

# Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB 22.04.2024

**Stadt Brandenburg.**  
Leben an der Havel



**Planverfahren zur  
Aufstellung des  
Bebauungsplans  
„Bahngelände  
Hoher Steg“**

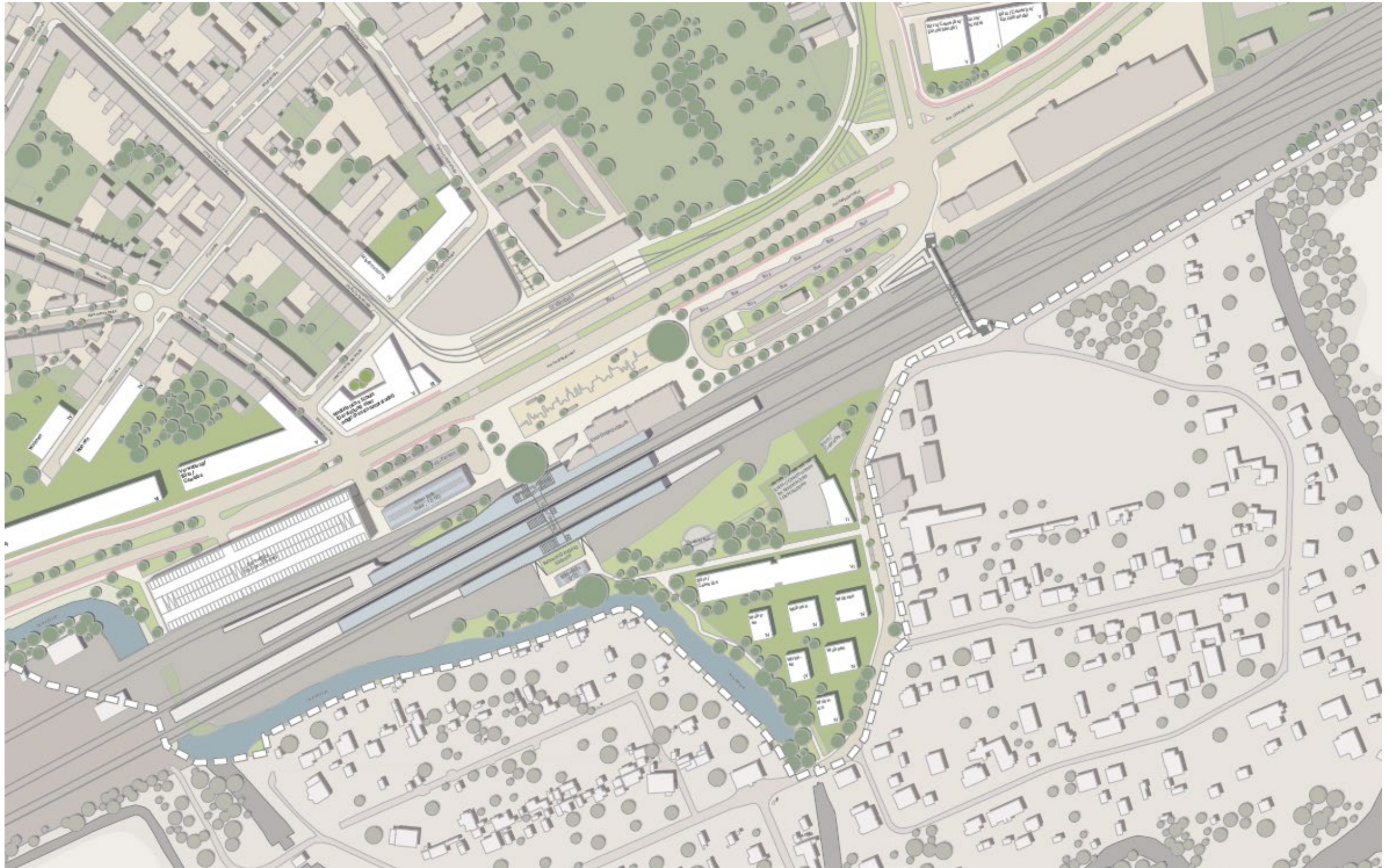
© GDLBRB Stadt Brandenburg an der Havel



Luftbild, Quelle: GeoBasis-DE/LGB dl-de/by-2-0



Rahmenplan für die erweiterte Bahnhofsvorstadt  
BAHNSTADT



Rahmenplan für die erweiterte Bahnhofsvorstadt  
BAHNSTADT

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!





# „Bebauungsplanverfahren Bahngelände- Hoher-Steg“

Öffentlichkeitsbeteiligung am 22. April 2024





## Einführungsvortrag Plan und Praxis

- Anlass und Ziel der Planung
- Städtebaulicher Entwurf
- Bebauungsplanvorentwurf
- Bauleitplanverfahren
- Änderung des Flächennutzungsplans
- Gutachten
- Weiteres Vorgehen
- Diskussion



- **Anlass und Ziel der Planung**

- Wiedernutzung der brachgefallenen Bahnfläche nach deren Freistellung als Bahnbetriebsfläche
- Erwerb der Fläche durch CARLOS ZWICK Architekten, Berlin
- Kostenübernahme des Erwerbers für Kosten- und Folgekosten der Planung
- Ziel der Planung ist eine gemischte Bebauung aus Wohnen, Dienstleistung, Kultur, unter Erhalt des historischen Lokschuppens und des Bahndrehkreuzes
- Zielerreichung: Aufstellung eines Bebauungsplans nach städtebaulichem Entwurf und paralleler Änderung des Flächennutzungsplans
- Vorbereitung: Bodensanierung, Abriss nicht erhaltenswerter Bausubstanz, Beauftragung Gutachten, Abstimmung Denkmalschutz





## Städtebaulicher Entwurf – Ausgewählte Entwurfsalternative



- Leitbild: autoarmes Gebiet, Nutzung Chancen der Denkmale
- Erhalt Baudenkmale für kulturelle Nutzungen, Cafe, Restaurant, Galerie
- Anlage Quartiersplatz am Drehkreuz der Bahn
- Geplante Unterführung zum Bahngelände
- Lärmschutzbebauung, Schallschutzgrundrisse, vorgehängte Fassade
- 6 Wohngebäude mit IV – V-Geschossen
- Grünfläche zum Jakobsgraben
- Tiefgarage
- Erschließung über Hoher Steg und Fußgängerbrücke



## Städtebaulicher Entwurf – geplante Ansichten

### Am Jakobsgraben



### Interne Fußgängerverbindung





## Bebauungsplanvorentwurf

### Festsetzungen B-Plan

- Urbanes Gebiet
- Stadtplatz (Verkehrsfläche)
- Grünfläche (Parkanlage)
- Baufenster mit Grundfläche und Geschossen
- Tiefgarage
- Nachrichtliche Übernahme Baudenkmale
- Kennzeichnung Altlasten
- Textliche Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungstätten und Tankstellen
- Dachbegrünung, Photovoltaik, Niederschlagswasser
- Schallschutzmaßnahmen





## Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans und zur Änderung Flächennutzungsplan



### Standardverfahren mit Umweltprüfung

- Zweimalige Öffentlichkeitsbeteiligung
- Zweimalige Behördenbeteiligung
- Gutachten Lärmschutz
- Altlastengutachten
- Umweltbericht
- EU-Vogelschutzgebiet Mittlere Havelniederung – Vorprüfung
- Nischen- und Gebäudebrüter, ggf. Fledermäuse, Prüfung im Rahmen der Behördenbeteiligung



## Parallele Änderung des Flächennutzungsplans

Umwandlung Bahnanlage (nachrichtliche Übernahme) in „Gemischte Baufläche“

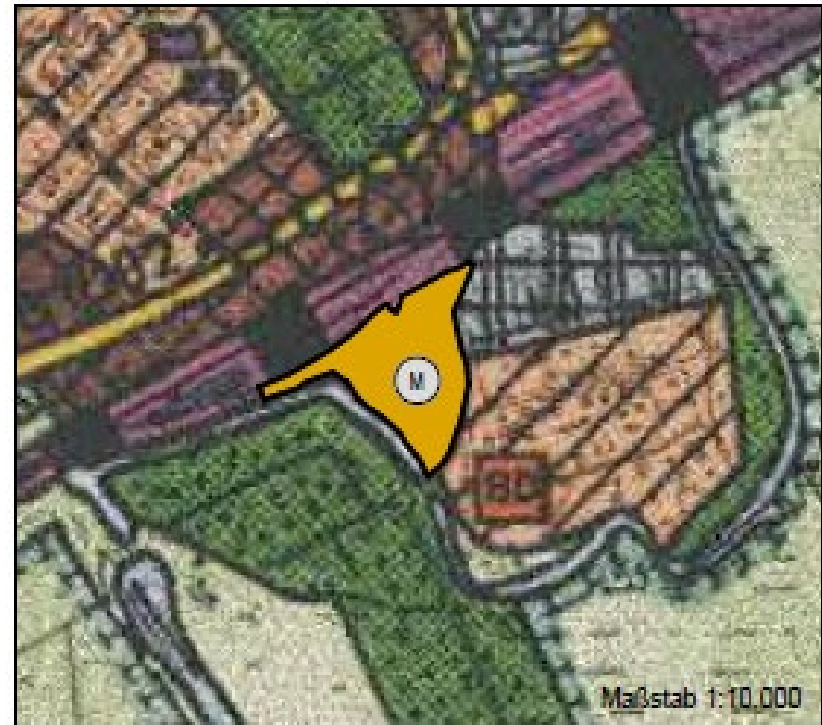
### Flächennutzungsplan

wirksame Fassung mit Stand vom 22.04.1999



### Flächennutzungsplan

Vorentwurf der xx. Änderung





## **Weiteres Vorgehen**

**Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Erörterungstermin**

**Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung / Nachbargemeinden**

**Auswertung der Beteiligungsschritte und Fortentwicklung der Planung**

**Durchführung der zweiten Behördenbeteiligung / Nachbargemeinden**

**Durchführung der öffentlichen Auslegung / zweite Öffentlichkeitsbeteiligung**

**Auswertung der Beteiligungsschritte**

**Satzungsbeschluss, sofern keine weiteren Planänderungen**

**Bauantrag für geplantes Vorhaben**



# Vielen Dank!

Dr.-Ing. Werner Klinge

**Plan und Praxis GbR**

Ingenieurbüro für Stadt- und Regionalplanung

Manteuffelstraße 111

10997 Berlin

Tel: +49 (0)30 6165348-10

Fax: +49 (0)30 6165348-99

[berlin@planundpraxis.de](mailto:berlin@planundpraxis.de)