



## Deutsche Reihenhaus

Deutsche Reihenhaus / Chausseestr. 88 / 10115 Berlin

# Beschreibung des Vorhabens Oranienburg, Friedenthaler Weg (Flur 5, Flst.-Nr. 826)

Berlin, den 20.08.2019

### a. Kontext des Vorhabens

Die Deutsche Reihenhaus AG (DRH) strebt die städtebauliche Entwicklung einer Fläche in Oranienburg am Friedenthaler Weg als Reihenhaus-Wohnpark an. Das Plangebiet liegt östlich des Friedenthaler Wegs und westlich des Oranienburger Kanals.

Als deutschlandweit tätiger Bau- und Erschließungsträger ist die Deutsche Reihenhaus AG im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung daran interessiert, die aktuell brachliegende Fläche einer neuen, zeitgemäßen Nutzung zuzuführen.

Mit dem Vorhaben soll bezahlbares Wohneigentum für die Oranienburger Mittelschicht, insbesondere für junge Familien mit Kindern, geschaffen werden, die angesichts stetig steigender Immobilienpreise zunehmend Schwierigkeiten in der Wohneigentumsbildung haben.

### b. Städtebauliches Konzept

Die Planung der DRH sieht eine Wohnanlage mit 136 Reiheneigenheimen auf einer Fläche von ca. 37.600 qm vor. Trotz der Fokussierung auf Reihenhäuser bietet die städtebauliche Konzeption ein vielfältiges und attraktives Angebot an neuem Wohnraum mit Hausgrößen von 85 m<sup>2</sup>, 120m<sup>2</sup> und 145m<sup>2</sup> Wohnfläche und berücksichtigt hierdurch die Bedürfnisse verschiedener Haushaltsformen.

Die Planung der DRH liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,25 und einer Geschossflächenzahl von 0,57 deutlich unter den Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine und Reine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 und 1,2. Hiermit trägt die DRH der aufgelockerten Bebauungsstruktur im Umfeld Rechnung. Die Hausgruppen bestehen aus drei bis maximal sechs Reihenhäusern und sind vorwiegend nach Süden oder Osten orientiert. Die Reihenhäuser ohne Keller werden mit Satteldach und teils mit Gauben, die Technikzentrale und die Garagen mit Flachdach ausgeführt. Gemäß Brandenburgischer Bauordnung weisen sie zwei bzw. drei Vollgeschosse und Firsthöhen zwischen 7,64 m und 10,42 m auf.

Um ein einheitliches und harmonisches Gesamterscheinungsbild des Wohnparks zu gewährleisten, ordnet die DRH für alle Reihenhäuser einheitliche Möblierungselemente in den Freibereichen an (Vorgartenschränke, Terrassenschränke, Gartenboxen) und übernimmt die zentrale Herstellung der Einfriedung der Privatgrundstücke mittels Hecken und/oder Zäunen.



## Deutsche Reihenhaus

### c. **Bezahlbares Wohneigentum für die Oranienburger Bevölkerung**

Die DRH ist seit rund 20 Jahren bundesweiter Vorreiter im Bereich des seriellen Wohnungsbaus und arbeitet mit wenigen, konsequent variantenreduzierten Haustypen in industrieller Serienfertigung. Vorteile des seriellen Bauens sind schnelle Bau- und Planungsprozesse, geringe Fehlertoleranzen sowie erhebliche Kosten- und Ressourceneinsparungen, die letztlich an die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner weitergegeben werden.

Neben dem generell angestrebten günstigen Preisniveau möchte die DRH mit Blick auf den Grundsatzbeschluss der Stadt Oranienburg (Baulandstrategie) und die bedeutende Frage nach „bezahlbarem Wohnraum in der Stadt“ folgenden Vorschlag in die Diskussion und den Antrag zum Bebauungsplanverfahren einbringen:

„Die DRH beabsichtigt 35% der Reihenhäuser im „preisgedämpften“ Segment (unter 2.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) anzubieten und nach gemeinsam mit der Stadt Oranienburg definierten sozialen und lokalen Auswahlkriterien zu veräußern.“

So könnten beispielhaft folgende Bevölkerungsgruppen gezielt bei der Suche nach bezahlbarem Wohneigentum unterstützt werden: Oranienburger/innen, Oranienburger Familien, sonstige benachteiligte Haushalte aus Oranienburg mit schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, sowie Personen, die Verwandtschaft oder Ihren Arbeitsplatz in Oranienburg haben.

### d. **Wohneigentümergeinschaft mit Verantwortung für das Quartier**

Reihenhausquartiere der DRH werden nach dem Prinzip des Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) entwickelt. Die künftigen Eigentümer aller Reihenhäuser bilden demnach eine Eigentümergeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Sondernutzungsrechte an Häusern und Gärten werden definiert, die Zuwegungen zu den Reihenhäusern, die Abfallsammelplätze, die Technikzentralen sowie die gemeinschaftlichen Grünflächen einschließlich des Spielplatzes verbleiben im Besitz der Wohneigentümergeinschaft.

Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für das Quartier eingesetzter Verwalter kümmert. Hierdurch werden Pflege und Instandhaltung von Straßen und Wegen, Pkw-Abstellflächen, Abfallsammelstellen und gemeinschaftliche Grünflächen sowie das Erscheinungsbild der Wohnanlage langfristig qualitativ sichergestellt. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergeinschaft.

Darüber hinaus fördert das Instrument der Wohnungseigentümergeinschaft aktiv die Vernetzung und das soziale Miteinander der Bewohnerschaft. Durch gemeinsame Verpflichtungen und Veranstaltungen findet ein regelmäßiger Austausch statt. Das Gemeinschaftsgefühl steigt, die soziale Zugehörigkeit wird gefördert.



## Deutsche Reihenhaus

### **e. Erhalt einer Frischluftschneise**

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan aus 2015 weist das Grundstück als Wohnbauland aus, der Landschaftsplan aus 2009 schreibt der Fläche hingegen eine klimatische Bedeutung als „Luftaustauschbahn“ zu. Der Dissens zwischen diesen Plänen wurde nach Abwägung der konkurrierenden Belange durch Beschluss-Nr. 0451/23/06 der Stadtverordnetenversammlung vom 18.12.2006 insofern überwunden, als hier die im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele (Wohnbaufläche) priorisiert wurden, die „unterlegenen“ Belange im nachfolgenden Planungsverfahren bzw. Entscheidungen aber gleichwohl zu berücksichtigen sind.

Um dieser Entscheidung Rechnung zu tragen, hat die DRH im städtebaulichen Konzept eine Grünachse von West nach Ost durch das Plangebiet gelegt, die dafür sorgen soll, dass weiterhin ein Frischluftaustausch stattfinden kann. Darüber hinaus wird die DRH einen Stadtklimatologen um eine gutachterliche Einschätzung bitten.

### **f. Artenschutz, Flora und Fauna**

Bei den vorhandenen Lebensräumen handelt es sich um Ruderalfluren mit eher geringer Artenvielfalt der Flora, ohne Gefährdungsstatus. Bäume und Sträucher sind in geringem Maß vorhanden und unterliegen in wenigen Fällen der kommunalen Baumschutzsatzung. Ein Vorkommen streng geschützter Tierarten ist mit geringer Wahrscheinlichkeit zu erwarten (Brutvögel, Eidechsen). Zur Einschätzung der Pflanzen- und Tierwelt wurde ein Fachgutachten beauftragt.

Vorhabenbedingt kommt es zum Verlust der vorhandenen Lebensräume. Baumverluste werden innerhalb des Gebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen. Im Rahmen von grünorderischen Festsetzungen kann ein weiterer Ausgleich erfolgen.

### **g. Energieeffiziente Versorgung**

Die Reihenhäuser werden im KfW 55 Standard errichtet. Die Versorgung der gesamten Reihenhaus-Wohnanlage mit Wärme, Strom und Wasser ist über eine gemeinsame Technikzentrale mit Blockheizkraftwerk geplant. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigenes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Innerhalb der Wohneinheiten befinden sich sogenannte Hausübergabestationen zur dezentralen Trinkwarmwasserbereitung und Deckung der Heizlast.

Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und ökologisch vorteilhafter als die Einzelversorgung jedes Hauses, da auf einen separaten Heizkessel bzw. eine Heiztherme je Wohneinheit verzichtet werden kann. Hierdurch kann nicht nur wertvoller Wohnraum in den Wohnhäusern gewonnen, sondern durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage auch deutliche Kosten- und Energieeinsparungen erzielt werden.



## Deutsche Reihenhaus

### **h. Entwässerungskonzept**

Um den zunehmenden Starkregenereignissen Rechnung zu tragen, beabsichtigt die DRH in den halböffentlichen Grünflächen Versickerungsmulden sowie straßenbegleitend und unter den Straßen Rigolensysteme zur Versickerung des Regenwassers anzulegen.

Umfangreiche Bodengutachten werden hierzu zurzeit durchgeführt und dem weiteren Planverfahren zugrunde gelegt.

### **i. Verkehrskonzept**

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers erfolgt vom Friedenthaler Weg über zwei miteinander verbundene Ringerschließungen. Diese werden als private Mischverkehrsflächen ausgestaltet, im Zufahrtsbereich mit einer Breite von 10 m und im weiteren Gebiet mit 6 m.

Mit insgesamt 260 Stellplätzen wird die Stellplatzsatzung der Stadt Oranienburg eingehalten. Zur Förderung der E-Mobilität werden einige Stellplätze mit Elektroladesäulen errichtet. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle „Dulonstraße“ in ca. 350 Metern Entfernung gewährleistet.

Fahrrad- und Kinderwagen-Stellplätze werden vor jedem Haus in Form von Vorgartenschränken realisiert.

Zur Gewährleistung eines sicheren Fußverkehrs wird durch die DRH ein öffentlicher Gehweg entlang des Friedenthaler Wegs neu angelegt. Innerhalb des zentralen Grünzugs wird zudem eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Friedenthaler Weg und Oranienburger Kanal geschaffen.

### **j. Freiraumkonzept**

Das Freiraumkonzept der Reihenhauswohnanlage sieht neben den privaten, nicht überbaubaren Freiflächen (Hausgärten) auch gemeinschaftliche Grünflächen in einer Größenordnung von insgesamt etwa 5.400 qm vor. Es werden zwei Gemeinschaftsplätze mit insgesamt ca. 660 qm geschaffen, die als Aufenthalts- und Spielfläche für die Bewohner, insbesondere die Kinder, des geplanten Wohnparks fungieren.

Die Freiräume erhalten eine zeitgemäße Gestaltung, die sich in das Gesamtumfeld einfügt. Ein wichtiger Ansatz für die Konzeption der Außenanlagen der DRH ist eine zukunftsorientierte, nachhaltig angelegte Freiraumplanung. Die Stellplatzanlagen werden in Form von Baumanpflanzungen, Hecken und Bodendeckern durchgrünt. Der für den jeweiligen Wohnpark eingesetzte Verwalter übernimmt die Pflege und Instandhaltung der gemeinschaftlichen Grünflächen.

### **k. Abfallsammelanlagen**

Es sind sechs zentral situierte Abfallsammelanlagen vorgesehen, um eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohner zu gewährleisten. Durch die gemeinschaftlich



## Deutsche Reihenhaus

genutzten Abfallsammelplätze wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Attraktivität und eines positiven äußeren Erscheinungsbildes des geplanten Baugebietes geleistet.

### **I. Planungsrechtliche Situation**

Da die Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig ist und für das Planungsgebiet derzeit kein Bebauungsplan vorliegt, muss als planungsrechtliche Voraussetzung für die angestrebte Maßnahme ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Die Deutsche Reihenhaus hat im August 2019 einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt. Als Antragsteller erklärt sich die Deutsche Reihenhaus bereit, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind und die durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes veranlasst werden, zu tragen.