

Stadt Oranienburg

Übersicht zur Ankündigung der geplanten Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 130 „Wohnbebauung Robert-Koch-Straße/Saarlandstraße“



im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a Abs. 3 BauGB

Wirksamer Flächennutzungsplan

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg, wirksam seit dem 19.12.2015, ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 130 „Wohnbebauung Robert-Koch-Straße/Saarlandstraße“ als gemischte Baufläche (Typ 2, GFZ bis 1,2) ausgewiesen.

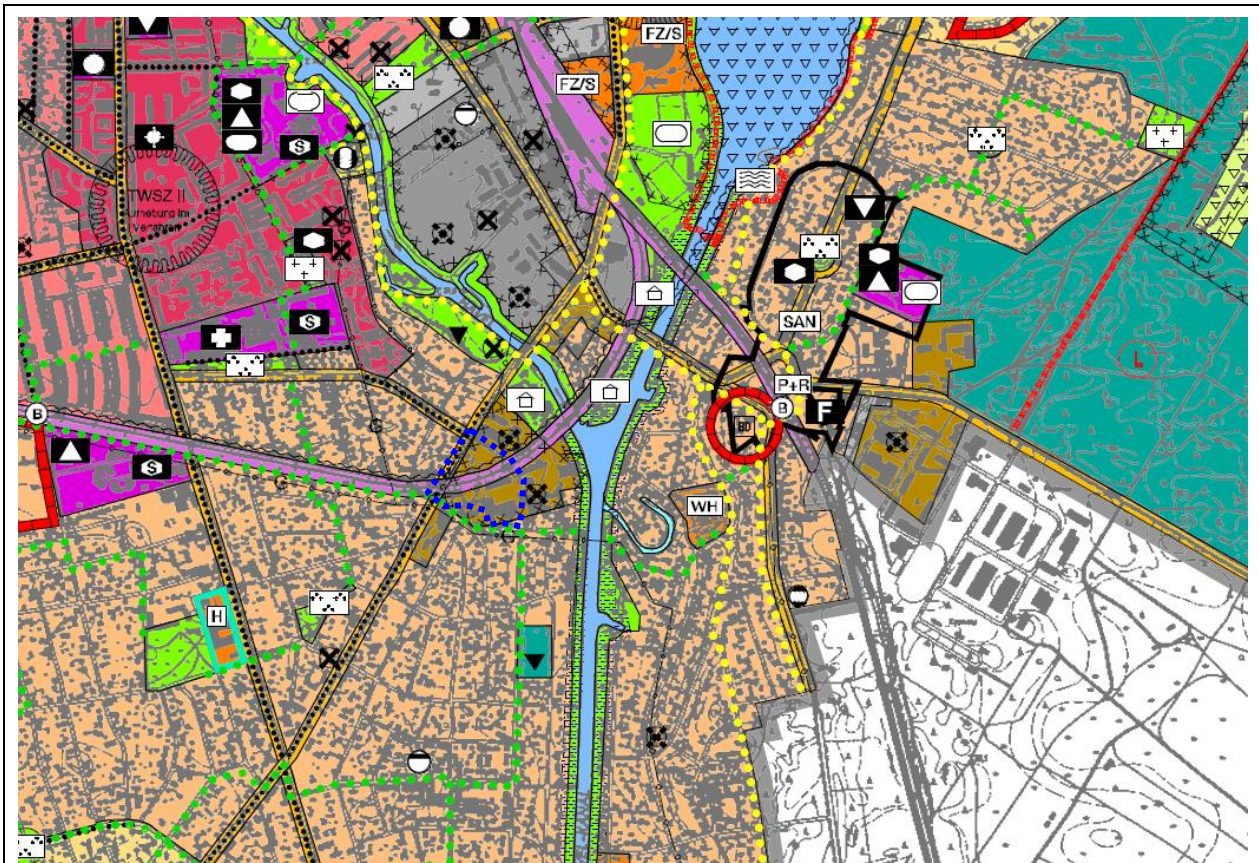



Abb. 1: Auszug aus dem geltenden Flächennutzungsplan

 Abgrenzung Planänderungsfläche

Dem Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg liegt ein Dichtestufensystem zugrunde. Dieses System basiert ausweislich der Begründung auf folgenden Überlegungen: „Die städtebauliche Dichte nimmt im Grundsatz zur Stadtmitte bzw. zu den jeweiligen Zentren der Siedlungsentwicklung hin zu. Diese Form der Siedlungsstruktur schützt die bestehenden Infrastrukturen sozialer, gesellschaftlicher und technischer Art sowie die gewachsenen Zentren und wirkt verkehrsreduzierend. Zugleich ist die abgestufte Dichte ein Beitrag zur Bewahrung des über viele Jahrhunderte gewachsenen Siedlungsbildes und der Identität der Stadt ...“ Die dem Plangebiet unmittelbar angrenzenden Wohngebiete werden im Flächennutzungsplan als "Typ W3 - Einfamilien- und Doppelhäuser dargestellt. Mit dieser Darstellung ist die Vorstellung einer Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis 0,5 verbunden, geprägt von Zier- und Erholungsgärten, mit 2 Normalgeschosse mit Dachgeschoss, GFZ bis 0,5. Diesen für die Nachbarschaft geltenden Vorgaben des Flächennutzungsplans soll die Pla-

nung im Plangebiet im Grundsatz entsprechen. Allerdings soll – zugunsten eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden – eine höhere Dichte ermöglicht werden. Aus diesem Grunde sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser geplant, so dass eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 im nördlichen und 0,4 im südlichen Teilgebiet erforderlich ist. Die Zahl der Geschosse soll hingegen der Geschosshöhe in der Nachbarschaft entsprechen (2 + Dach), so dass sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 (Norden) bzw. 1,2 (Süden) ergibt.

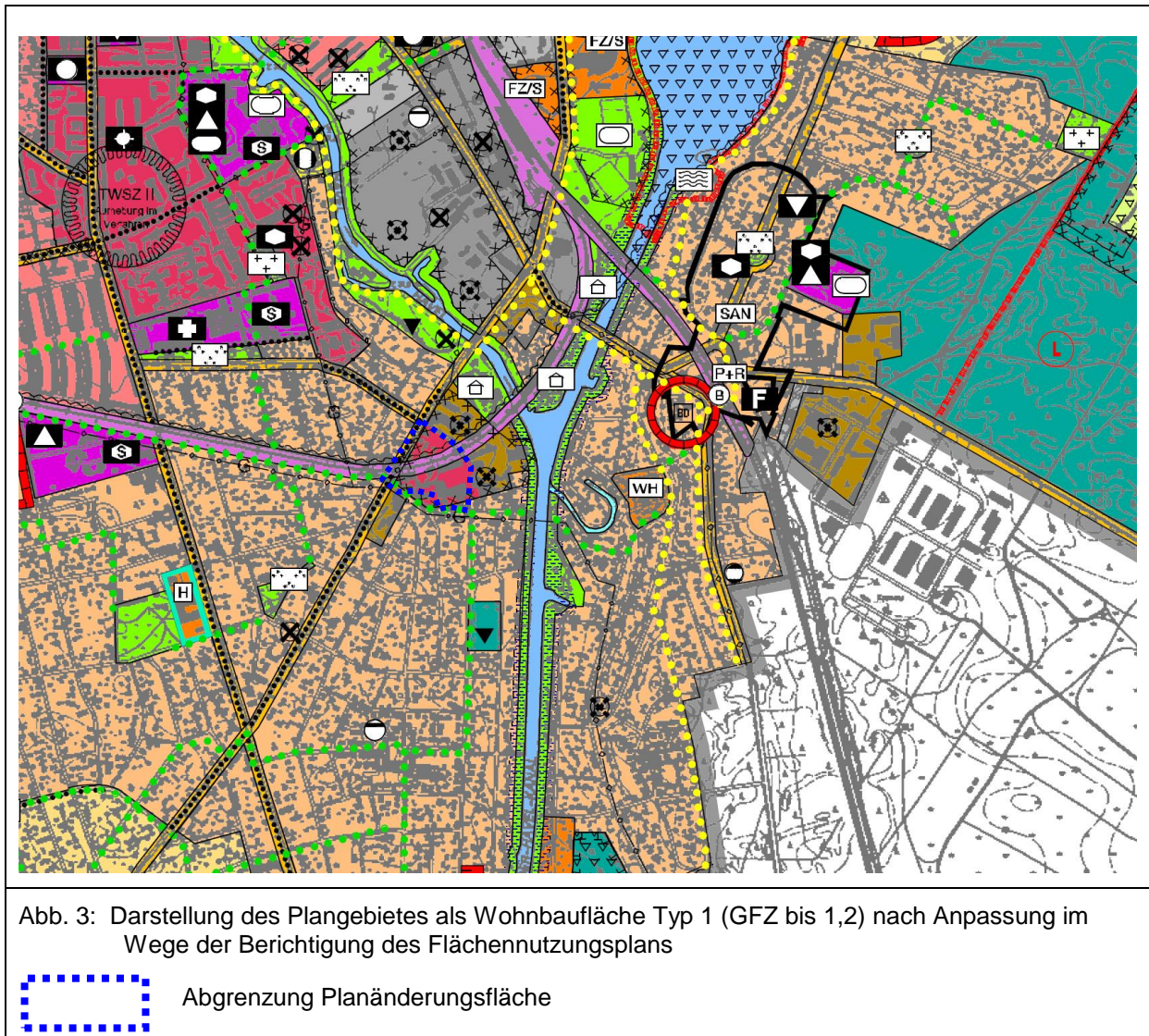
Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB / Anpassung im Wege der Berichtigung

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln. Die Aufstellung des Bebauungsplans zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes (WA) setzt daher die gleichzeitige Änderung des Flächennutzungsplans voraus. Grundsätzlich sieht das BauGB dafür das sogenannte Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB vor. Im beschleunigten Verfahren darf der Flächennutzungsplan für diese Zwecke nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein eigenständiges Planänderungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

Im Plangebiet sollen Wohnhäuser mit zwei Geschossen zuzüglich von Dachgeschossen errichtet werden. Da Dachgeschosse nach den Vorschriften der Brandenburgischen Bauordnung i.d.R. auch als Vollgeschosse zu werten sind, wird im Bebauungsplan eine GFZ von 0,9 (im Nordteil) bzw. 1,2 (im Südteil) festgesetzt. Bezogen auf die Systematik des Flächennutzungsplans bedeutet dies, dass die Plangebietsfläche nach Berichtigung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche Typ 1 (GFZ bis 1,2) ausgewiesen sein wird (dies entspricht also den Dichtevorstellungen des geltenden Flächennutzungsplans).

Der FNP von Oranienburg wurde 2009 beschlossen (und trat nach Erfüllung von Maßgaben und Auflagen 2015 in Kraft). Zum Zeitpunkt des Beschlusses galten gänzlich andere Entwicklungsperspektiven, wie sich auch aus der Begründung ergibt (vgl. u.a. Leitsatz 1, S. 34, wonach von Stagnation bei der Bevölkerungsentwicklung und gar von einem möglichen Rückgang ausgegangen wird). Angesichts der geänderten Wachstumsperspektiven ist es richtig, die Innenentwicklungspotenziale stärker als nach dem Flächennutzungsplan bislang geplant auszuschöpfen. Der Druck auf den Wohnungsmarkt steigt zunehmend – auch bedingt durch eine nicht ausreichend schnelle Schaffung neuen Wohnraums in der seit 2012/2013 stark wachsenden Metropole Berlin. Die geänderten Rahmenbedingungen bilden sich auch im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) ab. Danach wird ein Bevölkerungswachstum bis zum Jahr 2030 um 45.000 Personen bzw. um 5 % angenommen. Ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum von 9% wird zudem die für Ober- und Mittelzentren im Berliner Umland prognostiziert. Für Oranienburg kommt begünstigend die Nähe mit S- und Regionalbahnanschluss nach Berlin hinzu. Der Landkreis Oberhavel gehört mittlerweile zur wirtschaftsstärksten Region Ostdeutschlands. Auch in Bezug auf Nachhaltigkeitskriterien ist es richtig, wo möglich eine verbesserte Ausschöpfung von Flächen zu ermöglichen, weil sich die Stadt sonst verstärkt in den Außenbereich ausdehnen müsste.

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen städtebaulichen Ziele tragen zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei. Aus der nachfolgenden Abbildung ergeben sich die Darstellungen des Flächennutzungsplans im Plangebiet nach Anpassung im Wege der Berichtigung.



Die geplante Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von Oranienburg vereinbar und beeinträchtigt diese nicht.