

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

Bericht



Inhalt:

1. Zusammenfassung	5
2. Anlass, Situation und Ziel	6
3. Rahmenbedingungen und vorliegende Planungen	7
4. Leitbild und Prinzipien der Planung	9
5. Verkehrstechnische Untersuchung	9
6. Städtebauliches Konzept	11
6.1 Städtebauliches Konzept, Variante Geschosswohnungsbau	16
6.2 Städtebauliches Konzept, Variante Townhäuser und Geschosswohnungsbau.....	20
6.3 Städtebauliche Berechnungen	22
7. Weitere Arbeits- und Planungsschritte.....	23
Anhang	25
A) Fotodokumentation des Bestandes	25
B) Quellenangaben.....	29
C) Abbildungsverzeichnis	29
Anlagen:.....	30

Auftraggeber:

IZ GmbH & Co. KG
Drehnitzer Str. 16-18
16225 Eberswalde

leitende Projekmanagerin
Valentina Smekalina
E-Mail: vsmekalina@zubkoff.de

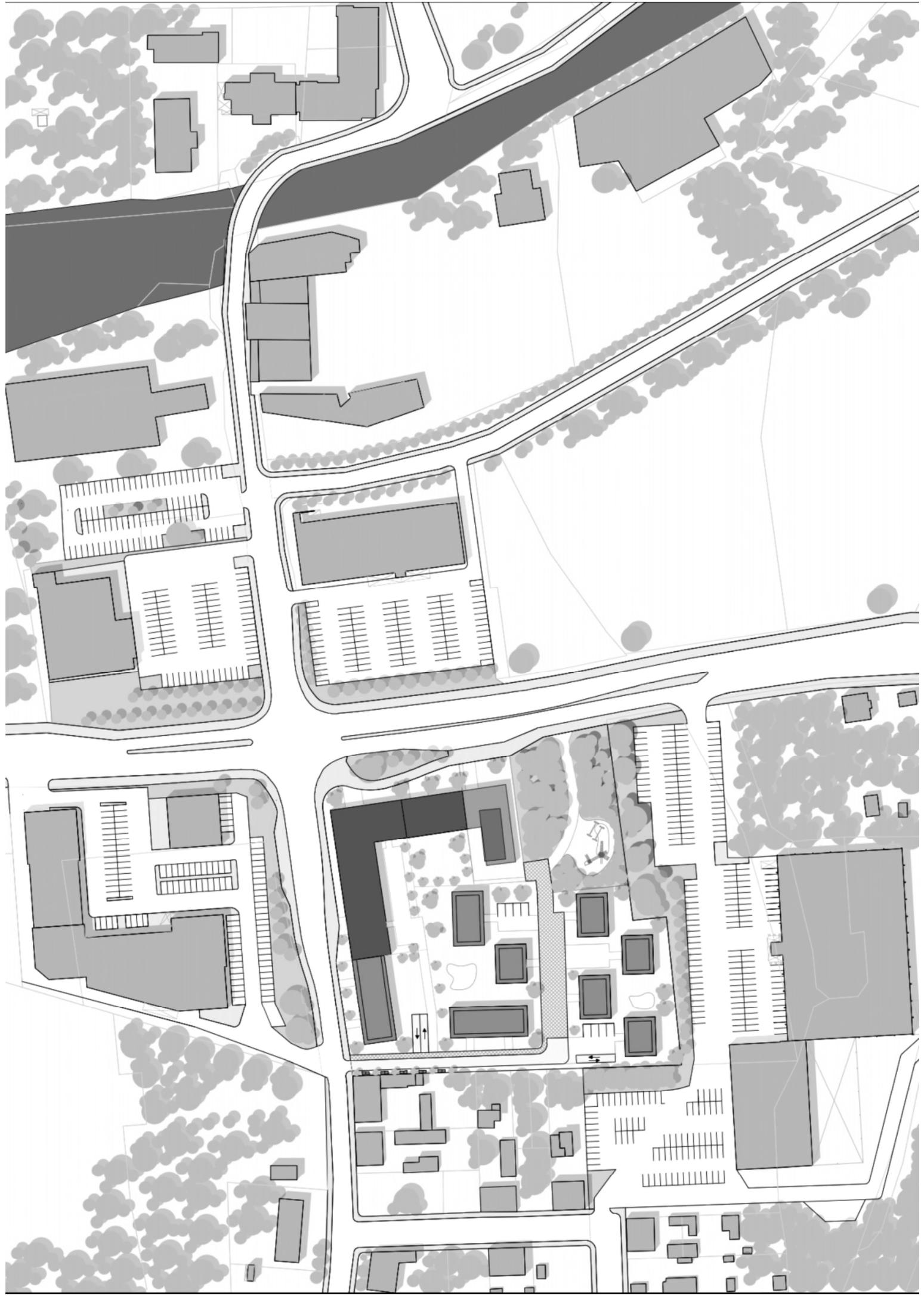
Auftragnehmer:

insar | schwartze, wessling und partner
gesellschaft für stadtplanung, architektur und regionalberatung, PartG
möckernstraße 111
10963 berlin

Christoph Wessling
Saeed Asaeed
Melanie Steinkemper
Tel. +49 (0)30 69401744
Email: mail@insar.de

Titelbild: Perspektive der Wohnbebauung

Berlin 11/2020



1. Zusammenfassung

Heute ist Eberswalde eine Stadt mit guten Entwicklungsperspektiven am Rand des Metropolraumes Berlin-Brandenburg. Der Siedlungsbereich Eisenspalterei konnte in den vergangenen Jahren nicht seiner Geschichte und Lage entsprechend entwickelt werden. Das vorliegende Vorhaben kann in Nachbarschaft zum Familiengarten und der denkmalgeschützten Borsighalle sowie an der Kreuzung zum Brandenburgischen Viertel für die weitere Entwicklung einen richtungsweisenden Impuls setzen.

Die vorliegende Studie stellt die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten an der nordöstlichen Ecke der Kreuzung Eberswalder- / Spechthausener-Straße dar. Aufbauend auf verschiedenen städtebaulichen Varianten wurde ermittelt, wie die Vorhabengrundstücke für den Standort Eisenspalterei entwickelt werden können.

Die Ecke an der Eberswalder- / Spechthausener-Straße soll durch eine viergeschossige Bebauung für Büro- und Dienstleistungsnutzungen oder für ein Hotel betont werden. In diese Bebauung soll auch eine Kindertagesstätte integriert werden. Der ehemalige Friedhof soll als private Grünfläche mit öffentlicher Durchwegung erhalten und aufgewertet werden und der süd-östliche Grundstücksbereich soll durch Wohnbebauung in offener Baustruktur genutzt werden. Wohnen und Arbeiten soll am Standort Eisenspalterei gestärkt werden. Generelle Ziele der Stadtentwicklung Eberswalde wie die Stärkung der Erwerbsgrundlage, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie eine auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit ausgerichtete Entwicklung wurden in die Standortentwicklung integriert.



Abb. 2: Orthophoto (BrandenburgViewer) 2019 mit dem Grundstücksbereich

Abb. 1) städtebauliches Konzept mit Umgebung (vorherige Seite)

2. Anlass, Situation und Ziel

Der Eigentümer der Grundstücke Eberswalder Straße Ecke Spechthausener Straße in 16227 Eberswalde, Bereich Eisenspalterei beabsichtigt eine Neubebauung der Grundstücke für Büro-, Service- und Dienstleistungsnutzungen (Gewerbe), ggf. auch mit einem Hotel, einer integrierten Kindertagesstätte sowie für Wohnungen.

Die Grundstücke haben eine Fläche von knapp 1,5 ha. (14.573 m²) und umfassen die Flurstücke 102, 10 und 9/3, Flur: 17, Gemarkung: Finow. Der südliche Teil der Fläche liegt brach. Auf dem nordöstlichen Teil des Flurstückes 102 befindet sich der ehemalige Friedhof Spechthausener Straße – Eisenspalterei, der bereits im Juli 1962 entwidmet wurde.¹ Dieser Bereich verfügt über eine dichte Vegetation mit hohen Bäumen, die jedoch angeblich teilweise abgängig sind und für die auch kein besonderer Schutzstatus vorliegt. Für den gesamten Grundstücksbereich wird ein Waldausgleich erforderlich. Am Eingang des ehemaligen Friedhofes von der Eberswalder Straße aus, steht das historische Eingangsportal mit Resten der alten Friedhofsmauer, welche erhalten werden sollen. Auf dem Flurstück 9/3 besteht eine eingeschossige Einfachbebauung der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde. Grundstück und Gebäude sind auch Eigentum dieser Gemeinde. Der nordwestliche Teil des Flurstückes 102 weist heute Rasen und einige größere Bäume auf.

Auf den westlich, nördlich und östlich an der Kreuzung der Hauptverkehrsstraßen Eberswalder und Spechthausener Straße gelegenen Flächen befindet sich großflächiger Einzelhandel, der auch im Flächennutzungsplan als entsprechende Sondergebietsflächen Einzelhandel ausgewiesen ist. Östlich der Fläche befindet sich ein großflächiger Baumarkt. Für die hier untersuchten Grundstücke sollen keine weiteren Discounter und kein zentrumsrelevanter Einzelhandel genehmigt werden. Südlich an die Grundstücke schließt sich eine Wohnbebauung an, die jedoch in diesem Bereich in einer ‚Insellage‘ betreffend der Wohnnutzung liegt. Stadtstrukturell liegen die Grundstücke in einem Zwischen- oder Übergangsraum zwischen der Bahnhofsvorstadt von Eberswalde und dem Stadtteil Finow. Mit der Lage an der Hauptverkehrsstraßenkreuzung markiert das Grundstück auch die Zufahrt zum Brandenburgischen Viertel, das nach einigen Jahren des Rückbaues und der ungewissen Zukunft nunmehr als Wohnviertel aufgewertet und weiterentwickelt wird.

Die Grundstücke sind über die Eberswalder Straße (Bundesstraße 167) sehr gut an das lokale und regionale Verkehrsnetz angebunden. Von der Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße sind es 2,5 km bis zum Bahnhof und 3,7 km bis zum Marktplatz von Eberswalde. Auf der Eberswalder Straße verkehren in kurzem Abstand sieben Buslinien, so dass der Standort auch sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden ist. Die Lage an der Hauptverkehrsstraßenkreuzung führt jedoch aufgrund der Rechtsabbiegespur in der Spechthausener Straße und der Bushaltestelle an der Eberswalder Straße dazu, dass eine Zufahrt zu den Grundstücken nur über die Spechthausener Straße südlich der Abbiegespur möglich ist. Die Ver- und Entsorgung der Fläche ist gesichert.

¹ Darstellung zum Status des ehemaligen Friedhofes Spechthausener Straße - Eisenspalterei des Ordnungsamtes Landkreis Barnim, Ursula Weiß, 2018: „Im Jahr 2006 erfolgte auf Anfrage der Stadt Eberswalde eine Vorprüfung zur möglichen Aufhebung des Friedhofes Spechthausener Straße – Eisenspalterei. Intensiv geführte Recherchen in den Archiven der Stadt, des Landkreises und des Landeshauptarchives brachten keinen Hinweis auf einen eingetragenen Friedhof. Selbst aus dem Grundbuch von 1957 war keine Eintragung für die Anlegung eines Friedhofes ersichtlich. Letztlich wurde im Archiv der Märkischen Oderzeitung eine Bekanntmachung auf der Lokalseite Eberswalde vom 29.04.1964 der Zeitung „Neuer Tag“ gefunden, die auf einen Beschluss der Stadt Finow vom 05.10.1961 zur Schließung und der sich anschließenden Aufhebung des Friedhofes im Juli 1964 verweist. Gemäß dem § 12 des Friedhofs- und Bestattungsgesetzes der DDR konnte die Einstellung und Aufhebung gleichzeitig erfolgen, (§ 12 „Gleichzeitig mit dem Beschluß zur Einstellung der Bestattung ist der Termin zur Aufhebung des Friedhofes festzulegen.“) Ein Entwidmungsverfahren wurde daraufhin 2007 nicht mehr betrieben.“

Ziel ist eine qualifizierte Neubebauung der Fläche, von der nach Möglichkeit auch eine Aufwertung des gesamten Kreuzungsbereiches ausgehen sollte. Mit der vorliegenden städtebaulichen Machbarkeitsstudie werden die Potentiale und Möglichkeiten der Entwicklung der Fläche dargestellt. Das städtebauliche Konzept dieser Studie bildet die Grundlage der vorgesehenen Aufstellung eines Bebauungsplanes.

3. Rahmenbedingungen und vorliegende Planungen

Eberswalde gehört zu einem der sechzehn "Regionalen Wachstumskerne in Brandenburg". Während in den vergangenen Jahrzehnten die Bevölkerungsanzahl von Eberswalde zurückgegangen ist, hat sie sich mittlerweile stabilisiert. Das große Wohnungsdefizit im Metropolraum Berlin hat auch zu einer verstärkten Wohnnachfrage in Eberswalde geführt.

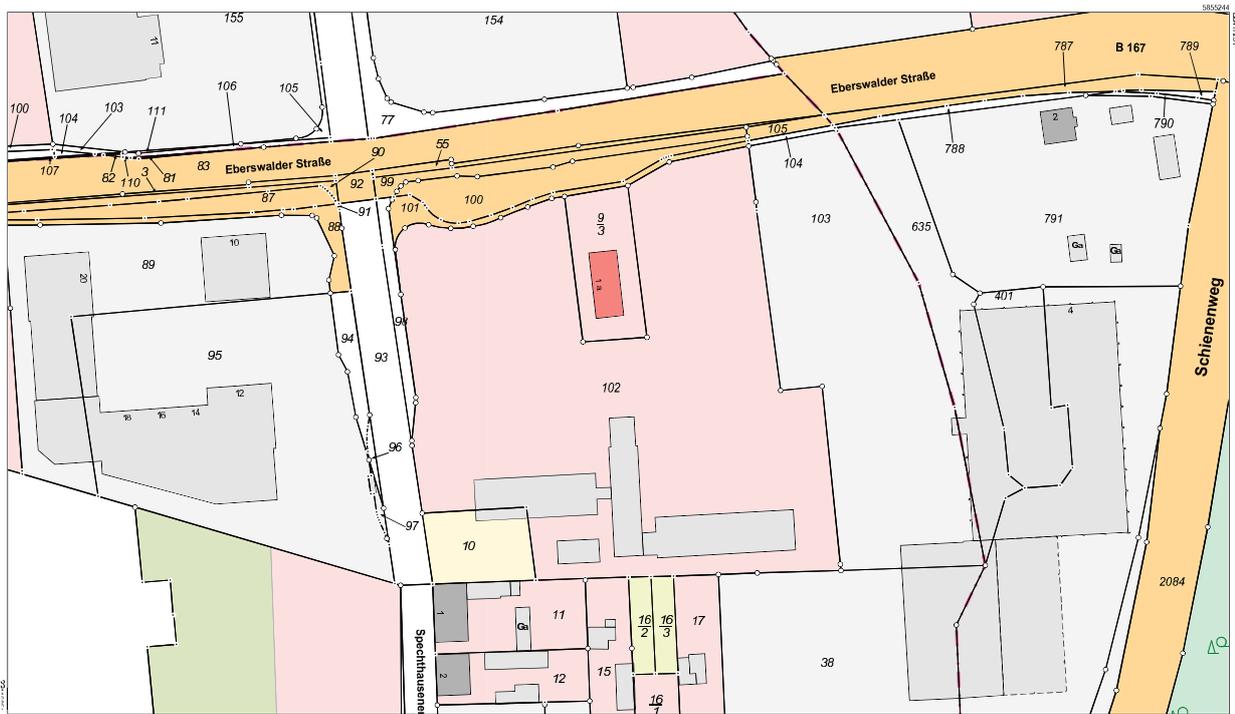
Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde von 2019 sind die Grünstücke als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. In der „Beikarte 5: Gewerbliche Bauflächen“ des Flächennutzungsplanes wird die Fläche zur Umnutzung dargestellt. In der „Beikarte 12: Natur- und Landschaftsschutz, Trinkwasserschutz“ ist in dem Bereich ein „Naturdenkmal“ eingetragen, dies ist die Flatterulme an der südöstlichen Ecke der Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße, nördlich der hier betrachteten Grundstücke.

Die Eberswalder Straße sowie die Spechthausener Straße sind als Verkehrsstraßen des Hauptnetzes klassifiziert (Beikarte 13 des FNP), wobei die Eberswalder Straße auch zum Radwege-Hauptnetz gehört. Festgestellte Altlasten oder ein Altlastenverdacht liegen für die Fläche nicht vor.

Ein Bebauungsplan liegt für die Flächen bisher nicht vor. Für eine qualifizierte Neunutzung und Neubebauung der Grundstücke muss jedoch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nach § 34 BauGB wäre für die Flächen lediglich eine geringfügige Neubebauung zulässig.



Abb. 3) Karte Deutsches Reich 1 : 25.000 (1902-1948), Ausschnitt Eisenpalterei Eberswalde



Maßstab: 1:1000



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bestehenden Stelle vorher anzuzeigen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geobasisdaten hinzuweisen. Die Regelungen des Übergangsgesetzes bleiben unberührt (Brandenburgisches Vermessungsgesetz (BVG/VerM) vom 27. Mai 2019 (GVBl. I 2009 S. 168), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. April 2016 (GVBl. I 2016 Nr. 17)). Die dargestellten Karteninhalte wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Lagegenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

Bereitgestellt durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Zick, Am Försterweg 93, 15344 Strausberg.



Landkreis Barnim
Katasterbehörde
Am Markt 1
16225 Eberswalde

Flurstück: 102
Flur: 17
Gemarkung: Finow

Gemeinde: Eberswalde
Kreis: Barnim

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.03.2018

Abb. 4) Auszug aus dem Liegenschaftskataster

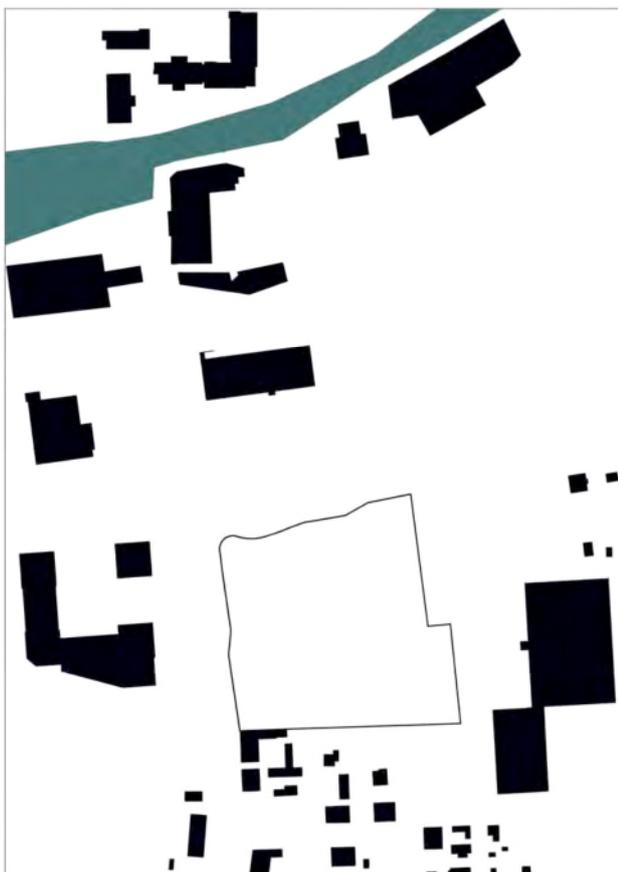


Abb. 5) Schwarzplan Bereich Eisenspalterei, ohne Maßstab

4. Leitbild und Prinzipien der Planung

Die heute weitgehend brachliegende Fläche soll neugenuzt werden und einer qualifizierten baulichen Entwicklung zugeführt werden. Brachliegende Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes von Eberswalde sollen mit einer entsprechenden Dichte neugenuzt werden, um einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegenzuwirken. Mit der sehr guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche auch für eine intensivere gewerbliche Nutzung für Dienstleistungen, Service und Verwaltung, für öffentlichkeitswirksame Einrichtungen wie ein Hotel, Fitnessstudio oder ähnliches sowie für eine mehrgeschossige Wohnbebauung geeignet. Hierbei muss die Wohnnutzung in dem von der Eberswalder Straße abgewandten Süd / Südost-Bereich der Fläche liegen, um möglichst wenig Beeinträchtigung durch die Hauptverkehrsstraße zu erfahren.

Städtebaulich sollte für die Entwicklung des Standortes, d.h. des gesamten Kreuzungsbereichs, bis hin zu den industriellen Denkmälern am Finowkanal, ein neuer Akzent gesetzt werden. Die geringe Immobiliennachfrage der letzten Jahrzehnte in Eberswalde hat im Bereich Eisenplatterei zu einer fragmentierten städtebaulichen Entwicklung geführt, die an der Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße heute von Discountern und entsprechender eingeschossiger Bautypen geprägt ist. Diese Bebauung ist jedoch weitgehend finanztechnisch abgeschrieben und wird je nach Immobiliennachfrage mittel- bis langfristig auch durch eine qualifizierte Bebauung ersetzt werden. Mit der Neubebauung der hier untersuchten Fläche sollte eine städtebauliche Betonung der Ecke an der Kreuzung erfolgen und auch eine bauliche Fassung der Straßenräume wieder erlangt werden.

Das städtebauliche Konzept für die Neubebauung soll folgende Kriterien erfüllen:

- ∞ 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 des B-Planes 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

5. Verkehrstechnische Untersuchung

Die Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH „SCHLOTHAUER & WAUER“ hat im Auftrag des Vorhabenträgers eine „verkehrstechnische Untersuchung zur „Entwicklung des Grundstückes Eberswalder- / Spechthausener Straße (südöstliche Ecke) in Eberswalde“ durchgeführt (siehe Anlage). Die Autoren fassen darin die Ergebnisse wie folgt zusammen:

„6 Zusammenfassung und Fazit

In der vorliegenden Untersuchung wurde das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Bebauung des Grundstücks an der Spechthausener Straße mit den Bestandsverkehrszahlen überlagert. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wurde für drei Varianten ermittelt. Theoretisch ist neben der Wohnnutzung auch eine kombinierte Bebauung mit einem kleineren Hotel und entsprechend geringeren Gewerbeflächen möglich. Eine prozentuale Aufteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht abschätzbar, so dass Annahmen getroffen werden mussten. Der unmittelbar angrenzende Knotenpunkt mit der B 167 wurde daraufhin hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit mit folgendem Ergebnis überprüft:

Der Knotenpunkt weist bereits im Bestand eine sehr hohe Auslastung bzw. eine Überlastung einzelner Fahrbeziehungen auf. Dies gilt insbesondere für den Linksabbieger auf der B 167 aus Richtung Westen sowie für den Geradeaus- und Linksverkehr aus Richtung Süden (Spechthausener Straße). Diese Zufahrten sind im Bestand jeweils mit der Qualitätsstufe E bewertet.

In der Prognosebetrachtung erhöht sich das Gesamtverkehrsaufkommen zur maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag geringfügig um maximal 59 Fahrzeuge. Dies führt zu einer weiteren Verschlechterung der Verkehrsabläufe am Knotenpunkt. Aus südlicher Richtung erhöht sich die Rückstaulänge von ca. 80 m auf ca. 110 m. Es ist jedoch festzustellen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Bebauung nicht ursächlich für den relativ schlechten Verkehrsablauf am Knotenpunkt ist. Diese Defizite bestehen bereits im Bestand.

Eine differenzierte Betrachtung, die neben der Wohnnutzung entweder eine Hotelnutzung oder eine gewerbliche Nutzung berücksichtigt, führt rechnerisch zu einer etwas geringeren zusätzlichen Verkehrsbelastung. Dies ändert jedoch nichts an der Einschätzung, dass die Spechthausener Straße bereits im Bestand überlastet ist und die Zusatzbelastung hierfür nicht ursächlich ist.

Hinsichtlich der geplanten Erschließung des Grundstücks ist die Konzeptvariante 2 zu empfehlen. Durch die rechtwinklige Zufahrt auf die Spechthausener Straße ergeben sich bessere Sichtverhältnisse für den ausfahrenden Verkehr. Dies erhöht die Verkehrssicherheit. Der größere Abstand (gegenüber Konzeptvariante 1.3) zum nördlich gelegenen Knotenpunkt minimiert die Wahrscheinlichkeit, dass gegenseitige Behinderungen aufgrund von Rückstaus von der LSA auftreten.“

(Schlotauer und Wauer, Berlin 2019, Seite 16)



Abb. 6) Städtebauliche Konzeptvarianten, die in der Verkehrstechnischen Untersuchung bewertet wurden (links: Konzeptvariante 1.3; rechts: Konzeptvariante 2)

Den Empfehlungen der verkehrstechnischen Untersuchung folgend wurde die Konzeptvariante 2 der weiteren Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes zu Grunde gelegt. Die ausführliche Verkehrsplanerische Untersuchung von Schlothauer und Wauer ist als Anlage dieser Studie beigefügt.

6. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert auf folgenden Hauptentscheidungen:

- ∞ 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.

Die Freiflächen des Grundstückes werden in vier Bereiche gegliedert:

- ∞ öffentlich zugängliche Parkanlage „ehemaligen Friedhof“
- ∞ öffentlich zugängliche Erschließungsflächen
- ∞ gemeinschaftliche Freiflächen (gemeinschaftliche, nicht öffentlich zugängliche Gartenbereiche mit Kleinkinderspielangeboten)
- ∞ private Gärten (Terrassengärten der Erdgeschosswohnungen und Gärten der Townhäuser)

Die öffentlich zugängliche Parkanlage soll die historischen Elemente des ehemaligen Friedhofes aufnehmen. Die Neugestaltung soll unter Berücksichtigung der ehemaligen Friedhofsnutzung erfolgen, wobei die Charakteristik eines Gedenkortes bewahrt werden soll. Die Säulen des alten Friedhoftores sowie die Reste der Friedhofsmauer und ein kleines Grabsteinfeld im nördlichen Bereich sollen gesichert und erhalten werden. Eine öffentliche Durchwegung von der Eberswalder Straße zur neuen Wohnbebauung soll integriert werden und im südlichen Bereich, angrenzend an die zukünftigen Wohngrundstücke soll ein kleiner Nachbarschaftsspielplatz angelegt werden.

Die städtebauliche Ausformulierung des Konzeptes folgt dem unter 4. dargestellten Leitbild. An der Ecke Eberswalder Straße / Spechthausener Straße ist ein viergeschossiges Gebäude für Büro- und Dienstleistungsnutzungen mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 7.480 m² vorgesehen. Die Entwicklung des Bereiches muss unabhängig von einer möglichen Neubebauung des Flurstücks 9/3 ermöglicht werden. Die Eigentümer und Nutzer des Flurstücks 9/3 (evangelisch-freikirchliche Gemeinde) konnten sich mit dem Investor und Auftraggeber der vorliegenden Studie bisher nicht auf einen Verkauf des Grundstückes einigen. Daher ist das Büro- und Dienstleistungsgebäude so geplant, dass eine zusammenhängende städtebauliche Neubebauung ohne Inanspruchnahme des Flurstückes 9/3 erfolgen kann, aber mittel- bis langfristig auch das Flurstück 9/3 entsprechend des städtebaulichen Konzeptes neubebaut werden kann. Der Wohnungsbau mit einer BGF von 7.220 m² wird in zwei Varianten mit unterschiedlichen Gebäudetypologien auf der Basis desselben städtebaulichen Konzeptes vertieft ausformuliert.

Die Wohnbebauung soll die durchschnittlichen Einkommenschichten ansprechen und daher zum überwiegenden Anteil bezahlbaren Wohnraum umfassen. Die vorgeschlagenen Geschosswohnhäuser können auch mietpreisgebundene Wohnungen aufnehmen. Die Townhäuser sind vorrangig für Familien geeignet und haben eine Größe, die auch die Integration von Bürofläche für Freiberufler oder auch einer PKW-Garage ermöglicht.

Die Wohngebäude im mittleren und südöstlichen Bereich des Grundstückes werden jeweils versetzt zu einander angeordnet, damit zwischen den Gebäuden jeweils ein gemeinschaftlich nutzbarer Hof oder Vorplatz entsteht. Hierdurch kann die Bebauung insgesamt auch aufgelöst

ckert werden und die natürliche Belichtung der einzelnen Wohnungen optimal gestaltet werden.

Alle Gebäude werden von der Frontfassade aus erschlossen. Teilweise wird auch ein direkter Zugang zum gemeinschaftlichen Garten vorgesehen. In den gemeinschaftlichen Gärten sollen Spielangebote für Kleinkinder integriert werden. Der Spielplatz in der Parkanlage soll auch der Versorgung der Neubebauung dienen und auch Angebote für größere Kinder umfassen.

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Konfiguration der Wohnbebauung soll die Bildung einer guten Nachbarschaft unterstützt werden. Die private Erschließungsstraße soll zwischen den Wohngebäuden als Mischverkehrsfläche angelegt werden, die damit auch einen zentralen Raum der neuen Nachbarschaft bildet. Die Höfe und teilweise auch die rückwärtigen Gartenbereiche sollen als Gemeinschaftsflächen eingerichtet werden.

Der Standort ist sehr gut an das ÖPNV-Netz von Eberswalde angeschlossen, so dass ein reduziertes KFZ-Stellplatzangebot ausreichend sein wird. Für jede Wohneinheit wird ein PKW-Stellplatz vorgesehen, entweder oberirdisch zwischen den Gebäuden (8 Stellplätze) oder in der Parkgarage. Bei den Townhäusern werden teilweise auch in die Bebauung integrierte Garagen (6) vorgeschlagen. Der direkt an das Büro- und Dienstleistungsgebäude angrenzende Wohnungsbau soll auch über das Treppenhaus im Untergeschoss einen direkten Zugang zur Tiefgarage erhalten, den dann auch Bewohner der anderen Wohnhäuser, die sich einen Tiefgaragenplatz mieten oder kaufen, nutzen können, so dass sie zur Erreichung der Tiefgarage einen möglichst kurzen Weg haben werden. In der großen Tiefgarage mit ca. 2.480 m² Netto-Raumfläche (NRF) können gut 91 PKW-Stellplätze sowie Stellplätze für Motor- und Fahrräder angeboten werden. Eine weitere kleine Tiefgarage mit ca. 860 m² und 33 Stellplätzen kann im östlichen Teil des Grundstücks unterhalb der Geschosswohnbebauung entstehen. Jedes Gebäude kann über sein Treppenhaus einen direkten Zugang zu dieser Tiefgarage erhalten. Generell sollen Stellplätze ausschließlich innerhalb des Straßenraumes, zwischen, in und unter den Gebäuden errichtet werden. Stellplätze in den Vorgärten und den rückseitigen Garten- und Hofbereichen sind auszuschließen.

Dem Stellplatzangebot steht je nach Ausführung die Nachfrage durch 51-80 Wohneinheiten sowie 7.480 m² BGF gewerblicher Nutzung gegenüber.

Tabelle: integriertes PKW-Stellplatzangebot

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

Wie hoch eine angemessene Anzahl von PKW-Stellplätzen ist, hängt insbesondere von der Art der gewerblichen Nutzung ab. Bei einer Hotelnutzung mit ca. 100 Zimmern wäre die Anforderung wesentlich höher, als bei einer durchschnittlichen Büronutzung mit bis zu 200 Arbeitsplätzen. Die einzurichtende Anzahl der PKW-Stellplätze sollte im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Vorhabenträger und Stadt geklärt werden.

Für die Belieferung des Büro-, Dienstleistungs- oder Hotel-Gebäudes wird neben der Möglichkeit der Belieferung über die Tiefgarage auch eine rückwärtige Zufahrt vorgesehen.

Über die private Erschließungsstraße erfolgt zukünftig auch die Anfahrt zur evangelisch-freikirchlichen Gemeinde. Im vorgesehenen Bebauungsplanverfahren ist hierfür ein Wegerecht zu sichern.

Abb. 7) Städtebauliches Konzept, Maßstab 1 : 1.000 (nachfolgende Seite)



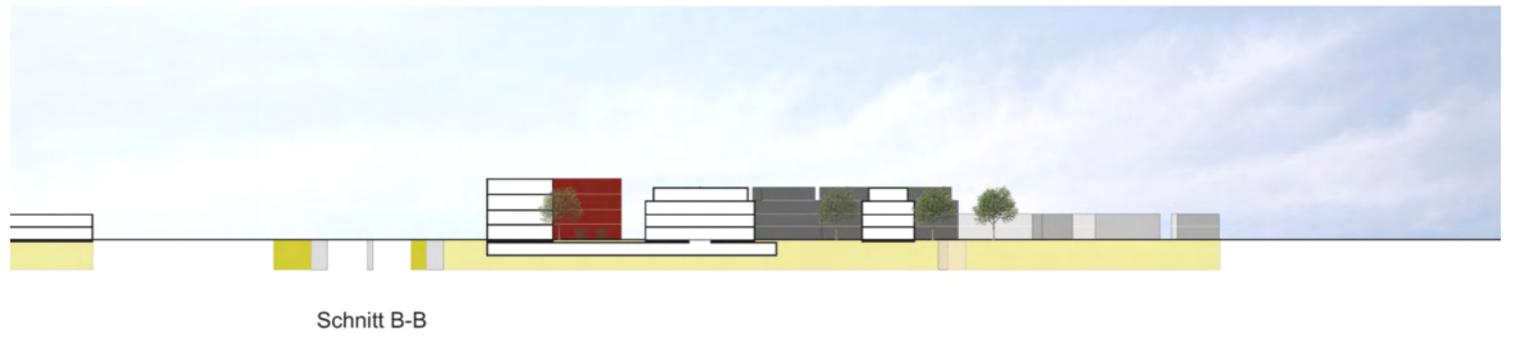


Abb. 8) Städtebauliches Konzept, Schnitte, ohne Maßstab

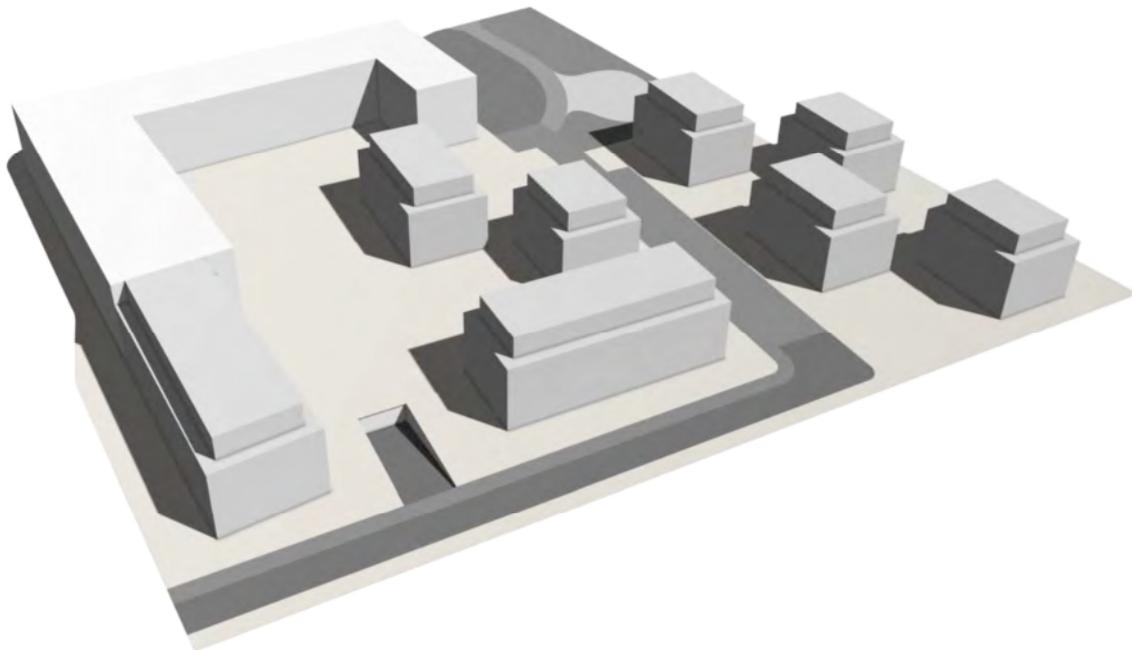


Abb. 9) Städtebauliches Konzept, Isometrie

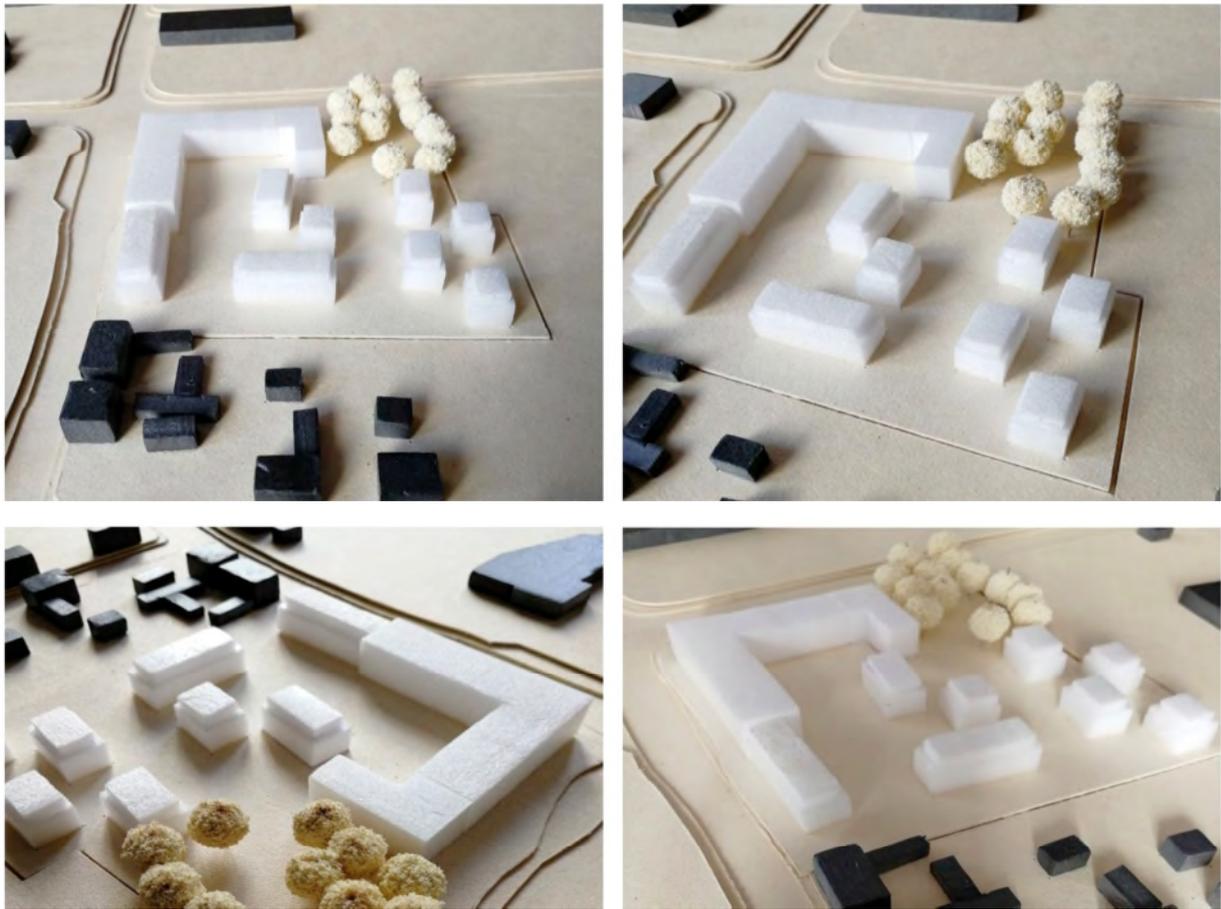


Abb. 10) Städtebauliches Konzept, Modellfotos (von Süden, von Süd-Osten, von Süd-Westen, von Nord-Osten; im Uhrzeigersinn)



Abb. 11) Abstandsflächen und Feuerwehrbewegungsflächen, Maßstab 1 : 1.000

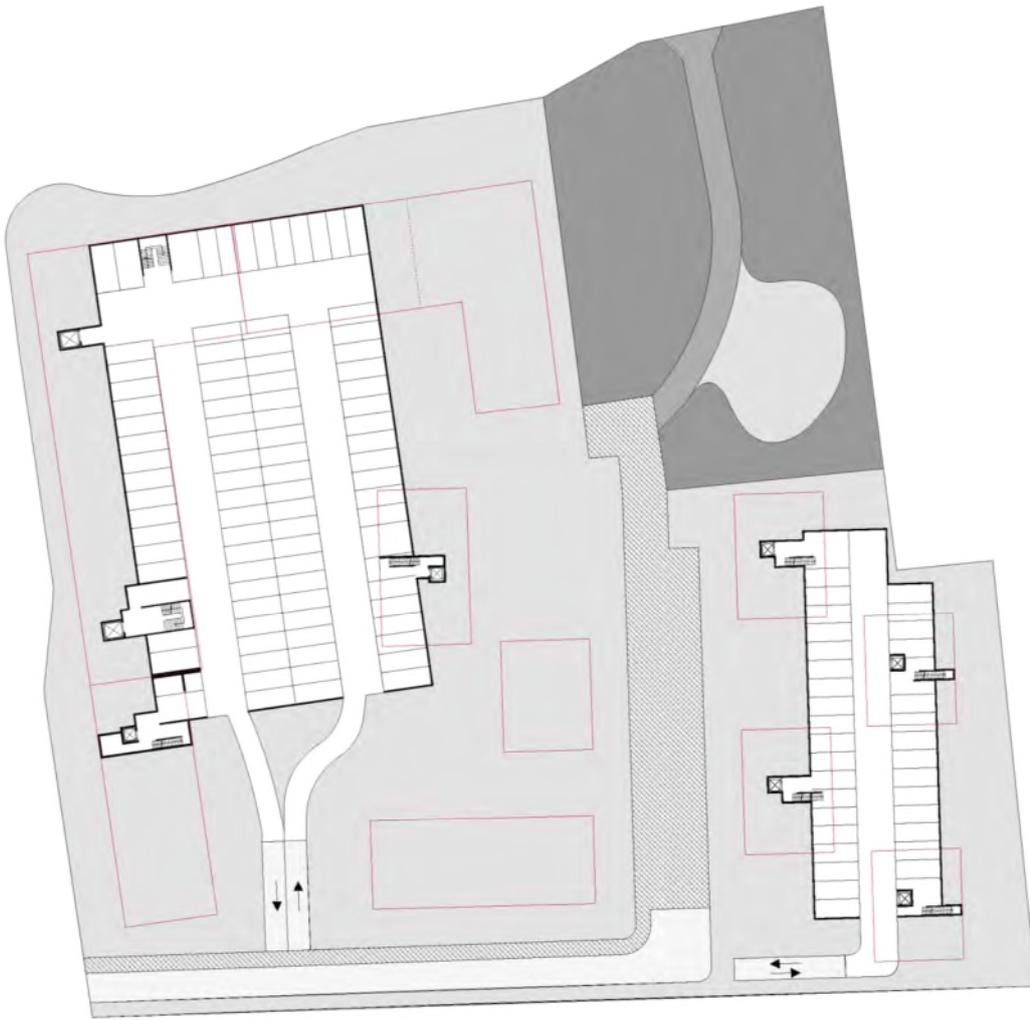


Abb. 12) Tiefgarage, Maßstab 1 : 1.000

6.1 Städtebauliches Konzept, Variante Geschosswohnungsbau

Für den Geschosswohnungsbau werden Zweispänner vorgesehen, d.h. je Etage zwei Geschosswohnungen. Im Rahmen der architektonischen Realisierungsplanung können hier auch Dreispänner integriert werden, um eine höhere Anzahl von kleinen Wohnungen zu erhalten, oder es können auch Maisonettwohnungen integriert werden, um mehr große Wohnungen zu bekommen. Die Verteilung von Geschosswohnungen und Townhäusern (siehe 6.2 ..., Variante Townhäuser und Geschosswohnungen) kann je nach Entwicklungsziel und Nachfrage auch in veränderter Form gemischt werden.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten jeweils einen eigenen Garten oder eine Gartenterrasse. Die Wohnungen in den Obergeschossen sollen mit Balkonen ausgestattet werden und die Wohnungen in dem Staffelgeschoss (3. Obergeschoss (OG.)) werden über Dachterrassen verfügen. Im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude werden Gemeinschaftsgärten mit Spielangeboten für Kleinkinder eingerichtet. Zu den Gemeinschaftsgärten wird es auch einen direkten Zugang von den Treppenhäusern aus geben.

Abb. 13) Variante Geschosswohnungsbau, Lageplan mit EG-Grundriss, Maßstab im Original Din A3 1 : 500, hier 1 : 1.000 (nachfolgende Seite)



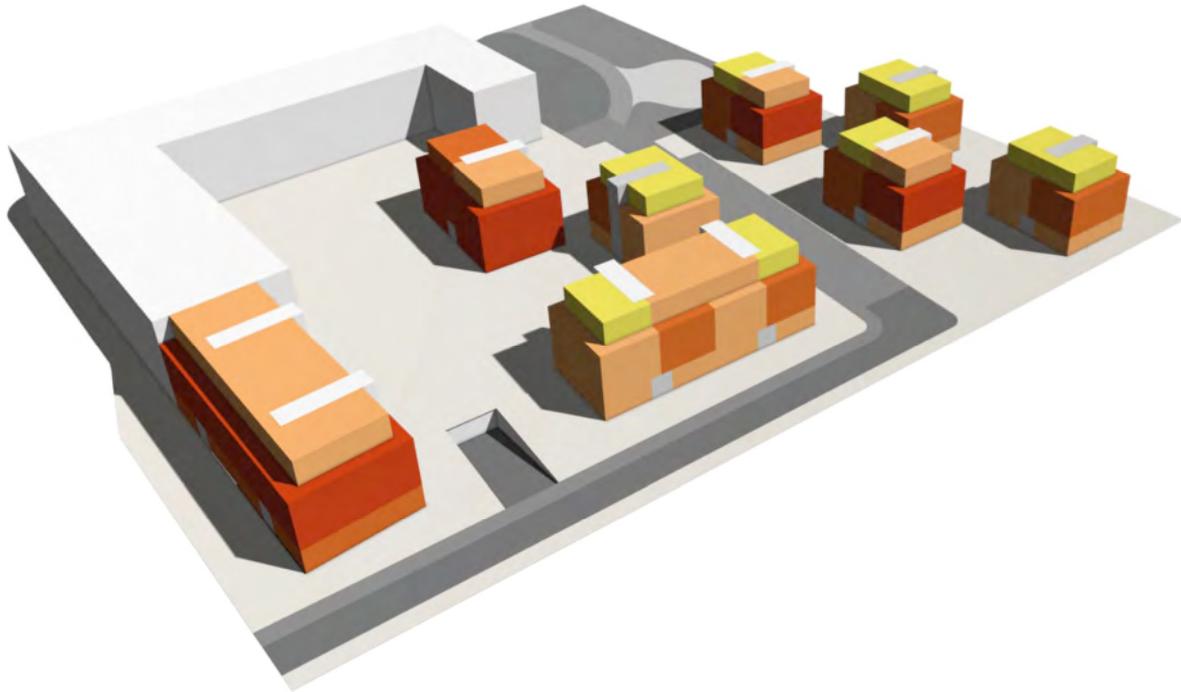


Abb. 14) Variante Geschosswohnungsbau, Isometrie Verteilung der Wohneinheiten

Tabelle: Wohneinheiten in der Variante Geschosswohnungsbau

NRF in m	Anzahl Wohneinheiten	Summe in m	Anzahl Wohneinheiten
41	3	123	10 Wohnungen 41-50 m
42	1	42	
45	4	180	
50	2	100	
53	1	53	31 Wohnungen 53-70 m
54	2	108	
55	3	165	
57	1	57	
63	5	315	
64,5	2	129	
65	3	195	
66	2	132	
67	1	67	
69	6	414	
70	5	350	
72	6	432	21 Wohnungen 72-80 m
73	5	365	
75	2	150	
77	2	154	
78	2	156	
80,5	4	322	18 Wohnungen 82-108 m
82	4	328	
84	4	336	
85,5	4	342	
100	2	200	
105	2	210	
108	2	216	
Summe	80	5.641	



Abb. 15) Variante Geschosswohnungsbau, Perspektive

6.2 Städtebauliches Konzept, Variante Townhäuser und Geschosswohnungsbau

Hier werden für den mittleren und südöstlichen Bereich des Grundstücks Townhäuser vorgeschlagen. Je Baukörper sollen drei oder vier Townhäuser errichtet werden, die je über einen eigenen Eingang sowie über einen eigenen Garten verfügen. Mit einer durchschnittlichen Netto-Raumfläche (NRF) von 200 m² werden mit den Townhäusern eher Familien der mittleren bis höheren Einkommensgruppen angesprochen. Die Townhäuser werden mit integrierten Garagen und ohne vorgeschlagen. Die Größe der Townhäuser ermöglicht es auch, im Erdgeschoss, ggf. auch im Erd- und 1.-Obergeschoss Büroräume für Freiberufler im eigenen Haus einzurichten. Neben den kleinen eigenen Gärten, verfügt ein Großteil der Townhäuser auch über einen direkten Zugang zu Gemeinschaftsgärten, die analog zu der Geschosswohnungsbau-Variante angelegt werden sollen.

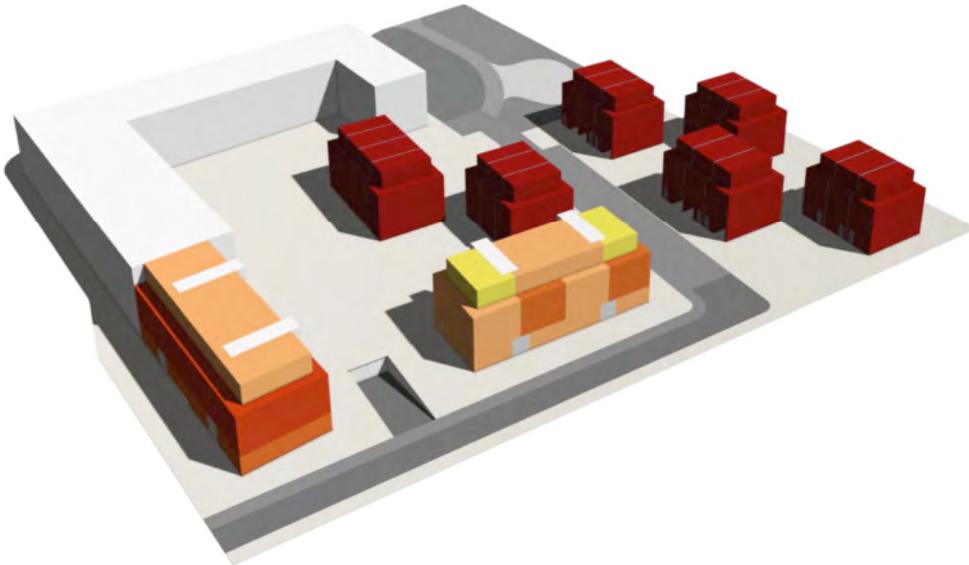


Abb. 16) Variante Townhäuser und Geschosswohnungsbau, Isometrie Verteilung der Wohneinheiten

Tabelle: Wohneinheiten in der Variante Townhäuser und Geschosswohnungsbau

NRF in m	Anzahl Wohneinheiten	Summe in m	Anzahl Wohneinheiten
42	1	42	2 Wohnungen 41-50 m
45	1	45	
53	1	53	18 Wohnungen 53-70 m
55	1	55	
57	1	57	
63	2	126	
64,5	2	129	
66	2	132	
67	1	67	
70	4	280	
73	4	292	
77	2	154	
78	2	156	
82	4	328	8 Wohnungen 82-108 m
85,5	4	342	
181	6	1.086	19 Townhäuser 181-214 m
195	3	585	
196 + 13 Garage	4	836	
202	2	404	
209 + 13 Garage	2	444	
214	2	404	
Summe	32	6.017	



Abb. 17) Variante Townhäuser und Geschosswohnungsbau, Lageplan mit EG-Grundriss, Maßstab im Original Din A3 1 : 500, hier 1 : 1.000 (vorherige Seite)

6.3 Städtebauliche Berechnungen

Das viergeschossige Gebäude für Büro-, Dienstleistungs- oder Hotel-Nutzungen mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 7.480 m² wird eine Netto-Raumfläche (NRF) von ca. 6.360 m² beinhalten (85 % der BGF)². Die NRF ist die BGF abzüglich der Konstruktionsfläche.

Der Wohnungsbau mit einer BGF von 7.216 m² wird in der Variante mit dem Geschosswohnungsbau 88 Wohneinheiten von 41 m² bis 108 m² umfassen und eine NRF von ca. 5.600 m² haben, wobei die Treppenhausfläche nicht mit eingerechnet ist. Die Variante mit den Townhäusern beinhaltet 51 Wohneinheiten (32 Geschosswohnungen und 19 Townhäuser) von 42 m² bis 214 m² mit einer NRF von ca. 6.000 m², wobei die Treppenflächen bei den Townhäusern mit eingerechnet sind. Hierdurch ergibt sich auch der Unterschied von ca. 400 m² zwischen den Varianten. Für den Wohnungsbau wurden diese Flächen aus den im Maßstab 1 : 500 dargestellten Gebäudegrundrissen ermittelt, wobei die Innenwände der Wohnungen noch nicht enthalten sind. Entsprechend statistischer Werte des Baukosteninformationszentrums (BKI) liegt das Verhältnis von BGF zu NRF bei Mehrfamilienhäusern mit 6 bis 19 Wohneinheiten, mittlerer Standard bei 82,8 % im Mittel (81,5 – 84,3 %) und bei Reihenhäusern, mittlerer Standard bei 81,5 % im Mittel (76,1 – 82,9 %)³. Legt man diese statistischen Werte des BKI zugrunde, sind die NRF für die Variante Geschosswohnungen 6.150 m² und für die Variante mit Townhäusern 5.130 m² (bei der Berechnung nach BKI werden jedoch die Treppenhäuser der Townhäuser für die NRF nicht eingerechnet).

Die große Tiefgarage umfasst eine NRF von 2.480 m² und die kleine Tiefgarage von 860 m². Mögliche Kellerflächen sind in dieser städtebaulichen Berechnung nicht enthalten.

Tabelle: Grundstücksflächen, Grundflächen der Bebauung und BGF

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

Für die Grundstücksausnutzung ergibt sich für das Gesamtgrundstück einschließlich der vorgesehenen privaten Erschließungsstraße und der Grünfläche des ehemaligen Friedhofes eine GRZ von 0,23 und eine GFZ von 0,89. Für die gewerbliche Bebauung ergibt sich für das

² NRF (Netto-Raumfläche) bei Büro- und Verwaltungsgebäuden, mittlerer Standard, entspricht 85,1 % im Mittel (82,3 – 87,5 %) der BGF, vgl. BKI (Baukosteninformationszentrum) Hrsg., Baukosten 2018 Neubau, Stuttgart 2018, S. 125

³ ebenda: Seite 483 und 539

Grundstück 3 ohne 3b (Grundstück der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde) eine grundstücksbezogene GRZ von 0,46 und eine GFZ von 1,85. Für die Neubebauung des Grundstücks der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde errechnet sich eine GRZ von 0,5 und eine GFZ von 1,9. Für die Wohnbebauung liegt für die Flächen 4, 5 und 6 eine durchschnittliche GRZ von 0,29 und eine GFZ von 1,07 vor. Diese Werte weichen teilweise von denen in Kapitel 7 ab, da sich die Festsetzungen die im Folgenden für den Bebauungsplan vorgeschlagen werden auf die Grundstücksbereiche und nicht auf die einzelnen Grundstücke und ihre Bauungstypen beziehen.

7. Weitere Arbeits- und Planungsschritte

Die vorliegende Städtebauliche Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ziel hierbei ist es die Bauflächen als Mischgebietsflächen (MI) festzusetzen. Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und des Lärmschutzes muss der Bebauungsplan eine Festsetzung treffen, dass zuerst der Baukörper an der Straßenecke Eberswalder Straße / Spechthausener Straße errichtet wird und das Baurecht für die vorgesehene Wohnbebauung im süd-östlichen Bereich erst in Kraft tritt, wenn der Baukörper an der Straßenecke fertig gestellt ist. Darüber hinaus müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleisten, dass die Neubebauung der Grundstücke entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes möglich ist, auch wenn die evangelisch-freikirchliche Gemeinde ihr Grundstück vorerst nicht neu bebaut. Für das Grundstück der evangelisch-freikirchliche Gemeinde muss gewährleistet werden, dass sowohl eine Weiternutzung des Bestandes möglich ist, als auch eine Neubebauung entsprechend des städtebaulichen Konzeptes, unabhängig von den Realisierungszeiträumen für die anderen Grundstücke der Gesamtfläche.

Bei der Bebauungsplanung wird die Einbindung von Landschaftsplanern zur Erstellung des Umweltberichtes sowie zur Definition von freiraumplanerischen Festsetzungen erforderlich. Ferner ist die Ausarbeitung eines Lärmgutachtens erforderlich, aus dem die Anforderungen für einen guten Lärmschutz hervorgehen müssen.

Sobald die Planreife des Bebauungsplanes greifbar wird, sollte die architektonische Ausführungsplanung beginnen.

Die in Abbildung 18 (nachfolgende Seite) dargestellten Vorschläge zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung gehen von einer zusammenhängenden Neubebauung der Grundstücke, mit Ausnahme des Grundstücks der evangelisch-freikirchliche Gemeinde, aus. Im Rahmen der vorgesehenen Bebauungsplanaufstellung ist dies im Detail abzustimmen. Hierbei wird es auch um die Abgrenzung der einzelnen Baubereiche zueinander gehen.



Abb. 18) Vorschlag Art und Maß der baulichen Nutzung im aufzustellenden Bebauungsplan, Maßstab 1 : 1.000

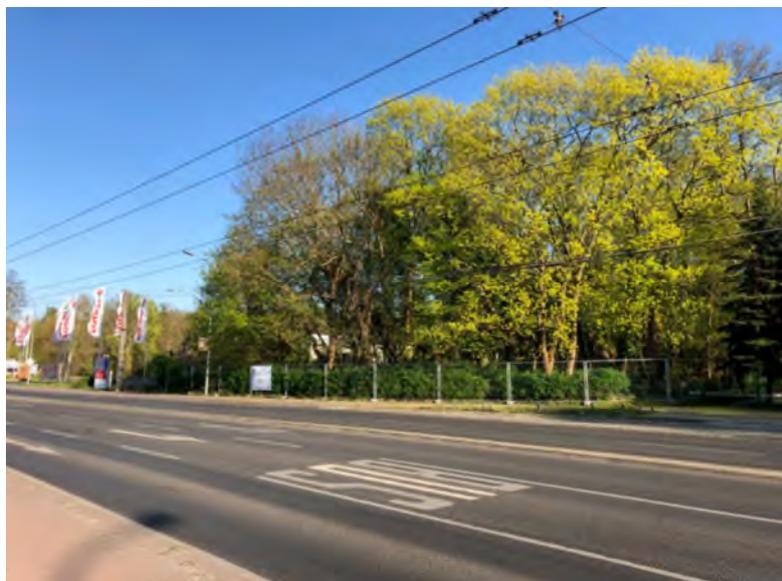
Anhang

A) Fotodokumentation des Bestandes

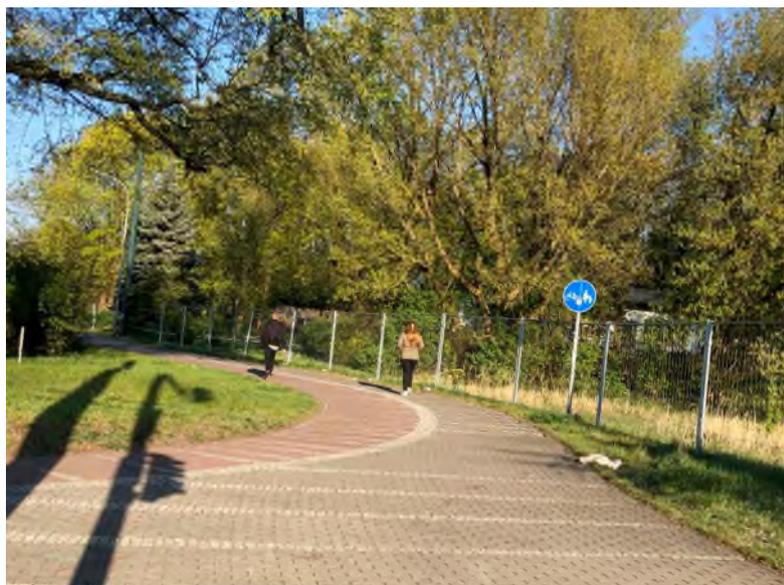
Entwicklungsfläche von der Eberswalder Straße aus



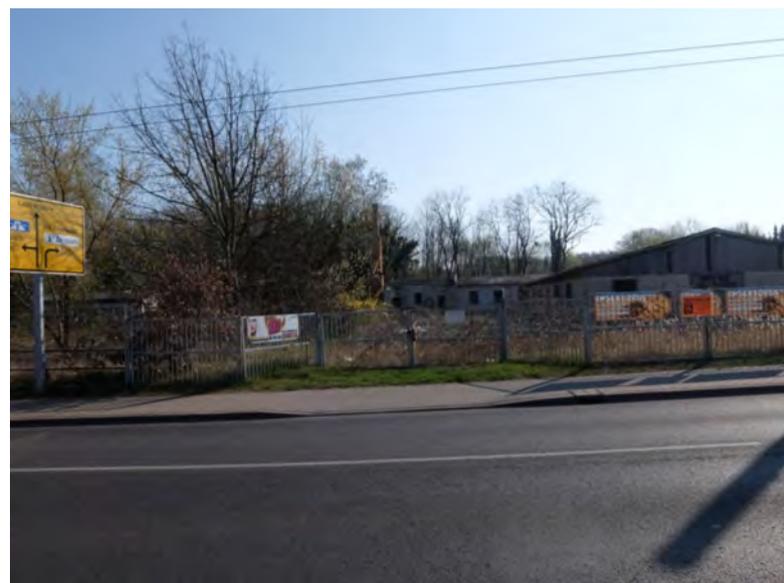
Blick auf den ehemaligen Friedhof von der Eberswalder Straße aus



Eberswalder Straße Ecke
Spechthausener Straße



Entwicklungsfläche von der
Spechthausener Straße aus



Spechthausener Straße



Einrichtung einer religiösen
Gemeinde auf der
Entwicklungsfläche



Fotos: insar, Berlin

B) Quellenangaben

Vermessungsausschnitt: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Rainer Mallon, Rudolf-Breitscheid-Straße 27, 16225 Eberswalde

Plangrundlage der Umgebung, Umgriff aus der ALK: ALKIS © GeoBasis-DE/LGB 2018

Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde 2014: Stadtentwicklungsamt Stadt Eberswalde; Bearbeitung: TOPOS – Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Berlin; mit: UmbauStadt, Berlin

BrandenburgViewer; <https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>

- Karte Deutsches Reich 1 : 25.000 (1902-1948)

- Digitale Orthophotos

C) Abbildungsverzeichnis

Abb. 1) städtebauliches Konzept mit Umgebung, insar PartG

Abb. 2) Orthophoto (BrandenburgViewer) 2019 mit dem Grundstücksbereich

Abb. 3) Karte Deutsches Reich 1 : 25.000 (1902-1948), Ausschnitt Eisenspalterei Eberswalde

Abb. 4) Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Abb. 5) Schwarzplan Bereich Eisenspalterei, insar PartG

Abb. 6) Städtebauliche Konzeptvarianten, die in der Verkehrstechnischen Untersuchung bewertet wurden, insar PartG

Abb. 7) Städtebauliches Konzept, Maßstab 1 : 1.000, insar PartG

Abb. 8) Städtebauliches Konzept, Schnitte, insar PartG

Abb. 9) Städtebauliches Konzept, Isometrie, insar PartG

Abb. 10) Städtebauliches Konzept, Modellfotos, insar PartG

Abb. 11) Abstandsflächen und Feuerwehrbewegungsflächen, Maßstab 1 : 1000, insar PartG

Abb. 12) Tiefgarage, Maßstab 1 : 1.000, insar PartG

Abb. 13) Variante Geschosswohnungsbau, Lageplan mit EG-Grundriss
Maßstab im Original Din A2 1 : 500, hier 1 : 1.000, insar PartG

Abb. 14) Variante Geschosswohnungsbau, Isometrie Verteilung der Wohneinheiten, insar PartG

Abb. 14) Variante Geschosswohnungsbau, Perspektiven, insar PartG

Abb. 16) Variante Townhäuser und Geschosswohnungsbau,
Isometrie Verteilung der Wohneinheiten, insar PartG

Abb. 17) Variante Townhäuser und Geschosswohnungsbau, Lageplan mit EG-Grundriss,
Maßstab im Original Din A2 1 : 500, hier 1 : 1.000, insar PartG

Abb. 18) Vorschlag Art und Maß der baulichen Nutzung im aufzustellenden Bebauungsplan, insar PartG

Anlagen:

Städtebauliche Pläne im Originalmaßstab

SCHLOTHAUER & WAUER, Verkehrstechnische Untersuchung zur Entwicklung des Grundstückes Eberswalder- / Spechthausener Straße (südöstliche Ecke) in Eberswalde, Berlin 2019