



**Fortschreibung / abschließende Rahmenplanung für das
Sanierungsgebiet „Oranienburg-Innenstadt“**

Stand 01/2021

Fotos: GRUPPE PLANWERK 2020

Abschließende Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Oranienburg-Innenstadt“

Inhalte der Zusammenfassung (Entwurf 01/2021)

- Anlass, Aufgabenstellung und Verfahren
- Bilanz rd. 28 Jahre Stadterneuerung in der Innenstadt und verbleibender Handlungsbedarf
- Städtebaulicher Rahmenplan und künftige räumliche und sektorale Handlungsschwerpunkte



Anlass, Aufgabenstellung und Verfahren

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020

Anlass

Die Stadtsanierung in Oranienburg war seit 1994 wegen der komplexen städtebaulichen Problemlagen und des hohen baulichen Sanierungs- und Neuordnungsbedarfes eine schwierige Aufgabe, die durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln wesentlich unterstützt wurde und weiterhin wird. Die Handlungsfelder waren vielfältig und reichten von der Sanierung einzelner Gebäude, der Neu- und Umgestaltung ganzer Blockbereiche, bodenordnender Maßnahmen, der Erneuerung von Straßen und Plätzen bis hin zur Neubebauung zahlreicher Brachflächen und Baulücken.

Insgesamt konnten durch die Bündelung verschiedener Fördermittel sowie den Eigenmitteln der Stadt Oranienburg zahlreiche städtebauliche Missstände sowohl in der Substanz als auch in der Funktion beseitigt werden. **Die Stadt Oranienburg hat die wesentlichen Ziele der Stadtsanierung erreicht.** Die Oranienburger Innenstadt hat sich nicht nur zur neuen alten Mitte der Gesamtstadt entwickelt, sondern auch zu einem attraktiven Ort zum Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Flanieren. Auch das Bahnhofsumfeld konnte im Rahmen der Gesamtmaßnahme als zentrale Mobilitätsdrehscheibe weiterentwickelt werden (Neubau Fahrradparkhaus und Bahnhofsvorplatz mit Busbahnhof). Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist daher für Anfang 2021 vorgesehen.



Sanierungsgebiet „Oranienburg-Innenstadt“
Gebietskulisse

Luftbild 2020

Quelle Luftbild: Stadt Oranienburg

Anlass

Da Stadtentwicklung ein dynamischer Prozess ist, bedeutet der Abschluss der Sanierungsmaßnahme nicht, dass die Stadtmitte nicht auch in Zukunft im Fokus der Stadtentwicklung steht. Zur **planerisch-konzeptionellen Vorbereitung weiterer Vorhaben und Maßnahmen** wird daher die Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Oranienburg Innenstadt“ fortgeschrieben. Diese hat v.a. zum Ziel, künftige Entwicklungsleitlinien und -strategien für eine geordnete und nachhaltige Weiterentwicklung der Oranienburger Innenstadt zu erarbeiten und abzustimmen. Dabei sind **aktuelle und künftige Herausforderungen**, wie die Klimakrise, die Energie- und Mobilitätswende, soziale Belange, gesamtgesellschaftliche Veränderungsprozesse und die Auswirkungen der Pandemie, insbesondere auf die Wirtschaft (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie usw.), zu berücksichtigen und mitzudenken.



Sanierungsgebiet „Oranienburg-Innenstadt“

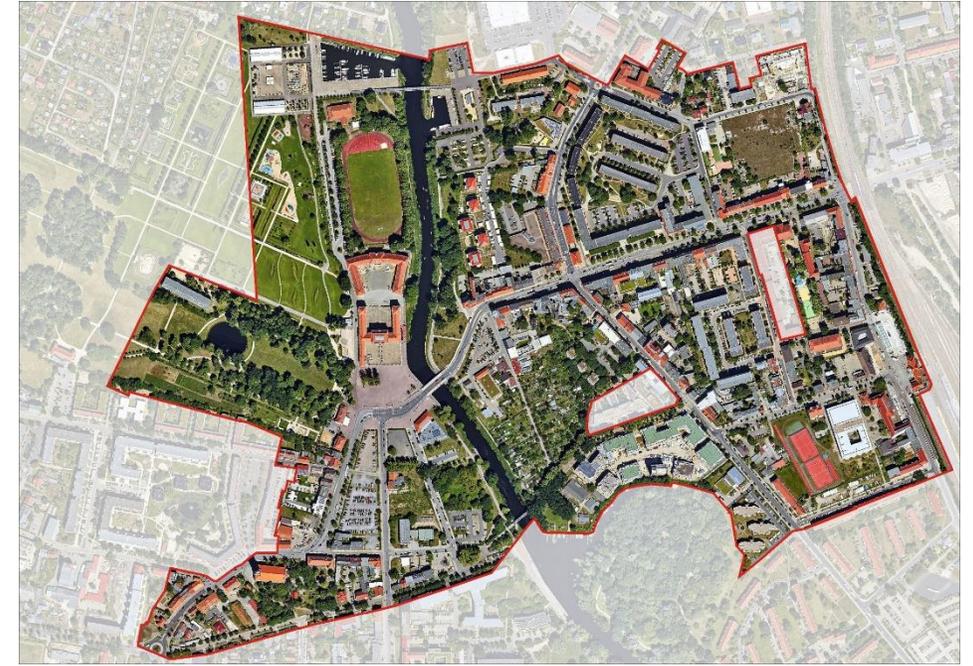
Gebietskulisse

Luftbild 2020

Quelle Luftbild: Stadt Oranienburg

Aufgabenstellung und Inhalte der Rahmenplanung

- Bewertung der **Zielerreichung** (Evaluation 1994 -2020) und Herausarbeiten des verbleibenden **Handlungsbedarfs**
- Überprüfung der **bisherigen Zielsetzungen** in Hinblick auf veränderte Rahmenbedingungen, aktuelle Konzepte und Herausforderungen
- Herausarbeiten künftiger **sektoraler und räumlicher Handlungsschwerpunkte**, Formulierung von **strategisch-konzeptionellen Zielvorstellungen**
- Benennung von **Instrumenten** zur Sicherung der bisher erreichten Sanierungsziele, Darstellung von **Handlungsstrategien** zur nachhaltigen Weiterentwicklung der Innenstadt



Sanierungsgebiet „Oranienburg-Innenstadt“
Gebietskulisse

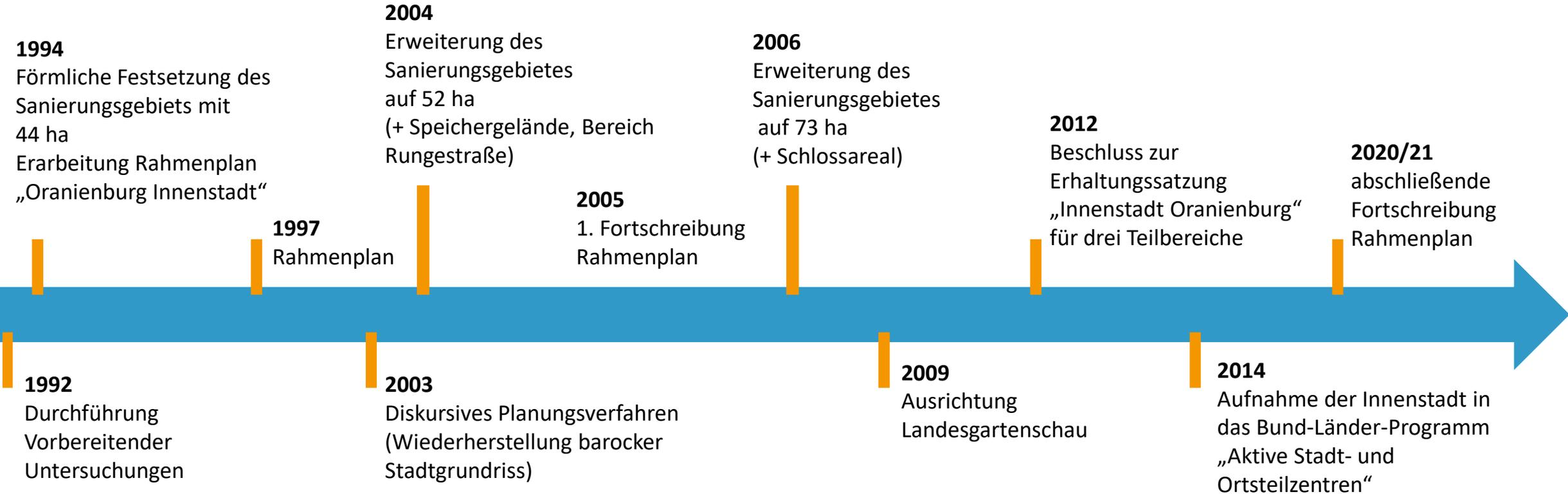
Luftbild 2020

Die Erarbeitung der Rahmenplanung erfolgt unter Einbindung aller relevanten Akteure (u.a. Politik, Geschäftsstraßenmanagement, Wohnungsunternehmen usw.) sowie der interessierten Öffentlichkeit in den Diskussions- und Planungsprozess.

Quelle Luftbild: Stadt Oranienburg

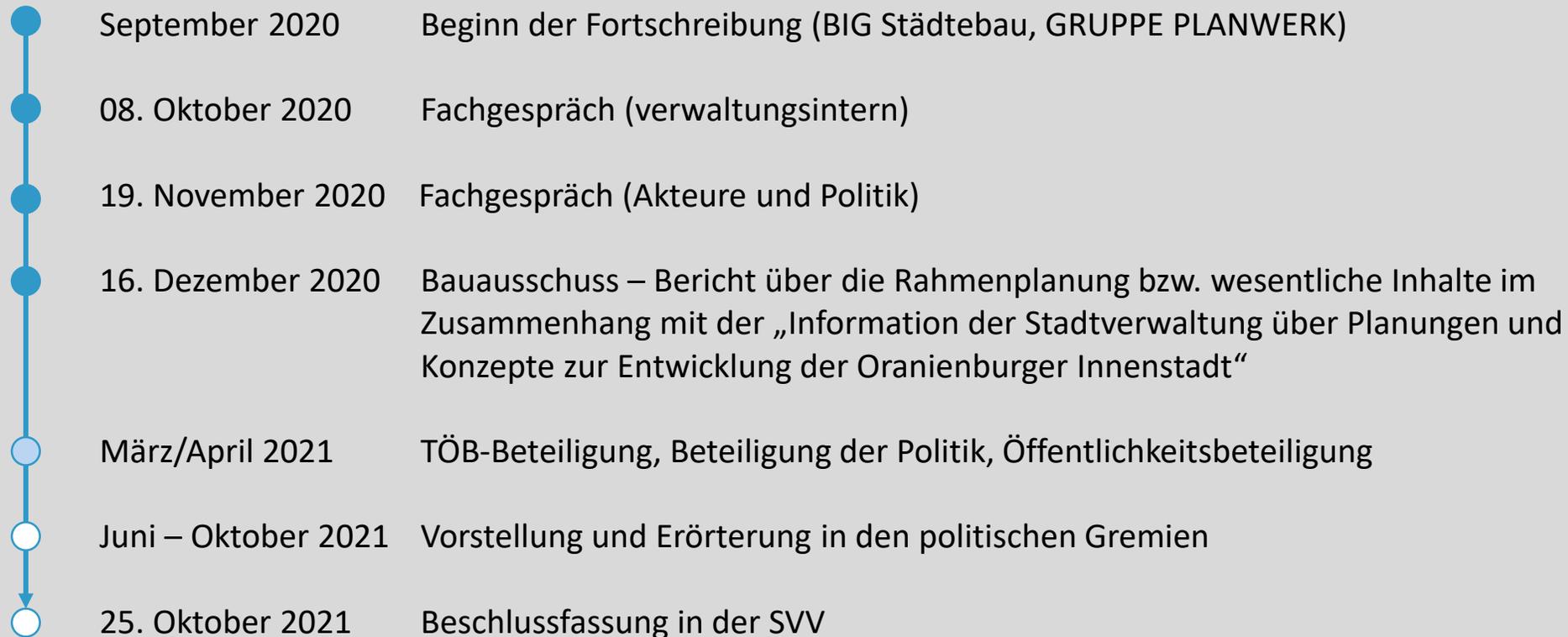


Wichtige Verfahrensschritte der bisherigen Sanierungsmaßnahme



Beteiligung und Verfahrensschritte

im Rahmen der abschließenden Fortschreibung





**Bilanz rd. 26 Jahre Stadterneuerung
in der Innenstadt und
verbleibender Handlungsbedarf**

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020

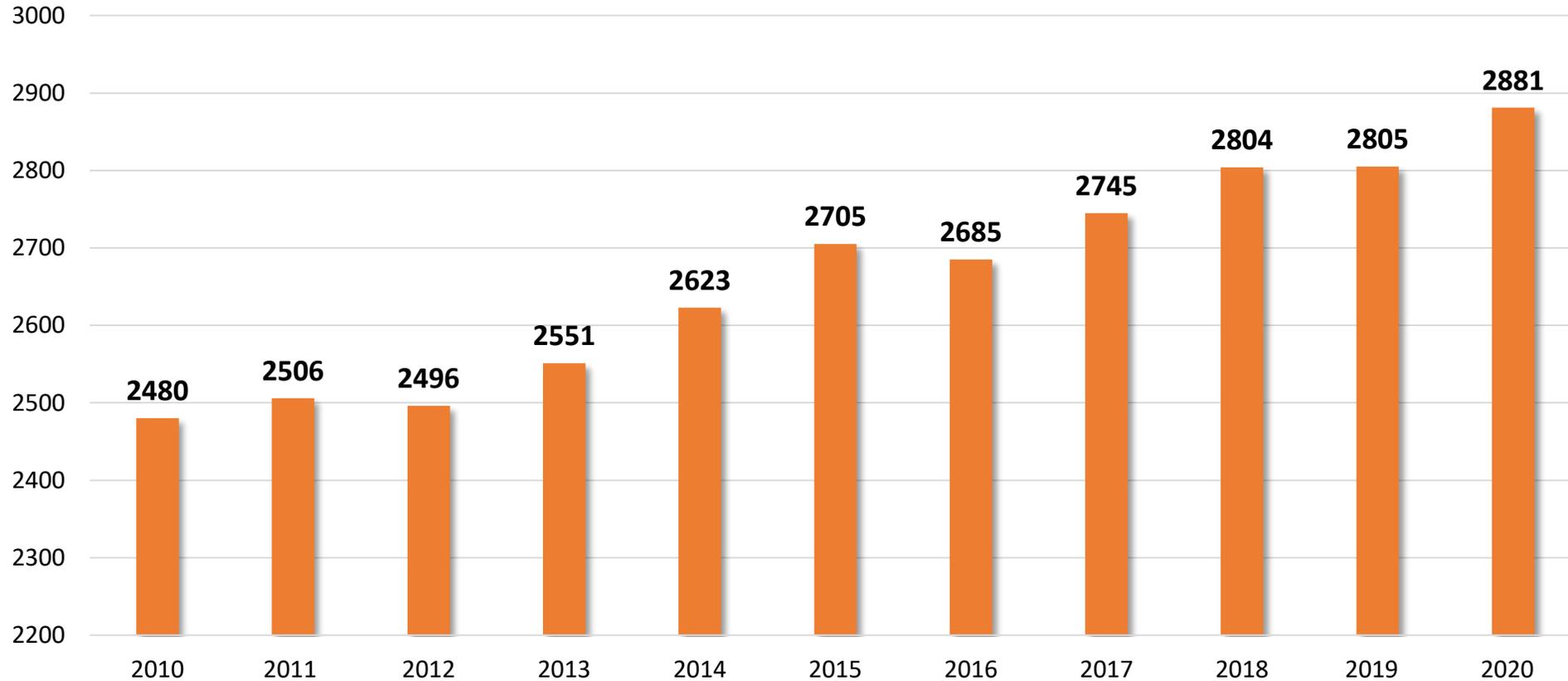
Hauptziel der Entwicklung im Sanierungsgebiet war und ist ...

die bauliche, gestalterische, funktionale und wirtschaftliche Entwicklung des Stadtzentrums zu einem interessanten, lebendigen Ort, der für BewohnerInnen, Gewerbetreibende und Touristen gleichermaßen attraktiv ist.

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der **historischen Stadtstruktur**, insbesondere des barocken Stadtgrundrisses
- Schließung von Baulücken, **Wiederbebauung** von Brachflächen auf Grundlage der historischen Parzellenstrukturen
- **Modernisierung** und Instandsetzung des **Gebäudebestandes** unter Beachtung denkmal- und stadtbildpflegerischer Belange sowie der Anforderungen an zeitgemäße Wohnungsstandards
- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der **historischen Gestaltqualitäten** der **öffentlichen Straßen und Plätze** unter Berücksichtigung zeitgemäßer funktioneller Belange und der historischen Proportionen für eine hohe Aufenthaltsqualität
- Minderung der Verkehrsbelastungen und **Verkehrsberuhigung**, Stärkung des **Fahrradverkehrs**, P + R-Angebote sowie die Stärkung des **ÖPNV**
- Bereitstellung eines ausreichenden, aber stadtbildverträglichen Angebotes an **innerstädtischen PKW-Stellplätzen** für Anwohnende und BesucherInnen
- Sicherung, Aufwertung bzw. Wiederherstellung **naturräumlicher und landschaftlicher Qualitäten** und Vernetzung der innerstädtischen Freiflächen mit dem angrenzenden Landschaftsraum
- Erhaltung der **Funktionsmischung** von Wohnen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben und Erhöhung des Arbeitsplatzangebotes in der Innenstadt
- Erhaltung und Qualifizierung der bestehenden Einrichtungen der **sozialen Infrastruktur**

Einwohnerentwicklung im Sanierungsgebiet

2010 - 2020

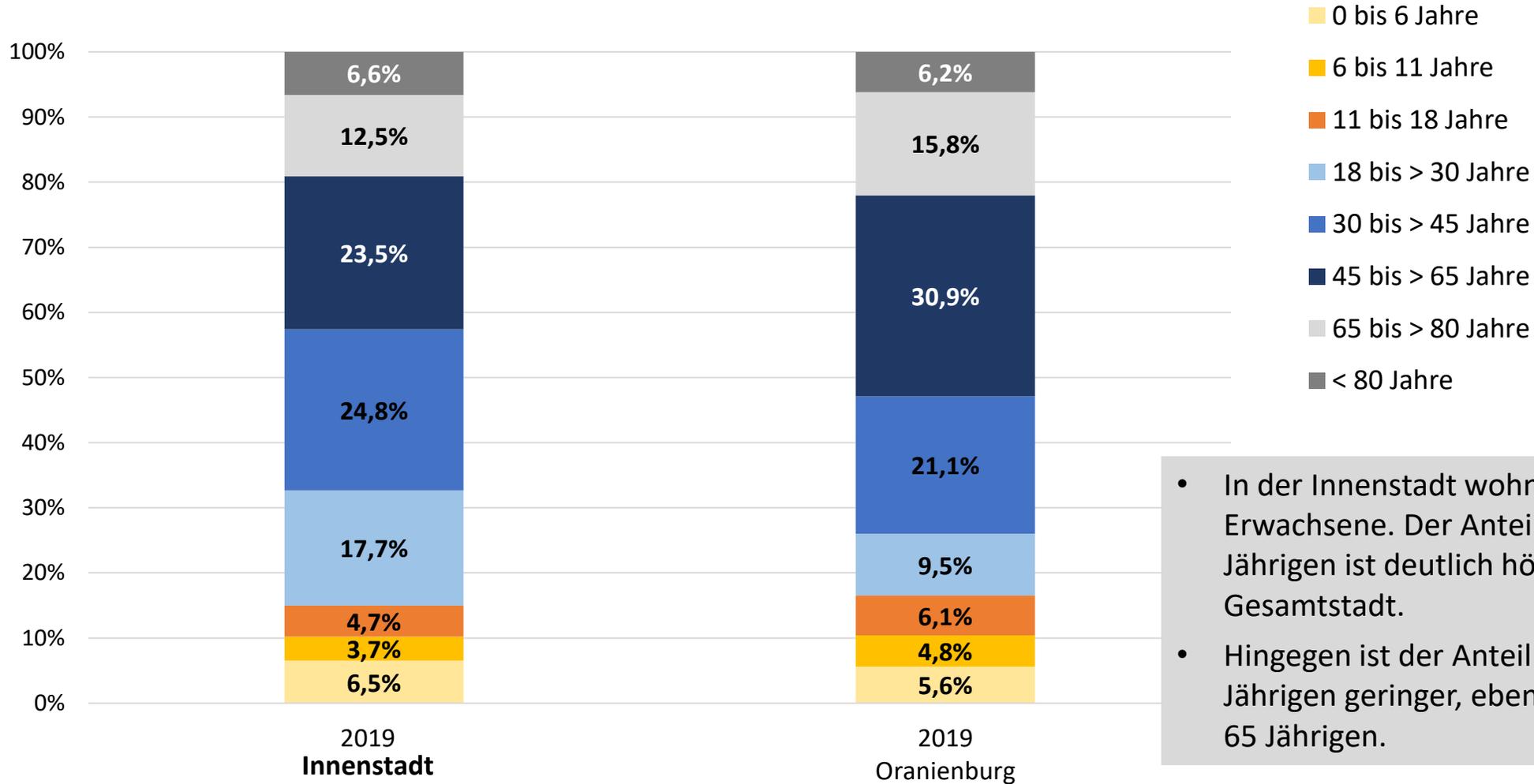


+ 16%

- Positive Einwohnerentwicklung in der Innenstadt (+ 16 %) mit steigender Tendenz durch weiteren Wohnungsneubau.
- Zum Vergleich – in der Gesamtstadt lag der Einwohnerzuwachs bei rd. 8 % (2010-2020).

Altersstruktur im Sanierungsgebiet

2019, Sanierungsgebiet Innenstadt und Gesamtstadt im Vergleich

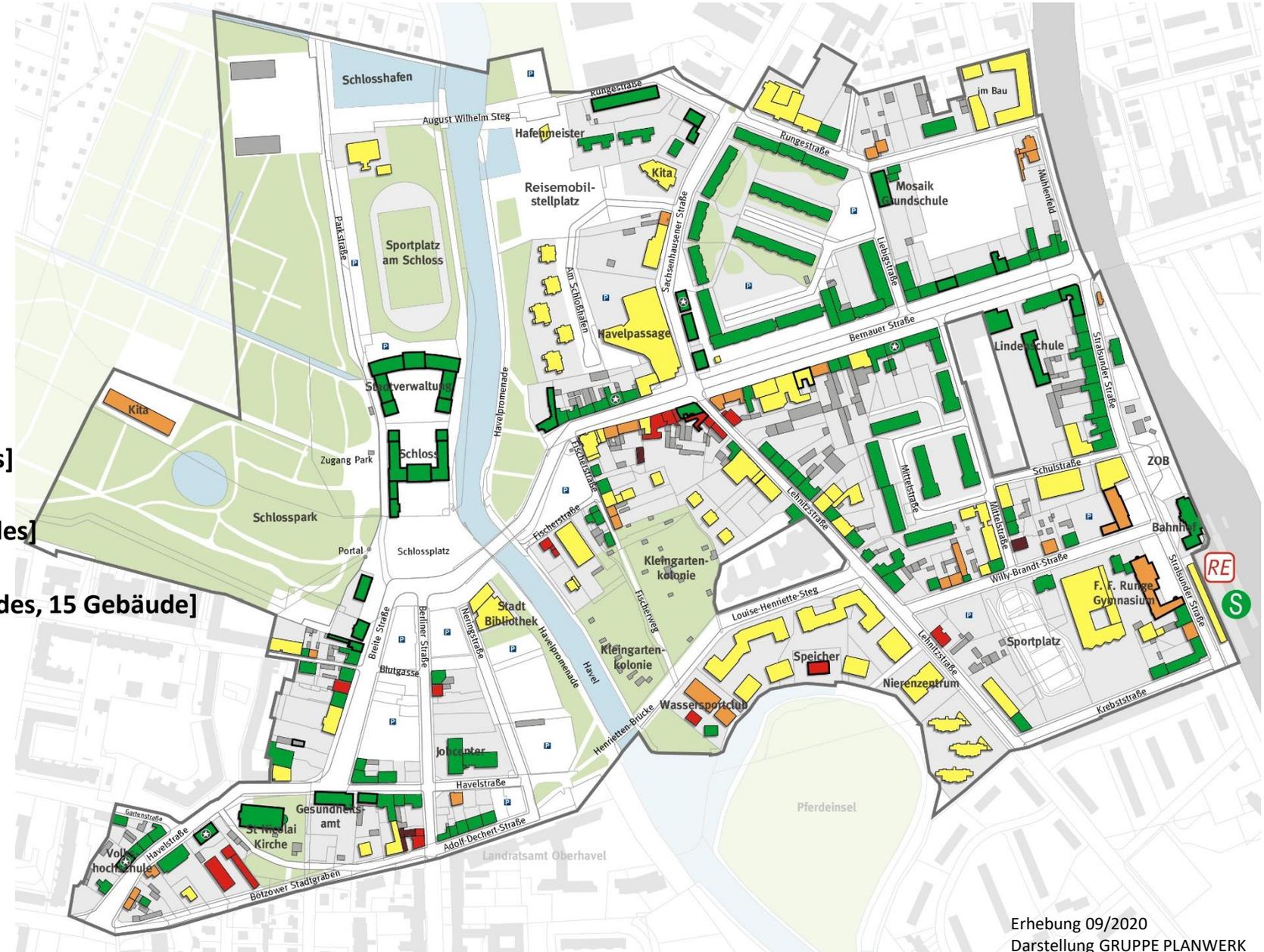


- In der Innenstadt wohnen viele junge Erwachsene. Der Anteil der 18 bis unter 30 Jährigen ist deutlich höher als in der Gesamtstadt.
- Hingegen ist der Anteil der 45 bis unter 65 Jährigen geringer, ebenso der Anteil der über 65 Jährigen.

Gebäudezustand

Der Großteil der Bausubstanz ist saniert, zahlreiche Gebäude wurden neu errichtet und ganze Bereiche neustrukturiert.

-  Neubau [26 %]
-  saniert [62 %, d.h. 83 % des Altbestandes]
-  teilsaniert [7,5 %, d.h. 11 % des Altbestandes]
-  unsaniert [4,0 %, d.h. 5,6 % des Altbestandes, 15 Gebäude]
-  ruinös [3 Gebäude]
-  denkmalgeschützt
-  Sanierung im Gange
-  sonstige Gebäude / Nebengebäude



Erhebung 09/2020
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Beispiele für sanierte Gebäudesubstanz



Wohn- und Geschäftshaus, Havelstraße 9-10



Geschäftshaus, Lehnitzstraße 1



Restaurant, Schlossplatz 5



denkmalgeschütztes Schloss, Schlossplatz 1



denkmalgeschütztes Wohn- und Geschäftshaus, Bernauer Str. 2

Beispiele für Neubauten



Kita, Am Schlosshafen 1



Wohnhäuser, Lehnitzstraße 29



Stadtbibliothek, Schlossplatz 2



Wohn- und Geschäftshaus, Breite Straße 7



Runge-Gymnasium, Willy-Brandt-Straße 20

Beispiele für Bausubstanz mit Handlungsbedarf



Wohn- und Geschäftshaus, Lehnitzstr. 4



Wohn- und Geschäftshaus, Bernauer Str. 1



Alter Speicher Quelle / Bildrechte: Stadt Oranienburg



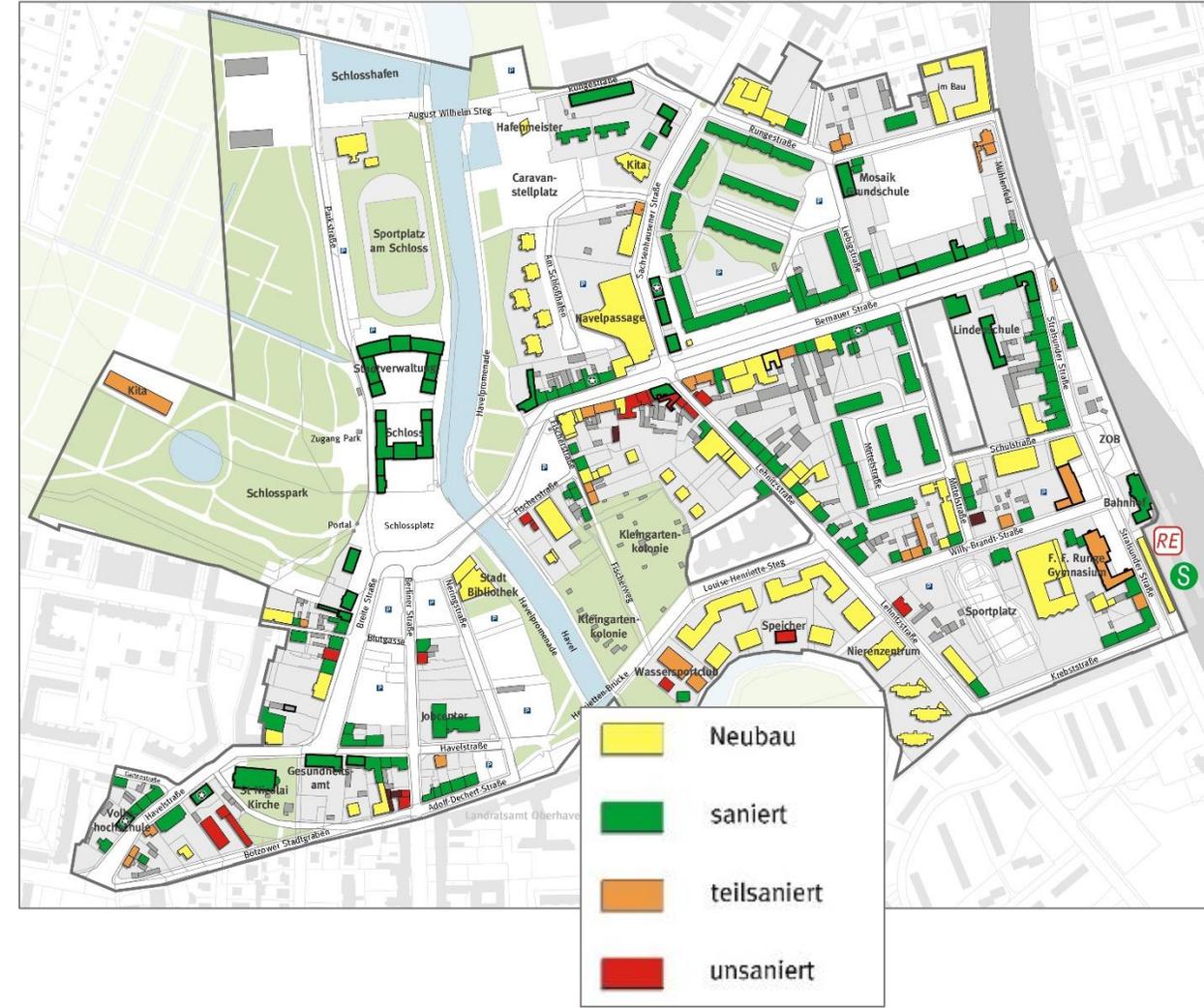
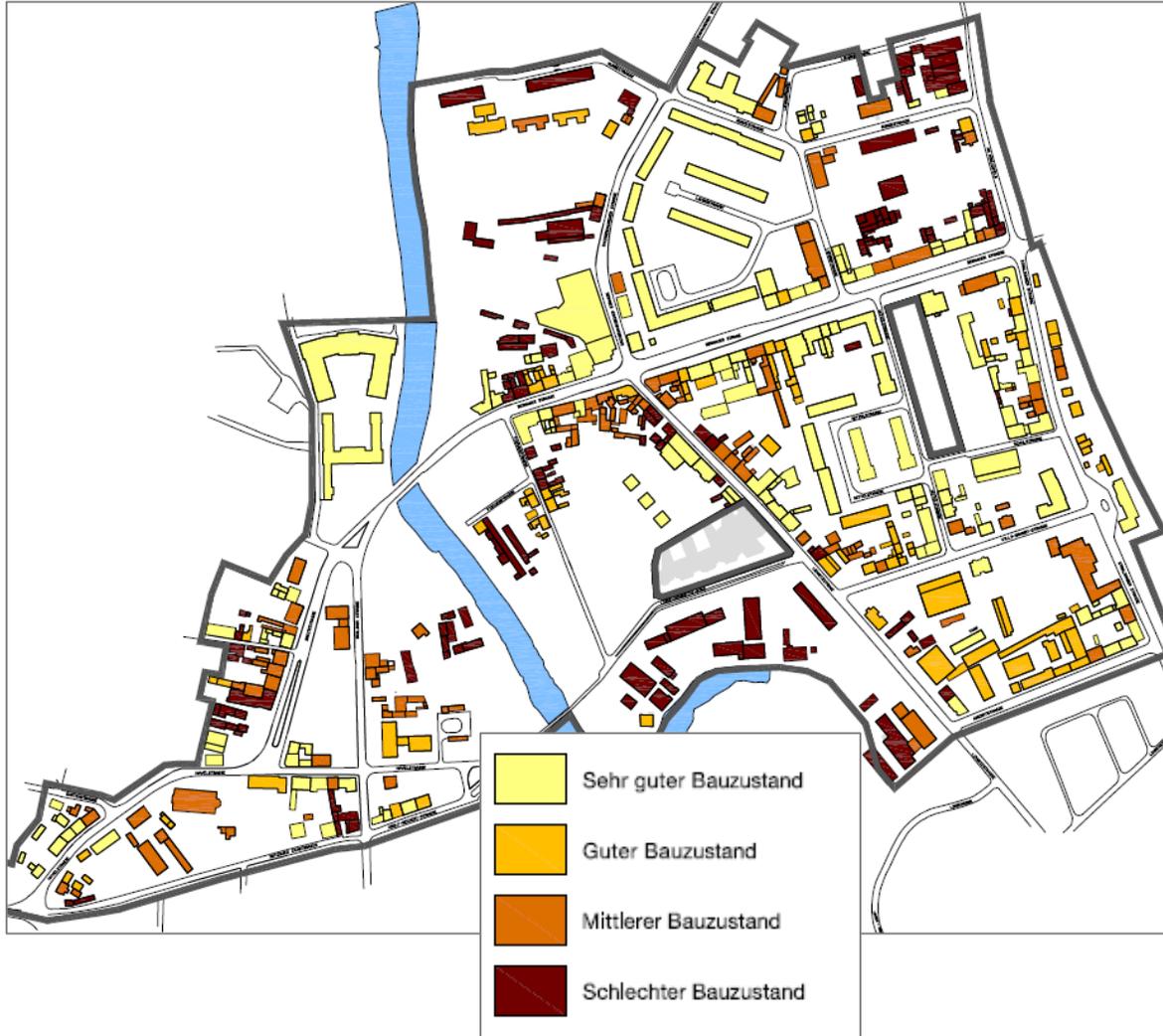
Wohn- und Geschäftshaus, Bernauer Str. 17



Wohn- und Geschäftshaus, Bernauer Str. 25

Gebäudezustand

Vergleich Rahmenplan 2006 mit aktuellem Stand 2020



Sanierungszustand öffentlicher Raum

Nahezu alle öffentlichen Räume (Straßen, Plätze, Freiflächen) wurden aufgewertet bzw. neustrukturiert.

-  bereits sanierte Straßen- und Platzflächen
-  bereits aufgewertete Frei- und Grünflächen
-  neu hergestellte Straßen- und Platzflächen
-  bisher unsanierte Straßen
-  Anpassung in Umsetzung
-  Anpassung in Planung
-  aufgewertete private Freiflächen
-  Spielplatz / Spielpunkt



Erhebung 09/2020
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Beispiele für attraktive öffentlichen Räume / Anlagen



Uferpromenade



Schlosshafen



Maßnahmen im Bahnhofsumfeld (ZOB in Umsetzung)



Willy-Brandt-Straße



Kreisverkehr Sachsenhausener Straße/ Rungestraße



Schlossplatz und Umfeld

Fotos: GRUPPE PLANWERK 2020

Fördermitteleinsatz / Eigenmittel im Sanierungsgebiet

Gesamtsumme (S+E, ASZ I und II): **44 Mio. €***
davon rd. 2,7 Mio. zusätzliche Eigenmittel der Stadt

Nach Handlungsfeldern

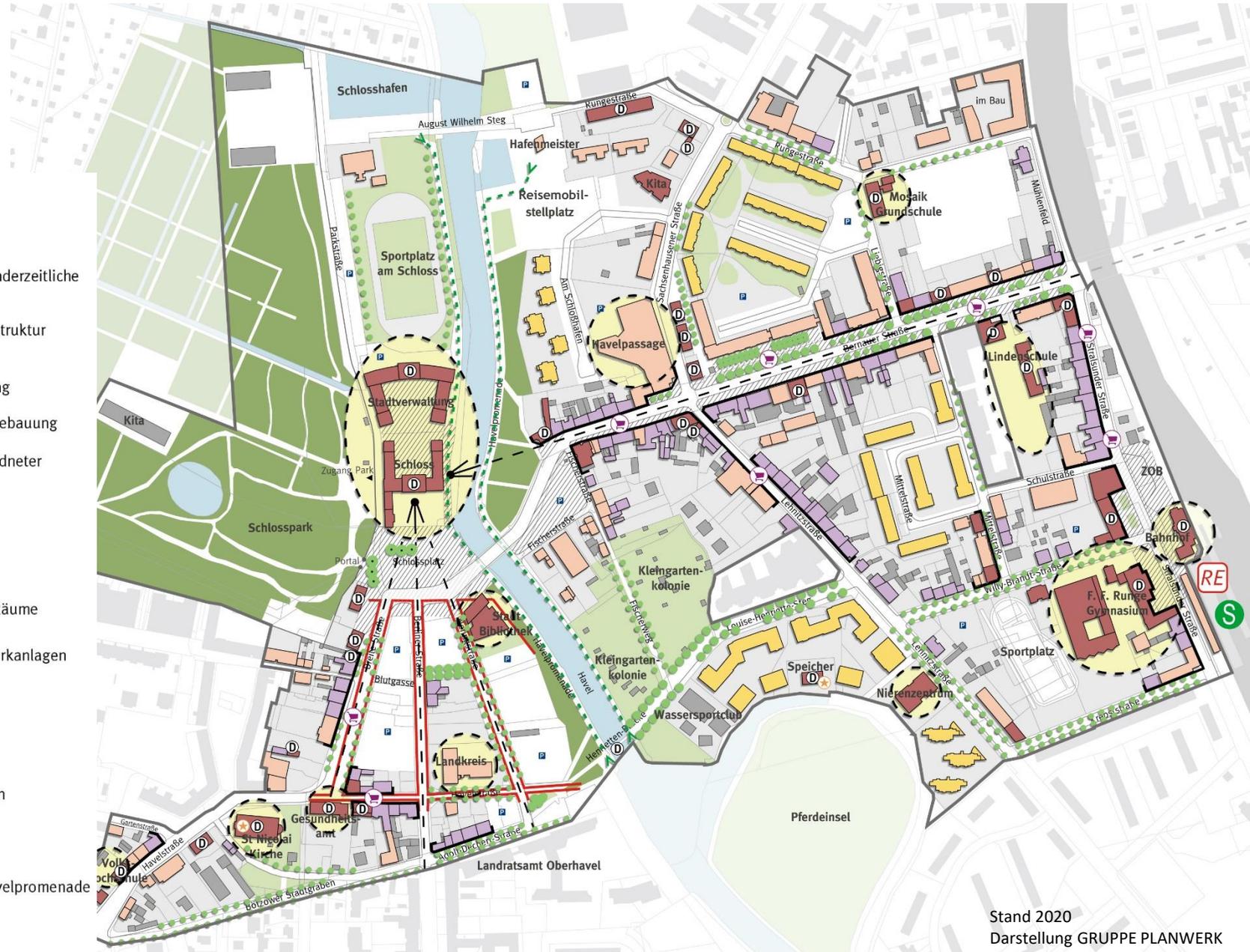
B.1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Planungen, Konzepte, Gutachten)	rd. 1,45 Mio. €
B.2 Begleitung der Gesamtmaßnahme (Öffentlichkeitsarbeit, Sanierungsträger, Geschäftsstraßenmanagement)	rd. 4,64 Mio. €
B.3 Baumaßnahmen (Sanierung von Gebäuden)	rd. 9,60 Mio. €
B.4 Ordnungsmaßnahmen (Altlastensanierung, Grunderwerbe, Rückbau von Gebäuden, Beräumung von Grundstücksflächen)	rd. 3,56 Mio. €
B.5 Erschließungsanlagen / Freiflächen (Erneuerung/Neuanlage von Straßen sowie Frei- und Grünanlagen)	rd. 24,78 Mio.€

* Stichtag: 18.11.2020

Konstituierende Strukturen

d.h. stadtbildprägende Bauten / Gebäudeensembles, Strukturen und öffentliche Räume sowie Nutzungen von besonderer Bedeutung, die es gilt zu sichern und zu erhalten

- prägende Einzelgebäude
- Denkmal
- vorgründerzeitliche / gründerzeitliche Blockrandbebauung
- eigenständige Siedlungsstruktur
- Bebauung von sonstiger städtebaulicher Bedeutung
- geschlossene Blockrandbebauung
- Funktionen von übergeordneter Bedeutung
- prägende Baumalleen
- prägende Einzelbäume
- prägende Platzflächen / Räume
- prägende Freiflächen / Parkanlagen
- Blickachsen
- Barocker Stadtgrundriss
- Einzelhandelskonzentration
- baulicher Hochpunkt
- Fußwegeverbindung Havelpromenade
- Wasser / Hafen



Stand 2020
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Sanierungsgebiet „Oranienburg-Innenstadt“

Entwicklung der letzten 20 Jahre – Die Luftbilder im Vergleich machen deutlich, wie sehr sich die Stadtmitte verändert hat.



2000



2020

Quelle Luftbilder: Stadt Oranienburg

Sanierungsgebiet „Oranienburg-Innenstadt“

Wiederherstellung barocker Stadtgrundriss, Verlagerung der Brücke (B 273) und Neugestaltung Schlossplatz



2000



2020

Quelle Luftbilder: Stadt Oranienburg

Sanierungsgebiet „Oranienburg-Innenstadt“

Neugestaltung Schlosspark und Havelufer, Neuanlagen Schlosshafen



2000



2020

Quelle Luftbilder: Stadt Oranienburg

Sanierungsgebiet „Oranienburg-Innenstadt“

Aktivierung von innerstädtischen Brachen – Neubau von Wohnungen am Speicher



2000



2020

Quelle Luftbilder: Stadt Oranienburg

Verbleibender Handlungsbedarf

Ein Großteil der Sanierungsziele konnte erreicht werden, jedoch verbleibt teilträumlich Handlungsbedarf. Dieser konzentriert sich auf vier Bereiche:

- Baufelder barocker Stadtgrundriss,
- ehem. Verkehrshof an der Rungestraße mit Bernauer Straße,
- Bahnhofsumfeld / Stralsunder Straße und
- Fischerkiez.

Bausubstanz / Stadtstruktur

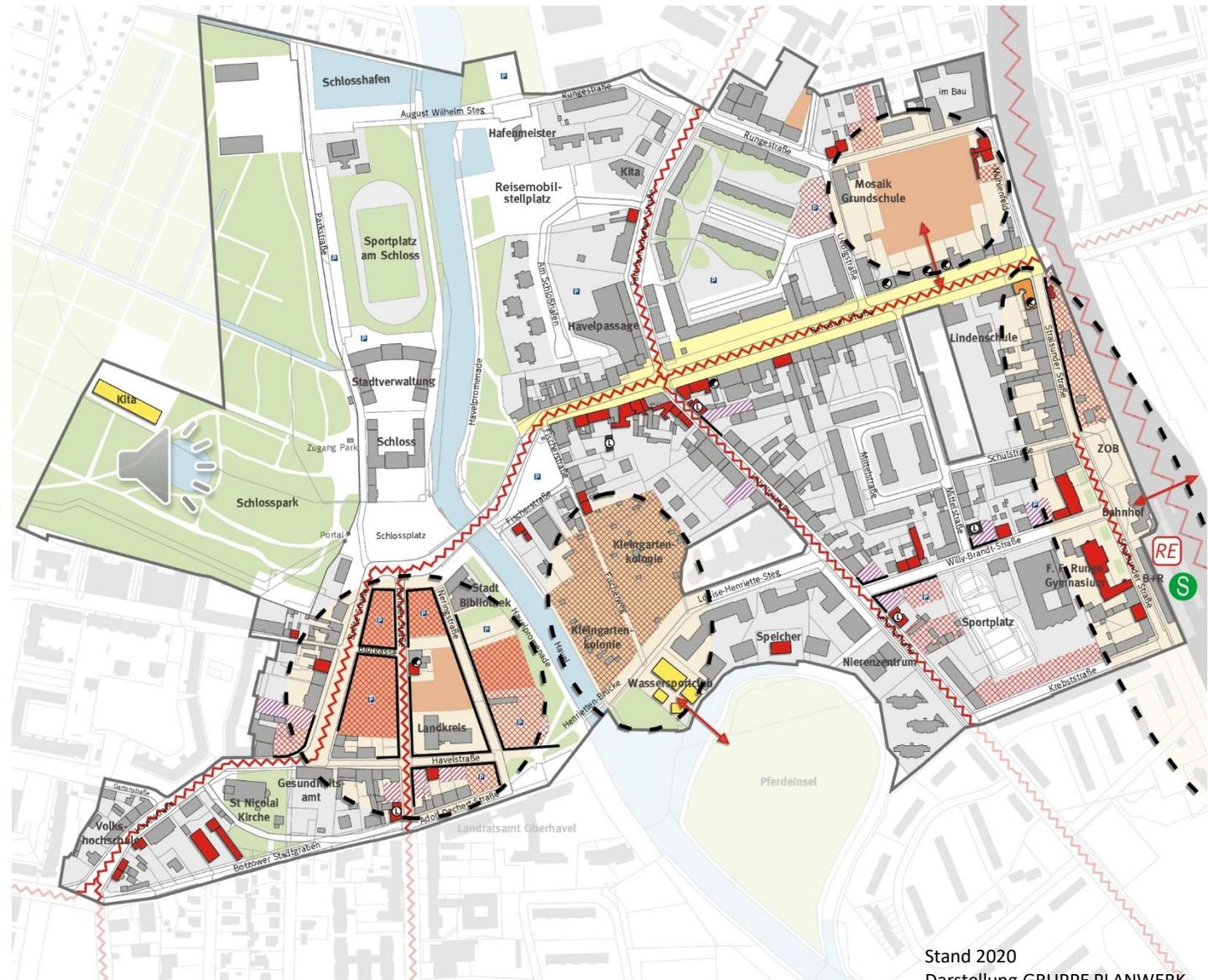
-  Bebauung mit Aufwertungs- und Sanierungsbedarf
-  Bebauung mit mittelfristigem Aufwertungs- und Sanierungsbedarf
-  Bebauung in ruinösem Zustand
-  störende Bebauung
-  Brachflächen
-  Baulücken
-  unter- oder fehlgenutzte Grundstück
-  fehlende Raumkanten

Öffentlicher Raum / Freiflächen

-  Aufwertungs- und Anpassungsbedarf
-  Lärmbelastung (Straßenlärm)
-  Lärmbelastung (Bahntrasse)
-  Verknüpfungsbedarf

Nutzungsstruktur

-  Leerstand teilweise / total
-  räumliche Handlungsschwerpunkte



Stand 2020
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Weitere verbleibende Handlungsbedarfe und -erfordernisse

Sektorale **Themenschwerpunkte**, die für künftige Innenstadt von Bedeutung sind:

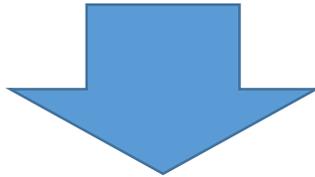
- Mobilität und Verkehr, ruhender Verkehr
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Wohnraumentwicklung
- Einzelhandelsentwicklung
- Breitbandausbau

FAZIT: Vieles konnte erreicht werden, ...

- ✓ Nahezu **vollständige Inwertsetzung** des Gebäudebestandes, denkmalgerechte **Sanierung** stadtbildprägender Bauten
- ✓ Stärkung und Ergänzung der **Nutzungsstruktur** (Bibliothek, Gastronomie, Einzelhandel)
- ✓ Weiterentwicklung der Innenstadt als **attraktiver Wohnort**, Entwicklung von Brachen und Baulücken
- ✓ Wiederherstellung des **barocken Stadtgrundrisses**, Neuordnung des Schlossplatzes
- ✓ Erneuerung zahlreicher **öffentlicher Räume** (Straßen, Plätze, Wege)
- ✓ Nachhaltige Aufwertung der **innerstädtischen Grünflächen**, inkl. des Havelufers
- ✓ Aufwertung des **Bahnhofsumfeldes** als Mobilitätsdrehscheibe (in Umsetzung)

FAZIT: Vieles konnte erreicht werden, einiges gibt es noch zu tun!

- Teilräumlich verbleibender Neuordnungs- und Entwicklungsbedarf (größere Brachflächen / untergenutzte Flächen)
- Neue Anforderungen durch veränderte Mobilitätsansprüche, Nutzungsansprüche oder Klimawandel (Klimaanpassung / Klimaschutz)
- Sicherung erreichter Ziele (v.a. Einzelhandelsentwicklung, bezahlbarer Wohnraum, stadt- und freiräumliche Qualitäten)



Im Zuge der Fortschreibung der Rahmenplanung sind sowohl übergeordnete Entwicklungsziele für verbleibende sektorale und räumliche Handlungsbedarfe herauszuarbeiten als auch Umsetzungsstrategien für die prozesshafte Entwicklung zu formulieren.



Städtebaulicher Rahmenplan und künftige räumliche und sektorale Handlungsschwerpunkte

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020

Nutzungskonzept

Zur weiteren Ausdifferenzierung der Nutzungsstruktur unter Berücksichtigung der vorfindlichen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden im Rahmen des erarbeiteten Nutzungskonzeptes textliche Hinweise auf die Art der anzustrebenden Nutzung in den Blockbereichen formuliert und räumlich dargestellt. Grundlage hierfür bildet der Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg.

Das Konzept zielt darauf ab, die vorhandene Nutzungsvielfalt zu sichern bzw. zu stärken und mögliche nutzungsstrukturelle Entwicklungseignungen aufzuzeigen.

Nutzungskonzept

- Wohnbauflächen mit geringem Anteil an gewerblicher Nutzung (WA)
 - Wohnbauflächen mit erhöhtem Anteil an gewerblicher Nutzung (WB)
 - gemischte Bauflächen mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen und hohem Wohnanteil (MI)
 - gemischte Bauflächen mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen und geringem/keinem Wohnanteil (MII)
 - gemischte Bauflächen mit erhöhtem Anteil an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung (MK)
 - Flächen für Gemeinbedarf
 - Flächen für touristische Infrastruktur
 - gewerbliche Nutzung im EG
-
- Kirchen und kirchl. Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
 - Sportlichen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
 - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
 - Gesundheitl. Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
 - Bahnhof/Bahnflächen
 - Rückbau nicht integrierter Gebäude
 - Verkehrsflächen:**
 - öffentl. Verkehrsflächen
 - öffentl. Fuß- und Radwegeverbindung
 - Platzfläche
 - Freiflächen
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Kleingärten/Freiflächen mit Potential für zukünftige städtebauliche Entwicklung
 - Sanierungsgebiet
-
- Öffentliche Verwaltung
 - Schule
 - Kita
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen



Stand 2020
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Städtebauliches Zielkonzept

Die konstituierenden Strukturen und verbleibenden Handlungsbedarfe bilden die wesentlichen Grundlagen für den städtebaulichen Rahmenplan, der im Sinne eines Städtebaulichen Zielkonzeptes Aussagen zur Entwicklung der Gebäudesubstanz, zur Aufwertung der öffentlichen Räume, zur Neuordnung von Brachen und Teilräumen sowie zu räumlichen Handlungsschwerpunkten trifft. Es handelt sich somit um einen wünschenswerten zukünftigen Zustand, wobei die hierfür notwendigen Maßnahmen nur nach Beteiligung der Betroffenen / Öffentlichkeit umgesetzt werden.

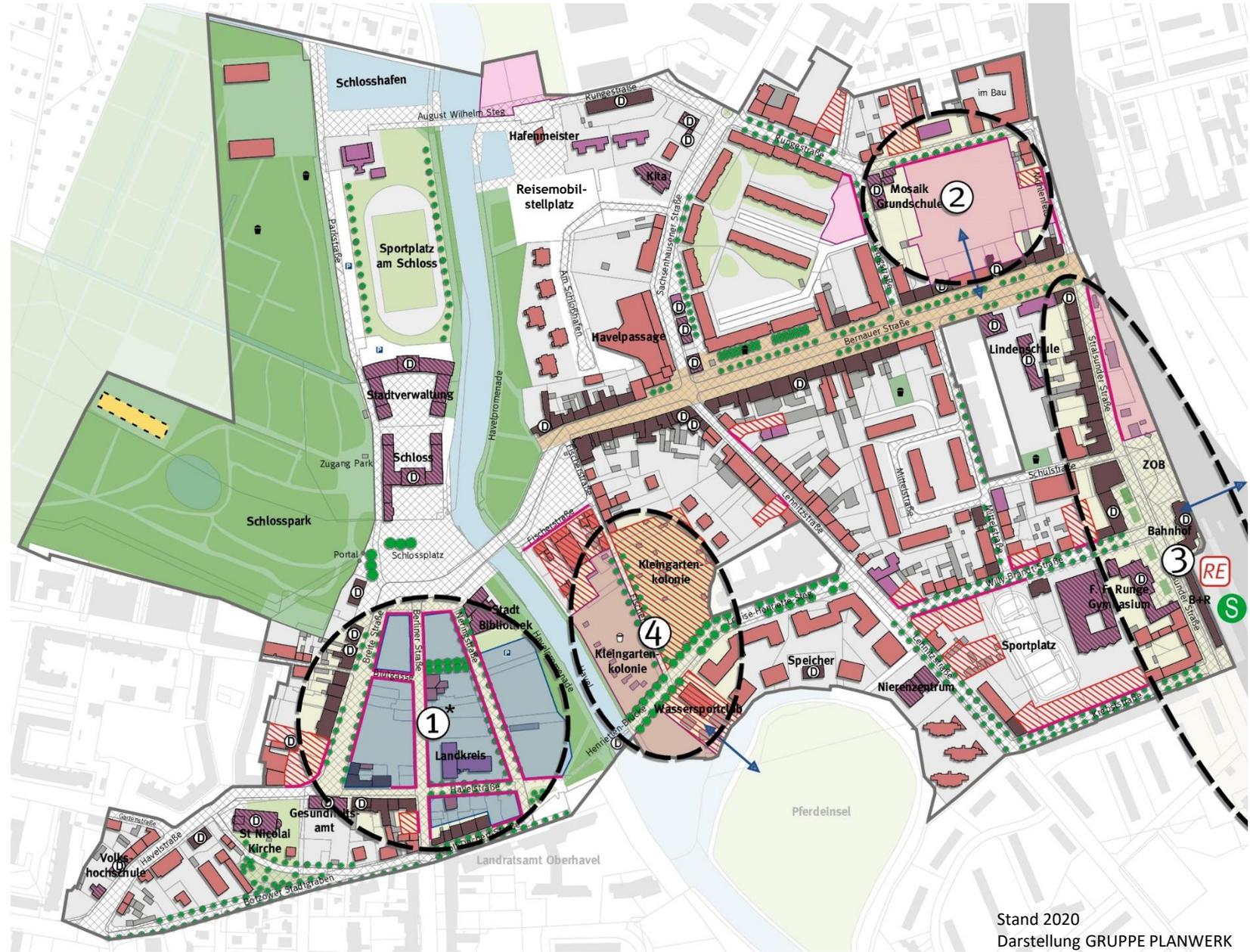
Städtebauliches Zielkonzept

Bausubstanz / Stadtstruktur:

-  städtebauliche Entwicklung / Neuordnung von exponierten Stadträumen im Kontext der barocken Stadtstruktur
-  Aktivierung von Potentialflächen
-  bauliche Nachverdichtung / Entwicklung von unbebauten, fehlgenutzten Grundstücken
-  Erhalt prägender Gebäude / städtebaulicher Ensemble
-  Erhalt von Gebäuden von sonstiger städtebaulicher Bedeutung
-  Stärkung / Anpassung soziale Infrastruktur / Gemeinbedarf / öffentliche Einrichtungen
-  Baudenkmal
-  Stärkung und bauliche Fassung der Blockränder
-  Rückbau nicht integrierter Gebäude

Öffentlicher Raum / Freiflächen:

-  Erhalt prägender Straßen- und Platzräume
-  Qualifizierung und Stärkung Bernauer Straße als zentrale Einkaufsstraße
-  Erhalt und Sicherung stadtraumprägender Grün- und Freiflächen, Parkanlagen
-  Erhalt und Stärkung prägender Baumpflanzung / Baumalleen
-  Herstellung Wegeverbindung
-  Erhalt und Sicherung öffentlicher Spielplätze / Spielpunkte
-  mittel- bis langfristige Herstellung öffentlicher Spielplätze / Spielpunkte



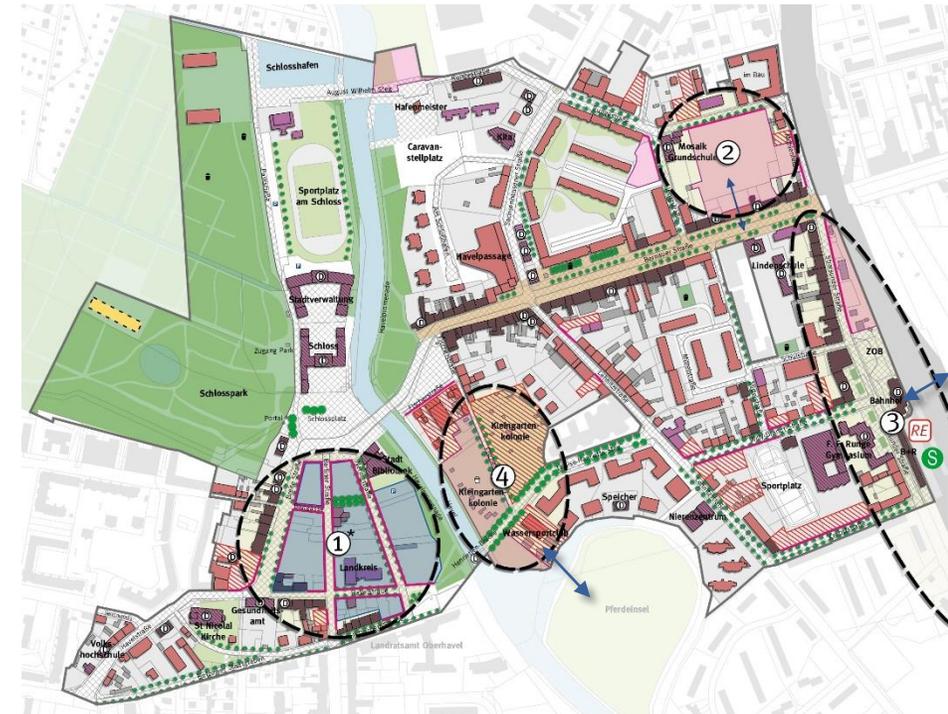
Stand 2020
Darstellung GRUPPE PLANWERK

Städtebauliches Zielkonzept

Wie das Fazit zur Sanierungstätigkeit seit 1994 deutlich gemacht hat, konnten zahlreiche Maßnahmen zur Sanierung und Ergänzung der Gebäudesubstanz, zur Stärkung der Nutzungsstruktur und zur Aufwertung der öffentlichen Frei-, Platz- und Straßenräume erfolgreich umgesetzt werden. Der verbleibende Handlungsbedarf ist nur noch punktuell vorhanden und konzentriert sich auf bestimmte Teilräume in der Innenstadt. Dabei ergeben sich insgesamt **vier räumliche Schwerpunktbereiche**, die in den kommenden Jahren prioritär weiterzuentwickeln bzw. zu qualifizieren sind. Diese werden nicht losgelöst voneinander betrachtet, sondern werden integriert und im gesamträumlichen Zusammenhang gedacht. Die Stärkung der Innenstadt als Wohn-, Arbeits-, Einkaufs- und Erlebnisort für EinwohnerInnen und BesucherInnen ist dabei übergeordnete Zielsetzung.

Die räumlichen Handlungsschwerpunkte werden im städtebaulichen Zielkonzept hervorgehoben und im Folgenden in Hinblick auf die hier zu verfolgenden **Entwicklungsleitlinien und Strategien** beschrieben.

Konkrete Maßnahmen und städtebauliche Konzepte sind demnach nicht Bestandteil der vorliegenden Rahmenplanung. Diese sind im Rahmen nachfolgender Planungsverfahren einschließlich begleitender Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung zu erarbeiten und abzustimmen.



Räumliche Handlungsschwerpunkte

- ① Schlossplatz – südliche Baufelder
- ② Entwicklung Rungestraße / Einzelhandel Bernauer Straße
- ③ Bahnhofsumfeld
- ④ Fischerkiez

Handlungsschwerpunkt

① Schlossplatz mit südlichen Baufeldern

Anlass

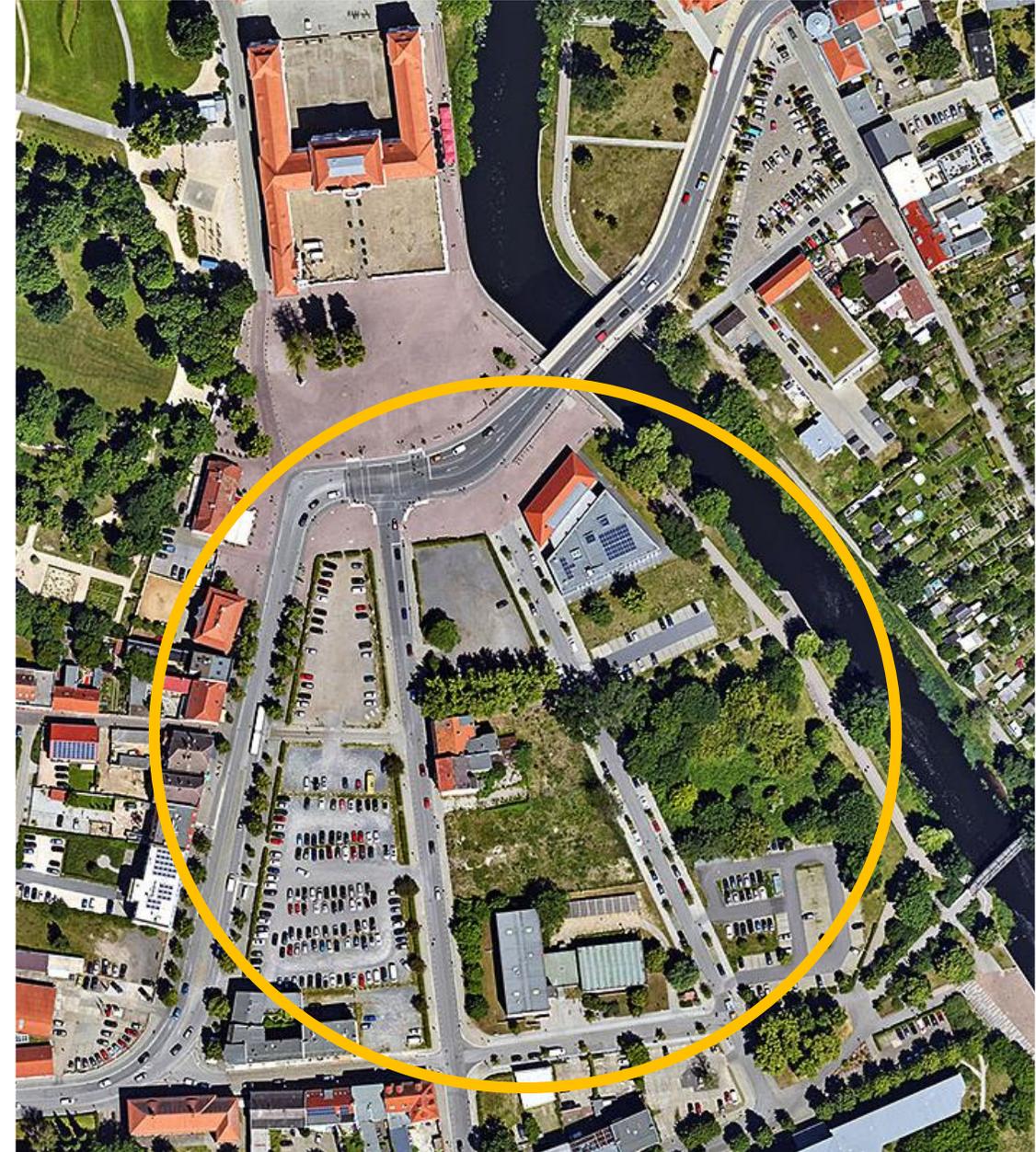
Eine städtebauliche Entwicklung der südlich des Schlosses zentral gelegenen Baufelder als konstituierende Strukturen des wieder hergestellten barocken Stadtgrundrisses ist bisher nicht gelungen. Lediglich der Neubau Stadtbibliothek konnte bisher als südliche Platzrandbebauung am Schlossplatz umgesetzt werden. Die städtebauliche Entwicklung des zentral gelegenen Areals ist schon lange im Fokus der Stadtentwicklung und weiterhin von **übergeordneter Priorität**. Bei der baulich-räumlichen (Wieder)Herstellung des Stadtraums sind denkmalpflegerische Belange im Kontext der barocken Stadtstruktur zu berücksichtigen. Insbesondere die bauliche Entwicklung des Eckgrundstücks am Schlossplatz zwischen Breite und Berliner Straße, an dem sich einst das vielen Oranienburgern in Erinnerung gebliebene Hotel Eilers befand, ist prioritär anzugehen.

Einzubeziehen sind auch die südlich angrenzenden z.T. ungeordneten Grundstücke im Bereich Havelstraße / Adolf-Dechert-Straße.

Angesichts des dringenden Bedarfs der Erweiterung des Standortes der Stadtverwaltung gibt es Überlegungen, südlich des Schlossplatzes eine öffentliche Nutzung vorzusehen (z.B. Verwaltungsnutzungen mit Publikumsverkehr, Büros, öffentliche Veranstaltungsräume). Auch seitens des Landkreises wird eine Neubebauung von Teilflächen angestrebt.

Wesentliche Voraussetzung für die Entwicklung des Bereichs ist eine Lösung für den ruhenden Verkehr.

Quelle Luftbild: Stadt Oranienburg

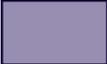


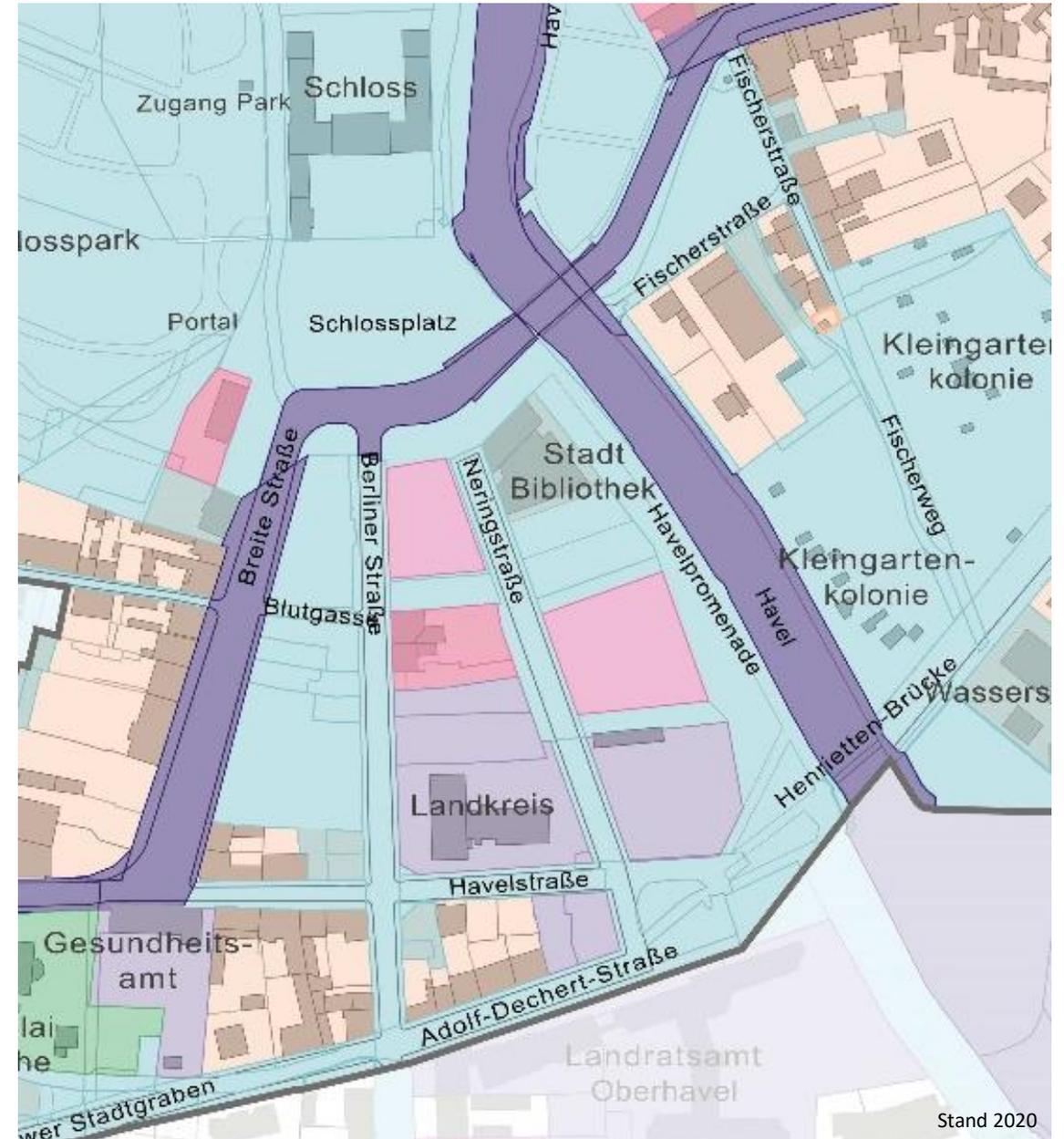
Handlungsschwerpunkt

① Schlossplatz mit südlichen Baufeldern

Wesentliche Rahmenbedingung für die Entwicklung

- Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landkreises, der Stadt und der WOBA → gute Voraussetzungen für eine nachhaltige und geordnete Entwicklung der Baufelder.
- Bebauung voraussichtlich ohne zeitaufwändiges Bebauungsplanverfahren möglich

	Bund / BRD
	Stadt Oranienburg
	Landkreis Oberhavel
	Wohnungsbaugesellschaft Oranienburg
	Privat



Stand 2020

Handlungsschwerpunkt

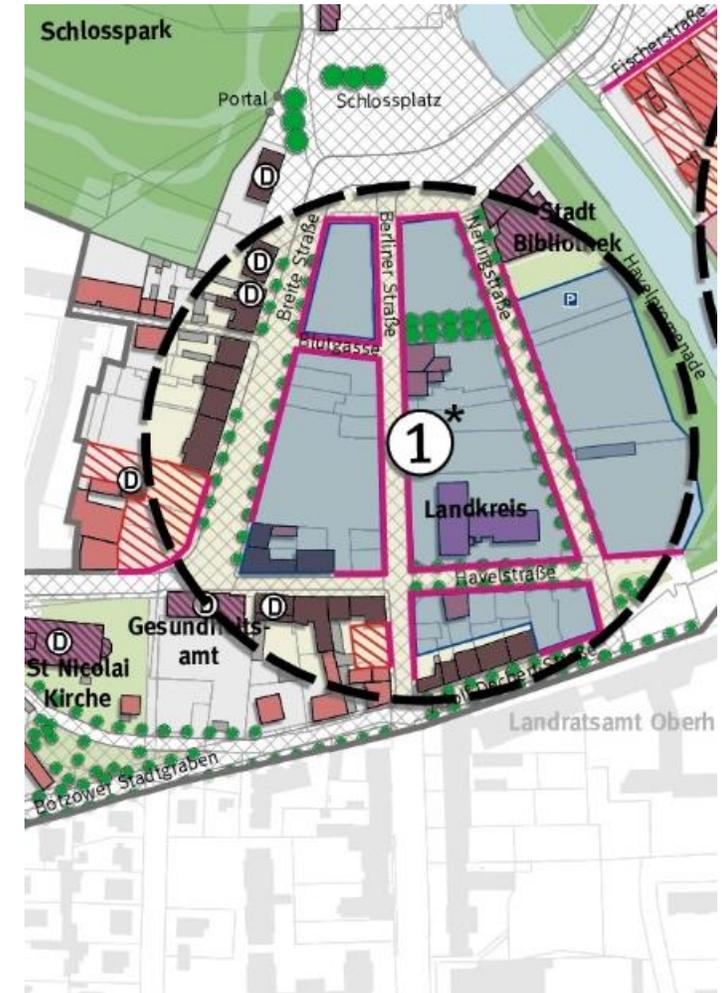
① Schlossplatz mit südlichen Baufeldern

Entwicklungsleitlinien / Zielsetzungen

Zukunftsfähige und geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals im Sinne eines lebendigen Stadtquartiers im Kontext des barocken Stadtraums

- **Lebendige Nutzungsmischung** – Herstellung verschiedener zielgruppenorientierter Wohnraumangebote (insbesondere zur Havel hin) sowie Schaffung neuer, frequenzbringender Nutzungsangebote von stadtweiter / regionaler Bedeutung (Standort für Verwaltung, Kultur, Dienstleistung)
- **Hohe Gestaltqualität** – Umsetzung einer hochwertigen und identitätsstiftenden Gestaltqualität bei der städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung der Flächen unter Berücksichtigung der Belange der Denkmalpflege, Schaffen attraktiver öffentlicher Räume, Berücksichtigung von stadtraumprägenden Blickbeziehungen und Raumachsen sowie von Proportionen und Maßstäblichkeit (barocker Stadtgrundriss), Herstellung klarer Blockränder bzw. Stärkung der Blockränder im südlichen Teilbereich Havelstraße / Adolf-Dechert-Straße
- **Stadträumliche Verflechtung** - Berücksichtigung übergeordneter räumlicher und funktionaler Bezüge (z.B. Grünwegeverbindungen), Sicherung des Dreiklangs aus Schloss, Schlosspark und barocken Stadtgrundriss
- **Lösung für den ruhenden Kfz-Verkehr** - Umsetzung stadtraumverträglichen Lösung für den ruhenden Kfz-Verkehr (z.B. Quartiersgaragen) bei gleichzeitiger Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in Bezug auf Verkehr und Mobilität
- **Nachhaltige Quartiersentwicklung** – Förderung einer klimaorientierten Quartiersentwicklung einschl. Einsatz regenerativer Energien, klimaresilienter Vegetation, nachhaltiges Regenwassermanagement usw.

Ausschnitt Städtebauliches Zielkonzept



* Voraussetzung für die Entwicklung →
Lösungen für den ruhenden Kfz-Verkehr

Handlungsschwerpunkt

① Schlossplatz mit südlichen Baufeldern

vorbereitende Maßnahmen und Konzepte / Strategien

- Aktive Einbindung der Innenstadttakteure sowie der Öffentlichkeit (z.B. Planungswerkstatt) bei der Erarbeitung und Umsetzung von Maßnahmen und Konzepten
- Erarbeitung Machbarkeitsstudie zur Herstellung einer Quartiersgarage (in Bearbeitung)
- Aufgrund der Dimension der vorfindlichen Entwicklungspotenziale sollten vertiefende Untersuchungen zur baulich-räumlichen Entwicklung im Kontext des Gesamtensembles der barocken Stadtstrukturen (Schloss – Schlossgarten – Barocker Stadtgrundriss) erarbeitet und bei fortschreitender Umsetzung von baulichen Maßnahmen kontinuierlich angepasst werden.
- Zur Sicherung bereits erreichter Ziele und Qualitäten ist bei künftigen Planungen und Veränderungen die städtebauliche / architektonische Qualität sicher zu stellen (Baukultur) → hierzu Durchführung Wettbewerbsverfahren bzw. Gutachterverfahren

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020

Handlungsschwerpunkt

② Entwicklung Rungestraße / Einzelhandel Bernauer Straße

Anlass

Eine städtebauliche Entwicklung der großflächigen Brache (ehem. Verkehrshof) an der Rungestraße in Verbindung mit der Stärkung der Bernauer Straße als Haupteinkaufsstraße von Oranienburg ist ein wesentliches Ziel der Innenstadtentwicklung. Bisher konnte dieses Sanierungsziel jedoch noch nicht umgesetzt werden. Das Areal wurde von der WOBA erworben und soll in 2021 unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln vollständig geräumt und so für eine geordnete Entwicklung unter Einbeziehung weiterer benachbarter Grundstücke vorbereitet werden. Dabei kann und soll die rückwärtig gelegene Fläche über ein WOBA-eigenes Grundstück mit der Bernauer Straße verknüpft werden.

Auch die Bernauer Straße bedarf einiger Anpassungsmaßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, insbesondere im Bereich des Boulevards. Entsprechende Planungen hierzu liegen bereits vor und sollen zeitnah umgesetzt werden.

Quelle Luftbild: Stadt Oranienburg



Handlungsschwerpunkt

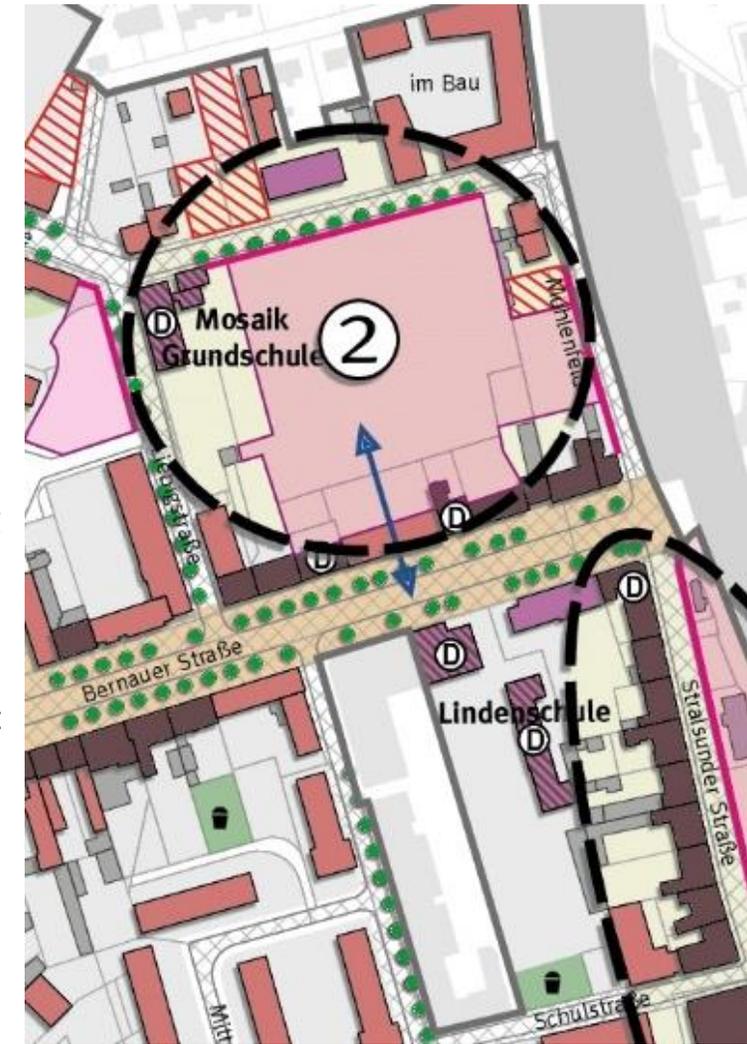
② Entwicklung Runge Straße / Einzelhandel Bernauer Straße

Entwicklungsleitlinien / Zielsetzungen

Belebung und Stärkung der Bernauer Straße bzw. der Innenstadt als **attraktiven Einkaufsstandort** mit **vielfältigen Nutzungsangeboten** und hoher **Zielortqualität**

- **Urbane Nutzungsmischung** - Stärkung der Angebotsstruktur durch die städtebauliche Entwicklung der großflächigen Brache an der Rungestraße einschließlich angrenzender untergenutzter Grundstücke → Entwicklung im Sinne eines Kerngebietes mit einer angestrebten Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnen (Potenzial für rd. 6.000 – 7.000 qm Verkaufsfläche, Schaffung von Stellplätzen sowie Angeboten für nachhaltige Mobilität (z.B. Ladestationen))
- **Hohe Gestaltqualität** - Herstellung einer verdichteten Bebauungsstruktur mit vertikaler Nutzungsmischung und belebter Sockelzone, dabei Herstellung von Blockkanten, insbesondere entlang der Rungestraße, und Sicherung einer hohen Gestaltqualität im Städtebau / Architektur
- **Stadträumliche Verflechtung sichern** - Schaffung attraktiver öffentlicher Räume mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität im Blockinneren bei gleichzeitiger stadträumlicher und funktionaler Verflechtung mit den umliegenden Straßen / Quartieren → hier insbesondere Herstellung einer repräsentativ gestalteten Fuß- und Radwegeverbindung zur Bernauer Straße als Haupteinkaufsstraße (hierfür Umbau bestehender Bebauung), Attraktivierung der Rungestraße
- **Lösungen für den ruhenden Verkehr** - stadtraumverträgliche Integration des ruhenden Verkehrs unter Berücksichtigung flächenoptimierender Lösungen
- **Nachhaltige Quartiersentwicklung** – Förderung einer klimaorientierten Quartiersentwicklung einschl. Einsatz regenerativer Energien, klimaresilienter Vegetation, nachhaltiges Regenwassermanagement, nachhaltiges Bauen usw.

Ausschnitt Städtebauliches Zielkonzept



Handlungsschwerpunkt

② Entwicklung Runge Straße / Einzelhandel Bernauer Straße

Vorbereitende Maßnahmen und Konzepte / Strategien

- Beräumung des Grundstücks als Voraussetzung für die Entwicklung des Grundstücks
- Erarbeitung städtebauliches Konzept, Verkehrs- und Lärmgutachten und Durchführung (vorhabenbezogenes) Bebauungsplanverfahren (Aufstellungsbeschluss liegt bereits vor)
- Aktive Einbindung der Innenstadtakteure sowie der Öffentlichkeit

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020

Handlungsschwerpunkt

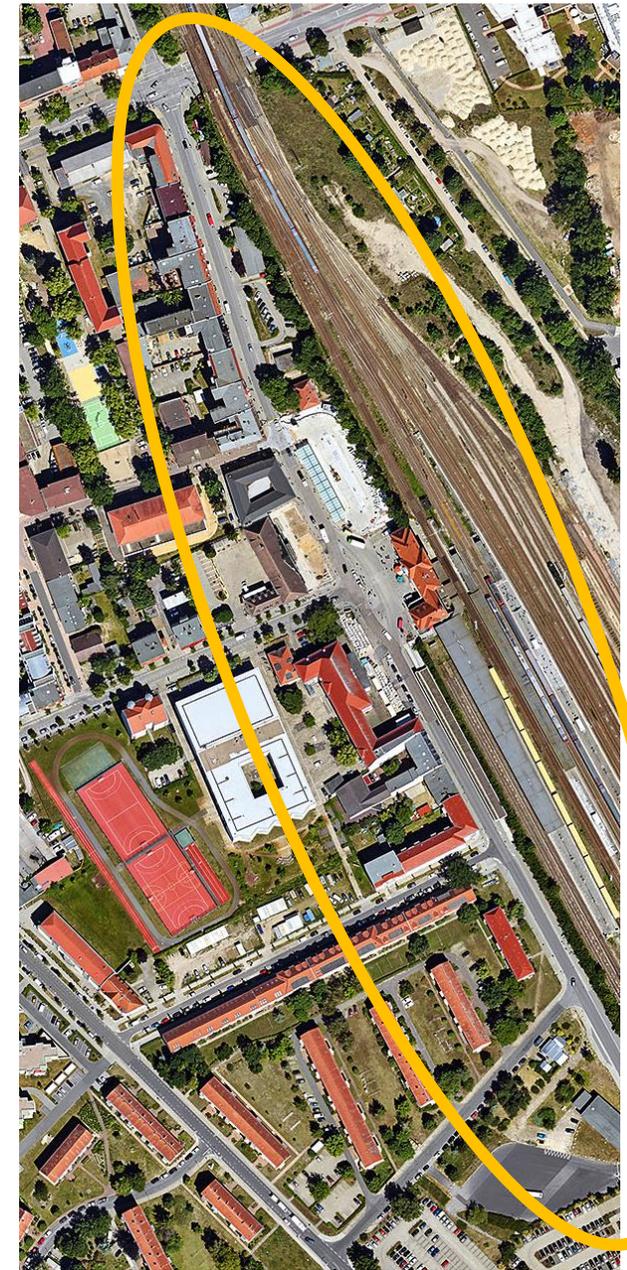
③ Bahnhofsumfeld

Anlass

Oranienburg ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Damit rückte auch das Bahnhofsumfeld aufgrund steigender Fahrgastzahlen, vielseitiger Nutzungsansprüche und teilräumlicher Defizite in den Fokus der Stadtentwicklung. U.a. im Rahmen des Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren wird das westliche Bahnhofsumfeld daher seit 2017 als zentrale Mobilitätsdrehscheibe weiterentwickelt. In diesem Zuge wurde ein Fahrradparkhaus und eine zusätzliche P+R –Anlage hergestellt, die Stralsunder Straße teilräumlich umgebaut und verkehrsberuhigt sowie der Busbahnhof verlagert und nördlich des Bahnhofsgebäudes neu hergestellt (in Umsetzung). Damit sind viele der im städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Bahnhofsumfeld (2016) angestrebten Maßnahmen bereits umgesetzt worden. Einiges bleibt jedoch noch zu tun. Dazu gehört eine bessere Verflechtung des Bahnhofsumfeldes mit dem Geschäftsbereich um die Bernauer Straße, eine stadtraumverträglichere Lösung des P+R-Angebotes und langfristig eine bessere Erreichbarkeit der Bahnsteige sowie die Anknüpfung an die Bahnhofsostseite. Städtebaulich unbefriedigend sind insbesondere die heterogenen und teilweise profanen Bau- und Nutzungsstrukturen bahnseitig entlang der Stralsunder Straße bis zur Bernauer Straße.

Das weitere Bahnhofsumfeld ist und bleibt damit ein wichtiger Handlungsschwerpunkt der Innenstadt- bzw. der gesamtstädtischen Entwicklung und ist über die Grenzen des Sanierungsgebietes hinaus zu betrachten und weiterzuentwickeln.

Quelle Luftbild: Stadt Oranienburg



Handlungsschwerpunkt

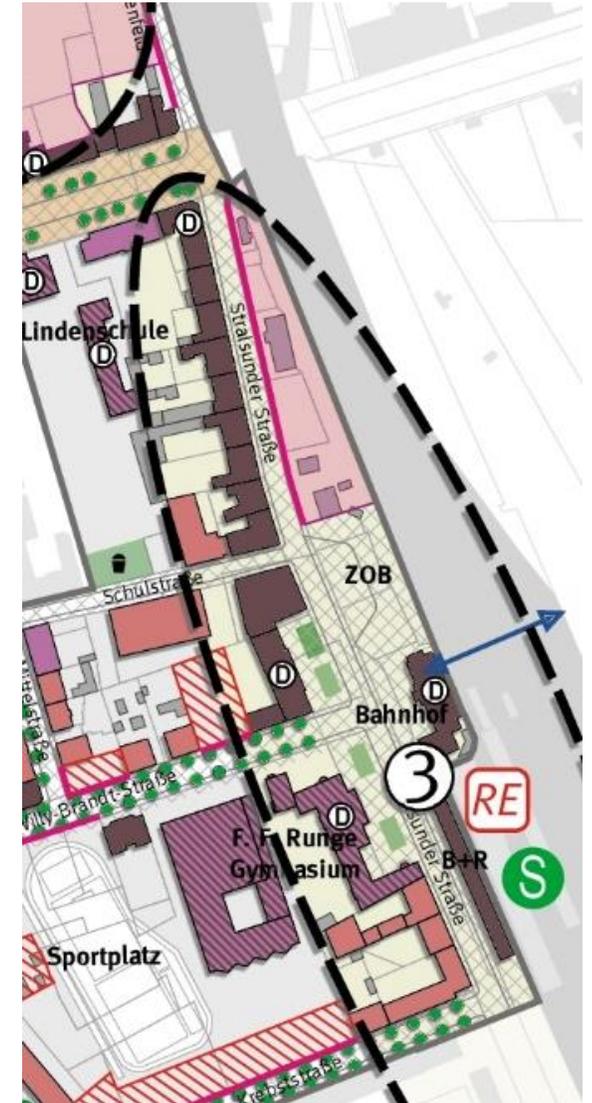
③ Bahnhofsumfeld

Entwicklungsleitlinien / Zielsetzungen

Das Bahnhofsumfeld ist als **zentrale Mobilitätsdrehscheibe** sowie als **attraktives Entrée** in die Innenstadt städtebaulich und funktional weiterzuentwickeln.

- **Funktionale und gestalterische Aufwertung** - Städtebauliche Entwicklung der z.T. unter- bzw. fehlgenutzten Flächen entlang der Stralsunder Straße zwischen Bahnhofplatz und Bernauer Straße im Sinne einer attraktiven Wegeachse von Bahnhof zur Innenstadt (Haupteinkaufsstraße), hierfür städtebauliche Neuordnung der vorhandenen Flächenpotenziale und Schaffung einer baulichen Kante / städtebauliche Verdichtung
- **P+R-Angebot** - flächenoptimierende bzw. stadtraumverträglichere Entwicklung des P+R Angebotes im Bereich Lindenstraße / Stralsunder Straße (Vorhaben Neubau Parkhaus wieder aktiv angehen)
- **Mobilitätshub** - kontinuierliche Weiterentwicklung des Bahnhofs als „Mobilitätshub“ durch Ergänzung / Integration weiterer Mobilitätsangebote (u.a. Sharing-Angebote, Ladestationen ...)
- **Bessere Erreichbarkeit** - Herstellung eines südlichen Zugangs v.a. zum S-Bahngleis, in diesem Zuge ggf. Erweiterung des Fahrradparkhauses, außerdem Verlängerung des Bahnsteigtunnels bis auf die Neustädter Seite (stadträumliche Integration der Bahnhofsostseite)
- **Langfristig Entwicklungspotenziale nutzen** – städtebauliche Entwicklung der Bahnhofsostseite zur Schaffung weiterer Mobilitätsangebote (Entlastung der Westseite) sowie Ausschöpfen von Flächenpotenzialen (Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung)

Ausschnitt Städtebauliches Zielkonzept



Handlungsschwerpunkt

③ Bahnhofsumfeld

Vorbereitende Maßnahmen und Konzepte / Strategien

- Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs / ggf. eines Realisierungswettbewerbs für die Neubebauung der Stralsunder Straße im Bereich zwischen Busbahnhof und Bernauer Straße (ggf. Grunderwerb durch die Stadt?)
- Umsetzung weiterer Planungen und Maßnahmen (P+R-Parkhaus, Erweiterung Fahrradparkhaus, südlicher Zugang zu den Bahnsteigen, Tunneldurchstich usw.) in enger Abstimmung mit der DB und dem Landkreis
- Aktive Einbindung der Innenstadtakteure sowie der Öffentlichkeit

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020

Handlungsschwerpunkt

4 Fischerkiez

Anlass

Die Kleingartenanlage „Havelufer“ am Fischerkiez zählt zusammen mit den weiteren, derzeit von einem Wassersportverein genutzten städtischen Flächen, zu den zentralen Potenzialflächen im Innenstadtbereich mit direktem Wasserbezug. Das Havelufer ist in diesem Bereich nur eingeschränkt zugänglich, die Gebäude des Wassersportvereins stellen zudem einen städtebaulichen Missstand dar, die Flächen sind fehl- bzw. untergenutzt.

Eine nachhaltige Quartiersentwicklung der im Kommunalbesitz befindlichen Flächen ist ein wichtiges Ziel der Innenstadtentwicklung. Konkrete Entwicklungsvorstellungen bzw. Planungen gibt es noch nicht. Im Rahmen der Fortschreibung der Rahmenplanung sind daher sowohl übergeordnete Entwicklungsziele für den Bereich herauszuarbeiten und abzustimmen als auch Umsetzungsstrategien für die prozesshafte Entwicklung der Flächen zu formulieren.

Quelle Luftbild: Stadt Oranienburg



Handlungsschwerpunkt

④ Fischerkiez

Entwicklungsleitlinien / Zielsetzungen

Der Fischerkiez ist als attraktives, grünes Quartier mit Modellcharakter und starkem Freiraum- und Wasserbezug sowie vielfältigen Nutzungsangeboten für ALLE zu entwickeln.

- **Grünes Quartier** - Schaffung von zielgruppenorientiertem, v.a. bezahlbarem Wohnraum östlich des Fischweges in einer aufgelockerten, durchgrünten Quartiersstruktur mit eigenem Charakter (Gartenstadt), qualitätvollen öffentlichen Räumen und eines auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Mobilitätskonzeptes (autoarmes Quartier, Quartiergarage), teilräumlich Integration nicht störender, kleinteiliger gewerblicher Nutzungen (z.B. Gastronomie, Dienstleistung) im Sinne eines lebendigen Stadtquartiers
- **Nachhaltige Quartiersentwicklung** – Förderung einer klimaorientierten Quartiersentwicklung einschl. Einsatz regenerativer Energien, klimaresilienter Vegetation, nachhaltiges Regenwassermanagement usw.
- **Wasser und Grün für alle** - Sicherung und Weiterentwicklung prägender Freiraumstrukturen (u.a. Erhalt bestehender Baumalleen) und Schaffung einer durchgängigen Uferpromenade, hierzu Entwicklung einer attraktiven öffentlichen Parkanlage zwischen Havelufer und Fischerweg mit vielfältigen Nutzungsangeboten für Spiel und Bewegung, u.a. Schaffung eines besonderen Spielplatzes mit hoher Zielortqualität bzw. gesamtstädtischer Ausstrahlung
- Städtebauliche Neuordnung des Wassersportstandortes → Lösungen für die Integration oder Verlagerung des Wassersportclubs in enger Abstimmung / Kooperation mit den Akteuren vor Ort
- **Stadträumliche Verknüpfung** - Weiterentwicklung der stadträumlichen Verknüpfung mit den umliegenden Quartieren / Funktionen mit dem Luise-Henrietten-Steg als zentrale Fuß- und Radwegeverbindung, Verknüpfung mit der Pferdeinsel herstellen (Brücke)

Ausschnitt Städtebauliches Zielkonzept



Handlungsschwerpunkt

④ Fischerkiez

Vorbereitende Maßnahmen und Konzepte / Strategien

- Umsetzung eines moderierten öffentlichen Beteiligungsverfahrens (Akteurs- und Öffentlichkeitsbeteiligung) – Ideensammlung
- Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs zur Entwicklung des Fischerkiezes (Ideensammlung)
- Schaffung von Baurecht durch ein Bebauungsplanverfahren

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020

Sektorale Handlungsschwerpunkte

Förderung nachhaltiger Mobilität

Veränderung der Mobilitätsansprüche und neue Mobilitätstrends (Verkehrswende):

- Integration von Mobilitätshubs ((Verknüpfungspunkt zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln und deren Services) an zentralen Orten
- Entwicklung tragfähiger / stadtverträglicher Lösungen für den ruhenden Kfz-Verkehr
- Weitere Qualifizierung der Radinfrastruktur (Qualifizierung Radwegeverbindungen, mehr und sichere Abstellmöglichkeiten) mit Fokus auf das Bahnhofsumfeld und die Bernauer Straße
- weitere Verbesserung der Bedingungen für den Fußverkehr (Querungsstellen, Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität)
- Weiterentwicklung und Stärkung des ÖPNV
- Unterstützung von E-Mobilität
- Umsetzung alternativer Lieferkonzepte, Ausbau der digitalen Infrastruktur zur Steuerung und Reduzierung des Verkehrs (Stichwort Smart City)



Radabstellanlage Bernauer Straße

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020

Sektorale Handlungsschwerpunkte

Klimawandel als zentrale Herausforderung

Umsetzung präventiver Maßnahmen bzw. Strategien zur Verminderung des Ausstoßes der klimarelevanten Treibhausgase (Klimaschutz) und zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels, wie Extremwetterereignisse (Klimaanpassung):

- Ergänzung von klimaresilienter Vegetation, z.B. weitere Baumpflanzungen / Ersatz an geeigneten Standorten in der Innenstadt, Ergänzung temporärer Begrünungselemente auf Plätzen mit geringem Grünanteil (z.B. Hochbeete, Big Bags), insektenfreundliche Wiesenmischungen entlang von straßenwegebegleitenden Grünstreifen
- Lösungen für nachhaltiges Regenwassermanagement (z.B. durch Gründächer)
- Bereitstellung von Trinkwasserstellen
- energetische Ertüchtigung von Gebäuden
- Einsatz erneuerbarer Energien (u.a. PV-Anlagen auf Dächern)
- ggf. „grüne“ Zwischennutzung von Brachen und Baulücken



Bötzower Stadtgraben - Grünwegeverbindung

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020

Sektorale Handlungsschwerpunkte

Entwicklung Innenstadt

Weitere Stärkung der vielfältigen bzw. gemischten Nutzungsstruktur der Innenstadt v.a. angesichts der strukturellen Veränderungen / Herausforderungen im Einzelhandel

- Hilfestellung / Maßnahmen zur Sicherung und Weiterentwicklung des Geschäftsbesatzes, insbesondere in der Bernauer Straße
- Anpassung / Qualifizierung des öffentlichen Raums, v.a. Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Zielortqualität der Bernauer Straße (v.a. Boulevard)
- Weiterführung der Netzwerkarbeit (Geschäftsstraßenmanagement)
- Integration frequenzbringender Nutzungen u.a. in Bereichen Einzelhandel, Kultur, Verwaltung, Gewerbe, Handwerk, Erholung / Freizeit (Schwerpunkt Runge Straße)



Boulevard mit Qualifizierungsbedarf

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020

Sektorale Handlungsschwerpunkte

Wohnentwicklung in der Innenstadt

Weitere Stärkung der Innenstadt als attraktiver Wohnort

- Fortführung der Wohnentwicklung an geeigneten Standorten (Nachverdichtung, Neubebauung) unter Berücksichtigung verschiedener Zielgruppen und der Sicherung / Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch kommunales Baulandmodell / Flächenmanagement (ggf. Wohnraumförderung für Wohnungen auf städtischen Grundstücken bzw. Grundstücken der WOBA)
- Bedarfsbezogene Entwicklung der Infrastruktur (z.B. Ergänzung punktueller Spielplatzangebote z.B. entlang des Havelufers, im Fischerkiez, Boulevard Bernauer Straße)



Neue, attraktive Wohnlage am Schlosshafen

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020

Ihre Fragen, Hinweise und Anregungen zur weiteren Entwicklung der Innenstadt nehmen wir sehr gern entgegen!

Senden Sie uns hierzu bitte bis zum 16.04.2021
eine E-Mail an:
stadtentwicklung@oranienburg.de

oder

schreiben Sie einen Brief an das
Stadtplanungsamt
Schlossplatz 1
16515 Oranienburg

Vielen Dank für Ihre Interesse und Ihre Mitwirkung!

IMPRESSUM

Bearbeitung durch:

BIG Städtebau GmbH

Treuhänderischer Sanierungsträger
der Stadt Oranienburg
Regionalbüro Berlin
Axel-Springer-Straße 54b
10117 Berlin
www.dsk-big.de

GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97
10715 Berlin
www.gruppeplanwerk.de

Im Auftrag der

Stadt Oranienburg

vertreten durch den Bürgermeister
Stadtplanungsamt
Schlossplatz 1
16515 Oranienburg

Foto: GRUPPE PLANWERK 2020