

Stadtpromenade am Finowkanal, Eberswalde
B Städtebaulicher Erläuterungsbericht zur Vorplanung
Stand: 18.03.2011

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeines	03
2 Baufelder allgemein	06
3 Baufelder West	
3.1 Variante A / Blockrand / Mischnutzung	07
3.2 Variante B / offener Blockrand / Mischnutzung + Townhouses	11
4 Baufeld Ost	15
4.1 Variante A / Solitär/ Hotel (Büro)	16
4.2 Variante B / offener Blockrand / Mischnutzung	20
5. Anhang	17
6.1 Nutzungsverteilung und Stellplatzermittlung in Varianten Baufelder West	23
6.2 Nutzungsverteilung und Stellplatzermittlung in Varianten Baufeld Ost	24
6.3 Nachweis Lagegunst / ÖPNV-Anbindung	25



1 Allgemeines

Ausgangspunkt

Der städtebauliche Entwurf baut auf dem Ergebnis des städtebaulich- freiraumplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Stadtpromenade am Finowkanal“ im Mai 2010 auf.

Der Entwurf des Teams Loidl/Wessendorf wurde von der Jury mehrheitlich mit dem 1. Rang ausgezeichnet. Es wurde kein zweiter Rang vergeben. Hervorgehoben wurde die klare stadträumliche Gliederung des Plangebietes, bestehend aus der „Landschaft am Finowkanal“ mit einer differenzierten Durchgrünung und Durchwegung im westlichen Teilbereich einerseits und dem „neuen Stadtpark als Entrée“ mit neuen Bauflächen im östlichen Wettbewerbsgebiet andererseits.

Städtebauliche Idee: Verknüpfung von Stadt und Landschaft

Die Schwärzemündung als landschaftliche Verknüpfung des Altstadt-Carrés mit den neuen Freiräumen am Finowkanal und der Stadtschleuse wird inszeniert: Der Landschaftsraum wird bis an die nördliche Altstadtkante herangeholt und von neuen baulichen Raumkanten gefasst. Die Bebauung reicht bis an den Kanal und markiert die Übergänge zur neuen Stadtpromenade am Fluss. Der neue Stadtpark an der Schwärzemündung ist das großzügige Entrée zur Altstadt, eine stadträumliche Übersetzung und Neuinterpretation des ehemaligen Mühlentores.

Abgrenzung und stadträumliche Bedeutung des Planungsgebiets

Im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs wird das bauliche Ensemble um den neuen Stadtpark an der Schwärzermündung Gegenstand einer detaillierteren Untersuchung, weil dieses die größten Realisierungsaussichten hat und elementarer Bestandteil des städtebaulich-freiraumplanerischen Gesamtkonzepts ist. Im Einzelnen wird die Bebauung am Finowkanal, bestehend aus den beiden westlichen Baufeldern an der Eisenbahnstraße und dem östlichen Baufeld, in Varianten untersucht.

Der städtebauliche Entwurf wird mit der landschaftsarchitektonischen Objektplanung fortlaufend koordiniert. Die Gebäudestandorte befinden sich allesamt auf städtischem Grund und Boden. Die zukünftige Bebauung nimmt im Gesamtensemble Stadtpark die Funktion von „Ecksteinen“ ein: Die Gebäude markieren den städtischen Übergang von der Stadtpromenade ost- und westwärts zum Park, den sie gleichzeitig räumlich begrenzen.

Das Baufeld Michaelis-/Bergerstraße wird nicht weiter untersucht, weil die bestehenden Besitzverhältnisse des teilweise bebauten Grundstücks eine Neubebauung in absehbarer Zeit unwahrscheinlich machen. Die im Wettbewerb vorgeschlagenen Baufluchten einer neuen Blockrandbebauung sind aber weiterhin maßgebend für die angrenzenden Baufelder West und Bestandteil eines möglichen Zukunftsszenarios.

Potentiale und Problemstellen

Die Standorte zeichnen sich einerseits grundsätzlich durch eine attraktive Lage in direkter Nähe zur Altstadt und andererseits dem unmittelbaren Bezug zum Wasser (Finowkanal und Schleuse) und der neuen Freiraumgestaltung der Stadtpromenade aus. Sie sind gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Allerdings muss auf die störenden Einflüsse der Hauptverkehrsstraßen (Eisenbahnstraße und Breite Straße) reagiert werden.

Städtebauliche Prinzipien

Rahmen

Der Entwurf ist eine Fortsetzung der bestehenden kompakten Stadt, die durch die Altstadt und die angrenzenden neuen Gebäude abgebildet wird. Zum neuen Stadtpark formen die klaren Baufluchten einen räumlichen Rahmen. Die Straßen werden als Korridore ablesbar. Die heute diffus erscheinende Situation wird geklärt, der Freiraum des Parks fügt sich als einprägsamer Bestandteil in die Stadttextur Eberswaldes.

Blockrand

Die Typologie des Blockrandes ist das geeignete Mittel, die raumbildenden Ansprüche bei gleichzeitiger Nutzungsvielfalt und -flexibilität zu erfüllen. Die geschlossenen Wohnhöfe stellen dem öffentlichen Raum privatere Freiräume gegenüber, die sich gegen das Stadtleben und den Straßenlärm abgrenzen.

Höhe und Parzellierung

Die Gebäudehöhe von drei Vollgeschossen + Dach- bzw. Staffelgeschoss leitet sich ebenfalls aus dem Bestand ab und zeichnet den Maßstab Eberswaldes in angemessener Weise ab. Eine ablesbare Parzellierung der einzelnen Blöcke ist anzustreben.

Ziele

Entwurfsziel ist die Weiterentwicklung möglicher Zukunftsszenarien, die einen Vergleich mit anderen Baupotentialflächen in Eberswalde ermöglichen, Potentiale, Schwierigkeiten und Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten und möglichen Investoren Bebauungsspielräume und -grenzen aufzeigen.

Gleichzeitig werden Schnittstellen zu der vorgezogenen Realisierung der Stadtpromenade definiert und Freiraumplanung

mit städtebaulicher Planung verknüpft. Die Landschaftsarchitektur der neuen Stadtpromenade wiederum wird den Ort aufwerten, den Stadtraum in ein neues Bewusstsein rücken und bei der Vermarktung der Baufelder eine zentrale Rolle spielen.

Besondere Begebenheiten und Abhängigkeiten

Grundwasserstand

Aufgrund der direkten Lage am Finowkanal ist mit einem entsprechend hohen Grundwasserstand zu rechnen. Eine diesbezügliche Messung auf dem westlich der Baufelder an der Eisenbahnstraße gelegenen Grundstück der Telekom im November 2010 hat einen Grundwasserstand von 12.80m ü.NN ergeben. Im Entwurf wird das Höhenniveau demzufolge von 13.00m ü.NN nicht unterschritten.

Topographie

Beide Bauplätze vermitteln zwischen dem Niveau der Promenade am Wasser und dem zur Friedensbrücke hin ansteigenden „städtischen“ Niveau.

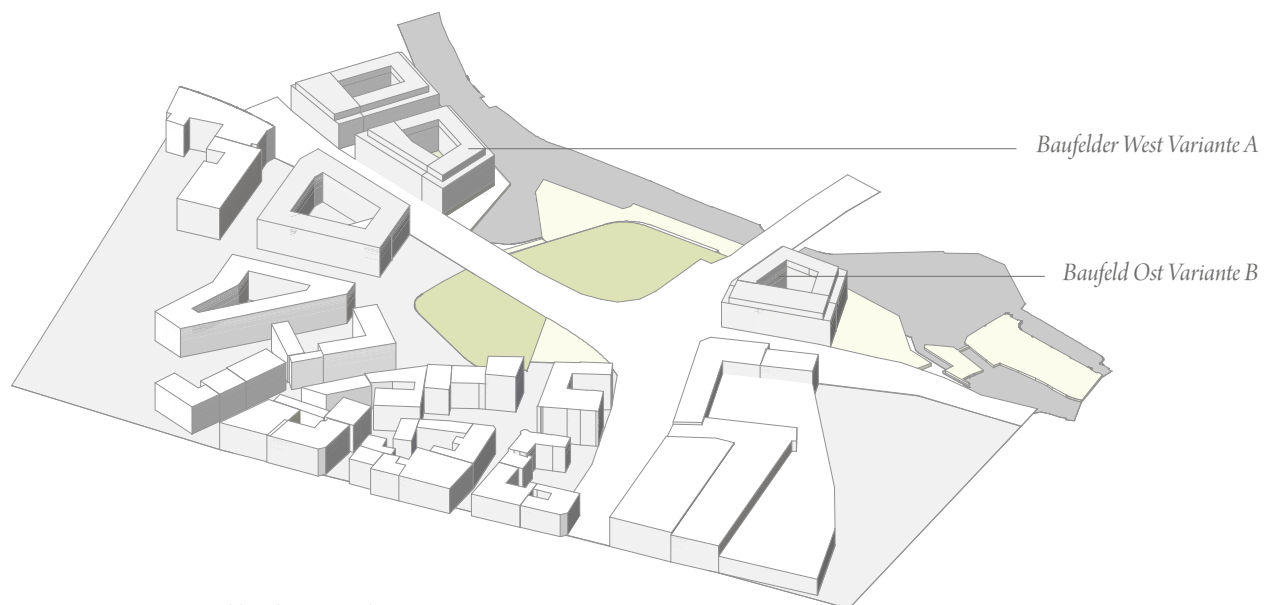
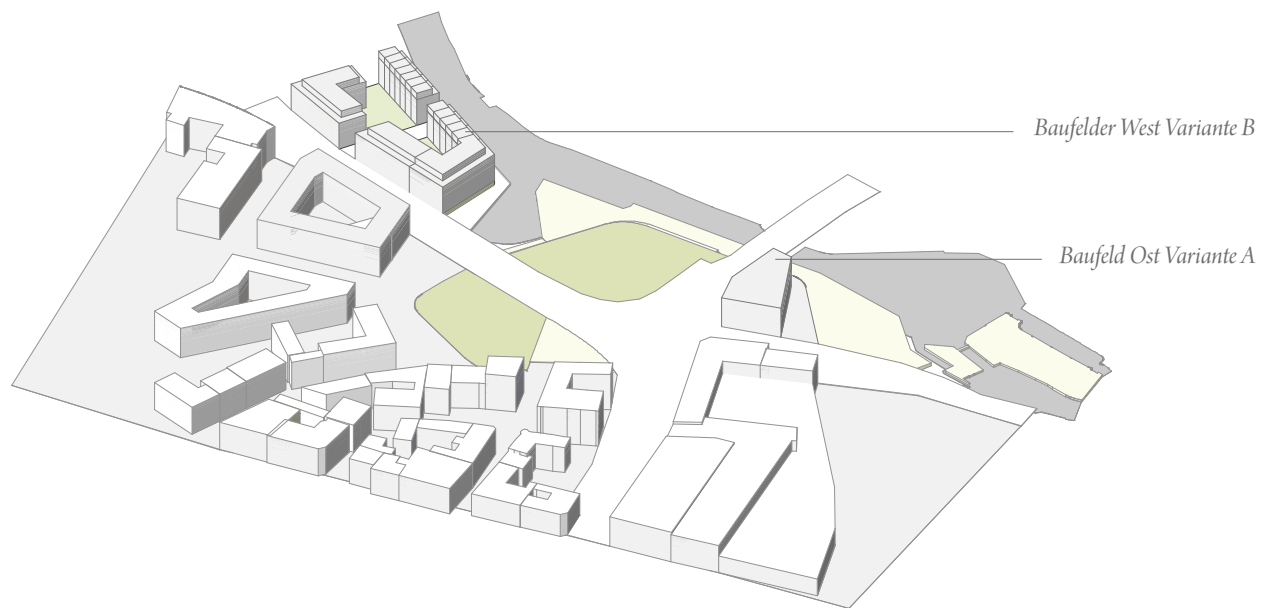
Tiefgarage und Sockelsituation

Gemäß Stellplatzverordnung der Stadt Eberswalde müssen je nach Nutzung eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Aufgrund der Lagegunst können diese jedoch nach §5 der Stellplatzverordnung um 20 Prozent gemindert werden (siehe hierzu Abbildung Seite 25).

Um sowohl den öffentlichen Raum als auch den privaten Hofraum von parkenden Autos freizuhalten, ist die Ausbildung von Tiefgaragen unverzichtbar. Da diese wie bereits erwähnt nicht in grundwasserführende Bereiche eindringen sollten, kommt es ja nach Seite der Gebäude aufgrund der topographisch bewegten Begebenheit zu Gebäudesockeln, die sich vom jeweiligen Hochpunkt der Straßenseite aus dem Boden bis zur Wasserseite herauschälen.

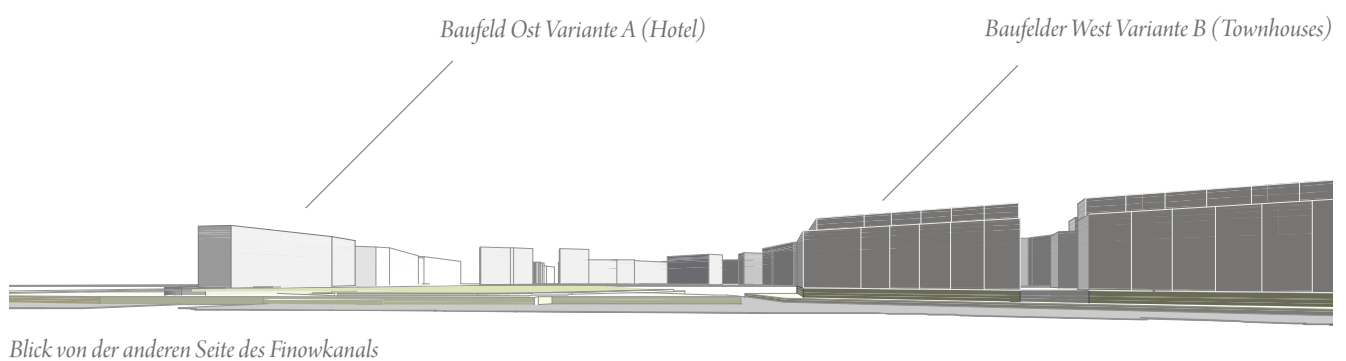
Diese Sockelsituation wird an der Promenade als willkommenes Mittel der Abgrenzung privaten Wohnens zum öffentlichen Raum der Stadtpromenade (harte Kante) genutzt. Teile des Sockels werden somit in Zukunft Bestandteil der Promenade (Promenadenmauer). Mit der Freiraumplanung abgestimmte Gestaltungsvorschriften sind deshalb zu empfehlen. An der Straße ist der Niveauversprung bei einer Büronutzung ebenfalls vorteilhaft, weil Einblicke von außen in das Erdgeschoss erschwert werden. Eine barrierefrei Erschließung bei Ladennutzung schließt sich in diesem Fall jedoch aus.

Untersuchung in Varianten



Isometrien Gesamtensemble Schwarzepark

2 BAUFELDER ALLGEMEIN



3 BAUFELDER WEST



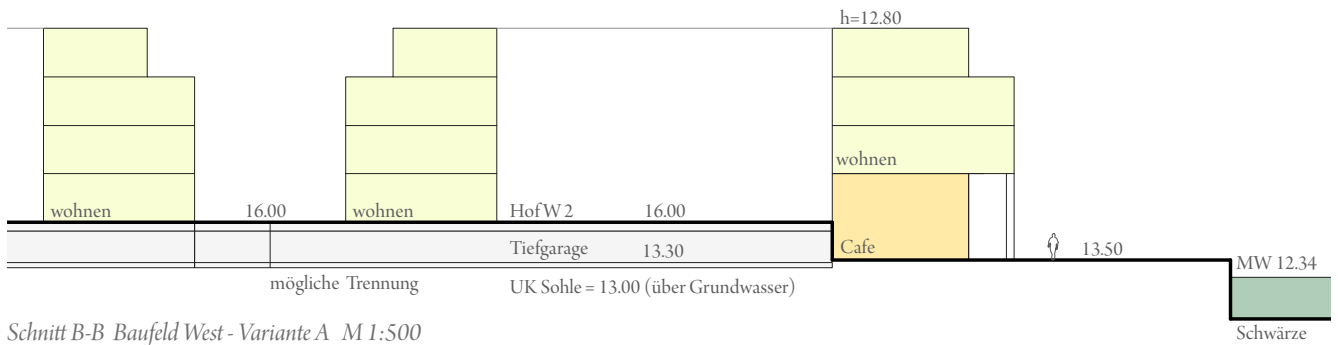
Ausschnitt Lageplan Freiraumplanung und Städtebau Variante A M 1:750

Kennziffern	W1	W2	gesamt
Grundstück (qm)	2077	1763	3840
BGF (qm)	4575	4274	8849
GFZ	2,2	2,4	2,3
Stellplätze	55	52	107

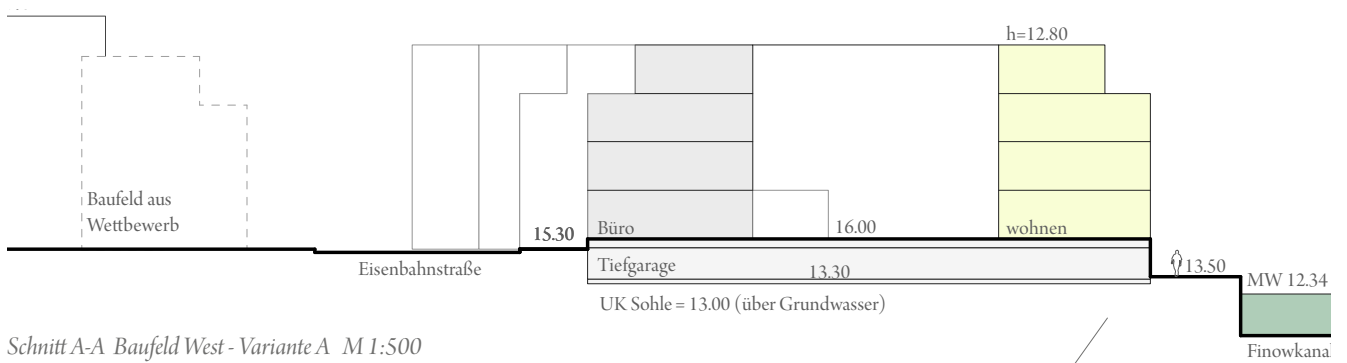
3.1 VARIANTE WEST A

Blockrand / Mischnutzung

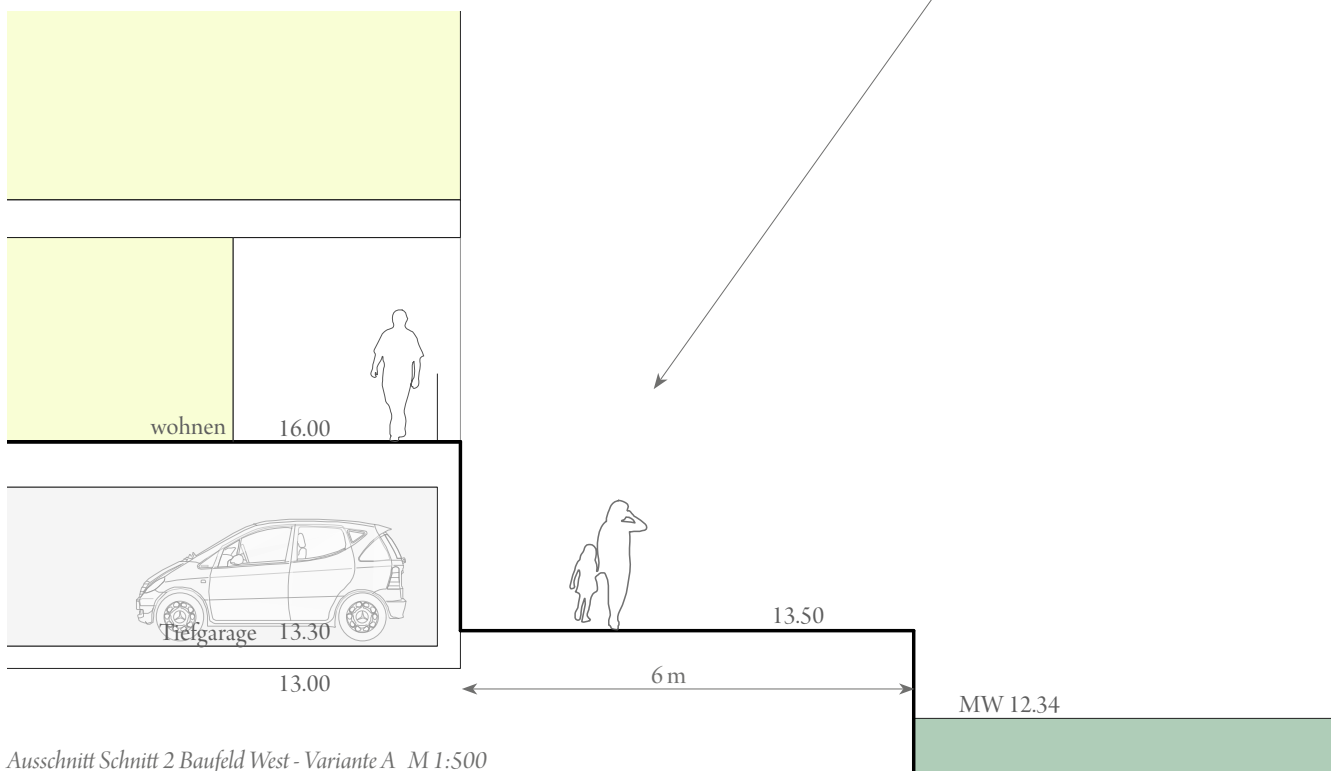
Variante A sind zwei Gebäudeblöcke in geschlossener Blockrandbebauung, für die eine Mischnutzung vorgeschlagen wird. Tiefere, gewerblich genutzte Gebäudeseiten riegeeln den Block zur befahrenen Eisenbahnstraße ab, die anderen Seiten orientieren sich sowohl zu einem ruhigen Wohn- und Erschließungshof als auch zum Wasser. Die beiden Blöcke stehen auf einem gemeinschaftlichen Tiefgaragensockel, der sich gegebenenfalls auch blockweise realisieren lässt. Am Finowkanal wird ein sechs Meter breiter Bereich für die Stadtpromenade räumlich abgegrenzt, Wohnungen können sich auf einem städtischen Sockel ungestört zum Wasser hin orientieren, weil sie sich in gebührendem Abstand über dem öffentlichen Leben der Promenade befinden. An der östlichen Seite direkt an der Schwärzemündung können ein Café oder Läden den sich verbreiternden Freiraum bespielen und einen Attraktionspunkt an dem Promenadenauftritt schaffen. Eine Ladezone kann an der Eisenbahnstraße ausgebildet werden, von wo aus auf Handwagen oder ähnliches verlagert über die Tiefgaragenzufahrt angedient wird. Die innere Erschließungsstraße, von der zwei großzügige Hofdurchfahrten barrierefrei abgehen, sollte sich in seiner Gestaltung mit Treppen und Rampen an der Stadtpromenade orientieren und zusammen mit dem westlichen Stichweg als einen öffentlichen Zugang von der Stadt zum Wasser und zurück darstellen. Die Bebauungsvariante stellt bei dieser Nutzungsdurchmischung ein Höchstmaß baulicher Verdichtung dar, weil mit Ausnahme des östlichen Cafés der gesamte Sockel als Tiefgarage genutzt wird, um die geforderte Anzahl an Stellplätzen zu gewährleisten. Lagerflächen für die Mieter können alternativ in den Obergeschossen angeboten werden, vorzugsweise als Pufferzone im Erdgeschoss zum niveaugleichen Hof hin.



Schnitt B-B Baufeld West - Variante A M 1:500

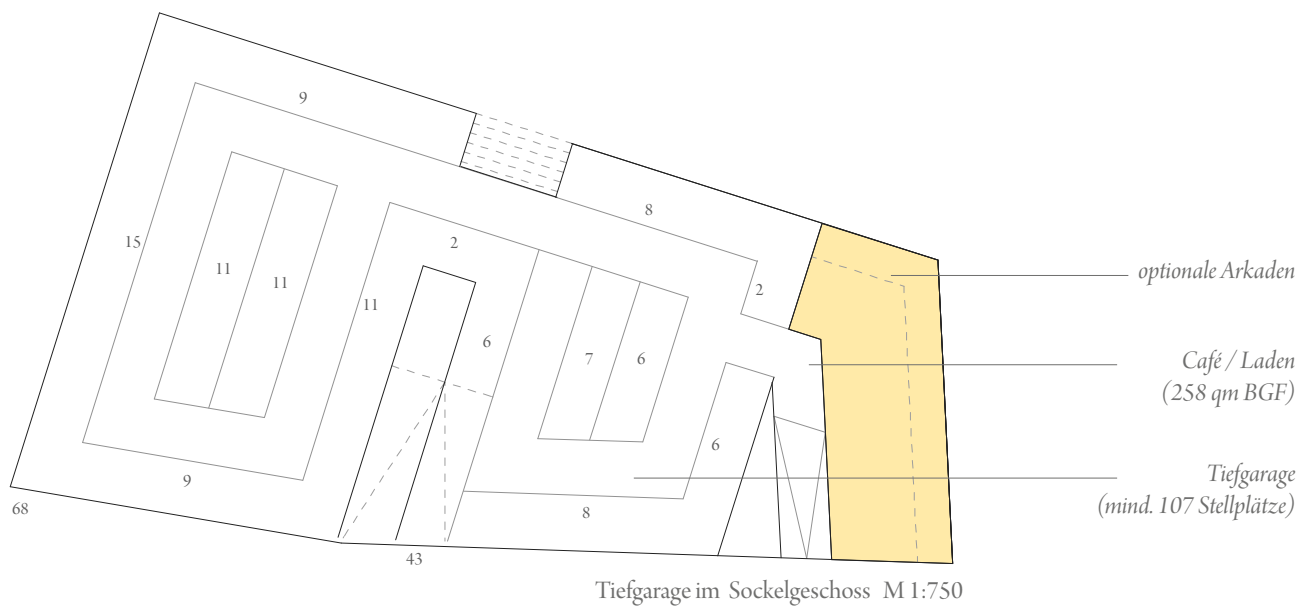
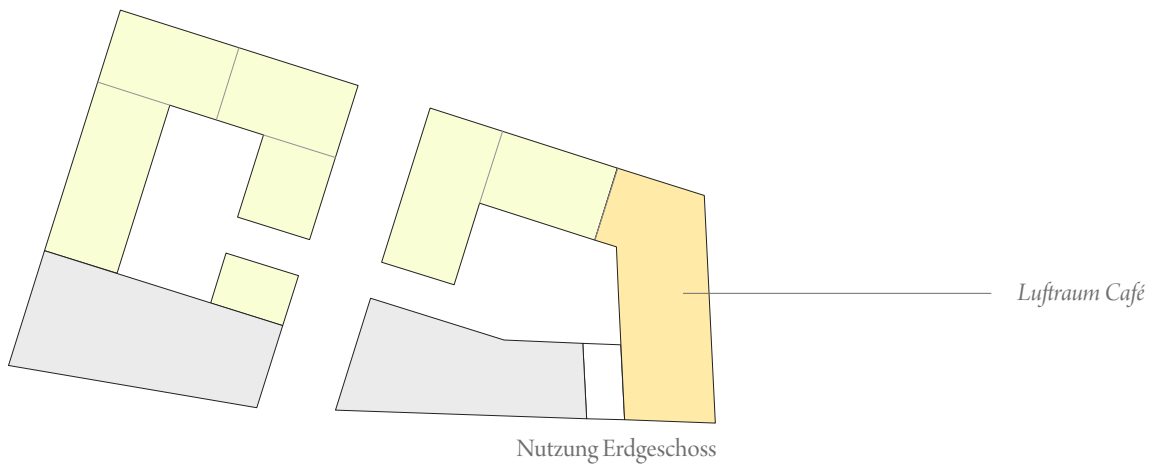
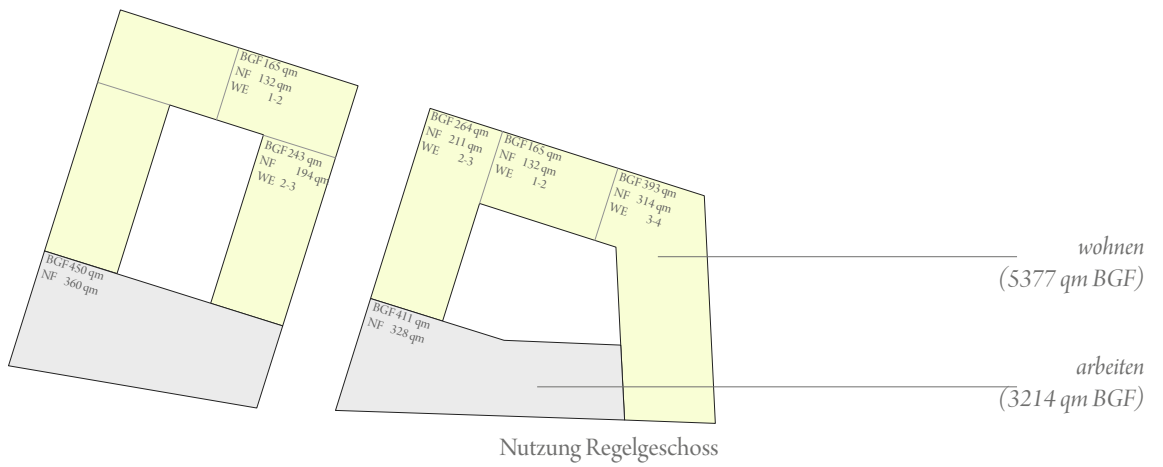


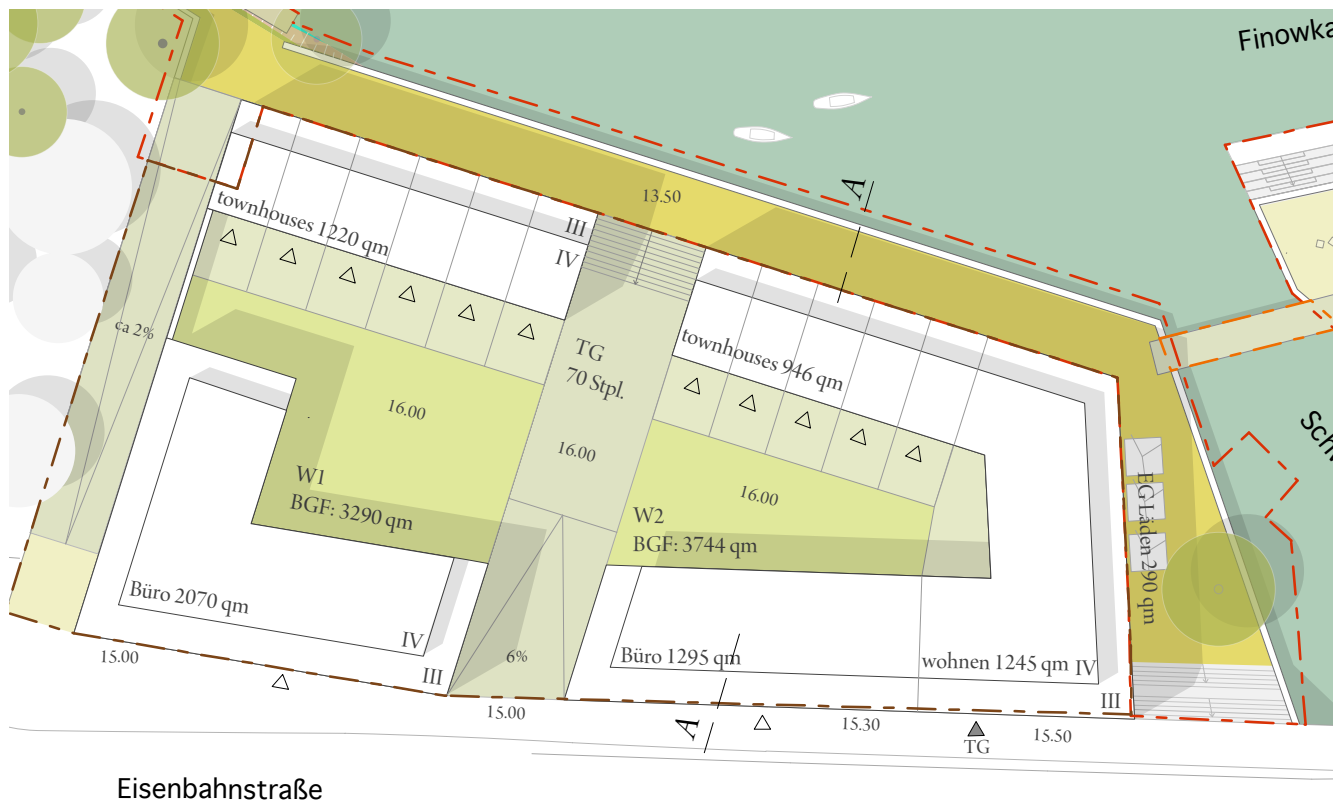
Schnitt A-A Baufeld West - Variante A M 1:500



Ausschnitt Schnitt 2 Baufeld West - Variante A M 1:500

Nutzungsverteilung Variante West A





Ausschnitt Lageplan Freiraumplanung und Städtebau Variante B M 1:750

Kennziffern	W1	W2	gesamt
Grundstück (qm)	2077	1763	3840
BGF (qm)	3290	3744	7034
GFZ	1.6	2.1	1.8
Stellplätze	33	37	70

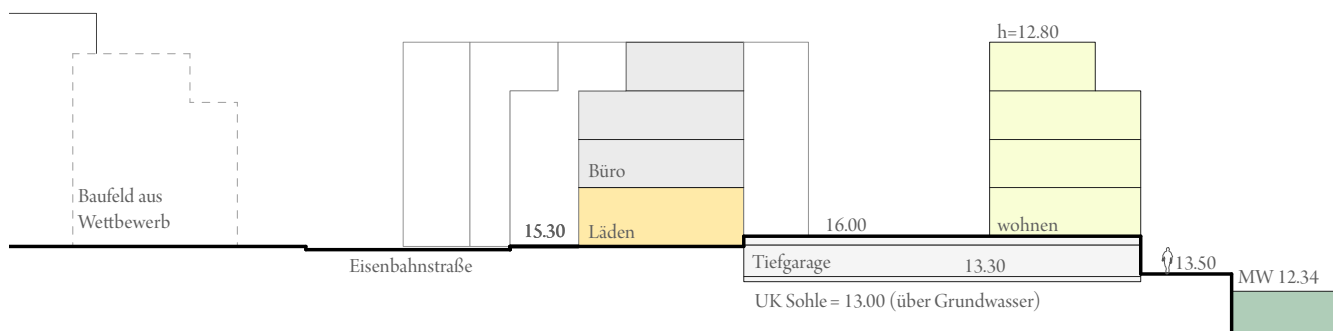
3.2 VARIANTE WEST B

Aufgelöster Blockrand / Mischnutzung mit Townhouses

Dieser zweiten Variante werden die gleichen Baugrenzen zugrunde gelegt, der Block ist jedoch aufgelöst. Die Variante ist um die Wohntypologie des Stadthauses bereichert. Dieses reiht sich aufgesockelt an der Promenade und bildet prominente Adressen aus. Die Häuser haben Terrassen-Vorzonen in den Höfen, von wo aus sich die Erschließung empfiehlt. Ein barrierefreier Zugang von der Straße aus ist gewährleistet. Diese Wohnform ist eine städtische Alternative für Familien und andere, die Eigenheimstandorte sonst eher in der suburbanen Peripherie finden. Mietgeschosswohnungsbau an der Ecke der Schwärzermündung erweitern das Wohnangebot.



Schnitt A-A Baufeld West - Variante B M 1:500

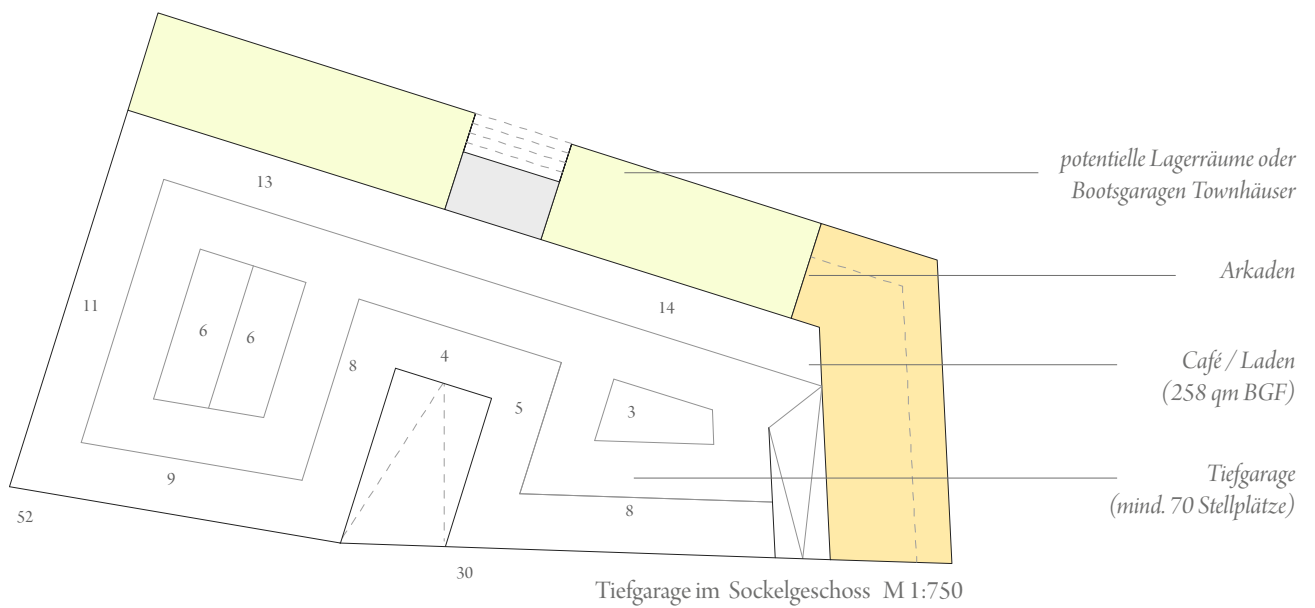
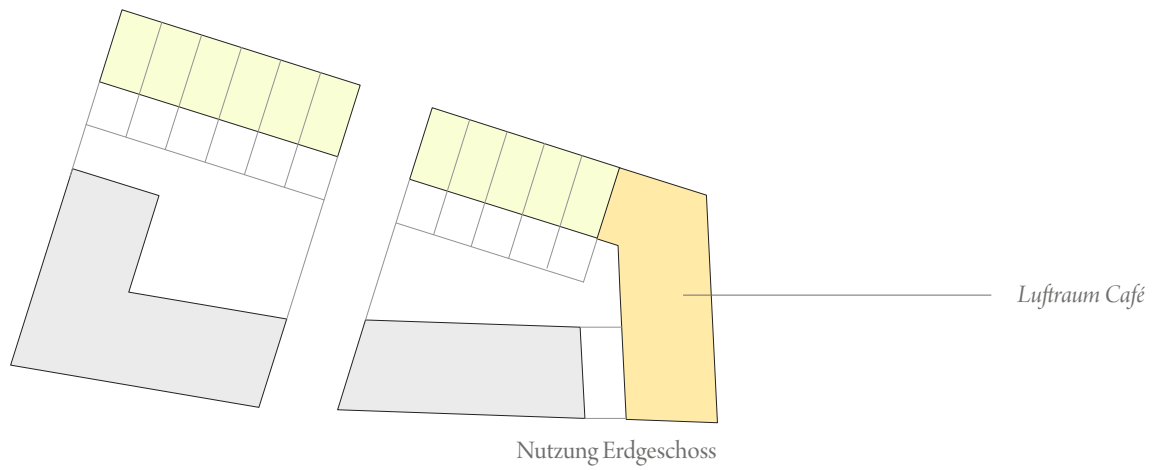
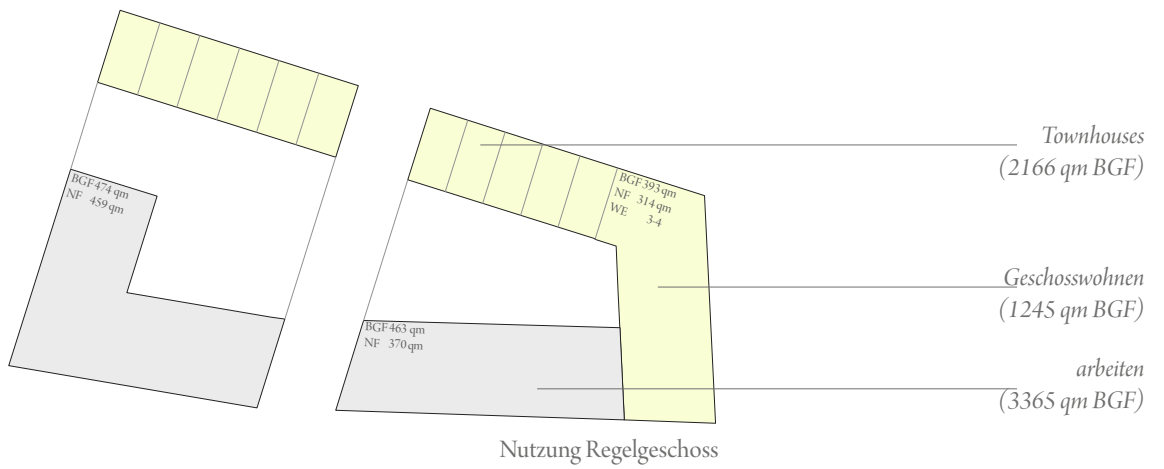


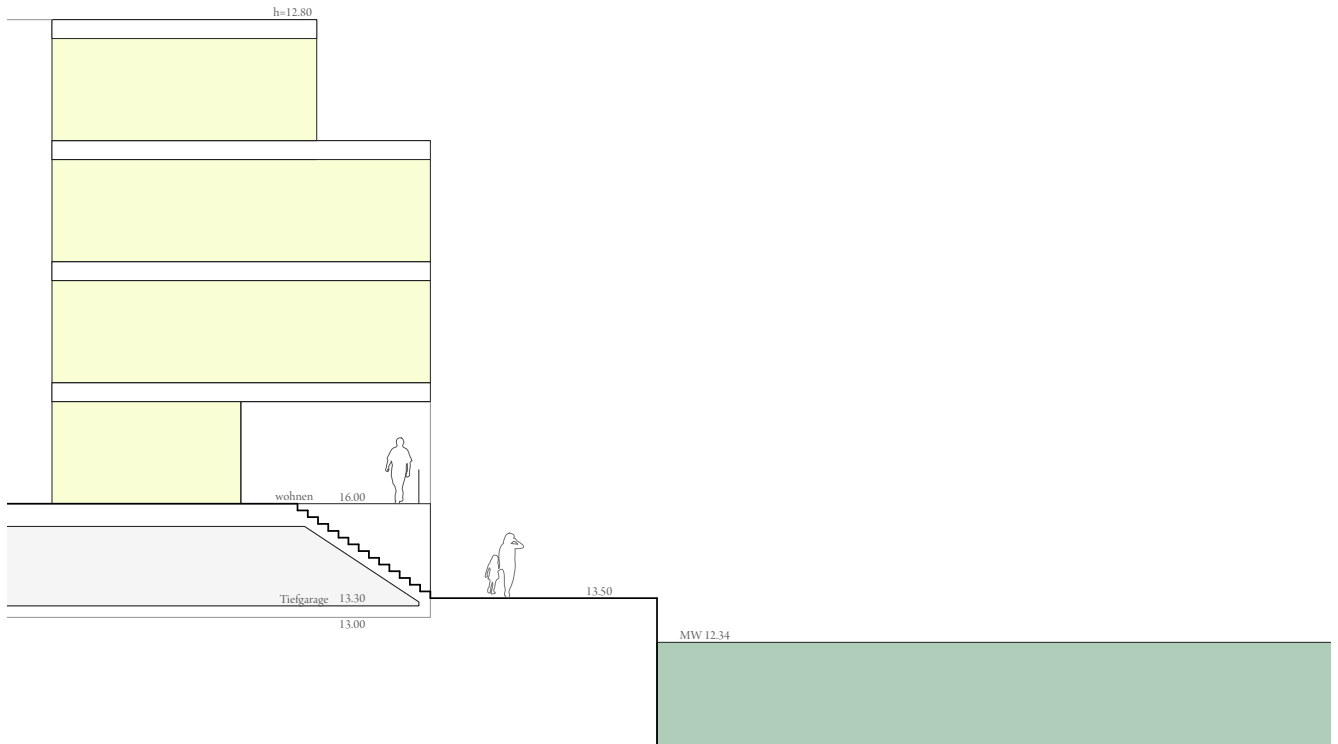
alternative Lage der Tiefgarage M 1:500

Ausbildung des Sockels Variante West B

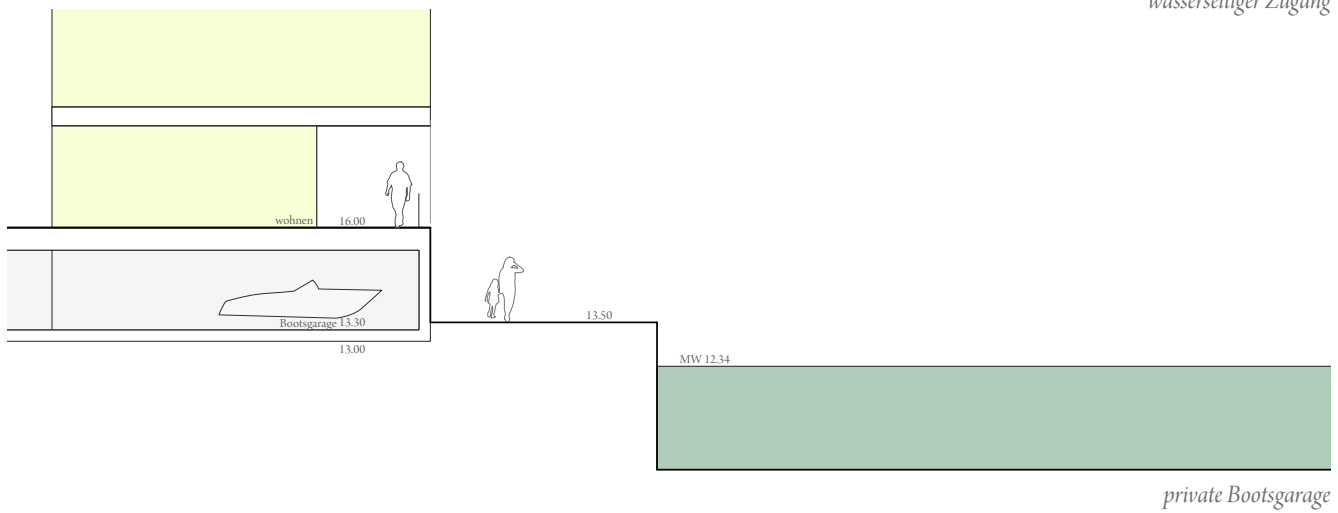
Da Variante B im Vergleich zu Variante A in seinem Bauvolumen reduziert ist und zusätzlich aus größeren Wohneinheiten besteht, müssen weniger Stellplätze nachgewiesen werden. Deshalb wird nicht das ganze Sockelgeschoss als Tiefgarage genutzt. Der Bereich unter den Townhäusern kann diesen als Kellerraum oder Bootsgarage zugeschlagen werden. Alternativ kann die Tiefgarage unter die Stadthäuser verschoben werden (siehe alternative Schnittabbildung oben). Damit einhergehend besteht die Möglichkeit, die Erdgeschosszone an der Eisenbahnstraße barrierefrei auszubilden und öffentlich zu nutzen.

Nutzungsverteilung Variante West B



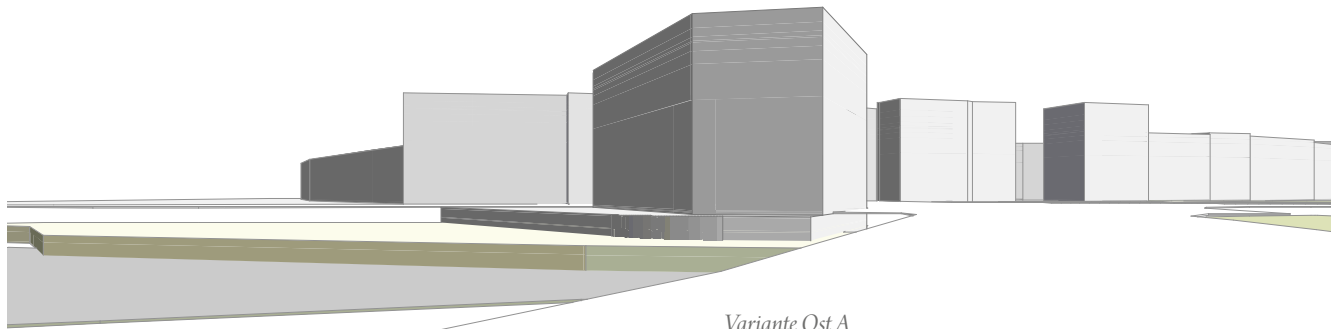


wasserseitiger Zugang

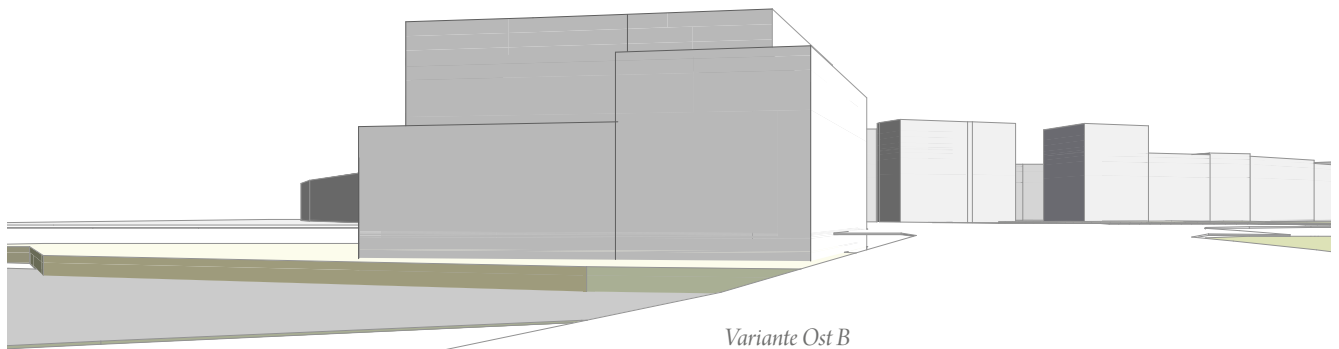


private Bootsgarage

Ausbaumöglichkeiten Sockel unter Townhäusern M 1:200



Variante Ost A



Variante Ost B

Blicke von der Friedensbrücke aus

4 BAUFELD OST

Dieses Baufeld ist in zwei unterschiedlichen Varianten untersucht worden, die sich in ihrer Kubatur, Typologie und Nutzungsvielfalt stark unterscheiden. Einerseits ist dieser Standort mit seiner Lage direkt am Verkehrsknotenpunkt Breite Straße/Eisenbahnstraße problematischer als die Baufelder West, andererseits bietet er bebaut mit einer Art „Brückenkopfgebäude“ eine sehr prägnante und besondere Adresse im stadträumlichen Gefüge.



Ausschnitt Lageplan Freiraumplanung und Städtebau Variante A M 1:750

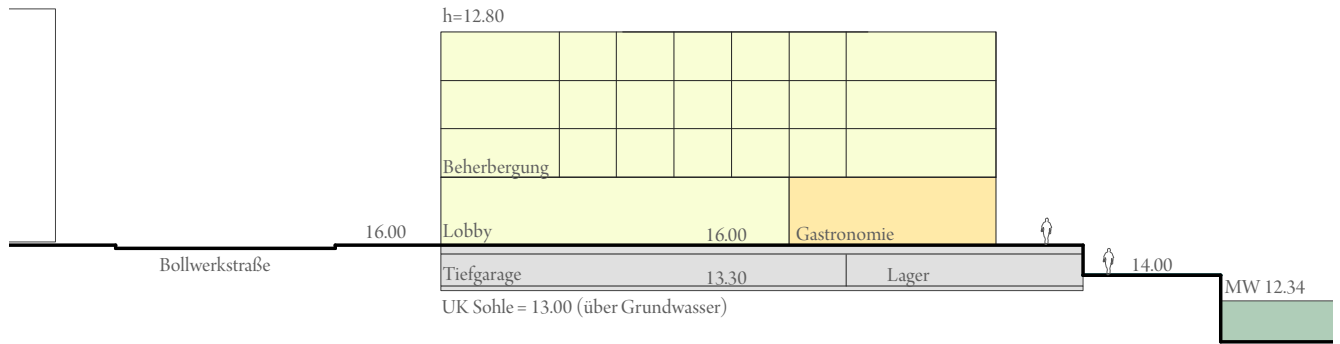
Kennziffern	
Grundstück (qm)	1252
BGF (qm)	2839
GFZ	2.3
Zimmer	67
Stellplätze	32

4.1 VARIANTE OST A

Solitär / Hotel- oder Büronutzung

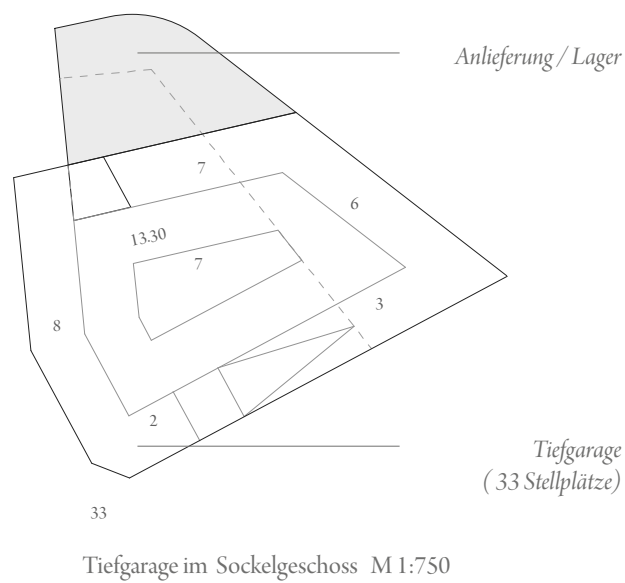
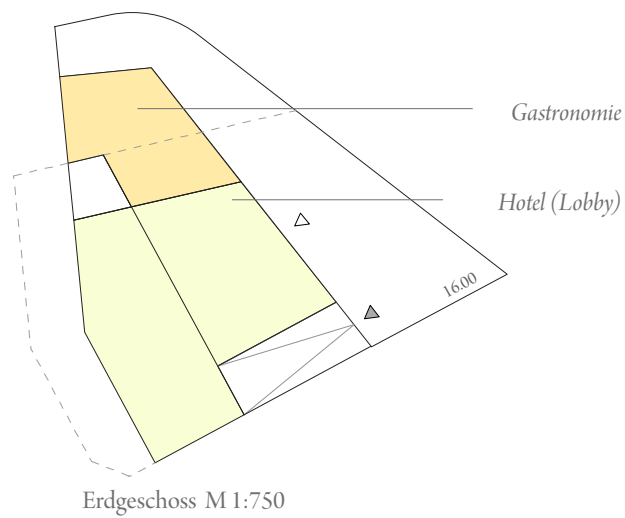
Vom Vorschlag der Blockrandbebauung im Wettbewerb abweichend schlagen wir für die erste Variante ein reduzierteres, solitäres Volumen vor. Anstelle das gesamte Bauvolumen in voller Höhe aus der östlichen Bauflucht der Rathauspassagen abzuleiten, nimmt nur noch ein sich von der Bollwerkstraße zum Kanal hin herauschälender Sockel Bezug auf diese, kann aber die Richtung der Töpferstraße aufnehmend besser (geschwungener) als die zweite Variante zur Richtung des Schwarzeparks vermitteln. Das zum Solitär, bzw. Punkthaus geschrumpfte Volumen läßt sich jedoch nicht so flexibel wie die mit der zweiten Variante untersuchten Blockrandbebauung nutzen. Aufgrund der relativ hohen Schallemission von der stark befahrenen Breitestraße an dem Verkehrsknotenpunkt kommt eine Wohnnutzung nur beim Blockrand mit ruhigem Wohnhof in Frage, Hotel- oder Büronutzung sind hingegen möglich.

Die Tiefgarage schiebt sich westlich unsichtbar aus der Gebäudeflucht heraus; östlich ist sie als eine sich von der Bollwerkstraße aus herauschälendes Terrassenplateau Bestandteil des angrenzenden Freiraumes der Stadtpromenade. Die Terrasse ist öffentlicher Freibereich und Aussenbereich der Gastronomie im EG der exponierten nördlichen Gebäudeecke in einem; Hotelgäste und Ausflügler zusammen könnten eine gastronomische Nutzung rentabel machen.

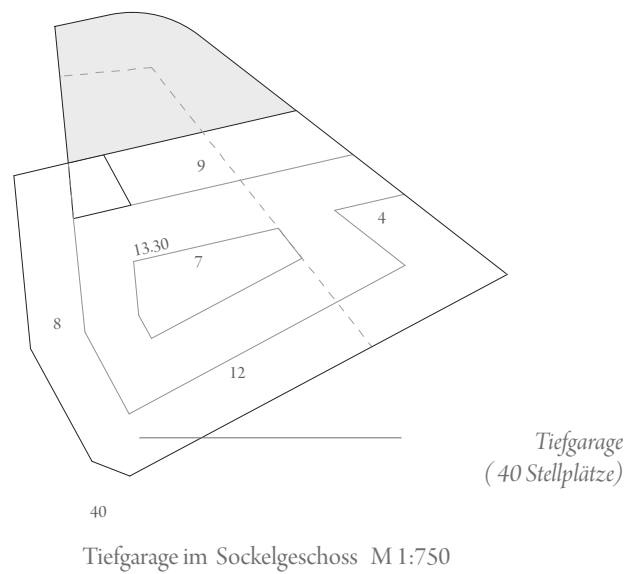
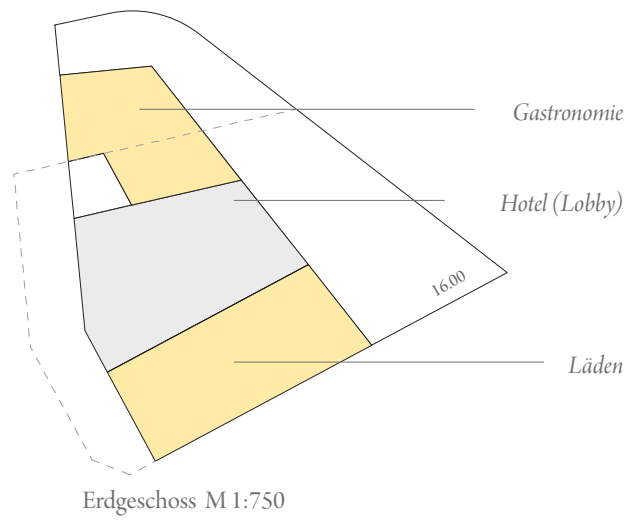


Schnitt A-A Baufeld Ost - Variante A M 1:500

Nutzungsverteilung Variante Ost A / Hotel



Nutzungsverteilung Variante Ost A / Büro





Ausschnitt Lageplan Freiraumplanung und Städtebau Variante B M 1:750

Kennziffern	
Grundstück (qm)	1252
BGF (qm)	3991
GFZ	2.1
Stellplätze	55

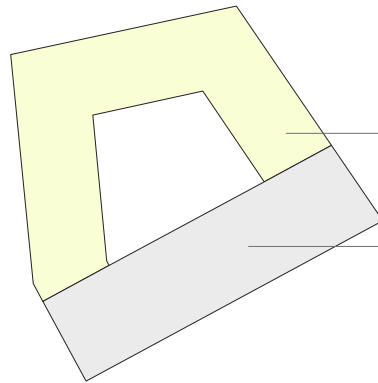
4.2 VARIANTE OST B

Blockrand / Mischnutzung

Dem Typus der geschlossenen Blockrandbebauung der westlichen Baufelder entsprechend zeichnet sich diese zweite Variante durch ein hohes Maß an Nutzungsflexibilität aus.

Drei wohngenutzte Seiten haben einen Sichtbezug zum Wasser und profitieren von der Ruhe des geschlossenen Hofes. Darauf ist grundrissstypologisch zu reagieren, indem sich Schlaf- und andere lärmempfindlichen Räume dorthin orientieren. An der Bollwerkstraße wird eine Büronutzung vorgeschlagen. Der Tiefgaragensockel schiebt sich wie auch schon bei der Hotelvariante im Westen aus der Bauflucht unter den öffentlichen Raum (Fußgängerbereich). Der nördliche Bereich des Sockels ist keine Tiefgarage sondern steht barrierefreien Nutzungen wie z.B. Gastronomie, einem Bootsverleih oder ähnlichem zur Verfügung.

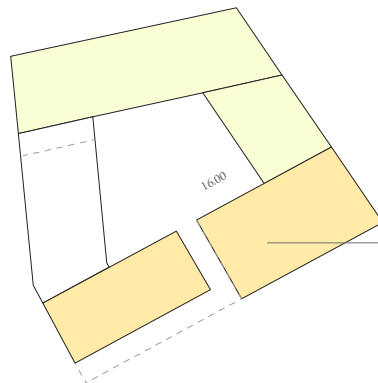
Nutzungsverteilung Variante Ost B



wohnen
(1881 qm BGF)

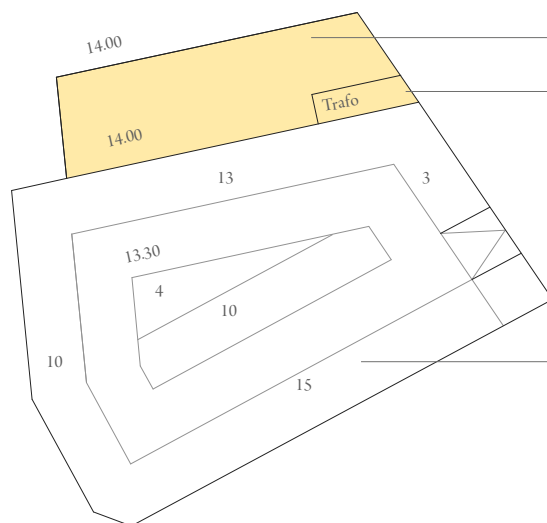
arbeiten
(1396 qm BGF)

Nutzung Regelgeschoss



Läden
(430 qm BGF)

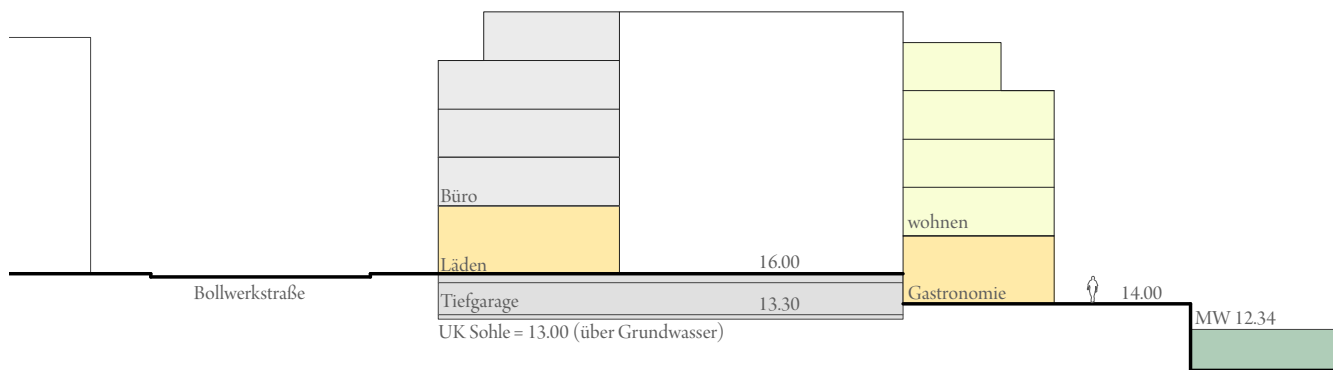
Nutzung Erdgeschoss



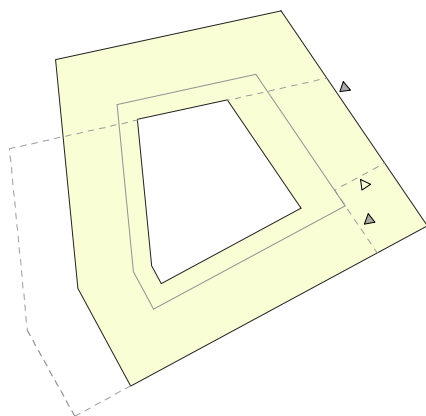
Gastronomie
(284 qm BGF)
Aussenzugang Trafo

Tiefgarage
(55 Stellplätze)

Tiefgarage im Sockelgeschoss M 1:750



Schnitt Variante Ost B / Mischnutzung M 1:500



Regelgeschoss bei alternativer Hotelnutzung

5 ANHANG

Nutzungsverteilung und Stellplatzermittlung Baufelder West

Variante West A / Blockrandbebauung / Mischnutzung

W1	BGF		NF	Stellplätze	20 % gemindert	
wohnen	2857	80%	2286	1,5 pro 100 qm NF	34	27
Büro	1718	80%	1374	1 pro 40 qm NF	34	27
	4575		3660			55
W2						
wohnen	2520	80%	2016	1,5 pro 100 qm NF	30	24
Büro	1496	80%	1197	1 pro 40 qm NF	30	24
öffentlich	258	80%	206	1 pro 40 qm VF	5	4
	4274		3419			52
W1+W2	8849		7079			107

Variante West B / offene Blockrandbebauung / Mischnutzung + Townhouses

W1	BGF		NF	Stellplätze	20 % gemindert	
6 Townhouses	1220	80%	976	2 pro WE	12	10
Büro	2070	80%	1656	1 pro 40 qm NF	41	33
	3290		1656			33
W2						
5 Townhouses	946	80%	757	2 pro WE	10	8
wohnen	1245	80%	996	1,5 pro 100 qm NF	15	12
Büro	1295	80%	1036	1 pro 40 qm NF	26	21
öffentlich	258	80%	206	1 pro 40 qm VF	5	4
	3744		2238			37
W1+W2	7034		3894,4			70

Nutzungsverteilung und Stellplatzermittlung Baufeld Ost
Variante Ost A / Solitär / Hotelnutzung

	BGF		NF	Stellplätze	20 % gemindert	
UG (Anlieferung, Lager)	223	80%	178			
EG (Hotel)	447	80%	358			
Gastronomie (EG)	150	80%	120			
davon für Besucher		40%	60	1 pro 10 qm NF	6	5
Beherbergung (1.-3.OG)	2019	80%	1615	1 pro 3 Betten	34	27
	2839				40	32
Anzahl Zimmer (24 qm)			1615	24 qm pro Zimmer	67	
Anzahl Betten				1,5 pro Zimmer	101	

alternativ: Variante Ost A2/ Solitär / Büronutzung

	BGF		NF	Stellplätze	20 % gemindert	
UG (Anlieferung, Lager)	223	80%	178			
Läden (EG)	447	80%	358	1 pro 40 qm NF	9	7
Büro (1.-3.OG)	2019	80%	1615	1 pro 40 qm NF	40	32
	2689					39

Variante Ost B / Blockrandbebauung / Mischnutzung

	BGF		NF	Stellplätze	20 % gemindert	
wohnen	1881	80%	1505	1,5 pro 100 qm NF	23	18
Büro	1396	80%	1117	1 pro 40 qm NF	28	22
Läden (EG)	430	80%	344	1 pro 40 qm VF	9	7
Gastronomie (Sockel)	284	80%	227			
Gastraumfläche		35%	99	1 pro 10 qm NF	10	8
	3991					55

alternativ: Variante Ost B2 / Blockrandbebauung / Hotelnutzung

	BGF		NF	Stellplätze	20 % gemindert	
UG (Anlieferung, Lager)	223	80%	178			
EG (Hotel)	447	80%	358			
Gastronomie (EG)	150	80%	120			
davon für Besucher		40%	60	1 pro 10 qm NF	6	5
Beherbergung (1.-3.OG)	3174	80%	2539	1 pro 3 Betten	53	42
	3994				59	47
Anzahl Zimmer (24 qm)			2539	24 qm pro Zimmer	106	
Anzahl Betten				1,5 pro Zimmer	159	



Lageplan