

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“**

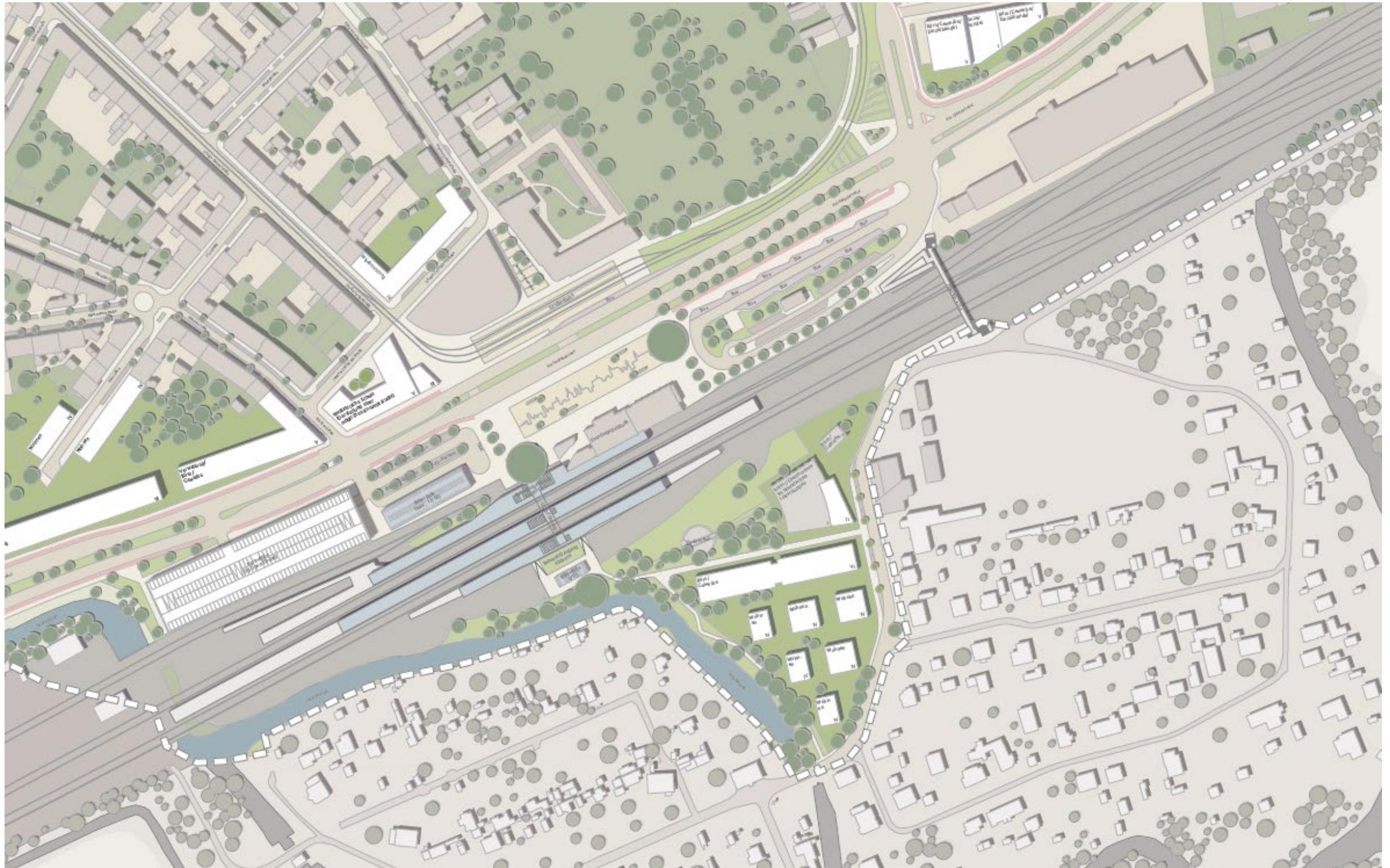
© GDLBRB Stadt Brandenburg an der Havel



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



Rahmenplan für die erweiterte Bahnhofsvorstadt
BAHNSTADT



Rahmenplan für die erweiterte Bahnhofsvorstadt
BAHNSTADT

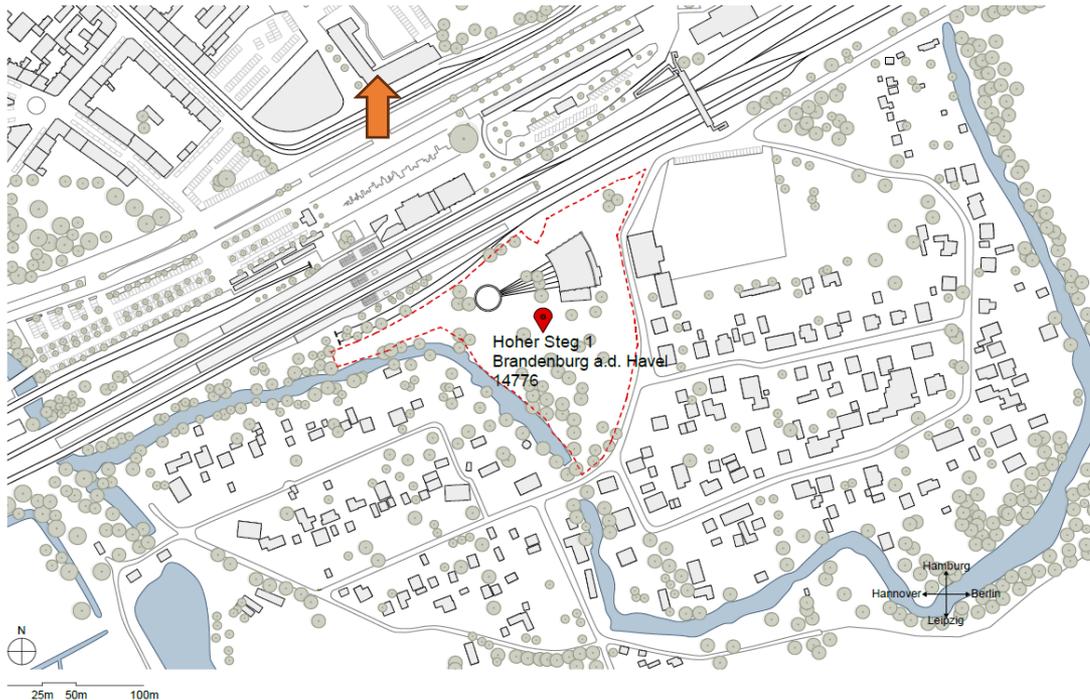
Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!





„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“

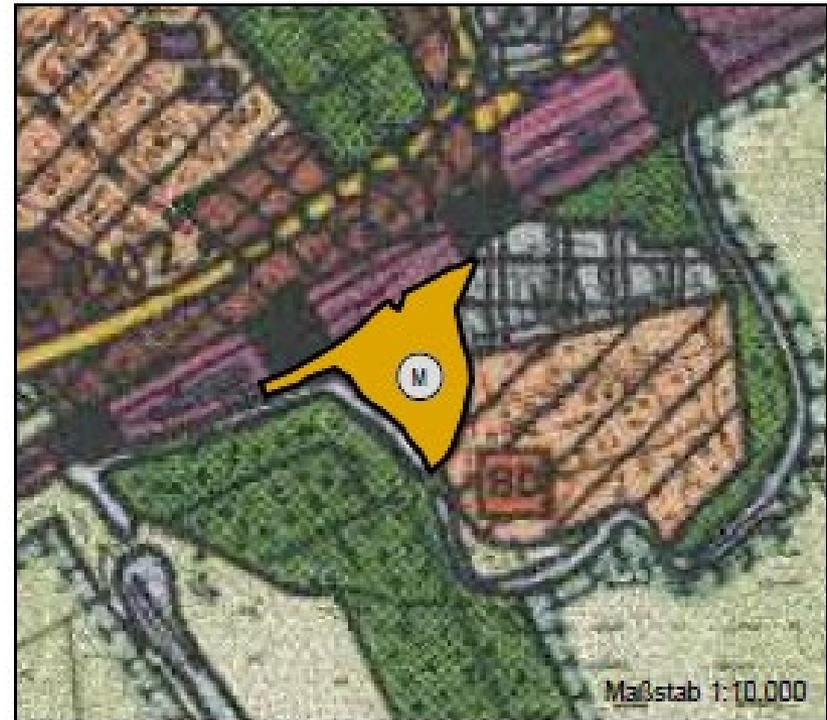
Flächennutzungsplan

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