

**Anlage 2** zur Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“  
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

ASWU-Sitzung: 11.02.2020

StVV-Sitzung: 27.02.2020

**Vorhabenbeschreibung**

## Vorhabenbeschreibung

Eigentümer: Kupferhammer Quartier GmbH (KHQ)

Projektentwickler: SITUS GmbH Grundstück+Projekt

Städtebau: FIRU GmbH

Landschaftsplanung: LANDA GmbH

Datum: 14.01.2020

Bauvorhaben: Wohnbauvorhaben  
mit ca. 260 Wohneinheiten und Kleingewerbe  
auf dem ehemaligen Werkgelände der Hufnagelfabrik  
zwischen Kupferhammerweg und Finowkanal

### 1. Vorhabenbeschreibung mit Kenngrößen zur Nutzung

Planungsgrundstück:

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Kupferhammer Quartier GmbH.

Projektbezeichnung: „Hufnagel Quartier“

Planungskonzept Grundsätze, Eckdaten, Städtebauliches Konzept:

Grundsätze:

- Bebauung des ehemaligen Werksgeländes der Hufnagelfabrik mit Wohnungsbau und gewerblichen Gebäuden neben der ehemaligen Villa
- Wahrung und Ertüchtigung der Denkmale (Schornstein/Kesselhaus und Waggonaufzug) und Planung von Platzsituationen im Bereich dieser Denkmale.
- Verbindung der Denkmale (Schleuse/Wehr/Schornstein/Waggonaufzug/Villa/historische Stützmauern) mit einem „Denkmalpfad“.
- Maximale Erhaltung des historischen Baumbestandes

Eckdaten Wohnungsbau:

ca. 20 Häuser als Geschosswohnungsbau

ca. 3 - 4 Geschosse am Kanalufer

ca. 4 - 5 Geschosse zum Hang

Eckdaten gewerbliche/soziale Bauten:

2 Gewerbebauten als seitliche Ergänzung der historischen Villa  
ggf. als Bürogebäude oder Kita

Verkehr und ruhender Verkehr:

Erste Zufahrt ab Kreuzung Kupferhammerweg über Bestandszufahrt

Zweite Zufahrt ab Kupferhammerweg (Richtung Schleuse, rechts rein, rechts raus)

Wohnbereich als autoarme Zone (nur für Einsatzfahrzeuge und Anlieferung)

Parkdeck in Randlage (am Bahndamm)

ca. 2-3 Geschosse

## **2. Geschätzte WE Anzahl**

ca. 260 Wohnungen (ca. 5.750 qm bebaute Fläche, 24.000 qm BGF)  
davon:  
ca. 200 WE mit bewährtem Wohnungsmix  
ca. 60 WE in besonderen sozialen Wohnformen (z.B. Servicewohnen für Senioren)

## **3. Stellplatzanzahl**

ca. 260 KFZ-Stellplätze  
1: 1 für WE bis 100 qm,  
1: 2 für WE ab 100 qm,  
1: 0,2 für besondere WE – z.B. Seniorenwohnen

## **4. Aussage zum Wohnungsbau (Miet- und/oder Eigentumswohnungen / sozialer Wohnungsbau)**

Die geplanten Wohnungen sollen als Mietwohnungen bzw. anteilig als Eigentumswohnungen vermarktet werden.

Im Konzept berücksichtigt sind besondere soziale Wohnformen wie z.B. Servicewohnen für Senioren bzw. betreute Wohnformen (Hierzu kann der Investor auf vielfältige Referenzen in einem Stadtprojekt in Berlin Buch verweisen – Ludwig Hoffmann Quartier).

Sozialer Wohnungsbau im Sinne von gefördertem Wohnbau ist nicht geplant.

## **5. Erschließung (öffentlich/privat)**

Die verkehrliche Erschließung (Ringstraße) inklusive begleitender Wege und Beleuchtung ist als öffentliche Erschließung (Flächen mit öffentlicher Widmung) geplant und an den Kupferhammerweg angebunden.

Im Weiteren sind die Stichstraßen und Wege (incl. Beleuchtung) zu den Gebäuden sowie die Plätze an den Denkmalen privat.

Dies gilt auch für den o.g. „Denkmalpfad“ auf dem privaten Grundstück.

## **6. Einsatz von erneuerbaren Energien**

Der Einsatz von erneuerbaren Energien ist ein wesentlicher Aspekt bei der Planung sowie des Betriebes der Wohnanlage.

Da durch die besondere Lage des Grundstückes zwei der üblichen Alternativenergieträger nicht oder nicht ausreichend zur Verfügung stehen - Wind und Sonne - sollen für die energetische Versorgung insbesondere Geothermie/Aquathermie sowie der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes (BHKW mit Pelletbefeuerung in die Planung aufgenommen werden. Zu prüfen ist hierfür eine umweltfreundliche Anlieferung per Lastkahn oder die Belieferung durch einen regionalen Pellethersteller, um die Transporteffizienz zu optimieren.

Ziel ist die weitgehende energetische Autarkie des Wohnbauprojektes.

Hierzu sind bereits Abstimmungen mit einem erfahrenen Fachplanungsbüro aufgenommen worden.

## **7. Bauweisen / Baustoffe**

Für das Wohnbauvorhaben wird im Rahmen der Planung ein gesondertes Nachhaltigkeitskonzept entwickelt.

Ziel ist eine Erstellung der Wohngebäude mit traditionellen und natürlichen Baustoffen und deren Verarbeitung mit modernen Technologien – z.B. als Holz-Modulbauweise und Gründächer mit optimaler Regenrückhaltung.

Durch einen hohen Grad der Vorfertigung kann die Bauzeit optimiert werden und auch hier ist ggf. eine ökologisch sinnvolle Baustellenlogistik über den Finowkanal zu realisieren.

*Stand: 17.01.2020*

*Anlagen:*

*Städtebaulicher Entwurf - Vorzugsvariante*

# Bebauungsplan "Hufnagel•Quartier Eberswalde"

Verfahrenstand: Städtebaulicher Entwurf (FIRU)

**Vorzugsvariante**



## Planungsgrundsätze:

- Bebauung des ehemaligen Werks-  
geländes der Hufnagelfabrik
- Wahrung und Ertüchtigung der  
Denkmale
- Verbindung der Denkmale
- maximale Erhaltung des historischen  
Baumbestandes

## Eckdaten Wohnungsbau:

- ca. 20 Wohngebäude (W)
- ca. III - IV Geschosse am Kanalufer
- ca. IV - V Geschosse zum Hang

## Eckdaten gewerbliche /soziale Bauten

- ca. 2 Gewerbebauten (G)

## Verkehr und ruhender Verkehr:

- 1 Parkdeck mit II - III Geschossen
- ca. 260 Stellplätze
- Haupterschließung (6m breite Straße)

## Geschätze WE Anzahl

- ca. 260 Wohnungen (ca. 5.750m<sup>2</sup>  
bebaute Fläche, 24.000m<sup>2</sup> BGF)  
davon:
- 200 WE mit bewährtem Wohnungsmix
- 60 WE in besonderen sozialen  
Wohnformen (z.B. Servicewohnen für  
Senioren)

