

**Bericht über die Gründe für die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete
"Zentrum Eberswalde-Finow"**

**Arbeitsgruppe für Stadtplanung
i.A.
der Stadt Eberswalde-Finow und dem
den Sanierungsträger (GSW)**

März 1992

Anlage 6 zur Satzung der
Stadt Eberswalde - Finow über
die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes
"Zentrum Eberswalde - Finow"

Inhalt

Bericht über die Gründe für die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete.

1. Verfahren bis zur förmlichen Festlegung
2. Gründe für ein Sanierungsgebiet
3. Städtebauliche Mißstände und Sanierungsziele
 Untersuchungsergebnisse und Ziele der Sanierung und Erneuerung
4. Gründe für die förmliche Festlegung
5. Wahl des umfassenden Verfahrens
6. Weiteres Verfahren, Durchführbarkeit

Städtebauliche Rahmenplanung - Nutzungskonzept

Karte Sanierungsgebiet

Karte Rahmenplanung - Nutzungskonzept

Bericht über die Gründe für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Zentrum Eberswalde-Finow"

1. Verfahren bis zur förmlichen Festlegung

1.1 Die in der Karte gekennzeichneten Gebiete der Innenstadt Eberswalde wurden als städtebauliche Problemgebiete ermittelt.

Durch Beschluß der Gemeinde wurden sie am 27.9.90 zu Untersuchungsgebieten im Sinne § 141 BauGB (bzw. § 28 Abs. 3 BauZVO) erklärt ("Vorbereitende Untersuchungen"). Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht entsprechend § 138 wurde hingewiesen.

Mit dem Beschluß wurde die Vorbereitung der Sanierung eingeleitet. Die Untersuchungen erfolgte in drei Abschnitten: Gebiet 1: Kernstadt, Gebiet 2: nordwestliche Innenstadterweiterung, Gebiet 4: südwestliche Innenstadterweiterung. (Zusätzlich zum Gebiet 4 wurde vom Gutachter der Block 5a (Grabowstraße Ecke Eisenbahnstraße) untersucht. Er schließt daß Gebiet Eisenbahnstraße zum Industriegebiet hin ab.)

Der Bezug zur Gesamtstadt, sowie eine Grundlage zur Bewertung der Mißstände und Schwächen und zur Abwägung öffentlicher und privater Belange wurde mit Hilfe des Stadtentwicklungsplans hergestellt.

1.2 Die Sanierungsziele und ein erster Rahmen der Planung wurden in Zusammenarbeit mit den Ausschüssen der Stadtverordnetenversammlung und der Gemeindeverwaltung aufgestellt.

Sanierungsziele, Rahmenplanung und erforderliche Maßnahmen sind der Öffentlichkeit vorgestellt und mit den Bürgern und Bürgerinnen erörtert.

Anregungen und Bedenken werden entgegengenommen und berücksichtigt.

Betroffene Behörden, Stellen und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 139 BauGB beteiligt.

2. Gründe für ein Sanierungsgebiet

Übergreifendes Ziel der Stadtentwicklung ist die Stadt mit den gewachsenen Zentren für die Funktion als Mittelzentrum wieder aufzubauen. Die Größe der Stadt und ihre Bedeutung für die Region, ihr möglicher Einflußbereich im Umfeld machen es erforderlich, den Ort der zentralen Funktion zu konzentrieren. Aufgrund der Geschichte, der Lage und noch erhaltenen Funktion kann dieser Ort nur der historische Kern der Stadt Eberswalde einschließlich Teilen der Vorstädte sein.

Aus diesem Grund werden Teilbereiche der Untersuchungsgebiete 1, 2 und 4 zu einem Planungsbereich zusammengefaßt. Es erstreckt sich über die Kernstadt und die angrenzenden Teile der Vorstädte des 18. und 19. Jahrhunderts. Die Kernstadt war über Jahrhunderte "Markort" und ganz allgemein, Kommunikationszentrum dieses Siedlungsgebietes im Lande Brandenburg. Ihre topographischen Merkmale, am Hang, im Tal der Schwärze und am Finowkanal machten sie erkennbar, auffindbar, einmalig und unverwechselbar. Der relativ kleine Kern und die Kraft als Zentrum hatten zentrale Funktionen sich in die Vorstädte hin ausdehnen lassen. Der Zustand heute, die Zerstörungen im Kern und die abgerissene Verbindung zwischen Kern und Vorstädten machen eine Neuordnung entsprechend der genannten Aufgaben erforderlich.

Gleiche städtebauliche Ziele und gleiche Merkmale der Funktion und Strukturschwäche müssen dazu führen, diesen Bereich einheitlich vorzubereiten und zügig durchzuführen.

Es wird daher vorgeschlagen, diesen Planungsbereich aus den Teilbereichen der Untersuchungsgebiete als ein zusammenhängendes Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung ist zur Gewährleistung der Stabilisierung und des Ausbaus des Zentrums unerlässlich.

Für alle drei Untersuchungsgebiete fallen Teilbereiche nicht unter die förmliche Festlegung. Ihre städtebaulichen Mißstände (Substanzschwäche) sind im Rahmen des Allgemeinen Städtebaurecht, der Bauordnung und Einzelförderungsprogrammen zu beheben. Der städtebauliche Zusammenhang zu den Gebieten der förmlichen Festlegung ist durch die Rahmenplanung gewährleistet.

3. Städtebauliche Mißstände und Sanierungsziele

Die vorgefundenen Mißstände im Sinne des § 136 und die Sanierungsziele sind detailliert dem Kartenmaterial und den Berichten über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen der drei Gebiete zu entnehmen. Aus den Bereichen über die drei Gebiete werden hier die für das Sanierungsgebiet relevanten Teile als Begründung zusammengefaßt zitiert (Untersuchungsergebnisse und Sanierungsziele).

Für die Durchführung der Untersuchung und die Bestimmung der Sanierungsziele waren die folgenden **städtebaulichen Entwicklungsziele** Grundlage (Stadtentwicklungsplan der Stadt Eberswalde-Finow):

"Die Stadt mit den gewachsenen Zentren und Siedlungsschwerpunkten ist schrittweise für ihre Funktionen als Mittelzentrum für den Nordraum von Berlin (Raum nördlich von Berlin, d.V.) für ihre Aufgaben als Kreiszentrum eines künftigen Großkreises funktionsfähig zu machen."

"Die zentralen Funktionen der Stadt sind durch verstärkte Entwicklung im Innenbereich und komplexe Sanierung zu stärken - (Stadterhaltung und Stadterneuerung)."

"Dabei ist durch gezielte Zuordnung von zentralen Einrichtungen, kombiniert mit gestalterischen Maßnahmen, eine Aufwertung und Belebung der historischen Stadtzentren - Eberswalde und Finow zu erreichen."

"Förderung des Innerstädtischen Wohnens" als Teil der.
"Erhaltung und Weiterentwicklung der Attraktivität der Stadt als Wohnstandort unter intensiverer Einbeziehung des Qualitätsmerkmals 'naturnahes Wohnen'".

"Durch verstärkte Maßnahmen im Bereich der Freiflächengestaltung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll das Waldstadt-Image wieder gewonnen werden."

Untersuchungsergebnisse und Ziele der Sanierung und Erneuerung:

Stadtgestalt

Ergebnis

Die Stadtgestalt der drei Untersuchungsbereiche unterscheidet sich.

Die Kernstadt (Kern des Untersuchungsbereichs 1) hat einen mittelalterlichen Stadtgrundriß (Bauten meist aus dem vorigen Jahrhunderts) der durch die Lage am Hang beeinflusst wird. Die Untersuchungsgebiete 2 und 4 sind Vorstädte des 18. und 19. Jahrhunderts.

Infolge von Kriegs- und Nachkriegszerstörungen ist der mittelalterliche Grundriß in Auflösung begriffen. In Teilen ist kaum mehr das Straßennaster zu erkennen. Das Zentrum ist heute geprägt durch große Freiflächen (Plätze, Grünanlagen, Brachflächen wechselnder Nutzung)

Erhalten sind die äußeren "Schalen" (teils außerhalb der historischen Mauer), wenn auch in ihrer Substanz schwer geschädigt. Die Bebauung mit all ihren

Nebengebäuden ist teils sehr dicht. Im Bereich außerhalb der Mauer werden die Innenbereiche der Blöcke Gärten gleich.

Zwischen Vorstädten und Kern fließt die Schwärze durch eine Grünanlage. Sie ist als die Gestalt bestimmendes Element kaum vorhanden. Die bauliche Verbindung zwischen Vorstädten und Kern entlang der Friedrich-Ebert-Straße ist aufgrund der Kriegs- und Nachkriegsschäden abgerissen.

Die Vorstädte laufen zu ihren Rändern hin unstrukturiert aus (geringe Bebauungsdichte, späte Fertigstellung des Straßennetzes). Die Blöcke an der Eisenbahnstraße sind dicht bebaut. Ausnahmen sind die beiden großen Blöcke mit großen Gartenbereichen und ehemaliger industrieller Nutzung und dem Block mit Gärten zur Schwärze. Die Eisenbahnstraße hat in der Regel einen geschlossenen Rand aus 3-4-geschossigen Wohn-/ Gewerbebauten der Gründerzeit und einige wenige Neubauten der Nachkriegszeit. Der sich zur Eisenbahnstraße hin öffnende Karl-Marx-Platz ist mit Wohnhäusern umbaut, an der einen Seite steht frei die Kirche. Die Schicklerstraße hat als erste Stadterweiterung durch ihre teilweise noch 1-2-geschossige Bebauung ein altes Bild bewahrt, dem angesichts der Verluste historischer Substanz hoher Wert zukommen wird.

Durch den Neubau der Brücke über den Finowkanal, die Neuanbindung der Eisenbahnstraße, Bergerstraße und Breite Straße sowie durch jüngste Ausbaumaßnahme der Bollwerkstraße entstand eine städtebaulich unbefriedigende Eingangssituation von Norden in die Kernstadt.

Ziel

Sicherung und Wiederherstellung der die Stadtgestalt bestimmenden Grundelemente, Straßen, Plätze, Gärten und Parks. Rekonstruktion der öffentlichen und privaten Räume, des **historischen Stadtgrundrisses**. Eindämmung des Verfalls der Häuser, der Auflösung des Stadtgrundrisses. Wiederherstellung der Verbindung zwischen der Kernstadt und den Vorstädten. Herstellen einer für die Kernstadt adäquaten Eingangssituation von Norden (verkehrliche Neuordnung).

Behutsames Instandsetzen und Modernisieren der noch vorhandenen historischen Strukturen der Kernstadt (Häuser, Werkstätten, Mauern, Gärten, Straßen, Wasserläufe). Ergänzung durch Neubau, damit insgesamt die geschlossene zusammenhängende Struktur des Kernes wieder erlebbar wird.

Ausbau des Kernes als "Markt/ Kommunikationsschwerpunkt, damit für den Bewohner und Besucher das Zentrum der Stadt erkennbar und erlebbar wird. Die Besonderheit von als Eberswalde "Kleines Zentrum am Hang zum Wald, an der Schwärze, am Finowkanal" muß herausgehoben werden.

Die Neugestaltung der Platz-, Park- und Brachflächen zugunsten des historischen Stadtgrundrisses wird Bauten modernen Charakters und neuer Nutzung auf historischem Stadtgrundriß entstehen lassen. Ein neues Eberswalde auf historischem Grund. Die Nutzung und Gestalt dieser Neubauten dienen neben der Wiederherstellung des Kernes, der Verbindung von Kernstadt und Vorstädten.

Die Kernstadt wird in Zukunft wesentlich durch die Neubauten und ihre Einpassung in die alte Struktur geprägt, während die Vorstädte die eigentlichen Gebiete mit historischer Baustruktur sind.

Die Bauten der Vorstädte werden modernisiert, zu enge Hofsituationen behutsam verbessert. Die großen Blöcke bieten Möglichkeiten der inneren Verdichtung für

Wohnungsbau und soziale Infrastruktur. Dabei ist darauf zu achten, daß ihr "grüner" Charakter nicht zerstört wird.

Die Grünanlage entlang der Schwärze muß Teil der Stadt werden. Fluß und Stadtkörper müssen in jederzeit erlebbarer Beziehung zu einander stehen. Die Besonderheit der Stadtgestalt des Kerns wird entscheidend durch den Fluß mit seinem Grünzug und die Hanglage bestimmt.

Bevölkerung

Ergebnis

Der Anteil junger bzw. alter Menschen ist im Gebiet höher als in der Gesamtstadt. Dies liegt einmal an der Größe der Wohnungen (großer Anteil von Kleinstwohnungen) und an der ehemaligen Vergabep Praxis von Neubauwohnungen. Erfahrungsgemäß hat der Wunsch im Gebiet wohnen zu bleiben hohe Präferenz, wenn sich die Ausstattung und bei Bedarf die Chance auf eine größere Wohnung ohne zu hohe Mietsteigerungen verbessert.

Ziel

Erhaltung der Wohnnutzung trotz des notwendigen Ausbaus der Zentrumsfunktion. Entwicklung eines interessanten Wohnstandorts für verschiedene Altersgruppen durch Instandsetzung, Modernisierung und Neubau von Wohnungen und die deutliche Verbesserung des Wohnumfeldes.

Frühzeitige Beteiligung der Bevölkerung (Eigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner) an den Planungen und Maßnahmen. Dem noch zu erstellenden Sozialplan, sind Grundsätze aus der Erfahrungen mit ähnlichen Gebiete mit auf den Weg gegeben.

Bei der Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans kommt den folgenden Grundsätzen Bedeutung zu:

Vertrauen und Zuversicht aller Mieter, Beschäftigten, Pächter, Betriebsinhaber und Einzeleigentümer in die Entwicklung ihrer Stadt müssen erhalten und gestärkt werden;

Die Gebietsbindung der Bewohner und Eigentümer soll bewahrt und gefördert werden;

Der Verwahrlosung und Zerstörung bewohnter und vorübergehend leerstehender Gebäude soll entgegengewirkt werden;

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind grundlegend zu verbessern. Dabei sollen alle Möglichkeiten einer behutsamen Erneuerung des Wohnbestandes ausgeschöpft werden;

Die Mietpreisentwicklung soll für die Bewohner tragbar bleiben;

Die Ausstattung der Wohnungen ist soweit wie möglich den Wünschen und Möglichkeiten der Bewohner anzupassen.

Den vorhandenen Betriebsinhabern muß weitgehend Sicherheit geboten werden, damit sie sich längerfristig einrichten können und Arbeitsplätze aus Gründen der Stadterneuerung nicht verloren gehen.

Im Sanierungsgebiet müssen Beratungs- und Betreuungsstellen eingerichtet werden.

Mieter, Pächter, Beschäftigte, Betriebsinhaber, Eigentümer sollen entsprechend ihrer Betroffenheit nach einem abgestuften Konzept am Erneuerungsprozeß mitwirken.

Nutzung

Maß der Nutzung

Ergebnis

Das Maß für die Überbauung der Grundstücke (GRZ) entlang der Eisenbahnstraße, sowie in den nicht zerstörten Teilen der Kernstadt liegt zwischen 0,4 und 0,6. Die Höhe der Randbebauung liegt durchschnittlich zwischen 3 und 4 Geschossen. Die Bebauung der Blockinnenbereiche besteht aus Anbauten und Schuppen, teilweise Seitenflügeln, die Höhe der Bebauung ist entsprechend. In der historischen Kernstadt ist der Anteil nur 1 bis 2 -geschossiger Häuser insbesondere im Randbereich (ehemals Mauer) groß.

Große Teile der historischen Kernstadt liegen aufgrund von Kriegsschäden brach (Zwischennutzungen), bzw. bestehen als qualitativ unterschiedlich zu bewertende Grünflächen. Die großen Blöcke an der Eisenbahnstraße bzw. Puschkinstraße haben große Freiflächen unterschiedlicher Qualität und Nutzung im Innenbereich.

Die Art und das Maß der Nutzung entsprechen nicht der Bedeutung die dem Grundstück im Innenbereich aufgrund ihrer Lage und Funktion im öffentlichen Interesse zu kommen.

Ziel

Wiederbebauung der brachgefallenen Blockflächen, speziell im Kernstadtbereich, d.h. Erschließen der inneren Reserve. Jedoch Berücksichtigung eines qualitativ vollen Wohnens, Arbeitens und Einkaufens. Das Maß der Nutzung von GRZ=0,6 und GFZ=1,6 (in Anlehnung an die Maximalwerte von Besonderem Wohnen laut Bau NVO) sollte nur in Einzelfällen überschritten werden. In den Randbereichen des Sanierungsgebietes insbesondere der Vorstädte wird es zur Ausweisung von WA und den entsprechenden Maximalzahlen der GRZ und GFZ kommen. Aufgrund der historischen Struktur bzw. der Stabilisierung der Nutzung als zentralen Ort (Einzelhandel) können in Einzelfällen Ausnahmen der Überschreitung zu gelassen werden.

Wohnstätten

Ergebnis

Aufgrund der fehlenden laufenden Instandhaltung während der letzten 60 Jahre, besteht ein hoher Instandsetzungsbedarf. Insbesondere in den Randbereichen der Kernstadt hat die mangelhafte Instandhaltung zu starken Schäden an den Tragstrukturen und Hüllsystem geführt (Schäden insbesondere durch Feuchtigkeit in existenzbedrohendem Umfang). Hofbereiche sind zum Teil sehr überbaut (Garagen, Lagerflächen, gewerbliche Nutzungen). Wechselseitige Störungen sind vorhanden oder dann zu erwarten, wenn durch die allgemeine

Wirtschaftsentwicklung die Hofbereiche intensiv gewerblich genutzt werden. Das unmittelbare Wohnumfeld ist überwiegend mangelhaft.

Der Anteil an Einzelkohlöfen liegt bei 90%. 30% bis 70% der Wohnungen haben keine Bäder (teilweise nur Außentoiletten).

Es gibt einen hohen Anteil an kleinen Wohnungen (um 50 m²). Im Bereich der Vorstädte sind sie aus Teilungen großer Wohnungen entstanden, im Kernbereich sind es historisch kleinere Wohnungen.

Im schwergeschädigten Randbereich der Kernstadt gibt es einen hohen Anteil leerstehender Wohnungen.

Für fast alle Grundstücke bestehen Rückführungsansprüche privater Eigentümer, die noch nicht geklärt sind.

Ziel

Sicherung der Wohnfunktion im Kernbereich der Innenstadt und entlang der zentralen Versorgungsachse Eisenbahnstraße. Die Mischung von Arbeiten und Wohnen ist gewollt, unverhältnismäßige Störungen sind zu beseitigen bzw. zu vermeiden

Erhaltung des Wohnraums in den historischen Gebäuden auch wenn nicht in jedem Einzelfall heute gültige Normen anzuwenden sind.

Behebung der Instandsetzungsmängel, behutsame Modernisierung der Wohnungen. Für die Bewohner tragbare Mietpreisentwicklungen.

Erhaltung der historischen Substanz. D.h. in einzelnen Fällen Rekonstruktion von Bauteilen und ganzen Häusern mit den entsprechend hohen Kosten. Dieser hohe Aufwand im Einzelnen sollte im öffentlichen Interesse geleistet werden. Förderungen, Unterstützungen werden nötig. Die Aufgaben die dem Kern obliegen sind nur zu lösen, wenn die Eigenart des Kerns erhalten bzw. bewohnbar wiederhergestellt wird. Die alten kleinen Häuser sind wesentliche Elemente der Stadtgestalt, die die Eigenart bestimmt. Zusammenlegung bzw. Wiederzusammenlegung von Wohnungen um einen besseren Wohnungsschlüssel (größere Wohnungen) zu erhalten.

Ausgleich des Wohnungsverlustes aufgrund der Zusammenlegungen/ Umnutzungen durch **Wohnungsneubau** auf den Freiflächen der Kernstadt, sowie in den Blockinnenbereichen der Großblöcke kommen.

Im Interesse wohnungsnaher Freiräume und Grünflächen ist der Abriß von gestalterisch und funktional weniger wertvollen Nebengebäuden abzuwägen.

Wirtschaftsstruktur, Arbeitsstätten

Ergebnis

Zerstörungen im Krieg und in der Nachkriegszeit und marktfeindliche politische Zielsetzung haben in der Innenstadt von Eberswalde zu einem offenen Gefüge geführt, das das Zentrum der Stadt nicht mehr eindeutig erkennbar und erlebbar macht.

An unterschiedlichen Orten der Kernstadt Eberswalde und seiner Vorstädte haben sich ohne Verbund untereinander unterschiedliche Gruppen von Läden und Büros eingerichtet, in denen nicht täglicher Bedarf gedeckt werden kann.

Laut Einzelhandelsgutachten gibt es bis zum Jahr 2000 (bei Angleichung der Kaufkraft an Werte in den alten Ländern) ein Flächendefizit von rund 35.000 qm Verkaufsfläche zu decken. Kurzfristig bedarf es eines Zuwachses von rund 14.000 qm. Neben der nicht ausreichenden Menge an Büro- Ladenflächen ist es die schlecht ausgestattete "Streusiedlung" zentraler Versorgungseinrichtungen, die es der Innenstadt unmöglich macht die Aufgaben zu erfüllen, die ihr aufgrund ihrer Lage und Funktion als zentraler Ort der Versorgung obliegen.

Die Betriebe in den Büros und Läden sind häufig in ihrer Entwicklung durch die für moderne Produktion und Konsumtion ungeeignete Art und Dimension der vorhandenen Einzelflächen ebenso behindert wie durch deren Lage zu einander.

Durch diese Mängel besteht im Hinblick auf die Stadtentwicklung eine Funktionsschwäche der Innenstadt.

Entlang der Eisenbahnstraße wird ein Großteil der Gebäude/ Innenhöfe von Handwerk/ Kleinindustrie (auch Brauerei) genutzt, deren Verträglichkeit im einzelnen zu überprüfen ist. Im gesamten Gebiet gibt es Grundstücke deren Nutzungen nach Art und Maß hier unangemessen sind (Garagen, Betriebshöfe, Lager, Brachen).

Ziel

Um ihre Aufgabe als Mittelzentrum gerecht zu werden, muß die Stadt wieder Zentrum der Versorgung mit Gütern und Diensten werden, muß sie "Markt" werden. Die Menge der zur Versorgung erforderlichen Flächen, aber auch deren Bedeutung, Funktion und Erreichbarkeit für die Bevölkerung macht eine Konzentration an hervorragender Stelle erforderlich. Der Ort soll aus historischen, Lage bedingten, stadtgestalterischen und funktionalen Gründen wieder der Kern der Altstadt von Eberswalde sein.

Für den Aufbau des Zentrums muß einer Entwicklung hin zu Flächenmärkten auch für zentrumsrelevante Güter und Dienste entgegengewirkt werden. Der Abfluß von Kaufkraft würde sonst die Zuwanderung wichtiger Einzelhandelsbetriebe ins Zentrum verhindern.

Die bestehenden Einrichtungen im Bereich Eisenbahnstraße, die heute zum beträchtlichen Teil zentrale Funktion haben, werden langfristig den Kern ergänzende Einrichtungen sein. Zwischen Kern und Eisenbahnstraße werden funktion verbindende Elemente einzufügen sein (Warenhaus?, Ladenpassage?). Sie werden den relativ kleinen Kern entlasten zugunsten der neben Gebäuden für Handel und Dienste notwendigen Häuser für kulturelle, soziale Einrichtungen und Verwaltungen. Mit ihnen werden die Konflikte die sich aus den Zielen für die Altstadt Eberswalde ergeben

- Ort zentraler Funktion
- Wohnort
- historischer Ort

abzubauen sein.

Entscheidend wird im Detail sein, mit welchen Schritten in welche Richtung begonnen werden kann. Dabei kommt der richtigen Platzierung von Konzentration des Angebotes (Warenhaus) große Bedeutung zu. Die "Perlenkette" entlang des Marktes, der Friedrich-Ebert-Straße und Eisenbahnstraße (bis Grabowstraße) darf

nicht zu lang werden. Um eine attraktive Einkaufszone zu schaffen, muß diese von Fußgängern bewältigt werden können.

Die heute großen Freiflächen der Kernstadt (qualitativ unterschiedliche Grünflächen, Brachen), müssen hierfür neu geordnet werden. Erhaltung eines Marktplatzes ist nötig. Die Sicherung und die Integration der Grünanlage in den wie dargestellten Stadtkörper muß betrieben werden.

Neuordnung der Flächen Gewerbe, Grünflächen.

Stabilisierung nicht-störender Handwerksbetriebe, Verlagerung/ Rückbau (Brauerei) störender Nutzungen.

Zusätzliche Härten für Gewerbetreibende und Beschäftigte sollen nicht entstehen.

Gemeinbedarf

Ergebnis

Die vorhandenen Gemeinbedarfsflächen müssen neu geordnet werden. Der Betriebshof der Stadtreinigung, des Gartenbauamtes in der Kernstadt im Wohngebiet ist ein Mißstand. Es besteht für den Gemeinbedarf (Soziales, Kultur, Verwaltung) ein Flächendefizit. Alle vorhandenen Einrichtungen bedürfen der Modernisierung, die Freiflächen der Verbesserung.

Ziel

Neben der zentralen Funktion für Einzelhandel wird die Kernstadt und ihre Ausläufer in die Vorstädte auch zentrale soziale, kulturelle und Verwaltungs Funktionen aufnehmen müssen.

Vorhandene Einrichtungen werden entsprechend den heutigen Erfordernissen in ihrer inneren Struktur modernisiert. Zusätzlich wird es insbesondere in der Kernstadt zu Neubauten kommen (Bebauung der Brachflächen) und in dem Bereich Eisenbahnstraße zu Umnutzungen vorallem alter Gewerbebauten (z.B. Eisengießerei).

Das Rathaus braucht insbesondere für die Verwaltung zusätzliche Räume, hierfür werden zentrale Flächen vorgehalten werden müssen.

Für störende Betriebsteile der Stadt wie den Betriebshof gilt das selbe wie für privatwirtschaftlich betriebene, sie sollten ausgelagert werden.

Für die Versorgung der Bewohner im Quartier sollten auch in der Kernstadt, und den Vorstädten entlang der Eisenbahnstraße quartiersnahe Kindereinrichtungen geschaffen werden. Sie müssen jedoch nicht immer im Sanierungsgebiet liegen. Ähnliches gilt für Freizeitstätten aller anderen Altersgruppen. Schulen im Sanierungsgebiet sind nicht nur für die Versorgung der Bewohner des Gebietes. Die Forstakademie, als Forschungs- und Lehranstalt wird einen Teilsitz im Zentrum behalten.

Für kulturelle Veranstaltungen, sollten neben kleinen Einrichtungen auch privater Eigentümer (Kleinkunst, Galerien), größere öffentliche Räumlichkeiten für wechselnde Nutzungen (Vortrag, Kino, Theater, Ausstellungen) geschaffen werden. Die Kirchen selbst und Räume der Gemeinde werden für kulturelle Veranstaltungen zur Verfügung stehen.

Landschaft/ Grünanlagen

Ergebnis

Die Kernstadt liegt am Hang, am Waldrand und am Finowkanal. Die Schwärze fließt zwischen Kernstadt und Vorstädten hindurch.

Die historisch enge Kernstadt ist durch Kriegszerstörungen und Zerfall, inzwischen durch große Frei- und Grünflächen unterschiedlichster Qualität gekennzeichnet. Neben dem Grünzug (Ammonpark) entlang der Schwärze gibt es den Pavillonplatz mit Baumbestand, die Freiflächen (Grasflächen) entlang der Friedrich-Ebert-Str. und die Brachflächen im nördlichen Bereich der Breiten Straße ohne jeden Aufenthaltswert.

Die noch vorhandenen Blockstrukturen zeichnen sich im Innenbereich meist durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Einige Ausnahmen im Randbereich haben Gärten.

Die Blöcke entlang der Eisenbahnstraße weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Es gibt auch im weiteren Bereich des Untersuchungsgebietes außer dem Karl-Marx-Platz keine öffentlichen Grünflächen. Im Bereich entlang der Schicklerstraße (und im weiteren Untersuchungsbereich 4) wird dies durch die Gärten im Inneren der Blöcke ausgeglichen. Durch den Block an der Puschkinstraße führt der verrohrte Weinberggraben unter dem grünen Innenbereich.

Es besteht für den gesamten Bereich ein Defizit an Kinderspielflächen.

Ziel

Die Neuordnung, der Rückbau der Kernstadt Eberswalde zum Zentrum der Stadt Eberswalde-Finow, wird den Verlust der meisten heutigen Freiflächen im Inneren der Kernstadt zur Folge haben. Die verbleibenden Freiflächen müssen zu qualitativ hochwertigere Grünflächen entwickelt werden (Grünwert (Biotop) und Erholungswert). Sie sollten netzartig einander zugeordnet sein. Die Wasserläufe sollten wesentliche Elemente des Netzes sein. Die Spezifik der Stadt, "Kleines Zentrum am Hang an der Schwärze" zu sein, sollte sich darstellen.

Die Blockinnenbereiche sollten teilweise der Öffentlichkeit erschlossen werden. Sie werden entsprechend heutigen Wohn- und Arbeitsverhältnissen mit mehr Freiflächen entwickelt (Entsiegelung). Nicht jede Lücke muß wieder bebaut werden.

Der Grünzug an der Schwärze soll aufgewertet und verlängert werden. Er soll den zu entwickelnden Grünzug Finowkanal mit dem Wald (Landschaftsschutzgebiet) im Süden verbinden. Hierbei sollte die Wiederherstellung des ehemaligen Mühlenteiches als ursprünglichen Endpunkt für Schwärze und Weinberggraben erwogen werden. Der Grünzug dient der Erholung und Unterhaltung. Fuß- und Radwegeverbindungen führen über ihn und durch einzelne Blockinnenbereiche. Die Neubebauung des Pavillonplatzes, sowie der Ebertstraße nimmt Rücksicht auf vorhandene Bäume.

Es wird zwei bedeutende Plätze geben: den Markt der Kernstadt, welcher neu zu definieren ist, und den Karl-Marx-Platz in der Vorstadt, der in seiner jetzigen Form zu stabilisieren ist. Daneben wird es verschiedene kleinere Plätze geben, die einzelne Quartiere und Straßenzüge mit bestimmen.

Kinderspielflächen werden in die Grünflächen integriert.

Verkehr

Ergebnis

Belastung und Funktionseinschränkungen des Stadtraums durch fließenden und ruhenden Verkehr wegen des sprunghaft angestiegenen Motorisierungsgrades. Es gibt einen hohen Anteil an Durchgangsverkehr (Bundesstraßen) durch die Eisenbahnstraße, die Bergerstraße, die Breite Straße, durch die Breitscheid- und Grabowstraße. Zu den Stoßzeiten kommt es zu Rückstaus/ Überlastungen des Straßenraums und zur Behinderung des Fuß- und Radverkehrs, des Wirtschaftsverkehrs und des Wohnanliegerverkehrs.

Die Verkehrssituation vor der Brücke über den Finokanal, zum Eingang der Kernstadt, ist in der heutigen Form, insbesondere städtebaulich, unbefriedigend. Sie ist für die Verkehrsführung unübersichtlich.

Jede scheinbar freie Fläche (Brachen) wird als Einstellplatz genutzt. Daneben gibt es Fehlnutzung (auch ortsbildstörend) von Grundstücken durch Garagenkomplexe.

Die Kernstadt und die Eisenbahnstraße sind gut durch das O-Busnetz angebunden.

Der Straßenzustand ist mittel bis ganz schlecht. Insbesondere die nachgeordneten Anliegerstraße weisen starke Mängel des Straßenbelags auf.

Ziel

Ziel ist eine verkehrsberuhigte Kernstadt, ein verkehrsberuhigtes Versorgungsband Kernstadt-Eisenbahnstraße und ein ungestörtes Wohnen. Ein Verkehrsentwicklungsplan für die Gesamtstadt ist zu erstellen.

Eine Fußgängerzone ohne Kfz-Verkehr ist für den Bereich des neubebauten Pavillonplatzes zu überlegen. Für die Innenstadtstraßen sollte Tempo 30 gelten, für Straßen und Wege mit vorwiegend Wohnnutzung Schrittempo.

Für den Durchgangsverkehr (Bundesstraßen) sind Konzepte zu finden. Die Frage von Umgehungsstraßen ist durch den Verkehrsentwicklungsplan endgültig zu klären. Die Eingangssituation in die Kernstadt von der Finowbrücke bedarf auch unter städtebaulichen Aspekten einer Neuordnung. Es gilt, daß sich der Verkehr dem Stadtraum anpaßt und nicht umgekehrt.

Neben den Einstellplätzen im Straßenraum, wird es Stellplatzanlagen geben müssen.

Eine Lösung des Einstellplatzproblems für Käufer, Besucher ist erfahrungsgemäß nicht zu finden. Je dichter größere Einstellplatzanlagen an der Kernstadt liegen, desto eher wird eine Verkehrsberuhigung aufgrund des Parksuchverkehrs unmöglich. Ein Parkleitsystem ist unabdingbar. Auch hierzu wird differenziert der Verkehrsentwicklungsplan Aussagen machen.

Eine Leistungsverbesserung des ÖPNV und eine attraktive Radwegeplanung soll einen Umstieg, eine IV-Verringerung anregen.

Quartiersgaragen für Anwohner sorgen für eine gewisse Entlastung einzelner engerer Hofbereiche. Einstellplätze für Anwohner im Innenbereich der Blöcke dürfen nicht zu Parkhöfen führen (Verschwinden der Garagenhöfe).

Zur Lösung der Verkehrsprobleme werden Ergänzungsgebiete nötig. Die genaue Lage ist in Abstimmung mit dem Verkehrsentwicklungsplan festzulegen (mögliches Gebiet: östlich der Mauerstraße).

Technische Infrastruktur/ Baugrund

Ergebnis

Das Elektrizitätsnetz muß modernisiert werden. Das Gasnetz wird auf Erdgas umgestellt. In Teilen der Kernstadt gibt es keine Straßenbeleuchtung.

Im Bereich der Kernstadt gibt es einen raschen Wechsel zwischen tragfähigem und nicht tragfähigem Baugrund. Es gibt mehrere Grundwasserebenen und artesische Austritte. Anfang des Jahrhunderts wurde deshalb ein Dränagesystem angelegt, das jedoch heute nur noch in Teilen funktionsfähig ist.

Viele Häuser stehen auf Pfählen

Ziel

Koordinierung der Modernisierung der Leitungsnetze mit insbesondere den größeren Neubauprojekten des Kernstadtbereichs.

Instandsetzung bzw. Erneuerung des Dränagesystems, um eine "gefahrlose" Bebauung auch im Kernstadtbereich, also dem Kernstück der Sanierung, überhaupt möglich zu machen. Hierfür müssen vorhandene Gutachten präzisiert werden und geforderte Maßnahmen rasch umgesetzt werden. Es muß eine geeignete Finanzierung gefunden werden.

4. Gründe für die förmliche Festlegung

Die dargestellten Untersuchungsergebnisse zeigen, daß wesentliche Teile der Untersuchungsgebiete durch städtebauliche Mißstände belastet sind.

Substanzbezogene Mißstandstatbestände des § 136 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1 BauGB sind mehr oder weniger gleichmäßig und dicht im gesamten Untersuchungsgebiet (alle Teilbereiche) verteilt nachgewiesen.

Für das zur Festlegung vorgeschlagene Gebiet zeigt sich darüber hinaus der Tatbestand einer Funktionsschwäche entsprechend § 136 Abs. 2 Nr. 2.

Veränderungen, Verbesserungen und Umstrukturierungen, wie sie mit den Sanierungszielen, den Leitbildern und Neuordnungskonzepten beschrieben sind, werden zur Behebung dieser Funktionsschwäche dringend erforderlich.

Das Ziel der Gemeinde, diesen Kernbereich wieder zum zentralen Ort des städtischen Lebens zu entwickeln, wird durch den Bestand, Zustand und die vorhandenen Funktionen von Häusern und Grundstücken und durch die Eigentumsverhältnisse erheblich beeinträchtigt.

Das Ziel den Kernbereich sowie seine Ausläufer in die Vorstädte als wirtschaftliches, kulturelles, politisches Zentrum für die Stadt Eberswalde-Finow wiederzugewinnen, sowie die Stabilisierung des Wohnorts Innenstadt (innere Reserven) und die Erhaltung eines Grünverbundes zu gewährleisten, macht es erforderlich, die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse einheitlich vorzubereiten und zügig durchzuführen.

Das Zusammentreffen der Mißstände nach § 136 Abs.2 Nr.1 (substanzbezogene) und 2 (funktionsbezogene) sowie dem öffentlichen Interesse diese einheitlich und zügig zu beheben, fordert die förmlichen Festlegung des beschriebenen Bereichs (§ 143.1).

Die detaillierten Untersuchungen haben desweiteren erkennen lassen, daß die Struktur (und damit deren Schwächen im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung) des Blockes Grabow-/ Eisenbahnstraße gleich denen des angrenzenden Untersuchungsgebietes sind. Es liegt daher, wie dort im öffentlichen Interesse, ihn ins Sanierungsgebiet einzufügen um ihn in die einheitliche Vorzubereitung und zügig Durchführung einzubeziehen.

Zur Ordnung des Verkehrs im Sanierungsgebiet und der Neuordnung der städtebaulichen Eingangssituation in die Kernstadt von Norden ist die Festlegung des Bereiches um die Brücke am Finowkanal als Ergänzungsgebiet (§142 Abs. 2) notwendig.

Die restlichen Bereiche der Untersuchungsgebiete werden außerhalb des besonderen Städtebaurechts und seiner besonderen Förderungsprogramme Stück für Stück modernisiert und weiterentwickelt. Ihre Einbindung in die städtische Gesamtentwicklung erfolgt über die normalen Planungen der Stadt. Die Rahmenplanungen für die Untersuchungsgebiete bieten hier eine erste Grundlage.

5. Wahl des umfassenden Verfahrens

In der Kernstadt und im Übergang zu den Vorstädten bestehen Mißstände und strukturelle Schwächen, die diesen Bereich erheblich behindern seine Aufgaben zu erfüllen, die ihm aufgrund seiner Lage und Funktion als zentraler Ort der Stadt Eberswalde-Finow obliegen. Gleichzeitig befindet sich ein großer Teil der Gebäude in diesem Bereich in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand.

Der ausgewiesene Bereich soll wieder der zentrale Ort der Betriebe und Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung von Eberswalde-Finow und Umland mit Gütern und Diensten des nicht täglichen Bedarfs sein. Er soll erneut wieder als soziale, kulturelle, politische Mitte von Eberswalde-Finow erlebbar sein. Die besondere Eigenart von Eberswalde (Lage, Landschaft, Geschichte) muß herausgearbeitet werden. Die Wohnfunktion soll erhalten und qualitativ verbessert werden.

Veränderte Handels-, Dienst- und Produktionsverhältnisse machen in diesem Kernbereich eine Neuordnung der bestehenden Strukturen und Neubau erforderlich. Die benötigten Flächen des einzelnen Betriebs ebenso wie die Flächen insgesamt, sind beträchtlich größer als die vorhandenen Flächen.

Die Neuordnung muß mit den noch vorhandenen historischen Resten der Stadtgestalt behutsam umgehen. Ein Zusammenhang und eine Einheit der Mitte von Eberswalde-Finow muß hieran vorsichtig wieder angeknüpft werden, ohne auch die jeweiligen Eigenarten von Kernstadt und Vorstädten verwischen zu lassen.

Die behutsame Neuordnung durch Umstrukturierung und Wiederbebauung großer Teile der Kernstadt erfordert

- den rücksichtsvollen Umgang mit Mietern und Pächtern, Bewohnern, Beschäftigten, Eigentümern;
- den behutsames Vorgehen mit den bestehenden Häusern und den Gruppen von Häusern, über die einzelne Parzelle hinaus;
- die Beachtung der Ensemblewirkung und daher die behutsamen Einpassung größerer Neubaukomplexe im Innenstadtbereich, möglichst auf (historischer) Parzellenstruktur
- nachbarliche Abstimmung;
- Grundstücksneuordnung;
- hohen Einsatz des rechtlichen Instrumentariums;
- relativ hohen Einsatz öffentlicher Mittel

Die Neuordnung wird in diesen Bereichen zu erheblichen Bodenwertsteigerungen führen.

Nach dem derzeitigen Stand der Kostenschätzung können die Finanzierungsmaßnahmen nur finanziert werden, wenn auch die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen zu deren Deckung eingesetzt

werden können. Eine Abschöpfung des durch die Sanierung bedingten Gewinns muß möglich sein.

Um ihn zu erleichtern, dürfen die Grundstücke für die Zeit der Umstrukturierung nur den sanierungsunbeeinflussten Wert haben.

Die z.T. sehr unterschiedlichen Interessen der Privateigentümer an ihren Grundstücken und das öffentliche Interesse, das Stadtzentrum wieder funktionsfähig zu machen, erfordert hohen Abstimmungsaufwand.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften können somit nicht ausgeschlossen werden, weil sie zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind und ohne sie diese voraussichtlich zumindest erheblich erschwert würden.

Die als Sanierungsgebiet festzulegenden Teile der Untersuchungsgebiete (siehe Zeichnung) müssen im umfassenden Verfahren durchgeführt werden.

6. Weiteres Verfahren, Durchführbarkeit

Die aus den Vorbereitenden Untersuchungen entstandenen Planungen bilden die Grundlage für die weitere zusammenhängende Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierung. Die Leitidee zum weiteren Vorgehen sind in der Karte "Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung" dargestellt.

Insbesondere für die Neubebauung der Kernstadt und die Einbindung in den städtischen Zusammenhang sind detaillierte Teilbereichskonzepte (z.B. städtebauliche Realisierungswettbewerbe) zu erstellen.

Die große Menge der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen wird einen längeren Zeitraum für die Durchführung notwendig machen.

Die Komplexität der Sanierungsmaßnahmen

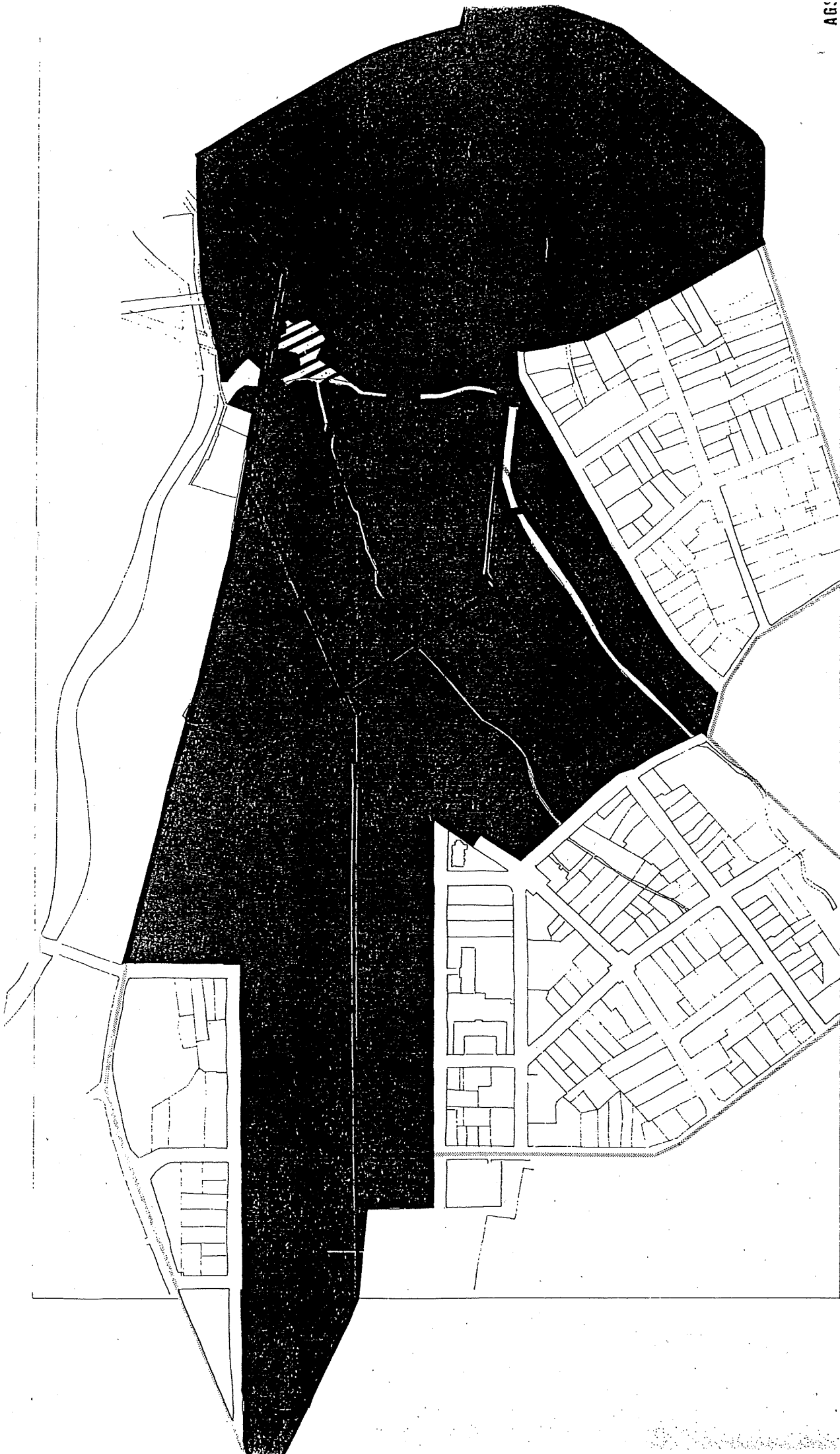
- Abbau der Funktionsschwäche;
- umfangreiche Umnutzungen von Flächen/ Neubau für die wiederzugewinnenden Cityfunktion;
- Stabilisierung/ Modernisierung der vorhandenen Bausubstanz
- Neuordnung des Verkehrs

machen es erforderlich, die Kernstadt und die Ausläufer in die Vorstädte förmlich festzulegen.

Innerhalb des einheitlich nach dem besonderen Städtebaurecht zu entwickelnden Gebietes wird es Schwerpunkte der Entwicklung geben, die vordringlich durchzuführen sind.

Es gilt auch Signale zu setzen, die auffordern und anreizen können, den Umfang des privaten Einsatzes erheblich zu verstärken, um so die "Zügigkeit" der Sanierungsmaßnahmen insgesamt zu beschleunigen.


Für die Betreuung und Steuerung der Schwerpunkte sind Sanierungsbeauftragte erforderlich.



EBERSWALDE - FINOW
 Untersuchungsgebiete 1, 2, 4
SANIERUNGSGEBIETE
 AGS Arbeitsgruppe für Stadtplanung
 Jahn/Pfeifer/Suhr Berlin-München
 im Auftrag des Sanierungsträgers (GSW)

 **Sanierungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet 1, 2, 4 ist ein
 bestehendes Siedlungsgebiet, welches
 in der Zukunft eine städtebauliche
 Neugestaltung erfährt. Die städtebauliche
 Neugestaltung erfolgt in Form von
 städtebaulicher Anpassung an neue
 Wohnverhältnisse, Erneuerung des
 öffentlichen Verkehrsnetzes,
 städtebauliche Erneuerung, Verbesserung
 der städtebaulichen Qualität,
 Erneuerung des öffentlichen Verkehrs
 und Erneuerung des öffentlichen
 Lebens. Die städtebauliche
 Neugestaltung erfolgt in Form von
 städtebaulicher Anpassung an neue
 Wohnverhältnisse, Erneuerung des
 öffentlichen Verkehrsnetzes,
 städtebauliche Erneuerung, Verbesserung
 der städtebaulichen Qualität,
 Erneuerung des öffentlichen Verkehrs
 und Erneuerung des öffentlichen
 Lebens.

 **Untersuchungsgebiete**

Städtebauliche Rahmenplanung

Das Konzept der Flächenverteilung ist zusammenfassend für die drei Untersuchungsbereiche in einem Plan (Nutzungskonzept) festgehalten.

Die Untersuchungen und abgestimmten Planungen der drei Gutachten zu den Untersuchungsbereichen sind im Einzelnen im Stadtplanungsamt einzusehen.

Alle Bauflächen sind grundsätzlich gemischt genutzte Flächen. Die Flächenzuordnung erfolgt in Anlehnung an die Nutzungskategorien im Sinne eines Flächennutzungsplanes. Sie werden durch das Mischungsverhältnis von Wohn- und Gewerbenutzung bestimmt.

(Die Nutzungskategorie WB wird hier bis an ihre Grenzen interpretiert. Bei Festlegungen in Bebauungsplänen wird dies zu präzisieren sein.)

Rahmenplan

Allgemeine Wohnbauflächen (WA, Anteil Handel/ Dienste bis 20%)

Auf diesen Flächen wird vorrangig gewohnt. Es gibt Läden und Werkstätten zur Versorgung der hier wohnenden Bevölkerung.

Alle Bewohner, die heute schon in der Kernstadt und den Vorstädten (Innenstadt) wohnen, sollten das auch in Zukunft können. Durch Verdichtung insbesondere in den Vorstädten wird es sogar zu einem gewissen Anstieg der Bewohnerzahl kommen. Menschen aller Altersstufen und Lebenszusammenhängen (Familien, Alleinstehende etc.) sollen in der Innenstadt Wohnungen und Wohnumfeld finden, die ihren Ansprüchen genügen.

Der Großteil der Vorstädte aber auch die Randbereiche der Kernstadt werdend als WA ausgewiesen.

Besondere Wohnbauflächen (WB, Anteil Handel/ Dienste bis 50%)

In dieser Flächenart überwiegt die Wohnnutzung bzw. sie hält sich mit der Gewerbenutzung die Waage. Gegenüber den allgemeinen Wohnbauflächen sind hier jedoch in höherem Maße Betriebe angesiedelt, die zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten des nicht täglichen Bedarfs dienen.

Dies wird langfristig der Charakter der Eisenbahnstraße, als Verlängerung und Ausläufer des unmittelbaren Zentrums und der Charakter einer Schale um die Kerngebietsflächen der Kernstadt sein.

Die Ausweisung auch heute abgeräumter Grundstücke als Grundstücke unter der Nutzungskategorie WB erklärt sich aus dem Gesamtzusammenhang der Kernstadt. Insgesamt sind überwiegend historische Mischstrukturen vorhanden, die die Grundlage der Entwicklung sein sollen.

Besondere Wohnbauflächen/ Mischgebiet (WB/MI, Anteil nicht-störendes Gewerbe bis 50%)

In dieser Flächenart überwiegt die Wohnnutzung bzw. sie hält sich mit der Gewerbenutzung die Waage. Gegenüber den Allgemeinen Wohnbauflächen und den Besonderen Wohnbau-

flächen - Handel/ Dienste sind hier in höherem Maße Handwerksbetriebe mit nicht-störender Produktion und nicht-zentrumsrelevante Handel- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt.

Diese Flächenart ist an der Bergerstraße zu finden.

(Diese Flächen befinden sich im Grenzbereich der Nutzungskategorien WB und MI. Bei der Festlegung in Bebauungsplänen oder einem Flächennutzungsplan muß die genaue Einordnung abgewogen werden.)

Kerngebietsflächen (MK, Anteil Handel/Dienste bis 80%

Der Bereich dieser Flächen übernimmt die Hauptaufgaben der Zentrumsfunktion.

Auf diesen Flächen werden vorrangig Betriebe zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten des nicht-täglichen Bedarfs (Einzelhandel, Gastronomie, Banken, Freie Berufe etc.) angesiedelt.

Dementsprechend hoch ist der Anteil gewerblich genutzter Fläche (in Einzelfällen und als Ausnahme bis 100%). Die Bruttogeschoßflächen müssen zu einem großen Teil auf den heutigen Freiflächen der ehemaligen Einkaufstraße und des Stadtkerns erst gebaut werden. Hierbei geht es sowohl um die Erstellung größerer Häuser (Warenhaus) als auch um ein vielfältiges Angebot kleiner und mittelgroßer Läden.

Gemeinbedarfsflächen

Neben der privatwirtschaftlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Diensten des nicht-täglichen Bedarfs werden in der Kernstadt auch kulturelle, soziale Dienste und Dienste der Verwaltung im Sinne eines Mittelzentrums anzubieten sein. Hierfür sind einzelne Flächen schon konkret ausgewiesen (Rathaus, Forstakademie etc.), andere werden in die Flächen für Handel/ Dienste integriert werden.

Vor allem in der Nähe der Wohnflächen/ in den Wohnflächenausweisungen bedarf es der Flächen zur Versorgung der anwohnenden Bevölkerung mit sozialer Infrastruktur (Schulen, Kindergärten etc.)

Die Gemeinbedarfsflächen an der Mühsamstraße müssen wohngebietsverträglich umgenutzt werden.

Landschaftsflächen und Grünanlagen

Die Kernstadt und ihre Vorstädte liegt am Hang zwischen Finowkanal und Wald (Landschaftsschutzgebiet).

Als Ausgleich für die wieder bebauten Freiflächen der Kernstadt sollten die Grünzüge zwischen Finowkanal und Wald entlang der Schwärze und des Weinberggrabens aufgewertet bzw. wieder hergestellt werden. Hierbei sollte auch die Wiederherstellung des ehemaligen Mühlenteiches als ursprünglichem Endpunkt der Wasserläufe erwogen werden.

Insbesondere in den Vorstädten und am Rand der Kernstadt wird es in den Innenbereichen der Blöcke private Gärten sowie öffentlich zugängliche Grünflächen geben.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen der Innenstadt müssen adäquat zu den Nutzungen der Quartiere verkehrsberuhigt werden (ruhiges Wohnen, gefahrloses Einkaufen). Einstellplatzanlagen sollten nicht zu eng an der Kernstadt liegen, da sie Parksuchverkehr anziehen.

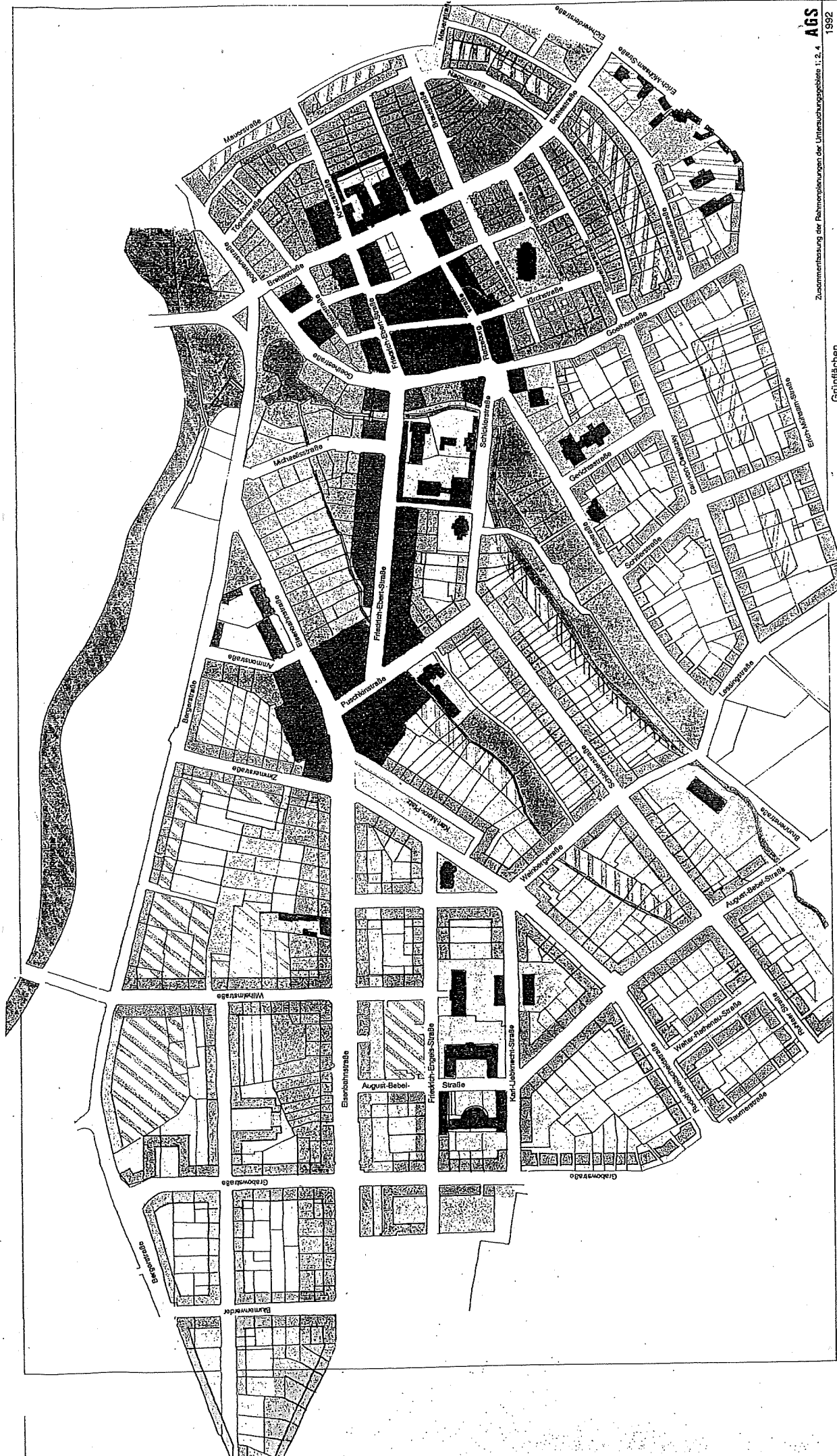
Für die Durchgangsverkehre auf den Bundesstraßen muß langfristig ein Konzept der Umgehung/Verringerung entworfen werden. Kurzfristig wird dem Verkehr zu signalisieren sein, daß er durch einen Bereich der Stadt fährt, der vorrangig der Nutzung als ruhigen Einkaufs- und Wohnort dient und der Durchgangsverkehr keinen Vorrang hat (Rückbau, Vorrang ÖPNV etc.)

Genauere Ausweisungen der Straßenflächen wird der Verkehrsentwicklungsplan darstellen.

Die technische Infrastruktur wird jeweils in Abstimmung gerade auch großer Projekte modernisiert und ausgebaut werden müssen. Auf die Besonderheit des Baugrunds (Grundwasserebenen) wird im Einzelnen einzugehen sein. Das Drainagesystem wird nach genauerer Analyse insgesamt erneuert werden müssen.












Aus stadtgestalterischer Sicht bedarf es der Neuordnung insbesondere

- des nördlichen Eingangsbereiches zur Kernstadt (Kreuzung Finowkanalbrücke)
- des Bereiches der ehemalige Töpferstraße (Brachflächen)
- des Pavillionplatzes
- der Friedrich-Ebert-Straße
- der Blöcke "hinter der Mauer", jenseits der Nagelstraße
- des Brauereiblockes
- der Blockbereiche an der Bergerstraße

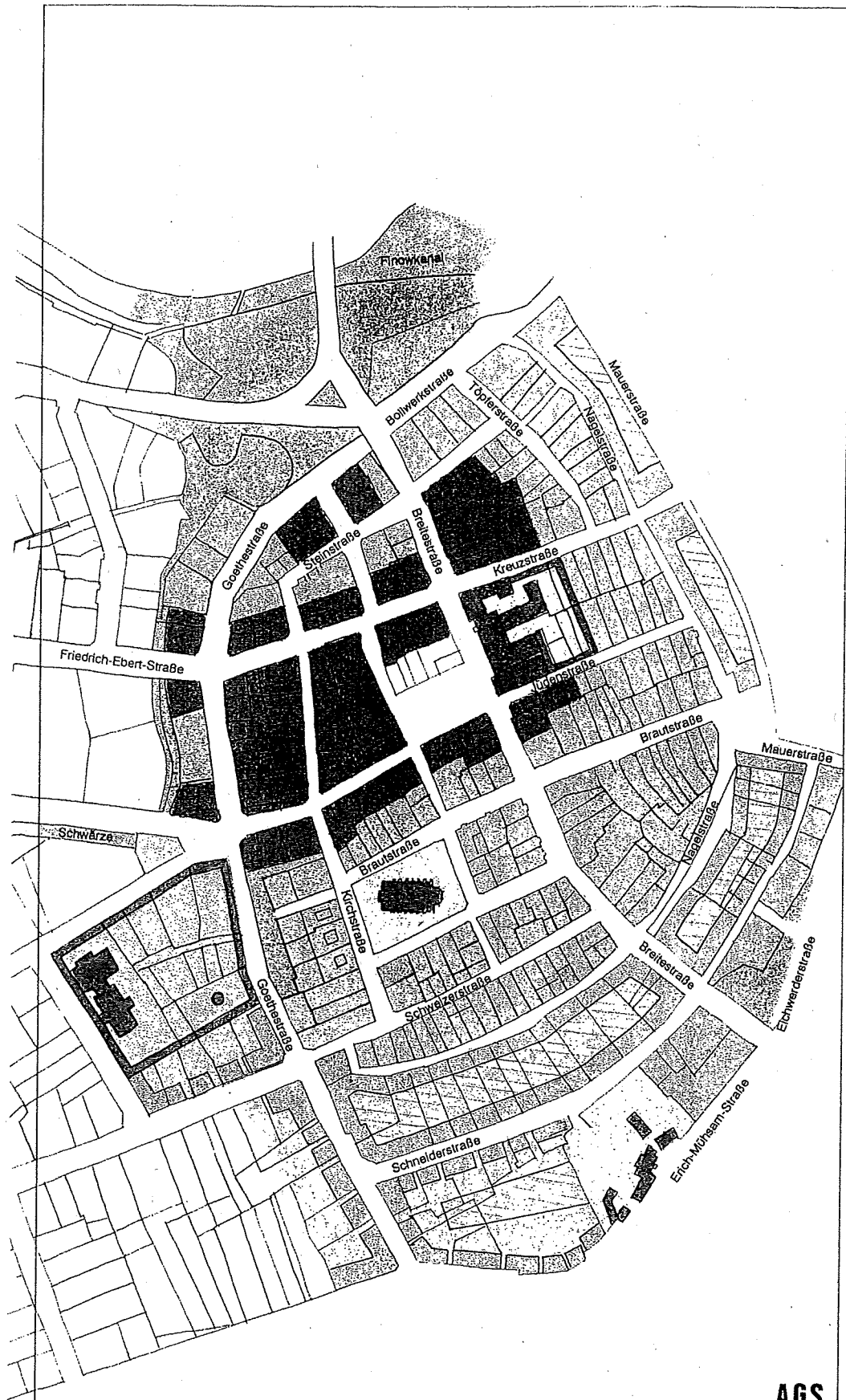


Zusammenfassung der Rahmenvorgaben der Untersuchungsgebiete 1, 2, 4
AGS
1982

EBERSWALDE - FINOW
Untersuchungsgebiete 1, 2, 4
RAHMENPLAN
NUTZUNGSKONZEPT
AGS Arbeitsgruppe für Stadtplanung
Jahr/Platz/Suhr Berlin-München
im Auftrag des Sanierungssträgers (GSW)

| | | | |
|---|---|---|--|
|  Bauflächen |  Besondere Wohnbaufläche/ Mischgebiet (WB/M) Anteil nicht-störendes Gewerbe <50% |  Gemeinbedarfsflächen |  Grünflächen |
|  Allgemeine Wohnbauflächen (WA) Anteil Handel/Dienste <20% |  Kerngebiet (MK) Anteil Handel/Dienste <80% |  Gemeinbedarfsflächen (Umnutzung) |  Parkanlagen, Grünzüge |
|  Besondere Wohnbaufläche (WB) Anteil Handel/Dienste <50% |  Gemeinbedarfsflächen (Umnutzung) |  Blockgärten | |

Original Maßstab 1:2000



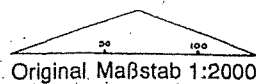
AGS

1992

EBERSWALDE - FINOW
 Untersuchungsgebiete 1, 2, 4

RAHMENPLAN
 VARIANTE Kernstadt

AGS Arbeitsgruppe für Stadtplanung
 Jahn/Pfeifer/Suhr Berlin-München
 im Auftrag des Sanierungsträgers (GSW)



77

Eberswalde - Untersuchungsgebiete

| | |
|---------------------------------------|---------|
| 1 Kernstadt | 36.0 ha |
| 2 nordwestliche Innenstadterweiterung | 16.5 ha |
| 4 südwestliche Innenstadterweiterung | 23.6 ha |
| | ----- |
| | 85.1 ha |

Eberswalde - förmliche Festlegung

| | |
|---------------------------------------|---------|
| 1 Kernstadt | 27.0 ha |
| 2 nordwestliche Innenstadterweiterung | 12.8 ha |
| 4 südwestliche Innenstadterweiterung | 10.1 ha |
| | ----- |
| | 49.9 ha |

d.h. 58.6% der

ohne Straßenflächen

Einwohner Sanierungsgebiete

| Block | gesamt | bis 17 bzw. 14 Jahre* | Anteil | älter 65 | Anteil |
|------------------|---------|--------------------------|--------|----------|--------|
| Sanierungsgebiet | 4055 | | | | |
| 1 gesamt | 980 | | | | |
| 2 gesamt | 1900 | 376 | 19,8% | 241 | 12,7% |
| 21 | 5 | 1 | 20,0% | 0 | 0,0% |
| 22 | 304 | 63 | 20,7% | 44 | 14,5% |
| 23 | 433 | 97 | 22,4% | 49 | 11,3% |
| 24 | 486 | 90 | 18,5% | 73 | 15,0% |
| 26 | 322 | 58 | 18,0% | 39 | 12,1% |
| 28 | 350 | 67 | 19,1% | 36 | 10,3% |
| 4 gesamt | 1175 | 184 | 15,7% | 208 | 17,7% |
| 41 | 452 | 81 | 17,9% | 71 | 15,7% |
| 42 | 97 | 13 | 13,4% | 16 | 16,5% |
| 43 | 171 | 28 | 16,4% | 30 | 17,5% |
| 44 | Gewerbe | | | | |
| 45 | 207 | 31 | 15,0% | 30 | 14,5% |
| 45a | 139 | 10 | 7,2% | 45 | 32,4% |
| 415 | 109 | 21 | 19,3% | 16 | 14,7% |
| Gesamtstadt | | | 20,6 | | 10,2 |

*Bereich 2 bis 17 Jahre, Bereich 4 bis 14 Jahre

Wohnungen

| Block | WE |
|------------------|------|
| Sanierungsgebiet | 2046 |
| 1 gesamt | 550 |
| 2 gesamt | 959 |
| 21 | 2 |
| 22 | 145 |
| 23 | 214 |
| 24 | 245 |
| 26 | 177 |
| 28 | 176 |
| 4 gesamt | 537 |
| 41 | 189 |
| 42 | 37 |
| 43 | 75 |
| 44 | - |
| 45 | 100 |
| 45a | 86 |
| 415 | 50 |