

# 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

*Natürlich Eberswalde!*



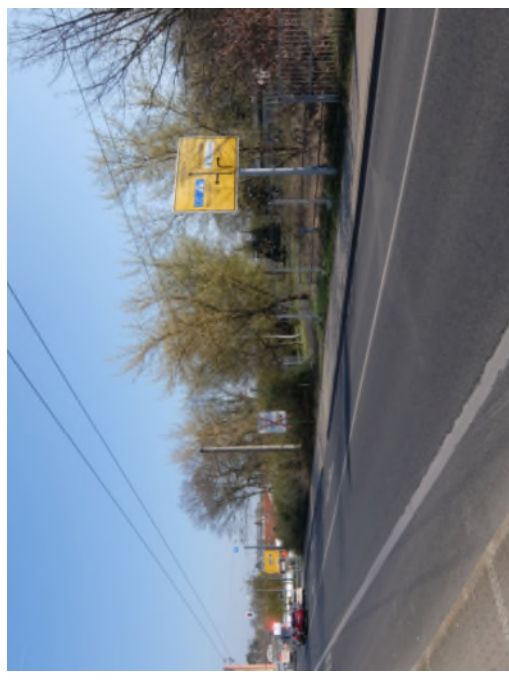
# Städtebauliche Machbarkeitsstudie für die Grundstücke Eberswalder Straße Ecke Spechthausener Straße in Eberswalde

Christoph Wessling  
insar PartG, Berlin

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

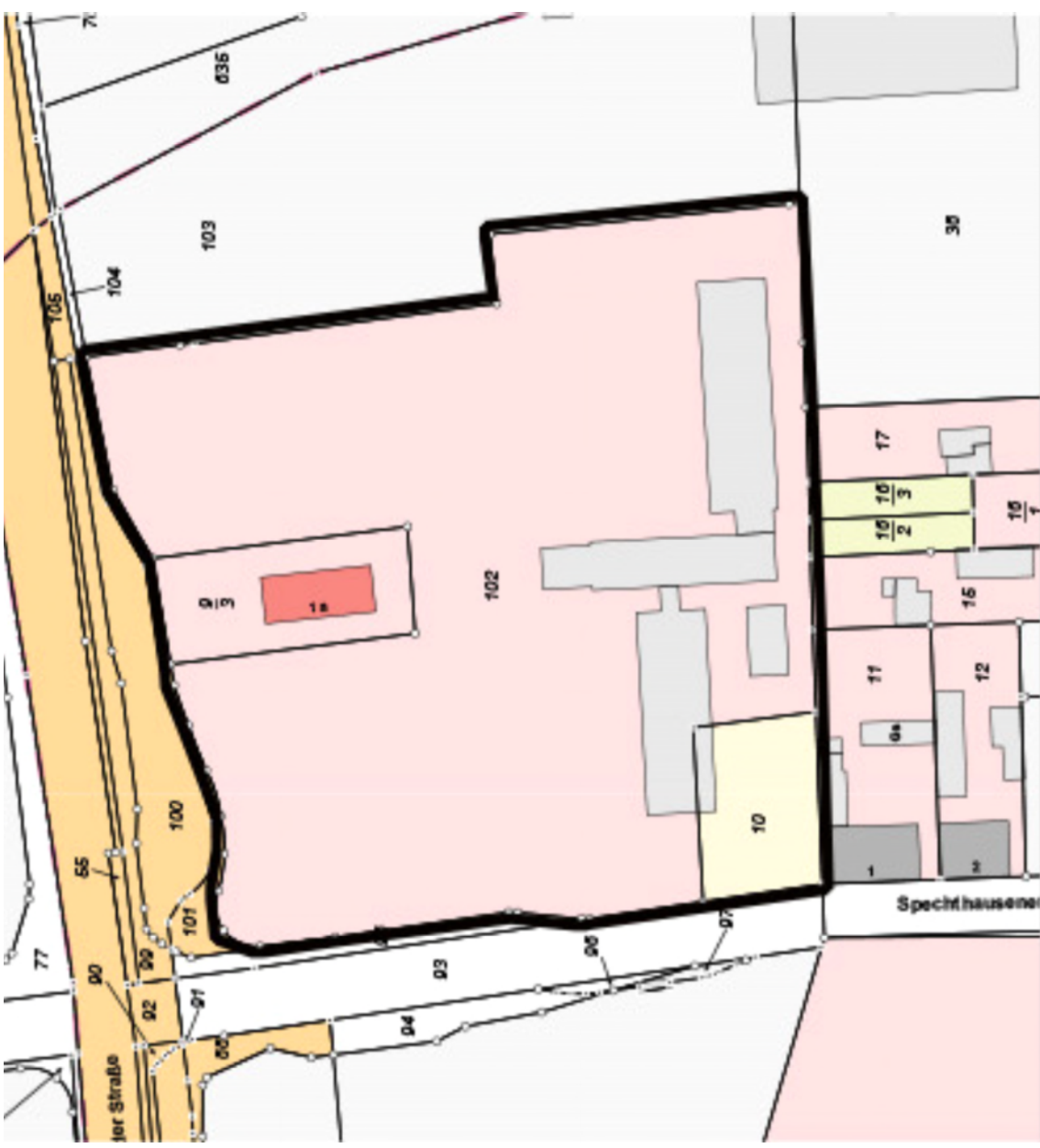
Bauausschuss Stadt Eberswalde 01. Dezember 2020

# Ausgangssituation





# Ausgangssituation



knapp 1,5 ha.  
(14.573 m<sup>2</sup>)  
Flurstücke 102, 10 und  
9/3, Flur: 17,  
Gemarkung: Finow



Abbildung oder Vervielfältigung aus Drucksachen des Bundesarchivs (BArch) ist zulässig, wenn die Landeskatasterbehörde als Inhaber der Rechte an den gezeigten Flächen schriftlich (Elektronisches Vermerkensprotokoll) durch Verweis auf das Gesetz vom 15. April 2010 (BGBl. I S. 1269 Nr. 17) als uninteressiertes Datengrundlagen abgesehen.  
Lagegenauigkeit des angezeigten Maßstabes.  
Verdrehung 0°, 150/45 Gradabwegung.



Landkreis Barmin  
Katasterbehörde  
Arm Markt 1  
16225 Eberswalde  
Flurstück: 102  
Flur: 17  
Gemarkung: Finow  
Gemeinde: Eberswalde  
Kreis: Barmin

# 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 zugänglichliche Bereiche, gemeinschaftliche Bereiche und private Bereiche
- Integration qualifizierter Grünflächen

# Verkehrstechnische Untersuchung



Eberswalde  
B 167

Verkehrstechnische Untersuchung



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

09/2020



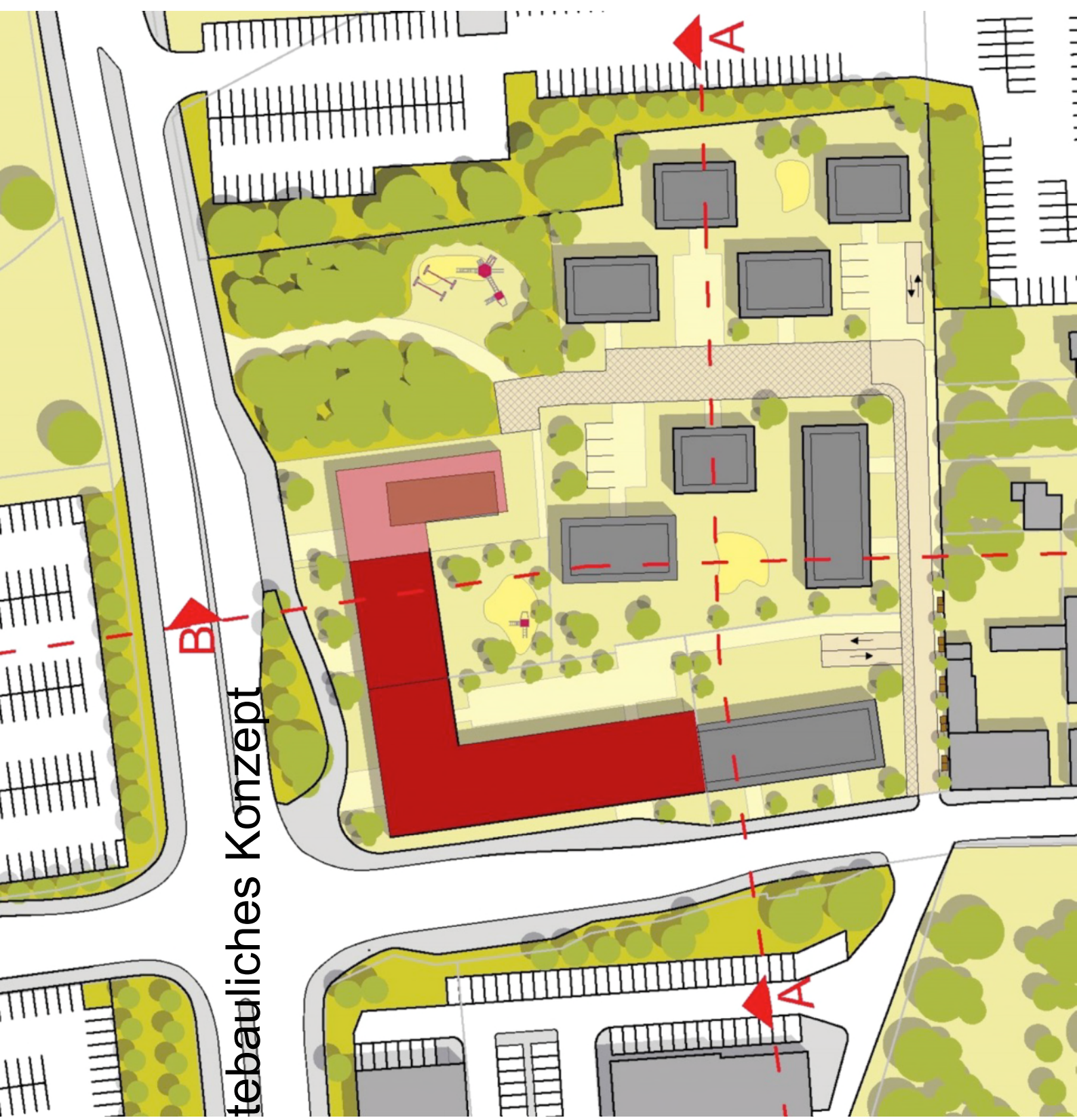
## Gutachterliche Bewertung der Erschließungsmöglichkeiten

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



insar

stadt  
architektur  
region

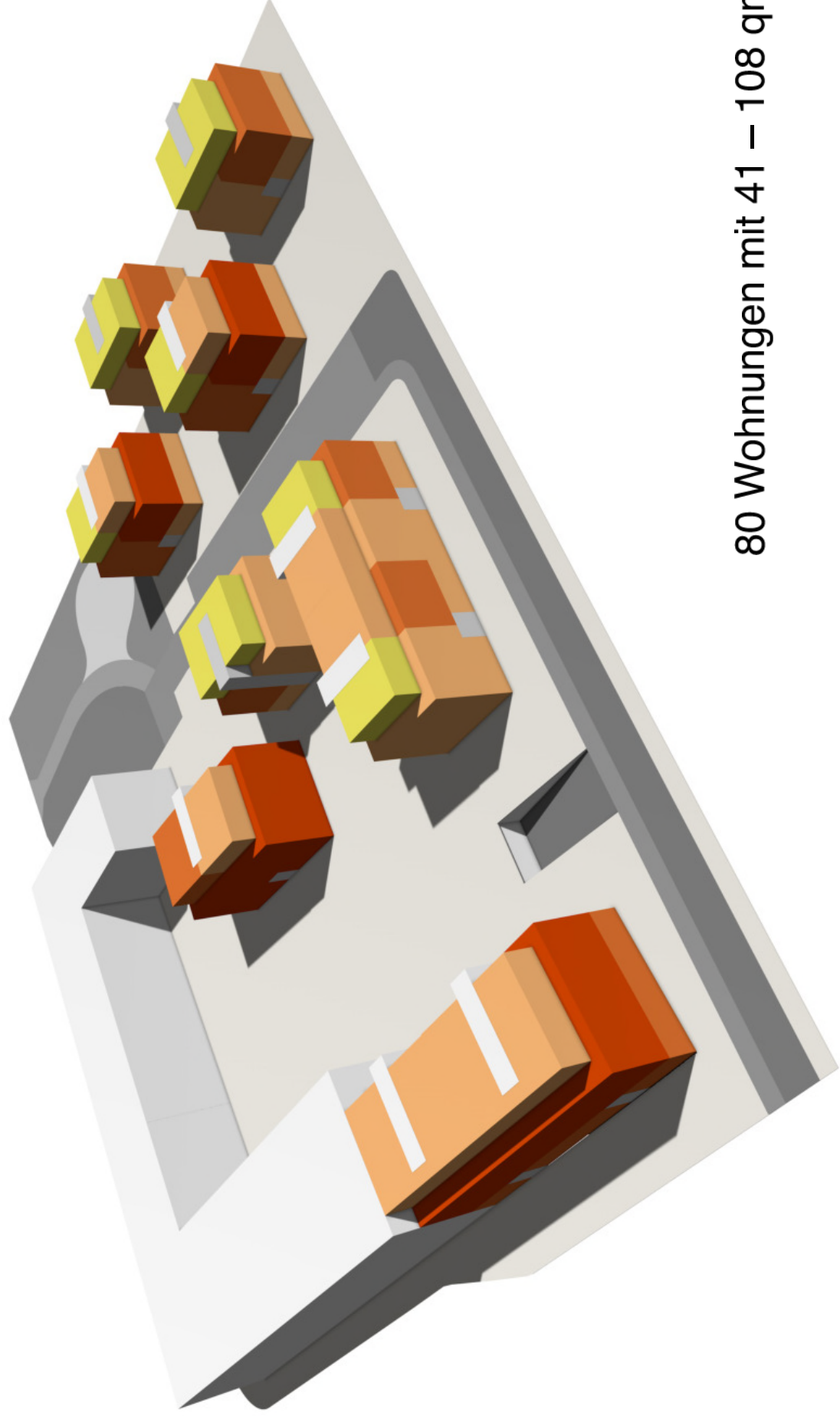


# 1. Variante Geschosswohnungsbau





# 1. Variante Geschosswohnungsbau

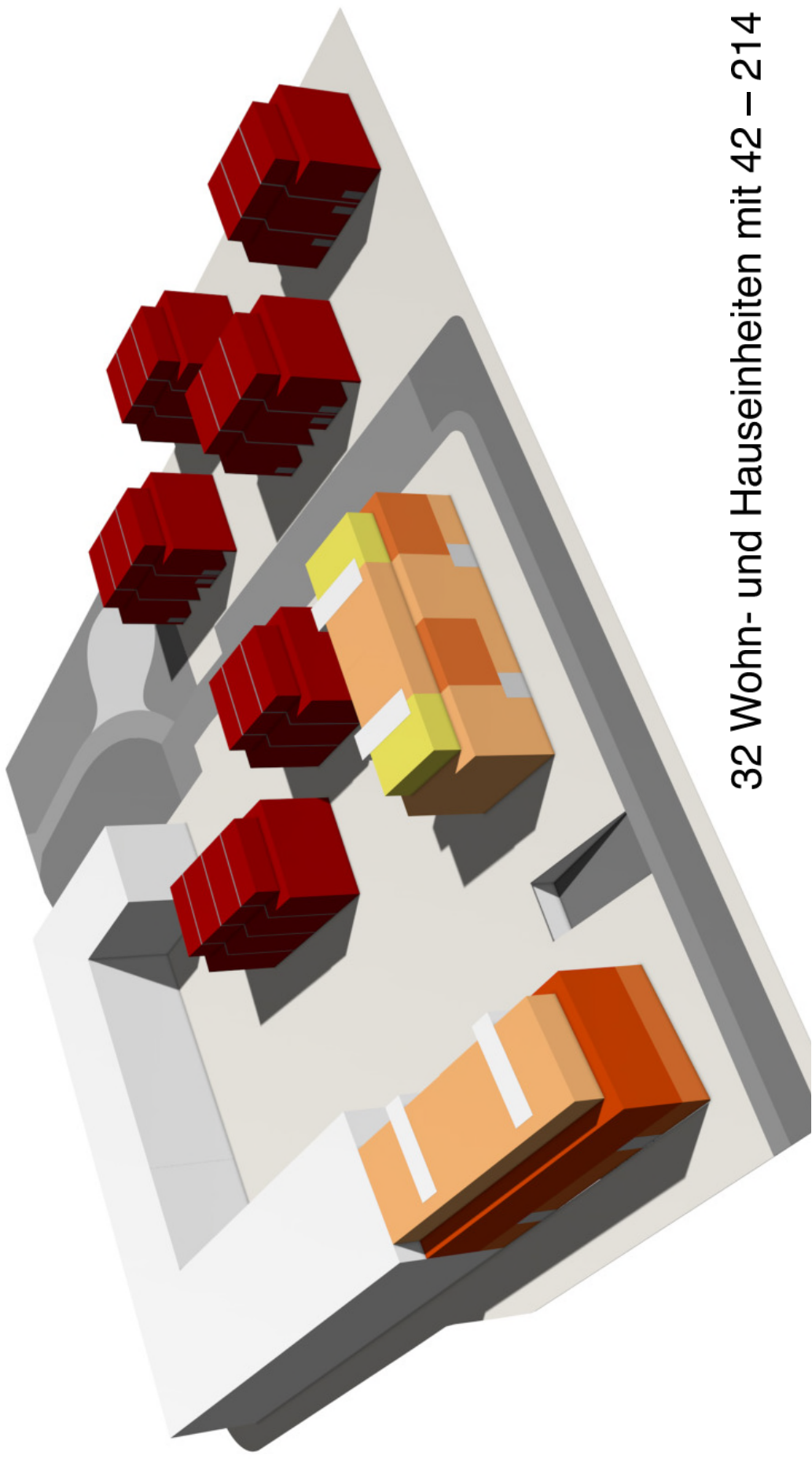


80 Wohnungen mit 41 – 108 qm

## 2. Variante Townhäuser



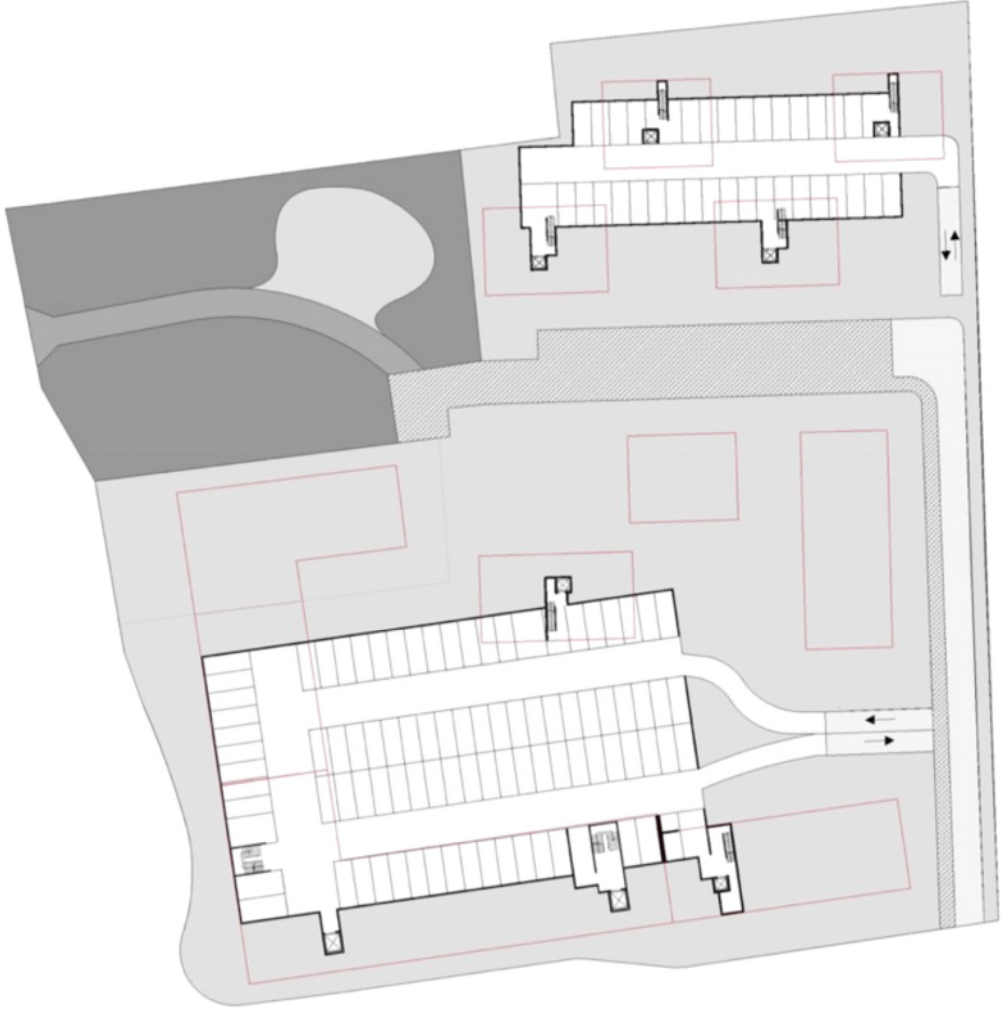
## 2. Variante Townhäuser



32 Wohn- und Hauseinheiten mit 42 – 214 qm



# PKW-Stellplatzangebot

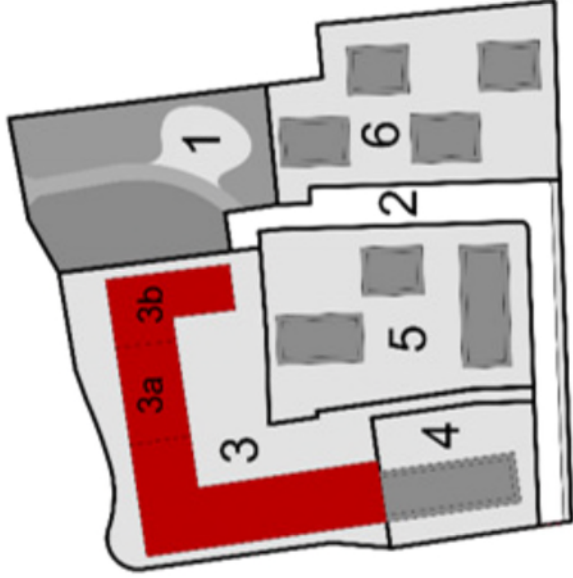


Große Tiefgarage	91
innerhalb der Townhäuser / kleine Tiefgarage	6/33
oberirdisch	8
<b>Summe</b>	<b>111- 138</b>



# 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>		<i>322</i>	<i>644</i>
<i>davon: 3b Baufläche für gewerbliche Nutzung II</i>		<i>430</i>	<i>1.720</i>
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