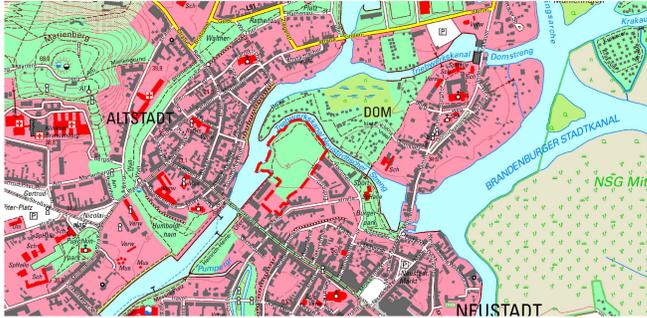




# Stadt Brandenburg an der Havel Bebauungsplan zur Entwicklung des Packhofgeländes



Lage des Geltungsbereiches  
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2023 - Geoportal Brandenburg

## Lage und Beschreibung des Plangebiets

Das Areal stellt eines der wenigen zentralen innerstädtischen Flächenpotentiale der Stadt Brandenburg an der Havel dar und besitzt eine hohe Bedeutung für die Entwicklung und Stärkung der Innenstadt. Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 4,4 ha und wurde in der Vergangenheit gewerblich als Wertfeld genutzt. Nach Rückbau der gewerblichen Anlagen war das Areal im Jahr 2015 ein bedeutender Ausstellungsstandort der Bundesgartenschau und wird nunmehr überwiegend als öffentliche Freifläche genutzt.

## Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Entwicklung eines neuen lebendigen und durchmischten Stadtquartiers mit einem differenzierten und vielfältigen Wohnungsangebot (Wohnungsgrößen, Ausstattungsstandards, Verfügungsformen), ergänzt durch gewerblich genutzte Flächen und qualitativ hochwertige öffentliche und private Grün- und Freiräume. Hierbei sind die landschaftlichen Potentiale durch den Bezug zur Havel zu stärken und weiterzuentwickeln sowie das neue Quartier mit dem städtischen und landschaftlichen Umfeld zu vernetzen. Der Entwicklung einer nachhaltigen innovativen Lösung im Bereich der Verkehrsplanung (autoarmes Quartier) kommt ebenfalls eine große Bedeutung zu.

Das neue Stadtquartier soll einen eigenen Charakter entwickeln, sich gleichzeitig aber auch am baulichen Kontext der Umgebung - dem Blockrand und einer Gebäudehöhe von max. 5 Geschossen - orientieren. Neben der öffentlichen Grünfläche im Anschluss an den Uferbereich wird eine Wohnnutzung, ergänzt durch gewerblich genutzte Flächen angestrebt, wobei eine Nutzungsmischung auf Gebäudeebene bevorzugt wird.

## Städtebauliche Entwicklungsüberlegungen

Für das Plangebiet wurde ein Entwicklungskonzept (2020/21) im Rahmen eines interdisziplinären, kooperativen Gutachterverfahrens erarbeitet und ein Siegerentwurf bestimmt. Grundlage der weiteren Planung ist dementsprechend das prämierte Entwicklungskonzept von ISSS research | architecture-urbanism - Sabatier Schwarz Architekten PartGmbH, Berlin (s. Abbildung rechts).

Die Realisierung und Umsetzung des Konzeptes auf dem Areal sollen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgen. Somit ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Im Einzelnen lassen sich insbesondere folgende grundsätzliche Planungsziele ableiten: Revitalisierung der Brachfläche und Stärkung der Innenentwicklung; Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Urbanes Gebiet; Sicherung des hochwertigen Stadtensembles durch gestalterische Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) im Bebauungsplan, klimagerechter und energiesparender Städtebau, Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie Sicherung der vorhandenen Uferwege; Schaffung einer Quartiersgarage zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze und zur Minimierung der PKW-Stellplätze im Umfeld.

## Bebauungsplanverfahren

Auf Grund einer überschlüssigen Prüfung liegen derzeit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB vor. Das Planverfahren soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt und durchgeführt werden.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nach derzeitiger Erkenntnislage nicht erforderlich, da davon ausgegangen wird, dass die gesetzlich gebotene Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan möglich ist.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch wird abgesehen, da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt wird. Umweltbelange müssen trotzdem berücksichtigt werden. Dafür werden gutachterliche Untersuchungen im Laufe des Verfahrens eingeleitet.

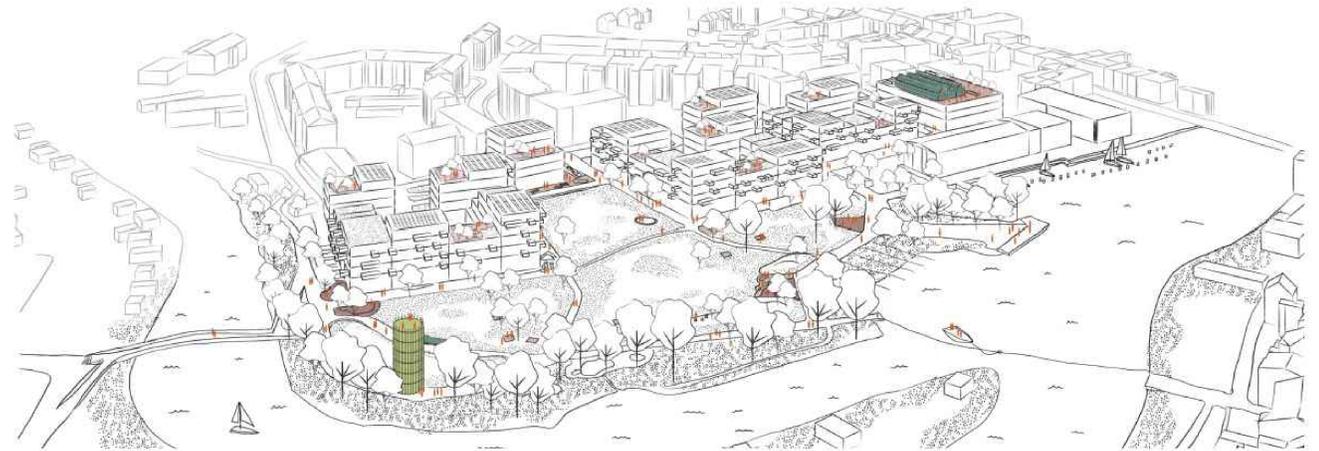


SCHWARZPLAN 1\_2.500  
ISSS research- architecture-urbanism - Sabatier Schwarz Architekten PartGmbH, Berlin mit Bauchplan Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartGmbH, München



Lage des Geltungsbereiches - Luftbild  
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2023 - Geoportal Brandenburg, Digitale farbige Orthophotos

## Wettbewerbsentwurf



ISSS research- architecture-urbanism - Sabatier Schwarz Architekten PartGmbH, Berlin mit Bauchplan Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartGmbH, München



ISSS research- architecture-urbanism - Sabatier Schwarz Architekten PartGmbH, Berlin mit Bauchplan Landschaftsarchitekten und Stadtplaner PartGmbH, München



# Stadt Brandenburg an der Havel

## Bebauungsplan zur Entwicklung des Packhofgeländes

### Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

#### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**0,80** Grundflächenzahl (GRZ)

**III - IV** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

#### Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

#### Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

#### Nachrichtliche Übernahmen

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Maß der Nutzung

#### Kartengrundlage ohne Festsetzungseigenschaften

Bestehende Bebauung gemäß Vermessungsplan

Flurstücksgrenze/- nummern

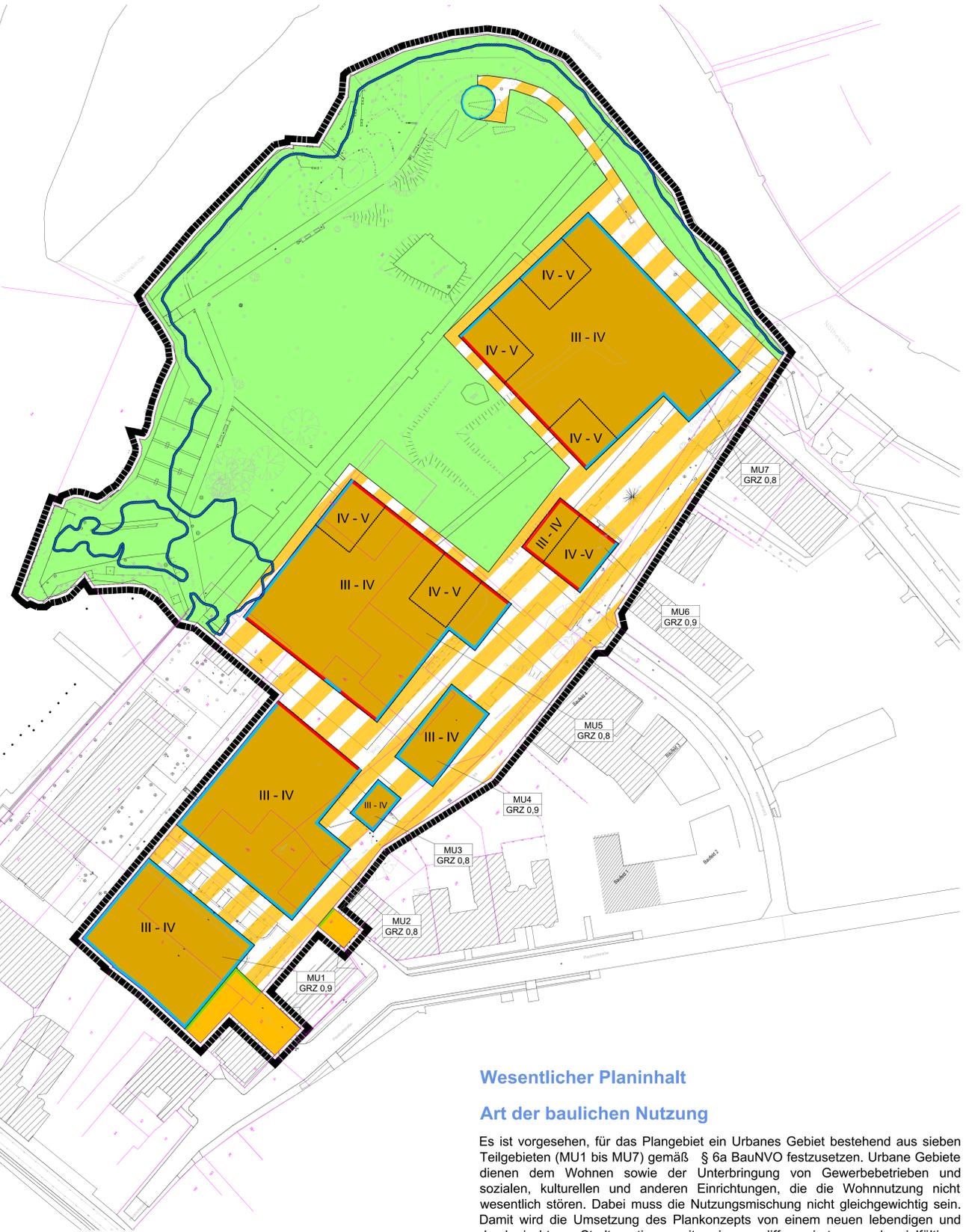
Bemaßung in Meter

#### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung  
Grundflächenzahl (GRZ)

0 5 25 m 50 m

Vorentwurf Bebauungsplan - Stand: April 2024



### Wesentlicher Planinhalt

#### Art der baulichen Nutzung

Es ist vorgesehen, für das Plangebiet ein Urbanes Gebiet bestehend aus sieben Teilgebieten (MU1 bis MU7) gemäß § 6a BauNVO festzusetzen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Dabei muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Damit wird die Umsetzung des Plankonzepts von einem neuen lebendigen und durchmischten Stadtquartiers mit einem differenzierten und vielfältigen Wohnungsangebot verfolgt, welches durch wohngebietsverträgliche Gewerbeflächen und qualitativ hochwertige öffentliche und private Grün- und Freiräume abgerundet wird. Inwieweit eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO (Gliederung der Nutzungen nach Teilgebieten oder innerhalb der Gebäude) erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

#### Maß der baulichen Nutzung

Ziel ist es ein eigenständiges Quartier mit einem eigenen Charakter zu entwickeln. Im Bebauungsplan werden zwei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Zum einen soll eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO von 0,8 für die urbanen Teilgebiete MU2, MU3, MU5 und MU7 und für die urbanen Teilgebiete MU1, MU4 und MU6 eine GRZ von 0,9 festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Zum anderen wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO festgesetzt. Die Höhe der Gebäude in den Teilgebieten variiert zwischen drei Vollgeschossen als Mindestmaß bis hin zu fünf Vollgeschossen als Höchstmaß. Damit soll sich das zukünftige Quartier den baulichen Charakter der angrenzenden Umgebung aufnehmen und gleichzeitig eine bauliche Kante zum angrenzenden Grünraum definieren, die als Stadtsilhouette wirken kann. Inwieweit weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erforderlich sind, wird im weiteren Verfahren geprüft.

#### Erschließung

Das künftige Quartier ist über die Packhofstraße öffentlich angebunden. Über die Straße im südlichen Teil des Plangebietes erreicht man das geplante Parkhaus, indem der Großteil des ruhenden Verkehrs unterkommen soll. Die sieben urbanen Teilgebiete sind über einen verkehrsberuhigten Bereich angebunden, sodass alle künftigen Gebäude mit einem Fahrzeug erreichbar sind. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden sich Auto- und Fahrradfahrer künftig mit den Fußgängern teilen. Inwieweit hier noch eine Differenzierung der Verkehrsfläche geben wird, wird sich im Laufe des Verfahrens klären.

#### Grünflächen

Auf der öffentlichen Grünfläche soll ein innerstädtischer Park entstehen, der sich als integriertes Element der Stadt zu versteht. Sein prägender Charakter soll der eines Landschaftsparks sein, gleichzeitig es soll Bereiche für Anlagen für Sport, Spiel und Freizeit zur aktiven Betätigung geben. Dabei wird die Wasserlinie von aktiven Freizeitangeboten freigehalten. Das Rad- und Fußwegenetz wird überplant und sollen künftig Wegeverbindungen in die angrenzenden Straßen geben.

### Planverfahren / Ablauf

