

Rahmenplan

NEUES MESSINGWERK FINOW



19.09.2023

Rahmenplan Neues Messingwerk Finow

Impressum

Auftraggeber und Vorhabenträger

pwr development GmbH
Rosenthaler Straße 42
10178 Berlin

Am Messingwerk Eberswalde Entwicklungsgesellschaft mbH
Am Borsigturm 53
13507 Berlin

Bearbeitung

insar | consult, schwartze, wessling und partner
gesellschaft für stadtplanung, architektur und regionalberatung
Möckernstraße 111
10963 Berlin

Christoph Wessling
Jamil Huesmann
Yana Maxymchuk-Hagelstein

Tel. +49 (0)30 69401744
E-Mail mail@insar.de

19.09.2023

Abbildung auf der Titelseite: Ausschnitt städtebauliches Konzept

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Anlass und Ziel der Rahmenplanung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	4
2	AUSGANGSITUATION UND GELTENDE PLÄNE	8
2.1	Stadtträumliche Einbindung	8
2.2	Bebauung und Nutzung	10
2.3	Erschließung	14
2.4	ÖPNV, Verkehr, Fahrradinfrastruktur	14
2.5	Gemeinbedarfseinrichtungen	15
2.6	Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote	16
2.7	Ver- und Entsorgung	17
2.8	Natur, Landschaft, Umwelt	17
3	ENTWICKLUNGSGESCHICHTE UND DENKMALSCHUTZ	22
3.1	Entwicklung des alten Messingwerks	22
3.1.1	Entwicklung am Finowkanal	22
3.1.2	Übernahme und Expansion	24
3.1.3	Modernisierung, erster Weltkrieg und Errichtung des Neuwerks	24
3.1.4	Zweiter Weltkrieg und Niedergang	27
3.2	Denkmalgeschützte Gebäude und erhaltenswerte Altbauten	28
3.3	Entwicklungsoptionen für die Baudenkmäler	35
4	PLANUNGSKONZEPT	40
4.1	Bestandsbewertung – Stärken / Schwächen / Potenziale	40
4.2	Leitbild	42
4.3	Städtebauliches Konzept	46
4.4	Erschließung, Versorgung, Mobilität und Parken, Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr	55
5	Planungsverfahren	57
6	Quellenverzeichnis	58
7	Anhang	59
7.1	Planmappe	59

1 EINFÜHRUNG

1.1 Anlass und Ziel der Rahmenplanung

Das Messingwerk am Standort Finow steht in der Industriegeschichte des Raumes Eberswalde für einen hohen Qualitätsanspruch, Innovationen und internationale Verflechtung. Für die Entwicklung des Standortes soll die industrielle Geschichte als thematischer Anker aufgenommen und in eine beispielhafte Wohnquartiersentwicklung mit historischem Charme und durchdachtem Neubau überführt werden – und somit den hohen Qualitätsanspruch fortsetzen.

Eberswalde wächst wieder kontinuierlich. Dieses Wachstum wird sich voraussichtlich fortsetzen, da gerade die Berliner Immobilienmarktentwicklung für immer mehr Menschen den „zweiten Ring“ als Wohnort attraktiv macht (empirica 2021. S. 101-102). Damit die Stadt Eberswalde davon profitiert, sollen auf dem Altwerkgelände des Messingwerkes in Finow Wohnangebote geschaffen werden, die für Menschen aller Generationen und mit unterschiedlichen finanzieller Möglichkeiten attraktiv sind.

Das Gelände des alten Messingwerks hat eine vielfältige Geschichte und ist seit den 1990er Jahren ungenutzt. Als Folge sind große Teile der Fabrikgebäude verfallen und das gesamte Areal ist eine industrielle Brachfläche. Die Stadt Eberswalde sieht seit längerem eine neue Nutzung des Gebietes vor (s. Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Finow 2011 „Städtebaulicher Vorentwurf für das Altwerk-Areal“). Diese Planung soll nun mit neuen Eigentümern fortgesetzt und realisiert werden.

Auf dem Altwerk-Gelände soll ein neues durchmischtes Wohnquartier entstehen, das verschiedene Wohnangebote und ergänzende Funktionen für Eberswalder sowie für Zuziehende und Besucher bietet. Neben einem hohen Wohnanteil soll es weitere ergänzende Nutzungen geben, die eine Nahversorgung gewährleisten und Raum für Arbeiten, Kultur- und Freizeitangebote bieten. Es wird ein Quartier geschaffen, das die besondere Baugeschichte fortsetzt und damit einen unverkennbaren, einmaligen Ort schafft.

Mit dieser Rahmenplanung sollen die Grundzüge des Vorhabens aufgezeigt werden. Dabei werden die Möglichkeiten und Bedingungen in Finow und insbesondere des gesamten Siedlungsbereiches Messingwerk reflektiert, so dass die Neunutzung des Altwerkes auch für Finow insgesamt sowie für die angrenzende Messingwerksiedlung eine Bereicherung wird.

In der Rahmenplanung werden die Entwicklungsgeschichte und die bestehende Situation dargestellt. Aus dieser Standortanalyse wird ein räumliches Leitbild und ein städtebauliches Konzept entwickelt, um die verbindliche Bauleitplanung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) vorzubereiten und die unterschiedlichen sozialen, ökonomischen, ökologischen und baukulturellen Anforderungen in die Planung zu integrieren. Mit der Rahmenplanung soll selbstverständlich auch eine gute Integration des Vorhabens in die Entwicklung von Eberswalde und hier insbesondere entlang des Finowkanals und im Stadtteil Finow sichergestellt werden.

Im Zusammenhang mit der anstehenden Bebauungsplanung werden weitere vertiefende Untersuchungen zum Artenschutz, zur Vegetation, zu bestehenden Altlasten und deren Beseitigung sowie zu verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens vorgelegt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Gelände des alten Messingwerks liegt im Norden des Finowkanals, westlich des alten Ortszentrum Finow in Eberswalde. Das gesamte Grundstück liegt in der Gemarkung Finow auf der Flur 10. Eingegrenzt wird das Grundstück im Süden vom Treidelweg am Finowkanal, im Westen von der Altenhofer Straße, im Norden von der Mühlenstraße und im Osten von Wald und dem alten Eisenbahndamm, der über den Finowkanal führt. Insgesamt umfasst das Grundstück knapp 7,8 Hektar.

Der Eberswalder Hauptbahnhof ist innerhalb von 20 Minuten mit dem Fahrrad, innerhalb von 20-30 Minuten mit dem Bus und innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Ebenfalls ist innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto die Bundesautobahn 11 nach Berlin oder Richtung Stettin erreichbar.



Abbildung 1: Lage Messingwerk

Die Grundstücksgrenze verläuft im Westen entlang der Altenhofer Straße, auf deren anderer Seite die Messingwerksiedlung und die Erich-Steinfurth-Straße beginnt. Richtung Norden wird es begrenzt von den Flurstücken 14/1, 14/2, 9/1, 1043, 8/1, 1046, 1045 und 1044. Im Norden grenzt es an die Mühlenstraße und im Osten an die Flurstücke 1071 und 1070. Im Süden wird das Grundstück vom Mühlengraben eingegrenzt und zieht sich dann über den Mühlengraben, der von einer Brücke überbrückt wird, hinunter bis zum Treidelweg am Ufer des Finowkanal. Eingegrenzt wird es südlich des Mühlengrabens auf der Westseite von den Flurstücken 1078 und 1077 sowie auf der Ostseite vom Flurstück 66/2.

Das Grundstück umfasst die folgenden Flurstücke:

4, 9/2, 15, 16, 17, 18, 21, 22/2, 22/3, 24, 25, 59/1, 62/1, 64, 65, 66/1, 1013, 1015, 1017.



Abbildung 2: Luftbild Messingwerk 2020-2022 ohne Maßstab

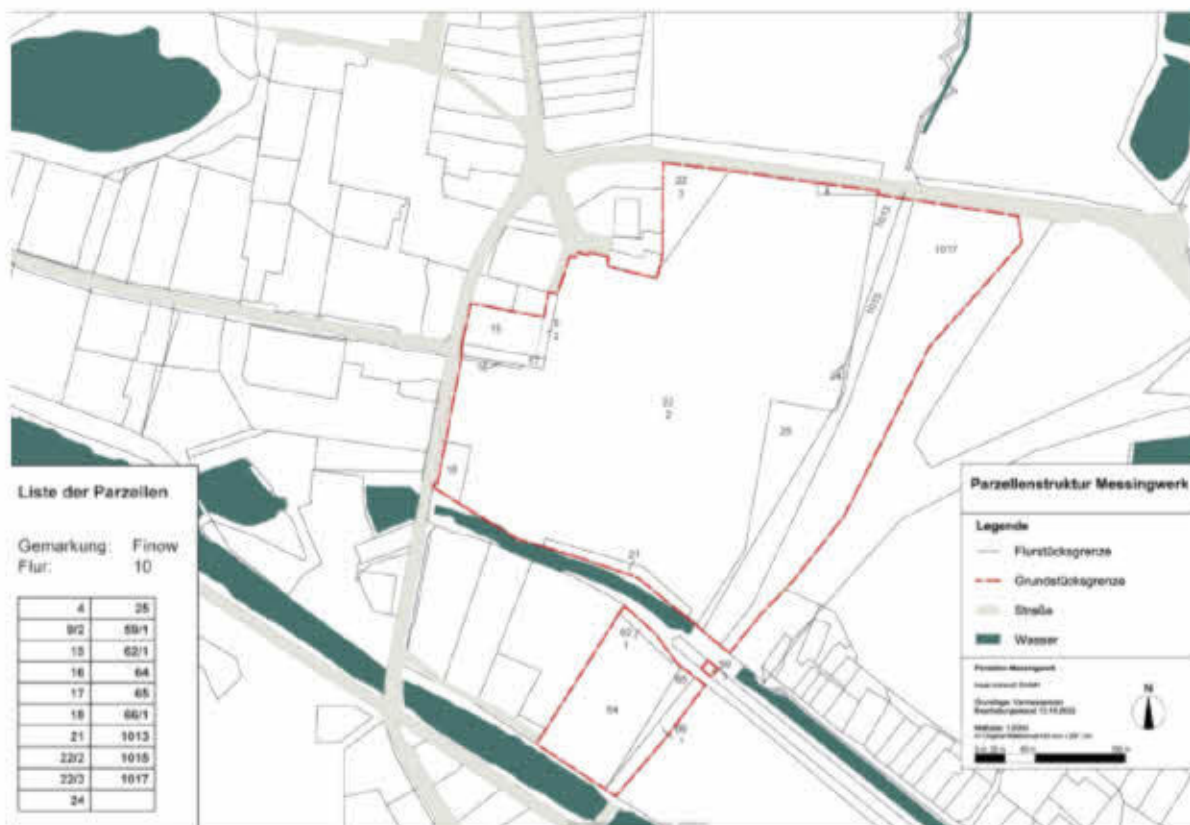


Abbildung 3: Parzellenstruktur



Abbildung 4: Schwarzplan Messingwerk Bestand 1923



Abbildung 5: Schwarzplan Messingwerk Bestand 1990er

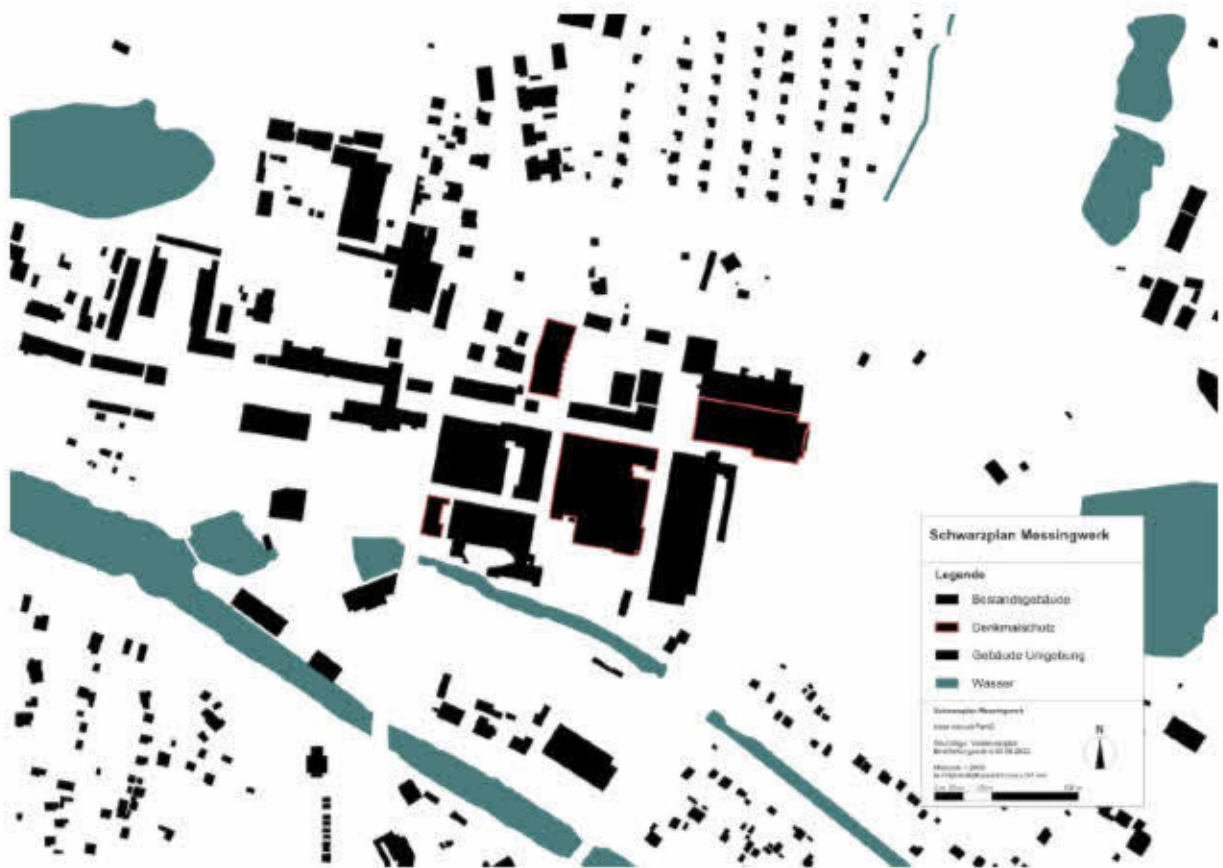


Abbildung 6: Schwarzplan Messingwerk Bestand 2023



Abbildung 7: Schwarzplan Neues Messingwerk, Städtebaulicher Entwurf

2 AUSGANGSITUATION UND GELTENDE PLÄNE

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Nord-Westen innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Eberswalde am Finowkanal und der Fine im Nord-Westen, nord-westlich des Stadtteilzentrums Finows und südlich der Clara-Zetkin Siedlung. Das Plangebiet liegt ca. 6 km entfernt vom Hauptbahnhof Eberswalde, 7 km vom zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte und ca. 1 km vom zentralen Versorgungsbereich Finow. Östlich grenzt eine Waldfläche ohne besonderen Schutzstatus direkt an das Plangebiet an. Im Süden grenzt das Plangebiet an den Finow-Kanal an. Westlich des Plangebiets liegt entlang der Erich-Steinfurth-Straße die Messingwerksiedlung mit ihren ortsprägenden Gebäuden der Arbeiterwohnhäuser, der Villa Hirsch und dem Torbogenhaus. Weiter nördlich liegt der vom Architekten Paul Mebes zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts errichtete Finower Wasserturm, der mit seiner herausstechenden neobabylonischen Architektur den Standort der Messingwerksiedlung weit sichtbar markiert. Heute dient der Turm als Museum für die Geschichte der Messingwerksiedlung und des Wasserturms sowie als Aussichtsplattform. Nordwestlich des Plangebiets stehen immer noch acht der im Messingwerk zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts entwickelten und hergestellten Kupferhäuser. Sie stellen einen frühen Versuch des modularen Wohnungsbaus in Serie dar und bereichern bis heute mit ihren charakteristischen grünen Kupferwänden das Ortsbild.



Abbildung 8: Identitätsstiftende Orte

ALL KUPFERHAUS

DAS IDEALE EINFAMILIENHAUS



HIRSCH KUPFER- & MESSINGWERKE A.-G. BERLIN
HARDENBERGSTR. 43 / FERNSPR.: SAMMEL-NR. C1 STEINPLATZ 8091 / FÜR FERNVERKEHR: SAMMEL-NR. C1 STEINPLATZ 4536

Abbildung 9: Titelbild des Katalogs „All Kupferhaus“, ohne Jahresangabe



Abbildung 10: Blick auf den Finowkanal



Abbildung 11: Torbogenhaus Messingwerksiedlung



Abbildung 12: Kupferhaus und Wasserturm Finow



Abbildung 13: Messingwerksiedlung Erich-Steinfurth-Straße



Abbildung 14: Park Messingwerksiedlung

2.2 Bebauung und Nutzung

Nach Aufgabe der industriellen Nutzung der Fläche und späteren Nutzung durch die NVA lag das Areal viele Jahre brach. Auf dem Gelände befinden sich verschiedene leerstehende Industrie-Gebäude und Gebäuderuinen, Nebengebäude, betonierte Wege und Kellergewölbe sowie alte Bahngleise. Aufgrund der jahrhundertelangen Nutzung als industrieller Metallverarbeitungsstandort ist der Boden massiv verunreinigt. Infolge der fehlenden Nutzung hat sich auf dem Areal eine Gehölzsukzession und ein kleiner Bestand aus ausgewachsenen Bäumen entwickelt. Große Teile des Geländebodens sind versiegelt. So sind nahezu 75% der Fläche entweder überbaut oder durch Bodenplatten, Beton und andere Bodenoberflächen bedeckt.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam November 2014) wurde mit der Darstellung einer Sonderbaufläche „Tourismus“ und der Ausweisung eines Wohngebietes im Norden des Grundstücks die bauliche Wiedernutzung des Areals durch die Stadt Eberswalde vorbereitet. Im südöstlichen Teil des Plangebietes liegt ein Streifen, der im FNP als Wald ausgewiesen ist.

Die historische Messingwerksiedlung mit dem 2009 errichteten Park und den umliegenden Einfamilienhäusern bildet einen wichtigen Wohnstandort von Finow. Gemeinsam mit der Messingwerksiedlung würde mit der Revitalisierung des Altwerks ein historisch gewachsenes und bedeutendes städtebauliches Ensemble wiederhergestellt werden.

Im STEK Finow von 2011 gab es bereits eine städtebauliche Vorstudie, die auf dem Altwerk-Gelände eine städtebauliche Neunutzung vorsieht. Dabei soll ein Gesamtensemble zusammen mit der Messingwerksiedlung, dem Wasserturm und dem 2009 angelegten Park geschaffen werden. Des Weiteren soll das Gelände den Zugang zum Finowkanal aufnehmen und diesen langfristig sichern. Die Messingwerksiedlung und seine Umgebung sollen durch neue touristische Nutzungen und neue Bewohnerinnen und Bewohner gestärkt werden (STEK 2011, S.33 ff.).



Abbildung 15: Anbau Abfallmagazin und Bahnwartung



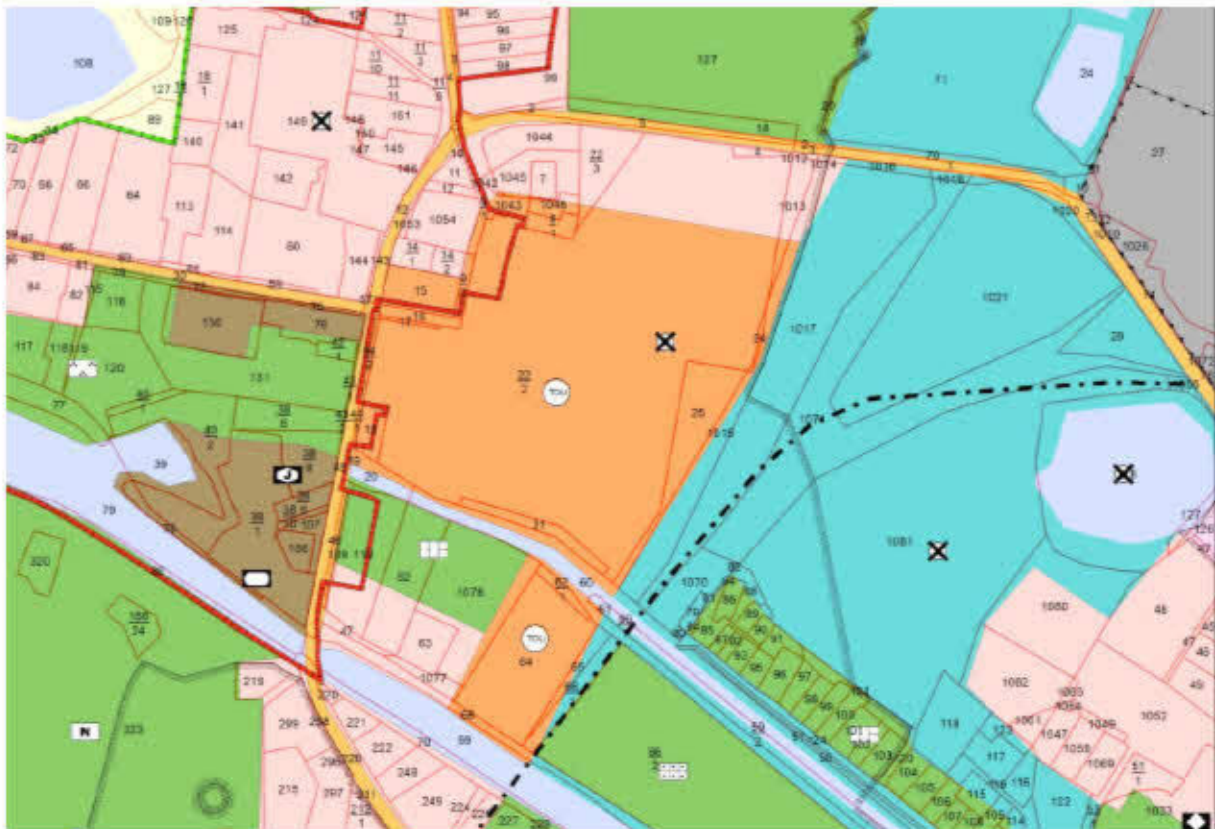
Abbildung 16: Verfallene Gebäude südlich der Drahhütte



Abbildung 17: Zentrale Gebäude Messingwerk



Abbildung 18: Baumbestand und Anbau Abfallmagazin



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Flächennutzung

- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche

Sonderbaufläche

- EE Erneuerbare Energien
- EH Großflächiger Einzelhandel
- FP Festplatz
- HT Hundetreff
- KL Klinik
- SL Soziales Leben
- TOU Tourismus

nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutzbereich
- Trinkwasserschutzzone
- Stadumbau
- Umstrukturierungsgebiet
- zentraler Versorgungsbereich
- Bahnanlage

- Straßenverkehrsfläche (Hauptnetz)
- Straßenverkehrsfläche (Planung)
- Wasserfläche
- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Grünfläche/-anlage

- Grünfläche
- Parkanlage
- naturnahe Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Hausgarten/ Kleinwiese
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof

Kennzeichnung

- X Lage der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind

sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich/ Gemarkungsgrenze
- Freizeitanlage

Gemeinbedarfseinrichtung

- Fläche für Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche
- sonstige soziale Einrichtung
- Jugendeinrichtung
- Kinderkrippe
- Altenwohnheim
- kulturelle Einrichtung
- Einrichtung für Sport
- Feuerwehr

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlage

Abbildung 19: FNP 2021 Eberswalde



Abbildung 20: Ausschnitt Messingwerk Rahmenplan, STEK Finow 2011



Abbildung 21: Versiegelung Messingwerk

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist von zwei Seiten im Westen und Norden erschlossen. Im Westen an der Altenhofer Straße Ecke Erich-Steinfurt-Straße befindet sich eine Zufahrt auf das Gelände. Eine weitere Zufahrt befindet sich an der Altenhofer Straße gegenüber des Parks. Im Norden wird das Plangebiet an der Mühlenstraße über den ehemaligen Hauptzugang erschlossen. Im Süden grenzt das Gebiet an die Straße „Am Finowkanal“, über die eine weitere Erschließung möglich wäre.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich unmittelbar westlich der Knüppelgießhalle ein 6 Meter breiter Weg, der auf die Kreuzung Altenhofer Straße / Mühlenstraße führt und eine weitere Erschließungsmöglichkeit bietet.

2.4 ÖPNV, Verkehr, Fahrradinfrastruktur

In 30 m Entfernung des westlichen Ausgangs an der Altenhofer Straße befindet sich eine Bushaltestelle an der Ecke Altenhofer Straße / Erich-Steinfurth Straße, die von der Buslinie 864 der BBG bedient wird. Der Bus fährt werktags stündlich und an Wochenenden alle zwei Stunden.

Der Treidelweg als Wander- und Fahrradweg führt am südlichen Rand des Plangebiets in der Straße „Am Finowkanal“ vorbei und biegt an der Altenhofer Straße entlang des Plangebiets nach Norden ab und biegt auf Höhe des Parks in Richtung Westen ab. Somit ist das Plangebiet mit Anknüpfungspunkten im Süden und Westen fast ideal in die Route des Treidelwegs eingebettet. Es befinden sich keine weiteren Fahrradwege in der direkten Umgebung.

Die Altenhofer Straße ist als L293 ausgewiesen und bewältigt neben dem Anwohnendenverkehr der Messingwerksiedlung auch Teile des Durchgangsverkehrs zwischen dem Finower Zentrum und der Clara-Zetkin-Siedlung. Zusätzlich besteht Schwerlasttransport zum nordöstlich gelegenen Neuwerk-Gelände nordöstlich des Altwerks. Sollte die B167 OU realisiert werden, würde dies für die Altenhofer Straße und die Mühlenstraße eine wesentliche Verkehrsentlastung bedeuten, womit auch die Einrichtung von komfortablen Radfahrstreifen auf den genannten Straßen erleichtert würde (VEP – Mobilitätsplan 2030 + 2020, S. 107).

Die Kreuzungssituation der Mühlenstraße / Altenhofer Straße / Am Wasserturm ist unübersichtlich gestaltet und wird vom Stadtentwicklungsamt Eberswalde als problematisch eingestuft. Hier bestehen bereits Vorüberlegungen, die Kreuzung neu zu gestalten.



Abbildung 22: ÖPNV Messingwerk

2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Umfeld des Plangebietes existieren vier Kindertagesstätten mit einer Wegeentfernung von ca. 1.000 m bis 1.700 m und zwei Horte in ca. 1.200 m bis 3.600 m Wegentfernung.

Die Grundschule „Finow“ ist in 1.100 m vom Plangebiet erreichbar. Mit dem Gymnasium Finow und der Freien Oberschule Finow besteht außerdem ein Angebot an weiterführenden Schulen.

Im Umkreis von 1.100 m gibt es zwei Spielplätze. Im Finower Osten (ca. 1.600 m und 1.900 m) befinden sich weitere Spielplätze. Die Entwicklung wohnungsnaher Spielplätze ist notwendig.

Im Rahmen der Bauleitplanung wird ein Abgleich mit der Schulentwicklungsplanung erfolgen.

Institution	Adresse	Wegeentfernung zum Plangebietseingang im Westen
Kindertagesstätten		
Kindergarten „Villa Kunterbunt“	Kleines Berg 6	1.000 m
Kindergarten der Waldorfpädagogik Barnim e.V.	Biesenthaler Str. 14-15	1.300 m
Kindertagesstätte „Nesthäkchen“	Schulstraße 30 A	1.400 m
Kindertagesstätte „Pusteblume“	Ringstraße 183	2.400 m
Hort „Kleiner Stern“	Schulstraße 1	1.200 m
Hort „Kinderinsel“	Kyritzer Straße 29	3.600 m
Schulen		
Grundschule Finow	Schulstraße 1	1.100 m
Oberschule Finow	Fritz-Weineck-Straße 36	1.600 m
Gymnasium Finow	Fritz-Weineck-Straße 36	1.700 m
Kreisvolkshochschule Barnim	Fritz-Weineck-Straße 36	1.700 m
anerkannte Gesamtschule Freie Gesamtschule Finow „Freie Oberschule Finow e.V.“ (Sekundarstufe I und II)	Eberswalder Str. 30a	3.000 m
Spielplätze		
Messingwerksiedlung	Erich-Steinfurth-Straße / Altenhofer Straße	150 m
Finowpark	Bahnhofstr. / Fritz-Weineck-Str.	1.100 m
Unter der Birke	Fritz-Weineck-Straße	1.800 m
Wolfswinkler Straße	Wolfswinkler Straße / Gartenstraße	1.600 m

2.6 Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote

In der direkten Umgebung des Altwerks befinden sich keine Nahversorgungsangebote. Die Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist gesichert durch das 1,2 km entfernte Stadtteilzentrum Finow. Im Zentrum von Finow stehen zwei Supermärkte zur Verfügung, außerdem kleinere Dienstleistungsangebote, wie z.B. mehrere Friseure, gastronomische Angebote und weitere Einzelhandelsfachgeschäfte.

Laut Einzelhandelszentrenkonzept (EZK) von Eberswalde erfüllt das Finower Zentrum seine Funktion als Nebenzentrum, das auch Innenstadtfunktionen übernimmt. Somit sollen neben der Nahversorgung auch ein Teil des mittel- und langfristigen Bedarfs für Finow hier gedeckt werden. Dabei wird angestrebt, diese Funktionen auf das Finower Zentrum zu bündeln. Aufgrund der Weitläufigkeit des Stadtteils soll es aber auch möglich sein, kleinflächige Nachbarschaftsläden außerhalb des Versorgungsbereichs zu errichten (EZK Eberswalde, 2012, S.48-50).

2.7 Ver- und Entsorgung

Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Trinkwasser- und Abwasserleitungen liegen in der Altenhofer Straße, im westlichen Teil der Mühlenstraße sowie Am Finowkanal. Die Kapazitäten dieser Leitungen zur Anbindung des neuen Quartiers werden im Rahmen der Bauleitplanung mit den Ver- und Entsorgungsträgern geprüft. Die interne Erschließung des Quartiers ist neu einzurichten.

2.8 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Gelände ist von Norden nach Süden abschüssig. Am nördlichsten Punkt liegt es 34 m über Normalhöhennull (NHN). Am südlichsten Punkt liegt es 28 m über NHN. Auf dem Gelände befindet sich im Osten eine Senke, die sich bis auf 25 m über NHN absenkt. Getrennt wird das Gelände in einen nördlichen und südlichen Teil durch den Mühlengraben. Unterhalb der nördlichen Böschung liegt das Gelände 26 m über NHN und vor der südlichen Böschung bei 27m über NHN.

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Fließgewässer. Neben dem Lichterfelder Hauptgraben fließt auch der Walzwerkgraben auf einer Nord-Süd-Achse durch das Gelände. Beide Fließgewässer enden im südlich gelegenen Mühlengraben. Am Süden des Grundstücks grenzt das Messingwerk-Areal an den Finowkanal. Der Lichterfelder Hauptgraben ist teilweise offen, verläuft aber in großen Teilen des Planungsgebietes verrohrt und führt durch das alte Abfallmagazin bis zum Mühlengraben. Am östlichen Rand des Grundstücks verläuft offen der Walzwerkgraben von Norden nach Süden und fließt dann nach Westen auf das Plangrundstück. Dort verläuft der Walzwerkgraben verrohrt und verbindet sich unterirdisch mit dem Lichterfelder Hauptgraben (WBV-Finowfließ 2022).

Da das Gelände lange von der NVA militärisch genutzt wurde, gibt es keine genauen Bestandspläne zum Verlauf der beiden Gräben. Aus alten Plänen lassen sich teilweise alte Verrohrungen ableiten, die über das gesamte Gelände verteilt sind, die abgebildeten Verrohrungen stützen sich auf Pläne von 1923 (Kreisarchiv Barnim).

Laut dem Landschaftsplan Eberswalde von 1997 liegt der westliche Teil des Altwerks in einem Siedlungsgebiet mit hohem Grünanteil, während der östliche Teil als Bereich zum Erhalt und zur Pflege der Strukturvielfalt ausgewiesen ist. Der südliche Teil des Geländes wiederum ist als Bruch- und Auwald markiert mit einem schmalen Streifen zum Erhalt der Strukturvielfalt.

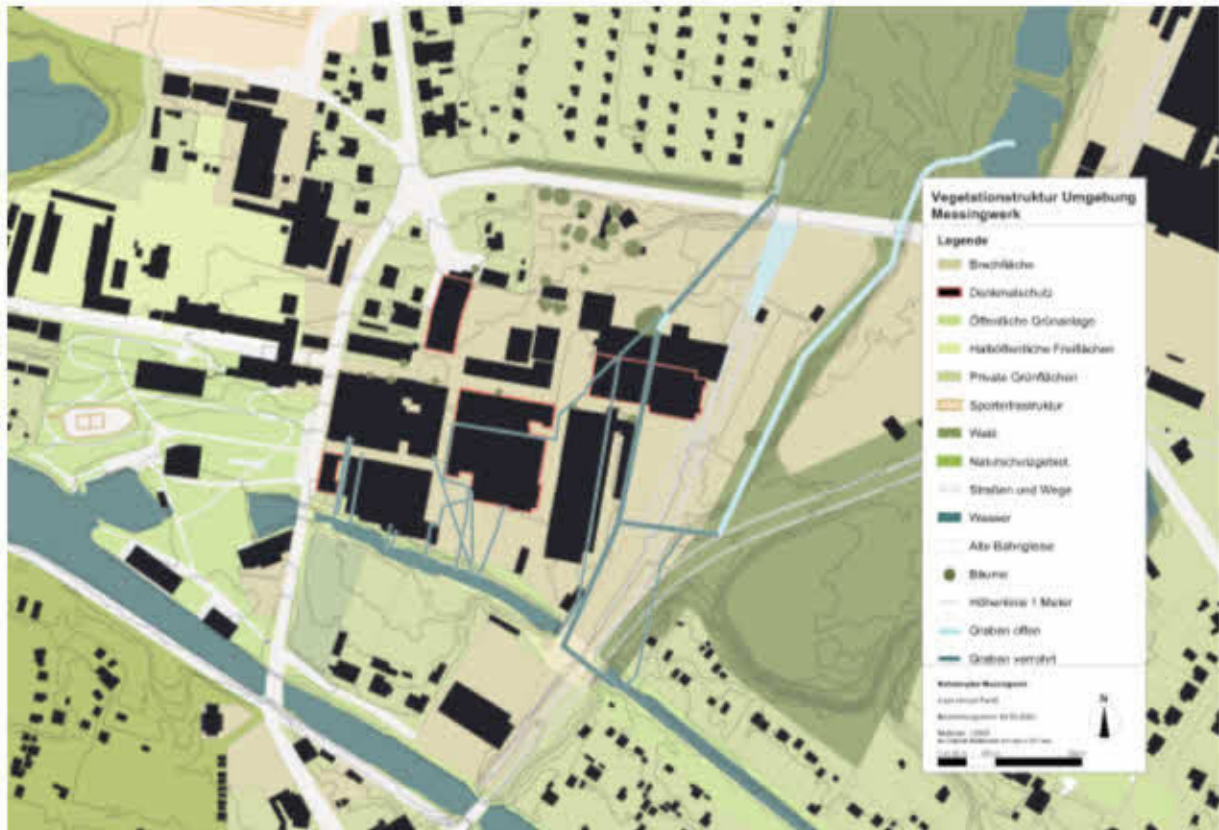


Abbildung 23: Vegetationsstruktur und Fließgewässer Messingwerk

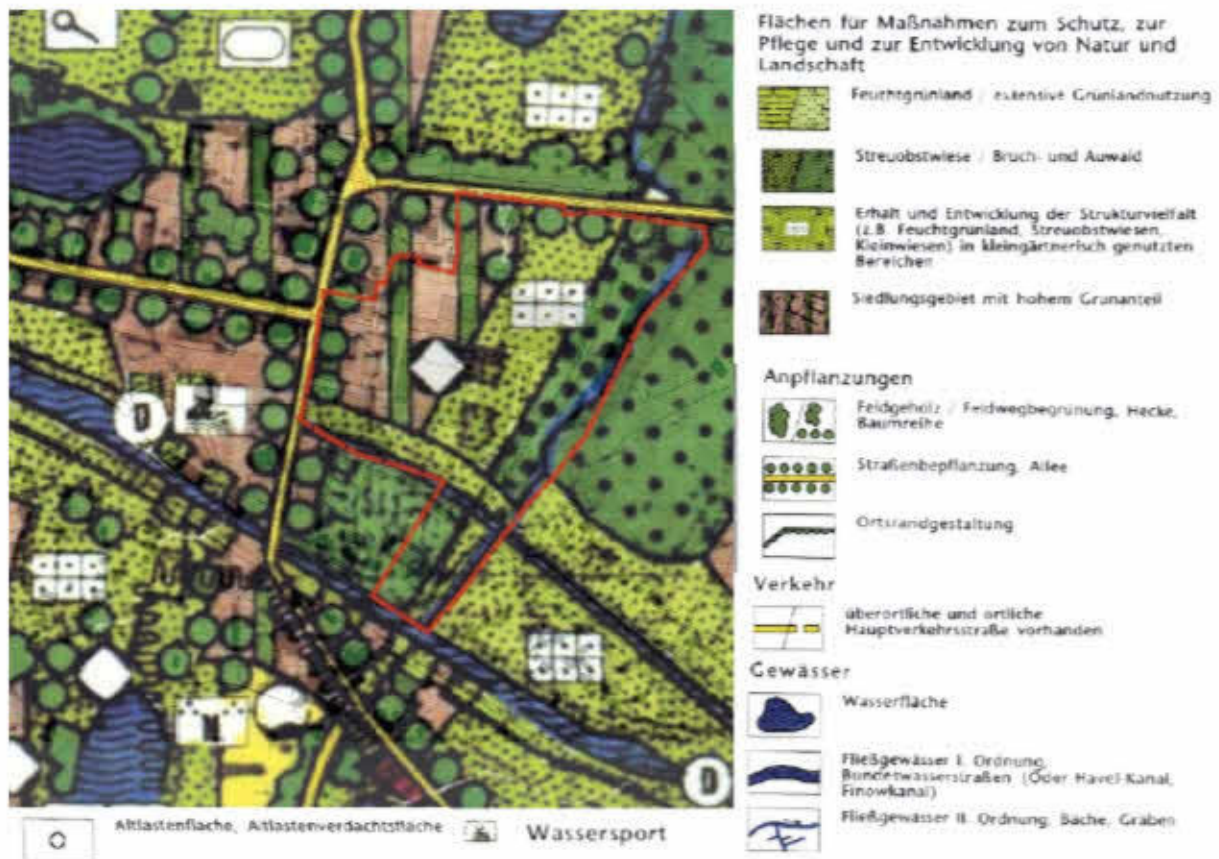


Abbildung 24: Landschaftsplan Eberswalde 1997

Östlich an der Grundstücksgrenze ist ein Fließgewässer eingezeichnet. Dies ist der Lichterfelder Hauptgraben (Landschaftsplan 1997), von dem beginnend der östliche Teil des Plangebiets bis hinunter zum Mühlengraben als Wald ausgewiesen ist.

Vor Ort ist besonders im nördlichen Bereich oberflächlich anstehendes Wasser festzustellen, offensichtlich durch nicht mehr funktionierende Drainagen bedingt. Diese sind im Zuge einer neuen Bebauung wieder erforderlich.

Der Lichterfelder Hauptgraben wiederum könnte zukünftig sicher offen durch das Gelände geführt werden. Zu klären wäre hier u.a., ob dieser auch ganzjährig Wasser führt. Dies wäre die Grundvoraussetzung für ein gutes optisches Erscheinungsbild. Außerdem sollten Wasseruntersuchungen durchgeführt werden, um ggf. zu erwartende Beeinträchtigungen, z.B. durch Eisenocker o.ä. rechtzeitig zu erkennen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist bei der Querschnittsgestaltung des Grabens zu beachten.

Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass keine Mehrversiegelungen auf dem Gelände stattfinden. Auf Grund der hohen Schichtenwasserstände erscheint eine Regenwasserableitung über Versickerungsanlagen kaum realisierbar. Vielmehr sollte das Regenwasser geschlossen gesammelt, behandelt und dann gedrosselt in den Freigraben eingeleitet werden. Eine Mehrbelastung des Freigrabens ist entsprechend der v.g. Ausführungen nicht zu erwarten.

Das Grundstück liegt in der Wasserschutzzone III A. Ausgenommen davon ist der nördliche Teil des Flurstückes 1017 (Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde 2012). Nach §4 Nr. 16 a. der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde sind neue Baugebiete nur zulässig, wenn sie bereits vor dem Inkrafttreten der Verordnung im gültigen FNP als Baugebiete ausgewiesen wurden. Dies trifft in diesem Fall zu. Das Grundstück ist im FNP von 1998 zum größten Teil als Wohngebiet mit hoher Durchgrünung ausgewiesen. Ein weiterer Teil ist als Mischgebiet mit hohem Grünanteil ausgewiesen. Der südliche Teil des Grundstückes zwischen Mühlengraben und Finowkanal wurde als Rückbaufläche ausgewiesen. Mit der Änderung des FNP wurde dieser Teil des Gebietes als Sonderbaufläche für touristische Zwecke ausgewiesen. Bei Bauvorhaben sind des Weiteren die Paragraphen §3 Abs.12 Nr. 12-37 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde 2012 zu beachten. So ist das Errichten von Anlagen zur Erdwärmegewinnung untersagt und auch die Errichtung von Kraftwerken, die nicht mit Gas, Solarenergie oder Windkraft betrieben werden. Des Weiteren ist es verboten, Niederschlagswasser aus bebauten oder versiegelten Flächen in den Untergrund oder das Grundwasser einzuleiten. Ausgenommen von dieser Regelung ist das großflächige Versickern des Niederschlagswassers über eine großflächige belebte Bodenzone.

Ein Artenschutzfachbeitrag wurde im September 2022 beauftragt. In 2023 sind sechs Avifauna-Begehungen (März bis Juli), Fledermausquartier-Kartierungen in Kombination mit zwei Winterbegehungen und drei Sommerquartierbegehungen in der Umsetzung. Diese umfassen auch Aktivitätsdichtebestimmungen, Rufanalysen und Verifizierung der Rufdateien auf Artniveau. Reptilien- (Kartierung mit Frühjahrs- und Herbstbegehung sowie Auslegung künstlicher Verstecke an exponierten Stellen), Amphibien- (3 Termine Feuchtgebiete, bei Berücksichtigung potenzieller Winterquartiere), Ameisen- (Kartierung der Nester), Biber- und Otterbestandsuntersuchungen werden in dem Artenschutzfachbeitrag ebenso berücksichtigt.

Folgender Stand liegt Mitte September 2023 vor:

Biber:

- Einzeltier wurde am östlichen Graben nachgewiesen, hier auch Biberstau, Fraßspuren

Fledermäuse:

- Winterquartiersnutzung nachgewiesen (großer Keller im zentralen Bereich und Schießgang)
- Winterquartiersnutzung von mehreren Fledermausarten, ca. 20-30 Individuen
- Zwischenquartiersnutzung an ca. fünf Stellen nachgewiesen
- Untersuchungen zu Sommerquartieren/Wochenstuben stehen noch aus.

Brutvögel:

- 4 von 6 Begehungen durchgeführt
- Erwartbares Spektrum an Höhlen-/Gebäudebrütern sowie Freibrütern nachgewiesen
- Hohe Brutvogeldichte am östlichen Waldrand

Reptilien:

- Nachweise von Zauneidechse, Blindschleiche und Ringelnatter
- Versiegelte Bereiche kaum von Zauneidechsen besiedelt

Amphibien:

- Ausschließlich Nachweise von Teichfröschen am Lichterfelder Hauptgraben

Das gesamte Grundstück ist durch seine industrielle Nutzung erheblich mit Altlasten belastet und entsprechend im FNP und im Landschaftsplan markiert. Vor der Neunutzung des Geländes ist eine umfassende Bodensanierung notwendig.

Die Vorhabenfläche ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim unter der Registrierungsnummer 05 NVA 083 als „Panzergerätelager 32 Eberswalde-Finow / Kreiswehrrersatzamt“ registriert. Bedingt durch die historische Nutzung sind Vorbelastungen beim Landkreis Barnim bekannt. Seitens der UWEG Ingenieure & Analytik GmbH wurden drei Gutachten Ende 2022 / Anfang 2023 erstellt:

- Orientierende Altlastenerkundung inkl. Betrachtung der umwelt- und abfallrechtlichen Aspekte, 15.02.2023
- Abfallwirtschaftskonzept für die baulichen Anlagen, 15.02.2023

Ergebnisse

Gebäude

Innerhalb der Gebäude und baulichen Strukturen wurden für die Nutzungsart und -dauer typische Gebäudeschadstoffe vorgefunden (A IV Holz, Teerhaltige Pappen mit und ohne gefährliche Fasern, Mineralwollen, zementgebundener Asbest). Neben den denkmalgeschützten Gebäuden und weiteren möglicherweise erhaltenswerten Bestandsbauten (derzeit in Prüfung) ist ein vollständiger Rückbau unter fachtechnischer Begleitung nach den gültigen Rechtsnormen vorgesehen.

Boden

Die vorliegenden Ergebnisse der Altlastenerkundung belegen eine nahezu flächendeckende Kontamination des unterschiedlich mächtigen Auffüllungshorizontes vor allem mit den Schwermetallen Zink und Kupfer sowie mit PAK. Punktuell sind ebenfalls erhöhte Schadstoffkonzentrationen bei den Parametern Cadmium, MKW und EOX vorhanden. Als Ursache hierfür sind die nutzungsbedingten Einträge von Bauschutt-, Asche- und Schlackereesten sowie sonstigen Abfallstoffen in die oberen Bodenhorizonte zu nennen.

Ein Sanierungsvorschlag wird mit der Bodenschutzbehörde-, Abfallwirtschaftsbehörde- und der Wasserbehörde abgestimmt.

3 ENTWICKLUNGSGESCHICHTE UND DENKMALSCHUTZ

3.1 Entwicklung des alten Messingwerks

Das Messingwerk als Produktionsstätte umfasste drei Teilbereiche: Die Messingwerksiedlung mit den ersten und ältesten Produktionsstätten am Finowkanal westlich der Altenhofer Straße, das Altwerk östlich der Altenhofer Straße und das Neuwerk nordöstlich des Altwerks.

Grundsätzlich kann man die Entwicklung des Messingwerks in vier Entwicklungsphasen teilen (TU Berlin 1996, Messingwerk).

I.	Entwicklung am Finowkanal	1600 - 1890
II.	Expansion und Entstehung des Altwerks	1890 - 1910
III.	Modernisierung und Errichtung des Neuwerks	1910 - 1940
IV.	Niedergang	1940 - heute

Das Plangebiet umfasst das Gelände des Altwerks. Die meisten der heute noch bestehenden Gebäude des Altwerks sind in der zweiten und dritten Entwicklungsphase entstanden.

3.1.1 Entwicklung am Finowkanal

Das Messingwerk hatte seine Ursprünge zu Beginn des 17. Jahrhundert, als ein Blechhammer am Finowkanal errichtet wurde. Offiziell erbaut wurde das Messingwerk ab 1698, nachdem der preußische König einen entsprechenden Erlass erteilte.

Zwischenzeitlich wurde der Standort an französische Flüchtlinge verpachtet, bis 1719 das Werk wieder durch die Königlichen Kriegs- und Domänenkammer übernommen wurde. In der Folge wurden die ersten Arbeiterwohnhäuser errichtet, die ältesten, heute noch erhaltenen Arbeiterhäuser Brandenburgs. Der Grundstein für die Messingwerk-Siedlung wurde damit gelegt.

Nach nur 10 Jahren wurde 1729 das Werk an das renommierte Bankhaus Splittgerber und Damm übertragen, die u. a. bedeutende Rüstungsproduzenten waren.

Ende des 18. Jahrhundert stieg die Anzahl der Bewohner des Ortes „Messingwerk“ auf 279 Personen, davon 67 Beschäftigte. Man lebt nicht „im“, sondern „in“ Messingwerk. Somit werden das Messingwerk selbst und seine Ansiedlungen als ein gemeinsamer Ort adressiert. 1786 übernahm die preußische Krone erneut das Werk, nachdem sowohl die Ertragssituation als auch das Werk stark gewachsen waren. Unter Verwaltung des Königlichen Hüttenamtes entstanden im Zuge weiterer Werksexpansionen Industriebauten von hoher architektonischer Qualität.

Mitte des 19. Jahrhunderts machte das Werk immer mehr Verluste, trotz weiterer Industriebauten, einer erweiterten Produktpalette und erhöhter Produktion. Deshalb beschloss 1863 der Preußische Staat, das gesamte Messingwerk zu verkaufen (TU Berlin 1996, Messingwerk).

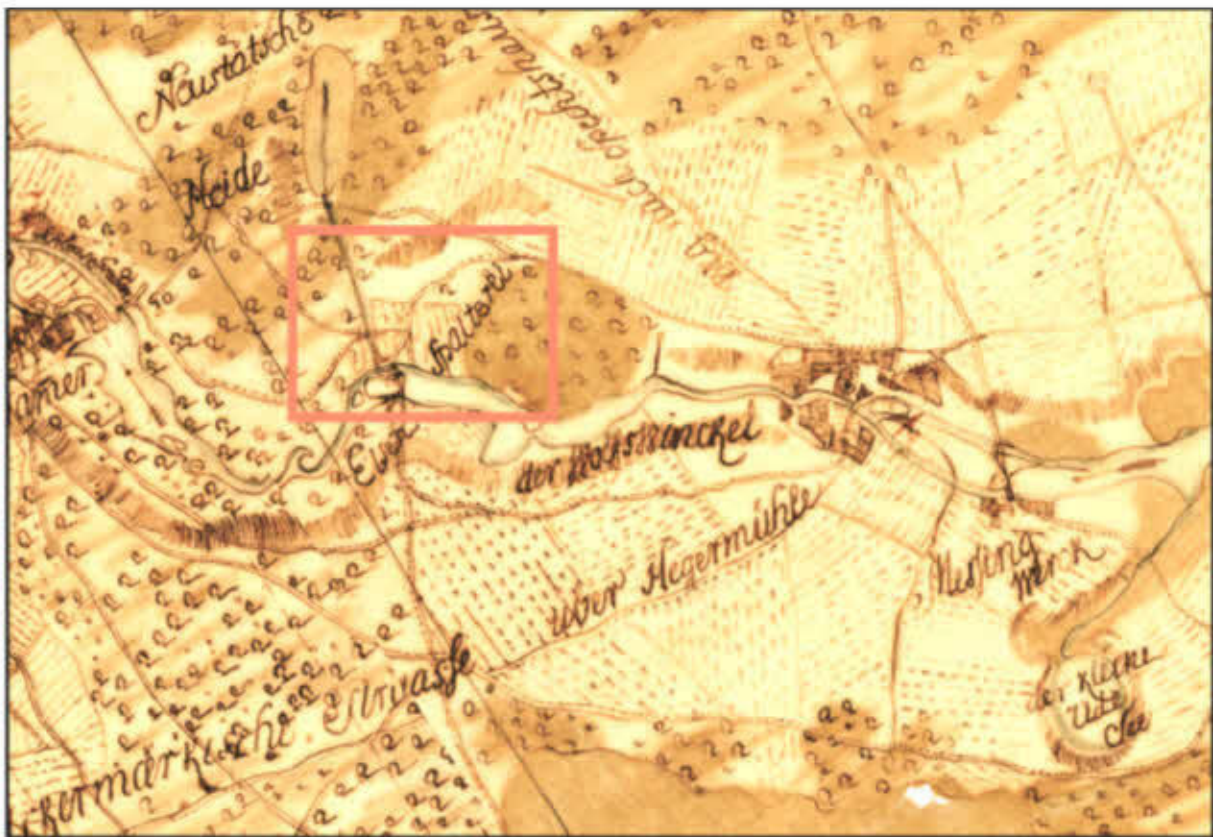


Abbildung 25: Messingwerk 1740

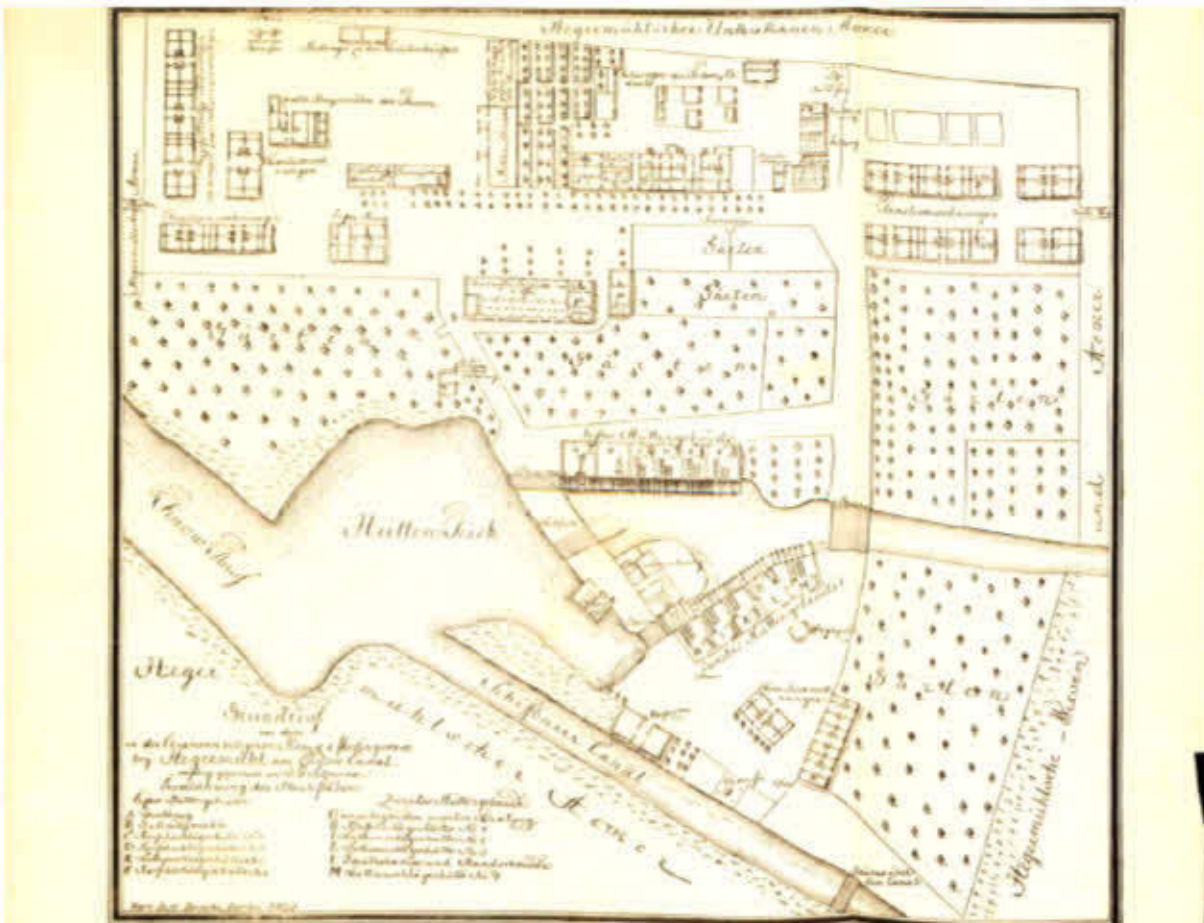


Abbildung 26: Grundriss von dem in der Churmark belegenen Königl. Messingwerke bey Hegermühle am Finow Canal, D. F. Sotzmann 1785

3.1.2 Übernahme und Expansion

Das jüdische Familienunternehmen Aaron Hirsch & Sohn, erfolgreiche Metallhändler aus Halberstadt, erwarb das Messingwerk. Aaron Hirsch & Sohn investierten in Modernisierungs- und Erweiterungsvorhaben. Die Familie prägt das Aussehen und die Entwicklung des heutigen Messingwerks stark, da sie nicht nur die Produktionsbauten mitkaufte, sondern auch die Arbeitersiedlungen. Somit hatte sie nicht nur Einfluss auf die Produktion selbst, sondern auch auf die Gemeindefürsorge, die sie mitgestaltete und für die sie sich einsetzte.

Die Anlagen waren veraltet und die Produktionsweise nicht effizient genug sodass umfangreich in neue Maschinen und Anlage investiert wurde. Auf diese Weise konnte das Unternehmen schon nach kurzer Zeit neue Maschinen erwerben und langsam wieder Gewinne erwirtschaften. So konnte von 1863 bis 1870 eine erhebliche Produktionssteigerung dokumentiert werden.

Infolge des Deutsch-Französischen Krieges 1871 stieg die Nachfrage an Rüstungsgütern stark an. Die Entwicklung zu einem weltweit agierenden Handelsunternehmen vollzog sich schnell: Gustav Hirsch zählte zu den renommiertesten Wirtschaftsgrößen seiner Zeit. Der in Hirsch Kupfer- und Messingwerk umbenannte Betrieb zählte bereits 1.000 Beschäftigte. Die Messingproduktion wurde neben Kesseln, Drähten und Blechen vor allem auf die Rüstungsproduktion ausgelegt. Insbesondere Teilstücke zur Anfertigung von Munition spielten hier eine besondere Rolle. Das Messingwerk wurde dabei über die Jahrzehnte kontinuierlich modernisiert, mit Dampfmaschinen ausgestattet und elektrifiziert (TU Berlin 1996, Messingwerk).

Erst Ende des 19. Jahrhunderts / Anfang des 20. Jahrhunderts expandierte das Messingwerk östlich der Altenhofer Straße und auf dem Plangebiet entstanden erste industriell genutzte Gebäude. Zuvor waren hier nur einige Arbeiterhäuser und Felder verzeichnet. Genaue Baujahre der einzelnen Gebäude sind nur teilweise bekannt. Bestätigt ist, dass zwischen 1897 und 1908 die ersten Industriegebäude auf dem Gelände entstanden. So wurde um 1906 die Knüppelgießhalle errichtet (BDLAM 2008).

3.1.3 Modernisierung, erster Weltkrieg und Errichtung des Neuwerks

Unter den Bemühungen von Siegmund Hirsch wurde neben dem Bau des Neuwerks nord-östlich des Plangebiets auch das Altwerk modernisiert und ausgebaut. Bis 1910 entstanden auf dem Gelände die Drahthütte und das neue Abfallmagazin, beide stehen heute unter Denkmalschutz. Ebenfalls wurde am südlichen Ende am Finowkanal 1915 eine Zinkhütte errichtet, deren Gebäudehülle bis heute besteht. Zu dieser Zeit wurden auch Bahngleise errichtet, die auch auf das Gelände des Altwerks abzweigten, vor allem aber weiter Richtung Norden zum Neuwerk führten. Unter der Leitung von Siegmund Hirsch wurde das Unternehmen „Aaron Hirsch & Sohn“ in die „Hirsch Kupfer- und Messingwerke Aktiengesellschaft (AG)“ umgewandelt.

Vor dem ersten Weltkrieg konnte die Firma in Deutschland und weltweit dutzende Anlagen übernehmen, gleichzeitig das Messingwerk weiter ausbauen und Produktionsprozesse zunehmend automatisieren. Im ersten Weltkrieg setzte sich dieser Trend fort, die Produktion wurde jedoch vollständig auf Munitionsproduktion ausgerichtet.



Abbildung 27: Messingwerk 1840

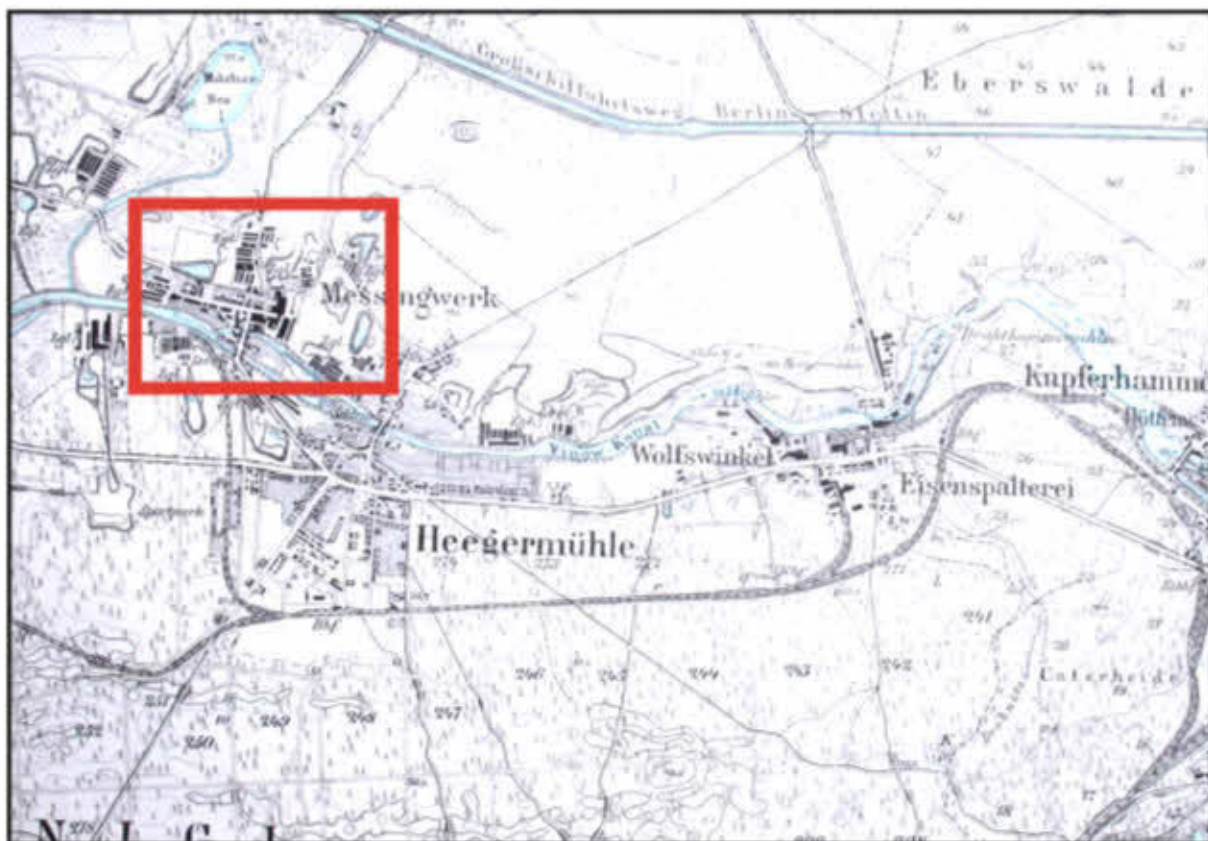


Abbildung 28: Messingwerk 1908

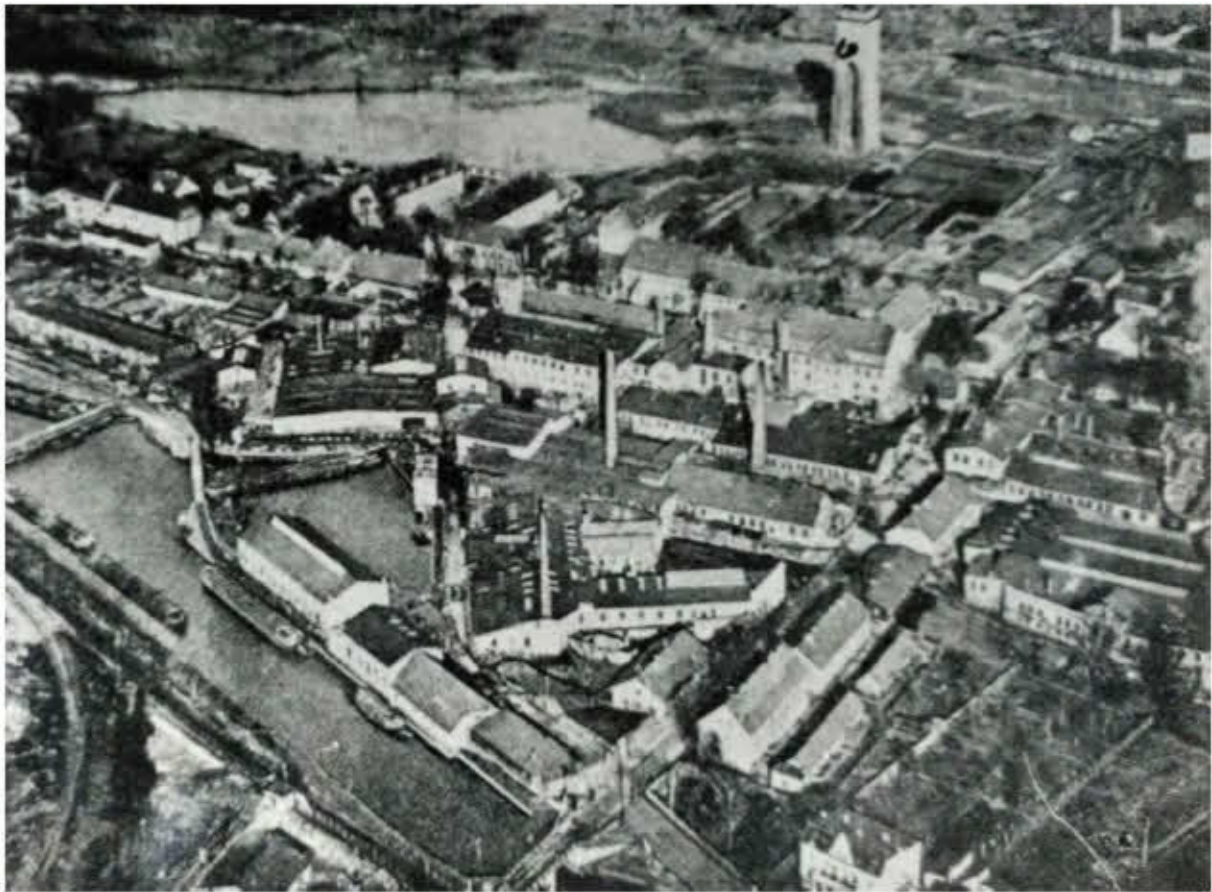


Abbildung 29: Messingwerk und Messingwerksiedlung Fliegeraufnahme 1920



Abbildung 30: Messingwerkansicht Foto 1923

1916 wurde mit dem Bau des Neuwerk begonnen, 1924 konnte es fertig gestellt und in Betrieb genommen werden. Es entsprach damals den modernsten Standards und erhöhte die Produktionskapazität des Messingwerks noch einmal um ein Vielfaches. Große Teile der Produktion wurden ins Neuwerk verlagert. Im Altwerk wurden lediglich eine Teilpresse und kleinere Werkstätten weiterbetrieben.

Die Produktionsmenge des gesamten Messingwerks stieg von 1904 bis 1928 um das 9fache (Broschüre Messingwerk und seine Lebensader, S.26). In der Nachfolge des Versailler Vertrags und wegen der Weltwirtschaftskrise kam das Unternehmen jedoch zunehmend in Bedrängnis, schrieb rote Zahlen und musste zunehmend Anteile am Unternehmen verkaufen.

3.1.4 Zweiter Weltkrieg und Niedergang

Nach fehlgeschlagenen Rettungsversuchen mussten die Hirsch Kupfer- und Messingwerke im Jahr 1932 liquidiert werden. Teile der Hirsch Familie emigrierten darauf hin erst nach Palästina und später nach Ägypten. Damit entging die Familie einer späteren Liquidierung der eigenen Firma durch die NSDAP. Die größten Anteile wurden von der Ludwig Löwe & Co AG erworben. 1941 wurde die Firma in „Finow Kupfer und Messingwerke AG“ (FKM) umbenannt und wurden 1942 Bestandteil der AEG-Werke.

Den zweiten Weltkrieg überstanden die Gebäude des Altwerts weitestgehend unbeschadet. Auch von der Demontage industrieller Anlagen, wie dem Neuwerk, durch die sowjetische Armee blieb das Altwerk verschont.

1952 zog die kasernierte Volkspolizei (später die NVA) in das Altwerk ein. Erst in den 1970er Jahren wurden an der Altenhofer Straße neue Gebäude errichtet, in die die Armeeangehörigen

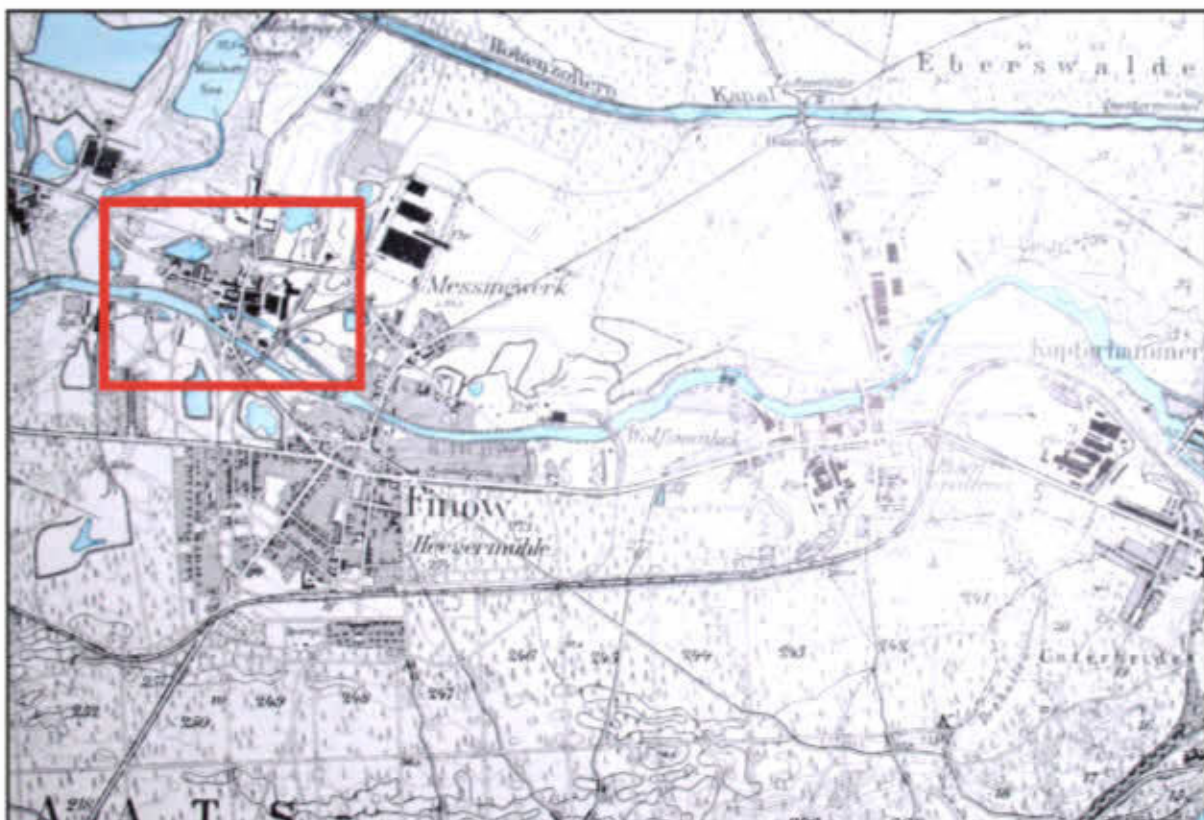


Abbildung 31: Messingwerk 1932

gen umziehen konnten (TU Projektbericht, S. 74). Einer dieser Plattenbauten steht heute noch auf dem Gelände am Eingang zur Altenhofer Straße.

Vorrübergehend wurde das Gelände noch von der Bundeswehr genutzt. Diese verließ 1995 das Gelände und seitdem liegt es brach.

Schon zu DDR-Zeiten verfiel das Gelände des Altwerks aufgrund seiner fehlenden Nutzung. Diese Entwicklung setzte sich nach der Wende und mit Auflösung der NVA fort. Auch heute ist das Gelände verlassen und liegt brach. Große Teile der Gebäude sind in schlechtem Zustand und nur noch Ruinen.

Insgesamt hat das Wirken der Familie Hirsch das Messingwerk und die Messingwerksiedlung über Jahrzehnte geprägt und ihnen in großen Teilen ihr heutiges Gesicht gegeben. Das Messingwerk ist damit Zeugnis des Wirkens einer deutsch-jüdischen Industriellenfamilie und gleichzeitig Zeugnis der turbulenten deutschen Industrialisierung im Kontext von zwei Weltkriegen, der anschließenden deutschen Teilung und schließlich der Wiedervereinigung.

3.2 Denkmalgeschützte Gebäude und erhaltenswerte Altbauten

Auf dem Altwerkgelände stehen eine Vielzahl Industrie- und Verwaltungsgebäude aus unterschiedlichen historischen Epochen. Von Industriehallen vom Beginn des 20. Jahrhunderts bis hin zum DDR-Plattenbau wurden die Gebäude in verschiedenen Zeiten errichtet und bilden damit ein sehr diverses, dichtes Bauensemble, das repräsentativ für die dynamische Entwicklungsgeschichte des Altwerks ist und eine enge Verknüpfung mit der Messingwerksiedlung aufweist.

Von dem Gesamtensemble des Altwerkes stehen vier Gebäude unter Denkmalschutz:

- 1) Die Knüppelgießhalle
- 2) Das Abfallmagazin
- 3) Die Drahhütte
- 4) Das Kurzwalmdach-Haus an der Altenhofer Straße

Die Knüppelgießhalle, das Abfallmagazin und die Drahhütte sind als Baudenkmäler ausgewiesen, während das Kurzwalmdach-Haus an der Altenhofer Straße innerhalb der Denkmalebereichssatzung der Messingwerksiedlung von 1995 liegt. Die Knüppelgießhalle liegt ebenfalls im Denkmalebereich der Messingwerksiedlung und ist gleichzeitig als Baudenkmal ausgewiesen.

Die Festsetzung der drei Hallen als Baudenkmäler wird mit der orts- und baugeschichtlichen Bedeutung für die lebhafte Geschichte des Messingwerks begründet. Die einzelnen Hallen unterscheiden sich dabei stark nach ihren Funktionsanforderungen und haben jeweils eine eigene architektonische Gestalt mit unterschiedlichen Konstruktions- und Bauweisen. Sie prägen die Gestalt des ehemaligen Industriestandorts Messingwerk stark und *„tragen maßgeblich zu dessen teilweise bewahrter Erlebbarkeit als mannigfaltig und dicht bebautes historisches Industrieareal bei“* (BDLAM 2008).

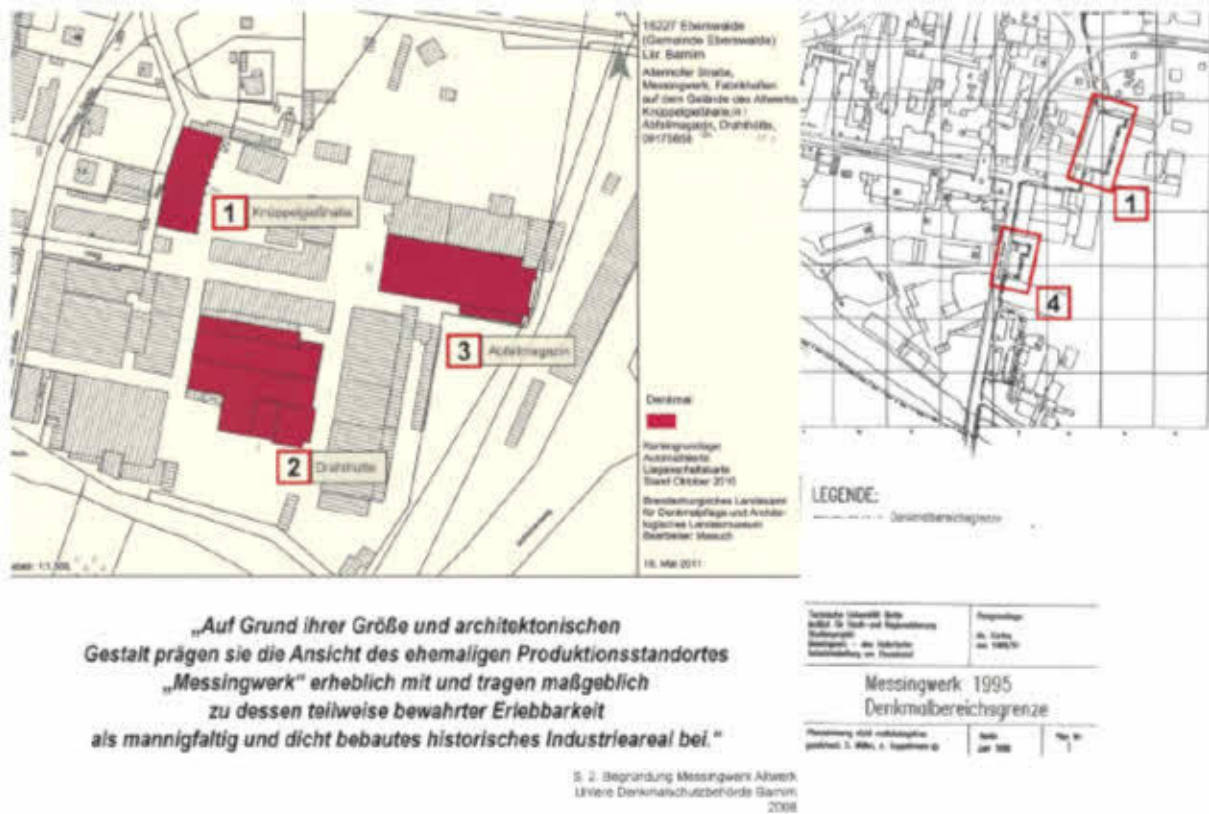


Abbildung 32: Denkmalschutz Messingwerk



Abbildung 33: Knüppelgeißhalle

1) Knüppelgießhalle: „Nördlich des Erschließungswegs. Errichtet 1906 durch das Eberswalder Bauunternehmen Wilhelm Koppe. Auf leicht geknicktem Grundriss ausgeführter stattdlicher gelber Sichtziegelbau mit wellblechgedecktem Satteldach; auf dem First ehemals Dachaufbau zur Belüftung (sog. Kuckuck, nachträglich zugesetzt). Die Giebelseiten durch Lisenen und ein Ziegelband in Traufhöhe gegliedert. An der östlichen Seite die Außenwand durch strebepfeilerartige Wandvorlagen verstärkt; in den Feldern dazwischen hohe Eisensprossenfenster. Als Zugang dienen torartige Öffnungen an der Giebel- und Traufseite. Das Innere durch Querwand in zwei Hallenteile untergliedert. Die bauzeitlichen Eisensprossenfenster der westlichen Längswand zugesetzt, dafür zwei liegende Stahlsprossenfenster eingefügt. Noch vorhanden die ursprüngliche Eisenbinderkonstruktion.“ (BDLAM 2008)

Die Knüppelgießhalle besitzt einen rechteckigen Grundriss mit einer Breite von ca. 21m und einer Länge von 53m. Der Grundriss ist bis auf eine Mittelwand in Querrichtung stützenfrei und wird von einer Stahl-Fachwerkkonstruktion überspannt. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk und werden durch die Lisenen verstärkt. Die Auflagerung der Fachwerkkonstruktion erfolgt jeweils im Mittelpunkt der Lisenen. Die Lisenen dienen zur lokalen Sicherung der Stabilität der Außenwände. Die horizontale Aussteifung erfolgt über die Wände und die Scheibenwirkung des Daches.

Das Gebäude ist in seiner Gesamtheit erhalten. Die Dacheindeckung scheint eines neueren Ursprungs zu sein. Das Mauerwerk weist teilweise Risse und kleine Schäden auf, kann jedoch unter Erhalt der Bausubstanz saniert werden. Die Stahlkonstruktion des Daches ist grundsätzlich intakt, der Sanierungsbedarf ist in Abhängigkeit weiterer Materialuntersuchungen und Berechnungen festzulegen. Die geringe Feuchte im Gebäudeinneren lässt auf eine dichte Dacheindeckung und damit geringe Schäden der Bausubstanz hoffen.

Aus statisch-konstruktiver Sicht wird ein Erhalt des Gebäudes unter Beibehaltung der Bausubstanz als möglich bewertet. Auch abfallwirtschaftlich sind keine schwerwiegenden Belastungen der Gebäudesubstanz zu verzeichnen.

2) Abfallmagazin: „Errichtet um 1910 im östlichen Teil des Geländes, dicht an den Gleisen der Kleinbahn. Im äußeren Erscheinungsbild wenig auffälliger Zweckbau, abgeschlossen durch pappgedecktes Satteldach mit Dachaufbau entlang der Firstlinie. Das Sichtziegelmauerwerk der Umfassungswände oberhalb des Sockels mit Verschalung aus senkrechten Bohlen versehen. Erschließung an der östlichen Giebelseite durch torartige Eingänge. Der Innenraum „basilikal“ aus zwei niedrigeren Seitenschiffen und einem höheren Mittelschiff bestehend. Die Holzkonstruktion der Bauzeit ist vollumfänglich marode und teilweise in sich zusammengefallen. Heute ist das Gebäude einsturzgefährdet. Im überhöhten Mittelteil reihen sich beidseitig unterhalb des Dachansatzes die Fenster zur Belichtung und Belüftung des Halleninneren. Nachträgliche Hallenerweiterung durch Stahlbetonstützen mit kniehohem, durchlaufendem Fundament aus ehemaliger Bestandsaußenwand.“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, BDLAM 2008)

Das Abfallmagazin besitzt einen rechteckigen Grundriss mit den Abmessungen ca. 78m x ca. 30m. Die Halle ist durch zwei Stützenreihen in 3 Schiffe geteilt, wobei das mittlere Schiff sowohl breiter als auch höher ist. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk und sind in Teilen in Stützenreihen aufgelöst. Die Dachkonstruktion und die Stützen sind in Holz ausgeführt. Die Stützen bestehen aus Doppel-Balken, die in regelmäßigen Abständen miteinander verbunden sind. Das Dach ist eine Fachwerkkonstruktion, die in Querrichtung zwischen den Außenwänden und über die Stützen spannt. Das Fachwerk wirkt in jedem Schiff für sich als Einfeldträger und besitzt keine Durchlaufträgerwirkung. Die Fügung der Elemente erfolgt durch eine Zangenkonstruktion.

In Längsrichtung liegen Balken auf der Fachwerkkonstruktion auf. Die Dacheindeckung erfolgt durch Holzbretter auf Sekundärträgern. Die Aussteifung des Gebäudes erfolgt in beide Richtungen über eine Rahmenwirkung des Tragwerks. Dazu sind in Quer- und Längsrichtung Rahmenecken durch zusätzliche Diagonalbalken ausgebildet.

Die Halle ist nur noch in Teilen vorhanden. Die Dacheindeckung fehlt auf mehr als der Hälfte der Fläche. Durch die freie Bewitterung weist die ungeschützte Holzkonstruktion Schäden auf. Materialuntersuchungen haben das Vorhandensein von Holz-Schwamm bestätigt. Die Standsicherheit der Halle ist im aktuellen Zustand nicht gegeben. Es lässt sich abschätzen, dass weitestgehend alle Holzbalken bei einem Erhalt der Halle auszutauschen wären. Aufgrund der filigranen Zangenkonstruktion würde dies einen kompletten Rückbau der Halle und Neuaufbau mit weitestgehend neuen Holzelemente bedeuten. Dabei wäre noch durch eine statische Berechnung zu überprüfen, ob die vorhandenen Knotenpunkte nach heutiger Normung überhaupt noch in den aktuellen Querschnittsabmessungen realisiert werden können. Dies ist nach augenscheinlicher Betrachtung zweifelhaft. Eine Änderung der Knotenpunkte (z.B. größere Querschnitte, Einsatz von Stahlblechen an den Außenseiten) würde das Erscheinungsbild und auch den Charakter der Konstruktion deutlich verändern.

Aus statisch-konstruktiver Sicht wird ein Erhalt des Gebäudes unter Beibehaltung der Baubsubstanz als nicht möglich bewertet. Ein Neuaufbau der identischen Konstruktion mit neuen Holzbalken wäre auf ihre Realisierung nach aktueller Norm zu prüfen und wird als kritisch bewertet.

Ergänzend muss auf die abfallwirtschaftliche Einordnung hingewiesen werden: Die Dachkonstruktion und Fenster sind als A IV Holz AS 17 02 04 beschrieben. Sie enthalten abfallwirtschaftlich gefährliche Stoffe enthalten oder sind durch gefährliche Stoffe verunreinigt. Ebenso sind teerhaltige Abfälle in Dachpappen, Fugenmassen als auch im verbliebenen Fußboden nachgewiesen, sowie Planasbest an der Decke im Anbau.

3) Drahhütte: „Die alte Drahhütte 1899 [ist] abgebrannt; der Neubau wurde vermutlich nach 1906 errichtet. Unter anderem wurde hier Geschossbleidraht hergestellt. Schlichter gelber Ziegelbau mit Kreuzverband im Doppelgiebel. Gliederung der Fassaden durch flachbogige Eisensprossenfenster in gestuften Gewänden (traufseitig zugesetzt). Torartige Eingänge an beiden Giebelseiten. Innen eine große zweischiffige Halle, überspannt von Holzbinderkonstruktion. Aus der Bauzeit blieben die mittlere Stützenreihe und der Unterzug aus Gusseisen erhalten.“ (BDLAM 2008).

Heute sind Teile des Daches abgebrannt und Teile des Mauerwerks eingestürzt, so dass größere Löcher in der Außenwand entstanden sind. Weitere Dachteile waren früher verglast und liegen nun frei.

Der zweischiffige Hauptteil der Drahhütte hat einen rechteckigen Grundriss mit ca. 35m Breite und einer Länge von ca. 65m. Die beiden Schiffe werden durch eine Stützenreihe mit über den Stützenkopf verlaufenden Stahlträgern getrennt, der Grundriss ist ansonsten stützenfrei. Die Außenwände sind in Mauerwerk errichtet. Die Dachkonstruktion besteht je Schiff aus einem Satteldach, dass als Kehlbalkendach in Holz und zusätzlich einem horizontalen Zugband in Stahl ausgeführt ist. Durch diese Konstruktionsweise werden Horizontalkräfte innerhalb der Struktur kurzgeschlossen und nur vertikale Auflagerkräfte übertragen. Über der Kehlbalkenkonstruktion sind Sekundär- und Tertiärträger als Holzbalken angeordnet, die Dacheindeckung besteht aus Holzbrettern. Die horizontale Aussteifung erfolgt über die Außenwände und die Scheibenwirkung der Dacheindeckung.

Die Anbauten an die Halle sind deutlich kleinräumiger und von der statisch-konstruktiven

Ausbildung unabhängig von der Hallenkonstruktion.

Das Gebäude ist grundsätzlich in seiner Gesamtheit erhalten. Die Mauerwerkswände weisen deutliche Schäden in Form von Rissen oder eingestürzten Wandabschnitten auf. Die Stahlkonstruktion weist deutliche Rostspuren auf. Es ist zu prüfen, ob der durch Korrosion reduzierte Restquerschnitt noch eine ausreichende Tragfähigkeit gemäß aktuellen Lastvorgaben besitzt. Die offensichtlichen Öffnungen in der Dacheindeckung sowie die vorgefundene Restfeuchte in der Halle belegen die aktuelle Undichtigkeit der Gebäudehülle. Dieser Zustand sowie die visuelle Beurteilung der Oberfläche der Holzbalken lassen erwarten, dass die Holzbalken nicht erhalten werden können, sondern vollständig ausgetauscht werden müssen. Aufgrund der statischen Unbestimmtheit der Kehlbalkenkonstruktion führt dies zu einem nahezu vollständigen Austausch der Dachkonstruktion. Die Stützen und Balken der Mittelreihe können – sofern der Querschnittsabtrag durch die Korrosion die notwendige Tragfähigkeit nicht überschritten hat, möglicherweise saniert und erhalten werden. Dies ist durch weitere Untersuchungen festzulegen.

Aus statisch-konstruktiver Sicht wird ein Erhalt des Gebäudes nur unter teilweiser Beibehaltung der Bausubstanz als möglich bewertet. Insbesondere die Dachkonstruktion als bestimmendes Konstruktionsmerkmal des Gebäudes wird mit großer Wahrscheinlichkeit nicht erhalten werden können. Hier muss ergänzend die abfallwirtschaftliche Bewertung herangezogen werden, die Dachkonstruktion und Holztore sind als A IV Holz AS 17 02 04 klassifiziert, ebenso sind teerhaltige Dachpappe mit Asbestfasern und Mineralwollen in den Rohrisolierungen im Gebäude abfallwirtschaftlich als gefährliche Abfälle verzeichnet.

4) Kurzwalmdach-Haus: Das Haus an der Altenhofer Straße liegt direkt nördlich der Fine und zeichnet sich durch sein Kurzwalmdach und seine Rundfenster an den Giebelseiten aus. Es fällt unter die Denkmalbereichssatzung der Messingwerksiedlung von 1995 und wird in der Satzung explizit miteinbezogen (Denkmalbereichssatzung Messingwerksiedlung 1995, S.1). Baujahr und Bauherr sind nicht bekannt. Äußerlich ist die Gebäudehülle und das Dach intakt, durch den hohen Grundwasserstand des naheliegenden Mühlengrabens, ist das Innere des Hauses jedoch hoher Feuchtigkeit ausgesetzt und in marodem, teilweise nicht begehbarem Zustand. Zudem ist die gesamte Dachkonstruktion erheblich mit Holzschutzmittel (Hylotox 59 (DDT, Lindan)) behandelt, was auf Lehmschüttungen des Gebäudes übergegangen ist. Infolgedessen wird im Zuge einer Sanierung ein Eingriff notwendig sein, der sich auf die Konstruktion und Struktur des Gebäudes auswirken könnte.

Weitere erhaltenswerte Gebäude:

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden können sich auch die nachfolgenden Gebäude für eine Erhaltung eignen, sollte die Bausubstanz sich als geeignet für eine Neunutzung erweisen.

Verwaltungsgebäude am Nordeingang: Das Haus liegt im nördlichen Teil des Grundstücks. Folgt man der alten nördlichen Einfahrt Richtung Süden, liegt es auf der rechten Seite. Es wurde als Verwaltungsgebäude und Telefonzentrale genutzt. Das Mauerwerk und das Dach erscheinen weitestgehend intakt. Dachstuhl und Dachschindeln sind abfallwirtschaftlich als belastet bewertet, die Grundsubstanz des Gebäudes ist jedoch gut erhalten.

Anbau Abfallmagazin (Tiegelfabrik): Der Anbau des Abfallmagazins ist distinktiv mit seinem kleinen Turm und dem verschachtelten Gebäude, zu dem auch ein quadratischer, wei-

ßer, mit Wellblech überdachter Anbau gehört. Besonders letzterer scheint in einem guten Zustand zu sein. Schlackesteine und -schüttungen im Erdgeschoss, Rohrisolierungen, Altholz und Dachpappe müssen nach abfallwirtschaftlichen Bestimmungen entsorgt werden.

Zinkhütte: Auf dem südlichen Grundstücksbereich zwischen Mühlengraben und Finowkanal steht das Gebäude der alten Zinkhütte. Das Gebäude ist in recht schlechtem Zustand, trotzdem sollte weiterhin geprüft werden, inwiefern hier eine Neunutzung in Frage kommt. Konstruktiv und abfallwirtschaftlich wird dies abzuwägen sein.

Für die Charakteristik des Altwerks sollten diese Gebäude aufgrund ihrer ortsprägenden Gestalt und auch hinsichtlich eines nachhaltigen Umgangs mit Bestandsbebauungen in die zukünftige Entwicklung einbezogen werden.



Abbildung 34: Eingang West Abfallmagazin



Abbildung 35: Drahhütte Südseite

3.3 Entwicklungsoptionen für die Baudenkmäler

Unter Einbeziehung des Denkmalschutzes soll ein neues Quartier geschaffen werden, das die industrielle, dichte Charakteristik des Messingwerks erhält und identitätsstiftende Gebäude erhält und umnutzt.

a) Knüppelgießhalle:

Der gute Zustand der Knüppelgießhallen ermöglicht eine Reihe von Nutzungen. Bei der Knüppelgießhalle handelt es sich um eine Industriegebäude, es verfügt also über keine nennenswerte Dämmung, die eine Wohnnutzung begünstigen würde. Hinzu kommen die Dimensionen der Knüppelgießhalle. Mit einer Länge von 53 m und einer Tiefe von 21 m erschwert die Halle eine ausreichende Belichtung für eine dauerhafte Wohnnutzung. Mit dem circa 18 m hohen Dach bietet die Halle sich für Nutzungen an, die viel Raum benötigen.

Untersucht werden mehrere Konzepte, die den markanten Charakter der Knüppelgießhalle weiterhin unterstreichen, z.B. temporäre Kunst- und Kulturnutzungen. Die Option, die Halle für die Einrichtung eines mehrstöckigen automatischen Parkhauses zu nutzen, würde bauliche Eingriffe in die Außenhülle minimieren und das große Volumen der Halle nutzen. Bei vollautomatischen Systemen kommt der „Parkplatz zum Fahrer“ – und muss nicht gesucht werden. Hierfür vorgesehene Übergabekabinen ermöglichen einfaches Ein- und Aussteigen und ersparen dem Nutzer komplizierte Manöviervorgänge. Die Fahrzeuge werden auf Parkplatten in das Regalsystem mittels eines Vertikallifts transportiert, sind hierdurch sicher geparkt und bleiben unberührt. Mit diesen Lösungen können je nach Fläche dutzende Fahrzeuge in Hochregalsystemen auf unterschiedlichen Parkebenen abgestellt werden. Übergangsweise wäre während der Bauphase des Quartiers auch eine Nutzung als Baustofflager für wiederverwendbare Materialien vom Messingwerk und / oder als Montagehalle für Holzrahmenmodule ggf. auch mit Strohdämmung denkbar. Ferner wird eine Nutzung als Quartiers-Energieproduktion (Erzeugung, Speicherung und Verbrauch regenerativer Energien) – sichtbar und besuchbar – untersucht. Mit solch einem Energie- und Zukunftsspeicher wird die Nachhaltigkeit im Quartier sichtbar, er sollte nicht nur das Energiesystem optimieren, sondern auch den Einwohnern und Besuchern einen neuen, attraktiven Ort für Lernen und Genießen bieten.

b) Abfallmagazin:

Durch den schlechten Zustand des Abfallmagazins und die marode Dachstruktur, bei der der größte Teil des Daches bereits eingestürzt ist, bietet es sich an, das Abfallmagazin als historische Struktur im öffentlichen Raum zu betrachten. Eine Möglichkeit wäre, das Abfallmagazin in einen Ruinenhof innerhalb des gesamten städtebaulichen Gefüges umzuwandeln, in dem durch einzelne Elemente die industrielle Charakteristik des Ortes hervorgehoben wird.

Es sollten Teile der alten Fassaden in einen neuen Gebäudekomplex übernommen oder die Gebäudeelemente, wie das breite Satteldach und seine Dimensionierung rein strukturell in einen Neubau übernommen werden. So würde weiterhin ein klarer Bezug zur industriellen Vergangenheit des Messingwerks hergestellt und gleichzeitig eine neue Nutzung ermöglicht.



Abbildung 36: Kurzwalmdachhaus an der Altenhofer Straße



Abbildung 37: Verwaltungsgebäude Messingwerk



Abbildung 38: Anbau Abfallmagazin Südseite



Abbildung 39: Anbau Abfallmagazin / Tiegelfabrik Nordseite

c) **Drahthütte:**

Die Drahthütte ist mit ihrer großen städtebaulichen Form und Unterteilung in Einzelhallen ein komplexes, ortsprägendes und zentrales Gebäude. Die defekten Dachstrukturen und Ziegel-Außenwände erschweren eine Sanierung. Die Figur der Drahthütte sollte jedoch in seiner Charakteristik erhalten bleiben. Für eine eventuelle Neunutzung des Gebäudes werden aber umfassende Sanierungsmaßnahmen und deutliche Eingriffe in das Gebäude notwendig sein, die grundsätzliche Machbarkeit wird geprüft.

Für die Sanierung der Drahthütte wäre eine ‚In-Fill‘ Strategie sinnvoll, bei der die Außenwände und die innere Struktur und die Dachform erhalten bzw. aufgenommen würden und entsprechende neue Einheiten in den Gebäudekomplex eingefügt würden. Die Höhe des Gebäudes begünstigt hier auch eine Wohnnutzung.

d) **Kurzwalmdach-Haus:**

Das Kurzwalmdach-Haus an der Altenhofer Straße kann gegebenenfalls als Wohnhaus neu genutzt werden. Durch die marode Innenstruktur des Gebäudes wird hier eine Kernsanierung notwendig. Das Gebäude steht vom Keller bis ins Erdgeschoss schon lange im Wasser, was der Grundsubstanz des Gebäudes deutlich geschadet hat. Eine Begehung der Umweltingenieure zur Untersuchung wurde aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen. Die Machbarkeit einer Umnutzung sowie des vollständigen Erhalts muss bauphysikalisch genau geprüft werden.

Verwaltungsgebäude am Nordeingang:

Das alte Verwaltungsgebäude im Norden des Messingwerks ist in einem recht guten Zustand und bietet sich von seinen Proportionen her für eine Wohnnutzung an. Mit seinen zwei Stockwerken und einer Breite von 8,5 m und einer Länge von 17 m, sind Nutzungen mit einem erhöhten Flächenbedarf ausgeschlossen. Das Gebäude bildet mit der Tiegelfabrik (Anbau Abfallmagazin) eine Torsituation zum Kernbereich des neuen Quartiers vom Norden aus.

Anbau Abfallmagazin (Tiegelfabrik) :

Der Anbau des Abfallmagazins schafft im Messingwerk eine Platzsituation mit einer interessanten und abwechslungsreichen Fassadengestaltung. Es bedarf erheblicher Sanierungsmaßnahmen, um das Gebäude nutzbar zu machen, auch wenn die Außenhülle des Gebäudes weitestgehend intakt ist. Die neuen Nutzungsmöglichkeiten wären vielfältig. Der Bestand des Anbaus kann zu Atelierwohnungen inkl. Arbeitsbereich umgenutzt werden. Vermutlich können aufgrund der Raumhöhe Einbauten, welche eine zweite Ebene im Geschoss ermöglichen, eingebracht werden. Denkbar sind auch andere Wohnangebote, auch in einer Mischung mit Büroräumen und / oder Nahversorgungsangeboten. Gerade letztere könnten sich dabei hin zum neuen Nachbarschaftsplatz vor der Tiegelfabrik und dem Abfallmagazins orientieren und so zu dessen Aufenthaltsqualität beitragen.

Zinkhütte:

Die Untersuchungen zur Zinkhütte sind noch nicht abgeschlossen. Auch hier wäre eine Weiternutzung im Sinne einer bestandsorientierten Planung gefunden wünschenswert. .

Die Zinkhütte ist der einzige Baukörper, der vom Finowkanal sichtbar ist. Der Ursprungsbau wurde über die Jahre überformt, referenziert jedoch immer noch an frühe moderne Industriearchitektur. Die großen Öffnungen zur Südseite und eine markante Innenraumorganisation ließen eine Grundrissrasterung und gute Unterteilbarkeit zu. Fünf bis sieben Atelierwohnungen je Etage wären denkbar, zugleich eine Erdschossnutzung für die Öffentlichkeit (Verweilen, Genießen, Café, Radwanderer) – architektonisch so strukturiert, dass eine Beziehung von Wasser und Quartier klarer möglich wird. Zudem wäre eine touristische Nutzung wie z.B. ein Bike – Hotel denkbar.



Abbildung 40: Zinkhütte, historische Aufnahme

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Bestandsbewertung – Stärken / Schwächen / Potenziale

Die starke Identität der angrenzenden Messingwerksiedlung, des Wasserturms und der Kupferhäuser sowie der grüne Treidelweg und der Finowkanal rahmen das historische gewachsene Messingwerkareal stark und betonen seine stadträumliche und architektonische Qualität. Das Messingwerk zeichnet sich durch seine industrielle Baustruktur mit einzelnen Baudenkmalern aus. Das dichte Hallenareal an der Altenhofer Straße und der Anbau des Abfallmagazins prägen neben den Baudenkmalern die Struktur und das Gesicht des Messingwerks (s. Kapitel 2.1).

Stärken

Das vorhandene städtebauliche Ensemble des Messingwerks und der Messingwerksiedlung ist bereits jetzt eine Qualität, die aufgegriffen und gestärkt werden soll. Eine weitere Besonderheit des Messingwerks ist die Lagegunst durch eine Vielzahl an Gewässern auf dem Gelände, so dem Mühlengraben, dem Walzwerkgraben und dem Lichterfelder Hauptgraben sowie dem angrenzenden Finowkanal. Ferner hat sich eine erhebliche Gehölzsukzession auf dem Gelände ausgebreitet. Der Baumbestand hat sich vor allem im nördlichen Bereich und südlich der Drahtütte erhöht und verdichtet, der eine gute Basis für neue Grün- und Erholungsflächen bietet.

Das Altwerk-Areal bietet damit ein starkes städtebauliches Ensemble – eingebettet in den gesamten Standort Finow-Messingwerk und gekennzeichnet durch Bauqualitäten in der Kulturlandschaft.

Schwächen

Durch das Brachliegen haben sich auch starke städtebauliche Missstände entwickelt und ein großer Teil der Gebäude inklusive der Baudenkmäler des Messingwerks sind marode oder nur noch Ruinen. Hinzu kommt der hohe Versiegelungsgrad des ehemaligen Industrieareals durch alte Betonflächen und alte Eisenbahnstrukturen. Zusätzlich ist das Gelände aufgrund seiner industriellen Vergangenheit von zahlreichen Verrohrungen durchzogen, die ebenfalls sehr sanierungsbedürftig sind. Die Altenhofer Straße und vor allem die Mühlenstraße setzen das Gelände einer gewissen Verkehrslärmbelastung aus. Die östliche Grenze des Geländes ist momentan durch eine Böschung und einen Zaun begrenzt, die den Zugang und die Wegbeziehungen mit dem angrenzenden Wald blockiert. Durch die industrielle Nutzung ist der Boden des Geländes kontaminiert.

Potenziale

Die Verlängerung der Erich-Steinfurth-Straße in das Messingwerk hinein bietet ein hohes Potenzial, um die Messingwerksiedlung mit dem geplanten Quartier „Neues Messingwerk Finow“ zu verknüpfen. Ebenso bietet die Nähe zum Finowkanal und dem Treidelweg das Potenzial, das Messingwerkareal an das zentrale Gewässer von Eberswalde und Finow und seine wichtigste Radinfrastruktur anzuschließen. Die westlich vom Messingwerk gelegene Parkanlage bietet ein weiteres Freiraumpotenzial in unmittelbarer Nachbarschaft. Mit dem Bau des neuen Quartiers würde auch eine Belebung dieser Parkanlage einhergehen, eine

bessere Nutzung der verbleibenden Altbauten westlich der Altenhofer Straße ermöglicht und damit der gesamte Bereich gestärkt werden.

Die Neunutzung der Baudenkmäler und der weiteren erhaltenswerten Altbauten sowie die Adaption der industriellen Bebauungsstruktur einschließlich der früheren Schornsteine bietet eine gute Grundstruktur, um eine einmalige städtebauliche Ordnung zu erzielen, in der wichtige öffentliche Räume durch eben diese Altbauten geprägt werden.

Der östliche Bereich des Grundstücks ist schon jetzt stark von Sukzessionshölzern und Ruderalpflanzen geprägt, die Teile der alten Eisenbahnstrukturen überwuchern. In dieser Fläche liegt ein doppeltes Potenzial. Es kann als großflächige Grünfläche genutzt werden, die sich vom Norden bis hinunter in den Süden des Messingwerks zieht, wo sie auf den Finowkanal stößt. Für eine Neunutzung bietet es sich auch an, den Lichterfelder Hauptgraben und den Walzwerkgraben auf der neuen Grünfläche zu bündeln und damit ein durchgehendes Gewässer zu schaffen, das beide Gräben und die vielen einzelnen vorhandenen Verrohrungen auf dem Gelände zu einem attraktiven Gewässer zusammenführt.

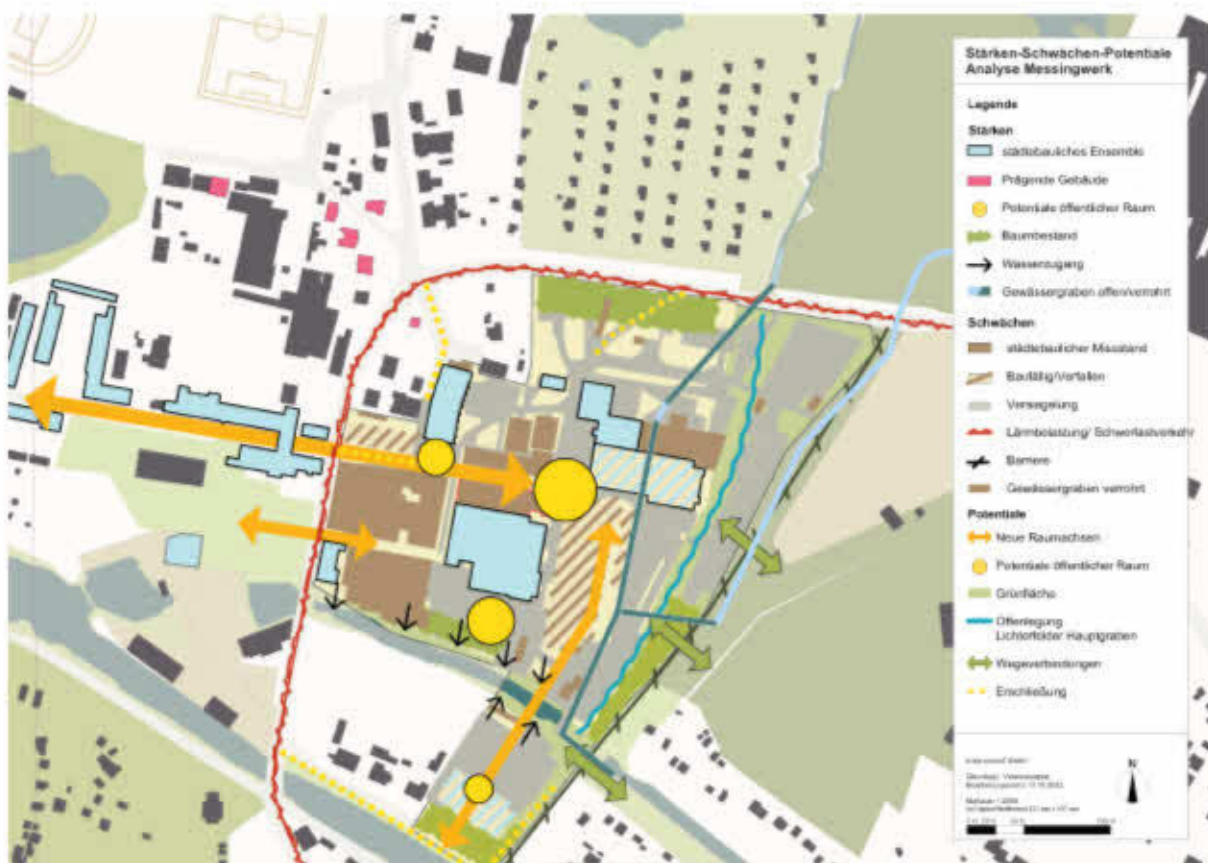


Abbildung 41: SWOT Messingwerk

4.2 Leitbild

Das Messingwerk am Standort Finow steht in der Industriegeschichte des Raumes Eberswalde für einen hohen Qualitätsanspruch mit Innovationen und internationaler Verflechtung. Die Neunutzung des Standortes soll die industrielle Geschichte aufnehmen und den hohen Qualitätsanspruch fortsetzen.

Das neue Messingwerk am Finowkanal als neues Wohnquartier soll Finow stärken. Soziale, ökologische, ökonomische baukulturelle Qualitäten sollen genutzt und gesichert werden. Dazu wurden folgende Ziele formuliert:

- Gemeinsam Wachsen
- Neue Nutzungen für ein starkes Finow
- Industrielles Erbe bewahren
- Grünes Rückgrat stärken
- Nachhaltige Baukultur fördern
- Platz für Menschen schaffen
- Unterschiedliche Wohnangebote bereitstellen
- Ökologisch und CO₂ –neutral entwickeln



Abbildung 42: Räumliches Leitbild

Gemeinsam Wachsen

Das Messingwerkgelände soll zusammen mit der bestehenden Messingwerksiedlung zu einem zusammenhängenden Quartier entwickelt werden.

Die Struktur und Fluchtlinien der Messingwerksiedlung und des Messingwerkparks werden im städtebaulichen Konzept des Neuen Messingwerks aufgenommen und fortgesetzt. Die Verlängerung der Erich-Steinfurth-Straße in das Messingwerk-Quartier hinein soll dabei eine neue, einladende Eingangssituation schaffen und bestehende Raumachsen fortsetzen.

Eine weitere Eingangssituation ins neue Quartier wird auf der Höhe des Messingwerk-Parks geschaffen. Messingwerksiedlung und das Neue Messingwerk sollen damit ein neues Gesamtensemble bilden und eng miteinander verflochten sein.

Neue Nutzungen für ein starkes Finow

Innerhalb des Stadtteiles Finow soll das Quartier Messingwerk und -siedlung neben der Wohnfunktion ergänzende Funktionen im Bereich Kultur, Freizeit und Arbeiten aufnehmen. Zentrenrelevante Funktionen sollen auf das Zentrum Finow konzentriert bleiben. Mit den zusätzlichen Einwohnern der neuen Messingwerknachbarschaft soll das Zentrum Finow gestärkt werden.

Neben der hauptsächlichen Wohnnutzung wird es im Neuen Messingwerk Angebote zur Nahversorgung geben. Vorgesehen sind auch gastronomische Angebote, um die touristische Nutzung des Treidelweges zu stärken, ohne dabei in eine Konkurrenz zum Finower Zentrum zu treten, das durch die Nachfrage der neuen Einwohnerschaft weiter gestärkt werden soll.

Im Neuen Messingwerk soll es auch Platz für kleinere gewerbliche Nutzungen und Büroräume geben.

Industrielles Erbe bewahren

Die baulichen Strukturen und Besonderheiten des brachliegenden Messingwerkes sollen für die Entwicklung der neuen Nachbarschaft identitäts- und charakterbildend sein.

Das Messingwerk als alter Industrieort besticht durch seine vielfältige und traditionsreiche Geschichte. Diese Geschichte manifestiert sich in den heute übrig gebliebenen Industriehallen und -gebäuden. Dieses industrielle Erbe soll im Neuen Messingwerk abgebildet werden und mit Neuem zu einem konsistenten Gesamtquartier zusammengefügt werden.

Die Knüppelgießhalle, die Drahhütte, das Kurzwalmdach-Haus, der Anbau des Abfallmagazins und das Verwaltungsgebäude des Messingwerks sollen neugenutzt und soweit möglich saniert werden. Das Abfallmagazin soll in seiner Grundstruktur erhalten bleiben, als industrielles Denkmal in der neuen Planung aufgenommen und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Grünes Rückgrat Finowkanal stärken

Die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des Messingwerkgeländes soll sich zum Grünraum des Finowkanales öffnen und attraktive öffentliche Räume in Verknüpfung mit diesem bilden.

Auf dem Gelände wird im Osten ein grünes Rückgrat von Norden nach Süden verlaufen, um das Neue Messingwerk mit dem Finowkanal zu verbinden. Der Grünraum wird aus einer durchgehenden Anlage bestehen, die von der Mühlenstraße bis hinunter zum Finowkanal führen wird.

Im Neuen Messingwerk werden für die zukünftigen Einwohnenden qualifizierte Frei- und Grünflächen entstehen. In Ergänzung mit dem Messingwerkpark, der das Mittelstück zwischen Messingwerksiedlung und Neuem Messingwerk bildet, werden auch die Anwohnenden der Umgebung von den neuen Frei- und Grünflächen profitieren. Der Zugang zum Quartier wird offen gestaltet und öffentlich durchgängig sein.

Wo es möglich ist, sollen Lichterfelder Hauptgraben und Walzwerkgraben miteinander verbunden und offengelegt werden, um die grüne Infrastruktur im Neuen Messingwerk mit blauer Infrastruktur zu ergänzen

Nachhaltige Baukultur fördern

Die denkmalgeschützten Altbauten des Messingwerkes werden unter Bewahrung ihrer architektonischen Besonderheiten saniert, ergänzt und neugenutzt. Je nach baulichem Zustand kann eine Neunutzung als Ruine, als In-Fill in die bestehende Gebäudekubatur oder als sanierter Altbau erfolgen.

Eine qualifizierte landschaftsarchitektonische Gestaltung der öffentlichen Räume sowie der privaten und gemeinschaftlichen Freiräume ergänzt die hochwertige Architektur der Denkmalensemble und der Neubauten.

Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, bei öffentlich zugänglichen Einrichtungen sowie in einem angemessenen Teil des Wohnungsbaus ist Bestandteil der Gesamtkonzeption.

Die Beteiligung der Bevölkerung am Entwicklungsverfahren ist integrierter Bestandteil der Projektentwicklung.

Durch die Altlastensanierung wird eine erhebliche Verbesserung der Bodenqualitäten erreicht. Die Neunutzung des Areals wird auch umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen umfassen. Mit den neuen Grün- und Freiräumen werden auch neue Räume für Flora, Fauna und Artenvielfalt geschaffen.

Platz für Menschen schaffen

Die neue Nachbarschaft soll verkehrsarm eingerichtet werden. Straßen und Platzräume werden für die Öffentlichkeit geschaffen, auch wenn diese ggf. als „private Verkehrsflächen“ klassifiziert werden. Die Straßen- und Platzräume werden als gemischte Verkehrsflächen angelegt, die zum Aufenthalt und Spielen einladen, über die jedoch auch die Erschließung und Versorgung gesichert wird.

PKW-Stellplätze sollen im Regelfall zentral organisiert und unter den Gebäuden sowie zwischen den Gebäuden verbleiben. Ergänzend könnte optional in der Knüppelgiesshalle (z.B. ein automatisches Parksystem eingerichtet werden. Vorgartenzonen und rückseitige Freiflächen sollen von Kfz.-Stellplätzen freigehalten werden. Im öffentlichen Raum sollen nur in Ausnahmefällen Kfz.-Stellplätze eingerichtet werden (Behinderten Parken, Car-Sharing).

Das Neue Messingwerk soll ein Ort für Menschen werden. Dafür wird eine Abfolge von öffentlichen Räumen und Plätzen geschaffen, die viel Platz für Aufenthalt, Bewegung und Spiel bieten.

Das Quartier kann bedarfsabhängig auch eine Kita erhalten. Diese könnte z.B. in die Grundstruktur des Abfallmagazins integriert werden und zeit- und kindgerechte Neubauqualitäten erhalten. Die Einrichtung von Spielplätzen für verschiedene Altersgruppen bildet einen wichtigen Bestandteil der Entwicklung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Grünflächen und des öffentlichen Raumes.

Unterschiedliche Wohnangebote schaffen

Der Wohnungsneubau soll zu einem relevanten Anteil im Segment *kostengünstiger und bezahlbarer Wohnungsbau* liegen. Das Wohnungsangebot soll vom Reihnhaus / Townhouse, Stadtvillen bis zum vielfältigen Geschosswohnungsbau mit verschiedenen Wohnungsgrößen reichen. Insgesamt sollen verschiedene Einkommensgruppen, Lebensmodelle und Haushaltsgrößen angesprochen werden. Eigentumsbildung für junge Familien soll innerhalb des Vorhabens integriert werden.

Ökologisch und CO²-neutral entwickeln

Soweit es im Rahmen der Wasserschutzzzone möglich ist, soll Niederschlagswasser auffangen, gesammelt und sukzessive versickert werden, so dass keine künstliche Bewässerung in Trockenzeiten erforderlich wird und der Wasserhaushalt stabilisiert wird. So sind zum Teil Gründächer, wasserdurchlässiger Aufbau der Befestigung von Straßen, Wegen und Plätzen, Einrichtung von Rigolen oder Zisternen vorgesehen.

Das gesamte Vorhaben soll weitestgehend CO² arm oder neutral werden. Es soll geprüft werden, inwiefern Pilotprojekte gemeinsam mit der Hochschule für Nachhaltigkeit Eberswalde und lokalen Firmen mit Schwerpunkten auf Nachhaltigkeit in das Vorhaben integriert werden können, z.B. im Bereich Holzbau.

In Abstimmung mit den lokalen Versorgungsträgern soll eine regionale Energieversorgung eingerichtet werden.

4.3 Städtebauliches Konzept

Aufbauend auf den Grundsätzen des räumlichen Leitbilds wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Kerngedanke ist eine eher städtische Dichte und Raumbildung im Kern des Quartiers und eine Öffnung zum angrenzenden Landschaftsraum am Rand. Das Konzept integriert die denkmalgeschützten Gebäude und weitere erhaltenswerte Altbauten. Der historische Grundriss der Gesamtanlage bildet eine weitere Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, in das neue Wohnbautypologien sowie die neu zu nutzenden Altbauten eingebettet sind. In Anlehnung an die Höhe der Bestandsgebäude soll die Neubebauung zwei- bis dreigeschossig, teilweise plus Staffelgeschoss errichtet werden. Die räumliche Beziehung zur Messingwerksiedlung wird mit der Fortsetzung der Erich-Steinfurth Straße hinein ins Neue Messingwerk Quartier aufgenommen, die eine zentrale Achse mit zwei Plätzen bildet. Die zweite Hauptachse des Quartiers führt von der nördlichen Mühlenstraße bis zum südlich gelegenen Mühlengraben, deren Verlauf die existierende Kurve und Zufahrt im Norden aufgreift. Insgesamt werden drei besondere öffentliche Plätze im Quartier geschaffen, die als Quartiers- und Nachbarschaftsplätze unterschiedliche Rollen erfüllen.

Ein hoher Anspruch sowie eine hohe Qualität sollen die Freiraumgestaltung prägen. Neben den genannten Quartiers- und Nachbarschaftsplätzen sollen auch die Straßenräume als Aufenthaltsräume für die Bewohner ausgelegt werden.

Der Grünraum östlich des neuen Quartiers wird als zugänglicher Landschaftsraum gestaltet, wobei auch die zu prüfende Freilegung des Lichterfelder Hauptgrabens eine wichtige Rolle spielen wird. Dieser Grünraum sowie weitere entlang des Finowkanals und des Mühlengrabens und der bestehende östlich gelegenen Messingwerk-Park rahmen das neue Quartier und bilden dabei auch eine Abfolge öffentlicher Grünräume, die nicht nur für die Bewohner des Messingwerkes und der Messingwerksiedlung wichtig sind, sondern deren Einzugsgebiet darüber hinaus geht. Hierfür steht auch eine Einbindung des übergeordneten Treidelweges in die gesamte Freiraumplanung.

Diese öffentlichen Grünräume und ihre Gewässer haben auch eine besondere Bedeutung für die siedlungsklimatischen Bedingungen, die es für die Neunutzung des Altwerkes als Wohnquartier durch die Verknüpfung der öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Freiflächen zu nutzen gilt.

Verschiedene Spielplatz- und Trimm-Dich-Angebote sollen das Quartier für alle Generationen interessant machen. Die Rahmenplanung sieht einen landschaftlich geprägten ‚Abenteuerspielplatz‘ im nördlichen Bereich der östlichen öffentlichen Grünzone (südlich der Mühlenstraße, am Lichterfelder Hauptgraben) vor. Nördlich des Abfallmagazines soll ein weiterer öffentlicher (oder öffentlich zugänglicher) Spielplatz innerhalb des Quartieres eingerichtet werden, der vorrangig für kleinere Kinder geeignet sein soll. Neben diesen öffentlichen Spielplätzen wird in jedem Baufeld ein privater / gemeinschaftlicher Spielplatz angelegt, der jeweils auch von kleineren Kindern direkt von der Wohnung aus erreichbar ist, ohne das geschützte gemeinschaftliche Wohnumfeld zu verlassen.

Diese landschaftsarchitektonischen und -planerischen Vorüberlegungen werden innerhalb der weiteren Projektentwicklung unter Einbeziehung der Ergebnisse der laufenden Arten- und Umwelterhebungen und durch die Einbindung von Landschaftsarchitekten weiterentwickelt.



Abbildung 43: Städtebaulicher Entwurf Messingwerk

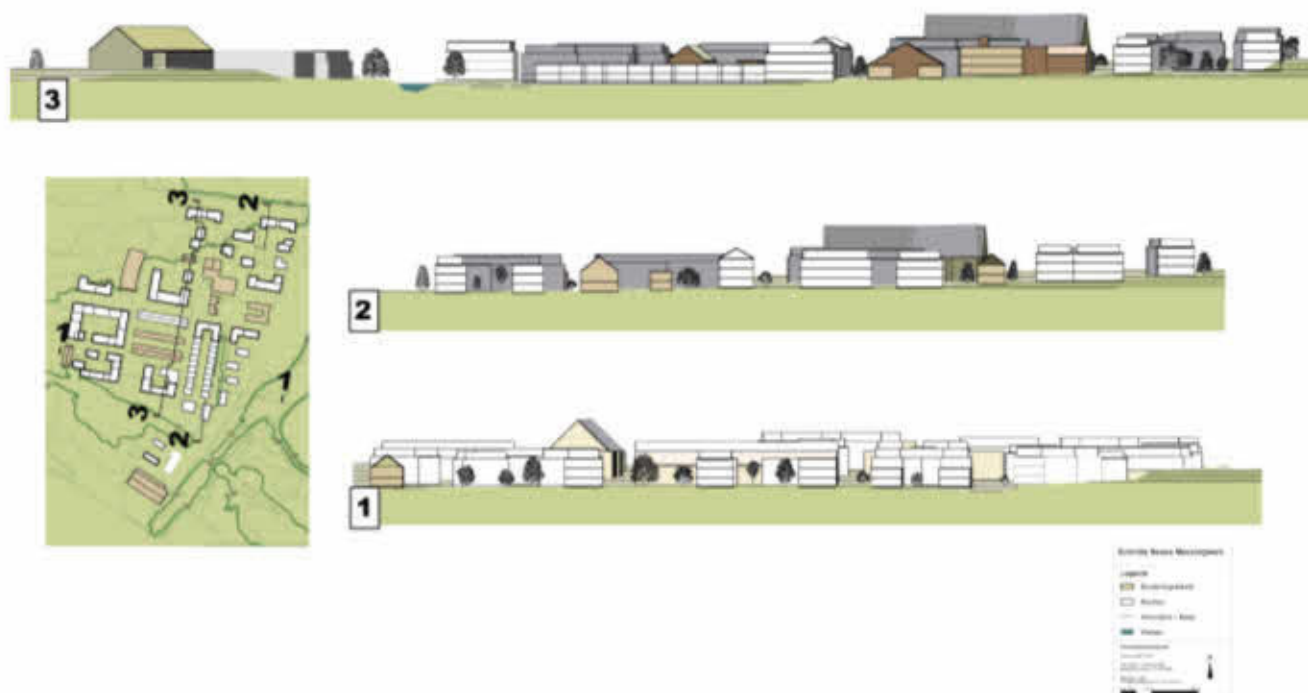


Abbildung 44: Städtebauliche Schnitte Messingwerk

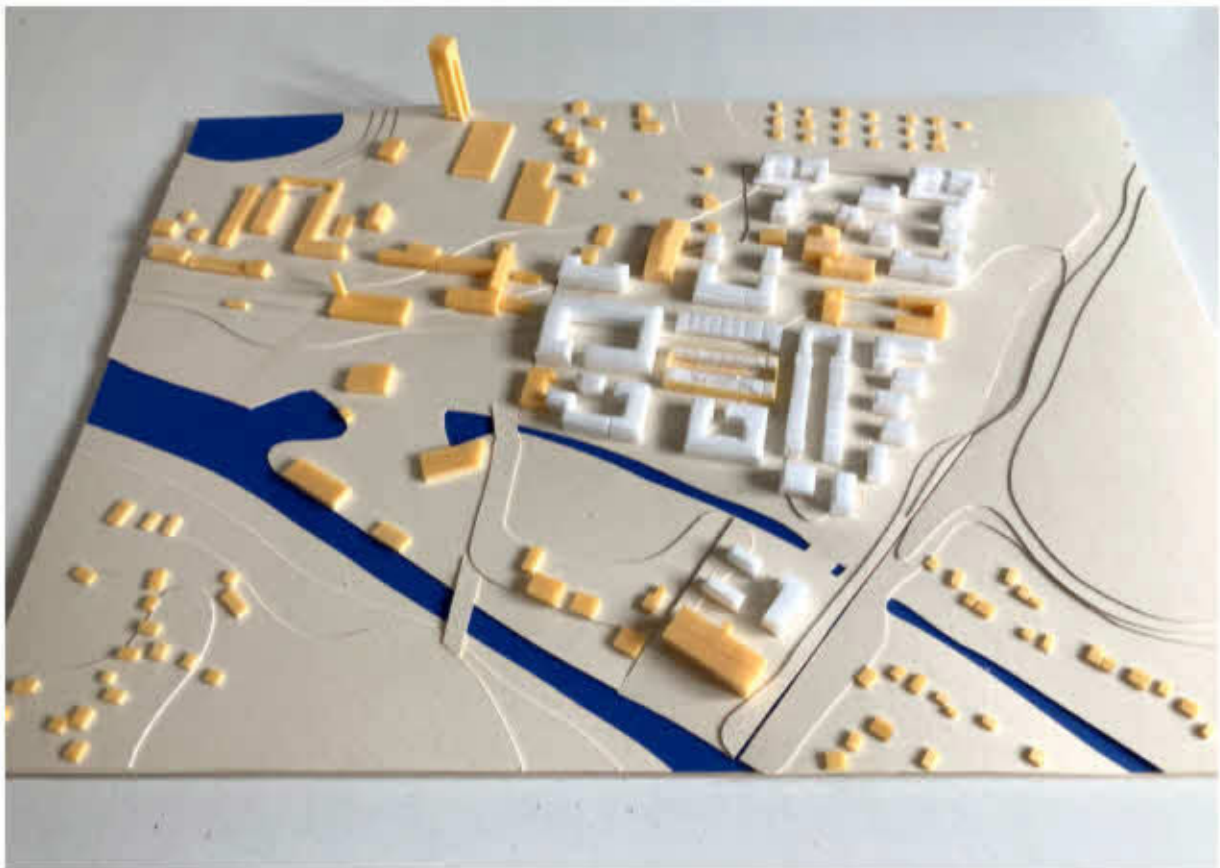


Abbildung 45: Städtebauliches Arbeitsmodell Messingwerk, Maßstab 1 : 1.000



Abbildung 46: Bestand und Neubau



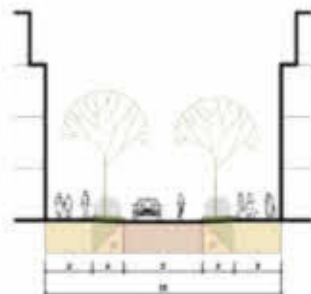
Abbildung 47: Schwarzplan städtebaulicher Entwurf und Umgebung



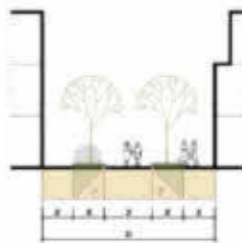
Abbildung 48: Entwurf öffentliche Räume und Schnitte

Straßenschnitte

Haupterschließungsstraße, verkehrsberuhigt
mit separaten Fahrstreifen
1-1



Erschließungsstraße, verkehrsberuhigt
mit separaten Fahrstreifen
2-2



Mischverkehrsfäche 3-3

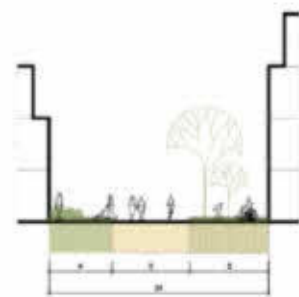


Abbildung 49: Straßenschnitte Messingwerk

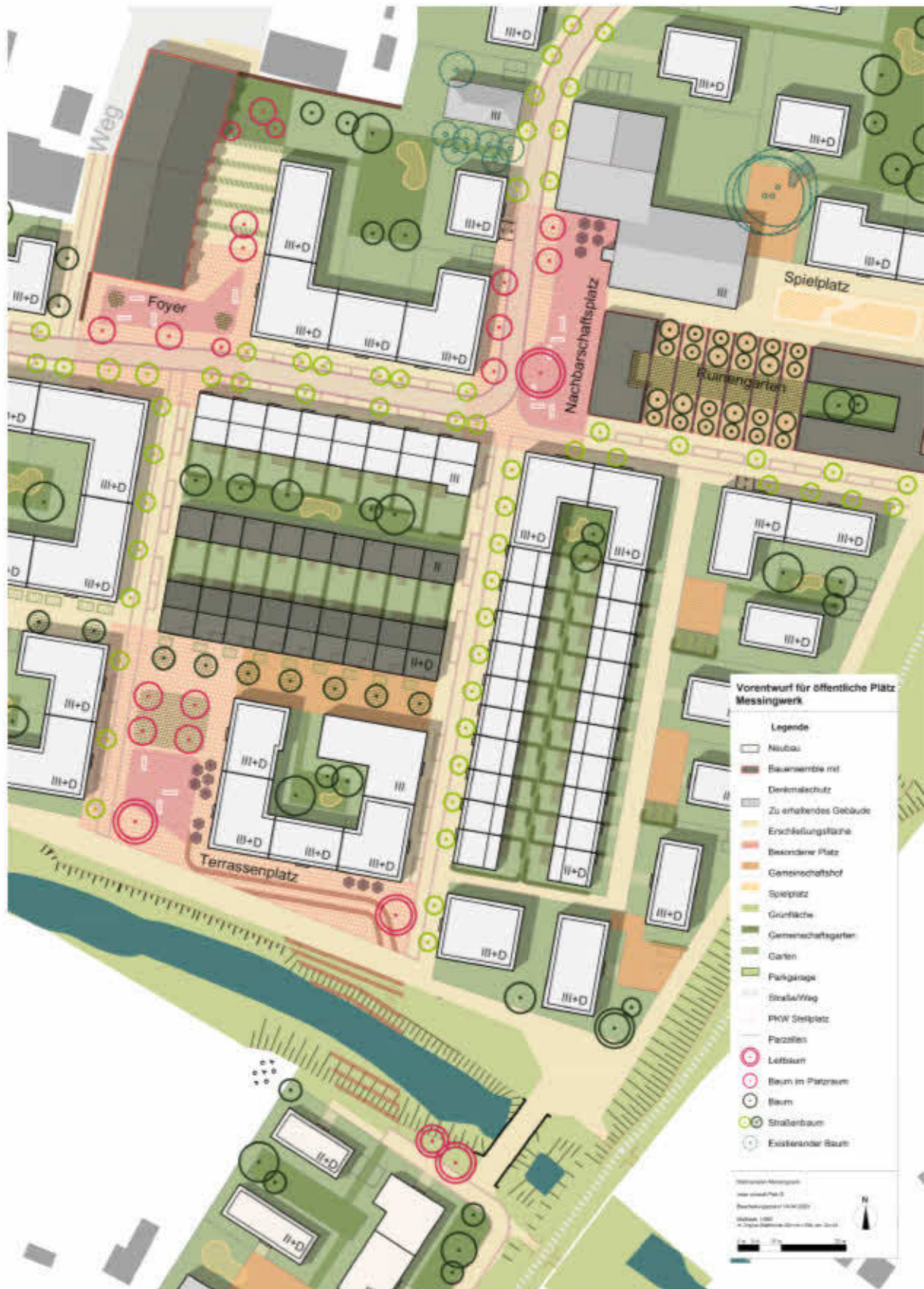


Abbildung 50: Vorentwurf öffentlicher Plätze

Die Nutzungen im Neuen Messingwerk richten sich primär auf das Wohnen, sollen aber durch Angebote der Nahversorgung, zum Arbeiten, für Gastronomie sowie Kunst und Kultur ergänzt werden. Diese ergänzenden Nutzungen sollen insbesondere in den Altbauten integriert werden.

Der südliche Teil der Knüppelgießhalle kann als automatisches Parkhaus genutzt werden. Das automatische Parkhaus könnte auf mindestens sechs Ebenen operieren und einen Teil der Stellplatzversorgung im Neuen Messingwerk übernehmen. Die dafür notwendigen Baumaßnahmen sind reversibel und lassen damit Raum für andere zukünftig Nutzungen, sollten sich die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner des Neuen Messingwerks ändern.

Mit unterschiedlichen Wohnungsbautypen soll ein diversifiziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. Diese Typen unterscheiden sich hinsichtlich der Ausgestaltung der möglichen Wohnungsgrundrisse und der adressierten Zielgruppen voneinander. Von barrierefreien Wohnungen, kostengünstigen Geschosswohnungen, hochwertigen Mehrfamilienhäusern bis hin zu Einfamilienhäusern als Townhouses, soll ein attraktives und vielfältiges Angebot für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Neuen Messingwerk-Quartiers angeboten werden.

Vornehmlich geprägt durch Mietwohnungsbau, sollen im Messingwerk vielfältige Lebenskonzepte und Wohnbedürfnisse ihren Raum finden. Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschossen bildet 1-Raum- bis 5 Raumwohnungen – von Single Apartments bis hin zu größeren Familienwohnungen oder Wohngemeinschaften ab. Sie sollen vielmals barrierefrei, von ca. 30 m² bis etwa 100 m², teilweise auch größer sein.

Auch freistehende Mehrfamilienhäuser mit Balkonen und / oder Dachterrassen, Townhouses und Reihenhäuser mit rückseitigem Gartenanteil, z.T. mit Gartenhäusern für die 2. oder 3. Generation bis hin zu eher kleinstädtischen Mehrfamilienhäusern finden in sich in der neuen Messingwerkstruktur wieder.

Am südlichen Terrassenplatz ist ein Hofhaus angedacht, das in mit der Innenhofsituation einen interessanten Kommunikations- und Aufenthaltsraum für die Hausgemeinschaft bilden. Das Hofhaus eignet sich besonders für Sonderwohnformen wie Seniorenwohnen in den oberen Etagen. Im Erdgeschoss könnten Gemeinbedarfseinrichtungen, medizinische Nutzung oder auch ein Café oder Ähnliches eingerichtet werden. Vereinzelt werden hochwertige Loftwohnungen, familiengerechte Maisonette-Wohnungen mit Gartenzugang, große Dachgeschossausbauten mit Dachterrasse abgebildet, die das Wohnraumangebot ergänzen sollen. Ebenso sollen Atelierwohnungen Teil des Areals werden.

Insgesamt ist die Errichtung von gut 400 Wohneinheiten vorgesehen. Ergänzend sollen auch kleine Versorgungseinrichtungen, Büroflächen in überschaubarem Umfang, insbesondere für Co-Working-Arbeitsplätze für die Bewohner, kleinteilige Flächen für Praxen und Ateliers sowie Flächen für ein Café, ein Restaurant, eine Bike-and-Breakfast-Pension, eine Kita und ähnliche Angebote integriert werden.

Die Abstandsflächen nach der Brandenburger Bauordnung werden im städtebaulichen Konzept eingehalten. Kleinere Abweichungen und Überlappungen der Abstände befinden sich im südlichen Bereich des Quartiers. Zu beachten sind die Abstandsflächen von gegenüberliegenden Stirnseiten unterschiedlicher Gebäude, an denen durch reduzierte Abstandsflächen keine dauerhaften Aufenthaltsräume untergebracht werden dürfen.

Das Maß der baulichen Nutzung des Neuen Messingwerk Finows weist eine GRZ von 0,27 und eine GFZ von 0,85 auf die Gesamtfläche bezogen auf, die BGF beträgt 66.443 m². Zur

Berechnung der BGF wurde bei Gebäuden mit drei Stockwerken plus Staffelgeschoss die Bruttogrundfläche mit dem Multiplikator $3, \overline{6}$ multipliziert.

Das Neue Quartier ist in 7 Baufelder unterteilt, für die sich eine durchschnittliche GRZ von 0,47 und eine durchschnittliche GFZ von 1,41 errechnet, wobei gerade das kleine Baufeld 1 eine besonders hohe Dichte aufgrund der städtebaulichen Situation aufweist.

Der Versiegelungsgrad des Geländes ist momentan sehr hoch und wird durch die Neunutzung reduziert.

Die Neunutzung des Areals wird in mehreren Schritten erfolgen, wobei auch Zwischennutzungen für einige der Altbauten denkbar sind. Insofern stellen die hier genannten GRZ-, GFZ- und BGF-Werte eine Orientierung dar, die als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes dienen.

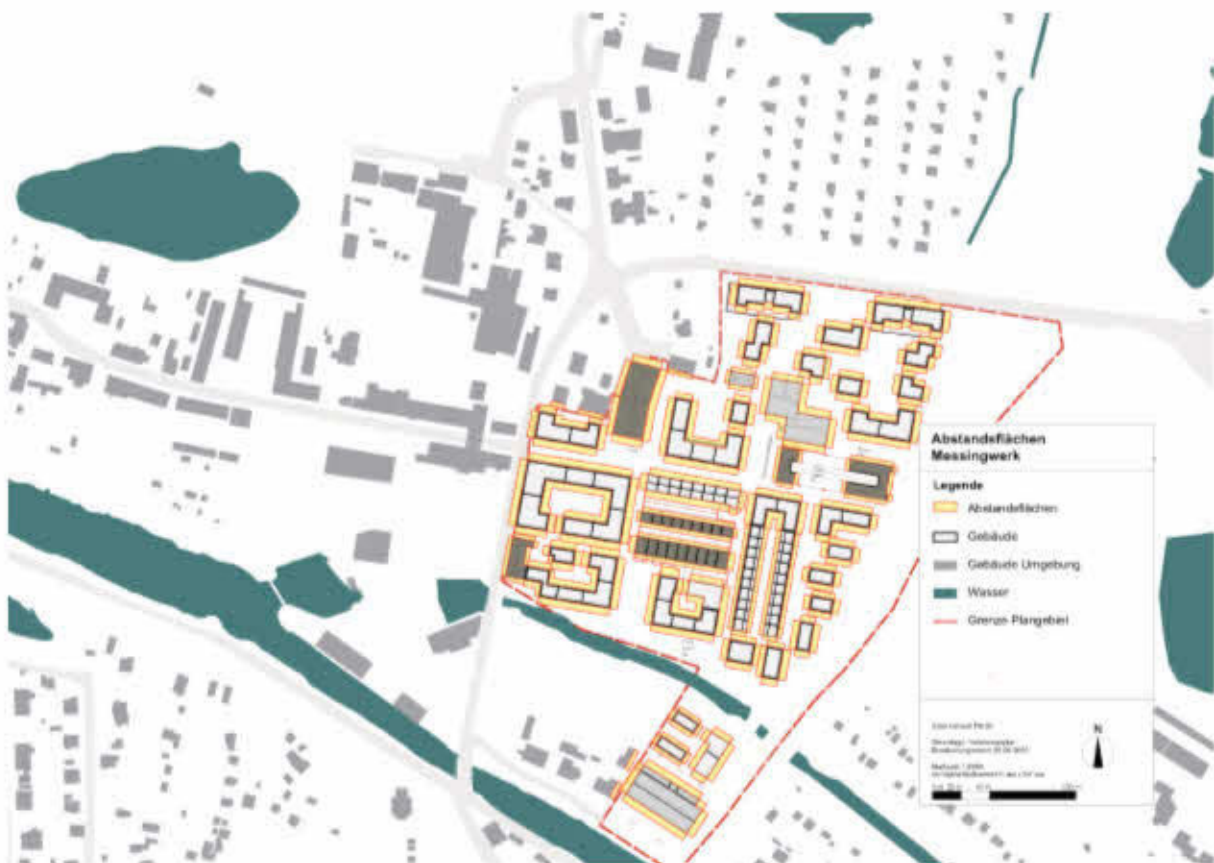


Abbildung 51: Abstandflächen



Abbildung 52: Baufelder und Bebauungsdichte

4.4 Erschließung, Versorgung, Mobilität und Parken, Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

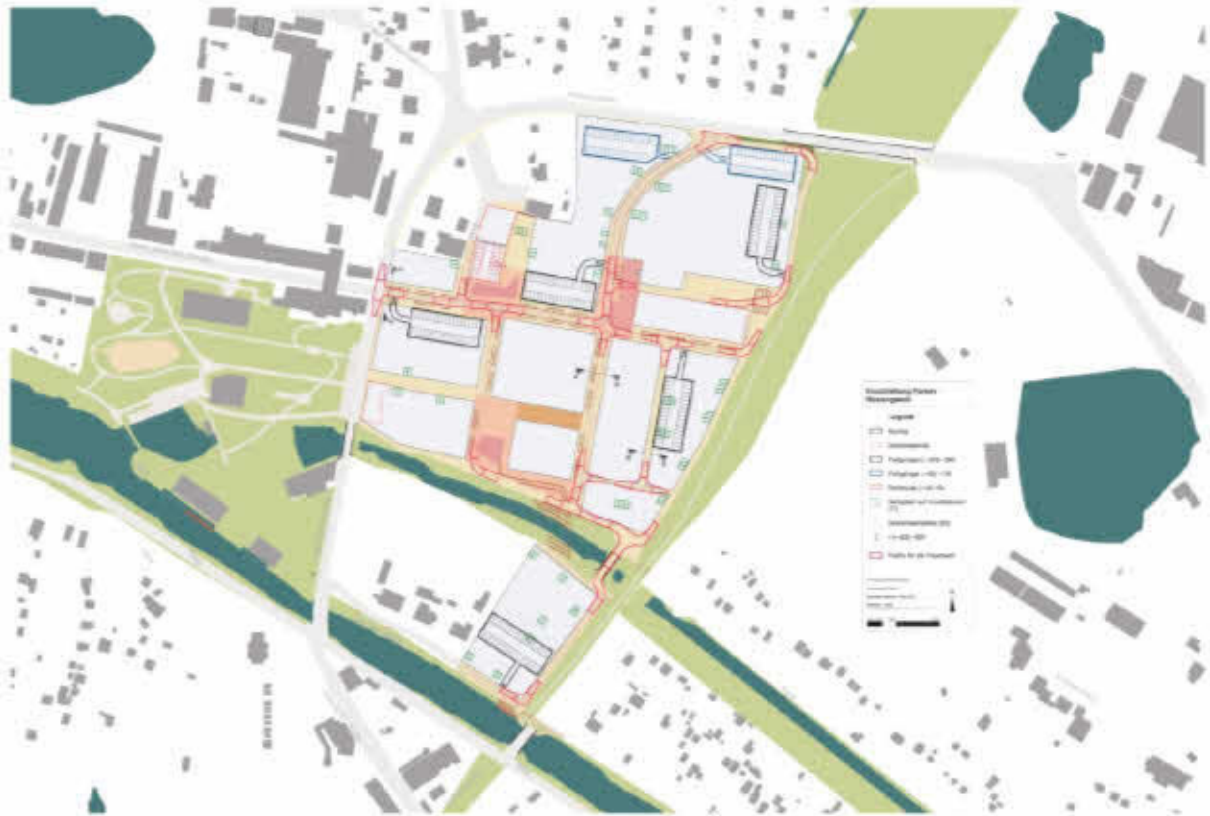


Abbildung 53: Erschließung und Parken Messingwerk
(Tiefgarage im Süden in der dargestellten Position, wenn die Zinkhütte nicht erhalten werden kann.)

Die Erschließung des Quartiers wird durch zwei Hauptzugangsstraßen an der Altenhofer und an der Mühlenstraße gesichert. Zusätzlich wird es eine untergeordnete Zufahrt am südlichen Ende des Plangebiets geben, dass an die Straße „Am Treidelweg“ anschließt. Westlich der Knüppelgießhalle besteht eine weitere Erschließungsmöglichkeit.

Innerhalb des Quartiers wird ausschließlich Quell- und Zielverkehr vorliegen. Um die Belastung durch diesen Anwohnendenverkehr möglichst gering zu halten, sollen die Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten möglichst am Rand des Quartiers eingerichtet werden. Durch Car-Sharing Angebote sowie Leihmöglichkeiten für Fahrräder und Pedelecs sollen Alternativen zur Nutzung des eigenen Autos integriert werden. Eine Takterhöhung der Bus-Linie 864 ist erstrebenswert, um die ÖPNV-Anbindung attraktiver zu machen. Dies und mögliche weitere Maßnahmen für ein besseres ÖPNV-Angebot sind gemeinsam mit der Barnimer Busgesellschaft (BBG) zu prüfen.

Aufgrund der Lage des Neuen Messingwerks wird das Auto für die Anwohnenden auch in absehbarer Zeit eine wichtige Rolle einnehmen, auch wenn hier ein möglichst verkehrsarmes Quartier neu eingerichtet werden soll. Um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu sichern, sollen die notwendigen Stellplätze zu einem großen Teil in unterirdischen Mittelgaragen untergebracht werden. Zur Kapazitätserhöhung und zur optimalen Platznutzung wäre dabei die Einrichtung von Duplex-Garagen möglich. Weitere Stellplätze wird es zwischen den Häusern, in den Häusern (z.B. in Form von integrierten Garagen) und zu einem kleinen Teil im Straßenraum geben. Diese Stellplätze sollen vorrangig für mobilitätseingeschränkte

Personen, Lieferverkehr und Car-Sharing angeboten werden. Zusätzliche Stellplatzangebote können durch die Einrichtung eines mechanischen Parkhauses in der Knüppelgießhalle eingerichtet werden.

Vorgartenbereiche und innenliegende Freiflächen der Baufelder sollen nicht mit Stellplätzen besetzt werden.

Das gesamte Quartier soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden. Die Straßengestaltung soll weitestgehend barrierefrei erfolgen. In den Haupteerschließungsstraßen soll die Trennung zwischen Gehweg und Fahrbahn durch einen niedrigen Absatz und unterschiedliche Materialien erfolgen. Die weiteren Erschließungsstraßen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden.

Nachweis erforderlicher und möglicher Kfz. Stellplätze

Art der Kfz. Stellplätze	Anzahl Stellplätze	mit Duplex-Garage
5 Tiefgaragen < 1.000 m ² mit je 36 / 72 Stellplätzen	180	360
Parkgaragen (unter Wohnungstyp 1)	68	136
Parkhaus Knüppelgießhalle	ca. 100	ca. 100
auf privaten Grundstücken	77	77
im Straßenraum	60	60
Summe	ca. 485	ca. 733

Wenn die Tiefgaragen und Parkgaragen mit Duplex-Garagen ausgestattet werden, erhöht sich die Gesamtkapazität entsprechend vorliegender Rahmenplanung auf ca. 733 Stellplätze. Der Bedarf an Stellplätzen ist damit im Neuen Messingwerk mehr als gedeckt. Ein verbindlicher Stellplatzschlüssel wird im aufzustellenden Bebauungsplan definiert. Langfristiges Ziel soll es sein, die Stellplatzzahl im Quartier zu reduzieren. Dafür muss jedoch zuerst die Mobilität der Einwohnerinnen und Einwohner des Neue Messingwerks durch ausgleichende Maßnahmen sichergestellt werden.

Die Erreichbarkeit aller Baugrundstücke durch Rettungsfahrzeuge wird sichergestellt.

5 PLANUNGSVERFAHREN

Am 06.12.2022 wurde der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt der Stadt Eberswalde erstmals über das Vorhaben informiert. Dabei wurden auch die wichtigsten Ziele des Vorhabens vorgestellt. Am 13.06.2023 wurden die wichtigsten Inhalte der vorliegenden Rahmenplanung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt vorgestellt und diskutiert.

Nach der vorgesehenen Fassung des Aufstellungsbeschlusses für den erforderlichen Bebauungsplan soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden. Dies soll anhand der vorliegenden Rahmenplanung erfolgen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ausgearbeitet. Die Arbeiten dazu haben bereits begonnen und erste Erkenntnisse daraus sind in die vorliegende Rahmenplanung eingeflossen.

Eine detaillierte Untersuchung der vorliegenden Altlasten ist bereits erfolgt. Zur Zeit wird ein Konzept zum Umgang mit den Altlasten ausgearbeitet, deren Ergebnisse in den auszuarbeitenden Entwurf zum Bebauungsplan integriert werden.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungen wird auch geklärt, welche weiteren Gutachten erforderlich sind.

Mit der Vorlage des Umweltberichtes und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und aller weiterer erforderlichen Gutachten soll der Entwurf des Bebauungsplanes 2024 vorgelegt werden und sodann in die förmliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gegeben werden.

Im Zuge der anstehenden Änderungen des Flächennutzungsplanes Eberswalde soll auch die Ausweisung des Planungsgebietes geändert werden. Die Fläche, die im Flächennutzungsplan zur Zeit als Sonderbaufläche ausgewiesen ist, soll als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Im Bebauungsplan sollen die entsprechenden Baufelder dann als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen werden.

Vor der Fassung des Satzungsbeschlusses wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Eberswalde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

6 QUELLENVERZEICHNIS

Beurteilung des Denkmals – Messingwerk, Fabrikhallen auf dem Gelände des Altwerks. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (BDLAM). 2008. Wünsdorf.

Das Messingwerk und seine Lebensader – Eine Dokumentation zur Ausstellung, Regionalmuseum Finow Wasserturm.

Denkmalbereichssatzung Messingwerksiedlung. Stadt Eberswalde. 1995. Eberswalde. Zugriff auf: <https://www.eberswalde.de/start/rathaus-ortsrecht/rathaus-von-a-z/anliegen/denkmalenschutz> (09.05.2023).

Einzelhandelszentrenkonzept der Stadt Eberswalde - Fortschreibung 2010 auf der Grundlage des von der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2007 beschlossenen EZK Stadt Eberswalde. Stadt Eberswalde. 2012. Zugriff auf: <https://www.eberswalde.de/start/stadtentwicklung-wirtschaft/plaene-konzepte/planungen-und-konzepte> (09.05.2023).

Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde 2021. Stadt Eberswalde. 2021. Eberswalde. Zugriff auf: <https://www.eberswalde.de/start/stadtentwicklung/flaechennutzungsplanung> (09.05.2023).

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Eberswalde-Finow STEK Finow. Stadtverwaltung Eberswalde – Stadtentwicklungsamt. 2011. Zugriff auf: <https://www.eberswalde.de/start/stadtentwicklung-wirtschaft/plaene-konzepte/planungen-und-konzepte> (09.05.2023).

Karte zu Fließgewässern auf dem Messingwerkgelände „Altwerk“. Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“. Eberswalde. 2023.

Menzel, Christian, Das Messingwerk und das Alte Hüttenamt, Hg. Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Barnim, Eberswalde 2007

Messingwerk – Eine historische Industriesiedlung am Finowkanal. Studienprojekt Messingwerk der Technischen Universität Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung. 1996. Berlin.

Messingwerkfinow.de Zugriff auf: <http://www.messingwerk-finow.de/> (17.08.2022).

„Mobil in Eberswalde“ Mobilitätsplan 2030+ Baustein: Verkehrsentwicklungsplan. Stadt Eberswalde. 2020. Eberswalde.

P.01.07. – Karten und Pläne. Kreisarchiv Landkreis Barnim. Eberswalde.

Stadt Eberswalde Landschaftsplan. 1997. Stadt Eberswalde. Eberswalde. Zugriff auf: <https://www.eberswalde.de/start/stadtentwicklung-wirtschaft/plaene-konzepte/planungen-und-konzepte> (09.05.2023).

Wohnungsmarkexperte Eberswalde 2035 – Endbericht. empirica ag. 2021. Berlin.

7 ANHANG

7.1 Planmappe

	Maßstab
1. Räumliches Leitbild	1 : 5.000
2. Städtebaulicher Entwurf	1 : 1.000
3. Städtebauliche Schnitte Messingwerk	1 : 500
4. Städtebaulicher Entwurf Bestand und Neubau	1 : 2.000
5. Städtebaulicher Entwurf Schwarzplan Umgebung Messingwerk	1 : 5.000
6. Entwurf für die Gestaltung der öffentlichen Räume	1 : 1.000
7. Straßenschnitte	1 : 200
8. Vorentwurf für öffentliche Plätze Messingwerk	1 : 500
9. Erschließung Parken Messingwerk	1 : 1.000
10. Baufelder u. Bebauungsdichte Messingwerk	1 : 2.000
11. Abstandsflächen	1 : 2.000



**Räumliches Leitbild
Messingwerk**

Legende

- Baufelder
- Denkmalschutz
- Öffentlicher Raum
- Ortsprägende Gebäude
- Verkehrsachsen
- Erschließungsflächen
- Grünflächen
- Sportinfrastruktur
- Wasser
- Treidelweg
- Raumkanten

Rahmenplan Messingwerk

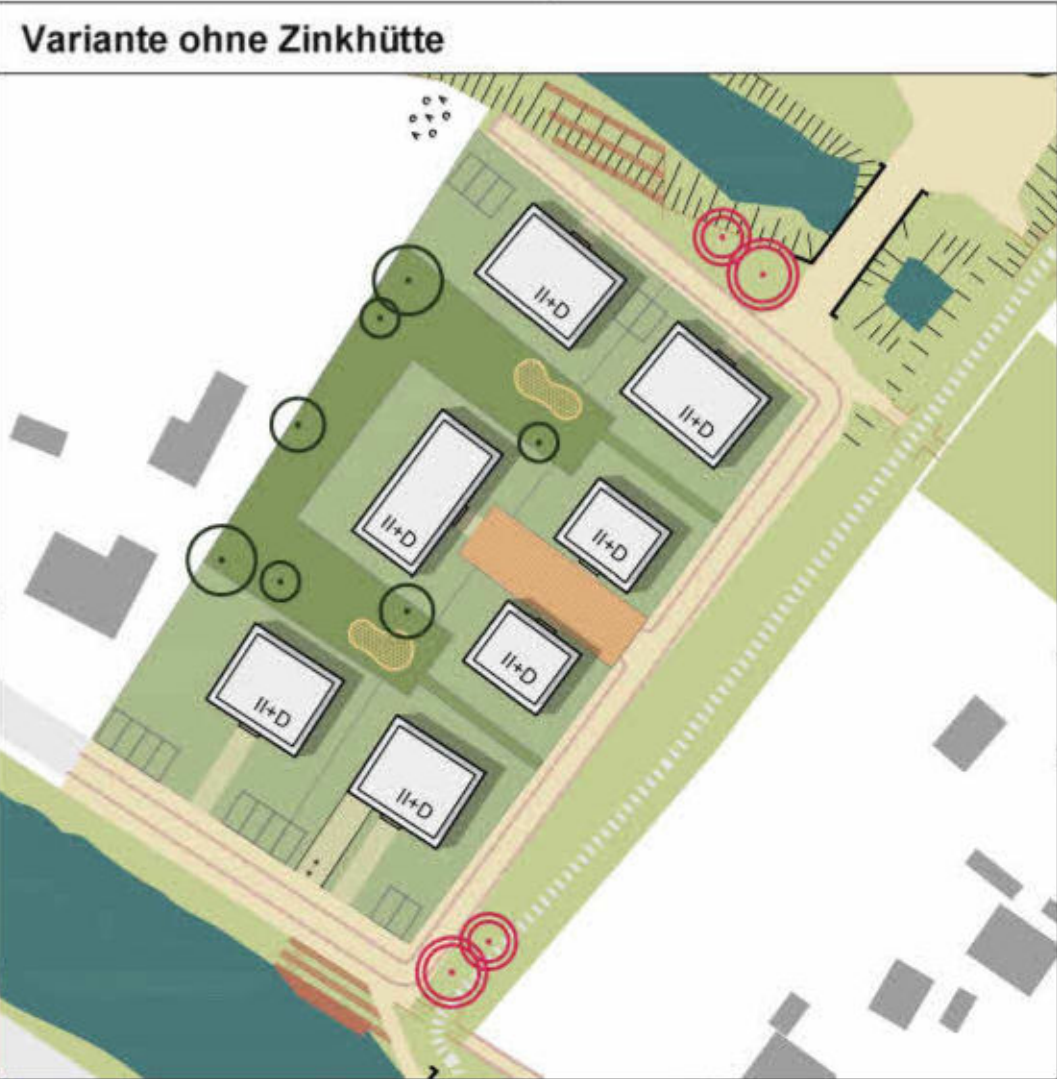
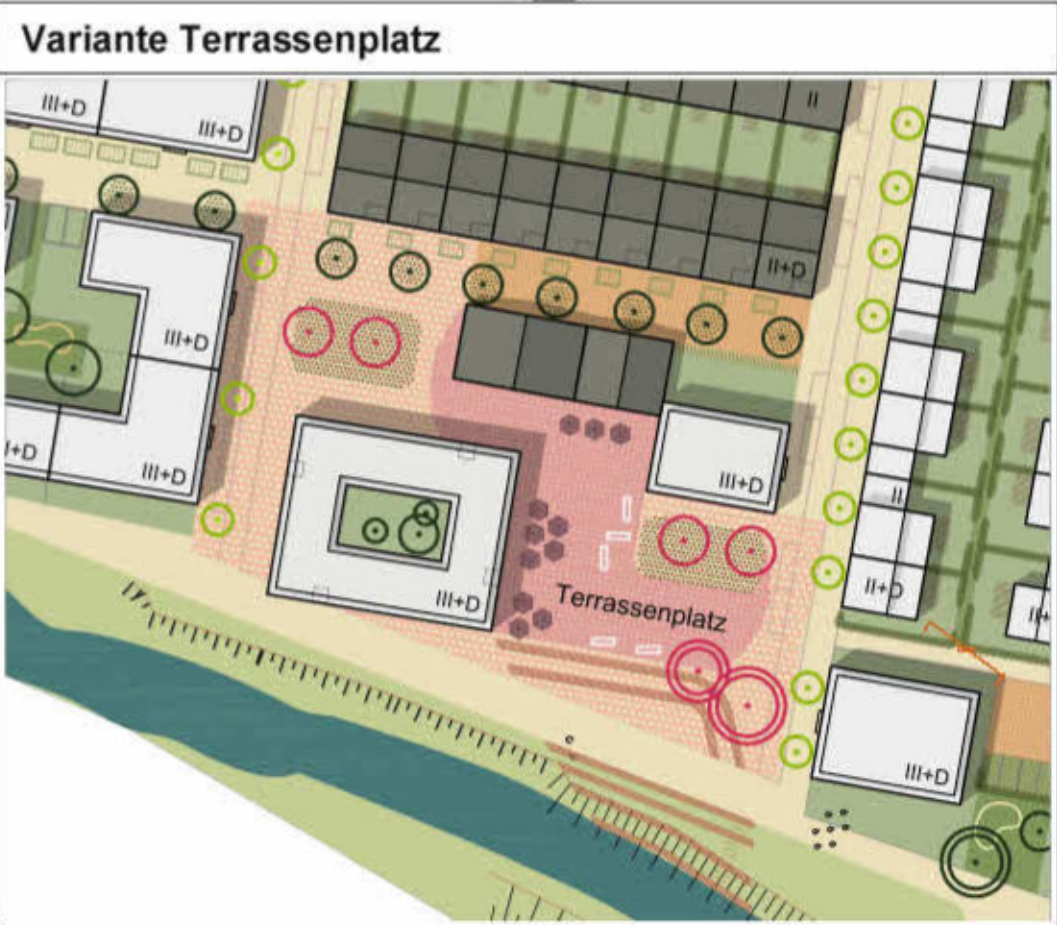
insar consult PartG

Bearbeitungsstand 25.04.2023

Maßstab 1:5000
im Original-Blaßformat 420 mm x 297 mm

0 m 50 m 100 m 250 m





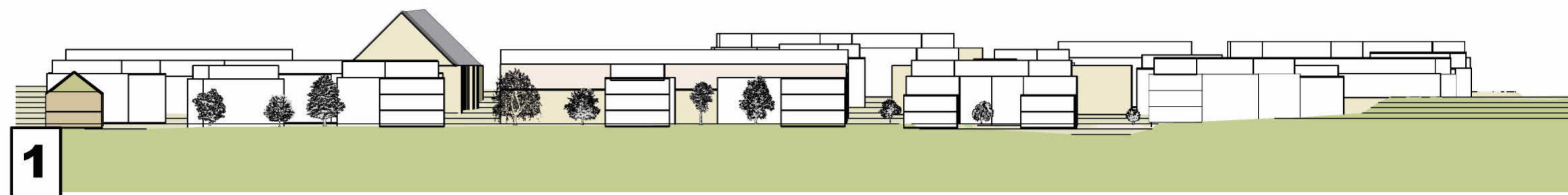
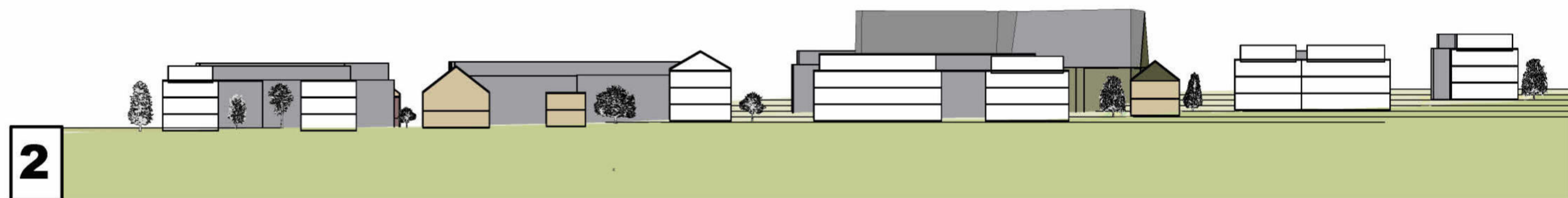
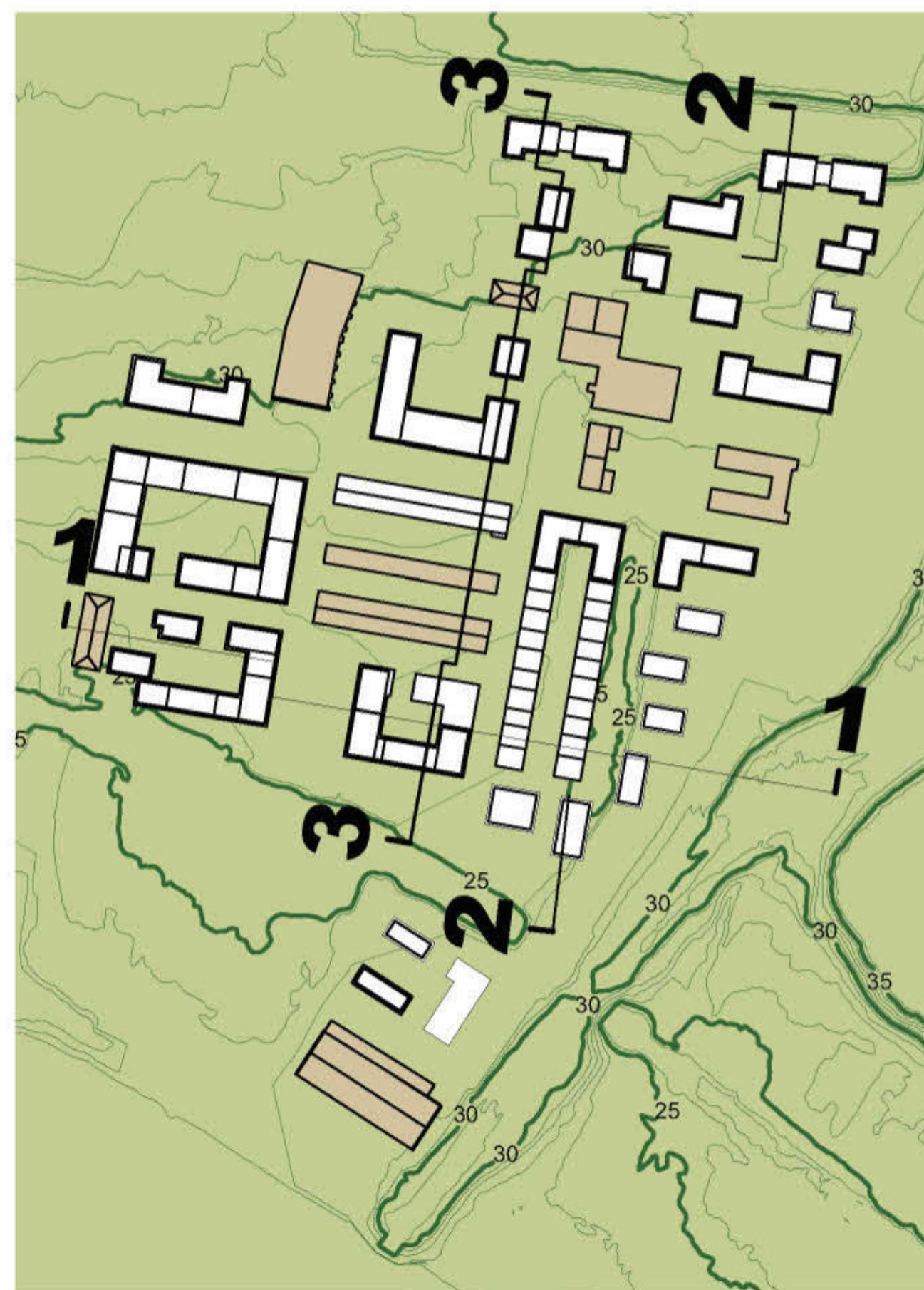
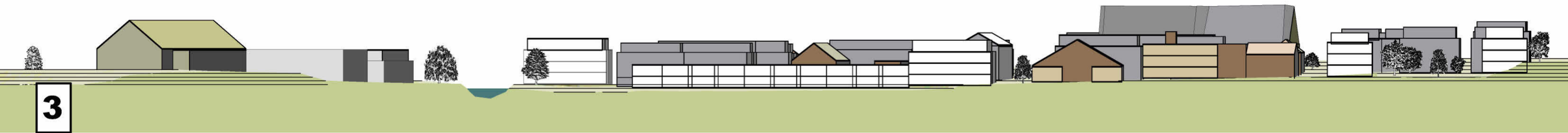
**Städtebaulicher Entwurf
Messingwerk**

Legende

- Neubau
- Bauensemble mit Denkmalschutz
- Zu erhaltendes Gebäude
- Erschließungsfläche
- Besonderer Platz
- Gemeinschaftshof
- Spielplatz
- Grünfläche
- Gemeinschaftsgarten
- Garten
- Parkgarage
- Straße/Weg
- PKW Stellplatz
- Parzellen
- Leitbaum
- Baum im Platzraum
- Baum
- Straßenbaum
- Existierender Baum

Rahmenplan Messingwerk
insar consult Part G
Bearbeitungsstand 24.08.2023
Maßstab 1:1000
im Original-Format 841 mm x 594 mm, DIN A1

0 m 10 m 20 m 50 m



Schnitte Neues Messingwerk

Legende

- Bestandsgebäude
- Neubau
- Höhenlinie 1 Meter
- Wasser

Schwarzplan Messingwerk

insar consult: ParIG

Grundlage: Vorversorplan

Bearbeitungsstand: 12.05.2023

Maßstab 1:500

im Original-Blattformat 420 mm x 297 mm

0 m 50 m 100 m 200 m

N



Städtebaulicher Entwurf Bestand und Neubau

Legende

-  Baukörper Neubau
-  Denkmalschutz
-  Zu erhaltende Gebäude
-  Bestand
-  Straßen/Wege

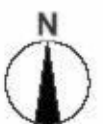
Rahmenplan Messingwerk

insar consult PartG

Bearbeitungsstand 25.08.2023

Maßstab 1:2000
im Original-Blattformat 420 mm x 297 mm

0 m 20 m 40 m 100 m

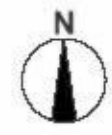


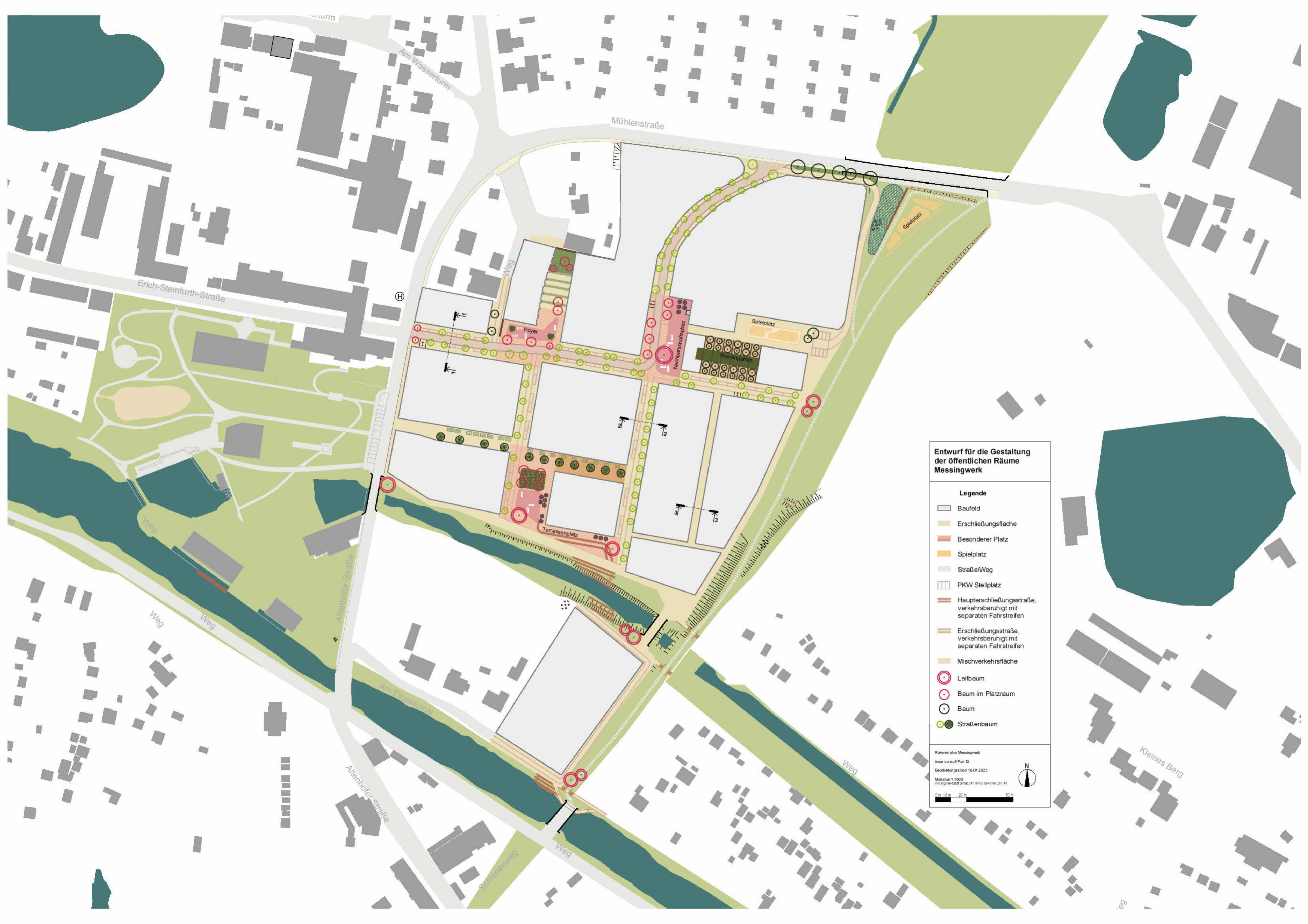


Städtebaulicher Entwurf-
Schwarzplan Umgebung
Messingwerk

- Legende
- Gebäude
 - Verkehrsachsen
 - Wasser

insar consult PartG
Bearbeitungsstand 25.08.2023
Maßstab 1:5000
im Original-Blattformat 420 mm x 297 mm
0 m 50 m 100 m 250 m





Entwurf für die Gestaltung
der öffentlichen Räume
Messingwerk

- Legende**
- Baufeld
 - Erschließungsfläche
 - Besonderer Platz
 - Spielplatz
 - Straße/Weg
 - PKW Stellplatz
 - Haupterschließungsstraße,
verkehrsberuhigt mit
separaten Fahrstreifen
 - Erschließungsstraße,
verkehrsberuhigt mit
separaten Fahrstreifen
 - Mischverkehrsfläche
 - Leitbaum
 - Baum im Platzraum
 - Baum
 - Straßenbaum

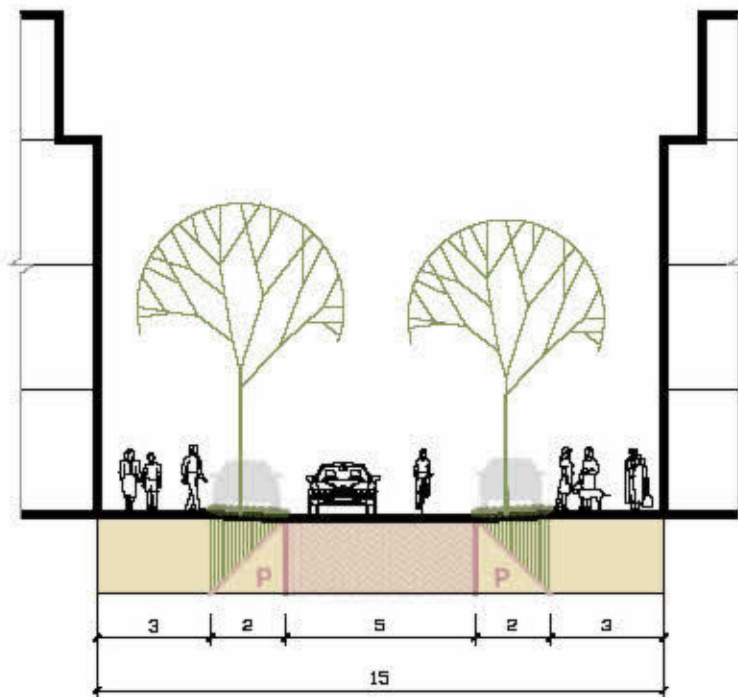
Rahmenplan Messingwerk
insar consult Part G
Bearbeitungsstand 18.04.2023
Maßstab 1:1000
im Original-Blattformat 841 mm x 594 mm, Din A1

0 m 10 m 20 m 50 m

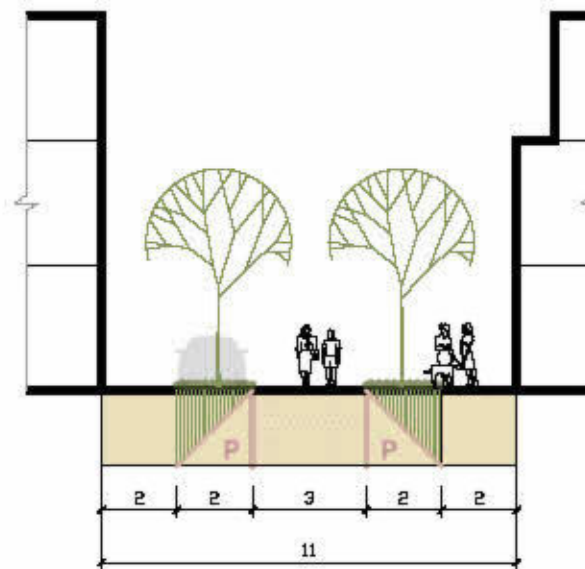
N

Straßenschnitte

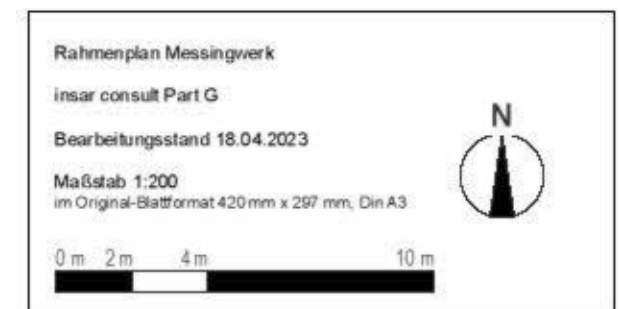
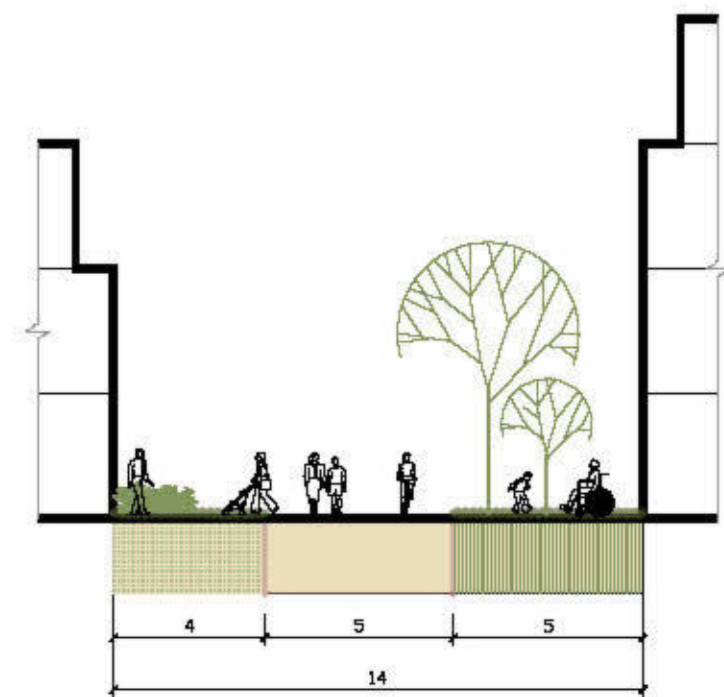
Haupterschließungsstraße, verkehrsberuhigt
mit separaten Fahrstreifen
1-1

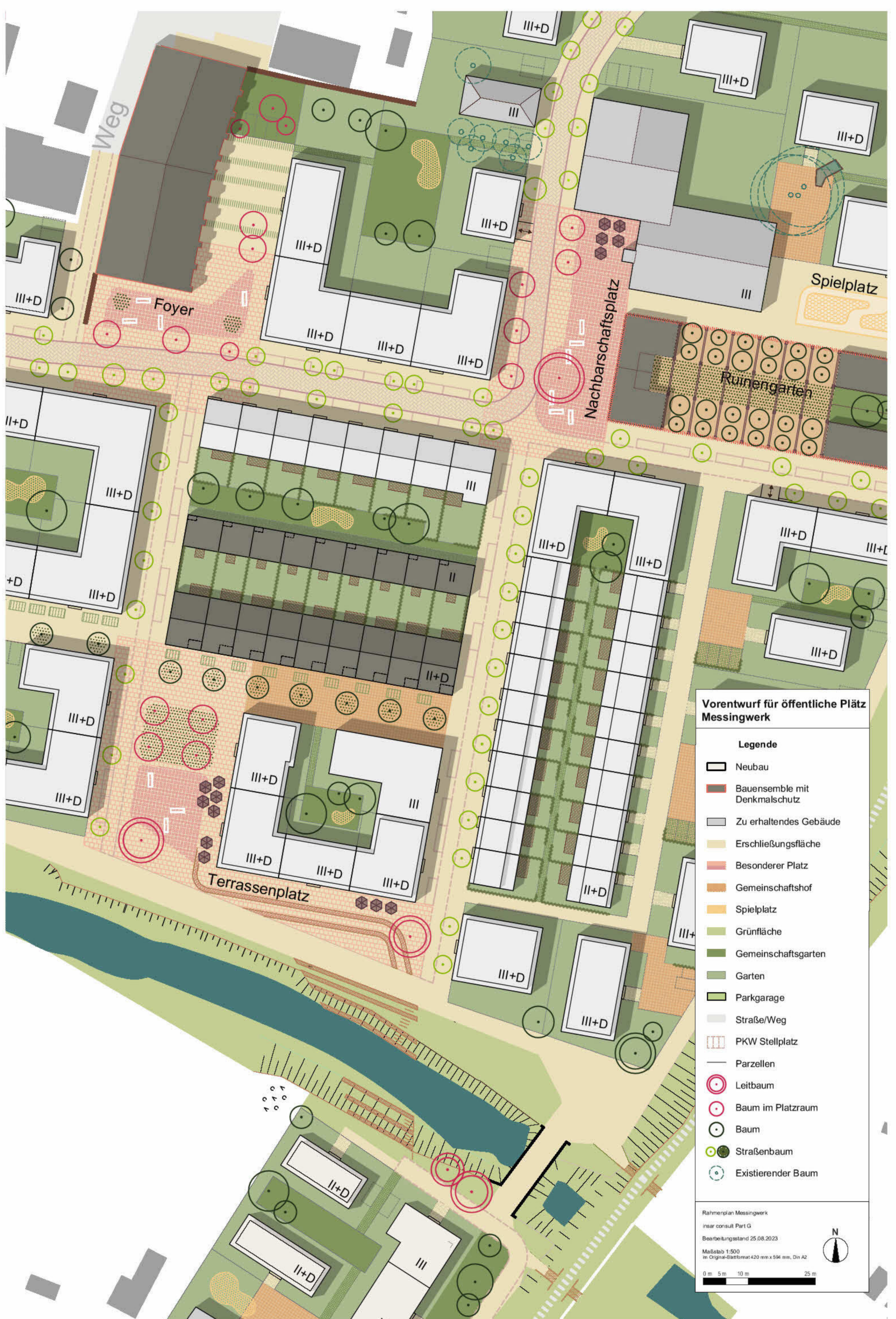


Erschließungsstraße, verkehrsberuhigt
mit separaten Fahrstreifen
2-2



Mischverkehrsfläche 3-3





**Vorentwurf für öffentliche Plätze
Messingwerk**

Legende

- Neubau
- Bauensemble mit Denkmalschutz
- Zu erhaltendes Gebäude
- Erschließungsfläche
- Besonderer Platz
- Gemeinschaftshof
- Spielplatz
- Grünfläche
- Gemeinschaftsgarten
- Garten
- Parkgarage
- Straße/Weg
- PKW Stellplatz
- Parzellen
- Leitbaum
- Baum im Platzraum
- Baum
- Straßenbaum
- Existierender Baum

Rahmenplan Messingwerk

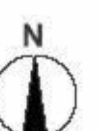
insar consult Part G

Bearbeitungsstand 25.08.2023

Maßstab 1:500

im Original-Stafformat 420 mm x 594 mm, Din A2

0 m 5 m 10 m 25 m





Erschließung Parken Messingwerk

Legende

Baufeld

Denkmalschutz

Tiefgaragen [~180] ~360

Parkgarage [~68] ~136

Parkhouse [~18] ~54

Stellplätze auf Grundstücken
[72]

Straßenparkplätze [56]

Σ

[~394] ~678

Fläche für die Feuerwehr

Rahmenplan Messingwerk

Insar consult Part G

Bearbeitungsstand 16.04.2023

Maßstab 1:1000

im Original-Blattformat 841 mm x 594 mm, Din A1

N

0 m 10 m 20 m 50 m

Baufelder	Fläche in m ²	Überbaute Fläche in m ²	BGF in m ²	GRZ Bau- feld	GFZ Bau- feld
Baufeld 1	1.142	659	2.415	0,58	2,12
Baufeld 2	6.936	3.837	13.504	0,55	1,95
Baufeld 3	6.546	3.138	9.271	0,48	1,42
Baufeld 4	6.891	2.401	8.706	0,35	1,26
Baufeld 5	9.562	3.702	12.827	0,39	1,34
Baufeld 6	8.955	3.753	12.284	0,42	1,37
Baufeld 7	4.900	1.883	5.543	0,38	1,13
Sonder- baufeld S	2997	1.890	1.890	0,63	0,63
Baufelder Gesamt	47.929	21.266	66.443	0,47	1,41



Gesamtflächen	
Gesamtfläche Grundstück in m ²	77.479
Fläche Baufeld in m ²	47.929
Überbaute Grundfläche in m ²	21.266
Grundfläche Erschließung in m ²	29.550
BGF Gesamt in m ²	66.443
GRZ	0,274
GFZ	0,85

Baufelder Messingwerk

Legende

- Baufeld
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksgrenze
- Straße
- Wasser

Rahmenplan Messingwerk

insar consult PartG

Grundlage: Vermesserplan
Bearbeitungsstand 25.08.2023

Maßstab 1:2000
im Original-Blattformat 420 mm x 297 mm

0 m 20 m 40 m 100 m





Abstandsflächen Messingwerk

Legende

- Abstandsflächen
- Gebäude
- Gebäude Umgebung
- Wasser
- Grenze Plangebiet

insar consult PartG

Grundlage: Vermesserplan
Bearbeitungsstand 25.08.2023

Maßstab 1:2000
im Original-Blattformat 420 mm x 297 mm

0 m

20 m

40 m

100 m

N