

BAHNSTADT

**Städtebauliche Rahmenplanung „Erweiterte Bahnhofsvorstadt“
in Brandenburg an der Havel**

Büropräsentation im Rahmen des ASUV, am 11. Januar 2023

Ralf Fischer (BahnStadt GmbH)

■ Inhalt

1. Bürovorstellung und Projektorganisation
2. Bestandsaufnahme
3. Projektsteuerung und Öffentlichkeitsbeteiligung

1. Bürovorstellung und Projektorganisation

■ Daten und Fakten

- Gegründet als Agentur BahnStadt im Jahr 1997; Bürostandort: Berlin-Prenzlauer Berg; seit September 2022: BahnStadt GmbH
- Mitarbeiter*innen aus den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Stadt- und Regionalplanung sowie Verkehrsplanung und Verkehrswissenschaft
- Aufgabenfelder:
 - Städtebauliche Rahmenplanungen und Machbarkeitsstudien für Bahnhöfe und Bahnhofsumfelder
 - Konzepte und Objektplanungen in allen Leistungsphasen für Verknüpfungsanlagen und Erschließungsbauwerke (Schwerpunkt Verkehrs- und Ingenieurplanung)
 - Nutzungskonzepte für Empfangsgebäude und Bahnhofsvorplätze (Schwerpunkt Städtebau und Architektur)
 - Projektsteuerung und Verfahrenskoordination
 - Bürgerbeteiligung und Kommunikation



Brücke in Ludwigsfelde-Struveshof



Rahmenplan für den S-Bahnhof Berlin-Blankenburg

▪ **Projektbearbeiter*innen**

- Ralf Fischer, Stadtplaner (Projektleiter)
- Roland Neumann, Architekt (stellvertretender Projektleiter)
- Marko Sturm, Bauingenieur
- Kathleen Kirsch, Bauingenieurin: kaufmännische Betreuung
- Dilan Senftleben, Stadt- und Regionalplaner
- Ingo Buchholz: Weitere Projektmitarbeit
- Jonas Dittrich: 3D-Visualisierung



■ Städtebaulicher Rahmenplan

■ Gegenstand der Planung:

- städtebauliches Gestaltungskonzept (städtebauliche Gestaltung, Neuordnung der Nutzungen und verkehrlichen Funktionen, Dimensionierung und Funktionalität von Grün- bzw. Freiflächen); unverbindliche Planungsvision mit einem Zeithorizont von 5 bis 30 Jahren im Maßstab 1:2000
- Erarbeitung Räumlicher Steckbriefe (Lupen) in Form städtebaulicher Testentwürfe im Maßstab 1:1000 für bis zu fünf Vertiefungsbereiche
- Integration der ebenfalls in der Erarbeitung befindlichen Konzepte bzw. Planungen (insb. Fortschreibung der Stadtumbaustrategie, Gesamtstädtisches Grünkonzept)

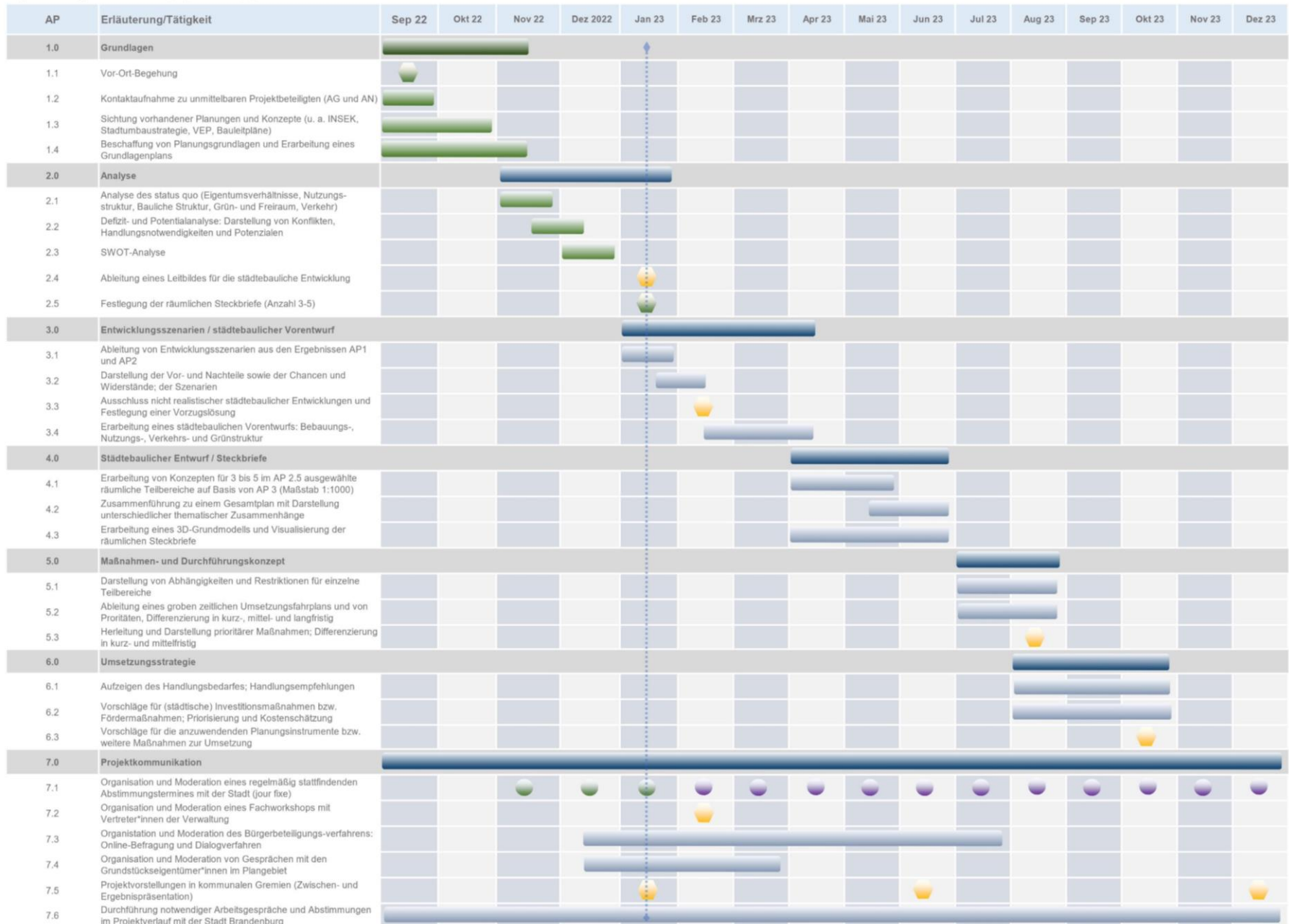
■ Kein Gegenstand der Planung:

- Veränderungen der Fachplanungen des Landesbetriebs Straßenwesen Brandenburg
- SPNV- und ÖPNV-Betrieb (Tarifstrukturen, Sauberkeit, Sicherheit etc.)
- detaillierte Festlegungen im Bereich der Bauleitplanung oder Objektplanung (Entwurfs- und Ausführungsplanung - z. B. Beleuchtung, Müllkörbe, Pflanzenarten, Videoüberwachung, Beschilderung)
- Parkraummanagement

■ Bearbeitungszeit

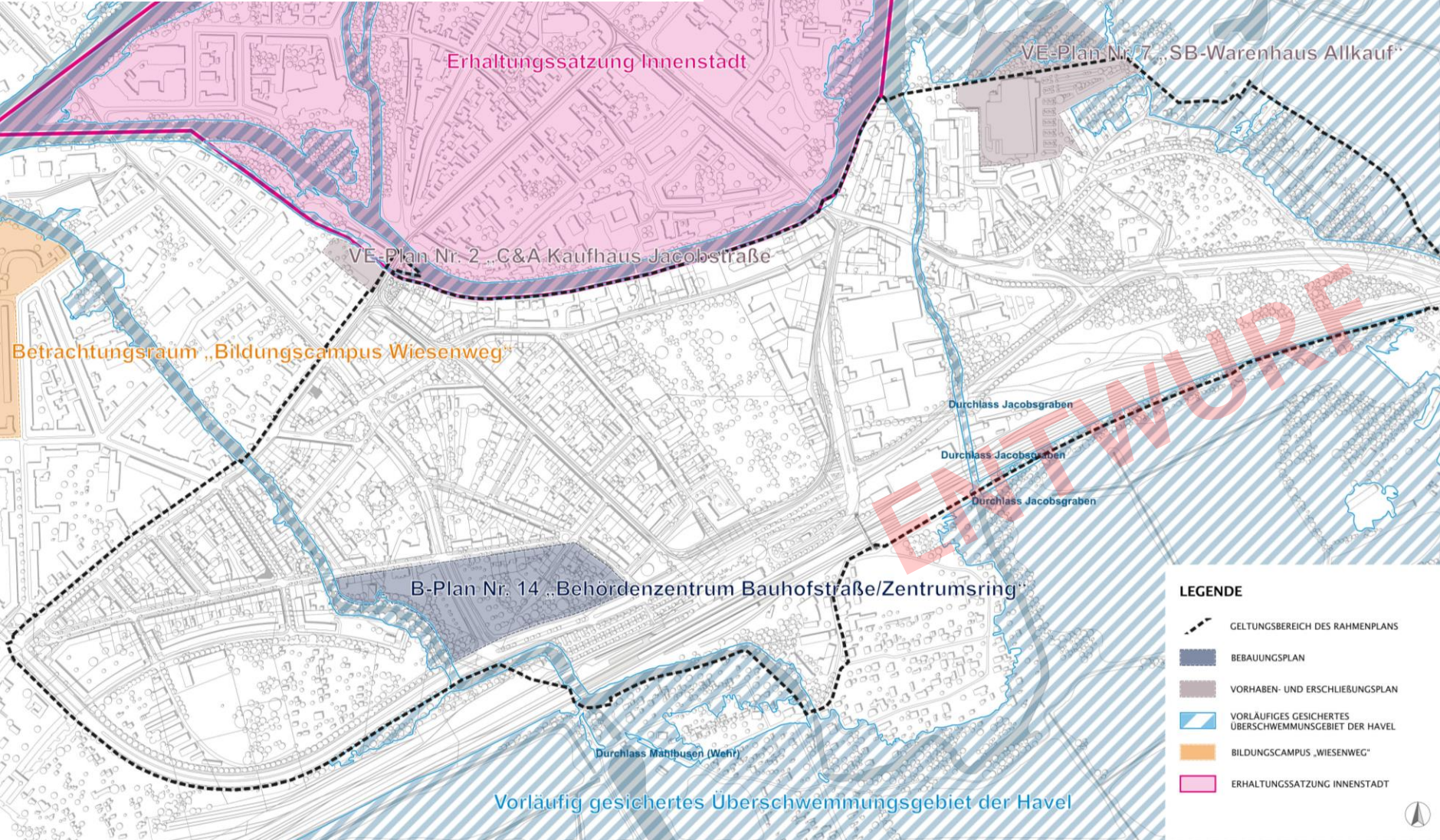
- Vorgegebenes Projektende: Winter 2023 / Zwischenpräsentation: Juni 2023
- Daraus resultierend: Projektlaufzeit ca. 15 Monate (Annahme: Okt 2022 – Dez 2023)

Arbeitsschritt/-paket		Dauer	Zeitraum
1	Grundlagen	1,5 Monate	Oktober – Mitte November 2023
2	Analyse	2,0 Monate	November – Dezember 2022
3	Entwicklungsszenarien und städtebaulicher Vorentwurf	3,5 Monate	Januar – Mitte April 2023
4	Städtebaulicher Entwurf und räumliche Steckbriefe	3,0 Monate	April – Juni 2023
5	Maßnahmen- und Durchführungskonzept (MDK)	1,0 Monat	Juli - August 2023
6	Umsetzungsstrategie	1,0 Monat	August - Oktober 2023
7	Projektkommunikation	Laufend/projektbegleitend	
	Zusammenfassung der Ergebnisse	1,0 Monat	IV. Quartal 2023

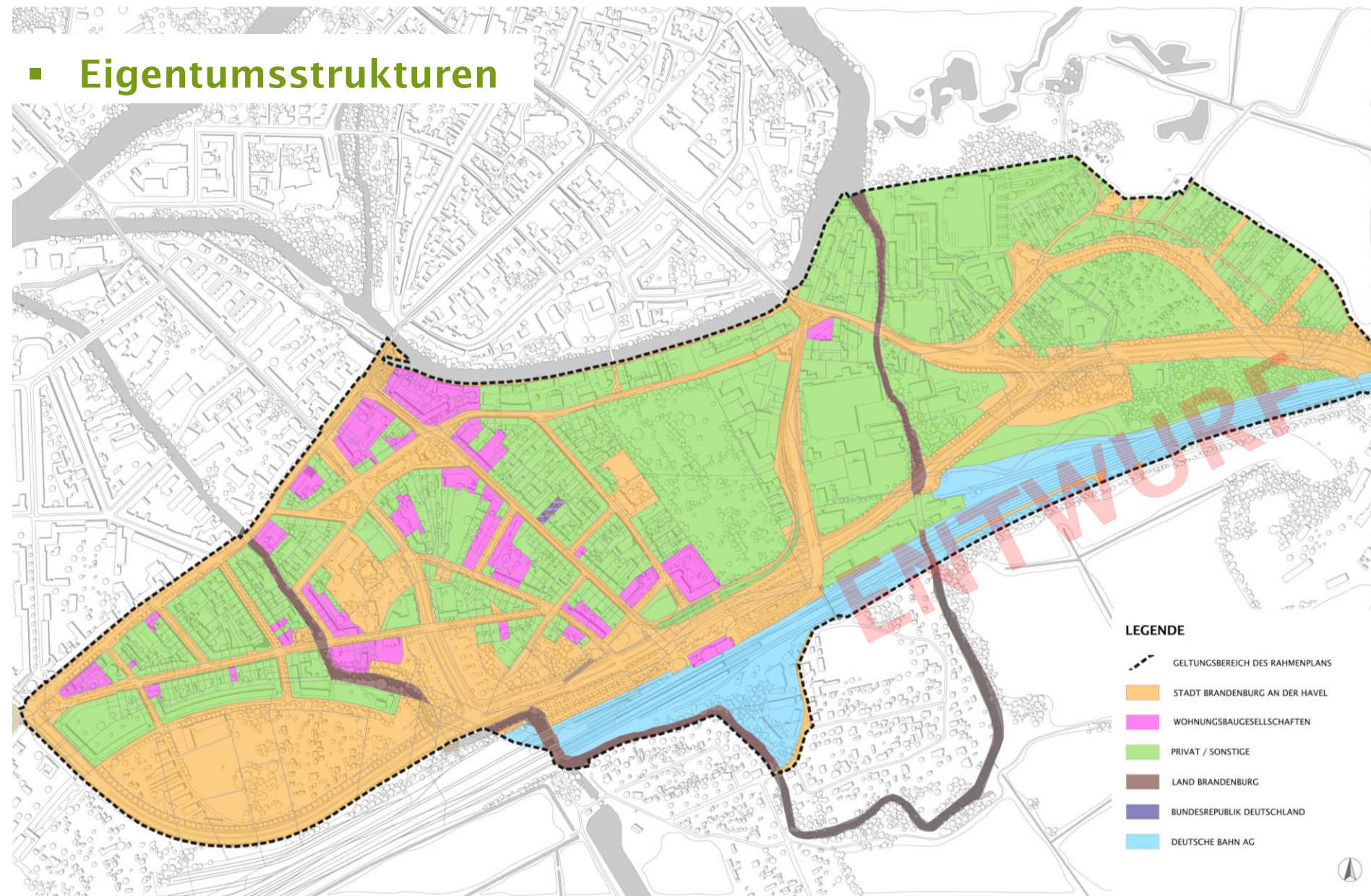


2. Bestandsaufnahme

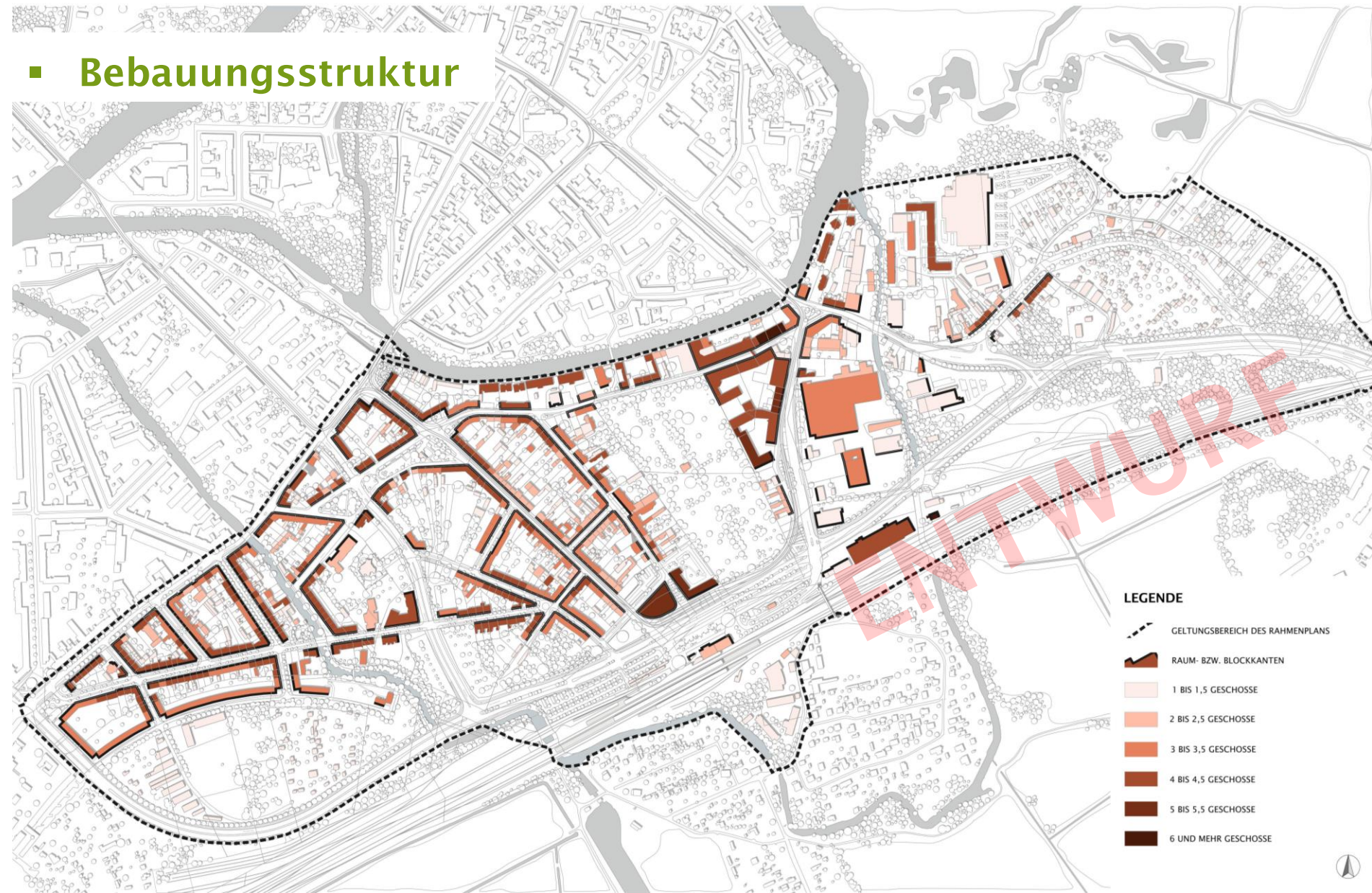
Planungsrecht und Vorhaben



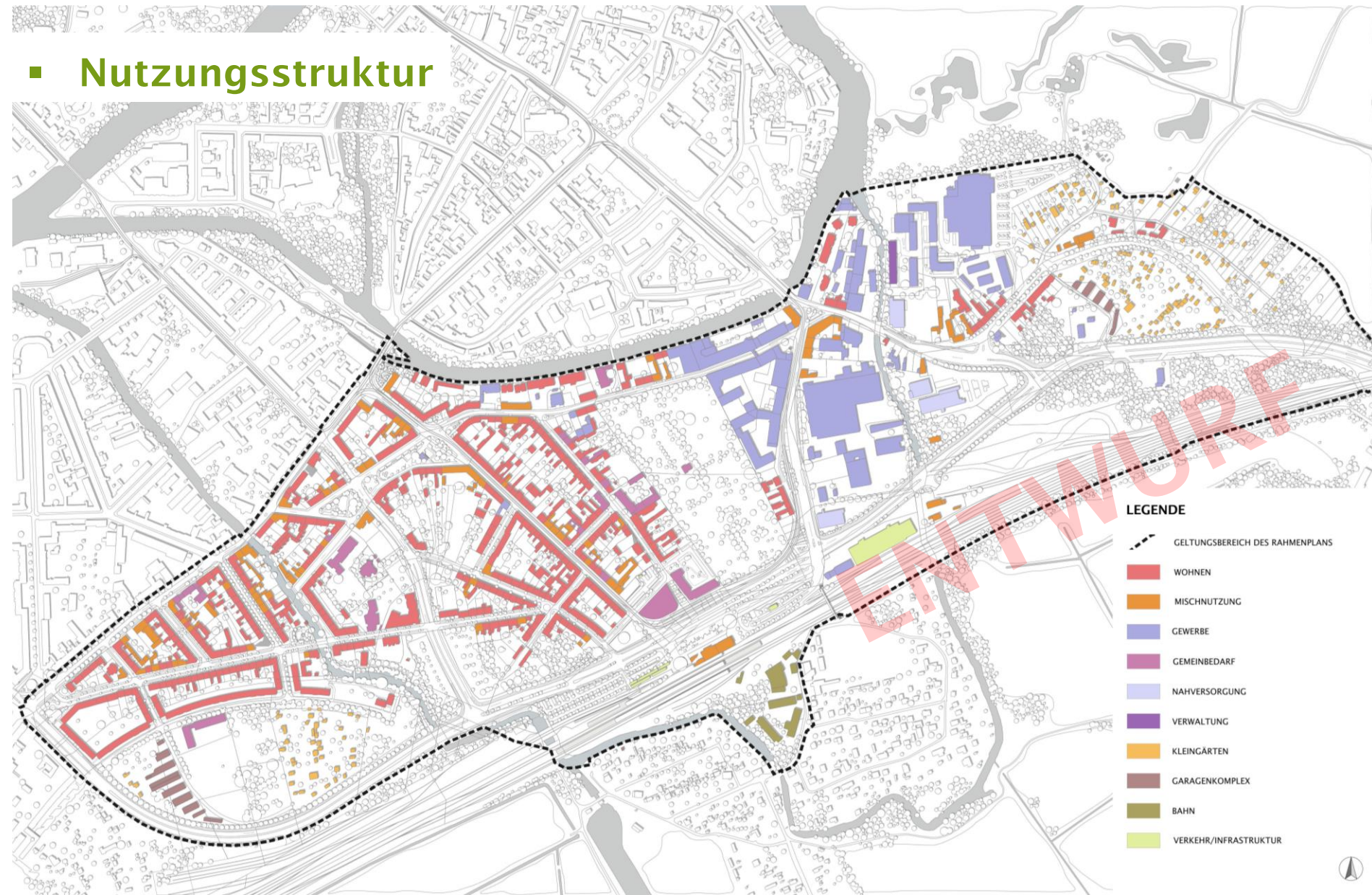
■ Eigentumsstrukturen



■ **Bebauungsstruktur**



■ Nutzungsstruktur



■ Städtebau & Nutzungen: Stärken

- Attraktiver Straßenraum durch gründerzeitliche Viertel mit Alleen (z. B. Linien- bzw. Hausmannstraße)
- Viele Bildungsangebote im Primärbereich (Kindertagesstätten) und Sicherung der Schulkapazitäten durch Planungen des Bildungscampus „Wiesenweg“
- Historischer Industriekomplex (Brennabor-Werke unter Denkmalschutz)
- Kommunale Flächenreserven für Siedlungserweiterung („Linse“ südlich der Otto-Garz-Straße)
- Bereits eine Vielzahl der Maßnahmen des Stadtumbauprogramms umgesetzt (weitgehend hoher Sanierungsstand)
- Zunehmend städtebaulich auf-gewertete und erlebbare Wasserlagen (Havelufer)
- Gesundheitszentrum als moderner städtebaulicher Ankerpunkt



■ Städtebau & Nutzungen: Schwächen

- Nicht ausformulierter Stadteingang an Potsdamer Straße
- Hohe Versiegelung durch flächen-extensive gewerbliche Nutzungen zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Potsdamer Straße
- Brachliegendes „Allkauf“-Areal mit Nachnutzungsschwierigkeiten
- Geringe Frequentierung des Bahnhofsgebäudes
- Überangebot flächenextensiver Discounterstandorte in nicht integrierten städtebaulichen Lagen (Potsdamer Straße)



■ Städtebau & Nutzungen: Potentiale

- Weitere Wachstumsimpulse durch geplanten Neubau für die Bundesanstalt für auswärtige Angelegenheiten
- Städtebauliche Nachverdichtung unter- und ungenutzter Flächen bzw. „Baulücken“
- Neubauquartier durch Siedlungserweiterung südlich der Otto-Garz-Straße
- Fortsetzung der Stadterneuerung (WNE) kann positive Effekte auf Wohnungsmarkt, Tourismus und funktionale Stärkung bewirken
- Weitere Intensivierung der Nutzungsmischung
- Attraktive Angebote für Zuziehende durch ergänzende Neubauwohnungen als Miet- und Eigentumswohnungen

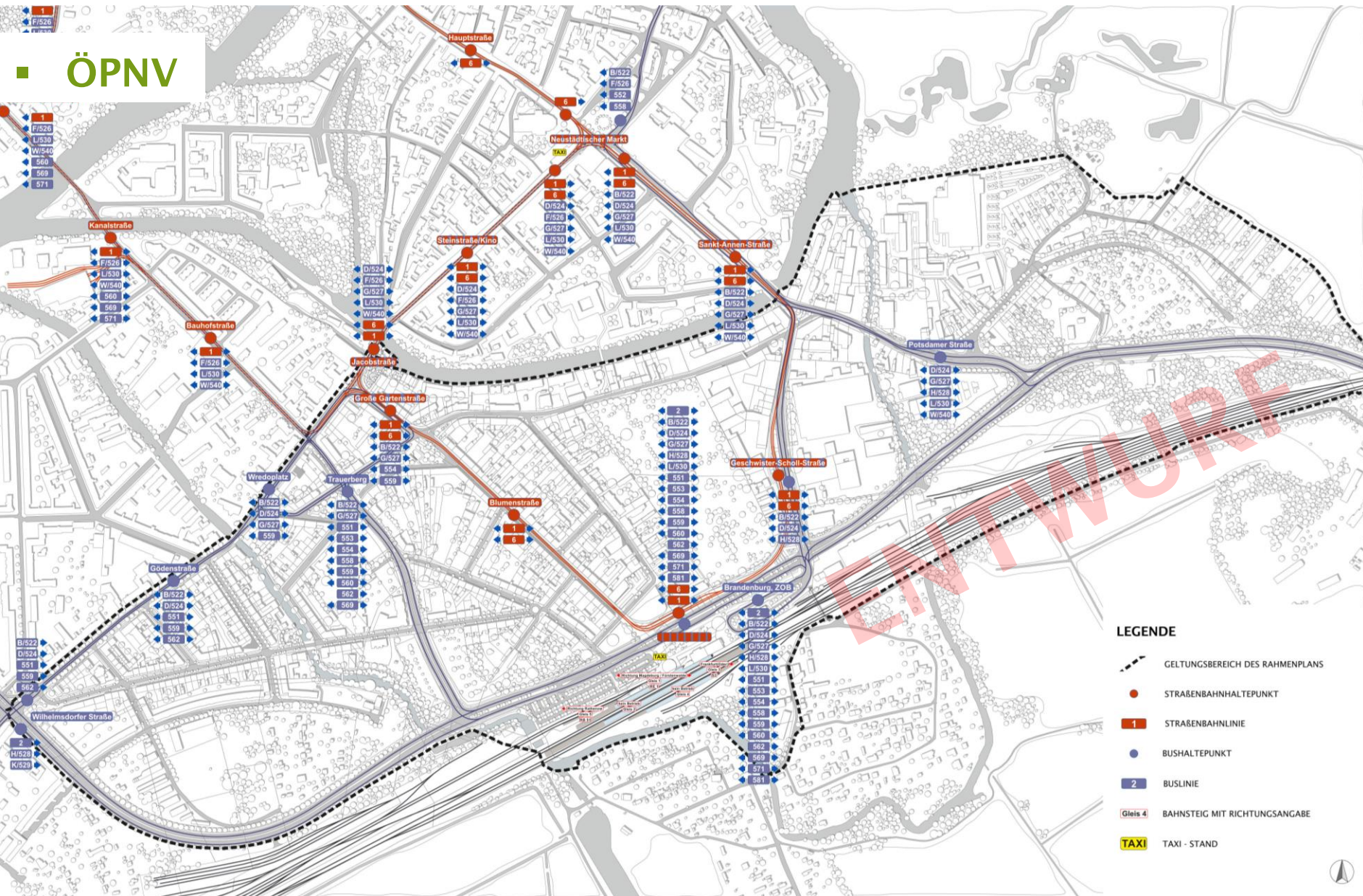


■ Städtebau & Nutzungen: Risiken

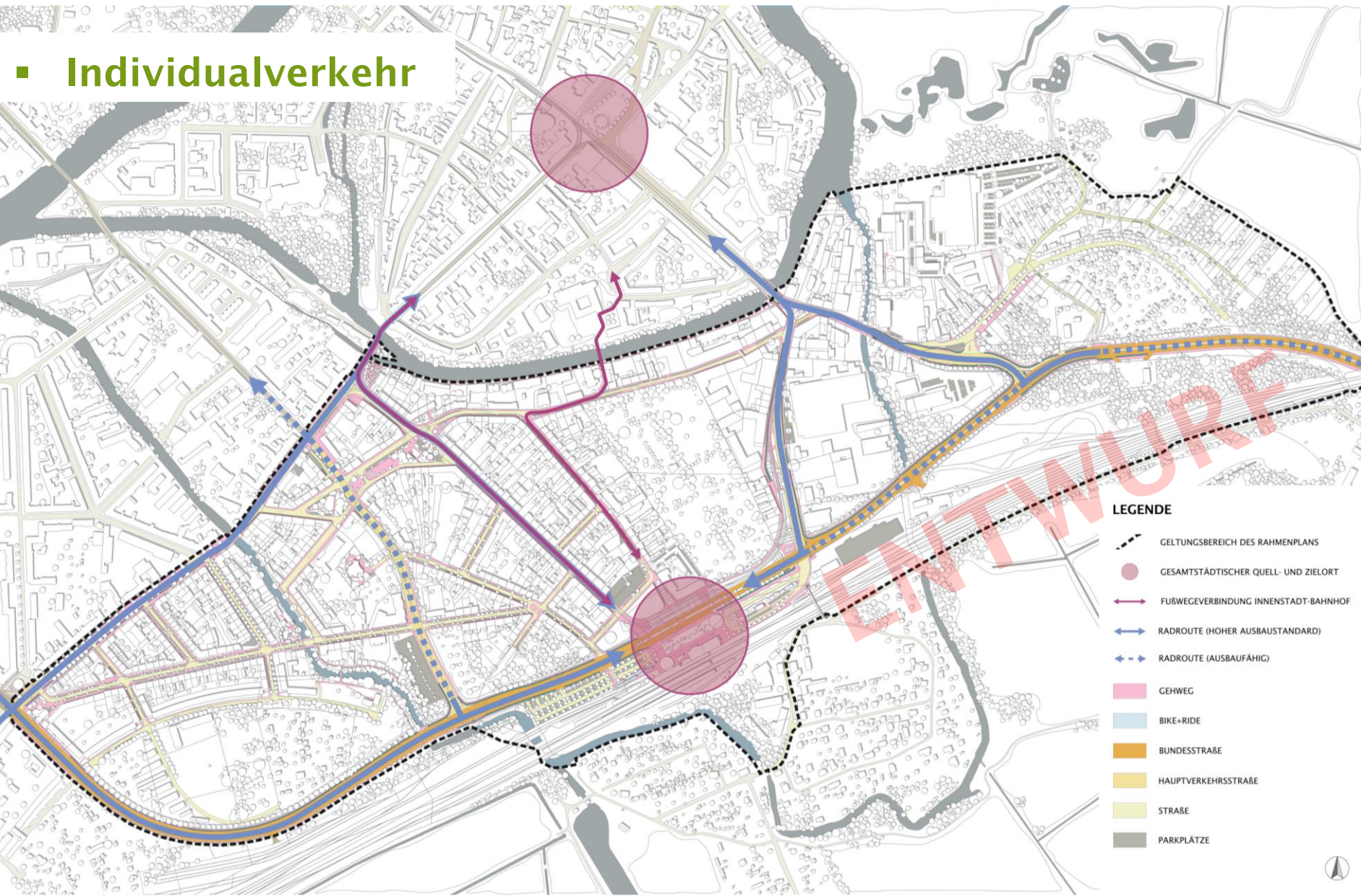
- Unverhältnismäßige Flächenversiegelung durch Siedlungserweiterungen
- Größe des Plangebiets und der vorhandenen Potentialflächen für Neubau verleiten zu extensiver Flächenausweisung
- Erschwerte Steuerungsmöglichkeiten durch hohen Anteil an Privateigentum
- Neubauangebote erschweren das Leerstandsmanagement



ÖPNV



■ Individualverkehr



▪ **Mobilität: Stärken**

- Hauptbahnhof als attraktiver Knoten zur Verknüpfung aller Verkehrsträger
- Hohe Nachfrage nach Bike+Ride
- Regionalexpress RE 1 nach Berlin bzw. Magdeburg ist schnell und attraktiv
- Sehr gute Anbindung an den überörtlichen Straßenverkehr



■ Mobilität: Schwächen

- Teilweise überdimensionierte Verkehrsflächen (insb. Potsdamer Straße)
- Teilweise durch Brücken oder Unterführungen bedingte Verkehrsengpässe
- Durchgangs- und Schwerlastverkehr in der Stadt
- Wenig Angebote und Infrastruktur für E-Mobilität und Car-Sharing
- Unstrukturiertes Park+Ride-Angebot (temporäres Parken an Bauhofstraße, unternutztes Parkdeck nahe des Wasserturms)
- Nicht ausreichend vorhandenes zugangsgesicherte Bike+Ride-Angebot
- Teilweise unattraktive und konflikträchtige Radverkehrsinfrastruktur (unter anderem Bauhofstraße und B1)
- Hohe verkehrsbedingte Umweltbelastungen in der Kernstadt und an Hauptverkehrsstraßen



■ Mobilität: Potentiale

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes und der Wohnqualität durch Aufwertung der Potsdamer Straße und Bauhofstraße
- Rückläufige Autoverkehrszahlen in der Stadt (abseits der B1)
- Abbau von Konflikt- und Unfallschwerpunkten und Radnetzlücken für attraktive und schnelle Verbindungen ins Stadtzentrum, zum Bahnhof und entlang der Havel sowie Verbesserung der Wegebeziehungen innerhalb und zwischen den Quartieren
- Erhöhung des Radfahreranteils durch verbessertes Infrastrukturangebot

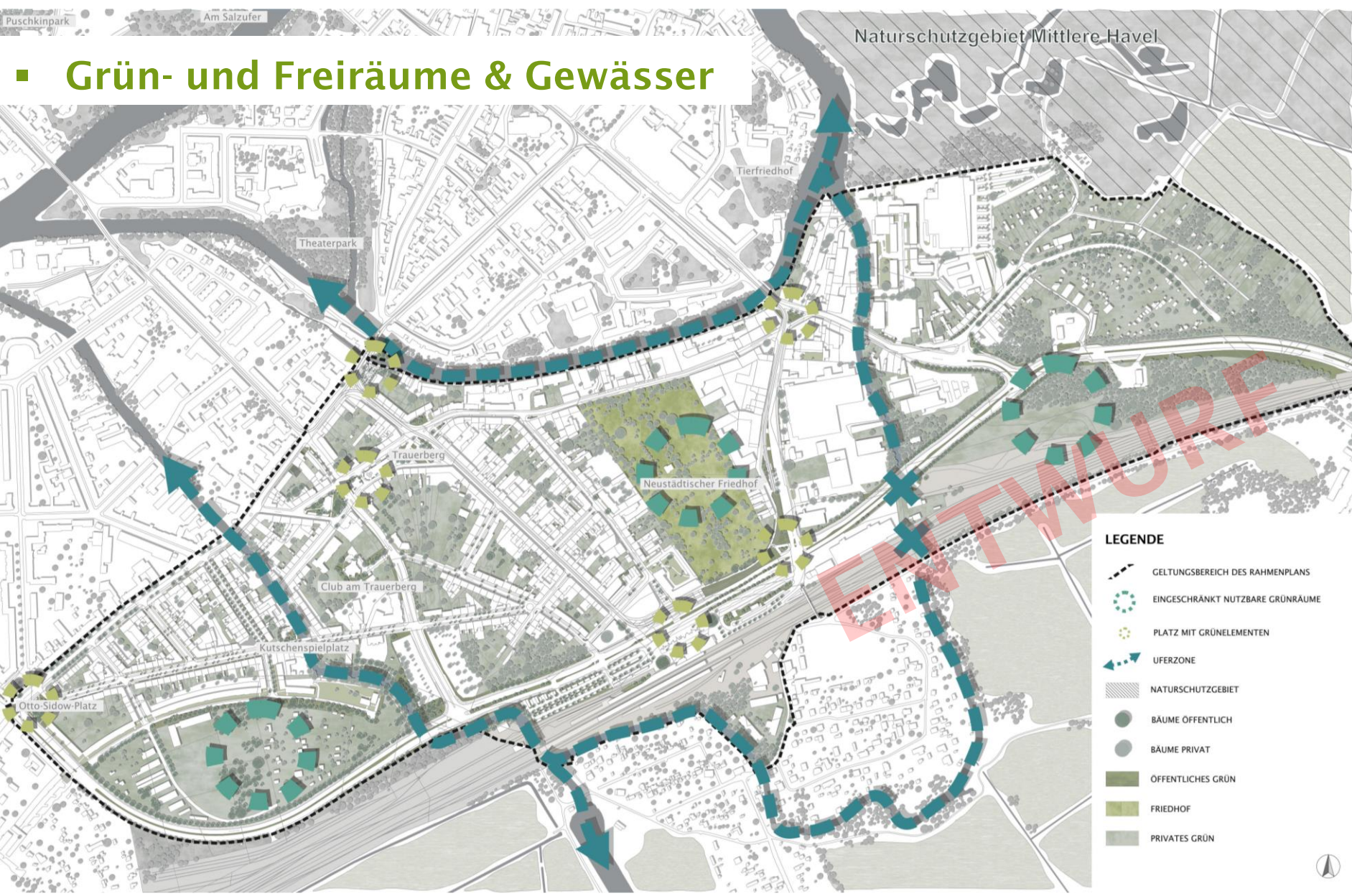


■ Mobilität: Risiken

- Anhaltende Belastung durch Verkehr und Lärm aufgrund der verkehrsbündelnden Ausrichtung der B1
- Belastung der Nebenstraßen durch ruhenden Verkehr infolge eines zu geringen Park+Ride-Angebots
- Ausbleibender Umstieg auf den Umweltverbund infolge eines zu hohen Park+Ride-Angebots
- Erzeugung zusätzlicher Verkehre durch Siedlungserweiterungen



■ Grün- und Freiräume & Gewässer



■ Grün- und Freiräume & Gewässer: Stärken

- Naturräumliche Lage im Gewässersystem der Havel
- Positive mikroklimatische Effekte durch (private) Grünflächen- und Vegetationsbestände (auch Kleingartenanlagen)
- Friedhof
- Naturschutzgebiet Mittlere Havel



■ Grün- und Freiräume & Gewässer: Schwächen

- Stadtstrukturelle Barrieren durch Gewässer und Bahntrasse
- Zugang zum Jacobsgraben häufig nur über private Grundstücke möglich
- Fehlende öffentliche Freizeit- und Sportangebote (auch außerhalb des Schulsports)
- Geringe Anzahl an öffentlichen Grünflächen mit Bewegungsangeboten



■ Grün- und Freiräume & Gewässer: Potentiale

- Uferzonen am Jakobsgraben in Wert setzen und zugänglich machen
- Klimatische Entlastung durch ressourcenschonende Bauweise und Dachbegrünung, Fassadengrün

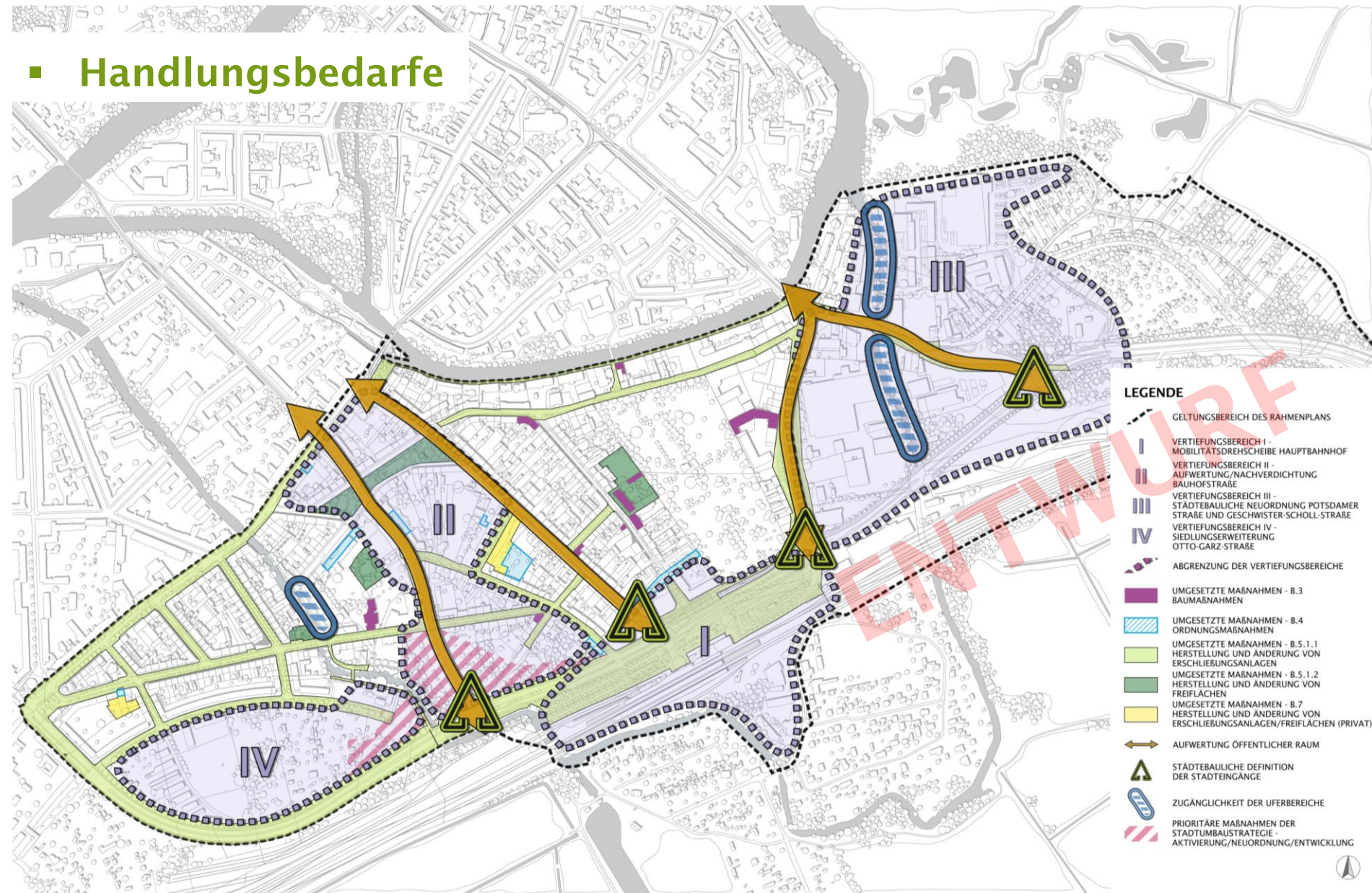


■ Grün- und Freiräume & Gewässer: Risiken

- Kleinräumige Siedlungsbereiche am Jacobsgrabens und Kleingartenflächen im östlichen Planungsgebiet sind als Hochwasserrisikobereiche eingestuft
- Kapazitäten der Infrastruktur für Starkregenereignisse langfristig nicht gedeckt

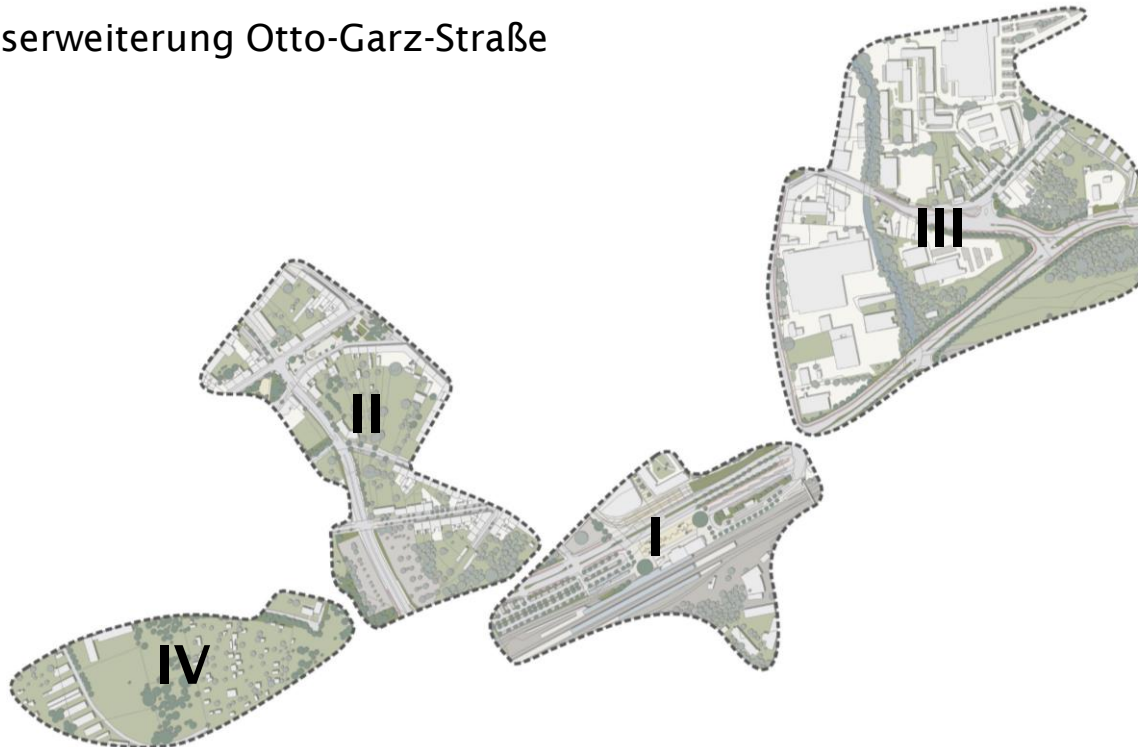


Handlungsbedarfe

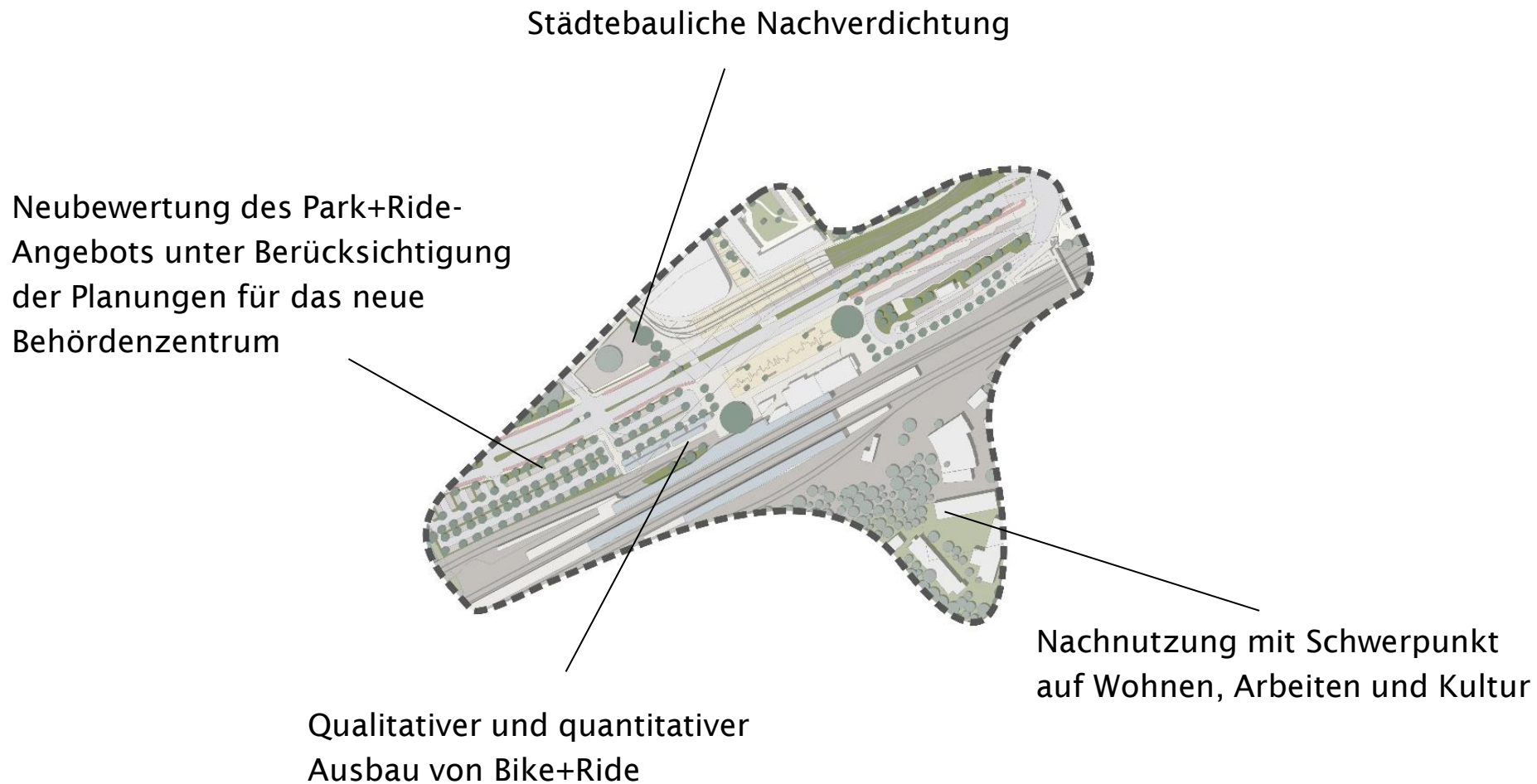


▪ Räumliche Steckbriefe (Vertiefungsbereiche)

- I. Mobilitätsdrehscheibe Hauptbahnhof
- II. Aufwertung/Nachverdichtung Bauhofstraße
- III. Städtebauliche Neuordnung Potsdamer Straße und Geschwister-Scholl-Straße
- IV. Siedlungserweiterung Otto-Garz-Straße



▪ Vertiefungsbereich I - Mobilitätsdrehscheibe Hauptbahnhof



▪ Vertiefungsbereich II - Aufwertung/Nachverdichtung Bauhofstraße

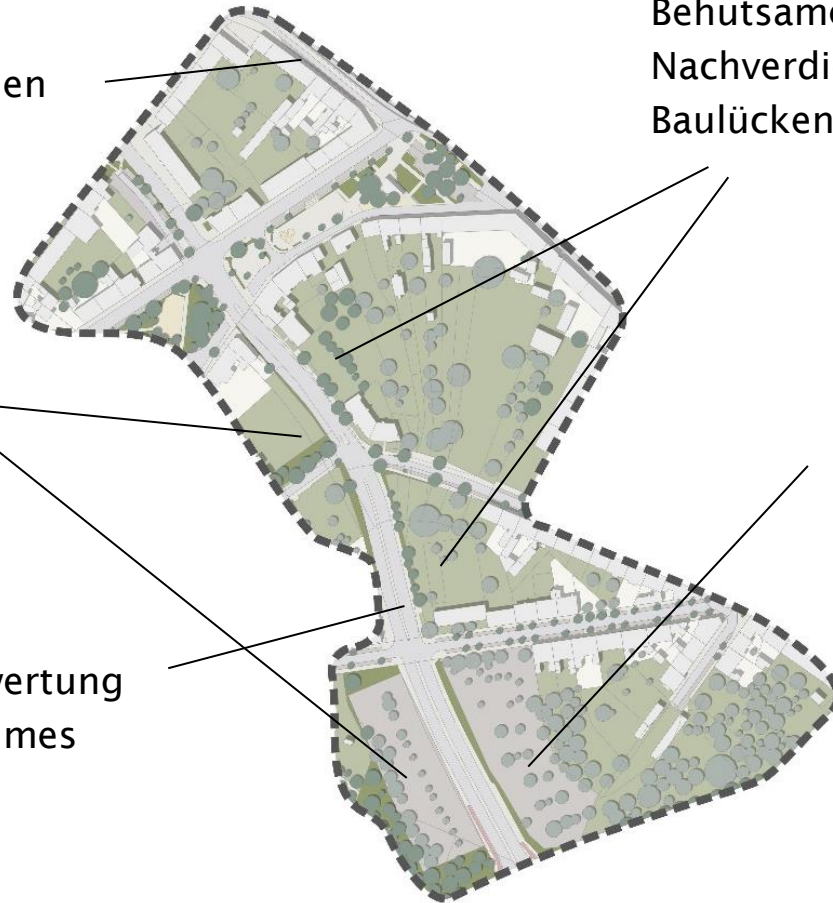
Große Gartenstraße /
Aufwertung des öffentlichen
Raumes

Behutsame städtebauliche
Nachverdichtung (Schluss der
Baulücken)

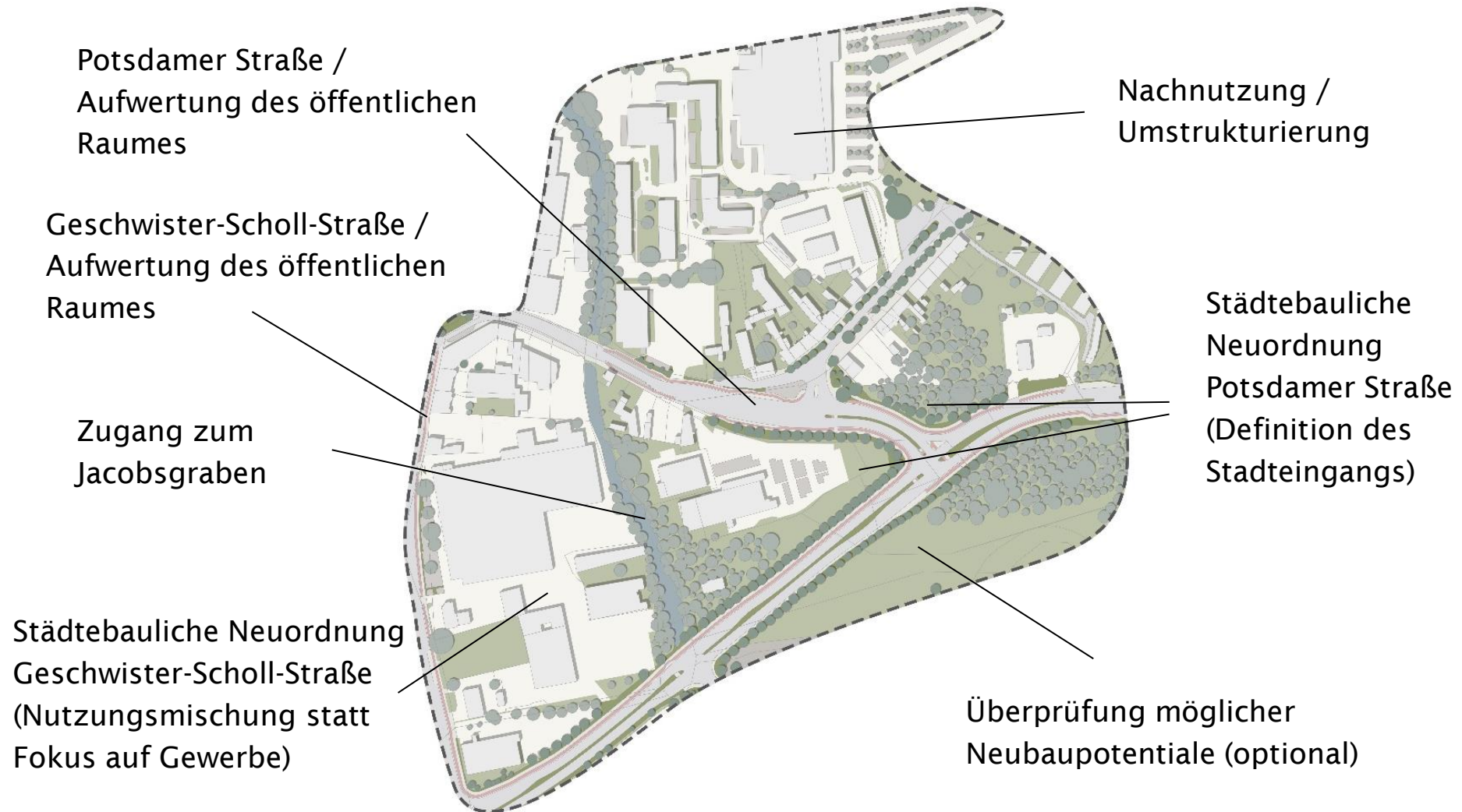
Städtebauliche
Nachverdichtung

Berücksichtigung der
Planungen für das neue
Behördenzentrum
(Definition des
Stadteingangs)

Bauhofstraße / Aufwertung
des öffentlichen Raumes



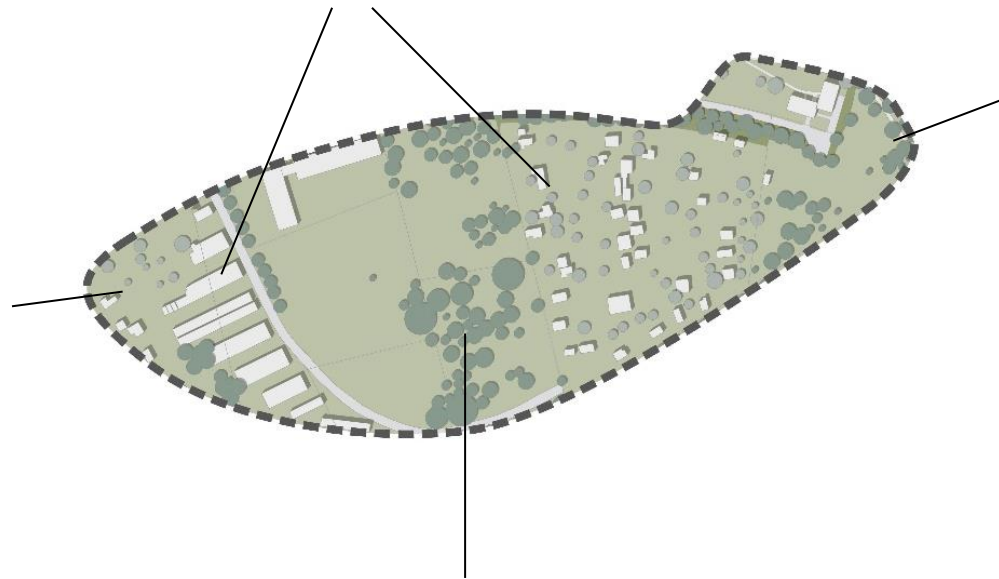
▪ Vertiefungsbereich III - Städtebauliche Neuordnung Potsdamer Straße und Geschwister-Scholl-Straße



▪ Vertiefungsbereich IV - Siedlungserweiterung Otto-Garz-Straße

Aktivierung von Neubaupotentialen (Nachnutzung /
Umstrukturierung / Weiterentwicklung)

Erschließung:
Anschluss über
Otto-Garz-Straße
und/oder
Überprüfung eines
zusätzlichen
Anschlusspunktes
am Stadtring



Zugang zum
Jacobsgraben

Integration qualitativ wertvoller
und nutzbarer Grünflächen

3. Projektsteuerung und Öffentlichkeitsbeteiligung

■ **Planungsprozess**

- **Online-Beteiligung (kontinuierlich, Beginn I. Quartal 2023)**
 - Bereitstellung von Informationen zur Rahmenplanung auf stadteigener Website
 - Sammlung von Hinweisen und Anregungen zum Planungsgebiet (digitaler Briefkasten)
- **Planungswerkstatt I (Präsenztermin) im I. Quartal 2023**
 - Planerischer Input in Form einer Präsentation (Analyse, Darstellung der Vertiefungsbereiche, ggf. Aufarbeitung der Online-Beteiligung)
 - Sammlung von positiven wie negativen Hinweisen bzw. Ideen zu den jeweiligen Vertiefungsbereichen auf Basis der World-Café-Methode
- **Planungswerkstatt II (Präsenztermin) im II. Quartal 2023**
 - Vorstellung der städtebaulichen Testentwürfe
- **Zwischenpräsentation im ASUV am 14. Juni 2023**
 - Ergebnisbericht über die Öffentlichkeits- und Eigentümer*innenbeteiligung
 - Darstellung der Entwicklungsszenarien und städtebaulichen Testentwürfe
- **Abschlusspräsentation im III. / IV. Quartal**
 - Beschlussfassung der Rahmenplanung



Gesundheitszentrum
am Hauptbahnhof

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

RADSPORT-BERT.DE

#BIKES MOUNTAINBIKES RENNRÄDER CITYRÄDER KINLERRÄDER

RADSPORT Bert

BIKEFITTING WERKSTATT VERMIETUNG DIENSTRÄDER

Kontakt:

Ralf Fischer
BahnStadt GmbH
Bötzowstraße 38
10407 Berlin
Tel.: 030 - 4050577-15
fischer@bahnstadt.de
www.bahnstadt.de