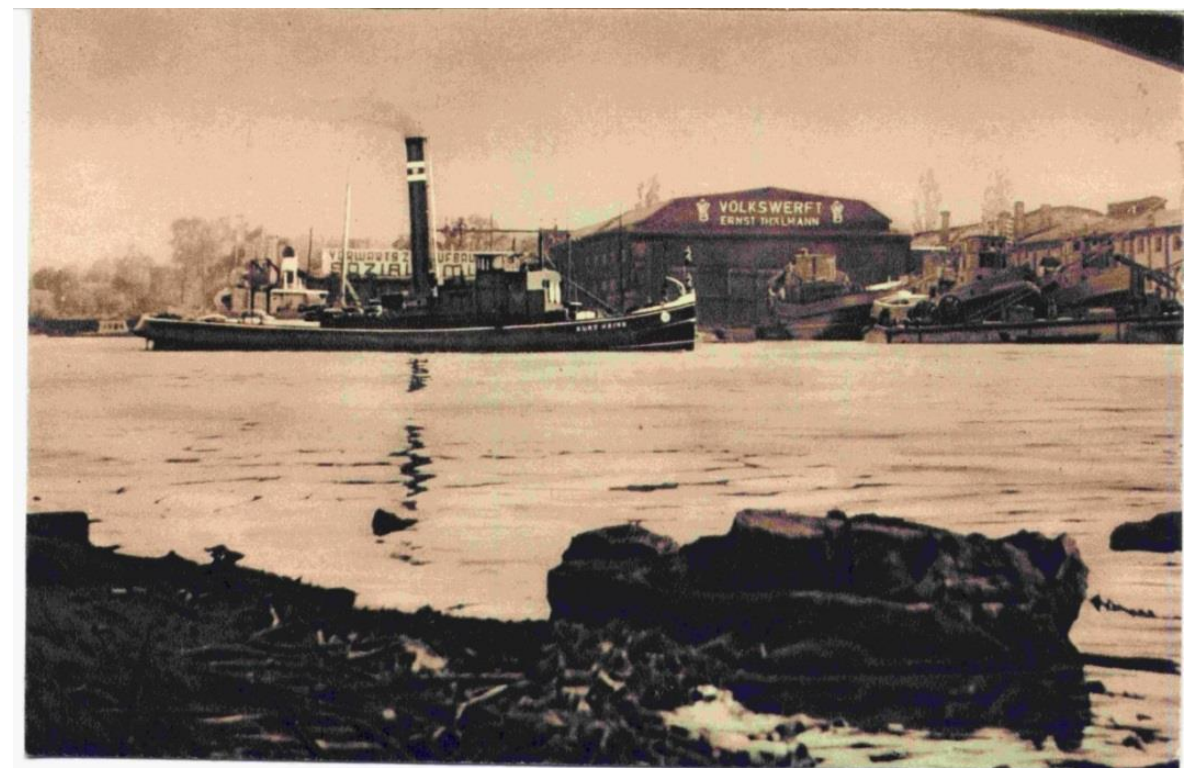




Volkswerft Ernst-Thälmann in den 50iger Jahren, Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel

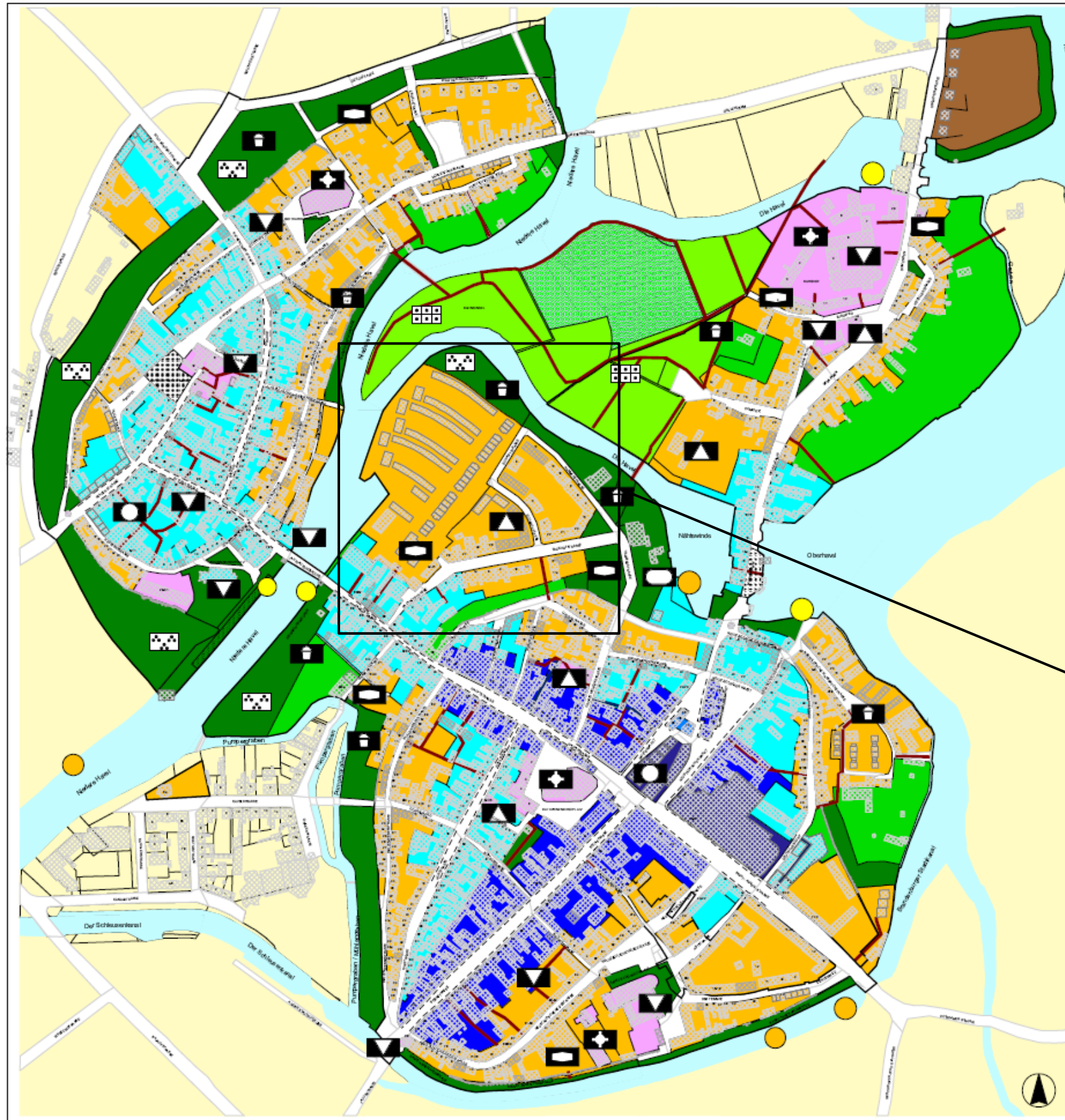




Quelle: Stadt Brandenburg an der Havel 2006



Quelle: Geo Basis-DE / LGB 2015



SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT FORTSCHREIBUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN ALTSTADT NEUSTADT DOMINSEL

NUTZUNGSPLAN



STADT BRANDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND DENKMALSCHUTZ

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Kerngebiet MK Besonderes Wohngebiet WB Allgemeines Wohngebiet WA Öffentliche Grünfläche Kleingartenanlage Überschwemmungsgebiet Private Grünfläche SO Tourismus - Osthalbinsel SO Einkaufszentrum Neustädter Markt Gemeinbedarf Gewässer Verkehrsfläche Flachmarkt Kunst Trödelmarkt Bebauung / Mauer Neubau / Lückenschließung Symbolische Bebauung für neuzuordnende Bereiche | <ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Verwaltung Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung Sozialen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung Kirche und kirchlichen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung Schule Sportlichen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung Spielanlagen Dauerkleinrampen Parkanlage <p>Standorte mit Eignung für</p> <ul style="list-style-type: none"> Durchwegung Ladenpassage Läden Kaufhaus / Warenhaus Anleger Fahrgastschiffahrt Wasserwanderrastplatz |
|---|---|

BAUGEBIETE

Basierend auf der Bauzonenverordnung (BauZVO) werden zur Sicherung der spezifischen Nutzungsführung der Innenstadt auf der Grundlage des § 34 BauZVO, unter Berücksichtigung der bestehenden Baustrukturen und ihrer Nutzungsführung, der zu erhaltenen und der weiter zu entwickelnden Nutzungen und in Anlehnung an die geltende Erhaltungssatzung die folgenden Baugebiete abgegrenzt.

Kerngebiet MK
gemäß § 34 (1), (2) L.V.m. § 7 BauZVO.
Orientierungswert für Grundstücke und Quartiere: Anteil Handel/Dienstleistungsgewerbe > 80 %
Das Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.
Zulässig sind:
1. Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Schenke- und Speiseverrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Vergnügungsbetriebe, die nur in ihrem Außenbereich von 50 m je Straßenseite, gemessen ab Flurstückmitte in der Straßenecke, sowie in gewerblich geprägten Höfen bis zu 50 m Tiefe.
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Wohnungen für Arbeits- und Dienstleistungspersonen, sowie für Betriebsarbeiter und Betriebskassen
6. Sonstige Wohnungen in den Obergeschossen
GZ und GZL sind in diesem Gebiet zulässig.
Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
2. Anlagen, auch in Verbindung mit Parkhäusern und Tiefgaragen

Besonderes Wohngebiet WB
gemäß § 34 (1), (2) L.V.m. § 4a BauZVO.
Quartiersbezogener Richtwert: Anteil Handel/Dienstleistungsgewerbe < 50 %
Besonderes Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit sie nach der besonderen Dignität des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schenke- und Speiseverrichtungen
3. Sonstige Gewerbebetriebe, außer Bordelle, Zuhälterei-Betriebe von Personen, Sexshops
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
2. Anlagen, auch in Verbindung mit Parkhäusern und Tiefgaragen

Allgemeines Wohngebiet WA
gemäß § 34 (1), (2) L.V.m. § 4 BauZVO.
Grundstücksbezogener Richtwert: Anteil Handel/Dienstleistungsgewerbe < 20 %
Allgemeines Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schenke- und Speiseverrichtungen
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
4. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
2. Anlagen, auch in Verbindung mit Parkhäusern und Tiefgaragen

Sondergebiet Einkaufszentrum Neustädter Markt
gemäß § 11 BauZVO
Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie den zu dessen Funktion zugehörigen Einrichtungen.
Zulässig sind:
- Läden, Fachgeschäfte und Fachmärkte, Verkaufserienmärkte
- großflächiger Einzelhandel
- Dienstleistungseinrichtungen
- Schenke- und Speiseverrichtungen
- Bordelle
- Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung sowie kirchliche
Ausnahmsweise zulässig:
Wohnen
Nicht zulässig sind:
Anlagen, auch in Zusammenhang mit Parkhäusern und Tiefgaragen

Sondergebiet Tourismus - Osthalbinsel SO2
gemäß § 11 BauZVO
Zulässig sind:
1. Ferienwohnungen
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Schenke- und Speiseverrichtungen
4. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahmsweise zulässig:
1. Läden, soweit sie der Veranlagung des Sondergebietes entsprechen
2. Gewerbebetriebe, soweit sie der Veranlagung des Sondergebietes entsprechen

AUFTRAGGEBER: STADT BRANDENBURG
DER OBERBÜRGERMEISTER
AMT FÜR STADTSANIERUNG UND DENKMALSCHUTZ

AUFTRAGNEHMER: BÄUER KOVEN HENSEL
PLANUNGSBEREICH QUERS





SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT
 FORTSCHREIBUNG STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
 ALTSTADT NEUSTADT DOMINSEL

GESTALTPLAN



- Bebauung / Mauer
- Neubau / Lückenschließung
- Symbolische Bebauung für neuzuordnende Bereiche
- Öffentliche Grünanlagen
- Gärten
- Begrünte Höfe (Stellplätze möglich)
- Höfe, überwiegend versiegelt
- Platz
- Wege
- Sport- und Spielflächen
- Überschwemmungsgebiet
- Gewässer
- Flurstück
- Verkehrsflächen
- Stellplatzanlage
- Steganlage
- Stadtbefestigung
- Grenze des Sanierungsgebietes
- Rabatte
- Aufwertung
- Straßenbahn
- Wasserspiel / Brunnen
- Standorte der Wertstofffassung
- Netzstationen, Trafos
- Löschwasserentnahmestellen
- Stadtbild prägende Bäume
 - vorhanden
 - vorgesehen



AUFTRAGGEBER: STADT BRANDENBURG
 DER OBERBÜRGERMEISTER
 AMT FÜR STADTSANIERUNG
 UND DENKMALSCHUTZ

AUFTRAGNEHMER: BÄHLER KOVAC HENSEL
 PLANUNGSGRUPPE GMBH

Strukturkonzept Packhofgelände Brandenburg an der Havel

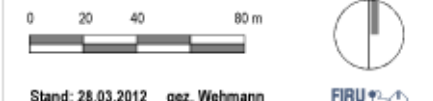
Projektbeschreibungen

- B** Neubau öffentlicher Uferweg, Umsetzung bis 2013
- G** Anlage einer temporären Freifläche nach Ende der BUGA, später ggf. Wohnungsneubau, Umsetzung bis 2020
- H** Überdachung an der Bootshalle des Ruderclubs (privat)
- F** Wohnungsneubau nach Ende der BUGA, Umsetzung bis 2018
- E** Wohnungsneubau nach Ende der BUGA, Umsetzung bis 2018
- I** Wohnungsneubau, Umsetzung bis 2018
- D** Fläche für Freizeit und Naherholung nach Ende der BUGA, später ggf. Wohnungsneubau, Umsetzung bis 2020
- J** Erweiterung der rückwärtigen Freiflächen Packhofstraße 25-28, Umsetzung bis 2014
- A** Neubau Verwaltungssitz der Stadtwerke, Umsetzung bis 2013
- C** Entwicklung Arrondierungsfläche nach Ende der BUGA (vgl. Stellplatzanlage der Stadtwerke), Umsetzung bis 2018
- K** Umbau/Sanierung Wohn- und Geschäftshaus (privat)
- L** Entwicklung ehem. Neuapostolische Kirche (privat)
- M** Bauliche Nachnutzung Brachfläche Hauptstraße, Umsetzung bis 2018



Legende Hauptplan

- Baugrundstücke / priv. Freibereiche
- öffentliche Grünflächen
- Entwicklung private Grünflächen
- Zwischennutzungen (Option)
- Bäume Bestand / Planung
- Wege / Uferweg / Platzbereiche
- Straßen
- Straßenerweiterung (Option)
- Flurstücksneubildung
- Flurstücke (Bestand)
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung / Umbau
- Baufluchten (Option)
- Plangebietsabgrenzung



Stand: 28.03.2012 gez. Wehmann



Auftraggeber:
Stadtverwaltung Brandenburg a. d. Havel
Fachbereich VI /
Fachgruppe 60 / Stadtentwicklung
Klosterstraße 14
14770 Brandenburg an der Havel
Tel.: 03381 58 61 13

Bearbeitung:
Büro für Stadt und Regionalentwicklung
Alt Moabit 62
10555 Berlin
Telefon: (030) 37 59 27 21

dieräumplaner

Grundlagen - Ergebnis Ausschreibung Packhof-/Ecke Eichamtstraße 2019



Packhofstraße 25

Baufeld 1

Baufeld 2

Ansicht Baufelder I und II Packhofstraße



Ansicht Baufeld IV vom Packhofgelände



Verkehr/Radverkehr/Erschließung

Verkehrsgutachten Packhof 2016

Logistischer und finanzieller Aufwand bei Umsetzung von Mobilitätssystemen

Überregionale Radrouten im Gebiet beachten

Bestehende Leitungen beachten

Freiraum/Naturschutz

Baumschutzverordnung

§ 30 BNatschG
Biotope

§ 61 BNatschG
Bauverbot an Gewässern

Art. 40 BKVerf und Förderprojekt „Havelradweg“
= Erhalt Uferweg und Spielplatz

Kosten/Folgekosten

Dopplung Angebote Packhof – Marienberg weder bedarfsgerecht noch hinsichtlich Investitions- und Folgekosten aktuell finanzierbar

Mit geringen Nutzungsgebühren, die max. anteilige BK umfassen, ist keine Refinanzierung eines Objektes möglich

Unterhalt von Objekten durch Freiwillige nur bedingt realistisch

Idee: würden durch Entwicklung des Packhofs als Investitionsvorhaben Einnahmen erzielt, könnten diese zweckgebunden der Stärkung bestehender Infrastruktur dienen (bspw. Marienberg)

Grundsätzlich Beachtung Investitions- und Folgekosten (bspw. bei öffentlichen Gebäude, Anlage von Wasserflächen)
- Gelder fehlen an anderer Stelle

Nutzungen

kommerzielle Nutzungen:
unklare Investoren-/Träger-/Betreiberstrukturen
Gleichbehandlungsgrundsatz beachten

Gestaltung Grünflächen mit Angeboten für alle Nutzergruppen und entsprechend der herausragenden Lage der Fläche in der Innenstadt

Wohnungsangebot in der Innenstadt erweitern
Gestaltung des Wohnraums sozialverträglich und barrierefrei

Schulgärten sollten auf dem Schulgelände sein

Verbindung Raumbedarf Musikschule erfolgt mit neuem Stadtmuseum im ehem. Stadtbad

Kein Bedarf an sozialen Einrichtungen am Standort

Angebote im Bereich Kunst/Kultur grundsätzlich wünschenswert, Projekt muss jedoch kommerziell tragfähig sein

Konkurrenzangebote vermeiden

Bedarfe an (sportbezogener) Infrastruktur müssen mit Blick auf finanzielle Ressourcen stadtweit geplant und stadtteilbezogen realisiert werden

Kaum ausreichende Frischwasserzufuhr bei Neuanlage von Wasserflächen/-wegen
- Geruchsbelästigung, Algenbildung

Maßnahmen zur Neuanlage, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern sind UVP- und planfeststellungspflichtig

Wasser

Altlasten

Altlasten / Verunreinigungen im Boden

durch die Errichtung von Spundwänden kann es zur Verdriftung der Schadstoffe in tiefere Bereiche des Grundwassers oder gar tiefere Grundwasserleiter kommen

insb. im südwestlichen Bereich des Packhofgeländes sollten keine sensiblen Nutzungen vorgesehen werden

Immissionsschutz

Nähe zu Wohnstandorten – insbesondere Geräuschemissionen von Nutzungen sind zu beachten

„**Keine Bebauung** – bevor nicht die Verkehrsprobleme gelöst sind“

„**Keine großflächige Bebauung** – Hohenstücken ist da besser geeignet.“

„**Hotel kleineren Formats**“

„Es sollte für kleine und große Kinder ein **Wasserspielplatz** mit geplant werden“

„Die Idee, das **Slawendorf** auf den Packhof umzusiedeln, finde ich brilliant.“

„Fest steht, dass viele Entwürfe keine Wohnbebauung enthalten. Ich schlage eine weitere Bürgerbefragung vor, ob die **Gestaltung mit oder ohne Wohnbebauung** geplant werden soll“

„Viel Blabla für eine **Totalbebauung** – echt Gaga“
Kommentar zu Entwurf „Quartier Packhof“ (Nr. 28)

„Ich wünsche mir eine **schonende Bebauung**, nicht nur eine Grünfläche mit Attraktionen – Die Innenstadt muss durch Neubürger belebt werden!“

„Fazit: **grüne Lunge** mit vielfältiger Gestaltungsmöglichkeit“

„Eine Kombination von **Bebauung** und **Freizeit** wäre anzustreben.“

„**Bebauung sehr zurückhaltend am Rand** – Mietwohnungen klein – gerade auch für Senioren!“

„Vielfältigkeit, **zurückhaltende Bebauung** und Umweltbewusstsein prägen die Vorstellungen“
Kommentar zu „Packhof im Fluss“ (Nr. 18)

Der Vorschlag, die Archive zu öffnen und bisherige Planungen und Wettbewerbe einzubeziehen, kann nur begrüßt werden.“

„passt nicht ins Stadtbild“
Kommentar zu **Gemeinschaftsgarten**

„Der Bootsachbau hat dann auch eine Berechtigung.“
Kommentar zur **Verlegung des Slawendorfes**

„Entwurf scheint den Rahmenbedingungen am besten zu entsprechen“
Kommentar zu „**Klimaquartier Packhof**“ (Nr. 21)

„ist unverständlich – wir haben bereits eine. Ein **Sommerkino** wäre denkbar!“
Kommentar zu Freiluftbühne

„**Auf keinem Fall Kanäle** vorsehen, Wasser ist vorhanden“

„Die Teilung der Halbinsel durch eine **künstliche Wasserstraße** findet nicht unsere Zustimmung.“

„**Übernachtungssysteme** mal anders: Slube-System oder auch Radfahrerunterkunft.“

„Die Beiträge spiegeln die Bedürfnisse der Einwohner unserer Stadt wider – Bedarf besteht an **Sport- und Spielflächen, Grünflächen** und Bepflanzung“

„Der Entwurf „**Klimaquartier Packhof**“ macht Sinn – gute Mischung aus Öffentlichkeit und Privatnutzung, ökologisch mit Perspektive!“

„Gute Mischung aus **Öffentlichkeit** und **Privatnutzung**, ökologisch mit Perspektive. Rund ums Jahr nutzbar!“

„Ich wünsche mir **keine Wohnbebauung** – Ähnlich anderer Inseln in großen Städten mit Begrünung, Freizeitmöglichkeiten für alle Schichten und Gruppen der Bevölkerung“

„**Gärten der Stadt**“

„**naturnaher Erholungsraum**“

„**Parkgelände**“

„Ruhe, **Spielplätze** und freien Blick auf die Havel“

„eine **Bademöglichkeit** am Uferweg“