


Potenzialanalyse Bahnhofsumfeld Eberswalde


Quartier am Westendpark

**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)

-  BPL Nr. 422 "Hufnagelquartier"
[Quelle: Informationsblatt zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (19.03.2020), Stadt Eberswalde]

Potenziale (rote Darstellung)

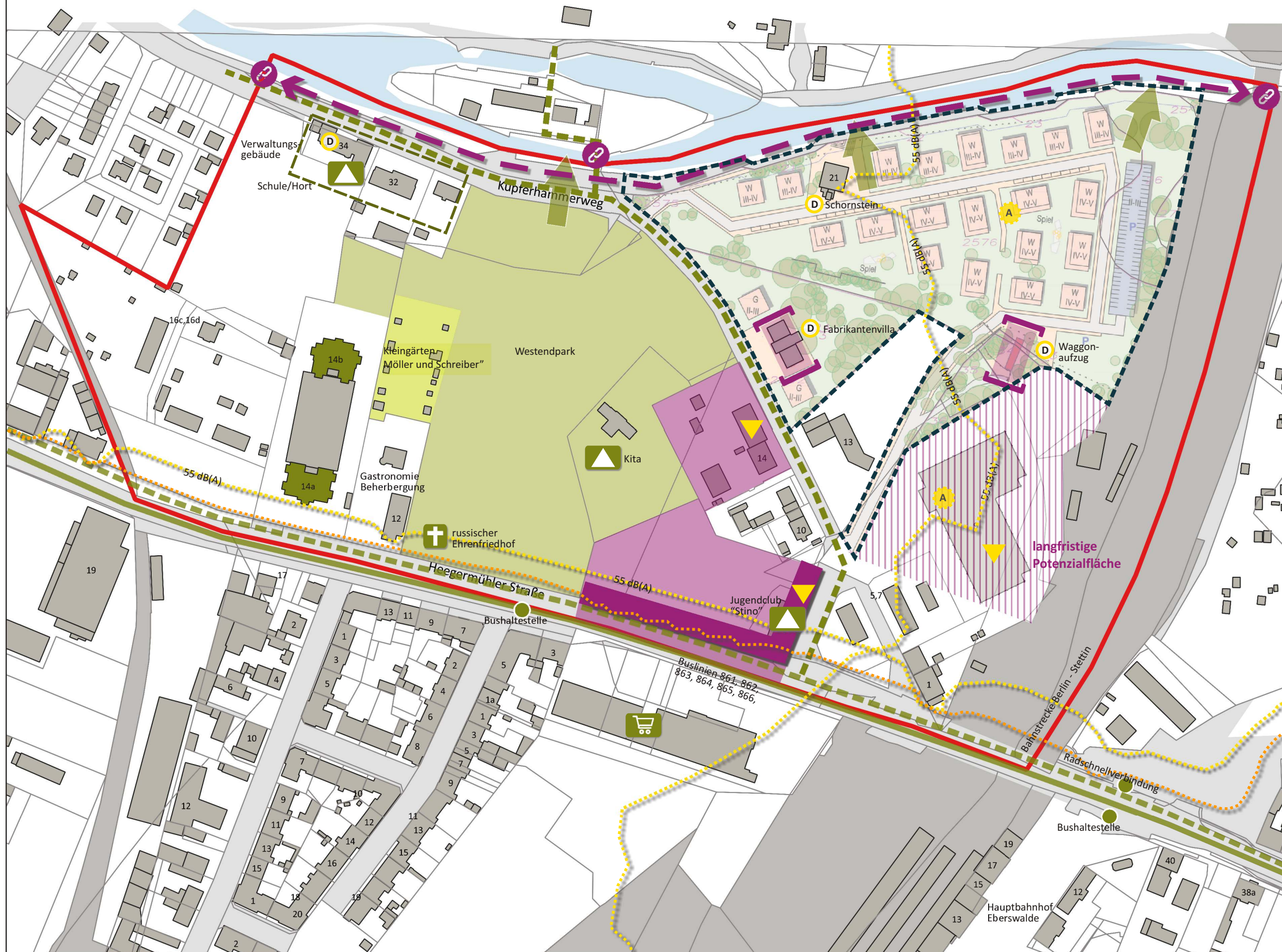
-  städtebauliches Verdichtungs-potenzial/langfristig - Neuordnung
-  Neugestaltung - Raumkanten
-  Aufwertung (Gebäude)
-  Erweiterung (Infrastruktur)
-  Verknüpfung (Wege)

**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 B 167n
-  Altlasten
-  Bestandsgebäude/Nutzungen
-  Denkmale

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





ALKIS-Geoportal Brandenburg



Quartier am Westendpark

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 in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Eberswalde ▶ im Norden wird das Quartier durch den Finowkanal begrenzt, im Osten durch die Bahnlinie Berlin-Stettin, im Süden durch die Bundesstraße 167, im Westen zum Teil durch die ehemalige Bahntrasse der Kleinbahn ▶ die straßenseitige Erschließung erfolgt durch die Heegermühler Straße (B 167) sowie den Kupferhammerweg ▶ die fußläufige Verbindung zum Hauptbahnhof Eberswalde beträgt rund 10 Minuten Gehzeit, ins Stadtzentrum (Marktplatz) werden rund 20 Gehminuten oder 6 Minuten mit dem Fahrrad benötigt ▶ das Quartier wird durch alle Eberswalder Buslinien erschlossen (Haltestellen Schöpfurter Straße und Eberswalde Hbf)
<p> 2. Flächengröße [Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ das Quartier am Westendpark umfasst eine Gesamtfläche von rund 22 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 sowie im privaten Eigentum <ul style="list-style-type: none"> » Stadt Eberswalde 5,7 Hektar (27,0 %) » Bundesstraßenverwaltung 0,5 Hektar (2,4 %) » DB Netz AG 2,4 Hektar (11,5 %) » privates Eigentum 12,4 Hektar (59,1 %)
<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"> » Flächen für die Bahnanlagen » Fläche für Wald, im nördlichen Teil, an die Bahnflächen angrenzend » eine Sonderbaufläche, die im Zuge des B-Plan-Verfahrens 402/1 „Kupferhammer Weg 9“ in eine Gewerbefläche (GE) umgewandelt wurde » gemischte Bauflächen im Bereich des Kupferhammerweges » nördlich zum Finowkanal Wohnbauflächen » westlich des Kupferhammerweges Grün- und Waldflächen sowie die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule, Kindertagesstätte), Grünflächen (Westendpark, Friedhof und Dauerkleingärten) und im Westen weitere Wohnbauflä-

Quartier am Westendpark

chen

- » insbesondere die großflächige Wohnbaufläche zwischen Kupferhammerweg, Finowkanal und Bahntrasse ist aufgrund ihrer historischen Nutzung mit **Altlasten** belastet (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind)

Bebauungspläne (BPL)

► **BPL Nr. 402/1 „Kupferhammer Weg 9“**

- » Stand: 12. Januar 2016, Satzungsfassung
- » Ziel: die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde notwendig, da eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung des vorhandenen Areals (ehemals Bau- und Gartenmarkt) durch einen Sonderpostenmarkt ermöglicht werden soll
- » der Bebauungsplan umfasst das Betriebsgrundstück sowie die unmittelbar anliegende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Fläche Geltungsbereich rd. 1,13 Hektar)
- » das Areal ist als Gewerbegebiet (GE) festgelegt
- » Nutzung als großflächiger Einzelhandel (Stichwort Sonderpostenmarkt)
- » keine Ansiedlung von zentrenwirksamen Angeboten, da nachteilige Auswirkungen auf die nahegelegenen zentralen Versorgungsbereiche befürchtet werden (s. Einzelhandels- und Zentrenkonzept)
- » Bahnlinie: Abstandsflächen sind zu beachten
- » Altlasten: aufgrund der historischen Vornutzung ist von Vorbelastungen auszugehen, demzufolge ist die Fläche Bestandteil des Altlastenkatasters des Landkreises Barnim; weitergehende Untersuchungen sind nicht erfolgt, da mit dem Vorhaben zumindest kurzfristig keine Bodeneingriffe verbunden waren


► **BPL Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“**

- » Stand: 1. Februar 2018, Satzungsfassung
- » Ziel: Schaffung von Bauplanungsrecht für den Geschosswohnungsbau als städtebauliche Landmarke, Errichtung von zwei sieben- bzw. achtgeschossigen Gebäuden, Nutzung einer ausgewiesenen Wohnbaupotenzialfläche, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum; Nachnutzung einer städtebaulichen Brachfläche mit historischer Wohnnutzung (Fabrikantenvilla mit Park); Gestaltung Stadteingang; Nutzung der Lagegunst zum Bahnhof und zur Innenstadt
- » das Areal ist als allgemeines Wohngebiet (WA) und im nördlichen Teil als Grünfläche festgelegt, die Fläche umfasst rund 9.700 m²
- » die Fläche liegt innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde 1 – Stadtsee, jedoch keine Einschränkung der Wohnbebauung
- » kein Hinweis auf Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen



► **BPL Nr. 422 „Hufnagelquartier“**

- » im Februar 2020 wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst
- » über den Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung des Areals geordnet und vorgebracht werden
- » vorgesehen ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit mehrgeschossigem Wohnungsbau mit einem differenzierten Wohnraumangebot für Familien, Single-, Senioren- oder Starterhaushalte, unterschiedliche Wohnformen, generationsübergreifendes Wohnen, barrierefreie Wohnungen, rund 260 Wohneinheiten
- » die vorhandenen Denkmale auf dem ehemaligen Gelände der Hufnagelfabrik (Fabrikantenvilla, Schornstein/Kesselhaus, Waggonaufzug) sollen entsprechend gesichert und in die Planungen einbezogen werden, ein Denkmalpfad soll eingerichtet werden
- » der alte Baumbestand soll so weit wie möglich erhalten werden
- » aufgrund der historischen Nutzung als Hufnagelfabrik ist das Areal als Alt-



Quartier am Westendpark

	<p>lastenverdachtsfläche gekennzeichnet, weitere Untersuchungen folgen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> » zwei Gewerbebauten mit Büro- oder Kita-Nutzung sind ergänzend vorgesehen » mit Blick auf die Nachhaltigkeit sollen hier neue Schwerpunkte gesetzt werden: autoarmes Quartier, Einsatz von ökologischen Baustoffen und Bauweisen, energieautarkes Quartier <p>► BPL Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“</p> <ul style="list-style-type: none"> » der Bebauungsplan setzt die Empfehlungen und Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes um » für einen großen Teil des Quartiers am Westendpark (Ausnahme: Wohnbauflächen östlich des Kupferhammer Weges) sind verschiedene Festsetzungen getroffen, die vor allem das zulässige bzw. nicht zulässige Sortiment betreffen » 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 <p>Satzungen (nach BauGB und Bauordnung)</p> <ul style="list-style-type: none"> ► für das Quartier am Westendpark sind keine Satzungen festgelegt <p>Fördergebietskulissen</p> <ul style="list-style-type: none"> ► der westliche Teil des Quartiers (westlich des russisches Ehrenfriedhofs) gehört zur Fördergebietskulisse „Wohnraumförderung“, Vorranggebiet Wohnen ► das Quartier ist nicht Bestandteil der Stadtumbaukulisse <p>Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> ► Einzelhandels- und Zentrenkonzept <ul style="list-style-type: none"> » Stand: 2011/2012 » im Quartier am Westendpark sind keine zentralen Versorgungsbereiche festgelegt » der großflächige Einzelhandel (Sonderpostenmarkt) am Kupferhammerweg sowie die westlich des Kupferhammerweges befindlichen Parkplatzflächen gehören zum ergänzenden Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“, eine Erweiterung des zentrenrelevanten Angebots soll hier nicht erfolgen, nicht zentrenrelevante Angebote können hier erweitert werden » gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept grenzt im Westen (Begrenzungslinie ehemalige Bahntrasse) der zentrale Versorgungsbereich „Westend“ an
<p> 5. vorhandene Flächennutzungen [Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ► im westlichen Teil des Quartiers überwiegt die Wohnnutzung mit den beiden sieben- bzw. achtgeschossigen Punkthochhäusern (Neubau) sowie zwei dreigeschossigen Wohngebäuden ► in Richtung Finowkanal am Kupferhammerweg finden sich die Gebäude der Kinderakademie (Grundschule der Johanniter und Kita) ► in östlicher Richtung schließt sich der Westend-Park an, eine ausgedehnte Grün- und Waldfläche, die von den Anwohner*innen gerne genutzt wird ► eingebettet in den Westend-Park ist der Garnisonfriedhof, der russisches Ehrenfriedhof, 1946 angelegt und bis 1967 genutzt, die Anlage steht heute unter Kriegsgräberschutz




Quartier am Westendpark

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ am westlichen Rand des Westend-Parks ist die Kleingartenanlage „Möller und Schreiber“ mit gut elf Parzellen zu finden ▶ im Bereich der Einmündung Kupferhammerweg in die Heegermühler Straße liegt die große versiegelte Fläche des ehemaligen ZOB, die heute als Parkplatz genutzt wird ▶ hier finden sich auch die gewerblichen Nutzungen (Autohaus, Sonderpostenmarkt), zum Teil mit Wohnnutzungen gemischt ▶ ehemaliger Standort der Feuerwache im Kupferhammerweg ▶ zwischen Finowkanal und Kupferhammerweg erstreckt sich heute auf dem Gelände der ehemaligen Hufnagelfabrik eine Grün- und Waldfläche; Zeugen der Vergangenheit sind die Fabrikantenvilla am Finowkanal (baufällig) sowie der Waggonaufzug (baufällig) ▶ im Osten begrenzt der Bahndamm (Bahnstrecke Berlin-Stettin) das Quartier
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <div> <p>6. Infrastrukturen [Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]</p> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Bildung, soziale Infrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> » Grundschule „Kinderakademie“, Ganztagschule (Träger: Johanniter gGmbH für Reformpädagogik) » Kindergarten und Hort der Kinderakademie in der Heegermühler Straße 8 (Träger: Johanniter gGmbH für Reformpädagogik) » Jugendclub „Stino“ in der Heegermühler Straße 2 (Träger: IB Berlin-Brandenburg gGmbH) » Praxis für Ergotherapie in der Kupferhammerweg 2-6 ▶ Sport- und Freizeiteinrichtungen, Spielplätze <ul style="list-style-type: none"> » keine ▶ grüne und blaue Infrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> » Westend-Park als wichtiges Gebiet der Naherholung für die umliegenden Wohnquartiere » eingebettet ist der Garnisonfriedhof, der russische Ehrenfriedhof, 1946 angelegt und bis 1967 genutzt, die Anlage steht unter Kriegsgräberschutz » die Kleingartenanlage „Möller und Schreiber“ im Westen des Westend-Parks » im Norden verläuft der Finowkanal ▶ Gastronomie/Tourismus <ul style="list-style-type: none"> » Gastronomie und Hotel „Wilder Eber“, Heegermühler Straße 12 » Finowkanal, Kupferhammerschleuse, Waggonaufzug ▶ kommunale Einrichtungen <ul style="list-style-type: none"> » ehemaliger Standort der Feuerwache, derzeit vermietet/verpachtet ▶ Einrichtungen der Nahversorgung, kulturelle Infrastrukturen sind im Quartier nicht vorhanden
<div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="margin-right: 10px;">  </div> <div> <p>7. Gebäude [Quelle: Stadtmonitor und vor-Ort-Begehung im August 2020]</p> </div> </div>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ insgesamt wurden im Rahmen der Ortsbegehung 25 Gebäude aufgenommen ▶ neben Wohngebäuden sind vor allem Gewerbebauten sowie Bildungseinrichtungen bzw. öffentlichen Einrichtungen im Quartier vorhanden <ul style="list-style-type: none"> » Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden: 122 WE » davon leerstehend: 10 WE (in baufälligen bzw. teilsanierten Gebäuden) (8,2 %) » folgende Bildungseinrichtungen sind vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> _ Kinderakademie (Ganztagschule, Hort): Kupferhammerweg 30, 32, 34 _ Kita: Kupferhammerweg 8 _ Jugendclub Stino: Heegermühler Straße 2 » öffentliche Nutzungen sind/waren ebenfalls vorhanden: <ul style="list-style-type: none"> _ ehemaliger Standort Feuerwehr: Kupferhammerweg 14, 16, 18 » gewerbliche Nutzungen sind in diesen Gebäuden zu finden: <ul style="list-style-type: none"> _ Gaststätte, Beherbergung: Heegermühler Straße 12




Quartier am Westendpark

	<ul style="list-style-type: none"> – Gesundheitswesen + Wohnen: Kupferhammerweg 2, 4, 6 – Autohandel und -reparatur: Kupferhammerweg 13 – großflächiger Einzelhandel: Kupferhammerweg 9 (Sonderpostenmarkt) – insgesamt sind 9 Gewerbeeinheiten vorhanden (in den o. g. Wohngebäuden sind z. T. Gewerbeeinheiten vorhanden), kein Leerstand in Gewerbeeinheiten <p>» der überwiegende Teil der Gebäude ist saniert bzw. teilsaniert:</p> <ul style="list-style-type: none"> – saniert: 74 WE (kein Leerstand) – teilsaniert: 42 WE (1 WE Leerstand) – baufällig: 4 WE (4 WE Leerstand)
<p> 8. technische Infrastrukturen [Quellen: Straße und Fahrrad: Stadt Eberswalde ÖPNV: Liniennetzpläne der Barnimer Busgesellschaft mbH Trink- und Abwasser: Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde Gas: EWE NETZ GmbH Elektro: e.dis Netz GmbH]</p>	<p>► technische Infrastrukturen</p> <p>» Straße: das Quartier ist durch die Heegermühler Straße (B 167) im Süden sowie den durch das Quartier führenden Kupferhammerweg erschlossen</p> <p>» ÖPNV:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ÖPNV-seitig ist das Quartier bestmöglich angebunden: alle Buslinien des Stadtverkehrs sowie des Regionalverkehrs fahren die Haltestelle Schöpfurter Straße in der Heegermühler Straße an – der Hauptbahnhof Eberswalde ist zudem fußläufig (rund 10 Minuten) erreichbar, von dort verkehren die Zuglinien Richtung Berlin sowie Richtung Stralsund, Stettin und Schwedt <p>» Fahrrad:</p> <ul style="list-style-type: none"> – entlang der Heegermühler Straße verläuft beidseitig ein Radweg bzw. Schutzstreifen Richtung Stadtzentrum und Richtung Finow; über den Kupferhammerweg sowie die Kupferhammerschleuse besteht die Verbindung zum Radweg nördlich des Finowkanals (Oder-Havel-Radweg) – Abstellanlagen für Fahrräder bzw. Lademöglichkeiten für E-Bikes sind im Quartier nicht vorhanden <p>» leitungsgebundene Medien</p> <ul style="list-style-type: none"> – Trinkwasser: in der Heegermühler Straße befindet sich im südlichen Gehweg eine Hauptversorgungsleitung DN 400, im nördlichen Gehweg versorgt eine Leitung DN 150 die anliegenden Grundstücke; im Kupferhammerweg liegt eine Versorgungsleitung DN 100 bzw. DN 125 – Abwasser: entlang der Heegermühler Straße verläuft der Hauptsammler DN 275, der Kupferhammerweg ist mit einem Sammler DN 175 versehen – 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 Heegermühler Straße sowie die Versorgungsleitung (DN 160 im Kupferhammer Weg vollständig erschlossen – Elektro: in der Heegermühler Straße befinden sich im nördlichen Gehweg Mittelspannungsleitungen (NAKBA/185/10 und NAKBA/240/10), im Kupferhammerweg verläuft eine Mittelspannungsleitung (NAKBA/240/10); die Verläufe der Mittelspannungsleitungen sind entsprechend des pdf-Kartenmaterials der e.dis Netz GmbH für das GIS-Projekt digitalisiert, sind jedoch nur nachrichtlich und ohne konkrete Bezeichnungen übernommen; 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 Gebiet ist an die Regenentwässerung angeschlossen
<p> 9. Schutzgebiete [Quelle: Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg]</p>	<p>► das Quartier am Westendpark liegt nicht innerhalb von Biosphärenreservaten, FFH-Gebieten, Landschaftsschutzgebieten, Nationalparks, Naturparks, Naturschutzgebieten oder Vogelschutzgebieten</p> <p>► Trinkwasserschutzgebiete</p> <p>» das gesamte Quartier gehört zum Trinkwasserschutzgebiet Eberswalde</p>


Quartier am Westendpark

	<p>Wasserwerk I (Stadtsee), Zone III</p> <ul style="list-style-type: none"> » 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, für den B-Plan Hufnagelquartier ist eine Entlassung aus dem Wasserschutzgebiet wahrscheinlich, für die weiteren Teile des Quartiers liegen hierzu keine Aussagen vor <p>► das Quartier ist kein Hochwasserrisikogebiet</p>
<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 befinden sich Restbauten der Hufnagelfabrik mit der Fabrikantenvilla, dem Waggonfahrstuhl und dem Schornstein, die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg geführt werden (Nr. 09175501) » Verwaltungsgebäude der Märkischen Eisengießerei, Kupferhammerweg 34 (Nr. 09175577) » Finowkanal inklusive der damit verbundenen wasserbaulichen Anlagen (Nr. 09175426) ► Bodendenkmale <ul style="list-style-type: none"> » Gräberfeld aus der Bronzezeit (Nr. 40130) ► 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 14/27 Hufnagelfabrik (TIP-Markt) Eberswalde: Die ehemals industriell genutzte Fläche ist als Altlastenfläche mit nachgewiesenen Kontaminationen (Arsen, Kupfer, MKW, PAK) erfasst. Bei einer beabsichtigten Nachnutzung ist eine aktuelle Untersuchung zur Ermittlung des Gefährdungspotenzials und erforderlicher Maßnahmen vorzunehmen. Ein Sanierungsbedarf ist nicht auszuschließen. » Ergänzung aus der aktuellen Aufstellung des B-Planes 422 „Hufnagelquartier“: <ul style="list-style-type: none"> _ Der Boden ist in Teilbereichen durch die ehemalige Nutzung als gewerbliche Fläche vorbelastet. Es liegen bereits zwei Altlastengutachten aus 1999/2000 vor, eine aktuelle Grundwasser- und Bodenuntersuchung ist durch die Firma CDM im Jahr 2019 erfolgt. Die Werte der Grundwasserbelastung haben sich erheblich verbessert und sind für eine Wohnbebauung tauglich. » S 14/28 Baumarkt Max Bahr (ehem. BHG): Die Fläche ist als saniert geführt, da im Zuge der Errichtung des Baumarktes die für die beabsichtigte Nachnutzung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen erfolgt sind.
<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"> _ große Teile des Quartiers sind Lärmbelastungen zwischen 55 und 60 dB(A) ausgesetzt, _ 65 dB(A) und mehr sind insbesondere auf den dicht an der Bahnlinie gelegenen Flächen ermittelt, hierunter fallen die Gebäude Kupferhammerweg 1, 3, 5, 7 und 9

Quartier am Westendpark

	<ul style="list-style-type: none"> » Mittelungspegel Nacht-Lärmindex (L_{night}) <ul style="list-style-type: none"> – die Lärmbelastung in der Nacht beträgt im gesamten Quartier über 45 bis 50 dB(A) – 55 dB(A) und mehr umfassen große Teile des B-Plan-Gebiets „Hufnagelquartier“ (Nr. 422) und ebenfalls die o. g. Gebäude ▶ 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"> – die Lärmbelastung über 65 dB(A) wird nur unmittelbar an der Heegermühler Straße überschritten, lediglich die der Heegermühler Straße zugewandten Gebäudeseiten des Jugendclubs Stino, Kupferhammerweg 1 sowie Heegermühler Straße 12 (Gaststätte) liegen in diesem Bereich » Mittelungspegel Nacht-Lärmindex (L_{night}) <ul style="list-style-type: none"> – gleiches trifft auf die Nachtstunden zu, auch hier sind die genannten Gebäude von einer Lärmbelastung über 55 dB(A) betroffen – alle weiteren Quartiersteile sind deutlich geringer vom Straßenlärm belastet
 <p>13. sozioökonomische Daten [Quelle: Stadt Eberswalde, Stadtmonitor]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2019 lebten 178 Einwohner*innen im Quartier, 2015 waren dies noch 75 Einwohner*innen ▶ dieser deutliche Zuwachs ist durch den Neubau der beiden Mehrgeschosser in der Heegermühler Straße 14 a und 14 b entstanden ▶ von 2015 bis 2019 hat das Quartier 103 Einwohner*innen gewonnen (+137,3 %) ▶ der Anteil der nichtdeutschen Menschen betrug 2019 6,7 % (2015: 1,3 %) ▶ die Altersstruktur hat sich seit 2015 in Richtung der älteren Jahrgänge verschoben: <ul style="list-style-type: none"> » der Anteil der Kinder unter 6 Jahre ist geringfügig gewachsen » der Anteil der Schulkinder sowie der Jugendlichen in Ausbildung (bis unter 20 Jahre) ist nahezu gleich geblieben » Altersgruppe des Erwerbstätigenpotenzials (20 bis unter 65 Jahre) ist deutlich gewachsen (Zuzug) » und ebenso sind die Altersgruppen über 65 Jahre deutlich gewachsen
 <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 nordwestlichen Bereich liegt der Bodenrichtwert bei 65,00 Euro pro Quadratmeter (baureifes Land, Wohnbauflächen) » im südwestlichen Bereich weist die Bodenrichtwertkarte 75,00 Euro pro Quadratmeter aus (baureifes Land, Wohnbauflächen)
 <p>15. aktuelle Planungen, Maßnahmen [Quelle: Stadt Eberswalde]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ aktuelle Planung ist derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 422 „Hufnagelquartier“ sowie die entsprechenden städtebaulichen Planungen sowie die sich ggf. anschließenden Erschließungs- und Bebauungsplanungen ▶ die Stadt hat eine Machbarkeitsstudie „Parken am Hauptbahnhof (B+R/P+R) erarbeitet (2019), dort wurden verschiedene Varianten zur Gestaltung von Pkw-Parkmöglichkeiten auf dem ehemaligen ZOB und auf weiteren Flächen im Bahnhofsumfeld untersucht, nach damaliger Erkenntnis sind auf der Fläche des ehemaligen ZOB keine weiteren Parkplatzflächen für Pkw erforderlich; zudem wurden Ideen für das Fahrradparkhaus (Bahnhofsquartier) entwickelt, die aktuell in Realisierung sind; aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen des ehemaligen ZOB wurden zudem verschiedene Entwicklungsperspektiven zur Nutzung dieser Fläche (Wohnen, Gewerbe) entwickelt, die in die weiteren Planungen einfließen werden (erste Setzung, Entscheidungsgrundlage)

Quartier am Westendpark

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Planungen des Landesbetrieb Straßenwesen: Deckenerneuerung im Bereich der B 167 zwischen Boldtstraße und Kupferhammerweg, im Zusammenhang mit dieser Maßnahme werden auch die in diesem Abschnitt vorhandenen Knotenpunkte punktuell angepasst, einen Zeitraum für diese Maßnahmen konnte nicht benannt 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"> » Osten: Bahnlinie Berlin – Stettin <ul style="list-style-type: none"> – die auf dem Damm verlaufende Bahnlinie begrenzt das Quartier in Richtung Osten, 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 » Norden: Finowkanal <ul style="list-style-type: none"> – der Finowkanal im Norden bildet die topografische Grenze des Quartiers, nördlich des Finowkanals finden sich hauptsächlich Wohnbebauung sowie Grün- und Waldflächen, hieraus ergeben sich keine Restriktionen » Westen: Wohnbebauung <ul style="list-style-type: none"> – auch im Westen dominiert die Wohnnutzung ohne Restriktionen für das Quartier » Süden: kleinteiliges Gewerbe und Wohnen <ul style="list-style-type: none"> – im Süden finden sich vor allem drei große Einzelhandelseinrichtungen (Lidl, Takko Fashion, Reno) sowie kleinteiliges Gewerbe (Autowaschanlage, Schlosserei, Apotheke, Büros, Gastronomie, Friseur) sowie Wohnnutzungen (Geschosswohnungsbau Heegermühler Straße) – auch aus diesen Nutzungen ergeben sich keine Restriktionen für das Quartier
<p>17. Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ das Quartier weist einerseits Lagequalitäten auf (Ufer des Finowkanals, Westendpark als große Grünfläche zur Naherholung, mit entsprechenden Spielmöglichkeiten), andererseits Lagedefizite (B167 und Bahnlinie mit Lärmbelastungen) ▶ das Quartier weist vergleichsweise wenige stadtbildprägende Strukturen auf, am ehesten sind hier der Westendpark sowie die beiden mehrgeschossigen Gebäude (Heegermühler Straße 14 a und 14 b, Neubauten) sowie die Gebäude entlang des südlichen Kupferhammerweges als stadtbildprägend einzustufen ▶ das Quartier verfügt über eine gute Ausstattung mit Bildungsinfrastrukturen (Kita, Schule/Hort), sozialen Infrastrukturen (Jugendclub), Nahversorgungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden ▶ die Lagequalitäten haben bewirkt, dass ein Investor Ideen zur Entwicklung von Wohnbebauung skizziert hat, ein Beschluss zur Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes wurde gefasst, d. h. hier kann – sobald das Vorhaben realisiert wird – eine neue Dynamik für das Quartier entstehen ▶ die beiden bestehenden Gewerbebetriebe östlich des Kupferhammerweges (ehemaliger Baumarkt, Kfz-Handel) sind als Bestandsgebäude und Unternehmen zu berücksichtigen ▶ das größte Neuordnungs- und Neugestaltungspotenzial befindet sich entlang der Heegermühler Straße und des Kupferhammerwegs, die derzeitige „Mischung“ aus großen, untergenutzten Flächen (ehemaliger ZOB) und fehlender Raumkante (Heegermühler Straße) werden der Funktion als „Stadteingang“ bzw. als innerstädtisches Quartier nicht gerecht ▶ die bestehenden Altlastenflächen bergen erhebliche Unsicherheiten im Hin-

Quartier am Westendpark

- blick auf die Nachnutzungen, da derzeit nicht bekannt ist, ob und ggf. in welchem Umfang hier Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden können
- ▶ die **Lärmbelastungen** insbesondere durch die Bahnstrecke erfordern kluge Lösungen bei der Entwicklung einer möglichen Bebauung, z. B. durch die Gestaltung und Anordnung der Baukörper in der Form, dass Aufenthaltsbereiche im Freien gut vom Lärm abgeschirmt werden; mit Blick auf die Gebäude sind mindestens passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich (Schallschutzfenster)
 - ▶ knapp 60 Prozent der gesamten Fläche befindet sich im **privaten Eigentum**, jedoch die als **Potenzialbereich** gekennzeichneten Flächen befinden sich überwiegend im **kommunalen Eigentum**
 - ▶ positive „Momente“ sind die **vorhandenen Denkmale** aus industrieller Zeit, deren Erhalt und Einbindung in die künftige Nutzung/Bebauung wesentlich ist (Waggonaufzug, Fabrikantenvilla, Schornstein der ehemaligen Hufnagelfabrik, Verwaltungsgebäude der Märkischen Eisengießerei)
 - ▶ mit Blick auf die geplante Wohnbebauung bestehen derzeit Überlegungen zur Sanierung der ehemaligen Fabrikantenvilla und Nutzung als **Kita**; dabei wäre überlegenswert, die Kitanutzung an einem Ort „zu bündeln“ und hier ausreichende Platzkapazitäten zu schaffen; multifunktionale Lösungen, die eine spätere andere Nutzung (z. B. Stadtteiltreff o. ä.) sollten „mitgedacht“ werden
 - ▶ aufgrund der hohen landschaftlichen, naherholungsbezogenen und industriekulturellen Bedeutung des **Finowkanals** wäre zu überlegen, ob das südliche Ufer **durchgängig** als **Wegeverbindung** hergestellt werden kann; östlich der Bahnlinie besteht zwar zur Zeit keine „anknüpfbare“ Wegeverbindung, könnte jedoch perspektivisch entstehen (ggf. nicht direkt am Ufer entlang)