

Potenzialanalyse Bahnhofsumfeld Eberswalde

Luisenquartier

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. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center"
[Quelle: Städtebauliches Konzept (18.01.2017), Stadt Eberswalde]

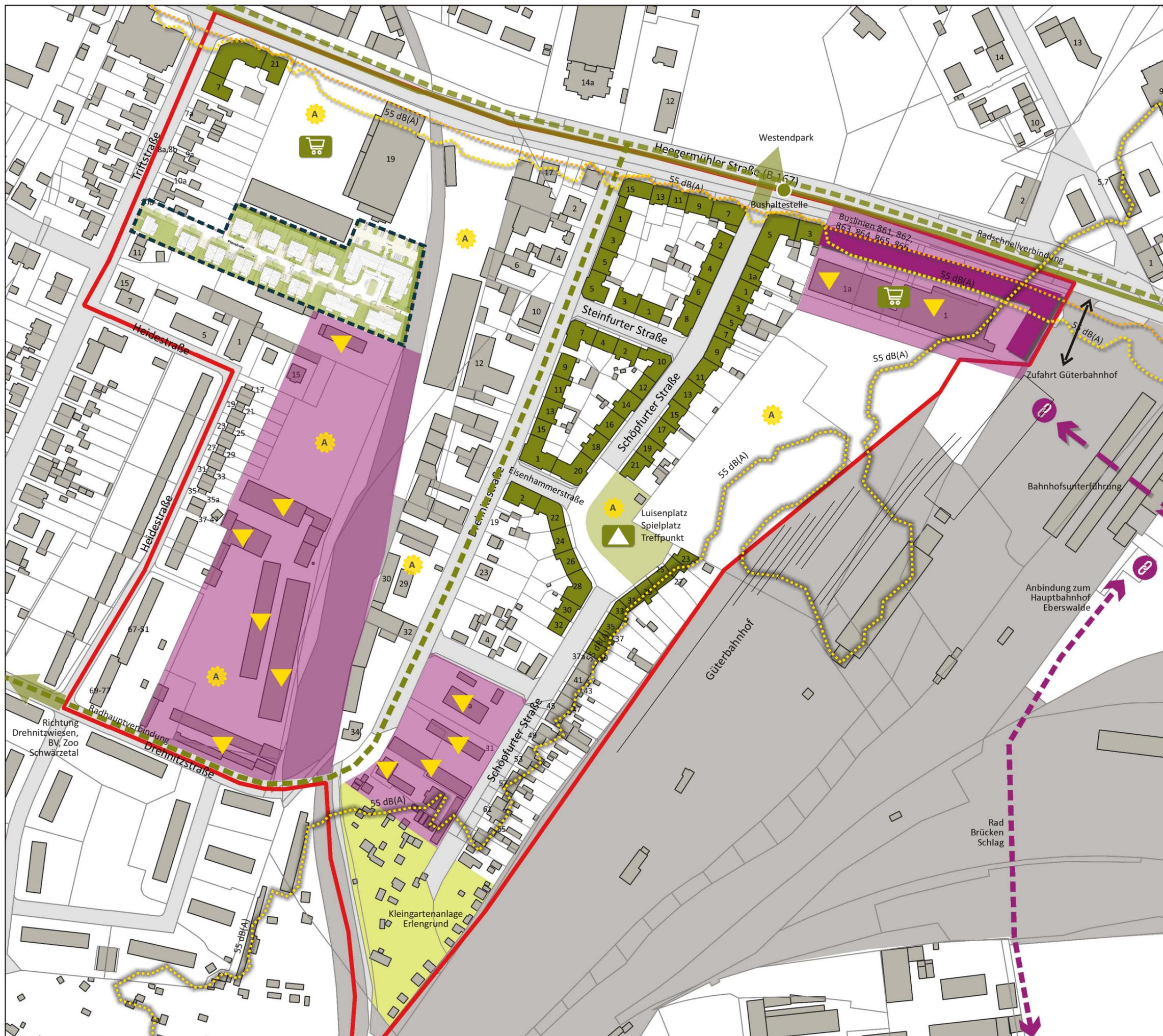
Potenziale (rote Darstellung)

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

Restriktionen mögliche Konflikte (gelbe Darstellung)

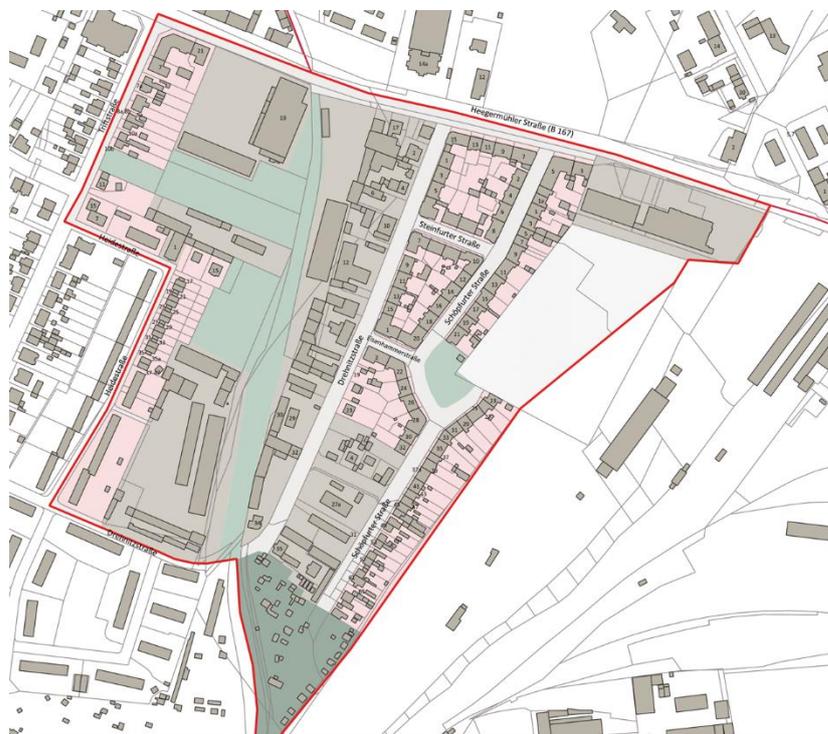
-  55 dB(A) Lärm [Isophone 55 dB(A) bei Nacht] Analyse gem. VEP
-  55 dB(A) Lärm [Isophone 55 dB(A) bei Nacht] Planfall 2 gem. VEP mit B 167n
-  Altlasten
-  Bestandsgebäude/Nutzungen
-  Denkmale

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



Luisenquartier

Übersichtskarte



Erläuterung

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



1. Lage und Erreichbarkeit
[Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]

- ▶ das Quartier liegt westlich des Eberswalder Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Eberswalde
- ▶ im Norden wird das Quartier durch die Heegermühler Straße (B 167) begrenzt, im Osten durch die Bahnlinie Berlin-Stettin, im Süden durch die Drehnitzstraße, im Westen zum Teil durch die Heidestraße sowie die Triftstraße
- ▶ die straßenseitige Erschließung erfolgt durch die Heegermühler Straße (B 167), die Schöpffurter Straße, die Steinfurter Straße, die Eisenhammerstraße, die Drehnitzstraße, die Heidestraße sowie die Triftstraße
- ▶ die fußläufige Verbindung zum Hauptbahnhof Eberswalde beträgt rund 10 bis 20 Minuten Gehzeit, ins Stadtzentrum (Marktplatz) werden rund 30 bis 40 Gehminuten oder bis 10 Minuten mit dem Fahrrad benötigt
- ▶ das Quartier wird durch alle Eberswalder Buslinien erschlossen (Haltestellen Schöpffurter Straße und Eberswalde Hbf)



2. Flächengröße
[Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]

- ▶ das Luisenquartier umfasst eine Gesamtfläche von rund **23,5 Hektar**



3. Eigentum
[Quelle: Stadt Eberswalde]

- ▶ die Flächen im Quartier befinden sich im Eigentum der Stadt, der Bundesstraßenverwaltung, der DB Netz AG, des kommunalen Wohnungsunternehmens WHG sowie im privaten Eigentum
 - » Stadt Eberswalde 4,1 Hektar (17,6 %)
 - » Bundesstraßenverwaltung 0,3 Hektar (1,1 %)
 - » DB Netz AG 3,6 Hektar (15,1 %)
 - » privates Eigentum 14,4 Hektar (61,3 %)
 - » WHG 1,1 Hektar (4,9 %)



4. Bauplanungsrecht, Satzungen
[Quelle: Stadt Eberswalde]

Flächennutzungsplan (FNP)

- ▶ Stand: **28. Februar 2014, Beschlussfassung 2019**
- ▶ der FNP weist folgende Flächen aus (von Ost nach West)

Luisenquartier

- » eine **Sonderbaufläche** für den großflächigen Einzelhandel an der Heegermühler Straße
- » das Areal der **Dachpappe**, das kürzlich – aufgrund der dort vorhandenen Altlasten – mit einer Abdeckung versehen wurde
- » die **Wohnbauflächen** beidseitig der Schöpferter Straße mit dem **Spielplatz** am Luisenplatz
- » südlich dieser Wohnbauflächen schließen sich Grünflächen mit der Nutzung **Dauerkleingärten** an
- » weiter in Richtung Westen schließen sich **gemischte Bauflächen** an, die von der **Bahntrasse** der ehemaligen Kleinbahn durchquert werden
- » entlang der Triftstraße sowie der Heidestraße im Westen finden sich weitere **Wohnbauflächen**
- » weitere Gemeinbedarfsflächen – über den Spielplatz hinausgehend – sind im Quartier nicht ausgewiesen
- » im Nordwesten findet sich entlang der Heegermühler Straße die Abgrenzung des **zentralen Versorgungsbereichs „Westend“** (s. Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels der Stadt Eberswalde“)
- » insbesondere die an die Bahn angrenzenden Flächen (Dachpappe und großflächiger Einzelhandel) sind aufgrund ihrer historischen Nutzung als Flächen ausgewiesen, deren Böden erheblich mit **umweltgefährdenden Stoffen** belastet sind

Bebauungspläne (BPL)

- ▶ **Vorhabenbezogener BPL Nr. 406 „Westend-Center“**
 - » Stand: 14. Oktober 2015, Satzungsfassung
 - » Ziel: der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aufgestellt, um zum einen die **Brachfläche** des ehemaligen Märkischen Elektrizitätswerks zu beseitigen und zum anderen das **Defizit der Nahversorgung** im Stadtteil Westend zu beheben, mit der Planung wird der Zentrale Versorgungsbereich stabilisiert
 - » das Areal ist als **Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum** festgelegt
 - » entsprechend des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden nur **nahversorgungsrelevante Sortimente** zugelassen, Randsortimente können im Ausnahmefall eingesetzt werden, eine **qualitativ hochwertige städtebauliche** und **gestalterische Lösung** wurde angestrebt
 - » das gesamte Areal ist als **Altlastenverdachtsfläche** im Altlastenkataster des Landes Brandenburg geführt, aufgrund der ehemaligen Nutzung sind im Bereich der Wäscherei **leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe** (LHKW) sowie **Sulfate** vorhanden, eine räumliche Eingrenzung der Schadstoffbelastungen ist durch **Untersuchungen** (2009) erfolgt, eine hohe Schadstoffbindung im Boden wurde angenommen; durch die ehemalige **Bahntrasse** der Kleinbahn sind zudem teeröhlhaltige Eisenbahnschwellen vorhanden; ein Sanierungskonzept wurde erarbeitet und umgesetzt
- ▶ **BPL Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“**
 - » Stand: 10. Mai 2017, Satzungsfassung
 - » Ziel: die Fläche des Bebauungsplanes ist ebenfalls Teil der **Brachfläche** des ehemaligen Märkischen Elektrizitätswerkes, mit der vorgesehenen Bebauung soll die Brachfläche, der **städtebauliche Missstand beseitigt** sowie die **Nachfrage nach Wohnraum** realisiert werden (ökonomisch und qualitativ hochwertige städtebauliche Lösung, kleinteiliges privates Wohnungsangebot mit Mehrgeschosswohnungsbauten, Eigentumsbildung als schlüsselfertige Bauten)
 - » das Areal ist als **allgemeines Wohngebiet (WA)** mit der **Erschließungsstraße** (Anbindung Triftstraße) festgelegt, die Fläche umfasst rund 9.300 m²
 - » durch die historische Nutzung bedingt, ist auch dieses Areal als **Altlastenverdachtsfläche** erfasst, bei Untersuchungen aus den 1990er Jahren sowie

Luisenquartier

aktuellen Untersuchungen in den Jahren 2009 und 2012 wurden **punktueller Kontaminationen** des oberflächennahen Bodens bis zu einer Tiefe von einem Meter festgestellt, Hinweise auf Verunreinigungen des Grundwassers wurden nicht festgestellt; entsprechend der Festlegungen der Unteren Bodenschutzbehörde muss eine **Gefährdungsabschätzung** vor Durchführung von **Baumaßnahmen** erfolgen (Füllböden, teeröhlhaltige Holzschwellen der ehemaligen Bahntrasse der Kleinbahn, gelagerte Dacheindeckungen (Teerpappe))

- » vorgesehen sind bis zu **60 Wohneinheiten** (Doppelhäuser und Geschosswohnungsbauten, maximal drei Vollgeschosse)
- » der Standort liegt im äußeren Randbereich der Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde I (Stadtsee), jedoch nicht im Einzugsgebiet

► BPL Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

- » der Bebauungsplan setzt die Empfehlungen und Festlegungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes um
- » der **nördöstliche Teil** des Quartiers (Heegermühler Straße, Triftstraße, Bahntrasse) gehört zum **zentralen Versorgungsbereich „Westend“**, hierfür sind verschiedene Festsetzungen getroffen, die vor allem das zulässige bzw. nicht zulässige Sortiment betreffen:
 - Textliche Festsetzung 4: Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, das eines oder mehrere in der festgesetzten Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, können ausnahmsweise zugelassen werden
 - 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
- » für das gesamte Areal sind 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 Festsetzungen 5 und 6: s. o.

Satzungen

- für das Quartier sind zwei **Erhaltungssatzungen** festgelegt
- sie verfolgen das Ziel, die städtebauliche Eigenart der Gebiete aufgrund der städtebaulichen Gestalt zu erhalten, das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild sollen erhalten werden, Störungen bzw. Beeinträchtigungen des Stadtbildes sollen vermieden werden
- im Geltungsbereich sind Rückbau, die Änderung, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig
 - » Heegermühler Straße (1995 in Kraft getreten)
 - » Luisenplatz (1995 in Kraft getreten)

Fördergebietskulissen

- der Bereich entlang der Drehnitzstraße bis zum Luisenplatz und der nördliche Teil der Schöpfurter Straße gehören zur Fördergebietskulisse **„Wohnraumförderung“**, **Vorranggebiet Wohnen**
- zudem gehört zum Vorranggebiet Wohnen der Bereich des B-Planes „Wohnquartier Westend-Center“
- der Quartiersteil zwischen Drehnitzstraße und Schöpfurter Straße liegt in der **Stadtumbaukulisse**

Sonstiges

Luisenquartier

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Einzelhandels- und Zentrenkonzept » Stand: 2011/2012 » im Luisenquartier ist der zentrale Versorgungsbereich „Westend“ festgelegt <ul style="list-style-type: none"> – die Heegermühler Straße 19 ist als Erweiterungsfläche für den Einzelhandel in Kombination mit sonstigen Dienstleistungen und Wohnen vorgesehen – das Vorhaben ist mittlerweile realisiert – die Gebäude Heegermühler Straße 21 bis 23 c sowie Triftstraße 7 müssen einen Geschäftsbesatz von mindestens 30 Prozent der Fassadenlänge aufweisen » in den zentralen Versorgungsbereichen sind die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment anzusiedeln » im zentralen Versorgungsbereich „Westend“ sollen vornehmlich Angebote zur Grund- und Nahversorgung konzentriert werden » außerhalb dieses Bereiches sind Betriebe der Nahversorgung zugelassen, z. B. Kioske, Backshops, Nachbarschaftsläden oder Supermärkte mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche » zudem können Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben am Standort des Betriebs ausnahmsweise zugelassen werden » für die Gebäude Heegermühler Straße 15a und 17 ist ein Geschäftsbesatz von mindestens 50 Prozent der Fassadenlänge vorgeschrieben » für das Gebäude Heegermühler Straße 15 ist ein Geschäftsbesatz von mindestens 30 Prozent der Fassadenlänge vorgeschrieben » das Fachmarktzentrum am Bahnhof darf im zentrenrelevanten Segment nicht weiter ausgebaut oder anderweitig stabilisiert werden » der großflächige Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“ wird als stadtplanerisch akzeptiert eingeschätzt
<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 Luisenquartiers entlang von Trift- und Heidestraße sind Wohn- und Gewerbenutzungen vorhanden, überwiegend 2- bis 3-geschossige Bebauung ▶ entlang der Heidestraße finden sich im nördlichen Teil Ein- und Zweifamilienhäuser, im südlichen Teil Geschosswohnungsbauten ▶ ein größerer Gewerbebetrieb ist in der Heidestraße 1 zu finden (Wäscherei) ▶ weiter in Richtung der ehemaligen Bahntrasse sind verschiedene Gewerbebauten (Hallen, Garagen, Lageplätze) zu finden, die mit diversen, kleinteiligen privaten Nutzungen versehen sind ▶ an der Heegermühler Straße findet sich das Westend-Center zur Nahversorgung (Lebensmittel, Drogerie, Schuhe, Kosmetik), westlich in den Wohngebäuden mit Gewerbenutzung eine Filiale der Sparkasse ▶ südlich des Westend-Centers liegt eine Freifläche, die zur Errichtung von Wohngebäuden (s. Pkt. 4) genutzt werden soll ▶ die ehemalige Trasse der Kleinbahn quert das Quartier, gem. FNP ist die Trasse als Freihaltetrasse markiert und entsprechend der Altlastenuntersuchungen für die B-Pläne Westend-Center sind hier noch der Schotterunterbau sowie Bahnschwellen zu finden ▶ östlich der ehemaligen Trasse der Kleinbahn finden sich ebenfalls zahlreiche, eher kleinteilige Hallengebäude, die von verschiedenen Gewerbebetrieben genutzt werden ▶ östlich der Drehnitzstraße findet sich im nördlichen Teil die geschlossene Blockrandbebauung mit Altbausubstanz, vorwiegend viergeschossige Bebauung, überwiegend Wohnnutzung mit z. T. gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss ▶ im südlichen Teil der Drehnitzstraße findet sich aufgelockerte Bebauung und wiederum Hallengebäude

Luisenquartier

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ entlang der Schöpfurter Straßen setzt sich die geschlossene Bebauung der Drehnitzstraße mit drei- bis viergeschossiger Wohnbebauung bis zum Luisenplatz fort ▶ der Luisenplatz bildet einen fast angerartigen Platz, der durch einen Spielplatz genutzt wird ▶ die Wohnbebauung setzt sich in südlicher Richtung entlang der Schöpfurter Straße fort, die Bebauung wird aufgelockerter, im südlichen Teil überwiegend Einfamilienhäuser ▶ ganz im Süden schließt sich die Kleingartenfläche „Neue Anlage“ an ▶ im nordöstlichen Bereich entlang der Heegermühler Straße ist der großflächige Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Hauptbahnhof“ zu finden (Lebensmitteldiscount, Bekleidung, Schuhe) ▶ südlich schließt sich das Areal „Dachpappe“ an, ein ehemaliger industrieller Altstandort, auf dem Dachpappen fabriziert wurden (Büsscher & Hoffmann) <ul style="list-style-type: none"> » aufgrund der ehemaligen Nutzungen ist das Areal mit Altlasten belastet (großflächige bedeutende Altablagerung), die zu Belastungen des Grundwassers und damit auch des Vorfluters Finowkanal führt » in den Jahren 2017 und 2018 erfolgte die Sicherung dieser Altablagerung, um eine weitere Gefährdung des Grundwassers auszuschließen » die dort vorhandenen Gebäude und befestigten Flächen wurden zurückgebaut, Bewuchs wurde entfernt » die gesamte Fläche wurde mit einer Kunststoffdichtungsbahn abgedichtet und mit einem Sicherungsaufbau (Dränkies, Füllboden, Oberboden, Rasensaat) versehen » damit ist die Altablagerung gesichert, jedoch nicht beräumt » mögliche Nachnutzungen sind kaum möglich, Wohnbauflächen, gewerbliche Flächen oder Verkehrsflächen sind ausgeschlossen
<p> 6. Infrastrukturen [Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg, Luftbild der Stadt Eberswalde 2019]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ die relevanten Infrastrukturen finden sich vornehmlich entlang der Heegermühler Straße, im Quartier sind nur wenige Infrastrukturen vorhanden ▶ Bildungsinfrastrukturen (Schulen, Kita, Hort) sind im Quartier nicht vorhanden ▶ Versorgung, soziale Infrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> » zwei Einrichtungen des Lebensmitteleinzelhandels (Westend-Center und Fachmarktzentrum) » zwei Bekleidungsgeschäfte (Westend-Center und Fachmarktzentrum) » Drogerie (Westend-Center) » Apotheke » Bank ▶ Sport- und Freizeiteinrichtungen, Spielplätze <ul style="list-style-type: none"> » der Spielplatz auf dem Luisenplatz ▶ grüne und blaue Infrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> » im weitesten Sinne der Spielplatz auf dem Luisenplatz als Grünfläche » die Grünbrache westlich der ehemaligen Kleinbahntrasse (nicht angelegt, nicht erschlossen) » die Kleingartenanlage „Zur Anlage“ im Süden des Quartiers » blaue Infrastrukturen sind nicht vorhanden ▶ Gastronomie/Tourismus <ul style="list-style-type: none"> » Gastronomie an der Heegermühler Straße und in der Schöpfurter Straße » keine touristisch relevanten Einrichtungen ▶ kulturelle Infrastrukturen sind im Quartier nicht vorhanden, direkt östlich der Triftstraße ist das Kino „Movie Magic“ zu finden
<p> 7. Gebäude [Quelle: Stadtmonitor und</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ insgesamt wurden im Rahmen der Ortsbegehung 127 Gebäude aufgenommen ▶ der überwiegende Anteil der Gebäude sind Wohngebäude, ein Teil der Wohn-

Luisenquartier

<p>vor-Ort-Begehung im August 2020]</p>	<p>gebäude verfügt zusätzlich über Gewerbeeinheiten</p> <ul style="list-style-type: none"> » Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden: 778 WE » davon leerstehend: 160 WE (in baufälligen bzw. teilsanierten Gebäuden) (20,6 %) » insgesamt wurden 41 Gewerbeeinheiten (sehr differenzierte Größenordnungen) ermittelt » das Quartier verfügt über einen großen Altbaubestand, ein großer Teil der Gebäude ist vor 1949 entstanden, hier sind auch die meisten Wohneinheiten zu finden, Neubauten und DDR-Bauten sind ebenfalls vorhanden (geringer Anteil)
<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>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ technische Infrastrukturen <ul style="list-style-type: none"> » Straße: das Quartier ist durch die Heegermühler Straße (B 167) im Norden sowie durch die Triftstraße, die Heidestraße, die Drehnitzstraße, die Schöpfurter Straße, die Steinfurter Straße und die Eisenhammerstraße erschlossen » ÖPNV: <ul style="list-style-type: none"> – ÖPNV-seitig ist das Quartier bestmöglich angebunden: alle Buslinien des Stadtverkehrs sowie viele des Regionalverkehrs fahren die Haltestelle Schöpfurter Straße in der Heegermühler Straße an – der Hauptbahnhof Eberswalde ist zudem fußläufig (rund 10 bis 15 Minuten) erreichbar, von dort verkehren die Zuglinien Richtung Berlin sowie Richtung Stralsund, Stettin und Schwedt » Fahrrad: <ul style="list-style-type: none"> – entlang der Heegermühler Straße verläuft beidseitig ein Radweg bzw. Schutzstreifen Richtung Stadtzentrum und Richtung Finow; – von der Heegermühler Straße über die Drehnitzstraße verläuft die Radhauptverbindung 08 „Zielnetz“ des Radnutzungskonzeptes (2014) in Richtung Zoo, Brandenburgisches Viertel, Finow – Abstellanlagen für Fahrräder (Ausnahme: Einzelhandelseinrichtungen) bzw. Lademöglichkeiten für E-Bikes sind im Quartier nicht vorhanden » leitungsgebundene Medien <ul style="list-style-type: none"> – Trinkwasser: in der Heegermühler Straße befindet sich im südlichen Gehweg eine Hauptversorgungsleitung DN 400, im nördlichen Gehweg versorgen eine Leitung DN 150 und eine Leitung DN 100 die anliegenden Grundstücke sowie das Luisenquartier; die Gebäude der Kleingartenanlage „Zur Anlage“ sind nicht an das Trinkwassernetz angeschlossen – Abwasser: entlang der Heegermühler Straße verläuft der Hauptsammler DN 275, alle Gebäude sind über Nebensammler an diese Leitung angeschlossen; Ausnahme sind die Gebäude der Kleingartenanlage „Zur Anlage“, diese verfügen über keine Anschluss an das Abwassernetz – 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 vollständig erschlossen; die Kleingartenanlage „Zur Anlage“ ist nicht an das Gasnetz angeschlossen – Elektro in der Heegermühler Straße befinden sich im nördlichen Gehweg Mittelspannungsleitungen (NAKBA/185/10 und NAKBA/240/10), von dort wird das Quartier über die Schöpfurter Straße, den Eisenhammerweg, die Drehnitzstraße, die Heidestraße und die Triftstraße über Mittelspannungsleitungen versorgt; 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

Luisenquartier

 <p>9. Schutzgebiete [Quelle: Quelle: Auswertung ALKIS – Geoportal Brandenburg]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ das Luisenquartier 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 sind keine Bau- und Kunstdenkmale vorhanden ▶ Bodendenkmale <ul style="list-style-type: none"> » Gräberfeld aus der Bronzezeit in der Heegermühler Straße, Höhe REWE-Markt (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 14/30 Dachpappenfabrik Büscher und Hoffmann Eberswalde: Festgestellte Altlastenfläche mit nachgewiesenen Schadstoffeinträgen, aufgrund derer Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Nutzungseinschränkungen veranlasst wurden. Bei allen geplanten Vorhaben auf der Fläche ist das Bodenschutzamt zu beteiligen. <ul style="list-style-type: none"> _ im Bereich des Fachmarktzentrum ist eine Flächenversiegelung erfolgt _ für den südlich angrenzenden Bereich ist eine Abdeckung und Bepflanzung erfolgt (s. auch Nr. 5) » S 14/110 Spielplatz Luisenplatz: Im Zuge der Sanierung des Spielplatzes Ende 2013/Anfang 2014 wurde das vor Ort aufgefundene, belastete Bodenmaterial aufgenommen und entsorgt sowie unbelasteter Boden aufgebracht. Eine Gefährdung für die Schutzgüter geht von dieser Fläche nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht aus. » S14/096 Anlagenbau-Oder-Spree Eilers GmbH: Der Standort ist als Altlastenverdachtsfläche registriert. Es liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte für einen akuten Handlungsbedarf zur Sanierung stofflich-schädlicher Bodenveränderungen vor. » S 14/004 Eisenhandel Eberswalde: Der Standort ist als Altlastenverdachtsfläche registriert. Es liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte für einen akuten Handlungsbedarf zur Sanierung stofflich-schädlicher Bodenveränderungen vor. » S 14/005 Oder-Spree-Energie-Versorgung Eberswalde: Es handelt sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Nähere Informationen oder Anhaltspunkte für einen akuten Handlungsbedarf liegen gegenwärtig nicht vor. » S 14/029 Strebedt GmbH Eberswalde: Betriebsgelände mit nachgewiesenen Kontaminationen auf einzelnen Teilflächen. Der Untere Bodenschutzbehörde liegen eine orientierende Untersuchung aus dem Jahr 1993 sowie verschiedene Gutachten für Teilflächen vor. Das Erfordernis von Gefahrenabwehrmaßnahmen kann bei Nutzungsänderung/tiefgründenden Baumaßnahmen aus Bodenschutzsicht nicht ausgeschlossen werden. » S 14/129 Chemiehandel Berlin GmbH, Heidestraße, Eberswalde: Der Standort ist als Altlastenverdachtsfläche registriert, da bedingt durch die industrielle Vornutzung Kontaminationen in den Boden und ggf. das

Luisenquartier

	<p>Grundwasser nicht ausgeschlossen werden können. Es liegen gegenwärtig keine Anhaltspunkte für einen akuten Handlungsbedarf zur Sanierung stofflich-schädlicher Bodenveränderungen vor. Auf einer Teilfläche Heidestraße ist eine orientierende Untersuchung erfolgt. Es wurden geringfügige Belastungen festgestellt. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers wurde nicht ermittelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Militärflächen <ul style="list-style-type: none"> » B/A-Lagerobjekt Heegermühler Straße: Im Zuge der Entwicklung als Gewerbestandort sind die für die geplante Nachnutzung erforderlichen Sanierungsmaßnahmen unter sachverständiger Begleitung erfolgt.
<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 östliche 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 die Ostseiten der Wohngebäude in der südlichen Schöpfer Straße » 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 im südlichen Teil der Schöpfer Straße (Ostseiten der Gebäude) 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 an der Heegermühler Straße betroffen » Mittelungspegel Nacht-Lärmindex (L_{night}) <ul style="list-style-type: none"> _ gleiches gilt für die Nachtstunden
<p> 13. sozioökonomische Daten [Quelle: Stadt Eberswalde, Stadtmonitor]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 2019 lebten 1.021 Einwohner*innen im Quartier, 2015 waren dies noch 1.036 Einwohner*innen ▶ von 2015 bis 2019 hat das Quartier 15 Einwohner*innen verloren (-1,4 %) ▶ der Anteil der nichtdeutschen Menschen betrug 2019 4,8 % (2015: 3,5 %) ▶ 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 hat sich halbiert » der Anteil der Schulkinder sowie der Jugendlichen in Ausbildung (bis unter 20 Jahre) ist nahezu gleich geblieben » geschrumpft ist ebenfalls die Altersgruppe des Erwerbstätigenpotenzials » und in den Altersgruppen ab 65 Jahren hat die Anzahl der Einwohner*innen zugenommen, am deutlichsten in der Gruppe der über 80-Jährigen (Anzahl verdoppelt)
<p> 14. Bodenrichtwerte [Quelle: BORIS Land Brandenburg -</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

Luisenquartier

<p>Gutachterausschüsse für Grundstückswerte]</p>	<p>» im nördlichen Bereich entlang der Heegermühler Straße liegt der Bodenrichtwert bei 75,00 Euro pro Quadratmeter (baureifes Land, Wohnbauflächen)</p>
<p> 15. aktuelle Planungen, Maßnahmen [Quelle: Stadt Eberswalde]</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ aktuelle Planung ist derzeit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ sowie die entsprechenden städtebaulichen Planungen und die sich ggf. anschließenden Erschließungs- und Bebauungsplanungen ▶ die Stadt hat eine Machbarkeitsstudie „Parken am Hauptbahnhof (B+R/P+R) erarbeitet (2019), dort wurden u. a. verschiedene Varianten zur Gestaltung von Pkw-Parkmöglichkeiten auf dem ehemaligen ZOB, aber auch zur Bebauung der Flächen nördlich und südlich der Heegermühler Straße beleuchtet; für die Potenzialfläche, die heute durch den Einzelhandel genutzt wird, sind Baukörper zur Wohn- und Gewerbenutzung skizziert ▶ 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 ▶ weitere Planungen sind derzeit 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"> » Osten: Bahnlinie Berlin – Stettin <ul style="list-style-type: none"> – die 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: Wohnen und Gewerbe <ul style="list-style-type: none"> – nördlich der Heegermühler Straße finden sich verschiedene gewerbliche und Wohnnutzungen, hieraus ergeben sich keine Restriktionen » Westen: Wohnbebauung <ul style="list-style-type: none"> – im Westen dominiert die Wohnnutzung ohne Restriktionen für das Quartier » Süden: Wohnen und Kleingärten <ul style="list-style-type: none"> – im Süden finden sich weitere Wohnnutzungen sowie Kleingartenanlagen – auch aus diesen Nutzungen ergeben sich keine Restriktionen für das Quartier
<p>17. Fazit</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ das Quartier setzt sich aus sehr unterschiedlichen Nutzungen zusammen: der Wohnnutzung im historischen Gebäudebestand um die Schöpferstraße, der etablierten gewerblichen Nutzung zwischen Drehnitzstraße und ehemaliger Bahntrasse, der diffusen gewerblichen Nutzung im Westen, den großen Nahversorgungseinrichtungen entlang der Heegermühler Straße ▶ die Lagegunst ergibt sich aus der Nähe zum Eberswalder Bahnhof sowie der Erreichbarkeit des Westendparks und des Finowkanals, auch ÖPNV-seitig ist das Quartier gut erreichbar (Bushaltestelle an der Heegermühler Straße) ▶ das Quartier selbst weist sehr wenige grüne Infrastrukturen auf, mit dem Luisenplatz (Spielplatz, Treffpunkt) sowie der Kleingartenanlage Erlengrund im Süden sind die Grün- und Freiflächenangebote erschöpft ▶ die Bezüge zur grünen Infrastrukturen finden sich im Norden zum Westendpark und im Südwesten Richtung Drehnitzwiesen, Zoo und Schwärzetal ▶ Bildungs- oder soziale Infrastrukturen sind nicht vorhanden

Luisenquartier

- ▶ das Quartier weist insgesamt **drei Teilflächen** mit **städtebaulichem Neuordnungs- und Verdichtungspotenzial** auf:
 - » im **Nordosten** an der **Heegermühler Straße**: die heute durch den Einzelhandel genutzten Flächen bilden – zusammen mit der Nordseite der Heegermühler Straße – den Städteingang Westend, stadtgesterischer und städtebaulich weist diese Fläche jedoch erhebliche Defizite auf, die Raumkanten zur Heegermühler Straße fehlen, die Nutzungsdichte ist mit Blick auf die Lagegunst der Flächen deutlich zu gering; diese Flächen werden ihrer Funktion als **Städteingang** nicht gerecht; da sich dieser Bereich auf dem Areal der ehemaligen Dachpappenfabrik befindet, muss vertiefend analysiert werden, inwiefern eine neue Bebauung mit den vorhandenen Altlasten in Einklang gebracht werden kann
 - » im **Westen** zwischen ehemaliger Kleinbahntrasse und der Wohnbebauung an der Heidestraße: hier finden sich im Wesentlichen versiegelte Flächen, Gewerbehallen, Lagerflächen, zum Teil in desolatem Zustand; der nördliche Teil kann als „Grünbrache“ bezeichnet werden; mit Blick auf die Bedeutung des Gesamtquartiers sind diese Flächen **deutlich untergenutzt** und bedürfen einer **grundsätzlichen Neuordnung**, die sich in die westliche Wohnbebauung und die östliche Gewerbebebauung einordnet
 - » im **Süden** zwischen Schöpfurter Straße und Drehnitzstraße: auch hier finden sich zwischen der Wohnbebauung und den Kleingärten größere Haltegebäude mit gewerblicher Nutzung, die **Potenzial** für eine **stärkere Nutzungsdichte** bieten
 - » alle Potenzialflächen befinden sich im privaten Eigentum
- ▶ auch im Bereich zwischen ehemaliger Kleinbahntrasse und Drehnitzstraße **„fehlt“** die **Raumkante**, das Bild des Städteinganges wird hier durch eine kleinteilige, geringgeschossige Bebauung mit vorwiegend gewerblicher Nutzung geprägt
- ▶ mit dem B-Plan **„Wohnquartier Westend-Center“** wurde begonnen, dem westlichen Teil des Quartiers eine **höhere Nutzungsdichte** zu geben; sinnvoll ist, diese höhere Nutzungsdichte **weiter** in Richtung Süden (Potenzialfläche) zu **denken**
- ▶ eine größere Hürde dürften hierbei die **Altlastenflächen** aus der ehemaligen Nutzung (Chemiehandel und Bauunternehmen) sein, d. h. hier sind tiefergehenden Untersuchungen zum Umfang vorhandener Altlasten und zum Umgang im Hinblick auf eine potenzielle Bebauung durchzuführen
- ▶ mit Blick auf die **Fußgänger-** und Radwegenetze ist in der Heegermühler Straße die Radschnellverbindung (Bahnhof, Zentrum) und in der Drehnitzstraße die Radhauptverbindung (Drehnitzwiesen, Zoo, Brandenburgisches Viertel, Schwärzetal) vorhanden; in Richtung Bahnhofsgebäude könnte weiter über die Idee der **Bahnhofsunterführung** nachgedacht werden, die eine schnelle, fußläufige Verbindung zwischen Westend und Bahnhof schaffen könnte
- ▶ im Westen an die Bahnflächen angrenzend befindet sich die große Altlastenfläche der ehemaligen **Dachpappenfabrik**, die in den vergangenen Jahren abgedeckt und bepflanzt wurde, **Nachnutzungen** sind **kaum möglich**, Wohnbauflächen, gewerbliche Flächen oder Verkehrsflächen sind ausgeschlossen
- ▶ die **Lärmemissionen** der Bahnstrecke betreffen insbesondere die Gebäude im südlichen Teil der **Schöpfurter Straße**, hier sind insbesondere die Gebäuderückseiten (Gartenseite) von höheren Lärmemissionen betroffen; alle weiteren Bereiche sind hiervon nicht betroffen