

Potenzialanalyse Bahnhofsumfeld Eberswalde

Bahnhofsquartier

Qualitäten - Potenziale - Restriktionen - Konflikte

Qualitäten (grüne Darstellung)

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

laufende Planungen (blaue Darstellung)

-  Fahrradparkhaus (220 Stellplätze, erweiterbar auf 395 Stellplätze)
[Quelle: Stadt Eberswalde, Entwurfsplanung, August 2019]

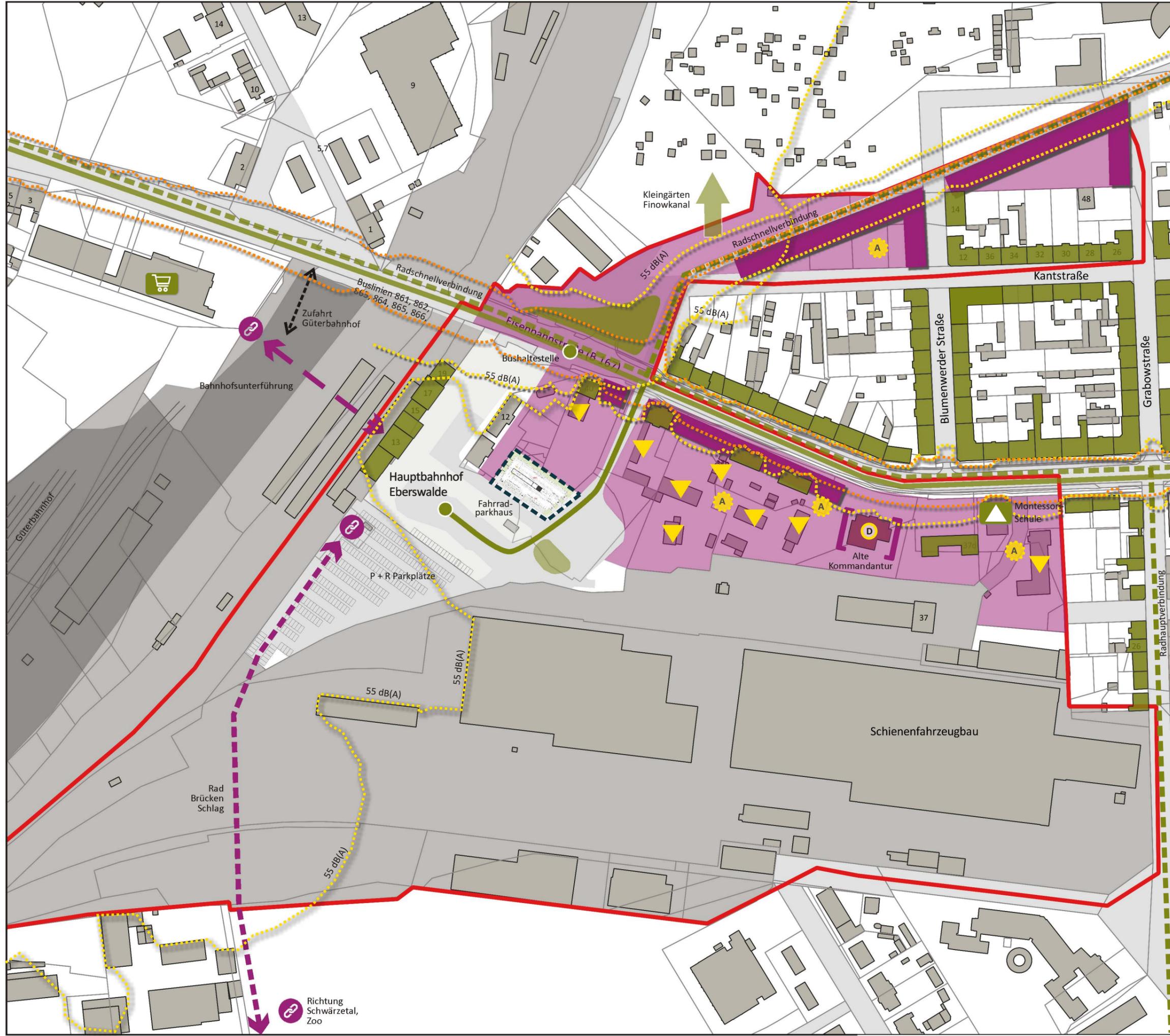
Potenziale (rote Darstellung)

-  städtebauliches Verdichtungspotenzial - Neuordnung - Neugestaltung - Raumkanten
-  Aufwertung (Gebäude)
-  Erweiterung (Infrastruktur)
-  Verknüpfung (Wege)

Restriktionen mögliche Konflikte (gelbe Darstellung)

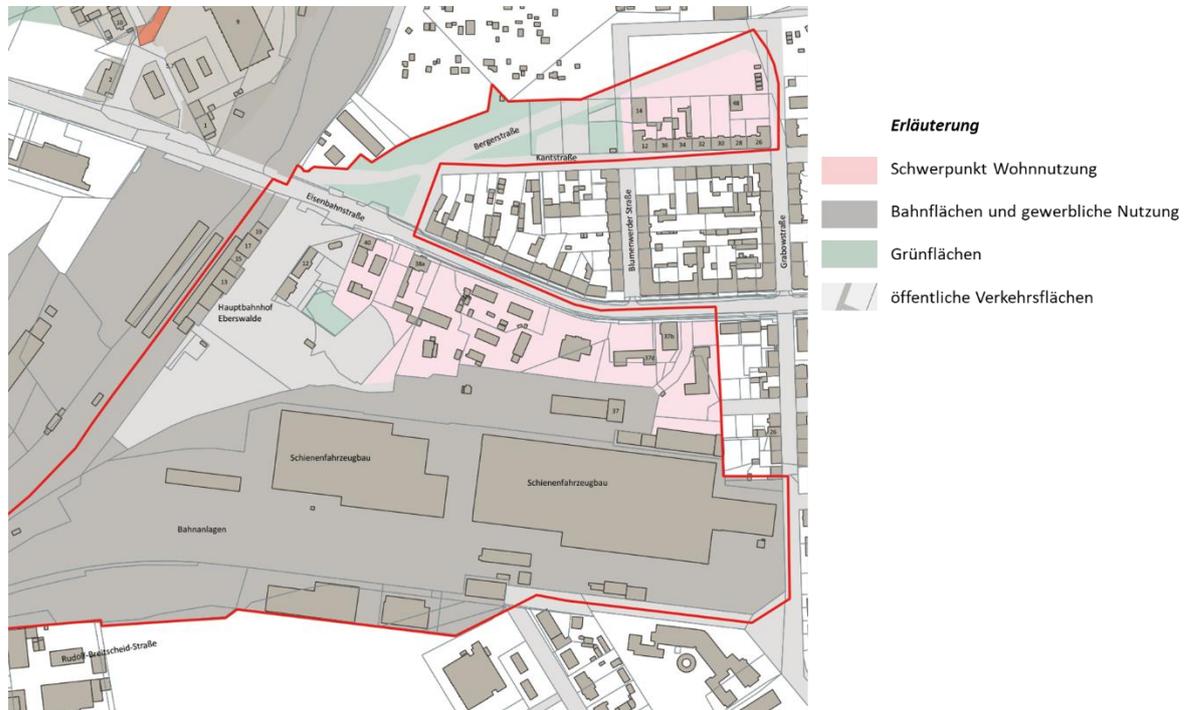
-  55 dB(A) Lärm [Isophone 55 dB(A) bei Nacht] Analyse gem. VEP
-  55 dB(A) Lärm [Isophone 55 dB(A) bei Nacht] Planfall 2 gem. VEP mit B167n
-  Altlasten
-  Bestandsgebäude/Nutzungen
-  Denkmale

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



Bahnhofsquartier

Übersichtskarte



Erläuterung

- Schwerpunkt Wohnnutzung
- Bahnflächen und gewerbliche Nutzung
- Grünflächen
- öffentliche Verkehrsflächen

<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, das Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs Eberswalde liegt im Quartier ▶ im Norden wird das Quartier durch die Kleingartenanlage „Zur Sonne“ und „Karls Ruh“ begrenzt, im Osten durch die Grabowstraße, im Süden grenzt das Schwarzequartier an und im Westen begrenzt die Bahnlinie das Quartier ▶ das Quartier ist durch die Eisenbahnstraße (B 167), die Bergerstraße, die Kantstraße, die Blumenwerder Straße und die Grabowstraße erschlossen ▶ die fußläufige Verbindung zum Hauptbahnhof Eberswalde beträgt maximal 8 Minuten Gehzeit, ins Stadtzentrum (Marktplatz) werden rund 15 bis 20 Gehminuten oder bis 5 Minuten mit dem Fahrrad benötigt ▶ das Quartier wird durch alle Eberswalder Buslinien erschlossen (Haltestellen Eberswalde Hbf und Busbahnhof)
<p> 2. Flächengröße [Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ das Bahnhofsquartier umfasst eine Gesamtfläche von rund 25,1 Hektar
<p> 3. Eigentum [Quelle: Stadt Eberswalde]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ die Flächen im Quartier befinden sich im Eigentum der Stadt, der Bundesstraßenverwaltung, der DB Netz AG, des Eisenbahnwerkes sowie im privaten Eigentum <ul style="list-style-type: none"> » Stadt Eberswalde 5,1 Hektar (20,4 %) » Bundesstraßenverwaltung 0,6 Hektar (2,3 %) » DB Netz AG 1,5 Hektar (6,0 %) » privates Eigentum 7,7 Hektar (30,8 %) » Eisenbahnwerk 10,2 Hektar (40,5 %)
<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"> » gemischte Bauflächen im Bereich südlich der Eisenbahnstraße » die großen Flächen der Bahnanlage (Hauptbahnhof, Gleisanlagen, Schie-

Bahnhofsquartier

nenfahrzeugbau)

- » die **Straßenverkehrsflächen** der Eisenbahnstraße, der Bergerstraße sowie des Bahnhofsvorplatzes (mit Busbahnhof, Busparkplatz, Pkw-Parkplatz)
- » einer **Wohnbaufläche** zwischen Kant- und Bergerstraße sowie
- » der **Grünfläche** im Bereich der Einmündung der Bergerstraße in die Eisenbahnstraße
- » im Bereich Kant- und Bergerstraße, im Bereich der Gebäude des Schienenfahrzeugbaus sowie westlich des Bahnhofsgebäudes sind Flächen ausgewiesen, deren Böden erheblich mit **umweltgefährdenden Stoffen** belastet sind
- » zudem ist die **Freihaltetrasse** für den „RadBrückenSchlag“, einer Brückenverbindung zwischen Bahnhofsvorplatz und Schwärze-Quartier markiert
- » Flächen für den Gemeinbedarf sind nicht ausgewiesen

Bebauungspläne (BPL)

► **BPL Nr. 144 „Bahnhofsbereich“**

- » Stand: Juni 2006, Satzungsfassung
- » Ziel: Umgestaltung des Bahnhofsgebietes im Zuge des Brückenneubaus, Gestaltung des Kreuzungsbereiches Eisenbahnstraße, Bergerstraße, Zufahrt zum Bahnhof, Verlagerung des ZOB von der Heegermühler Straße auf die Ostseite des Bahnhofsgebäudes
- » das gesamte Plangebiet ist demzufolge als Verkehrsfläche festgesetzt
- » die damals vorgesehene Umgestaltung ist realisiert, die Ziele des Bebauungsplanes sind erreicht

► **BPL Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“**

- » der Bebauungsplan setzt die Empfehlungen und Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes um
- » das Quartier ist kein zentraler Versorgungsbereich
- » das gesamte Quartier – mit Ausnahme des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 144 – gehört zum Teilgebiet A, hierfür sind verschiedene Festsetzungen getroffen:
 - 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 können 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 Bereich zwischen Eisenbahnstraße und Bergerstraße gehört zur Fördergebietskulisse „**Wohnraumförderung**“, **Vorranggebiet** Wohnen
- das gesamte Quartier, mit Ausnahme der Flächen des Bahnwerkes sowie des Einmündungsbereiches Bergerstraße/Eisenbahnstraße gehören zur **Stadtbaukulisse**

Sonstiges

► **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

- » Stand: 2011/2012
- » im Bahnhofsquartier sind **keine zentralen Versorgungsbereiche** festgelegt

Bahnhofsquartier

	<ul style="list-style-type: none"> » für das Quartier sind in unmittelbarer Bahnhofsnähe für einige Gebäude ein Geschäftsbesatz in Abhängigkeit von der Fassadenlänge festgelegt
<p> 5. vorhandene Flächennutzungen [Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ entlang der Bergerstraße sind Wohnnutzungen vorhanden, z. T. mit Grünflächen durchsetzt, z. T. als Parkplatzflächen genutzt ▶ nördlich der Bergerstraße sind Grünflächen vorhanden, die weiter Richtung Norden in die Kleingartenanlage übergehen ▶ zentrale Nutzung ist der Hauptbahnhof Eberswalde mit dem ZOB sowie einer Reihe von Parkplätzen zum Umstieg vom Pkw auf die Bahn ▶ südlich der Eisenbahnstraße findet sich eine aufgelockerte Bebauung, z. T. (in Bahnhofsnähe) mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss; zwischen dieser Bebauung und den Flächen des Bahnbetriebswerks finden sich z. t. gewerbliche Brachflächen, eher ungeordnete Baustrukturen ▶ die alte Kommandantur ist in der Eisenbahnstraße Nr. 37 zu finden (heute leerstehend) ▶ südlich dieser Bebauung dominiert das Betriebsgelände der Schienenfahrzeugbau Wittenberge GmbH mit Gleisanlagen sowie großen Hallen das Quartier
<p> 6. Infrastrukturen [Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Mobilität <ul style="list-style-type: none"> » wichtigste Infrastruktur im Quartier ist die Mobilitätsdrehscheibe Hauptbahnhof Eberswalde mit dem ZOB sowie den Parkmöglichkeiten (P + R sowie B + R Parkplätze) ▶ Bildungsinfrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> » Kita in der Eisenbahnstraße 37 d ▶ Versorgung, soziale Infrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> » entlang der Eisenbahnstraße finden sich verschiedene Einrichtungen des Einzelhandels bzw. des Handwerks ▶ Sport- und Freizeiteinrichtungen, Spielplätze <ul style="list-style-type: none"> » im Quartier sind keine Sport- und Freizeiteinrichtungen sowie Spielplätze vorhanden ▶ grüne und blaue Infrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> » im weitesten Sinne die Grünfläche an der Bergerstraße sowie nördlich der Bergerstraße der Grünstreifen (Richtung Kleingärten) » südlich der Bergerstraße finden sich verschiedene Grünflächen (Privatflächen) » blaue Infrastrukturen sind nicht vorhanden ▶ Gastronomie/Tourismus <ul style="list-style-type: none"> » im unmittelbaren Bahnhofsbereich finden sich verschiedene gastronomische Einrichtungen (Take away, Fastfood) » ein touristisches Unternehmen hat vis-à-vis vom Bahnhofsgebäude seinen Sitz ▶ kulturelle Infrastrukturen sind im Quartier nicht 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 26 Gebäude aufgenommen ▶ ein großer Anteil der Gebäude sind Wohngebäude, ein Teil der Wohngebäude verfügt zusätzlich über Gewerbeeinheiten, hinzu kommen Gewerbebauten <ul style="list-style-type: none"> » Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden: 131 WE » davon leerstehend: 17 WE (13,0 %) » insgesamt wurden 31 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 Eisenbahnstraße (B 167) sowie die Bergerstraße und die Kantstraße erschlossen » ÖPNV: <ul style="list-style-type: none"> _ ÖPNV-seitig ist das Quartier bestmöglich angebunden: Hauptbahnhof

Bahnhofsquartier

<p>Barnimer Busgesellschaft mbH Trink- und Abwasser: Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde Gas: EWE NETZ GmbH Elektro: e.dis Netz GmbH]</p>	<p>Eberswalde, alle Buslinien des Stadtverkehrs sowie des Regionalverkehrs</p> <ul style="list-style-type: none"> – der Hauptbahnhof liegt im Quartier, hier verkehren die Zuglinien Richtung Berlin sowie Richtung Stralsund, Stettin und Schwedt <p>» Fahrrad:</p> <ul style="list-style-type: none"> – entlang der Eisenbahnstraße verläuft beidseitig ein Radweg Richtung Stadtzentrum und Richtung Finow – entlang der Eisenbahnstraße und der Bergerstraße verläuft die Rad-schnellverbindung O2 und O2a gemäß „Zielnetz“ des Radnutzungskonzeptes (2014) in Richtung Stadtzentrum sowie Finow – Abstellanlagen für Fahrräder sind am Hauptbahnhof vorhanden, Lademöglichkeiten für E-Bikes sind jedoch bislang noch nicht vorhanden (Abhilfe wird das geplante Fahrradparkhaus am Bahnhof schaffen) <p>» leitungsgebundene Medien</p> <ul style="list-style-type: none"> – Trinkwasser: in der Eisenbahnstraße befindet sich im südlichen Gehweg eine Hauptversorgungsleitung DN 200, durch die Bergerstraße verläuft die Hauptversorgungsleitung DN 400 – Abwasser: entlang der Eisenbahnstraße verläuft der Hauptsammler DN 300, alle Gebäude sind über Nebensammler an diese Leitung angeschlossen – Telekommunikation: das Quartier ist mit Breitbandversorgung ausgestattet, hierzu gehören DSL und VDSL, Kabel-Internet, LTE, Satellit und Glasfaser – Gas: das Quartier ist über zwei Hauptleitungen (DN 225 und DN 160) in der Eisenbahnstraße sowie die Versorgungsleitungen in den Erschließungsstraßen vollständig erschlossen – Elektro: im Bereich des Bahnhofsvorplatzes sind verschiedene Mittelspannungsleitungen gebündelt (NA2XS(F)2Y/3x1x150/20), die weiter Richtung Eisenbahnstraße (nördlicher Gehweg), Blumenwerder Straße und Kantstraße verlaufen; ebenso verlaufen verschiedene Leitungen vom Bahnhofsvorplatz Richtung Bahnwerk; 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 Bahnhofsquartier liegt nicht innerhalb von Biosphärenreservaten, FFH-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten, Nationalparks, Naturparks, Naturschutzgebieten oder Vogelschutzgebieten ▶ Trinkwasserschutzgebiete <ul style="list-style-type: none"> » das gesamte Quartier gehört zum Trinkwasserschutzgebiet Eberswalde Wasserwerk I (Stadtsee), Zone 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 ▶ das Quartier ist kein Hochwasserrisikogebiet
<p> 10. Denkmale [Quelle: GeoBasis-DE/LGB]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bau- und Kunstdenkmale <ul style="list-style-type: none"> » im Quartier ist die alte Kommandantur in der Eisenbahnstraße 37 a inklusive des Gartens als Baudenkmal ausgewiesen (Beamtenwohnhaus mit Vorgarten, Nr. 09175632) ▶ Bodendenkmale <ul style="list-style-type: none"> » Bodendenkmale sind im Quartier nicht vorhanden ▶ Grabungsschutzgebiete <ul style="list-style-type: none"> » Grabungsschutzgebiete sind nicht festgelegt

Bahnhofsquartier

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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 14/051 RAW 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. » S 14/130 Grundstück mit ehemaliger Lagerhalle und Werkstätten Eberswalde: keine Angaben » S 14/107: Gelände Bergerstraße/Finowkanalufer: Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche eingetragen, da Belastungen durch lokale Aufschüttungen bzw. Verfüllungen mit Aschen, Schlacken, Bauabfällen nicht ausgeschlossen werden können » A 14/32 Altablagerung Parkplatz Kantstraße/Bergerstraße: Die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche eingetragen, da gemäß Ersterfassung von der Ablagerung von Aschen, Schlacken und Hausmüll bis in ca. 20 m Tiefe auszugehen ist. ▶ Militärflächen <ul style="list-style-type: none"> » Ketsch – Kommandantur – Depot: keine weiteren Informationen
<p> 12. Lärm [Quellen: Eisenbahn-bundesamt 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 westliche sowie nördliche 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, hierzu zählen das Bahnhofsgebäude sowie der Bereich der Eisenbahnstraße im Brückenbauwerk, alle weiteren bebauten Quartiersteile liegen unterhalb dieses Pegels » 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), ausgenommen sind die östlich gelegenen Gebäude _ 55 dB(A) und mehr sind im Bereich des Bahnhofsgebäudes, der Gebäude am Bahnhofsring sowie am Einmündungsbereich Bergerstraße/Eisenbahnstraße ermittelt ▶ Lärmkartierung Stadt <ul style="list-style-type: none"> » Quelle: Lärmaktionsplan der Stadt Eberswalde (September 2020), Daten der Analyse » 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"> _ von der Überschreitung des Pegels sind insbesondere die Gebäude entlang der Eisenbahnstraße sowie der Bergerstraße (Blumenwerder Straße 14) betroffen » Mittelungspegel Nacht-Lärmindex (L_{night}) <ul style="list-style-type: none"> _ gleiches gilt für die Nachtstunden
<p> 13. sozioökonomische Daten [Quelle: Stadt Eberswalde,</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2019 lebten 201 Einwohner*innen im Quartier, seit 2015 ist die Einwohnerzahl nahezu unverändert

Bahnhofsquartier

<p>Stadtmonitor]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ der Anteil der nichtdeutschen Menschen mit betrug 2019 3,0 % (für 2015 weist der Stadtmonitor nur für Teilbereiche Daten aus) ▶ die Altersstruktur hat sich seit 2015 – aufgrund der nahezu unveränderten Bevölkerungszahl – ebenfalls kaum verändert
<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 nördlichen Bereich entlang der Kantstraße liegt der Bodenrichtwert bei 115,00 Euro pro Quadratmeter (baureifes Land, Wohnbauflächen) » für weitere Teilflächen liegen keine aktuellen Bodenrichtwerte vor
<p> 15. aktuelle Planungen, Maßnahmen [Quelle: Stadt Eberswalde]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ am Hauptbahnhof wird ein Fahrradparkhaus entstehen, das gut 600 Plätze für Fahrräder, E-Bikes und Lastenräder zur Verfügung stellen wird, die Realisierung soll 2021 abgeschlossen werden
<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"> » Westen: Bahnlinie Berlin – Stettin <ul style="list-style-type: none"> _ die Bahnlinie begrenzt das Quartier in Richtung Westen, 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 _ gleiches gilt für die Bebauung entlang der Eisenbahnstraße » Süden: Bahnwerk, Schienenfahrzeugbau <ul style="list-style-type: none"> _ im Süden des Quartiers ist der große Komplex des Bahnwerkes mit dem Schienenfahrzeugbau und umfangreichen Gleisanlagen vorhanden _ nach einem zwischenzeitlichen wirtschaftlichen Einbruch hat sich das Werk jedoch nachhaltig stabilisiert, für die Zukunft ist daher davon auszugehen, dass Werk und Bahnanlagen dort erhalten bleiben » Eisenbahnstraße: Wohnbebauung mit Gewerbenutzung <ul style="list-style-type: none"> _ entlang der Eisenbahnstraße dominiert die geschlossene Wohnbebauung (nördliche Straßenseite) ohne Restriktionen für das Quartier » Osten und Norden: Wohnen und Kleingärten <ul style="list-style-type: none"> _ gen Osten schließt sich die dichte Wohnbebauung des Stadtzentrums an _ im Norden befindet sich die ausgedehnte Kleingartenanlage _ auch aus diesen Nutzungen ergeben sich keine Restriktionen für das Quartier
<p>17. Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ das Bahnhofsquartier hat den Eberswalder Hauptbahnhof „im Zentrum“, entsprechend finden sich hier die Elemente der Mobilitätsdrehscheibe: ZOB, P+R-/B+R-Parkplätze, Radabstellmöglichkeiten, Taxiunternehmen ▶ maßgeblich geprägt wird das Quartier durch das große Werksareal des Schienenfahrzeugbaus mit einer entsprechenden Vielzahl an Gleisanlagen; diese Nutzung hat auch künftig Bestand ▶ entlang der Eisenbahnstraße (südliche Seite) findet sich eine offene Bebauung mit Wohnnutzungen, gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und ungestalteten Grünflächen; die Alte Kommandantur steht unter Denkmalschutz (leerstehend); hinter der Bebauung „in der 1. Reihe“ finden sich zahlreiche Nebengebäude, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Pkw ▶ in Richtung Bahnhofsvorplatz setzt sich der „ungeordnete“ Eindruck fort (mehrgeschossige Gebäude, Brachflächen, Pkw-Abstellflächen) ▶ etwas aufgefangen werden soll dieser ungeordnete Eindruck durch das im Bau befindliche Fahrradparkhaus, damit setzt die Stadt einerseits ein Zeichen zur

Bahnhofsquartier

Stärkung der umweltfreundlichen Mobilität, andererseits erhält dieser umgestaltete Bereich einen neuen Impuls durch das Fahrradparkhaus – wegweisend in Holzbauweise geplant

- ▶ aufgrund dieser **ungeordneten Stadteingangssituation** ist hier ein großflächiger Potenzialbereich markiert: fehlende Raumkanten zur Eisenbahnstraße (südlicher Bereich), diffuse Bebauung in der 2. Reihe, fehlende Gestaltung der Grün- und Freiflächen, fehlende Nutzung für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude der „Alten Kommandantur“
- ▶ gleiches gilt für den Bereich **nördlich** des **Bahnhofsvorplatzes** und weiter in Richtung **Bergerstraße**
- ▶ südlich der **Bergerstraße** finden sich weitere **Potenzialflächen**, die heute zum Teil umgestaltete Grünflächen, zum Teil Pkw-Parkplätze sind; auch hier könnte eine neue Bebauung für **Wohnen** und **Gewerbe** entstehen, die den „Baukörper“ der historischen Altstadt ergänzt und **abrundet**
- ▶ für alle Potenzialbereiche sind die **Lärmmissionen** der Straßenzüge bzw. der Bahntrasse relevant, d. h. hier müssen Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden
- ▶ die Potenzialflächen südlich der Eisenbahnstraße befinden sich im privaten **Eigentum** bzw. im Eigentum der DB Netz AG, entlang der Bergerstraße verfügt die Stadt über die Potenzialflächen
- ▶ die westliche Teilfläche südliche Bergerstraße weist eine **Altablagerung** auf, so dass deren Nutzung im Hinblick auf eine potenzielle Bebauung durch tiefergehende Untersuchungen zu klären ist
- ▶ mit der **Wegeverbindung** über den „RadBrückenSchlag“ in Richtung Schwärzequartier wird die Funktion der „Mobilitätsdrehscheibe“ weiter ausgebaut
- ▶ wie auch im Steckbrief „Luisenquartier“ beschrieben, könnte weiter über die Idee der **Bahnhofsunterführung** in Richtung Westend nachgedacht werden, die eine schnelle, fußläufige Verbindung zwischen Westend und Bahnhof schaffen könnte