

# PRÄSENTATION VORZUGSVARIANTE

FESTLEGUNG FÜR DIE WEITERE ENTWURFSBEARBEITUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 427  
„HEEGERMÜHLER STRASSE 14“

# AUSZUG LUFTBILD – ORTSTEIL WESTEND



**Situation :**  
Städtebaulich ist das Gebiet ein Konglomerat der verschiedensten Nutzungsformen. Theoretisch können die Grundstücke in der Gemengelage gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowohl als Mischgebiet als auch als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Beabsichtigt ist aber die Einordnung als – Allgemeines Wohngebiet. Das Grundstück ist frei von Baulasten 1

# ANALYSE DES GRUNDSTÜCKS



## Grundstücksspezifik :

- Befindet sich genau in Sichtachse der 4spurigen Straße vom Zentrum bzw. Bahnhof
- Weist eine starke Durchgrünung auf und war parkähnlich angelegt (Villa mit Park)
- Umliegende Bebauung zeigt sehr gemischte Strukturen

## Schlussfolgerung :

- keine zwingende geschlossene Bebauung
- In Bezug zur Sichtachse unbedingt eine Betonung der Baukörper
- Möglichst viel Grünfläche

# BEBAUUNGSVORSCHLAG

Das Grundstück befindet sich in exponierter Lage an der B167 im Grenzbereich zwischen dem Stadtteil Westend und dem Innenstadtbereich. Es ist der „Eingang“ zum Stadtteil Westend bzw. dokumentiert den Beginn der Innenstadt mit dem Hauptbahnhof.

Damit bietet sich der Standort in besonderer Weise an, den städtebaulichen Charakter mit entsprechender Anzahl an Geschossen fortzuschreiben.

Damit der städtische Charakter realisiert werden kann, sind die Gebäude zwingend mit der geplanten Geschosshöhe herzustellen.

Entspricht auch den Empfehlungen :

- INSEK
- Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020

**7geschossiger  
Baukörper  
(Plus Staffelgeschoss)**

**6geschossiger  
Baukörper  
(Plus Staffelgeschoss)**

Die 6 bzw. 7geschossigen (plus je 1 Staffelgeschoss) Einzelhäuser werden hintereinander liegend zur Heegermühler Straße platziert. Damit ergibt sich ein großer Freiraum zwischen den Häusern der unterirdisch als Tiefgarage genutzt wird. Dieses ist in Form von 2 Mittelgaragen geplant.

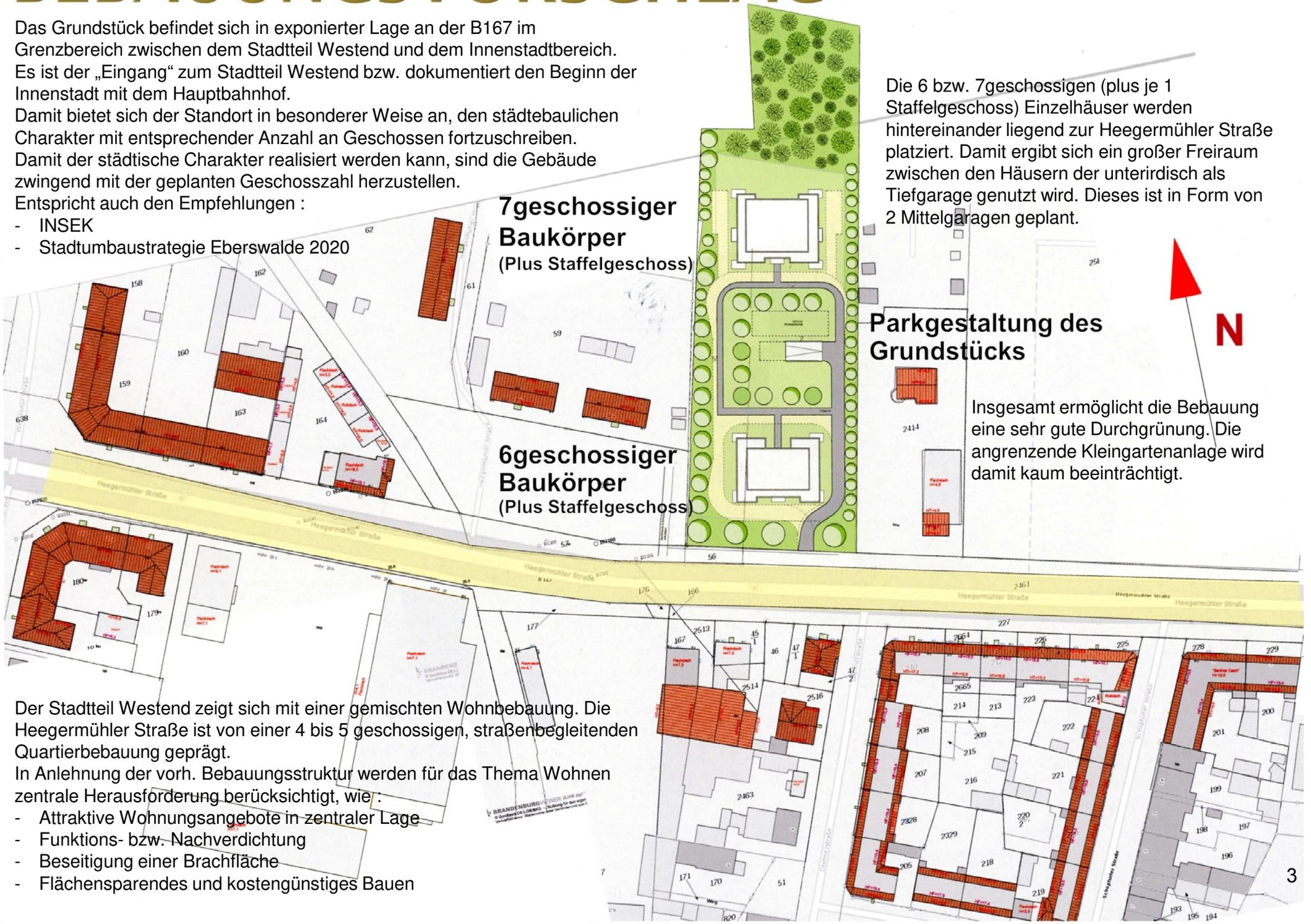
**Parkgestaltung des  
Grundstücks**

Insgesamt ermöglicht die Bebauung eine sehr gute Durchgrünung. Die angrenzende Kleingartenanlage wird damit kaum beeinträchtigt.

Der Stadtteil Westend zeigt sich mit einer gemischten Wohnbebauung. Die Heegermühler Straße ist von einer 4 bis 5 geschossigen, straßenbegleitenden Quartierbebauung geprägt.

In Anlehnung der vorh. Bebauungsstruktur werden für das Thema Wohnen zentrale Herausforderung berücksichtigt, wie :

- Attraktive Wohnungsangebote in zentraler Lage
- Funktions- bzw. Nachverdichtung
- Beseitigung einer Brachfläche
- Flächensparendes und kostengünstiges Bauen



Blick von Nord-West

6 Geschosse mit Staffelgeschoss

7 Geschosse mit Staffelgeschoss

# STÄDTEBAULICHE 3D-ANIMATION

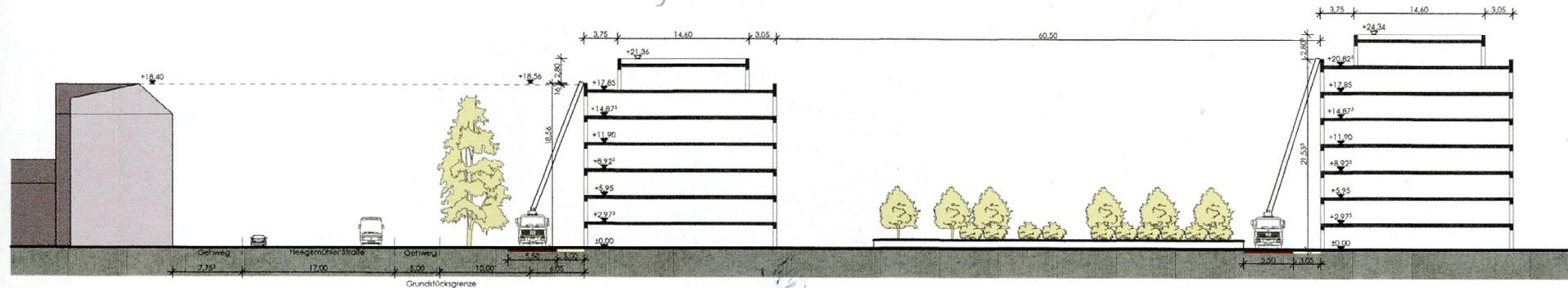
6 Geschosse mit Staffelgeschoss

7 Geschosse mit Staffelgeschoss

Blick von Ost / Brücke Bahnhof

# STÄDTEBAULICHE HÖHENENTWICKLUNG

Systemschnitt



Blicke vom Dach des Staffelgeschosses des 8 geschossigen Gebäudes



Blick nach Nord



Blick nach Ost

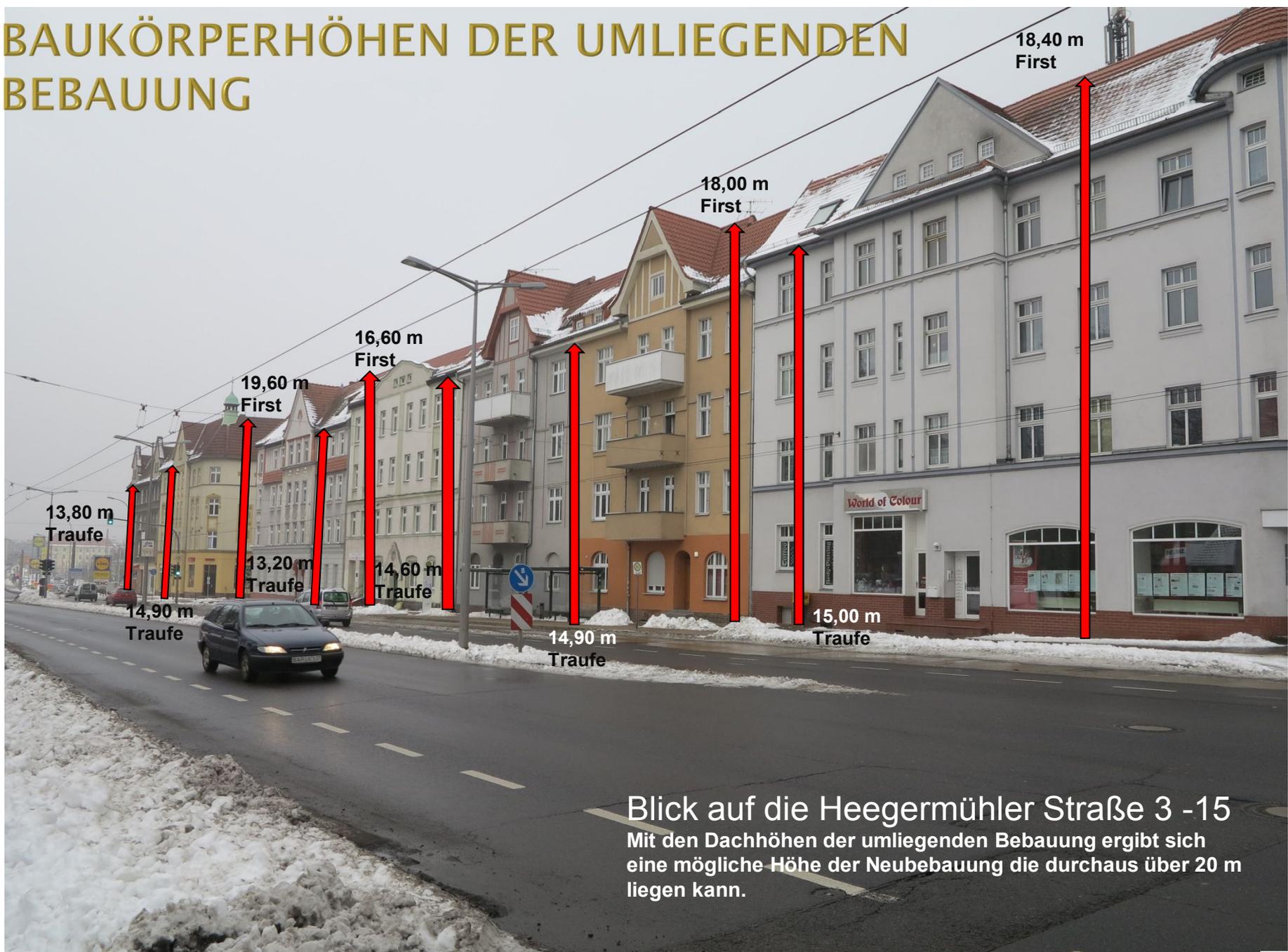


Blick nach Süd



Blick nach West

# BAUKÖRPERHÖHEN DER UMLIEGENDEN BEBAUUNG



Blick auf die Heegermühler Straße 3 -15  
Mit den Dachhöhen der umliegenden Bebauung ergibt sich eine mögliche Höhe der Neubebauung die durchaus über 20 m liegen kann.

# STÄDTEBAULICHE 3D-ANIMATION



Blick von Ost / Brücke Bahnhof

# STÄDTEBAULICHE 3D-ANIMATION



Blick vom „Wilden Eber“

# STÄDTEBAULICHE 3D-ANIMATION



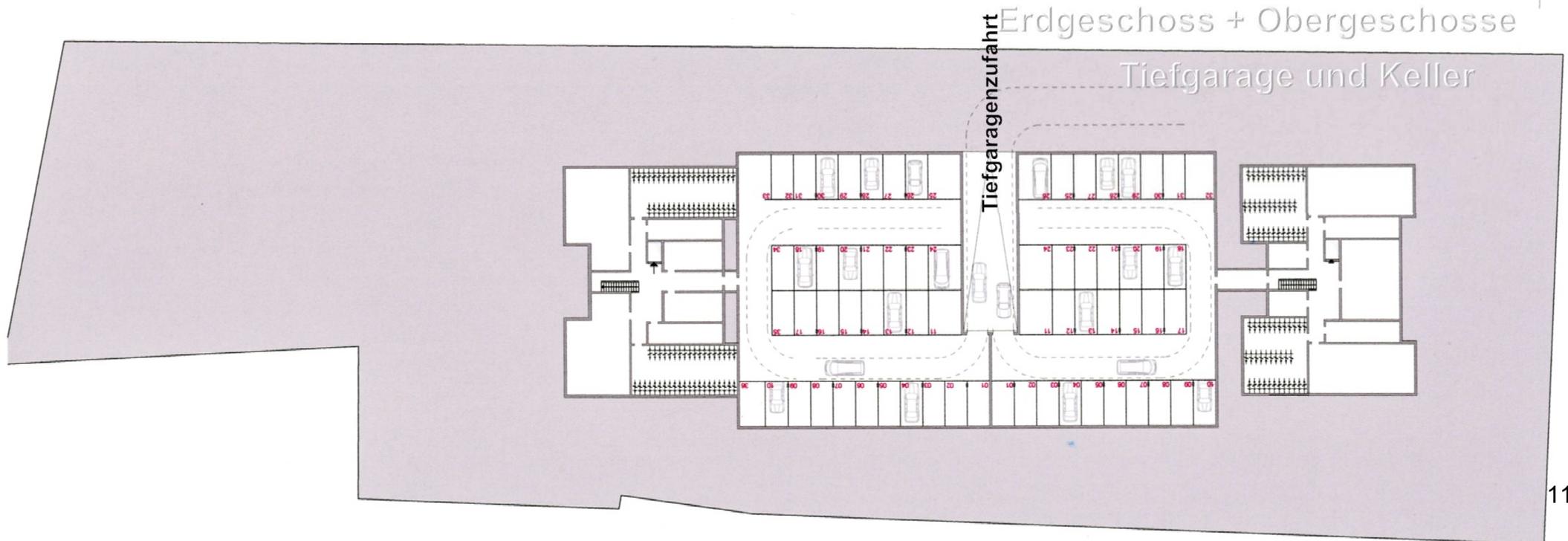
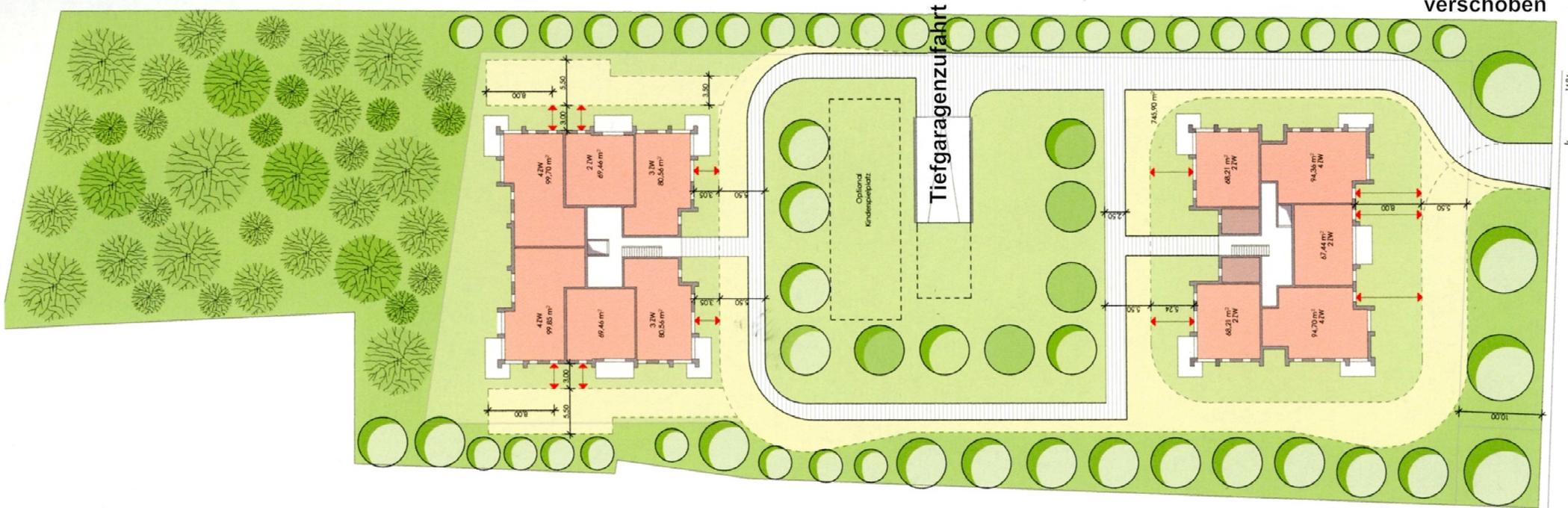
Blick Triftstraße

# STÄDTEBAULICHE 3D-ANIMATION



# SYSTEMGRUNDRISS

vorh. Grundstückszufahrt  
verschoben



# B-Planentwurf

## Nutzung des Grundstücks :

- Anrechenbare Grundstücksfläche ca. 7.530 m<sup>2</sup>
- Bebauung mit insgesamt ca. 70 Wohnungen
- (2 x 35 Wohnungen in den Punkthäusern)
- Alle Wohnungen barrierefrei (Stufenlos von der Straße in die Wohnung, einschl. Balkonnutzung)
- Alle Wohnungen mit Aufzug bis Keller und zur Tiefgarage
- Ca. 70 Tiefgaragenplätze (pro Wohnung der Punkthäuser 1 Stellplatz)
- **Alle Wohnungen sind – Mietwohnungen.**

## Baurealisierung :

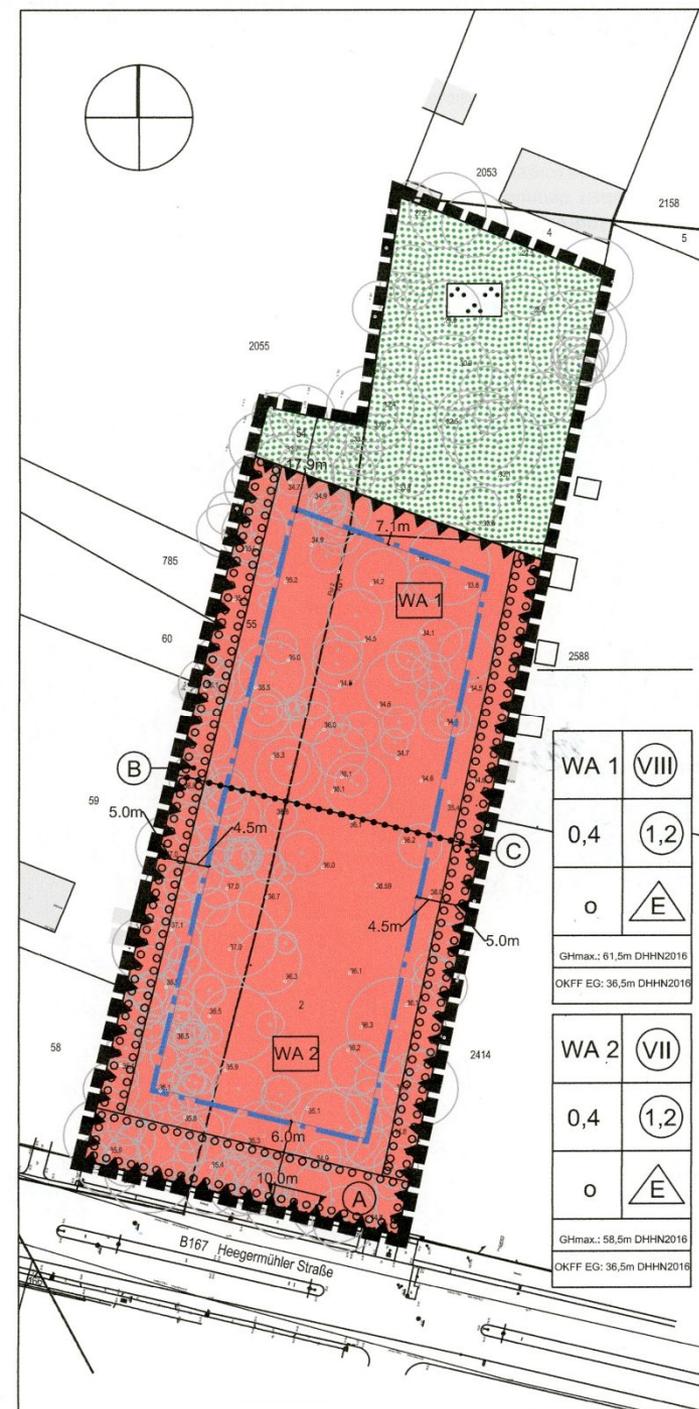
### GRZ

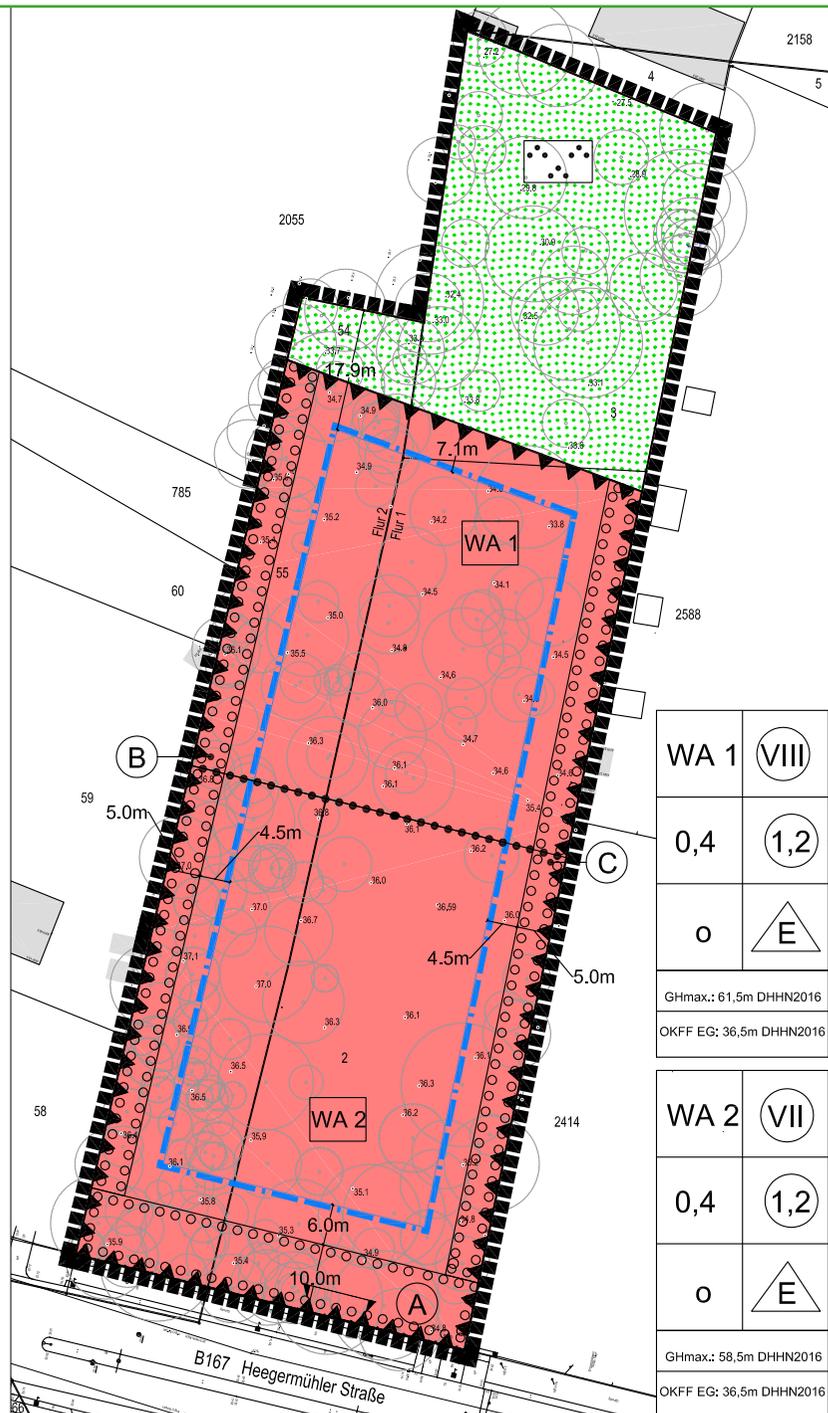
7.530 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ergibt bei GRZ 0,4 zul. bebaubare Hauptfläche von 3.781 m<sup>2</sup>. Benötigt 3.585 m<sup>2</sup> inkl. Tiefgarage.

### GFZ

Geschossflächen (GFZ) - geplant ca. 8.900 m<sup>2</sup> < 9.036 m<sup>2</sup> zulässige Geschossfläche.

- Möglicher frühester Baubeginn 04/2018
- Einreichung Bauantrag 01/2018, Parallelplanung zum B-Planverfahren – enge Abstimmung zum Verfahren notwendig
- Vergabe Planungsauftrag bis 10. 2017 (Bau, Statik, Haustechnik)
- Gleitende Ausführungsplanung und Ausschreibung
- Fertigstellung 06.2019





Grünfläche mit Parkcharakter

Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

VII: Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Staffelgeschoss

VIII: Erdgeschoss, 6 Obergeschosse, Staffelgeschoss

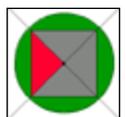
Offene Bebauung (o) mit Einzelhäusern (E)

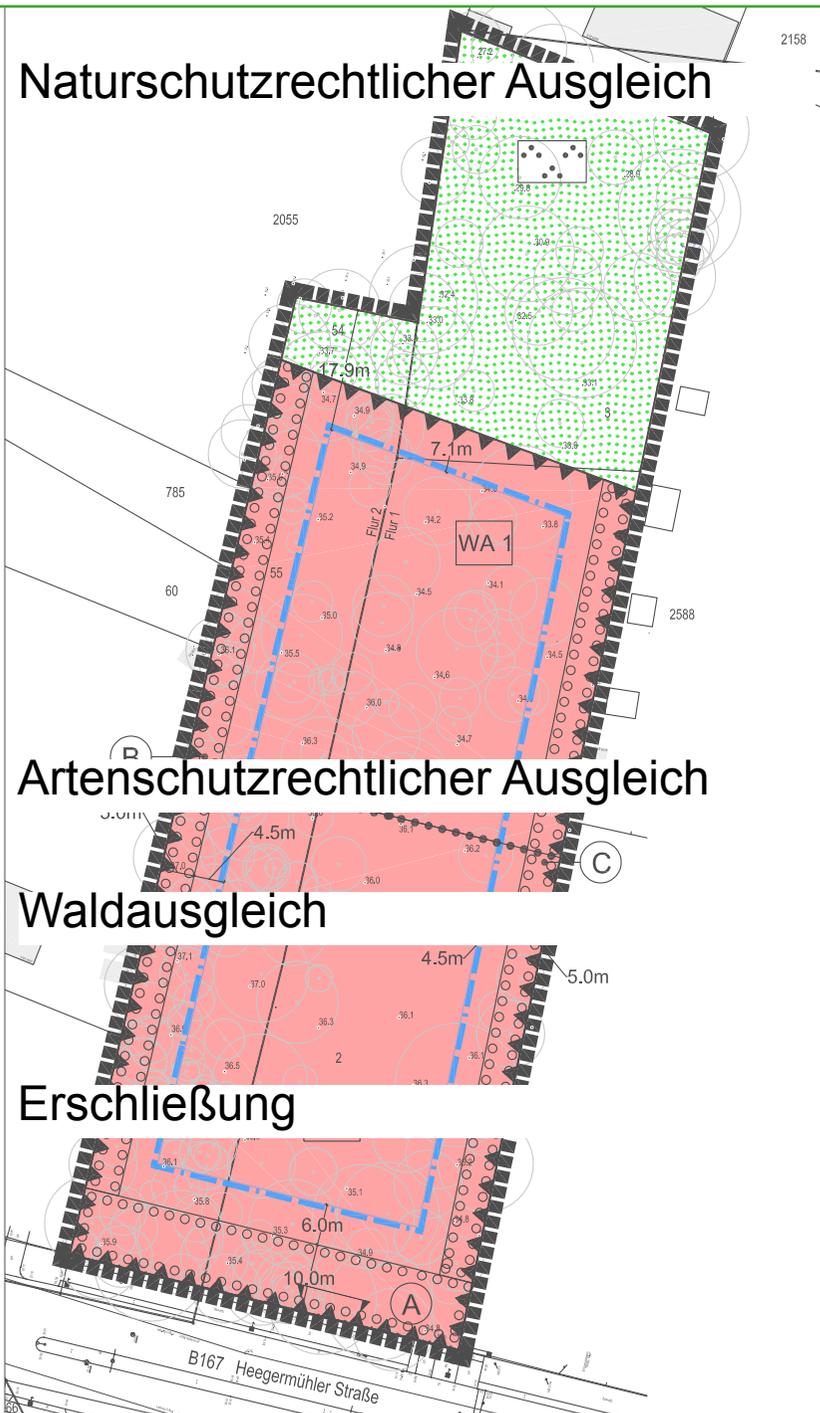
Passive Schallschutzmaßnahmen

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Waldausgleich

Zu- und Ausfahrt Tiefgarage





- erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches zur Wiederherstellung des parkähnlichen Charakters
- Pflanzmaßnahmen  
Grünfläche: Park für Aufenthalt und Kommunikation  
Fläche (A): 5 großkronige Bäume  
Flächen (B/C): Hecke mit Bäumen und Sträuchern  
WA1 / WA2: mindestens 10 Laubbäume  
Dachbegrünung  
Intensivbegrünung der Tiefgarage (mind. 50 v.H.)
- Niederschlagswasserversickerung
- Nisthilfen für Mauersegler in den Gebäuden
- Waldverbesserungsmaßnahme im Stadtwald von Eberswalde auf einer Fläche von 0,77 ha
- Ruhender Verkehr in der Tiefgarage
- Zufahrt / Ausfahrt der Tiefgarage ist ausschließlich über den festgesetzten Bereich zulässig

