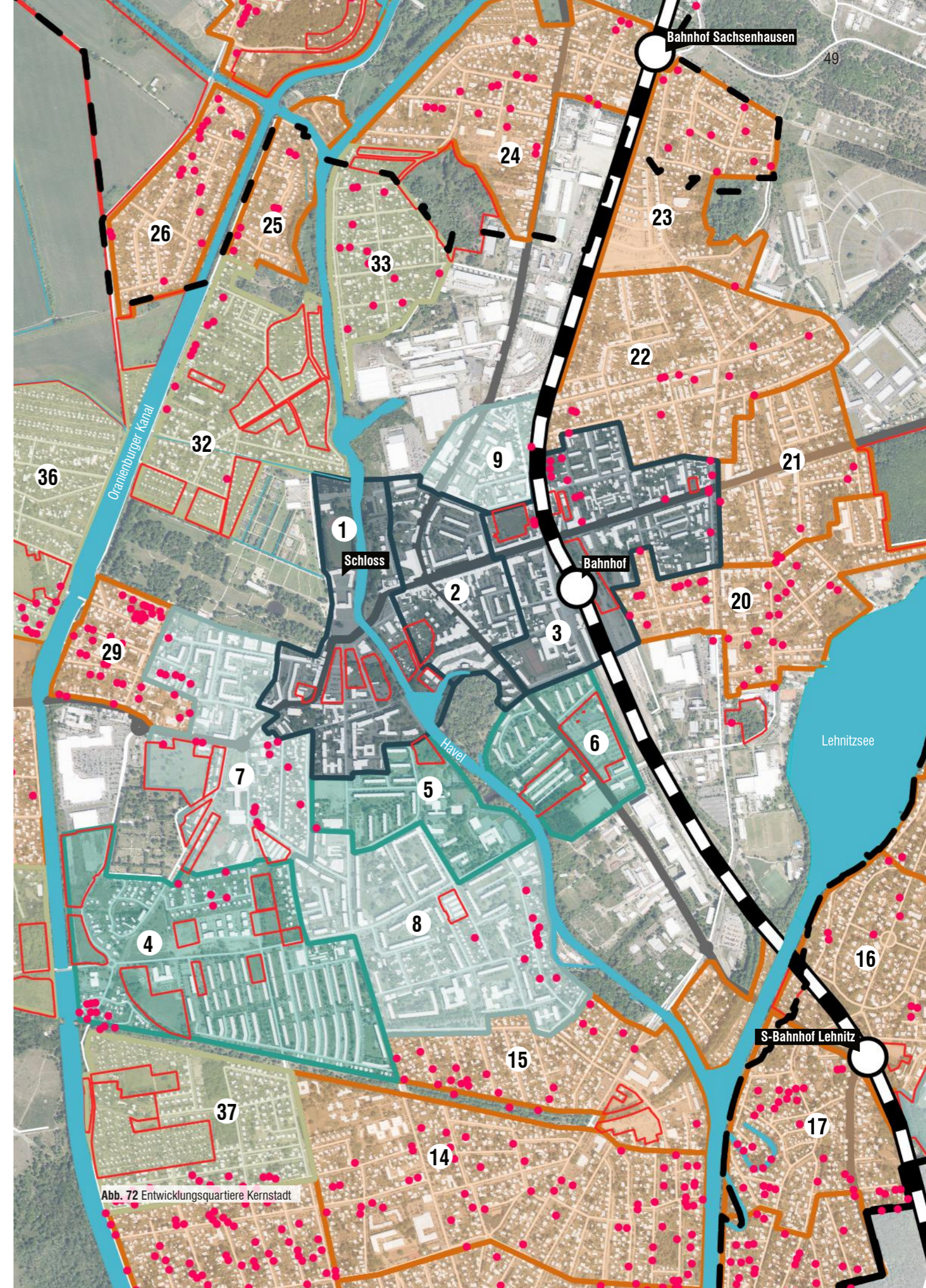


Abb. 72 Entwicklungsquartiere Kernstadt

4.4 DICHTEPOTENZIALE

Im nächsten Schritt erfolgte eine überschlägige Berechnung der aktuellen Bebauungsdichte in den 47 Entwicklungsquartieren. Grundlage dafür sind die vorhandenen Informationen zu den Gebäuden sowie den Flurstücken aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster (ALKIS). Die Berechnung der Gebäudegeschossfläche in einem Quartier erfolgte mit der Formel „Gebäudegrundfläche x Geschoszahl“ für jedes Gebäude im Quartier. Falls die Geschosanzahl nicht vorlag, wurde sie aus der Gebäudehöhe errechnet (Annahme: Geschosshöhe von 3 Metern, auf ganze Geschosse abgerundet). Falls auch die Gebäudehöhe nicht im ALKIS enthalten war, wurde eine Geschoszahl von 1 angenommen.

In einem zweiten Schritt wurde die Gebäudegeschossfläche im Quartier durch die Fläche des gesamten Quartiers dividiert. Dabei wurden generell nicht bebaubare Flurstücke wie Straßen und Wege, Bahn- und Wasserflächen, Uferstreifen und Friedhöfe nicht berücksichtigt (Quelle: tatsächliche Nutzung laut ALKIS). Die sich ergebende Zahl wird nachfolgend als Dichtekoeffizient bezeichnet.

Die berechnete Dichte liegt in der Regel niedriger als die zulässige GFZ, die im FNP dargestellt ist: Zum einen wird die GFZ auf Grundstücksebene berechnet, zum anderen stellt der FNP einen Zielzustand dar und nicht die aktuelle Situation.

Beispielhaft ergibt sich für das Bahnhofsumfeld eine Geschossfläche von rd. 255.000 m² und eine Quartiersfläche von rd. 291.000 m². Im Ergebnis ergibt sich eine Dichte von 0,88.

Abb. 73 Berücksichtigte Grundfläche für die Berechnung mit Zoom-In Quartier Bahnhofsumfeld
Abb. 74 Potenzialflächen Kernstadt

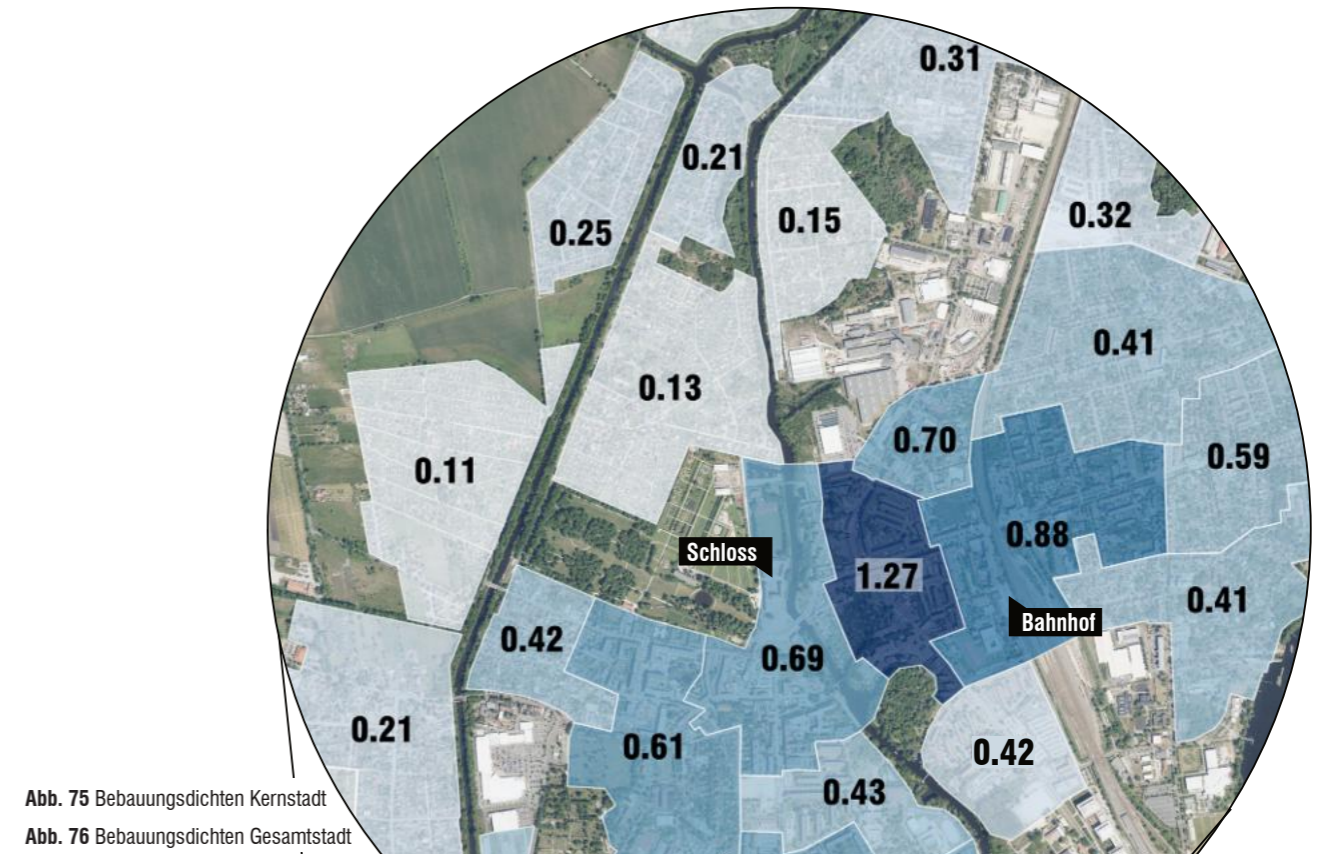
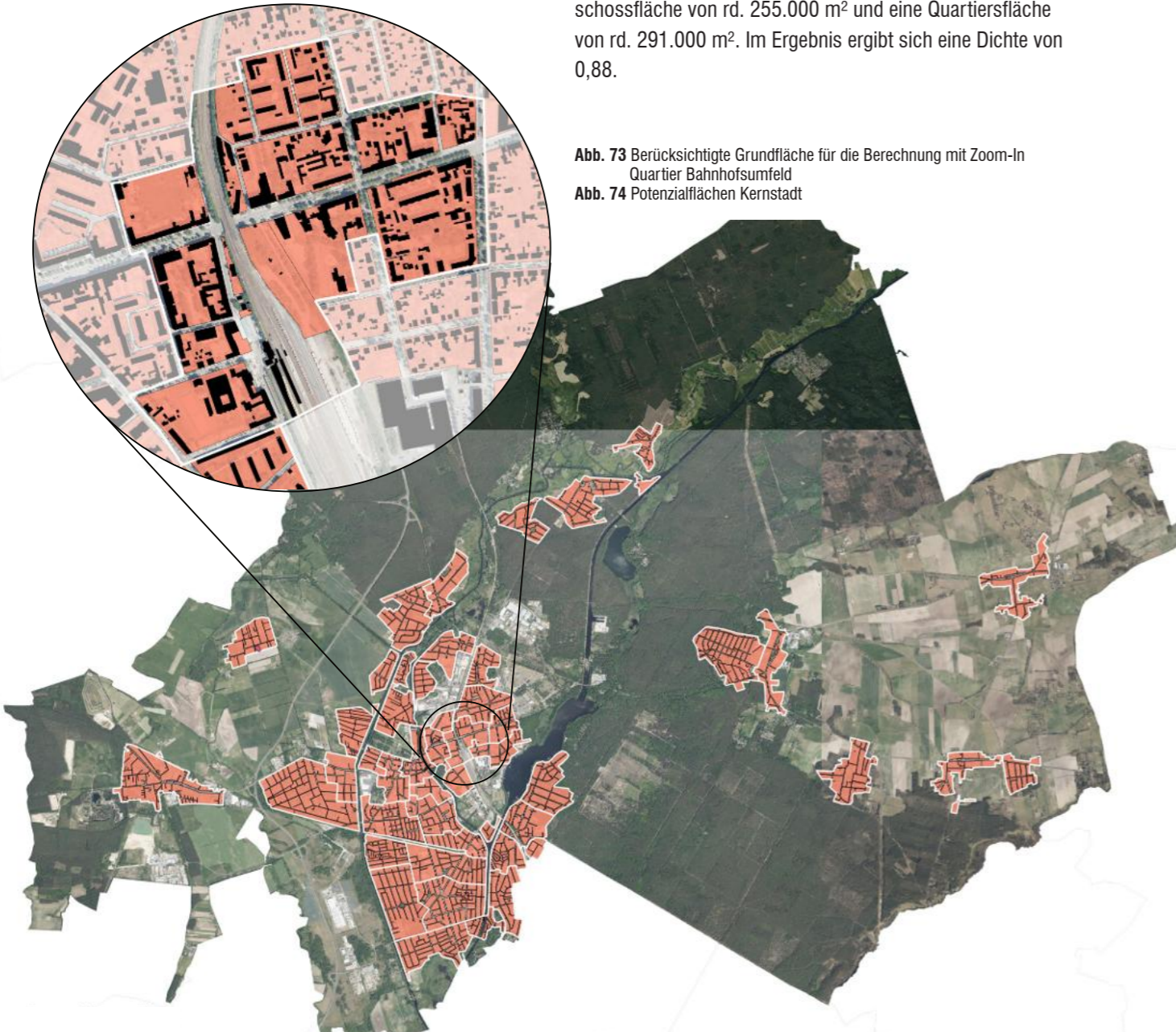
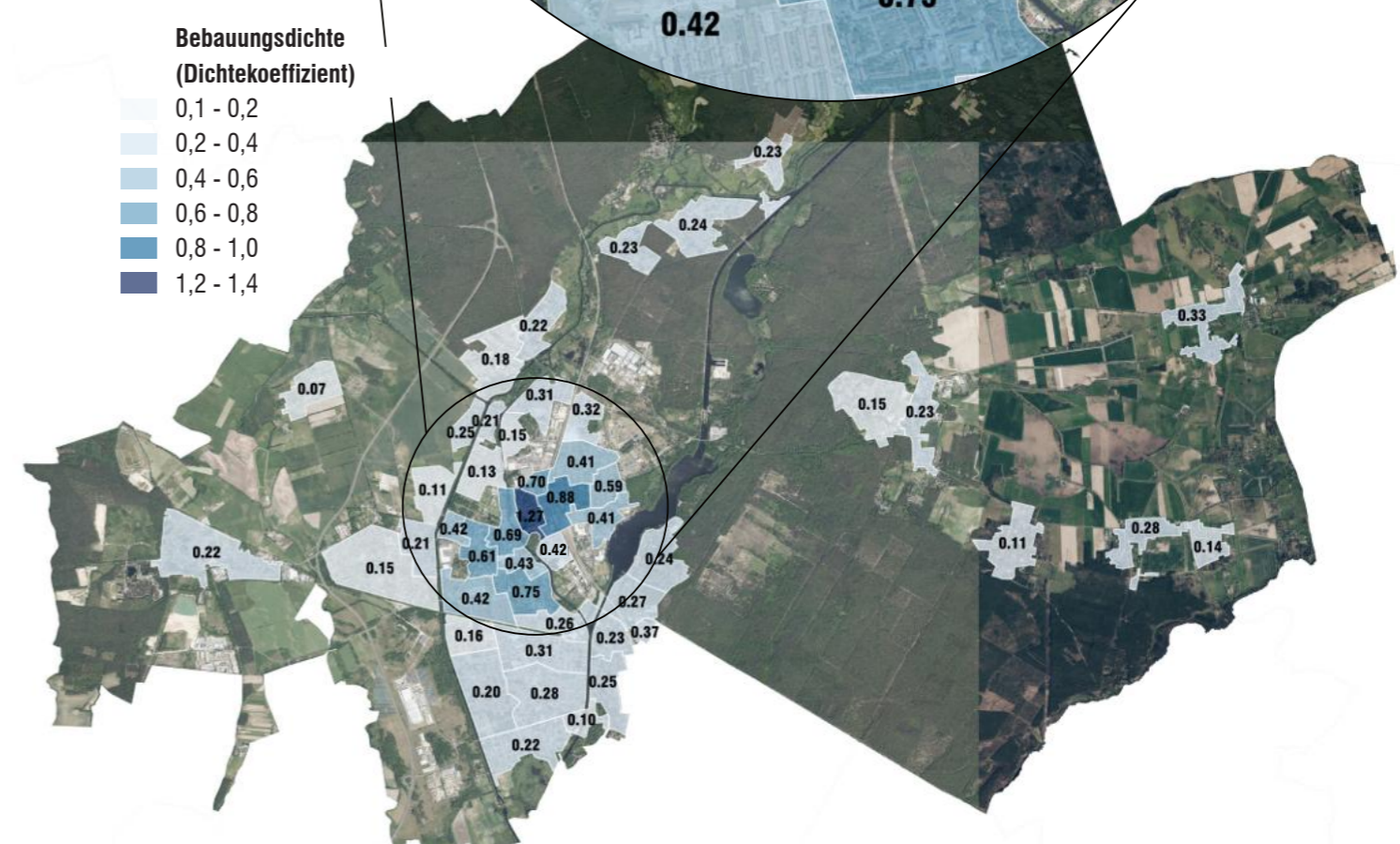


Abb. 75 Bebauungsdichten Kernstadt
Abb. 76 Bebauungsdichten Gesamtstadt



- Bebauungsdichte (Dichtekoeffizient)**
- 0,1 - 0,2
 - 0,2 - 0,4
 - 0,4 - 0,6
 - 0,6 - 0,8
 - 0,8 - 1,0
 - 1,2 - 1,4

5. LEITBILD UND PRIORISIERUNG VON ENTWICKLUNGSQUARTIEREN

5.1 LEITBILDER UND ENTWICKLUNGSZIELE DER ORANIENBURGER STADTENTWICKLUNG

Wie viele andere Städte steht auch Oranienburg vor vielfältigen Herausforderungen. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum, der rasante Strukturwandel, der demografische Wandel, die Mobilitätswende und der Klimawandel erfordern einen sensiblen und umfassenden Anpassungsprozess der Stadt Oranienburg. In Zusammenhang mit dem INSEK 2040+ sind die Entwicklungsziele für die Zukunft in sieben Handlungsfeldern mit Leitbildern zusammengefasst. Die in der WBLES verwendeten Parameter zur Priorisierung der Entwicklungsflächen basieren auf diesen übergeordneten Zielstellungen der Stadtentwicklung. Ebenso beziehen sich die erarbeiteten Maßnahmen und Projekte des INSEK auf die Entwicklungsziele.

Als zentrales Handlungsfeld steht die Identität ganz bewusst mittig in der Leitbildwabe. Für die WBLES und die Bewertung der Flächenpotenziale sind insbesondere die Handlungsfelder Wohnwelten mit dem Leitbild „Nachhaltig und kompakt wach-

sen“ sowie die Identität mit dem Leitbild „selbstbewusste, vielschichtige, gemischte und atmosphärische Stadt an der Havel“ von hoher Relevanz.

Oranienburg folgt in allen Handlungsfeldern konsequent dem Ziel der Nachhaltigkeit: Hierzu gehört an oberster Stelle die Umsetzung des Prinzips Innen- vor Außenentwicklung, die konsequente Umnutzung von Brachflächen und Leerständen, die Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität durch zusätzliche Begrünung und Entsiegelung zugunsten öffentlicher Grün- und Freiflächen sowie die Verbesserung des Stadtklimas in der Gesamtstadt. In den Testentwürfen (Kapitel 6) wird die Umsetzung ebendieser Ziele exemplarisch gezeigt. Die Kernstadt Oranienburg spielt auch zukünftig für die Gesamtstadt eine besondere Rolle: Als zentrale Mitte, Kultur-, Einkaufs- und Erlebnisort, verstärkt aber auch wieder als attraktiver Wohn- und Lebensort unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen.

Nachfolgend werden die im Rahmen des INSEK entwickelten Entwicklungsziele der Handlungsfelder *Identität* und *Wohnwelten* vollständig erläutert und die Entwicklungsziele der übrigen Handlungsfelder genannt.

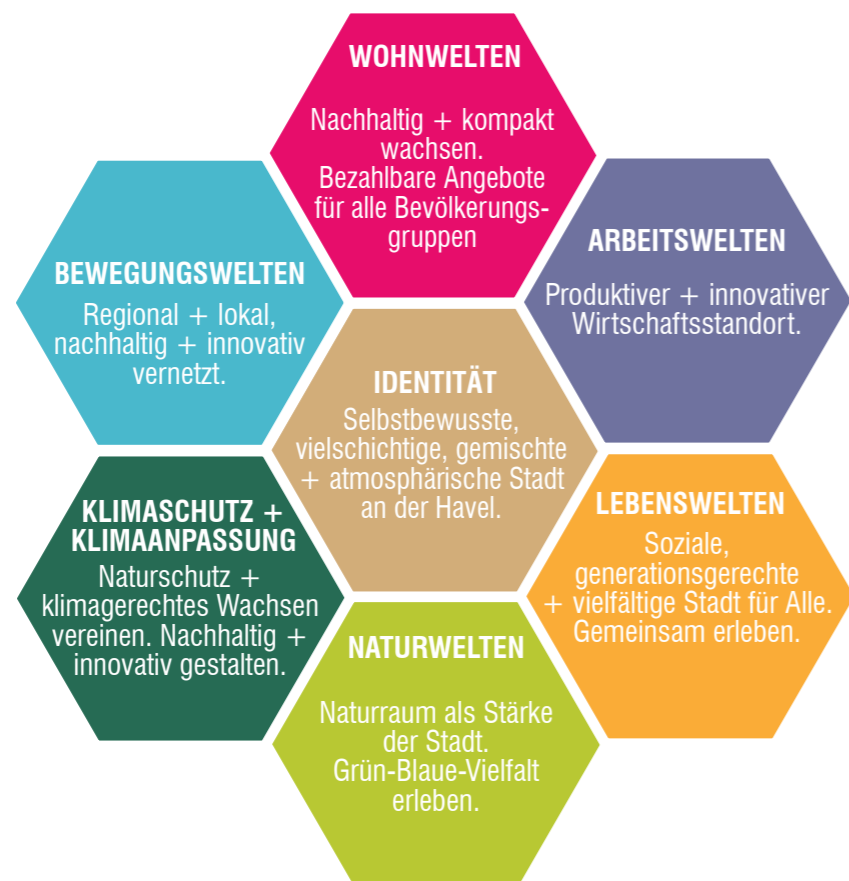


Abb. 77 Leitbildwabe

1 LEITBILD UND ENTWICKLUNGSZIELE IDENTITÄT | SELBSTBEWUSSTE, VIELSCHICHTIGE, GEMISCHTE UND ATMOSPHERISCHE STADT AN DER HAVEL.

ORANIENBURGS URBANE IDENTITÄT ENTWICKELN.

Eine zentrale Herausforderung besteht darin, eine selbstbewusste Identität als vielschichtiges, nutzungsgemischtes Mittelzentrum auszubilden und die ländlich/kleinstädtischen Qualitäten mit der Nähe zu Wasser- und Naturräumen weiterzuentwickeln und mit neuen urbanen Qualitäten zu verbinden. Auch im regionalen Wettbewerb gilt es eine neue lokale Identität zu entwickeln – Oranienburg! Die Stadt birgt mit ihrer historischen Identität als Residenzstadt, im Stadtgrundriss und unvollendeten Planungen angelegter „urbaner Genetik“, perfekter Erschließungslage, reicher Wirtschaftsgeschichte und attraktiver landschaftlicher Einbindung vielfältige und klare „Identitätskerne“.

ORANIENBURGS QUALITÄTEN HERAUSARBEITEN.

heißt: Die angelegte, historisch begründete „Urbane Stadtanlage“ in ländlicher Einbindung entwickeln, die Mitte als zentrales Zentrum vollenden und mit Havel, Park und Naturraum verknüpfen, fragmentierte Quartiere qualifizieren und Oranienburg auch stadträumlich als selbstbewusste, vielschichtige, schöne und lebenswerte Mittelstadt mit eigener Identität entwickeln.

DIE VERSCHIEDENEN ORTSTEILE UND IHRE QUALITÄTEN BESSER UNTEREINANDER UND MIT DER KERNSTADT VERKNÜPFEN.

Ziel ist ein klar definiertes attraktives urbanes Zentrum in der Kernstadt zu schaffen, welches städtebaulich, architektonisch und funktional (Wohnen, Einzelhandel etc.) ansprechend ist. Gleichzeitig ist die Stärkung und Weiterentwicklung der ortstypischen Sied-

lungs- und Wohnstrukturen in den Ortsteilen sowie des kulturellen Lebens von großer Bedeutung.

DIE CHARAKTERISTISCHEN LANDSCHAFTSRÄUME SCHÜTZEN UND ERLEBBARER MACHEN.

In Anbetracht des Wachstums und des Siedlungsflächenbedarfs wird eine Herausforderung die Stärkung der Grünflächenentwicklung (gemäß Landschaftsplan), sowie die weitere Qualifizierung und Vernetzung der innerstädtischen Freiräume und Parks mit den angrenzenden Landschaftsräumen sein. In Einklang damit müssen bedarfsorientierte Angebote geschaffen werden, die zu einer lebendigeren Nutzungsmischung beitragen.

STÄDTEBAULICHE AUFWERTUNG DES SCHLOSSUMFELDES.

Die urbane Mitte muss durch die Wiederherstellung des alten Stadtgrundriss gestärkt werden. Oranienburgs Neue Mitte muss dabei Wohnen, Einkaufen, Kultur- und Gedenken, Sport, Verwaltung, Bürgerhaus, Coworking etc. vereinen. So kann eine lebendige Neue Mitte entstehen.

Weitere Entwicklungsziele:

- ZIELGRUPPENORIENTIERTE ANSPRACHE UND STADTMARKETING FÖRDERN.
- SMART CITY

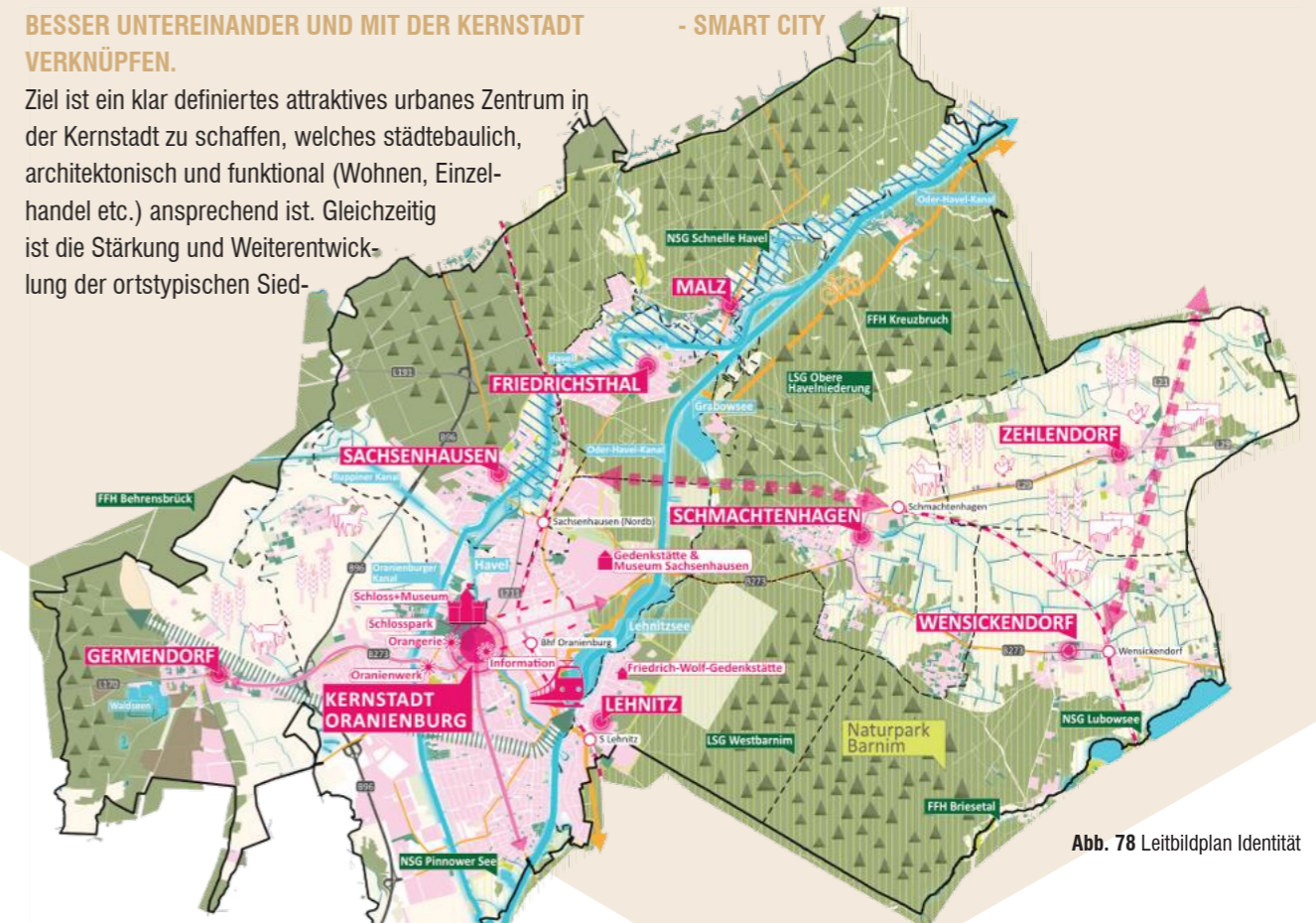


Abb. 78 Leitbildplan Identität

2 LEITBILD UND ENTWICKLUNGSZIELE WOHNWELTEN | NACHHALTIG UND KOMPAKT WACHSEN.

ORANIENBURGS STADTKERN ENTWICKELN.

Ziel ist es, das zu bewältigende Wachstum für die Stärkung der Mitte zu nutzen: mit der Vollendung des Zentrums, der Erschließung der vorhandenen Potenzial- und Brachflächen, quartiersbildender Nachverdichtung und Baulückenschließung. Die derzeitige Stadtstruktur wird außerhalb des Zentrums von Einfamilienhäusern dominiert, die Quartiere sind wenig abwechslungsreich. Durch die Ergänzung fehlender Wohnangebote, die Aufwertung des öffentlichen Raums und die Ergänzung der Nahversorgung können die Quartiere stärker belebt werden.

LEBENDIGE QUARTIERE SCHAFFEN.

Die Qualifizierung der Quartiere durch die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Schaffung von Kultur- und Freizeitangeboten und neuen Wohnangeboten hat das Ziel lebenswerte und lebendige Quartiere und Ortsteile zu schaffen.

GENERATIONENWECHSEL UND DEMOGRAFISCHEN WANDEL GESTALTEN; DAS WOHNUNGSANGEBOT DIVERSIFIZIEREN.

Oranienburgs Bevölkerung wird älter, die Lebensstile vielfältiger: Quartiere und das Wohnungsangebot müssen diesem Wandel entsprechend ebenfalls vielfältiger werden, fehlende Wohnangebote im Bestand und in den Quartieren ergänzt werden – sowohl in der Kernstadt als auch in den Ortsteilen. Geschaffen werden müssen zusätzliche Angebote für kleinere und bezahlbare Wohnungen in „urbanen“ Wohnformen für jüngere und ältere Menschen jenseits der klassischen Familie.

INNENENTWICKLUNG VOR AUSSENENTWICKLUNG.

Zentrale Herausforderung ist die Aktivierung von Innenentwicklungsflächen und Brachflächen in bereits bebauten Bereichen in der Kernstadt und den Ortsteilen. Durch Umbau- und Nachverdichtung in den Quartieren können fehlende Wohnangebote und lebendigere Quartiere mit geringem neuem Flächenverbrauch geschaffen werden.

DEN BESTAND KONSEQUENT MODERNISIEREN UND UMBAUEN.

Innenentwicklung heißt auch, den Wohnungsbestand bedarfs-, generations- und klimagerecht zu modernisieren und umzubauen und private Akteure dabei (auch durch Beratungsangebote) zu unterstützen. Hilfreich können neue Modelle des Bauens und die Einbindung verschiedener Akteure sein.

BEZAHLBAREN WOHNRAUM SICHERSTELLEN.

heißt: Angemessen auf den angespannten Wohnungsmarkt und die gestiegenen Mieten zu reagieren. Außerdem Anstrengungen zur Herstellung von bezahlbarem und bedarfsgerechten Wohnraum intensivieren.

- Innenentwicklungspotenziale
- ▨ Außenentwicklungspotenziale
- Nachverdichtung Kernstadt
- Nachverdichtung EFH
- Nachverdichtung Angerdörfer
- Baulücken
- laufende Wohnungsbauprojekte

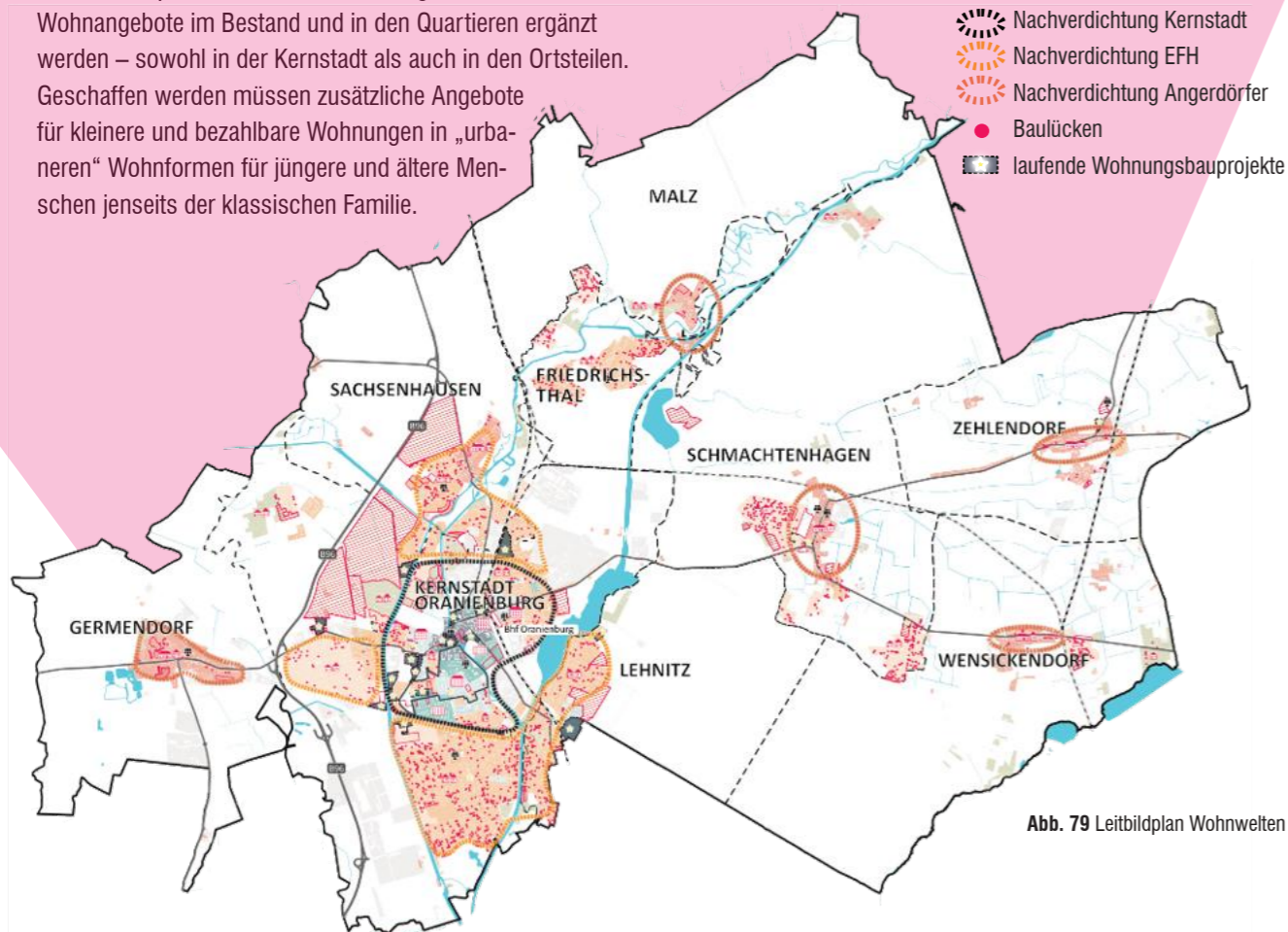


Abb. 79 Leitbildplan Wohnwelten

WEITERE LEITBILDER UND ENTWICKLUNGSZIELE

3 LEITBILD ARBEITSWELTEN: WIRTSCHAFT UND HANDEL | PRODUKTIVER UND INNOVATIVER WIRTSCHAFTSSTANDORT.

- ▶ Bereitstellung neuer Gewerbeflächen.
- ▶ (Weitere) Stärkung und Belebung der Innenstadt.
- ▶ Weiterer Ausbau der digitalen Infrastruktur.
- ▶ Fachkräftesicherung.
- ▶ Tourismus und Naherholungsinfrastruktur stärken.

4 LEITBILD LEBENSWELTEN: DASEINSVORSORGE, BILDUNG, SOZIALES UND KULTUR, STADT FÜR ALLE | SOZIALE, GENERATIONSGERECHTE UND VIELFÄLTIGE STADT FÜR ALLE. GEMEINSAM ERLEBEN.

- ▶ Lebendige Kernstadt und lebenswerte Ortskerne.
- ▶ Stärkung und Ausbau der sozialen und Bildungseinrichtungen.
- ▶ Förderung sozialer Teilhabe für Alle.
- ▶ Verknüpfung und Erreichbarkeit der Ortsteile verbessern.
- ▶ Ergänzung und Qualifizierung von Freizeit- und Sportangeboten.

5 LEITBILD NATURWELTEN: GRÜN UND WASSER | NATURRAUM ALS STÄRKE DER STADT. GRÜN-BLAUE-VIELFALT ZUGÄNGLICH ERLEBEN.

- ▶ Moderne Barockstadt am Wasser, Mitten im Grün! Blau-Grüne Qualitäten Nachhaltig entwickeln.
- ▶ Vernetzung und Sicherung von bestehenden Wasserwegen.
- ▶ Tourismus und Naherholungsinfrastruktur stärken.
- ▶ Attraktive und klimagerechte urbane Grünräume gestalten.
- ▶ Ländliches Grün stärken und Wald schützen.
- ▶ Beseitigung von Kampfmitteln und Altlasten.

6 LEITBILD KLIMA- UND ENERGIEWELTEN: KLIMAAANPASSUNG UND NACHHALTIGE ENTWICKLUNG | NATURSCHUTZ UND KLIMAGERECHTES WACHSEN VEREINEN. NACHHALTIG UND INNOVATIV GESTALTEN.

- ▶ Die städtischen Klimaziele erreichen.
- ▶ Oranienburg klimaneutral 2040. Stadtverwaltung klimaneutral 2035.
- ▶ Erneuerbare Energieversorgung ausbauen und diversifizieren.
- ▶ Kommunale Wärmeplanung vorantreiben.
- ▶ Netzausbau vorantreiben.
- ▶ Klimaanpassung und Klimaresilienz der Stadt.
- ▶ Oranienburg als Schwammstadt ausbauen.
- ▶ Umsetzung von Hitzeschutzmaßnahmen.

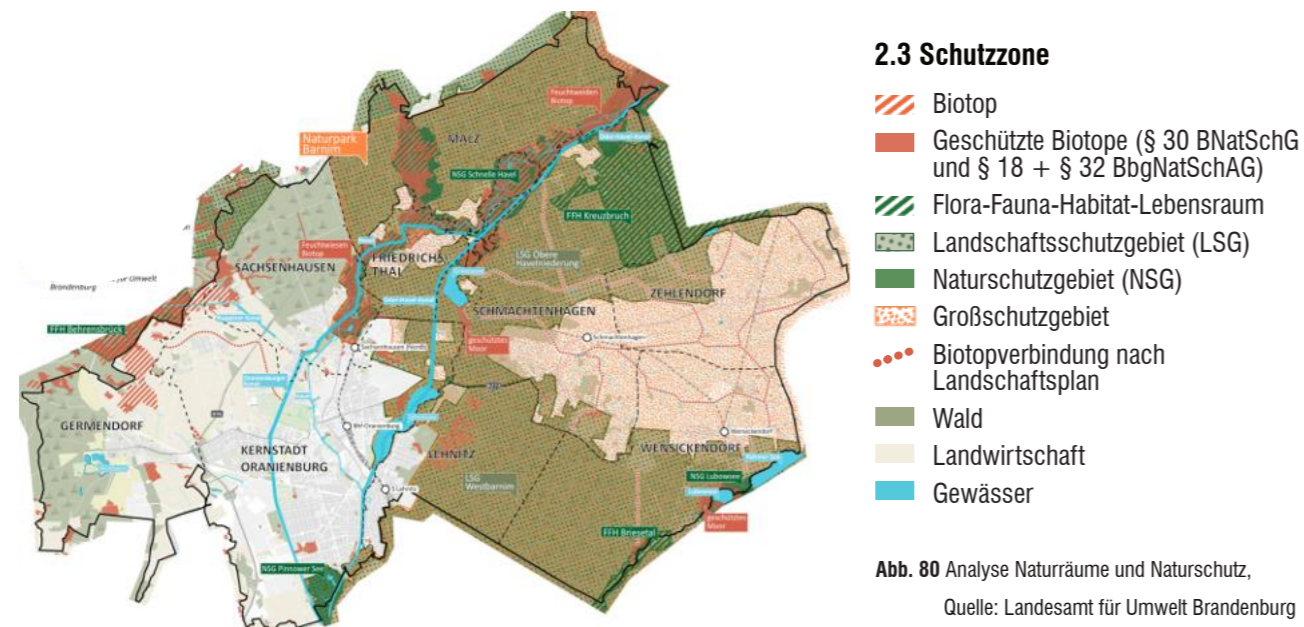
7 LEITBILD BEWEGUNGSWELTEN: MOBILITÄT UND VERKEHR | REGIONAL UND LOKAL, NACHHALTIG UND INNOVATIV VERNETZT.

- ▶ Maßnahmen zum Umstieg vom PKW auf nachhaltige Mobilitätsformen entwickeln.
- ▶ Inter- und Multimodalität fördern.
- ▶ Verbesserung der Ost-West-Verbindungen für ÖPNV und Radverkehr.
- ▶ Radwege ausbauen insbesondere in der Kernstadt und innerhalb der Ortsteile.
- ▶ Weiterer Ausbau von E-Ladestruktur (MIV und Rad).
- ▶ Reaktivierung alter Bahnstrecken.

5.2 PRIORISIERUNGSKRITERIEN DER WBLES

Die für die Gesamtstadt erfassten Potenzialflächen haben durch die ihnen zugrundeliegenden Rahmenbedingungen und ihre Lage unterschiedliche Entwicklungsprioritäten. Einige Flächen eignen sich z.B. durch ihre zentrale Lage in der Innenstadt oder in direkter Nähe zu einem Bahnhof besonders für eine Entwicklung. Andere Flächen liegen dahingegen eher am Rande des Siedlungsgebietes, sind derzeit durch Wald oder andere (hochwertige) Grünräume genutzt oder verfügen nur über eine kleine verfügbare Fläche. Diese bieten sich in Bezug auf den Klimaschutz eher weniger für eine Entwicklung an oder erfordern einen höheren Mobilisierungsaufwand im Verhältnis zu den möglichen Wohneinheiten. Um den erfassten Potenzialstandorten eine Entwicklungspriorität zuzuschreiben, wurden diese umfassend analysiert und anhand von verschiedenen Kriterien bewertet. Die Indikatoren wurden gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt aus den übergeordneten Leitzielen entwickelt. Flächen, die sich bereits in der Realisierung befinden, wurden dabei nicht weiter berücksichtigt. Es wurden sowohl die Entwicklungsquartiere als auch die größtenteils darin liegenden Potenzialflächen bewertet. Da die Potenzialflächen deutlich kleiner sind als die Entwicklungsquartiere, ist deren Bewertung genauer. Die Bewertung der Entwicklungsquartiere dient dazu, die Lage des Quartiers als Ganzes zu bewerten und kann als Einschätzung dienen, sollten in Zukunft neue Potenzialflächen hinzukommen. Zudem

können Sie als Grundlage für zukünftige Nachverdichtungsstrategien dienen. Die Bewertungsparameter beschreiben die Flächen insbesondere qualitativ. Im Vergleich zur Vorstudie (Baulandstrategie 2019; Jahn, Mack und Partner) wurde die Anzahl an Indikatoren gekürzt und die städtebauliche Qualität in die Bewertung mit aufgenommen. Es gibt 4 Kategorien mit insgesamt 13 Bewertungskriterien. Im Fokus der Bewertung steht die städtebauliche Qualität der Entwicklungsfläche mit den Indikatoren der städtebaulichen Einbindung, der Identität der Stadt und der historischen Bedeutung. Die Wichtigkeit dieser Parameter wird durch eine 3-fache Wertung verdeutlicht. Darüber hinaus werden Indikatoren aus den Bereichen Mobilisierungsaufwand, Rahmenbedingungen für Wohnungsbau und Umfeld bewertet. Eine quantitative Bewertung wird durch den Parameter „Quantitatives Wohnbaupotenzial“ abgedeckt. Die Analyse benennt zudem die Lage der Flächen nach LEP-HR sowie die Aussage des FNP und Landschaftsplans. Bewusst wurden die Aussagen des LEP-HR, FNP und Landschaftsplanes nicht quantitativ in die Bewertung eingerechnet, da diese Rahmenbedingungen grundsätzlich steuerbar und veränderbar sind. Insbesondere der FNP kann, sofern notwendig, für die Entwicklung einer besonders geeigneten Potenzialfläche geändert werden. Die Indikatoren werden dreistufig bewertet. Aufgrund ihrer Bedeutung werden die drei Parameter zur städtebaulichen Qualität 3-fach und die drei Indikatoren zum Umfeld doppelt ge-



wichtet. Zudem wird der Parameter „Flächenrecycling / Klimaschutz“ aufgrund seiner allgemeinen Relevanz doppelt gewichtet. Alle anderen Indikatoren werden einfach gewichtet. Die Bewertung der Indikatoren erfolgt durch Punktevergabe. Jeder Indikator hat drei Auswahlmöglichkeiten, die 0, 1 oder 2 Punkte bekommen können. Durch Multiplikation mit der Gewichtung ergibt sich eine Gesamtsumme für jede Potenzialfläche und jedes Entwicklungsquartier. Die theoretisch schlechteste Bewertung sind 0 Punkte, die theoretisch beste Bewertung liegt bei 42 Punkten. Die Bewertung der Indikatoren gibt eine grobe Einschätzung über die Dringlichkeit der Entwicklung einer Fläche. Fällt die

Gesamtpunktzahl einer Fläche hoch aus, sollte die Stadt die notwendigen Schritte zur Schaffung von Baurecht unternehmen (vgl. Kapitel 5.4). Eine Potenzialfläche, welche in der Summe relativ positiv bewertet ist, kann jedoch einzelne Hindernisse besitzen, welche die Aktivierung der Fläche weiterhin langfristig verhindert. Eine schnellere Entwicklung wäre dann denkbar, wenn sich die Rahmenbedingungen oder Schwerpunktsetzungen ändern, ggf. auch in Ausnahmefällen. Im Folgenden werden die Bewertungskriterien mit ihren Auswahlmöglichkeiten, der Punktzahl und Gewichtung vorgestellt. Die zugrundeliegenden Analysepläne wurden gemeinsam mit der Analyse des INSEK 2040+ entwickelt.

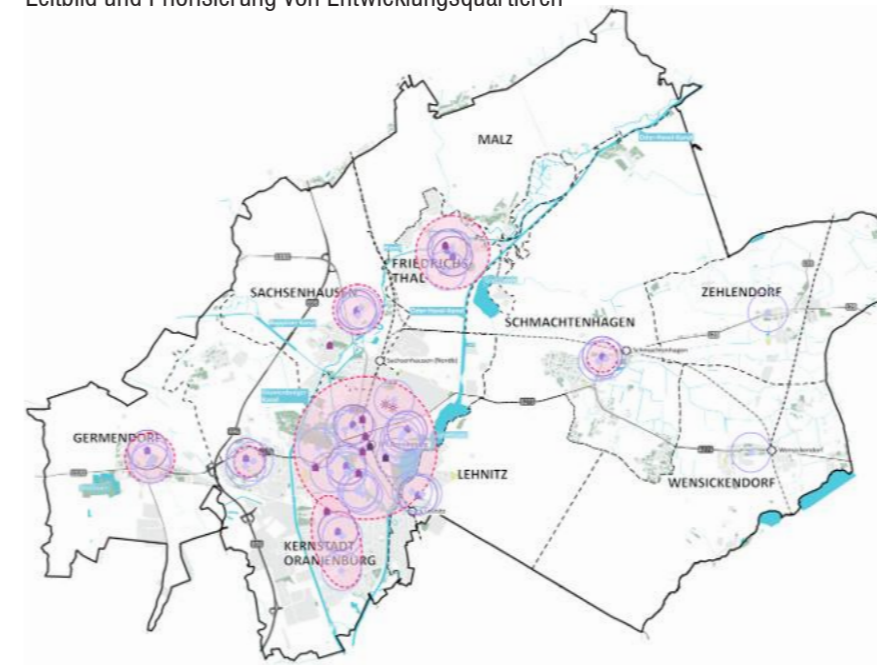
| 1. Städtebauliche Qualität | | |
|--------------------------------------|--|-------------|
| Kriterium | Auswahl und Punktzahl | Gewichtung |
| 1.1 Städtebauliche Einbindung | (2) integrierter Standort (1) integrierter Standort der Ortsteile (Dorflage) (0) kein integrierter Standort | 3-Fach |
| 1.2 Identität der Stadt | (2) sehr identitätsvoller Ort für die Stadt (1) identitätsvoller Ort für die Stadt (0) für die Identität der Stadt unwichtiger Ort | 3-Fach |
| 1.3 Historische Bedeutung | (2) historisch sehr wertvoller Ort (1) historisch wertvoller Ort (0) historisch weniger wichtiger Ort | 3-Fach |
| 2. Mobilisierungsaufwand | | |
| Kriterium | Auswahl und Punktzahl | Gewichtung |
| 2.1 LEP-HR | Gestaltungsraum Siedlung außerhalb Gestaltungsraum Siedlung Fläche befindet sich im Freiraumverbund | Information |
| 2.1 FNP / Landschaftsplan | Aussage Wohnen (Wohnbaufläche Typ 1-5 bzw. gemischte Baufläche Typ 1-3) sonstige Baufläche keine Baufläche / Grünfläche / Landwirtschaftsfläche / Wald | Information |
| 2.2 Eigentumsverhältnisse | (2) kommunal (1) teilweise kommunal (0) nicht kommunal | 1-Fach |
| 2.3 Schutzzone | (2) nicht im Natur-, Landschafts-, Wasser-schutz-, FFH oder Überschwemmungsgebiet (1) nur in der Wasserschutzgebietszone (keine Erdsonden möglich) (0) im Naturschutz-, Landschaftsschutz, FFH-Gebiet oder Überschwemmungsgebiet | 1-Fach |

3. Rahmenbedingungen Wohnungsbau

| Kriterium | Auswahl und Punktzahl | Gewichtung |
|---|---|------------|
| 3.1 Straßenerschließung | (2) Ja, alle/fast alle Grundstücke straßenseitig erschlossen (Hauptverkehrsstraße, Sammelstraße, Anliegerstraße) (1) defizitäre Erschließung der Grundstücke vorhanden (0) Nein, Maßnahmen zur Erschließung notwendig | 1-Fach |
| 3.2 Quantitatives Wohnbaupotenzial | (2) viele WE möglich (Fläche > 10.000m ²) (1) mittel viele WE möglich (10.000m ² > Fläche > 5000m ²) (0) wenige WE möglich (Fläche < 5000m ²) | 1-Fach |
| 3.3 Flächenrecycling / Klimaschutz | (2) Nachverdichtung (Flächenrecycling, Versiegelung Brachflächen, Konversion) (1) Neuversiegelung im Siedlungsverbund (0) Neuversiegelung bisher unbebauter Fläche (Landwirtschaft, Wald, Grünland) | 2-Fach |

4. Umfeld

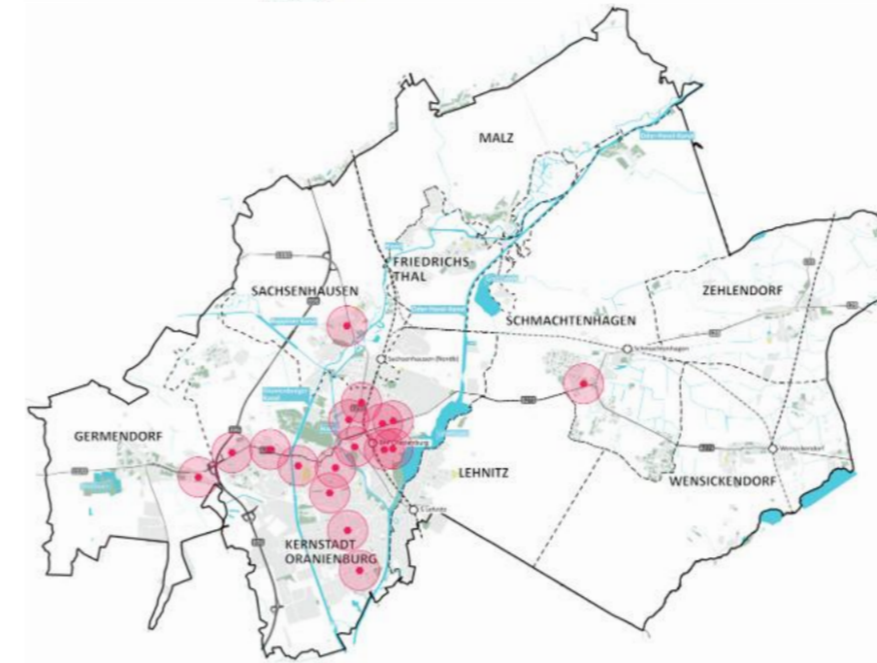
| Kriterium | Auswahl und Punktzahl | Gewichtung |
|---|---|------------|
| 4.1 Soziale Infrastruktur - KiTa | (2) in direkter Nähe von Infrastruktur (500m) (1) ausbaufähige Infrastruktur vorhanden, auf der Fläche kann neue Infrastruktur entstehen (0) beides ist nicht vorhanden (500m Radius) | 2-Fach |
| 4.2 Nahversorgung | (2) in direkter Nähe von Infrastruktur (500m) (1) ausbaufähige Infrastruktur vorhanden, auf der Fläche kann neue Infrastruktur entstehen (0) beides ist nicht vorhanden (500m Radius) | 2-Fach |
| 4.3 ÖPNV Erreichbarkeit | (2) ja, in direkter Nähe eines Bahnhofs (1000m Radius) (1) fußläufig erreichbar, 500m Radius Bus (0) nein | 2-Fach |



4.1 Soziale Infrastruktur - KiTa

- ◆ Kita/ Kiga (500 m Radius)
- ■ Grundschule (500 m Radius)
- Gymnasium, Gesamt-, Real-, Haupt-, Förderschule
- Oberstufenzentrum / Fachhochschule Berufskolleg
- * Volkshochschule, Musikschule
- Cluster / Ballung von Einrichtungen

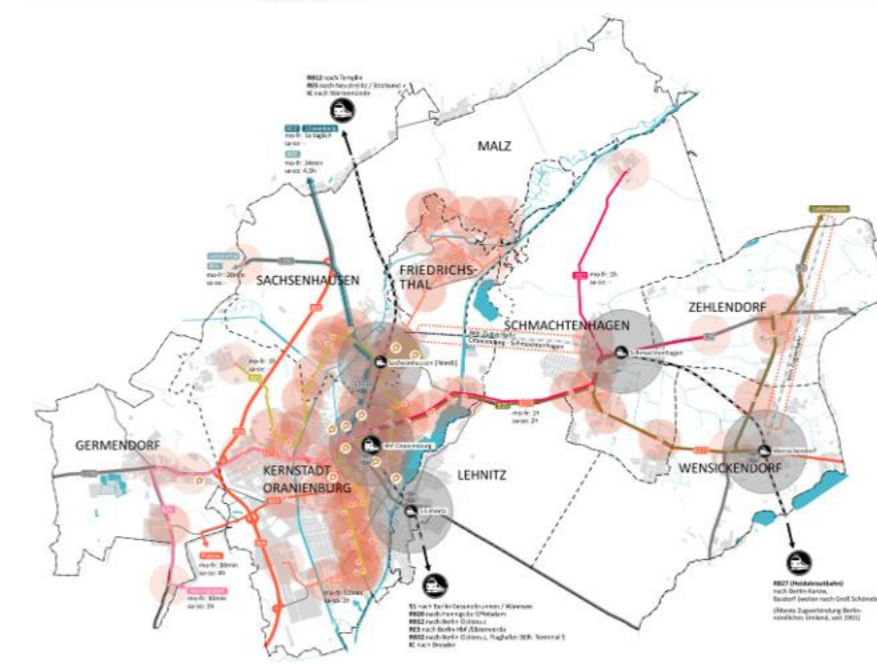
Abb. 81 Analyse Soziale Infrastruktur



4.2 Nahversorgung

- ● Nahversorger (Erreichbarkeit 500 m Radius)

Abb. 82 Analyse Nahversorgung



4.3 ÖPNV Erreichbarkeit

- Bahn
- Buslinien
- 20 min Frequenz
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Radius 500 m
- Radius 1.000 m
- E-Ladestation
- Bike & Ride Stationen

Abb. 83 Analyse Mobilität und Verkehr

5.3 FLÄCHENPRIORISIERUNG

Vorgehensweise

Am Beispiel des Entwicklungsquartiers 1 (Schlossumfeld) in der Kernstadt lässt sich das Vorgehen der Flächenbewertung exemplarisch beschreiben. Die gesamte Bewertungstabelle wird an die Stadt Oranienburg übermittelt. Sie enthält eine Bewertung aller Entwicklungsquartiere und diesen zugeordnet die Bewertung der Potenzialflächen.

Im Entwicklungsquartier 1 liegen 6 Potenzialflächen. Flächen 16, 79, 80 und 81 liegen südlich des Schlosses und westlich der Havel. Die Flächen 91 und 4 liegen östlich der Havel und bilden gemeinsam mit der Fläche 3, die jedoch bereits in Entwicklungsquartier 2 liegt, den Fischerkiez.

Zunächst wird das Entwicklungsquartier als Ganzes bewertet. Durch seine Lagegunst in direkter Schloss- und Havelnähe und die hohe Flächenverfügbarkeit wird die Fläche mit der Gesamtpunktzahl 41 bewertet. Insbesondere zur Stärkung der Identität der Stadt und in Hinblick auf die historische Bedeutung ist die Entwicklung des Quartiers von oberster Priorität. In der Kernstadt liegen zusätzlich die Entwicklungsquartiere 2 zwischen Fischerweg und Mittelstraße sowie Quartier 3 rund um den Bahnhof Oranienburg. Durch die direkte Lage am Bahnhof und die hohe Verfügbarkeit von Flächen wird das Quartier 3 mit einer Punktzahl von 36 bewertet. Der Bereich zwischen Havel und Bahntrasse ist bereits dicht bebaut und



Abb. 84 Nummerierung Entwicklungsquartiere und Potenzialflächen

wurde zuletzt durch die Wohnbebauung am ehemaligen Kornspeicher nachverdichtet. Dementsprechend liegt die Punktzahl mit 32 Punkten etwas darunter.

Alle im Entwicklungsquartier 1 liegenden Potenzialflächen sind hoch bewertet (35-40 Punkte) und fallen unter die höchste Mobilisierungspriorität (Kapitel 5.4). Geringfügige

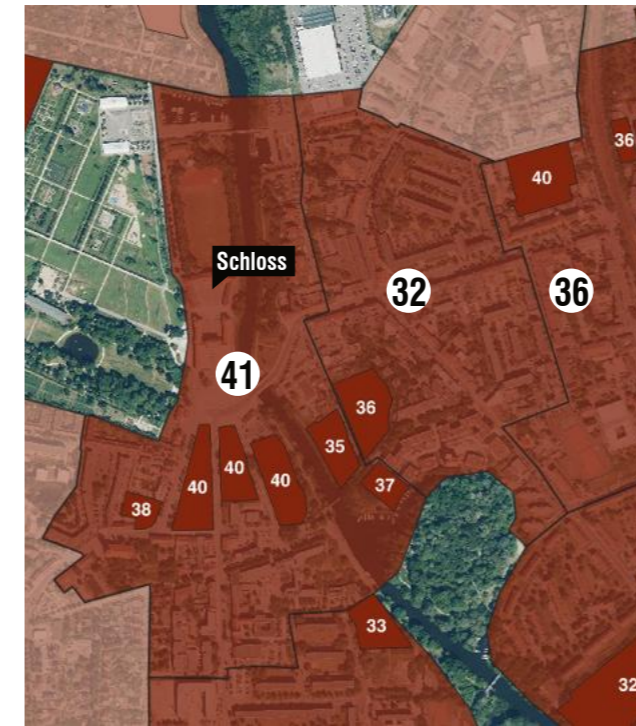


Abb. 85 Gesamtpunkte Entwicklungsquartiere und Potenzialflächen

Unterschiede entstehen dadurch, dass die Flächen gegenüber dem Schloss (79, 80 und 81) im Gegensatz zu den Flächen 91 und 4 nicht direkt am Wasser liegen (Einhaltung von Abstand zwischen Bebauung und Gewässer notwendig). Außerdem sind sie alle bereits durch die Straßen des barocken Stadtgrundrisses erschlossen. Das quantitative Wohnpotenzial ist bei allen Potenzialflächen ähnlich. Lediglich Fläche 16

schneidet durch die kleinere verfügbare Fläche schlechter ab. Aus Sicht des Klimaschutzes sind alle Flächen in Entwicklungsquartier 1 ähnlich gut geeignet. Alle Potenzialflächen, bis auf Fläche 91, sind derzeit nur geringfügig bebaut oder Brachflächen. Es gäbe demnach keine Neuversiegelung von unversiegelter Fläche. Fläche 91 stellt durch die derzeitige Nutzung als Kleingarten eine Besonderheit dar und bekommt weniger Punkte in der Kategorie Flächenrecycling. Bezogen auf das Umfeld (soziale Infrastruktur, Nahversorgung und ÖPNV-Erreichbarkeit) ist das gesamte Gebiet sehr gut versorgt. Zudem bietet sich die Möglichkeit an, auf den Potenzialflächen z.B. eine neue KiTa zu errichten.

Die Bewertung der Potenzialflächen ist durch die deutlich kleineren Flächenzuschnitte eindeutiger als die Bewertung der Entwicklungsquartiere. Entwicklungsquartiere bilden große Flächen ab, in denen sich einzelne Gebiete innerhalb der Fläche bezüglich ihrer Eigenschaften voneinander unterscheiden können. Die Bepunktung der Entwicklungsquartiere stellt insofern eine grobe und teilweise pauschalisierende Einschätzung über die Lagegunst des Quartiers dar, die dennoch als eine erste Einschätzung für etwaige Flächenentwicklungen oder die Ausweisung neuer Potenzialflächen genutzt werden kann.

Abb. 86 Auszug aus der Bewertungstabelle, Beispiel Entwicklungsquartier 1 Kernstadt

| Parameter | 1. STÄDTEBAULICHE QUALITÄT | | | | | | 2. MOBILISIERUNGS-AUFWAND | | | | Gesamtpunktzahl | | |
|-----------|--|-------------------------------------|---------------------|---|-----------------------|--|---------------------------|-----------------------|--|----------------------------------|-----------------|----------------------|---|
| | 1.1 | | 1.2 | | 1.3 | | 2.1 | 2.1 | 2.2 | | | 2.3 | |
| | Städtebauliche Einbindung | | Identität der Stadt | | Historische Bedeutung | | LEP | FNP / Landschaftsplan | Eigentumsverhältnisse | | | Schutzzone | |
| Nr. | Fläche | 3-Fach | Punktzahl | 3-Fach | Punktzahl | 3-Fach | Punktzahl | 1-Fach | Punktzahl | 1-Fach | Punktzahl | | |
| 1 | Entwicklungsquartier Kernstadt | Kernstadt ist integrierter Standort | 2 | Zentrum von Oranienburg, Nähe zur Havel, Schloss | 2 | historische Mitte mit Barock-Schloss | 2 | Innerhalb | Wohnbaufläche Typ 1 und 2, Gemischte Baufläche Typ 1, Sondergebiet | teilweise kommunal | 1 | keine | 2 |
| 4 | Wassersportstandort Luise-Henriette-Steg | Integrierter Standort der Kernstadt | 2 | direkt an der Havel | 2 | Historischer Grundriss, Altstadtkern mit Schloss | 2 | innerhalb | Sonstige (keine Baufläche) | kommunal (4) | 2 | Abstand zu Gewässern | 1 |
| 16 | Blockrandschließung Havelstraße | Integrierter Standort der Kernstadt | 2 | in direkter Nähe zur St. Nicolai Kirche | 2 | Historischer Grundriss, Altstadtkern mit Schloss | 2 | innerhalb | Wohnbaufläche | nicht kommunal (5) | 0 | keine | 2 |
| 79 | Schlossplatz / Blutgasse | Integrierter Standort der Kernstadt | 2 | in direkter Nähe zum Schloss und Havel | 2 | Historischer Grundriss, Altstadtkern mit Schloss | 2 | innerhalb | Sonderbaufläche | Kommunal (10), nicht kommunal(3) | 1 | keine | 2 |
| 80 | Schlossplatz / Memhardtsweg | Integrierter Standort der Kernstadt | 2 | in direkter Nähe zu Schloss und Havel | 2 | Historischer Grundriss, Altstadtkern mit Schloss | 2 | innerhalb | Gemischte Baufläche Typ 1, 2 oder 3 | kommunal (2), nicht kommunal (5) | 1 | keine | 2 |
| 81 | Schlossplatz / Havelseite | Integrierter Standort der Kernstadt | 2 | direkt an der Havel, in direkter Nähe zum Schloss | 2 | Historischer Grundriss, Altstadtkern mit Schloss | 2 | innerhalb | Wohnbaufläche | kommunal (4), nicht kommunal (1) | 1 | keine | 2 |
| 91 | Fischerkiez / Havelseite | Integrierter Standort der Kernstadt | 2 | direkt an der Havel | 2 | Historischer Grundriss, Altstadtkern mit Schloss | 2 | innerhalb | Sonstige (keine Baufläche) | kommunal (1) | 2 | Abstand zu Gewässern | 1 |

| 3. RAHMENBEDINGUNGEN WOHNUNGSBAU | | | | | | 4. UMFELD | | | | | | Gesamtpunktzahl | |
|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------|---|---|---------------|--|---------------------|-------------------------|--------|-----------------------|-----------------|----|
| 3.1 | | 3.2 | | 3.3 | | 4.1 | | 4.2 | | 4.3 | | | |
| Strassenerschließung | Quantitatives Wohnbaupotenzial | Flächenrecycling / Klimaschutz | | Soziale Infrastruktur - KiTa (Ausbaupotenzial?) | | Nahversorgung | | ÖPNV Erreichbarkeit | | | | | |
| 1-Fach | Punktzahl | 1-Fach | Punktzahl | 2-Fach | Punktzahl | 2-Fach | Punktzahl | 2-Fach | Punktzahl | 2-Fach | Punktzahl | | |
| ja | 2 | | | 2 | horizontale oder vertikale Nachverdichtung möglich | 2 | Kindergarten Am Schloßpark, Kita Stadtmusikanten in der Nähe | 2 | Lidl, Netto in der Nähe | 2 | Bus- und Zuganbindung | 2 | 41 |
| Nein | 1 | | | 1 | Geringfügig bebaut (horizontale oder vertikale Nachverdichtung möglich) | 2 | Hort Havel Grundschule in der Nähe, Neubau möglich im Gebiet | 1 | Netto in direkter Nähe | 2 | Bus- und Zuganbindung | 2 | 37 |
| Ja | 2 | | | 0 | Geringfügig bebaut (horizontale oder vertikale Nachverdichtung möglich) | 2 | Kindergarten Am Schloßpark, Kita Stadtmusikanten in der Nähe | 2 | Lidl, Netto in der Nähe | 2 | Bus- und Zuganbindung | 2 | 38 |
| Ja | 2 | | | 1 | Geringfügig bebaut (horizontale oder vertikale Nachverdichtung möglich) | 2 | Kindergarten Am Schloßpark, Kita Stadtmusikanten in der Nähe | 2 | Lidl, Netto in der Nähe | 2 | Bus- und Zuganbindung | 2 | 40 |
| Ja | 2 | | | 1 | Geringfügig bebaut (horizontale oder vertikale Nachverdichtung möglich) | 2 | Kindergarten Am Schloßpark, Kita Stadtmusikanten in der Nähe | 2 | Lidl, Netto in der Nähe | 2 | Bus- und Zuganbindung | 2 | 40 |
| Ja | 2 | | | 1 | Geringfügig bebaut (horizontale oder vertikale Nachverdichtung möglich) | 2 | Kindergarten Am Schloßpark, Kita Stadtmusikanten, Hort Havel Grundschule | 2 | Lidl, Netto in der Nähe | 2 | Bus- und Zuganbindung | 2 | 40 |
| Nein | 1 | | | 1 | Kümmernutzung (WEH, Kleingärten) | 1 | Christliche Kita Leuchtturm in der Nähe, Neubau möglich im Gebiet | 1 | Netto in direkter Nähe | 2 | Bus- und Zuganbindung | 2 | 35 |

5.4 MOBILISIERUNGSPRIORITÄT

Aus der Punktevergabe können die Flächen in 4 grobe Kategorien eingeteilt werden, die ihre städtebauliche Eignung und die daraus folgende Mobilisierungspriorität für die Stadt Oranienburg beschreiben. Die Mobilisierungspriorität bezieht einerseits auf die Potenzialflächen (Abbildung im Anhang unter 8.2), die flächenscharf bewertet werden, und andererseits auf die Entwicklungsquartiere, bei der die Bewertung eine gröbere Einschätzung darstellt. Die Einordnung in die Mobilisierungsprioritäten stellt eine Empfehlung dar. Dabei ist zu beachten, dass diese Priorisierung auf einer stadtweiten und in Teilen pauschalisierenden Analyse basiert, die im Einzelfall durch eine detaillierte Untersuchung präzisiert oder angepasst werden kann. Diese Flexibilität ist erforderlich, da die Punkteskala lediglich eine rechnerische Methodik darstellt und die komplexen Wechselwirkungen der Stadtentwicklung nicht vollständig abbilden kann. Zudem können sich Rahmenbedingungen (z.B. Eigentumsverhältnisse) ändern. In begründeten Einzelfällen kann es daher sinnvoll sein, Flächen von der dargestellten Priorisierung abweichend zu entwickeln.

Bezogen auf die Entwicklungsquartiere stellt die Priorisierung einen analytischen Schritt dar, der wiedergibt, wie sehr sich ein Quartier für die Nachverdichtung eignet. Eine zukünftige Potenzialfläche kann anhand der Priorisierung grob eingeordnet werden. Unter Umständen ergibt sich hieraus die Einschätzung einer höheren Priorisierung und infolge dessen die vertiefende Betrachtung durch eine Nachverdichtungsstrategie

(vgl. INSEK-Maßnahme C1.4). Jede neue Nachverdichtungsfläche muss dennoch genau betrachtet werden. Die Mobilisierungspriorität des entsprechenden Entwicklungsquartiers bietet eine Orientierung; es kann jedoch nicht ohne weitere Prüfung die Priorität des Quartiers auf eine neue Einzelfläche übertragen werden.

Die Ergebnisse sind in der Datenbanktabelle übernommen und an die Stadt Oranienburg übermittelt. Eine detailliertere Darstellung erfolgt für die Testentwürfe in Steckbriefen. In den folgenden Plänen sind die Bewertung der Potenzialflächen und der Entwicklungsquartiere dargestellt.

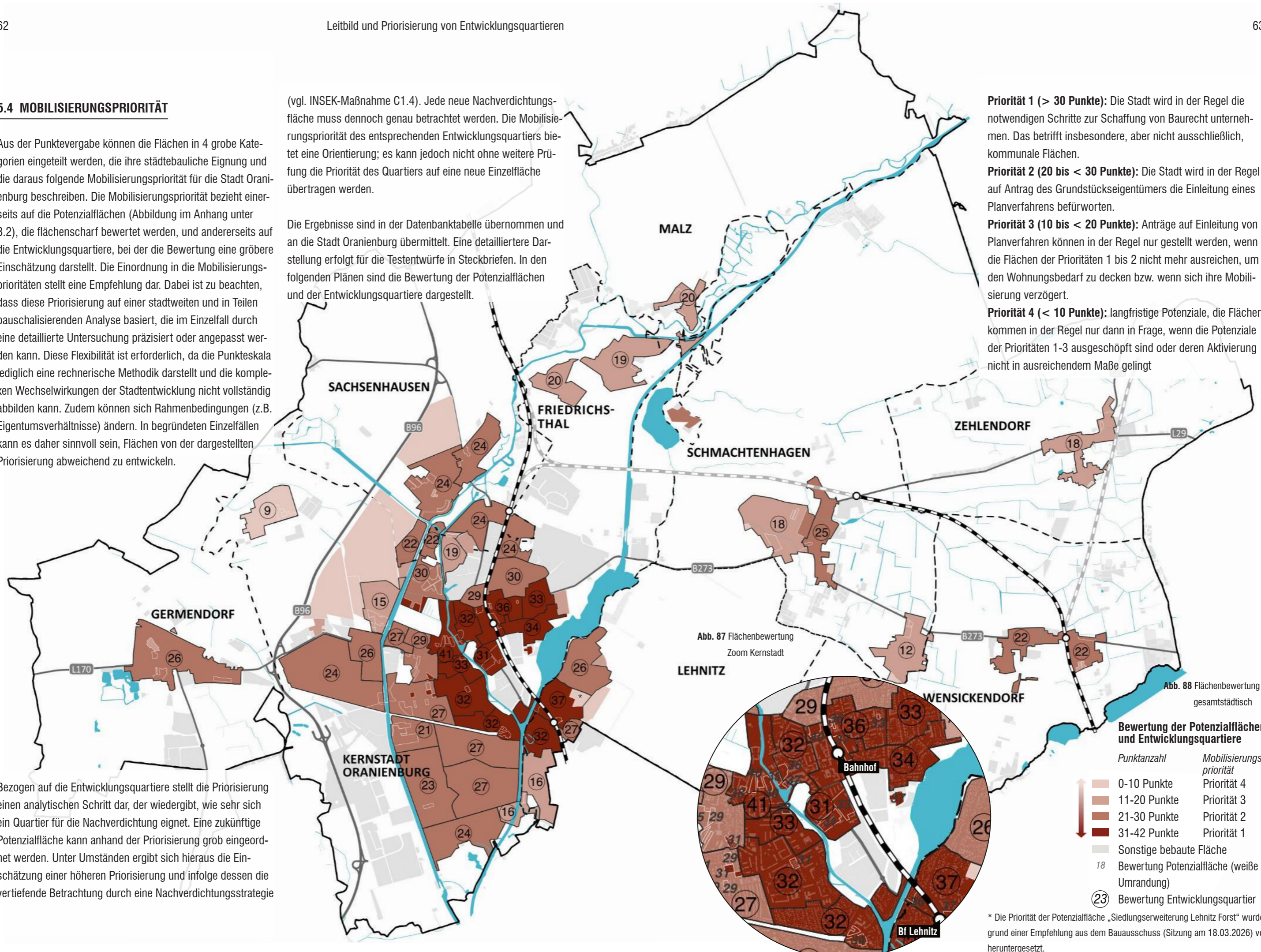


Abb. 87 Flächenbewertung
Zoom Kernstadt

Abb. 88 Flächenbewertung
gesamstädtisch

Bewertung der Potenzialflächen und Entwicklungsquartiere

| Punktzahl | Mobilisierungspriorität |
|--------------|---|
| 0-10 Punkte | Priorität 4 |
| 11-20 Punkte | Priorität 3 |
| 21-30 Punkte | Priorität 2 |
| 31-42 Punkte | Priorität 1 |
| (Grau) | Sonstige bebaute Fläche |
| 18 | Bewertung Potenzialfläche (weiße Umrandung) |
| 23 | Bewertung Entwicklungsquartier |

Priorität 1 (> 30 Punkte): Die Stadt wird in der Regel die notwendigen Schritte zur Schaffung von Baurecht unternehmen. Das betrifft insbesondere, aber nicht ausschließlich, kommunale Flächen.

Priorität 2 (20 bis < 30 Punkte): Die Stadt wird in der Regel auf Antrag des Grundstückseigentümers die Einleitung eines Planverfahrens befürworten.

Priorität 3 (10 bis < 20 Punkte): Anträge auf Einleitung von Planverfahren können in der Regel nur gestellt werden, wenn die Flächen der Prioritäten 1 bis 2 nicht mehr ausreichen, um den Wohnungsbedarf zu decken bzw. wenn sich ihre Mobilisierung verzögert.

Priorität 4 (< 10 Punkte): langfristige Potenziale, die Flächen kommen in der Regel nur dann in Frage, wenn die Potenziale der Prioritäten 1-3 ausgeschöpft sind oder deren Aktivierung nicht in ausreichendem Maße gelingt

* Die Priorität der Potenzialfläche „Siedlungserweiterung Lehnitz Forst“ wurde aufgrund einer Empfehlung aus dem Bauausschuss (Sitzung am 18.03.2026) von 2 auf 4 herabgesetzt.

6. WOHNBAUPOTENZIALE | TESTENTWÜRFE UND HOCHRECHNUNG

6.1 AUSWAHL DER TESTENTWÜRFE

Die Entwicklungsquartiere zeigen unterschiedliche Potenziale auf: Die Entwicklung von Potenzialflächen, das Schließen von Baulücken oder sonstige Nachverdichtung in Form von Anbau, Substitution oder Aufstockung (vgl. Kapitel 4.2). Insbesondere die unterschiedlichen Stadtstrukturtypen weisen dabei verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten auf. Während z.B. der Strukturtyp „Barocker Kernbereich und gründerzeitliche Mischgebiete“ viele Potenzialflächen umfasst und das Potenzial der Vollerfüllung der Mitte besteht, gibt es im Geschosswohnungsbau nur wenige Potenzialflächen und mehr Möglichkeiten für Anbau, Substitution und Dachaufstockung. Die Aktivierung der Potenzialflächen geht einher mit dem Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung bzw. Aufwertung des Gebietes, die durch vorbereitende Planungen, Gutachten, Machbarkeitsstudien sowie Wettbewerbsverfahren vorzubereiten und zu begleiten ist. Die Testentwürfe können hierzu als Vision mit dem Fokus Nachverdichtung dienen und stellen hierbei eine Variante maximaler Dichte bzw. Bebauung dar.

Um für die verschiedenen Stadtstrukturtypen und Potenzialflächen geeignete bauliche Dichten zu ermitteln, durch die letztlich die Wohnbaupotenziale der Gesamtstadt ermittelt werden,

ist für jeden Stadtstrukturtyp ein exemplarischer Testentwurf angefertigt.

Die Testentwürfe sind insbesondere als methodische Werkzeuge zu verstehen, um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Entwicklung bzw. Nachverdichtung einer Fläche und den Beitrag für die Identität der Stadt aufzuzeigen. Die konkret umzusetzende Nutzungs- und Baustruktur ist in jedem Fall durch vertiefende Untersuchungen, Willensbildungsprozesse und Planungen herauszuarbeiten.

Durch die Bewertung der Flächen anhand verschiedener Parameter im vorherigen Kapitel, konnte das jeweils am höchsten priorisierte Entwicklungsquartier eines jeden Stadtstrukturtyps ermittelt werden. Im Stadtstrukturtyp Kernbereich wurde die Fläche 1, die das Schlossumfeld umfasst, am höchsten bewertet. Da diese Fläche jedoch durch die vielen Potenzialflächen gegenüber dem Schloss eine Besonderheit darstellt, ist gerade das quantitative Potenzial dieses Entwicklungsquartiers nicht repräsentativ für den Stadtstrukturtyp. Deshalb wird ebenso für das am zweitbesten bewertete Entwicklungsquartier 3 „Bahnhofsumfeld / Neues Tor zur Innenstadt“ ein Testentwurf angelegt. Für diese 7 Entwicklungsquartiere werden im Folgenden Testentwürfe gezeigt:

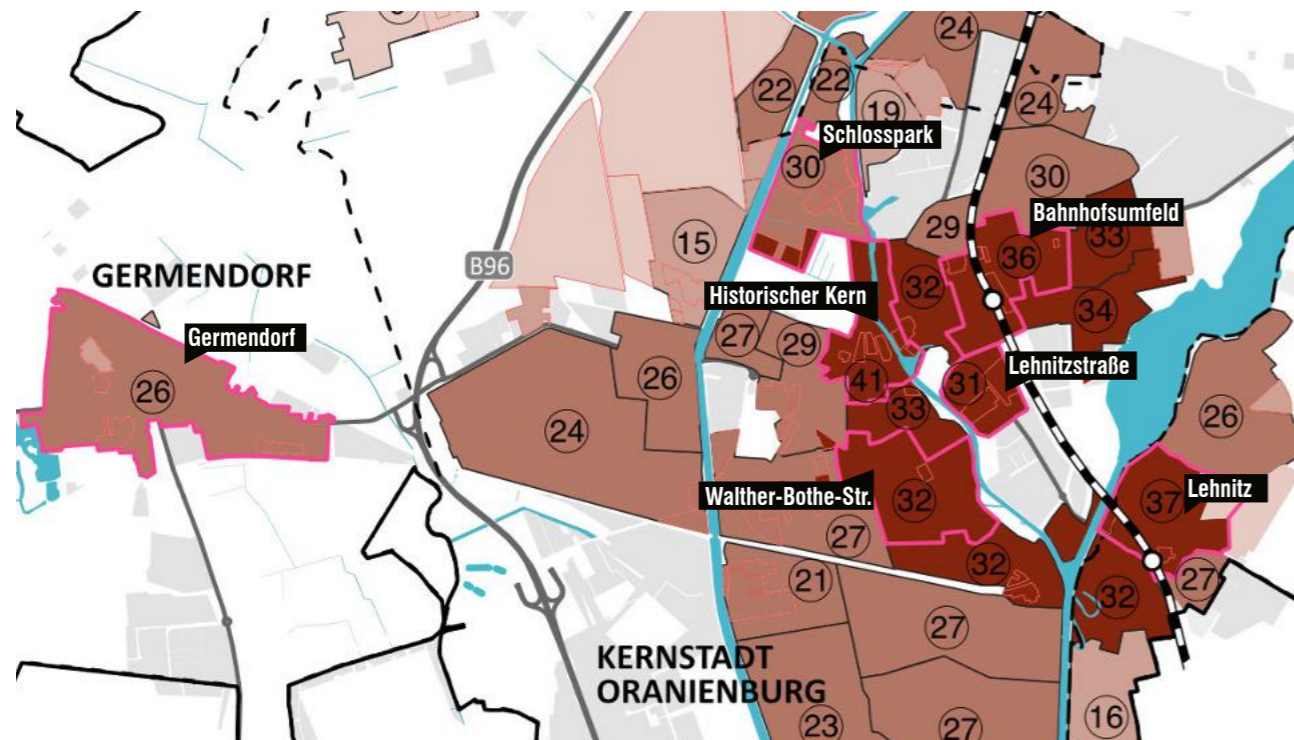


Abb. 89 Testentwurfsflächen mit Bewertung

Die 7 Testentwürfe werden in Lageplänen, Vogelperspektiven und Straßenperspektiven dargestellt. Zudem wird jeder

| Nr. | Name | Stadtstrukturtyp |
|-----|----------------------|---|
| 1 | Historischer Kern | Kernbereich |
| 2 | Bahnhofsumfeld | Kernbereich |
| 3 | Walther-Bothe-Straße | Geschosswohnungsbau 60-80er |
| 4 | Lehnitzstraße | Zeilenbebauung 20-30er Jahre |
| 5 | Germendorf | Anger-/Straßendorf |
| 6 | Lehnitz | EFH Gründerzeit bis 30er Jahre |
| 7 | Schlosspark | Schlosspark, EFH Gartenstruktur, Kleingärten und WH |

Testentwurf durch einen qualitativen Bewertungssteckbrief mit den Bewertungsparametern aus Kapitel 5.2 beschrieben und die Maßnahmen des INSEK 2040+ für den jeweiligen Teilbereich dargestellt.

Quantitative Betrachtung

Am Ende jedes Entwurfes erfolgt eine quantitative Betrachtung der jeweiligen Potenziale in Bruttogrundfläche (BGF), Wohneinheiten und möglicher Ziel-Dichte (Dichtekoeffizient). Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass bewusst eine maximale Variante der städtebaulichen Dichte in den Entwürfen aufgezeigt wird. In der quantitativen Betrachtung wird zunächst der Dichtekoeffizient des Bestandes ermittelt (vgl. Kapitel 4.4).

Danach wird die mögliche neue BGF anhand der verschiedenen Nachverdichtungsarten ermittelt (Neubau auf Potenzialflächen; Schließung von Baulücken; Anbau, Substitution, Sonstige; Dachaufstockung). Nach dem etwaigen Abzug von Flächen durch Rückbau, wird eine Gesamt-BGF für den jeweiligen Testentwurf errechnet. Innerhalb der entworfenen Gebäude sind neben WE auch Flächen für Gewerbe, soziale Infrastruktur und Quartiersgaragen enthalten. Der Flächenbedarf hierfür wird je nach Stadtstrukturtyp mit einem Prozentsatz von 10 % bis 25 % angesetzt.

Aus dem Testentwurf wird eine mögliche Ziel-Dichte ermittelt. Zur Hochrechnung der quantitativen Potenziale werden die ermittelten Dichtekoeffizienten auf die anderen Entwicklungsquartiere und Potenzialflächen desselben Stadtstrukturtyps übertragen, für die kein Testentwurf gemacht wurde (Kapitel 7). Hierfür wird die Ziel-Dichte in zwei Werte differenziert: die Dichte auf Potenzialflächen sowie die Dichte auf restlichen Nachverdichtungsflächen. Dies ist insofern notwendig, als dass jedes Entwicklungsquartier unterschiedlich viele Potenzialflächen umfasst.

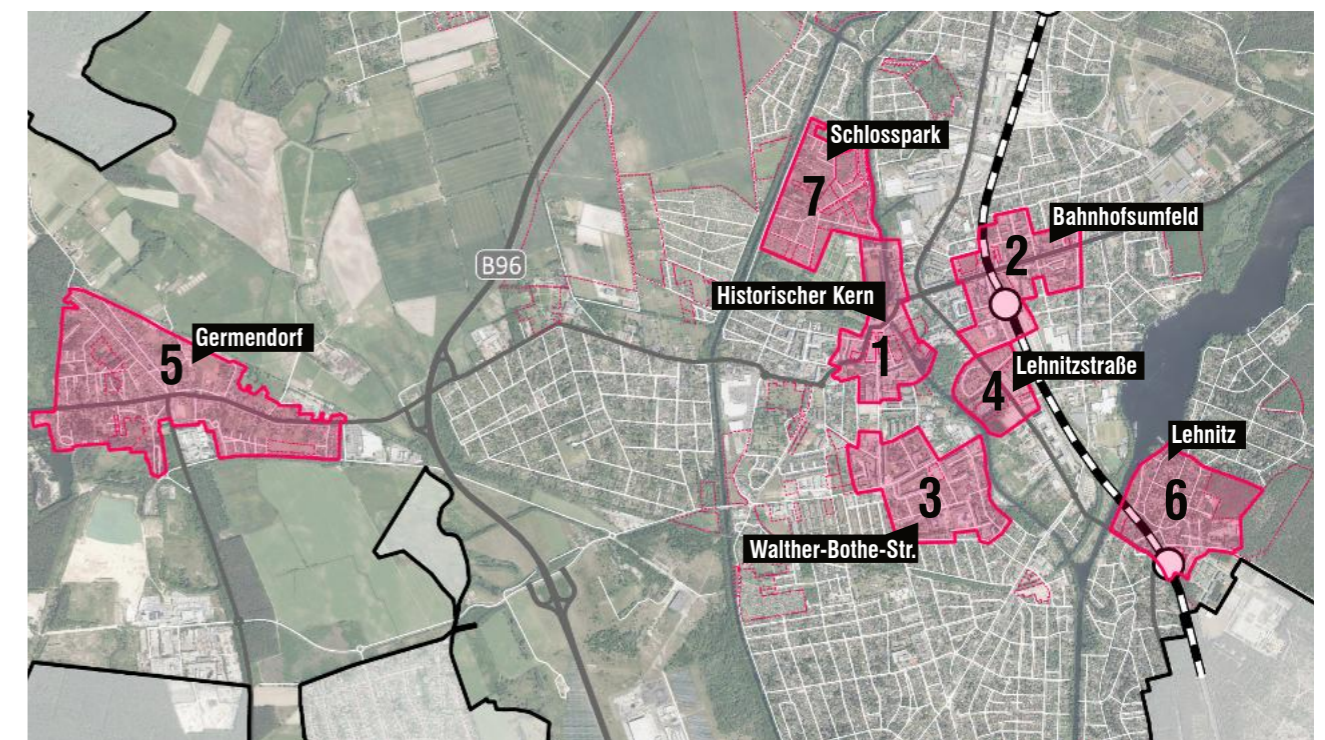


Abb. 90 Auswahl der Testentwurfsflächen

**TESTENTWURF
KERNSTADT**

6.2 HISTORISCHER KERN / GRÜNDERZEITLICHE MISCHGEBIETE

6.2.1 Steckbrief Historischer Kern

Der Teilraum Schlossumfeld bildet den Kern der Oranienburger Innenstadt. Durch seine lange Historie trägt der Bereich wesentlich zur Identität der Stadt bei. Trotz langjähriger Sanierungsmaßnahmen, befinden sich an diesem geschichtsträchtigen Ort noch immer erhebliche städtebauliche Rückstände, die das Potenzial mit sich bringen, das Oranienburger „Herz“ wieder als lebendige und identitätsstiftende Mitte zu gestalten. Insbesondere die gegenüber des Schlosses gelegenen großen Parkplatzflächen, drängen sich für eine Entwicklung hin zu einer kleinteiligen und modernen Innenstadtbauung auf, wie sie im Kern schon seit Jahrhunderten angelegt ist. Der Teilraum Schlossumfeld umfasst das Gebiet rund um das Oranienburger Schloss und links und rechts der Havel in der Innenstadt. Mit dem barocken Stadtgrundriss als Kern, reicht der Teilraum im Westen von der Elisabethstraße bis zum Fischerweg. Er umfasst als wichtige Straßenverbindungen die Bernauer Straße mit der Schlossbrücke und die Berliner Straße als verbindende Nord-Süd-Achse.

Das Schlossumfeld ist geprägt durch die idyllische und direk-



Abb. 91 Entwurfs- und Potenzialflächen Kernstadt

| | |
|--|---------------------|
| 1. Städtebauliche Qualität | 18 P. Gesamt |
| 1.1 Städtebauliche Einbindung | 3 -Fach |
| Kernstadt als integrierter Standort | 2 P. |
| 1.2 Identität der Stadt | 3 -Fach |
| Zentrum von Oranienburg mit Schloss, Nähe zur Havel | 2 P. |
| 1.3 Historische Bedeutung | 3 -Fach |
| historische Mitte mit Barock-Schloss | 2 P. |
| 2. Mobilisierungsaufwand | 3 P. Gesamt |
| 2.1 LEP (Innen- oder Außenraum?) | Nicht bewertet |
| Innerhalb | |
| 2.2 FNP / Landschaftsplan | Nicht bewertet |
| Wohnbaufläche Typ 1 und 2, Gemischte Baufläche 1, Sondergebiet | |
| 2.2 Eigentübertyp | 1 -Fach |
| teilweise kommunal | 1 P. |
| 2.3 Schutzzone | 1 -Fach |
| keine | 2 P. |

| | |
|---|---------------------|
| 3. Rahmenbedingungen Wohnungsbau | 8 P. Gesamt |
| 3.1 Straßenerschließung | 1 -Fach |
| Ja | 2 P. |
| 3.2 Quantitatives Wohnbaupotenzial | 1 -Fach |
| > 10.000 m² | 2 P. |
| 3.3 Flächenrecycling / Klimaschutz | 2 -Fach |
| horizontale o. vertikale Nacherdichtung möglich | 2 P. |
| 4. Umfeld | 12 P. Gesamt |
| 4.1 Soziale Infrastruktur | 2 -Fach |
| Kindergarten am Schlosspark, Kita Stadtmusikanten, Neubau möglich | 2 P. |
| 4.2 Nahversorgung | 2 -Fach |
| Lidl, Netto in der Nähe, Neubau realisierbar | 2 P. |
| 4.3 ÖPNV Erreichbarkeit | 2 -Fach |
| Ja, durch Bus | 2 P. |
| Gesamtpunktzahl (mit Gewichtung): | 41 von 42 |

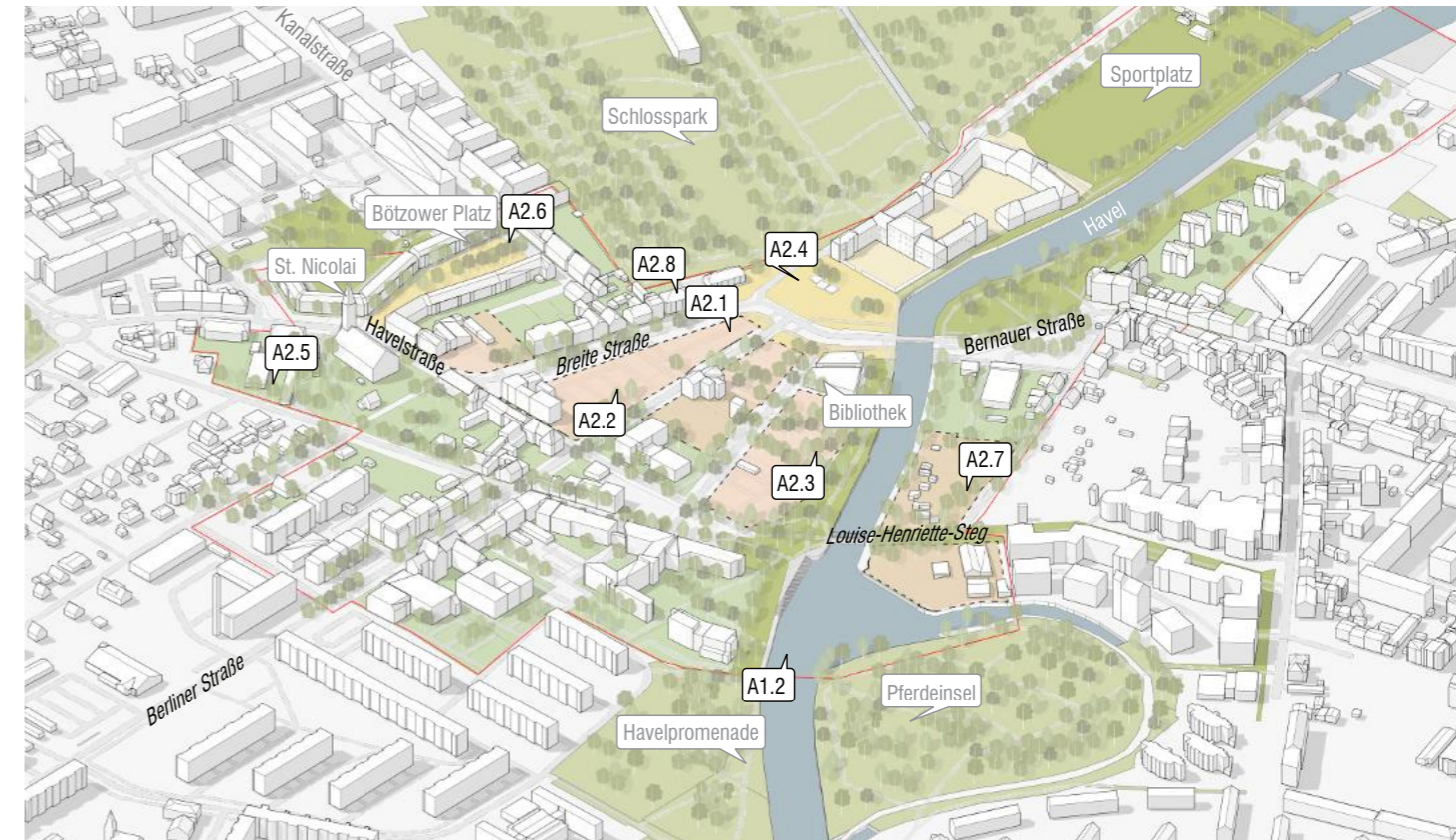


Abb. 92 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) der Kernstadt

te Lage an der Havel, die dem Teilraum sein grünes Erscheinungsbild verleiht und einen wichtigen innerstädtischen Grünzug und Ordner der Stadt darstellt. Das Havelufer wurde im Zuge der Landesgartenschau 2009 neugestaltet und macht den Wasserraum für die Bewohnerinnen und Bewohner erlebbar. Westlich entlang der Havel führt die Havelpromenade mit einer Allee aus alten Bäumen. Dieser Bereich wird unter anderem durch das Freizeitgelände TolOra gerne von Kindern und Jugendlichen genutzt. Die östlich der Havel gelegene Pferdeinsel dient als grüne Oase zur Naherholung in der Innenstadt. Der 1895 als Holzbrücke erbaute Louise-Henriette-Steg stellt die kürzeste Fuß- und Radverbindung zwischen Bahnhof und Altstadt dar. Östlich der Havel stellt der Fischerkiez durch seine Kleingartenanlage eine städtebauliche Besonderheit dar. Der Bereich östlich der Havel besitzt durch seine repräsentative Lage direkt am Havelufer ein hohes Potenzial zu Entwicklung von Wohnflächen mit direktem Wasserbezug. Im südlichen Bereich des Teilraums, insbesondere rund um die Erich-Mühsam-Straße mit der nach 1980 errichteten mehrgeschossigen Bebauung, sind die wohnungsnahen Freiflächen stark begrünt und wurden im Zusammenhang mit der Sanierung umfänglich aufgewertet.



Abb. 93 Schlossplatz (A 2.4 und A 2.1)



Abb. 94 Stellplätze in der Kernstadt (A2.1 und A2.2)



Abb. 95 Isometrische Vogelperspektive - Entwurf Kernstadt

TESTENTWURF „KERNSTADT“

Der Testentwurf im historischen Kern schlägt eine gezielte Nachverdichtung in der zentralen, gemischten und lebendigen Mitte Oranienburgs östlich und westlich der Havel vor. Ziel des Entwurfs auf der westlichen Seite und südlich des Schlossplatzes ist die moderne Interpretation und Rekonstruktion des ehemaligen barocken Stadtgrundrisses. Das neue Quartier um die Berliner Straße nimmt die bestehenden Stadtachsen auf und bildet kleinteilige Blockrandbebauungen mit abhängig von Ausrichtung und Platzbezug ausgebildeten belebten Erdgeschosszonen, Geschäften, Gastronomien und weiteren öffentlichen Nutzungen. Als Schlüsselfigur des Entwurfs ist eine Rekonstruktion des historischen „Hotel Eilers“ am nord-westlichen Kopf der Fläche vorgesehen.

Im Uferbereich östlich und westlich der Havel ist eine behutsame und offene Bebauung zum Wasser geplant in Verbindung mit der Gestaltung einer grünen und erlebbareren Uferzone. Für die ufernahen Gebäude sind öffentliche Nutzungen wie eine Kita und andere soziale Einrichtungen vorgesehen.

Das neue Quartier auf der östlichen Havelseite entsteht straßenbegleitend zum Fischerweg. Ziel ist es, eine sukzessive, der besonderen Lage angemessene, bauliche Entwicklung vorzuschlagen, die durch eine aufgelockerte Fassung des Baublocks mit einem begrünten und öffentlich erlebbareren Innenbereich umgesetzt wird.

Das neue Quartier *Louise* mit dem ehem. Getreidespeicher wird zur Havel hin durch eine bauliche Erweiterung gefasst, wodurch z.B. Raum für eine attraktive öffentliche Nutzung direkt am Wasser und für weitere Wohnungen geschaffen wird.

Nr. Maßnahmen/Projekte

INSEK-PROJEKTE FÜR DAS SCHLOSSUMFELD

(ab S.122 INSEK)

- | | |
|------|--|
| A1.1 | Handlungskonzept Innenstadt: Endlich Innenstadt |
| A1.2 | Oranienburg an der Havel Havelkonzept in der Innenstadt |
| A2.1 | Schlossplatz Süd - Ensemble Hotel Eilers Neu gebaut (Rekonstruktion) und Nachbarblock |
| A2.2 | Rechts und links der Berliner Straße: Projektentwicklung der zwei südl. Blöcke der Barocken Innenstadt |
| A2.3 | Havelterrassen: Urbanes Grünes Herz an der Havel |
| A2.4 | Aufwertung Schlossplatz Oranienburg |
| A2.5 | Rund um die St.-Nicolai-Kirche |
| A2.6 | Aufwertung Bötzower Platz |
| A2.7 | Entwicklung Quartier Fischerweg / Louise-Henriette-Steg |
| A2.8 | Umgestaltung des Eingangs zum Schlosspark, Verlagerung an den Schlossplatz / Breite Straße 1 |

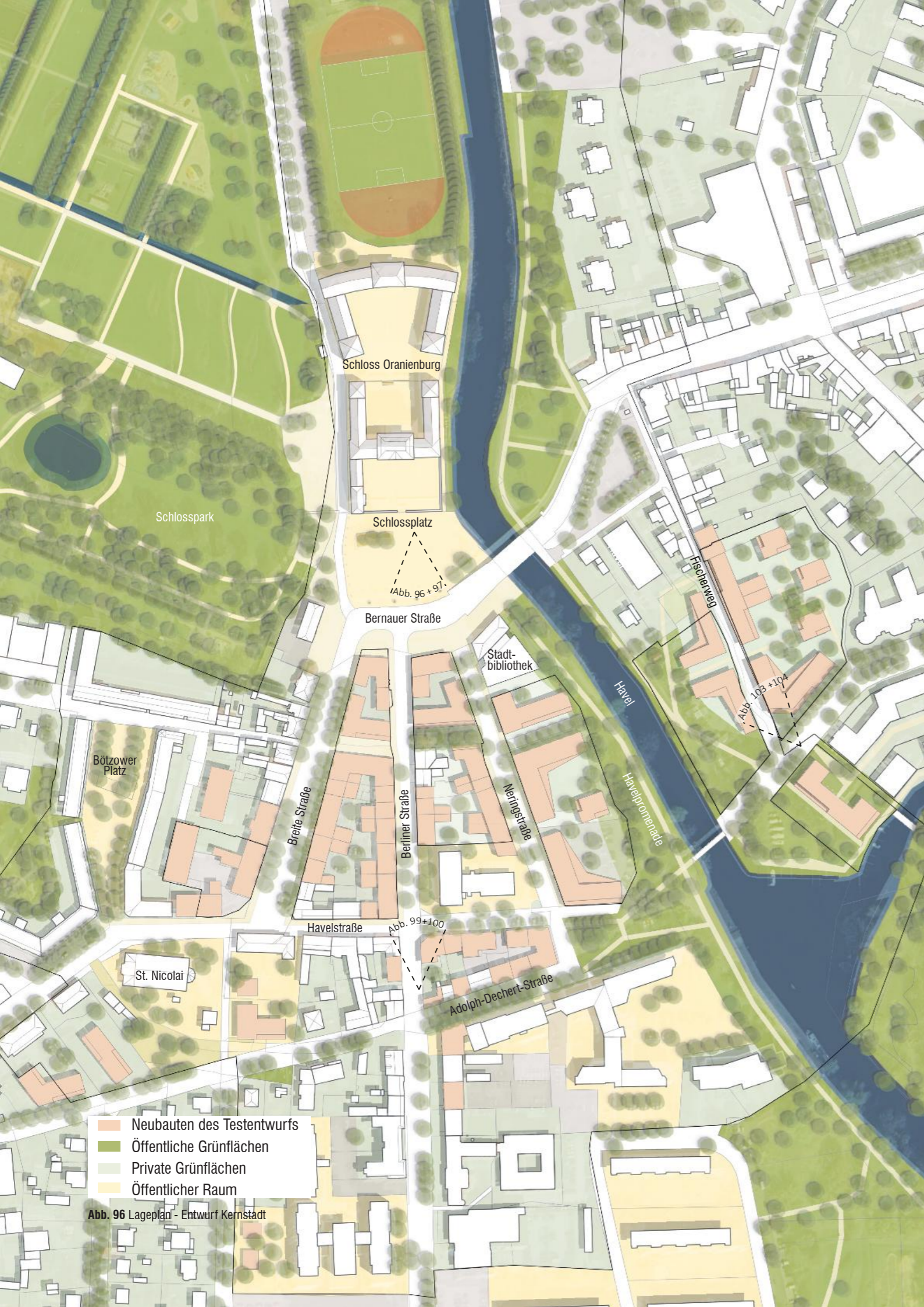


Abb. 96 Lageplan - Entwurf Kernstadt



Abb. 97 Bestandssituation Schlossplatz und barocke Achsen (Blick Richtung Süden)



Abb. 98 Entwurf Schlossplatz und barocke Achsen (Blick Richtung Süden)

**BERLINER
STRASSE**



Abb. 99 Bestandssituation Berliner Straße (Blick Richtung Norden)



Abb. 100 Entwurf Berliner Straße (Blick Richtung Norden)

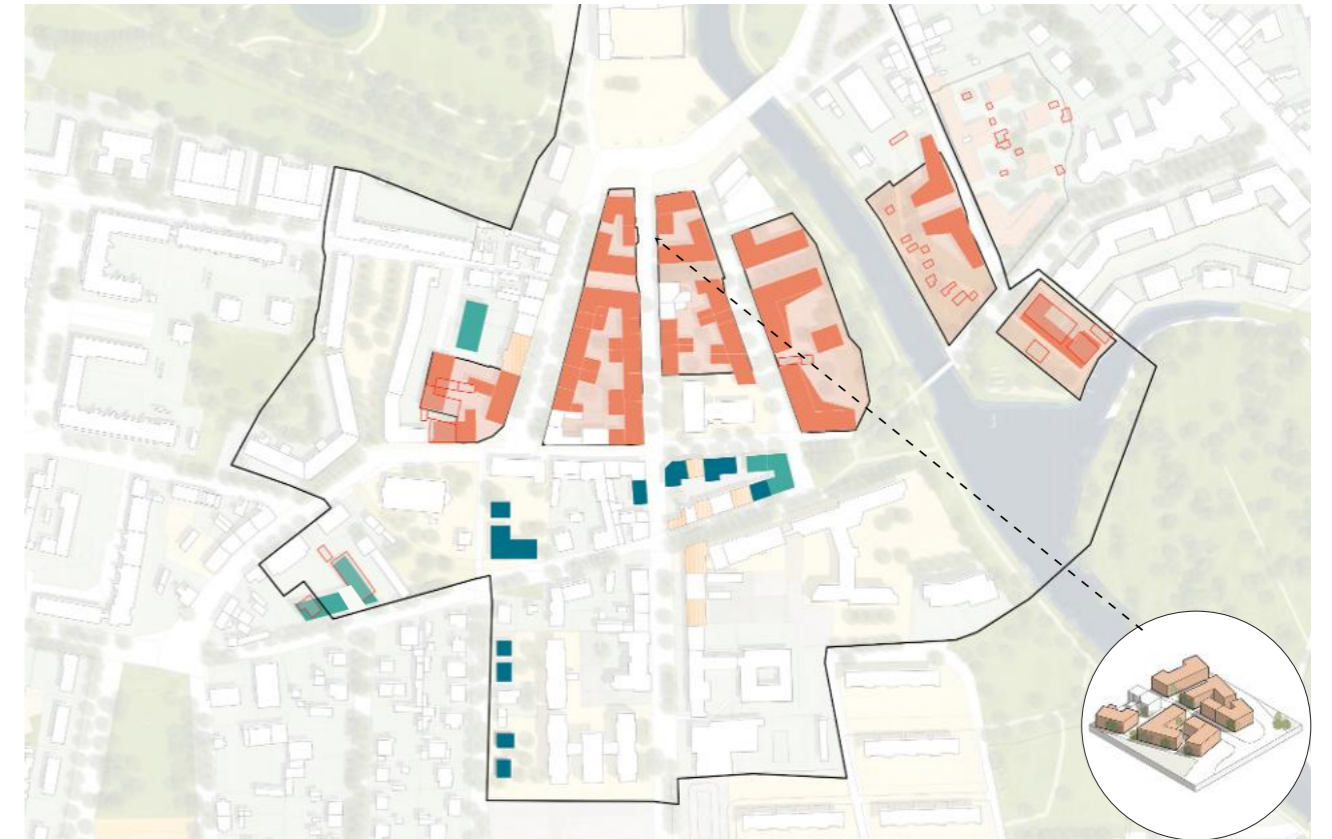


Abb. 101 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Kernstadt

| | Kennzahlen | | Kennzahlen |
|--|----------------------------|------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Bestand | Fläche Gebiet: | 224.773 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> Dachaufstockung |
| | Gebäudegrundfläche: | 46.609 m ² | Gebäudegrundfläche: |
| | Anzahl Geschosse: | 3,3 | Anzahl Geschosse: |
| | Bruttogrundfläche: | 155.440 m ² | Bruttogrundfläche: |
| | Dichtekoeffizient Bestand: | 0,69 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Neubau auf Potenzialflächen | Gebäudegrundfläche: | 16.880 m ² | <input type="checkbox"/> Rückbau |
| | Anzahl Geschosse: | 3,5 | Gebäudegrundfläche: |
| | Bruttogrundfläche: | 59.080 m ² | Anzahl Geschosse: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Baulücken schließen | Gebäudegrundfläche: | 2.173 m ² | Bruttogrundfläche: |
| | Anzahl Geschosse: | 3 | |
| | Bruttogrundfläche: | 7.605 m ² | BGF neu - Rückbau: |
| <input checked="" type="checkbox"/> Anbau, Substitution, Sonstige | Gebäudegrundfläche: | 2.187 m ² | Anteil Wohnen: |
| | Anzahl Geschosse: | 3,5 | Anteil BGF Wohnen: |
| | Bruttogrundfläche: | 7.654 m ² | Neue WE (BGF / 100 m ²): |
| | | | Anteil Sonstige (Gewerbe, Soz. Infrastruktur etc.): |
| | | | Sonstige (Gewerbe, Soz. Infrastruktur etc.): |
| | | | |
| | | | Dichtekoeffizient Bestand: 0,69 |
| | | | Dichtekoeffizient Entwurf: 1,01 |
| | | | <input checked="" type="checkbox"/> Potenzialflächen: |
| | | | restliche Nachverdichtungsfläche: |

1,66

0,88

**FISCHER-
KIEZ**

Abb. 102 Bestandssituation Fischerweg (Blick Richtung Norden)

AUTOFREIES QUARTIER „FISCHERKIEZ“

Im unmittelbaren Stadtzentrum, östlich der Havel und am südlichen Rand der gründerzeitlichen Stadterweiterung, befindet sich das Quartier um den Fischerweg, den sogenannten Fischerkiez. Derzeit wird das Gebiet durch Kleingartenanlagen und durch einen Wassersportverein genutzt. Freiwerdende Parzellen und zukünftig nicht mehr verpachtete Grundstücke können eine sukzessive Neuordnung des Areals ermöglichen.

Grundlegendes Ziel der Neustrukturierung ist eine der zentralen Lage in der Innenstadt und der Umgebung angemessene Bebauung bei Beibehaltung und Stärkung der umliegenden Grün- und Verbindungsräume. Die attraktive und zentrale Lage am Ostufer der Havel ermöglicht die Entwicklung eines durchmischten Stadtbausteins mit Angeboten zum Wohnen, Arbeiten und Erholen. Durch eine aufgelockerte Fassung des Baublocks wird zum einen der Fischerweg in seiner historischen Form gefasst und zum anderen entstehen durchgrünte und erlebbare Blockinnenbereiche. An der Havel ermöglichen zum Wasser hin offene Bebauungen die Freihaltung der Uferzone und machen öffentliche Fuß- und Raderbindungen zwischen dem Fischerweg und der Havel auf. An gut erreichbaren

Punkten des neuen Quartiers sind soziale und öffentliche Einrichtungen mit direkter Anbindung an die Havel vorgesehen (z.B. eine Kita).

**FISCHER-
KIEZ
STUFE 1**

Abb. 103 Fischerkiez Entwurf Stufe 1: Zugänglichkeit durch öffentliche Grünflächen

**FISCHER-
KIEZ
STUFE 2**

Abb. 104 Fischerkiez Entwurf Stufe 2: Fischerkiez mit sozialer Infrastruktur

TESTENTWURF BAHNHOF- UMFELD

6.2.2 Testentwurf und Steckbrief Bahnhofsumfeld

Das Entwurfsgebiet *Bahnhofsumfeld* umfasst den Bereich nördlich und südlich der Bernauer Straße, beginnend an der Mittelstraße (von Westen aus) und endend im Osten an der André-Pican-Straße. Der Bereich umfasst wichtige städtische Nutzungen und Funktionen, wie den Bahnhof, die Bernauer Straße als Einzelhandelsagglomeration und geschäftigen Ort mit Gastronomie und Versorgungseinrichtungen. Das Gebiet ist zudem durch eine Wohnnutzung geprägt. Die Bernauer Straße ist dabei Hauptgeschäftsstraße der Stadt Oranienburg als Zentrum für den Einzelhandel. Die Erdgeschosszonen sind überwiegend gewerblich genutzt oder potenziell nutzbar. Die Obergeschosse werden zu Wohnzwecken und teilweise gewerblich genutzt.

Der Bereich westlich der Gleise gehört zum ehem. Sanierungsgebiet (2023 aufgehoben). Der Bereich entlang der Bernauer Straße, Stralsunder Straße und der Lehnitzstraße zeichnet sich durch eine überwiegend gründerzeitliche, geschlossene Blockrandbebauung aus, die in den 1870er bis 1920er Jahren errichtet und teilweise nach dem Krieg neu aufgebaut wurde.



Abb. 105 Entwurfs- und Potenzialflächen Bahnhofsumfeld

| | |
|--|----------------|
| 1. Städtebauliche Qualität | 15 P. Gesamt |
| 1.1 Städtebauliche Einbindung | 3 -Fach |
| Kernstadt als integrierter Standort | 2 P. |
| 1.2 Identität der Stadt | 3 -Fach |
| Nähe zur Bernauer Straße | 2 P. |
| Nähe zum Bahnhof | |
| 1.3 Historische Bedeutung | 3 -Fach |
| Lage am ehem. Handelsweg (östlich) | 1 P. |
| 2. Mobilisierungsaufwand | 3 P. Gesamt |
| 2.1 LEP (Innen- oder Außenraum?) | Nicht bewertet |
| Innerhalb | |
| 2.2 FNP / Landschaftsplan | Nicht bewertet |
| Wohnbaufläche Typ 1 und 2, Gemischte Baufläche 1, Sondergebiet | |
| 2.2 Eigentübertyp | 1 -Fach |
| teilweise kommunal | 1 P. |
| 2.3 Schutzzone | 1 -Fach |
| keine | 2 P. |

| | |
|--|------------------|
| 3. Rahmenbedingungen Wohnungsbau | 8 P. Gesamt |
| 3.1 Straßenschließung | 1 -Fach |
| Ja | 2 P. |
| 3.2 Quantitatives Wohnbaupotenzial | 1 -Fach |
| | 2 P. |
| 3.3 Flächenrecycling / Klimaschutz | 2 -Fach |
| horizontale o. vertikale Nachverdichtung möglich | 2 P. |
| 4. Umfeld | 10 P. Gesamt |
| 4.1 Soziale Infrastruktur | 2 -Fach |
| Kita und ausbaufähige Infrastruktur vorhanden | 1 P. |
| 4.2 Nahversorgung | 2 -Fach |
| ausreichend vorhanden | 2 P. |
| 4.3 ÖPNV Erreichbarkeit | 2 -Fach |
| Bus und Zuganbindung | 2 P. |
| Gesamtpunktzahl (mit Gewichtung): | 36 von 42 |



Abb. 106 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) des Bahnhofsumfelds

Der beschriebene Teilraum weist teilweise städtebauliche Missstände auf und bietet durch die zentrale Lage das Potenzial noch besser genutzt zu werden. Ein Beispiel hierfür ist die Brachfläche an der Rungesstraße, auf der eine bauliche Entwicklung möglich ist. Auch der Bereich rund um die Strelitzer Str. verfügt im Bestand über einen hohen Sanierungsbedarf und bietet sich für eine städtebauliche Neuordnung oder Nachverdichtung an. Die länglichen Grundstücke werden derzeit teilweise durch Garagen oder hallenartige Strukturen mit Gewerbe genutzt. Durch die zentrale Lage direkt am Bahnhof ist eine städtebauliche Verdichtung an dieser Stelle denkbar. Die bestehenden Nutzungen könnten in neue Strukturen integriert werden. Auch die Brachfläche zwischen der Ladestraße zum Güterbahnhof und den Bahngleisen bietet das langfristige Potenzial einer Bebauung. Die Bernauer Straße ist einer hohen verkehrlichen Belastung ausgesetzt und stellt eine Barriere insbesondere für den Fußverkehr dar. Wurden im westlichen Bereich bereits Aufwertungsmaßnahmen der Bernauer Straße durchgeführt, so hat sie im Bereich östlich der Bahn eine geringe Aufenthaltsqualität. Durch die im Testentwurf gezeigte Nachverdichtung kann die Eingangssituation in die Stadt baulich als *Neues Tor zur Innenstadt* akzentuiert werden.



Abb. 107 Ladestraße zum Güterbahnhof (A3.3)



Abb. 108 Stadteingang: Bernauer Straße (A3.4)



Abb. 109 Isometrische Vogelperspektive - Entwurf Bahnhofsumfeld

TESTENTWURF „TOR ZUR INNENSTADT“

Ein *Neues Tor zur Oranienburger Innenstadt* und ein aktives und lebendiges Zentrum soll durch den Testentwurf rund um den Bahnhof und der Bernauer Straße entstehen.

Durch Nachverdichtung und Erschließung neuer Flächen u.a. in der Rungestraße und östlich entlang der Bahnlinie (entlang der Ladestraße zum Güterbahnhof und Strelitzer Str.) entstehen neue Quartiere.

Die zukünftige Tunnelverbindung vom Bahnhof zur östlichen Neustadt generiert eine weitere Erschließung der bislang brachliegenden Fläche an der Ladestraße zum Güterbahnhof. Südlich eines höheren baulichen Auftaktes an der Bernauer Straße folgen Bebauungen, welche zu den Gleisen abgewandte hofbildende privatere Flächen ausbilden.

Zwischen der Bernauer Straße und der Freienwalder Straße ist eine Aufwertung und Neustrukturierung des Blockinnerenbereichs vorgesehen. Die Substitution der oftmals eingeschossigen und in die Jahre gekommenen Bestandsbebauung ermöglicht die Schaffung von Wohnraum und durch die hier vorgeschlagene Lärmschutzbebauung eine entsprechende Wohnumfeldverbesserung.

Der Entwurf sieht außerdem eine bauliche Entwicklung in der Rungestraße vor. Eine partielle bauliche Schließung des Bau-felds und eine Nachverdichtung des Blockinneren ermöglicht die Schaffung eines durchmischten Quartiers mit innenstadt-stärkenden Funktionen, Wohnungen und Einzelhandel.

Nr. Maßnahmen/Projekte

INSEK-PROJEKTE FÜR DAS BAHNHOFSUMFELD

(ab S.136 INSEK)

- A3.1 Bauliche Entwicklung Rungestraße
- A3.2 Bauliche Entwicklung nördlich der Bernauer Straße
- A3.3 Bauliche Entwicklung Ladestraße zum Güterbahnhof
- A3.4 Aktive Bernauer Straße
- A3.5 Neuer Zu- und Ausgang (Südabgang-Innovationsforum) Bahnhof Oranienburg
- A3.6 Neuer Bahnhofstunnel am Bahnhof Oranienburg (Ost-West-Verbindung in Richtung Neustadt)

TOR ZUR
INNENSTADT



Abb. 110 Bestandssituation Bernauer Straße (Blick Richtung Westen)



Abb. 111 Entwurf Bernauer Straße / Neues Tor zur Innenstadt (Blick Richtung Westen)



Abb. 112 Lageplan Entwurf: Bahnhofsumfeld



Abb. 113 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Bahnhofsumfeld

| Bestand | Kennzahlen | Dachaufstockung | |
|----------------------------|------------------------|---|-----------------------|
| Fläche Gebiet: | 291.397 m ² | Gebäudegrundfläche: | 3.093 m ² |
| Gebäudegrundfläche: | 80.500 m ² | Anzahl Geschosse: | 1 |
| Anzahl Geschosse: | 3,2 | Bruttogrundfläche: | 3.093 m ² |
| Bruttogrundfläche: | 255.010 m ² | | |
| Dichtekoeffizient Bestand: | 0,88 | Rückbau | |
| | | Gebäudegrundfläche: | 4.817 m ² |
| | | Anzahl Geschosse: | 1 |
| | | Bruttogrundfläche: | 4.817 m ² |
| | | BGF neu - Rückbau: | 85.088 m ² |
| | | Anteil Wohnen: | 80 % |
| | | Anteil BGF Wohnen: | 68.070 m ² |
| | | Neue WE (BGF / 100 m ²): | 681 |
| | | Anteil Sonstige (Gewerbe, Soz. Infrastruktur etc.): | 20 % |
| | | Sonstige (Gewerbe, Soz. Infrastruktur etc.): | 15.762 m ² |
| | | | |
| | | Dichtekoeffizient Bestand: | 0,88 |
| | | Dichtekoeffizient Entwurf: | 1,17 |
| | | Potenzialflächen: | 1,43 |
| | | restliche Nachverdichtungsfläche: | 1,13 |

| Bestand | Kennzahlen |
|----------------------------|------------------------|
| Fläche Gebiet: | 291.397 m ² |
| Gebäudegrundfläche: | 80.500 m ² |
| Anzahl Geschosse: | 3,2 |
| Bruttogrundfläche: | 255.010 m ² |
| Dichtekoeffizient Bestand: | 0,88 |

| Neubau auf Potenzialflächen | Kennzahlen |
|-----------------------------|-----------------------|
| Gebäudegrundfläche: | 12.548 m ² |
| Anzahl Geschosse: | 4 |
| Bruttogrundfläche: | 50.192 m ² |

| Baulücken schließen | Kennzahlen |
|---------------------|----------------------|
| Gebäudegrundfläche: | 1.800 m ² |
| Anzahl Geschosse: | 3 |
| Bruttogrundfläche: | 5.400 m ² |

| Anbau, Substitution, Sonstige | Kennzahlen |
|-------------------------------|-----------------------|
| Gebäudegrundfläche: | 8.920 m ² |
| Anzahl Geschosse: | 3,5 |
| Bruttogrundfläche: | 31.220 m ² |

**TESTENTWURF
WALTHER-
BOTHE-
STRASSE**

**6.3 TESTENTWURF UND STECKBRIEF GESCHOB
WOHNUNGSBAU: WALTHER-BOTHE-STRASSE**

Die Entwurfsfläche des Stadtstrukturtyps Geschosswohnungsbau umfasst einen Bereich östlich der Erzbergerstraße bis zur westlichen Uferseite der Havel. Südlich wird das Gebiet von der Robert-Koch-Straße und nördlich von der Augustin-Sandtner-Straße begrenzt. Westlich angrenzend liegt die Weiße Stadt. Die Siedlung ist als Arbeitersiedlung im Rahmen des Ausbaus der "Auer-Werke" und "Ernst-Heinkel-Werke" für die Rüstungsindustrie errichtet. 1990 wurde die Weiße Stadt saniert.

Als zentrale Achse durchquert das Gebiet in west-östlicher Richtung die Walther-Bothe-Straße. Die Berliner Straße ist eine zentrale Achse in nord-südlicher Richtung, die bis zum Schloss führt. An der Kreuzung der beiden Achsen befinden sich zum Teil gewerbliche Nutzungen sowie kürzlich errichtete neue Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung.

Das Gebiet zeichnet sich durch eine sehr diverse Baustruktur aus. Eine Vielzahl an Geschosswohnungsbauten an den zentralen Achsen wechselt sich mit vereinzelter Bebauung durch Einfamilienhäuser ab.

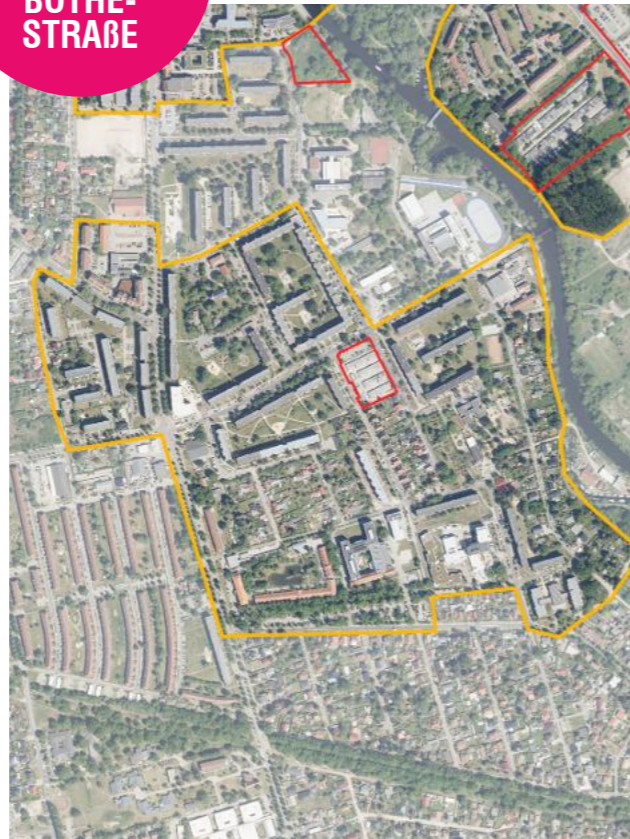


Abb. 114 Entwurfs- und Potenzialflächen Quartier Walther-Bothe-Straße

| | |
|---|---------------------|
| 1. Städtebauliche Qualität | 12 P. Gesamt |
| 1.1 Städtebauliche Einbindung | 3 -Fach |
| Integrierter Standort der Kernstadt | 2 P. |
| 1.2 Identität der Stadt | 3 -Fach |
| Nähe zur Havel | 1 P. |
| 1.3 Historische Bedeutung | 3 -Fach |
| | 1 P. |
| 2. Mobilisierungsaufwand | 3 P. Gesamt |
| 2.1 LEP (Innen- oder Außenraum?) | Nicht bewertet |
| 2.2 FNP / Landschaftsplan | Nicht bewertet |
| Wohnbaufläche Typ 1 | |
| 2.2 Eigentübertyp | 1 -Fach |
| teilweise kommunal | 1 P. |
| 2.3 Schutzzone | 1 -Fach |
| keine | 2 P. |

| | |
|--|---------------------|
| 3. Rahmenbedingungen Wohnungsbau | 7 P. Gesamt |
| 3.1 Straßenerschließung | 1 -Fach |
| Ja | 2 P. |
| 3.2 Quantitatives Wohnbaupotenzial | 1 -Fach |
| | 1 P. |
| 3.3 Flächenrecycling / Klimaschutz | 2 -Fach |
| Horizontale und vertikale Nachverdichtung Zeilenbauten möglich | 2 P. |
| 4. Umfeld | 10 P. Gesamt |
| 4.1 Soziale Infrastruktur | 2 -Fach |
| 5 Kitas in der Nähe | 2 P. |
| 4.2 Nahversorgung | 2 -Fach |
| Lidl in weiter Entfernung | 1 P. |
| 4.3 ÖPNV Erreichbarkeit | 2 -Fach |
| ja | 2 P. |
| Gesamtpunktzahl (mit Gewichtung): | 32 von 42 |

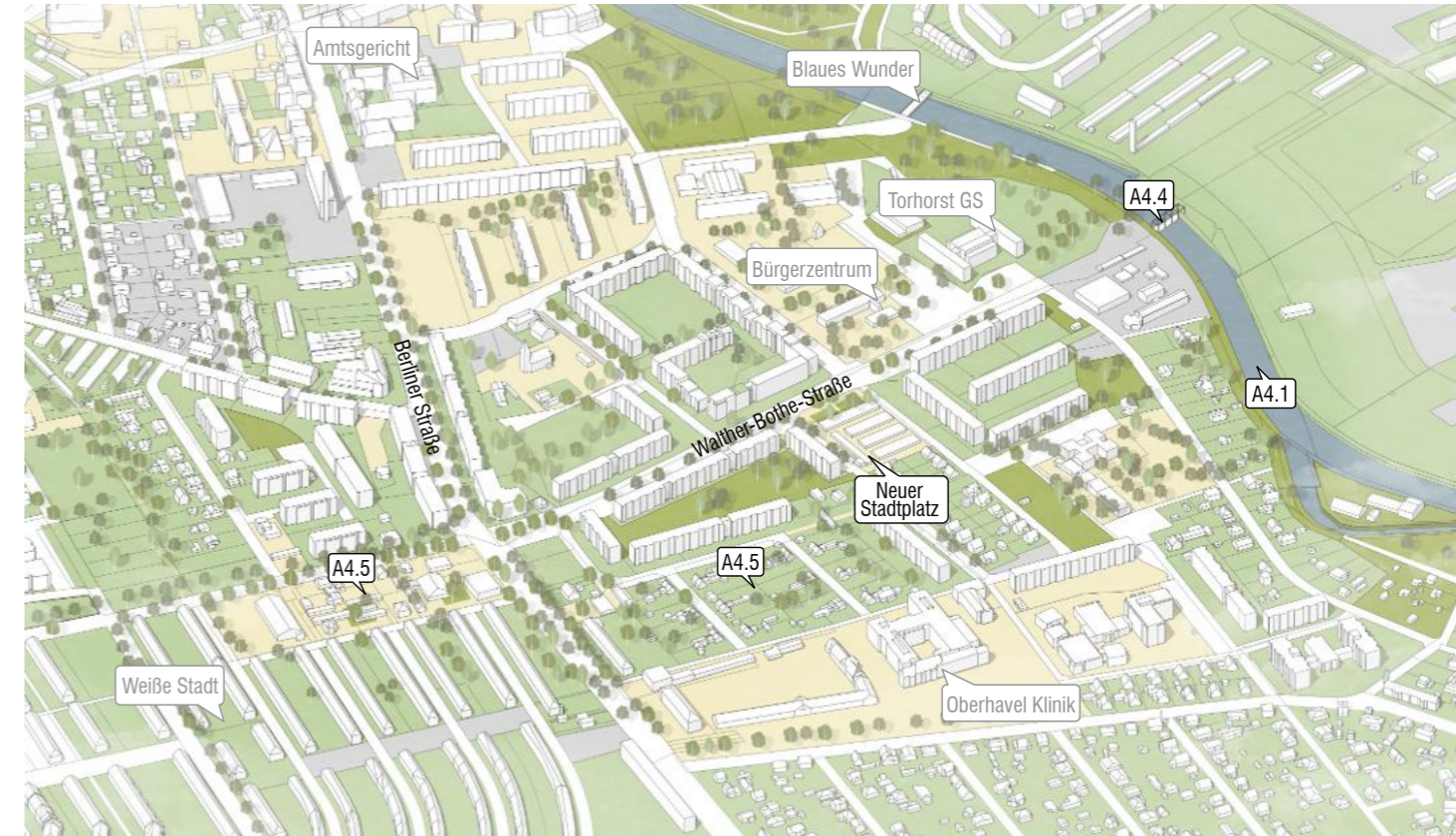


Abb. 115 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) der Walther-Bothe-Straße

Der Bereich umfasst wichtige Versorgungseinrichtungen wie die Oberhavel-Klinik und grenzt an die Torhorst-Gesamtschule sowie das Bürgerzentrum.

Das Gebiet der Weißen Stadt sowie rund um die Walther-Bothe-Straße wurden in den letzten Jahren im Zuge des Stadtumbauegebietes aufgewertet, nachverdichtet und teilweise energetisch saniert. Dennoch weist der beschriebene Bereich zum Teil die Möglichkeit der Nachverdichtung, Aufstockung sowie der Aufwertung öffentlicher Räume auf.

Unter anderem der gewerblich genutzte Bereich nördlich der Vughter Straße wirkt ungeordnet und untergenutzt. Die Walther-Bothe-Straße als wichtige Ost-West Verbindungsachse wird teilweise von wenigen klaren Raumkanten begrenzt. Zudem fehlt es vielerorts an hochwertigen Grünflächen und attraktiven öffentlichen Treffpunkten für die Anwohnenden. Eine Potenzialfläche liegt an zentraler Stelle zwischen Haller Straße und Kitzbühler Straße und wird derzeit durch Garagen genutzt. Hier bietet sich eine Umstrukturierung und teilweise Bebauung der Fläche an. Langfristig ist auch die Bebauung entlang der Havel zu überdenken. Ähnlich wie beim Testentwurf *Schlossumfeld* ließen sich hier hochwertige öffentliche Grünflächen entlang der Havel mit einer offenen Baustruktur errichten.



Abb. 116 Berliner Straße



Abb. 117 Walther-Bothe-Straße / Haller Straße

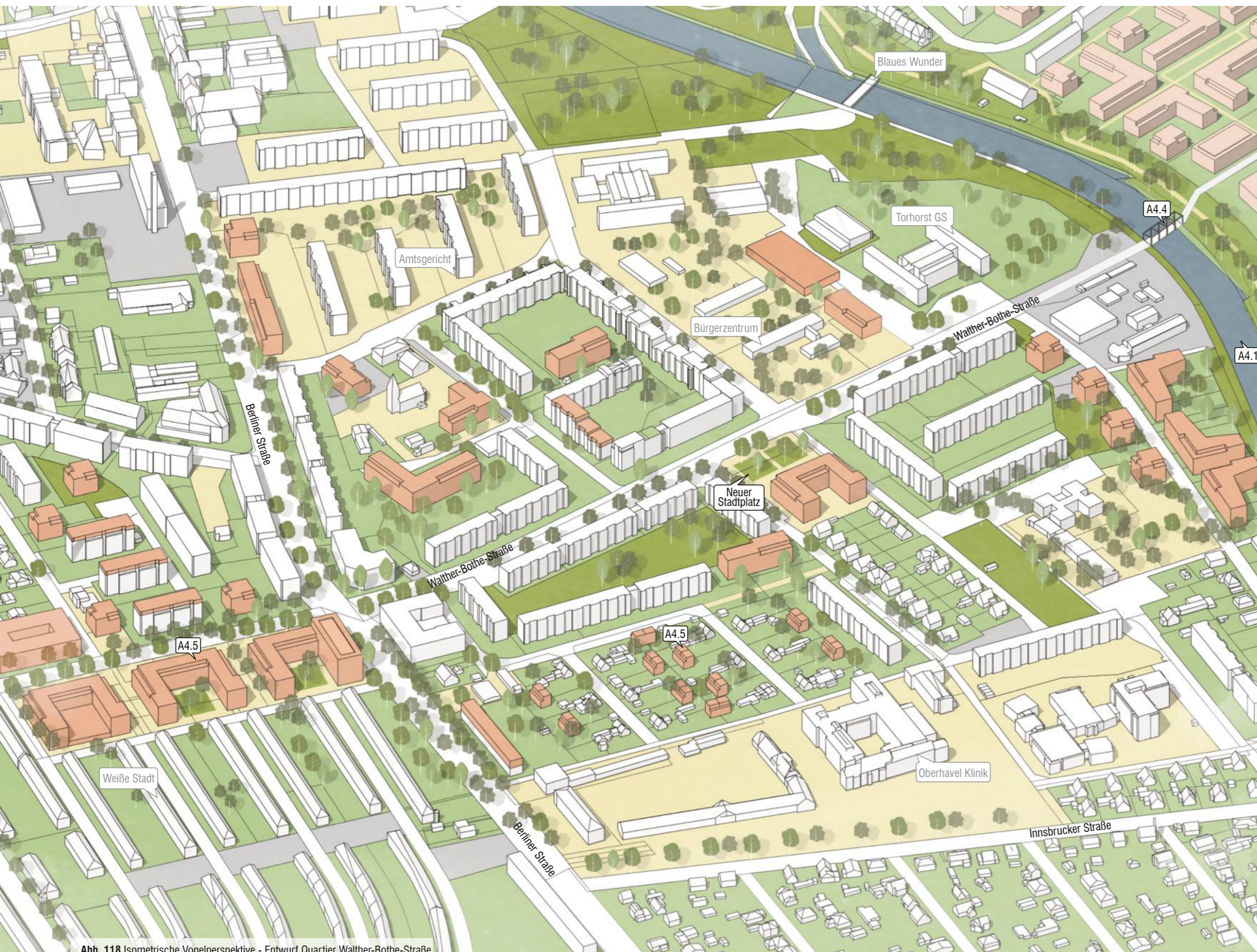


Abb. 118 Isometrische Vogelperspektive - Entwurf Quartier Walther-Bothe-Straße

TESTENTWURF WALTHER-BOTHE-STRASSE

Der Testentwurf im Quartier um die Walther-Bothe-Straße beschäftigt sich mit verschiedenen, kleinteiligeren Nachverdichtungsmöglichkeiten an den Hauptverkehrsachsen der Walther-Bothe-Straße, der Berliner Straße, in Blockinnenbereichen des Areals und entlang der Havel.

An der Kreuzung der beiden Straßen wird für den nördlichen Abschluss der Weißen Stadt eine Nachverdichtung durch Substitution vorgeschlagen. Orientiert am nordöstlich liegenden B-Plan 100 bilden hier größere Neubauten Raum für Gewerbe- und Wohneinheiten, mit einem großzügigen Vorbereich zur Walther-Bothe-Straße. Östlich, dem Straßenverlauf folgend, wird ein weiterer Neubau vorgeschlagen, welcher durch einen Rücksprung den zentralen Stadtplatz des Quartiers ausbildet. Nördlich und südlich des Stadtplatzes sind weitere Nachverdichtungen und Aufstockungen des Bestandes in unterschiedlichen Maßstäben geplant. So können größere Innenhöfe durch Randbebauungen geformt und durch innenliegende Bebauungen neu strukturiert werden (Norden) oder kleinteiligere Gebiete mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern behutsam nachverdichtet werden.

Wichtiger Bestandteil des Entwurfs ist die durchgängige und erlebbare Uferzone auf der östlichen Havelseite, welche durch eine offene Bebauung zum Wasser gefasst wird. Die Walther-Bothe-Straße endet im Osten in der neuen Havelbrücke zum Entwicklungsgebiet in der Lehnitzstraße.

Nr. Maßnahmen/Projekte

INSEK-PROJEKTE FÜR DIE WALTHER-BOTHE-STR.

(ab S.146 INSEK 2040+)

A4.1 Innenstadthavel Süd

Weitere Havelquerungen zwischen Bahnhof / A4.4 Innenstadt und Weiße Stadt / Quartier Walther-Bothe-Straße

A4.5 Behutsame Nachverdichtung und Aufwertung des Quartiers Walther-Bothe-Straße

C4.8 Modellprojekt Klimaanpassung - Neuer Stadtplatz an der Walther-Bothe-Straße

TESTENTWURF
ZEILE

6.4 TESTENTWURF UND STECKBRIEF ZEILE:
LEHNITZSTRASSE

Östlich der Havel und westlich der Bahnlinie entlang der Lehnitzstraße befinden sich gewerbliche Nutzungen durch den Takeda Konzern und kleinere Betriebe. Der Bereich rund um die Lehnitzstraße soll im Zuge des Innovationsforums nachverdichtet und aufgewertet werden. In Richtung des Bahnhofs liegen am Lindenring Zeilenbauten mit Wohnnutzung. Besonders prägnant sind im Entwurfsgebiet die großflächigen Parkplatzflächen entlang der Stralsunder Straße sowie die Garagenhöfe westlich der Lehnitzstraße. Gerade diese Flächen sind durch ihre zentrale Lage direkt am Bahnhof derzeit städtebaulich untergenutzt, haben keine Aufenthaltsqualität für die Anwohnenden und bieten sich demnach für eine Neustrukturierung an. Die derzeitige Nutzung durch Parkplätze können durch zentral gelegene Quartiersgaragen integriert werden und einen Anstoß zu einem multimodalen Verkehrsverhalten bieten. Die beschriebenen Brachflächen weisen jedoch in erheblichem Umfang industrielle Altlasten, umweltgefährdende Bodenkontamination und Kampfmittelbelastung auf, die im Zuge einer baulichen Entwicklung der Flächen aufwendig saniert werden müssten.



Abb. 121 Entwurfs- und Potenzialflächen Quartier Lehnitzstraße

| | |
|---|----------------|
| 1. Städtebauliche Qualität | 15 P. Gesamt |
| 1.1 Städtebauliche Einbindung | 3 -Fach |
| Kernstadt als integrierter Standort | 2 P. |
| 1.2 Identität der Stadt | 3 -Fach |
| Nähe zur Havel, Schloss und Bahnhof | 2 P. |
| 1.3 Historische Bedeutung | 3 -Fach |
| | 1 P. |
| 2. Mobilisierungsaufwand | 3 P. Gesamt |
| 2.1 LEP (Innen- oder Außenraum?) | Nicht bewertet |
| Innerhalb | bewertet |
| 2.2 FNP / Landschaftsplan | Nicht bewertet |
| Wohnbaufläche Typ 2 | bewertet |
| 2.2 Eigentübertyp | 1 -Fach |
| teilweise kommunal | 1 P. |
| 2.3 Schutzzone | 1 -Fach |
| keine | 2 P. |

| | |
|--|------------------|
| 3. Rahmenbedingungen Wohnungsbau | 7 P. Gesamt |
| 3.1 Straßenerschließung | 1 -Fach |
| Ja | 1 P. |
| 3.2 Quantitatives Wohnbaupotenzial | 1 -Fach |
| | 2 P. |
| 3.3 Flächenrecycling / Klimaschutz | 2 -Fach |
| horizontale o. vertikale Nachverdichtung möglich | 2 P. |
| 4. Umfeld | 6 P. Gesamt |
| 4.1 Soziale Infrastruktur | 2 -Fach |
| Neubau möglich im Gebiet | 1 P. |
| 4.2 Nahversorgung | 2 -Fach |
| nicht vorhanden aber realisierbar | 0 P. |
| 4.3 ÖPNV Erreichbarkeit | 2 -Fach |
| Bus- und Zuganbindung | 2 P. |
| Gesamtpunktzahl (mit Gewichtung): | 31 von 42 |

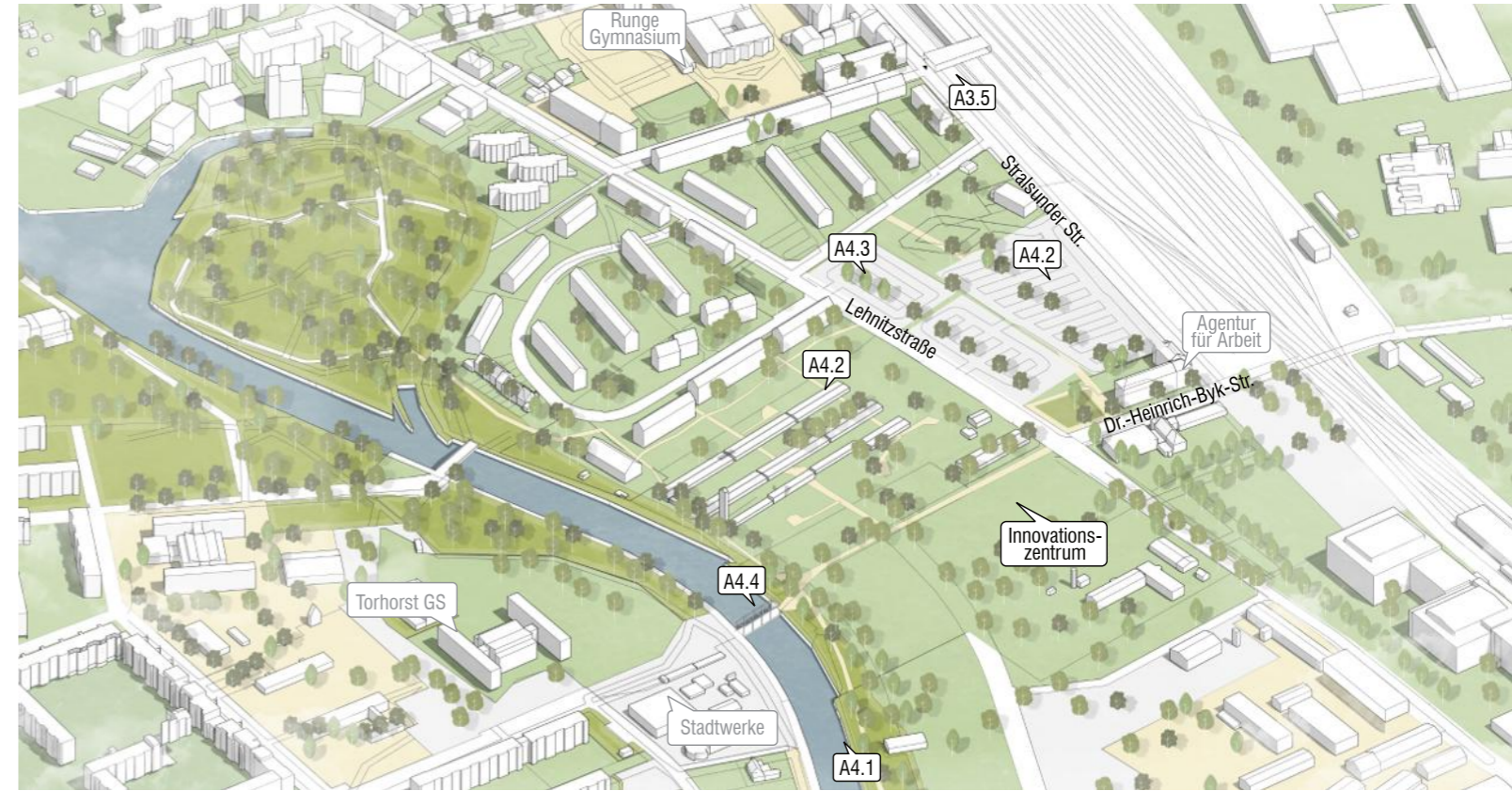


Abb. 122 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) der Lehnitzstraße

Der Teilbereich ist von Natur- und Wasserräumen umgeben und zeichnet sich durch seine Lage direkt an der Havel aus. Jedoch ist gerade die östliche Seite der Havel derzeit nicht als Wegeverbindung und zu Naherholungszwecken erschlossen. Der östliche Uferbereich der Havel ist weist demnach einen hohen Aufwertungsbedarf auf. In Verbindung mit der Pferdeinsel und einer neuen Havelquerung könnten hier hochwertige Grünflächen sowie Fuß- und Radwege entstehen.

Der Teilraum ist durch die direkte Lage am Bahnhof sehr gut erschlossen. Die Walther-Bothe-Straße als wichtige Verbindungsachse in west-östlicher Richtung endet an der Havel. Eine neue Querung für den ÖPNV, Fuß- und Radverkehr würde die Anbindung an den Bahnhof und die Verbindung zwischen den Quartieren ost- und westlich der Havel verbessern.



Abb. 123 Garagenhöfe Lehnitzstraße



Abb. 124 Sammelstellplatz Lehnitzstraße

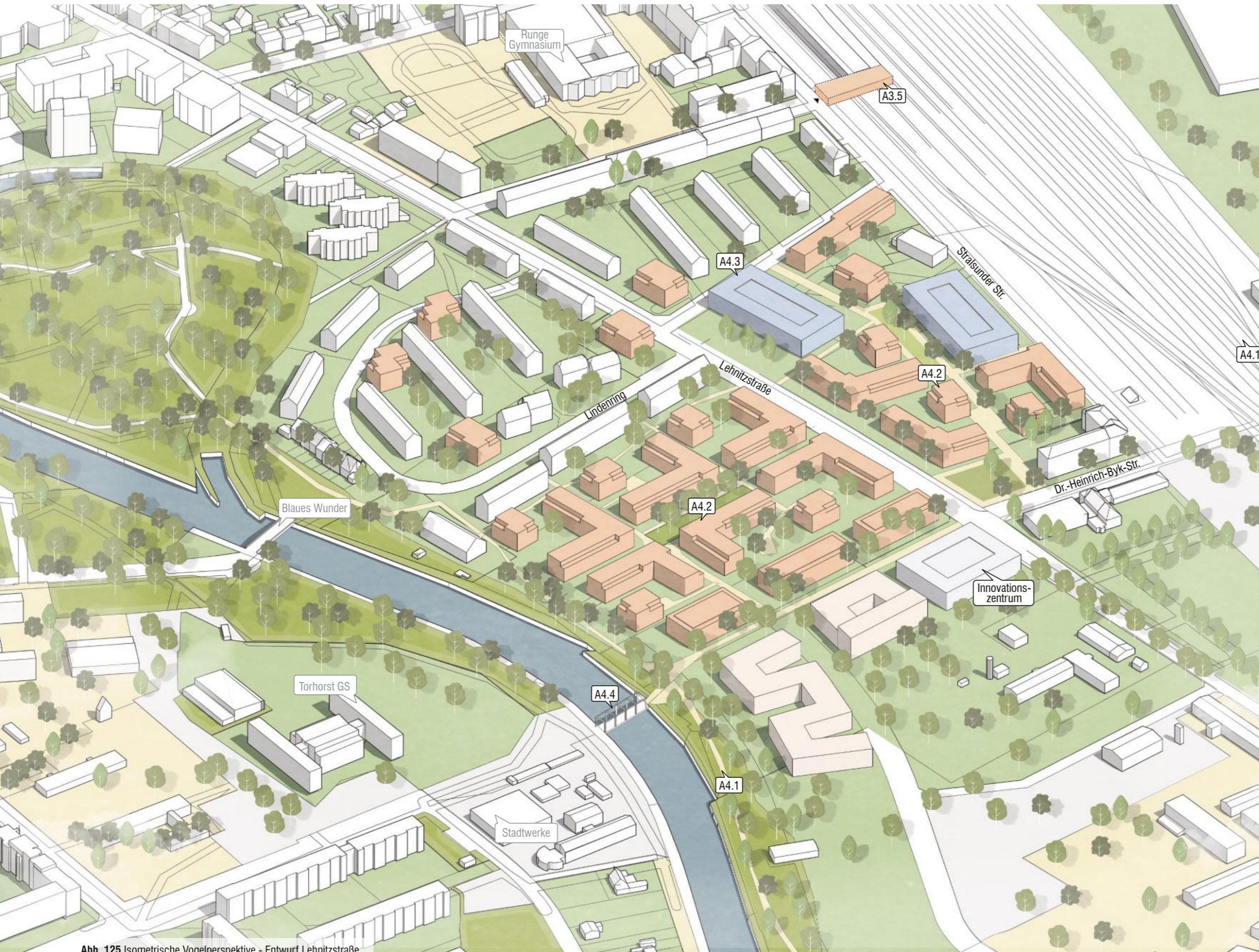


Abb. 125 Isometrische Vogelperspektive - Entwurf Lehnitzstraße

TESTENTWURF LEHNITZSTRASSE

Der Testentwurf sieht eine zusammenhängende Nachverdichtung entlang der Lehnitzstraße südlich vom Bahnhof Oranienburg vor. Der geplante südliche Bahnhofsausgang stärkt die Anbindung und das Potenzial der betrachteten Fläche. Durch den Rückbau der Garagen und das Bündeln der großen (Pendler-) Stellplätze in effiziente Parkhäuser / Quartiersgaragen werden zusätzliche Flächen im Areal frei für den Wohnungsbau in attraktiver Lage direkt an der Havel und am Bahnhof.

Neben vereinzelten Nachverdichtungen der bestehenden Zeilen im Lindenring entstehen östlich und westlich der Lehnitzstraße zwei neue Teilquartiere. Die Bestandsstrukturen einbindend, entstehen auf der Havelseite Blockrandstrukturen und kleinere Nachbarschaften, welche sich zum Grünraum entlang der Havel öffnen.

Das Teilquartier auf der östlichen Seite der Lehnitzstraße bildet weitere Hofbebauungen aus. Die Mobility-Hubs übernehmen neben einem effizienten Stellplatzangebot wichtige Funktionen für das Quartier und beeinhalten z.B. Gewerbe, Ladestationen, Carsharing-Services, öffentliche Nutzungen im EG sowie Paketstationen. Um die Wichtigkeit dieser Gebäude zu betonen, brechen sie aus dem städtebaulichen Gefüge aus. Dadurch entstehen öffentliche und verkehrsberuhigte Grün- und Freiräume im Quartier.

Im Süden der Quartiere schließt sich das durch den B-Plan Nr. 7.3 geplante „Innovationsforum Lehnitzstraße“ an.

Nr. Maßnahmen/Projekte

INSEK-PROJEKTE FÜR DIE LEHNITZSTRASSE

(ab S.146 INSEK 2040+)

A4.1 Innenstadthavel Süd

A4.2 Nachverdichtung entlang der Lehnitzstraße

A4.3 Bau Parkhaus an der Lehnitzstraße

A4.4 Weitere Havelquerungen zwischen Bahnhof / Innenstadt und Weiße Stadt / Quartier Walther-Bothe-Straße

A3.5 Neuer Zu- und Ausgang (Südabgang-Innovationsforum) Bahnhof Oranienburg

LEHNITZ-STRASSE



- Neubauten des Testentwurfs
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Öffentlicher Raum

Abb. 126 Lageplan Entwurf: Lehnitzstraße



Abb. 127 Bestandssituation Lehnitzstraße (Blick Richtung Norden)



Abb. 128 Entwurf Quartier Lehnitzstraße (Blick Richtung Norden)



Abb. 129 Bestandssituation Lehnitzstraße (Blick Richtung Süden)



Abb. 130 Entwurf Quartier mit Mobility-Hub



Abb. 131 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Lehnitzstraße

| | Bestand | Kennzahlen | Dachaufstockung |
|----------------------------|--------------------------------------|------------------------|---|
| Fläche Gebiet: | | 157.696 m ² | Gebäudegrundfläche: 0 m ² |
| Gebäudegrundfläche: | | 19.753 m ² | Anzahl Geschosse: 0 |
| Anzahl Geschosse: | | 3,35 | Bruttogrundfläche: 0 m ² |
| Bruttogrundfläche: | | 66.237 m ² | |
| Dichtekoeffizient Bestand: | | 0,42 | |
| | Neubau auf Potenzialflächen | | Rückbau (keine Wohnnutzung) |
| Gebäudegrundfläche: | 19.172 m ² | | Gebäudegrundfläche: 5.397 m ² |
| Anzahl Geschosse: | 3,5 | | Anzahl Geschosse: 1 |
| Bruttogrundfläche: | 67.102 m ² | | Bruttogrundfläche: 5.397 m ² |
| | Baulücken schließen | | BGF neu - Rückbau: 74.963 m ² |
| Gebäudegrundfläche: | 0 m ² | | Anteil Wohnen: 75 % |
| Anzahl Geschosse: | 0 | | Anteil BGF Wohnen: 56.222 m ² |
| Bruttogrundfläche: | 0 m ² | | Neue WE (BGF / 100 m ²): 562 |
| | Anbau, Substitution, Sonstige | | Anteil Sonstige*: 25 % |
| Gebäudegrundfläche: | 2.246 m ² | | Sonstige*: 18.741 m ² |
| Anzahl Geschosse: | 3,5 | | *Gewerbe, Soz. Infrastruktur etc. |
| Bruttogrundfläche: | 7.861 m ² | | Dichtekoeffizient Bestand: 0,42 |
| | | | Dichtekoeffizient Entwurf: 0,80 |
| | | | Potenzialflächen: 1,18 |
| | | | restliche Nachverdichtungsfläche: 0,59 |

**TESTENTWURF
GERMENDORF**

**6.5 TESTENTWURF UND STECKBRIEF ANGERDORF:
OT GERMENDORF**

Der ursprünglich als Anger- und Straßendorf angelegte Ortsteil Germendorf konzentriert sich beidseits entlang der Germendorfer Dorfstraße und der Kremmener Allee (L 170). Germendorf ist geprägt von vielen unterschiedlichen Nutzungen, wobei die Wohnnutzung in kleinteiliger Einfamilienhaus- und Reihenhausbauung dominiert. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule) sowie für die Größe des Ortes viel Gewerbe (kleinere Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe) befinden sich ebenfalls im Ortsteil. Südlich des Ortskerns befindet sich das Gewerbegebiet Germendorf. Entlang der Veltener Straße (L 172) gibt es weitere gewerblich-industriell genutzte Bereiche. Handwerk, Baugewerbe, Recycling und Umwelttechnik sind dabei die prägenden Branchen. Nördlich der Germendorfer Dorfstraße befinden sich zwei Gewerbegebiete in Planung. Westlich des Ortskerns liegt am Germendorfer Waldsee der Tier-, Freizeit- und Saurierpark Germendorf mit überregionaler Anziehungskraft. Die Umgebung des Ortes Germendorf wird vor allem durch großflächige Forst- und Wiesenflächen, die Kiesseen im südlichen Teil sowie offene Landschaftsräume geprägt.



Abb. 132 Entwurfs- und Potenzialflächen OT Germendorf

| | |
|---|--------------------|
| 1. Städtebauliche Qualität | 9 P. Gesamt |
| 1.1 Städtebauliche Einbindung | 3 -Fach |
| Integrierter Orteils Germendorf | 1 P. |
| 1.2 Identität der Stadt | 3 -Fach |
| | 2 P. |
| 1.3 Historische Bedeutung | 3 -Fach |
| | 1 P. |
| 2. Mobilisierungsaufwand | 3 P. Gesamt |
| 2.1 LEP (Innen- oder Außenraum?) | Nicht bewertet |
| Außerhalb Gestaltungsraum Siedlung | |
| 2.2 FNP / Landschaftsplan | Nicht bewertet |
| Wohnbaufläche Typ 3 | |
| Waldfläche | |
| 2.2 Eigentübertyp | 1 -Fach |
| teilweise nicht kommunal | 1 P. |
| 2.3 Schutzzone | 1 -Fach |
| | 2 P. |

| | |
|--|--------------------|
| 3. Rahmenbedingungen Wohnungsbau | 5 P. Gesamt |
| 3.1 Straßenerschließung | 1 -Fach |
| Schmale Grundstücke, einseitig erschlossen | 1 P. |
| 3.2 Quantitatives Wohnbaupotenzial | 1 -Fach |
| > 10.000 qm | 2 P. |
| 3.3 Flächenrecycling / Klimaschutz | 2 -Fach |
| momentan ungebaut | 1 P. |
| Kümmernutzung | |
| 4. Umfeld | 6 P. Gesamt |
| 4.1 Soziale Infrastruktur | 2 -Fach |
| | 1 P. |
| 4.2 Nahversorgung | 2 -Fach |
| | 1 P. |
| 4.3 ÖPNV Erreichbarkeit | 2 -Fach |
| | 1 P. |
| Gesamtpunktzahl (mit Gewichtung): | 26 von 42 |



Abb. 133 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) in Germendorf

Das hier betrachtete Angerdorf bildet die siedlungsgeschichtlich älteste Struktur mit den Ursprüngen im 14. Jahrhundert. Germendorf steht als Testentwurf stellvertretend für die Angerdörfer der Gesamtstadt Oranienburg und zeigt mögliche Nachverdichtungen auf, die auch in anderen Ortsteilen denkbar sind. Die Oranienburger Ortsteile Germendorf, Wensickendorf, Friedrichsthal, Sachsenhausen (Gründung im 18. Jhd.), Schmachtenhagen und Zehlendorf wurden als kleinteilige Anger- bzw. Straßendörfer angelegt und wurden überwiegend von einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Die langen und schmalen Grundstücke der Höfe sind zur Straße hin orientiert. Hinter den straßenseitig gelegenen traufständigen Vorderhäusern liegen die Nebengebäude und ein langgezogener Garten. Dieser ursprüngliche Zuschnitt der Grundstücke ist in weiten Teilen bis heute erhalten. Das Zentrum des Dorfes bildet der historische Dorfanger an der Germendorfer Dorfstraße, bestehend aus einer gemeinschaftlich genutzten Wiesenfläche, der Kirche, der freiwilligen Feuerwehr Germendorf und weiteren sozialen und gewerblichen Nutzungen. Die Infrastruktur genügt meist für die bestehenden Bedarfe und muss bei Nachverdichtung und Neubau gestärkt und ausgebaut werden.



Abb. 134 Germendorfer Dorfstraße



Abb. 135 Sporthalle Germendorfer Dorfstraße



TESTENTWURF GERMENDORF

Ziel des Testentwurfs im Ortsteil Germendorf ist die langfristige bauliche Entwicklung der festgestellten Potenzial- und aktuell brachliegenden Flächen im Inneren und am Rand des bestehenden Siedlungskörpers. Neue Erschließungsstraßen zwischen der Hohenbrucher Str. und der Kremmener Allee ermöglichen eine Quartiersbildung im Kern der Bestandsstrukturen. Abwechselnd angeordnete Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser fügen sich harmonisch in die durch Einfamilienhäuser geprägte Umgebung ein und bilden private Vorzonen und Gärten aus. Durch neu entstehende öffentliche Grünflächen inmitten der Quartiere wird eine Wohnumfeldverbesserung auch für die bestehenden Wohnstrukturen geboten. Südlich der Kremmener Allee wird durch weitere Erschließungsstraßen die Bestandssiedlung ergänzt und ähnlich wie in der Siedlung „An den Waldseen“ entsteht dadurch ein südlicher Abschluss des Ortsteils Germendorf. Die Nachverdichtungen im Gebiet sind eine Chance zur weiteren Diversifizierung des Wohnungsangebots gerade im Hinblick auf den hohen Bedarf an altersgerechten Wohnformen. Dies ist insbesondere in den Ortsteilen wünschenswert, sodass ältere Menschen innerhalb des ihnen bekannten Umfeldes umziehen können und so Wohnraum für junge Familien frei wird.

Nr. Maßnahmen/Projekte

INSEK-PROJEKTE FÜR GERMENDORF

(ab S.166 INSEK 2040+)

- | | |
|------|--|
| B1 | Ortskerne als Mitte weiterentwickeln und stärken |
| B2 | Dörfer als Arbeitsorte stärken, innovative Arbeitsmodelle in den Ortsteilen fördern |
| C4.5 | Konzepte für nachhaltige Quartiersentwicklung |
| B4 | Nachverdichtung und Diversifizierung des Wohnungsangebots: Neues Wohnen in Germendorf - Nachverdichtung im Bestand im Ortsteil |
| B5 | Soziale und kulturelle Angebote stärken: Das bestehende gute Angebot sichern und erweitern |
| B7 | Geh- und Radwegenetze weiter ausbauen und qualifizieren: u.a. Esphorstweg, Kremmener Allee und Veltener Str. |
| A4.6 | Neuer Grünzug mit Radweg auf alter Bahntrasse |

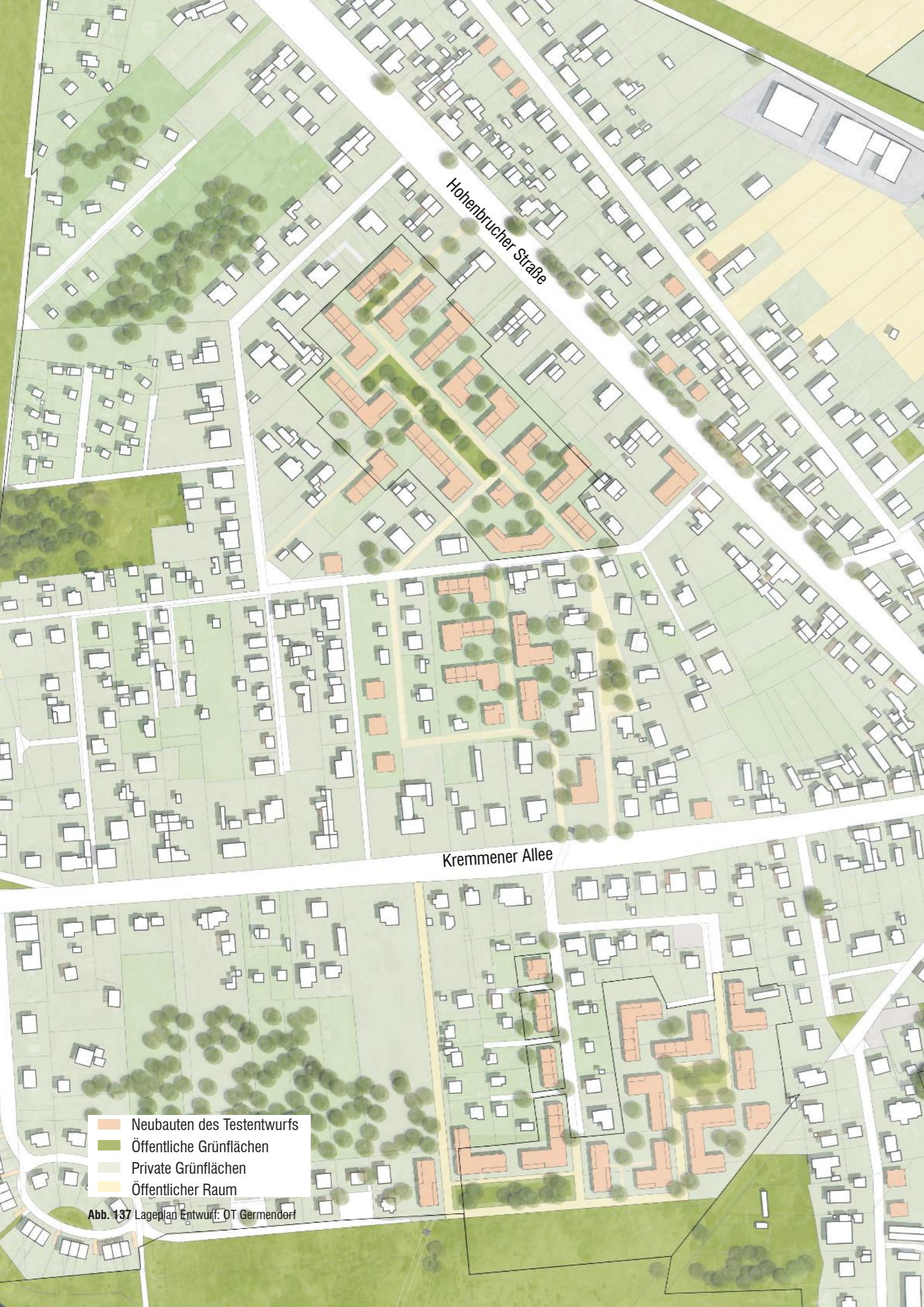


Abb. 137 Lageplan Entwurf: OT Germendorf

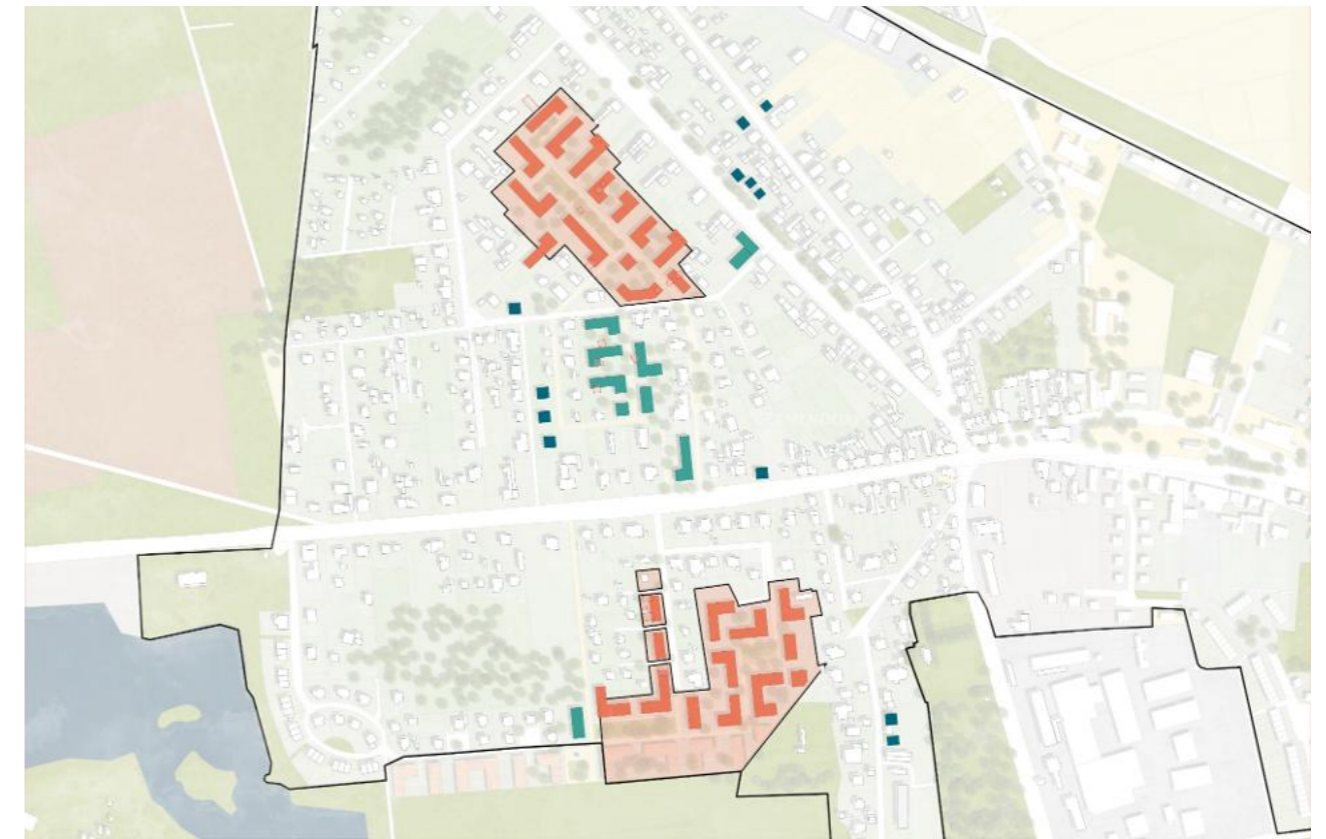


Abb. 138 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Germendorf

| | Kennzahlen | | |
|-------------------------------------|--|------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Bestand | | |
| | Fläche Gebiet: | 915.419 m ² | |
| | Gebäudegrundfläche: | 117.826 m ² | |
| | Anzahl Geschosse: | 1,68 | |
| | Bruttogrundfläche: | 197.760 m ² | |
| | Dichtekoeffizient Bestand: | 0,22 | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Neubau auf Potenzialflächen | | |
| | Gebäudegrundfläche: | 15.144 m ² | |
| | Anzahl Geschosse: | 2,5 | |
| | Bruttogrundfläche: | 37.867 m ² | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Baulücken schließen | | |
| | Gebäudegrundfläche: | 2.527 m ² | |
| | Anzahl Geschosse: | 2,5 | |
| | Bruttogrundfläche: | 6.318 m ² | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Anbau, Substitution, Sonstige | | |
| | Gebäudegrundfläche: | 3.789 m ² | |
| | Anzahl Geschosse: | 2,5 | |
| | Bruttogrundfläche: | 9.473 m ² | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Dachaufstockung | | |
| | Gebäudegrundfläche: | 0 m ² | |
| | Anzahl Geschosse: | 0 | |
| | Bruttogrundfläche: | 0 m ² | |
| <input type="checkbox"/> | Rückbau | | |
| | Gebäudegrundfläche: | 887 m ² | |
| | Anzahl Geschosse: | 1 | |
| | Bruttogrundfläche: | 887 m ² | |
| | BGF neu - Rückbau: | 52.763 m ² | |
| | Anteil Wohnen: | 90 % | |
| | Anteil BGF Wohnen: | 47.487 m ² | |
| | Neue WE (BGF / 100 m ²): | 475 | |
| | Anteil Sonstige*: | 10 % | |
| | Sonstige*: | 5.276 m ² | |
| | *Gewerbe, Soz. Infrastruktur etc. | | |
| | Dichtekoeffizient Bestand: | 0,22 | |
| | Dichtekoeffizient Entwurf: | 0,27 | |
| | <input type="checkbox"/> Potenzialflächen: | 0,73 | |
| | <input type="checkbox"/> restliche Nachverdichtungsfläche: | 0,25 | |

**TESTENTWURF
LEHNITZ**

6.6 TESTENTWURF UND STECKBRIEF EFH DER GRÜNDERZEIT BIS 30ER JAHRE: LEHNITZ

Der Ortsteil Lehnitz ist baulich-räumlich eng mit der Kernstadt verbunden und verfügt durch den S-Bahnhof Lehnitz eine direkte Anbindung an Berlin. Mit seinen ausgedehnten Waldflächen und dem Lehnitzsee ist Lehnitz seit dem Ende des 19. Jahrhundert ein beliebter Wohn- und Erholungsort. Er erstreckt sich östlich entlang des Oder-Havel-Kanals und des Lehnitzsees. Eingebettet in die Wasserlandschaft ist Lehnitz ein attraktiver Wohnstandort und verfügt über eine große Anzahl an teilweise villenartigen Einfamilienhäusern und Erholungseinrichtungen. Zusätzlich sind eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie weitere soziale und kulturelle Einrichtungen, wie das Kulturhaus „Friedrich Wolf“, vorhanden. Lehnitz verfügt über Kleingewerbestandorte, Handel, Gastronomie, Ärztinnen und Ärzte sowie Dienstleistungen. Die Bahntrasse über den Oder-Havel-Kanal teilt Lehnitz in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Entlang des Mühlenbecker Wegs (L 211) befindet sich der ehemalige Bundeswehrstandort, der früher als Märkische Kaserne Lehnitz bekannt war. Nach der Sanierung der Kasernengebäude ist er nun überwiegend durch Wohnnutzungen, wohnnahe Einrich-



Abb. 139 Entwurfs- und Potenzialflächen im Ortsteil Lehnitz

| | |
|---|---------------------|
| 1. Städtebauliche Qualität | 18 P. Gesamt |
| 1.1 Städtebauliche Einbindung | 3 -Fach |
| Integrierter Standort OT Lehnitz | 2 P. |
| 1.2 Identität der Stadt | 3 -Fach |
| Bahnhof Lehnitz | 2 P. |
| Havelnähe | |
| 1.3 Historische Bedeutung | 3 -Fach |
| | 2 P. |
| 2. Mobilisierungsaufwand | 3 P. Gesamt |
| 2.1 LEP (Innen- oder Außenraum?) | Nicht bewertet |
| 2.2 FNP / Landschaftsplan | Nicht bewertet |
| Wohnbaufläche Typ 3 | |
| 2.2 Eigentübertyp | 1 -Fach |
| gemischt | 1 P. |
| 2.3 Schutzzone | 1 -Fach |
| teilw. Naturpark Barnim | 2 P. |

| | |
|---|---------------------|
| 3. Rahmenbedingungen Wohnungsbau | 6 P. Gesamt |
| 3.1 Straßenerschließung | 1 -Fach |
| teilweise | 2 P. |
| 3.2 Quantitatives Wohnbaupotenzial | 1 -Fach |
| > 10.000 qm | 2 P. |
| 3.3 Flächenrecycling / Klimaschutz | 2 -Fach |
| Punktueller Verdichtung, neue Siedlung | 1 P. |
| 4. Umfeld | 10 P. Gesamt |
| 4.1 Soziale Infrastruktur | 2 -Fach |
| 5 Kitas in der Nähe in Umgebung | 2 P. |
| 4.2 Nahversorgung | 2 -Fach |
| In weiter Entfernung | 1 P. |
| 4.3 ÖPNV Erreichbarkeit | 2 -Fach |
| Bahnhof Lehnitz | 2 P. |
| Gesamtpunktzahl (mit Gewichtung): | 37 von 42 |



Abb. 140 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) im Ortsteil Lehnitz

tungen und Gewerbe geprägt und beherbergt die Oberschule Lehnitz. Dieses Gebiet liegt nicht innerhalb des hier gezeigten Testentwurfs, unterliegt bisher jedoch keiner einheitlichen Entwicklung und sollte als Quartier ganzheitlich weiterentwickelt werden.

Lehnitz weist das höchste Bevölkerungswachstum aller Oranienburger Ortsteile auf, welches aufgrund von Nachverdichtung und vorhandenen Potenzialflächen anhalten dürfte. Damit verbunden besteht die Herausforderung, ausreichend soziale Infrastruktur bereitzustellen.

Die unmittelbare Wasserlage, der Baumbestand, die Nähe zum Wald sowie die hervorragende Verkehrsanbindung (S-Bahn-Halt) machen Lehnitz zu einem besonders attraktiven Wohnstandort und für weitere Nachverdichtung. Ziel einer Nachverdichtung muss die weitere Diversifizierung des Wohnungsangebots sein sowie eine integrierte Projektentwicklung. Um die Infrastruktur vor Ort zu stärken und den Bau neuer Quartiere zu ermöglichen, muss das Geh- und Radwegenetz ausgebaut werden und das soziale und kulturelle Angebot gestärkt werden.



Abb. 141 Mühlenbecker Weg



Abb. 142 Friedrich-Wolf-Straße

TESTENTWURF „LEHNITZ“

Neben punktuellen Verdichtungen sieht der Testentwurf im Ortsteil Lehnitz eine Siedlungserweiterung östlich der Friedrich-Wolf-Grundschule in der Dianastraße und nördlich der Mühlenbeckerstraße vor. Die behutsame und an den bestehenden Parzellen orientierte Nachverdichtung ist als ein integriertes Projekt entwickelt und soll so die Diversifizierung des Wohnungsangebots fördern. Dem Bestand folgend, sind kleinteilige Wohnhöfe vorgesehen mit gemischten Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern. Neben den privateren Innenhöfen sind großzügige öffentliche Grün- und Freiräume geplant, welche Platz für Spielplätze und Sportflächen für das neue Quartier und die bestehende Umgebung bieten.

Östlich der Friedrich-Wolf-Grundschule ist eine Erweiterung der benötigten sozialen Infrastruktur für z.B. Kitas direkt am Quartierspark geplant. Im südlichen Teil der Siedlungserweiterung ist der aktuellen gewerblichen Nutzung entsprechend ein Wohnquartier mit zusätzlichen Flächen für Einzelhandel, Gewerbe und leisem produzierenden Gewerbe geplant („Werkstattquartier“). Die vorgesehene Nutzungsmischung ergänzt die sozialen und kulturellen Angebote des Ortsteils und schafft Wohnraum mit einer guten Verkehrsanbindung und attraktiven Lage. Das neue Quartier benötigt eine eigene Erschließung vom Mühlenbecker Weg aus, sodass keine zusätzliche verkehrliche Belastung auf der Dianastraße entsteht. Am Baumschulenweg besteht die Möglichkeit durch städtebauliche Neuordnung attraktive Wohneinheiten direkt am Wasser zu schaffen.

Nr. Maßnahmen/Projekte

INSEK-PROJEKTE FÜR LEHNITZ

(ab S.166 INSEK 2040+)

- | | |
|------|---|
| B1 | Ortskerne als Mitte weiterentwickeln und stärken |
| B2 | Dörfer als Arbeitsorte stärken, innovative Arbeitsmodelle in den Ortsteilen fördern |
| B4 | Nachverdichtung und Diversifizierung des Wohnungsangebots: Neues Wohnen in Lehnitz; Integrierte Projektentwicklung nördlich Mühlenbeckerweg |
| B5 | Soziale und kulturelle Angebote stärken |
| C3.2 | Bedarfsgerechter Neubau und Sanierung von Kindertagesstätten: Neubau KiTa Lehnitz Ost |
| C4.2 | Ergänzung und Qualifizierung der Freizeit-, Naherholungs- und Tourismusinfrastruktur: Erlebbarkeit des Lehnitzsees weiter verbessern |
| C5.1 | Multi- und Intermodalitätskonzept: Mobilitätsstation am Bahnhof Lehnitz aufbauen |

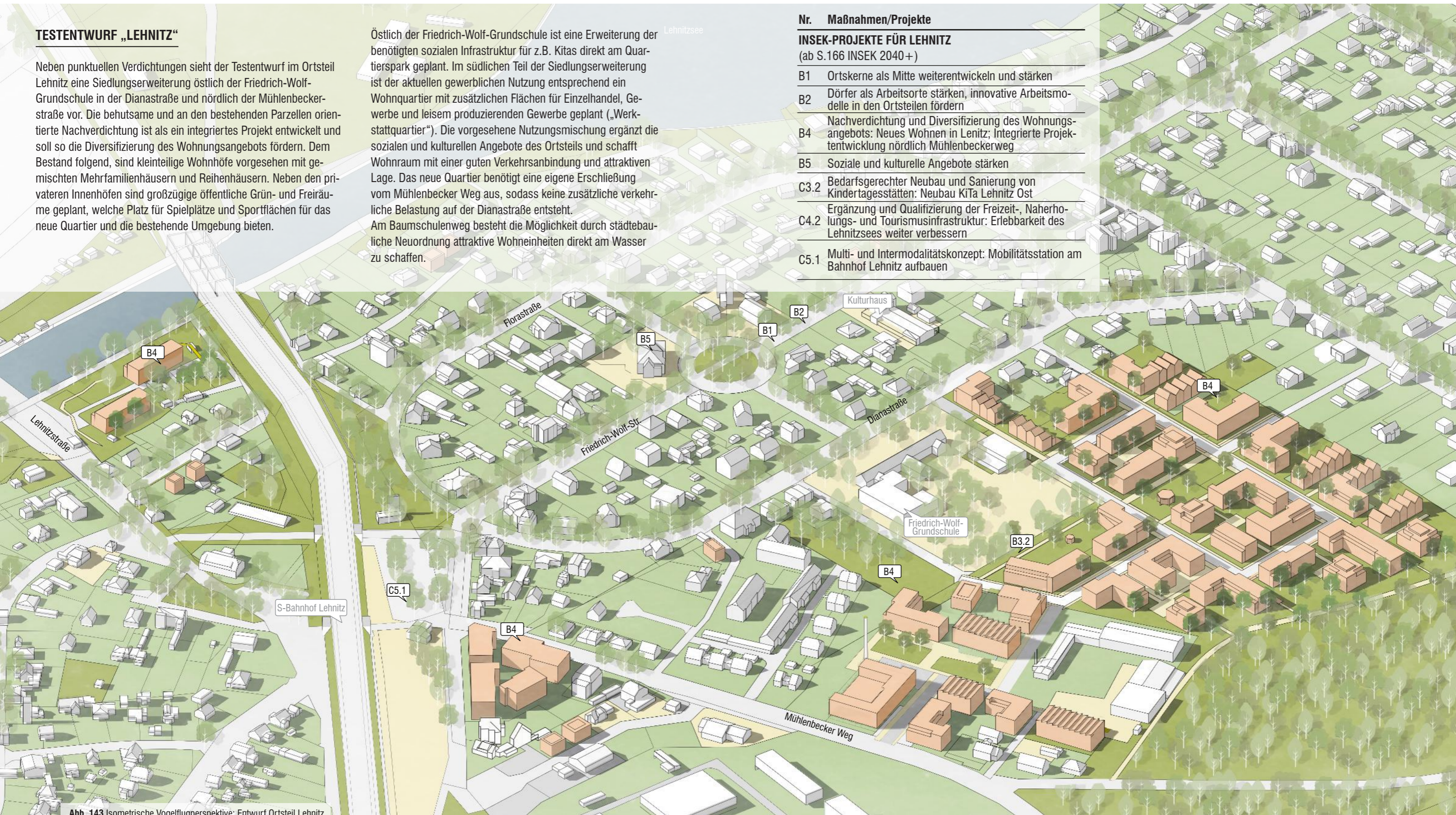


Abb. 143 Isometrische Vogelflugperspektive: Entwurf Ortsteil Lehnitz

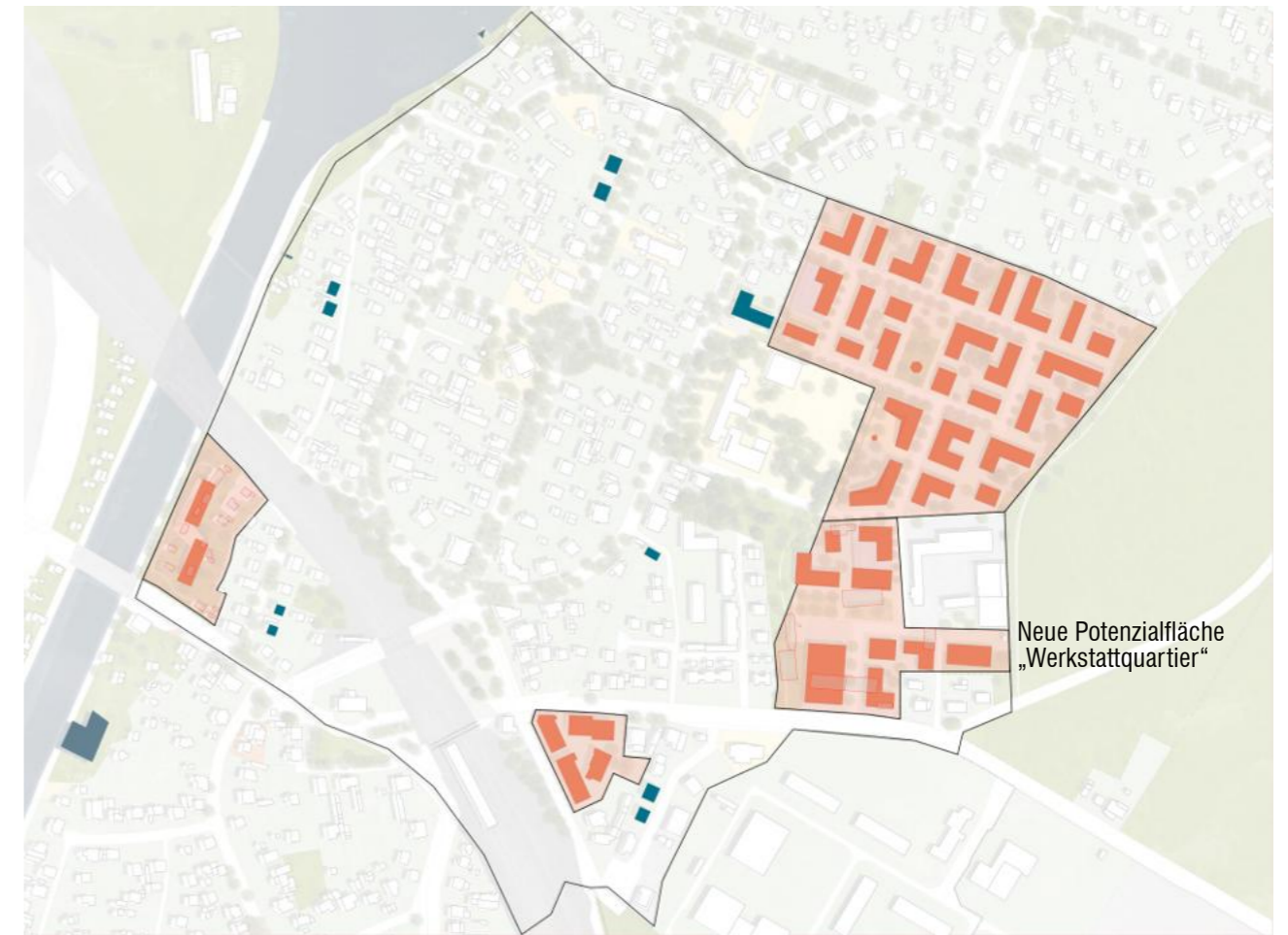


Abb. 145 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Lehnitz

| Bestand | | Kennzahlen | |
|----------------------------|------------------------|------------|--|
| Fläche Gebiet: | 344.274 m ² | | |
| Gebäudegrundfläche: | 48.294 m ² | | |
| Anzahl Geschosse: | 1,96 | | |
| Bruttogrundfläche: | 94.492 m ² | | |
| Dichtekoeffizient Bestand: | 0,27 | | |

| Neubau auf Potenzialflächen | |
|-----------------------------|-----------------------|
| Gebäudegrundfläche: | 28.969 m ² |
| Anzahl Geschosse: | 3 |
| Bruttogrundfläche: | 86.907 m ² |

| Baulücken schließen | |
|---------------------|----------------------|
| Gebäudegrundfläche: | 1.557 m ² |
| Anzahl Geschosse: | 2,5 |
| Bruttogrundfläche: | 3.892 m ² |

| Anbau, Substitution, Sonstige | |
|-------------------------------|------------------|
| Gebäudegrundfläche: | 0 m ² |
| Anzahl Geschosse: | 0 |
| Bruttogrundfläche: | 0 m ² |

| Dachaufstockung | |
|---------------------|------------------|
| Gebäudegrundfläche: | 0 m ² |
| Anzahl Geschosse: | 0 |
| Bruttogrundfläche: | 0 m ² |

| Rückbau | |
|---------------------|----------------------|
| Gebäudegrundfläche: | 3.383 m ² |
| Anzahl Geschosse: | 1,8 |
| Bruttogrundfläche: | 6.089 m ² |

| BGF neu - Rückbau: | |
|--------------------------------------|-----------------------|
| BGF neu - Rückbau: | 84.710 m ² |
| Anteil Wohnen: | 90 % |
| Anteil BGF Wohnen: | 76.239 m ² |
| Neue WE (BGF / 100 m ²): | 762 |
| Anteil Sonstige*: | 10 % |
| Sonstige*: | 8.471 m ² |

*Gewerbe, Soz. Infrastruktur etc.

| | |
|----------------------------|------|
| Dichtekoeffizient Bestand: | 0,27 |
| Dichtekoeffizient Entwurf: | 0,52 |

| | |
|-----------------------------------|------|
| Potenzialflächen: | 0,94 |
| restliche Nachverdichtungsfläche: | 0,34 |

TESTENTWURF SCHLOSSPARK

6.7 TESTENTWURF UND STECKBRIEF EFH GARTENSTRUKTUR / WH-GEBIET: SCHLOSSPARK

Der Testentwurf *Schlosspark* umfasst das Gebiet zwischen Kanal und Havel nördlich des Schlosses. Das Gebiet ist primär durch unterschiedliche Kleingartenanlagen und Wohnnutzung geprägt. Durch die direkte Lage an der Innenstadt und die Nähe zum Schloss, ist der Bereich städtebaulich im Fokus. Der hier gezeigte Testentwurf zeigt eine mögliche Nachverdichtung des Stadtstrukturtypes lockerer EFH und Wochenendhaus- bzw. Kleingartengebiete. Durch die besonders zentrale Lage ist diese Fläche jedoch nicht für jede andere Fläche dieses Stadtstrukturtypes repräsentativ. Die gezeigte dichte Form der Bebauung im Testentwurf entwickelt sich maßgeblich aus der Lagegunst des Gebietes. Eine Übertragbarkeit auf andere Gebiete muss einzeln geprüft werden.

Naturräumlich bietet der Bereich durch den Schlosspark, den Oranienburger Kanal und die Havel einen idyllischen Wohnstandort, dessen Potenziale zur Naherholung noch nicht ausgeschöpft sind. Entlang des westlichen Havelufers verläuft ein Radweg, der den Stadthafen über das Schloss mit der nördlichen Kernstadt verbindet. Der gegenüberliegende Bereich rund um das sogenannte Hafencamp, das derzeit von gewerblicher



Abb. 146 Entwurfs- und Potenzialflächen im Quartier Schlosspark

| | |
|---|---------------------|
| 1. Städtebauliche Qualität | 18 P. Gesamt |
| 1.1 Städtebauliche Einbindung | 3 -Fach |
| Integrierter Standort der Kernstadt | 2 P. |
| 1.2 Identität der Stadt | 3 -Fach |
| Nähe zur Havel | 2 P. |
| Nähe zum Schloss | |
| 1.3 Historische Bedeutung | 3 -Fach |
| Nähe zum Schloss | 2 P. |
| 2. Mobilisierungsaufwand | 3 P. Gesamt |
| 2.1 LEP (Innen- oder Außenraum?) | Nicht bewertet |
| 2.2 FNP / Landschaftsplan | Nicht bewertet |
| Wohnbaufläche Typ 1 | |
| 2.2 Eigentübertyp | 1 -Fach |
| gemischt | 1 P. |
| 2.3 Schutzzone | 1 -Fach |
| keine | 2 P. |

| | |
|---|--------------------|
| 3. Rahmenbedingungen Wohnungsbau | 7 P. Gesamt |
| 3.1 Straßenerschließung | 1 -Fach |
| teilweise | 1 P. |
| 3.2 Quantitatives Wohnbaupotenzial | 1 -Fach |
| | 2 P. |
| 3.3 Flächenrecycling / Klimaschutz | 2 -Fach |
| EFH, WEH, Kleingärten | 2 P. |
| 4. Umfeld | 2 P. Gesamt |
| 4.1 Soziale Infrastruktur | 2 -Fach |
| 5 Kitas in der Nähe über 1 km entfernt | 1 P. |
| 4.2 Nahversorgung | 2 -Fach |
| wenig Fläche für großfl. Neubau | 0 P. |
| 4.3 ÖPNV Erreichbarkeit | 2 -Fach |
| nein | 0 P. |
| Gesamtpunktzahl (mit Gewichtung): | 30 von 42 |



Abb. 147 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) im Quartier Schlosspark

Nutzung umschlossen wird, kann für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht und aufgewertet werden. Die Baustruktur im Gebiet ist ausschließlich durch freistehende Einfamilienhäuser und Gartenlauben geprägt. Dieser Siedlungstyp hat zum Teil eine lange Geschichte, die mit dem Eisenbahnanschluss (1877), der Erweiterung der Schifffahrtswege (1906/14 Havel-Oder-Wasserstraße), der Fernstraße Berlin-Neustrelitz und der damit verbundenen Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben in Verbindung steht. Dies ergab ein Siedlungswachstum und eine Zunahme der Wohn- und Erholungsnutzung, zu denen auch die Erholungs- und Kleingartenanlagen gehören. Die direkte Nähe des Gebietes zur Innenstadt und zum Schloss ermöglicht die Entwicklung von neuem Wohnraum und sozialen Einrichtungen in attraktiver Lage. Ein wichtiger Bestandteil der Umstrukturierung des Gebietes ist die Förderung der Erreichbarkeit, des öffentlichen Nahverkehrs im Gebiet und der Ausbau von Fuß- und Radwegen. Darüber hinaus bestehen Chancen der Umnutzung und Revitalisierung von brachliegenden Grünflächen im Gebiet und im direkten Uferbereich der Havel. Die Stärkung dieser Grünräume ist die Voraussetzung für eine attraktive Erweiterung der Kernstadt, die den bestehenden Naturraum sowie den Schlosspark und die Havel integriert.



Abb. 148 Kleingärten hinter dem Schlosspark



Abb. 149 Kleingärten hinter dem Schlosspark

TESTENTWURF „SCHLOSSPARK“

Auf der Potenzialfläche nördlich des Oranienburger Schlossparks ist eine Umstrukturierung der Gartensiedlung vorgesehen, um einen baulichen und räumlichen Anschluss an die Innenstadt zu schaffen. Der südliche Teil des Entwurfs, direkt am Schlosspark gelegen, ist durch höhere Mehrfamilienhäuser geprägt, welche Höfe ausbilden und sich teilweise zum Park öffnen. Die Hauptwege und Zugänge zum Park durch den Lilienweg und den Luisenweg werden durch den Entwurf betont und sind wichtige Bestandteile des Erschließungsnetzes des Quartiers. Im nördlichen Teilquartier entlang des Asternwegs verringert sich die bauliche Dichte und Reihenhäuser mit vereinzelt Mehrfamilienhäusern sind in kleineren Nachbarschaften zusammengefasst.

Neben den hofinternen Grün- und Spielflächen entstehen durch Rücksprünge in der Planung größere öffentliche Grünräume für das neue Quartier, aber auch die bestehenden Anwohnenden. Das umstrukturierte Gebiet wird durch übergeordnete Straßen sowie durch kleinere Quartierswege erschlossen. Die Bebauung direkt an der Havel weicht vom Ufer zurück und ermöglicht die Fortführung eines attraktiven Grünraumes direkt am Wasser aus dem Süden kommend. Die weitere Planung soll unter besonderer Berücksichtigung der Gartenstruktur und einer verträglichen Dichte erfolgen, wodurch sich im Vergleich zum gezeigten Testentwurf eine weniger dichte Baustruktur ergibt.

Nr. Maßnahmen/Projekte

INSEK-PROJEKTE FÜR DEN SCHLOSSPARK

(ab S.160 INSEK 2040+)

A5.1. Stadthavel Nord

A5.2. Entwicklung des Hafencamps

A5.3. Städtebauliche Entwicklung am Schlosspark (Gartensiedlungen zwischen Havel und Oranienburger Kanal)

A5.4. Neue Gewässerquerung nördlich Schlosspark



Abb. 150 Isometrische Vogelflugperspektive: Entwurf Schlosspark Oranienburg



Abb. 151 Lageplan Entwurf: Schlosspark



Abb. 152 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Schlosspark

| Bestand | Kennzahlen | Dachaufstockung | |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| Fläche Gebiet: | 344.720 m ² | Gebäudegrundfläche: | 0 m ² |
| Gebäudegrundfläche: | 37.867 m ² | Anzahl Geschosse: | 0 |
| Anzahl Geschosse: | 1,2 | Bruttogrundfläche: | 0 m ² |
| Bruttogrundfläche: | 46.240 m ² | | |
| Dichtekoeffizient Bestand: | 0,13 | | |
| | | Rückbau | |
| | | Gebäudegrundfläche: | 10.703 m ² |
| | | Anzahl Geschosse: | 1 |
| | | Bruttogrundfläche: | 10.703 m ² |
| | | BGF neu - Rückbau: | 103.102 m ² |
| | | Anteil Wohnen: | 90 % |
| | | Anteil BGF Wohnen: | 92.791 m ² |
| | | Neue WE (BGF / 100 m ²): | 928 |
| | | Anteil Sonstige*: | 10 % |
| | | Sonstige*: | 10.310 m ² |
| | | *Gewerbe, Soz. Infrastruktur etc. | |
| | | Dichtekoeffizient Bestand: | 0,13 |
| | | Dichtekoeffizient Entwurf: | 0,43 |
| | | Potenzialflächen: | 0,74* |
| | | restliche Nachverdichtungsfläche: | 0,23* |
| Neubau auf Potenzialflächen | | | |
| Gebäudegrundfläche: | 40.236 m ² | | |
| Anzahl Geschosse: | 2,5 | | |
| Bruttogrundfläche: | 100.590 m ² | | |
| Baulücken schließen | | | |
| Gebäudegrundfläche: | 548 m ² | | |
| Anzahl Geschosse: | 2,5 | | |
| Bruttogrundfläche: | 1.370 m ² | | |
| Anbau, Substitution, Sonstige | | | |
| Gebäudegrundfläche: | 4.738 m ² | | |
| Anzahl Geschosse: | 2,5 | | |
| Bruttogrundfläche: | 11.845 m ² | | |

*Die berechneten Dichten werden in der Hochrechnung nicht auf andere Gebiete dieses Stadtstrukturtyps übertragen. Für andere Flächen des Stadtstrukturtyps EFH Gartenstruktur wurden geringere Dichtewerte angenommen.

7. GESAMTBILANZ UND UMSETZUNGSSTRATEGIE

7.1 ZUSAMMENFASSUNG UND ZIELSETZUNGEN AUS DER WBLES

Die vorliegende WBLES zeigt, dass das Wachstum für Oranienburg eine Chance darstellt, um neue urbane und städtebaulich attraktive Qualitäten zu schaffen. Angesichts der demografischen Entwicklung, der steigenden Miet- und Kaufpreise sowie der Attraktivität Oranienburgs als Wirtschaftsstandort bietet das Wachstum Potenziale, die Identität der Stadt insbesondere durch die Bebauung von Brachflächen in zentralen Lagen weiterzuentwickeln. Dabei steht die verträgliche Gestaltung des Wachstums im Vordergrund. Die soziale, technische und Verkehrsinfrastruktur sowie die Verwaltung müssen mit diesem Wachstum Schritt halten, um die Lebensqualität der Einwohnerinnen und Einwohner zu sichern.

Die WBLES hebt durch ihre Analyse nach Stadtstrukturtypen hervor, dass Oranienburg über erhebliche Nachverdichtungspotenziale im bereits bebauten Gebiet verfügt. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist es besonders wichtig, die Neuversiegelung möglichst gering zu halten und vorrangig bereits versiegelte oder im Siedlungsverbund liegende Flächen möglichst effizient zu nutzen. Insbesondere zentrale Lagen im Schlossumfeld oder Standorte in direkter Nähe zu Bahnhöfen und zentralen Punkten des öffentlichen Verkehrs bieten sich zudem für Nachverdichtung an.

Ein weiterer Schwerpunkt der WBLES liegt auf der behutsamen Qualifizierung und Nachverdichtung von sehr locker bebauten Bereichen wie Kleingärten, Wochenendhausgebieten oder großen rückwärtigen Grundstücksbereichen sowie brachliegender Strukturen. Besonders sehr zentral liegende Bereiche wie das Areal hinter dem Schlosspark oder in gut erschossenen Ortsmitten wie in Germendorf bieten sich für eine in der hier vorliegenden Studie anhand von Testentwürfen belegte qualitätsvolle Nachverdichtung an. Solche Ansätze sind ein zentraler Bestandteil einer klimagerechten Stadtentwicklung, die darauf abzielt, den Flächenverbrauch zu minimieren und komplexere Potenziale langfristig nutzbar zu machen.

Die WBLES dient als Steuerungsinstrument, um die geeignetsten Flächen für die Stadtentwicklung zu identifizieren. Ein klar formuliertes Leitbild, zu dem sich die Stadt Oranienburg bekennt, lautet **Innen- vor Außenentwicklung**. Zunächst sollte der Fokus auf den am höchsten priorisierten, im bereits bebauten Bereich liegenden Flächen liegen, bevor nachrangig priorisierte Flächen aktiviert werden. Um bereits bestehende

Infrastrukturen effizienter zu nutzen und den Flächenverbrauch zu minimieren, soll das Wachstum verstärkt auch durch verträgliche Nachverdichtung erfolgen. Dazu zeigt die WBLES die geeignetsten Nachverdichtungsflächen auf.

Angesichts der privilegierten Lage und hohen Attraktivität Oranienburgs geht die WBLES von einem allen Prognosen für die Metropolregion entsprechenden weiteren moderaten Wachstum der Stadt aus. Die WBLES macht keine quantitativen Zielvorgaben und negiert keinesfalls die bestehenden Herausforderungen weiteren Wachstums. Die WBLES stellt sich diesen Herausforderungen und entwickelt Instrumente, um diesen Prozess des Wachstums in verträglichen und nachhaltigen Bahnen zum Wohle der Stadt und zur Entwicklung attraktiver Orte zu gestalten.

Zusammenfassend ist **Wachstum für Oranienburg eine vielseitige Chance** – unter der Voraussetzung, dass es nachhaltig und verträglich gestaltet wird. Nachverdichtung bietet u.a. die Chance, das Wohnraumangebot zu diversifizieren und dringend benötigte altersgerechte Wohnformen und attraktive Angebote für Familien zu schaffen. Durch die Entwicklung der zentral gelegenen Brachflächen der gegenüber dem Schloss kann zudem die Identität der Stadt durch die Vollendung der derzeit fehlenden Mitte gestärkt werden. In den Ortsteilen Sachsenhausen, Lehnitz, Schmachtenhagen und Wensickendorf spielt auch die gute Erschließung durch Bahn und Bus eine entscheidende Rolle. Diese Faktoren können bei einer Entwicklung von Flächen zur einer autoarmen und nachhaltigen Stadtentwicklung beitragen.

Bei der Aktivierung der Flächen ist es wichtig, die zugrundeliegenden **Ziele der Wohnbaulandentwicklung** zu beachten (vgl. hierzu auch Kapitel 5 Leitbild sowie die entsprechenden INSEK 2040+ Maßnahmen):

1. Innen- vor Außenentwicklung
2. Oranienburgs Stadtkern entwickeln (*siehe INSEK-Maßnahme A1.1, C1.2*)
3. Nachhaltiges, klimagerechtes und klimaangepasstes Bauen (*siehe INSEK-Maßnahme C4.5, C4.7*)
4. Konsequenter Ausbau der sozialen Infrastruktur (*siehe INSEK-Maßnahme C3.1, C3.2*)
5. Förderung und Erhalt der Baukultur (*siehe INSEK-Maßnahme C1.11*)
6. Diversifizierung des Wohnungsangebotes. Generationenwechsel und demografischen Wandel gestalten (*siehe INSEK-Maßnahme B4, C1.6*)
7. Bezahlbaren Wohnraum schaffen, insbesondere in den

Gebietskulissen der Wohnraumförderung (*siehe INSEK-Maßnahme C1.9*)

8. Nachverdichtung in geeigneten Lagen fördern
9. Lebendige Quartiere schaffen

7.2 AKTIVIERUNGSSTRATEGIE FÜR VERSCHIEDENE FLÄCHENKATEGORIEN

Die Bewertung der Flächen sowie die Testentwürfe in den vorherigen Kapiteln haben ergeben, dass insbesondere in der Kernstadt Oranienburgs erhebliche Entwicklungspotenziale bestehen. Deren Entwicklung brächte, wie im Entwicklungsquartier 1 „Schlossumfeld“, nicht nur hohe quantitative Möglichkeiten für Wohnungsneubau, sondern auch einen hohen Mehrwert für die Nutzbarkeit und Identität der Innenstadt mit sich. Hinzu kommen Entwicklungspotenziale in den Ortsteilen, wie u.a. in Lehnitz und Germendorf.

Die WBLES hat sich neben den Entwicklungsmöglichkeiten der Potenzialflächen zusätzlich intensiv mit der Nachverdichtung im Bestand beschäftigt. Zusammenfassend werden daher auf den folgenden Seiten die Quartiere mit der im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung höchsten Bewertung (über 25 Punkte) inkl. deren durch Hochrechnung ermittelte quantitativen Wohnbaupotenziale, tabellarisch dargestellt. Im INSEK 2040+ werden diesbezüglich räumliche Einzelprojekte definiert, die zur Aktivierung dieser konkreten Flächen beitragen können (INSEK 2040+, Projekte unter A-Kernstadt und B-Ortsteile). Darüber hinaus werden **strategische Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum** (C1, INSEK 2040+, S. 202ff.) definiert, die sich gesamtstädtisch zur Aktivierung verschiedener Flächen eignen.

Basierend auf den Handlungsempfehlungen der Baulandstrategie und den Maßnahmen des INSEK 2040+ geht es nun darum, die Potenzialflächen der höchsten Priorität sowie Baulücken zu mobilisieren und die langfristigen weiteren Wohnbauflächen der zweiten und dritten Priorität in ihrer Entwicklung zu beschleunigen. Grundsätzlich sollten dabei jene Flächen bevorzugt werden, die kurzfristig verfügbar sind, sich im Besitz der Stadt befinden, (teilweise) Baurecht besitzen und kaum Hemmnisse für die Realisierung aufweisen. Flächen mit der höchsten Punktzahl erscheinen am einfachsten realisierbar und entsprechen am ehesten dem Grundsatz der nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie eignen sich daher besonders gut für Pilotprojekte (vgl. Maßnahme **C1.7 Entwicklung von Schlüsselgrundstücken durch Wettbewerbe, Gutachter- und Beteiligungsverfahren**).

Zur Aktivierung der Flächenpotenziale ist zudem die regelmäßige Einbindung von Wohnungsmarktakteuren wie den bestehenden Wohnungsunternehmen essenziell. Entwicklungshemmnisse sollen dabei möglichst abgebaut und Anreize für Investoren geschaffen werden. Genaueres wird in der Maßnahme **C1.3 Gesamtstädtisches Flächen- und Immobilienmanagement** definiert. Hierzu gehört ebenso die Vermarktung städtischer Baulücken und der Dialog mit Eigentümerinnen und Eigentümern privater Flächen und Baulücken zur Entwicklung (z.B. im Zuge der **Errichtung eines Stadtlabors, Maßnahme C1.10**).

Damit ein zuverlässiger Investor vor Ort die sozialpolitischen Ziele zeitnah umsetzen kann, wird im INSEK 2040+ die **Einrichtung einer Stadtentwicklungsgesellschaft Oranienburg (Maßnahme C1.2)** als kommunaler Akteur empfohlen.

Einige hoch priorisierte Flächen, wie Fläche 32 *Schlosspark*, sind ganz oder teilweise im Eigentum der Stadt und derzeit durch sog. Kümmernutzungen (KG Anlagen, WH-Gebiete oder Garagenhöfe) genutzt. In der Maßnahme **C1.8 Nachverdichtung und Nutzbarmachung von dafür geeigneten Wochenendhausgebieten** werden Strategien vorgeschlagen, um dort die Verdichtung durch Wohnungen voranzutreiben.

Bei jeder Schaffung neuen Wohnraums ist der an die Bedarfsentwicklung angepasste Ausbau der sozialen Infrastruktur zu berücksichtigen (entsprechend den Festlegungen der Folgekostenrichtlinie soziale Infrastruktur der Stadt Oranienburg). Eine Möglichkeit diesbezüglich ist die Veräußerung von Flächen mit Auflagen, z.B. in Bezug auf die Schaffung von geförderten Wohnungen oder sozialer Infrastruktur. Insbesondere bei kommunalem Zwischenerwerb kann dies ein gezieltes Steuerungselement darstellen. Andere strategische Maßnahmen zum Ausbau der sozialen Infrastruktur finden sich in Kapitel C3 (INSEK 2040+ S. 210ff.). Die Strategien zur Flächenaktivierung (Maßnahmen C1) sowie räumliche Einzelmaßnahmen aus dem INSEK 2040+ sind der folgenden tabellarischen Übersicht nach Entwicklungsquartieren zu entnehmen.

Weitere **INSEK 2040+ Maßnahmen zur Flächenaktivierung** (Auswahl) sind:

- C1.4 Quartiersbezogene Flächenentwicklungs- und Nachverdichtungsstudien
- C1.5 Weitere Qualifizierung des Wohnumfeldes im Bestand
- C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen
- C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung

MOBILISIERUNGSPRIORITÄT

Priorität 1 (> 30 Punkte): Die Stadt wird in der Regel die notwendigen Schritte zur Schaffung von Baurecht unternehmen. Das betrifft insbesondere, aber nicht ausschließlich, kommunale Flächen.

Priorität 2 (20 bis < 30 Punkte): Die Stadt wird in der Regel auf Antrag des Grundstückseigentümers die Einleitung eines Planverfahrens befürworten.

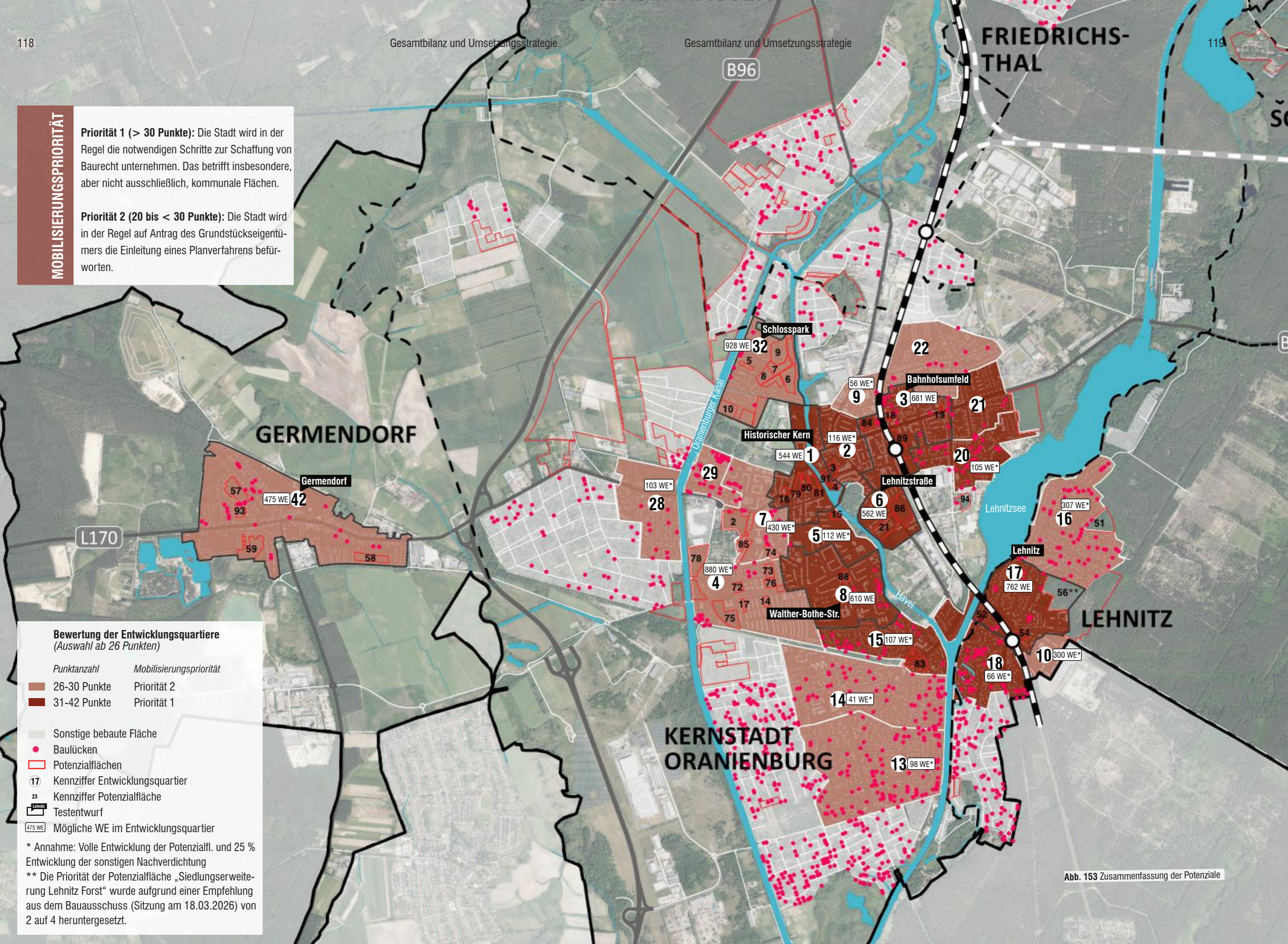
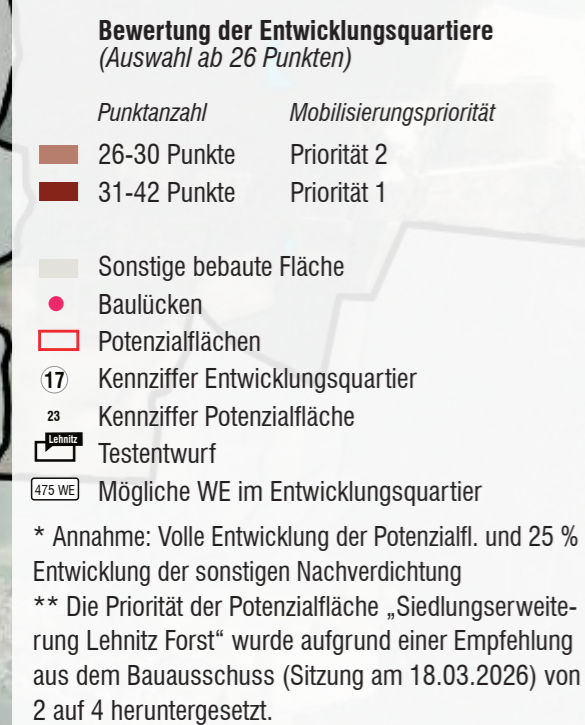









Abb. 153 Zusammenfassung der Potenziale

| Entwicklungsquartier | Anzahl Potenzialflächen | Stadtstrukturtyp | Gesamtpunktzahl | Priorität | Testentwurf vorhanden | realistisch mögliche WE durch Bebauung der Potenzialflächen, Nachverdichtung und Baulückenschließung | ggf. Abbildung Testentwurf | Aktivierungsstrategie / INSEK Maßnahmen (Auswahl) | Potenzialfläche | Name der Potenzialfläche | Punkte | Priorität |
|----------------------|---|--|-----------------|-----------|-----------------------|--|---|--|-----------------|---|--------|-----------|
| ① | 6 | Kernstadt Historischer Kern / Schlossumfeld | 41 | 1 | ja | ca. 544 (75 % Wohnen, 25 % Sonstiges), nach Testentwurf |  | A1.1 Handlungskonzept Innenstadt: Endlich Innenstadt A2.1 Schlossplatz Süd - Ensemble Hotel Eilers Neugebaut (Rekonstruktion) und Nachbarblock A2.2 Rechts und links der Berliner Straße: Projektentwicklung der zwei südl. Blöcke der Barocken Innenstadt A2.3 Havelterrassen: Urbanes Grünes Herz an der Havel A2.4 Aufwertung Schlossplatz Oranienburg A2.5 Rund um die St.-Nicolai-Kirche A2.6 Aufwertung Bötzower Platz A2.7 Entwicklung Quartier Fischerweg / Louise Henriette Brücke A2.8 Umgestaltung des Eingangs zum Schlosspark, Verlagerung an den Schlossplatz / Breite Straße 1 C1.2 Einrichtung einer Stadtentwicklungsgesellschaft Oranienburg C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen C1.7 Entwicklung von Schlüsselgrundstücken durch Wettbewerbe, Gutachter- und Beteiligungsverfahren C1.11 Förderung und Erhalt der Baukultur | 4 | Wassersportstandort Luise-Henriette-Steg | 37 | 1 |
| | | | | | | | | | 16 | Blockrandschließung Havelstraße | 38 | 1 |
| | | | | | | | | | 79 | Schlossplatz / Blutgasse | 40 | 1 |
| | | | | | | | | | 80 | Schlossplatz / Memhardtsweg | 40 | 1 |
| | | | | | | | | | 81 | Schlossplatz / Havelseite | 40 | 1 |
| | | | | | | | | | 91 | Fischerkiez / Havelseite | 35 | 1 |
| ② | 1 | Kernstadt | 32 | 1 | nein | ca. 116 (nach Hochrechnung)* | | A1.1 Handlungskonzept Innenstadt: Endlich Innenstadt A2.7 Entwicklung Quartier Fischerweg / Louise Henriette Brücke C1.11 Förderung und Erhalt der Baukultur | 3 | Fischerkiez / Stadtseite | 36 | 1 |
| ③ | 4 | Kernstadt Bahnhofs-umfeld | 36 | 1 | ja | ca. 681 (80 % Wohnen, 20 % Sonstiges), nach Testentwurf |  | A3.1 Bauliche Entwicklung Rungestraße A3.2 Bauliche Entwicklung nördlich der Bernauer Straße A3.3 Bauliche Entwicklung Ladestraße zum Güterbahnhof A3.5 Neuer Zu- und Ausgang (Südbang-Innovationsforum) Bahnhof Oranienburg A3.6 Neuer Bahnhofstunnel am Bahnhof Oranienburg (Ost-West-Verbindung in Richtung Neustadt) C1.4 Quartiersbezogene Flächenentwicklungs- und Nachverdichtungsstudien C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen C1.7 Entwicklung von Schlüsselgrundstücken durch Wettbewerbe, Gutachter- und Beteiligungsverfahren C1.11 Förderung und Erhalt der Baukultur | 18 | Verdichtung Strelitzer Straße | 36 | 1 |
| | | | | | | | | | 19 | Bernauer Straße 106 | 33 | 1 |
| | | | | | | | | | 84 | Einzelhandel und Wohnen an der Rungestraße/Liebigstraße/Am Mühlenfeld | 40 | 1 |
| | | | | | | | | | 89 | Bahnfläche | 37 | 1 |
| ④ | 7 | Reihe | 27 | 2 | nein | ca. 880 (nach Hochrechnung)* | | A4.5 Behutsame Nachverdichtung und Aufwertung des Quartiers Walther-Bothe-Straße C1.4 Quartiersbezogene Flächenentwicklungs- und Nachverdichtungsstudien C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen C1.7 Entwicklung von Schlüsselgrundstücken durch Wettbewerbe, Gutachter- und Beteiligungsverfahren C1.11 Förderung und Erhalt der Baukultur | 14 | Artur-Becker-Str. / Grünfläche der OWG | 29 | 2 |
| | | | | | | | | | 17 | Walther-Bothe-Straße | 29 | 2 |
| | | | | | | | | | 72 | Weißer Stadt 3. BA (bereits bebaut) | 31 | 1 |
| | | | | | | | | | 73 | Julius-Leber-Straße | 29 | 2 |
| | | | | | | | | | 75 | Südlich Walther-Bothe-Straße | 24 | 2 |
| | | | | | | | | | 76 | Erweiterung Weiße Stadt | 31 | 1 |
| 78 | Quartiersentwicklung westliche Weiße Stadt / Am Oranienburger Kanal | 26 | 2 | | | | | | | | | |
| ⑤ | 1 | Reihe | 33 | 1 | nein | ca. 112 (nach Hochrechnung)* | | A4.4 Weitere Havelquerungen zwischen Bahnhof / Innenstadt und Weiße Stadt / Quartier Walther-Bothe-Straße C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen | 15 | Albert-Buchmann-Straße | 33 | 1 |

* Annahme: Volle Entwicklung der Potenzialflächen und 25% Entwicklung der sonstigen Nachverdichtung

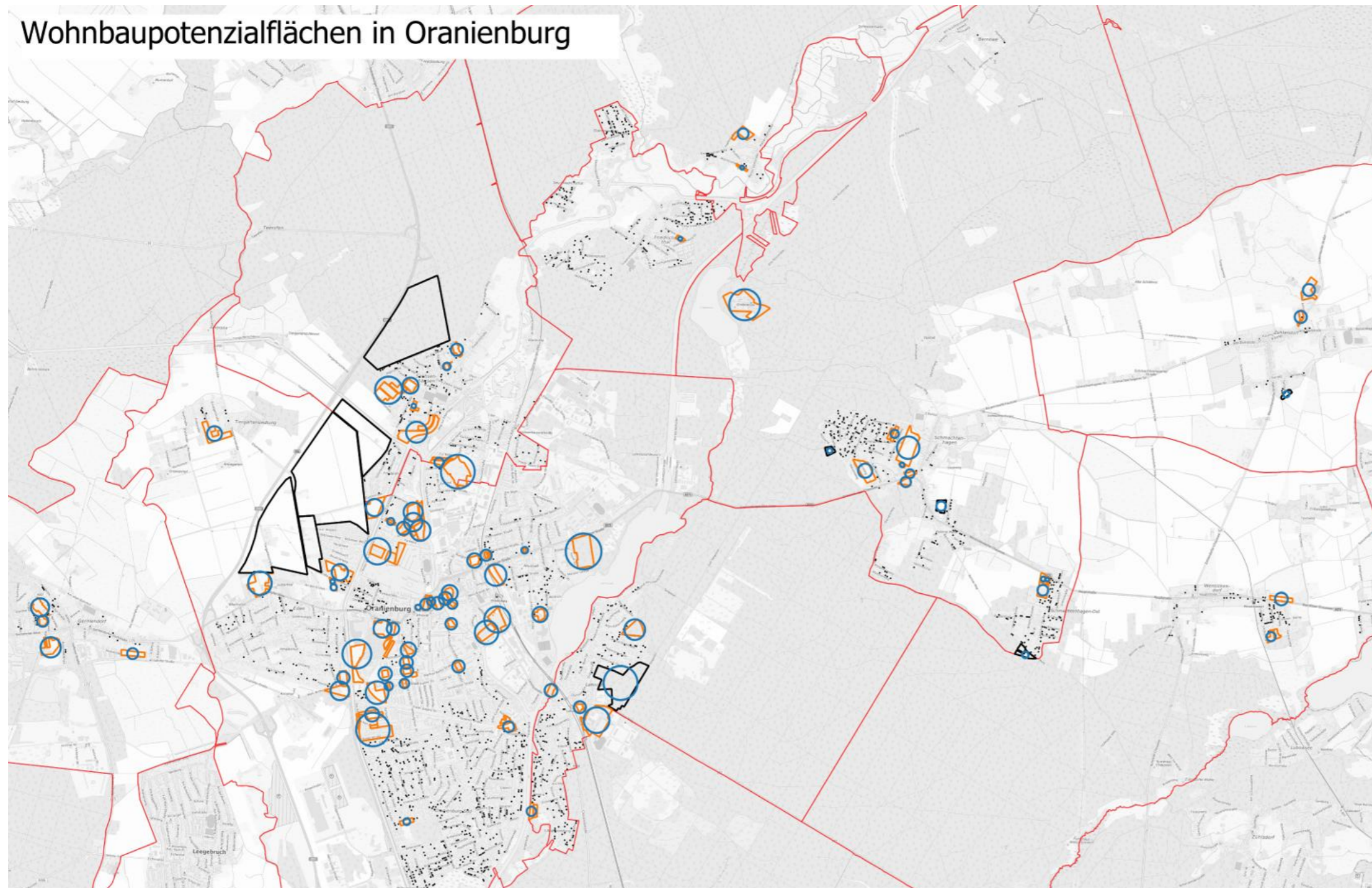
| Entwicklungsquartier | Anzahl Potenzialflächen | Stadtstrukturtyp | Gesamtpunktzahl | Priorität | Testentwurf vorhanden | realistisch mögliche WE durch Bebauung der Potenzialflächen, Nachverdichtung und Baulückenschließung | ggf. Abbildung Testentwurf | Aktivierungsstrategie / INSEK Maßnahmen (Auswahl) | Potenzialfläche | Name der Potenzialfläche | Punkte | Priorität |
|----------------------|-------------------------|---|-----------------|-----------|-----------------------|--|---|--|-----------------|---|--------|-----------|
| ⑥ | 2 | Reihe Lehnitzstraße | 31 | 1 | ja | ca. 562 (75 % Wohnen, 25 % Sonstiges), nach Testentwurf |  | A4.2 Nachverdichtung entlang der Lehnitzstraße A4.3 Bau Parkhaus an der Lehnitzstraße A4.4 Weitere Havelquerungen zwischen Bahnhof / Innenstadt und Weiße Stadt / Quartier Walther-Bothe-Straße A3.5 Neuer Zu- und Ausgang (Südabgang-Innovationsforum) Bahnhof Oranienburg C1.4 Quartiersbezogene Flächenentwicklungs- und Nachverdichtungsstudien C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen C1.7 Entwicklung von Schlüsselgrundstücken durch Wettbewerbe, Gutachter- und Beteiligungsverfahren C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung C1.11 Förderung und Erhalt der Baukultur | 21 | Garagenhof Lehnitzstraße | 34 | 1 |
| | | | | | | | | | 86 | Straßunder Straße | 33 | 1 |
| ⑦ | 3 | Geschosswohnungsbau | 29 | 2 | nein | ca. 430 (nach Hochrechnung)* | | C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung | 2 | Wohnpark Kremmener Straße | 25 | 2 |
| | | | | | | | | | 74 | Garagenhof Julius-Leber-Straße | 31 | 1 |
| | | | | | | | | | 85 | Wohnbebauung Robert-Koch-Straße/Saarlandstraße | 29 | 2 |
| ⑧ | 1 | Geschosswohnungsbau Walther-Bothe-Straße | 32 | 1 | ja | ca. 610 (90 % Wohnen, 10 % Sonstiges), nach Testentwurf |  | A4.4 Weitere Havelquerungen zwischen Bahnhof / Innenstadt und Weiße Stadt / Quartier Walther-Bothe-Straße A4.5 Behutsame Nachverdichtung und Aufwertung des Quartiers Walther-Bothe-Straße C1.4 Quartiersbezogene Flächenentwicklungs- und Nachverdichtungsstudien C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen C1.7 Entwicklung von Schlüsselgrundstücken durch Wettbewerbe, Gutachter- und Beteiligungsverfahren C4.8 Modellprojekt Klimaanpassung - Neuer Stadtplatz an der Walther-Bothe-Straße | 88 | Garagenhof Haller Straße | 31 | 1 |
| ⑨ | 0 | Geschosswohnungsbau | 29 | 2 | nein | ca. 56 (nach Hochrechnung)* | | C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung | | | | |
| ⑩ | 1 | Geschosswohnungsbau | 27 | 2 | nein | ca. 300 (nach Hochrechnung)* | | B6 Geschichte Oranienburgs erhalten. Nachnutzungen für besondere Orte unterstützen C1.11 Förderung und Erhalt der Baukultur | 55 | Wohnquartier am Mühlenbecker Weg (Ehemalige Kaserne Lehnitz), laufendes Planverfahren | 27 | 2 |
| ⑬ | 0 | EFH | 27 | 2 | nein | ca. 98 (nach Hochrechnung)* | | C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung | | | | |
| ⑭ | 0 | EFH | 27 | 2 | nein | ca. 41 (nach Hochrechnung)* | | C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung | | | | |
| ⑮ | 1 | EFH | 32 | 1 | nein | ca. 107 (nach Hochrechnung)* | | C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen | 83 | Wohnbebauung Robert-Koch-Straße/Saarlandstraße | 34 | 1 |

* Annahme: Volle Entwicklung der Potenzialflächen und 25 % Entwicklung der sonstigen Nachverdichtung

| Entwicklungsquartier | Anzahl Potenzialflächen | Stadtstrukturtyp | Gesamtpunktzahl | Priorität | Testentwurf vorhanden | realistisch mögliche WE durch Bebauung der Potenzialflächen, Nachverdichtung und Baulückenschließung | ggf. Abbildung Testentwurf | Aktivierungsstrategie / INSEK Maßnahmen (Auswahl) | Potenzialfläche | Name der Potenzialfläche | Punkte | Priorität |
|----------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------|-----------|-----------------------|--|---|---|-----------------|------------------------------------|--------|-----------|
| ⑩⑥ | 1 | EFH | 26 | 2 | nein | ca. 307 (nach Hochrechnung)* | | B4 Nachverdichtung und Diversifizierung des Wohnungsangebots in Ortsteilen | 51 | Gebrüder-Grütter-Straße | 19 | 3 |
| ⑩⑦ | 3 | EFH Lehnitz | 37 | 1 | ja | ca. 762 (90 % Wohnen, 10 % Sonstiges), nach Testentwurf |  | B4 Nachverdichtung und Diversifizierung des Wohnungsangebots in Ortsteilen. Neues Wohnen in Lenitz; Integrierte Projektentwicklung nördlich Mühlenbeckerweg C3.2 Bedarfsgerechter Neubau und Sanierung von Kindertagesstätten: Neubau KiTa Lehnitz Ost C5.1 Multi- und Intermodalitätskonzept: Mobilitätsstation am Bahnhof Lehnitz aufbauen C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen C1.7 Entwicklung von Schlüsselgrundstücken durch Wettbewerbe, Gutachter- und Beteiligungsverfahren C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung C4.5 Konzepte für nachhaltige Quartiersentwicklung | 52 | Am alten Hafen | 36 | 1 |
| | | | | | | | | | 54 | Wohnanlage am Mühlenbecker Weg | 37 | 1 |
| | | | | | | | | | 56 | Siedlungserweiterung Lehnitz Forst | 26 | 4** |
| ⑩⑧ | 0 | EFH | 32 | 1 | nein | ca. 66 (nach Hochrechnung)* | | C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung | | | | |
| ⑩⑩ | 1 | EFH | 34 | 1 | nein | ca. 105 (nach Hochrechnung)* | | B6 Geschichte Oranienburgs erhalten. Nachnutzungen für besondere Orte unterstützen C1.11 Förderung und Erhalt der Baukultur | 94 | Wasserturm Heidelberger Straße | 37 | 1 |
| ⑩⑪ | 0 | EFH | 33 | 1 | nein | nur Baulückenschließung | | | | | | |
| ⑩⑫ | 0 | EFH | 30 | 2 | nein | nur Baulückenschließung | | C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung | | | | |
| ⑩⑲ | 0 | EFH | 26 | 2 | nein | ca. 103 (nach Hochrechnung)* | | | | | | |
| ⑩⑳ | 0 | EFH | 27 | 2 | nein | nur Baulückenschließung | | C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung | | | | |
| ⑩㉓ | 6 | EFH Gartenstruktur Schlosspark | 30 | 2 | ja | ca. 928 (90 % Wohnen, 10 % Sonstiges), nach Testentwurf |  | A5.3 Städtebauliche Entwicklung am Schlosspark (Gartensiedlungen zwischen Havel und Oranienburger Kanal) A5.4 Neue Gewässerquerung nördlich Schlosspark C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen C1.7 Entwicklung von Schlüsselgrundstücken durch Wettbewerbe, Gutachter- und Beteiligungsverfahren C1.8 Nachverdichtung und Nutzbarmachung von dafür geeigneten Wochenendhausgebieten C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung C4.5 Konzepte für nachhaltige Quartiersentwicklung C1.11 Förderung und Erhalt der Baukultur | 5 | Hinter dem Schloßpark | 22 | 2 |
| | | | | | | | | | 6 | Blumenweg | 27 | 2 |
| | | | | | | | | | 7 | KGA Havelfreunde / Tulpenweg | 27 | 2 |
| | | | | | | | | | 8 | KGA Havelfreunde / A sternweg | 25 | 2 |
| | | | | | | | | | 9 | Veilchenweg / Tuplenweg | 26 | 2 |
| | | | | | | | | | 10 | Luisenweg | 32 | 1 |
| ⑩㉔ | 4 | Angerdorf Germendorf | 26 | 2 | ja | ca. 475 (90 % Wohnen, 10 % Sonstiges), nach Testentwurf |  | B4 Nachverdichtung und Diversifizierung des Wohnungsangebots in Ortsteilen. Neues Wohnen in Germendorf - Nachverdichtung im Bestand im Ortsteil C1.6 Bedarfsgerechte Schaffung ausdifferenzierter Wohnraumangebote für unterschiedliche Nutzergruppen C1.9 Ausweitung und Neuausweisung der Gebietskulisse für Wohnraumförderung C1.11 Förderung und Erhalt der Baukultur C4.5 Konzepte für nachhaltige Quartiersentwicklung | 57 | Ringstraße | 19 | 3 |
| | | | | | | | | | 58 | Annahofer Straße | 22 | 2 |
| | | | | | | | | | 59 | Mühlensteig | 22 | 2 |
| | | | | | | | | | 93 | südlich Ringstr | 21 | 2 |

* Annahme: Volle Entwicklung der Potenzialflächen und 25 % Entwicklung der sonstigen Nachverdichtung

** Die Priorität der Potenzialfläche „Siedlungserweiterung Lehnitz Forst“ wurde aufgrund einer Empfehlung aus dem Bauausschuss (Sitzung am 18.03.2026) von 2 auf 4 herabgesetzt.



Größere Wohnbaupotenziale

Mögliche Wohneinheiten

- 250 - 583 WE
- 100 - 250 WE
- 50 - 100 WE
- <50 WE

- Flächen mit
Priorität 1 bis 3
- Langfristige Potenziale
(Priorität 4)

- Baulücke
- Ortsteilgrenze

Abb. 154 Wohnbaupotenzialflächen mit möglichen WE in Oranienburg

Kartengrundlage: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Datenquelle: Stadt Oranienburg, Berechnungen durch UmbauStadt und empirica

7.3 GESAMTBILANZ DER WOHNRAUMPOTENZIALE

Der nebenstehende Plan stellt dar, wie viele Wohneinheiten (WE) auf den Potenzialflächen entstehen können. Je größer der Radius, desto mehr WE sind auf einer Potenzialfläche möglich. Potenzialflächen mit Priorität 4 (Bewertung <10 Punkte) sind schwarz umrandet. Diese Flächen eignen sich z.B. aus Gründen der Nachhaltigkeit weniger für den Wohnungsneubau, da sie nicht dem Prinzip der Innenentwicklung folgen.

Auf der Folgeseite sind die WE-Potenziale in den Ortsteilen nach EZFH, MFH und durch Nachverdichtung (inklusive Baulücken) sowie nach Priorität (ohne Nachverdichtung) tabellarisch als Gesamtbilanz dargestellt.

Der Großteil der Wohnbauflächenpotenziale befindet sich in der Kernstadt. Doch auch in Lehnitz, Sachsenhausen und Schmachtenhagen gibt es Potenziale für jeweils mehr als 1.000 zusätzliche Wohneinheiten. Auf den betrachteten Potenzialflächen und unter der Berücksichtigung von kleinteiligen Nachverdichtungspotenzialen bietet Oranienburg insgesamt Raum für rd. 16.000 neue Wohnungen. Bei dieser Berechnung nicht berücksichtigt sind die größeren, langfristigen Potenzialflächen in der Oranienburger Kernstadt, die sich östlich der Bundesstraße B96 befinden. Diese Flächen liegen außerhalb des Betrachtungszeitraums der WBLES und werden daher bei der Berechnung der möglichen Wohneinheiten nicht betrachtet.

| Ortsteil | Mögliche Wohn- einheiten (WE) | Mögliche Wohneinheiten (WE) auf Potenzialflächen* | | Mögliche Wohneinheiten durch Nachverdichtung** | davon WE auf Baulücken |
|------------------|----------------------------------|--|--------------|---|---------------------------|
| | Insgesamt | EZFH | MFH | | |
| Kernstadt | 9.899 | 531 | 5.324 | 4.044 | 686 |
| Friedrichsthal | 421 | 7 | 0 | 414 | 198 |
| Germendorf | 475 | 54 | 392 | 29 | 29 |
| Lehnitz | 1.750 | 116 | 1.008 | 626 | 185 |
| Malz | 87 | 59 | 0 | 28 | 28 |
| Sachsenhausen | 1.810 | 148 | 1.162 | 500 | 131 |
| Schmachtenhagen | 1.418 | 385 | 638 | 395 | 280 |
| Wensickendorf | 190 | 38 | 73 | 79 | 68 |
| Zehlendorf | 169 | 17 | 132 | 20 | 20 |
| Insgesamt | 16.219 | 1.355 | 8.729 | 6.135 | 1.625 |

Abb. 155 WE-Potenziale in den Ortsteilen nach EZFH, MFH und Nachverdichtung, eigene Berechnungen und Einschätzung

* ohne langfristige Potenziale (Priorität 4) in der Kernstadt

** Annahme: 50 % Entwicklung der Nachverdichtungsmöglichkeiten

| Ortsteil | Mögliche Wohneinheiten (WE) auf Potenzialflächen* | | | | |
|------------------|---|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | Insgesamt | Priorität 1 | Priorität 2 | Priorität 3 | Priorität 4 |
| Kernstadt | 5.855 | 2.271 | 2.367 | 967 | 250 |
| Friedrichsthal | 7 | 0 | 0 | 7 | 0 |
| Germendorf | 446 | 0 | 296 | 150 | 0 |
| Lehnitz | 1.124 | 65 | 300 | 233 | 526 |
| Malz | 59 | 0 | 7 | 52 | 0 |
| Sachsenhausen | 1.310 | 0 | 751 | 559 | 0 |
| Schmachtenhagen | 1.023 | 0 | 745 | 206 | 72 |
| Wensickendorf | 111 | 0 | 73 | 38 | 0 |
| Zehlendorf | 149 | 0 | 0 | 132 | 17 |
| Insgesamt | 10.084 | 2.336 | 4.539 | 2.344 | 865 |

Abb. 156 WE-Potenziale nach Priorität (ohne Nachverdichtung), eigene Berechnungen und Einschätzung

* ohne langfristige Potenziale (Priorität 4) in der Kernstadt

8. BEVÖLKERUNGSPROGNOSE UND DEMOGRAFISCHER ENTWICKLUNGSKORRIDOR

Vorgehen bei der Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose haben UmbauStadt und empirica mittels der Komponentenmethode erarbeitet: Auf die Ausgangsbevölkerung Ende 2022 werden die Geburten und Zuzüge addiert sowie die Sterbefälle und Fortzüge abgezogen. Außerdem altert die Ausgangsbevölkerung um ein Jahr. So ergibt sich die Bevölkerung am Jahresende 2023. Diese ist dann die neue Ausgangsbevölkerung, um die Bevölkerung am Ende des Jahres 2024 zu ermitteln. Dieser Prozess wird bis zum Jahr 2040 fortgesetzt.

Zentral ist bei diesem Komponenten-Modell, wie die einzelnen Komponenten der Geburten, Sterbefälle, Zu- und Fortzüge ermittelt und vorhergesagt werden. Diese Größen werden im empirica-Modell nicht einfach gesetzt, sondern berechnet, indem das jeweilige Bevölkerungspotenzial mit Fertilitäts-, Mortalitäts- und Wanderungsraten multipliziert wird. Ein Vorteil dieser Methodik ist, dass somit die Entwicklung des Bevölkerungspotenzials und die Entwicklung des Verhaltens in Form der Quoten voneinander getrennt werden. Die Entwicklung des Bevölkerungspotenzials wird im Fall der Modellierung des Zuzugs aus bestehenden Prognosen abgeleitet und ergibt sich bei den anderen Komponenten dynamisch aus dem Prognoseverlauf.

Datengrundlage der Bevölkerungsprognose

Datengrundlage zur Herleitung sind die Wanderungsdaten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sowie die städtischen Daten zu Geburten und Sterbefällen. Diese liegen für die Jahre 2011-2022 vor. Aufgesetzt wird die Prognose auf den Bevölkerungsstand des Einwohnermelderegisters der Stadt Oranienburg zum 31.12.2022.

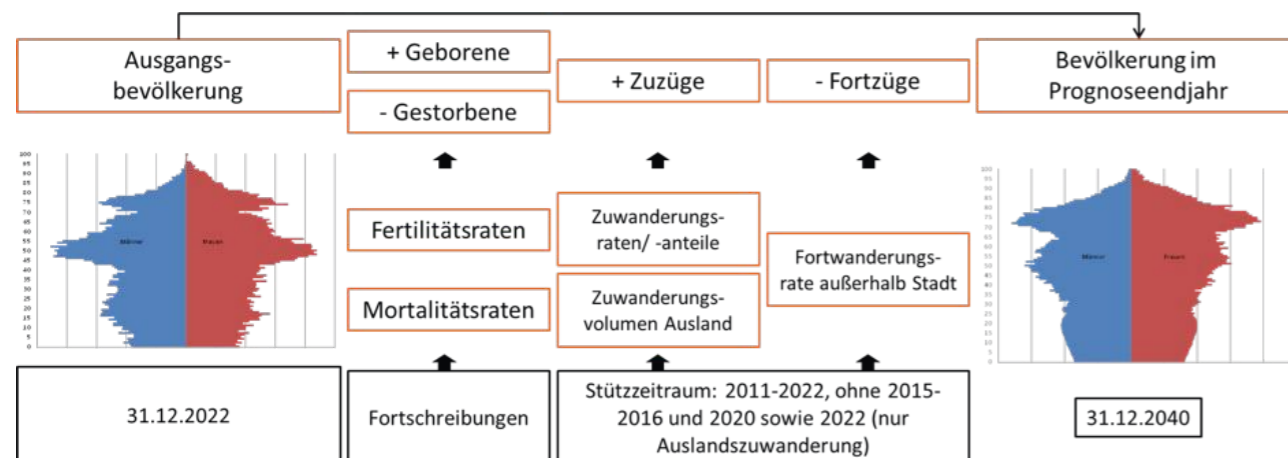


Abb. 157 Vorgehen bei der Bevölkerungsprognose, Quelle: eigene Darstellung empirica

Demografischer Korridor

Die Bevölkerungsprognose wird in zwei Varianten berechnet:

- **Unteres Ende des Korridors:** Diese Variante beschreibt, wie sich Oranienburg entwickelt, wenn die strukturellen Parameter der Entwicklung ähnlich wie im Mittel der vergangenen zehn Jahre sind. Das betrifft neben der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur, der geopolitischen Weltlage und dem lokalen Arbeitsmarkt insbesondere auch die relative Attraktivität von Oranienburg als Wohnstandort in der Metropolregion Berlin-Brandenburg. Diese Attraktivität hängt neben der Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt und Faktoren wie der Nahversorgung, der verkehrlichen Anbindung und der Ausstattung mit Grünflächen auch in hohem Maße mit der Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum zusammen.
- **Oberes Ende des Korridors:** Diese Variante stellt dar, welche Entwicklung in Oranienburg möglich wäre, wenn sich die Dynamik der Jahre 2020 bis 2022 fortsetzt und die Stadt in entsprechendem Umfang Bauland und soziale Infrastruktur zur Verfügung stellt. Es handelt sich also um eine Entwicklung, die Oranienburg bereits erreichen konnte. In der Variante wird nun angenommen, dass diese positive Dynamik durchgängig anhält. Aus technischer Sicht ist das optimistische Szenario also „realistisch“, sofern die strukturellen Rahmenbedingungen künftig ähnlich sind wie in den vergangenen drei Jahren und die angespannte Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt anhält.

Eintrittswahrscheinlichkeiten der Varianten

Die beiden berechneten Varianten bilden das untere und obere Ende eines demografischen Entwicklungskorridors, innerhalb

dessen sich voraussichtlich die zukünftige Entwicklung der Stadt Oranienburg abspielen wird. Doch sie erheben keinen Anspruch darauf, die Zukunft vorherzusagen. Sie liefern "Wenn-Dann-Szenarien" und helfen damit zu verstehen, wie sich die Bevölkerungszahl und die Bevölkerungsstruktur unter bestimmten demografischen Voraussetzungen entwickeln würden.

Wie genau die strukturellen Rahmenbedingungen in Oranienburg in Zukunft sind, lässt sich jedoch schwer beziffern und noch schwerer vorhersagen:

- Die zukünftigen Rahmenbedingungen sind mit großer Unsicherheit verbunden. Das leuchtet gerade im Hinblick auf die gesamtwirtschaftliche Konjunktur und die geopolitische Weltlage unmittelbar ein. Gerade die Auslandszuwanderung wird durch diese Faktoren stark beeinflusst. Die für die Auslandszuwanderung verwendeten Szenarien des Statistischen Bundesamtes liegt vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels in Deutschland und der immer wieder auftretenden Episoden von Fluchtzuwanderung ein relativ hohes Niveau der Auslandszuwanderung zugrunde. Ob dies tatsächlich eintritt, wird die Zukunft zeigen und ist u.a. auch von politischen Entscheidungen auf EU- und Bundesebene abhängig.
- Die zukünftigen Rahmenbedingungen hängen von Handlungen der Stadt ab. Gerade Entscheidungen zur Bereitstellung von Bauland oder sozialer Infrastruktur können zur selbsterfüllenden Prophezeiung werden: Wird nur unzureichend Infrastruktur bereitgestellt bzw. ist die bestehende Infrastruktur stark überlastet, bleibt auch die weitere Entwicklung hinter den Erwartungen zurück.
- Die zukünftigen Rahmenbedingungen hängen auch von den Handlungen anderer Akteure ab. Wichtig ist die relative Attraktivität Oranienburgs im Verhältnis zu alternativen Wohnstandorten im Berliner Umland.

Aus diesen Gründen bilden die beiden Varianten zwar realistische Zukunftspfade ab, sind aber keine deterministische Prognose. Deshalb ist es hilfreich, in regelmäßigen Abständen die Entwicklung der strukturellen Rahmenbedingungen und die Plausibilität der darauf aufbauenden Varianten zu prüfen.

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE UND DEMOGRAFISCHER ENTWICKLUNGSKORRIDOR

Die amtliche Bevölkerungsvorausschätzung des Landesamts für Bauen und Verkehr Brandenburg (LBV) aus dem Jahr 2021 geht für Oranienburg von einem moderaten Bevölkerungsanstieg von rd. 44.900 im Jahr 2019 auf rd. 46.700 im Jahr 2030 aus. Allerdings lebten bereits beim Zensus im Mai 2022 mit rd. 47.600 mehr Menschen in Oranienburg als vorausberechnet. Die Stadt hat daher eine eigene Bevölkerungsprognose erarbeiten lassen. Diese basiert auf dem Einwohnerstand von Ende 2022. Damals lebten laut städtischem Einwohnerregister rd. 49.000 Menschen in Oranienburg. Die Prognose liegt als demografischer Entwicklungskorridor vor: Am unteren Ende des Korridors werden die mittleren Wanderungsbewegungen der vergangenen Jahre mittels der Komponentenmethode fortgeschrieben. Dieser Wert ist als voraussichtlich untere Grenze des künftigen Wachstums zu verstehen: Selbst bei geringer Bautätigkeit wird Oranienburg in kommenden Jahren durch den anhaltenden Generationenwechsel in den Eigenheimen wachsen. Am oberen Ende des Korridors werden die zahlreichen Wohnbaupotenziale in Stadt berücksichtigt. Diese ermöglichen zusammen mit der Nähe zur Metropole Berlin und dem sehr angespannten Wohnungsmarkt dort ein deutlich höheres Bevölkerungswachstum als in der Vergangenheit, in dem mehr Menschen als bisher nach Oranienburg ziehen.

Bei der Berechnung des oberen Endes des Entwicklungskorridors flossen die Priorisierung der rd. 90 größeren Potenzialflächen hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau ein (vgl. Kapitel 5.3), ebenso wie die aktuellen Dichten in bestehenden Wohnquartieren (vgl. Kapitel 4.4) sowie die Ziel-Dichten für die jeweiligen Stadtstrukturtypen (vgl. Kapitel 6).

Am unteren Ende des Entwicklungskorridors wird die Einwohnerzahl Oranienburgs bis 2030 auf rd. 50.800 steigen und dann bis 2040 weiter auf rd. 51.800 (+6 % gegenüber 2022). Am oberen Ende des Korridors wird die Einwohnerzahl bis 2030 auf 57.400 Einwohner steigen und bis 2040 dann auf rd. 64.700 Einwohner (+33 % gegenüber 2022). Dies entspricht einer Fortsetzung des dynamischen Bevölkerungswachstum in den Jahren 2021 bis 2023.

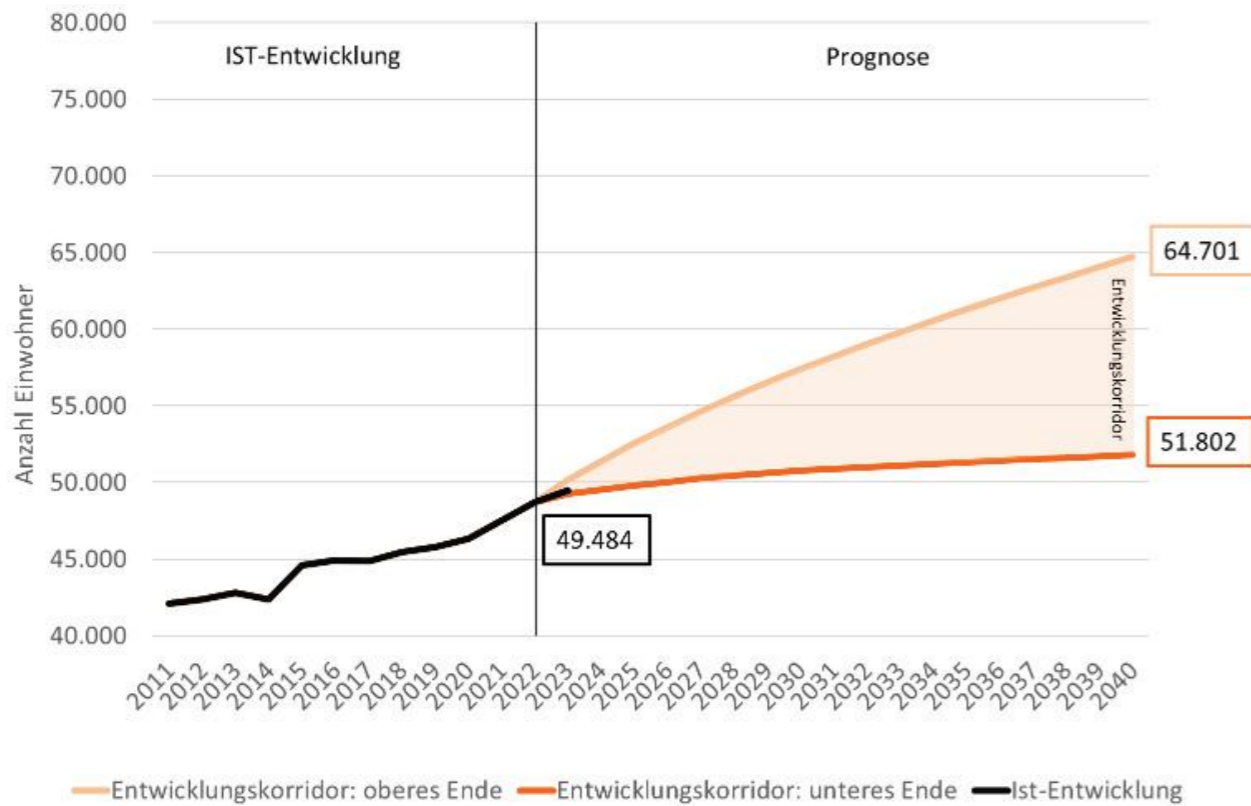


Abb. 158 Abbildung: Demografischer Entwicklungskorridor der Bevölkerungsentwicklung bis 2040; Quelle: Stadt Oranienburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen

Die Stadt Oranienburg (Amt für Bildung und Soziales) berechnet für die Planung der sozialen Infrastruktur (vor allem Kindertagesstätten und Grundschulen) seit mehreren Jahren die künftige Entwicklung der Zahl der Kinder bis unter 12 Jahren. Die aktuelle Vorausberechnung liegt für die Jahre 2023 bis 2035 vor. Für diesen Zeitraum bewegt sich die vorausberechnete Zahl bis 2025 am unteren Ende des demografischen Entwicklungskorridors für diese Altersgruppe, verläuft dann innerhalb des Korridors und liegt im Jahr 2035 in der oberen Korridorhälfte. Unterschiede zwischen dem unteren und dem oberen Ende des demografischen Entwicklungskorridors gibt es vor allem bei der künftigen Anzahl von Kindern, Jugendlichen und Erwerbsfähigen bis unter 65 Jahren. Am oberen Ende des Korridors wachsen die genannten Altersgruppen deutlich, getrieben durch einen starken Zuzug nach Oranienburg. Am unteren Ende des Korridors wachsen vor die Altersgruppen der Kinder unter 3 Jahren, der Jugendlichen (12 bis unter 18 Jahre) sowie der jungen Erwachsenen (18 bis unter 30 Jahre), während die Zahl der Kinder zwischen 3 und unter 12 Jahren stagniert und die Zahl der Menschen zwischen 30 und 65 Jahre sogar rückläufig ist. Die Zahl der älteren Einwohner ab 65 Jahren steigt dagegen

sowohl am unteren als auch am oberen Ende des Entwicklungskorridors ähnlich stark an.

Die Bevölkerungsprognose erfolgte nicht kleinräumlich. Dennoch lassen sich Trendaussagen zur Entwicklung in den Ortsteilen treffen: Besonders stark wachsen werden einerseits Ortsteile mit zahlreichen Wohnbauflächen- und Nachverdichtungspotenzialen. Andererseits haben auch Ortsteile mit einem hohen Anteil von Älteren ab 75 Jahren ein größeres Wachstumspotenzial, da es hier in den kommenden Jahren verstärkt zum Generationenwechsel kommen wird. Neben der Kernstadt sind das vor allem Lehnitz, Sachsenhausen und Schmachtenhagen. Generell ist aber für alle Ortsteile in Oranienburg in kommenden Jahren ein Wachstum zu erwarten.

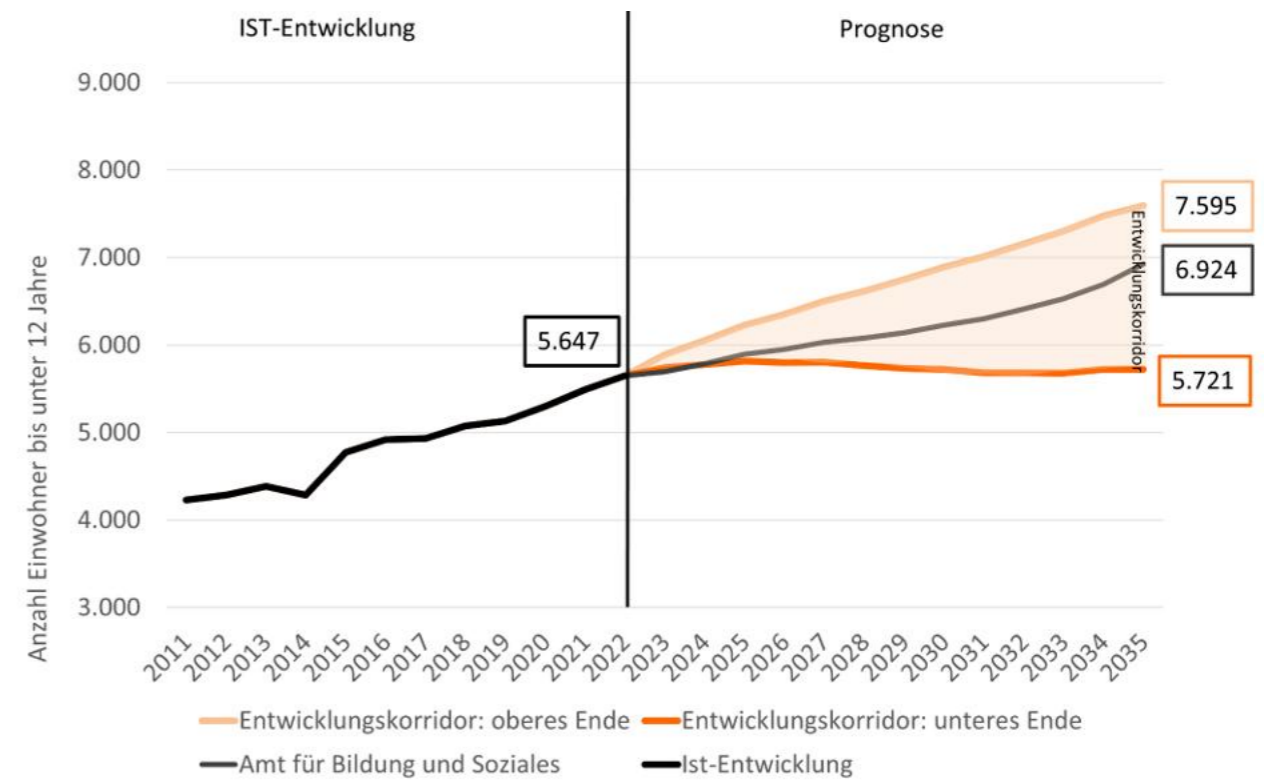


Abb. 159 Abbildung: Demografischer Entwicklungskorridor der Entwicklung der Einwohner bis unter 12 Jahre bis 2035, Quelle: Stadt Oranienburg, eigene Berechnungen

| Altersklasse | Ist-Stand | | Unterer Korridor | | Oberer Korridor | |
|-----------------------|-----------|--------|------------------|--------|-----------------|--|
| | 2022 | 2040 | Entwicklung | 2040 | Entwicklung | |
| unter 3 Jahre | 1.211 | 1.391 | 15 % | 2.001 | 65 % | |
| 3 bis unter 6 Jahre | 1.452 | 1.453 | 0 % | 2.080 | 43 % | |
| 6 bis unter 12 Jahre | 2.984 | 2.986 | 0 % | 4.090 | 37 % | |
| 12 bis unter 18 Jahre | 2.711 | 3.151 | 16 % | 3.931 | 45 % | |
| 18 bis unter 30 Jahre | 4.748 | 6.036 | 27 % | 8.211 | 73 % | |
| 30 bis unter 65 Jahre | 24.391 | 22.749 | -7 % | 29.414 | 21 % | |
| 65 bis unter 80 Jahre | 7.367 | 9.250 | 26 % | 9.903 | 34 % | |
| 80 Jahre und älter | 3.838 | 4.788 | 25 % | 5.070 | 32 % | |
| Summe | 48.702 | 51.804 | 6 % | 64.701 | 33 % | |

Abb. 160 Einwohner nach Altersklassen 2022 und 2040 (Prognose), Quelle: Stadt Oranienburg, eigene Berechnungen

| Ortsteil | Mögliche Wohneinheiten (WE)* insgesamt | EW >75 Jahre (2021) | | Entwicklungstrend |
|-----------------|--|---------------------|--------|---------------------|
| | | Anzahl | Anteil | |
| Kernstadt | 9.899 | 3.725 | 11,9 % | deutliches Wachstum |
| Friedrichsthal | 421 | 305 | 14,2 % | Wachstum |
| Germendorf | 475 | 146 | 7,6 % | Wachstum |
| Lehnitz | 1.750 | 434 | 11,7 % | deutliches Wachstum |
| Malz | 87 | 55 | 10,1 % | leichtes Wachstum |
| Sachsenhausen | 1.810 | 362 | 11,4 % | deutliches Wachstum |
| Schmachtenhagen | 1.418 | 362 | 13,6 % | deutliches Wachstum |
| Wensickendorf | 190 | 132 | 12,0 % | leichtes Wachstum |
| Zehendorf | 169 | 116 | 12,2 % | leichtes Wachstum |

Abb. 161 Ortsteile und künftiger Entwicklungstrend; Quelle: Stadt Oranienburg, eigene Berechnungen und Einschätzung

* ohne langfristige Potenziale (Priorität 4) in der Kernstadt

9. ANHANG

9.1 METHODIK BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Zentral für eine Bevölkerungsprognose nach dem Komponentenmodell ist die Festlegung von Annahmen über den zukünftigen Verlauf der Komponenten Fertilität, Mortalität und Mobilität. Um die gewählten Annahmen zu begründen, werden die Entwicklung von Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in der Vergangenheit analysiert und Wahrscheinlichkeiten für zukünftige Ereignisse abgeleitet.

Fertilität

Für die zukünftige Fertilität und damit für die zukünftige Entwicklung der Anzahl an Lebendgeburten sind drei Faktoren entscheidend: die Anzahl der zukünftig in Oranienburg lebenden Frauen im gebärfähigen Alter, die Altersstruktur dieser Frauen und die altersspezifische Geburtenziffer. Diese ist die Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr.

Für eine großräumige Bevölkerungsprognose (z. B. Deutschland insgesamt) sind die ersten beiden Faktoren, die künftige Zahl der Frauen im gebärfähigen Alter und ihre Altersstruktur,

bereits heute weitestgehend bekannt. Eine Frau, die in 20 Jahren im Alter von 25 Jahren ein Kind bekommt, ist heute fünf Jahre alt. Die potenziellen Mütter in den nächsten 20 bis 25 Jahren sind schon heute geboren und damit, beispielsweise über die kommunale Meldestatistik oder die Bevölkerungsfortschreibung, „abzählbar“. Auf lokaler Ebene, wie der Stadt Oranienburg, kann sich die Zahl potenzieller Mütter, auch wenn sie heute bereits geboren sind, durch Wanderungsbewegungen kumuliert über die nächsten 20 Jahre noch signifikant ändern. Potenzielle Mütter, die ihre Kindheit in Oranienburg verbringen, können in den kommenden Jahren die Stadt noch verlassen und ihre künftigen Kinder anderswo gebären. Andere Frauen werden hingegen nach Oranienburg ziehen und dort Kinder zur Welt bringen, die auf Basis der heutigen Meldestatistik nicht „abzählbar“ sind. Die Genauigkeit der Prognose der Geburten ist in diesem Fall nicht nur eine Funktion des generativen Verhaltens, sondern auch eine Folge der Treffsicherheit der Annahmen zu den räumlichen Bevölkerungsbewegungen (vgl. Ausführungen zu Wanderungen weiter unten).

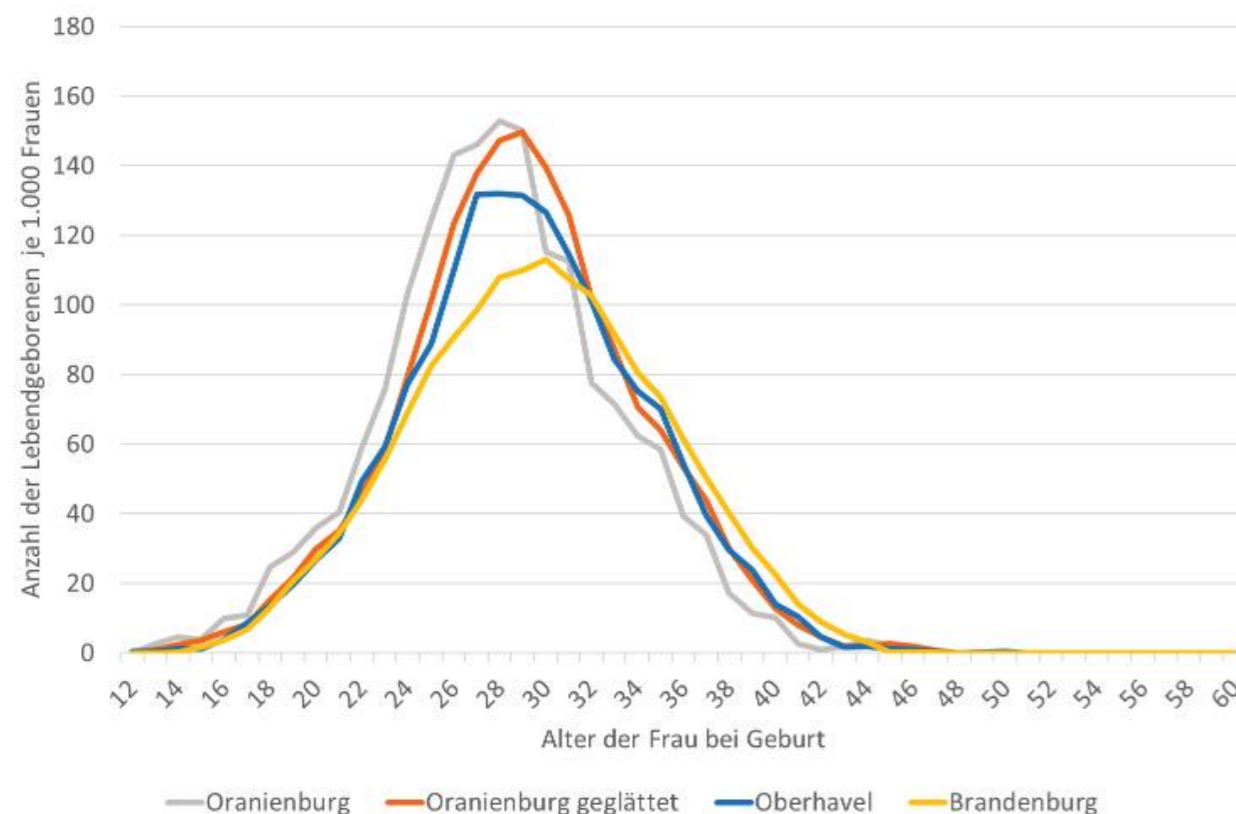


Abb. 162 Altersspezifische Geburtenziffern im Landkreis Oberhavel 2016 - 2022

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Stadt Oranienburg, eigene Darstellung empirica

Die wichtigste Kennzahl, um vorherzusagen wie viele Kinder die in Oranienburg lebenden Frauen gebären werden, ist die altersspezifische Geburtenziffer. Sie berechnet sich aus der Anzahl der Lebendgeburten je 1.000 Frauen einer Altersgruppe in einem bestimmten Jahr. Beispielsweise lag die altersspezifische Geburtenziffer der 30-jährigen Frauen in Oranienburg im Jahr 2022 bei 182. Gäbe es 1.000 Frauen in Oranienburg im Alter von 30 Jahren, hätten diese also 182 lebende Kinder zur Welt gebracht.

In Prognoseräumen mit vergleichsweise geringen Bevölkerungszahlen schwanken die jeweiligen Geburtenziffern mitunter zufallsbedingt sehr stark. Zur Glättung dieser zufallsbedingten Schwankungen wurde für jedes Altersjahr jeweils der gleitende Durchschnitt aus den Geburtenkennziffern der benachbarten Altersjahre berechnet und der Prognose zugrunde gelegt. Außerdem wurde der Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2022 zugrunde gelegt, um weitere zufallsbedingte Schwankungen auszuschließen. Im Ergebnis wurden folgende altersspezifische Geburtenziffern zugrunde gelegt, um die Zahl der Geburten in Oranienburg zu prognostizieren:

Die Tatsache, dass die graue Kurve der Stadt Oranienburg zwischen den Altersjahren 23 und 29 deutlich über dem Wert des Landes Brandenburg liegt, unterstreicht, dass die dort lebenden Frauen in diesem Lebensabschnitt deutlich mehr Kinder bekommen als im Landesdurchschnitt. Frauen im Alter von 32 Jahren und mehr bekommen dagegen etwas weniger Kinder als im Landesdurchschnitt.

Mortalität

Die Zahl der Sterbefälle wird im empirica-Prognosemodell ermittelt, indem jährlich die altersspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten auf die Altersstruktur der Bevölkerung angewendet wird. Diese sind üblicherweise in jungen Jahren sehr gering und nehmen im Lebensverlauf nur langsam zu, bevor sie dann im höheren Alter ab 65 Jahren stark ansteigen.

Allerdings haben zufällige Ereignisse wie Verkehrsunfälle oder untypisch schwere Krankheitsverläufe gerade in jungen Altersjahren oft einen großen Einfluss auf die Sterbewahrscheinlichkeiten. Stirbt beispielsweise nur ein Kind eines bestimmten Alters bei einem Verkehrsunfall, könnte sich in diesem Jahr eine erhöhte Sterbewahrscheinlichkeit in diesem Altersjahr von annähernd 10 % ergeben. Es wäre aber unsinnig, eine solche Mortalitätsrate in die Zukunft zu projizieren. Um solche stark zufallsbedingten Schwankungen auszuklammern,

wurde für die Berechnung der künftigen Anzahl an Sterbefällen auf die weibliche und männliche Sterbetafel 2017/2019 des Landes Brandenburg zurückgegriffen.

Für die Zukunft wird dabei angenommen, dass die durchschnittliche Lebenserwartung bei Geburt entsprechend den Annahmen der 15. koordinierten Bevölkerungsprognose des Bundes und der Länder ansteigt.¹ Bei den Frauen ist das bis 2045 ein Anstieg um 2,4 Jahre und bei den Männern um 3,0 Jahre. Diesen Anstieg berücksichtigen wir durch eine Absenkung der Sterbewahrscheinlichkeit in allen Altersjahren.

Wanderungsbewegungen

Um zu beurteilen, ob die Wohnbevölkerung durch Wanderungsbewegungen insgesamt schrumpft oder wächst, müssen die Zuwanderung und die Fortwanderung separat betrachtet werden. Bei der Fokussierung auf den Wanderungssaldo würde die unterschiedliche Altersstruktur zwischen Zu- und Fortwanderung unberücksichtigt bleiben. Ein solcher Unterschied führt zu einer Änderung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung, die wiederum auf längere Sicht Auswirkungen auf die Fertilität und Mortalität hat.

Im empirica-Prognosemodell werden die Zu- und Fortwanderungen über Raten (Anteil der Zu- bzw. Fortwanderungen von Personen eines Altersjahres an allen Personen des gleichen Altersjahres in der Herkunftsregion) und Anteile (Anteile der zuwandernden Personen aus dem Ausland nach Oranienburg an allen Zuwanderungen aus dem Ausland nach Deutschland) berechnet. Sie werden anders als in anderen Modellen nicht auf Basis von Plausibilitätsannahmen exogen in absolute Zahlen gesetzt. Der Vorteil dieser Methodik liegt in einer Berücksichtigung der künftigen demografischen Entwicklungen in den Herkunfts- und Zielregionen sowie in einer transparenten und verständlichen Darstellung möglicher Veränderungen in der Zukunft auf Basis empirischer Verläufe in der Vergangenheit.

Das Problem bei der Abschätzung künftiger Zu- und Fortwanderungen besteht zum einen im hohen Einfluss von externen Schocks auf das Zuwanderungsgeschehen aus dem Ausland nach Deutschland. Die Krisen im Nahen und Mittleren Osten

¹ Statistisches Bundesamt (Destatis) (2022): Annahmen und Ergebnisse der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausrechnung. Wiesbaden.

sowie in Teilen von Afrika und das damit implizierte Wachstum an Zuwanderungen geflüchteter Menschen, insbesondere in den Jahren 2015 und 2016, war ein solcher exogener Schock, der nicht prognostizierbar war. Die Covid-19-Pandemie ab dem Jahr 2020 stellt einen weiteren Schock dar und genauso der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine und die folgende Fluchtzuwanderung von mehr als einer Millionen Ukrainern nach Deutschland. Die Annahmen zum künftigen Wanderungsgeschehen der Stadt Oranienburg abstrahieren vollständig von exogenen Schocks und deren möglichen Wirkungen auf die Zu- oder Fortwanderung.

Zum anderen sind die zu ermittelnden Zu- und Fortwanderungsraten das Ergebnis des Zusammenspiels von einer Vielzahl von strukturellen Parametern wie Präferenzen bei der Wohnstandortwahl, der relativen Position von Oranienburg als Wohnstandort im Berliner Umland und der lokalen Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum. Bei der Berechnung von Zu- und Fortwanderungsraten wird implizit angenommen, dass sich diese Parameter nicht ändern werden. Tun sie es doch, dann müssen auch die entsprechenden Raten angepasst werden, um das künftige Wanderungsgeschehen zu approximieren.

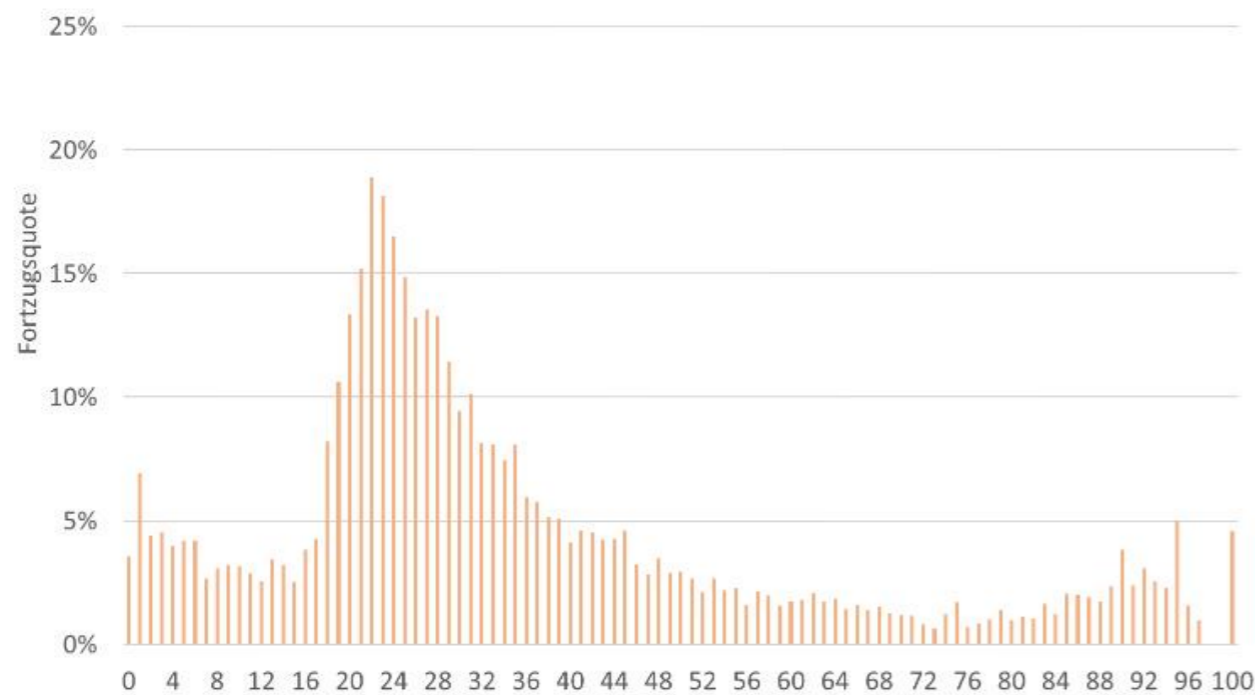


Abb. 163 Durchschnittliche Fortwanderungsraten in Oranienburg, 2018 – 2022, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen empirica

Die sich aus den Fortwanderungen der vergangenen Jahre ergebenden Fortwanderungsraten haben in Oranienburg ein Muster, das für einen Wohnstandort im Umland von Großstädten typisch ist. Im Ausbildungsalter und zum Berufsstart wandert jährlich rein rechnerisch in der Spitze bis zu 20 % der Bevölkerung ab, während im Jugendalter und in den Altersjahren ab 50 kaum Fortzug zu verzeichnen ist. Der Zeitraum zwischen 2018 und 2022 wird für die Berechnung der in der Prognose verwendeten Fortzugsraten verwendet.

Der Zuzug nach Oranienburg im Zeitraum 2012 bis 2022 stammte jeweils mit rd. 29 % zum größten Teil aus übrigen Landkreis Oberhavel bzw. aus Berlin. Die restlichen Zuzüge kommen in etwa zu gleichen Teilen aus dem restlichen Brandenburg (16 %), dem Rest Deutschlands (13 %) und zu 12 % aus dem Ausland. Am aktuellen Rand sind die Zuzüge aus Berlin etwas höher als aus dem übrigen Landkreis Oberhavel. Als Stützzeitraum für die Zuzugsraten werden die Jahre 2011-2022 (ohne 2015, 2016 und 2020) herangezogen. Es ergibt sich der folgende prognostizierte Zuzug:

Annahmen für das obere Ende des demografischen Entwicklungskorridors

Bei der Berechnung des oberen Endes des demografischen Entwicklungskorridors wurden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- 50 % der möglichen Wohneinheiten auf den Potenzialflächen mit mindestens 20 Punkte (siehe Kapitel 5.3) entstehen bis 2040
- 25 % der möglichen Wohneinheiten durch Nachverdichtung im gesamten Stadtgebiet entstehen bis 2040

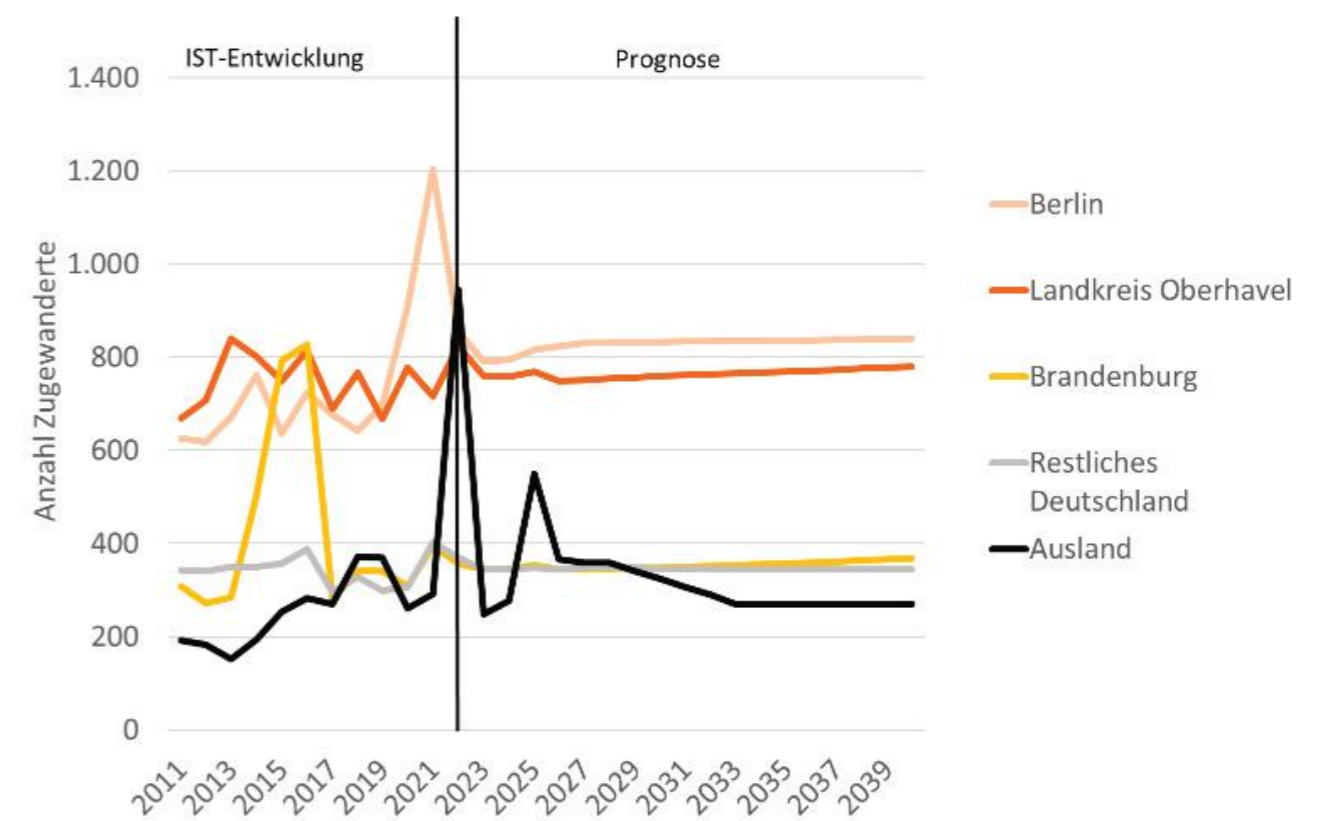


Abb. 164 Prognostizierter Zuzug nach Oranienburg, 2023-2040, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen empirica

9.2 MOBILISIERUNGSPRIORITÄT DER POTENZIALFLÄCHEN

Ergänzend zu Kapitel 5.4 werden auf dieser Karte die Mobilisierungsprioritäten der Potenzialflächen abgebildet.

MOBILISIERUNGSPRIORITÄT

- Priorität 1 (> 30 Punkte):** Die Stadt wird in der Regel die notwendigen Schritte zur Schaffung von Baurecht unternehmen. Das betrifft insbesondere, aber nicht ausschließlich, kommunale Flächen.
- Priorität 2 (20 bis < 30 Punkte):** Die Stadt wird in der Regel auf Antrag des Grundstückseigentümers die Einleitung eines Planverfahrens befürworten.
- Priorität 3 (10 bis < 20 Punkte):** Anträge auf Einleitung von Planverfahren können in der Regel nur gestellt werden, wenn die Flächen der Prioritäten 1 bis 2 nicht mehr ausreichen, um den Wohnungsbedarf zu decken bzw. wenn sich ihre Mobilisierung verzögert.
- Priorität 4 (< 10 Punkte):** langfristige Potenziale, die Flächen kommen in der Regel nur dann in Frage, wenn die Potenziale der Prioritäten 1-3 ausgeschöpft sind oder deren Aktivierung nicht in ausreichendem Maße gelingt

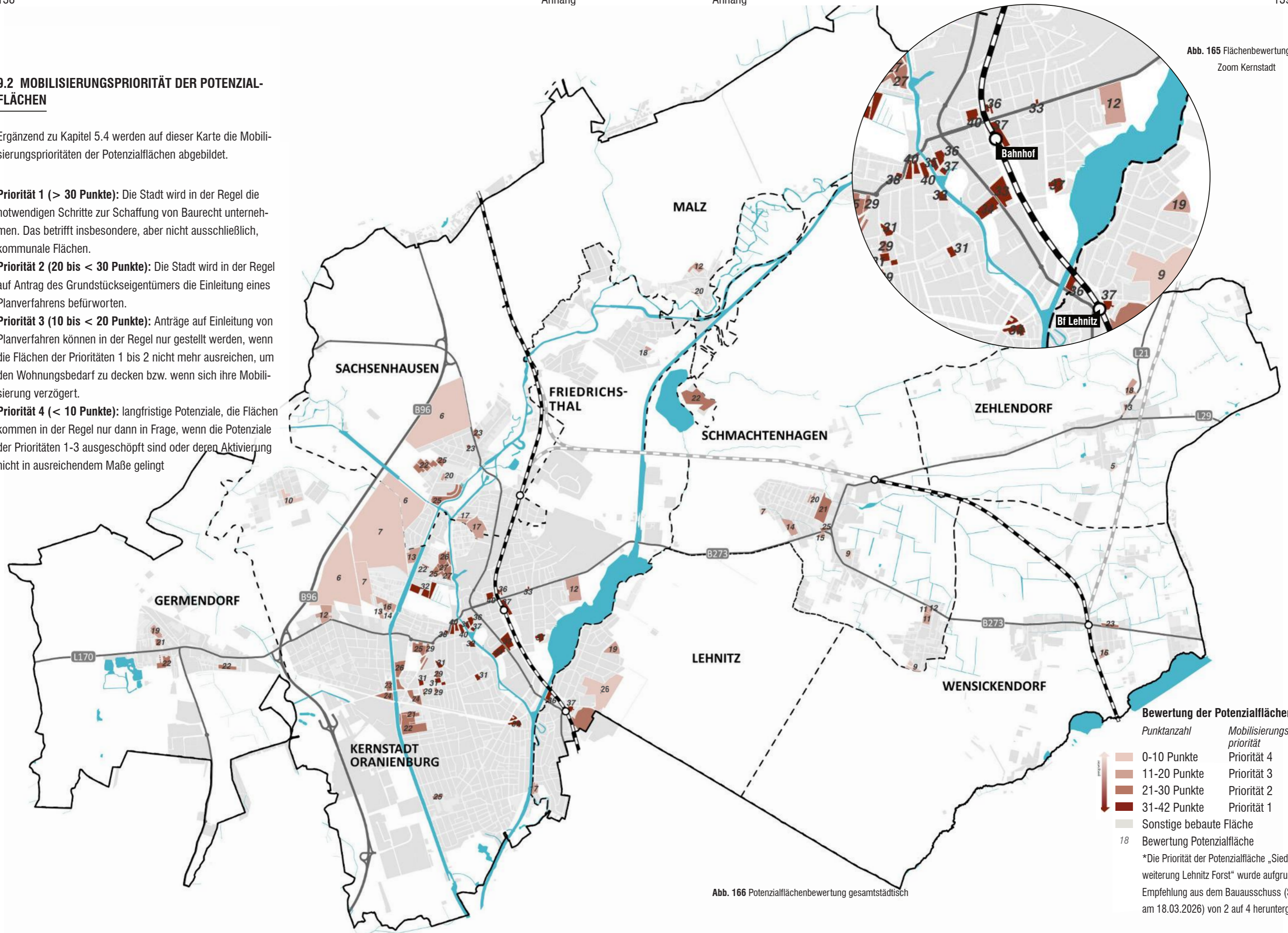


Abb. 165 Flächenbewertung
Zoom Kernstadt

Abb. 166 Potenzialflächenbewertung gesamtstädtisch

| Bewertung der Potenzialflächen | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Punktzahl | Mobilisierungspriorität |
| 0-10 Punkte | Priorität 4 |
| 11-20 Punkte | Priorität 3 |
| 21-30 Punkte | Priorität 2 |
| 31-42 Punkte | Priorität 1 |

18 Bewertung Potenzialfläche
 *Die Priorität der Potenzialfläche „Siedlungserweiterung Lehnitz Forst“ wurde aufgrund einer Empfehlung aus dem Bauausschuss (Sitzung am 18.03.2026) von 2 auf 4 herabgesetzt.

9.3 QUELLENVERZEICHNIS

- complan gesellschaft für kommunalberatung, planung und standortentwicklung mbH: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Stadt Oranienburg 2007, Potsdam, 2007
- complan Kommunalberatung: Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Oranienburg (INSEK) 2014, Potsdam, 2014
- complan Kommunalberatung GmbH: Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2035+ (INSEK) Stadt Oranienburg 2019, Potsdam, 2019
- complan Kommunalberatung GmbH: Stadumbaustategie Weiße Stadt / Walther-Bothe-Straße, Stadt Oranienburg 2018, Potsdam, 2018
- B.A.U.M. Consult GmbH: Integriertes energetisches Quartierskonzept für die Weiße Stadt / Walther-Bothe-Str. der Stadt Oranienburg 2021, Berlin, 2021
- BBE Handelsberatung GmbH: Einzelhandelskonzept für die Stadt Oranienburg 2016, Leipzig, 2016
- Büro für Landschaftsplanung: Stadt Oranienburg Landschaftsplan in der der Fassung Oktober 2009
- energielenker projects GmbH: Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Oranienburg, Berlin, 2022
- GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH: Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Oranienburg - Bericht 2021, Hamburg, 2022
- HOFFMANN-LEICHTER Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Oranienburg für das Jahr 2025, Berlin, 2016
- Jahn, Mack & Partner architektur und stadtplanung: Baulandstrategie Oranienburg 2019, Berlin, 2019
- Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg: Bodenrichtwert-Portal "BORIS Land Brandenburg" [online] <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb> [letzter Aufruf März 2024]
- Landkreis Oberhavel: Schulentwicklungsplan, 6. Fortschreibung 2022 bis 2027. Oranienburg, 2022
- LOKATION:S Gesellschaft für Standortentwicklung mbH: Industrie- und Gewerbeflächenkonzept Oranienburg, 2021, Berlin, 2021
- LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung im Auftrag Regionaler Wachstumskern Oranienburg-Hennigsdorf-Velten c/o BBG Beteiligungs- und Beratungsgesellschaft mbH: Standortentwicklungskonzept des RWK O-H-V 2016, Berlin, 2016
- Planergemeinschaft: Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Oranienburg, 2015, Berlin, 2015
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR), 2009. Festlegungskarte, 2019
- Stadt Oranienburg/Amt für Bildung und Soziales: Konzeption zur Jugendarbeit in der Stadt, 2016
- Stadt Oranienburg: Bericht Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten und Schulen, 7. Fortschreibung 2023 bis 2029 mit Perspektive bis 2034, 2023
- Universität Potsdam im Auftrag der Stadt Oranienburg: Integrierte Sportentwicklungsplanung für die Stadt Oranienburg, 2015

9.4 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

| | |
|---|----|
| Abb. 1 Schloss Oranienburg | 5 |
| Abb. 2 Lokalen Partnerschaft 1 - Thementisch | 5 |
| Abb. 3 Lokalen Partnerschaft 1 - Plenum | 5 |
| Abb. 4 Prozess- und Beteiligungsstruktur zum INSEK und WBLES | 7 |
| Abb. 5 Lokalen Partnerschaft 2 - Thementisch | 7 |
| Abb. 6 Auftaktforum Luftbildplane | 7 |
| Abb. 7 Auftaktforum Live-Abstimmung | 7 |
| Abb. 8 Zukunftsforum Radtour Innenstadt | 7 |
| Abb. 9 Zukunftsforum Radtour Germendorf | 7 |
| Abb. 10 Zukunftsforum Maßnahmensteckbriefe bewerten | 7 |
| Abb. 11 Startseite der Projekthomepage | 9 |
| Abb. 12 Darstellung des Kartentools auf der Webseite insek-oranienburg.de und Auswahl von Nennungen und Ausschnitt aus dem Fragebogen | 9 |
| Abb. 13 Werbeplakat für das Zukunftsforum und Verlauf der beiden Radtouren durch die Innenstadt und Germendorf | 10 |
| Abb. 14 Abschlussforum Ausstellung in der Bar Jupp | 10 |
| Abb. 15 Auszug Auswertung der Online-Beteiligung Phase 2 | 10 |
| Abb. 16 Visualisierung des Vorgehens WBLES | 12 |
| Abb. 17 Oranienburger Ortsteile und Kenngrößen | 15 |
| Abb. 18 Zeichnung des Schloss Oranienburg um 1795 | 16 |
| Abb. 19 Historische Karte Oranienburg, Schmettauplan (Quelle: Brandenburgviewer) | 16 |
| Abb. 20 Generalbebauungsplan 1927 | 16 |
| Abb. 21 Analyse Stadtstrukturtypen | 18 |
| Abb. 22 Diagramm: Prozentuale Flächeninanspruchnahme | 19 |
| Abb. 23 Luftbild Schloss und Umgebung | 20 |
| Abb. 24 Barocker und gründerzeitlicher Kern um 1910, Quelle: Brandenburg Viewer, LGB Karte Deutsches Reich 1:25.000 | 20 |
| Abb. 25 Verortung Stadtstrukturtyp Kernbereich | 20 |
| Abb. 26 Luftbild Zeilenbebauung Weiße Stadt | 21 |
| Abb. 27 Luftbild Zeilenbebauung west- und östlich der Havel | 21 |
| Abb. 28 Verortung Stadtstrukturtyp Zeilenbebauung | 21 |
| Abb. 29 Luftbild Geschosswohnungsbau Straße zum Schlosspark | 22 |
| Abb. 30 Luftbild Geschosswohnungsbau Walther-Bothe-Straße | 22 |
| Abb. 31 Verortung Stadtstrukturtyp Geschosswohnungsbau | 22 |
| Abb. 32 Luftbild Straßendorf Ortsteil Germendorf | 23 |
| Abb. 33 Luftbild Straßendorf Ortsteil Schmachtenhagen | 23 |
| Abb. 34 Verortung Stadtstrukturtyp Anger- / Strassendorfer | 23 |
| Abb. 35 Luftbild Einfamilienhausbebauung Ortsteil Lehnitz | 24 |
| Abb. 36 Luftbild Einfamilienhausbebauung südliche Kernstadt | 24 |
| Abb. 37 Verortung Stadtstrukturtyp Einfamilienhäuser | 24 |
| Abb. 38 Luftbild Wochenendhausgebiet Eden | 25 |
| Abb. 39 Verortung Stadtstrukturtyp EFH in Gartenstruktur, KG und WH | 25 |
| Abb. 40 Beschäftigung am Wohn- und Arbeitsort Oranienburg, Quelle: Bundesagentur für Arbeit | 26 |
| Abb. 41 Pendlerverflechtungen, Quelle: Bundesagentur für Arbeit | 27 |
| Abb. 42 Ein- und Auspendler im Zeitraum 2017 bis 2023, Quelle: Bundesagentur für Arbeit | 27 |
| Abb. 43 Wohnungsbestand nach Anzahl der Räume, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | 28 |
| Abb. 44 Baufertigstellungen 2012-2022, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg | 29 |

| | |
|---|----|
| Abb. 45 Entwicklung der Angebotsmieten Wohnen in Euro/m ² Wohnfläche nettokalt seit 2012 in Oranienburg und im regionalen Vergleich | 29 |
| Abb. 46 Mietentwicklung 2012 bis 2023, Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank), BBU Marktmonitor | 30 |
| Abb. 47 Angebotskaufpreise Eigenheime in Euro/m ² Wohnfläche (2023) in Oranienburg im regionalen Vergleich | 31 |
| Abb. 48 Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Eigenheimen 2012 bis 2023, Quelle: empirica-Preisdatenbank (VALUE Marktdatenbank) | 31 |
| Abb. 49 Einwohner und Haushalte 2012-2022, Quelle: Stadt Oranienburg, empirica regio | 32 |
| Abb. 50 Einwohnerentwicklung in den Ortsteilen, Quelle: Stadt Oranienburg | 33 |
| Abb. 51 Einwohnerentwicklung nach Altersklassen, Quelle: Stadt Oranienburg | 33 |
| Abb. 52 Altersstruktur in den Ortsteilen, Quelle: Stadt Oranienburg | 34 |
| Abb. 53 Wanderungssaldo nach Herkunft und Ziel (2012-2022), Quelle: Stadt Oranienburg | 34 |
| Abb. 54 Bevölkerungsentwicklung in den Ortsteilen 2012-22 (ohne Kernstadt) , Quelle: Stadt Oranienburg | 35 |
| Abb. 55 Auszug FNP 2009 | 36 |
| Abb. 56 Auszug Landschaftsplan 2009 | 36 |
| Abb. 57 Ausschnitt Festlegungskarte Oranienburg im LEP HR. Stand 2019 | 37 |
| Abb. 58 Baulandstrategie 2019, Jahn, Mack & Partner | 37 |
| Abb. 59 INSEK 2024, UmbauStadt, empirica | 37 |
| Abb. 60 Potenzialflächen, Baulandstrategie 2019, Jahn, Mack & Partner | 38 |
| Abb. 61 Potenzialflächen und Baulücken mit Kennziffern | 41 |
| Abb. 62 Anzahl der Baulücken nach Ortsteil, Quelle: Stadt Oranienburg | 41 |
| Abb. 63 Potenzialflächen Kernstadt | 42 |
| Abb. 64 Potenzialflächen östlich der Autobahn | 43 |
| Abb. 65 Baulückenschließung - Beispiel: Bernauer Straße | 44 |
| Abb. 66 Ergänzender Neubau - Beispiel: Kernstadt, Hotel Eilers | 44 |
| Abb. 67 Substitution: Beispiel Lehnitzstraße | 45 |
| Abb. 68 Aufstockung: Beispiel Emily-Polesky-Straße | 45 |
| Abb. 69 Entwicklungsquartiere gesamtstädtisch | 47 |
| Abb. 70 Entwicklungsquartier 32 am Schlosspark (Kernstadt) | 48 |
| Abb. 71 Entwicklungsquartier 38 in Schmachtenhagen | 48 |
| Abb. 72 Entwicklungsquartiere Kernstadt | 49 |
| Abb. 73 Berücksichtigte Grundfläche für die Berechnung mit Zoom-In Quartier Bahnhofsumfeld | 50 |
| Abb. 74 Potenzialflächen Kernstadt | 50 |
| Abb. 75 Bebauungsdichten Kernstadt | 51 |
| Abb. 76 Bebauungsdichten Gesamtstadt | 51 |
| Abb. 77 Leitbildwabe | 52 |
| Abb. 78 Leitbildplan Identität | 53 |
| Abb. 79 Leitbildplan Wohnwelten | 54 |
| Abb. 80 Analyse Naturräume und Naturschutz, Quelle: Landesamt für Umwelt Brandenburg | 56 |
| Abb. 81 Analyse Soziale Infrastruktur | 59 |
| Abb. 82 Analyse Nahversorgung | 59 |
| Abb. 83 Analyse Mobilität und Verkehr | 59 |
| Abb. 84 Nummerierung Entwicklungsquartiere und Potenzialflächen | 60 |
| Abb. 85 Gesamtpunkte Entwicklungsquartiere und Potenzialflächen | 61 |
| Abb. 86 Auszug aus der Bewertungstabelle, Beispiel Entwicklungsquartier 1 Kernstadt | 61 |
| Abb. 87 Flächenbewertung Zoom Kernstadt | 63 |

| | |
|---|----|
| Abb. 88 Flächenbewertung gesamtstädtisch | 63 |
| Abb. 89 Testentwurfsflächen mit Bewertung | 64 |
| Abb. 90 Auswahl der Testentwurfsflächen | 65 |
| Abb. 91 Entwurfs- und Potenzialflächen Kernstadt | 66 |
| Abb. 92 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) der Kernstadt | 67 |
| Abb. 93 Schlossplatz (A 2.4 und A 2.1) | 67 |
| Abb. 94 Stellplätze in der Kernstadt (A2.1 und A2.2) | 67 |
| Abb. 95 Isometrische Vogelperspektive - Entwurf Kernstadt | 68 |
| Abb. 96 Lageplan - Entwurf Kernstadt | 70 |
| Abb. 97 Bestandssituation Schlossplatz und barocke Achsen (Blick Richtung Süden) | 71 |
| Abb. 98 Entwurf Schlossplatz und barocke Achsen (Blick Richtung Süden) | 71 |
| Abb. 99 Bestandssituation Berliner Straße (Blick Richtung Norden) | 72 |
| Abb. 100 Entwurf Berliner Straße (Blick Richtung Norden) | 72 |
| Abb. 101 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Kernstadt | 73 |
| Abb. 102 Bestandssituation Fischerweg (Blick Richtung Norden) | 74 |
| Abb. 103 Fischerkiez Entwurf Stufe 1: Zugänglichkeit durch öffentliche Grünflächen | 75 |
| Abb. 104 Fischerkiez Entwurf Stufe 2: Fischerkiez mit sozialer Infrastruktur | 75 |
| Abb. 105 Entwurfs- und Potenzialflächen Bahnhofsumfeld | 76 |
| Abb. 106 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) des Bahnhofsumfelds | 77 |
| Abb. 107 Ladestraße zum Güterbahnhof (A3.3) | 77 |
| Abb. 108 Stadteingang: Bernauer Straße (A3.4) | 77 |
| Abb. 109 Isometrische Vogelperspektive - Entwurf Bahnhofsumfeld | 78 |
| Abb. 110 Bestandssituation Bernauer Straße (Blick Richtung Westen) | 80 |
| Abb. 111 Entwurf Bernauer Straße / Neues Tor zur Innenstadt (Blick Richtung Westen) | 80 |
| Abb. 112 Lageplan Entwurf: Bahnhofsumfeld | 82 |
| Abb. 113 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Bahnhofsumfeld | 83 |
| Abb. 114 Entwurfs- und Potenzialflächen Quartier Walther-Bothe-Straße | 84 |
| Abb. 115 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) der Walther-Bothe-Straße | 85 |
| Abb. 116 Berliner Straße | 85 |
| Abb. 117 Walther-Bothe-Straße / Haller Straße | 85 |
| Abb. 118 Isometrische Vogelperspektive - Entwurf Quartier Walther-Bothe-Straße | 86 |
| Abb. 119 Lageplan Entwurf: Walther-Bothe-Straße | 88 |
| Abb. 120 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Walther-Bothe-Straße | 89 |
| Abb. 121 Entwurfs- und Potenzialflächen Quartier Lehnitzstraße | 90 |
| Abb. 122 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) der Lehnitzstraße | 91 |
| Abb. 123 Garagenhöfe Lehnitzstraße | 91 |
| Abb. 124 Sammelstellplatz Lehnitzstraße | 91 |
| Abb. 125 Isometrische Vogelperspektive - Entwurf Lehnitzstraße | 92 |
| Abb. 126 Lageplan Entwurf: Lehnitzstraße | 94 |
| Abb. 127 Bestandssituation Lehnitzstraße (Blick Richtung Norden) | 95 |
| Abb. 128 Entwurf Quartier Lehnitzstraße (Blick Richtung Norden) | 95 |
| Abb. 129 Bestandssituation Lehnitzstraße (Blick Richtung Süden) | 96 |
| Abb. 130 Entwurf Quartier mit Mobility-Hub | 96 |
| Abb. 131 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Lehnitzstraße | 97 |
| Abb. 132 Entwurfs- und Potenzialflächen OT Germendorf | 98 |

| | |
|---|-----|
| Abb. 133 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) in Germendorf | 99 |
| Abb. 134 Germendorfer Dorfstraße | 99 |
| Abb. 135 Sporthalle Germendorfer Dorfstraße | 99 |
| Abb. 136 Isometrische Vogelperspektive - Entwurf OT Germendorf | 100 |
| Abb. 137 Lageplan Entwurf: OT Germendorf | 102 |
| Abb. 138 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Germendorf | 103 |
| Abb. 139 Entwurfs- und Potenzialflächen im Ortsteil Lehnitz | 104 |
| Abb. 140 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) im Ortsteil Lehnitz | 105 |
| Abb. 141 Mühlenbecker Weg | 105 |
| Abb. 142 Friedrich-Wolf-Straße | 105 |
| Abb. 143 Isometrische Vogelflugperspektive: Entwurf Ortsteil Lehnitz | 106 |
| Abb. 144 Lageplan Entwurf: Lehnitz | 108 |
| Abb. 145 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Lehnitz | 109 |
| Abb. 146 Entwurfs- und Potenzialflächen im Quartier Schlosspark | 110 |
| Abb. 147 Wichtige Orte (grau) und INSEK Projekte (schwarz) im Quartier Schlosspark | 111 |
| Abb. 148 Kleingärten hinter dem Schlosspark | 111 |
| Abb. 149 Kleingärten hinter dem Schlosspark | 111 |
| Abb. 150 Isometrische Vogelflugperspektive: Entwurf Schlosspark Oranienburg | 112 |
| Abb. 151 Lageplan Entwurf: Schlosspark | 114 |
| Abb. 152 Berechnung Nachverdichtung Bilanz Schlosspark | 115 |
| Abb. 153 Zusammenfassung der Potenziale | 119 |
| Abb. 154 Wohnbaupotenzialflächen mit möglichen WE in Oranienburg | 126 |
| Abb. 155 WE-Potenziale in den Ortsteilen nach EFZH, MFH und Nachverdichtung, eigene Berechnungen und Einschätzung | 128 |
| Abb. 156 WE-Potenziale nach Priorität (ohne Nachverdichtung), eigene Berechnungen und Einschätzung | 128 |
| Abb. 157 Vorgehen bei der Bevölkerungsprognose, Quelle: eigene Darstellung empirica | 130 |
| Abb. 158 Abbildung: Demografischer Entwicklungskorridor der Bevölkerungsentwicklung bis 2040; Quelle: Stadt Oranienburg, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Berechnungen | 132 |
| Abb. 159 Abbildung: Demografischer Entwicklungskorridor der Entwicklung der Einwohner bis unter 12 Jahre bis 2035, Quelle: Stadt Oranienburg, eigene Berechnungen | 133 |
| Abb. 160 Einwohner nach Altersklassen 2022 und 2040 (Prognose), Quelle: Stadt Oranienburg, eigene Berechnungen | 133 |
| Abb. 161 Ortsteile und künftiger Entwicklungstrend; Quelle: Stadt Oranienburg, eigene Berechnungen und Einschätzung | 133 |
| Abb. 162 Altersspezifische Geburtenziffern im Landkreis Oberhavel 2016 - 2022, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Stadt Oranienburg, eigene Darstellung empirica | 134 |
| Abb. 163 Durchschnittliche Fortwanderungsraten in Oranienburg, 2018 – 2022, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen empirica | 136 |
| Abb. 164 Prognostizierter Zuzug nach Oranienburg, 2023-2040, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; eigene Berechnungen empirica | 137 |
| Abb. 165 Flächenbewertung Zoom Kernstadt | 139 |
| Abb. 166 Potenzialflächenbewertung gesamtstädtisch | 139 |

WBLES Stadt Oranienburg

Wohnbaulandentwicklungsstrategie für die Stadt Oranienburg