

Städtebauliche Machbarkeitsstudie für die Grundstücke Eberswalde Ecke Spechthausener Straße

**zur BV/0323/2020 „Bebauungsplan Nr. 527 ‚Finowtal‘
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V.“**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt am 01.12.2020



Städtebauliche Machbarkeitsstudie für die Grundstücke Eberswalder Straße Ecke Spechthausener Straße in Eberswalde

Christoph Wessling
insar PartG, Berlin

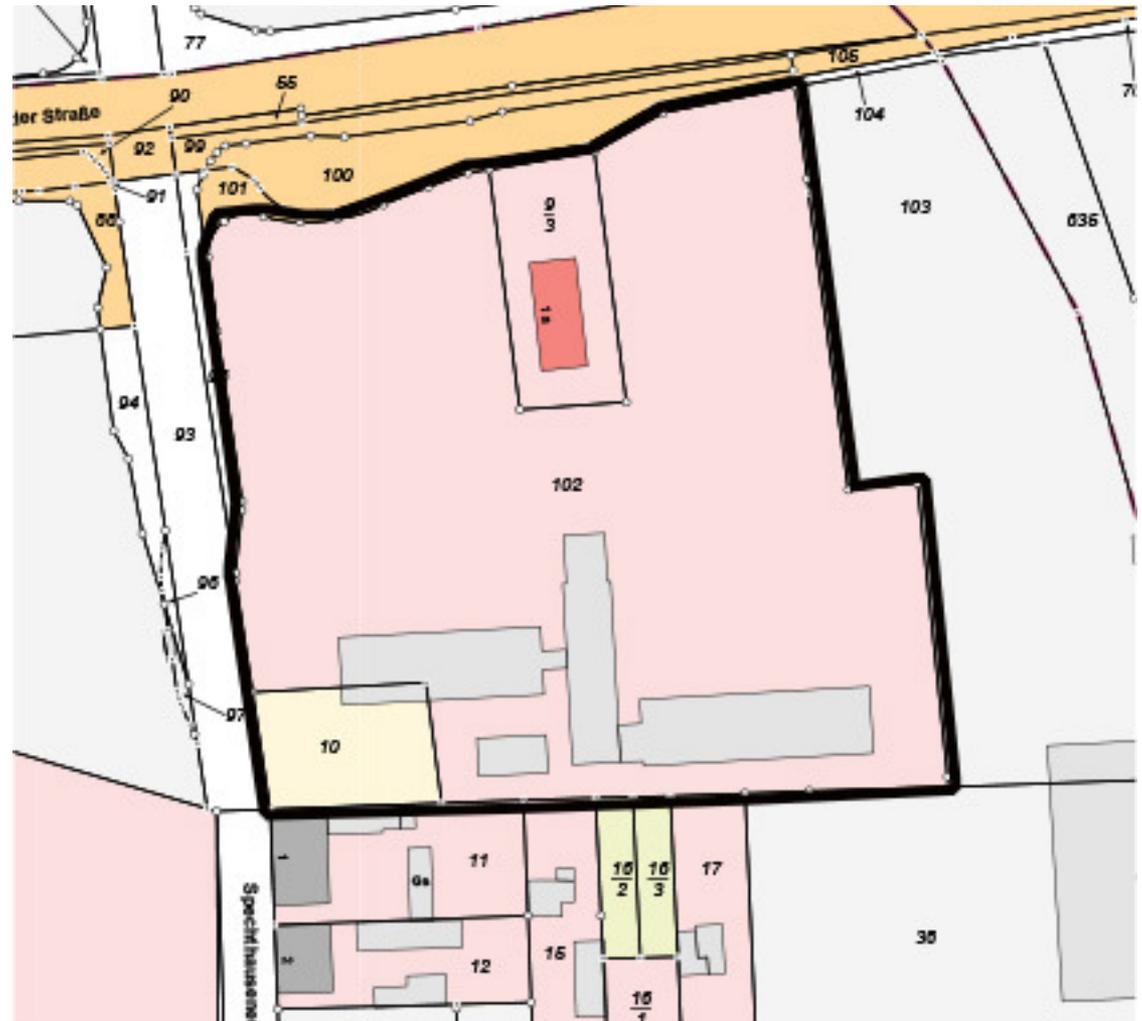
i.A. IZ GmbH & Co.KG, Eberswalde

Bauausschuss Stadt Eberswalde 01. Dezember 2020

Ausgangssituation



Ausgangssituation



knapp 1,5 ha.
(14.573 m²)
Flurstücke 102, 10 und
9/3, Flur: 17,
Gemarkung: Finow



Öffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle
gibt es auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an dem
genetzes bleiben unberührt (flächendeckendes Vermessungsrecht;
1 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. April 2010 (GVBl. I S. 10) Nr. 17).
aus unterschiedlichen Teilgrundstücken abgeleitet
Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.
Kartenweg 10, 15344 Strausberg.



Landkreis Barnim
Katasterbehörde
Am Markt 1
16225 Eberswalde

Flurstück: 102
Flur: 17
Gemarkung: Finow

Gemeinde: Eberswalde
Kreis: Barnim

Leitbild und Prinzipien der Planung



angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke

räumlich angemessene städtebauliche Besetzung der Ecke Eberswalder Straße / Spechthausener Straße

robustes städtebauliches Grundgerüst, innerhalb dessen verschiedene Variationen von Gebäudetypologien möglich sind und das Grundlage eines Bebauungsplanes sein kann

Integration von Wohnungsbautypologien, die auch für bezahlbaren oder mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau geeignet sind

gute Zuwegung und Erschließung der einzelnen Gebäudebereiche

klare Gliederung der Freiflächen der Grundstücke in öffentlich zugängliche Bereiche, gemeinschaftliche Bereiche und private Bereiche

Integration qualifizierter Grünflächen

Verkehrstechnische Untersuchung

SCHLOTHAUER
& WAJER 

Eberswalde
B 167

Verkehrstechnische Untersuchung



Entwicklung des Grundstückes Eberswalder
Straße/Spechthausener Straße (südöstliche
Ecke) in Eberswalde

09/2020



Gutachterliche Bewertung der Erschließungsmöglichkeiten

Ergebnis: der Grundstücksbereich sollte über den südlichen Grundstücksrand über die Spechthausener-Straße erschlossen werden. Der mit der Neunutzung des Grundstückes aufkommende zusätzliche Verkehr wird keine signifikanten Auswirkungen auf den Kreuzungsverkehr haben.

Städtebauliches Konzept

- klare städtebauliche Fassung und Betonung der Ecke Eberswalder / Spechthausener Straße durch einen viergeschossigen Baukörper für Büro-, Dienstleistungs- oder auch eine Hotel-Nutzung, mit integrierter Kindertagesstätte
- Sicherung der Freiflächen des ehemaligen Friedhofes als private Grünfläche
- Erschließung des Grundstückes über eine (private) Stichstraße am südlichen Grundstücksrand
- Wohnbebauung in offener Bauweise mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss im südlichen und östlichen Grundstücksbereich, in angemessener baulicher Dichte mit hohem Grün- und Freiflächenanteil.

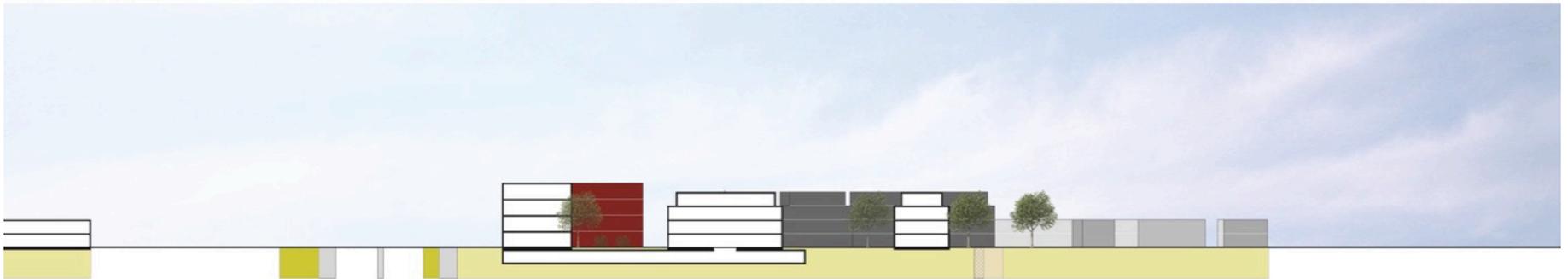
Städtebauliches Konzept



Schnitte



Schnitt A-A



Schnitt B-B

1. Variante Geschosswohnungsbau



1. Variante Geschosswohnungsbau

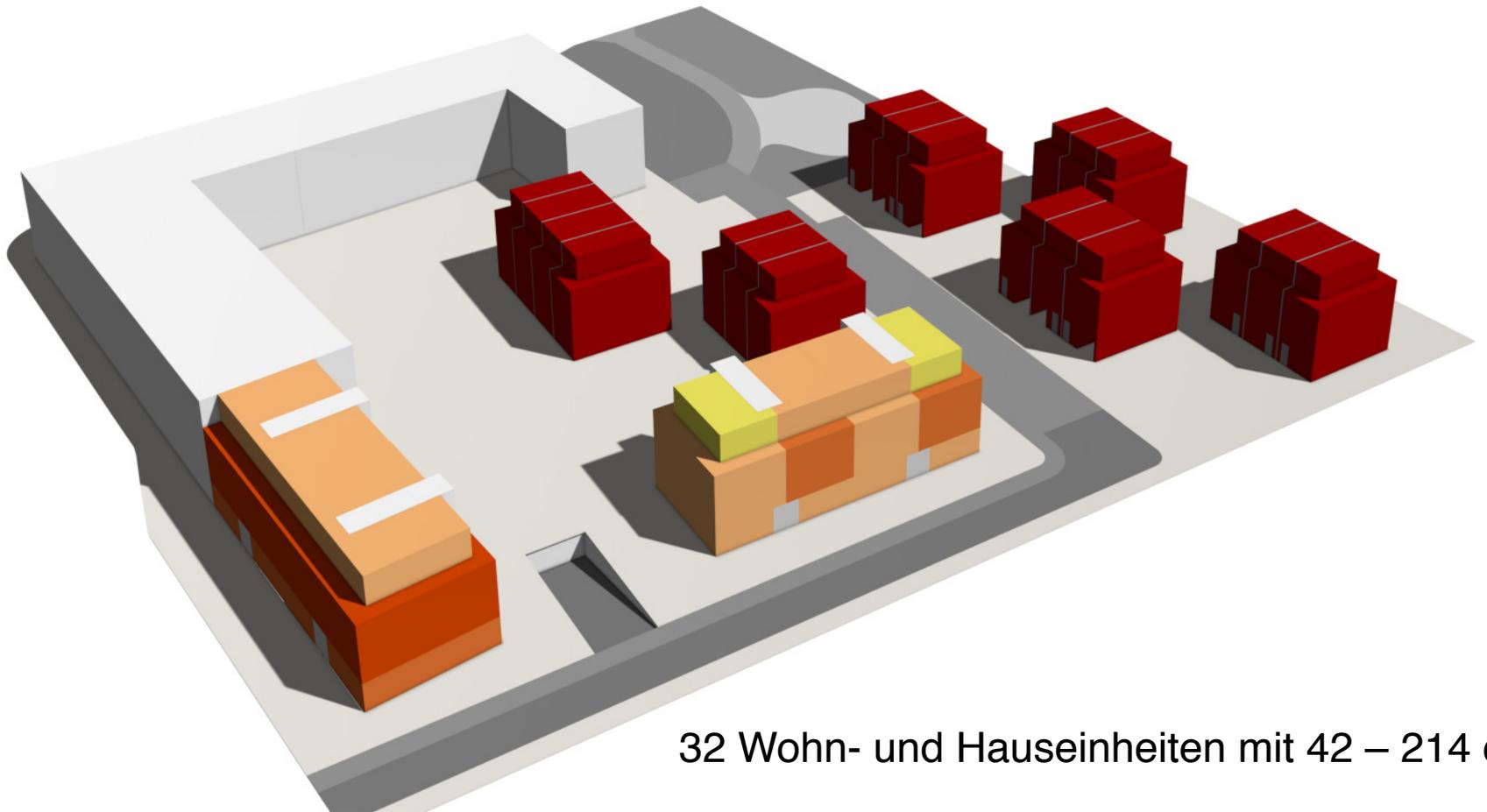


80 Wohnungen mit 41 – 108 qm

2. Variante Townhäuser

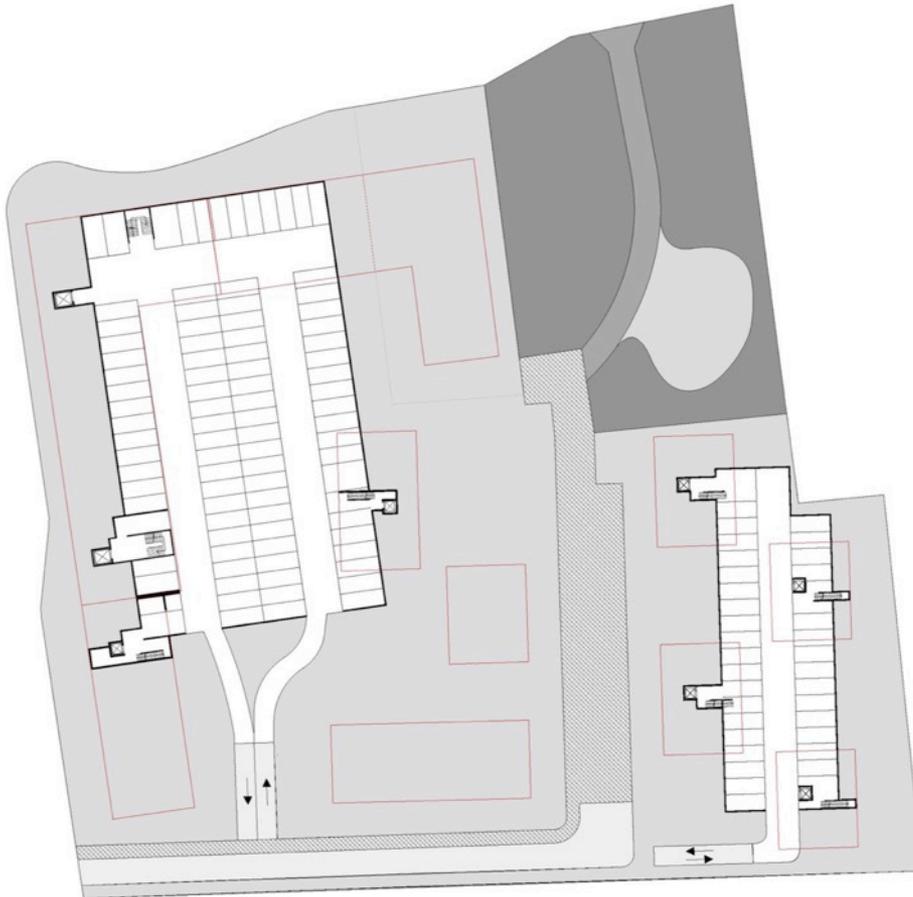


2. Variante Townhäuser



32 Wohn- und Hauseinheiten mit 42 – 214 qm

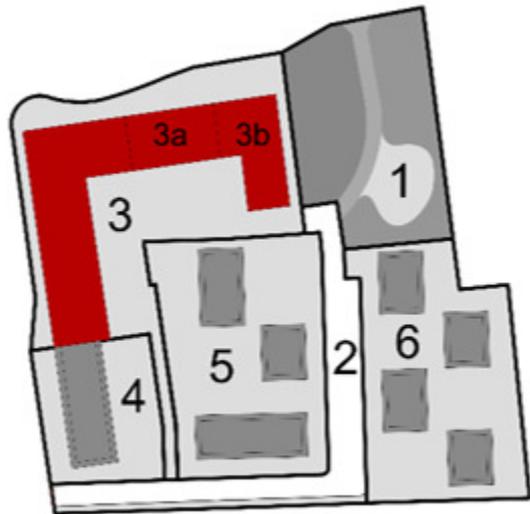
PKW-Stellplatzangebot



Große Tiefgarage	91
innerhalb der Townhäuser / kleine Tiefgarage	6/33
oberirdisch	8
Summe	111- 138

Städtebauliche Berechnungen

Nr./Nutzung	Fläche m ²	Grundfläche der Bebauung m ²	BGF m ²
1 Grünfläche	2.243		
2 Erschließung	1.364		
3 Baufläche für gewerbliche Nutzung	4.222	1.871	7.484
<i>davon: 3a Kindergarten</i>		322	644
<i>davon: 3b Baufläche für gewerbliche Nutzung II</i>		430	1.720
4 Wohnbaufläche	1.213	415	1.546
5 Wohnbaufläche	2.786	794	2.898
6 Wohnbaufläche	2.745	768	2.772
Summe	14.573	3418	12.980





Nächster Planungsschritt

Aufstellung eines Bebauungsplanes



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Christoph Wessling
mail@insar.de