

# BAHNSTADT

## **Städtebauliche Rahmenplanung „Erweiterte Bahnhofsvorstadt“ in Brandenburg an der Havel**

2. Planungswerkstatt am 30. August 2023 um 18:00 Uhr im St. Paulikloster,  
Neustädtische Heidestraße 28, 14770 Brandenburg an der Havel

Roland Neumann / Ralf Fischer (BahnStadt GmbH)

## ■ Inhalt

1. Rückblick zur 1. Planungswerkstatt am 06.03.2023
  2. Leitbild für die Bahnhofsvorstadt
  3. Vertiefungsbereich I „Hauptbahnhof“
  4. Vertiefungsbereich II „Bauhofstraße“
  5. Vertiefungsbereich III „Geschwister-Scholl-Straße und Potsdamer Straße“
  6. Vertiefungsbereich IV „Linse / Otto-Gartz-Straße“
- 
7. Austausch an den Tischen
  8. Zusammenfassung

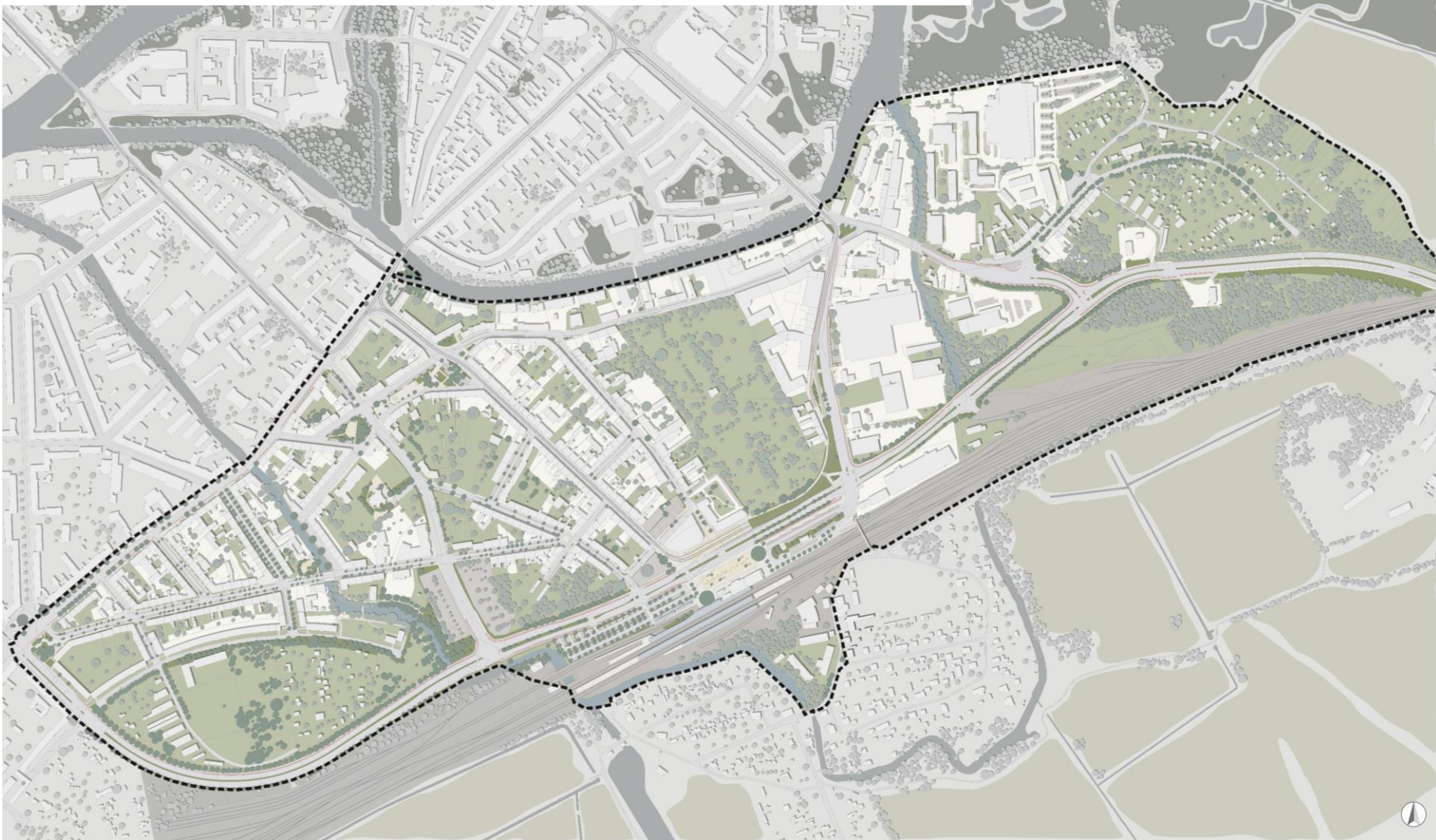
# **1. Rückblick zur 1. Planungswerkstatt am 06.03.2023**

- **Impressionen vom 06.03.2023**





- **Plangebiet „Erweiterte Bahnhofsvorstadt“**



## ▪ Das Instrument „Städtebaulicher Rahmenplan“

### ▪ Gegenstand der Planung:

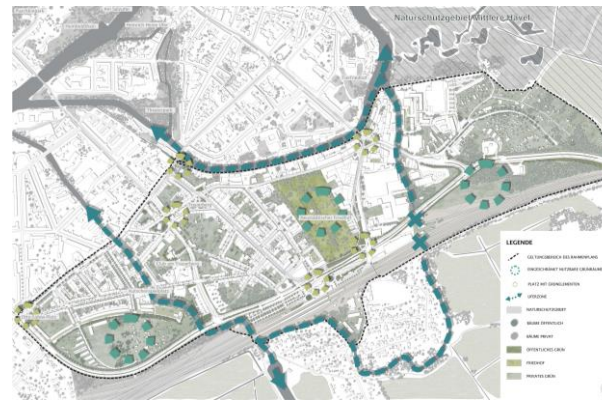
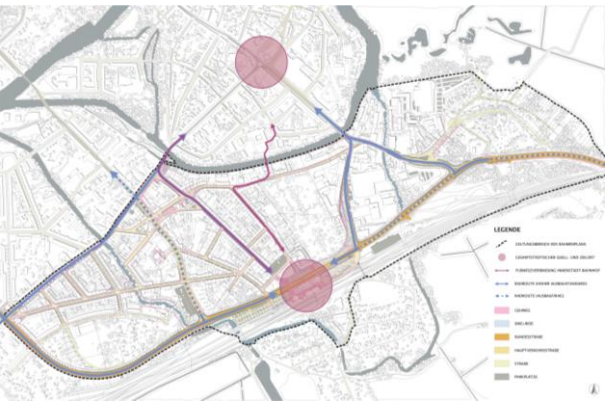
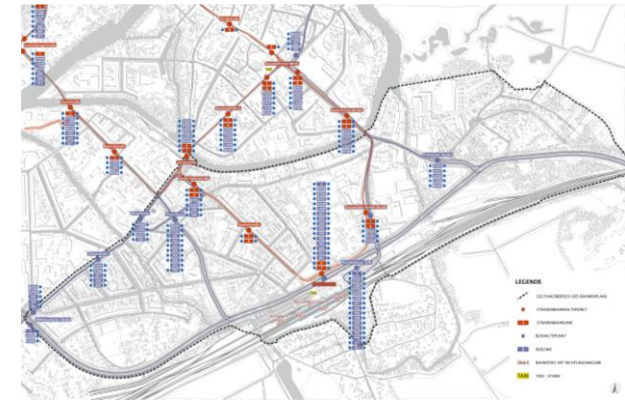
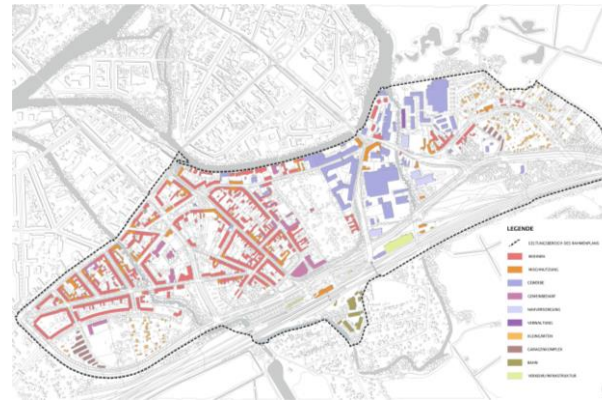
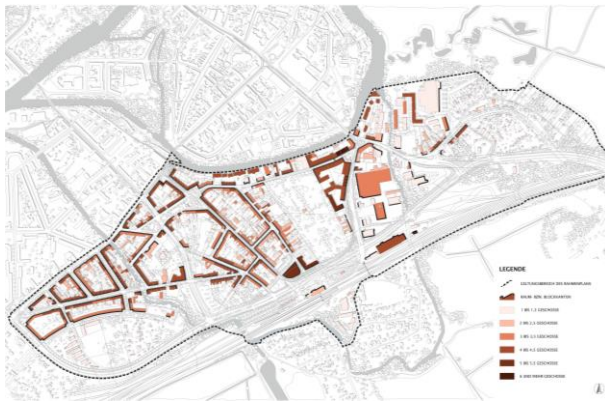
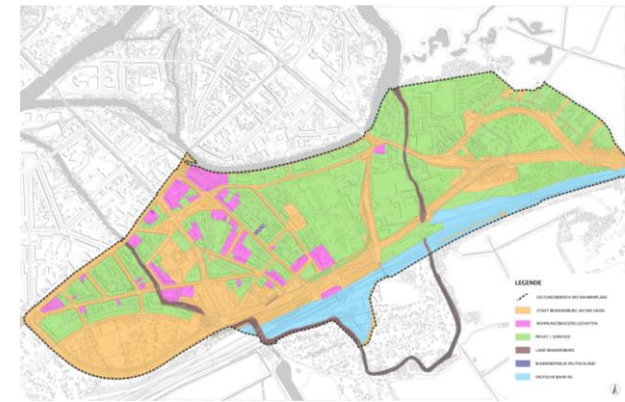
- städtebauliches Gestaltungskonzept (städtebauliche Gestaltung, Neuordnung der Nutzungen und verkehrlichen Funktionen, Dimensionierung und Funktionalität von Grün- bzw. Freiflächen); unverbindliche Planungsvision mit einem Zeithorizont von 5 bis 30 Jahren im Maßstab 1:2000
- Erarbeitung Räumlicher Steckbriefe (Lupen) in Form städtebaulicher Testentwürfe im Maßstab 1:1000 für vier Vertiefungsbereiche
- Integration der ebenfalls in der Erarbeitung befindlichen Konzepte bzw. Planungen (insb. Fortschreibung der Stadtumbaustrategie, Gesamtstädtisches Grünkonzept)

### ▪ Kein Gegenstand der Planung:

- Veränderungen der Fachplanungen des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg
- detaillierte Festlegungen im Bereich der Bauleitplanung oder Objektplanung (Entwurfs- und Ausführungsplanung - z. B. Beleuchtung, Müllkörbe, Pflanzenarten, Videoüberwachung, Beschilderung)
- Parkraummanagement

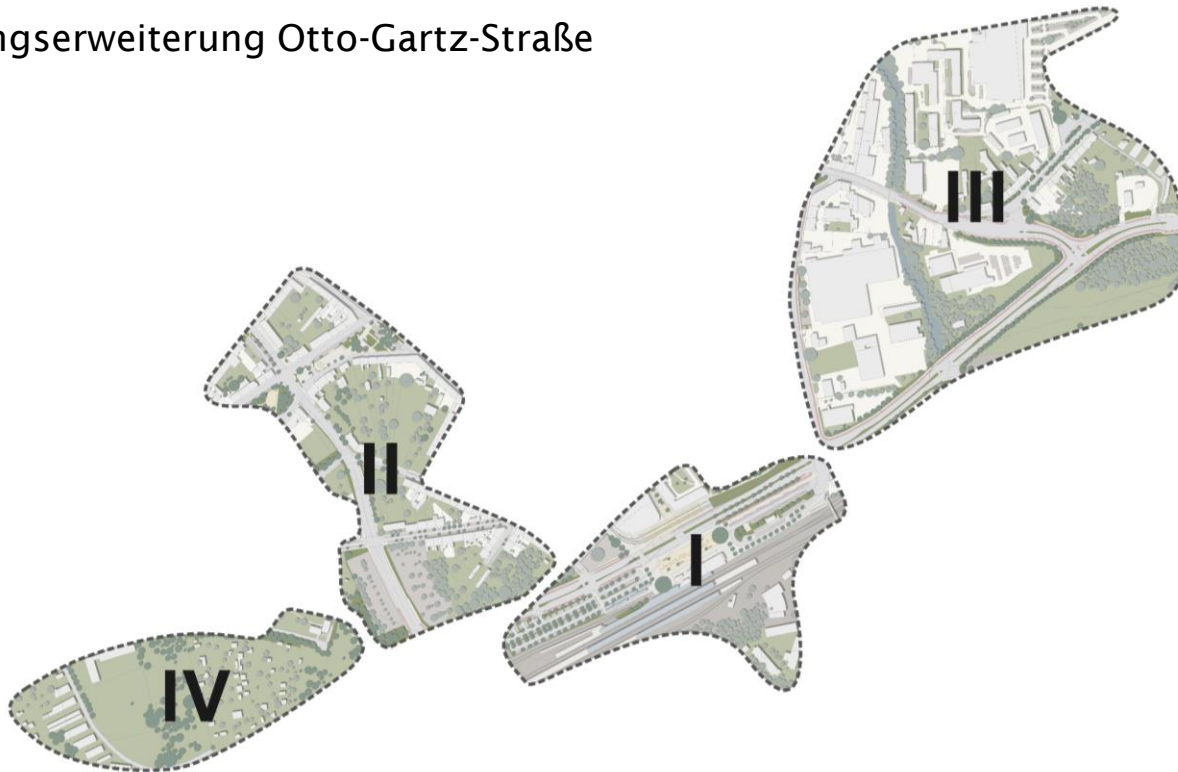


Bestandsaufnahme



## ▪ Tischarbeit zu den Vertiefungsbereichen

- I. Mobilitätsdrehscheibe Hauptbahnhof
- II. Aufwertung/Nachverdichtung Bauhofstraße
- III. Städtebauliche Neuordnung Potsdamer Straße und Geschwister-Scholl-Straße
- IV. Siedlungserweiterung Otto-Gartz-Straße

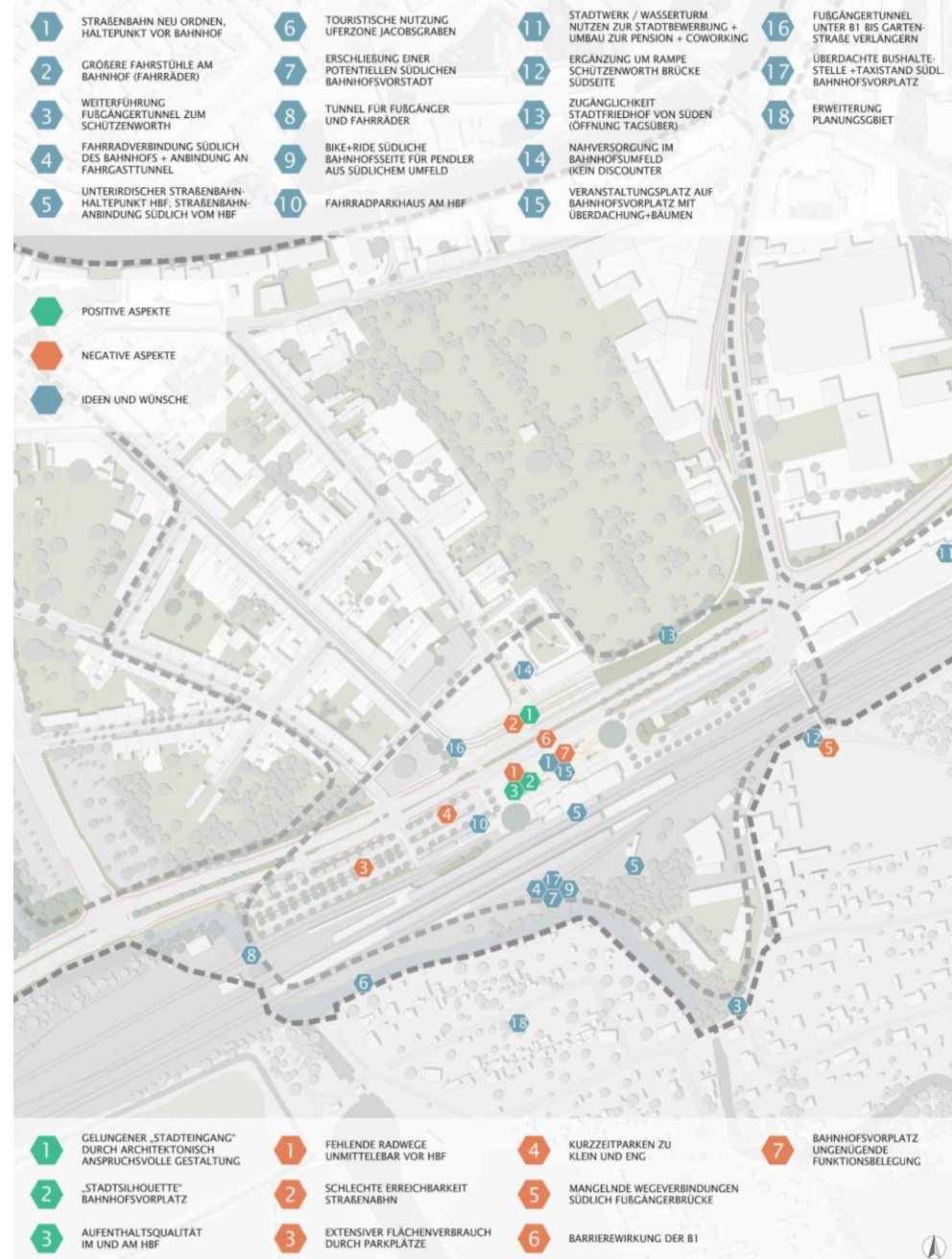




## ■ Vertiefungsbereich I

### ■ Wichtige Themen

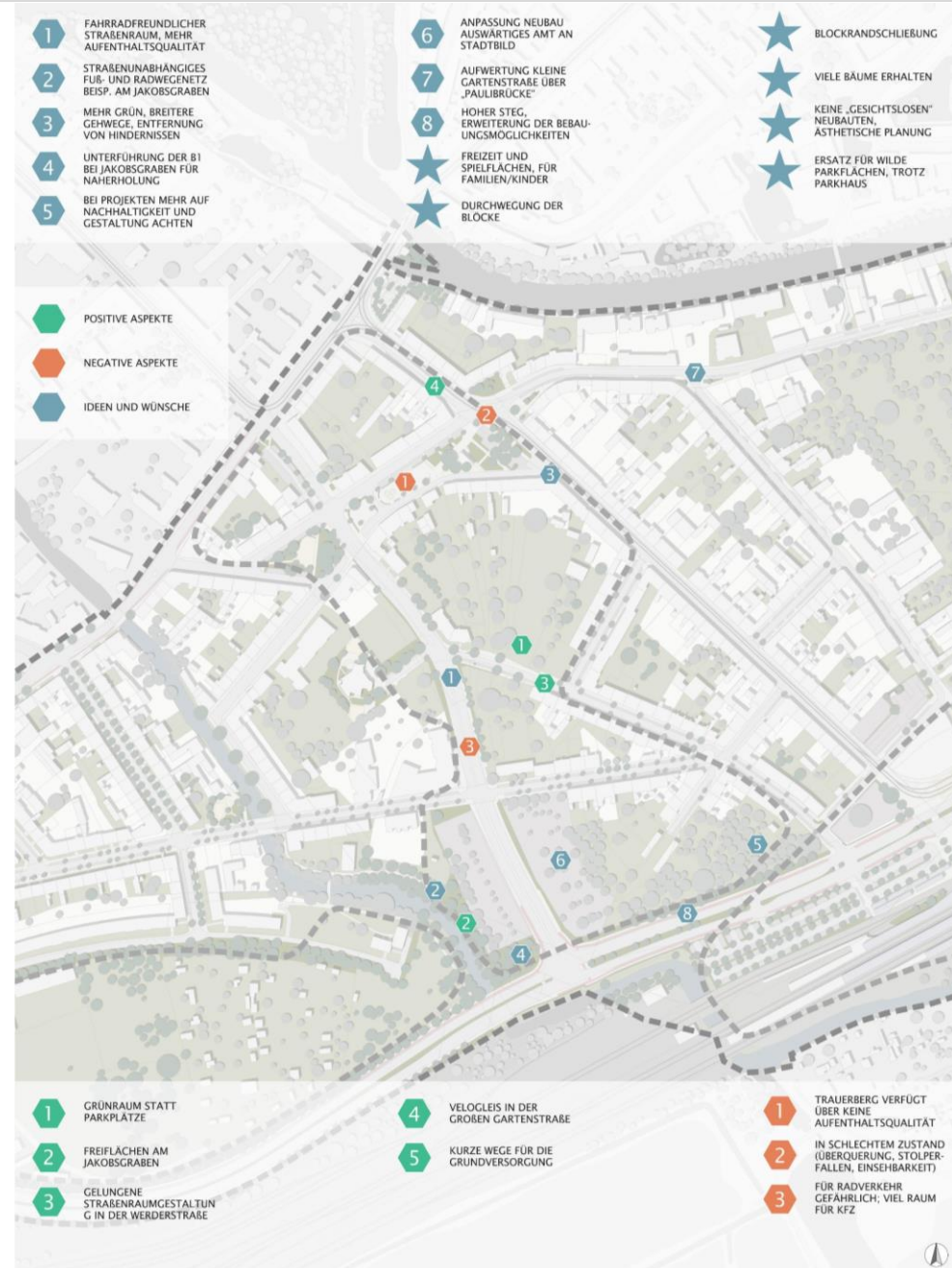
- Verbesserung der Wegesituation für den Fuß- und Radverkehr (Verbindung der beiden Bahnhofsseiten bzw. südliche Bahnsteigerschließung)
- Jakobsgraben (Südseite) zugänglich und erlebbar machen
- Ausbau Bike+Ride (auch südlich)
- Aufenthaltsqualität und Belebung und des Bahnhofsvorplatzes
- Flächenverbrauch durch Park+Ride



## ■ Vertiefungsbereich II

### ■ Wichtige Themen

- Erhalt von Bäumen und Grünflächen bzw. Begrünung der Straßenräume; dabei ggf. Verzicht auf Parkplätze am Fahrbahnrand
- bessere (weniger Unterbrechungen) und sicherere Führung des Radverkehrs
- Aufenthaltsqualität statt Durchgangcharakter in der Bauhofstraße
- hoher gestalterischer Anspruch bei der Schließung der Blockränder





## ■ Vertiefungsbereich III

### ■ Wichtige Themen

- Jakobsgraben zugänglich und erlebbar machen
- Bildung neuer Raumkanten an den Stadteingängen
- Flächenentsiegelung und Begrünung; gilt sowohl für die Straßenraumgestaltung als auch für Neubauvorhaben
- bessere (weniger Unterbrechungen) und sicherere Führung des Radverkehrs
- Querungsmöglichkeiten über den Jakobsgraben (Eisenbahnbrücke)
- mehr (kleinteiliges) Wohnen, insbesondere am Wasser





## ■ Vertiefungsbereich IV

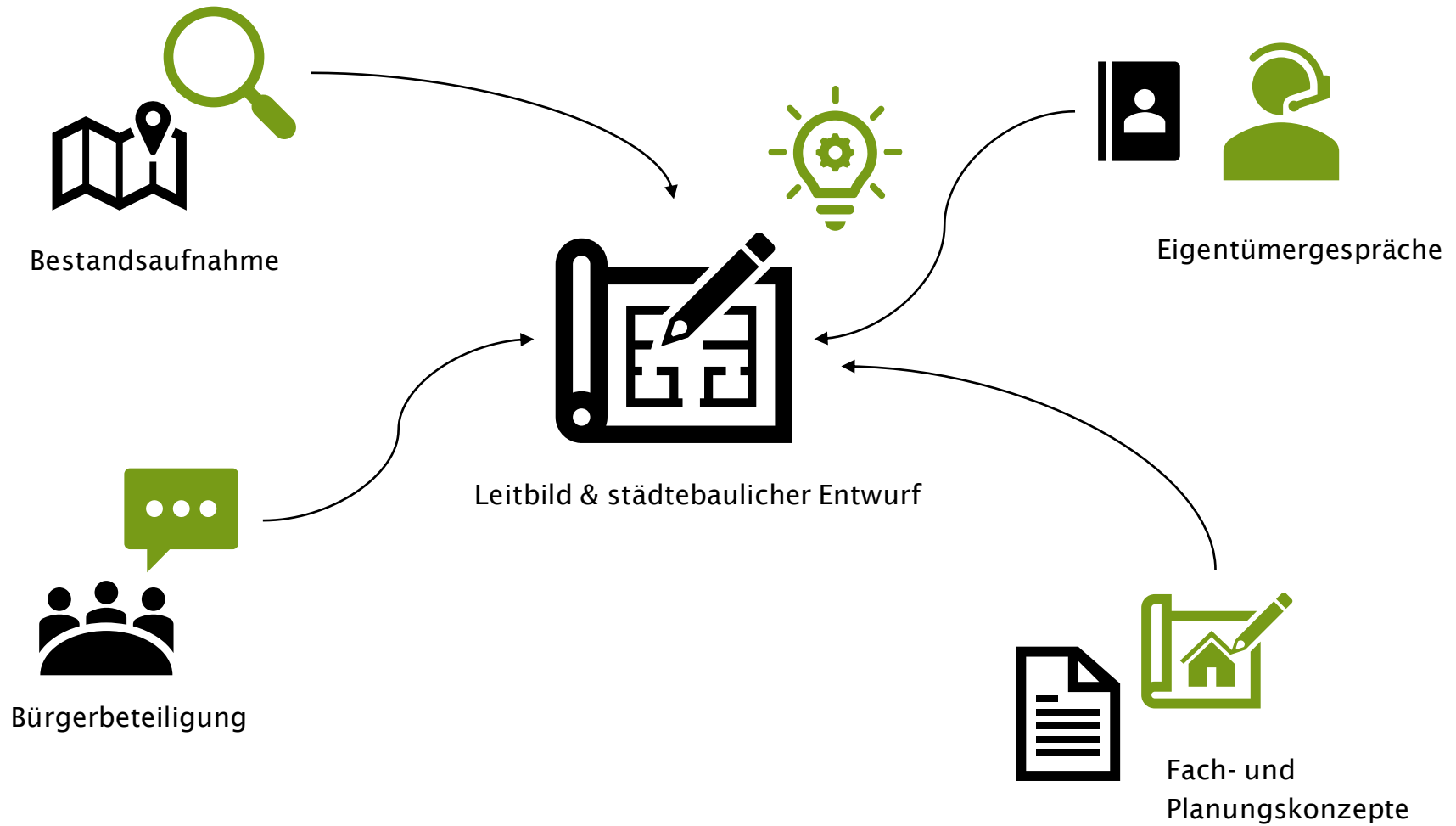
### ■ Wichtige Themen

- Kleingärten im Spannungsfeld möglicher Neubaupotentiale für ein urbanes, durchmischtes Stadtquartier
- Qualifizierung des Grünraumes
- Jakobsgraben zugänglich und erlebbar machen



## **2. Leitbild für die Bahnhofsvorstadt**

## ▪ Einflussfaktoren



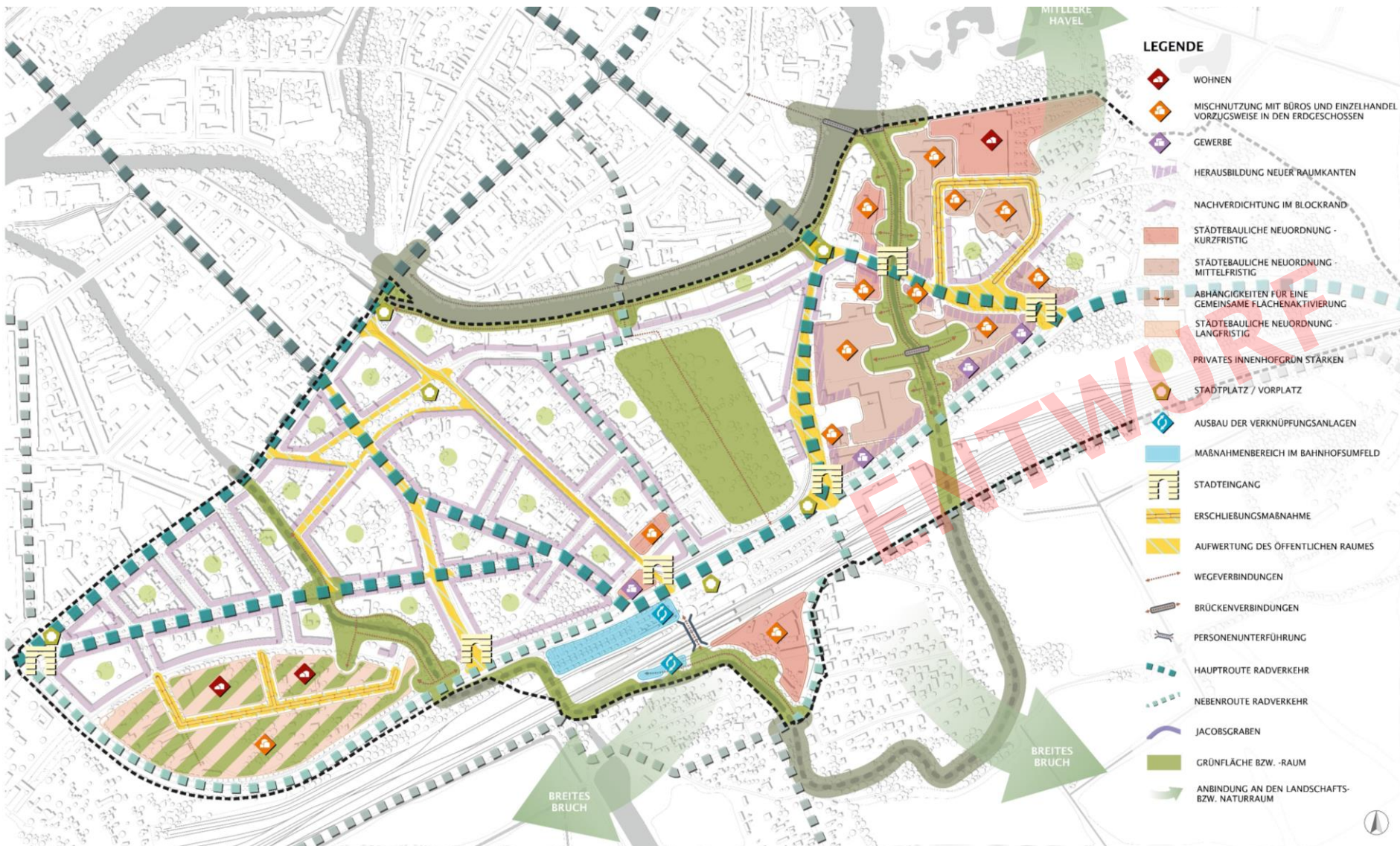


## Strategisches Leitbild / Zielformulierungen

- Leitziel: „Zukunftsgerechte Bahnhofsvorstadt: Neue Impulse für das historische Quartier zwischen Bahnhof und Stadtzentrum

	Städtebau & Nutzungen (S)		Grün-, Freiräume & Gewässer (G)		Mobilität (M)
S1	Städtebauliche Neuordnung im Bereich Potsdamer Straße und Geschwister-Scholl-Straße mit urbanem Charakter	G1	Naturräumliche Qualitäten und vorhandenen Vegetationsbestand in die Quartiersentwicklung einbeziehen	M1	Maßnahmen zur Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer der Potsdamer Straße, Geschwister-Scholl-Straße, Große Gartenstraße und Bauhofstraße
S2	Stadteingänge attraktiv gestalten und hervorheben	G2	Uferzonen des Jakobsgrabens in Wert setzen und Zugänge schaffen	M2	Impulse zur Wohnumfeldverbesserung durch fuß- und radfahrerfreundliche Straßenraumgestaltung
S3	Baulückenschluss und Herausbildung von Raumkanten zugunsten belebter Hauptstraßen	G3	Verbesserte Aufenthaltsqualität durch Entsiegelungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Potsdamer Straße, Geschwister-Scholl-Straße, Große Gartenstraße und Bauhofstraße)	M3	Qualitativer und quantitativer Ausbau von Bike & Ride
S4	Impulse des Behördenzentrums für eine punktuelle städtebauliche Nachverdichtung im unmittelbaren Umfeld nutzen	G4	Keine Versiegelung des privaten Innenhofgrüns innerhalb des gründerzeitlichen Blockrands	M4	Ausbau Verknüpfungspunkte zwischen Bahn und ÖPNV, Fahrrad (B&R), Pkw (P&R) und ggf. Car-Sharing
S5	Intensivierung der Nutzungsmischung (Büro, Dienstleistungen und Einzelhandel in Erdgeschossbereichen etablieren)	G5	Klimatische Entlastung durch schonende Bauweise und Begrünung schaffen	M5	Direkter Bahnsteigzugang von der Entwicklungsfläche „Hoher Steg“
S6	Attraktive neue Wohnformen schaffen durch individuelle Bautypologien	G6	Begrünung von Dächern (und Fassaden) bei Neubauvorhaben	M6	Auto- und barrierearme Mobilität für alle Altersgruppen fördern
S7	Bildungseinrichtungen an neue Anforderungen ausrichten	G7	Integration von Park-, Sport- und Erholungsanlagen in den Neubauquartieren	M7	Bedarfsgerechtes Park & Ride Angebot am bestehenden Standort bereithalten
S8	Gesundheitsstandort am Hauptbahnhof ausbauen				

## ■ Räumliches Leitbild



- **Ableitung: Variantenabhängige Szenarien**
  - **Kriterien sind hierbei u.a.:**
    - Flächenverfügbarkeiten bzw. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer\*innen
    - städtebaulicher Spielraum
    - mittel- bzw. langfristige Perspektive/Umsetzbarkeit
  
  - **Konsequenz:**
    - Variantenfamilie 1: **Moderate Flächenverfügbarkeit** und **moderater Gestaltungsspielraum** mit Berücksichtigung bzw. Teil-Erhalt des Bestands
    - Variantenfamilie 2: **Hohe Flächenverfügbarkeit** und **großer Gestaltungsspielraum** mit Fokus auf eine städtebauliche Neuordnung



### **3. Vertiefungsbereich I „Hauptbahnhof“**

## ▪ Vertiefungsbereich I - Mobilitätsdrehscheibe Hauptbahnhof







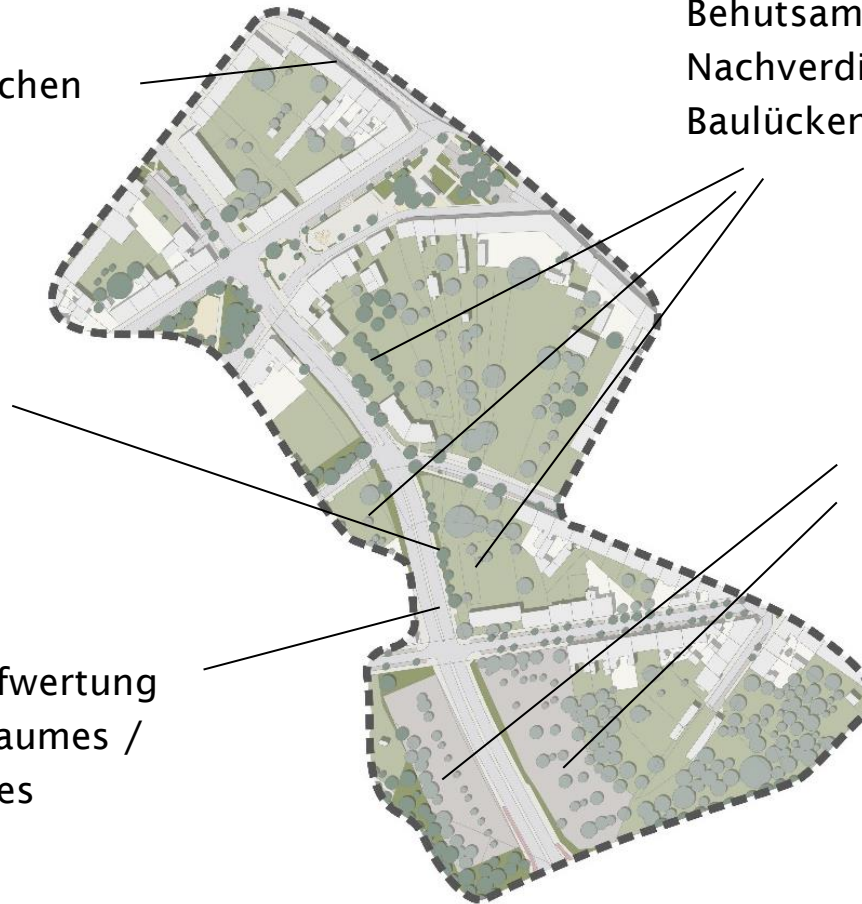
## 4. Vertiefungsbereich II „Bauhofstraße“

## ▪ Vertiefungsbereich II - Aufwertung/Nachverdichtung Bauhofstraße

Große Gartenstraße /  
Aufwertung des öffentlichen  
Raumes

Erhalt der Bäume /  
mehr Begrünung

Bauhofstraße / Aufwertung  
des öffentlichen Raumes /  
sichere Führung des  
Radverkehrs



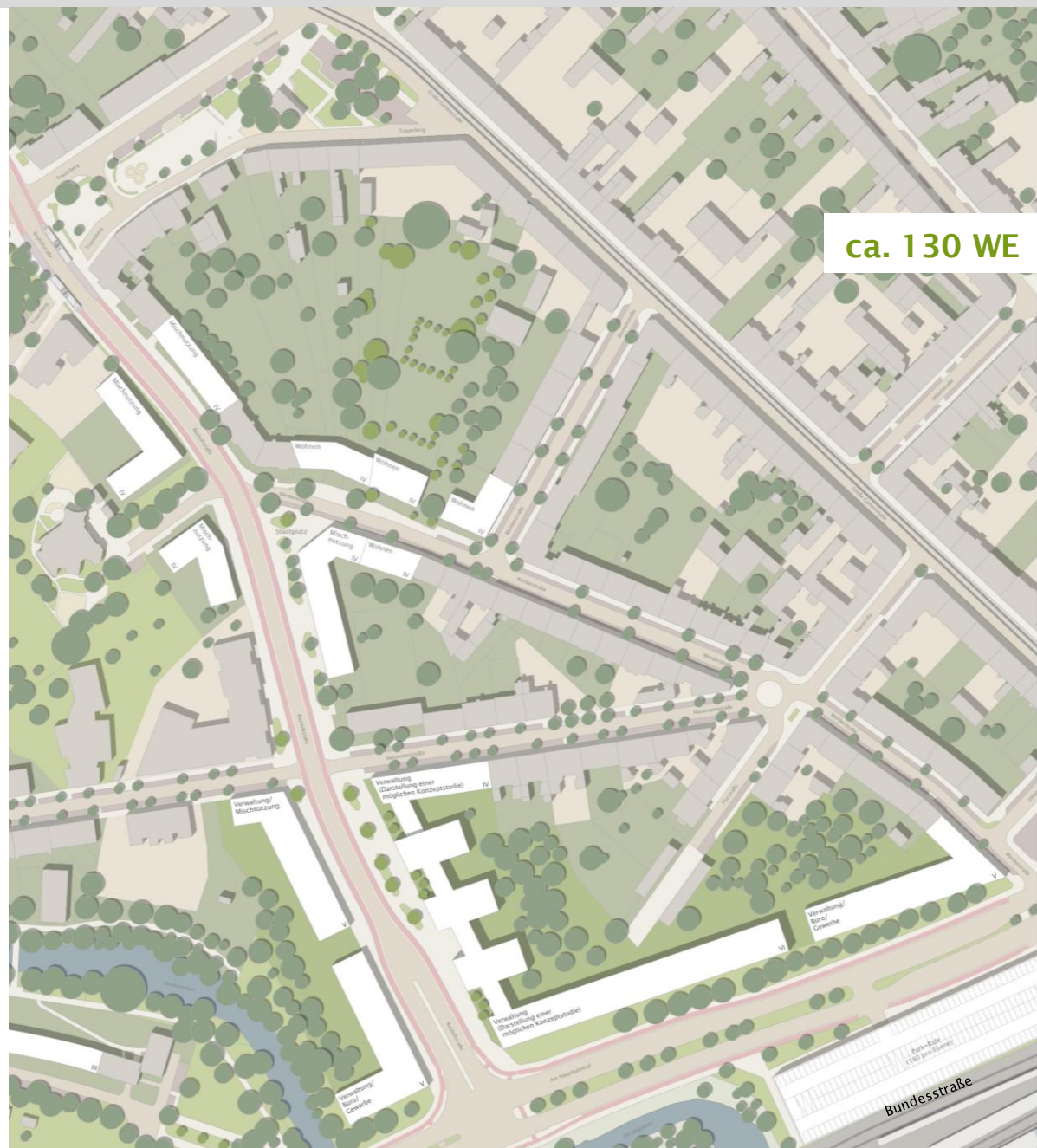
Behutsame städtebauliche  
Nachverdichtung (Schluss der  
Baulücken)

Berücksichtigung der  
Planungen für das neue  
Behördenzentrum  
(Definition des  
Stadteingangs)

## ■ II - Vorzugsvariante

### ■ Konzept

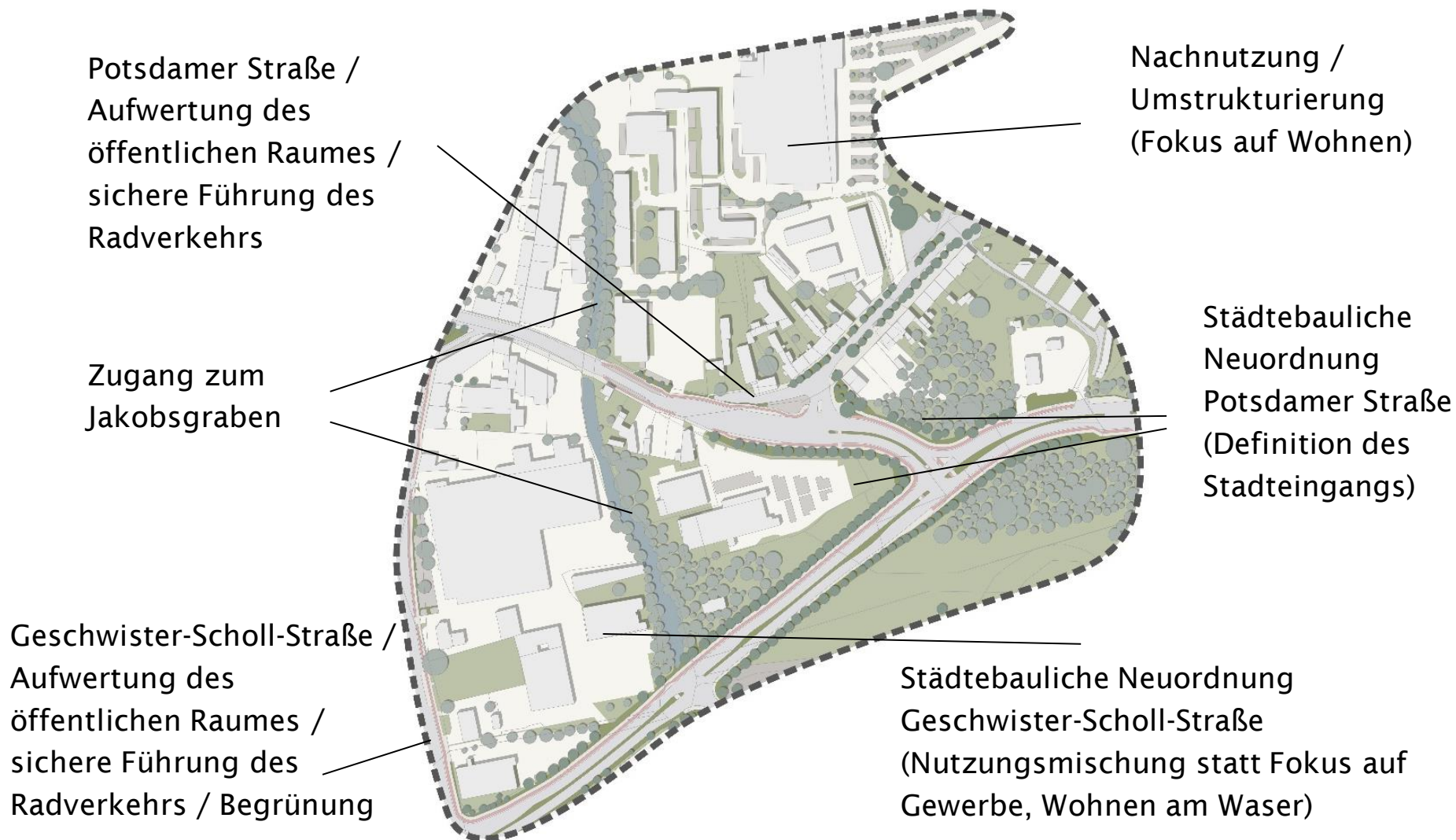
- Schließung vorhandener Baulücken im Straßenraum Bauhofstraße und Werderstraße; Wohnen in den oberen Geschossen, mischgenutzte Erdgeschosse
- Umgestaltung der Bauhofstraße auf ein stadtverträgliches Maß; beidseitige Radfahrstreifen
- neue Platzsituation auf Höhe Werderstraße
- kein Nachverdichten in den Innenhöfen
- Darstellung einer möglichen baulichen Gestaltung des BfAA



## **5. Vertiefungsbereich III „Geschwister-Scholl-Straße und Potsdamer Straße“**



## ■ Vertiefungsbereich III - Städtebauliche Neuordnung Potsdamer Straße und Geschwister-Scholl-Straße

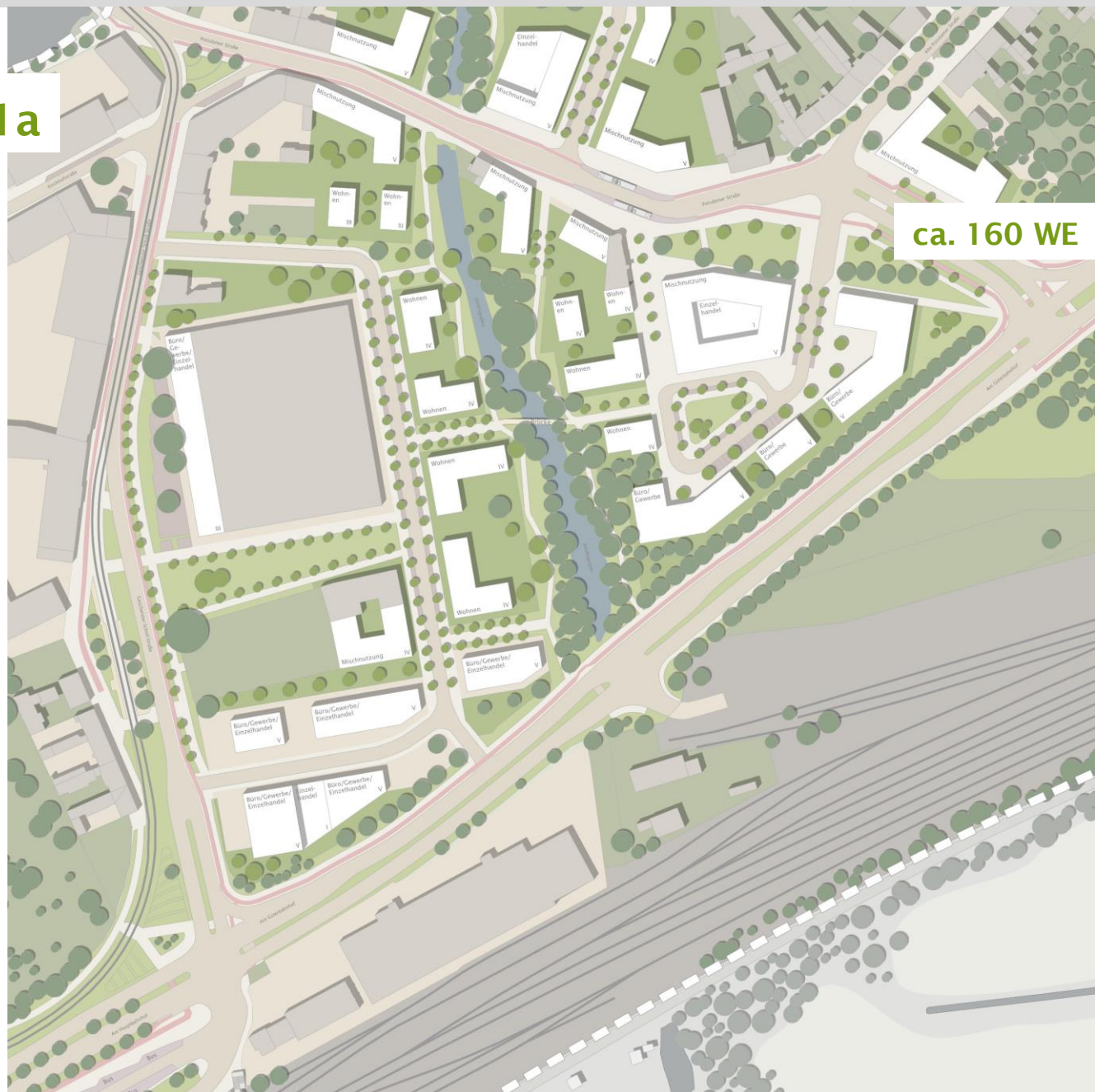


## Südseite

## III Süd - Variante 1a

### Konzept

- neuer, abgerückter Stadteingang durch Umbau der Potsdamer Straße mit urbaner Bebauung
- Büro- und Gewerbe in lärmabschirmenden Baustrukturen an den Hauptstraßen
- wassernahe Wohnlagen am Jakobsgraben
- Rückbau und Nachnutzung des großen Hallenbaus mit Öffnung für weitere Nutzungen

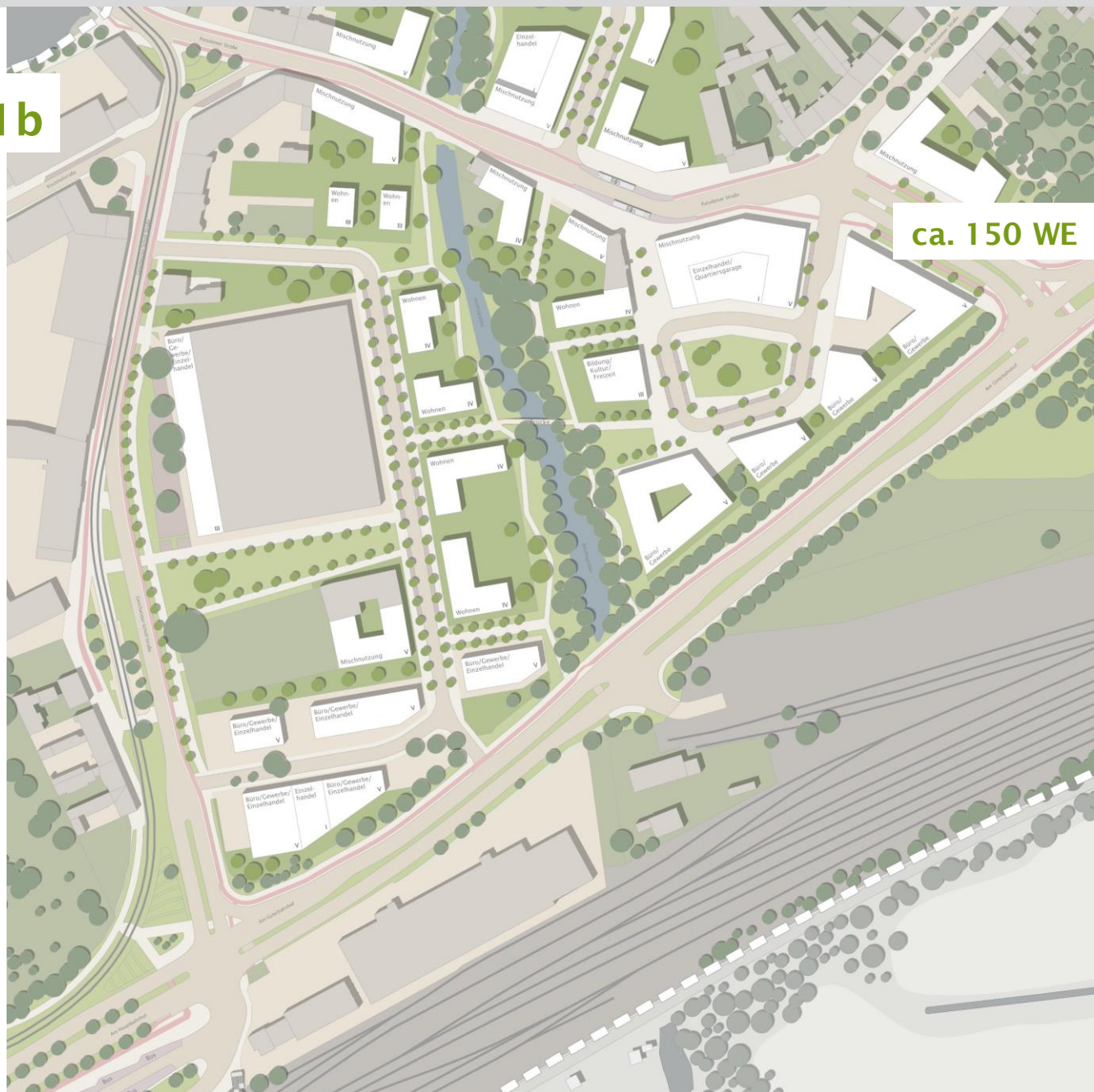




## III Süd - Variante 1b

### Konzept

- baulich gefasster Stadteingang durch Umbau der Potsdamer Straße mit urbaner Bebauung
- Büro- und Gewerbe in lärmabschirmenden Baustrukturen an den Hauptstraßen
- wassernahe Wohnlagen am Jakobsgraben
- Rückbau und Nachnutzung des großen Hallenbaus mit Öffnung für weitere Nutzungen





## III Süd - Variante 2a

### Konzept

- neuer, abgerückter Stadteingang durch Umbau der Potsdamer Straße mit urbaner Bebauung
- Büro- und Gewerbe in lärmabschirmenden Baustrukturen an den Hauptstraßen
- urbane Wohnformen mit aufgelockertem Blockrand; auch wassernahe Wohnlagen am Jakobsgraben
- vollumfängliche Neuordnung



## III Süd - Variante 2b

### Konzept

- baulich gefasster Stadteingang durch Umbau der Potsdamer Straße mit urbaner Bebauung
- Büro- und Gewerbe in lärmabschirmenden Baustrukturen an den Hauptstraßen
- urbane Wohnformen mit überwiegend solitärer Bauweise; auch wassernahe Wohnlagen am Jakobsgraben
- vollumfängliche Neuordnung



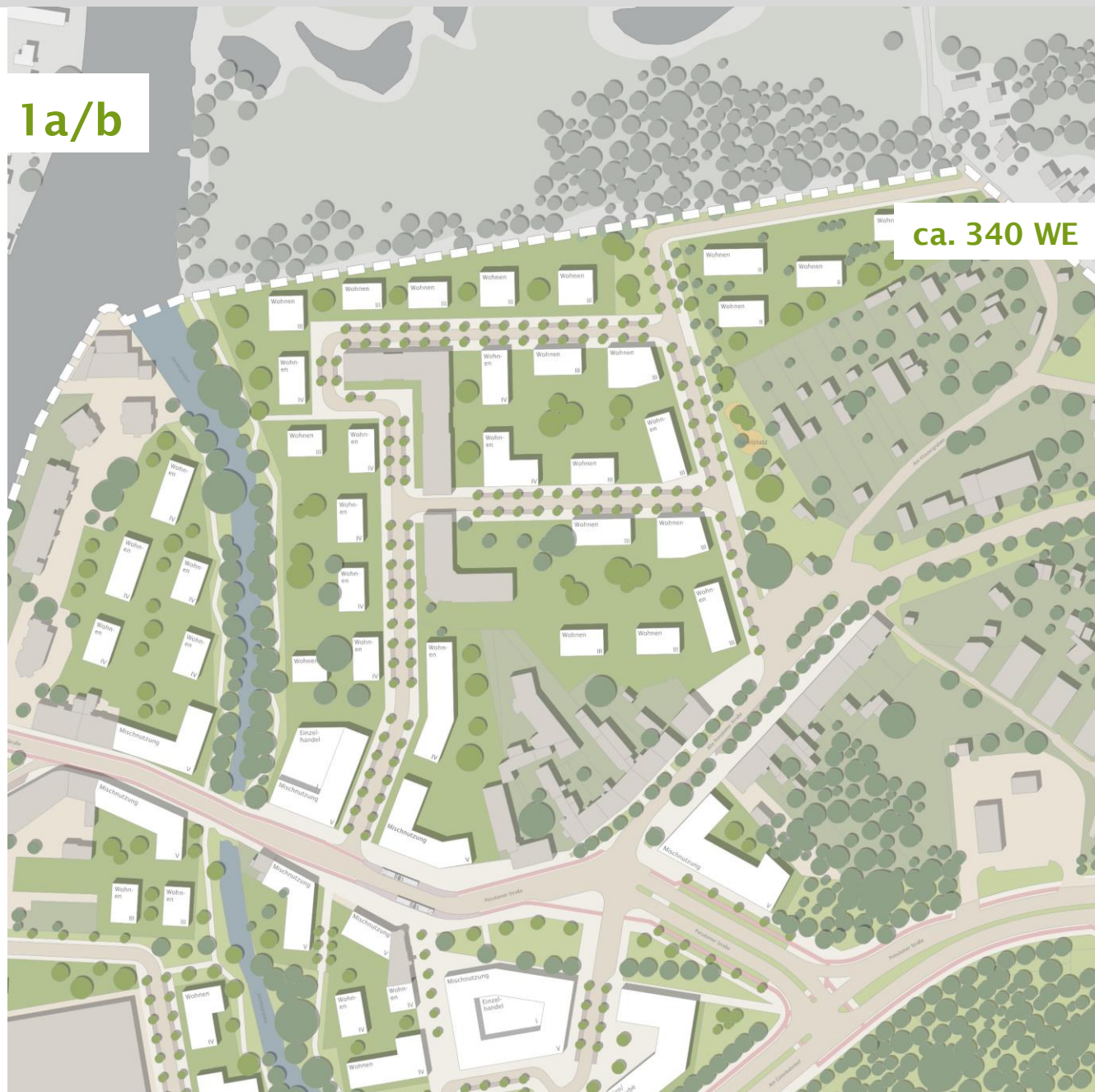
## Nordseite



## III Nord - Variante 1a/b

### Konzept

- Wohnflächenentwicklung mit unterschiedlichen Bauformen
- höhere Geschosse und mischgenutzte Erdgeschossbereiche an der Potsdamer Straße
- Erhalt des Gewerberiegels
- mit zunehmender Entfernung zur Potsdamer Straße bzw. Nähe zum Siedlungsrand sinkt die bauliche Dichte





## III Nord - Variante 2a/b

### Konzept

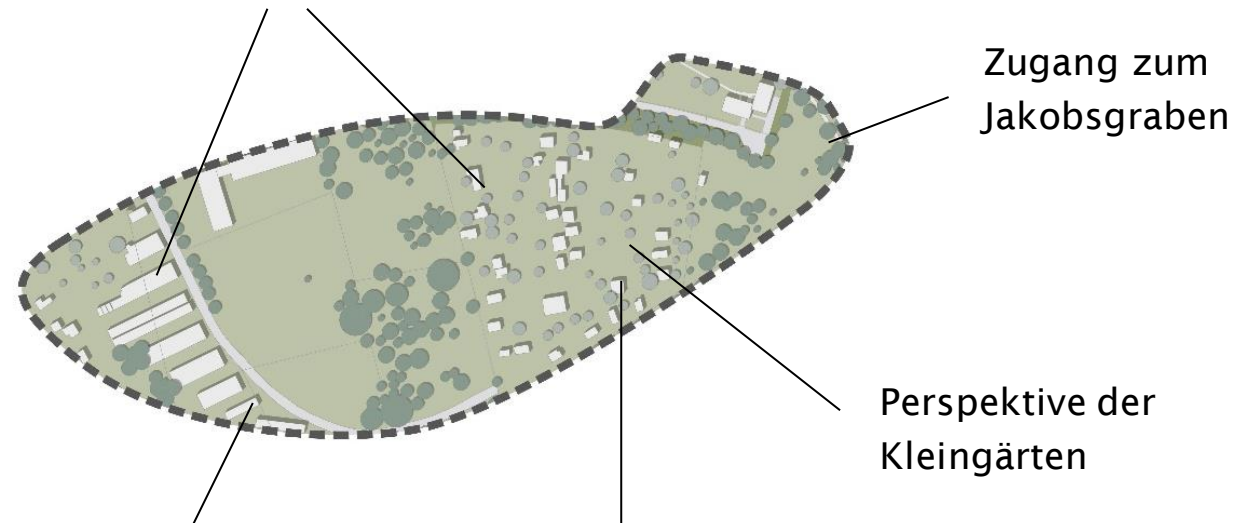
- Wohnflächenentwicklung mit unterschiedlichen Bauformen
- höhere Geschosse und mischgenutzte Erdgeschossbereiche an der Potsdamer Straße
- vollumfängliche Nachnutzung
- mit zunehmender Entfernung zur Potsdamer Straße bzw. Nähe zum Siedlungsrand sinkt die bauliche Dichte



## 6. Vertiefungsbereich IV „Linse / Otto-Gartz-Straße“

## ▪ Vertiefungsbereich IV - Siedlungserweiterung Otto-Gartz-Straße

Aktivierung von Neubaupotentialen (Nachnutzung /  
Umstrukturierung / Weiterentwicklung)



Erschließung: Überprüfung eines  
zusätzlichen Anschlusspunktes am  
Stadtring

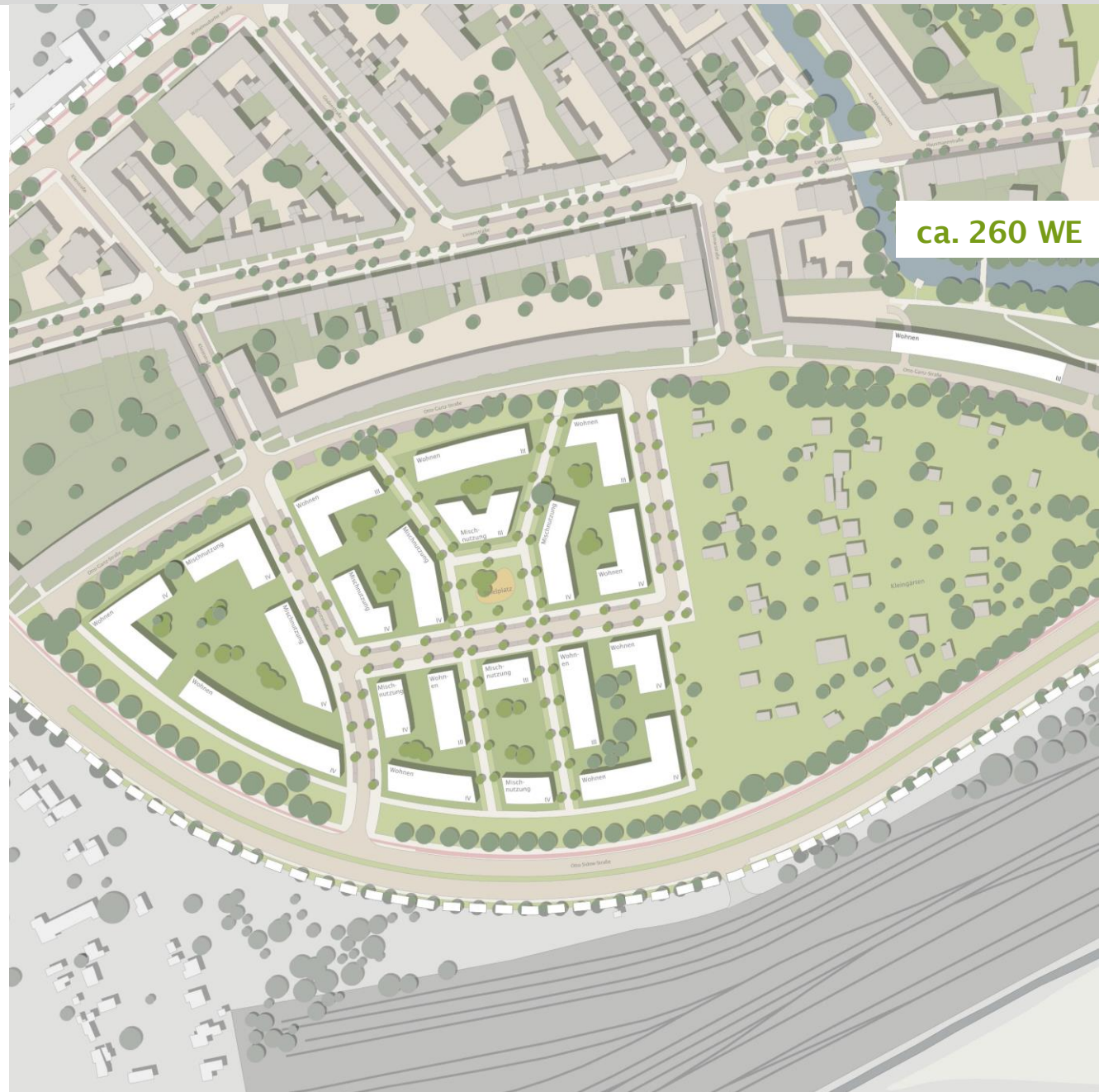
Integration qualitativ wertvoller  
und nutzbarer Grünflächen



## ■ IV - Variante 1a

### ■ Konzept

- Aufgreifen der gründerzeitlichen Blockrandbebauung, straßenbegleitende Raumkanten; dabei Auflockerung und Zerlegung der Blöcke
- Schaffung einer eigenständigen, belebten Quartiersmitte mit guter fußläufiger Erreichbarkeit
- Erhalt der Kleingärten



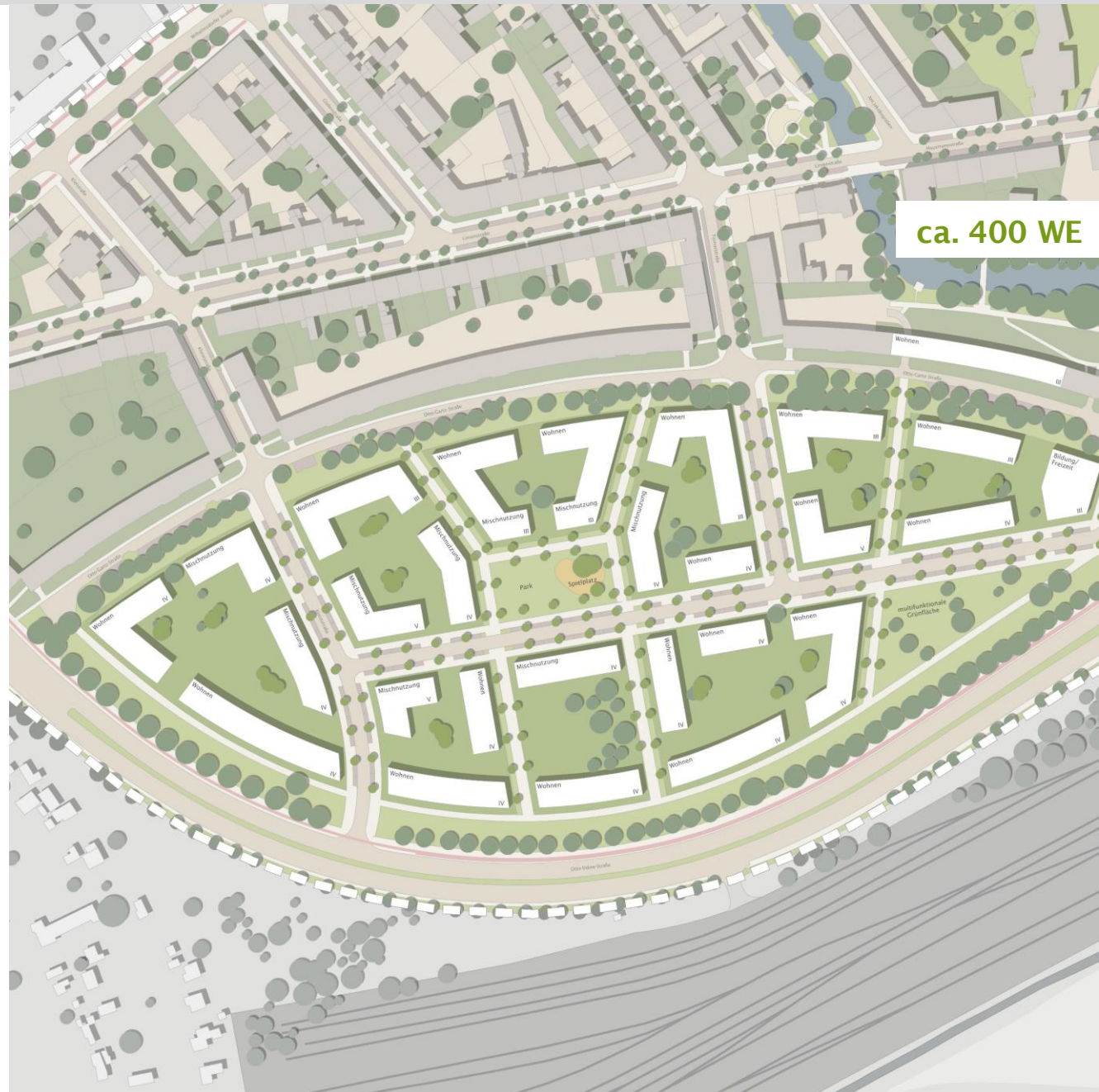




## ■ IV - Variante 2a

### ■ Konzept

- Aufgreifen der gründerzeitlichen Blockrandbebauung, straßenbegleitende Raumkanten; dabei Auflockerung und Zerlegung der Blöcke
- Schaffung einer eigenständigen, belebten Quartiersmitte mit guter fußläufiger Erreichbarkeit
- städtebauliche Nachnutzung der Kleingärten bzw. Baulandentwicklung

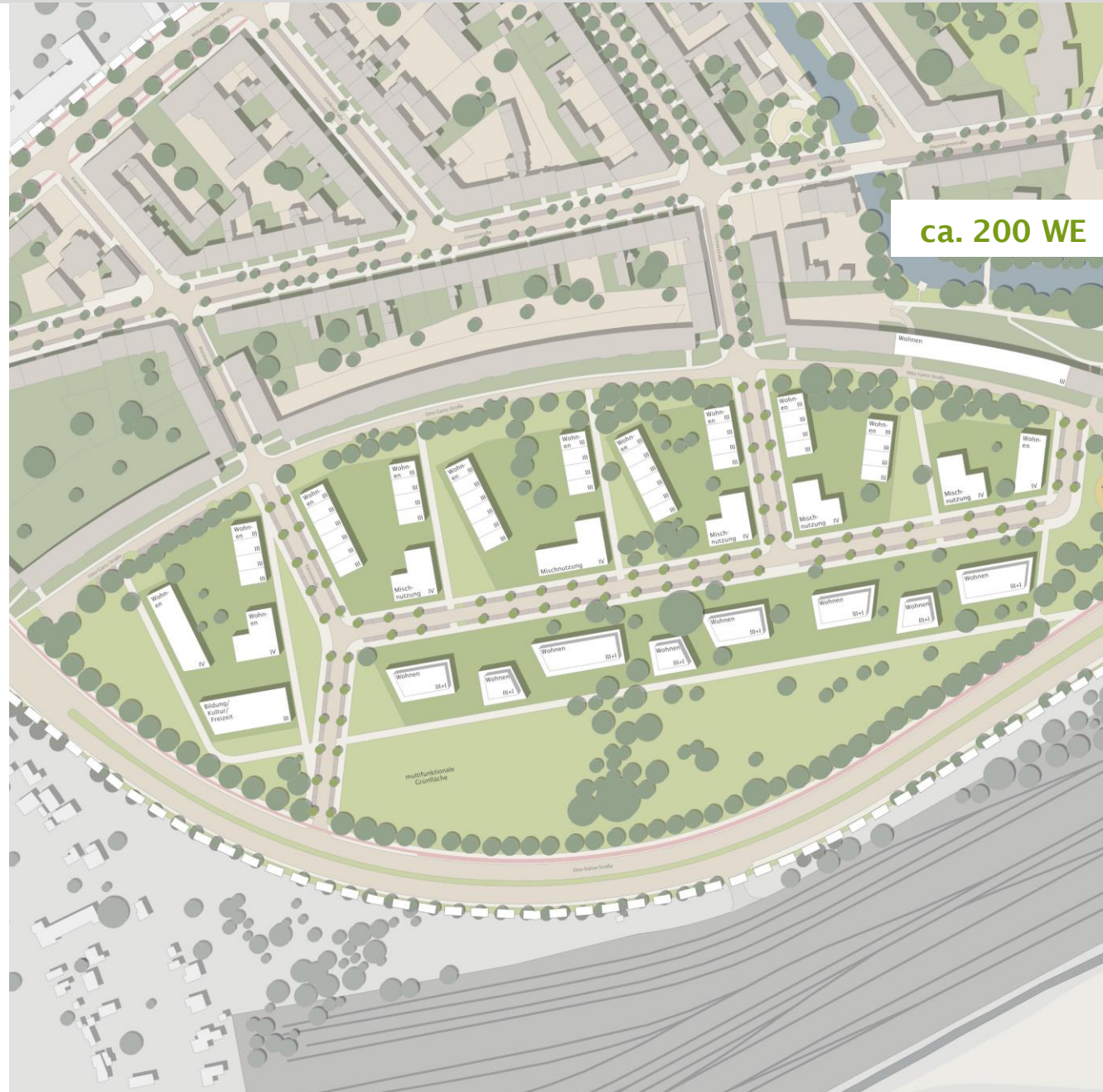




## ■ IV - Variante 2b

### ■ Konzept

- von der Umgebung losgelöste Bebauung mit moderater städtebaulicher Dichte
- Wiederholung einer aus Zeilen und Riegeln bestehenden Baugruppe; Öffnung der Gruppe zur Nordseite
- Wechsel zwischen lärmabschirmenden Riegeln und Solitären entlang der südlichen Quartierskante
- Nachnutzung der Kleingärten





■ Variante 1a





■ Variante 1b





■ Variante 2a





■ Variante 2b



## 7. Austausch an den Tischen



## 8. Zusammenfassung

## ■ Nächste Schritte

- **Vorstellung in der Lokalpolitik im Herbst 2023**
- **Festlegung und Weiterentwicklung der Vorzugsvariante:**
  - Einarbeitung von Hinweisen auf Grundlage der Bürgerbeteiligung und Vorstellung in politischen Gremien; ggf. Anpassungen und Korrekturen in Bezug auf inhaltliche Festsetzungen wie z. B. Kubatoren, Nutzungen und/oder Geschossigkeiten
  - Erarbeitung eines Stufenplans mit Aussagen zu kurz-, mittel- langfristigen Maßnahmen
  - Erarbeitung von thematischen Teilplänen (Bebauung, Nutzung, Grün, Verkehr)
  - 3D Visualisierung
  - Integration der ebenfalls in der Erarbeitung befindlichen Konzepte bzw. Planungen (insb. Fortschreibung der Stadtumbaustrategie, Gesamtstädtisches Grünkonzept)
- **Trägerbeteiligung im Herbst/Winter 2023**
- **Abschlussbericht im Winter 2023**

Gesundheitszentrum  
am Hauptbahnhof

**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

RADSPORT-BERT.DE

E-BIKES MOUNTAINBIKES RENNRÄDER CITYRÄDER KINLERRÄDER

RADSPORT Bert

BIKEFITTING WERKSTATT VERMIETUNG DIENSTRÄDER

Kontakt:

Ralf Fischer  
BahnStadt GmbH  
Bötzowstraße 38  
10407 Berlin  
Tel.: 030 - 4050577-15  
fischer@bahnstadt.de  
www.bahnstadt.de