

Potenzialanalyse Bahnhofsumfeld Eberswalde

Schwärzequartier

Qualitäten - Potenziale - Restriktionen - Konflikte

Qualitäten (grüne Darstellung)

-  stadtbildprägende Strukturen
-  grüne Infrastrukturen
(Naherholung, Kleingärten)
-  Landschaftsbezug
-  Bildungs- und soziale
Infrastrukturen, Spiel-/Sport-
flächen
-  Nahversorgung
-  ÖPNV
-  Radwegenetze

laufende Planungen (blaue Darstellung)

-  BPL Nr. 123 "Schwärzeblick"
[Quelle: Begründung zum B-Plan (07.04.2020),
Stadt Eberswalde]

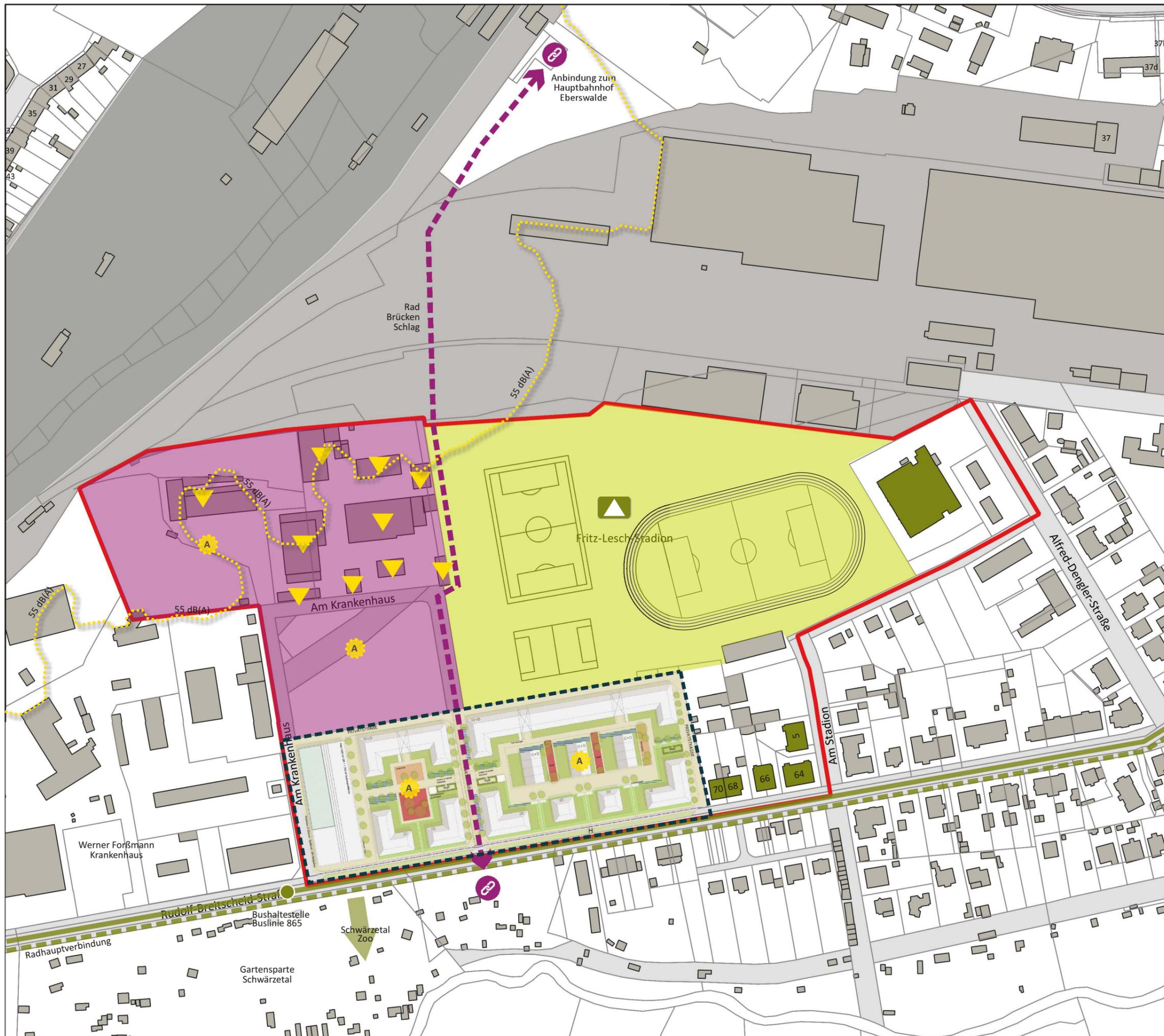
Potenziale (rote Darstellung)

-  städtebauliches Verdichtungs-
potenzial - Neuordnung - Neuge-
staltung - Raumkanten
-  Aufwertung (Gebäude)
-  Erweiterung (Infrastruktur)
-  Verknüpfung (Wege)

Restriktionen mögliche Konflikte (gelbe Darstellung)

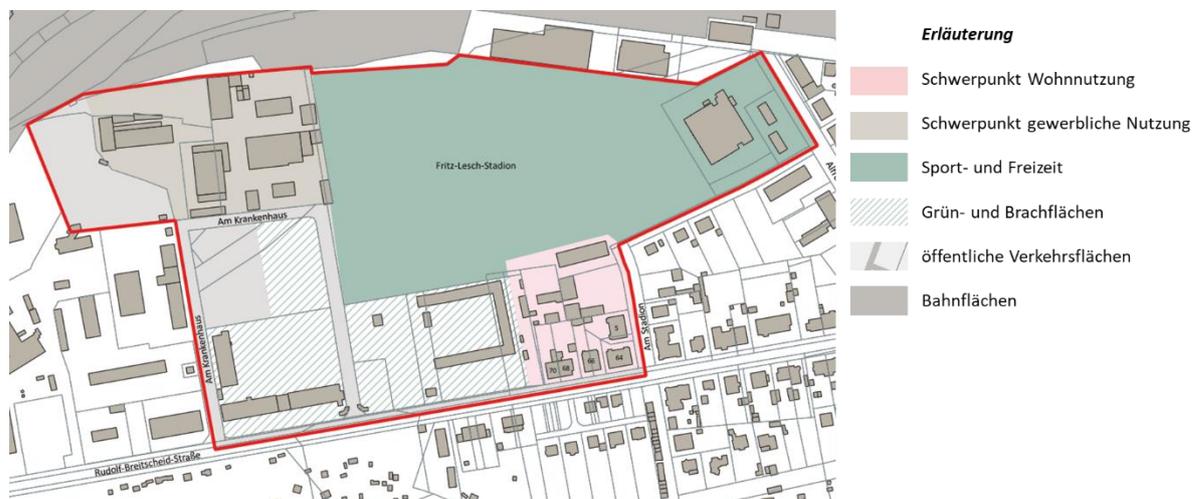
-  55 dB(A) Lärm [Isophone 55 dB(A) bei Nacht]
Analyse gem. VEP
-  55 dB(A) Lärm [Isophone 55 dB(A) bei Nacht]
Planfall 2 gem. VEP mit B167n
-  Altlasten
-  Bestandsgebäude/Nutzungen
-  Denkmale

Maßstab: 1 : 2.500
[DIN A3 im Original]
Datum: 30. April 2021
Plangrundlage:



Schwärzequartier

Übersichtskarte



<p>1. Lage und Erreichbarkeit [Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ das Quartier liegt westlich des Eberswalder Stadtzentrums ▶ im Norden wird das Quartier durch die Bahnanlagen mit den großen Hallen des Schienenfahrzeugbaus, im Osten durch die Alfred-Dengler-Straße sowie die Straße Am Stadion, im Süden durch die Rudolf-Breitscheid-Straße und im Westen durch den Krankenhauskomplex begrenzt ▶ die straßenseitige Erschließung erfolgt durch die Rudolf-Breitscheid-Straße, die Alfred-Dengler-Straße, die Straße Am Krankenhaus und die Straße Am Stadion ▶ die fußläufige Verbindung zum Hauptbahnhof Eberswalde beträgt rund 25 Minuten Gehzeit, ins Stadtzentrum (Marktplatz) werden ebenfalls rund 25 bis 30 Gehminuten oder knapp 10 Minuten mit dem Fahrrad benötigt ▶ das Quartier wird durch die Buslinie 865 (Haltestellen Forßmann Krankenhaus und Schwärzetal) erschlossen 								
<p>2. Flächengröße [Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ das Schwärzequartier umfasst eine Gesamtfläche von rund 14,4 Hektar 								
<p>3. Eigentum [Quelle: Stadt Eberswalde]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ die Flächen im Quartier befinden sich im Eigentum der Stadt, des Landkreises Barnim, der Klinikum Barnim GmbH sowie im privaten Eigentum <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>» Stadt Eberswalde</td> <td>6,5 Hektar (45,5 %)</td> </tr> <tr> <td>» Landkreis Barnim</td> <td>0,7 Hektar (4,6 %)</td> </tr> <tr> <td>» Klinikum Barnim GmbH</td> <td>1,6 Hektar (11,0 %)</td> </tr> <tr> <td>» privates Eigentum</td> <td>5,6 Hektar (38,9 %)</td> </tr> </table> 	» Stadt Eberswalde	6,5 Hektar (45,5 %)	» Landkreis Barnim	0,7 Hektar (4,6 %)	» Klinikum Barnim GmbH	1,6 Hektar (11,0 %)	» privates Eigentum	5,6 Hektar (38,9 %)
» Stadt Eberswalde	6,5 Hektar (45,5 %)								
» Landkreis Barnim	0,7 Hektar (4,6 %)								
» Klinikum Barnim GmbH	1,6 Hektar (11,0 %)								
» privates Eigentum	5,6 Hektar (38,9 %)								
<p>4. Bauplanungsrecht, Satzungen [Quelle: Stadt Eberswalde]</p>	<p>Flächennutzungsplan (FNP)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Stand: 28. Februar 2014, Beschlussfassung 2019 ▶ der FNP weist folgende Flächen aus (von Ost nach West) <ul style="list-style-type: none"> » die Grünfläche der Sportanlage Fritz-Lesch-Stadion » Am Stadion/Rudolf-Breitscheid-Straße eine Wohnbaufläche » zwei gemischte Bauflächen an der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie im Norden des Quartiers, an die Bahnflächen angrenzend » und Sonderbauflächen Klinik, die heute größtenteils als Parkplatzflächen für das Krankenhaus genutzt werden » die Gebäude des Fritz-Lesch-Stadions sind für den Gemeinbedarf ausgewiesen » zudem ist die Freihaltetrasse für den „RadBrückenSchlag“, einer Brückenverbindung zwischen Bahnhofsvorplatz und Schwärzequartier markiert 								

Schwärzequartier

- » an drei Standorten sind Flächen aufgrund ihrer früheren Nutzung ausgewiesen, deren Böden erheblich mit **umweltgefährdenden Stoffen** belastet sind

Bebauungspläne (BPL)

- ▶ **BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“**
 - » Stand: 7. April 2020, Satzungsfassung, Dezember 2020 rechtswirksam
 - » Ziel: städtebauliche Entwicklung einer seit den 1990er Jahren brachliegenden, ehemals durch die Nationale Volksarmee (NVA) der DDR genutzten Fläche sowie deren Einbindung in das städtebauliche Umfeld, Entwicklung für den Wohnungsbau, Beseitigung städtebaulicher Missstände und städtebaulicher Unzulänglichkeiten, Reaktivierung der Brachfläche
 - » entstehen soll eine Mischung aus Mehrgeschosswohnungsbauten und Reihenhäusern auf der Basis eines städtebaulichen Strukturkonzeptes
 - » auf dem Grundstück sind verschiedene Gebäude zu finden, die von der NVA als Nachrichtenwerkstatt und Lager genutzt wurden
 - » aufgrund der damaligen Nutzung ist eine Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen, im Jahr 2015 erfolgte die Durchführung einer orientierenden Gefährdungsabschätzung, im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass im Hinblick auf gefährliche Stoffe im Boden keine Auffälligkeiten nachgewiesen werden konnten, das Areal eignet sich für eine Wohnbauflächenentwicklung
 - » für die Wohnbebauung wird eine ökonomisch und qualitativ hochwertige städtebauliche Lösung angestrebt
 - » vorgesehen sind mindestens 300 neue Wohneinheiten, das Quartier ist als weitgehend autofreies Quartier mit einer zentralen Garage geplant, zudem soll eine Kita für Kinder ab 3 Jahren entstehen
 - » drei- bis maximal fünfgeschossige Bebauung (dreigeschossig entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße, fünfgeschossig im nördlichen Bereich zur Lärmabschirmung)

- ▶ **BPL Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“**
 - » der Bebauungsplan setzt die Empfehlungen und Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes um
 - das Quartier liegt im Teilbereich A mit den textlichen Festsetzungen Nr. 2, 3, 5 und 6
 - Textliche Festsetzung 2: zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig, das nicht zentrenrelevante Kernsortiment ist zulässig
 - Textliche Festsetzung 3: nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortiment ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen
 - Textliche Festsetzung 5: an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten können ausnahmsweise zugelassen werden
 - Textliche Festsetzung 6: Tankstellenshops mit zentrenrelevanten Sortimenten können ebenfalls ausnahmsweise zugelassen werden

Satzungen

- ▶ für das Quartier sind keine **Satzungen** festgelegt

Fördergebietskulissen

- ▶ der gesamte südliche Bereich des Quartiers (inkl. der heutigen Parkplatzflächen) gehört zur Fördergebietskulisse „**Wohnraumförderung**“, Vorranggebiet Wohnen
- ▶ das Quartier ist nicht Bestandteil der **Stadtumbaukulisse**; das Fritz-Lesch-Stadion ist jedoch als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung gekennzeichnet, die außerhalb der Kulissen realisiert werden

Schwärzequartier

	<p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept <ul style="list-style-type: none"> » Stand: 2011/2012 » das Quartier ist nicht als zentraler Versorgungsbereich oder Grund- und Nahversorgungszentrum ausgewiesen
<p> 5. vorhandene Flächennutzungen [Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ im nördlichen und östlichen Bereich findet sich das Fritz-Lesch-Stadion mit einer Reihe von zugehörigen Gebäuden und weiteren Sportflächen (u. a. Fußballplatz, Tennisplatz) ▶ im südlichen Bereich zur Rudolf-Breitscheid-Straße ist aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) zu finden ▶ die Brachfläche (ehemalige NVA-Nutzung) weist einige ruinöse Gebäude auf ▶ nördlich der Brachfläche ist ein Pkw-Parkplatz vorhanden, der durch das Forßmann-Krankenhaus genutzt wird ▶ in Richtung Bahnanlagen dominieren Gewerbebauten, z. T. durch medizinische Labore genutzt ▶ im Nordwesten ist eine weitere Parkplatzfläche vorhanden ▶ im Westen des Quartiers ist der große Gebäudekomplex des Forßmann-Krankenhauses angesiedelt, im Süden schließen sich Kleingärten und das Schwärzetal an
<p> 6. Infrastrukturen [Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Versorgung, soziale Infrastrukturen, Bildungsinfrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> » Versorgungsinfrastrukturen oder soziale Infrastrukturen sind im Quartier nicht vorhanden » auch Bildungsinfrastrukturen (Schulen, Kita, Hort) sind im Quartier nicht vorhanden » jedoch finden sich in unmittelbarer Nachbarschaft Schulen und Einrichtungen der Kinderbetreuung ▶ Sport- und Freizeiteinrichtungen, Spielplätze <ul style="list-style-type: none"> » Fritz-Lesch-Stadion mit weiteren Sportplatzanlagen sowie den zugehörigen Gebäuden » Spielplätze sind im Quartier nicht vorhanden ▶ grüne und blaue Infrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> » zu den grünen Infrastrukturen zählen die Baumallee entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße sowie der gesamte Sportbereich » weitere relevante grüne sowie blaue Infrastrukturen sind im Quartier nicht vorhanden ▶ Gastronomie/Tourismus <ul style="list-style-type: none"> » gastronomische oder touristische Infrastrukturen sind im Quartier nicht vorhanden ▶ ebenso sind keine kulturelle Infrastrukturen vorhanden
<p> 7. Gebäude [Quelle: Stadtmonitor und vor-Ort-Begehung im August 2020]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ insgesamt wurden im Rahmen der Ortsbegehung 12 Gebäude aufgenommen ▶ der überwiegende Anteil der Gebäude sind Wohngebäude, zudem wurden Gewerbebauten erfasst <ul style="list-style-type: none"> » Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden: 37 WE » davon leerstehend: 6 WE (in baufälligen bzw. teilsanierten Gebäuden) (16,2 %) » insgesamt wurden 10 Gewerbeeinheiten ermittelt
<p> 8. technische Infrastrukturen [Quellen: Straße und Fahrrad: Stadt Eberswalde ÖPNV: Liniennetzpläne der</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ technische Infrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> » Straße: das Quartier ist durch die Rudolf-Breitscheid-Straße im Süden sowie die Straßen Am Krankenhaus, Am Stadion und Alfred-Dengler-Straße erschlossen

Schwärzequartier

<p>Barnimer Busgesellschaft mbH Trink- und Abwasser: Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde Gas: EWE NETZ GmbH Elektro: e.dis Netz GmbH]</p>	<ul style="list-style-type: none"> » ÖPNV: <ul style="list-style-type: none"> – ÖPNV-seitig ist das Quartier durch die Buslinie 865 erschlossen (Haltestellen Forßmann-Krankenhaus und Schwärzetal) – der Hauptbahnhof Eberswalde ist zudem fußläufig (rund 25 Minuten) und mit dem Fahrrad (rund 10 Minuten) erreichbar, von dort verkehren die Zuglinien Richtung Berlin sowie Richtung Stralsund, Stettin und Schwedt » Fahrrad: <ul style="list-style-type: none"> – entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße verläuft beidseitig ein Gehweg Richtung Stadtzentrum und Richtung Zoo; separate Radwege bzw. Schutzstreifen sind nicht vorhanden – entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße verläuft die Radhauptverbindung 05 „Zielnetz“ des Radnutzungskonzeptes (2014) in Richtung Stadtzentrum und Zoo sowie Brandenburgisches Viertel und Finow – Abstellanlagen für Fahrräder bzw. Lademöglichkeiten für E-Bikes sind im Quartier nicht vorhanden – der Marktplatz ist fußläufig in rund 25 Minuten und mit dem Fahrrad in rund 8 Minuten zu erreichen » leitungsgebundene Medien <ul style="list-style-type: none"> – Trinkwasser: in der Rudolf-Breitscheid-Straße befindet sich die Versorgungsleitung DN 100, zudem verläuft durch die Straße Am Stadion und Alfred-Dengler-Straße ebenfalls eine Versorgungsleitung DN 100, zwei Stichleitungen verlaufen in den Straßenzügen Am Krankenhaus und in der östlichen Parallelstraße (ohne Namen), jeweils DN 100 – Abwasser: analog zur den Trinkwasserleitungen sind die Abwasser-sammler zu finden, die in Richtung Rudolf-Breitscheid-Straße entwässern, dort ist die Hauptsammelleitung DN 250 zu finden – Telekommunikation: das Quartier ist mit Breitbandversorgung ausgestattet, hierzu gehören DSL und VDSL, Kabel-Internet, LTE, Satellit und Glasfaser – Gas: das Quartier ist über die Hauptleitung (DN 225) in der Rudolf-Breitscheid-Straße erschlossen, in den Stichstraßen finden sich – analog zu Trink- und Schmutzwasser Stichleitungen der Gasversorgung – Elektro: die Hauptversorgung erfolgt über die Mittelspannungsleitung (NA2YHCaY/3x1x185/20) von der Alfred-Dengler-Straße, von dort verläuft die Leitung nördlich des Stadions bis zu den Gewerbegebäuden Am Krankenhaus; die Niederspannungsleitungen sind nicht digitalisiert und nicht im GIS-Projekt enthalten, sie liegen jedoch als pdf-Dateien vor; die e.dis Netz GmbH kann diese Daten nicht im shape-Format zur Verfügung stellen – Regenentwässerung: das Quartier ist an die Regenentwässerung angeschlossen
<p> 9. Schutzgebiete [Quelle: Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ das Schwärzequartier liegt nicht innerhalb von Biosphärenreservaten, FFH-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten, Nationalparks, Naturparks, Naturschutzgebieten oder Vogelschutzgebieten ▶ südwestlich schließt in einer Entfernung von etwa 500 m das FFH-Gebiet (DE 3148-301) „Nonnenfließ-Schwärzetal“ an, zudem sind hier das Naturschutzgebiet „Nonnenfließ-Schwärzetal“ und das Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“ und im Naturpark „Barnim“ ausgewiesen ▶ Trinkwasserschutzgebiete <ul style="list-style-type: none"> » das gesamte Quartier gehört zum Trinkwasserschutzgebiet Eberswalde Finow des Wasserwerk „Stadtsee“, Schutzzone III » gemäß Wasserhaushaltsgesetz muss in der Zone III der Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder nur schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen gewährleistet sein » die Wasserschutzgebiete befinden sich derzeit in Überarbeitung

Schwärzequartier

 <p>10. Denkmale [Quelle: GeoBasis-DE/LGB]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ das Quartier ist kein Hochwasserrisikogebiet ▶ Bau- und Kunstdenkmale <ul style="list-style-type: none"> » im Quartier sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden ▶ Bodendenkmale <ul style="list-style-type: none"> » Bodendenkmale sind im Quartier nicht vorhanden ▶ Grabungsschutzgebiete <ul style="list-style-type: none"> » Grabungsschutzgebiete sind nicht festgelegt ▶ durch Satzung geschützte Denkmalbereiche <ul style="list-style-type: none"> » Denkmalbereiche sind im Quartier nicht festgesetzt
 <p>11. Altlasten [Quelle: Landkreis Barnim, Bodenschutzamt]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Altlastenflächen gem. Auskunft des Landkreises Barnim, Bodenschutzamt: <ul style="list-style-type: none"> » S 14/052 Molkerei Eberswalde: Es handelt sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Nähere Informationen oder Anhaltspunkte für einen akuten Handlungsbedarf liegen gegenwärtig nicht vor. » S 14/136 ehemaliger Lagerplatz der DB Eberswalde: Für das Betriebsgelände liegen verschiedene Gutachten vor und Schadstoffbelastungen wurden nachgewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine Einwände gegen die gewerbliche/industrielle Nutzung. Bei Bodeneingriffen und Nutzungsänderung ist das Bodenschutzamt zu beteiligen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen ist nicht ausgeschlossen. ▶ Militärflächen <ul style="list-style-type: none"> » Nachrichten- und Werkstattobjekt, Lager 15 Eberswalde: s. Punkt 4
 <p>12. Lärm [Quellen: Eisenbahnbundesamt und Stadt Eberswalde Lärmaktionsplan]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Lärmkartierung Bahn <ul style="list-style-type: none"> » Quelle: Eisenbahn-Bundesamt, Umgebungslärmkartierung an Haupteisenbahnstrecken (mehr als 30.000 Zugbewegungen pro Jahr) (Juni 2017) » wird ein Mittelungspegel von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts überschritten, ist bei dauerhafter Exposition eine gesundheitliche Beeinträchtigung der betroffenen Menschen nicht mehr auszuschließen » Mittelungspegel Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) <ul style="list-style-type: none"> _ der nördliche und nordwestliche Teil des Quartiers ist Lärmbelastungen zwischen 55 und 65 dB(A) ausgesetzt, _ 65 dB(A) und mehr sind insbesondere auf den dicht an der Bahnlinie gelegenen Flächen ermittelt, am stärksten betroffen sind beiden im Nordwesten des Quartiers gelegenen Gebäude » Mittelungspegel Nacht-Lärmindex (L_{night}) <ul style="list-style-type: none"> _ die Lärmbelastung in der Nacht beträgt nahezu im gesamten Quartier über 45 bis 50 dB(A) _ 55 dB(A) und mehr sind ebenfalls bei den im Nordwesten stehenden Gebäuden mit gewerblicher Nutzung ermittelt, aber auch die Gebäude Am Krankenhaus, nördlicher Teil fallen in diese Kategorie ▶ Lärmkartierung Stadt <ul style="list-style-type: none"> » für den Lärmaktionsplan der Stadt Eberswalde (September 2020) wurden alle Straßenabschnitte betrachtet, deren Verkehrsbelastung größer als 6.000 Kfz/24 Stunden ist, die Rudolf-Breitscheid-Straße weist eine geringere Verkehrsbelastung auf und ist daher nicht in die Lärmemissionsberechnungen einbezogen
 <p>13. sozioökonomische Daten [Quelle: Stadt Eberswalde, Stadtmonitor]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2019 lebten 163 Einwohner*innen im Quartier, 2015 waren dies 2 Einwohner*innen mehr, d. h. die Bevölkerungsentwicklung ist nahezu unverändert ▶ der Anteil der nichtdeutscher Menschen betrug 2019 19,9 % (2015: 8,2 %) ▶ die Altersstruktur hat sich – aufgrund der kaum veränderten Einwohnerzahl – seit 2015 ebenfalls kaum verändert: <ul style="list-style-type: none"> » der Anteil der Kinder unter 6 Jahre ist leicht zurückgegangen » der Anteil der Schulkinder sowie der Jugendlichen in Ausbildung (bis unter

Schwärzequartier

	<p>20 Jahre) ist etwas gewachsen</p> <ul style="list-style-type: none"> » die Altersgruppen über 20 Jahren sind nahezu unverändert geblieben
<p> 14. Bodenrichtwerte [Quelle: BORIS Land Brandenburg - Gutachterausschüsse für Grundstückswerte]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bodenrichtwerte des Landes Brandenburg (Stichtag: 31.12.2019) <ul style="list-style-type: none"> » für Teilbereiche des Quartiers liegen Bodenrichtwerte vor » im südöstlichen Bereich Rudolf-Breitscheid-Straße/Am Stadion ist für die Wohnbebauung, aber auch für das Brachland ein Bodenrichtwert von 60,00 Euro pro Quadratmeter (baureifes Land, Wohnbauflächen) ausgewiesen » für die weiteren Flächen des Quartiers liegen keine aktuellen Bodenrichtwerte vor
<p> 15. aktuelle Planungen, Maßnahmen [Quelle: Stadt Eberswalde]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ der Bereich des B-Planes Nr. 123 „Schwärzeblick“ soll perspektivisch mit der Wohnbebauung bebaut werden, ein Zeitpunkt für den Baubeginn bzw. die Fertigstellung ist noch nicht benannt ▶ weitere Planungen sind nicht aktuell
<p> 16. angrenzende, umgebende Nutzungen und Restriktionen [Quelle: Auswertung Luftbilder, Ortsbegehung]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ angrenzende, umgebende Nutzungen und daraus folgende Restriktionen <ul style="list-style-type: none"> » Norden: Bahnlinie Berlin – Stettin und Gleisanlagen Bahnwerk <ul style="list-style-type: none"> – die Bahnlinie sowie die Gleisanlagen des Bahnwerkes begrenzen das Quartier in Richtung Norden und Nordwesten, durch die Lärmemissionen der Bahn ergeben sich für das Quartier – je nach Entfernung von der Bahnlinie – Einschränkungen durch Lärmemissionen – neue Nutzungen in Gebäuden können durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzfenster) geschützt werden, Nutzungen auf freien Flächen sind hingegen dauerhaft dem Lärm ausgesetzt; über bahnseitige Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) ist nichts bekannt – bei Neubebauung sollten die Gebäude so ausgerichtet werden, dass sie auch für die umgebenden Freiräume einen guten Lärmschutz bieten können » Westen: Forßmann-Krankenhaus <ul style="list-style-type: none"> – im Westen schließt sich die Bebauung des Forßmann-Krankenhauses mit verschiedenen Gebäuden sowie Verkehrsflächen und Parkplätzen an – diese Nutzung ist ohne Restriktionen für das Quartier » Ost und Süden: Wohnen und Kleingärten <ul style="list-style-type: none"> – im Osten und Süden finden sich weitere Wohnnutzungen sowie eine Kleingartenanlage – auch aus diesen Nutzungen ergeben sich keine Restriktionen für das Quartier
<p>17. Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ das Quartier wird maßgeblich durch die Nutzung des Stadions geprägt, die Sportanlage hat Bedeutung für die Gesamtstadt und wird hier nachhaltig gesichert ▶ im südöstlichen Bereich findet sich ein kleiner Bereich mit mehrgeschossiger stadtbildprägender Wohnbebauung, angrenzend gewerbliche Nutzungen; dieser Bereich wird in sich als „gesetzt“ betrachtet ▶ im südlichen Teil des Quartiers wird auf der ehemaligen NVA-Fläche ein neues Wohnquartier „Schwärzeblick“ mit rund 300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und in Einfamilienhäusern geplant, damit entstehen neue Impulse insbesondere im Hinblick auf die nordwestlich gelegenen Flächen ▶ diese Flächen sind als Potenzialflächen zur städtebaulichen Verdichtung relevant, hier finden sich heute verschiedene Hallen- und Bürogebäude (u. a. Labor, Kfz-Werkstatt, Taxi-Unternehmen, Baugewerbe), südlich angrenzend findet sich ein Parkplatz des Forßmann Krankenhauses; insbesondere mit Blick auf den großen, im Westen anschließenden Krankenhauskomplex, der neuen Wohnbebauung im Süden stellt sich die Frage nach einer Neuordnung und städtebaulichen Verdichtung dieser Flächen, z. B. als Erweiterungsmöglichkeiten für das Krankenhaus, medizinische Dienstleistungen, aber auch soziale Nutzungen (steigender Bedarf durch die neue Wohnbebauung, Verbindung zum Stadion) o. ä.

Schwärzequartier

- ▶ die Potenzialflächen befinden sich im privaten **Eigentum** bzw. im Eigentum des Krankenhauses
- ▶ diese Potenzialflächen rücken auch mit der Realisierung des „**RadBrücken-Schlags**“ verstärkt in den Fokus: hier ist vorgesehen, eine Brückenverbindung über die mehrgleisigen Bahnanlagen zum Hauptbahnhof Eberswalde herzustellen, so dass das Krankenhaus, das neue Wohnquartier, aber auch das Schwärzetal und der Zoo rasch vom Bahnhof aus zu erreichen sind; damit könnte die „Barriere Bahnwerk“ überwunden, das Quartier erhält eine ganz **neue Lagegunst** durch die schnelle Erreichbarkeit vom Bahnhof
- ▶ durch die Nähe zur Bahntrasse sind diese **Potenzialflächen** Lärmemissionen ausgesetzt, die bei der Neuordnung zu berücksichtigen sind; **Lärmschutzmaßnahmen** werden erforderlich, die Anordnung von neuen Baukörpern soll in der Form erfolgen, dass Aufenthaltsbereiche vom Lärm abgeschirmt werden
- ▶ auch für diese Potenzialfläche gilt, dass die gekennzeichneten **Altlastenflächen** (ehemalige Nutzung: Molkerei, ehemaliger Lagerplatz der DB AG) vertiefend untersucht werden müssen, um konkrete Aussagen zu einer möglichen neuen Bebauung zu treffen