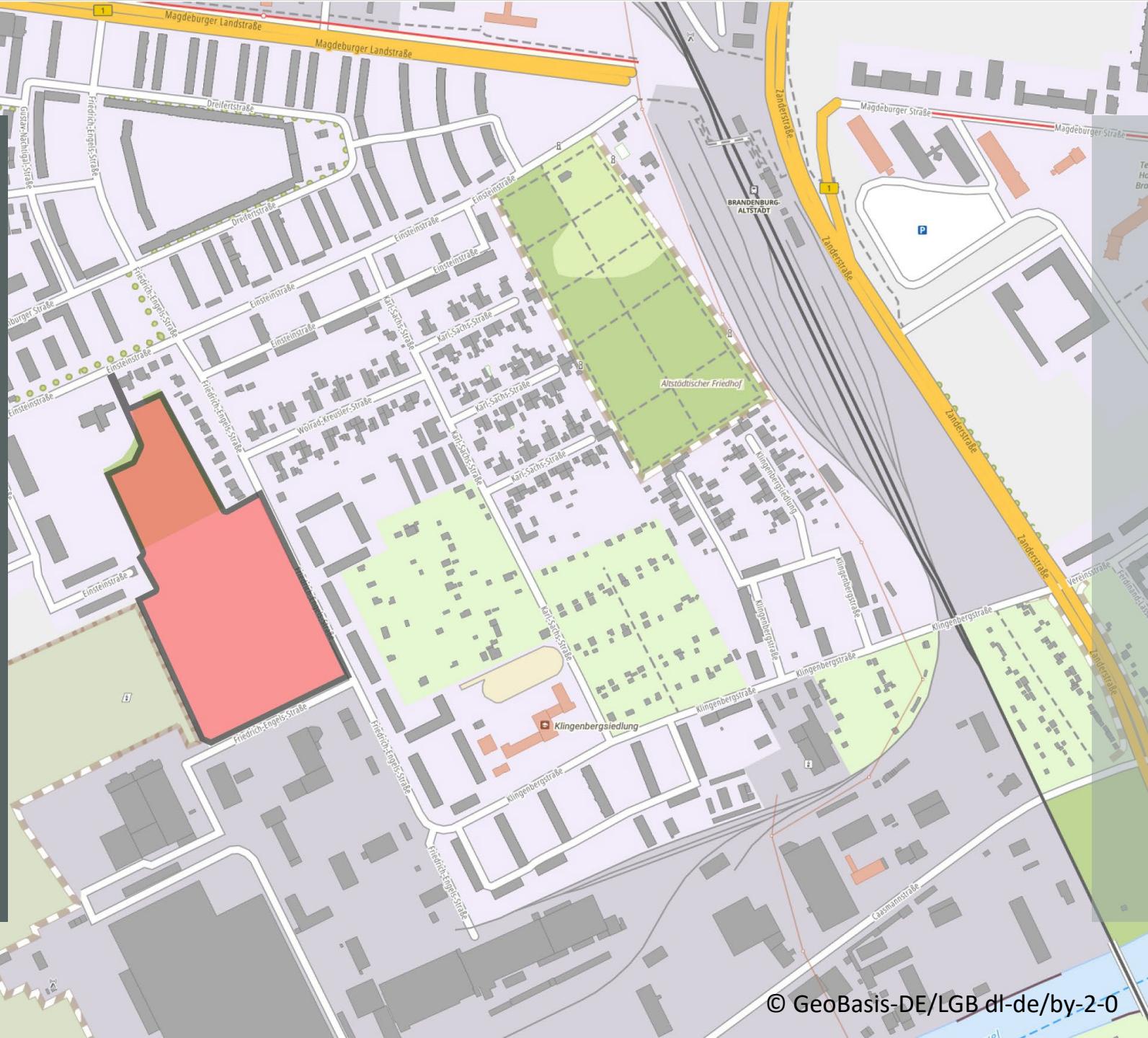


BEBAUUNGSPLAN WOHNQUARTIER FRIEDRICH-ENGELS-STRASSE / EINSTEINSTRASSE

Frühzeitige Bürgerversammlung
06.10.2025



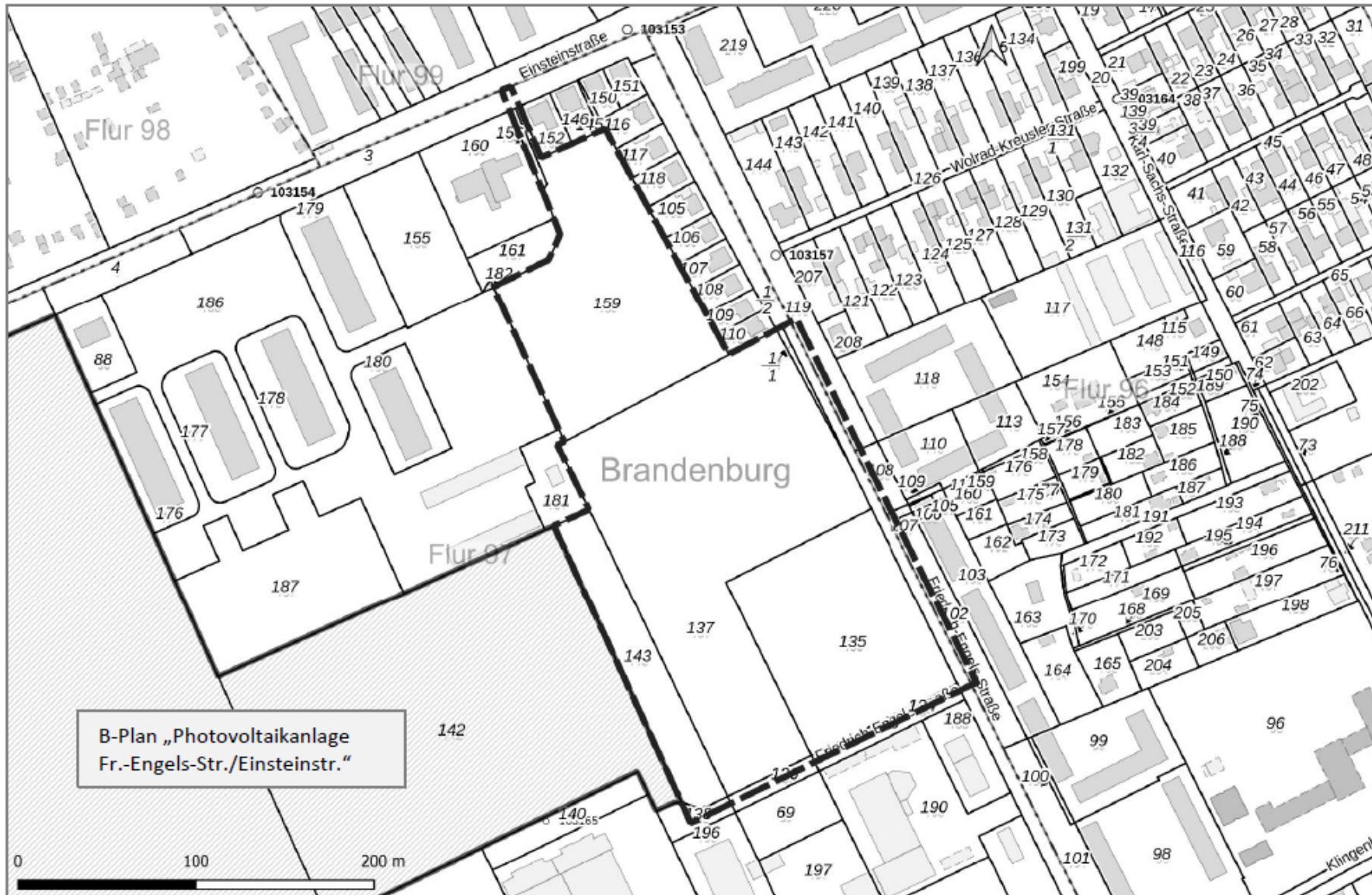
AGENDA

- Grundstück
- Verfahren, Bau- und Planungsrecht
- Situationsanalyse
- Städtebauliches Konzept
- Gutachten
- Anregungen der Bürgerinnen und Bürger / Diskussion



GRUNDSTÜCK

Zwei Teilbereiche mit unterschiedlichen Eigentümern



ALKIS, Stand: 07.05.2025, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

GELTUNGSBEREICH

Flurstücke 156, 159 und 137, 143, 135, 1/1. Anteilig Straßenflurstücke 3, 1/2, 134, 136, 138 der Flur 97 und die Straßenflurstücke 102, 107, 108, 119 der Flur 96

Verfahrensablauf in der Bauleitplanung und Beteiligungsmöglichkeiten

Aufstellungsbeschluss der Gemeinde

- Ortsübliche Bekanntmachung



Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Früheste Möglichkeit zur Äußerung von Anmerkungen zur Planung



„Förmliche“ Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1-monatige Auslegung des Planentwurfs samt Begründung incl. Umweltbericht
- Einholung von Einwendungen und Stellungnahmen während der Auslegungsfrist



Abwägung der betroffenen Belange unter Berücksichtigung der eingegangenen Einwendungen und Stellungnahmen

- bei Planänderungen ggf. erneute „förmliche“ Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(ggf. verkürzt und nur zu Planänderungen)



B-Plan: Beschlussfassung der Gemeinde über eine Satzung

FNP: Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

- Wirksamkeit des Planes mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/ der Genehmigung

VERFAHREN UND GELTUNGSBEREICH

Beschleunigtes Verfahren,
Bebauungsplan der
Innenentwicklung nach §13 a Abs. 1 Nr.
1 Baugesetzbuch (BauGB), **Berichtigung
des Flächennutzungsplans** nach § 13 a
Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Aufgrund der besonderen der Belange
Natur und Umwelt, Immissionen und
Verkehr wird dennoch ein **2-stufiges
Verfahren** durchlaufen

Kick-Off-Termin Ämterrunde Juli 2025 -
Evaluierung von Anforderungen,
Rahmenbedingungen und vom Umfang
notwendiger Fachgutachten

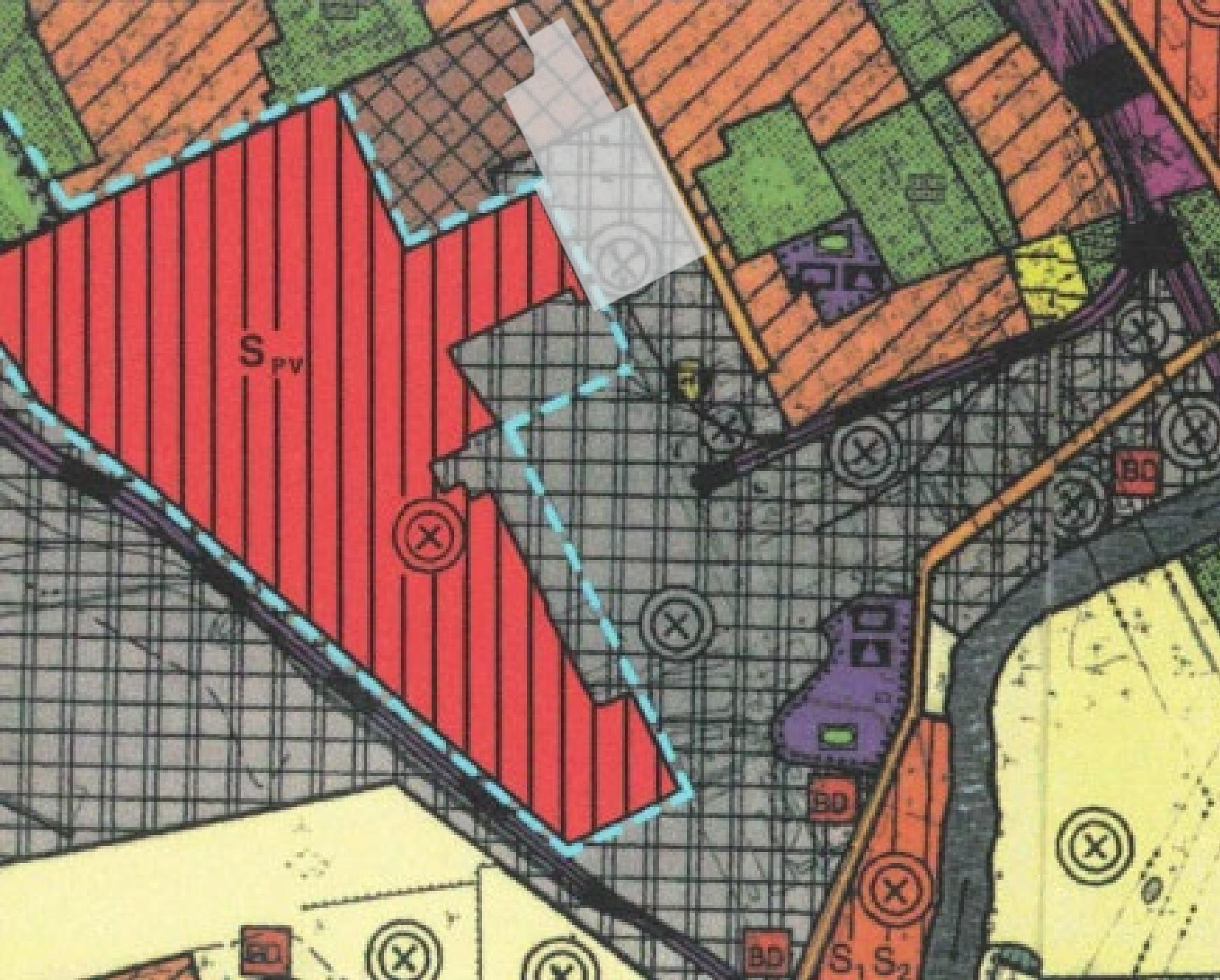
BAU- UND PLANUNGSRECHT

Flächennutzungsplan der Stadt Brandenburg

- Teilfläche Nord: Gemischte Baufläche
- Teilfläche Süd: Gewerbliche Baufläche
- Plangebiet: weiß

Umgebung:

- Westlich: Sonderbaufläche PV (6. Änderung (2010) „Friedrich-Engels-Straße/Einsteinstraße“), vorher gewerbliche Baufläche
- Nördlich/Östlich: Wohnbaufläche
- Südlich: Gewerbliche Baufläche





**AUSZUG
BESTANDSAUFNAHME,
NOVEMBER 2024**



Erschließungsmöglichkeit
ca. 6 m



Gebäude
in Planung

Lockerer Aufwuchs junger Robinien und Wechsel von vegetationslosen Asphaltflächen, offenen Bereichen und Gehölzen, ältere Kiefern im östlichen Bereich, Lichtung zwischen Robinien mit Grasflur und Brombeergestrüpp (laut Gutachten), Wald (laut Forstamt Potsdam-Mittelmark)



Keine der Flächen weist
geschützte Biotope gemäß §
30 BNatSchG

Pufferzone

Freiflächen-PV
(mögliche
Blendwirkung für
das Plangebiet)

Bundesstraße B 1
ca. 350 m

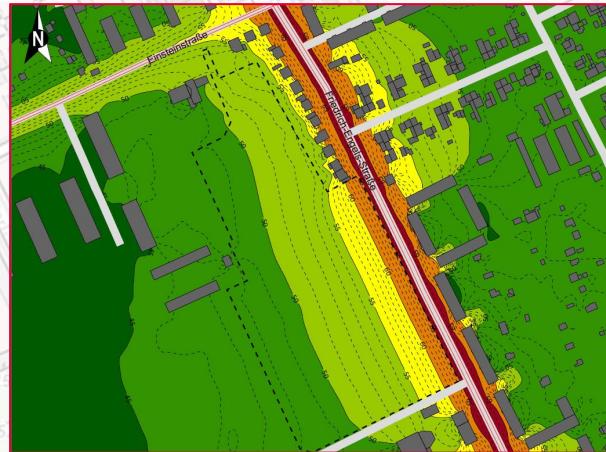
Walzwerksiedlung

Wegebeziehung berücksichtigen
(Bahnhof Brandenburg-Altstadt,
Friedhof)

Immissionen
(Verkehrslärm)

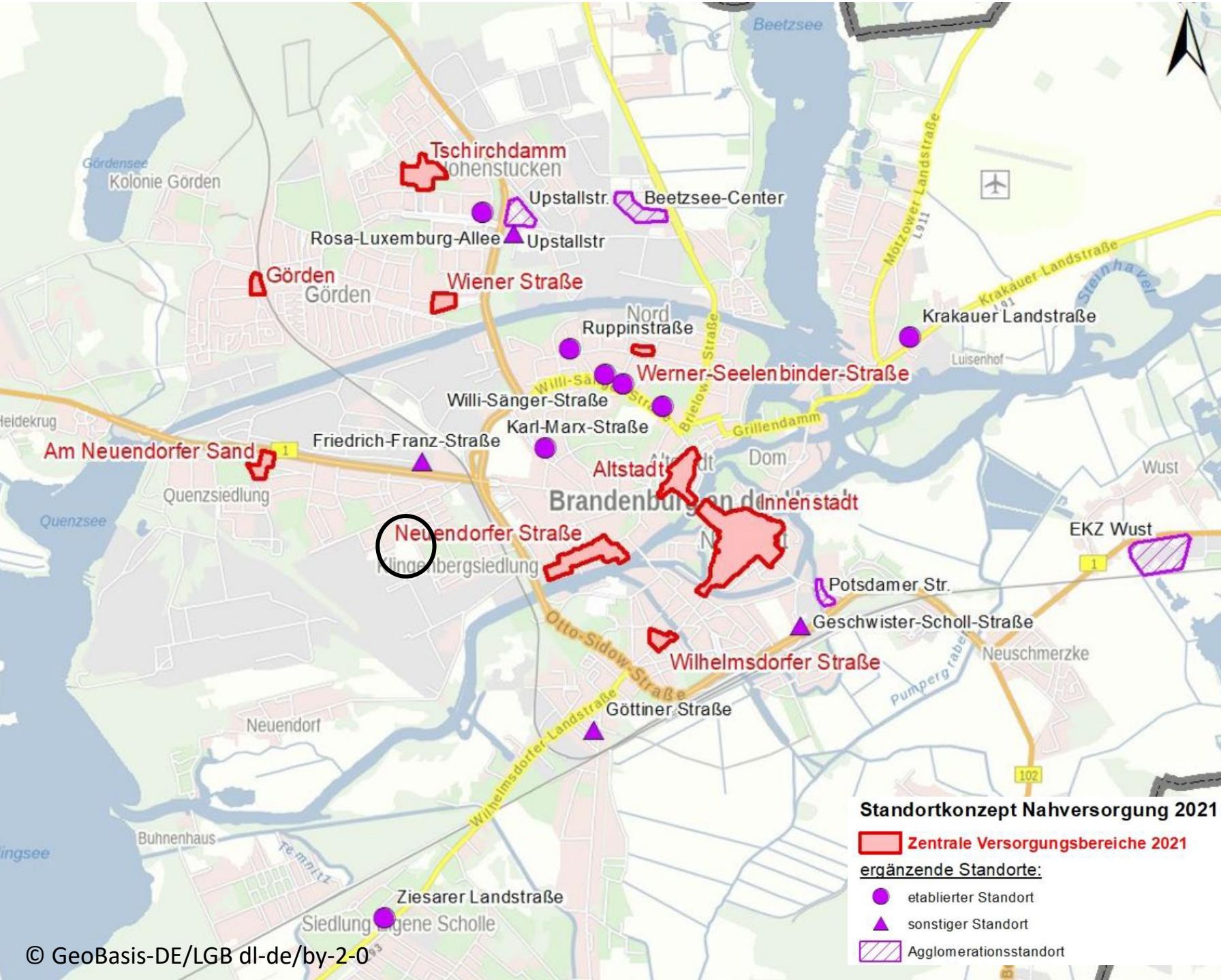
Gras- und Staudenfluren,
Gehölzaufwuchs und
Baumgruppen und
Einzelgehölze

Brandenburger
Niederhavel



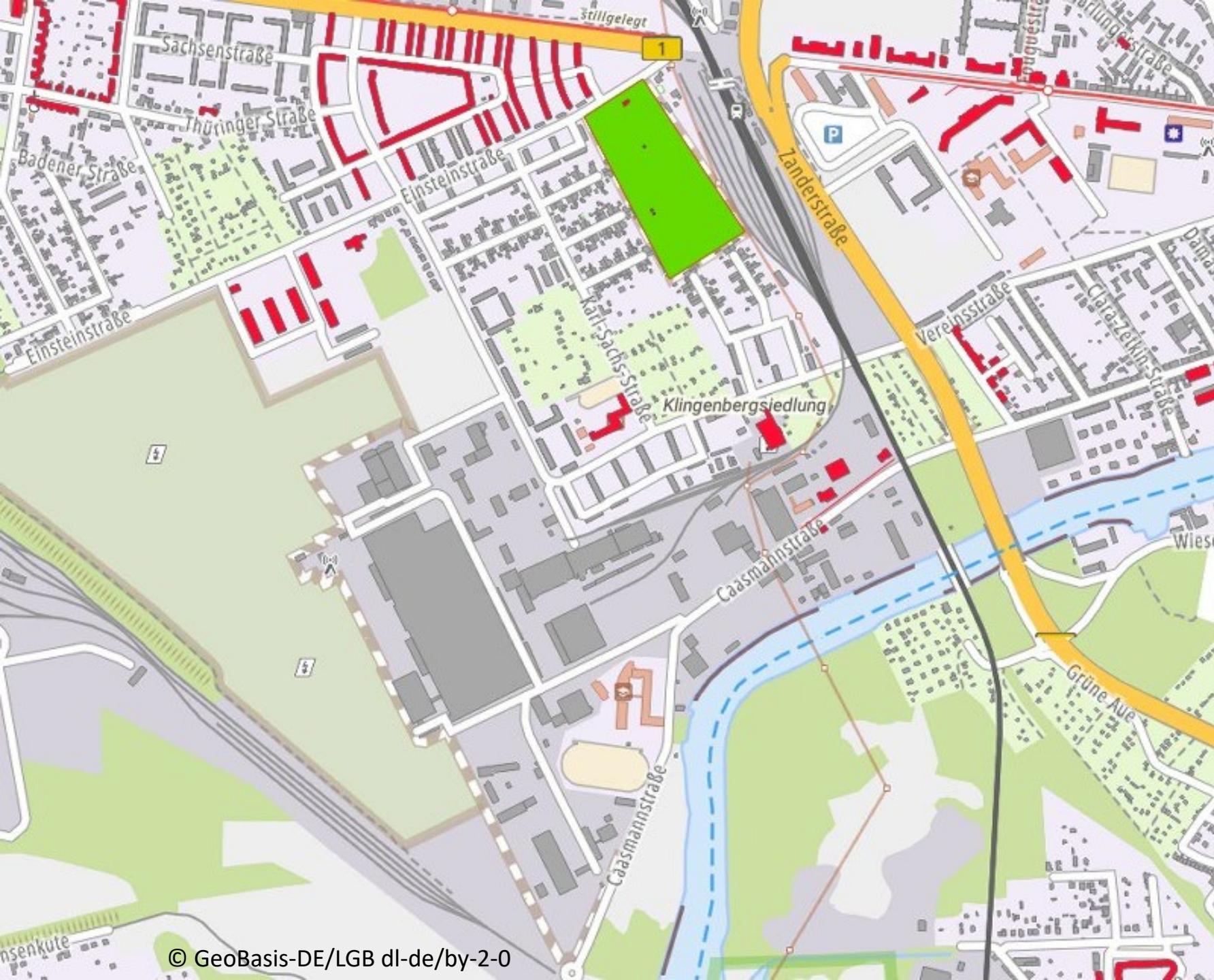
Keine Baumpflanzungen über
bestehende Versorgungsleitungen
unter den städtischen Flächen
entlang Flurstück 1/2, Flur 97

SITUATIONSPLAN



NUTZUNGEN

- Wohnen
- Pflegewohnen/
Seniorenwohnen
- Gemeinbedarf Kita (in
Abstimmung mit der
Stadtverwaltung)
- Einzelhandel
(Quartiersversorger, z.B.
Biomarkt)



© GeoBasis-DE/LGB dl-de/by-2-0

DENKMALSCHUTZ

- Abstimmung mit der UNB
- Höhengestaltung – Bezüge zum Denkmalschutzbereich
- Freihaltung von Sichtachsen
- Architektsprache, Farb- und Materialgestaltung (Genehmigungsplanung)

TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

AUSKUNFT BRAWAG UND STWB, UNTERE WASSERBEHÖRDE

Trinkwasser:

- Das Gelände **könnte** trinkwassertechnisch grundsätzlich von der Friedrich-Engels-Straße aus erschlossen werden
- Die vorhandene Trinkwasserleitung ist eine alte 150er Graugussleitung aus dem Jahre 1941. Diese sollte im Zuge der Erschließung oder besser im Vorfeld **erneuert werden**.

Abwasser:

- Das Grundstück **ist mit zwei Anschlüssen in je DN 200 erschlossen**. Diese können genutzt werden.

Strom:

- Für die geplante Anzahl an WE ist eine Erschließung des Geländes notwendig. Hierzu würde ein **Mittelspannungsring mit zwei Trafostationen notwendig sein**. Zur Erschließung der Wohngebäude muss **zusätzlich ein Niederspannungsnetz errichtet werden**. Dieses beinhaltet dann NS-Kabel, Kabelverteiler und Hausanschlüsse.

Fernwärme:

- Das Gebiet **könnte** mit Fernwärme, in Höhe **einer Leistung von ca. 1 MW**, erschlossen werden.
- Eine Erschließung ist aber **vor 2026 nicht möglich**, als realistisch sehen wir sogar erst das Jahr 2027 an.

BODEN

Nördlich:

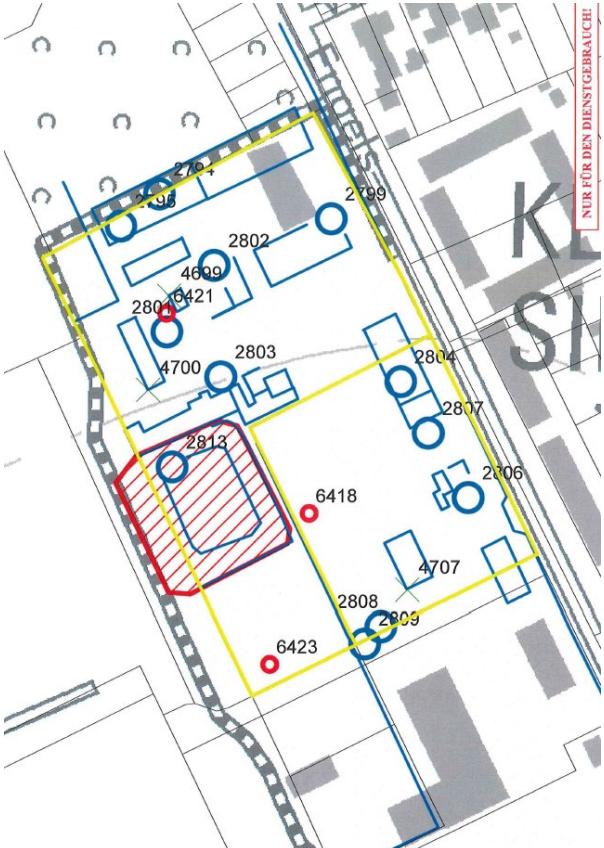
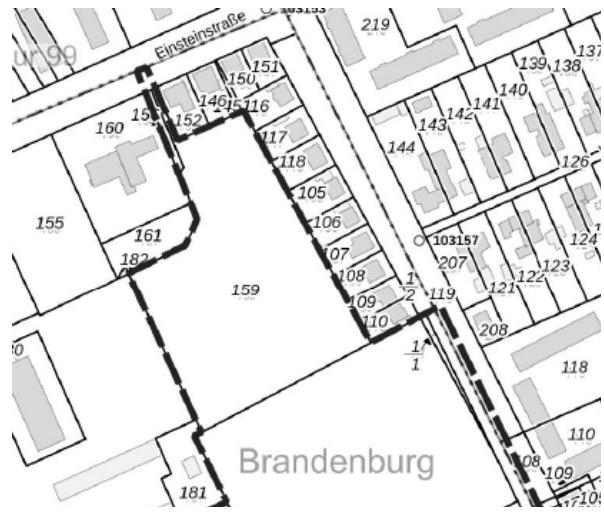
Bodengutachten nach Kampfmittelfreigabe

Südlich:

HPC AG, Orientierende und Ergänzende Untersuchung des Bodens (2021) für Teilbereich Süd Flurstücke Nr. 135 und 137, um Gefährdung des Grundwassers auszuschließen, bzw. abfallrechtlichen Handlungsbedarf aufzuzeigen

Stellungnahme der uBB (2021):

- Zusammenfassend ist festzustellen, dass die festgestellten **relativ geringen Verunreinigungen mit MKW** (Mineralölkohlenwasserstoffen) **kleinräumig** sind und über die Untersuchungen ausreichend eingegrenzt wurden
- Weitere Untersuchungen auf dem Grundstück sind aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde **bei derzeitiger Nutzung** des Grundstücks weder zielführend noch verhältnismäßig. Ein Sanierungsbedarf besteht nicht
- **Für den Fall, dass im Rahmen der Weiterentwicklung** des Grundstücks eine Grundwassernutzung oder -absenkung angestrebt wird, ist dies mit der Behörde abzustimmen und geht ggf. mit weiteren Untersuchungen einher.



Beispiele

1. KAMPFMITTELBELASTUNG (H)

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes ist eine Kampfmittelbelastung bekannt. Eine Munitionsfreigabe ist erst nach der Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma erreichbar. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg wird das Öffnen, Sondieren und Beräumen der Bombentrichter, Bohrlochsondierung (Bohrlochsondierung im Raster 1,5 m, Reihenabstand 1,3 m und einer Messtiefe von 5 m) bei den Vermutungspunkten und Vermutungsflächen und eine Flächenräumung bei den Restflächen empfohlen.
- 1.2 Eine Finanzierung der Kampfmittelräumung aus Landesmitteln kann nicht in Aussicht gestellt werden. Es besteht die Möglichkeit, dass die Eigentümer eine Kampfmittelräumfirma beauftragen. In diesem Fall sind der Beginn und der Abschluss der Sucharbeiten bei der zuständigen örtlichen Ordnungsbehörde anzugeben. Das beauftragte Unternehmen soll ein Abschlussprotokoll mit der Darstellung der geräumten Fläche und Einbeziehung der geborgenen Kampfmittel vorlegen.

II. HINWEISE

1. Kampfmittel (H)

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet, in dem ein Kampfmittelverdacht besteht. Das Erteilen einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg ist erst nach Durchführung einer Kampfmittelräumung möglich. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.11.2018, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 82 vom 19.11.2018, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Jede Person, die Kampfmittel entdeckt oder in Besitz hat, ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzugeben.

KAMPFMITTEL

Südlich:

- Keine geborgenen Kampfmittel
- Methode: Bohrlochdetektion
Messtiefe 5,0 m,
Bohrlochabstand 1,5 m

Nördlich:

- Munitionsüberprüfung steht noch aus
- Vollflächige Kampfmittelräumung, empfohlenes Raster 1,30 m Reihenabstand, 1,50 m Bohrlochabstand, Messtiefe 5 m



Nördlich: Wechsel von vegetationslosen Asphaltflächen, offenen Bereichen und Gehölzen



Nördlich: Lockerer Aufwuchs junger Robinien



Nördlich: Lichtung zwischen Robinien mit Grasflur und Brombeergestrüpp



Nördlich: Ältere Kiefern im östlichen Teil der Fläche

NATUR UND UMWELT VORUNTERRSUCHUNG YDDGRASILDIEMER

Umweltbelange sind trotz des § 13a-Verfahrens zu ermitteln und in Abwägung zu stellen (auch gemäß Schreiben der UNB vom 18.07.2024)

- **Lockerer Aufwuchs** junger Robinien, Wechsel von vegetationslosen Asphaltflächen, **offenen Bereichen und Gehölzen**, ältere Kiefern im östlichen Bereich, Lichtung zwischen Robinien mit Grasflur und Brombeergestrüpp (laut Gutachten)
- **Wald** (laut Forstamt Potsdam-Mittelmark)
- **Keine** der nördlichen Flächen weist **geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG auf



Südlich: Blick durch den Zaun vom Ostrand nach Westen, Gras- und Staudenfluren, Gehölzaufwuchs und Baumgruppen

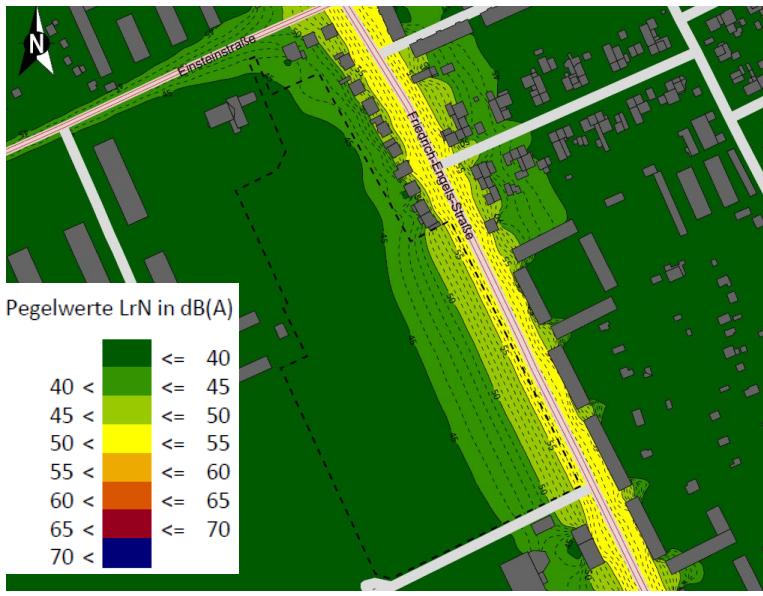
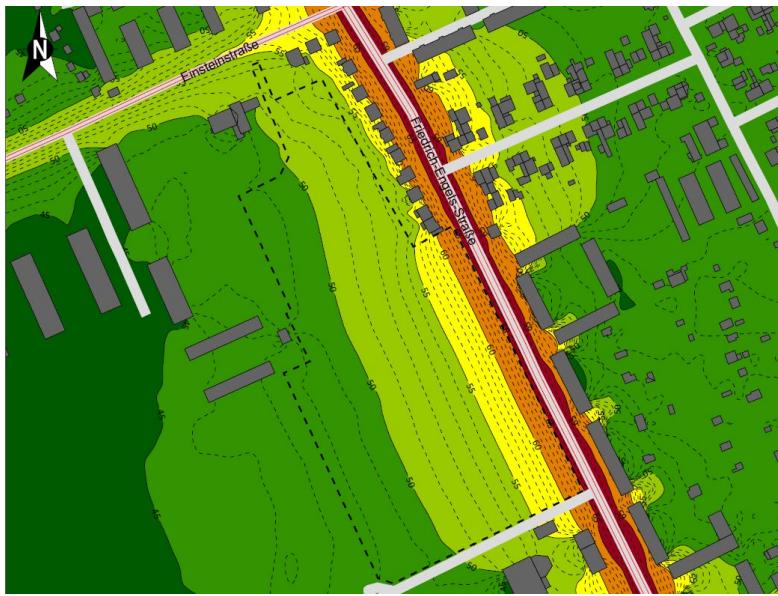


Südlich: Blick durch den Zaun vom Südrand nach Norden, Gras-Staudenflur und Einzelgehölze

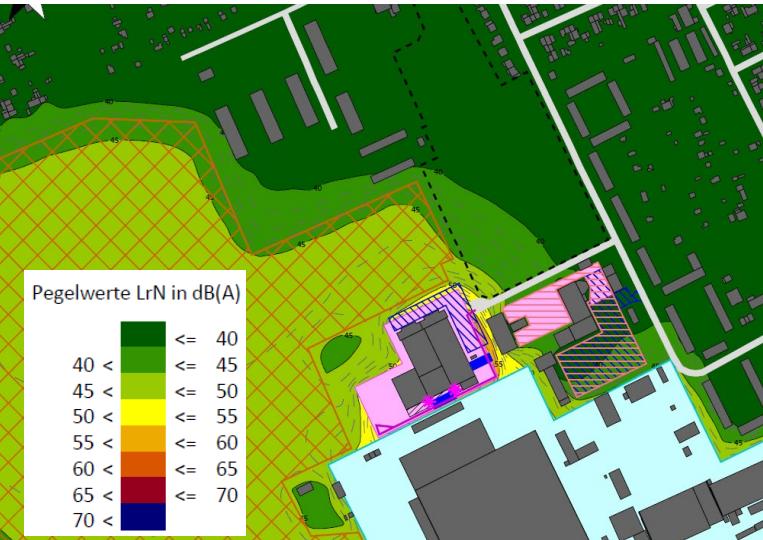
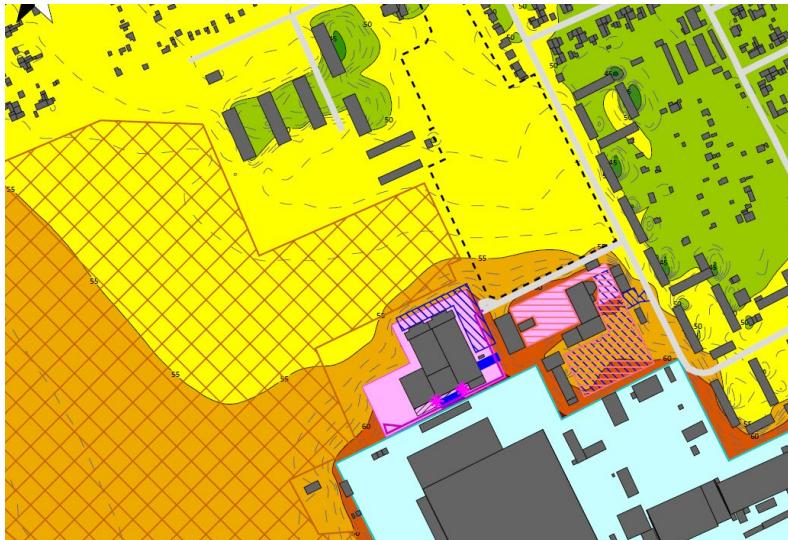
NATUR UND UMWELT VORUNTERSUCHUNG YDDGRASILDIEMER

- Gras- und Staudenfluren, Gehölzaufwuchs und Baumgruppen und Einzelgehölze
- Vermutlich keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG auf den betrachteten südlichen Flächen
- Bislang keine Betrachtung des Flurstücks 143

Verkehrslärm: Isophonienkarte in 5 m Höhe über Gelände | tags | nachts (Aufenthaltsräume)



Anlagenlärm : Isophonienkarte in 5 m Höhe über Gelände | tags | nachts



IMMISSIONSSCHUTZ - AUSZUG VORUNTERSUCHUNG HOFFMANN-LEICHTER (MÄRZ 2023)

Vorläufiges Ergebnis

Verkehrslärm: Am Tag und in der Nacht ergeben sich im Plangebiet entlang der Friedrich-Engels-Straße **Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV.** Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden im gesamten Plangebiet eingehalten

Vorläufiges Ergebnis Anlagenlärm: Am Tag und in der Nacht ergeben relevante **Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im südlichen/südwestlichen Bereich (Orientierung tags 55 Dezibel und nachts 40 Dezibel)**

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Qualitative und strategische Zielsetzungen

- Vorbereitung der optimalen städtebaulichen Entwicklung des Standortes konzeptionell **gemeinsam mit der Stadt**
- **Strategische Einzelbetrachtung** der Nord- und Südfläche (Unabhängigkeit in der Planung und Umsetzung)
- Städtebauliche Neuordnung zugunsten eines **qualitätsvollen, nachhaltigen Wohnquartiers**
- **Weitere Nutzungen wie Einzelhandel**, medizinische / Pflege-Einrichtungen, Dienstleistungen sind zu prüfen
- Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der heterogenen Nachbarschaft (Wohnbebauung, Gewerbe, Solarpark)
- Stärkung im Bereich **Mehrfamilienhäuser/Geschoßwohnungsbau, Familien-Wohnungen 70 - 100 m²**
- **Flexibilität** in den Grundrissen, Gästebad, Barrierefreiheit empfehlenswert
- Schaffung von ablesbarer **Qualität im Außenbereich**, bedarfsgerechte Wegeverbindungen
- Berücksichtigung einer **Klimaresilienz** (Retentionsflächen, Kaltluft, Grünräume etc.)
- Flächendeckend **Dachbegrünung und Photovoltaik**
- Sicherung einer fußläufigen Versorgung (Stadt der kurzen Wege)
- Autoarme Gestaltung (Stärkung der Wohnqualität)
- Berücksichtigung von Menschen mit **erhöhten Schutzbedürfnissen** (Kinder, Senioren, Schwangere usw.)

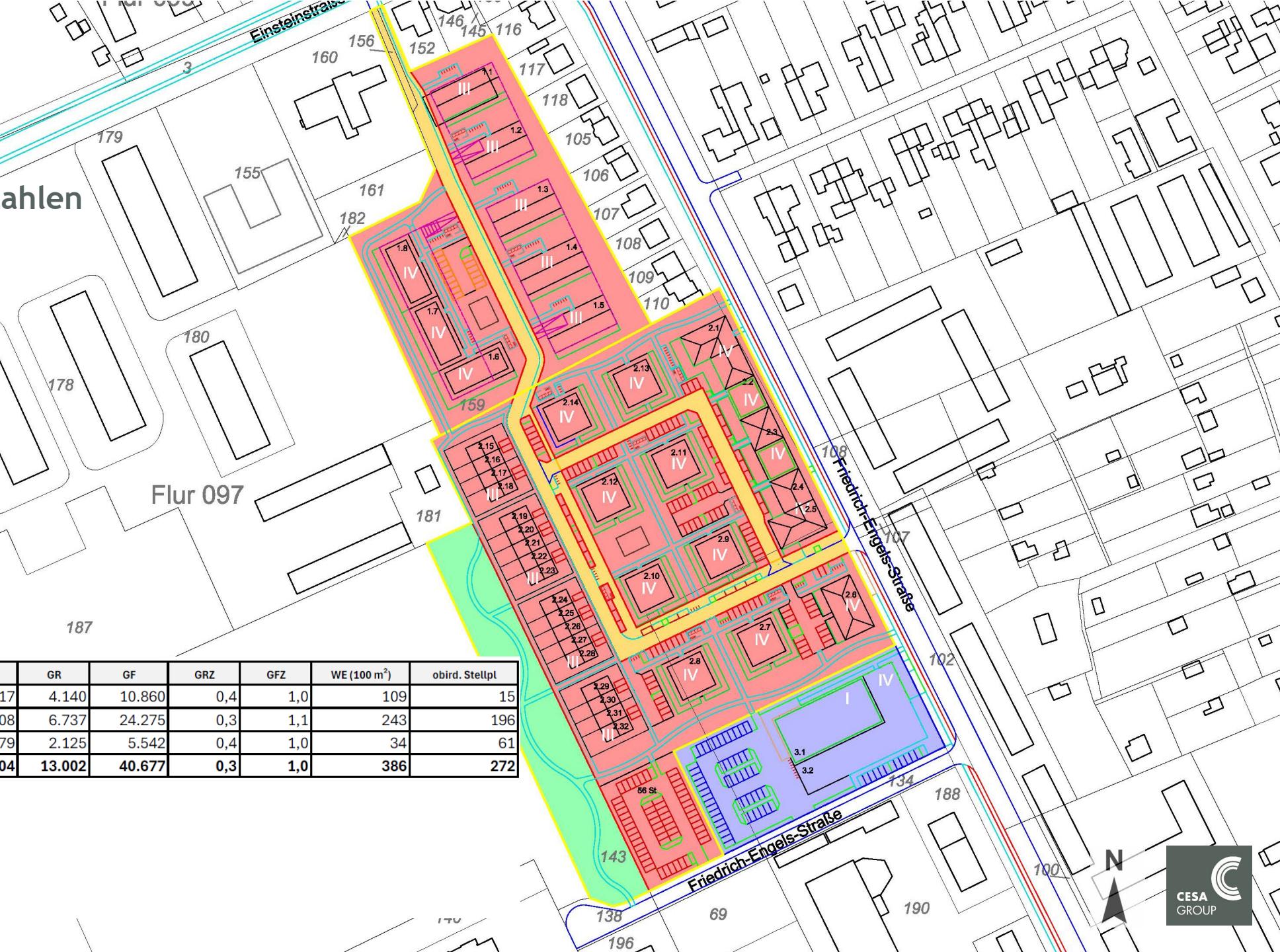
MASTERPLAN

Friedrich-Engels-Straße / Einsteinstraße



MASTERPLAN

Städtebauliche Kennzahlen





3D ANSICHT



3D ANSICHT



BEISPIEL HAUS TYP 1
EG



BEISPIEL HAUS TYP 1E
EG

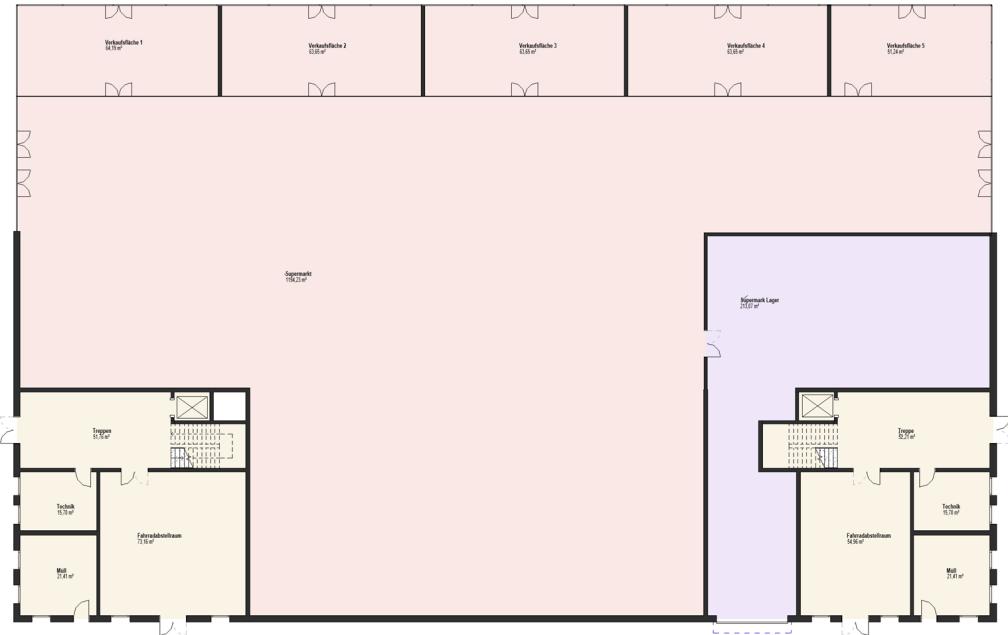


HAUS TYP 1

BEISPIEL HAUS TYP 3

EG

1-3. OG



	1 Zimmer	2 Zimmer
Pro Gebäude	30	36
Gesamt	30	36



	Wohnungen	Wohnfl.	Wohnfl. Gesamt.
Pro Gebäude	66	29-43 qm	2381.55 qm
Gesamt	66	2381.55 qm	2381.55 qm

HAUS TYP 3



ANSICHT 1



ANSICHT 2



ANSICHT 3

GUTACHTEN

GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG (STEFAN WALLMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN)

Gemäß Schreiben der UNB vom 18.07.2024 wurde Folgendes beauftragt:

- Die **Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** einschließlich der Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage eines grünordnerischen Fachbeitrages
- Einarbeitung **Artenschutzfachbeitrag** und **Biotoptkartierung** (Kartierung aller vorhandenen Biotope und ihrer Flächengrößen nach Brandenburger Leitfaden) (externe Bearbeitung)
- Grünordnerisches Konzept und Vorschläge für **Festsetzungen** aus grünordnerischer Sicht
- **Beschreibung der Umweltauswirkungen** des Vorhabens hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB
- Darstellung und **Bewertung der zu erwartenden Beeinträchtigungen** von Natur und Landschaft, die über die bisher möglichen Eingriffe hinausgehen
- Darstellung von **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation** von erheblichen Beeinträchtigungen (Eingriff-Ausgleich)
- **Abstimmung** des grünordnerischen Fachbeitrags mit dem Auftraggeber und den fachlich Beteiligten, insbesondere Untere Naturschutzbehörde

GUTACHTEN

GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG (STEFAN WALLMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN)

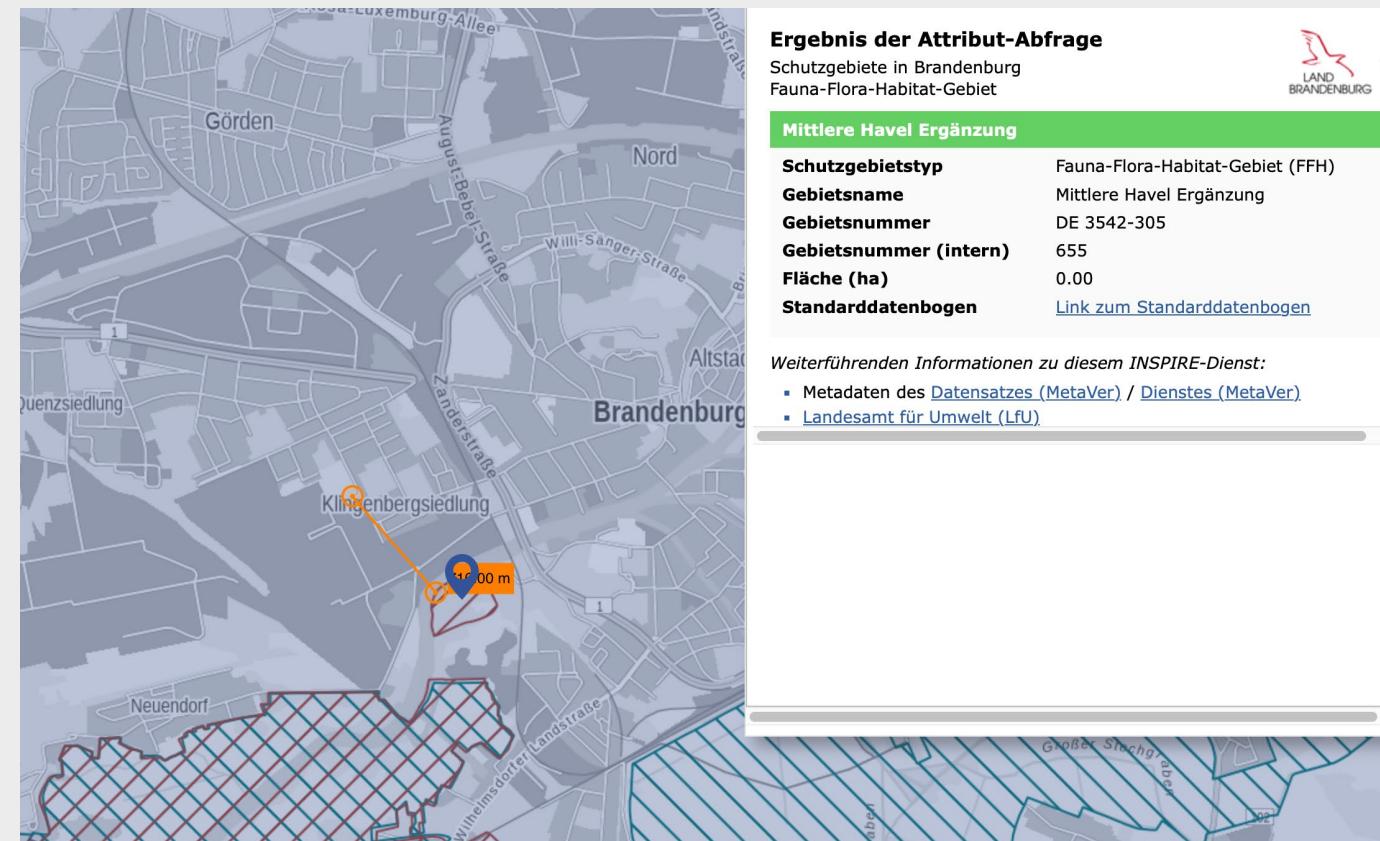
Waldumwandlung:

- Teile des Geltungsbereiches sind als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft (Bescheid vom 20.08.2024)
- Die Beseitigung erfordert einen Antrag auf Waldumwandlung
- **Abstimmung mit der Forstbehörde über Ausgleichsverhältnis und insbesondere mögliche Ersatzaufforstungsflächen**

Berücksichtigung von Maßnahmen für den Klimaschutz:

- Dachbegrünung, Dach-PV, Retentionsflächen (Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück), Maßnahmen, die der Flächenversiegelung entgegenwirken

Natura-2000-Gebiete / FFH-Gebiete etc.



GUTACHTEN

FAUNISTISCHE KARTIERUNGEN, ARTENSCHUTZGUTACHTEN (SEBASTIAN UNGER JOCHEN BREHM, SV BÜRO SACHVERSTÄNDIGER UND GUTACHTER & PARTNER MBB)

Gemäß Schreiben der UNB vom 18.07.2024

Erste Ergebnisse im Bezug zum Artenschutz

- **Brutvögel:** Rotkehlchen, Buchfink, Buntspecht, Kohlmeise, Haussperling, Amsel, Elster, Nebelkrähe
- Als Nahrungsgäste: Goldammer, Turmfalke, Schwarzmilan
- Auf den Grundstücken konnten mehrere Freibrüternester kartiert werden

- **Reptilien:** Es konnte eine lokale Population der Zauneidechse auf dem südlichen Plangebiet festgestellt werden

- **Weinbergschnecken:** Diese sind ebenfalls auf den nördlichen und südlichen Bereichen im Plangebiet anzutreffen

- Die **Fledermausuntersuchung** findet diese Woche statt (Detektorbegehung)
- Wochenstuben sind im Baumbestand nicht vorhanden, aber die Robinien eignen sich als Tagesverstecke für gewisse Fledermausarten, welche werden diese Woche untersucht

GUTACHTEN

VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNG (HOFFMANN-LEICHTER)

- Aussagen zur **Erschließung** des Plangebiets
- **Auswirkungen** des erzeugten Verkehrsaufkommens auf das umliegende Straßennetz, ÖPNV
- Berücksichtigung **nutzungsspezifischer Anforderungen** für den Fuß- und Radverkehr, den fließenden und ruhenden Kfz-Verkehr sowie den Ver- und Entsorgungsverkehr
- Prüfung der Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch **Schleppkurvenanalysen**





Bisherige Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Städtebauliche Dichte

- **Unverhältnismäßige Verdichtung** der Bebauung
- Das geplante Bauvorhaben **fügt sich in keiner Weise** in die bestehende städtebauliche Struktur ein und **widerspricht** dem charakteristischen Erscheinungsbild des umliegenden Wohngebiets
- **Einschränkung von** Licht und Sicht
- Durch die geplante Bebauung ist mit einer erheblichen **Verschattung** mehrerer Grundstücke zu rechnen
- Weniger Wohnhäuser zugunsten eines Erhalts des **Lebensraums der Tiere** im nördlichen Bebauungsgebiet
- zahlreiche Bunkeranlagen



Bisherige Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Gebäudehöhen

- **Privatsphäre** der anliegenden Einfamilienhäuser
- Häuser, die direkt an die Eigenheime anschließen (Haus 1.1 bis 1.5) sollten nicht gebaut werden (Nordbereich Ostseite); wenn dies nicht möglich ist, **maximal II-geschossig und Änderung der Bauweise auf EFH** - Damit würde der Charakter einer EFH-Siedlung bestehen bleiben
- Nordbereich Westseite (Haus 1.6 - 1.8) **max. III-ges.** bauen, sodass sich diese gut ins Bild des im Westen angrenzenden Rosenquartiers einfügen
- Häuser in der FES (Haus 2.1 - 2.6) **max. III bauen**, sodass diese nicht im extremen Gegensatz zu den gegenüberliegenden II-ges. Siedlungsbauten stehen
- Häuser 2.13+2.14 (die beiden nördlichsten Cubes) **auf max. II**



Bisherige Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Erschließung Einsteinstraße

- Erhöhte Verkehrsbelastung und Lärm, Sicherheitsrisiken, Verschmutzung und Staub, eingeschränkte Nutzung des Grundstücks
- vorhandene Breite von 4,50 m Einsteinstraße fragwürdig
- Die Zufahrt über die Einsteinstraße sollte nicht gebaut werden. Sollte dies jedoch unbedingt erforderlich sein, dann nur als **Stichstraße** nutzen
- und eine **zusätzliche Zufahrtsstraße**, nördlich der Häuser 2.14, 2.13, 2.1, bauen (südlich der bestehenden Einfamilienhäuser)
- **Wegfall der neuen Zufahrt in der Einsteinstraße** zum Wohnquartier unter Nutzung bereits vorhandener Zufahrten im Rosenquartier bzw. in der Friedrich-Engels-Straße



Bisherige Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Verkehrsbelastung und Infrastrukturangebote

- Die geplante Bebauung könnte zu einer **erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens** in der betreffenden Gegend führen
- **400 bis 600 weitere PKW**
- Befürchtung, dass der **Stellplatzbedarf** unterschätzt wird
- **Überlastung** des ÖPNV, Stellplatzflächen im Umfeld



Bisherige Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

Soziales und Infrastrukturangebote

- Es besteht die Befürchtung, dass die erhöhte bauliche Dichte zu einer **Überforderung der vorhandenen Infrastruktur** führen könnte, etwa im Bereich der **Bildungsangebote, Abwasserentsorgung**
- Benachteiligung einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen
- Anstieg der Anzahl der Kinder - **Auswirkungen auf Kita und Schule**

DISKUSSION

Ihre Fragen, Wünsche und Anregungen

MASTERPLAN

Friedrich-Engels-Straße / Einsteinstraße





CESA
GROUP

CESA GROUP, Abteilung Stadtplanung

Sophie-Charlotten-Straße 33
14059 Berlin

Tel.: +49 30 26 07 88 703

www.cesagroup.berlin

E-Mail: planung@cesagroup.berlin

