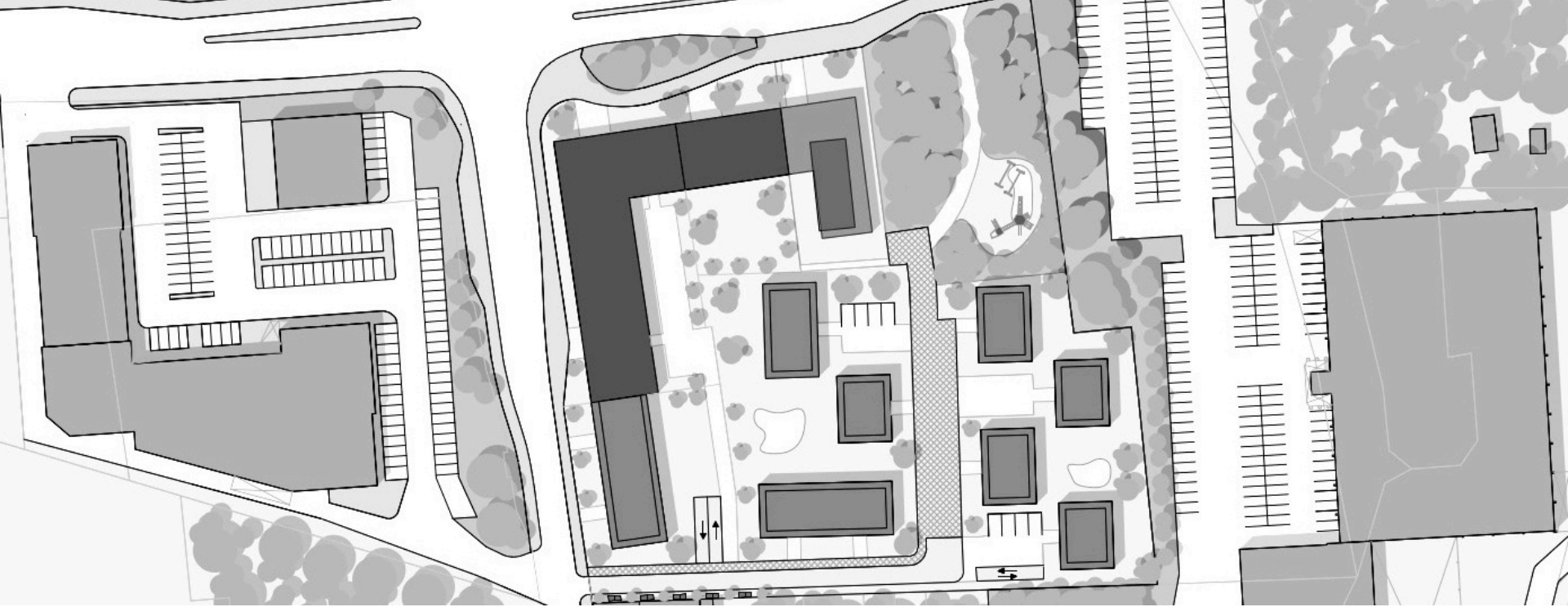


# **Städtebauliche Machbarkeitsstudie für die Grundstücke Eberswalde Ecke Spechthausener Straße**

**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

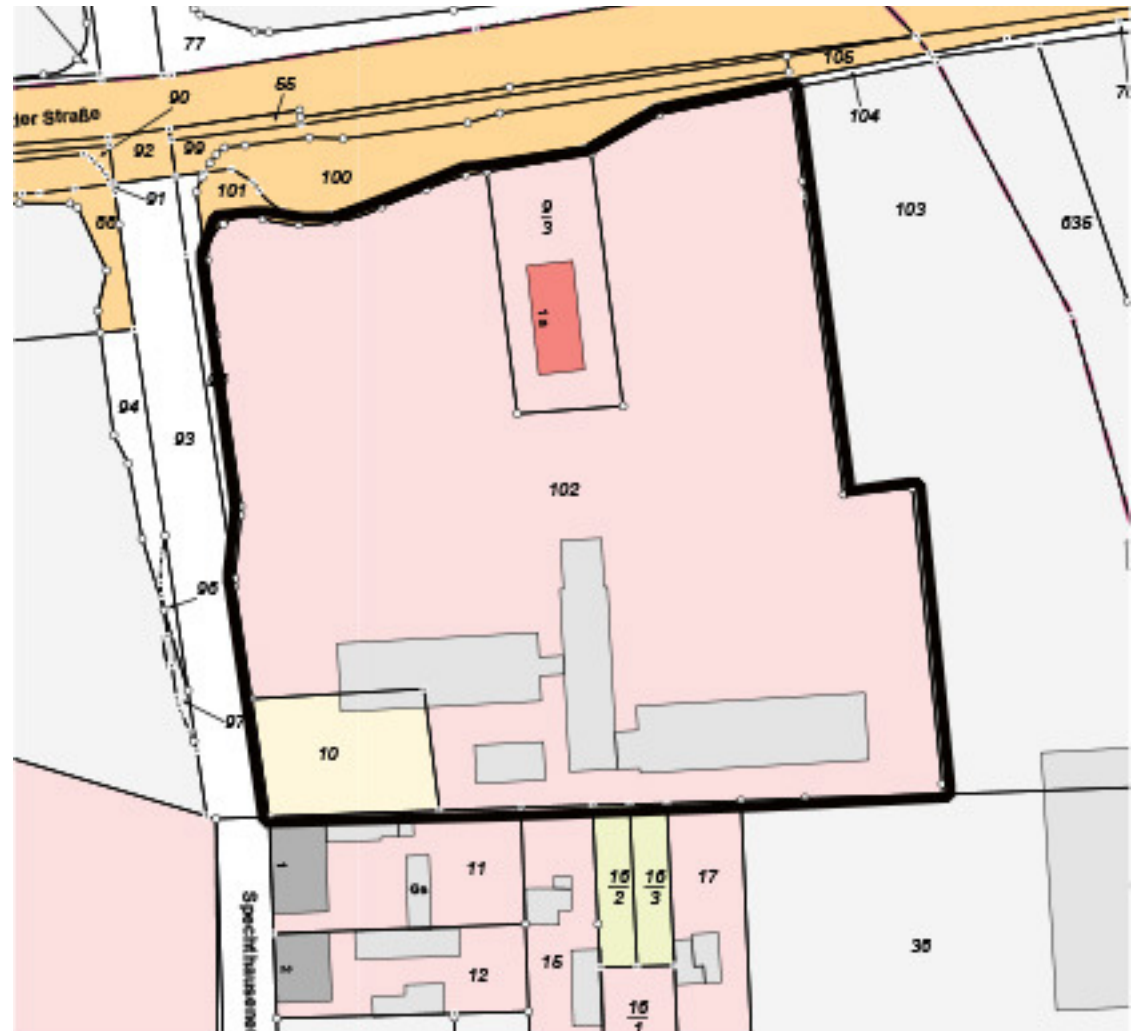
Bauausschuss Stadt Eberswalde 01. Dezember 2020

# Ausgangssituation

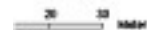




# Ausgangssituation



knapp 1,5 ha.  
(14.573 m<sup>2</sup>)  
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 (Bundensgesetzliches Vermessungsgesetz;  
1 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. April 2010 (GVBl. I S. 10) Nr. 17),  
aus unterschiedlichen Datengrundlagen 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

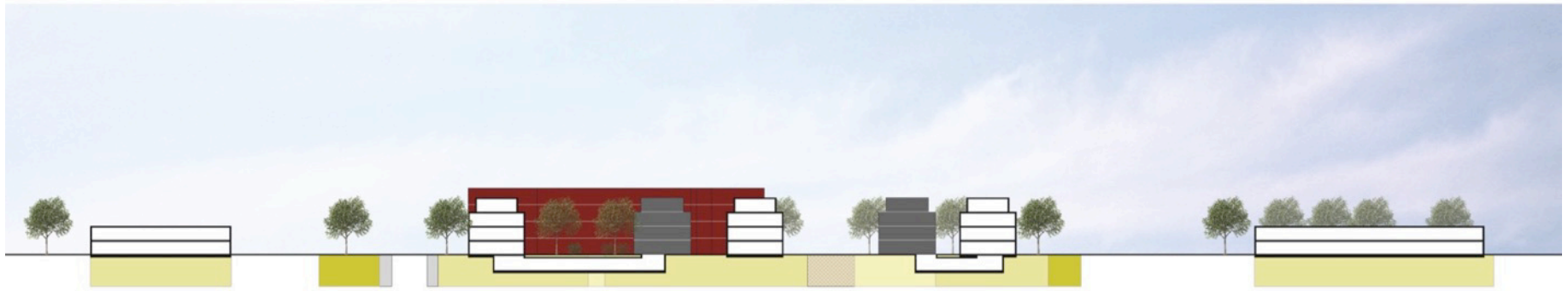
- klare städtebauliche Fassung und Betonung der Ecke Eberswalder / Spechthausener Straße durch einen viergeschossigen Baukörper für Büro-, Dienstleistungs- oder auch eine Hotel-Nutzung, mit integrierter Kindertagesstätte
- Sicherung der Freiflächen des ehemaligen Friedhofes als private Grünfläche
- Erschließung 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

# Abstandsflächen und Feuerwehrebewegungsflächen



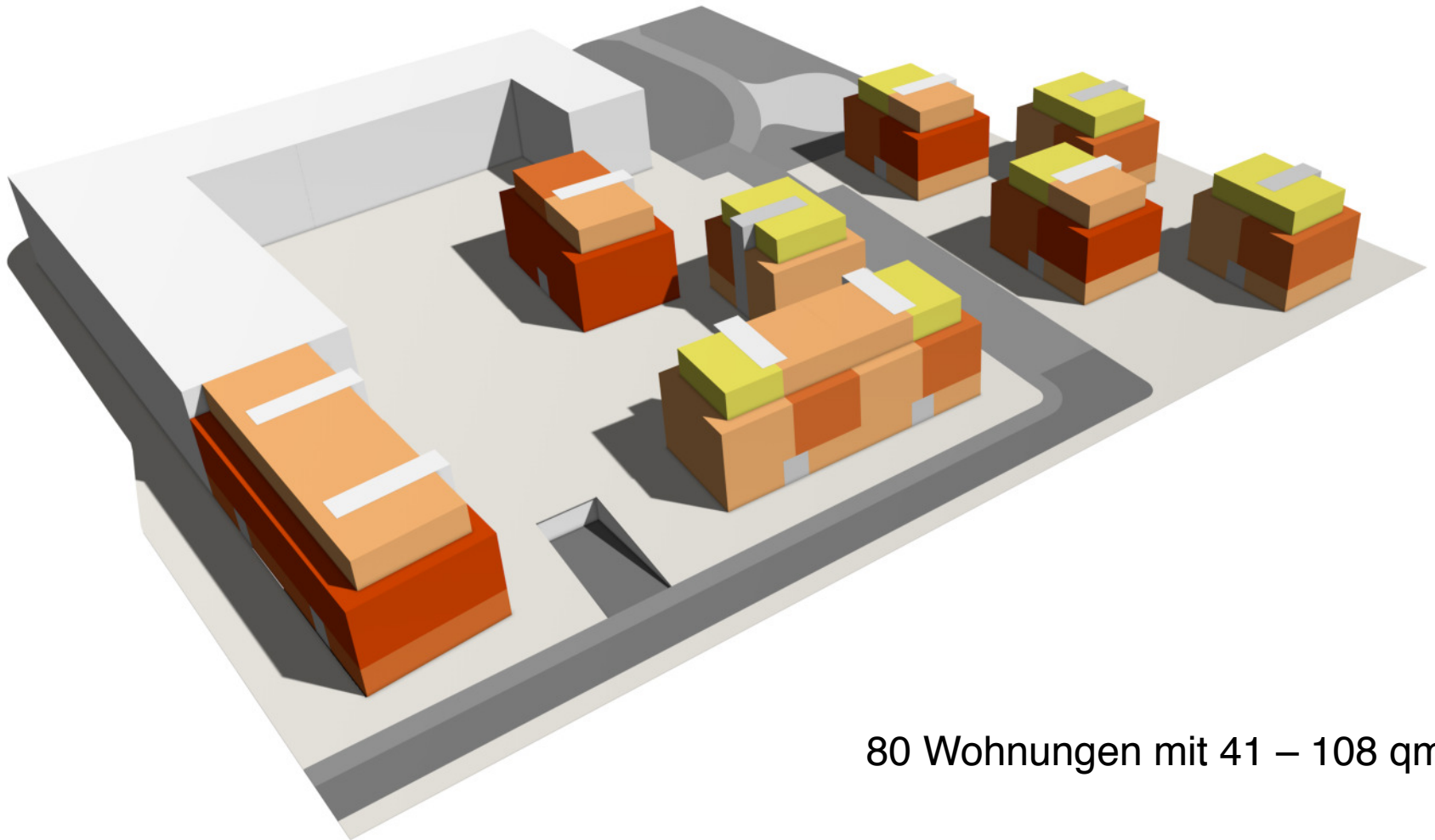


# 1. Variante Geschosswohnungsbau





# 1. Variante Geschosswohnungsbau

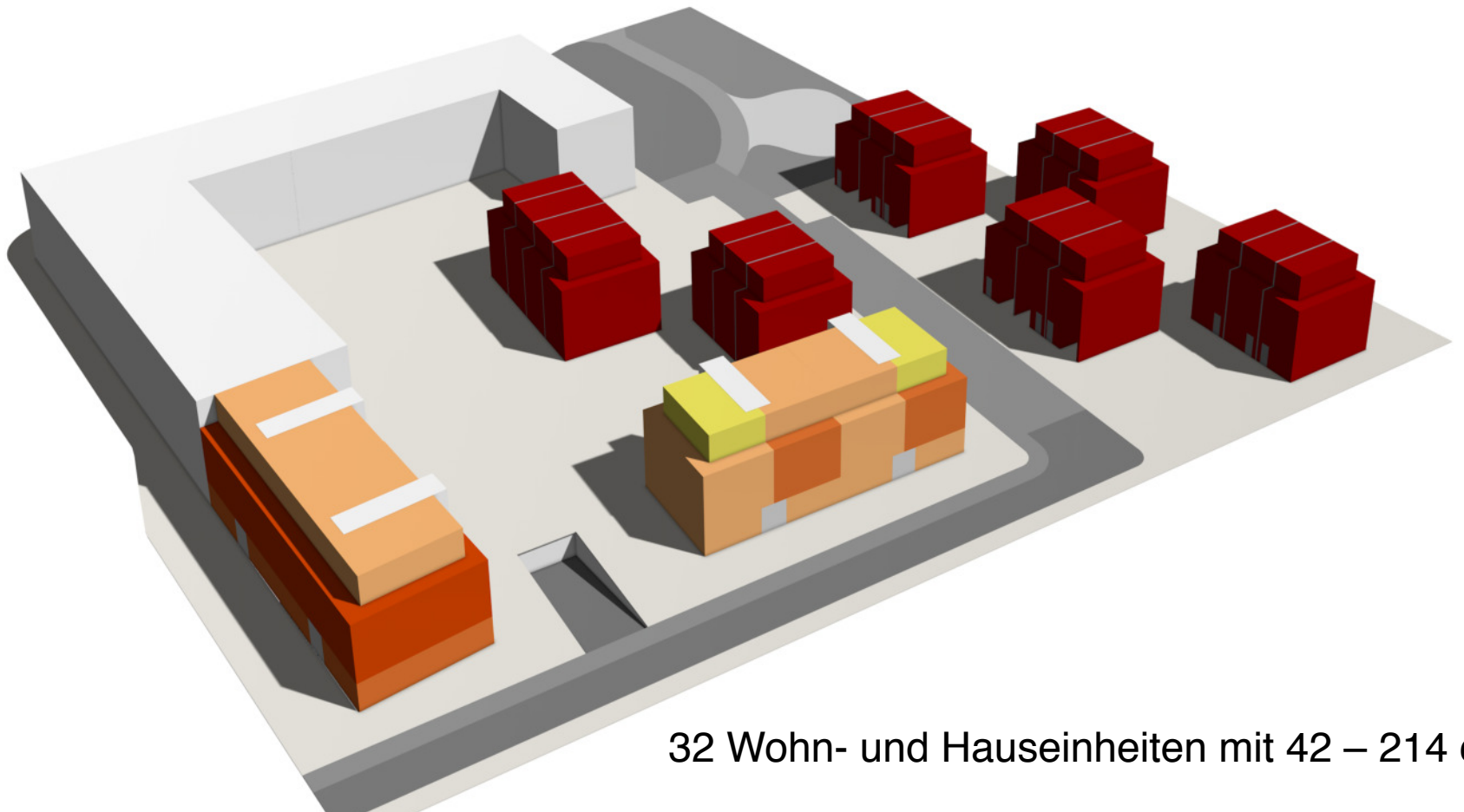


80 Wohnungen mit 41 – 108 qm

# 2. Variante Townhäuser

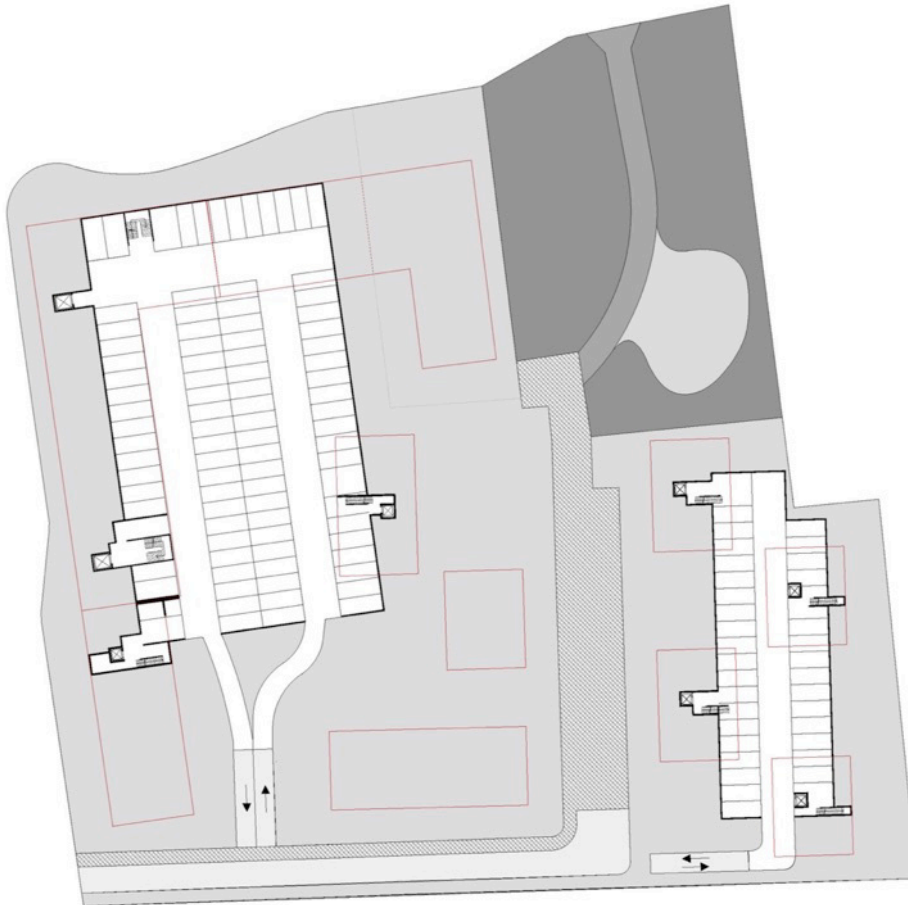


## 2. Variante Townhäuser



32 Wohn- und Hauseinheiten mit 42 – 214 qm

# PKW-Stellplatzangebot

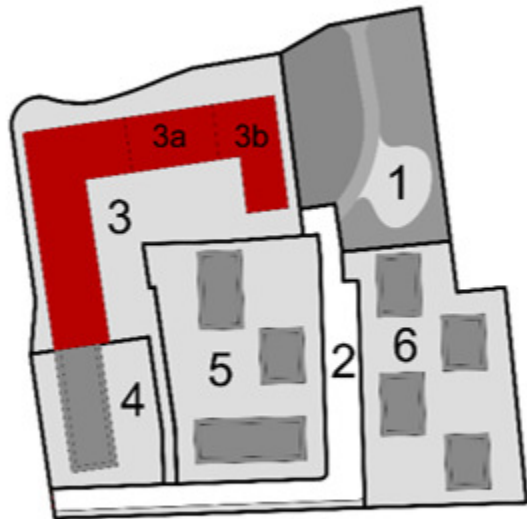


Große Tiefgarage	91
innerhalb der Townhäuser / kleine Tiefgarage	6/33
oberirdisch	8
<b>Summe</b>	<b>111- 138</b>



# Städtebauliche Berechnungen

Nr./Nutzung	Fläche m <sup>2</sup>	Grundfläche der Bebauung m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>
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
<b>Summe</b>	<b>14.573</b>	<b>3418</b>	<b>12.980</b>





# Nächster Planungsschritt

## Aufstellung eines Bebauungsplanes



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Christoph Wessling  
mail@insar.de