

# BEBAUUNGSPLAN NR. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“

## STADT EBERSWALDE

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Luftbild Stadt Eberswalde

### PLANUNGSANLASS

Durch das Paul-Wunderlich-Haus wurde ein bedeutender Schritt zur Revitalisierung der Altstadt vollzogen. Das *Haus am Markt* beseitigte einen weiteren städtebaulichen Missstand. Die neugeschaffenen Verkaufsflächen generierten eine Verlagerung von Läden aus der Friedrich-Ebert-Straße (Friedrich-Ebert-Zentrum) in die 1a-Lage (Markt-Pavillonplatz), so dass ein Attraktivitäts- und Funktionsverlust im westlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße zu verzeichnen war.

Um dem entgegenzuwirken, ist die städtebaulich-funktionale Entwicklung der Friedrich-Ebert-Straße Süd als größtes räumliches Entwicklungspotenzial des zentralen Versorgungsbereiches Stadtmitte von entscheidender Bedeutung für die Zentrumsentwicklung.

### ZIEL DER PLANUNG

Der Bebauungsplan Nr. 136/1 dient der Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Quartiers durch Wiederherstellung der historischen Blockrandbebauung an der Friedrich-Ebert-Straße / Ecke Puschkinstraße.

Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtmitte und speziell zur Entwicklung der Friedrich-Ebert-Straße als Haupteinkaufsstraße kommt dem Plangebiet und damit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kern- und Mischgebiet besondere Bedeutung für den Einzelhandel der Stadt zu.

Der Bereich Schicklerstraße / Ecke Puschkinstraße soll überwiegend dem innerstädtischen Wohnen vorbehalten bleiben.



Übersichtskarte/ Auszug Topografische Karte

### VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB) vom 26.05.2011. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13 a BauGB\_ (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschleunigt durchgeführt.

Der Bebauungsplan bedarf keiner förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da in dessen Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000qm (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB) festgesetzt wird. Die Plangebietsfläche beträgt ca. 1,3 ha.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes differenziert in der Darstellung. So ist entlang der Schicklerstraße / Ecke Puschkinstraße eine Wohnbaufläche dargestellt.

### ORT DER EINSICHTNAHME UND ERÖRTERUNG

Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde  
**02/01/2012 bis 20/01/2012**

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.

Mo, Mi, Do	8-12 und 13-16 Uhr
Die	8-12 und 13-18 Uhr
Fr	8-12 Uhr

Auskünfte über die Planung erteilt während der üblichen Sprechstunden:

Die	9-12 und 13-18 Uhr
Do	9-12 und 13-16 Uhr

im Stadtentwicklungsamt Frau Pohl, Zi. 4.

Das Informationsblatt ist ebenfalls im Internet unter [www.Eberswalde.de](http://www.Eberswalde.de) einsehbar.

Stellungnahmen können per Email auch unter [Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de](mailto:Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de) eingereicht werden.

## LÖSUNGSANSÄTZE

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist „ die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben.“

## Vorgaben aus dem Rahmenplan Sanierungsgebiet Stadtzentrum Eberswalde



Ziele und Maßnahmen zur Blocksanierung:

- bauliche Schließung der Nordseite durch Wohn- und Geschäftshäuser, in den Erdgeschossen Geschäftsnutzung, in den Obergeschossen Wohnen und Büronutzung
- Wiederherstellung der Friedrich-Ebert-Straße als Einkaufsboulevard
- Sicherung einer Durchwegung als Verbindung von Musikschulenweg und Weidendamm

## VORAUSSICHTLICHE PLANINHALTE

Als **Art der Nutzung** ist die Festsetzung eines Kern- und /oder Mischgebietes entlang der Friedrich-Ebert-Straße / Ecke Puschkinstraße angedacht. Der vorhandene bauliche Bestand an der Schicklerstraße soll als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Alternativ ist aber auch die Einbeziehung in ein Mischgebiet denkbar. Als **Maß der baulichen Nutzung** soll eine 3 bis 5-Geschossigkeit zulässig sein, die Grundflächenzahl wird im Durchschnitt bei 0,8 liegen. Eine **Verkehrerschließung** innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Ggf. werden auch auf Landesrecht beruhende Regelungen zu Abstandsflächen und der Notwendigkeit der Errichtung von Stellplätzen als Festsetzungen aufgenommen.

## Städtebauliche Lösungen

Um die beste städtebauliche Lösung zu finden, wurde ein nichtoffener Wettbewerb entsprechend § 3 Abs. 2 RPW 2008 ausgeschrieben. Die nachfolgend abgebildeten, erste bis dritte Preisträger und ihre städtebauliche Bauungskonzeption haben gute Chancen auf eine Umsetzung. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wird die Vorzugsvariante bestimmt und dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt.

## Variante A



Die Arbeit geht von einer gründlichen Analyse der innerstädtischen Strukturen Eberswaldes aus und überträgt das Prinzip der nachbarschaftlichen Hofbildung auf das neue Quartier. Zehn Einzelkörper werden auf 3 Sockelgeschosse so positioniert, dass sowohl eine klare städtebauliche Kante zur Friedrich-Ebert-Straße, als auch ein unangestrebter Kopf zur Einmündung der Puschkinstraße ausgebildet werden. Daher werden alle Grundstücksbereiche gleichermaßen besetzt, was dazu führt, dass die bestehenden Gebäude im südlichen Bereich ganz selbstverständlich in das neue Quartierskonzept integriert werden. Dabei binden die durchgängig gestalteten Fassaden die einzelnen Baukörper geschickt zu 3 Blöcken zusammen. Die leicht verschobene Gebäudesetzung führt zu einer differenzierten Freiraumbildung und einer atmosphärisch dichten Wohnhofsituation.

Die relativ kleinen Einzelbaukörper gewährleisten funktionierende Hausgemeinschaften und eine positive Adressbildung. Die etwas labyrinthartige Durchwegung des Quartiers ahmt eine innerstädtische Gasenbildung nach. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wirkt das Quartier ortstypisch angemessen. Die zurückhaltend moderne Fassadengestaltung mit wenigen Fensterformaten in geschlammten Ziegelwänden hat eine beruhigende Gesamtwirkung mit einer heiter-unpräzisen Note. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Wohnungen wirtschaftlich organisiert und von

<p>mehreren Seiten belichtet. Dem Konzept der einzelnen Häuser geschuldet ist ein relativ hoher Erschließungsaufwand. Auf eine Tiefgarage wird bewusst verzichtet, allerdings wird eine Anordnung der Stellplätze im EG kontrovers diskutiert. Aussagen zu den Fassaden der Garagen-Sockel werden eben so vermisst wie Vorschläge, wie die rückwärtigen Erdgeschosszonen entlang der Quartierswege attraktiv gestaltet werden können; hier wären Kleinwohnungen in den Randbereichen durchaus wünschenswert. Auch die Größe des mittleren Baufeldes und seine südliche Ausdehnung wird kritisch gesehen. Eine deutliche Reaktion gegenüber der Bibliothek, ggf. mit einer kleinen Platzbildung zum Kienwerder, wäre wünschenswert. Positiv zu vermerken ist die Anordnung und Ausgestaltung der</p>	<p>Dachterrassen, die der Differenzierung der einzelnen Häuser dient. Die Freiflächengestaltung insbesondere der Wohnhöfe lässt klare Aussagen zur Differenzierung von Terrassen, Mietergärten und Gemeinschaftsflächen vermissen. Gleichwohl wird das Prinzip der Trennung zwischen öffentlichen und privaten Flächen begrüßt. Die Wegeverbindung zum Bürgerzentrum an der Puschkinstraße führt nachvollziehbar in das Quartier. Der Altbau wird nicht übermäßig inszeniert. Die Verbindung zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Schicklerstraße wird insbesondere mit Hinblick auf das Pfarrhaus und die Kirche positiv bewertet. Die Höhenstaffelung zur Spitze hin scheint folgerichtig und ebenso unaufgeregt wie die Gesamtanmutung des Entwurfs.</p>
---	--

**Variante B**



Die städtebauliche Leitidee zielt auf 2 Quartiersbausteine, die sehr klare Stadt- und Freiräume im Sinne eines Ensembles formulieren. Den Verfassern gelingt durch eine maßvolle und geometrische Gliederung und Konturierung der kubischen Gestalt eine qualitätvolle Einbindung in den Innerstädtischen Kontext. Die räumliche Artikulierung zur Bibliothek ist vorhanden, wirkt räumlich allerdings nicht unterschieden genug.

Die Lage des großflächig organisierten Einzelhandels in der Quartierspassage und Anordnung der Stellplätze im Kopfbau wird kritisch gesehen. Die intensive Belebung der Passage durch Gewerbe wird ausdrücklich gewürdigt, die kleinflächigen Ladenflächen im Eckbereich hingegen kritisiert. Ein Flächentausch wäre in Kopplung mit den erdgeschossigen Stellplatzflächen denkbar und könnte

die PKW-Zufahrt entsprechend bündeln.

Die auf einem „grünen Sockel“ gestalteten privaten Freiflächen prägen eine einladende und für die Wohnnutzung variantenreiche Atmosphäre für verschiedene Altersgruppen. Rückzug auf die eigene geschützte Loggia oder den Balkon wechseln mit Kommunikationsangeboten in einem gemeinsamen Garten.

Die funktionale Gliederung der Eingänge formuliert eigene Adressen im Stadtraum. Der geforderte Wohnungsmix und das Raumprogramm werden eingehalten. Die Arbeit weist einen überdurchschnittlichen Anteil an rollstuhlgerechten Wohnungen auf.

Die architektonische Qualität zeichnet sich durch eine sehr klare, gezielt variierte Gestaltung aus. Das subtile Spiel der Farbnuancen im Verblendmauerwerk kennzeichnet und zoniert die Fassaden ohne formale Gesten auf gelungene Weise.

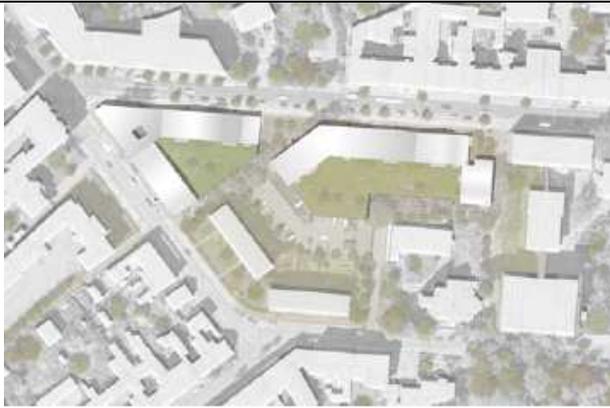
Die Grundrisse zielen auf eine gleichwertige Qualität der Wohnungen – fast alle Wohnungen orientieren sich nach Richtungen, verfügen über Loggien oder Balkone und sind wie alle Treppenhäuser sehr gut natürlich belichtet. Die leichten Anschnitte der Baukörper werden kontrovers diskutiert.

Die Wirtschaftlichkeit ist durch Einsatz eines konventionellen Massivbaus in Schottenbauweise gegeben, wobei sich die zweite Tiefgaragenebene und die relativ vielen Aufzüge ungünstig auf die Erstellungskosten auswirken und im Zusammenhang einer Neuordnung im Erdgeschoss zu optimieren wären. Die makroklimatische Qualität des Entwurfs ist aufgrund der großzügig begrünten Dachgärten sehr hoch, die jedoch Mittel für die Pflege erfordern. Die Kompaktheit der Baukörper bewegt sich auf Grund der offen konzipierten Bauweise eher im durchschnittlichen Bereich.

Das Projekt entwickelt ein neues Ensemble, das den Bezug zum innerstädtischen Kontext sucht – und findet dies sehr bewusst, selbstbewusst und auch selbstverständlich.

Die hochwertige Qualität der architektonischen Gestaltung, der Freiräume sowie Wohnungen und deren differenzierter Dialog versprechen eine dem Ort in der Innenstadt Eberswalde sehr angemessene Lösung mit eigener Atmosphäre

## Variante C



Die Arbeit positioniert ihre Baumasse folgerichtig an der Friedrich-Ebert-Straße und gliedert sie durch eine räumliche Fuge (Durchwegung) in einen Kopfbau an der Ecke Puschkinstraße und einen straßenbegleitenden Baukörper entlang der Friedrich-Ebert-Straße. Die zwei Baukörper – in der Erdgeschoßzone drei Baukörper – verhindern eine monotone Straßenfront. Durch die vorwiegend 5-geschossige Ausbildung der Neubauten kann die Baumasse entlang der Straße positioniert und eine Bebauung in die Tiefe vermieden werden. Mit dem Zurücktreten der Neubebauung an der östlichen Ecke, zur Bibliothek hin entsteht ein kleiner Platz als Entree / Auftakt zur öffentlichen Durchwegung Am Kienwerder. Besondere Beachtung findet der Vorschlag, an dem Kubus der Bibliothek mit einem Café anzuschließen.

Die Ausbildung einer Passage im Kopfbau wird Bezug zur Trasse des Weinberggrabens aufgenommen und zugleich allseitig erschließbare gewerbliche Flächen geschaffen.

Die Anordnung einer überdachten Stellplatzanlage im rückwärtigen Bereich des östlichen Neubaus wird für folgerichtig gehalten. Die Zufahrt über den Weg Am Kienwerder wird jedoch kritisch betrachtet (Konflikt Fußgänger – motorisierter Verkehr). Auch wenn die hohe Anzahl von ebenerdigen Stellplätzen auf der „multifunktionalen Fläche“ im Blockinneren aus Sicht der Wohnungswirtschaft positiv bewertet wird, wäre eine andersartige Freiraumnutzung zumindest eines Teils dieser Fläche zu begrüßen. Die Tiefgarage im westlichen Baukörper bietet für interessierte Nutzer eine Alternative zu den offen oder überdachten Stellplätzen. Alle Wohnungen können unmittelbar von der Stellplatzebene mit einem Aufzug erreicht werden.

Das Angebot verschiedener Wohnungsgrößen wird positiv bewertet. Die Wohnungsgrundrisse sind sehr funktional. Das Verhältnis von Nutzfläche zu Verkehrsfläche bewertet die Jury sehr positiv. Außen liegende Treppenhäuser mit großflächigen Fenstern sind aus wohnungswirtschaftlicher Sicht und aus betriebstechnischen sowie aus Brandschutzgründen sehr günstig. Es ist zu hinterfragen, ob die dargestellte Höhendifferenzierung auch eine korrespondierende Differenzierung in der Geschosshöhe des obersten Geschosses erfahren sollte. Die Jury regt an, zumindest den westlichen Baukörper um ein Staffelgeschoss zu erhöhen, mit dem ein Angebot an hochwertigem Wohnen geschaffen werden könnte. Im westlichen Neubau könnte durch eine angemessene Verkleinerung des Lichthofs auf einen Erschließungskern verzichtet werden. Der Vorschlag zur Verwendung eines hellen Ziegelmauerwerks wird positiv bewertet.

Der Entwurf schafft mit einer aus den Prinzipien des rationellen Bauens abgeleiteten Konstruktion eine sehr hohe Anzahl von Wohnungen (150 WE) und ermöglicht die Errichtung von bis zu 174 Kfz-Stellplätzen und weiteren 150 Fahrradstellplätzen. Eine wirtschaftliche Errichtung des Entwurfs erscheint möglich. Die kompakten Baukörper mit einer Ausrichtung nach Südwesten bieten beste Voraussetzungen für eine Niedrigstenergiehaus-Bauweise.

## Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Die Planung leistet einen Beitrag zur Erhaltung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereiches Stadtmitte. Er trägt zur Revitalisierung des Stadtzentrums bei und zur Stabilisierung und Entwicklung der Wohnfunktion im Stadtzentrum.

Die Planung bereitet Eingriffe in die Bodenfunktion und in das Grundwasser vor, erhöht den Versiegelungsgrad der Innenstadt. Die Planung dient dem Grundsatz Innenentwicklung vor Aussenentwicklung.

Durch die kompakte, dichte Bebauung sind lufthygienische und klimatische Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Planung generiert zusätzlichen Verkehr und führt zum Verlust einer extensiv gestalteten innerstädtischen Grünfläche mit Baumbestand.