

Textbebauungsplan
"Genossenschaftssiedlung Eden"
Erste Änderung



Stadt Oranienburg
Schlossplatz 1
16515 Oranienburg

Knieper + Partner

Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung

Pohlstraße 91
10785 Berlin

Textbebauungsplan "Genossenschaftssiedlung Eden"
Erste Änderung
Begründung

Auftraggeber:

Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG
Struweg 501
16515 Oranienburg
Tel.: 03301 / 523 26

Auftragnehmer:

Knieper + Partner

Büro für Stadtplanung und Projektsteuerung

Pohlstraße 91
10785 Berlin
Tel.: 030 / 421 62 13

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung Christian Pogoda

November 2020, Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Bestehendes Planrecht	2
1.3 Anlass der Planänderung	3
2 Lages und Abgrenzung des Plangebietes	7
2.1 Regionale Einordnung	7
2.2 Stadträumliche Einbindung, Erschließung	7
3 Planungsvorgaben	8
3.1 Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Regionalplanung	10
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Landschaftsplan	13
3.5 Schutzgebiete	13
3.6 Denkmalschutz	13
3.7 Waldflächen	15
4 Bestandsbeschreibung	15
4.1 Bebauung und Dichte	15
4.2 Nutzung	17
4.3 Grün- und Freiflächen	19
4.4 Boden, Wasser, Altlasten und Kampfmittel	21
4.5 Verkehrserschließung	23
4.6 Technische Erschließung	24
5 Inhalte der Planung	25
5.1 Art der baulichen Nutzung	25
5.2 Maß der baulichen Nutzung	28
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	33
5.4 Mindestgröße von Baugrundstücken	34
5.5 Flächen für den Gemeinbedarf	35
5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	35
5.7 Öffentliche und private Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Bindung für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	35
5.8 Bauordnungsrechtliche Festlegungen	36
5.9 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	37

6 Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen	40
7 Immissionsschutz	41
8 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans	41
9 Rechtsgrundlagen	44
Anhang: Festsetzungen	45

Begründung

1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

1.1 Ausgangslage

Planungsgegenstand ist die Genossenschaftssiedlung Eden in Oranienburg. Die Siedlung Eden ist Ende des 19. Jahrhunderts vor dem Hintergrund der aufkommenden Lebensreformbewegung als Obstbaukolonie gegründet worden. Ziel der Genossenschaftsgründer war ein im Gegensatz zur Großstadt stehendes naturverbundenes Leben. Die Genossenschaft erwarb zu diesem Zweck im Jahr 1893 Flächen westlich der Stadt Oranienburg, um dort zu siedeln und den Boden zu bewirtschaften. Es wurden Parzellen mit einer Größe von anfangs zumeist 2.800 m² gebildet, die ausreichen sollten, Familie autark mit Obst und Gemüse zu versorgen. Nach mehreren Erweiterungen in den Jahren bis 1919, bei denen im Norden und Osten der Siedlung auch kleinere Grundstücke parzelliert wurden, umfasst die Siedlung heute eine Fläche von 120 ha. Die Siedlungsfläche nimmt etwa 93 ha ein und teilt sich nach einer aktuellen Erhebung in etwa 500 Grundstücke auf. Diese Grundstücke gehören nach wie vor der Genossenschaft und werden in Erbpacht vergeben.

Städtebaulich ist die bis 1919 entstandene Struktur der Obstbau-siedlung in ihren Grundzügen erhalten geblieben. Die Siedlung wird weiterhin von einer lockeren Bebauung mit Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken geprägt. Ihren Mittelpunkt bildet das Verwaltungsgebäude der Genossenschaft mit der angrenzenden Festwiese und einer stillgelegten Obstfabrik. Das zu der Obstfabrik gehörende Presshaus ist saniert worden und wird für Veranstaltungen genutzt. Auf dem Gelände der Siedlung befinden sich weiterhin eine Schule, in der nach dem Konzept des französischen Reformpädagogen Célestin Freinet unterrichtet wird, und ein Kindergarten in Holz-/Lehmbauweise. Zudem gibt es innerhalb der Siedlungsfläche eine Hofstelle (Amalienhof) mit umgebenden Wiesenflächen. Das ursprüngliche städtebauliche Konzept der Siedlung sah eine keilförmige Grünfläche vor, die aus westlicher Richtung auf die Obstfabrik ausgerichtet ist. Diese Grünfläche ist heute nur noch in Teilen erlebbar, die übrigen Flächen wurden parzelliert und sind bebaut.

Der Obst- und Gemüseanbau zum Zwecke der Selbstversorgung hat aufgrund geänderter wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen an Bedeutung verloren.

Nach der politischen „Wende“ 1989/90 setzte in der Siedlung eine Phase der Neuorientierung ein. Ein Planungsprozess begann, auf Grundlage verschiedener städtebaulicher und landschaftsplanerischer Analysen wurde im Jahr 1994 die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Oranienburg-Eden aufgestellt. Die BEP definiert das Ziel einer behutsamen Weiterentwicklung der Siedlung, nicht jedoch deren Umstrukturierung. Eine Verdichtung der Bebauung soll ausdrücklich nicht zugelassen werden. Die Genossenschaftssiedlung Eden als besondere Siedlungs- und Lebensform sollte Spielraum für eine ökonomisch-ökologische Wei-

terentwicklung erhalten, der landschaftlich geprägte Charakter der Obstbausiedlung sollte erhalten bleiben.

Die Ergebnisse der BEP wurden in 14 Leitsätzen zusammengefasst. Darin heißt es u.a.:

- Eden ist ein räumlich abgegrenzter, eigenständiger Siedlungsbereich Oranienburgs mit besonderem Charakter. Die Genossenschaftssiedlung besitzt aufgrund ihrer Geschichte und Nutzung eine Bedeutung weit über Oranienburg hinaus.
- Eden ist ein Wohngebiet. Gewerbliche Nutzungen sollen neben Obst- und Gartenbau ausschließlich der Nahversorgung und der Bereitstellung von ergänzenden Dienstleistungen dienen.

Diese Leitsätze sind weiterhin aktuell und bilden die Grundlage für den planerischen Umgang mit der Siedlung Eden.

1.2 Bestehendes Planrecht

Auf Grundlage der Ziele dieser Bereichsentwicklungsplanung wurde im Jahre 2003 der Text-Bebauungsplan "Genossenschaftssiedlung Eden" aufgestellt. Der Bebauungsplan trat 2004 in Kraft. Er trifft im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

- Ausweisung der Siedlungsgrundstücke als Kleinsiedlungsgebiet (§ 2 BauNVO)
- Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kinderhort, Verwaltungsgebäude der Genossenschaft) und Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Seniorenwohnanlage im Nordosten der Siedlung)
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen (Festwiese, Esser-Freiland) und privater Grünflächen (vier unbebaute Flurstücke Bereich „Am Keil“)
- Festsetzung Flächen für die Landwirtschaft (Amalienhof mit umgebenden Flächen)
- Beschränkung der GRZ für Hauptanlagen auf 120 m² in Verbindung mit einer maximalen GRZ von 0,1 mit Überschreitungsmöglichkeiten für Gewächshäuser bis zu einer GRZ 0,3
- Beschränkung der GRZ für Nebenanlagen auf 50 m²
- Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.350 m²
- Definition der überbaubaren Grundstücksfläche als Streifen, der mindestens 5 m und maximal 30 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt liegt.

Hinzu kommen Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke (Hecken als Einfriedungen, Anpflanzung von Obstbäumen), baugestalterische Vorschriften (ein zweites Vollgeschoss ist gestalterisch als Dachgeschoss auszuführen) und Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgartenzone. Die Festsetzungen der GRZ für die Haupt- und Nebenanlagen orientieren sich an der Siedlerordnung der Genossenschaft für die Bebauung der Erbpachtgrundstücke.

Der Bebauungsplan ist ein Textbebauungsplan und ein einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, da keine Verkehrsflächen festgesetzt werden. Festsetzungen der Verkehrsflächen waren nicht erforderlich, da diese im Bestand vorhanden sind und keine Veränderungen erfolgen sollten.

1.3 Anlass der Planänderung

Aus den folgenden beiden Gründen soll der Bebauungsplan geändert werden:

1. Überarbeitung Nutzungsmaße für Haupt- und Nebenanlagen, generelle Überprüfung der getroffenen Festsetzungen

Ende des Jahres 2010 wurden der Stadt Oranienburg Verstöße gegen den Bebauungsplan angezeigt. Die zulässige Grundfläche war in einigen Fällen überschritten worden. Dies nahm die Stadt zum Anlass, im Rahmen einer Bestandsaufnahme die derzeit tatsächlich bestehenden Nutzungsmaße zu erheben. Ergebnis war, dass die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen teilweise nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Dies betrifft insbesondere die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen, die auf 70 % der Grundstücke im Plangebiet überschritten wird, es betrifft aber auch die zulässige Grundfläche für die Hauptanlagen (vgl. im Einzelnen Kap. 4.1).

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Oranienburg in Abstimmung mit der Eden-Genossenschaft beschlossen, die festgesetzten Nutzungsmaße zu überprüfen und ggf. zu ändern, damit sie stärker den realen Gegebenheiten entsprechen und der Bebauungsplan seine Ordnungsfunktion auch zukünftig erfüllen kann. Dies nimmt die Stadt Oranienburg zum Anlass, auch die anderen Festsetzungen des Bebauungsplans einer Überprüfung zu unterziehen.

2. Festsetzung des zentralen Bereichs der Eden-Genossenschaft einschließlich Schulgrundstück als allgemeines Wohngebiet

Die Genossenschaft hat auf ihrer Generalversammlung am 16.03.2016 beschlossen, den sog. „zentralen Bereich“ der Siedlung städtebaulich neu zu ordnen. Zum zentralen Bereich zählen die ehemalige Obstfabrik sowie die zwischen dem Struveweg und der Wilhelm-Groß-Straße gelegenen Flächen: die Festwiese, das Gebäude der Genossenschaftsverwaltung, das Grundstück der freien Schule sowie ein Wohngrundstück (Flurstück 1176/51). Hinzu kommen westlich des Mittelwegs ein Barackengebäude aus der Zeit vor 1989, das Teil der Obstfabrik war, und die angrenzende unbebaute Fläche (Flurstück 49/21). Das Gebäude der ehemaligen "Eden-Pension" (Flurstück 51/4, das östlich der Schulgrundstück liegt, unterscheidet sich aufgrund seiner Dreigeschossigkeit und seiner Nutzung städtebaulich ebenfalls dem zentralen Bereich zugeordnet werden.

Die Stadt Oranienburg hat entschieden, diesem Wunsch der Genossenschaft zu entsprechen und das Planungsrecht im zentralen Bereich zu ändern. Für den zentralen Bereich besteht Planungs- und Umgestaltungsbedarf. Ausgangspunkt ist die ehemalige Mosterei, die aus sechs Gebäuden besteht. Sie ist denkmal-

geschützt und teilsaniert. Lediglich das Presshaus ist saniert, es wird für kulturelle Veranstaltungen genutzt. Die übrigen Gebäude stehen weitgehend leer (Nutzung von Kellerräumen als Lagerflächen, Nutzung eines Gebäudekomplexes durch eine in Eden ansässige Musikschule, Nutzung einiger Räume durch die Eden-Ausstellung, in der die Geschichte der Siedlung dargestellt wird). Das Verwaltungsgebäude der Genossenschaft und insbesondere die östlich davon gelegene "Eden-Pension" sind sanierungsbedürftig. Die Baracke westlich der Mosterei ist abgängig und stellt an dieser Stelle keine angemessene Grundstücksnutzung dar. Die westlich der Baracke gelegenen Flächen bieten Potenziale für eine Neubebauung.

Der zentrale Bereich unterscheidet sich deutlich vom Rest der Siedlung Eden. Er ist nicht von einem gartenbezogenen Wohnen geprägt, maßstabsbildend sind insbesondere die Grundstücke der ehemaligen Mosterei. Daher ist es erforderlich, für diese Fläche eine eigene städtebauliche Struktur zu entwickeln und eine höhere bauliche Dichte zuzulassen. Dies lässt sich im Rahmen eines Kleinsiedlungsgebiets nicht realisieren. Daher soll der zentrale Bereich insgesamt als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ziel ist die Entwicklung einer Wohnnutzung in Verbindung mit kleinteiligem, wohnverträglichem Gewerbe. Damit wird auch das Ziel verbunden, eine langfristig tragfähige Nachnutzung für die denkmalgeschützte Bausubstanz zu gewährleisten und den weitgehenden Leerstand der alten Obstfabrik zu beseitigen.

Bestandteil des "zentralen Bereichs" ist auch das Schulgrundstück Struweg 500. Es handelt sich um eine Grundschule in privater Trägerschaft, in der nach einem spezifischen pädagogischen Konzept unterrichtet wird. Die Nutzung des Schulgrundstücks ist zeitlich befristet. Es existieren Überlegungen, die Schule um eine gymnasiale Oberstufe zu erweitern. Diese Erweiterung lässt sich aus räumlichen Gründen innerhalb des derzeitigen Standortes nicht umsetzen. Daraus könnte sich zukünftig die Notwendigkeit ergeben, den Standort der Schule zu verlagern. Im Schuleinzugsbereich Eden sind zudem ausreichend Kapazitäten für die Grundschulversorgung vorhanden, so dass diese Schule zur Sicherung der Grundschulversorgung nicht erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund soll auf die planungsrechtliche Sicherung des Schulstandorts verzichtet werden. Die Festsetzung "Allgemeines Wohngebiet" im B-Plan für das Flurstück 2099/51 ermöglicht dessen ungeachtet den Weiterbetrieb der Schule, weil Schulen als "Anlagen für soziale Zwecke" gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Der Vorentwurf der ersten Änderung des Bebauungsplans sah vor, auch die Festweise sowie die beiden östlich angrenzenden Grundstücke in das allgemeine Wohngebiet einzubeziehen. Allerdings erhielt die Stadt Oranienburg vom Landesamt für Denkmalpflege im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Mitteilung, dass die Festweise ein eingetragenes Baudenkmal sei. Dies wurde seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Oberhavel mit Schreiben

vom 24.11.2016 an die Eden-Genossenschaft wie folgt begründet:

Der Festplatz ist wegen seiner besonderen orts- und sozialgeschichtlichen sowie seiner städtebaulichen Bedeutung erhaltenswert.

Die Obstbaukolonie "Eden" entstand auf Grundlage genossenschaftlichen Bodenbesitzes. Sie diente den Mitgliedern als Wohnstätte und bot zugleich die Möglichkeit des ländlichen Nebenerwerbs. Wichtigstes Produkt war das Obst, das hier sowohl für den Eigenbedarf als auch für den Verkauf in kooperativem Zusammenwirken der Siedler angebaut und vermarktet wurde - damals eine Novität. Mit Gründung der Kolonie vor mehr als einhundert Jahren kam es auch zur Anlage des Platzes, unter Verwendung gemeinschaftlichen Bodens und zur gemeinsamen Nutzung gedacht. Seither bildet er, zusammen mit den umliegenden Gemeinschaftsbauten und -anlagen, den kommunikativen und geselligen Mittelpunkt der Genossenschaft. Hier begegneten sich die Mitglieder auf ihren alltäglichen Wegen oder versammelten sich, um Angelegenheiten der Siedlungsentwicklung und Fragen des Obstbaus zu erörtern. Und hier traf man sich zu den gemeinsamen jährlichen Höhepunkten, um bei Gesangs- und Tanzdarbietungen zu entspannen und nachbarschaftliche Kontakte zu vertiefen. Sich mit Gleichgesinnten im Freien aufzuhalten, galt den lebensreformerisch eingestellten Mitgliedern als förderlich und zugleich identitätsstiftend - programmatisch zum Ausdruck gebracht u. a. im Siedlungsnamen "Eden". Der Festplatz dokumentiert diesen grundlegenden gemeinschaftlichen Ansatz des Siedlungsprojekts. Zugleich erinnert er als Schauplatz zahlloser Begegnungen und geselliger Zusammenkünfte an wichtige Etappen und Ereignisse im Prozess der Siedlungsentwicklung. Innerhalb des ausgedehnten und heute fast lückenlos parzellierten Siedlungsareals hebt sich der Festplatz als besonderes städtebauliches Element hervor. Seit seiner Entstehung markiert er - zusammen mit den an der Ost- und Nordseite erhaltenen Gemeinschaftsbauten - das funktionale und räumliche Zentrum der Obstbaukolonie.

Vor diesem Hintergrund war es erforderlich, die Festwiese aus dem allgemeinen Wohngebiet herauszunehmen. Sie wird weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit wird gleichzeitig den Anregungen zahlreicher Bürger aus der frühzeitigen Beteiligung entsprochen. Für die beiden östlich angrenzenden Wohngrundstücke, die aus Gründen der Abrundung in das allgemeine Wohngebiet einbezogen worden waren, gilt die bisherige Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet. Die Fläche des allgemeinen Wohngebiets reduziert sich damit deutlich und umfasst nun noch die Grundstücke der alten Mosterei mit dem westlich angrenzenden Bereich, das Genossenschaftsgebäude sowie die Schule. Aufgrund einer Anregung von Bürgern wird zudem das Grundstück der Eden-Pension in das allgemeine Wohngebiet einbezogen.

Ein städtebauliches Konzept für das allgemeine Wohngebiet liegt noch nicht vor. Geplant ist, die Mosterei denkmalgerecht zu sanieren und zukünftig vorwiegend für Wohnzwecke zu nutzen.

Kleinere Teilflächen könnten wohnverträgliches Gewerbe oder Dienstleistungsnutzungen aufnehmen. Es bestehen Überlegungen, die Verwaltung in die sanierte Mosterei zu verlagern und das Gebäude dann für Wohnzwecke zu nutzen.

3. Weitere Änderungen

Ein Flurstück, das bisher als private Grünfläche festgesetzt ist, soll in das Baugebiet (Kleinsiedlungsgebiet) einbezogen werden. Es liegt an der Straße „Am Keil“ zwischen dem Kreckeweg und dem Volkmarweg (Flurstück 48/13). Die Fläche wird bereits baulich genutzt, dort befinden sich Tierkäfige und weitere Nebenanlagen.

Die grundlegenden Ziele des Bebauungsplans - die Erhaltung des durchgrünten Charakters der Siedlung und die Sicherung der Freizeit- und Erholungsfunktion der Grundstücke - gelten weiterhin und sind nicht Gegenstand der Änderung. Auch der Status als einfacher Bebauungsplan soll beibehalten werden, da Festsetzungen von Verkehrsflächen weiterhin nicht erforderlich sind.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften über die Aufstellung von Bebauungsplänen auch für deren Änderung. Die Änderung der zulässigen Nutzungsmaße für Haupt- und Nebenanlagen berührt die Grundzüge der Planung, weil diese ein wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzepts dieses Bebauungsplans sind. Daher wird die Änderung im Normalverfahren mit Umweltbericht durchgeführt.

Von der Satzungsänderung wird der gesamte, im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Bereich, berührt. Dieser umfasst die Teilflächen der Fluren 4 und 5 der Gemarkung Oranienburg und besitzt eine Größe von ca. 120 ha.

Die Änderung erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193). Es wird von der Möglichkeit des § 233 Abs. 1 bzw. § 245c Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht, wonach das Verfahren nach dem BauGB in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung abgeschlossen werden kann.

2 Lages und Abgrenzung des Plangebietes

2.1 Regionale Einordnung

Die Stadt Oranienburg ist ca. 35 km nördlich von Berlin gelegen. Sie besitzt etwa 41.500 Einwohner. Oranienburg ist die Kreisstadt des Landkreises Oberhavel und im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg als Mittelzentrum eingestuft.

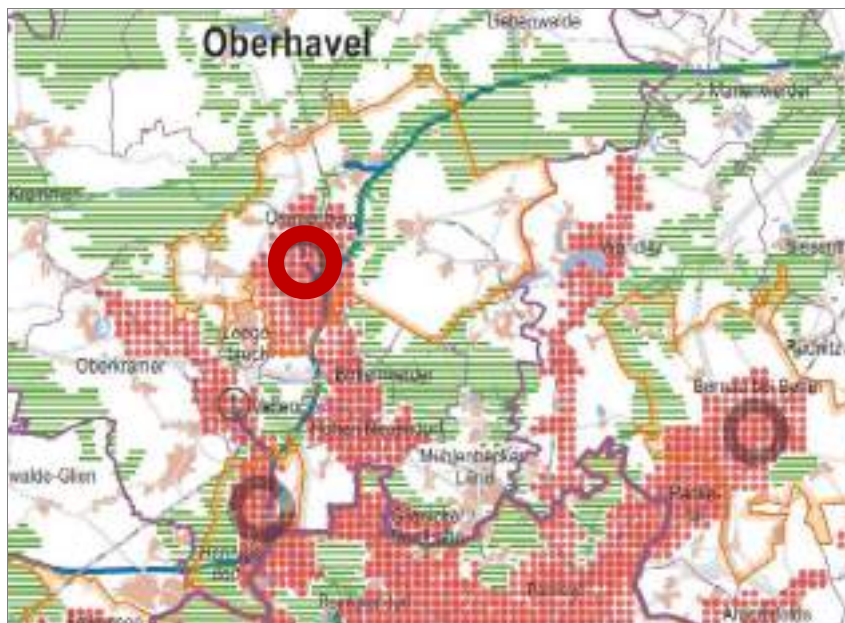


Abbildung 1: Überregionale Einordnung der Stadt Oranienburg nach dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die Lage der Stadt ist mit einem roten Kreis hervorgehoben, dieser ist nicht Bestandteil der Darstellung des LEP HR.

2.2 Stadträumliche Einbindung, Erschließung

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung entspricht dem Bereich der Genossenschaftssiedlung Eden und damit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Genossenschaftssiedlung Eden“ aus dem Jahr 2003. Es liegt westlichen der „Kernstadt“ Oranienburg. Im Norden grenzt es an die Bundesstraße 273, im Osten an den Oranienburger Kanal, im Süden an die Annahofer Straße und die Walther-Bothe-Straße sowie im Westen an die Ortsumgehung Oranienburg (Bundesstraße 96).

Anbindung an den öffentlichen Verkehr besteht über den Bahnhof Oranienburg. Dieser befindet sich östlich der Siedlung in etwa 3 km Entfernung. Er ist Endhaltepunkt der Berliner S-Bahn und wird von Zügen des Regionalverkehrs bedient. Die Siedlung Eden ist über regelmäßig verkehrende Buslinien (Haltestellen „Eden“ und „Umspannwerk“) an das Stadtzentrum und den Bahnhof angebunden.

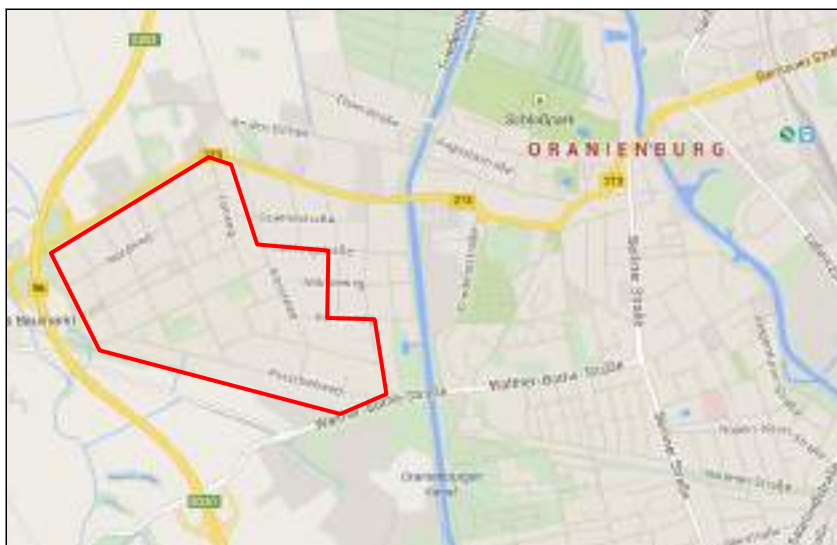


Abbildung 2: Verortung der Siedlung im Stadtgebiet

3 Planungsvorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung werden von den Bundesländern Berlin und Brandenburg gemeinsam erarbeitet und sind im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) niedergelegt, der seit dem 01. Juli 2019 in Kraft ist. Er hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst, der seit 2009 gültig war. Zum Zeitpunkt der Ertaufstellung des Bebauungsplans 2004 galt der Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsbereich (LEP eV) aus dem Jahre 1998.

Der LEP HR konkretisiert die Grundsatzfestlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) von 2007 und setzt einen übergeordneten Rahmen für künftige räumliche Entwicklungen in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, die auf nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert und umgesetzt werden sollen. Seine Ziele (**Z**) sind von den Städten und Gemeinden bei der Aufstellung von Bauleitplänen als zwingende Vorgaben zu beachten, Grundsätze (**G**) sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der LEP HR ordnet Oranienburg dem Strukturraum Berliner Umland (BU) zu (**Z** 1.1). In der Begründung wird erläutert, dass die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg durch unterschiedliche Strukturräume geprägt ist, für die unterschiedliche Handlungs- und Steuerungsbedarfe für die Raumordnung ergeben. Verwiesen wird auf die dynamische Entwicklung im Berliner Umland, die von einer zunehmenden Verdichtung, wachsenden Verkehrsaufkommen und zunehmenden Raumnutzungskonflikten gekennzeichnet ist

Oranienburg wird als Mittelzentrum eingestuft (vgl. Z 3.1 und Z 3.6 des LEP HR) soll gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge übernehmen. Ihre Aufgabe wird wie folgt definiert: Sie versorgen als Versorgungs-, Bildungs- und zum Teil auch Wirtschaftszentrum die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich mit räumlich gebündelt bereitgestellten öffentlichen und privaten Waren- und Dienstleistungsangeboten des gehobenen Bedarfs. Damit verbunden ist regelmäßig die räumliche Konzentration der Siedlungsentwicklung sowie von Arbeitsplatz- und Dienstleistungs- sowie Versorgungsangeboten.

Das Stadtgebiet von Oranienburg ist zum überwiegenden Teil Bestandteil des „Gestaltungsraums Siedlung“ gemäß Z 5.6 des LEP HR. Der „Gestaltungsraums Siedlung“ reicht im Westen bis zur B 96 Ortsumgehung Oranienburg. Im „Gestaltungsraums Siedlung“ ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR): Kreis = Mittelzentrum. rote Schraffur = Gestaltungsraum Siedlung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 31 ist als Teil des Siedlungsbereichs der Stadt Oranienburg dargestellt und liegt gleichzeitig innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung. Grundsatz (G) 5.1 sieht vor, die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung zu konzentrieren.

Ziel der Änderung des Textbebauungsplans ist, die bestehende städtebauliche Struktur der Obstbausiedlung zu sichern, wobei im Zuge der Änderungen die Spielräume bezüglich der GRZ für Haupt- und Nebengebäude in Anpassung an die tatsächlich bestehenden Verhältnisse etwas erweitert werden sollen. Zudem soll eine intensivere Nutzung des zentralen Bereichs im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets ermöglicht werden. Die Planungsziele, die verfolgt werden, folgen dem Prinzip der Innenentwicklung gemäß Grundsatz 5.1 und entsprechen auch dem

Ziel 5.6., wobei keine Erweiterung der Wohnsiedlungsfläche erfolgt.

Die Stadt Oranienburg hat zu diesem Änderungsverfahren gemäß Art. 12 des Landesplanungsvertrags bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) nach den Zielen der Raumordnung angefragt. Mit Schreiben vom 07. Oktober 2016 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass der Bebauungsplan keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt. Dies wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange seitens der GL mit Schreiben vom 25.04.2018 bestätigt.

Die Stellungnahmen der GL von 2016 und 2018 erfolgten jeweils noch auf Grundlage des bis 2019 gültigen Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg. Im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans, die parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt, wurde die GL im Januar 2020 nochmals beteiligt. Im Bezug auf die FNP-Änderung hat die GL mit Schreiben vom 28.01.2020 bestätigt, dass die Planungsabsicht an die (im LEP HR niedergelegten) Ziele der Landesplanung angepasst ist.

Zwar betrifft die FNP-Änderung nur den "zentralen Bereich", der Genossenschaftssiedlung, während der Bebauungsplan die gesamte Siedlung umfasst. Dennoch kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass sich die landesplanerische Zustimmung zur FNP-Änderung auf den Bebauungsplan übertragen lässt und der Bebauungsplan somit weiterhin an die landesplanerischen Ziele - nunmehr des LEP HR - angepasst ist, da die für diese Planung relevanten Ziele des LEP HR und des zuvor gültigen LEP B-B inhaltlich deckungsgleich sind:

- Der LEP B-B weist Oranienburg ebenso wie der LEP B-B als Mittelzentrum aus, das gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge übernehmen soll und das in seiner Funktion zu erhalten und zu stärken ist.
- Auch der LEP B-B ordnet das Stadtgebiet von Oranienburg zum überwiegenden Teil dem „Gestaltungsraum Siedlung“ (gemäß Z 4.5 des LEP B-B) zu. Der „Gestaltungsraum Siedlung“ reicht im Westen bis zur B 96 Ortsumgehung Oranienburg. Im „Gestaltungsraum Siedlung“ ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig. Die Genossenschaftssiedlung Eden liegt als vorhandener Siedlungsbereich innerhalb des „Gestaltungsraum Siedlung“.

3.2 Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Dabei werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung durch Regionalpläne vorgegeben, welche aus dem LEP B-B zu entwickeln und zu vertiefen sind. Der Landkreis Oberhavel gehört zur Planungsregion Prignitz-Oberhavel.

Für die Planungsregion Prignitz-Oberhavel liegen die sachlichen Teilpläne Windenergienutzung von 2003, Rohstoffsicherung aus dem Jahr 2010 sowie den sich in Aufstellung befindlichen teilräumlichen Regionalplan Freiraum und Windenergie vor. Beide erstgenannten Pläne erhalten keine Regelungen zur raumordnerischen Steuerung der Siedlungsentwicklung für die Stadt Oranienburg, bzw. thematische Vorbehaltsgebiete, die es zu beachten gilt. Der sachlichen Teilplan „Freiraum und Windenergie“ liegt als Entwurf vor, auch er enthält keine für dieses Verfahren relevante Aussagen

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg liegt bisher in der Fassung der 7. Änderung vor (Schulstandort Friedrichsthaler Chaussee, bekanntgemacht am 11. Juli 2020). Die Urfassung stammt vom Dezember 2015.

Der FNP stellt das Plangebiet des Bebauungsplans „Genossenschaftssiedlung Eden“ bisher überwiegend als „Wohnbaufläche mit hoher landwirtschaftlicher Prägung Typ 5, GFZ bis 0,15“, dar, Flächen im Nordwesten der Siedlung werden als „Wohnbaufläche Typ 4, GFZ bis 0,3“ dargestellt. Die keilförmige Grünfläche westlich der Mosterei und das „Alwin-Esser-Freiland“ sind als Parkanlage ausgewiesen, die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Kindergarten) sind durch entsprechende Symbole gekennzeichnet. Der Amalienhof und die umliegenden Wiesen werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

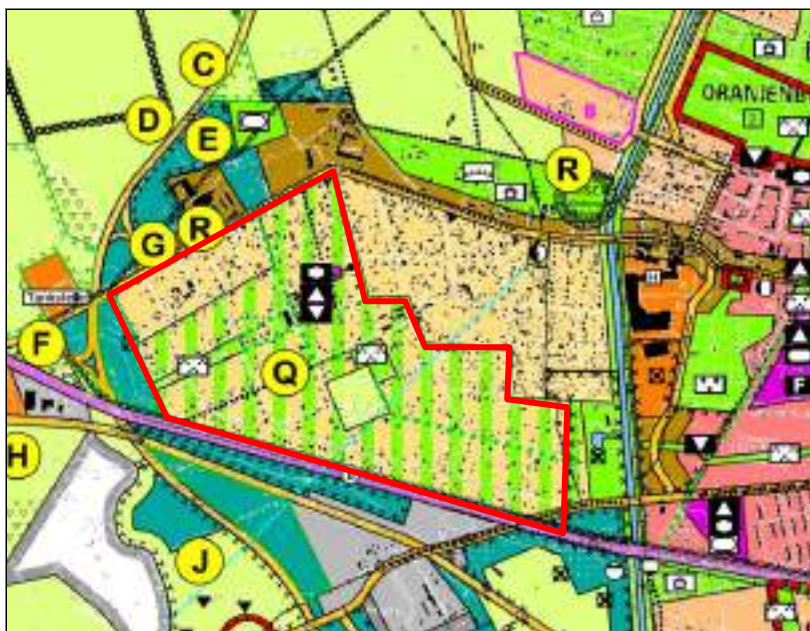


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Oranienburg wirksame Fassung vom 19.12.2015

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind deckungsgleich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dies gilt auch für den Bebauungsplan in seiner geänderten Fassung, allerdings mit Ausnahme des zentralen Bereichs. Dieser soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet dargestellt werden, zudem soll der im FNP dargestellte Schulstandort nicht mehr dauerhaft gesichert

werden. Insoweit wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO geändert (5. Änderung).



Abbildung 5: Darstellung des Änderungsbereichs im FNP (wirksame Fassung vom 19.12.2015)



Abbildung 6: vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im FNP (nach der 5. Änderung)

Das Grundstück der alten Mosterei sowie die östlich angrenzenden Grundstücke bis zur "Eden-Pension werden als allgemeines Wohngebiet Typ 2 (GFZ bis 0,8) dargestellt, die Grundstücke westlich davon als Wohngebiet Typ 3 (GFZ bis 0,5). Auf die Darstellung des Schulstandorts wird verzichtet.

Die Einbeziehung eines Flurstücks im Bereich der Grünfläche „Am Keil“ in das Baugebiet liegt unterhalb des Darstellungsmaßstabes eines Flächennutzungsplans, der keine parzellenscharfen Ausweisungen trifft.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid vom 26.10.2020 genehmigt und ist seit Ende 2020 rechtswirksam.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Oranienburg liegt in der Fassung vom Januar 2008 vor. Darin werden Aussagen zur Kernstadt getroffen. Als Teilraumziele für den Bereich „Eden (Obst- und Landbausiedlung)“, werden folgende Teilraumziele definiert:

- KS 35 - Erhaltung des garten- und obstbaumgeprägten Charakters, strikte Begrenzung baulicher Nachverdichtung, Erhaltung des Grabelandes
- KS 36 – Erhalt der Freiflächen des Amalienhofs als landwirtschaftliche Nutzfläche oder Entwicklung zu einer öffentlichen Grünfläche mit Obstwiesencharakter
- KS 37 – Sicherung einer Grünstäur entlang des Muhrgrabens mit hohem Wert für den regionalen Fließgewässer-Biotopverbund

Hinzu kommt die in Eden vorzufindende Vielfalt alter Obstsorten, speziell Apfelsorten. Diese resultiert aus der mehr als 100-jährigen Geschichte als Obstbaukolonie und könnte im Zuge einer Nachverdichtung verloren gehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen auch in der geänderten Fassung der Erhaltung der bestehenden lockeren Bauungsstruktur und der Bewahrung des durchgrünten Siedlungscharakters. Sie entsprechen den Zielen des Landschaftsplanes.

3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Schutzgebiets nach dem Naturschutzrecht. Südlich des "Amalienhofs befindet sich ein Bereich mit Sandtrockenrasen, der den Status eines gesetzlich geschützten Biotops hat (gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Die betreffende Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und von der Änderung nicht betroffen. Weitere gesetzlich geschützte Biotop sind nicht vorhanden, die vorhandenen Flächen mit Obstbäumen sind Bestandteile von privaten Gartenflächen und keine Streuobstwiesen im Sinne des § 18 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz. Dies gilt auch für eine vor einigen Jahren vom NABU neu angelegte Fläche, diese wird im geänderten Bebauungsplan weiterhin als private Grünfläche festgesetzt. Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb eines Naturparks, eines FFH-Gebiets oder eines europäischen Vogelschutzgebiets.

3.6 Denkmalschutz

Nach Mitteilung des Brandenburgischen Landesamts für Denkmalpflege stehen im Plangebiet folgende Gebäude bzw. bauliche und sonstige Anlagen unter Denkmalschutz:

- Kleiststraße 220 (Wohnhaus mit Gewächshaus)
- Kleiststraße 232 (Atelierhaus)
- Körnerweg 313 (Wohnhaus)
- Nordweg 58 (Wohnhaus)
- Ostweg 204 (Wohnhaus mit Nebengebäuden, Mauer und Ziegelpflasterung)
- Ostweg 234/235 (Wohnhaus)
- Ostweg 239 (Wohnhaus)
- Ostweg 33/Struveweg (Wohnhaus)
- Ostweg 49 (Wohnhaus)
- Simonsweg 93 (Wohnhaus)
- Struveweg 102/Wilhelm-Groß-Straße (Gasthaus und Erholungsheim der Siedlung Eden)
- Struveweg 500/Wilhelm-Groß-Straße (Schul- und Volkshaus der Siedlung Eden)
- Struveweg 501 Genossenschaftshaus mit Nebengebäuden)
- Struveweg 502 bis 505 (Alte Mosterei)
- Volkmarweg (Festplatz)
- Volkmarweg 24 (Wohnhaus)
- Volkmarweg 29 (Wohnhaus)
- Volkmarweg 100, Wilhelm-Groß-Straße 100a (Wohnhaus mit Nebengebäuden)

Die Denkmale werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Geltungsbereich befinden sich zudem vier archäologische Fundplätze. Betroffen sind die Flurstücke 1113/24, 1403/63, 1487/71 sowie 1726/63. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege / archäologisches Landesmuseum teilt hierzu folgendes mit:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen führen in archäologischen Fundplatzbereichen in der Regel zu einer Teilerstörung von Bodendenkmalsubstanz. Allerdings handelt es sich bei den oben angeführten Fundplätzen um solche mit einem in höchstem Maße punktuellen Charakter, die sich im vorliegenden Falle dadurch auszeichnen, dass sie nur vereinzelt mit einer umfangreichen Denkmalsubstanz im Boden verbunden sind. Das heißt im vorliegenden Falle:

Mit Erdeingriffen verbundene Maßnahmen wie u.a. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, Verlegungen von Leitungen, umfangreichere Baumpflanzgruben usw. bedürfen im unmittelbaren Bereich der Fundplätze (im 10m-Radius um den Fundpunkt) einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Diese ist bei der zuständigen Unteren

Denkmalschutzbehörde des Kreises Oberhavel zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG).

Diese Erlaubnis wird im Regelfall erteilt und lediglich mit der Auflage versehen werden, dass Vorhabenträger ihrer Dokumentationspflicht gem. § 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG dadurch nachkommen müssen, dass sie Termine der Erdarbeiten frühzeitig den Denkmalbehörden melden und eine Zugänglichkeit des Geländes für Kontrollen der Denkmalbehörden sicherstellen.

Bei Erdarbeiten außerhalb der Fundplatzbereiche unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Auf die vier archäologischen Fundstellen wird im Textbebauungsplan ebenfalls hingewiesen.

3.7 Waldflächen

Nach Mitteilung des Landesbetriebs Forst sind im Plangebiet Waldflächen mit einer Größe von insgesamt etwa 0,8 ha vorhanden. Es handelt sich um die Flurstücke 1417/63, 1418/63, 1968/63 und 567 tlw., die nordöstlich des "Escher-Freilandes" gelegen sind. Sie werden als Parkanlage im Zusammenhang mit einem angrenzenden Spielplatz genutzt.

Weiterhin befinden sich im Westen und Südwesten des Planungsgebietes unmittelbar angrenzend weitere Waldflächen.

Die Waldflächen im Plangebiet bzw. in dessen unmittelbarer Nachbarschaft werden von der Änderung des Bebauungsplans nicht berührt. Sie bleiben unverändert. Der Landesbetrieb Forst äußert keine Einwände gegen die Planung.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Bebauung und Dichte

Das Plangebiet zeichnet sich durch seine großen Grundstückszuschnitte mit dominierenden Gartenflächen aus, die aus der geschichtlichen Entwicklung Edens herrühren. Die Siedlungsfläche umfasst etwa 93,2 ha, die sich auf etwa 500 Parzellen aufteilen. In Vorbereitung des Änderungsverfahrens wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme durchgeführt, in deren Zuge auch die Grundstücksgrößen im Plangebiet neu ermittelt worden sind. Der Schwerpunkt liegt bei Flächengrößen zwischen etwa 1.350 m²

und etwa 3.000 m². Kleinere Grundstücke konzentrieren sich im nördlichen und östlichen Teil der Siedlung sowie auf dem Teil der Grünfläche westlich der Obstfabrik, der parzelliert und bebaut wurde. Zu berücksichtigen ist dabei, dass Pächter dort in vielen Fällen nicht nur ein Grundstück besitzen, so dass die verfügbare Fläche entsprechend größer ist.

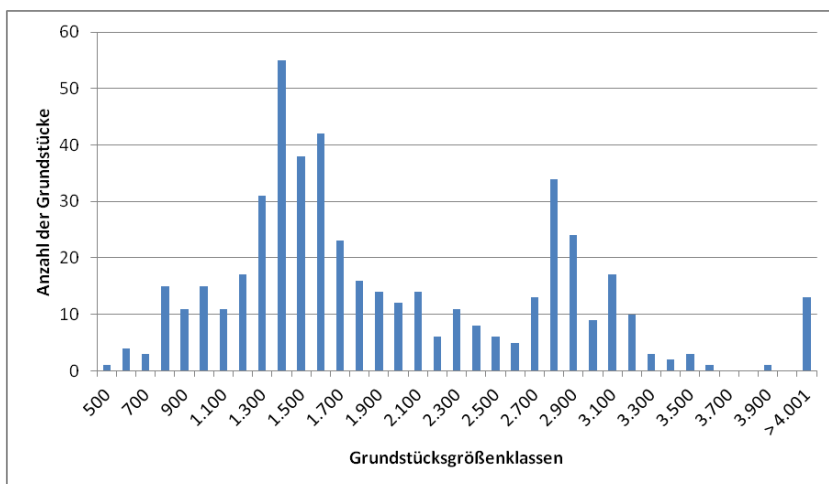


Abbildung 7: Häufigkeitsverteilung der Grundstücke nach Größe in m² (eigene Darstellung Büro Knieper+Partner auf Grundlage der Bestandsaufnahme vom April 2014)

Es zeigt sich, dass die meisten Grundstücke im Siedlungsbereich die geltende Mindestgrundstücksgröße einhalten bzw. überschreiten. Von den erfassten Grundstücken sind etwa 145 kleiner als 1.350 m², was etwa 29 % entspricht. Da dies in den weitaus überwiegenden Fällen bereits zum Zeitpunkt der Parzellierung der Fall war (Siedlungserweiterungen in den Jahren vor 1919) sieht der geltende Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung für Grundstücke vor, die vor dem 09.12.2002 bestanden haben.

Etwa 450 Erbbaugrundstücke sind mit Wohngebäuden bebaut, zumeist ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäuser mit Satteldach. Die Gebäude sind in den letzten Jahrzehnten sukzessive entstanden und verfügen außer der in der Regel geneigten Dächer über keine einheitlichen architektonischen Merkmale. Das zweite Geschoss hat im Regelfall die Gestalt eines ausgebauten Dachgeschosses, nur wenige Gebäude sind zweigeschossig und verfügen zusätzlich über ein ausgebautes Dachgeschoss.

Die Grundfläche der Gebäude liegt schwerpunktmäßig zwischen 80 m² und 120 m². Die derzeit geltende Festsetzung einer maximal zulässigen GR von 120 m² wird auf rund 62 % der Grundstücke eingehalten. Umgekehrt bedeutet dies, auf etwa 38 % der Grundstücke (nach der Erhebung sind es 170 Parzellen) stehen Gebäude, die eine größere Grundfläche als die festgesetzten 120 m² besitzen. Die festgesetzte GRZ von 0,1 für das Hauptgebäude wird auf den meisten Grundstücken eingehalten. Größere Überschreitungen sind nur auf wenigen Grundstücken zu verzeichnen.

Für eine Reihe von Grundstücken (z.B. ehemalige Obstfabrik), die städtebaulich nicht Teil der Siedlungsfläche sind, wurde kei-

ne GR und auch keine GRZ festgesetzt. Dies gilt entsprechend für die Gemeinbedarfsflächen und die Fläche zum Wohnen für besondere Personengruppen. Diese Grundstücke wurden in der Bestandsaufnahme gesondert betrachtet.

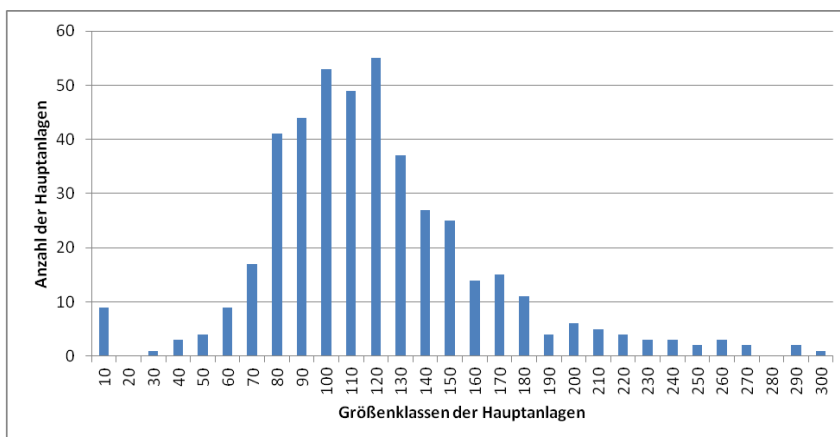


Abbildung 8: Häufigkeitsverteilung der Fläche der Hauptanlagen nach Größe in m² (eigene Darstellung Büro Knieper+Partner auf Grundlage der Bestandsaufnahme vom April 2014)

Auf nahezu allen Grundstücken befinden sich Nebenanlagen. Vereinzelt existieren auch Grundstücke, die nur mit Nebenanlagen bebaut sind, wobei diese zumeist im Zusammenhang mit anderen Grundstücken genutzt werden.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden auch die Nebenanlagen erfasst. Ermittelt wurden die Grundflächen von Schuppen, Stellplätze und Zufahrten und sonstige versiegelte Flächen und bauliche Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück. Dies erfolgte mit Hilfe von Luftbildern, woraus gewissen Ungenauigkeiten resultieren, die sich über die Gesamtzahl der Grundstücke jedoch ausgleichen dürften. Es zeigt sich, dass die zulässige Grundfläche von 50 m² für Nebenanlagen auf etwa 70 % aller Grundstücke überschritten wird. Ursächlich hierfür sind vielfach Zufahrten zu Stellplätzen, die im rückwärtigen Grundstücksbereich liegen. Betrachtet man Hauptanlagen und Nebenanlagen gemeinsam, ergibt sich auf etwa 50 % der Grundstücke eine Überschreitung der GRZ von 0,15 (GRZ 0,1 zzgl. 50 % Überschreitung). Die Bestandsaufnahme der Nebenanlagen zeigt auch, dass eindeutig Stellplätze oder eher erholungsbezogene Nebenanlagen dominieren, während Ställe oder Gewächshäuser zwar auf einigen Grundstücken vorkommen, insgesamt aber deutlich zurücktreten.

Es besteht eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern. Die Gebäude halten im Regelfall einen Abstand von 5 m zur angrenzenden Straße ein. Hiervon abweichende Bauformen finden sich auf den Gemeinbedarfsflächen, bei der Seniorenwohnanlage sowie auf dem Gelände der Obstfabrik.

4.2 Nutzung

Das Plangebiet besteht zum weitaus überwiegenden Teil aus Wohngrundstücken. Prägend sind Einfamilienhäuser mit den dazugehörigen Nebenanlagen sowie Nutz- und Erholungsgärten.

Die großen Gärten bestimmen den spezifischen Charakter der Siedlung und lassen die Bebauung in den Hintergrund treten.



Abbildung 9: Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf (eigene Darstellung Büro Knieper+Partner)

Darüber hinaus sind im Plangebiet Gemeinbedarfseinrichtungen (Genossenschaftsverwaltung, Schule, Kindergarten), eine Seniorenwohnanlage (Fläche für Personen mit besonderem Wohnbedarf), die ehemalige Obstfabrik sowie vereinzelt kleinteilige gewerbliche Nutzungen vorhanden (vgl. Abb. 8 und 9).



Abbildung 10: gewerbliche Nutzungen, ehem. Obstfabrik (eigene Darstellung Büro Knieper+Partner

4.3 Grün- und Freiflächen

Es gibt zwei öffentliche Grünflächen im Plangebiet. Dies ist zum einen die Festwiese südlich der Genossenschaftsverwaltung (im Plan auf der folgenden Seite mit Ziffer 1 bezeichnet) und das zu großen Teilen baumbestandene „Alwin-Esser-Freiland“ nordöstlich des Amalienhofs (Ziffer 2). Die Festwiese wird in der Regel zweimal jährlich für Festveranstaltungen der Genossenschaft genutzt.

Der Amalienhof und die ihn umgebenden Freiflächen besitzen den Charakter einer Fläche für die Landwirtschaft. Diese Fläche besitzt die Größe von 3 ha (Ziffer 4, vgl. auch Abb. 4 auf S. 21).

Es gibt bisher vier private Grünflächen im Bereich zwischen dem Kreckeweg und dem Volkmarweg. Auf einer Fläche (westlich des Leuschwegs) hat der NABU vor einigen Jahren eine Obstbaum-

wiese angelegt. Eine weitere private Grünfläche liegt am westliche der Straße „Am Keil“ (jeweils mit Ziffer 3 bezeichnet). Beide Flächen werden weiterhin als private Grünfläche festgesetzt.

Eine östlich der Straße „Am Keil“ gelegene bisherige private Grünfläche (Flurstück 48/13, mit Ziffer 5 bezeichnet) soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Bestandteil des Kleinsiedlungsgebiets werden, da sie bereits mit diversen Nebengebäuden bebaut ist.



Abbildung 11: öffentliche und private Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft (eigene Darstellung Büro Knieper+Partner)

Schließlich existiert unmittelbar westlich der ehemaligen Obstfabrik ist eine baumbestandene Wiese, die bisher als private Grünfläche festgesetzt ist (Flurstücke 49/21, auch mit Ziffer 5 bezeichnet). Diese Fläche soll als Teil des zentralen Bereichs in das allgemeine Wohngebiet einbezogen werden.



Abbildung 12: Amalienhof mit Freifläche (eigene Darstellung Büro Knieper+Partner)

4.4 Boden, Wasser, Altlasten und Kampfmittel

4.4.1 Boden, Wasser

Die Aussagen der Begründung des bestehenden Textbebauungsplans zum Boden haben weiterhin Gültigkeit. Demnach steht ca. 0,8 m bis 1,2 m unter Gelände Niedermoorboden an, darunter liegen Feinsande. Der höchste Grundwasserstand (HGW) liegt etwa 0,8 m unter der Geländeoberfläche.

Zum Zeitpunkt der Ertaufstellung des Bebauungsplans lag das Plangebiet noch in der Trinkwasserschutzzone des Wasserwerks Oranienburg. Diese wurde Ende 2002 aufgehoben.

Weitere Aussagen zu Boden und Wasser sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.4.2 Altlasten

Als Altlasten sind unter der ISAL-Nr. 0336850557 eine Altlastenverdachtsfläche auf dem Volkmarweg (ehemalige Obstfabrik) sowie unter der ISAL-Nr. 0338650996 eine Altlastenverdachtsfläche am Westweg (außerhalb des Plangebiets) registriert.

Altlastverdachtsfläche Obstfabrik

Das Grundstück der alten Mosterei wird im Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde beim LK Oberhavel als Altlastenverdachtsfläche Altstandort „Fruchtsaft-Kelterei“ geführt (ALKTAT-Nr. 0336650557). Die Eintragung in das Kataster beruht nach Mitteilung der Unteren Bodenschutzbehörde auf einer

historischen Recherche, die im Jahre 1992 angestellt wurde: *ENROCON, Gesellschaft für Geotechnik und Consulting GmbH, Historische Recherchen alter Industriestandorte im Landkreis Oberhavel (Industriestandortkomplex Nr. 1); Standort Nr. 9 EDENER Obstbausiedlung, Struveweg, O-1400 Oranienburg, 26. Juni 1992.*

Die Untersuchung wurde vom damaligen Landkreis Oranienburg in Auftrag gegeben. Sie war Bestandteil eines seit August 1991 laufenden Pilotprojektes "Flächenrecycling der Industriestandorte. Es wurden an den untersuchten Standorten Gespräche mit Mitarbeitern geführt, Ortsbesichtigungen durchgeführt und vorliegende Informationen und Unterlagen ausgewertet.

Eine potenzielle Quelle für Schadstoffbelastungen des Bodens wurde seinerzeit in einem Lagerraum für Hilfsstoffe im Keller des Mostereigeländes identifiziert. Der Boden dieses Lagerraums sei mit *"stark mit verkippten Stoffen verschmutzt"*. Der Lagerboden wird als aus Kacheln bestehend beschrieben. Bei Undichtigkeit der Kachelfugen sei die Möglichkeit eines Eintrags dieser Substanzen in den Untergrund gegeben. Ob unter den verkippten Substanzen tatsächlich Giftstoffe waren, wurde nicht ermittelt, in der Recherche wird auf erforderliche weiterführende Untersuchungen verwiesen. Potentiell mögliche Schadstoffe wären Phosphorsäure und chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKWs).

Die Untersuchung kommt dem Fazit, dass weder eingetretene Schäden noch eine akute Gefährdung für Mensch und Umwelt, (insbesondere des Schutzguts Grundwasser) zu erkennen seien. Bedingt durch die Möglichkeit von Schadstoffeinträgen in den Boden im Bereich des Lagers für Hilfsstoffe bestehe im Bereich des Untersuchungsgebiets allerdings eine potentielle Gefährdung des obersten unbedeckten Grundwasserleiters. Eine potentielle Gefährdung des nutzbaren Grundwasserleiters bestehe vor dem Hintergrund der gelagerten Schadstoffmengen und der geologisch / hydrogeologischen Verhältnisse nicht.

Es wurde empfohlen, im Umfeld des betroffenen Gebäudes drei Flachpegel einzubringen, um das Grundwasser auf mögliche Schadstoffe zu untersuchen. Dies ist seinerzeit nicht erfolgt

Konkrete Anhaltspunkte, dass tatsächlich Altlasten vorhanden sind, liegen somit nicht vor. Um zu ermitteln, ob Bodenbelastungen eingetreten sind, müssten pfadbezogene Untersuchungen durchgeführt werden, hier insbesondere im Hinblick auf mögliche Schadstoffeinträge in den obersten unbedeckten Grundwasserleiter.

Aufgrund der Einstufung des Mostereigeländes als Altlastverdachtsfläche und aufgrund der beschriebenen Ergebnisse der historischen Recherche wird die betreffende Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, auch wenn nicht bekannt ist, ob tatsächlich Altlasten vorhanden sind.

Der Altlastenverdacht steht einer Festsetzung des Mosteregrundstücks als allgemeines Wohngebiet nicht entgegen. Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung als Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass bei einer Umnutzung

dieser Fläche pfadbezogene Altlastenuntersuchungen nach Bundesbodenschutzgesetz durchzuführen und im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen sind.

Radioaktive Altlast

Südöstlich des Plangebiets, am Oranienburger Kanal im Bereich des Bootshafens, ist eine Fläche vorhanden, die mit radioaktiven Altlasten belastet ist, siehe Abbildung 12. Es handelt sich um eine Grünfläche, die durch eine Abdeckung gesichert ist und betreten werden kann.



Abbildung 13: Lageplan Altlastfläche, Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit

Im Jahre 2002 wurden Auswirkungen dieser Altlastfläche ermittelt, die bis in das Plangebiet reichen. Der betroffene Bereich ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet (textlich durch Aufzählung der betroffenen Flurstücke).

Im Falle einer Bebauung bzw. ist es erforderlich, die Fläche erneut auf radioaktive Kontamination zu überprüfen und ggf. zu sanieren. Entsprechende Auflagen werden im Bauantragsverfahren erteilt.

4.4.3 Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, daher ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich, die beim staatlichen Munitionsbergungsdienst mind. 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen einzureichen ist.

4.5 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die angrenzenden Bundesstraßen B 273 im Norden (Germendorfer

Allee) sowie über die Gemeindeeigenen Straßen Annahofer Straße und die Walther-Bothe-Straße im Süden. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich die Anschlussstelle der B 273 an die B 96 Ortsumgehung Oranienburg, über die der Berliner Ring (A 10) und die A 111 Zubringer Tegel/Berlin Zentrum zu erreichen sind.

Die innere Erschließung der Genossenschaftssiedlung erfolgt über ein orthogonal verlaufendes Raster aus befestigten und teilweise auch unbefestigten Straßen durch das Gebiet. Sie weisen durch ihren schmalen und an die Nutzung angepassten Straßenquerschnitt eine begrenzte Leistungsfähigkeit auf, für das derzeitige Verkehrsaufkommen sind sie jedoch ausreichend dimensioniert. Das innere Straßennetz ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

4.6 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist technisch vollständig erschlossen.

Trinkwasser und Abwasser

Das Plangebiet ist über den Träger des Ver- und Entsorgungsnetzes dem Entwässerungsbetrieb Oranienburg für Frisch- und Abwasser (EBO) vollständig an die zentrale Trinkwasserversorgung und an das zentrale Abwassernetz angeschlossen. Weiterhin unterliegen alle Grundstücke dem Anschlusszwang gemäß Satzung.

Oberflächenwasser

Über eine Regenkanalisation verfügt das Plangebiet nicht. Niederschlagswasser ist daher zu fassen und oberflächlich, vorzugsweise am Anfallort zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen (§ 54 BbgWG). Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird ein ausreichend großer Anteil unversiegelter Fläche, auch auf den kleineren Grundstücksflächen bereitgehalten.

Elektroenergie, Gas

Die Stromversorgung erfolgt über den Versorgungsträger der Stadtwerke Oranienburg.

Die Gesamtstadt Oranienburg ist an die zentrale Erdgasversorgung angeschlossen. Koordiniert wird die Versorgung über den Träger Erdgasversorgung Oranienburg GmbH.

Telekommunikation

Das Gebiet ist an das Leitungsnetz der Deutschen Telekom angebunden.

5 Inhalte der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes berührt nicht die grundsätzlichen Planungsziele des Bebauungsplans aus dem Jahre 2004. Der städtebauliche Charakter der Obstbaumsiedlung soll erhalten bleiben. Es soll jedoch der Tatsache Rechnung getragen werden, dass infolge geänderter Lebensgewohnheiten und des gestiegenen Wohlstandes andere Ansprüche an Wohnung und Umfeld bestehen, als dies in der Vergangenheit der Fall war. Die Grundstücke dienen heute in einem wesentlichen Maße Erholungszwecken. Die meisten Haushalte verfügen über ein bis zwei PKW, wobei Stellplätze und Zufahrten nach § 19 BauNVO bei der Ermittlung der GR mitzurechnen sind. Diese Entwicklung hatte zum Zeitpunkt der Ertaufstellung des Bebauungsplans zwar längst eingesetzt, war aber bei den getroffenen Festsetzungen nicht ausreichend berücksichtigt worden. So sind die zulässigen Nutzungsmaße aus der Siedlerordnung übernommen worden, die im Kern aus der Zeit vor 1945 stammt.

Daher ist es vor dem Hintergrund der geänderten Nutzungsansprüche an die Grundstücke vertretbar und auch erforderlich, den Spielraum für die Errichtung von Haupt- und Nebenanlagen auf den Grundstücken maßvoll zu vergrößern. Zudem sollen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und die tatsächlichen bestehenden Verhältnisse auf den Grundstücken wieder in eine stärkere Übereinstimmung gebracht werden, da der Bebauungsplan ansonsten seine Aufgabe, die Bodennutzung zu regeln, nicht mehr erfüllen kann. Das bedeutet allerdings nicht, dass die am stärksten versiegelten Grundstücke den Maßstab für die getroffenen Festsetzungen bilden. Die überarbeiteten Festsetzungen schaffen im Rahmen eines Kompromisses einen gewissen zusätzlichen Spielraum, wobei aber das Ziel, den spezifischen Charakter der Siedlung auch in der Zukunft zu bewahren, weiterhin Gültigkeit besitzt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Kleinsiedlungsgebiet

Die Festsetzung eines Kleinsiedlungsgebietes nach § 2 BauNVO entspricht dem besonderen städtebaulichen Charakter der Siedlung. Gemäß § 2 Abs. 2 BauNVO sind im Kleinsiedlungsgebiet zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Städtebaulich prägend sein soll weiterhin die Gartennutzung auf vergleichsweise großen Grundstücken, auch wenn der Aspekt der Selbstversorgung zusehends in den Hintergrund getreten ist. Dennoch soll auch zukünftig die Möglichkeit bestehen, innerhalb der Siedlung Wohnen, Gartenbau und Handwerk zu verbinden

und besondere Lebensformen zu praktizieren. Eden soll weiterhin ein Rahmen auch für eine alternative Lebensweise bleiben, die, eingebettet in eine soziale Gemeinschaft, wirtschaftliche Tätigkeit, Kultur und ökologische Lebensweise miteinander verbindet. Es wurde geprüft, die Art der Nutzung insgesamt in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern. Damit würde dieses Ziel aufgegeben, die Siedlung würde sich früher oder später zu einem beliebigen Wohngebiet entwickeln. Das ist nicht städtebauliches Ziel der Stadt Oranienburg. Andere Ziele gelten für den zentralen Bereich um die Obstfabrik, dieser soll zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (siehe Kap. 5.1.2).

Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, sowie Schank- und Speisewirtschaften entsprechen ebenfalls dem Charakter der Siedlung. Entsprechende Nutzungen waren ehemals vorhanden. Deren Zulässigkeit schafft Entwicklungsperspektiven, beispielsweise für einen Verkauf von in der Siedlung produzierten Nahrungsmitteln (Obst, Gemüse, Säfte) oder einer entsprechenden Gastronomie.

Im bisherigen Planrecht ist geregelt, dass gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

- sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
- nicht störende Gewerbebetriebe

allgemein zulässig sind. Auch diese Regelung soll beibehalten bleiben. Angesichts der Größe der Siedlung ist es angemessen, Gebäude mit zwei Wohnungen errichten zu können, beispielsweise für Kinder und Großeltern oder auch dafür, in einer größeren Gemeinschaft zusammen zu leben. Die geltenden Nutzungsmaße und die Regelungen zur Geschossigkeit stellen auch zukünftig sicher, dass nur Gebäude entstehen können, die sich hinsichtlich ihres Maßstabes in die kleinteilige Bebauungsstruktur der Siedlung einfügen. Ausgenommen ist hiervon weiterhin die Seniorenwohnanlage als besondere Wohnform für ältere Bürger. Sie dient insbesondere älteren Menschen, die ihren Garten nicht mehr bewirtschaften können, aber weiterhin in der vertrauten Umgebung der Siedlung leben möchten.

Nicht störende Gewerbebetriebe, beispielsweise kleine Handwerksbetriebe, sollen allgemein zulässig sein, weil Grundlage der Siedlungsidee ist, Wohnen und Arbeiten – in zeitgemäßer Form - zu verbinden. Dies soll im Sinne einer auf die Zukunft gerichteten Entwicklung der Siedlung weiterhin möglich sein. Einzelne gewerbliche Nutzungen sind in der Siedlung vorhanden, vgl. Abb. 7 auf Seite 12.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist festgesetzt, dass Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Auch diese Festsetzung soll beibehalten werden. Das durch Tankstellen hervorgerufene Verkehrsaufkommen ist angesichts der beschränkten Leistungsfähigkeit der Straßen unverträglich. Zudem verfügen Tankstellen unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen (Tankstellenshops, Waschanlagen, großformatige Preistafeln etc.) über eine Größe und ein Erscheinungsbild, das sich in das städtebauliche Bild der Siedlung nicht einfügt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 2 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie fügen sich in den Siedlungscharakter ein. Wegen der Beschränkung der Grundfläche und der Zahl der Vollgeschosse sind entsprechende Nutzungen, von denen gebietsuntypische Störungen ausgehen könnten, nicht realisierbar. Einschränkende Festsetzungen sind daher nicht erforderlich

Das Flurstück 48/13 südlich des Kreckeweges und östlich der Straße Am Keil wird in das Kleinsiedlungsgebiet einbezogen. Diese Fläche war ehemals Teil der Grünfläche Am Keil und bisher als private Grünfläche festgesetzt. Es ist aber intensiv baulich genutzt (mit diversen Nebenanlagen bestanden) und dadurch optisch bereits Teil des Bebauungszusammenhangs. Dieser Entwicklung soll mit der Einbeziehung in das Baugebiet Rechnung getragen.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Der so genannte zentrale Bereich um die Obstfabrik und die Genossenschaftsverwaltung soll im Zusammenhang mit der vorgesehenen Sanierung der Obstfabrik städtebaulich neu strukturiert werden, vgl. Kap. 1.3. Dies gilt für die Fläche der ehemaligen Obstfabrik, das Grundstück der Genossenschaftsverwaltung, das derzeitige Schulgrundstück sowie das Gebäude der "Eden-Pension". Hinzu kommen die westlich der Obstfabrik gelegene Fläche, die derzeit unbebaut ist. Zum WA-Gebiet zählen die Flurstücke

- 51/4 ("Eden-Pension")
- 675 (Mosterei)
- 2098/51 (Verwaltungsgebäude Genossenschaft)
- 2099/51 (Schule)
- 2104/49 (Grundstück westlich Mosterei, mit einer Baracke bebaut)
- 49/21 (westlich davon gelegenes, unbebautes Grundstück)
- 434 (Mittelweg) südlich der Verlängerung der südlichen Straßenbegrenzungslinie bzw. Flurstücksgrenze des Kreckewegs / Flurstück 2108/48).

Dieser südliche Abschnitt des Mittelwegs/Flurstücks 434) wird in das WA-Gebiet einbezogen, weil er Bestandteil des Mostereigrundstücks ist. Er ist durch Tore verschlossen und dient nicht der öffentlichen Erschließung.

Zukünftig soll dieser Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Ziel ist die Entwicklung von Wohnnutzungen in einer im Vergleich zur übrigen Siedlung stärker verdichteten Bauweise. Darunter können auch Etagenwohnungen sein, die keinen Garten haben. Dies wäre im Rahmen eines Kleinsiedlungsgebiets nicht möglich. Zudem sollen Optionen für kleinteilige und wohnverträgliche Gewerbenutzungen geschaffen werden, beispielsweise nicht störende Handwerksbetriebe sowie kulturelle Nutzungen. Diese sind im Gebiet bereits vorhanden (z.B. kulturelle Nutzung des Presshauses der ehemaligen Obstfabrik).

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Alle diese Nutzungen fügen sich in die vorgesehene städtebauliche Struktur dieses Bereiches ein, der vorwiegend, jedoch nicht-ausschließlich dem Wohnen dienen soll.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe sind entsprechend der Regelung des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Für kleine Beherbergungsbetriebe kann sich ein Bedarf ergeben, beispielsweise für Besucher von Bewohnern der Siedlung. Solche Betriebe könnten auch im Zusammenhang mit Schank- und Speisewirtschaften betrieben werden. Gartenbaubetriebe sollen im Hinblick auf die insgesamt bestehende städtebauliche Prägung der Obstbausiedlung als Ausnahme zulässig bleiben.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen abweichend von § 4 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig sein. Eine allgemeine Zulässigkeit entspricht den städtebaulichen Zielen, die auch die Entwicklung gewerblicher Flächenpotenziale vorgesehen. Anlagen für die Verwaltung sollen im Hinblick auf die Genossenschaftsverwaltung allgemein zulässig sein.

Tankstellen werden im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, es gelten die für das Kleinsiedlungsgebiet in Kap. 5.1.1 aufgeführten Gründe entsprechend.

Die Festwiese wird entgegen ursprünglicher Planungen nicht in das allgemeine Wohngebiet einbezogen. Sie bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten.

Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf

Von der Änderung des Bebauungsplans unberührt bleiben die festgesetzten Gemeinbedarfsflächen für den Kindergarten und die Fläche für Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (Seniorenwohnen). Die Seniorenwohnanlage existiert, Veränderungen sind nicht vorgesehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Kleinsiedlungsgebiet

Zum Maß der baulichen Nutzung trifft das derzeitige Planrecht die folgenden Festsetzungen:

1. *Die Grundfläche baulicher Anlagen je Baugrundstück darf maximal betragen:*

120 m² für Wohngebäude

50 m² für Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Gewächshäuser sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

2. *Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,1.*

3. *Die zulässige Grundfläche darf überschritten werden:*

Bis zu insgesamt 200 m², wenn die zusätzliche Grundfläche dem Wirtschaftsteil dient und eine GRZ 0,1 nicht überschritten wird.

4. *Die zulässige Grundfläche darf überschritten werden:*

Für Gewächshäuser bis zu einer GRZ 0,3.

Im Zuge der Bestandsaufnahme hat sich herausgestellt, dass die zulässigen Grundflächen für Haupt- und Nebenanlagen auf 60 % bzw. 70 % der Baugrundstücke überschritten werden. Daran wird deutlich, dass die geltenden Festsetzungen keine städtebauliche Steuerungsfunktion mehr übernehmen können. Die zulässige Grundfläche für Hauptanlagen soll daher maßvoll auf **150 m²** angehoben werden. Eine Grundfläche von 150 m² erlaubt die Errichtung eines zeitgemäßen Wohngebäudes mit einer heutigen Ansprüchen entsprechenden Wohnfläche, und zwar auch dann, wenn – beispielsweise aus Gründen der Barrierefreiheit – ebenerdig gebaut werden soll. Gleichzeitig entspricht sie im Zusammenwirken mit den übrigen Festsetzungen weiterhin dem angestrebten städtebaulichen Charakter. Das zulässige Nutzungsmaß orientiert sich weitgehend an den tatsächlich bestehenden Verhältnissen. Nach dieser Änderung liegen nur noch rund 80 Parzellen, das sind etwa 16 % der Grundstücke, nicht im Rahmen dieser Festsetzung. Die bestehenden größeren Gebäude besitzen Bestandsschutz, zumal davon auszugehen ist, dass viele von ihnen schon vor Inkraftsetzung des B-Plans vorhanden waren. Die sich ergebende GRZ unter Zugrundelegung der geltenden Mindestgrundstücksgröße von 1.350 m² beträgt etwa 0,11.

Im Hinblick auf die Nebenanlagen hat sich im Zuge der Bestandsaufnahme herausgestellt, dass ursächlich häufige Überschreitung der zulässigen Grundfläche zumeist Wege und Stellplatzzufahrten auf den Grundstücken sind, seltener bauliche Anlagen. Die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen soll daher differenziert festgesetzt werden.

Festgesetzt wird, dass die zulässige Grundfläche für die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GR bzw. GRZ mitzurechnenden Nebenanlagen um 50 m² überschritten werden darf. Für Stellplatzzufahrten ist eine weitere Überschreitung der GR von 50 m² zulässig. Bei voller Ausnutzung der zulässigen GR können somit zukünftig 150 m² für Hauptanlagen, 50 m² für Nebenanlagen und weitere 50 m² für Stellplatzzufahrten in Anspruch genommen werden. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass ein Großteil der versiegelten Flächen auf den Grundstücken auf Stellplatzzufahrten entfallen. Diese sind aufgrund der tiefen Grundstücke häufig recht lang und fallen dementsprechend stark ins Gewicht. Nimmt man eine Breite der Zufahrt von 3 m und eine Länge von 15 m an, wären allein das schon 45 m², d.h. nach der bisher geltenden Festsetzung wäre der Spielraum für die Errichtung von Nebenanlagen bereits weitgehend ausgeschöpft, die verbleibenden 5 m²

würden für die Errichtung des Stellplatzes (in der Regel mindestens 12,5 m²) nicht mehr ausreichen.

im Bebauungsplan (vgl. Kap. 5.5) und in der Anlage 4 der Siedlerordnung wird geregelt, dass Zufahrten als Fahrspuren auszuführen und mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen zu versehen sind. Dessen ungeachtet gelten Stellplatzzufahrten unabhängig von ihrer Ausführung als versiegelte Fläche und gehen vollständig in die zulässige Grundfläche ein.

Ungefähr 45 % der Grundstücke halten diese Festsetzung ein bzw. überschreiten die dann zulässige GR nur noch geringfügig (um bis zu 5 %). Die Festsetzung stellt insgesamt einen Kompromiss dar. Eine noch stärkere Anhebung würde die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele des Plans in Frage stellen. Die weiterhin bestehenden Überschreitungen auf den übrigen Grundstücken sind im Rahmen eines Bestandsschutzes vorläufig hinzunehmen. Sie sollen aber auch nicht den Maßstab für die hier zu treffenden Festsetzungen bilden. Wird eines dieser Grundstücke später einmal neu bebaut, sind die Regelungen des B-Plans einzuhalten.

Auf die bisher festgesetzte GRZ von 0,1 wird verzichtet. Sie führt zu einer unverhältnismäßigen Benachteiligung für die Grundstücke im Plangebiet, die kleiner als die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße von 1.350 m² sind. Es gibt einige Grundstücke, deren Größe deutlich unter 1.000 m² Fläche liegt und die weiterhin zulässig sind, weil sie vor dem 09.12.2002 bestanden haben. Die auf diesen Grundstücken bei einer GRZ von 0,1 zur Verfügung stehende GR von weniger als 100 m² erlaubt es nicht, ein zeitgemäßen Anforderungen entsprechendes Wohngebäude zu errichten.

Dabei existieren in der gesamten Siedlung nur 15 Grundstücke, die eine Größe von 750 m² unterschreiten und auf denen in Betracht der festgesetzten GR von 150 m² eine GRZ > 0,2 zulässig ist (Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO für Hauptanlagen). Lediglich vier Grundstücke unterschreiten eine Größe von 650 m² (GRZ > 0,23). Dies ist vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung der Siedlung und der Gesamtzahl von 500 Grundstücken hinnehmbar. Bei Grundstücken, die größer als 1.500 m² sind, ist die GRZ wiederum funktionslos, weil sie aufgrund der festgesetzten GR von 150 m² ohnehin nicht ausgenutzt werden kann. Daher ist die bisher geltende GRZ 0,1 nicht erforderlich und soll entfallen.

Zur Klarstellung wird unter Ziffer 2.1.2 festgesetzt, dass die in Ziffer 2.1.1 festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen auch für Grundstücke gilt, die eine geringere Grundstücksgröße als 1350 m² besitzen, wenn das Grundstück vor dem 09.12.2002 bereits als Grundstück bestand.

Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Gewächshäuser wird deutlich reduziert. Gewächshäuser entsprechen zwar in besonderer Weise der Zweckbestimmung des Gebiets. Daher wird für Gewächshäuser weiterhin eine zusätzliche Überschreitung der GR zugelassen. Allerdings ist die bisherige Größenordnung bis zu einer GRZ 0,3, was angesichts der Mindestgrundstücks-

größe von 1.350m² Gewächshäuser von 400 m² Grundfläche und mehr ermöglichen würde, nicht erforderlich. Nach den Erfahrungen der Genossenschaft sind 75 m² als Überschreitungsmöglichkeit ausreichend. Dies unter heutigen Bedingungen als angemessen anzusehen. Um Unklarheiten zu vermeiden, werden Gewächshäuser in der Festsetzung eindeutig definiert.

Die bisher zulässige Überschreitung der Grundfläche für Wirtschaftsteile entfällt vollständig. Sie hat in der Vergangenheit zu Schwierigkeiten geführt, weil sich eine Nutzung Wirtschaftsteil von sonstigen Nebenanlagen (Garagen, Schuppen) bzw., wenn er an die Hauptanlage angebaut ist, von der Nutzung der Hauptanlage nicht nachvollziehbar abgrenzen lässt. Zudem sind Wirtschaftsteile in der bisher zulässigen Größenordnung von bis zu 300 m² nicht mehr erforderlich. Die Realisierung von Wirtschaftsteilen ist im Bedarfsfall im Rahmen der zulässigen GR möglich.

Die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und zur Gestaltung der Dachform bleiben unverändert. Es sind weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen ist (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzungen). Gebäude mit einem Vollgeschoss zzgl. ausgebautem Dachgeschoss entsprechen in der Siedlung dem üblichen Ortsbild. Diese Festsetzung trägt zur Erhaltung der Typischen Gestalt des Plangebietes bei. Sie ermöglicht den Bewohnern mit dem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken als Vollgeschoss einen angemessenen Entwicklungsspielraum.

Im bestehenden Bebauungsplan gelten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen nicht für Teile des zentralen Bereichs (zukünftig WA) und auch nicht für drei Flurstücke, die in der Vergangenheit als vegetarisches Restaurant bzw. als Druckerei genutzt worden waren. Sie liegen östlich des zentralen Bereichs an der Wilhelm-Groß-Straße (ehem. Restaurant, Flurstücke 51/4 und 1144/51) bzw. Am Nordweg / Einmündung Am Keil (ehem. Druckerei, Flurstück 882/48). Das Flurstück 51/4 wird zukünftig als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass die Sonderregelung für dieses Grundstück gegenstandslos ist. Das südlich angrenzende Flurstück 1144/51 entspricht hinsichtlich seiner Bebauungsdichte den übrigen Grundstücken im Siedlungsbereich, so dass für eine Sonderregelung kein Erfordernis besteht. Von der Festsetzung ausgenommen bleibt das Grundstück der ehemaligen Druckerei aufgrund des dort vorhandenen deutlich größeren Gebäudes. Dort wird weiterhin kein Maß der Nutzung festgesetzt, die Beurteilung erfolgt gemäß § 34 BauGB.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lauten **nach der Änderung** wie folgt:

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Kleinsiedlungsgebiet wird mit Ausnahme des Flurstücks 882/48 gemäß Ziffer 2.1.1, 2.1.2 und 2.1.3 festgesetzt.

2.1.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen je Baugrundstück im Kleinsiedlungsgebiet beträgt maximal 150 m². Die zulässige Grundfläche darf durch die baulichen Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, um 50 m² überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der GR durch Stellplatzzufahrten um bis zu 50 m² ist zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf darüber hinaus durch Gewächshäuser um bis zu 75 m² überschritten werden. Gewächshäuser sind überwiegend oder vollständig verglaste bauliche Anlagen, die der Aufzucht von Pflanzen dienen.

2.1.2 Die in Ziffer 2.1.1 festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen gilt auch für Grundstücke die eine geringere Grundstücksgröße als 1.350 m² besitzen, wenn das Grundstück vor dem 09.12.2002 bereits als Grundstück bestand.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Angesichts der deutlichen Reduzierung der GRZ für Wirtschaftsteile und Gewächshäuser ergibt sich insgesamt eine Verringerung der versiegelbaren Fläche im Plangebiet.

5.2.2 Allgemeines Wohngebiet

Die im Jahre 2003 getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Kleinsiedlungsgebiet galten nicht für die wesentlichen Teile des zentralen Bereichs. Sie galten nicht für das Grundstück der alten Mosterei (seinerzeit Flurstücke 2093/51, 389 und 390) und auch nicht die für die westlich angrenzenden Flächen (Flurstück 2104) sowie den südlichen Teil des Mittelwegs - bzw. des Flurstücks 434). In der Begründung wird auf die von dem übrigen Siedlungsbereich abweichende städtebauliche Struktur verwiesen, das vorhandene größere Nutzungsmaß solle auch weiterhin Beurteilungsmaßstab für diese Gebäude bleiben. Derzeit erfolgt eine Beurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB.

Zukünftig sollen die Nutzungsmaße so festgesetzt werden, dass im Rahmen des allgemeinen Wohngebiets auch stärker verdichtete Bauformen realisiert werden können, wobei die sehr enge Bebauung der alten Mosterei allein nicht maßstabsgebend für den gesamten zentralen Bereich sein kann. Für das Mostereigrundstück (Flurstück 675) wird in Anbetracht des Denkmalschutzes eine Festsetzung getroffen, die den Bestand sichert. Die GRZ der bestehenden Bebauung beträgt etwa 0,64, das Grundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Festgesetzt wird eine GRZ 0,7, die für Nebenanlagen bis 1,0 überschritten werden darf. Bestandsgemäß sind drei Vollgeschosse zulässig. Für

die Grundstücke östlich der Mosterei einschließlich der "Eden-Pension" gilt eine GRZ von 0,4. Das Grundstück der Eden-Pension zählt zum zentralen Bereich, es wird zudem durch seine Lage zwischen dem Schulgebäude und der Kindertagesstätte geprägt, so dass eine etwas höhere GRZ angemessen ist. Es gilt die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind hier zwei Vollgeschosse. Eine Dreigeschossigkeit gilt für das Grundstück der "Eden-Pension" (Flurstück 51/4), weil das dort vorhandene denkmalgeschützte Gebäude dreigeschossig ist. Auf die Festsetzung einer GFZ kann verzichtet werden, weil das Maß der Nutzung mit GRZ und Zahl der Vollgeschosse ausreichend definiert ist. Die zulässigen Nutzungsmaße bewegen sich im Rahmen der Obergrenzen des § 17 BauNVO.

Die Grundstücke westlich der Mosterei bilden in städtebaulicher Hinsicht einen Übergangsbereich zwischen allgemeinem Wohngebiet und Kleinsiedlungsgebiet. Sie werden noch durch die Mosterei geprägt (u.a. durch das Barackengebäude, das ursprünglich Teil der Obstverarbeitung war, ragen andererseits jedoch in das Kleinsiedlungsgebiet hinein. Die westlich gelegenen Wohngrundstücke sind gleichzeitig später als die übrige Siedlung parzelliert worden und deutlich kleiner. Daher wird hier eine GRZ von 0,3 festgesetzt (Überschreibungsregelung für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO), es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzungen vermitteln zwischen dem zentralen Bereich und der Mosterei einerseits und den angrenzenden Wohngrundstücken andererseits.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Die für das Kleinsiedlungsgebiet festgesetzte offene Bauweise wird beibehalten. Für das allgemeine Wohngebiet wird ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Diese ermöglicht Gebäudelängen von bis zu 50 m, die für die hier angestrebte städtebauliche Struktur angemessen ist. Größere Gebäude würden sich städtebaulich nicht einfügen. Für die übrigen Flächen (Gemeinbedarfsfläche, Fläche für das Seniorenwohnen) ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im Kleinsiedlungsgebiet ist bisher in Form eines Streifens festgesetzt, der dessen vordere Grenze 5 m und dessen hintere Grenze 30 m von der Straßengrenzlinie entfernt ist. Sie gilt auch für Nebenanlagen mit Ausnahme von Gewächshäusern. Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass auf den allermeisten Grundstücken die baulichen Anlagen tatsächlich innerhalb dieses Streifens angeordnet sind. Die Festsetzung ist zweckmäßig und wird ebenfalls beibehalten. Sie sichert eine städtebauliche Ordnung, indem zum einen die Vorgartenbereiche freigehalten werden und zum anderen eine zu starke Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücksbereiche, etwa durch Stellplätze mit sehr langen Zufahrten vermieden werden. Die hiervon abweichende Bebauung genießt weiterhin Bestandsschutz, für zukünftige neue Bebauung ist es im Sinne der

geltenden städtebaulichen Ziele jedoch erforderlich, einen Rahmen für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück zu setzen.

Im Hinblick auf Grundstücksteilungen wird festgesetzt, dass für die Bestimmung der Straßenbegrenzungslinie die Flurstücke maßgeblich sind, die zum Zeitpunkt des erstmaligen Inkrafttretens des Bebauungsplans gemäß § 48 des Brandenburgischen Straßengesetzes der Erschließung gedient haben.

Für das allgemeine Wohngebiet im zentralen Bereich werden abweichende Festsetzungen getroffen. Dort wird lediglich festgesetzt, dass die Bebauung einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten muss. Angesichts des für diesen Bereich noch zu entwickelnden städtebaulichen Konzepts soll eine flexible Anordnung der Baukörper ermöglicht werden. Für das Grundstück der ehemaligen Obstfabrik (Flurstück 675) wird auf die Festsetzung einer Bauweise vollständig verzichtet. Sie ist nicht erforderlich, weil das Grundstück vollständig mit denkmalgeschützten Gebäuden bebaut ist, die langfristig erhalten werden sollen. Bereits im bestehenden Planrecht galten die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksfläche nicht für Teile des zentralen Bereichs, darunter das Grundstück der alten Obstfabrik.

5.4 Mindestgröße von Baugrundstücken

Die städtebauliche Struktur der Siedlung Eden wird maßgeblich durch die Grundstücksgrößen geprägt. Eine gewisse Mindestfläche ist zudem erforderlich, um das Grundstück entsprechend der Zweckbestimmung des Gebiets und den Zielen der Siedlungsgenossenschaft auch für den Gemüse- und insbesondere Obstbau nutzen zu können. Aus diesen Gründen ist die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße im Bebauungsplan erforderlich. Der Bebauungsplan „Genossenschaftssiedlung Eden“ setzt für das Kleinsiedlungsgebiet eine Mindestgrundstücksgröße von 1.350 m² fest. Diese Größe ergibt sich laut Begründung aus einer vielfach vorzufindenden Grundstückstiefe von 70 m und einer angestrebten Fronbreite von ca. 20 m. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Grundstücksgrößen überprüft, vgl. Kap. 4.1. Es hat sich herausgestellt, dass diese auf über 70 % der Grundstücke eingehalten, d.h. erreicht oder überschritten wird. Zudem ist davon auszugehen, dass die allermeisten der kleineren Grundstücke vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bestanden haben, da die Mindestgrundstücksgröße erst mit Inkrafttreten des Bebauungsplans im Jahr 2004 wirksam geworden ist. Daher wird die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unverändert beibehalten. Beibehalten wird ebenfalls die Regelung, dass kleinere Baugrundstücke zulässig bleiben, sofern das Grundstück vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans bestanden hat, siehe Festsetzung Nr. 4.2. Die zulässige GR gilt für jedes Baugrundstück unabhängig von seiner Größe, siehe Kap. 5.2.1 bzw. Festsetzung 2.1.2. Eine GRZ von 0,23 wird lediglich auf vier von 500 Grundstücken überschritten.

Es existieren vereinzelt Grundstücke, die eine Frontbreite von 10 m oder weniger aufweisen. Diese Grundstücke sind für sich al-

lein aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen (mindestens 3 m) nicht bebaubar.

Die Mindestgrundstücksgröße gilt nicht im allgemeinen Wohngebiet. Dort soll in Anbetracht der dichteren Bebauungsstruktur im Bedarfsfall die Möglichkeit bestehen, auch kleinere Parzellen zu bilden.

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Als Flächen für den Gemeinbedarf bzw. Flächen für werden weiterhin der bestehende Kindergarten/Hort (Flurstück 338) sowie die Seniorenwohnanlage (Flurstück 478) festgesetzt. Auf dem Grundstück der Seniorenwohnanlage sind nur altersgerechte und behindertengerechte Wohnungen zulässig. Der Schulstandort am Struweg wird nicht mehr planungsrechtlich gesichert. Er ist für die Sicherung der Grundschulversorgung nicht erforderlich, zudem bestehen Erweiterungsabsichten, die auf diesem Grundstück nicht umgesetzt werden können. Daher sollen dort perspektivisch auch andere Nutzungen ermöglicht werden.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es ist festgesetzt, dass Zufahrten zu Stellplätzen bzw. Carports und Garagen, sofern eine Befestigung erfolgt, mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Diese Festsetzung ist entsprechend in der Anlage 4 der Siedlerordnung verankert. Sie wird ebenfalls unverändert beibehalten.

5.7 Öffentliche und private Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft, Bindung für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünflächen sind die Festwiese (Flurstück 2097/51, Zweckbestimmung Parkanlage) und das „Escher-Freiland“ nordöstlich des Amalienhofs (Flurstücke 1417/63, 1418/63, 1986/63, 426 und 563 - 568) festgesetzt (Zweckbestimmung Sportplatz, Spielplatz, Parkanlage). Diese Festsetzung wird unverändert beibehalten, auf die zu Beginn der Planung vorgesehene Einbeziehung der Festwiese in das allgemeine Wohngebiet wird verzichtet.

Private Grünflächen

Private Grünflächen sollen einer ausschließlich gärtnerischen Nutzung dienen. Diese Festsetzung gilt für einige Flurstücke im Bereich „Am Keil“. Es sind Restflächen einer ehemals dort vorhandenen durchgängigen Grünfläche, die bereits vor 1990 zu großen Teilen parzelliert und aufgeteilt wurde.

Entsprechend festgesetzt waren bisher die Flurstücke 49/21, 48/16, 48/13 und 860/48. Das Flurstück 49/21 wird Bestandteil des allgemeinen Wohngebiets im zentralen Bereich. Es grenzt an die Fläche der alten Obstfabrik und soll perspektivisch in eine bauliche Entwicklung dort einbezogen werden. Das Flurstück 48/13 wird bereits von diversen Nebenanlagen geprägt und ist als Grünfläche nicht erlebbar (zu diesen Flurstücken vgl. auch

Kap. 5.1). Es soll zukünftig in das Kleinsiedlungsgebiet einbezogen werden.

Beibehalten wird die Festsetzung für die Flurstücke 48/16 und 860/48. Auf dem Flurstück 48/16 befindet sich eine vom NABU vor einigen Jahren angelegte Obstwiese. Das Flurstück 860/48 befindet sich am westlichen Ende des Grünkeils. Es ist an dieser Stelle städtebaulich als Grünfläche wahrnehmbar und soll daher als solche erhalten bleiben, zudem ist die Fläche hinsichtlich ihres schmalen Zuschnitts für eine Bebauung ungünstig. Es befindet sich dort derzeit als temporäre Nutzung die „Eden-Ranch“.

Flächen für die Landwirtschaft

Diese Festsetzung gilt für den Amalienhof und die ihn umgebenden Flächen. Sie wird ebenfalls beibehalten, da für diesen Bereich kein Änderungsbedarf besteht.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Für das Kleinsiedlungsgebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen

Grundstückseinfriedungen mit Hecken sind ein typisches Gestaltungsmerkmal innerhalb der Siedlung. Sie prägen das Ortsbild auf positive Weise. Diese Festsetzung wird daher ebenfalls beibehalten. Aufgrund eines Hinweises des Kreisplanungsamtes wird auf die Festsetzung von Mindestbreiten und Mindesthöhen für Hecken verzichtet, da hierfür die Rechtsgrundlage fehlt.

- Anpflanzung von Obstbäumen

Es ist festgesetzt, dass mindestens ein Obstbaum je 125 m² Grundstücksfläche zu pflanzen bzw. zu erhalten ist, darunter muss auf 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein Hochstamm sein. Auch diese Festsetzung unterstützt den städtebaulichen Charakter der „Obstbausiedlung“ und wird beibehalten.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festlegungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu den Dächern und zur Gestaltung der Vorgartenzonen. Beides sind Elemente, die neben den Hecken als Einfriedungen das Ortsbild der Siedlung entscheidend prägen. Ansonsten gibt es keine besonderen gestalterischen Merkmale, weil die Bebauung über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten sukzessive entstanden ist.

Im Kleinsiedlungsgebiet wird festgesetzt, dass das zweite Vollgeschoss im Dachraum auszuführen ist. Diese Festsetzung wird inhaltlich beibehalten, jedoch redaktionell überarbeitet. Sie lautet zukünftig wie folgt:

Im Kleinsiedlungsgebiet ist ein zweites Vollgeschoss gestalterisch als Dachgeschoss mit geneigtem Dach auszubilden.

Darüber hinaus gelten im Kleinsiedlungsgebiet Vorschriften zur Begrenzung der Drempehhöhe, sofern ein zweites Vollgeschoss hergestellt wird, sowie zur Dachneigung. Diese Vorschriften sind sinnvoll, um eine gestalterisch unbefriedigende übermäßige Ausnutzung des Dachgeschosses zu vermeiden. Sie bleibt un-

verändert. Auf die Festsetzungen zur Gestaltung des dritten Vollgeschosses im allgemeinen Wohngebiet wird verzichtet. Eine Dreigeschossigkeit ist nur noch für die Mosterei und die "Eden-Pension" zulässig, wobei die Festsetzung für die Mosterei ohnehin nicht gegolten hat. Sowohl die Mosterei als auch die Pension stehen unter Denkmalschutz, Veränderungen der Kubatur des Dachgeschosses sind nicht beabsichtigt und wären auch denkmalrechtlich aller Voraussicht nach nicht genehmigungsfähig.

Für Vorgärten gilt, dass diese zu maximal 25 % versiegelt werden dürfen und dass dementsprechend 75 % der Vorgartenfläche gärtnerisch zu gestalten sind. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der tatsächlichen Straßengrenze und der nächstgelegenen Bebauung. Auch diese Vorschrift gilt weiter, allerdings wird sie aufgrund eines Hinweises des Kreisplanungsamtes redaktionell überarbeitet (durchgängige Verwendung der Begriffe "versiegelt" anstatt "befestigt", durchgängige Verwendung des Begriffs Vorgartenfläche).

Die Festsetzung soll deshalb beibehalten werden, weil das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung wesentlich durch grüne Vorgärten geprägt wird. Es würden dem angestrebten Ziel einer Beibehaltung des durchgrünten Charakters der Siedlung nicht entsprechen, wenn die Vorgärten, d.h. Teile des Grundstücks, die von der Straße aus einsehbar sind, zukünftig durch Stellplätze oder andere versiegelte Flächen dominiert würden. Aus denselben städtebaulichen Gründen wird die überbaubare Grundstücksfläche so festgesetzt, dass ein Streifen von 5 m Breite ab der Straßenbegrenzungslinie von Bebauung freizuhalten ist, vgl. hierzu Kap. 5.3.

Eine Festsetzung konkreter Pflanzbindungen erfolgt nicht, da das städtebauliche Ziel dieser Festsetzung ein von Grün und Gehölzen bestimmter Vorgartenbereich ist, nicht jedoch die Verwendung bestimmter Gehölze. Die Auswahl der Gehölze soll, wie bisher, in der Verantwortung des Grundstücksnutzers liegen.

5.9 Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Für diese Bebauungsplan-Änderung ist eine Umweltprüfung erstellt worden. Im Rahmen der Umweltprüfung wird die Auswirkung der Planung auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Klima, Landschaftsbild/Erholung, Mensch sowie Kultur und Sachgüter untersucht.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplans keine nachhaltigen und erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter ermöglicht. Die bisher zulässige Überschreitung der GRZ für Gewächshäuser bis 0,3 entfällt. Dadurch verringert sich die nach den Festsetzungen des B-Plans zulässige Versiegelung infolge der Änderung insgesamt, obgleich die zulässige Grundfläche für die Haupt- und Nebenanlagen etwas erhöht wird. Es ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Als Vermeidungsmaßnahme ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet zu versickern. Eine entsprechende Regelung enthält entsprechend § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes.

Die im Plangebiet vorkommenden Bäume sind gemäß den Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Oranienburg zu erhalten bzw. es ist entsprechender Ausgleich zu leisten.

Artenschutz

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine Artenschutzprüfung im Hinblick auf die europarechtlich geschützten Pflanzen- und Tierarten. Das sind die Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG, auch als "FFH-Richtlinie" bezeichnet, sowie die europäischen Vogelarten. Eine Beeinträchtigung dieser Arten wäre ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 BNatSchG, der zur Folge haben könnte, dass der Bebauungsplan nicht vollziehbar und damit unwirksam wäre, sofern nicht geeignete Maßnahmen festgelegt werden, die das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verhindern.

Die im Bestand bereits bebauten Grundstücke im Plangebiet werden unter Artenschutzgesichtspunkten mit Ausnahme des Geländes der ehemaligen Mosterei nicht vertiefend untersucht, da sich sowohl quantitativ als auch qualitativ keine erheblichen baulichen bzw. nutzungsbedingten Veränderungen gegenüber dem Status quo ergeben.

Im Geltungsbereich gibt es außerdem 13 bislang unbebaute Grundstücke, auf denen bauliche Entwicklungspotenziale bestehen. Baurechtlich sind diese zwar zulässig und formal als Bestand zu bewerten. Artenschutzrechtliche Verbote bleiben aber dennoch uneingeschränkt beachtlich. Die betreffenden Grundstücke wurden daher ebenfalls untersucht. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei allen untersuchten Grundstücken um typische Brachflächen im Siedlungsbereich handelt. Sonderstrukturen wie Altbäume, waldartige Strukturen, Streuobstwiesen, Gewässer bzw. Feuchtfloren, trockene Magerstandorte oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope wurden nicht vorgefunden. Es ist davon auszugehen, dass das Arteninventar sich nicht vom übrigen Geltungsbereich unterscheidet und sich v.a. aus störungstoleranten Kulturfolgern des durchgrünten Siedlungsbereichs zusammensetzt. Entwicklungsmaßnahmen auf den untersuchten Grundstücken werden daher keinen erheblichen Einfluss auf die zukünftige Artenzusammensetzung nehmen.

Die Gebäudestruktur auf dem Gelände der ehemaligen Mosterei bzw. im "zentralen Bereich" legt das Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten und Wochenstuben von Fledermäusen nahe. Zudem sind an der Fassade des ehemaligen Kesselhauses acht Nisthilfen für Gebäudebrüter und drei Fledermauskästen angebracht. Umbau- oder Abrissarbeiten am Gebäudebestand könnten entsprechend artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Auf den betreffenden Grundstücken wurde daher das Arteninventar für Vögel und Fledermäuse untersucht. Im Zeitraum 15.03.2017 bis 30.05.2017 wurde der Brutvogelbestand

in fünf Begehungen erfasst. In diesem Zeitraum waren fünf der vorhandenen Nistkästen von Haussperlingen belegt. Die Erfassung des Fledermausbestandes erfolgte nicht systematisch und wurde im Hinblick auf die Gebäudestruktur als Potenzialeinschätzung mit einem entsprechenden Sicherheitszuschlag vorgenommen.

Aufgrund eines Hinweises der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im Sommer 2018 ein gesondertes Artenschutzgutachten erstellt. Im Rahmen dieses Artenschutzgutachtens erfolgten zwei weitere Begehungen am 3. und 18. Juli 2018, zusätzlich wurden Fledermauserfassungen mit akustischen Analysegeräten durchgeführt. Schwerpunkt der Untersuchung war die Ermittlung des quantitativen und qualitativen Fledermausbestandes sowie des Brutvogelbestandes. Auch mögliche Insektenvorkommen wurden erfasst. Die Begehungen erfolgten bei günstigen Witterungsbedingungen (leichter Wind bzw. Windstille, trocken, Temperaturen > 20 °C). Die Gebäude wurden außen wie innen auf potenzielle Habitate (Nischen, Spalten, Kotspuren, Fraßspuren, Nistmaterial) untersucht. Zudem wurden Bat-Detektoren eingesetzt. Eine ausführliche Beschreibung der Untersuchungsmethodik ist Bestandteil des Gutachtens, das Anlage des Umweltberichts ist. Das Gutachten ergab folgendes:

Brutvögel

Vorgefunden wurden eine verlassene Niststätte des **Hausrotschwanzes** in der Baracke westlich der Mosterei, vier weitere Niststätten im Inneren der Mostereigebäude sowie zwei Niststätten, die nicht eindeutig zuordbar sind (Hausrotschwanz, ggf. auch Sperling). Da der Hausrotschwanz keine Artgenossen in der Nähe seines Brutreviers duldet, ist nach gutachterlicher Einschätzung nicht mehr als ein Brutpaar zu erwarten, das die Niststätten wechselnd nutzt.

Haussperlinge leben in den Niststätten, die an der Westseite des Mostereigebäudes angebracht sind. Die genaue Anzahl der Brutpaare konnte nicht ermittelt werden. Eine dieser Niststätten ist durch einen **Mauersegler** belegt.

Eine verlassene Niststätte der **Ringeltaube** fand sich im Treppenhaus des Mostereigebäudes. Gutachterlich wird eingeschätzt, dass aufgrund der im Gebäude vorhandenen Waschbären eine Wiederbesiedlung unwahrscheinlich ist, so dass diese keinem besonderen Schutz mehr unterliegt.

Die vorhandene Niststätte des **Turmfalken** am Schornstein des Mostereigebäudes war besetzt.

Fledermäuse

Größere Fledermausquartiere wurden nicht vorgefunden. lediglich die an der Fassade installierten Flachkästen scheinen als Sommer- oder Zwischenquartier für Einzeltiere zu dienen. Ein Nachweis gelang nur an zwei dieser Kästen an der Gebäudeaußenseite (**Großer Abendsegler**, **Breitflügel-Fledermausweibchen mit Jungtier**). Es wurde ansonsten nur Überflüge (Jagdak-

tivitäten) von Fledermäusen registriert. Das geringe Besiedlung durch Fledermäuse wird durch das Vorkommen von Steinmarder und Waschbären erklärt, die auf Fledermäuse abschreckend wirken.

Staatenbildende Insekten wurden nicht angetroffen

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest, dass an den untersuchten Gebäuden Fortpflanzungsstätten vorhanden sind, die nach § 44 BNatSchG geschützt sind (etwa fünf Niststätten des Hausrotschwanzes, 10 Niststätten des Haussperlings, eine Niststätte des Mauerseglers sowie temporäre Tagesquartiere von Einzelexemplaren der Breitflügelfledermaus und des Großen Abendseglers in zwei auf dem Gelände befindlichen Flachkästen. Hinzu kommt die Niststätte des Turmfalken.

Die Beseitigung der Nisthilfen und der Fledermauskästen erfüllt die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG. Bauliche Veränderungen an den betroffenen Gebäuden führen zum Verlust eines Brutreviers des Hausrotschwanzes und löst somit ebenfalls Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG aus.

Im Umweltbericht wird als **Vermeidungsmaßnahme** festgelegt, dass die an den Fassade des ehemaligen Kesselhauses angebrachten acht Nisthilfen für Gebäudebrüter und drei Fledermauskästen vor Beginn der Sanierungsarbeiten an geeigneten Stellen von Gebäuden anzubringen sind, die nicht von den Bautätigkeiten betroffen sind. Die Umsetzung muss im Zeitraum vom 01.11. bis 01.02. erfolgen. An der Umsetzung der Nisthilfen und Fledermauskästen ist eine ökologische Baubegleitung zu beteiligen.

Soweit Sanierungsmaßnahmen am Schornstein des Kesselhauses erforderlich werden, sind diese außerhalb des potenziellen oder tatsächlichen Brutgeschehens im Zeitraum vom 15.09. bis 01.02. vorzunehmen. Sollte die temporäre Beseitigung der Nisthilfe erforderlich werden, ist diese nach Abschluss der Arbeiten wieder anzubringen. An der Planung und Umsetzung der Sanierungsarbeiten ist eine ökologische Baubegleitung zu beteiligen.

Als **Ausgleichsmaßnahme** für die Brutstätten des Hausrotschwanzes innerhalb der Gebäude wird festgelegt, dass an vier geeigneten Stellen vorhandener, nicht von den Bautätigkeiten betroffener Gebäude jeweils eine elster- und eichelhähersichere Nisthilfe für Halbhöhlenbrüter angebracht wird. An der Standortplanung der Nisthilfen ist eine ökologische Baubegleitung zu beteiligen.

Die Umsetzung der hier genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden.

6 Kennzeichnungen / nachrichtliche Übernahmen

Die im Plangebiet vorhandene Altlastflächen (vgl. Kap. 4.1) wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Nachrichtlich übernommen werden die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale, vgl. Kap. 3.6. Auf die vier archäologischen Fundstellen im Plangebiet wird hingewiesen.

Die im Bebauungsplan bisher gekennzeichnete Trinkwasserschutzzone wurde zwischenzeitlich aufgehoben, die nachrichtliche Übernahme kann entfallen.

7 Immissionsschutz

Nördlich (B 273) und westlich (B 96) verlaufen zwei stark befahrene Bundesstraßen, von denen Verkehrslärmimmissionen ausgehen. Dies ist bereits bisher der Fall, die Änderung des Bebauungsplans führt insoweit zu keiner neuen Situation. Da die B 96 erst 2003 in Betrieb gegangen ist, als die Siedlung längst existierte, kann davon ausgegangen werden, dass Schallschutz gemäß den Vorschriften der 16. BImSchV erbracht worden ist. Für Grundstücke, die im Einflussbereich des Lärms der B 273 liegen, ist im Fall einer Neubebauung Schallschutz nach der DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Eisenbahnstrecke Oranienburg-Kremmen ist seit 2001 stillgelegt, nachdem der Personenverkehr bereits in den 1960er Jahren eingestellt worden war. Sie ist zwar formal nicht entwidmet, eine Wiederinbetriebnahme ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebiets existieren keine potentiell störenden Gewerbebetriebe, Konflikte sind nicht bekannt. Die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets entsprechen den Zulässigkeitsmaßstäben eines Kleinsiedlungsgebiets (Handwerksbetriebe, Gartenbedarf).

8 Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans

Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung für den bestehenden Siedlungsbereich

Der Bebauungsplan „Genossenschaftssiedlung Eden“ dient der planungsrechtlichen Steuerung der baulichen Entwicklung des Plangebiets. Ziel ist in erster Linie die Erhaltung der gewachsenen städtebaulichen Struktur der Obstbausiedlung. Dieses städtebauliche Ziel bleibt von der Änderung unberührt. Die Art der Nutzung (Kleinsiedlungsgebiet) wird beibehalten. Im Zuge der Änderung werden die zulässigen Nutzungsmaße etwas angehoben, damit sie den aktuellen Anforderungen an eine Grundstücksnutzung besser entsprechen. Dabei werden die Festsetzungen zum zulässigen Maß der Nutzungen vereinfacht und gestrafft (Entfall der Sonderregelung für Wirtschaftsteile, Entfall der zusätzlich geltenden GRZ). Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Gewächshäuser wird stark reduziert. Ein als private Grünfläche festgesetztes Flurstück wird das Kleinsiedlungsgebiet einbezogen.

Änderung der Nutzung im zentralen Bereich

Der zentrale Bereich der Siedlung, d.h. die Obstfabrik, das Gebäude der Genossenschaftsverwaltung und die westlich und öst-

lich angrenzenden Flurstücke werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieser Bereich weist eine städtebauliche Struktur auf, die sich vom übrigen Teil der Siedlung deutlich unterscheidet, da er von größeren und teilweise auch deutlich höheren Gebäuden geprägt wird (insbesondere Obstfabrik). Dort sollen im Zusammenhang mit der Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude der Obstfabrik neue bauliche Entwicklungen ermöglicht und Leerstände beseitigt werden. Daher gelten dort auch hinsichtlich des zulässigen Maßes der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche weniger restriktive Regelungen. Auf gestalterische Festsetzungen wird verzichtet. Die Festwiese wird entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht nicht in das allgemeine Wohngebiet einbezogen sondern bleibt als öffentliche Grünfläche erhalten.

Soziale Infrastruktur

Die bisherige Festsetzung des Flurstücks 2099/51 (gelegen östlich des Gebäudes der Genossenschaftsverwaltung im zentralen Bereich der Siedlung) als Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) wird aufgegeben. Auch auf die Darstellung des Schulstandorts im FNP wird verzichtet.

Die Siedlung Eden zählt zum Schulbezirk Kernstadt (Grundschul-Einzugsbereich ÜIV). Nach den vorliegenden Voraussetzungen¹ werden für die Kernstadt bis 2027 1.750 Grundschulplätze benötigt. Im Jahre 2016 standen 1.526 Grundschulplätze zur Verfügung. Die erforderlichen zusätzlichen Kapazitäten sollen die ehemalige Comenius-Grundschule im Schlosspark wieder in Betrieb genommen werden (mittelfristig Prüfung eines Ersatzneubaus in der Nähe des derzeitigen Standorts), zudem soll die Havelschule erweitert werden.

Der bestehende Schulstandort am Struveweg („Kinderschule Eden“) zählt nicht zu den Versorgungskapazitäten, die bei der Kapazitätsermittlung herangezogen werden. Die „Kinderschule Eden“ ist eine private Grundschule. Sie wird nicht durch die Stadt Oranienburg betrieben. Die Stadt Oranienburg kann daher den Standort und den Betrieb dieser Schule nicht sicherstellen und nicht gewährleisten, dass diese Kapazitäten am Standort dauerhaft zur Verfügung stehen. Die Standortwahl für diese Schule obliegt letztlich dem Betreiber. Daher soll auf eine Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche zukünftig verzichtet werden.

Zudem sind nach Kenntnis der Stadt seitens dieser Schule perspektivisch Erweiterungsabsichten angedacht, die auf diesem Grundstück auch aufgrund der denkmalgeschützten Bausubstanz nicht umgesetzt werden können. Daher kann es zu einer Verlegung des Standorts kommen. Auch vor diesem Hintergrund sollen dort perspektivisch auch andere Nutzungen ermöglicht werden, ggf. erforderliche um eine Nachnutzung des Gebäudes zu erleichtern.

¹ Untersuchung „Kindertagesstätten und Schulen“ 2016 – 2022 mit Perspektive bis 2027/2030, Stadt Oranienburg, Amt für Bildung und Soziales, November 2016

Der aktuelle Bestand und Betrieb der Schule bleiben davon unberührt. Zudem ist die Grundschule auch im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig.

Verkehr, Immissionen

Insgesamt ergeben sich durch diese Änderungen nur geringfügige Auswirkungen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bleibt unberührt, so dass kein zusätzliches Verkehrsaufkommen entsteht. Auch auf die Immissionssituation haben die Änderungen keinen Einfluss.

Natur und Landschaft

Die zulässige Bodenversiegelung je Grundstück im Kleinsiedlungsgebiet wird für die Haupt- und Nebenanlagen etwas erhöht, gleichzeitig entfallen jedoch bisherige Überschreitungsmöglichkeiten der GRZ für Wirtschaftsteile und Gewächshäuser, bzw. diese werden stark reduziert. Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt, in dem die Auswirkungen auf die betreffenden Schutzgüter beschrieben und bewertet werden. Ferner wird darin eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt. Bei dieser Bilanzierung wird berücksichtigt, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderung des Bebauungsplans keine nachhaltigen und erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter ermöglicht. Da sich der Umfang des zulässigen Eingriffs insbesondere durch die Reduzierung der Überschreitung der GRZ für Gewächshäuser verringert, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Im Rahmen der Artenschutzuntersuchung wurden 13 bislang unbebaute Grundstücke untersucht, auf denen bauliche Entwicklungspotenziale bestehen. Untersucht wurden zudem die Grundstücke im zentralen Bereich, auf denen eine bauliche Verdichtung erfolgen soll.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei allen untersuchten unbebauten Grundstücken um typische Brachflächen im Siedlungsbereich handelt. Entwicklungsmaßnahmen auf diesen Grundstücken werden keinen erheblichen Einfluss auf die zukünftige Artenzusammensetzung nehmen.

Auf dem Gelände der Alten Mosterei wurden 5 von Haussperlingen besetzte Nistkästen sowie Fledermausquartiere in Fledermauskästen, dem ehemaligen Kesselhaus sowie der Holzschene festgestellt. Diese Nisthilfen und Fledermauskästen sind nach ggf. vorgenommenen Gebäudesanierungsarbeiten wieder an geeigneter Stelle anzubringen.

Bauliche Veränderungen an den betroffenen Gebäuden dürften zu einem Verlust von Fledermausquartieren führen und somit Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllen. Um dies zu vermeiden, sind an Gebäuden im Geltungsbereich vor Beginn

von weiteren Gebäudesanierungsarbeiten auf dem Gelände der ehemaligen Mosterei **vier Fledermauskästen** an geeigneten Stellen zusätzlich anzubringen.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39])

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

(Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Brandenburgische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, (Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16 Nr. 5)

Anhang: Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

0. Grundlage für die Merkmale, auf die in diesen Festsetzungen Bezug genommen wird (Flurstücksnummern, Flurstücksgrenzen, Straßennamen) ist die allgemeine Liegenchaftskarte mit Stand 13.11.2020.

1 Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1. BauGB, BauNVO)

1.1 Kleinsiedlungsgebiet

- 1.1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO für alle Grundstücke festgesetzt,

- die nicht gemäß § 48 BbgStrG der Erschließung dienen
- die nicht unter Punkt 1.2 bis 1.4 für andere Nutzungen festgesetzt sind
- die nicht unter Punkt 6 als Grünflächen festgesetzt sind
- oder unter Punkt 7 als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt sind.

- 1.1.2 Gemäß § 2 (1) BauNVO dienen Kleinsiedlungsgebiete vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Zulässig sind gemäß § 2 (2) BauNVO

1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

- 1.1.3 Gem. § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 2 (3) BauNVO Nr.

1. sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen und
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 4. nicht störende Gewerbetriebe
- allgemein zulässig und die Ausnahme
3. Tankstellen
- nicht zulässig.

1.2 Allgemeines Wohngebiet

- 1.2.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet für folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Oranienburg festgesetzt:

51/4, 675, 2098/51, 2099/51, 2104/49, 49/21, 434 südlich der Verlängerung der südlichen Straßenbegrenzungslinie des Kreckewegs.

1.2.2 Gemäß § 4 (1) BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Gem. § 1 (6) BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr.

2. nicht störende Gewerbetriebe und
3. Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig und die Ausnahme
5. Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§9 (1) 5. BauGB)

Als Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB) wird folgende Fläche der Flur 5 der Gemarkung Oranienburg mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

Flurstück 338 Kindergarten und Hort

1.4 Wohnen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§9 (1) 8. BauGB)

Als Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB) werden folgende Flächen der Flur 5 der Gemarkung Oranienburg mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

Flurstück 478 Seniorenwohnen

Zulässig sind nur altersgerechte und behindertengerechte Wohnungen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Kleinsiedlungsgebiet wird mit Ausnahme des Flurstücks 882/48 gemäß Ziffer 2.1.1 und 2.1.2 festgesetzt.

2.1.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen je Baugrundstück im Kleinsiedlungsgebiet beträgt maximal 150 m². Die zulässige Grundfläche darf durch die baulichen Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, um bis zu 50 m² überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der GR durch Stellplatzzufahrten um bis zu 50 m² ist zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf darüber hinaus durch Gewächshäuser um bis zu 75 m² überschritten werden. Gewächshäuser sind überwiegend oder vollständig verglaste bauliche Anlagen, die der Aufzucht von Pflanzen dienen.

2.1.2 Die in Ziffer 2.1.1 festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen gilt auch für Grundstücke, die eine geringere Grundstücksgröße als 1350 m² besitzen, wenn das Grundstück vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits als Grundstück bestand.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im Kleinsiedlungsgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird gemäß Ziffer 2.2.1 und 2.2.2 festgesetzt

2.2.1 Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück wird auf den Flurstücken 2098/51, 2099/51 und 51/4 mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die baulichen Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, um bis zu 50% überschritten werden.

Auf den Flurstücken 49/21 und 2104749 wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die baulichen Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, um bis zu 50% überschritten werden.

Auf dem Flurstück 675 gilt eine Grundflächenzahl von 0,7. Die zulässige Grundfläche darf durch die baulichen Anlagen, die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der GRZ mitzurechnen sind, bis 1,0 überschritten werden.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind mit Ausnahme der Flurstücke 675 und 51/4 zwei Vollgeschosse zulässig. Auf den Flurstücken 675 und 51/4 sind drei Vollgeschosse zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2. BauGB)

3.1 Bauweise

Für alle Baugrundstücke im Kleinsiedlungsgebiet gemäß Punkt 1.1 und im allgemeinen Wohngebiet gemäß Punkt 1.2 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2. BauGB, §23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für alle Baugrundstücke im Kleinsiedlungsgebiet gemäß Punkt 1.1 wie folgt festgesetzt:

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt innerhalb eines Baustreifens, dessen vordere Baugrenze 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist und dessen hintere Baugrenze 30 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für alle Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet gemäß Punkt 1.2 mit Ausnahme des Flurstücks 675 wie folgt festgesetzt:

Die überbaubare Grundstücksfläche liegt innerhalb eines Baustreifens, dessen vordere Baugrenze 3 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.

Maßgeblich für die Bestimmung der Straßenbegrenzungslinie sind die Flurstücke, die zum Zeitpunkt des erstmaligen Inkrafttretens des Bebauungsplans gemäß § 48 BbgStrG der Erschließung gedient haben.

4 Mindestgröße von Baugrundstücken (§9 (1) 3. BauGB)

4.1 Für alle Baugrundstücke im Kleinsiedlungsgebiet gemäß Punkt 1.1 wird eine zulässige Mindestgröße von 1.350 m² festgesetzt.

4.2 Eine geringere Grundstücksgröße von Baugrundstücken ist zulässig, wenn das Grundstück vor Inkrafttreten des Bebauungsplans bestand.

5 Nebenanlagen (§9 (1) 2. BauGB, §§14,23 BauNVO)

Garagen und Nebengebäude mit Ausnahme von Gewächshäusern sind auf den Baugrundstücken, für die eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wurde, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Öffentliche und private Grünflächen (9 (1) 15. BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

Als öffentliche Grünanlagen werden folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Oranienburg mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:

2097/51: Parkanlage

1417/63, 1418/63, 1968/63, 426, 563 - 568: Sportplatz, Spielplatz, Parkanlage

6.2 Private Grünflächen (Gartenland)

Als private Grünflächen für eine ausschließlich gärtnerische Nutzung werden folgende Flurstücke der Flur 5 der Gemarkung Oranienburg festgesetzt: 48/16, 860/48.

7 Flächen für die Landwirtschaft (§ (9) 18.a BauGB)

Die Flurstücke 63/14, 63/12 und 63/13 werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Auf den Flurstücken 63/12 und 63/13 ist eine Hofstelle zulässig.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) 20 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

9 Bindung für den Erhalt und für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9(1) 25a) und b) BauGB)

9.1 Im Kleinsiedlungsgebiet sind entlang der Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Erschließungsfläche und an diese unmittelbar angrenzend mit Ausnahme der Grundstückszufahrten und -zugängen Hecken zu erhalten bzw. zu pflanzen (mind. 1 Strauch je lfd. m).

9.2 Im Kleinsiedlungsgebiet ist mind. 1 Obstbaum je 125 m² Grundstücksfläche auf dem Grundstück zu erhalten bzw. zu pflanzen. Je 1.000 m² Grundstücksfläche muss darunter mind. 1 Obstbaum (Hochstamm) sein.

10 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fluren 4 und 5 der Gemarkung Oranienburg, die begrenzt werden:

durch die südliche Straßengrenze der Germendorfer Allee (B 273) zwischen Kleiststraße und Westweg im Nordwesten,

durch die westliche Straßengrenze der Kleiststraße zwischen B 273 und Lessingstraße im Osten,

durch die südliche Straßengrenze der Lessingstraße zwischen Kleiststraße und Schlegelweg im Norden,

durch die westliche Straßengrenze des Schlegelweges zwischen Lessingstraße und Körnerweg im Osten,

durch die südliche Straßengrenze des Körnerweges zwischen Schlegelweg und Roseggerweg im Norden,

durch die westliche Straßengrenze des Roseggerweges zwischen Körnerweg und Walther-Bothe-Straße im Osten,

durch die nördliche Straßengrenze der Walther-Bothe-Straße zwischen Roseggerweg und der nördlichen Grenze des Flurstücks 3794 (Bahnstrecke 6505 Nauen-Kremmen-Oranienburg) im Südosten,

durch die nördliche Begrenzung der Flurstücken 3794, 3795, 559/17 und 552 sowie durch die nördliche und südöstliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 560 (Bahnstrecke 6505 Nauen-Kremmen-Oranienburg) zwischen Walther-Bothe-Straße und dem südwestlichen Eckpunkt des Flurstückes 1865/47, 1864/47 und 1654/48 und

durch die östliche Straßengrenze des Westweges zwischen Volkmarweg und B 273 im Westen einschließlich der verbindenden Querungen der Straßenverkehrsfläche

gemäß in der Anlage beiliegendem Katasterplan mit Stand vom 13.11.2020.

II Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 (4) BauGB, § 81 (1) BbgBauO

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Für alle Baugrundstücke im Kleinsiedlungsgebiet gemäß Punkt 1.1 wird festgesetzt:

Dächer:

1.1.1 Ein zweites Vollgeschoss ist gestalterisch als Dachgeschoss auszubilden.

1.1.2 Für Gebäude mit mehr als einem Vollgeschoss gilt:

Drempel sind nicht bei Mansarddächern und im übrigen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Die Drempelhöhe ist die Höhe zwischen Oberkante fertiger Fußboden des Dachgeschosses und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand.

Bei Dächern, die mit Drempel ausgeführt werden, darf eine Dachneigung von 50° nicht überschritten werden.

2 Gestaltung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, gärtnerische Gestaltung von Vorgärten

Für alle Baugrundstücke im Kleinsiedlungsgebiet gemäß Punkt 1.1 wird festgesetzt:

Die Vorgartenfläche des Baugrundstücks darf nur bis max. 1/4 der Gesamtfläche versiegelt werden. Mindestens 3/4 der Vorgartenfläche ist durch Bepflanzungen gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgartenfläche umfasst jeweils den Bereich zwischen der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie und der hiervon nächstgelegenen Baugrenze.

III Kennzeichnungen gemäß § 9(5) BauGB

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen (radioaktive Altlasten) belastet ist.

Die innerhalb des Plangebietes liegende Altlastenverdachtsfläche wird wie folgt begrenzt:

Im Osten:

Von der östlichen Straßengrenze des Eichendorffwegs zwischen der Walter-Bothe-Straße und der südlichen Grenze des Flurstücks 2721/20, von der südlichen Grenze des Flurstücks 2721/20 sowie von der westlichen Grenze des Roseggerwegs zwischen der südlichen Grenze des Flurstücks 2721/20 und dem Körnerweg, ausgenommen ist das Flurstück 19/1.

Im Norden:

Von der südlichen Straßengrenze des Körnerweges zwischen Roseggerweg und südlicher Verlängerung der westlichen Straßengrenze des Schlegelweges, ausgenommen sind Teilflächen der Flurstücke 245 und 765/19.

im Westen:

Von den westlichen Grenze der Flurstücke 2626/19, 763/19 und deren südlicher Verlängerung bis zur südlichen Straßengrenze des Lönsweges, der westlichen Grenze der Flurstücke 18/19 und 699/18 und deren südlicher Verlängerung bis zur südlichen Straßengrenze des Petscheltweges und der westlichen Grenze des Flurstücks 18/39 bis zu der nördlichen Grenze des Flurstücks 3794 (Bahnstrecke 6505 Nauen-Kremmen- Oranienburg).

im Süden:

Von der nördlichen Grenze des Flurstückes 3794 (Bahnstrecke 6505 Nauen-Kremmen-Oranienburg) sowie von der nördlichen Straßengrenze der Walter-Bothe-Straße zwischen der nördlichen Grenze des Flurstücks 3794 (Bahnstrecke Nauen-Kremmen-Oranienburg) und der östlichen Straßengrenze des Eichendorffwegs, ausgenommen sind die Flurstücke 451 und 452. Ausgenommen ist außerdem das innerhalb dieser Fläche gelegene Flurstück 837.

Gemäß 3 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet wird außerdem das Flurstück 675 (ehemalige Obstfabrik).

IV Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 (6) BauGB

Die folgenden Gebäude im Plangebiet sind Baudenkmale:

Kleiststraße 220 und 232

Körnerweg 313,

Nordweg 58

Ostweg 204, 234/235 und 239

Ostweg 33/Struveweg,

Ostweg 49

Simonsweg 93

Struveweg 102 / Wilhelm-Groß-Straße

Struveweg 500 / Wilhelm-Groß-Straße

Struveweg 501 sowie 502 bis 505

Volkmarweg (Festplatz)

Volkmarweg 24 und 29

Volkmarweg 100 / Wilhelm-Groß-Straße 100a

V Hinweis auf archäologische Fundstellen:

Auf den Flurstücken 1113/24, 1403/63, 1487/71 und 1726/63 befinden sich archäologische Fundstellen, die unter Schutz stehen und die zu erhalten sind.