

Protokoll der Bürgerversammlung vom 22.04.2024

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Ort: Lighthouse Brandenburg, Bahnhofspassage 4, 14776 Brandenburg an der Havel

Uhrzeit: von 18:00 – 19:45 Uhr

Teilnehmende:

Herr Dr. Klinge	Büro Plan und Praxis, Berlin
Herr Wehle	Büro Plan und Praxis, Berlin
Herr Zwick	Vorhabenträger
Herr Müller	Stadt Brandenburg an der Havel - Bürgermeister, Beigeordneter für den Geschäftsbereich Stadtplanung, Umwelt und Bauen
Herr Dornblut	Stadt Brandenburg an der Havel - komm. Amtsleiter des Amtes für Bauleitplanung, Naturschutz und Baurecht
Herr Michel	Stadt Brandenburg an der Havel - Sachbearbeiter Bauleitplanung
Frau Storch	Stadt Brandenburg an der Havel - komm. Sachgebietsleiterin Bauleitplanung

Außerdem haben etwa 40 Personen an der Veranstaltung teilgenommen.

I.	Begrüßung - Vorstellung - Einführung
	<ul style="list-style-type: none">• Herr BM Müller begrüßt die Anwesenden und stellt sich und die Kollegen der Stadtverwaltung kurz vor. Er erläutert die Lage des Geltungsbereichs des Plangebietes – es handelt sich um eine gleichermaßen zentrale wie schwierige Lage (nebenliegende Gleise, Teilbereiche der Flächen südlich der Bahnanlagen im Überschwemmungsgebiet, denkmalgeschützter Gebäudebestand).• Herr BM Müller stellt den Rahmenplan für die erweiterte Bahnhofsvorstadt vor, der als informelle Planung kurz vor der Beschlussfassung steht und welcher u.a. die Grundlage für den Bebauungsplan „Bahngelände Hoher Steg“ bildet. Die Ansiedlung des Bundesamts für Auswärtige Angelegenheiten werde ein weiterer Impulsgeber für die Bahnhofsvorstadt sein.• Herr Dr. Klinge erläutert die einzelnen Schritte des Planverfahrens und des parallel durchzuführenden Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans.• Er zeigt Anlass und Ziel der Planung auf: Es sei eine gemischte Bebauung aus Wohnen, Dienstleistung und Kultur unter Erhaltung des historischen Lokschuppens, des Bahndrehkreuzes und des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes geplant. Es seien umfangreiche Bodensanierungen wegen der vorhergehenden Nutzung der Fläche als Bahngelände erforderlich, der Abriss nicht erhaltenswerter Bausubstanz, überdies die Beauftragung von Gutachten und die fortwährende Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.• Herr Dr. Klinge führt zum städtebaulichen Entwurf aus. Der Lokschuppen sei für eine kulturelle Nutzung vorgesehen, auf der Drehscheibe davor soll ein

	<p>Stadtplatz geschaffen werden, dahinter sei ein 6geschossiger Schallschutzriegel geplant, der die dahinterliegende Wohnbebauung vor den Immissionen der Bahnanlagen abschirmt. Entlang des Jakobsgrabens als geschütztes Biotop soll eine Grünanlage entstehen. Es ist geplant, die straßenräumliche Engstelle im Nordosten des Plangebiets zu beseitigen, und der Stadtplatz soll über die Bahnanlagen an das übrige Stadtgebiet angeschlossen werden. Das Gebiet werde als autoarmes Quartier geplant, dennoch seien Tiefgaragen vorgesehen. Er stellt kurz Visualisierungen der Planung vor.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Herr Dr. Klinge erläutert den Vorentwurf des Bebauungsplans. Es ist ein urbanes Gebiet (MU) mit den Hauptnutzungen Wohnen, Gewerbe und Kultur geplant. Vergnügungsstätten und Tankstellen, welche nach der Baunutzungsverordnung in urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässig sein könnten, werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Es seien Dachbegrünungen und PV-Anlagen vorgesehen, das Niederschlagswasser soll zu versickern sein, überdies werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. • Er informiert über den Ablauf des Planverfahrens: Es sind je zwei Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgesehen sowie die Erstellung von Gutachten, überdies sei eine Umweltprüfung durchzuführen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt das Plangebiet als nachrichtlich übernommene Bahnfläche dar, dies sei in eine Darstellung als gemischte Baufläche zu ändern. Zunächst wird parallel die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) und der Nachbargemeinden durchgeführt, und anschließend werden alle eingegangenen Hinweise und Anregungen geprüft und entsprechend dem Ergebnis der Abwägung in die Planung aufgenommen. Danach werden Behörden, TöB's, Nachbargemeinden und Öffentlichkeit nochmals zum Entwurf beteiligt, worauf eine weitere Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt. Der auf dieser Grundlage fertiggestellte Plan soll anschließend zum Satzungsbeschluss gebracht werden.
II.	Diskussion zum Vorentwurf des Bebauungsplans
1.	<p>Hinweis, dass das Lighthouse lediglich vier Geschosse aufweist und der 6-geschossige Lärmschutzriegel sehr dominant wäre. Der Blick vom Bahnhof zum Schützenworth werde zerstört. Es sei zu bedenken, dass sich hinter dem Plangebiet vornehmlich Gartenanlagen befänden und sich das Vorhaben somit nicht in's Landschaftsbild einfügt.</p> <p>Herr Dornblut verweist darauf, dass nicht die Anzahl der Geschosse, sondern vielmehr die absolute Höhe des Gebäudes entscheidend sei, welche noch nicht festgelegt sei. Auch würden hier andere Geschosshöhen angesetzt, wodurch das Gebäude insgesamt nicht so hoch würde. Der denkmalgeschützte Wasserturm sei hier die Höhendominante, die nicht überschritten werden darf. Man befände sich noch im Entwurfsprozess – die Baumassen wurden bereits reduziert, die Wirtschaftlichkeit sei dennoch nicht außer Acht zu lassen.</p> <p>Herr Dr. Klinge ergänzt, dass der bestehende Lärmkonflikt durch den Riegel zu lösen sei.</p>
2.	<p>Frage, inwieweit ästhetische Belange bei der Planung berücksichtigt werden vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet maßgeblich von Gartenland und Einfamilienhausgrundstücken mit Gärten umgeben sei. Die neue Bebauung wirke wie ein Fremdkörper. Die angedachte Dachbegrünung sei jedoch zu befürworten.</p>

	<p>Herr Dornblut weist darauf hin, dass man sich noch am Anfang des Verfahrens befände. Der Vorhabenträger habe selbst auch hohe Ansprüche an die Gestaltung der Gebäude auf seinem Grundstück. Die Möglichkeit von Festsetzungen zur Gestaltung seien im Planverfahren relativ begrenzt.</p>
3.	<p>Frage nach einer Verbesserung der Erschließung des Geländes. Die Fußgängerbrücke und insbesondere der Fahrstuhl sind eine Zumutung.</p> <p>Herr Dornblut antwortet, dass es Gespräche mit der Bahn hinsichtlich der Anbindung an Gleis 4 mit einer Rampe oder der Erweiterung des Bahntunnels für Fußgänger und Radfahrer gebe. Bisher lägen leider keine Ergebnisse vor, man wolle jedoch mit weiteren Informationen nach dem aktuellen Verfahrensschritt nochmals an die Bahn herantreten.</p> <p>Herr Bürgermeister Müller ergänzt, dass nach einer Anbindungslösung für das Gebiet intensiv gesucht werde.</p>
4.	<p>Frage hinsichtlich der Tiefgaragen: Wie sollen im Hinblick auf die aktuelle Erschließungssituation die vielen Autos zum Plangebiet gelangen?</p> <p>Herr Dr. Klinge verweist auf die durchzuführende Verkehrsuntersuchung, welche den Knotenpunkt an der Potsdamer Straße und die Erweiterung der Engstelle in den Blick nimmt.</p>
5.	<p>Frage 4 wird zum mangelhaften Ausbaustandard der Straße, die parallel zu den Gleisen verläuft, konkretisiert.</p> <p>Herr Dr. Klinge betont, dass der Gesamtkontext zu betrachten ist. „Gesicherte Erschließung“ impliziert auch, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet sein muss.</p> <p>Herr Bürgermeister Müller fügt hinzu, dass zwar ein autoarmes Quartier geplant sei, Brandenburg jedoch ein Flächenland sei und daher das Bedürfnis nach Nutzung des Autos gesehen werde.</p>
6.	<p>Frage nach der Anzahl der zu erwartenden neuen Anwohner im Plangebiet mit Hinweis auf fehlenden Geh- und Radweg zur Potsdamer Straße. Die Straße am Fliednerheim ist ferner in keinem guten Zustand.</p> <p>Frage nach einer Ampelanlage an der Kreuzung Potsdamer Straße/Alte Potsdamer Straße. Hinweis auch darauf, dass das Gebiet bei Defekt des Fahrstuhls auch barrierefrei nicht mehr erreichbar ist.</p> <p>Frage nach einer Lösung der Abwasserproblematik.</p> <p>Herr Dr. Klinge antwortet, dass die Lösungen für diese Fragen im Planverfahren gefunden werden müssen.</p> <p>Herr BM Müller fügt hinzu, das Ziel sei, etwas Adäquates dort entstehen zu lassen, was in die Zeit passt. Er weist nochmals auf das Verursacherprinzip hin.</p> <p>Herr Dornblut ergänzt, dass die Abwasserproblematik bekannt sei. Abwassergruben für das Plangebiet wird es nicht geben. BRAWAG und Untere Wasserbehörde seien zu der Thematik im Gespräch, bisher kam es noch zu keiner Lösung.</p>

	<p>Herr Dr. Klinge merkt an, dass die gesicherte Erschließung eine Grundvoraussetzung für die Schaffung von Baurecht sei.</p> <p>Herr Dornblut fügt noch an, dass die technischen Varianten zu prüfen seien. Wenn es eine Lösung gebe, könnte auch das gesamte Gebiet davon profitieren. Zum Thema Ampelanlage gibt er an, zu glauben, dass eine solche im Rahmen des Ausbaus der Potsdamer Straße durch den Landesbetrieb Straßenwesen vorgesehen sei.</p>
7.	<p>Frage zum „Verursacherprinzip“ – Bedeutet dies nicht auch, dass die Bahn, die das Gelände kontaminiert hat, dies auch sanieren muss? Oder dass dies Verhandlungsmasse für den Bau eines Tunnels sein könnte?</p> <p>Frage, warum die 32 Pappeln, die einst auf dem jetzt vorhandenen Parkplatz auf dem Flurstück 129 standen und einen sehr guten Schallschutz gegenüber der Bahn boten, gefällt werden durften.</p> <p>Herr Dornblut antwortet, dass Pappeln nach der Baumschutzsatzung nicht unter Schutz stehen und die Fällungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens genehmigt wurden. Davon abgesehen können Bäume grundsätzlich nicht als Lärmschutz dienen.</p>
8.	<p>Anmerkung, dass ein Lärmschutzriegel eine intelligente Lösung darstellt.</p> <p>Frage, ob unmittelbar an den Gleisen auch ein Lärmschutzzaun durch die Bahn errichtet werden könnte.</p> <p>Frage, ob die Ampel am Knotenpunkt Alte Potsdamer Straße/Potsdamer Straße wegen der kurzen Distanz zur nächsten Kreuzung Potsdamer Straße/Berliner Straße funktionieren kann. Wäre nicht eine Anbindung der Alten Potsdamer Straße neben der Esso-Tankstelle besser?</p> <p>Herr Bürgermeister Müller sieht es kritisch, die Planung des Landesbetriebs Straßenwesen zum Ausbau der Potsdamer Straße infrage zu stellen. Darüber hinaus befindet sich zwischen der Alten Potsdamer Straße und der Esso-Tankstelle ein Gewässer (Neujahrgraben), wo dann noch eine neue Brücke zu bauen wäre.</p>
9.	<p>Frage, ob eine alternative Erschließung für Radfahrer aus Richtung Eigene Scholle/Göttin angedacht ist, damit diese nicht bis auf den Zentrumsring fahren müssen.</p> <p>Frage, ob ein eher hochpreisiges Wohnen angedacht ist.</p> <p>Frage nach dem geplanten Preis je qm Kaltmiete.</p> <p>Herr Dr. Klinge antwortet, dass der Bebauungsplan keine Mietpreise festlegen kann.</p> <p>Herr Dornblut weist darauf hin, dass eine Radverkehrserschließung aus Richtung Eigene Scholle naturschutzrechtlich schwierig einzuschätzen sei. Der vorhandene Plattenweg wäre eine gute Alternative zum Zentrumsring und wird im Planverfahren mitgedacht. Der Wegebau ist wichtig, dafür sind jedoch weitere Planungsschritte erforderlich und auch in der Haushaltsplanung der Stadt zu berücksichtigen, da die Wegeerschließung Aufgabe der Stadt sei und nicht des Investors.</p> <p>Herr Dr. Klinge ergänzt, dass der Bebauungsplan alle Optionen für Rad- und Fußwege offenhält.</p>
10.	<p>Frage nach geplanter Anzahl der Bewohner des Plangebiets.</p> <p>Frage nach Größe der geplanten vermietbaren Fläche.</p>

	<p>Herr Dr. Klinge erläutert, dass der Bebauungsplan die Anzahl an Wohnungen nicht festsetzen kann, es wäre lediglich eine überschlägige Ermittlung möglich. Der Vorhabenträger wird dies von der Nachfrage abhängig machen. Es sind ca. 11.000 qm Bürofläche und ca. 4.000 qm Wohnfläche geplant.</p>
11.	<p>Hinweis, dass ein Tunnel als Anbindemöglichkeit des Plangebiets an die Stadt nur für Fußgänger funktionieren würde, jedoch nicht für Radfahrer. Die Straße, welche parallel zu den Bahngleisen verläuft, sei die einzige Erschließungsmöglichkeit. Im Hinblick auf die geplante massive Nutzungsabsicht sei dies eine erhebliche Gefahr. Es müsse dringend über eine zweite Anbindung nachgedacht werden.</p> <p>Herr Dr. Klinge erläutert, dass dieses Problem nicht durch das Vorhaben ausgelöst wird und daher vielmehr eine gesamtstädtische Lösung erforderlich ist.</p>
12.	<p>Frage nach der Veröffentlichung der Präsentation.</p> <p>Herr Dornblut informiert über die Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt zusammen mit dem Protokoll der Bürgerversammlung.</p>
13.	<p>Frage nach der Höhe des Überschwemmungsgebiets.</p> <p>Herr Dornblut führt aus, dass im HQ 100 ein faktisches Bauverbot herrscht. Das Plangebiet selbst sei jedoch, im Gegensatz zu angrenzenden Flächen, nicht betroffen. Ein Konflikt, der sich aus dem HQ 100 ergeben würde, liegt folglich nicht vor.</p>
14.	<p>Frage nach Ausgleichsflächen: Der geplante Stadtplatz soll ein grüner Platz werden?</p> <p>Herr Dornblut erklärt anhand des Entwurfs der Planzeichnung, dass diese das vollständige Baugebiet ockerfarben (urbanes Gebiet) darstellt. Im Rahmen der Planung wird ein Umweltbericht erstellt, in welchem Eingriffs- und Ausgleichsregelungen getroffen werden. Die Kompensation soll möglichst eingriffsnah, also bevorzugt im Plangebiet selbst, erfolgen.</p>
15.	<p>Frage nach Festlegungen, wie viele Grünflächen entstehen werden.</p> <p>Herr Dornblut beschreibt, dass der Bebauungsplan Baufenster und festgesetzte Grundflächenzahlen enthalten wird. Somit ist festgesetzt, wo gebaut und wieviel Fläche versiegelt werden darf, ohne dem Bauherrn eine gewisse Flexibilität zu nehmen.</p> <p>Herr Dr. Klinge ergänzt, dass bereits eine Biotoptypenkartierung vorgenommen wurde. Der Bestand ist hochversiegelt. Ziel ist es, so viel Grün wie möglich im Plangebiet selbst unterzubringen.</p>
16.	<p>Frage nach dem Lokschuppen: Gibt es bereits tiefergehende Planungen oder nur erste Vorstellungen?</p> <p>Herr Dr. Klinge betont, dass die Unterschutzstellung des Lokschuppens als Denkmal durch den Vorhabenträger selbst angeregt worden ist. Eine kulturelle Nutzung des Lokschuppens drängt sich wegen seiner zentralen Lage am Stadtplatz und seinen baulichen Qualitäten auf.</p>
17.	<p>Frage hinsichtlich der geplanten extremen Nachverdichtung: Wie nah wird der Spielplatz an den Bahngleisen sein?</p>

	Herr Dr. Klinge weist darauf hin, dass zwischen öffentlichen Spielplätzen der Stadt und jenen, die nach der Bauordnung wegen geplanten Wohnbebauung nachzuweisen sind, unterschieden werden muss. Momentan sei es noch zu früh, um hier eine konkrete Verortung vorzunehmen. Dies ist Thema der Ausführungsplanung. Möglicherweise werden planbedingte Folgekosten ganz oder teilweise auf den Vorhabenträger übertragen. Die nächste Planungsebene sei erst das Zulassungsverfahren.
18.	<p>Herr K. stellt im Nachgang zur Veranstaltung in einer mail fest, dass die geplanten Baukörper im Bereich Hoher Steg/Schützenworth als Fremdkörper wirken werden. Der Bereich südlich der Bahn ist bisher durch Gärten und eine kleine Einfamilienhaussiedlung quasi als eigenständiger Ortsteil geprägt. Aus dieser Grundposition heraus ergibt sich die Frage, ob denn Dachbegrünung sowie gliedernde Bauelemente bzw. eine diversifizierende farbliche Gestaltung im Weiteren Bestandteil der Planung werden, um die Eintönigkeit der baulichen „Kuben“ aufzubrechen.</p> <p>Eine Antwort auf diese Frage kann erst im weiteren Verfahren gegeben werden.</p>

	Herr Dr. Klinge gibt abschließend den Hinweis, dass auch bis zum 23.4. noch Hinweise an die Stadt gegeben werden können (per E-Mail an bauleitplanung@stadt-brandenburg.de).
--	--

f.d.R.

gezeichnet

S. Storch

Ergänzt durch Nr. 18

Th. Michel