

## Protokoll der Bürgerversammlung vom 25.04.2024

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Packhof“

Ort: Altstädtisches Rathaus, Altstädtischer Markt 8, 14770 Brandenburg an der Havel

Uhrzeit: von 17:00 – 18:30 Uhr

#### Teilnehmer:

Frau Pieper	Büro FIRU, Berlin
Herr Boldt	Büro FIRU, Berlin
Herr Dornblut	Stadt Brandenburg an der Havel - komm. Amtsleiter des Amtes für Bauleitplanung, Naturschutz und Baurecht
Frau Evler	Stadt Brandenburg an der Havel - Sachbearbeiterin Bauleitplanung
Frau Storch	Stadt Brandenburg an der Havel - komm. Sachgebietsleiterin Bauleitplanung

Insgesamt haben etwa 40 Personen an der Veranstaltung teilgenommen.

I.	Begrüßung - Vorstellung - Einführung
	<ul style="list-style-type: none"><li>Herr Dornblut begrüßt die Anwesenden, stellt das Planungsbüro, die Kollegen und sich kurz vor und entschuldigt den Bürgermeister, der wegen Krankheit leider nicht am Termin teilnehmen kann.</li><li>Er führt in das Thema ein, indem er die vorangegangenen Verfahren der letzten Jahre aufzeigt. 2019 wurde der Stadtverordnetenbeschluss gefasst, dass die Verwaltung einen Ideenwettbewerb durchführen soll. Es wurde eine Bürgerbefragung initiiert, deren Ergebnisse der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt wurden. Im einstimmigen Ergebnis wurde beschlossen, dass ein Werkstattverfahren zur Bebauung des Packhofs durchgeführt werden soll. Das daraufhin eröffnete interdisziplinäre kooperative Gutachterverfahren wurde von Herrn Prof. Nagler von der BTU Cottbus begleitet, es nahmen drei Planungsteams teil. Elementarer Bestandteil der Planung sollte eine „perforierte grüne Linie“ sein, die das Packhofgelände in grünen und bebauten Bereich teilt.</li><li>Der städtebauliche Entwurf von ISSS Sabatier Schwarz Architekten mit Bauchplan Landschaftsarchitekten wurde von Fachgutachtern und zufällig ausgewählten Bürgern einstimmig als Siegerentwurf bestimmt. Es gab hier zwar geringfügige Überschreitungen der perforierten Linie durch die Bebauung, auf der anderen Seite jedoch auch die Ausweitung des Grüns in den bebauten Bereich unter Schaffung eines Platzes. Desweiteren ist eine „produktive Gasse“ vorgesehen: Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschosszonen der Gebäude. Es ist ein autoarmes Quartier mit autofreien Zonen geplant, das eine urbane Qualität haben soll.</li><li>Der ruhende Verkehr soll in einer Quartiersgarage im südwestlichen Bereich des Plangebiets untergebracht werden.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandene Grünanlagen (bspw. der Uferweg aus der BUGA-Zeit) bleiben erhalten.</li> <li>• Herr Dornblut erläutert das angedachte Mobilitätskonzept und zeigt eine Isometrie der Planung. Es ist eine gemeinsame Entwicklung mit der WOBRA geplant, um weiterhin größtmöglichen Einfluss auf die Qualität der Umsetzung bei der Bebauung des Quartiers nehmen zu können. Dazu wird sich die WOBRA zusätzlich eines privaten Dritten bedienen, der noch zu finden ist. Entscheidungen werden dann immer gemeinsam (Stadt, WOBRA, Dritter) getroffen. Folglich wird es künftig Konzeptverträge geben, um so Einfluss auf die hohe städtebauliche Qualität des Quartiers zu nehmen.</li> <li>• Er ergänzt, dass das Planverfahren durch Städtebaufördermittel finanziert wird.</li> <li>• Herr Boldt führt zum Planverfahren aus. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, weil er die Wiedernutzbarmachung von Flächen zum Gegenstand hat.</li> <li>• Er betont, dass die Veranstaltung heute (Bürgerversammlung) der Aufnahme von Hinweisen dient. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde am 20.12.2023 gefasst, der städtebauliche Entwurf von ISSS dient als Grundlage, im Laufe des Planverfahrens sind jedoch Anpassungen möglich, soweit sie erforderlich werden.</li> <li>• Es ist ein „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO geplant, somit ist eine große Vielfalt an Nutzungen möglich, der Schwerpunkt solle hier beim Wohnen liegen.</li> <li>• Gestalterische Festsetzungen hinsichtlich der Gebäude sind geplant, und auch Festsetzungen, wo im Plangebiet nicht gebaut werden darf.</li> <li>• Ein wichtiger Punkt wird auch der klimagerechte Städtebau sein, vor allem in Bezug auf das bestehende Überschwemmungsgebiet, den Uferweg und die hohen Grundwasserstände.</li> <li>• Herr Boldt erläutert der Planzeichnung und deren Festsetzungen – es werden Differenzierungen im weiteren Verfahren erfolgen, bspw. hinsichtlich der Ausgestaltung der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung.</li> <li>• Herr Boldt gibt einen Ausblick zum weiteren Ablauf des Verfahrens (nach frühzeitiger Bürgerinformationsveranstaltung wird die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt, darüber hinaus werden verschiedene Gutachten beauftragt: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachten zu Verkehr, Lärm, Entwässerung). Die Kartierungen für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden bereits durchgeführt.</li> <li>• Am Ende des Verfahrens steht der Satzungsbeschluss, welcher Baurecht schafft.</li> <li>• Herr Dornblut ergänzt, dass eine Baugrunduntersuchung nicht mehr erforderlich ist, weil bereits ausreichende Informationen dazu in der Verwaltung vorliegen. Im Ergebnis steht diesbezüglich der Planung nichts entgegen.</li> </ul>
<b>II.</b>	<b>Diskussion zum Vorentwurf des Bebauungsplans</b>
1.	<p><b>Frage nach der Wohnbebauung: Ist schon geklärt, ob die WOBRA die Gebäude dann verwaltet und vermietet? Sind sozialverträgliche Mieten zu erwarten?</b></p> <p>Herr Dornblut antwortet, dass verschiedenste Konstellationen möglich sind, jedoch noch keine konkrete Aussage zu diesem Zeitpunkt getroffen werden kann. Das Gebiet sei grundsätzlich geeignet für belegungsgebundenen Wohnraum, im Bebauungsplan kann dahingehend jedoch nichts festgesetzt werden. Mit der WOBRA als Partner erscheint eine gute Durchmischung möglich.</p>
2.	<b>Frage nach Fertigstellungsdatum bzw. wann die Wohnungen bezugsfrei sein werden.</b>

	Herr Dornblut schätzt die Dauer des Bauleitplanverfahrens auf 2 bis 3 Jahre, es schließen sich die Baugenehmigungsverfahren an. Es handele sich um ein großes Vorhaben, eine Zeitschiene konkret zu benennen, sei schwierig.
3.	<b>Frage nach Begrenzung der maximalen Wohnungsanzahl - wieviel verträgt der Packhof?</b> Herr Dornblut informiert, dass lt. städtebaulichen Entwurf 160 WE möglich wären – man müsse sehen, wie die Planung im weiteren Verlauf anzupassen ist. Insbesondere Gutachten zum Verkehr müssen noch angefertigt werden. Es sei davon auszugehen, dass das Quartier die genannte Wohnungsanzahl verträgt.
4.	<b>Frage nach der verkehrlichen Erschließung des gesamten Gebiets in Zukunft, nach Auswirkungen auf die Gestaltung auch der Packhof-, Hammer- und Eichamtstraße. Wie gelangen die Menschen in das Plangebiet?</b> Herr Dornblut merkt an, dass der Ausbaustandard angesehen werden muss und zur Ermittlung der Erfordernisse entsprechende Gutachten anzufertigen sind. Konflikte, die aus Planung heraus entstehen, müssen im Verfahren gelöst werden. Herr Boldt ergänzt, dass nicht an der Geltungsbereichsgrenze aufgehört wird, zu denken. Vielmehr wird auch die Umgebung mit berücksichtigt und mitgedacht. Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten jedoch nur für den Geltungsbereich.
5.	<b>Frage nach Ablöse durch Stellplatzsatzung – könnte dies Auswirkungen auf die Gesamtprojektkosten haben? Ist eine reine Quartiersgarage geplant?</b> Herr Dornblut erläutert, dass es für die Stellplatzermittlung nach der aktuellen Stellplatzherstellungssatzung noch zu früh sei, da es noch keine Grundrisslösungen gibt. Die Frage, ob in der Quartiersgarage noch weitere Stellplätze untergebracht werden können, dränge sich auf. Es sind bereits Stellplätze in der Packhofstraße weggefallen, dieses Thema müsse mit gelöst werden.
6.	<b>Frage zur Quartiersgarage: Ist ein „normales“ Parkhaus geplant oder eine Garage mit Aufzügen?</b> Herr Dornblut antwortet, dass Varianten mit Fahrstühlen platzsparender, aber kostenintensiv seien, daher ist von einem normalem Parkhaus auszugehen.
7.	<b>Frage, ob die Baustellenzufahrt nur von der Eichamtstraße aus oder auch an der Augenklinik vorbei ins Gebiet geplant ist.</b> Herr Dornblut sagt, die schwierige Erschließungssituation sei bekannt, viele Alternativen gibt es leider nicht. Man werde dies zu gegebener Zeit prüfen.
8.	<b>Frage, ob die Sichtachse zum Dom bleibt.</b> Herr Dornblut antwortet, dass bzgl. der Sichtachse eine gutachterliche Untersuchung geplant ist.
9.	<b>Frage, was auf den Gewerbeflächen geplant ist.</b> Herr Dornblut führt aus, dass man sich kleinteiliges Gewerbe wünsche, jedoch zum jetzigen Zeitpunkt noch nichts Konkretes benennbar sei. Dies sei erst der Fall, wenn es in die tatsächliche Vermietung ginge und sei Sache des Eigentümers. Herr Boldt fügt hinzu, dass nur die grundsätzlichen Arten der Nutzung im Bebauungsplan festgesetzt würden.
10.	<b>Frage, wie weit in die Tiefe gebaut werden soll. Der Grundwasserspiegel ist sehr hoch auf dem Packhof.</b> Herr Dornblut meint, es wäre davon auszugehen, dass es keine Tiefgaragen geben wird. Eine Wasserhaltung wäre in diesem Bereich sehr kostenintensiv, da der Einsatz von Filtern erforderlich wäre. Möglicherweise werden Tiefgaragen auch im Bebauungsplan ausgeschlossen.
11.	<b>Frage nach geplanter 5-geschossiger Bebauung – ortsüblich sind 4 Geschosse.</b> Herr Dornblut weist darauf hin, dass aktuell in der Eichamtstraße Gebäude mit 6 Geschossen errichtet werden, diese Gebäude aber nicht höher seien als die Bestandsgebäude in der Umgebung (die zumeist Hochparterre aufweisen). Die

	dargestellte Geschossigkeit war im städtebaulichen Entwurf enthalten. Es könnte auch eine maximale Gebäudehöhe im Bebauungsplan festgesetzt werden.
12.	<b>Frage, wie im Hinblick auf das Parkhaus und die eingeschränkten Verkehrsflächen die Zuwegung zu den Stadtwerken und zum historischen Hafen funktionieren soll.</b> Herr Boldt gibt an, dass die Verkehrsanlagenplanung verschiedene Szenarien prüfen wird, die einzuhalten sind, auch hinsichtlich der Schleppkurven für bspw. Müllfahrzeuge. Die Aufenthaltsqualität ist ebenso wichtig, dies ist in der Verkehrsanlagenplanung mit zu berücksichtigen.
13.	<b>Frage, ob im Verfahren noch einmal sichtbar wird, wie die zukünftigen Gebäude am Packhof aussehen werden.</b> Herr Dornblut antwortet, dass zu diesem Thema noch Gespräche geführt werden, um sehr gut visuell vermitteln zu können, was entstehen wird.
14.	<b>Frage nach der künftigen Grünflächennutzung für bspw. Volksfeste.</b> Herr Dornblut erläutert, dass die Grünfläche bestehen bleiben wird und die bisherigen Nutzungen grundsätzlich fortgeführt werden könnten. Wie genau sich dies im Detail darstellen wird, wisse man jetzt noch nicht.
15.	<b>Frage nach dem kleinen runden Baufenster mit der geschwungenen Verkehrsfläche im Norden des Plangebiets.</b> Herr Dornblut führt aus, dass es sich um eine sonstige Nutzung im städtebaulichen Entwurf handelte, daher sie auch im Bebauungsplan ein Baufenster vorgesehen. Man befand die Idee für gut. Für eine spätere Nutzung müsse man jedoch auch den Aufwand bedenken, den ein Gebäude an der Stelle bedeuten würde (bspw. hinsichtlich Ver- und Entsorgung). Zunächst werde die Idee jedoch erst einmal weiterverfolgt. Herr Boldt ergänzt, zur Erschließung des Baufensters sei zusätzlich eine entsprechende Verkehrsfläche erforderlich.
16.	<b>Frage nach Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau)</b> Herr Boldt erklärt, dass bis zur Baugrenze (blau) gebaut werden darf (auch davon zurückbleiben ist möglich) und auf der Baulinie (rot) gebaut werden muss. Baugrenzen böten demnach mehr Flexibilität, Baulinien gewährleisten das Entstehen gewollter Baufluchten.
17.	<b>Frage nach der Brücke zu Kleins Insel im städtebaulichen Entwurf.</b> Herr Dornblut gibt zur Antwort, dass eine derartige Brücke wünschenswert wäre, im B-Planverfahren aber nicht vorgesehen sei. Es wäre lediglich eine Idee des Planungsbüros gewesen. Im Übrigen wäre zu ihrer Umsetzung die Durchführung eines gesonderten Verfahrens notwendig.
18.	<b>Hinweis, dass es bereits jetzt Verstopfungen in der Eichamtstraße gebe und Frage, wie in der Bauphase des geplanten Projekts die Erschließung für die Anwohner abgesichert würde und ob es eine alternative Zufahrt geben könne.</b> Herr Dornblut antwortet, dass die Einschränkungen während der Bauphase selbstverständlich auf ein Minimum reduziert werden sollen. Man müsse darüber nachdenken, wie in späterer Bauphase generell die Erschließung für alle Anrainer sichergestellt werden kann.
19.	<b>Frage, ob Dachbegrünung vorgesehen ist.</b> Herr Dornblut erklärt, dass der Bebauungsplan Dachbegrünung voraussichtlich festsetzen wird, auch um Regenwassermengen zurückzuhalten. Die Brandenburgische Bauordnung hat sich zudem hinsichtlich des Einsatzes von Photovoltaik-Anlagen geändert, was ebenso zu prüfen sei. Entsprechende Festsetzungen seien vorgesehen. Er weist darauf hin, dass das Kanalsystem zur Entwässerung sich an seiner Kapazitätsgrenze befindet. Entsprechende Prüfungen zu Bedarfen würden im Planverfahren durchgeführt.
20.	<b>Frage nach dem geplanten Gebäude am Ende Eichamtstraße.</b> Herr Dornblut bestätigt, dass dies vom städtebaulichen Entwurf so übernommen wurde. Es seien 4 bis 5 Geschosse vorgesehen, fest stehe derzeit allerdings noch nichts.

21.	<p><b>Frage zum Wohnhaus Eichamtstraße 6 und der Gewährleistung der vorhandenen Sichtachsen.</b></p> <p>Herr Dornblut weist darauf hin, dass die Sichtachsen auf der Planzeichnung gut zu erkennen sind. Vor die bestehende Bebauung wird eine höhere Bebauung gesetzt, jedoch keine geschlossene Zeilenbebauung, sodass weiterhin Sichtachsen bestehen bleiben.</p>
22.	<p><b>Frage, ob Eichamt- und Packhofstraße noch vor dem Bauprojekt ertüchtigt werden.</b></p> <p>Herr Dornblut antwortet, dass man dies noch nicht sagen könne. Es stelle sich die Frage nach der Sinnhaftigkeit.</p> <p>Herr Boldt ergänzt, dass dies nicht im Bebauungsplan geregelt werden könne.</p>
23.	<p><b>Frage, warum die Brücke zu Kleins Insel nicht vorgesehen ist, da es hinsichtlich der 15-min-Stadt sinnvoll wäre.</b></p> <p>Herr Dornblut erläutert, dass eine solche Maßnahme das Bebauungsplanverfahren aufgrund ihrer Komplexität sprengen würde, da es sehr viele Unwägbarkeiten gebe: vornehmlich das schwierige Höhenniveau, zudem die Kosten. Aber zu späterem Zeitpunkt wäre die Umsetzung im Rahmen eines anderen Verfahrens möglich.</p> <p>Herr Boldt fügt hinzu, dass im Bebauungsplanverfahren alle Punkte gelöst werden müssten.</p>
24.	<p><b>Frage, ob die Eichamtstraße bleibt, wie sie ist und zur Sackgasse wird. Frage nach den Parkplätzen.</b></p> <p>Herr Dornblut antwortet, dass dazu erst die Verkehrsplanung eine fundierte Aussage treffen kann. Hinsichtlich der Parkplätze müsse man sich erst anschauen (funktional, Nutzungen, Platzbedarfe, Baumpflanzungen), wo es passt. Dies müsse noch diskutiert werden.</p>
25.	<p><b>Hinweis, dass das Parkhaus sehr weit von Wohnhäusern entfernt geplant ist.</b></p> <p>Herr Dornblut bestätigte, dass nach einer gangbaren Lösung gesucht werden müsse.</p>
26.	<p><b>Frage, ob die Quartiersgarage auch für Besucher angedacht sei.</b></p> <p>Herr Dornblut erklärte, dass im Weiteren detailliert betrachtet werden müsse, was für wen zur Verfügung gestellt werden kann unter der Berücksichtigung, wieviel Platz vorhanden ist.</p>
27.	<p><b>Frage nach der architektonischen Planung: Gibt es bestimmte Vorgaben zur Umsetzung der baulichen Struktur? Wie kann eine Kleinteiligkeit gewährleistet werden? Wie wird mit dem Anschluss zur umgebenden Bebauung umgegangen (Brandwände...)?</b></p> <p>Herr Dornblut verweist darauf, dass der städtebauliche Entwurf noch einmal hinsichtlich der Abstandsflächen überarbeitet wurde und es jetzt passe. Die Architektur der Gebäude wird mit dem Vorhabenträger zu diskutieren sein, daher ist es gut, dass das gemeinsam mit WOBRA gemacht wird.</p>
28.	<p><b>Frage, ob die Fläche in Stadtbesitz bleibt.</b></p> <p>Herr Dornblut erläutert, dass die Fläche dann der WOBRA gehöre. Der Grünflächenanteil bleibe gesichert.</p>
29.	<p><b>Frage zur Architektur: Gibt es die Möglichkeit, im Bebauungsplan Architekturwettbewerbe verbindlich festzuschreiben?</b></p> <p>Herr Dornblut führt aus, dass im Bebauungsplan nur Festsetzungen getroffen werden können, die bodenrechtliche Relevanz haben.</p> <p>Herr Boldt ergänzt, dass nur festgesetzt werden könne, was das Gesetz als Rechtsgrundlage erlaubt. Festsetzungen dürfen ohne Rechtsgrundlage nicht getroffen werden.</p>
30.	<p><b>Frage, ob im Bebauungsplan die Gestaltung der Fassaden festgesetzt werden kann.</b></p> <p>Herr Dornblut antwortet, dass der Nachteil an gestalterischen Festsetzungen die folgende Unflexibilität sei. Es sei jedoch nicht auszuschließen, dass gestalterische Festsetzungen getroffen werden.</p>
31.	<p><b>Frage, wann der Zeitpunkt für einen Wettbewerb wäre?</b></p>

	<p>Herr Dornblut gibt an, dass dies mit der WOBRA zu besprechen sei, wenn Baurecht geschaffen ist. Die WOBRA sei zuständig.</p> <p>Herr Boldt fügt hinzu, dass die Wettbewerber sich am Baurecht orientieren müssen. Wenn dies noch nicht vorhanden ist, besteht die Gefahr, dass etwas geplant wird, was nach dem Bebauungsplan nicht umsetzbar ist.</p>
32.	<p><b>Frage nach den Anteilen der WOBRA und des anderen Gesellschafters.</b></p> <p>Herr Dornblut führt aus, dass auch, wenn die Anteile nicht gleichmäßig verteilt sein werden, wesentliche Dinge nur von beiden Anteilseignern gemeinsam beschlossen werden können. Dies betreffe z.B. Bauantragsunterlagen. Es werde eine vertragliche Absicherung geben, damit das Verhältnis gewahrt bleibt.</p>
33.	<p><b>Frage nach der Sicherstellung, dass es ein junges Quartier wird und nicht nur Zweit- und Drittwohnungen für Besserverdiener.</b></p> <p>Herr Dornblut weist nochmals darauf hin, dass mit dem Bebauungsplan ausschließlich Baurecht nach dem städtebaulichen Entwurf geschaffen wird. Zur Steuerung der Zusammensetzung der Bewohnerschaft sind weitere Überlegungen anzustellen.</p>
	<p>Abschließend: Herr Dornblut informiert darüber, dass das Protokoll auf der Internetseite der Stadt eingestellt wird, ebenso alle Planunterlagen. Alle weiteren Informationen zum Planverfahren können der Presse entnommen werden und auch der Internetseite der Stadt.</p>

f.d.R. S. Storch

gezeichnet