

## Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Eberswalde-Finow



# Stadtentwicklungskonzept Finow Stadt Eberswalde

Teil A - Bericht

## Steuerung

### Stadtverwaltung Eberswalde Stadtentwicklungsamt

Silke Leuschner, Leiterin des  
Stadtentwicklungsamtes  
Ramona Schwarz  
Gunther Wolf

Breite Straße 39  
16225 Eberswalde

Koordination Ramona Schwarz  
Tel.: 03334 64614  
r.schwarz@eberswalde.de

## Bearbeitung

### insar schwartz, wessling und partner gesellschaft für stadtplanung, architektur und regionalberatung, PartG

Christoph Wessling  
Mario Männel  
Timo Sporwien  
Marcus Jeutner

Oranienstraße 25 VH  
10999 Berlin  
Tel. 030 / 694 017 44  
mail@insar.de | www.insar.de

mit

### Schirmer und Partner

Christian Nölte  
Karsten Krüger

Breitscheidstraße 19  
16321 Bernau  
Tel. 03338 / 76 11 99  
bernau@schirmer-partner.de

08. August 2011

<b>Methodik, Struktur und Beteiligung</b>	<b>02</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>1. Ein Entwicklungskonzept für Finow</b>	<b>03</b>	
1.1 Anlass	03	
1.2 Schwerpunkte	04	
1.3 Ziele	04	
<b>2. Finow – ein Stadtteil von Eberswalde / Bedeutung innerhalb der Gesamtstadt</b>	<b>05</b>	
2.1 Lage / Einordnung	05	
2.2 Stadtumbau und Herausforderung für die Planung	06	
<b>3. Finow - vom Dorf zur Stadt zum Stadtteil</b>	<b>09</b>	
<b>4. Finow heute</b>	<b>10</b>	
4.1 Stadtraum	10	
4.1.1 Bauliche Erneuerung	11	
4.2 Landschaftsraum	12	
4.3 Bevölkerung	14	
4.4 Wirtschaft	17	
4.4.1 Einzelhandel	17	
4.4.2 Dienstleistung / Handwerk / Gewerbe / Industrie	18	
4.5 Bildungseinrichtungen und soziale Infrastruktur	19	
4.6 Verkehr und ÖPNV	22	
4.7 Tourismus und Kulturerbe	23	
<b>5. Weitere Planungen zur räumlichen Entwicklung in Finow</b>	<b>24</b>	
<b>6. Defizite, Mängel, Potentiale und Stärken</b>	<b>25</b>	
<b>7. Leitbild und Handlungsfelder der Stadtteilentwicklung</b>	<b>27</b>	
7.1 Leitbild Finow – „Alltagsstadt und Industriekultur am Finow-Kanal“	28	
<b>8. Rahmenplanung</b>	<b>29</b>	
8.1 Räumliche Schwerpunkte des Rahmenplanes	30	
8.2 Verbesserungsmöglichkeiten für die ÖPNV-Erschließung	36	
8.3 Verkehrsführung im Bereich Friedenseiche	37	
8.4 Barrierefreiheit im Stadtteil	38	
8.5 Stadtteilentwicklung und Energieeinsparung	39	
<b>9. Maßnahmen und Handlungsempfehlungen</b>	<b>40</b>	
<b>Anhang</b>	<b>46</b>	
Teil B - Planwerke zum Stadtteilentwicklungskonzept Finow	47	
Verzeichnis zugrunde gelegter Planungen und Gutachten	48	
Abbildungsverzeichnis	49	
Dokumentation zum Workshop zum Stadtteilentwicklungskonzept am 01.04.2011	51	

## Methodik, Struktur und Beteiligung

Das vorliegende Stadtteilentwicklungskonzept (STEK) Finow ist die Grundlage für die weitere städtebauliche sowie stadt- und landschaftsplanerische Entwicklung des Stadtteils. Das STEK Finow ist eine informelle Planung, das vorwiegend auf den Maßstabsebenen 1:5.000 bis 1:2.000 die planerische Entwicklung definiert. Von Oktober 2010 bis Juni 2011 wurde das STEK Finow durch das Stadtplanungsbüro insar, unterstützt durch das Landschaftsplanerbüro Schirmer und Partner, in enger Kooperation mit dem Stadtentwicklungsamt Eberswalde und der Baudezernentin ausgearbeitet.

Das Stadtteilentwicklungskonzept Finow ist Teil der kommunalen Planung der Stadt Eberswalde. Es baut auf zahlreichen Planungen und Gutachten auf, genannt seien hier das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2008; die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie der Stadt Eberswalde bis zum Jahr 2020, 2010; das Zielkonzept integrierte Ortsteilentwicklung Messingwerksiedlung, 2008 sowie der Flächennutzungsplan-Vorentwurf der Stadt Eberswalde, 2010. Neben den vorangegangenen und parallel in Aufstellung befindlichen Planungen und Gutachten, bilden die Bestandsaufnahmen und -erhebungen und damit einhergehende Analysen die Grundlage für die Ziel- und Konzeptaussagen des STEK. Innerhalb des Planungsprozesses begann mit der Analyse und Bewertung der Grundlagen die Leitbildfindung. Ausgehend von ersten Leitbildthesen wurden gezielte vertiefende Analysen angefertigt. Mit der Abstimmung des Leitbildes erfolgte die Detaillierung der Planung, die in dem Rahmenplan zum Stadtteilentwicklungskonzept und den ergänzenden räumlichen Vertiefungen mündete. Zum Abschluss des Stadtteilentwicklungskonzeptes werden konkrete Maßnahmen, räumlich und sektoral gegliedert, definiert.

Die Bearbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes ist auf die Bereiche Finow-Zentrum und Gründerzeitquartier, Finow-Ost und den Bereich Messingwerksiedlung konzentriert. Dieser Untersuchungsbereich umfasst ca. 153 ha und hat rund 5.600 Einwohner. Damit ist der Untersuchungsbereich Finow kleiner als der „Ortsteil VI-Finow“, angrenzende Bereiche wurden jedoch in der Bearbeitung mit berücksichtigt.

Auch wenn im vorliegenden Bericht zum

Stadtteilentwicklungskonzept das Ergebnis des Planungsprozesses in chronologischer Form – Bestandsaufnahme, Bewertung, Leitbild, Konzept – dokumentiert wird, so erfolgten die einzelnen Planungsschritte teilweise synchron und in enger Abstimmung mit den kommunal Verantwortlichen, um bereits frühzeitig innerhalb des Planungsprozesses zu einem konzeptbezogenen Dialog zu gelangen.

Bereits im November 2010 wurden der Ortsvorsteher sowie die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften WHG und WBG in die Planung einbezogen. Im Februar 2011 erfolgte eine Diskussion zum Leitbild sowie zum Entwurf des Rahmenplanes mit dem Bürgermeister von Eberswalde, den Geschäftsführern der kommunalen Wohnungsgesellschaften, dem Pfarrer der evangelischen Kirchengemeinde sowie dem Ortsvorsteher von Finow. Die verschiedenen Ämter der Stadt Eberswalde wurden im Frühjahr 2011 in Form einer schriftlichen Beteiligung in die Planung eingebunden. Anfang April wurde ein halbtägiger Planungsworkshop mit Interessenvertretern aus Finow durchgeführt, dessen Ergebnisse im Anhang dieses Berichtes dokumentiert sind. Im Mai 2011 wurde das STEK im Bauausschuss der Stadt Eberswalde vorgestellt sowie in einer Bürgerversammlung in Finow diskutiert. Von Seiten der Bürger wurde die Aufstellung des Stadtteilentwicklungskonzeptes sehr begrüßt und die damit verbundenen Entwicklungsziele und Maßnahmen unterstützt. Von Mitte Juni bis Ende Juli wurden die Planungsergebnisse zur weiteren Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung auf der Homepage der Stadt Eberswalde zur Verfügung gestellt. Mit all diesen Abstimmungen und Beteiligungen wurde die Planaufstellung kritisch reflektiert, weiterentwickelt, abgewogen und verfeinert.

Mit dem Selbstbindungsbeschluss zum STEK durch die Stadtverordnetenversammlung Eberswalde ist dieses verwaltungsintern verbindlich.

## Ein Entwicklungskonzept für Finow

### Anlass

Der Stadtteil Finow bildet in der polyzentralen Stadtstruktur der Gesamtstadt von Eberswalde das zweitwichtigste Zentrum sowie einen wichtigen siedlungsstrukturellen Schwerpunktraum. Finow-Zentrum sowie die angrenzenden Stadtteilbereiche weisen jedoch bis heute verschiedene städtebauliche und landschaftsplanerische Mängel und Defizite auf. Dies und die im Vergleich zur Altstadt Eberswalde geringere Erneuerungstätigkeit während der letzten 20 Jahre liegt auch darin begründet, dass der Kernbereich von Finow, im Unterschied zum Altstadtbereich Eberswalde, nach den in den 1990er Jahren durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen, nicht zum Sanierungsgebiet erklärt wurde.

Mit den Stadtumbauplanungen der 2000er Jahre und vor dem Hintergrund des relativ umfangreichen Bevölkerungsrückganges sowie des demographischen Wandels ist die Stadt Eberswalde dem städtebaulichen Leitbild des Vorranges der Innenentwicklung und der vorrangigen Stabilisierung und Entwicklung der Altstadt und des Hauptzentrums Eberswalde gefolgt. Diese erfolgreiche und konsequente Stadtentwicklungsstrategie sollte auch in Zukunft nicht in Frage gestellt werden, da ein stabiles Stadtzentrum die Voraussetzung für die Entwicklung der Gesamtstadt ist. Gleichzeitig sind für die Gesamtstadtentwicklung die Stabilisierung der polyzentralen Stadtstruktur sowie die intensivere Nutzung der wichtigen freiraumbezogenen und touristischen Potentiale entlang des Finow-Kanals von großer Bedeutung. Dies bedeutet, dass nun auch eine besondere Zuwendung der Stadtentwicklung zum Ortsteil Finow und den besonderen Potentialen entlang des Finow-Kanals erfolgen soll.

Mit der voraussichtlichen Realisierung der Ortsumfahrung durch die B167 neu wird der Ortskern von Finow erheblich vom Durchgangsverkehr entlastet. Dies eröffnet neue Entwicklungsoptionen für das Finower Zentrum an der B167 und für den gesamten Stadtteil als besonderer Wohnstandort von Eberswalde. Ebenso wird mit der Ortsumfahrung eine verkehrliche Entlastung des historischen Ortskernes von Heegermühle und des denkmalgeschützten Siedlungsbereiches des Messingwerkes

erreicht. Für die Gewerbeentwicklung wird mit der B167 neu die Standortgunst der nördlich gelegenen, großflächigen Gewerbeflächen steigen und für die kleinteiligen Gewerbebestände innerhalb des Siedlungsbereiches von Finow steht zum Teil eine strukturelle Anpassung an. Die kleingewerbliche Mischung, sowohl im Zentrumsbereich als auch im südwestlich anschließenden Gründerzeitquartier ist prägend für Finow. Hier gilt es, den Bestand der bestehenden Kleingewerbestruckturen zu sichern, und den Betrieben auch innerhalb des Siedlungsbestandes Entwicklungsperspektiven zu eröffnen.

Besondere Chancen für die Stadtteilentwicklung von Finow bestehen auch durch die Potentiale als Wohnort. Das historische Ensemble der Messingwerksiedlung, die hochwertige städtebauliche Grundstruktur des Gründerzeitquartiers, der historische Dorfkernbereich und die in diesen Bereichen bestehenden Entwicklungspotentiale stehen für diese Chance. Die Freiraumpotentiale entlang des Finow-Kanals, verknüpft mit bestehenden und zu entwickelnden Freiräumen innerhalb des Stadtteils, stehen auch für die Entwicklungschancen von Finow.

Verkehrlich ist Finow aufgrund seiner Lage an der B167 und der Nähe zur westlich gelegenen Bundesautobahn 11 hervorragend angebunden. Mit der Realisierung der Ortsumfahrung durch die B167 neu werden die Fahrtstrecken zum Berliner Raum nur geringfügig verlängert. Finow gehört heute mit einem Durchschnittsalter von 47 Jahren und einem anhaltenden Bevölkerungsrückgang zu den demographisch geschwächten Stadtteilen von Eberswalde, wobei die Unterschiede in der Altersstruktur in den einzelnen Ortsteilen erheblich variieren. Besonders betroffen vom Überalterungsprozess ist dabei Finow-Ost. Wenn keine gezielte Steuerung der weiteren Siedlungsentwicklung erfolgt, und es nicht gelingt, Finow als Wohn- und Arbeitsort für verschiedene Bevölkerungsgruppen attraktiv zu machen, droht eine weitere Fragmentierung und Schwächung des Stadtteils.

## 1. Ein Entwicklungskonzept für Finow

### \_ 1.1 Anlass



Abb. 1: Quartiersbezeichnungen im STEK Finow

\_ 1.2 Schwerpunkte  
\_ 1.3 Ziele

**Schwerpunkte**

Folgende Schwerpunkte haben sich bei der Ausarbeitung als besonders wichtig erwiesen:

\_ konsequente weitere Aufwertung der wichtigen öffentlichen Räume

\_ Verbesserung der Wegeverbindungen zwischen dem Zentrum, den historischen Siedlungskernen und den freiraumbezogenen Potentialen am Finow-Kanal

\_ Stärkung des Zentrums Finow für Handel, Gewerbe und soziale oder kulturelle Einrichtungen

\_ Sicherung einer qualifizierten Entwicklung des gründerzeitlichen Siedlungsbereiches südwestlich des Zentrums Finow sowie des alten Dorfkernbereiches Heegermühle

\_ Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches Messingwerk mit stärkerer Einbindung des Wasserturmes und des Messingwerkhafens sowie der Vorbereitung einer qualifizierten Entwicklung des Standortes „Altwerk“ östlich der Altenhofer Straße

\_ Integration barrierefreier Standards für Wohngebäude, Infrastruktureinrichtungen, Gehwege, öffentliche Parkanlagen und Plätze sowie im Wohnumfeld von Finow-Ost

**Ziele**

Die Stadtteilentwicklungsplanung Finow ist eine integrierte Planung, d.h. räumliche, städtebauliche, wohnungswirtschaftliche, landschafts- und verkehrsplanerische, infrastrukturelle und wirtschaftliche sowie soziale Aufgaben und Aspekte werden im Zusammenhang bearbeitet. Das Stadtteilentwicklungskonzept dient als informelle Planung der Vorbereitung der formellen Bauleitplanung sowie der Investitionsplanung der Stadt Eberswalde. Als integrierte Planung dient es auch der Zusammenführung und Abstimmung der verschiedenen sektoralen Planungen. Ebenso bedeutend ist, dass mit der Stadtteilentwicklungskonzeption Finow die Interessen und Entwicklungsperspektiven von Finow gegenüber und eingebunden in die Gesamtstadtentwicklung artikuliert und räumlich dargestellt werden.

Mit der Aufstellung des STEK soll die Entwicklung von Finow gestärkt werden. Durch die Sicherung einer geordneten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Entwicklung sollen das Stadt- und Landschaftsbild verbessert, die Entwicklungskräfte gebündelt und die Infrastruktur effizient genutzt werden. Die Identifizierung bedeutender Defizite sowie besonderer und entwicklungsfähiger Potentiale ermöglichen es, die begrenzten öffentlichen Investitionsmittel wirkungsorien-

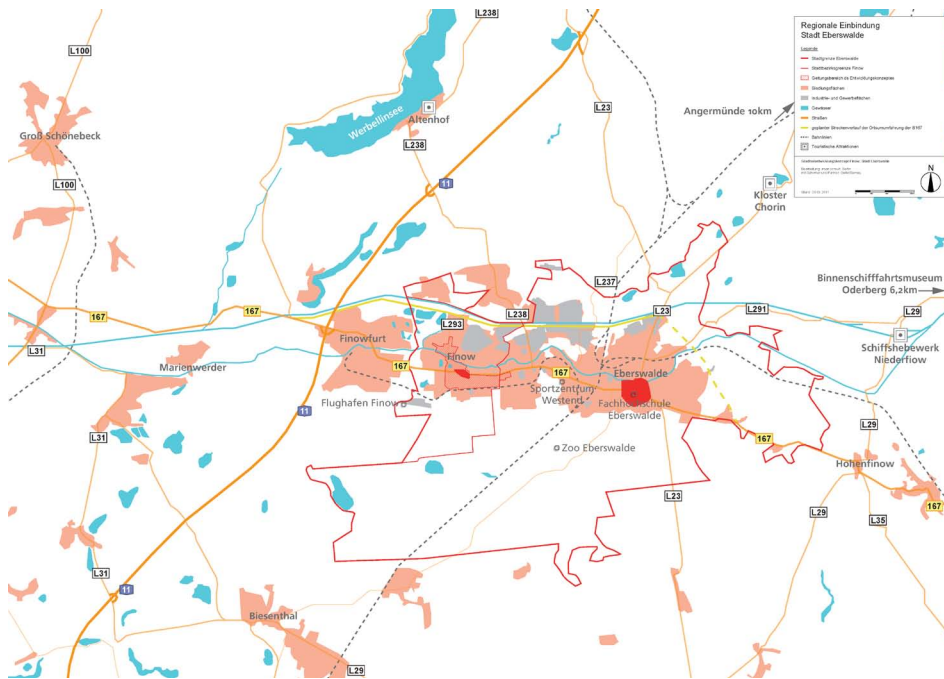


Abb. 2: Regionale Einbindung Stadt Eberswalde

tiert einzusetzen.

Insgesamt soll ein Beitrag geleistet werden, Finow für die Finower lebenswerter und für potentielle Zuziehende und Gäste attraktiver zu machen.

### Finow - ein Stadtteil von Eberswalde / Bedeutung innerhalb der Gesamtstadt

#### Lage / Einordnung

Finow ist ein Stadtteil der Kreisstadt Eberswalde, welche unmittelbar am Finow-Kanal im Landkreis Barnim liegt. Die Stadt, deren näherer Verflechtungsraum von Angermünde über Wandlitz, Ahrensfelde und Bad Freienwalde bis zur polnischen Grenze reicht, ist ein durch den gemeinsamen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg klassifiziertes Mittelzentrum.

Eberswalde liegt etwa 50 km von Berlin entfernt und ist im Westen über die Autobahn A11, in Ost-West-Richtung über die Bundesstraße 167, und in Nord-Süd-Richtung über die Landesstraßen L200, L238, L293, L23, L291 sowie über einen Regionalbahnanschluss sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Überregional bedeutende touristische Orte in Eberswalde und seiner Umgebung sind die Altstadt Eberswalde, der Zoo Eberswalde,

die Klosteranlage Chorin, die alte Landstadt Oderberg, das Schiffshebewerk Niederfinow, der Werbellinsee und weitere Gewässer mit Fluss- und Kanalverbindungen sowie das nordwestlich von Eberswalde gelegenen UNESCO - Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin.

Die heutige stadträumliche Gliederung der entlang des Finow-Kanals bandartig gewachsenen Stadt ist durch ihre polyzentralen Siedlungskerne und die industriegeschichtliche Entwicklung geprägt. Die 1970 durchgeführte Fusion von Eberswalde mit der westlich gelegenen Nachbarstadt Finow hat die bandstadtähnliche Gesamtentwicklung verstärkt. Heute treten jedoch wieder die einzelnen Siedlungskerne in den Vordergrund der Entwicklung, wobei die mittelalterliche Altstadt von Eberswalde das Hauptzentrum und der Zentrumsbereich von Finow das wichtigste Nebenzentrum bildet.

Die Haupteerschließung Finows erfolgt über die B167 (Eberswalder Straße), welche den Stadtteil etwa mittig in Ost-West-Richtung durchquert. Sie dient gleichsam als Zubringer für die Bundesautobahn 11; zentrale Verkehrsverteiler sind der Große und der Kleine Stern im Zentrum, von hier gehen wichtige Verkehrsverbindungen mit teilweise überörtlicher Erschließungsfunktion wie die Altenhofer Straße, die Brückenstraße /

## 2. Finow – ein Stadtteil von Eberswalde / Bedeutung innerhalb der Gesamtstadt

### – 2.1 Lage / Einordnung

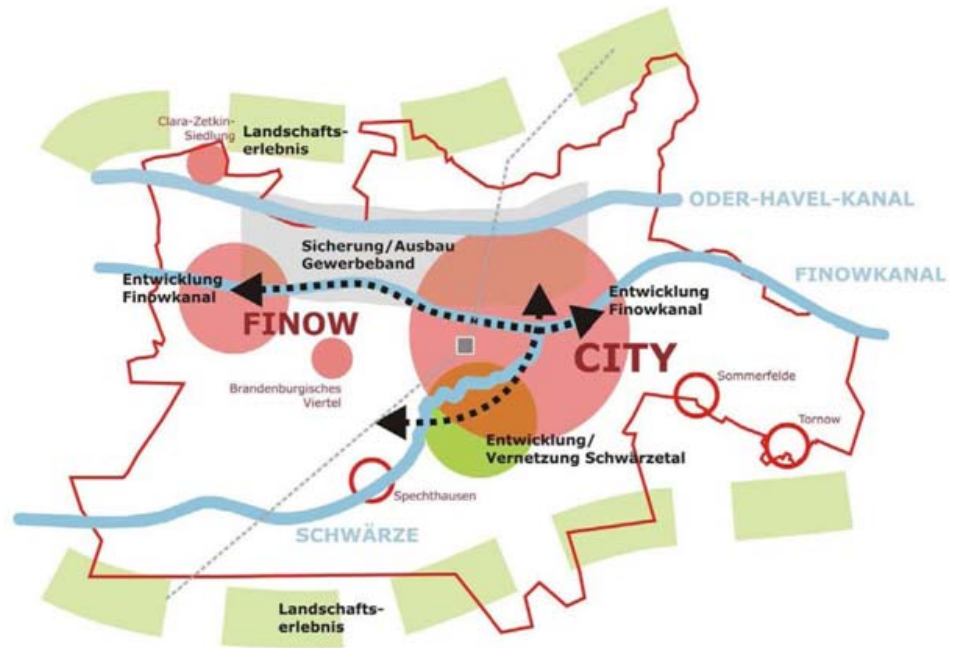


Abb. 3: Von der Bandstadt zur polyzentralen Stadt (INSEK)

## \_ 2.2 Stadtumbau und Herausforderung für die Planung

Angermünder Straße, die Biesenthaler Straße und die Schönholzer Straße ab. Die gute verkehrliche Anbindung ist bestimmt durch die Lage zwischen Eberswalder Innenstadt und der Anschlussstelle zur A11 in Finowfurt.

### Stadtumbau und Herausforderung für die Planung

Noch 1998 ging der Flächennutzungsplan Eberswalde von einer Bevölkerungszunahme auf 54.000 Einwohner für das Jahr 2005 aus, also von einer Kompensation der Wendeverluste. Tatsächlich setzte sich der Einwohnerverlust fort, so dass 2009 nur noch 40.646 Einwohner ihren Erstwohnsitz im Eberswalder Stadtgebiet hatten. Der Bevölkerungsrückgang findet seine Ursachen einerseits in arbeitsbedingter Abwanderung, andererseits in einem negativen Geburten-/Sterbesaldo. Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze hat sich allein von 1998 bis 2007 von rund 18.000 auf rund 16.000 reduziert, wobei vor allem das produzierende Gewerbe sowie Handel und Gastronomie betroffen waren. Seit 2007 findet jedoch eine langsame Stabilisierung auf dem Beschäftigungssektor statt, gleichzeitig reduziert sich durch anhaltende Abwanderung und die demographische Entwicklung die Arbeitslosenrate. Eberswalde hat ein stetig steigendes Pendlersaldo, 2008 gingen 8.659 Auswärtige einer Arbeit im Stadtgebiet nach während 5.076 Eberswalder außerhalb der

Stadt tätig waren.

Diese veränderten Rahmenbedingungen machen eine Neubewertung der Siedlungsflächen- und Infrastrukturentwicklung erforderlich, wofür auf gesamtstädtischer Ebene insbesondere das INSEK sowie die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes stehen und wodurch auch die Ausarbeitung des Stadtteilentwicklungskonzeptes für Finow erforderlich wurde.

Finow stellt im Stadtgebiet das wichtigste Nebenzentrum. Gemeinsam übernehmen beide Stadtkerne wichtige Versorgungsfunktionen für die Stadtbevölkerung sowie für das Umland. Diese Rolle spiegelt sich im integrierten Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Eberswalde wider. Das INSEK von 2008 stellt ein Leitbild unter dem Motto „Eberswalde macht mehr! – Tradition trifft Moderne“ auf. Die Entwicklungsgrundsätze des Leitbildes sind:

- \_ gleichberechtigte Teilhabe aller Menschen am öffentlichen Leben
- \_ familienfreundliche Stadtpolitik
- \_ nachhaltige und langfristig ausgerichtete Stadtentwicklung
- \_ Prioritäten setzen und räumlich



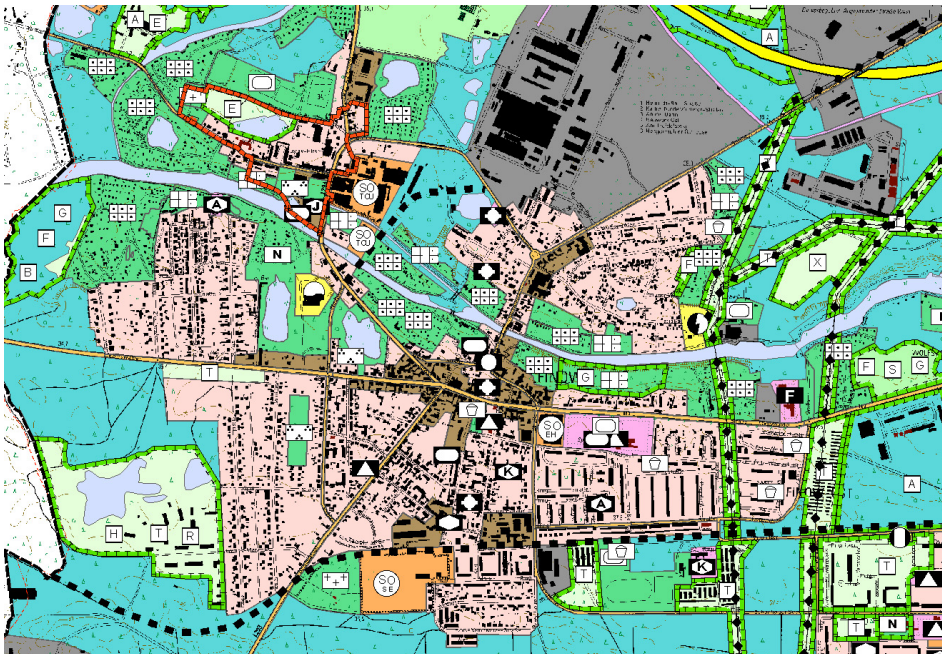


Abb. 4: FNP-Entwurf 2010

konzentrieren

\_ Lebensqualität der Stadt sichern und Potentiale weiterentwickeln

\_ transparente, aktivierende und kooperative Stadtentwicklungspolitik im regionalen Kontext

Die verschiedenen Eberswalder Stadtteile besitzen teilweise stark unterschiedliche Charaktere von urban geprägten bis dörflichen Strukturen. Deren Qualitäten sollen im gesamtstädtischen Kontext entwickelt werden, wobei begrenzte finanzielle Mittel eine räumliche Schwerpunktsetzung nötig machen. So soll die Rolle der City als Stadtzentrum, Wohn-Wirtschafts- und Erlebnisraum gestärkt werden, eine prioritäre Förderung des Wohnens in der City und im Zentrum Finow stellt dafür eine wichtige Maßnahme dar. Weitere Schwerpunkte bilden die Sicherung des Gewerbebandes zwischen Finow-Kanal und Oder-Havel-Kanal, die touristische Entwicklung des Finow-Kanals, die Entwicklung des Schwärze-Tals sowie die Stabilisierung des Brandenburgischen Viertels. Im Leitbild werden vier Leitbildbereiche für Eberswalde zu den Komplexen "Tradition in Bewegung" - Wirtschaft - Arbeit - Bildung; „Erlebniswelten im Finowtal“ Tourismus - Kultur - Umwelt und Natur; „Vielfältige Stadtteile - ein starkes Zentrum“ - Stadtstruktur - Wohnen - StadtRegion; „engagiert, freundlich, offen und

tolerant“ - miteinander leben - Identifikation - Lebensqualität definiert und diese den jeweils passenden Elementen der zehn entwickelten Handlungsfelder zugeordnet [vgl. INSEK 2008, Abb.44 S.135].

Dem Leitbild folgend werden räumliche Schwerpunktgebiete festgelegt: Festschreibung des Sanierungsgebietes Stadtzentrum; Brandenburgisches Viertel und Leibnizviertel als Zentren des Stadtbbaus; Vorranggebiete Wohnen zur Inanspruchnahme der 2007 novellierten Wohnungsbauförderung der Landes Brandenburg - das Finower Zentrum stellt dabei ein Vorranggebiet dar.

Abschließend werden im INSEK 2008 neun Schlüsselmaßnahmen genannt, von denen mehrere Maßnahmen für Finow für Bedeutung sind, etwa Maßnahme 1 „Die City lebt auf“ zur Fortsetzung der Stadtsanierung, Initiative Innenstadtwohnen, Öffnung zum Wasser etc., die Maßnahme 4, „Finow-Kanal erleben - WIN“ . Bei dem in einer gesamtstädtischen Tourismuskonzeption unter Einbeziehung der Wassertourismus-Initiative Nordbrandenburg (WIN) [<http://www.win-brandenburg.de/projekte.html>] der Wasser- und Radwandertourismus entwickelt und mit einem „Industriekulturpfad“ verbunden werden, um vielfältige touristische Potentiale zu aktivieren. Oder Maßnahme 6 „Stadtverkehr

und Mobilität gestalten“ mit Maßnahmen zur Entwicklung des Straßenverkehrs und ÖPNV, Rad- und Fußwegen sowie des ruhenden Verkehrs. Ebenfalls von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung kann Maßnahme 7, „stabile Stadtteile – neue Wohnqualitäten – bestens versorgt“ sein, welche unter anderem innovative Wohnprojekte, etwa Wohnen auf dem Wasser oder experimentelles Wohnen mit neuen Materialien fördern möchte, um so kreative Impulse für die weitere Entwicklung zu setzen [vgl. INSEK 2008, S.174 - 190].

Der derzeit gültige, 1998 in Kraft getretene, Flächennutzungsplan (FNP) befindet sich momentan in Neuaufstellung durch die Stadt Eberswalde. Dies wurde insbesondere durch geänderte übergeordnete und lokale Rahmenbedingungen erforderlich. So stuft der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP) in seiner 2009er Ausführung (LEP B-B) Eberswalde als Mittelzentrum ohne Teilfunktionen eines Oberzentrums ein, da es die Kategorie Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums nicht mehr gibt. Die reale Bevölkerungsentwicklung in Eberswalde ist sehr stark von den Prognosen für den FNP 98 abgewichen, damit werden die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung berührt, womit ebenfalls die Neuaufstellung erforderlich wurde. Als zeitlicher Horizont für den neuen FNP wird das Jahr 2020 angegeben. Grundlage und Steuerinstrument für die zukünftige Stadtentwicklung stellt hierbei das o.g. INSEK 2008 – Strategie Eberswalde 2020 dar.

Die räumlichen Entwicklungsziele bestehen im Wesentlichen aus dem im INSEK 2008 festgelegten Leitbild, teilräumlichen Schwerpunkten und spezifischen Entwicklungszielen sowie der Landschaftsentwicklung und Grünordnung, welche sich in gewisser Hinsicht von den weiteren Planungen unterscheidet, da die Entwicklungsleitziele - bereits 1997 im Landschaftsplan beschlossen und in den FNP 1998 übernommen – ihre Gültigkeit nicht verloren haben und im Wesentlichen in die aktuelle FNP-Aufstellung übernommen werden.

Der in Neuaufstellung befindliche FNP muss sich im Bezug auf die Entwicklungsfaktoren einer Konsolidierung der zu widmenden Flächen unterziehen. Der FNP-Entwurf 2010 weist insgesamt rund 750 ha Wohnbauflächen aus (FNP 1998 808,6 ha), mobilisierbare Reserven in Finow für Wohnungsbau liegen hier bei

etwa 2,2 ha. Für das Finower Zentrum werden zur Stärkung seiner Zentrumsfunktion und zur Unterstützung der Kleingewerbetreibenden 7,8 ha vormaliger Wohnbauflächen als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Insgesamt nimmt die Ausweisung von gemischten Bauflächen in der Gesamtstadt bei gleichzeitiger Steigerung in Finow von rund 118 ha auf rund 90 ha ab, eine Reduzierung der gemischten Bauflächen um 1,6 ha erfährt der Bereich Messingwerksiedlung.

Die einzelnen Finower Quartiere sind nach „Fortschreibung der Stadtumbaustrategie der Stadt Eberswalde bis zum Jahr 2020“ als Modul des INSEK Bestandteil verschiedener Stadtumbau- bzw. Förderkulissen. Finow-Ost im Bereich Kopernikuring ist als Umstrukturierungsgebiet eingestuft. Unter genauer Beobachtung der Entwicklung des Wohnungsleerstandes wird ein möglicher Rückbau von 440 + 230 Wohneinheiten offengehalten. Als Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf wird Finow-Ost deklariert. Finow-Zentrum (inklusive Gründerzeitviertel) und der Bereich Messingwerksiedlung sind als Erhaltungsgebiete bestimmt; Sanierung, Aufwertung und Neunutzung baulicher Brachflächen sind hier u.a. die Ziele. Grundlegend für die künftige Entwicklung Finows ist die Positionierung im gesamtstädtischen Kontext als wichtigstes Nebenzentrum im Stadtgebiet. Die Berücksichtigung der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung muss dabei ebenso eine Rolle spielen, wie die Stärkung von Finow hinsichtlich seiner Funktion als Wohn-, Versorgungs-, Bildungs- und Tourismuszentrum, sowohl im städtischen als auch im übergeordneten Kontext. Die Entwicklungsziele vom INSEK und vom in Aufstellung befindlichen FNP stellen dabei eine wesentliche Grundlage dar.



Abb. 5: Ausschnitt topografische Karte 1840

### Finow - vom Dorf zur Stadt zum Stadtteil

Der heutige Stadtteil Finow entstand 1928 durch Zusammenlegung der vorher eigenständigen Gemeinden Heegermühle und Messingwerk, sowie der Gutsbezirke Wolfswinkel und Eisenspalterei. Seit 1935 ist Finow eine offizielle Stadtgemeinde, 1970 erfolgte die Zusammenlegung mit Eberswalde zu Eberswalde-Finow. Seit 1993 trägt die Stadt nur noch den Namen Eberswalde [Gränitz/Grundmann (Hrsg.): Um Eberswalde, Chorin und den Werbellinsee, Böhlau Verlag 2002, S.202]. Ältester Siedlungspunkt und heute Zentrum des Stadtteils war das Dorf Heegermühle. Dieser historische Ursprung Finows in Form des Dorfkernes im Bereich Brückenstraße / Dorfstraße ist noch heute im Stadtkörper ablesbar.

Bereits im beginnenden 17. Jhd. begann mit dem Bau des ersten Finow-Kanals und der Errichtung eines Eisenhammers eine frühindustrielle Entwicklung, welche, durch den 30-jährigen-Krieg unterbrochen, sich Ende des 18. Jahrhunderts in großem Stil fortsetzte, überwiegend im Bereich Metallverarbeitung (Messingwerk, Eisenspalterei) sowie der Ziegelproduktion. Die Ziegeleien beeinflussten dabei die Siedlungsstruktur Finows – so sind etwa der Schwanenteich oder der Brauer Teich ehemalige Tongruben. Vor allem im 19. Jhd. fand eine rasante industrielle Entwicklung statt. Nach der Umwandlung in eine Aktiengesellschaft im Jahr 1884 wird das Messingwerk weiter ausgebaut und erhält zusätzliche Wohnbauten für die Arbeiter. Durch die schnell anwachsende Bevölkerung wurden neue Wohngebiete notwendig, so entstand etwa südlich von Heegermühle ein gründerzeit-

lich-kleinstädtisches Quartier.

Als wichtiger Standort für die Rüstungsproduktion entwickelte sich Finow während beider Weltkriege als bedeutender Industriestandort weiter – bis zur Besetzung und Demontage der Industrieanlagen durch die Sowjetunion.

Mit Beginn der wirtschaftlichen Erholung begann in den 1950er Jahren der Wiederaufbau, für die Beschäftigten der Industrieanlagen entstand 1966 – 1974 das Neubaugebiet Finow-Ost.

Mit der Wende fand eine massenhafte Schließung der industriellen Anlagen statt, was zu Arbeitslosigkeit und Abwanderung in größerem Umfang führte. Diese Entwicklung setzt sich, wenn auch deutlich abgemildert, bis heute fort. Heute findet sich in Finow, wie auch auf weiteren Teilen des Stadtgebietes, zwischen Finow-Kanal und Oder-Havel-Kanal im Norden eine bemerkenswerte Anzahl industriehistorisch bedeutender Bauten, von denen, obwohl vielfältige Umnutzungen stattfanden, immer noch viele Leerstand und Verfall preisgegeben sind. 1996 stellt die Eberswalder-Finowfurter Eisenbahn den Gütertransport und damit den gesamten verbliebenen Betrieb ein. Die Einstellung dieser Bahnverbindung, deren Trassenverlauf rund 90 Jahre lang die räumliche Begrenzung Finows im Süden und Westen definierte, ist Ausdruck des umfangreichen industriellen Niedergangs in diesen Jahren.

### 3. Finow - vom Dorf zur Stadt zum Stadtteil

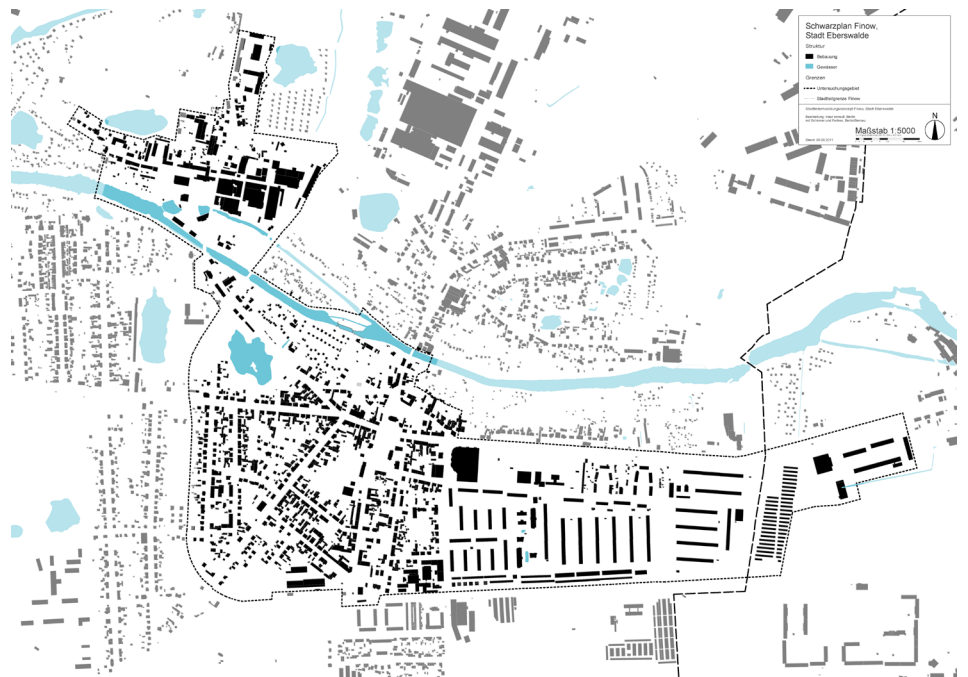


Abb. 6: Analysekarte Schwarzplan Finow

## 4. Finow heute

### \_ 4.1 Stadtraum

#### Finow heute

##### Stadtraum

Die Bebauungsstruktur in Finow ist durch unterschiedlich geprägte Quartiere gekennzeichnet. Anhand der Bebauungsstruktur lassen sich im Stadtgrundriss die einzelnen baulichen Entwicklungsphasen deutlich erkennen, so stellt sich der historische Siedlungskern des Stadtteils, das Dorf Heegermühle, in kleinteiliger Bebauung dar, wobei erste Verstädterungsprozesse des 19. Jahrhunderts, etwa im Bereich Brückenstraße / Friedenseiche oder am Kleinen Stern erkennbar sind.

Von einer langen industriellen Entwicklung geprägt ist der Bereich Messingwerksiedlung / Altwerk im Nordwesten des Stadtteils. Hier findet sich eine sukzessiv gewachsene Baustruktur mit stark variierenden Baukörpergrößen, angefangen von einfachen Arbeiterkaten bis hin zu Fabrikationshallen. Die Anordnung der Baukörper ist stark von den Notwendigkeiten des produzierenden Gewerbes im Kontext der jeweiligen technologischen Möglichkeiten geprägt. Besonders bedeutend hier ist das denkmalgeschützte Ensemble der Messingwerksiedlung einschließlich bedeutender Einzeldenkmale, wie der Fabrikantenvilla Hirsch, der Kupferhäuser und dem Wasserturm des Architekten Paul Mebes. Gestört wird das Ensemble durch

den räumlich eingebundenen Gewerbebetrieb „Metallbau Finow“. Die auf dem Altwerk-Standort östlich der Altenhofer Straße bestehenden Gewerbebauten stehen zum Großteil leer, wobei drei große Gebäude hiervon unter Denkmalschutz stehen.

Das ‚Gründerzeitviertel‘ südwestlich des Zentrums basiert auf einer ganzheitlichen Planung eines fächerförmigen Stadtgrundrisses mit offener Blockrandbebauung und einheitlichen Baufuchten. Dieser Stadtbereich ist geprägt durch Geschosswohnungsbau in Gemengelage mit Kleingewerbe sowie mit in den Baufeldern eingebundenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Zahlreiche Grundstücke liegen heute brach oder wurden durch kleinere Einzelhäuser oder durch eingeschossige Gewerbebauten, Garagen und Remisen bebaut.

Finow-Ost, ein typisches Großsiedlungsgebiet der Nachkriegszeit, ist die nächste und bis heute letzte große Stadterweiterung des Stadtteils. Hier finden sich großformatige, aus den Straßenfuchten zurückgesetzte Zeilenbauten mit dazwischen liegenden Freiflächen. Auch im Großsiedlungsbereich von Finow-Ost der 1960er- 1980er Jahre sind soziale Infrastruktureinrichtungen integriert. Eine Besonderheit hier ist das von der AWO sanierte Baufeld mit Seniorenwohn- und -pfl-

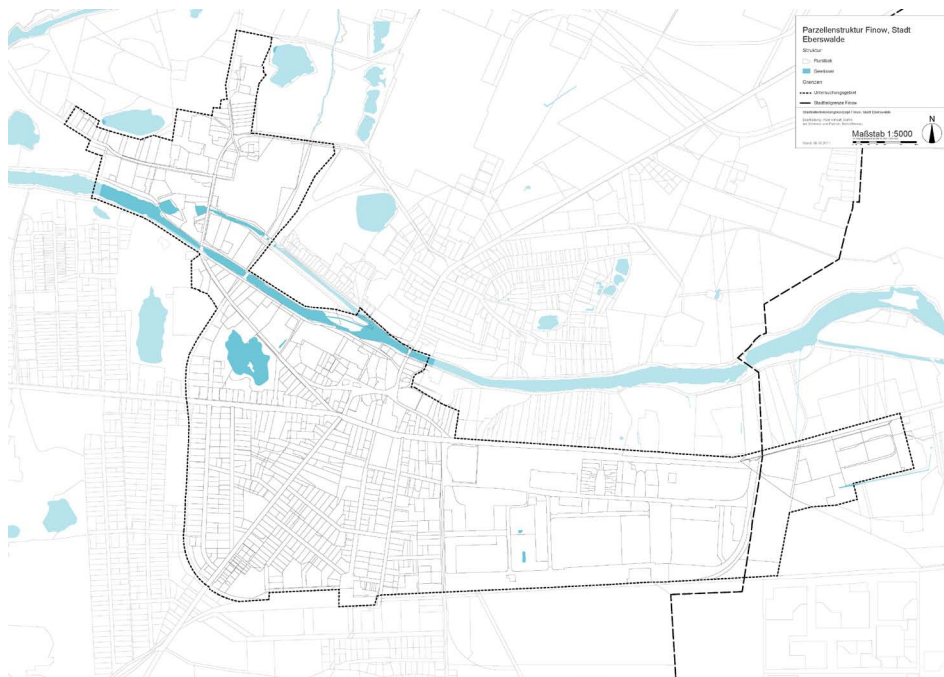


Abb. 7: Analysekarte Parzellenstruktur Finow

geeinrichtungen. Südlich von Finow-Ost liegt die für den Stadtteil bedeutende großflächige Waldsportanlage.

Das Gebiet nördlich des Zentrums entlang des Finow-Kanals ist stark geprägt durch Kleingartenstrukturen. Des Weiteren bestehen verschiedene Einzelhausbereiche geringerer baulicher Dichte am südwestlichen und nordöstlichen Rand des Finower Siedlungsgebietes.

Finow weist insgesamt sehr unterschiedliche Parzellen- und Grundstücksgrößen auf. Das Zentrum und das gründerzeitlich geprägte Quartier sind durch überwiegend kleinteilige Parzellen mit einer vielfältigen Eigentümerstruktur bestimmt. Die Großparzellen von Finow-Ost hingegen liegen im Eigentum nur weniger Gesellschaften [Wohnungs- und Hausverwaltungs GmbH (WHG), Wohnungsbaugenossenschaft (WBG), Arbeiterwohlfahrt Stadtverband Eberswalde e.V. (AWO)]. Die Messingwerksiedlung weist der sukzessiven Entwicklung folgend kleine bis mittlere Parzellengrößen auf, während der Altwerk-Bereich weitestgehend auf einem großen Grundstück liegt. Während die WBG und die AWO ausschließlich in Finow-Ost Immobilien besitzen, gehören der städtischen WHG neben Wohnungen in Finow-Ost auch große Bereiche der Messingwerksiedlung und einzelne Grundstücke im gründerzeitlichen

Quartier von Finow Zentrum.

### Bauliche Erneuerung

Finow wurde in den 1990er Jahren nicht zum Sanierungsgebiet erklärt. Trotzdem weist der Stadtteil ein erhebliches Maß an Erneuerungstätigkeiten seit 1990 auf. Der öffentliche Raum der B167 wurde im Zentrumsbereich erneuert, ebenso erfolgte eine Neugestaltung des Finowparks. Umfangreiche Erneuerungstätigkeiten gab es auch an der Brückenstraße (Brücke), bei Radwegen, der O-Bus-Erschließung oder dem westlich an das Gründerzeitviertel anschließenden Einfamilienhausgebiet. Die Sanierung des Gymnasium Finow und seiner Außenanlagen wurde dieses Jahr abgeschlossen und ein zusätzliches Schulgebäude ist zur Zeit im Bau. Von herausragender Bedeutung für Finow sind die Sanierungen wesentlicher Teile der Messingwerksiedlung, die für den Wohnungsbestand durch die WBG denkmalgerecht und hochwertig ausgeführt wurden. Ebenso wurde der Wasserturm im Messingwerkbereich saniert und mit einem barrierefreien Aufzug ausgestattet. Weiterhin erfolgte die Neuanlage eines Parks in der Messingwerksiedlung. Defizite bestehen in der Messingwerksiedlung vor allem in der Sicherung, Sanierung und Neunutzung der historischen Arbeiterkaten aus dem 18. Jhd. in der Erich-Steinfurth-Straße 47/48

### \_ 4.1.1 Bauliche Erneuerung

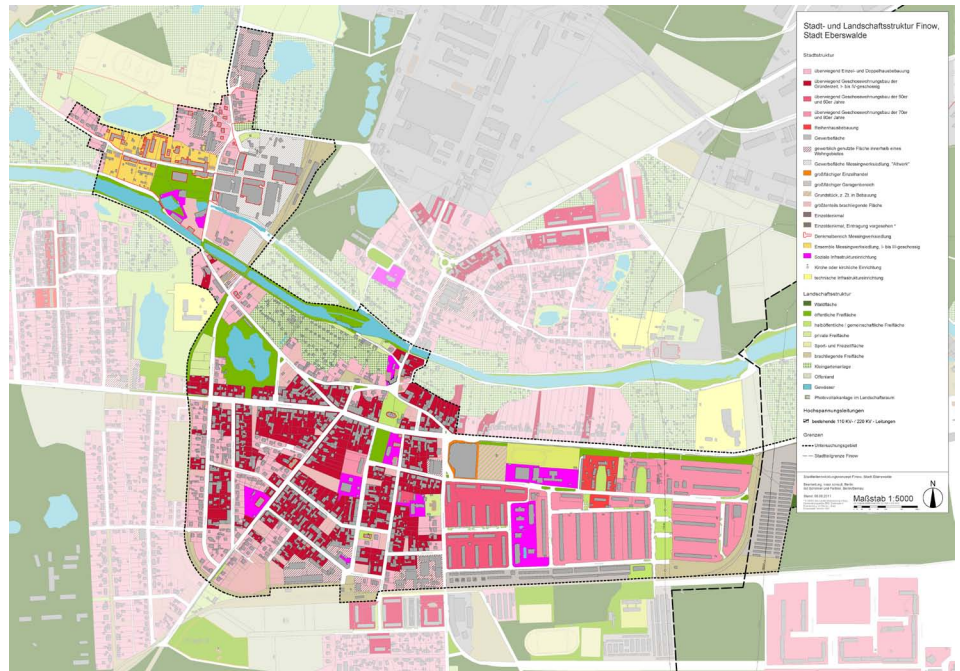


Abb. 8: Analysekarte Stadt- und Landschaftsstruktur Finow

## \_ 4.2 Landschaftsraum

(Baujahr 1728) und am Gustav-Hirsch-Platz 7-10 (Baujahr 1723) [vgl. Wolf, G.: Zielkonzept integrierte Ortsteilentwicklung – Messingwerksiedlung, Arbeitspapier, Stadt Eberswalde 2008, Seite 4] sowie hinsichtlich einer Neunutzung der Halle 15.

In Finow-Ost gab es umfangreiche Sanierungen. Die meisten Wohngebäude wurden grundsaniert, ein Teil ist voll saniert und mit Solaranlagen auf Dächern sowie Aufzügen ausgestattet. Über Wohneinheiten mit kompletter Barrierefreiheit verfügt hier jedoch nur die AWO. Die Wohnzeilen in Finow-Ost im Besitz der WHG bzw. WBG verfügen, sofern sie mit Aufzügen ausgestattet sind, über innenliegende Fahrstühle wobei hier eine Eingangstreppe zum Hochparterre überwunden werden muss oder über Außenfahrstühle, welche zwar ebenerdig betreten werden können, jedoch nur auf den Zwischenebenen halten können. In dem in den Stadtumbaukonzeptionen als Stabilisierungsbereich festgelegten Bereich zwischen Schönholzer Straße und Ringstraße liegen die Defizite vorrangig in der Aufenthaltsqualität der Freiräume. Auch in dem zur langfristigen Umstrukturierung vorgesehenen Bereich des Kopernikusringes von Finow-Ost wurden verschiedene Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, wobei Defizite auch hier im Wohnumfeld sowie im Zustand der Wege liegen.

## Landschaftsraum

Nördlich der B167 durchzieht der namensgebende Finow-Kanal den Stadtteil. Ausgeprägt, sowohl im Zentrum als auch im gründerzeitlich geprägten Viertel, sind die teilweise großen privaten Gartenflächen sowie im Bereich südlich und nördlich des Finow-Kanals die Kleingärten.

An öffentliche Freiflächen sind in Finow der als Spiel- und Sportplatz neu hergerichtete Finowpark direkt im Zentrum, der neu angelegte Park an der Messingwerksiedlung, der Grünzug entlang des Finow-Kanals mit dem Treidelweg als übergeordnet eingebundener Fuß- und Radweg sowie dem bisher nur eingeschränkt öffentlich nutzbaren Bereichen des Messingwerkhafens und der Heegermühler Schleuse sowie des wenig gepflegten Schwanenteich-Parks zu nennen.

In Finow-Ost bestehen wenige eindeutig öffentliche oder private Freiflächen, sondern gemeinschaftliche oder halböffentliche Freiflächen. Aufgrund dieses strukturellen Defizits werden diese Freiflächen nur bedingt genutzt und weisen eher die Funktion von Abstandsfreiflächen auf. Insgesamt sind die öffentlichen Freiflächen in Finow bisher nicht ausreichend miteinander vernetzt. Hierzu sind die unterbundene öffentliche Durchgängigkeit des Kirchgrundstückes zwischen Heegermühler Dorfkern und Zentrum zwischen Großem und Kleinem Stern sowie die



Abb. 9: Freiflächenstruktur Finow

bisher nur in Teilbereichen genutzte Trasse der ehemaligen Schmalspurbahn der Eberswalder-Finowfurter Eisenbahn zu nennen.

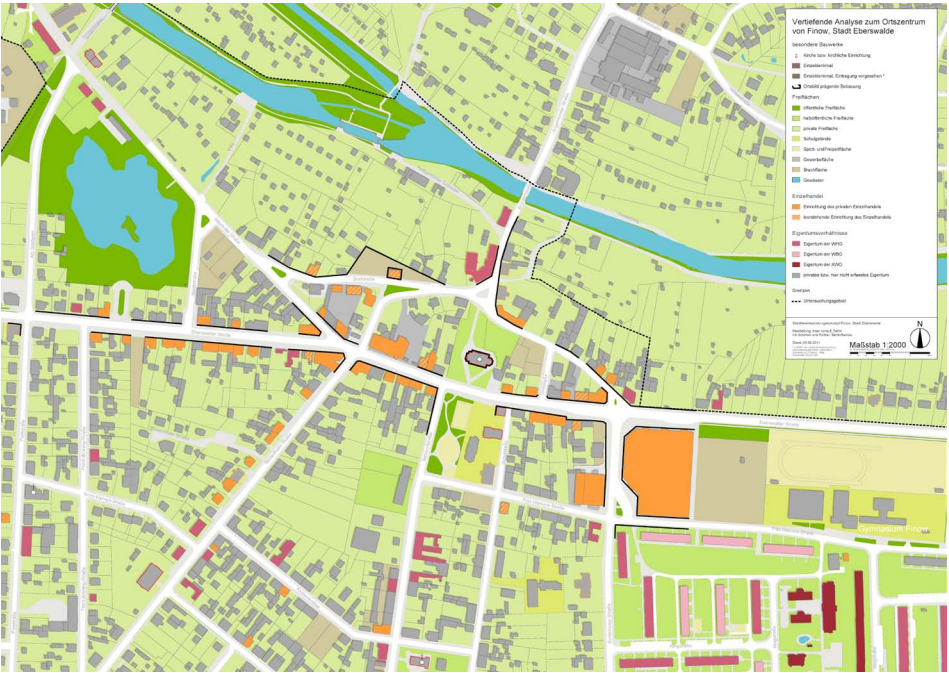


Abb. 10: vertiefende Analyse zum Ortszentrum von Finow



Abb. 11: vertiefende Analyse zum Gründerzeit-Quartier in Finow

### \_ 4.3 Bevölkerung

#### Bevölkerung

Trotz eines Bevölkerungsverlustes von rund 22% der Gesamtstadt Eberswalde zwischen 1990 (53.209 EW) und 2006 (41.396 EW) konnte mittlerweile für den Stadtbereich Eberswalde Mitte eine Stabilisierung (+2,1% 2002 – 2006) mit einem relativ niedrigen Durch-

schnittsalter von 41 Jahren erreicht werden. Für Finow trifft jedoch das Gegenteil zu, mit einem Durchschnittsalter von 47 Jahren gehört Finow schon heute zu den „ältesten Stadtteilen“ Eberswaldes. Auch die Prognosen zur Bevölkerungsanzahl sehen einen weiteren Rückgang von 8.410 EW im Jahr 2006 auf



Abb. 12: vertiefende Analyse zur Messingwerksiedlung in Finow





Abb. 13: vertiefende Analyse zum Quartier Finow-Ost

7.228 EW im Jahr 2020 voraus, was einem Verlust von rund 14,1% für diesen Zeitraum entspricht. [Vgl. INSEK 2008, Seite 38]. Dies wird, wenn keine Gegensteuerung erfolgt, auch dadurch wahrscheinlicher, da in den bisherigen Bevölkerungsprognosen erwartete Impulse durch den geplanten Ausbau des Flugplatzes Eberswalde-Finow zugrunde gelegt wurden.

Der Bevölkerungsrückgang verteilt sich jedoch nicht gleichmäßig über den Stadtbezirk. Während Finow-Zentrum für die vier Jahre von 2005 bis 2009 lediglich einen geringen Bevölkerungsrückgang von 2,3 % zu verzeichnen hat, ist einerseits der Bevölkerungsverlust in Finow-Ost mit 3,7 % wesentlich höher, andererseits verzeichnet der Bereich Messingwerk eine Bevölkerungszunahme von 14,1 % in Folge der erfolgreichen Sanierung des Gebäudebestandes.

Der relativ hohe Altersdurchschnitt verteilt sich ebenfalls nicht gleichmäßig im Stadtteil. Besonders betroffen ist der Bereich Finow-Ost, der Ende 2009 ein Durchschnittsalter von 52,24 Jahren aufgewiesen hat. Demgegenüber weisen Finow-Zentrum und der Bereich Messingwerksiedlung mit 43,01 und 44,2 Jahren Durchschnittsalter Ende 2009 einen relativ ausgewogenen Wert auf.

Im Verhältnis zur Entwicklung der Gesamtstadt

stellt sich die Situation in Finow laut INSEK gemäßigt dar. Während die Gesamtstadt von 1995 bis 2006 einen Bevölkerungsverlust von 15,2 % verzeichnet und für den Vier-Jahres-Zeitraum 2002 bis 2006 von 2,5 %, weist der gesamte Stadtbezirk Finow, hier einschließlich der Bereiche 4 Mäckersee, 5 Angermünder Straße und 6 Flugplatz, von 1995 bis 2006 lediglich einen Bevölkerungsrückgang von 3,9 % und für die vier Jahre von 2002 bis 2006 von 1,6 % auf. [Vgl. INSEK 2008, Seite 31, Abbildung 14: Bevölkerungsentwicklung in den Bezirken 1995 bis 2006]

Die nachfolgende Tabelle beziffert die Werte für das vertiefende Bearbeitungsgebiet des Stadtteilentwicklungskonzeptes. Dies entspricht weitgehend den Unterbezirken der kleinräumigen Gliederung 1 Finow-Zentrum, 2 Finow-Ost sowie 3 Messingwerk des Stadtbezirkes VI Finow. Diese drei Bereiche hatten Ende 2009 6.566 Einwohner, während Ende 2005 im gleichen Raum noch 6.731 Einwohner lebten.

Der Vergleich der Entwicklung der vier Jahreszeiträume zwischen der realen Bevölkerungsentwicklung in den Bereichen 1 (Zentrum), 2 (Finow-Ost) und 3 (Messingwerk) von Finow mit dem um ein Jahr versetzten Zeitraum der Bevölkerungsprognose des INSEK 2008 zeigt, dass die Entwicklung in diesem Kernbereich von Finow trotz des negativen

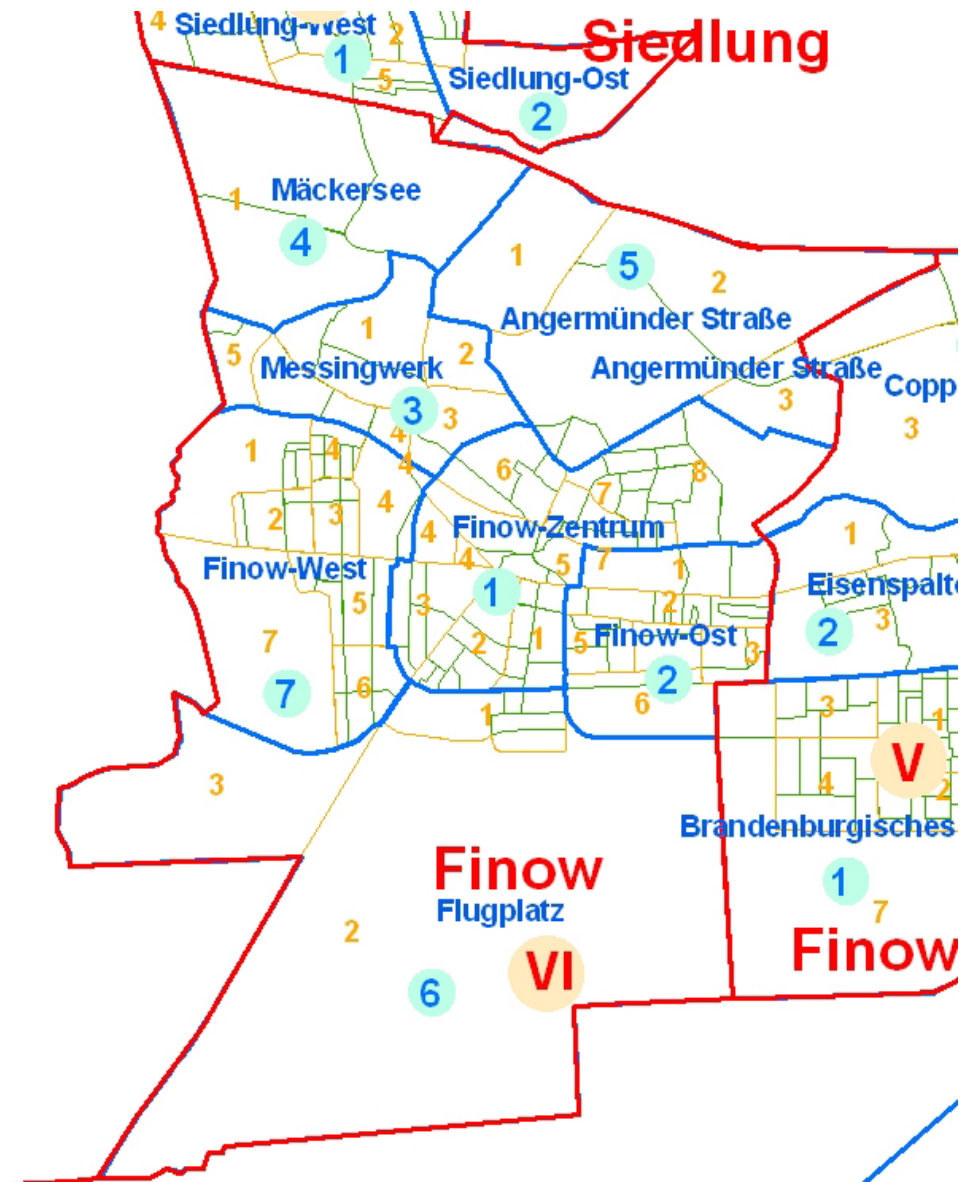


Abb. 14: Statistische Bereiche im Stadtbezirk Finow

	31.12.09	Durchschnitts- alter Jahre	31.12.08	31.12.07	31.12.06	Durchschnitts- alter Jahre	31.12.05	Durchschnitts- alter Jahre	Gewinn - Verlust 2005 - 2009 absolut	Gewinn - Verlust 2005 - 2009 in %
	EW		EW	EW	EW		EW			
Stadtbez. VI-1, Finow Zentrum	2402	43,01	2429	2435	2430	41,84	2459	41,54	-57	-2,3
Stadtbez. VI-2, Finow- Ost	3841	52,24	3870	3936	3976	51,09	3989	50,73	-148	-3,7
Stadtbez. VI-3, Mes- singwerk	323	44,2	311	268	281	42,41	283	43,14	+40	+14,1
Summe	6566		6610	6639	6687		6731		-165	-2,5

Tabelle: Bevölkerungsentwicklung 2005 - 2009

		INSEK 2008 Stadtbezirk Finow		statistische Daten für den Stadtbezirk VI Finow			
		Szenario »Stagnation« [vgl. INSEK 2008, Seite 40, Tabelle 6: Prognostizierte Einwohnerentwicklung Bezirke Eberswalde – Stagnationsszenario]	Szenario »Leitbild« [vgl. INSEK 2008, Seite 38, Tabelle 5: Prognostizierte Einwohnerentwicklung Bezirke Eberswalde – Leitbildszenario]	1 Finow Zentrum	2 Finow-Ost	3 Messingwerk	1 – 3 von Finow
<b>2005</b>				<b>2459</b>	<b>3989</b>	<b>283</b>	<b>6731</b>
<b>2006</b>		<b>8.410</b>	<b>8.410</b>	2430	3976	281	6687
<b>2009</b>				<b>2402</b>	<b>3841</b>	<b>323</b>	<b>6566</b>
<b>2010</b>		<b>8.155</b>	<b>8.195</b>				
2015		7.718	7.760				
2020		7.186	7.228				
Entwicklung 4-Jahreszeitraum 2006 – 2010 / 2005 – 2009	absolut	- 255	- 215	- 57	- 148	+ 40	- 165
	%	<b>- 3,0</b>	<b>- 2,56</b>	<b>- 2,3</b>	<b>- 3,7</b>	<b>+ 14,1</b>	<b>- 2,5</b>

Tabelle: Bevölkerungsprognosen für Finow im Vergleich mit statistischen Daten

Saldos positiv einzuschätzen ist. Die relative Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung für die Bereiche 1 bis 3 ist erfolgt, obwohl die dem Leitbildszenario des INSEK zugrunde gelegte Annahme, dass der erwartete Ausbau des Flugplatzes Eberswalde-Finow positive Impulse für die Entwicklung von Finow geben wird, nicht mehr zutrifft, da die Ausbauplanungen nicht weiter verfolgt werden.

Diese positive Bewertung ist jedoch nur bedingt belastbar, da hier nicht die statistischen Daten für den gesamten Stadtbezirk Finow zugrunde gelegt wurden und keine Aussage darüber getroffen werden kann, ob diese relativ stabile Tendenz nur für die Bereiche 1 bis 3 bzw. 1 + 3 gilt, oder für den gesamten Stadtbezirk Finow.

## Wirtschaft

### Einzelhandel

Einzelhandelsflächen konzentrieren sich in Finow vor allem entlang der B167 vom Kleinen Stern bis zur Poststraße sowie vom Großen Stern ausgehend die Biesenthaler Straße entlang bis zur Kastanienallee in den Erdgeschosszonen der straßenbegleitenden Bebauung. Einen nicht unwesentlichen Teil der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche wird durch den Kaufland-Komplex am Kleinen Stern abgedeckt. Außerhalb des Zentrumsbereiches sind nur wenig Einzelhandelsflächen vorhanden. In Finow-Ost sowie in der Messingwerksiedlung finden sich keine Handelseinrichtungen.

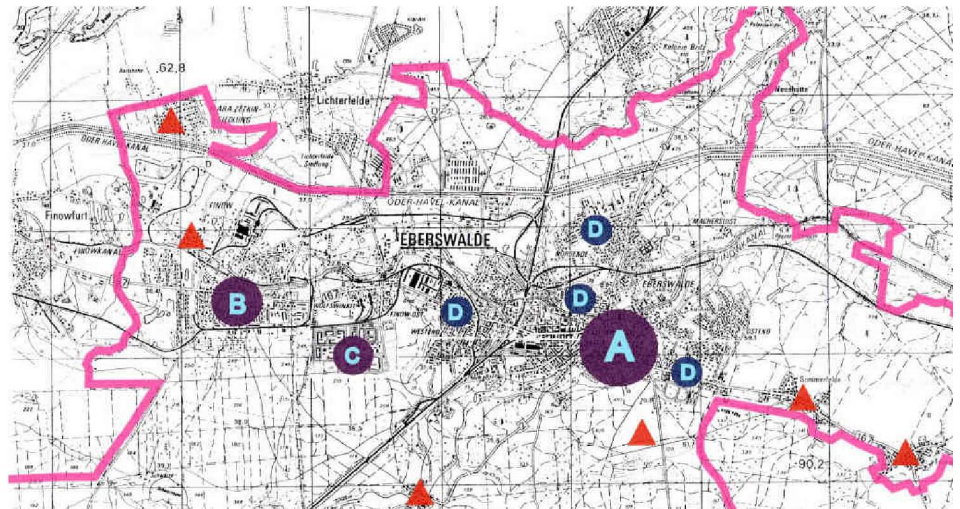
Mit dem Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt liegt seit 2007 ein Instrument zur gezielten Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet vor. Anlass zur Aufstellung des

Einzelhandels-Zentrenkonzeptes sind teilweise kritische Entwicklungen im Einzelhandelssektor. Unter anderem Konzentration der Handelseinrichtungen durch steigende Betriebsgrößen, generelle Zunahme der Verkaufsflächen und somit geringerer Umsatz pro m<sup>2</sup> sowie die Ausbreitung von Großstrukturen an nicht integrierten Standorten, wobei die weiter zunehmende Motorisierung und Verlagerung von Handelseinrichtungen an Hauptverkehrsstraßen teils große Probleme für die städtische Versorgungssituation verursachen.

Eine Erkenntnis des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes ist der generelle Unterbesatz an Handelsflächen im Stadtgebiet, bei gleichzeitigem Überbesatz an Lebensmittel- und Verbrauchermärkten. In Finow ist diese Situation besonders ausgeprägt. Finow verfügt allein über 3.900 m<sup>2</sup> Fläche im filialisierten Lebensmitteleinzelhandel im Zentrumsbereich entlang der B167 (Stand 2007). Diese Situation zusammen mit der starken Konzentration von großflächigem Einzelhandel entlang der Bundesstraßen im Stadtgebiet zeigt eine ausgeprägte Zentralitätsschwäche der Stadt auf.

Das folgende Leitbild des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes definiert städtische Zentrumsbereiche nach Bedeutungskategorien, so stellt die Eberswalder Innenstadt das Hauptzentrum A, Finow das Nebenzentrum B und das Brandenburgische Viertel das Quartierszentrum C. Weiterhin legt es mehrere Nahversorgungszentren im Stadtgebiet fest sowie Bereiche für Nachbarschaftsläden. Für jedes dieser Zentren wurden räumlich abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche festgelegt, für die die jeweilige Zentrums-kategorie

- \_ 4.4 Wirtschaft
- \_ 4.4.1 Einzelhandel



A Hauptzentrum Eberswalde Altstadt C Quartierszentrum Brandenburgisches Viertel  
 B Nebenzentrum Finow D Nahversorgungszentren Westend, Nordend, Leibniz-Viertel, Ostend ▲ Nachbarschaftsladen

Abb. 15: Leitbild Einzelhandels-Zentrenkonzept Eberswalde

#### \_ 4.4.2 Dienstleistung / Handwerk / Gewerbe / Industrie

ausgelegt ist. Zur Definition der in den einzelnen Zentrumstypen zulässigen Handelsgüter existieren Sortimentslisten. [Richter, P., Stadt Eberswalde (Hrsg.): Einzelhandels- Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde, Eberswalde 2007, S. 69-71]. Für Einzelhandelseinrichtungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche gelten die Bestimmungen der Sortimentslisten erst ab einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup>. Der Hauptwirkungsbereich des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes ist der unbeplante Innenbereich.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des Einzelhandel-Zentrenkonzeptes befindet sich momentan durch die Stadt Eberswalde der Bebauungsplan Nr.1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ in Aufstellung. Das Plangebiet umfasst dabei die Kernstadt der Stadt Eberswalde inklusive der zentralen Versorgungsbereiche „Stadtmitte“ und „Finow“, sämtlicher Siedlungsflächen und aller Flächen, die bislang als unbeplanter Innenbereich nach BauGB beurteilt wurden.

#### Dienstleistung / Handwerk / Gewerbe / Industrie

Der Bestand an gemischten Bauflächen lag Anfang 2009 bei 90,3 ha und damit 28 ha unter der Ausweisung des FNP 98. Die ausgewiesene Fläche übersteigt den tatsächlichen Bedarf also. Die Ausweisung von Mischflächen in Eberswalde soll vor allem die Zentrenentwicklung in der Eberswalder

Altstadt und in Finow Zentrum stützen sowie gewerbliche Kleinbetriebe sichern. Ausgegangen wird bei diesem Flächentyp von 50% Wohn- und 50% gewerblicher Nutzung. Wichtige Standorte für gewerbliche Nutzung in Finow stellen neben Finow-Zentrum mit Einzelhandelseinrichtungen und Handwerk / Dienstleistungen auch der südliche Bereich des Gründerzeitviertels (Brachlowstraße / Bahnhofstraße / Schmidstraße) mit diversen in die Wohnstandorte integrierten Gewerbeeinrichtungen im Bereich Handwerk / Dienstleistungen / Autohandel sowie produzierendem Gewerbe im Bereich Brachlowstraße und Schönholzer Straße dar.

Die industriellen Flächen stellen in Eberswalde ein besonderes Erbe dar, zwischen den einst eigenständigen Städten Eberswalde und Finow, entlang der B167 und dem Finow-Kanal befinden sich Flächen vieler ehemaliger Großbetriebe. Mit der Wende fand ein Niedergang vor allem des produzierenden Gewerbes in erheblichem Umfang statt. Im Rahmen des Gewerbe- und Industrieflächen-Entwicklungskonzepts (GIK) wurden 17 Großstandorte mit einer Fläche von 445 ha erfasst, wovon allein ein Drittel nicht genutzt werden. Ehemalige sowie in Nutzung befindliche Industrieflächen finden sich in Finow vor allem im Bereich der Messingwerksiedlung sowie nördlich der Mühlenstraße / Angermünder Straße (u.A. Walzwerk Finow). Auf dem Gelände des Messingwerkes befindet sich lediglich ein heute noch tätiger Betrieb (Stahlbau Finow). Das Altwerk östlich der

Altenhofer Straße liegt brach, eine erneute industrielle Nutzung ist dort zukünftig ausgeschlossen. Weiterhin bestehen einzelne nicht genutzte Industrieflächen im Stadtteil, etwa das alte Kraftwerk Heergermühle am Finow-Kanal.

### Bildungseinrichtungen und soziale Infrastruktur

Die Versorgung mit einer Grundschule sowie einem Gymnasium und einer Oberschule ist vorhanden, so dass alle allgemeinbildenden Abschlüsse bis zur Hochschulreife in Finow erlangt werden können. Alle Schulen in öffentlicher Trägerschaft sind derzeit in ihrem Bestand gesichert. In freier Trägerschaft befindet sich die Freie Oberschule Finow.

Der Gymnasiumsstandort Finow an der Fritz-Weineck-Straße wird zur Zeit ausgebaut und bis zur Grundstücksgrenze des Einkaufszentrums erweitert. Die Sanierungen der Altbauten und der Sport- und Freiflächen sind bereits zum Großteil abgeschlossen. Mit dem im Bau befindliche Neubau wird der Gebäudekomplex im nördlichen Bereich ergänzt. Auf dem neuen Schulcampus sollen die Bildungsmöglichkeiten gebündelt werden. Neben dem Gymnasium Finow wird hier zukünftig auch das berufliche Gymnasium aus dem Brandenburgischen Viertel integriert. Ferner wird ein Ausbildungszentrum für Lehrer

eingerrichtet und für die Kreisvolkshochschule werden neue Räume vorgehalten.

Für die Kinderbetreuung stehen im gesamten Stadtgebiet zwölf städtische Einrichtungen mit einer Kapazität von 1.396 Plätzen sowie 1.060 Plätzen bei Einrichtungen freier Träger zur Verfügung. Die Auslastung erreicht jeweils Werte von über 94 %. Der Bedarf bis 2012 wurde auf Grundlage des Brandenburgischen Kindertagesstättengesetzes vom zuständigen Fachamt ermittelt. Defizite bestehen in der Ausstattung mit Hortplätzen in Stadtmitte, Westend und Ostend. [TOPOS/Umbaustadt, Stadt Eberswalde (Hrsg.): Flächennutzungsplan 2010 – Entwurf, Eberswalde 2010, S.67] Der Bedarf ab 2013 lässt sich aufgrund der vorgesehenen bundesweiten Einführung eines Betreuungsgeldes für die Nichtinanspruchnahme von Betreuungseinrichtungen / Kindertagesstättenplätzen schlecht vorhersagen.

Bei Jugendfreizeitstätten ist die Situation nicht klar zu ermitteln. Stadtweit existiert noch eine Jugendfreizeitstätte in städtischer Trägerschaft, dies ist der Klub am Wald im Brandenburgischen Viertel. Es bestehen auch mehrere Einrichtungen in freier Trägerschaft, zu denen die im Messingwerkpark gelegene Judohalle gehört, die von „Bandsunited“ getra-

### \_ 4.5 Bildungseinrichtungen und soziale Infrastruktur

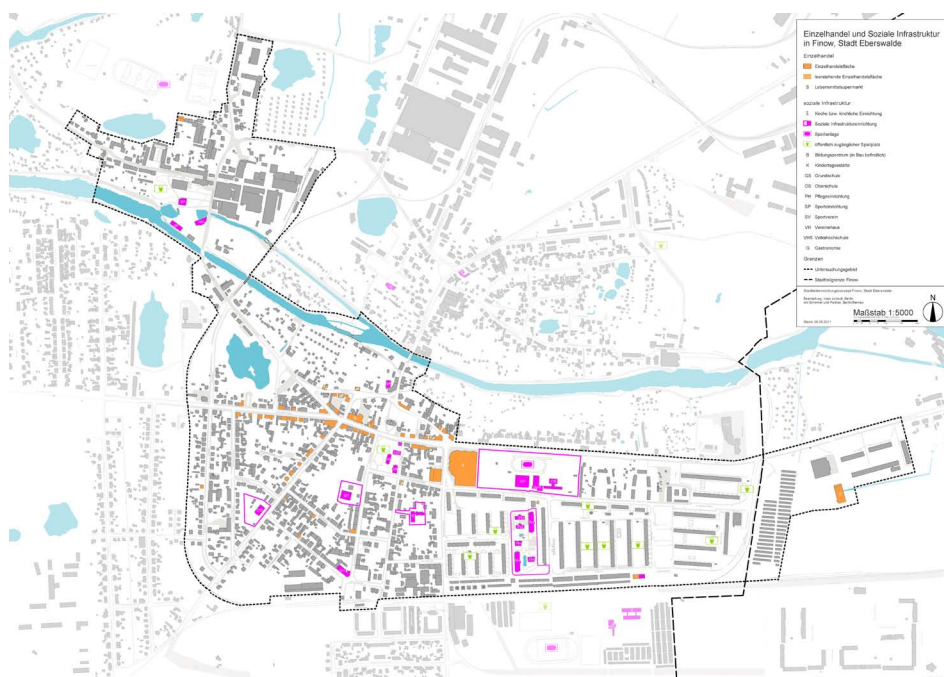


Abb. 16: Einzelhandel und soziale Infrastruktur in Finow

gen wird, gehört. Zu Jugendfreizeitstätten liegt keine aktuelle gesamtstädtische Bedarfserhebungen und damit auch keine konkrete Planung für den zukünftigen Bedarf vor. Durch die Stadt ist zur Zeit auch keine weitere Einrichtung vorgesehen.

Ferner besteht in Finow die „Begegnungsstätte Kulturbahnhof“ der Volkssolidarität in Finow (ehemaliger „Rockbahnhof“). Diese Kulturstätte mit jahrzehntelanger Tradition befindet sich in einem gründerzeitlichen Altbau Bahnhof- Ecke Brachlowstraße, der jedoch dringend sanierungsbedürftig ist.

Die Versorgung mit Spielflächen in Finow ist nicht ausgewogen. Während das Zentrum einschließlich Gründerzeitquartier sowie die Messingwerksiedlung nur über jeweils einen öffentlichen Spielplatz verfügen, finden sich in Finow-Ost diverse Spielflächen. Besonders die Situation in Finow Zentrum wird in der Spilleitplanung der Stadt Eberswalde negativ eingestuft, wobei die Anlage eines Spielplatzes am Schwanenteich vorgeschlagen wird. Die Neuanlage des Spielplatzes im Finowpark hat die Situation im Zentrum / Gründerzeitviertel jedoch bereits wesentlich verbessert.

Die Versorgung mit Sportanlagen (einschließlich Schulsportanlagen) wird als gut eingestuft, bei Anwendung eines Richtwertes von 0,34 m<sup>2</sup> Sportfläche / Einwohner decken sich im Jahr 2007 Bedarf und Angebot von rund 13.000m<sup>2</sup>. 2020 wird aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückganges bei Erhalt der heutigen Sportflächen ein leichtes quantitatives Flächenüberangebot bestehen. Die beiden wichtigsten Sportanlagen in Finow sind die Sportanlage des SV Stahl Finow am Wasserturm sowie die Waldsportanlage in Finow-Ost. Wobei die Waldsportanlage einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweist.

	Adresse	Profil	Grundfläche Gebäude	Freiflächen
<b>Schulen</b>				
Freie Oberschule Finow e.V.	Biesenthaler Str. 14/15, 16227 Eberswalde	dreigeschossiger Solitärbau, offene Seite im Blockrand	ca. 550 m <sup>2</sup>	ca.5.000 m <sup>2</sup>
Gymnasium Finow	Fritz-Weineck- Str. 36, 16227 Finow	viergeschossiger Kopfbau mit dreigeschossigem Anbau zur Hofseite	ca. 935 m <sup>2</sup>	gesamtes Areal inklusive Sportplatz ca. 38.700 m <sup>2</sup>
Kreisvolkshochschule Finow	Fritz-Weineck- Str.36, 16227 Eberswalde	Räumlichkeiten des Gymnasiums werden genutzt	ca. 990 m <sup>2</sup>	Teil des obigen Areals
Grundschule Finow	Schulstraße 1, 16227 Eberswalde	vier ein- bis viergeschossige Solitärbauten in lockerer Anordnung	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	ca. 4.300 m <sup>2</sup>
<b>Kindertagesstätten</b>				
Hort „Kleiner Stern“	Schulstraße1, 16227 Eberswalde	1 Gebäude der Grundschule Finow		
Kita „Nesthäkchen“	Schulstraße 30a, 16227 Eberswalde	L-förmiger Baukörper mit wechselnder Geschossigkeit im Innenhofbereich	ca. 700 m <sup>2</sup>	ca. 3.500 m <sup>2</sup>
Kita „Pustelblume“	Ringstraße 183, 16227 Eberswalde	vierseitiger Baukörper, Wechsel zwischen ein und zwei Geschossen	ca. 1.350 m <sup>2</sup>	ca. 7.200 m <sup>2</sup>
Kita „Villa Kunterbunt“	Kleines Berg, 16227 Eberswalde	zweigeschossiger Solitärbau	ca. 425 m <sup>2</sup>	ca. 4.900 m <sup>2</sup>

<b>Pflegeheime</b>				
AWO- Pflegeheimkomplex „Im Wolfswinkel“, „offenes Herz“ „zur Heegermühle“	Beeskowerstr.1, Ringstraße 52, Ringstraße 54, 16227 Eberswalde	drei- fünfgeschossige Punkt- und Zeilenbauten in parkähnlicher Anlage	ca. 3.250 m <sup>2</sup>	ca. 14.500 m <sup>2</sup>
<b>Vereine</b>				
Kulturbahnhof Finow	Bahnhofstraße 32, 16225 Eberswalde	dreigeschossiges Gebäude in Blockrandbebauung	ca. 720 m <sup>2</sup>	ca. 420 m <sup>2</sup>
Judohalle	Altenhofer Straße 57, 16227 Eberswalde	eingeschossiges ehemaliges Industriegebäude, Teil der Messingwerksiedlung	ca. 560 m <sup>2</sup>	keine eigene Freifläche, Teil neu angelegter Parkanlage
SV Stahl Finow e.V. Abteilung Kanu	Bootshaus / Bootshalle am Messingwerkhafen	ein- bis zweigeschossige Hallenbauten, Teil der Messingwerksiedlung	ca. 1.050 m <sup>2</sup>	Keine eigene Freifläche, Teil neu angelegter Parkanlage
<b>Spielplätze</b>				
Finowpark	Bahnhofstr. / Fritz-Weineck-Str., 16227 Eberswalde	Spielflächen mit Klettergerüsten, Schaukeln, Ballkäfig	-	ca. 3.750 m <sup>2</sup>
Spielplatz im Park der Messingwerksiedlung	Altenhofer Str. / Erich-Steinfurth-Str.	Sandfläche mit Trampolin und „Hängematte“	-	ca. 850 m <sup>2</sup>
<b>Sportanlagen</b>				
Waldsportanlage	Ringstraße 132, 16227 Eberswalde	mehrere eingezäunte Trainingsflächen für Fußball und Laufen, öffentlich zugängliche Skaterbahn	-	ca. 32.000 m <sup>2</sup>
Sportplatz des Gymnasium Finow	Fritz-Weineck- Str. 36, 16227 Finow	Sporthalle, diverse Sportflächen für Lauf- und Ballsportarten	Sporthalle ca. 1.500 m <sup>2</sup>	ca.8.500 m <sup>2</sup>
Sporthalle	Bahnhofstraße	Von der Bauflucht des Blockes deutlich zurückgesetzter Bau	ca. 800 m <sup>2</sup>	ca.4.670 m <sup>2</sup>

Tabelle: Übersicht über soziale Infrastruktureinrichtungen in Finow

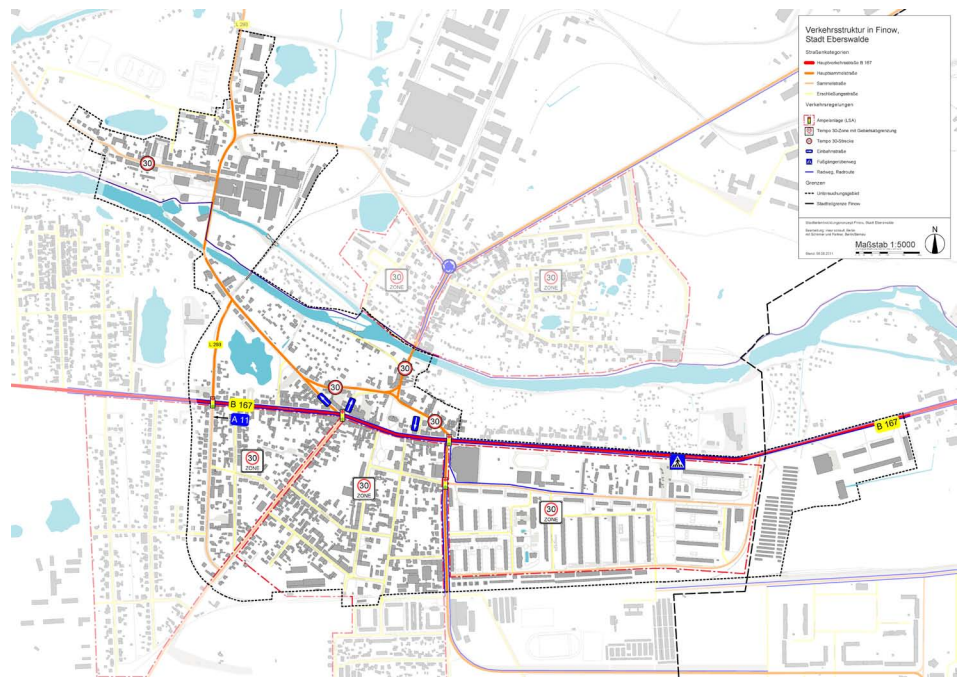


Abb. 17: Verkehrsstruktur in Finow

#### Verkehr und ÖPNV

Die Hauptschließung Finows erfolgt über die B167 (Eberswalder Straße), welche den Stadtteil etwa mittig in Ost-West-Richtung durchquert. Sie dient gleichsam als Zubringer für die Bundesautobahn 11. Der Bedeutung für die städtische Erschließung, den Fernverkehr, den Tourismus und den Einzelhandel steht eine hohe Verkehrsbelastung und Lärmemissionen gegenüber, weshalb zukünftig südlich des Oder-Havel-Kanals die B167 neu als Umgehungsstraße gebaut werden soll. Zentrale Verkehrsverteiler sind heute der Große und der Kleine Stern im Zentrum. Von hier gehen wichtige Verbindungsstraßen mit teilweise überörtlicher Erschließungsfunktion wie die Altenhofer Straße, die Dorfstraße, in Verlängerung der Brückenstraße und der Angermünder Straße, die Biesenthaler Straße und die Schönholzer Straße ab. Stark belastet zeigt sich die Dorfstraße im Bereich des historischen Heegermühler Dorfkerns.

Für die Straßenverkehrsentwicklung von Finow nimmt die unterbrochene, jedoch historische Ortsverbindung der Biesenthaler Straße als Verbindung zwischen Finow und Biesenthal in der Stadtteilentwicklungsdiskussion eine besondere Rolle ein. Viele Finower Lokalpolitiker wünschen sich eine Wiederherstellung dieser Straßenverbindung als lokalräumliche

Verbindung nach Biesenthal. Ein besonderer Grund hierfür ist, dass mit der Einrichtung der B167 neu und der Verlagerung des Bundesautobahnanschlusses an die B167 neu vom Finower Zentrum aus Richtung Berliner Raum eine Fahrstreckenverlängerung von ca. 2,5 km entstehen wird und die Finower in der Forderung der Wiederherstellung der direkten Verbindung nach Biesenthal eine alternative Fahrtroute Richtung Südwesten sehen. Heute ist die Biesenthaler Straße durch starke Oberflächenschäden nur beschränkt nutzbar. Zudem durchquert sie ein Flora-Fauna-Habitat-Gebiet. Verkehrsuntersuchungen im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplanes Eberswalde 2008 zeigen, dass im Falle eines Ausbaus der Biesenthaler Straße sich mögliche Verlagerungen im KFZ-Verkehr von ca. 800 KFZ / 24h von der B2 / L200 sowie von ca. 2.800 KFZ / 24 h von der BAB 11 auf die Biesenthaler Straße einstellen können. Nach Einschätzung des Verkehrsentwicklungsplanes hätte ein Ausbau nur für die Wegebeziehung Finow – Biesenthal positive Auswirkungen, für die Erschließung des Stadtzentrums Eberswalde ergibt sich hingegen keine Relevanz. Für großräumige Verkehrsbeziehungen, etwa nach Bernau, werden die Vorteile ebenfalls als gering angesehen. Im Verkehrsentwicklungsplan wird empfohlen, auf den Ausbau der Biesenthaler Straße für den KFZ-Verkehr sowohl aus



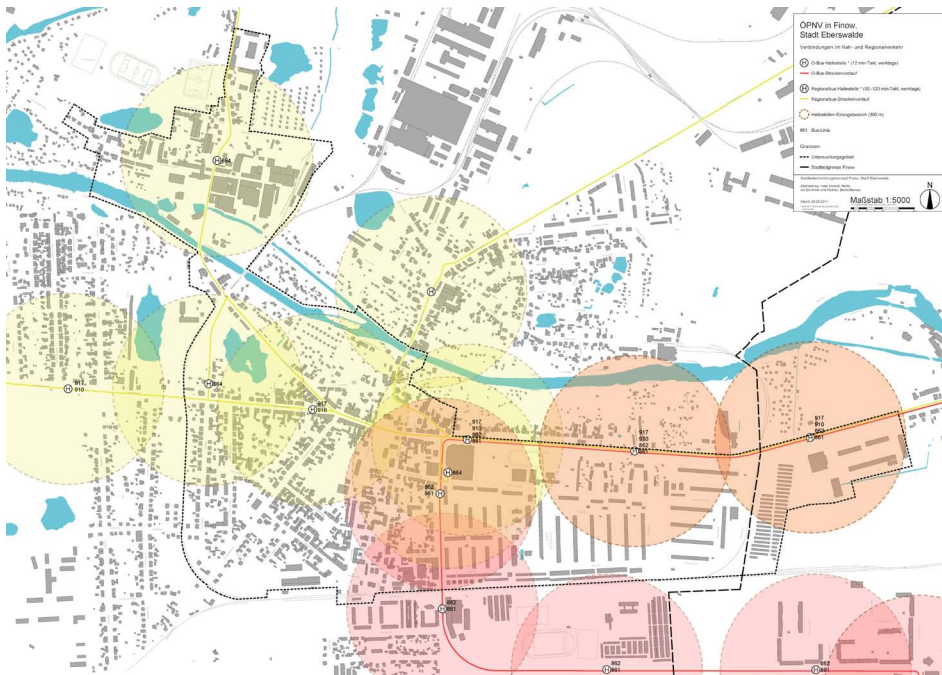


Abb. 18: ÖPNV in Finow

wirtschaftlichen als auch aus verkehrlichen Gründen zu verzichten. Die Verlagerung von KFZ-Verkehr von der BAB 11 auf die ländlich geprägte Straßenverbindung wird als Begründung ebenso angeführt wie eine drohende Zerschneidung des zusammenhängenden Waldgebietes südlich von Eberswalde / Finowfurt. Weiterhin aufgeführt wird eine erhebliche Steigerung der Lärmbelastung im Bereich Biesenthaler Straße / Poststraße sowie an der Anschlussstelle Eberswalder Straße. In wirtschaftlicher Hinsicht wird die Ablehnung auch damit untersetzt, dass die bereits relativ gering ausgelastete B2 / L200 durch den Ausbau der Biesenthaler Straße den genannten Verlust von 800 KFZ / 24 h verzeichnen würde und damit weiter an Bedeutung einbüßen müsste. Im Verkehrsentwicklungsplan wird hingegen empfohlen, die Biesenthaler Straße als Fahrradverbindung Richtung Bernau auszubauen, da die B2 / L 200 in dieser Hinsicht nicht angemessen ausgestaltet werden kann.

Das ÖPNV-System in Eberswalde, betrieben von der Barnimer Busgesellschaft (BBG), besteht aus mehreren Buslinien, wovon die beiden Hauptlinien 861 und 862 im O-Bus-Betrieb verkehren. Diese beiden Linien, welche von rund 5,4 Millionen Fahrgästen des Eberswalder Busnetzes im Jahr 2005 allein 5,0 Mio. transportierten [Hunger / Günzel, Stadt Eberswalde

(Hrsg.): Verkehrsentwicklungsplan, Eberswalde 2008, Teil A Analyse, S.27], durchqueren das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung. Beide Linien haben ihr westliches Ende in Finow am Kleinen Stern, wobei beide hier gegenläufig verkehren. Die Erschließungssituation für Finow insgesamt stellt sich hierbei recht ambivalent dar, einerseits ermöglichen die beiden Linien 861 und 862 vom Kleinen Stern aus zur Hauptverkehrszeit alle 6 Minuten eine Busverbindung Richtung Innenstadt / Hauptbahnhof, andererseits sind etwa die Messingwerksiedlung oder äußere Bereiche des Gründerzeitviertels sowie die Angermünder Straße nur schlecht angebunden. Defizite hinsichtlich der Erreichbarkeit der Haltestellen finden sich auch in Finow-Ost. Mehrere teilweise durch das Gebiet verlaufende Regionalbuslinien stellen eine gewisse Ergänzung dar, aufgrund ihrer langen Taktzyklen von 30 – 120 Minuten ist ihre Bedeutung für Finow aber begrenzt.

#### Tourismus und Kulturerbe

Die Entwicklung von Tourismus und Kulturerbe nimmt eine wichtige Rolle für die Entwicklung von Eberswalde insgesamt ein. Uneingeschränkt trifft dies auch für Finow zu. Von herausgehobener Bedeutung für Finow sind dabei das Messingwerkareal und der Finow-Kanal. Das industriekulturell bedeutende Areal der Messingwerksiedlung ist seit 1996

#### \_ 4.7 Tourismus und Kulturerbe

## 5. Weitere Planungen zur räumlichen Entwicklung in Finow

als Denkmalbereich ausgewiesen und seit 2005 mit einer Erhaltungssatzung zum Schutz der städtebaulichen Eigenart versehen. Seit Beginn der 2000er Jahre wurden für den Erhalt und die Nutzung der Messingwerksiedlung und seiner wertvollen Bausubstanz erhebliche Erfolge erzielt, zum Beispiel durch Sanierung des Eichamtes und die Erneuerung des Gustav-Hirsch-Platzes. Besonders seit 2005, als sich eine positive Nutzungsperspektive in Hinsicht auf Wohnen, Industriekultur und Tourismus herauskristallisierte, wurden vor allem durch die städtische WHG, die Stadt Eberswalde sowie durch den Förderverein Wasserturm Finow wesentliche Maßnahmen zur Entwicklung des Areals angeschoben, hierzu gehören die Sanierung des Torbogenhauses und des Hüttenamtes, der Abriss ruinöser Gebäude, die Sanierung des Wasserturmes und die Anlage einer öffentlichen Parkanlage. [vgl. Wolf, G.: Zielkonzept integrierte Ortsteilentwicklung – Messingwerksiedlung, 2008, S.3] Trotz erreichter Erfolge zeigen sich in der Messingwerksiedlung diverse Problembereiche auf, etwa der weitergehende Verfall historisch bedeutender Arbeiterkaten in der Erich-Steinfurth-Straße und am Gustav-Hirsch-Platz, der innerhalb des Areals gelegene Metallbaubetrieb oder das brachliegende Altwerk östlich der Altenhofer Straße. Das Zielkonzept integrierte Ortsteilentwicklung – Messingwerksiedlung 2008 stellt unter Berücksichtigung wesentlicher Planungen dezidierte Leitlinien zur Ortsteilentwicklung auf. [vgl. Wolf, G.: Zielkonzept integrierte

Ortsteilentwicklung – Messingwerksiedlung, 2008, S.6 - 9] Schwerpunkte sind dabei die endgültige Abkehr von der industriellen Nutzung, die Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes, der Schutz der industriellen Baudenkmale sowie eine touristische Entwicklung. Wichtige Maßnahmen stellen hierbei die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur (Übernachtungsmöglichkeiten, Anleger für Wasserwanderer etc.), die Entwicklung der vorhandenen Baudenkmale (Ausbau der Villa Hirsch zu einer internationalen Studien- und Begegnungsstätte) und die Entwicklung der Wohnnutzung westlich der Altenhofer Straße (vor allem auf dem Gelände des Metallbaubetriebes) sowie die Sicherung und Anpassung der technischen Infrastruktur dar.

### Weitere Planungen zur räumlichen Entwicklung in Finow

#### B-Planentwurf Nr. 601/1 „Wohnpark Finow“ (Stand 20. September 2010)

Für den südlichen Abschluss des Finower Gründerzeitviertels wird zurzeit der Bebauungsplan 601/1 aufgestellt. Der Planungsbereich südlich der Biesenthaler Straße mit einer Gesamtgröße von 2,59 ha ist eine ehemals militärisch genutzte Fläche. Der Bebauungsplan 601/1 soll die Aktivierung dieser Brache zum Zwecke der Nutzung als Wohnbaufläche, zur Sicherung der Verkehrsflächen im Bestand sowie der Optimierung bereits geplanter

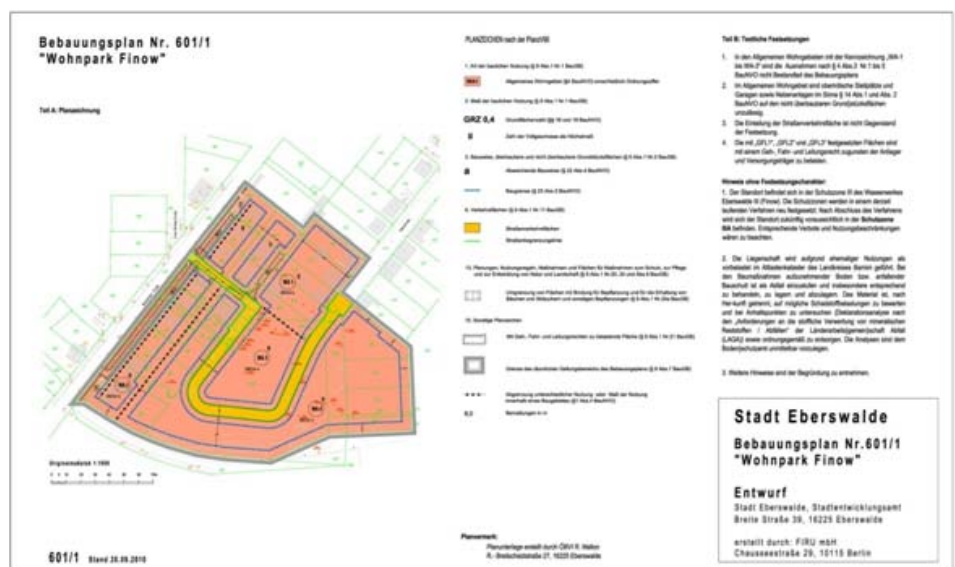


Abb. 19: B-Planentwurf Nr. 601/1 „Wohnpark Finow“

## 6. Defizite, Mängel, Potentiale und Stärken

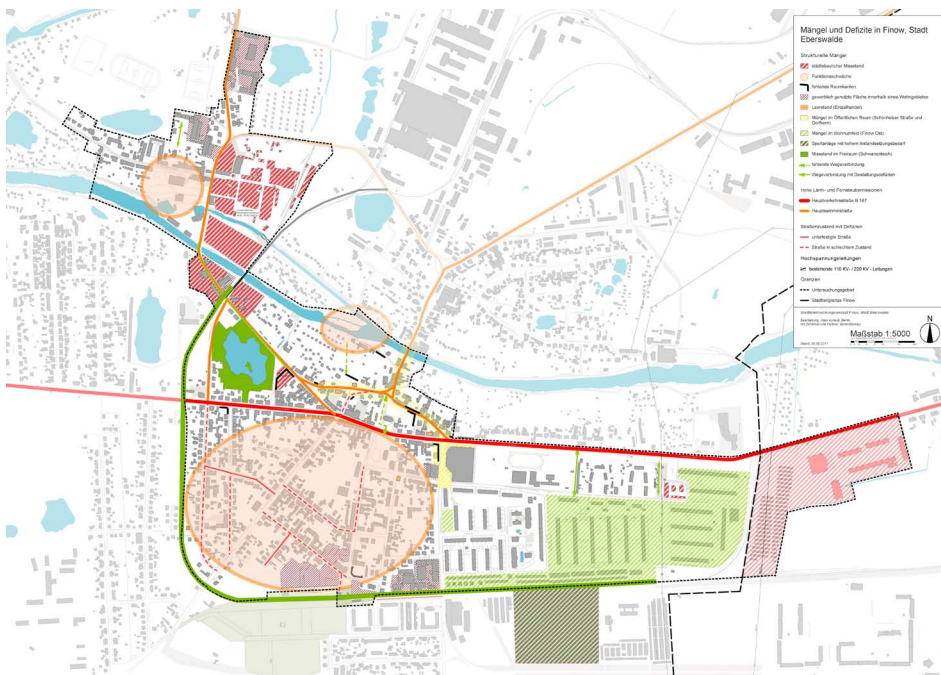


Abb. 20: Mängel und Defizite in Finow

Verkehrsflächen bei möglichst flexibler Grundstücksgestaltungsdien und damit zur Stärkung des gesamten Quartiers beitragen sowie der Entwicklung des Wohnungsmarktes dienen und eine Abrundung des Stadtkörpers herbeiführen. Die Nachfrage nach baureifem Land für Einzel-, Doppel-, und Reihenhäuser im Stadtteil ist gegeben.

Aufbauend auf den stadt- und landschaftsstrukturellen sowie funktionalen Analysen werden die Mängel und Defizite sowie die Potentiale und Restriktionen von Finow analysiert und bewertet.

### Defizite, Mängel, Potentiale und Stärken

Für die heutige städtebauliche Situation des Stadtteiles Finow ist es besonders auffallend, dass erhebliche Defizite und Mängel in den alten Ortsbereichen konzentriert sind. Dies trifft insbesondere auf den Heegermühler Dorfkernbereich, das Gründerzeitviertel sowie den Standort des Altwerkes im Bereich Messingwerksiedlung zu. Im ebenfalls ‚alten‘ Finower Zentrum an der B167 (Eberswalder Straße) sind jedoch bereits umfangreiche Erneuerungen erfolgt, auch wenn hier durch Baulücken und leerstehende Gewerbeeinheiten in der Erdgeschosszone noch einige Defizite bestehen.

Im Siedlungsbereich Finow-Ost sind im Gegensatz zu den historischen Stadtbereichen weniger Defizite und Mängel in der baulichen Situation zu verzeichnen. Genau andersherum verhält es sich zwischen den verschiedenen Stadtbereichen von Finow bezogen auf die Potentiale und Stärken. Da der Großsiedlungsbereich von Finow-Ost den stärksten Bevölkerungsrückgang und das höchste Durchschnittsalter zu verzeichnen hat und die Gebäudestruktur und ihr Umfeld wesentliche Schwächen der Anpassungsfähigkeit hinsichtlich heutiger und zukünftiger Nutzeranforderungen für das Wohnen sowie hinsichtlich einer stärkeren Mischung mit Dienstleistungs- und anderen Arbeitsnutzungen aufweist, hat dieser Stadtbereich weniger Entwicklungspotential als die historischen Ortslagen.

Die Potentiale und Stärken der historischen Ortsbereiche liegen sowohl in der günstigeren Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, als auch in den baulichen Besonderheiten und Qualitäten der historischen Siedlungsstruktur und ihrer Ensemble, die für die Entwicklungsgeschichte und die Identität von Finow prägend sind, sowie in den zahlreichen Baupotentialen durch Baulücken oder durch mögliche Instandsetzungen und Sanierungen leerstehender oder unterge-

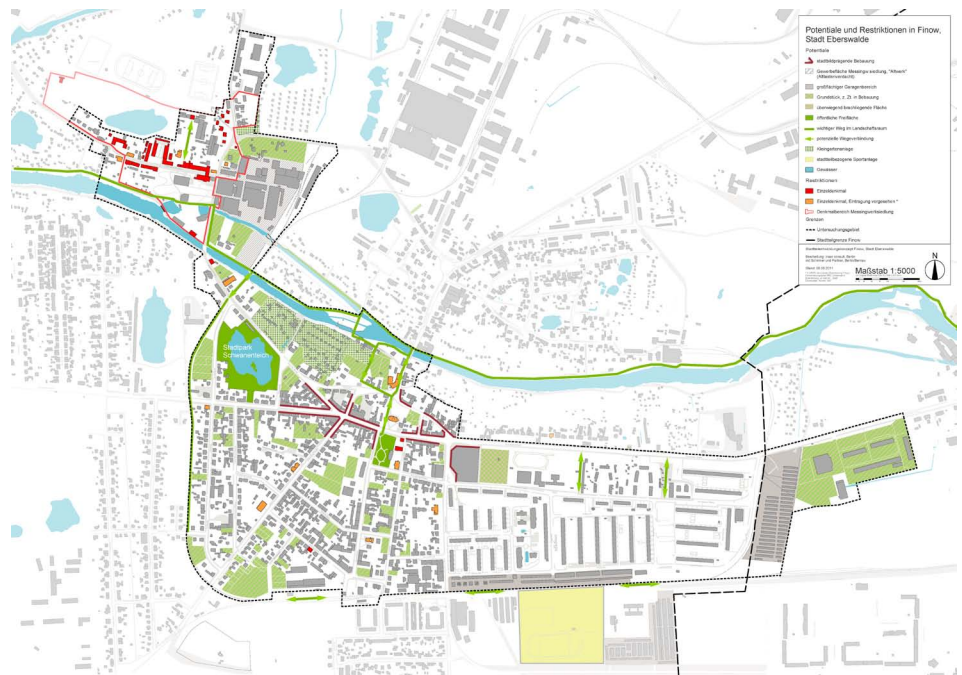


Abb.21: Potentiale und Restriktionen in Finow

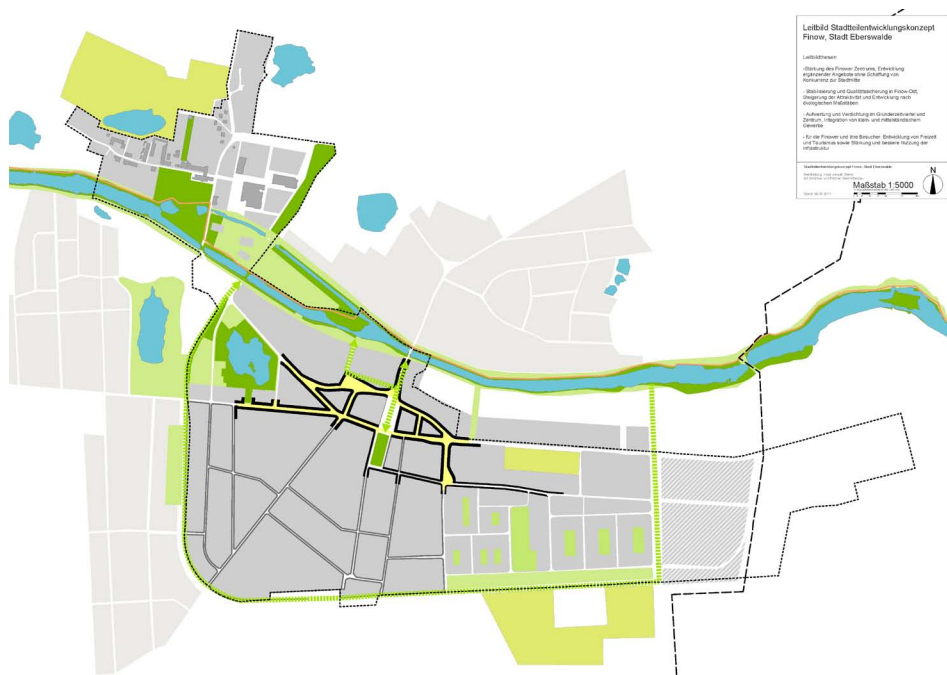
nutzter Altbauten. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang der historische Dorfkern und Dorfanger Heegermühle, die Anlage der evangelischen Kirche Finow sowie der Zentrenbereich an der Eberswalderstraße, deren Entwicklungspotentiale durch eine gezielte Wegeverknüpfung zu einer ortsprägenden Raumfolge des Zentrumsbereiches weiterentwickelt werden können. Ferner ist der Messingwerkbereich als ganz besondere Stärke von Finow und Eberswalde zu benennen, dessen Entwicklungspotential bisher nicht ausgeschöpft ist und der durch das umfangreiche Baupotential des angrenzenden Altwerkstandort auch langfristig umfangreiche Entwicklungsreserven aufweist. Innerhalb der weitgehend sanierten Messingwerksiedlung bestehen noch einzelne Defizite. Wobei die bisher ausgebliebene Gebäudesicherung und Sanierung der Arbeiterkaten aus dem 18. Jahrhundert besonders eklatant sind. Ferner zu nennen sind die mangelnde Verknüpfung des Wasserturmes mit dem Kernbereich der Messingwerksiedlung sowie die nicht gesicherte Weiternutzung der Halle 15 und der Villa Hirsch.

Die Entwicklungsmöglichkeiten beider Bereiche, des Zentrumsbereiches einschließlich des Dorfkernes sowie der Messingwerkbereich, sind aufgrund ihrer Lage am Finowkanal und der Möglichkeiten einer

verstärkten Verknüpfung mit dem Finowkanal besonders gut.

Für die landschaftliche und industriekulturelle sowie für die erholungsbezogene und touristische Entwicklung von Finow, im gleichen Maße wie für die Gesamtstadt Eberswalde, bildet der Finowkanal mit seinen angelaagerten Freiräumen und Industriedenkmalen das entscheidende Entwicklungspotential. Die mangelhafte Verknüpfung der verschiedenen Siedlungsbereiche von Finow mit dem Finowkanal ist hier bis heute ein Defizit. Jedoch bestehen mit dem Bereich des Messingwerkhafens, der Heegermühler Schleuse sowie mit dem Schwanenteich-Park und der daran entlang führenden Trasse der ehemaligen Eberswalder-Finowfurter Eisenbahn geeignete Flächenpotentiale, um diese Verknüpfungen herzustellen. Die Defizite liegen hier nicht nur in den mangelnden Verknüpfungen, sondern auch im heutigen Zustand und den stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten dieser Freiräume. Mit einer Entwicklung dieser Potentiale können auch die Defizite an Radwegeverbindungen außerhalb der Hauptstraßen ausgeglichen werden.

Die Trasse der ehemaligen Eberswalder-Finowfurter Eisenbahn bietet auch ein geeignetes Potential, die Waldsportanlage besser an



## 7. Leitbild der Stadtteilentwicklung

Abb. 22: Leitbild Stadtentwicklungskonzept Finow

die Siedlungsbereiche von Finow anzubinden. Die Waldsportanlage selbst stellt ein besonderes Potential für Vereins- und Breitensport sowie für individuelle sportliche Ertüchtigung dar, weist jedoch bis heute erhebliche Instandsetzungs- und Erneuerungsdefizite auf.

Eine generelle Stärke von Finow ist die Wohnqualität des Stadtteils. Diese wird durch die kleinstädtische Charakteristik, die Funktionsmischung mit Kleingewerbe und die Nähe zu den großflächigen Gewerbe- und Industriestandorten nördlich des Finowkanals, den genannten freiraumbezogenen und historischen Qualitäten sowie der sehr guten verkehrlichen Anbindung gebildet. Wesentliche Defizite als Wohnstandort liegen einerseits in mangelnden kulturellen Angeboten sowie in der Qualität der einzelhandels- und gastronomiebezogenen Angebote. Andererseits bestehen Defizite in der Art der Wohnungsangebote. Hier mangelt es erstens an barrierefreien Wohnungen und besonderen altersgerechten Wohnformen für die zunehmende Zahl älterer Bürger und ferner an attraktiven Wohnangeboten für junge Familien und potentielle Zuziehende.

Die gute verkehrliche Anbindung von Finow ist bereits als Stärke des Stadtteils genannt. Durch Lärm- und Abgasemissionen bringt dies natürlich auch erhebliche Probleme mit sich,

von denen durch die Eberswalder Straße, durch die Dorf- und Brückenstraße sowie durch die Altenhofer Straße im Besonderen die historischen Ortslagen betroffen sind. Vor diesem Hintergrund und vor dem Hintergrund der erläuterten Entwicklungspotentiale der historischen Ortslagen bietet die geplante Umgehungsstraße mit der B167 neu für Finow eine besondere Entwicklungschance.

### Leitbild der Stadtteilentwicklung

Die Entwicklung von Finow soll folgenden Grundsätzen folgen:

- \_ Für die Finower und ihre Besucher
- \_ verstärkte Nutzung bestehender Potentiale und Weiterentwicklung des Bestandes, einhergehend mit einer effizienteren Nutzung bestehender Infrastruktur
- \_ Stärkung des Finower Zentrums, jedoch keine Konkurrenzangebote zur Stadtmitte Eberswalde schaffen; neben der Sicherung der Nahversorgung heißt dies für Finow: Entwicklung ergänzender Angebote zur Stadtmitte
- \_ Förderung bestehender Gewerbebetriebe und Integration von klein- und mittelständischen

## \_ 7.1 Leitbild „Finow - Alltagsstadt und Industriekultur am Finow-Kanal“

Betrieben in den bestehenden Gemengelagen

\_ Attraktivitätssteigerung für jüngere Bevölkerungsgruppen

\_ Durchsetzung barrierefreier Standards

\_ städtebauliche Entwicklung entsprechend CO2-sparender Konzepte

### **Leitbild „Finow – Alltagsstadt und Industriekultur am Finow-Kanal“**

Mit dem ‚Leitsatz‘ „Finow – Alltagsstadt und Industriekultur am Finow-Kanal“ werden die für die Finower Identität und Entwicklungsperspektive wichtigsten Begriffe zusammengefasst. Finow ist Stadt. Als Kleinstadt ist Finow geprägt durch sein industrielles Erbe und seine industrielle Rolle in der Gesamtstadt Eberswalde, durch eine historisch verwurzelte Eigenidentität sowie durch seine alltäglichen Angebote. Finow weist jedoch nicht nur eine hohe Qualität für die Finower als Wohn- und Arbeitsort auf, sondern mit dem Finow-Kanal und seinen begleitenden Grünräumen und dem industriekulturellen Erbe des Messingwerkbereiches bietet Finow auch ein hohes Entwicklungspotential für Besucher und entsprechende übergeordnete Funktionen.

### **Leitlinien und Handlungsfelder**

Folgende Leitlinien und Handlungsfelder sollen das Leitbild Finow untermauern und bilden die Grundlage und Kriterien für die Aufstellung des Rahmenplanes zum Stadtteilentwicklungskonzept.

#### **Leitlinie 1: Stärkung von Finow als Kleinstadt mit eigener Identität**

Die historischen Wurzeln sowie die bestehende Charakteristik von Finow prägen den Stadtbezirk als „Kleinstadt“ mit eigener Identität mit den Funktionen Wohnen, Gewerbe und Industrie, Nahversorgung sowie Kultur und Naherholung am Finow-Kanal.

#### **Leitlinie 2: Eigenständiger Siedlungskörper in der polyzentralen Stadtstruktur von Eberswalde**

Die räumliche Entwicklung von Finow sollte die bereits eingeleitete Abwendung von der „Bandstadtentwicklung Eberswalde – Finow“ fortsetzen und mit einer Besinnung auf die historischen Siedlungskerne Heegermühle, Großer Stern bis Kleiner Stern sowie Messingwerk seine Rolle in der polyzentralen Stadtstruktur

von Eberswalde schärfen.

### **Leitlinie 3: Innenentwicklung statt Außenentwicklung**

Als Kleinstadt mit kurzen Wegen sollten in Finow vorrangig die Innenentwicklungspotentiale aktiviert werden. Damit soll eine Konzentration der baulichen Entwicklung auf die bestehenden Siedlungsbereiche erfolgen. Hierzu sind die Potentiale in Finow Zentrum sowie im Bereich Messingwerk zu aktivieren und der Bereich Finow-Ost zu stabilisieren.

#### **Handlungsfeld 1: Verbesserung der Verbindungen zwischen den zentralen Bereichen und besonderen Orten**

Die zentralen Bereiche Großer Stern bis Kleiner Stern sowie alter Dorfanger und alter Rathausbereich mit Kirche sollten besser miteinander verknüpft werden. Die jeweiligen Bereiche dieses zentralen Bereiches sollten entsprechend ihrer Potentiale für Nahversorgung, soziale Infrastruktur, kulturelle Angebote sowie für Wohnen gestärkt werden. Hierzu gehören auch die Qualifizierung der öffentlichen Räume sowie die Vernetzung dieser mit den landschaftlichen und kulturellen Potentialen an der Heegermühler Schleuse sowie im Bereich Messingwerkhafen.

#### **Handlungsfeld 2: Gesamtensemble Messingwerksiedlung**

Das einmalige industriekulturelle Ensemble der Messingwerksiedlung sollte als besonderer Anziehungspunkt und Identifikationsort von Finow profiliert werden. Hierzu sollte eine Arrondierung für Wohnen, eine Ergänzung durch Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie eine bessere räumliche Integration der verschiedenen besonderen Objekte und Orte zu einem Gesamtensemble erfolgen. Der Altwerkstandort einschließlich des angrenzenden Bereiches der „Insel“ zwischen Finow-Kanal und Freigraben sollte unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bausubstanz für entsprechende Neunutzungen erschlossen und hergerichtet werden.

#### **Handlungsfeld 3: Wohnquartier Gründerzeit-viertel für individuelle Bauherren**

Das Gründerzeitquartier südlich von Finow-Zentrum sollte als „Wohnquartier mit ‚kleinstädtischen Qualitäten‘ und verträglicher kleingewerblicher Mischung entwickelt wer-

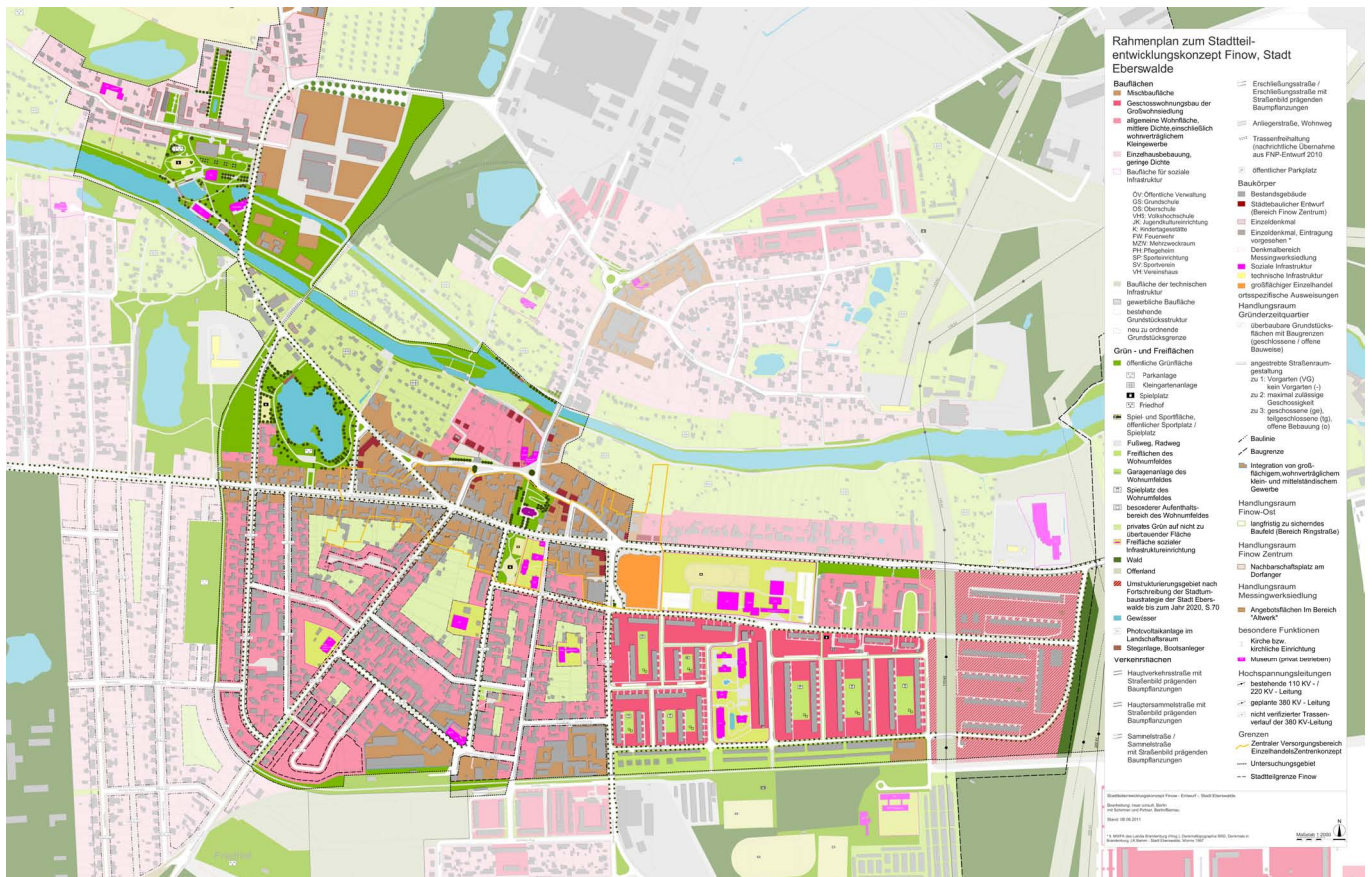


Abb. 23: Rahmenplan zum Stadtteilentwicklungskonzept Finow

den. Die zahlreichen, kleinteiligen, brachliegenden Parzellen sollten gezielt für individuelle Bauherren aktiviert werden. Parallel sollten die Straßenräume des Quartiers saniert werden.

**Handlungsfeld 4: Stabilisierung und Qualitätssicherung Finow-Ost**

Finow-Ost sollte durch eine bessere ÖPNV Anbindung sowie durch eine weitere Aufwertung des Wohnumfeldes für die bestehende, relativ alte Bevölkerung attraktiv gehalten werden und für junge Bevölkerungsgruppen attraktiv gemacht werden.

**Handlungsfeld 5: Finow-Kanal als Rückgrat für Freizeit, Erholung und Kultur**

Die Transformation des Finow-Kanals vom Industriekanal zum Wasserwanderweg sollte für die gezielte Ansiedlung von Freizeit, Erholung und Kultur bezogenen Einrichtungen genutzt werden. Mit der genannten Verbesserung der Verknüpfung des Kanalraumes mit der Stadt Finow sollen entsprechende Impulse auch für die Stadt nutzbar gemacht werden.

**Handlungsfeld 6: Stadtpark (Schwanenteich)**

Mit der Stärkung des Zentrumsbereiches und der Messingwerksiedlung rückt der Stadtpark Schwanenteich wieder in eine zentralere Position. In Verknüpfung mit den landschaftlichen Potentialen des Finow-Kanals und einer grünen Wegeverbindung über die ehemalige Schmalspurtrasse sollte dieser Grünraum sukzessive wieder als zentraler Stadtpark hergestellt werden.

**Rahmenplanung**

Der Rahmenplan dient der Verräumlichung des für das Stadtteilentwicklungskonzept Finow entwickelten Leitbildes. Der Maßstab von 1: 2.000 erlaubt eine parzellenscharfe Darstellung. Diese Darstellungsschärfe des Rahmenplanes beinhaltet zwei Betrachtungsebenen. Erstens wird ein Gesamtbild erzeugt, welches die Grundzüge der Entwicklung darstellt und zweitens können in der Detailbetrachtung einzelne Festlegungen oder Maßnahmen dem Rahmenplan entnommen werden. Der

**8. Rahmenplanung**

## \_ 8.1 Räumliche Schwerpunkte des Rahmenplanes

Rahmenplan zeigt einen längerfristigen Planungshorizont von ca. 15 Jahren auf, vergleichbar mit einer Flächennutzungsplan-Aufstellung.

### **Räumliche Schwerpunkte des Rahmenplanes**

#### **Zentrum definieren**

Das Finower Zentrum wird räumlich definiert als der Bereich zwischen Kleiner Stern und Großer Stern, dem historischen Dorfanger, dem Ortskern Heegermühle an der Friedenseiche als historischem Siedlungskern Finows bis zur Heegermühler Schleuse im Norden und dem neu angelegten Finowpark im Süden. Wesentliche Maßnahmen in diesem Kernbereich sind die Öffnung des zentral gelegenen Kirchengeländes für eine öffentliche Durchwegung, die Wiederherstellung des alten Heegermühler Dorfangers als Nachbarschaftsplatz, eine neue Wegeverbindung vom Dorfanger zur Heegermühler Schleuse, eine Neugestaltung der Verkehrskreuzung an der Friedenseiche sowie die bessere Verknüpfung der Brückenstraße mit dem Grünraum des Finow-Kanals und dem angrenzenden Bereich der Schleuse, der durch die Anlage von Bootsanlegern und eine Verbesserung der Wege insgesamt eine Aufwertung erhalten soll. Weiterhin erfolgen sollte die Einrichtung eines Marktstandortes, wobei das Ziel ein Wochenmarkt mit hochwertigem Angebot ist.

#### **Die Kirche**

Die besondere Raum- und Orientierungswirkung der Kirche soll durch gezielte Pflege- und Fällmaßnahmen am Baumbestand des Grundstückes, der Wiederherstellung der historischen Treppenanlage und einer grüngeraltalterischen Aufwertung als Parkanlage mit Sitzplätzen und Flächen für besondere Veranstaltungen im Kirchemumfeld aufgewertet werden. Mit der Einrichtung einer öffentlichen Durchwegung des Kirchengrundstückes soll mittels eines geschwungenen Weges auch eine barrierefreie Verbindung zum tiefer gelegenen Dorfkern Heegermühle an der Friedenseiche ermöglicht werden.

#### **Rückgrat B167**

Das Finower Zentrum an der B167 wird zukünftig durch die Anlage der B167 neu zwar eine Entlastung vom Durchgangsverkehr erfahren, jedoch weiterhin durch den lokalen Verkehr

stark frequentiert bleiben. Dieser Entwicklung wird durch Ausweisung von Mischflächen entlang der Hauptwegeverbindungen B167 sowie Brückenstraße und Altenhofer Straße Rechnung getragen. So wird einerseits die Wohnnutzung im Gebiet als auch die Entwicklung wichtiger Versorgungseinrichtungen gesichert. Entlang der B167 ist dabei eine maximal dreigeschossige, geschlossene Bauweise ausgewiesen. Ebenfalls wichtiges Thema im Zentrumsbereich ist die Schließung bzw. Ergänzung wichtiger Raumkanten, wobei Ecksituationen eine herausgehobene Rolle spielen. Dringender Handlungsbedarf besteht etwa für die Grundstücke der ehemaligen SERO-Annahmestelle am Kleinen Stern und der ehemaligen Minol-Tankstelle an der Kreuzung Altenhofer Straße / Marktstraße sowie bei der Neugestaltung des Dorfangers. Bei den als „städtebaulicher Entwurf, Finow Zentrum“ im Rahmenplan dargestellten Baukörpern wurde sowohl auf eine markante Betonung entsprechender Ecksituationen, als auch auf die Beibehaltung der ortstypischen Maßstäbe geachtet.

#### **Freiraum als Bindeglied**

Zwischen Zentrum und Messingwerk bildet der Schwanenteich-Bereich ein wichtiges Bindeglied, der auch als öffentliche Freifläche für den Stadtbezirk Finow Bedeutung hat. Die ehemalige Parkanlage ist aufgrund der jahrzehntelangen natürlichen Entwicklung des Baumbestands verwildert und weist nur geringe Aufenthaltsqualitäten auf. Der Schwanenteich selbst ist durch Faulschlammabildung belastet und als Bade- oder Angelgewässer zur Zeit nicht geeignet. Ziel der Entwicklung soll die Herstellung einer attraktiven städtischen Grünanlage sein. Erforderlich hierfür ist eine Auslichtung des sehr dichten Baumbestandes zur Verringerung der Nährstoffzufuhr in das Gewässer sowie eine biotechnische Entschlammung und Sanierung des Gewässers. Mit der Schaffung von Aufenthaltsbereichen am Wasser, einem Badesteg sowie Spielmöglichkeiten soll der Schwanenteichpark langfristig als attraktive städtische Grünanlage zurückgewonnen werden. Die Wiederherstellung der Parkanlage kann dafür sukzessive erfolgen. Vom Denkmal für die Opfer des Faschismus im früheren „Rosengarten“ an der Eberswalder Straße (B167) oberhalb des Schwanenteichs, kann mit der Auslichtung des Baumbestands am Schwanenteich die wichtige lokale





Abb. 24: Vertiefung öffentlicher Raum - Finow-Zentrum

Blickbeziehungen zum Wasserturm in der Messingwerksiedlung wieder hergestellt werden.

#### Finow-Ost

In Finow-Ost gilt es, gleichzeitig den Bedürfnissen der heutigen Bewohner gerecht

zu werden, als auch langfristige funktionale und strukturelle Aufwertungsmöglichkeiten des Gebietes zu ermöglichen. Für das Quartier zwischen Schönholzer Straße im Westen, Ringstraße im Süden und Osten sowie Fritz-Weineck-Straße im Norden ist eine klare, langfristig angelegte Sicherung der Baufelder

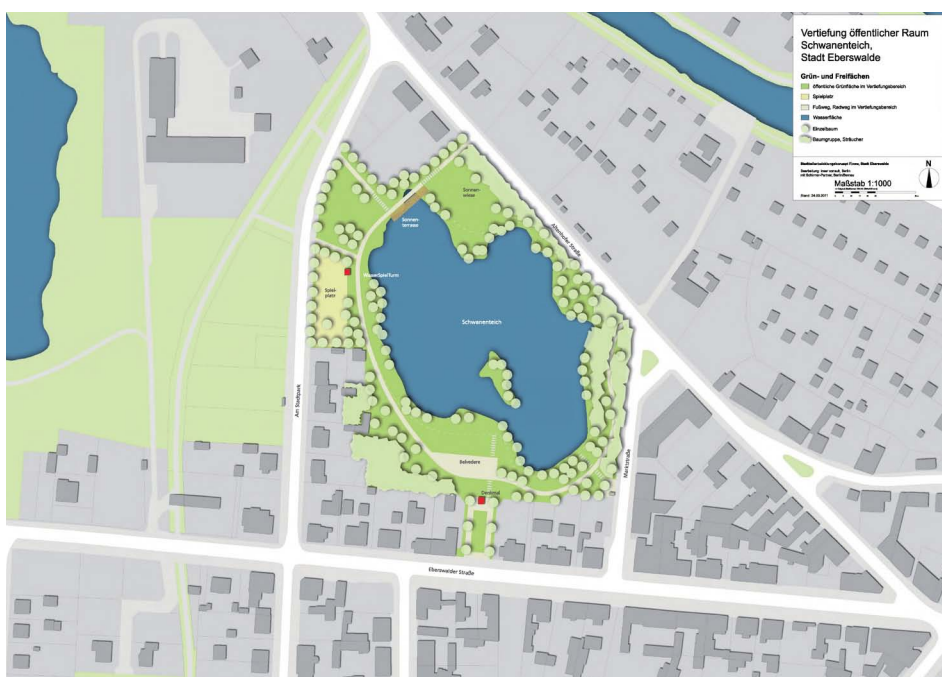


Abb. 25: Vertiefung öffentlicher Raum - Schwanenteich



Abb. 26: Beispielentwurf Wohnumfeldaufwertung Finow-Ost

mit einer Differenzierung zwischen Bauflächen und langfristig zu sichernden Garten- und Freiflächen von Bedeutung. Hierdurch werden kurz- und mittelfristig der Gebäudebestand gesichert und eine gezielte Qualifizierung der Wohnumfeldfreiflächen ermöglicht. Langfristig wird ein städtebaulicher Ordnungsrahmen für den schrittweisen Bau möglicher Ersatzbauten eröffnet. Für den Bereich am Kopernikusringes ist in einer deutlich langfristigen Perspektive eine Umstrukturierung ohne anschließende Neubebauung zu prüfen [Ebert, P. u.a., Stadt Eberswalde (Hrsg.): Fortschreibung der Stadtumbaustrategie der Stadt Eberswalde bis zum Jahr 2020, Eberswalde 2010, S. 70 – 71].

#### Gründerzeitviertel

Das Gründerzeitviertel als größtes Teilgebiet in Finow weist einen besonderen räumlichen Charakter in Form einer kleinstädtisch geprägten, offenen Blockrandbebauung auf. Die Struktur integriert mehrere soziale Einrichtungen wie etwa die Freie Oberschule Finow in der Biesenthaler Straße oder die Kita „Nesthäkchen“. Im südlichen Bereich rund um den ehemaligen Bahnhof sind die Blockinnenbereiche stark von gewerblicher Nutzung geprägt. Die Bauflächen werden, mit Ausnahme der an die B167 bzw. das Zentrum angrenzenden Bereiche und der größeren Gewerbestandorte innerhalb des Gebietes,

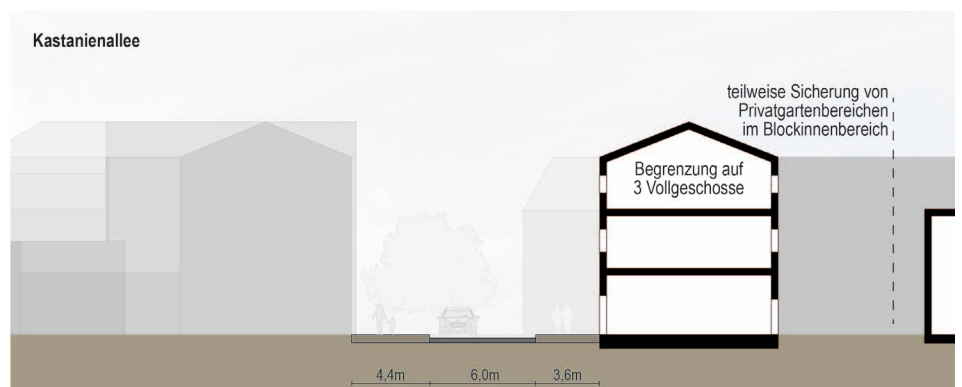


Abb. 27: Rahmenplanvertiefung Gründerzeitviertel - Straßenraumprofil der Kastanienallee

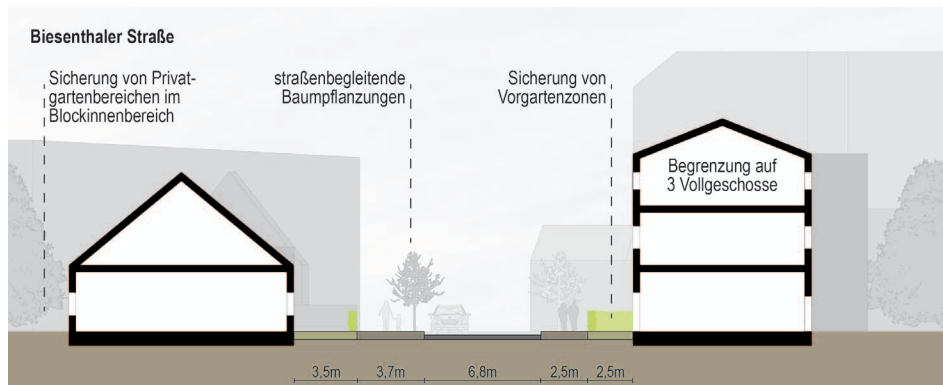


Abb. 28: Rahmenplanvertiefung Gründerzeitviertel - Straßenraumprofil der Biesenthaler Straße

als allgemeine Wohnbauflächen ausgewiesen, um die Wohnnutzung mit Möglichkeit zur Nahversorgung (im Einklang mit dem Einzelhandels-Zentrenkonzept) sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen abzusichern. Um die Gebietsstruktur langfristig zu erhalten, sind die Baufelder mit Baulinien belegt, welche straßenseitig einheitliche Baufluchten fordern. Bei größeren Baufeldern wird durch eine von der vorderen Baulinie im Abstand von 35 Metern zurückgesetzten Baugrenze eine städtebaulich geordnete zweireihige Bebauung ermöglicht und die Bebauung der Blockinnenbereiche verhindert, um die Gartenbereiche hier zu sichern. Damit wird einerseits ein erhebliches bauliches Ergänzungspotential erschlossen, andererseits wird eine städtebaulich ungeordnete Bebauung verhindert. Für die einzelnen Straßenräume wird je nach Bestandsstruktur, Bedeutung und Verkehrsbelastung eine geschlossene oder teilgeschlossene Bebauung ausgewiesen. Im südwestlichen Bereich erfolgt die Übernahme des Bebauungsplanes „Wohnpark Finow“.

### Gesamtensemble Messingwerksiedlung und Altwerkbereich

Der im Jahr 2009 eingeweihte Messingwerkpark soll bis zum Uferbereich des Finow-Kanals einschließlich des ehemaligen Messingwerkhafens erweitert werden. Unter Einbeziehung von vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden ist der südliche Teil der Messingwerksiedlung für die Entwicklung einer touristischen Infrastruktur für Wasserwanderer besonders geeignet. Mit der Herstellung eines Anlegers und eines „Biwakplatzes“ für Wasserwanderer [Neubacher / Wolf, Industriekulturpfad Finow-Kanal, 2010] kann der Messingwerkhafen zum Eingangsportal für den konzipierten Industriekulturpfad entlang

des Finow-Kanals werden und es können weitere zukünftige Entwicklungen des touristischen Angebotes angestoßen werden. Durch die Sanierung und Einbeziehung der „Teufelsbrücke“ am Messingwerkhafen in die öffentliche Wegeführung entlang des Kanals (Treidelweg), kann hier ein einmaliges Zeugnis der Verkehrsgeschichte gesichert und in Wert gesetzt werden.

Neben der Gestaltung des Messingwerkparkes ist im Bereich Messingwerksiedlung besonders die Umgestaltung des Umfeldes von Paul Mebes' Wasserturm und dessen Einbindung in die Gesamtanlage von Bedeutung. Hierfür wird die Einrichtung einer axialen Gartenanlage südlich des Turmes einschließlich öffentlicher Wegeverbindung vorgesehen. Die östlich angrenzende Gewerbefläche soll nach möglicher Verlagerung des Betriebes Metallbau Finow für Einzelhausbebauung in einem Maß wie die hier auch bestehenden Gebäude der denkmalgeschützten „Kupferhäuser“ erschlossen werden. Im Bereich des „Altwerks“ östlich der Altenhofer Straße gilt es einerseits, das Areal unter Einbeziehung der vorhandenen Industriedenkmale neu zu ordnen und für zukünftige Nutzungen vorzubereiten, andererseits die südlich des alten Freigrabens liegende „Insel“ einzubinden sowie den Anschluss an die öffentlich zugänglichen Wege entlang des Finow-Kanals zu gewährleisten.

Die Verlängerung der Erich-Steinfurt-Straße über die Altenhofer Straße hinweg sorgt für die Anbindung des Altwerkbereiches an die Messingwerksiedlung. Im nördlichen Bereich wird eine große Parkplatzanlage für den bestehenden und zukünftigen Stellplatzbedarf angelegt. [Sowohl die Verlängerung der



Abb. 29: Vertiefung öffentlicher Raum - Messingwerksiedlung

Erich-Steinfurth-Straße als auch die Anlage des Parkplatzes erfolgt analog zu: Architekturbüro P+G, StadtEberswalde (Hrsg.): Erschließungskonzeption Messingwerk, Stadt Eberswalde 2008, S. 12-18 sowie Plan 03 - 05] Im Bereich der „Insel“ werden locker eingestreute Baufenster für besondere Nutzungen vorgesehen, welche auf die bauliche Situation am Messingwerkhafen reagieren und den hohen Grünanteil berücksichtigen. Dabei werden wesentliche Baufluchten des Altwerks aufgenommen und so räumliche Beziehungen geknüpft. Für den gesamten Bereich östlich der Altenhofer Straße ist es wichtig, ein robustes städtebauliches Grundgerüst über die Definition der öffentlichen Räume und der potentiellen Baufelder zu definieren, um für die noch offene zukünftige Nutzung ein Mindestmaß an städtebaulicher Qualität zu garantieren und um für mögliche Investoren Planungssicherheit auch über die Entwicklungsperspektiven der jeweiligen Nachbargrundstücke herzustellen. Mit dem städtebaulichen Entwurf für den Altwerkbereich wird ein unverbindliches Beispiel gegeben, in welcher städtebaulichen Art und Qualität die Entwicklung des Gebietes sein sollte. Für die denkmalgeschützten Arbeiterkaten aus dem 18. Jhd. in der Erich-Steinfurth-Straße 47/48 und am Gustav-Hirsch-Platz 7-10 ist dringend die bauliche Sicherung und die zukünftige Nutzung sowie eine entsprechende Sanierung

zu klären. Ein Umbau für Standardwohnungen ist aufgrund der geringen Geschosshöhe sowie für das Gebäude am Gustav-Hirsch-Platz aufgrund der baulichen Enge am westlichen Grundstücksrand schwierig. Für die Arbeiterkate in der Erich-Steinfurth-Straße ist auch wegen der guten Südlage am Hang zum Finow-Kanal eine Wohnnutzung möglich, hier sind ggf. alternative Trägerformen hilfreich, die für neue Eigentümer mit Interesse an der Selbstnutzung attraktiv sind. Für die Arbeiterkate am Gustav-Hirsch-Platz 7-10 bietet sich die vom Ortsvorsteher vorgeschlagene Herrichtung als Besichtigungsstätte an, wobei die erhaltenen Schwarzen Küchen von besonderem historischem Wert sind. Dies sollte geprüft werden, insbesondere hinsichtlich möglicher Trägerformen. Hierbei sollte auch mit untersucht werden, ob neben einer Besichtigungsstätte auch andere Funktionen wie Versammlungsräume, Gästewohnungen, das Archiv für das Museum im Wasserturm und ähnliches untergebracht werden können. Unverzichtbar für die Eigenart und historische Bedeutung als einmaliges industriekulturelles Ensemble sind der Erhalt und die Neunutzung der Halle 15 am nördlichen Rand des neuangelegten Messingwerkparks sowie der Villa Hirsch in der Erich-Steinfurth-Straße. Neunutzung und Sanierung der Villa Hirsch sollte in Verhandlung mit dem Eigentümer sowie im Zusammenhang mit der Wiederherstellung der

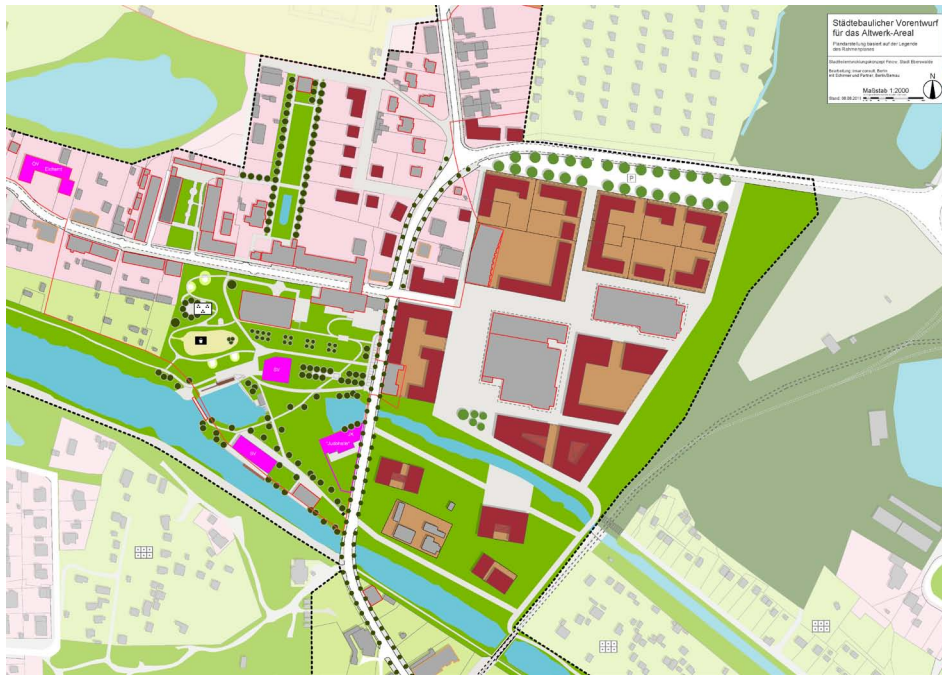


Abb. 30: Städtebaulicher Vorentwurf für das Altwerk-Areal

Gartenanlage als Verbindung zum Wasserturm erfolgen. Für die Halle 15 sind öffentliche Nutzungen wünschenswert, hierbei könnte die Einbindung lokaler Vereine, ggf. auch von Kultureinrichtungen hilfreich sein. Da eine Zunahme der Besucher des Wasserturms und der Messingwerksiedlung zu erwarten ist, kann die Halle 15 gerade für kulturelle Nutzungen sowohl der darstellenden als auch der bildenden Kunst interessant werden. Ebenfalls sinnvoll wäre eine Neunutzung durch private Einrichtungen, die auch durch einen Anteil Wohnnutzung ergänzt werden könnte. Mindestanforderungen für die Neunutzung sind eine denkmalgerechte Sanierung sowie die verträgliche Integration in das Wohnumfeld. Wichtig bei der Erhaltung und Neunutzung der Arbeiterkaten sowie der Halle 15 ist das besondere öffentliche Interesse an der Gesamtanlage und dass hierfür nicht allein die Interessen der Bewohner der Messingwerksiedlung oder des heutigen Eigentümers, der WHG, ausschlaggebend sein sollten.

#### Finow-Kanal

Der Finow-Kanal spielt für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils, sowohl als Freizeitbereich für die Bewohner, als auch für die touristische Entwicklung eine entscheidende Rolle. Im Rahmen der Wassertourismus-Initiative in Nordbrandenburg (WIN) mehrerer

Landkreise und Städte, welche die Ruppiner Gewässer, die Obere-Havel-Wasserstraße, die Rheinsberger Gewässer, den Werbelliner See und den Finow-Kanal zu einem durchgängig befahrbaren Netz von 345 km Länge verbinden möchte, soll auch der Kanalabschnitt im Stadtbezirk Finow für den Wassertourismus aufgewertet werden. Neben der bereits beschriebenen Anknüpfung des Finower Zentrums an den Finow-Kanal im Bereich Brückenstraße und Heegermühler Schleuse werden Maßnahmen wie die Bereitstellung von Kurzzeitliegeplätzen (< 24 h) für Hausboote im Bereich der Schleuse / Abzweigung Freigraben, aber auch die bereits vorgestellte Bereitstellung von Angebotsflächen im Bereich des Messingwerkhafens und Messingwerkparks sowie auf der „Altwerk-Insel“ vorgesehen. Wichtig für die Entwicklung des Wassertourismus' im Speziellen als auch für die allgemeine touristische Entwicklung und als naturnaher Erholungsraum für die Bewohner ist die öffentliche Nutzbarkeit des Kanalufers. Durch dessen frühere Nutzung als Treidelweg ist die Uferzone, wenn auch mit gelegentlichen Seitenwechseln, historisch bedingt gut zugänglich. In einzelnen Bereichen wie zwischen „Altwerk-Insel“ und Schleuse oder östlich der Brückenstraße soll zur Verbesserung der Nutzbarkeit eine Anpassung bzw. ein Ausbau des Wegenetzes erfolgen.

## \_ 8.2 Verbesserungsmöglichkeiten für die ÖPNV-Erschließung

### **Straßensanierung und straßenbegleitende Baumpflanzungen**

Die Eberswalder Straße / B167 ist in Finow-Zentrum einschließlich Gehwegen bereits saniert. Ferner sind einzelne Straßenabschnitte wie die Schulstraße im Abschnitt der Grundschule saniert. Zahlreiche Straßenräume bedürfen jedoch noch einer Instandsetzung und gestalterischen Aufwertung. Aus Sicht des Stadtteilentwicklungskonzeptes sollten hierbei der historische Dorfkernbereich sowie das Gründerzeitquartier, in dem der Straßenzustand besonders schlecht ist, Priorität haben. Für das Gründerzeitquartier sollte die Straßensanierung vom Zentrum-Finow an der Eberswalder Straße ausgehend sukzessive Richtung Süden erfolgen. Vorrang sollten hierbei die Schul- und die Bahnhofstraße sowie darauf folgend die Biesenthaler Straße haben.

Für die Hauptverkehrsstraßen, die Haupt-sammelstraßen und die Sammelstraßen sowie für ausgewählte Erschließungsstraßen wird der Erhalt, ggf. die Ergänzung oder die Anlage von Baumpflanzungen vorgesehen. Diese dienen der Kompensation der Verkehrsbelastung, der Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie der Verbesserung des Stadtbildes.

### **Waldsportanlage**

Die südlich von Finow-Ost gelegene Waldsportanlage bietet für Finow neben den Sportanlagen des SV Stahl am Messingwerk wettkampfgerechte Sportflächen an. Der demographische Wandel und ein sich wandelndes Sportverhalten führen zu geänderten Anforderungen. Neben klassischen Sportanlagen für Vereins- und Schulsport werden zunehmend multifunktionale, kleinräumige Anlagen für gesundheits- und fitnessorientierten Sport benötigt. Die Waldsportanlage bietet die Möglichkeit, Vereins- und Freizeitsport zu vereinen. Zukünftige Schwerpunktbereiche neben den klassischen Vereinsnutzungen sollen sein:

- Kindersport
- Behindertensport
- Gesundheits- und Rehabilitationssport
- Seniorensport
- Familiensport

Eine Kooperation des derzeitigen Hauptnutzers PSV Union Eberswalde e.V. mit potentiellen Nutzern wie dem Behindertenverband Eberswalde e.V. oder der AWO sind dabei notwendig. Zur Funktionstüchtigkeit müssen

Sportanlagen und Gebäude barrierefrei angelegt sein. Zu erfüllende Anforderungen sind :

- funktionale Sozialräumlichkeiten (Umkleiden, Treffpunkte etc.)
- ganzjährig nutzbare Kunststoffflächen für Hockey, weitere Ballsportarten, Tennis und Badminton
- Schaffung von Flächen für freizeitsportliche Aktivitäten, etwa Laufbahnen, Volleyballfelder, Bewegungspfade etc.
- sportorientierte Gastronomieangebote
- Anbindung an ÖPNV, PKW – Stellplätze und geeignete Zuwegungen

Mit dem Ausbau der Grün- und Wegeverbindung entlang der ehemaligen Schmalspurtrasse der Eberswalder-Finowfurter Eisenbahn soll auch die Zugänglichkeit und Verbindung der Waldsportanlage von Finow aus verbessert werden. Entlang dieser Verbindung, die mit dem Treidelweg am Finow-Kanal einen Rundweg bildet, sollen auch besondere, kleinflächige Fitnessangebote eingerichtet werden, die mit den Angeboten der Waldsportanlage abgestimmt werden.

### **Umgebung des Untersuchungsgebietes**

Die Analysen und Maßnahmen erfolgten nicht nur im Kontext des festgelegten Untersuchungsgebietes, sondern beziehen alle wesentlichen angrenzenden Gebiete mit ein. Bei dringendem Handlungsbedarf werden auch hier Eingriffe vorgesehen. So wird etwa beim westlich des Gründerzeitviertels gelegenen Einfamilienhausgebiet eine räumliche Kante zum angrenzenden Waldgebiet definiert und, analog zum Gründerzeitviertel, eine je nach Baufeldgröße ein- oder zweireihige Bebauung ermöglicht. Gegebenenfalls werden nicht überbaubare private Grünflächen in den Baufeldinnenbereichen definiert. Östlich des Kleinen Sterns, nördlich der B167 wird eine klare Einteilung der Bauflächen für Wohnungsnutzung und für Kleingartenanlagen eingeführt, um sowohl die gewünschte bauliche Dichte entlang der B167 als auch die von nur geringer Dichte geprägte Kleingartennutzung im rückwärtigen Bereich zu gewährleisten.

### **Verbesserungsmöglichkeiten für die ÖPNV-Erschließung**

Zur Verbesserung der ÖPNV-Erschließung in Finow stellen sich mehrere Szenarien als plausibel dar. Kurz- bis mittelfristig möglich ist eine Verlegung des Streckenabschnitts der Linien 861 und 862 zwischen Kopernikusring

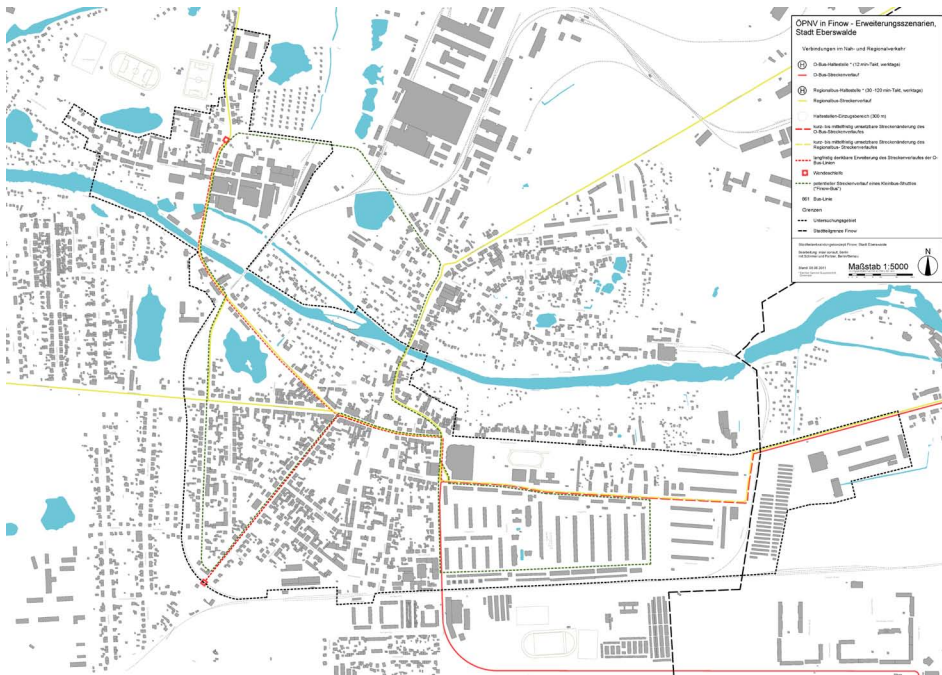


Abb. 31: ÖPNV in Finow – Erweiterungsszenarien

und Kleiner Stern von der B167 in die Fritz-Weineck-Straße, hiermit wäre gleichzeitig die Erschließung in Finow-Ost verbessert und die Frequentierung der Haltestellen erhöht. Weiterhin möglich, wenn auch bisher durch die BBG nur angedacht, ist die Verlängerung der Linien 861 / 862 in die Biesenthaler

Straße bzw. die Messingwerksiedlung, wobei jeweils eine Linie eine Richtung übernehmen würde. Das Messingwerk ließe sich über die Altenhofer Straße erschließen, eine Anbindung über die Brückenstraße / Mühlenstraße ist aufgrund des zu geringen Straßenquerschnitts im Bereich Dorfstraße / Brückenstraße

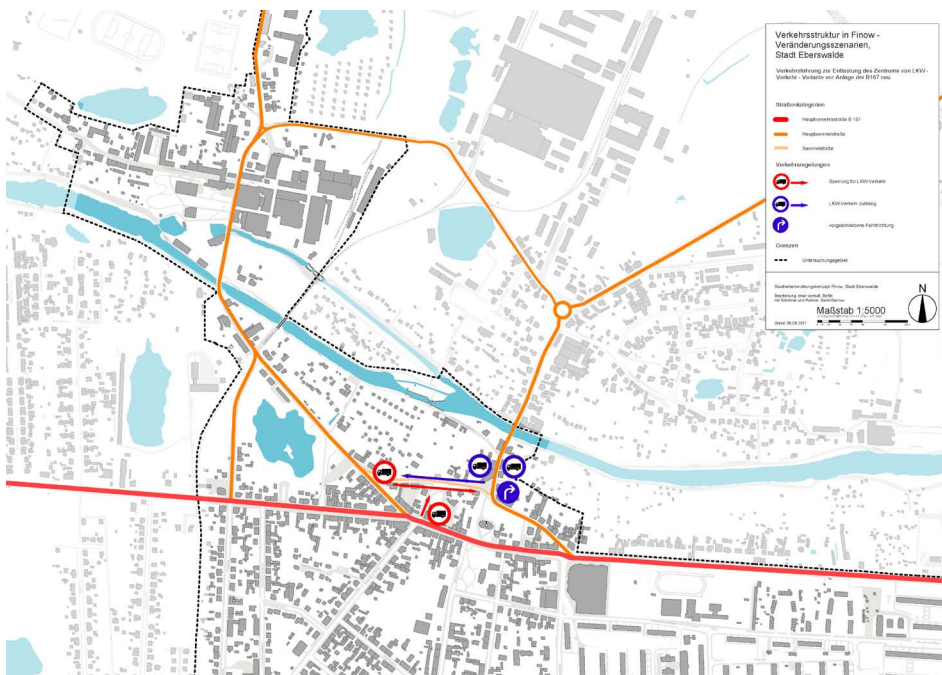


Abb. 32: Verkehrsführung im Bereich Friedenseiche- vor Umsetzung der B167 neu

## \_8.4 Barrierefreiheit im Stadtteil

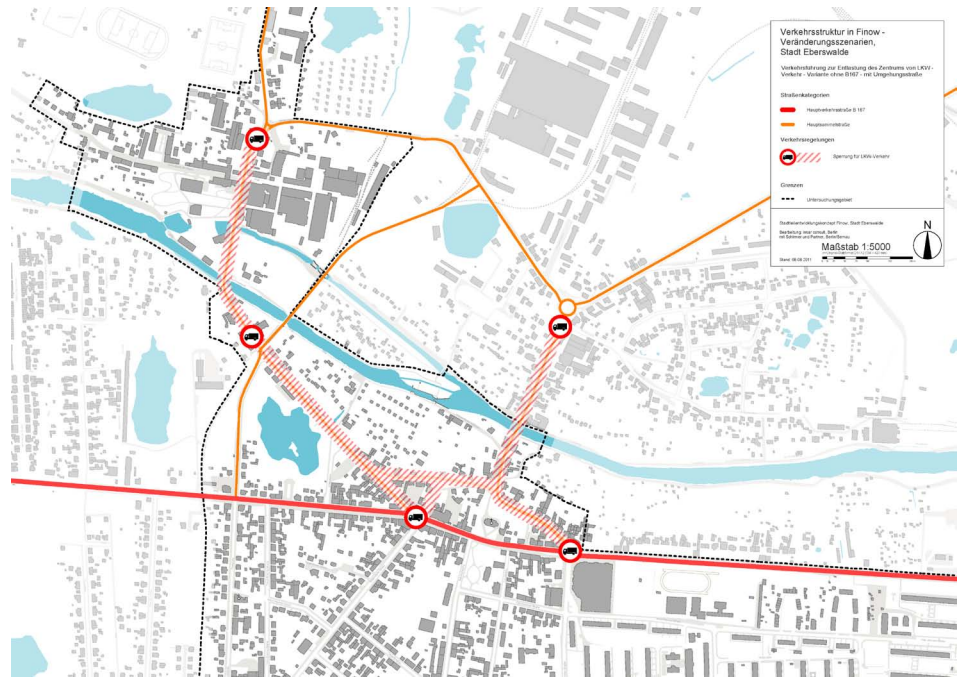


Abb. 33: Verkehrsführung im Bereich Friedenseiche - ohne B167 neu - mit Ausweichtrasse

nicht möglich. Laut BBG würde solch eine Linienerweiterung aus ökologischen als auch aus Betriebskostengründen nur per O-Bus machbar sein, was die Installation der entsprechenden Stromleitungen über den Straßenräumen erfordert. Dies gilt auch für die Verlegung der Linien 861 und 862 in die Fritz-Weineck-Straße. Alternativ sollte für eine bessere ÖPNV-Erschließung für Finow-Zentrum, die Messingwerksiedlung sowie für die Bereiche Finow West und Angermünder Straße die Einrichtung eines Finow-Kleinbusses geprüft werden, der insbesondere in den Abendstunden auch als Rufbus fahren könnte.

### Verkehrsführung im Bereich Friedenseiche

Der Dorfkernbereich Heegermühle ist heute erheblich verkehrlich belastet; einerseits durch den nach und von Norden zur Angermünder Straße führenden Verkehr und andererseits durch den über die Dorfstraße zur und von der Altenhofer Straße führenden Verkehr. Letzterer ist im Wesentlichen ‚Schleichverkehr‘, der die Dorfstraße als Beipass zur B167 nutzt, um die dortigen Ampeln zu umfahren. Eine umfangreichere Verkehrsberuhigung des Dorfkernbereiches kann erst mit der Realisierung der B167 neu erreicht werden, da beide Verbindungen von der Eberswalder

Straße zu den nördlich des Finow-Kanals gelegenen Gewerbe- und Industriestandorten, die Brückenstraße und die Altenhofer Straße, durch sensible historische Siedlungsbereiche führen, nämlich den Heegermühler Dorfkern und den Messingwerkbereich, und keine plausiblen Gründe bestehen, den Verkehr auf einen dieser Bereiche zu konzentrieren und den jeweils anderen Bereich gänzlich verkehrlich zu beruhigen. Jedoch besteht die Möglichkeit im Bereich der Einmündung Friedenseiche, den beschriebenen ‚Schleichverkehr‘ durch die Dorfstraße zu unterbinden und dadurch Raum zu schaffen, den Dorfkernbereich an der Friedenseiche als ‚Platzraum‘ neu zu gestalten. Hierfür ist der Durchgangsverkehr vom Kleinen Stern zur Altenhofer Straße und in Gegenrichtung zu unterbinden. Lediglich der von Norden über die Brückenstraße kommende Verkehr muss über die Dorfstraße auch in Richtung Altenhofer Straße zugelassen werden, da am Kleinen Stern das spitzwinklige Abbiegen für Schwerlastverkehr Richtung Westen nur schwerlich möglich ist. Um für den Schwerlastverkehr von Norden kommend ein Abbiegen in die Dorfstraße Richtung Altenhofer Straße bei gleichzeitigem Rückbau der Kreuzung an der Friedenseiche entsprechend Rahmenplan zu ermöglichen, ist hier die Einrichtung einer Ampelanlage erforderlich, um



das Überschnellen des Schwerlastverkehrs in der Kurve auf die Gegenfahrbahn zu ermöglichen.

Sollte die B167 neu nicht realisiert werden, wird im Rahmenplan auf der Trasse der ehemaligen Industriegleise zwischen Altenhofer Straße und Mühlenstraße eine alternative Verkehrsführung Richtung Norden freigehalten, nach deren Realisierung ebenfalls die historischen Bereiche des Heegermühler Dorfkernes sowie des Messingwerkes vom Durchgangsverkehr befreit werden könnten.

### Barrierefreiheit im Stadtteil

Das Erfordernis einer barrierefreien Gestaltung der öffentlichen Räume ist für die Erneuerung und Neuanlage aller öffentlichen Wege als Standard zu Grunde zu legen. In den dargestellten Vertiefungsbereichen zum Stadtpark Schwanenteich, Finow-Zentrum mit öffentlicher Durchwegung des Kirchengeländes sowie in der Erweiterung des Messingwerk-Parkes wird dieser Forderung insofern entsprochen, dass jeder Ort auch barrierefrei erreichbar ist. Darüber hinaus ist auf ein besseres Angebot barrierefreier Wohnangebote hinzuwirken.

### Stadtteilentwicklung und Energieeinsparung

Auf der planerischen Ebene der Stadtteilentwicklung kommen die Forderungen zur

Energieeffizienz und –einsparung mit der Durchsetzung der verstärkten Konzentration auf die Innenentwicklung und der Verbesserung der ÖPNV-Angebote zum Tragen. Gebäudebezogene energetische Maßnahmen sind ebenso wichtig, können jedoch nicht durch die Stadtteilentwicklungsplanung gesteuert werden. Ebenso wichtig ist der verstärkte Einsatz regenerativer Energien, der jedoch vorrangig in der regionalen Kooperation der Energieanbieter zu organisieren ist.

### Maßnahmen

Die in den Kapiteln „Leitbild der Stadtteilentwicklung“ genannten Handlungsfelder sowie die im Kapitel „Rahmenplanung“ erläuterten Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtteiles Finow werden in der folgenden Maßnahmentabelle einzeln systematisch aufgelistet.

Besondere Priorität haben hierbei die Maßnahmen zur Revitalisierung der historischen Ortslagen Dorfanger und Heegermühler Dorfkernbereich sowie Gründerzeitviertel. Die Aktivierung des Finowkanalraumes mit dem Bereich Heegermühler Schleuse und im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Messingwerksiedlung und der Aktivierung des Altwerkbereiches des Messingwerkes sollte auch vorrangig verfolgt werden.

\_8.5 Stadtteilentwicklung und Energieeinsparung

## 9. Maßnahmen

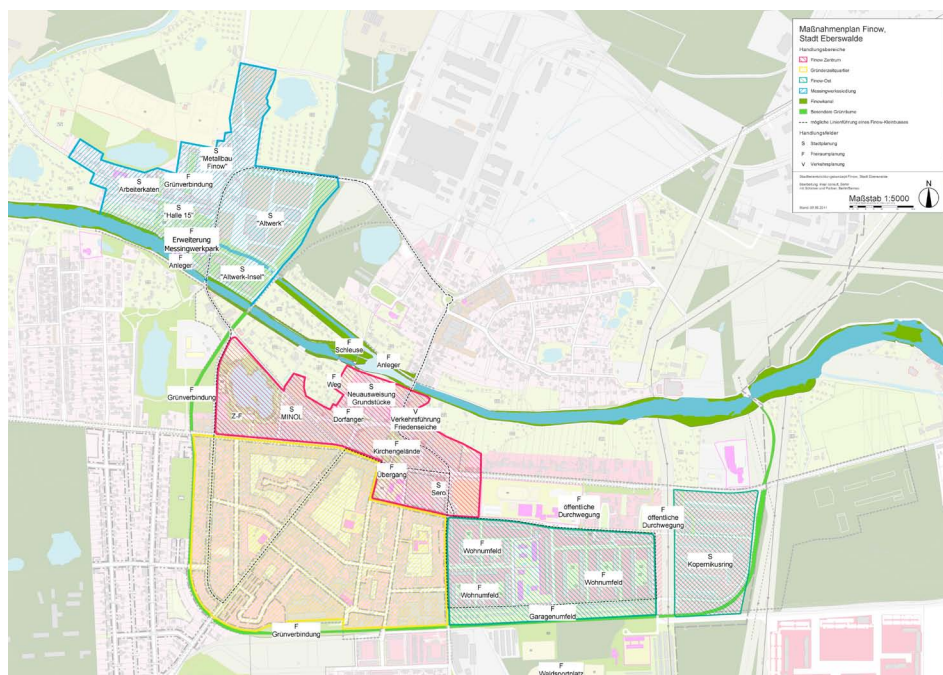


Abb. 34: Maßnahmenplan Finow

Maßnahmen-Tabelle	Maßnahme	Akteure	Instrumente	Zeithorizont und Maßnahmenverbund
1) Finow Zentrum	<p>1.1) Stadtplanung</p> <p>1.1.1) Schaffung von Angebotsflächen auf den Grundstücken der ehemaligen SERO-Sammelstelle (Eberswalder Straße / Schönholzer Straße) und ehemaligen MINOL-Tankstelle (Altenhofer-/Dorfstraße):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ankauf, Baufreimachung und temporäre Einfriedung</li> <li>- offensives Angebot der Grundstücke für Neubebauung</li> </ul> <p>1.1.2) Ausweisung als Mischbauflächen im Zentrumsbereich zur Sicherung der konzentrierten Handels- und Gewerbefunktion unter Berücksichtigung des „Einzelhandels-Zentrenkonzeptes“</p> <p>1.1.3) Ausweisung der Grundstücke nördlich des Dorfgangers Heegermühle zu einer allgemeinen Wohnbaufläche, Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen Wohnbauflächen und Kleingartenanlage</p> <p>1.1.4) Aktivierung und Neunutzung bestehender Baulücken und Brachflächen, bauliche Ergänzung der teilgeschlossenen Bebauungsstruktur, bauliche Nachverdichtung zur Ausbildung von Raumkanten und Stärkung der ortsbildprägenden Bebauung</p>	<p>Stadt Eberswalde</p> <p>Stadt Eberswalde</p> <p>Stadt Eberswalde, Abstimmung mit Liegenschaftsamt hinsichtlich Parzellierung der Baugrundstücke und Wegeführung</p> <p>private Investoren</p>	<p>Haushaltsplanung, Öffentlichkeitsarbeit</p> <p>durch Beschluss des STEK Finow, gemäß Grenze des zentralen Versorgungsbereiches</p> <p>durch Beschluss des STEK Finow, freiwillige Bodenordnung, Prüfung des Erfordernis der B-Plan-Aufstellung</p>	<p>kurzfristig (kf)</p> <p>kf</p> <p>mittelfristig (mf) mit 1.2.3 und 1.2.6</p> <p>kf</p>

Maßnahmen-Tabelle	Maßnahme	Akteure	Instrumente	Zeithorizont und Maßnahmenverbund
1.2) Freiraumplanung	<p>1.2.1) Öffnung und Qualifizierung des Freiraumes auf dem Gelände der Ev. Kirchengemeinde als wichtige Wegeverknüpfung zwischen Stadtpark Finow und Dorfkern Heegermühle sowie Finowkanal, Einrichtung einer barrierefreien Wegeverbindung</p> <p>1.2.2) Anlage einer Querungshilfe über die Eberswalder Straße im Bereich Finowpark / Kirchengelände</p> <p>1.2.3) Dorfanger Heegermühle - Neugestaltung des historischen Siedlungskernes: Schaffung eines Nachbarschaftsplatzes, Straßenraumgestaltung</p> <p>1.2.4) Aufwertung der B167 durch Baumpflanzungen</p>	<p>Ev. Kirchengemeinde Finow in Kooperation mit der Stadt Eberswalde</p> <p>Stadt Eberswalde, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg</p> <p>Stadt Eberswalde</p> <p>Stadt Eberswalde, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg</p> <p>Stadt Eberswalde</p> <p>Stadt Eberswalde</p> <p>Stadt Eberswalde, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg</p> <p>Stadt Eberswalde</p>	<p>Objektplanung, Haushaltsplanung, Städtebauförderung</p> <p>Objektplanung, Haushaltsplanung, Städtebauförderung</p> <p>Haushaltsplanung</p> <p>Haushaltsplanung, Städtebauförderung</p> <p>Freiwillige Bodenordnung</p> <p>Objektplanung, Haushaltsplanung, Städtebauförderung</p>	<p>kf</p> <p>kf</p> <p>mf mit 1.1.3 und 1.2.6</p> <p>kf – langfristig (lf) - sukzessive -</p> <p>mf</p> <p>mf mit 1.1.3 und 1.2.2</p> <p>kf</p> <p>kf – lf (sukzessive)</p>
1.3) Verkehrsplanung	<p>1.3.1) Änderung der Verkehrsführung im Bereich „Friedenseiche“, „Wiederherstellung“ des historischen Platzbereiches mit der Friedenseiche, Straßen- und Platzraumgestaltungen</p>	<p>Stadt Eberswalde</p>	<p>Verkehrs- und Straßenraumplanung, Haushaltsplanung, Städtebauförderung</p>	<p>mf</p>

Maßnahmen-Tabelle	Maßnahme	Akteure	Instrumente	Zeithorizont und Maßnahmenverbund
<b>2.) Gründerzeit-quartier</b>				
2.1) Stadtplanung	<p>2.1.1) städtebaulich geordnete Ergänzung und Nachverdichtung der Bebauungsstruktur durch ein- bzw. zweireihige Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- planungsrechtliche Sicherung von Vorgartenzonen und nicht überbaubaren Flächen in Blockinnenbereichen zum Erhalt bzw. zur Absicherung privater Gärten</li> <li>- ergänzende Bebauung von Grundstücken</li> <li>- planungsrechtliche Integration von wohnverträglichem großflächigem, klein- und mittelständischem Gewerbe</li> </ul>	Stadt Eberswalde, WHG als Haus- und Immobilienbesitzer im Gründerzeitquartier, private Bauherren oder sonstige Bauträger	Prüfung der Aufstellung eines Bebauungsplanes, Bauberatung, Öffentlichkeitsarbeit	kf
2.3) Verkehrsplanung	<p>2.3.1) Verbesserung der ÖPNV-Anbindung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Klärung von Bedarf und Möglichkeiten (O-Bus in der Biersenthaler Straße / Finow-Kleinbus)</li> </ul> <p>2.3.1) Straßenausbau und Sanierung von Verkehrsflächen</p>	Landkreis, Barnimer Busgesellschaft, Stadt Eberswalde  Stadt Eberswalde	Planung  Haushaltsplanung Städtebauförderung	mf  kf – lf (sukzessive) 7.2.1
<b>3) Finow-Ost</b>				
3.1) Stadtplanung	<p>3.1.1) langfristige planungsrechtliche Absicherung der Baufelder nach Rahmenplanung STEK Finow</p> <p>3.1.2) mittel- bis langfristige Umstrukturierung des Bereiches „Kopernikus-Ring“ gemäß der „Fortschreibung der Stadtumbaustategie der Stadt Eberswalde bis zum Jahr 2020“</p>	Stadt Eberswalde  Stadt Eberswalde, WHG, WBG	Stadtumbauplanung  Stadtumbauplanung	lf mit 3.3.1  mf - lf
3.2) Freiraumplanung	<p>3.2.1) Aufwertung des Wohnumfeldes, Verbesserung der Aufenthaltsqualität:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlegen bzw. Qualifizieren von Grünflächen des Wohnumfeldes</li> <li>- Anlegen von besonderen Aufenthaltsbereichen</li> </ul> <p>3.2.1) Neuordnung und Qualifizierung des Bereiches der großflächigen Garagenanlagen</p>	WHG, WBG  WHG, WBG	Objektplanung	kf – mf  lf

Maßnahmen-Tabelle	Maßnahme	Akteure	Instrumente	Zeithorizont und Maßnahmenverbund
	3.2.3) Neukonzipierung und Sanierung der Waldsportanlage	Stadt Eberswalde	Nutzungskonzept, Objektplanung, Haushaltsplanung, Städtebauförderung	kf
	3.2.4) Schaffung von Wegeverbindungen zwischen Fritz-Weineck-Straße und Eberswalder Straße	Stadt Eberswalde, WHG	„Wegerecht“ bzw. Kauf, Haushaltsplanung	mf
3.3) Verkehrsplanung	3.3.1) langfristige Sicherung der nach Rahmenplanung ausgewählten Erschließungsstraßen zwischen den Wohnzeilen als öffentliche Erschließungsstraßen	Stadt Eberswalde		lf mit 3.1.1
	3.3.2) Straßenausbau einschließlich Gehwege barrierefrei	Stadt Eberswalde	Objektplanung, Haushaltsplanung	kf – mf
	3.3.3) Sanierung der öffentlichen Gehwege nach barrierefreien Standards	Stadt Eberswalde	Objektplanung, Haushaltsplanung	kf - mf
<b>4) Messingwerk-siedlung</b>				
4.1 Stadtplanung	<p>4.1.1) Sicherung der baulichen Substanz und Umnutzung der „Halle 15“ sowie der Arbeiterkaten aus dem 18. Jhd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- offensives Angebot der Halle für neue Nutzung</li> <li>- offensives Angebot der Arbeiterkaten für neue Nutzung, Prüfung der Nutzung als Begegnungsstätte und Teil des Museums Messingwerk sowie des Einsatzes alternativer Bauträgerschaften für Wohnnutzung</li> </ul> <p>4.1.2) Umstrukturierung des Bereiches „Metallbau Finow“:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderung der Umsetzung durch Angebot von Alternativstandorten</li> <li>- Zwischenerwerb der Grundstücke und Neustrukturierung der Grundstücksgrenzen, Altlastenuntersuchungen, evtl. Sanierung</li> <li>- planungsrechtliche Begrenzung auf kleinteilige Wohnbebauung/Einzelhausbebauung</li> <li>- Innerschließung</li> </ul>	<p>Stadt Eberswalde, Denkmalschutzbehörde, WHG, ggf. neuer Träger / Eigentümer</p> <p>privater Bauträger, Stadt Eberswalde</p>	<p>Öffentlichkeitsarbeit, ggf. Eigentümerwechsel</p> <p>Haushaltsplanung, Städtebauförderung, Bebauungsplanung</p>	<p>kf</p> <p>mf - lf</p>

Maßnahmen-Tabelle	Maßnahme	Akteure	Instrumente	Zeithorizont und Maßnahmenverbund
	<p>4.1.3) Entwicklung „Altwerk“:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Abriss nicht denkmalgeschützter Hallen und Gebäude</li> <li>- Aufbereitung des Standortes und Herrichtung von erschlossenen Angebotsflächen</li> <li>- Schaffung von Baurecht und Planungssicherheit</li> <li>- Öffnung und Anschluss des Entwicklungsbereiches an den alten Fine-Arm</li> </ul> <p>4.1.4) Entwicklung „Altwerk-Insel“ zwischen Finow-Kanal und altem Fine-Arm:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufbereitung des Standortes und Herrichtung von erschlossenen Angebotsflächen</li> <li>- Schaffung von Baurecht und Planungssicherheit sowie Sicherung eines hohen öffentlichen Grünflächenanteils</li> </ul>	<p>Stadt Eberswalde ggf. in Kooperation mit einem privaten Bauträger</p> <p>Stadt Eberswalde ggf. in Kooperation mit einem privaten Bauträger</p>	<p>Aktivierungskonzept, Bebauungsplan „Altwerk und Altwerk-Insel“, Bauherrenakquirierung / Öffentlichkeitsarbeit</p> <p>Bebauungsplan „Altwerk und Altwerk-Insel“, Bauherrenakquirierung / Öffentlichkeitsarbeit</p>	<p>kf - lf mit 4.1.4 und 4.3.1</p> <p>lf mit 4.1.3 und 4.3.1</p>
4.2) Freiraumplanung	<p>4.2.1) Anlegen der historischen Grünverbindung Wasserturm – „Villa Hirsch“:</p> <p>4.2.2) Erweiterung „Messingwerk- Park“:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualifizierung des südlichen Abschnitts, Anbindung zum Finowkanal</li> <li>- Anbindung Treidelweg</li> </ul>	<p>Stadt Eberswalde, WHG, private Eigentümer</p> <p>Stadt Eberswalde</p>	<p>Haushaltsplanung, privatrechtliche Vereinbarung</p> <p>Grunderwerb, Objektplanung, Haushaltsplanung, Städtebauförderung</p>	<p>mf</p> <p>kf - lf</p>
4.3) Verkehrsplanung	<p>4.3.1) Bereich „Metallbau Finow“, „Altwerk“ und „Altwerk-Insel“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlegen von Erschließungsstraßen</li> <li>- Anlegen eines Besucherparkplatzes („Altwerk“)</li> </ul> <p>4.3.2) Grundstücksneuordnung für Erschließung Messingwerkhaften</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausbau Altenhofer Straße mit Radweg</li> </ul>	<p>Stadt Eberswalde</p> <p>Stadt Eberswalde</p>	<p>Objektplanung, Haushaltsplanung, Städtebauförderung</p> <p>privatrechtliche Vereinbarung</p>	<p>mit 4.1.2 und 4.1.3 kf - lf kf – mf</p> <p>kf</p>
<b>5) Finow-Kanal</b>				
5.2) Freiraumplanung	<p>5.2.1) Schaffung von Anlegepunkten und Stegen für Wasserrwanderer an der Heegermühler Schleuse und Messingwerk</p> <p>5.2.2) Aufwertung der öffentlichen Grünflächen im Bereich Heegermühler Schleuse</p>	<p>Stadt Eberswalde, WIN, MUGV (Landeswasserstraßen), KAG Finowkanal</p>	<p>Objektplanung, Haushaltsplanung, Tourismusförderung</p>	<p>mf mit 5.2.1 – 5.2.3</p>

Maßnahmen-Tabelle	Maßnahme	Akteure	Instrumente	Zeithorizont und Maßnahmenverbund
	5.2.3) Qualifizierung des öffentlichen Wegenetzes entlang des Finow-Kanals, Aufstellen von Bänken im Uferbereich des Finow-Kanals	Stadt Eberswalde, Wasser- und Schiffsverwaltung des Bundes		kf - mf mit 6.2.1
<b>6. Besondere Grünräume</b>				
6.2) Freiraumplanung	6.2.1) Qualifizierung der ehemaligen Gleisstrasse zwischen Finow-Kanal, Schwanenteich und Gründerzeitviertel zu einer öffentlichen Grünverbindung mit durchgängigem Fuß- und Radweg sowie mit besonderen Aufenthalts- und Aktivflächen	Stadt Eberswalde	Konzept- und Objektplanung, Haushaltsplanung	mf mit 5.2.3
<b>7. Verkehr</b>				
7.2) Freiraumplanung und Verkehrsplanung	7.2.1) Aufwertung von Straßenräumen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- straßenbegleitende Baumpflanzungen in Hauptverkehrsstraßen und Hauptsammelstraßen</li> <li>- straßenbegleitende Baumpflanzungen in Sammelstraßen je nach Lage und Bedeutung</li> <li>- Qualifizierung von Fußwegen und Straßen gemäß „Straßenbauskonzeption der Stadt Eberswalde, OT Finow“</li> </ul>	Stadt Eberswalde	Objektplanung, Haushaltsplanung	kf – lf (sukzessive)
7.3) Verkehrsplanung	7.3.1) Weitere Sicherung einer verkehrsgünstigen Anbindung des Stadtteiles Finow an die B 167 neu	Stadt Eberswalde, Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg	Planfeststellungsverfahren	lf
	7.3.2) Biesenthaler Straße, nach Übernahme als Gemeindestraße Prüfung des Ausbaus als Fahrradverbindung nach VEP zwischen Finow und Biesenthal	Stadt Eberswalde		

kf – kurzfristig (< 5 Jahre), mf – mittelfristig (5 – 10 Jahre), lf – langfristig (10 – 15 Jahre)

\_Anhang



Abb. 35: historische Aufnahme Großer Stern



Abb. 36: historische Aufnahme Friedenseiche

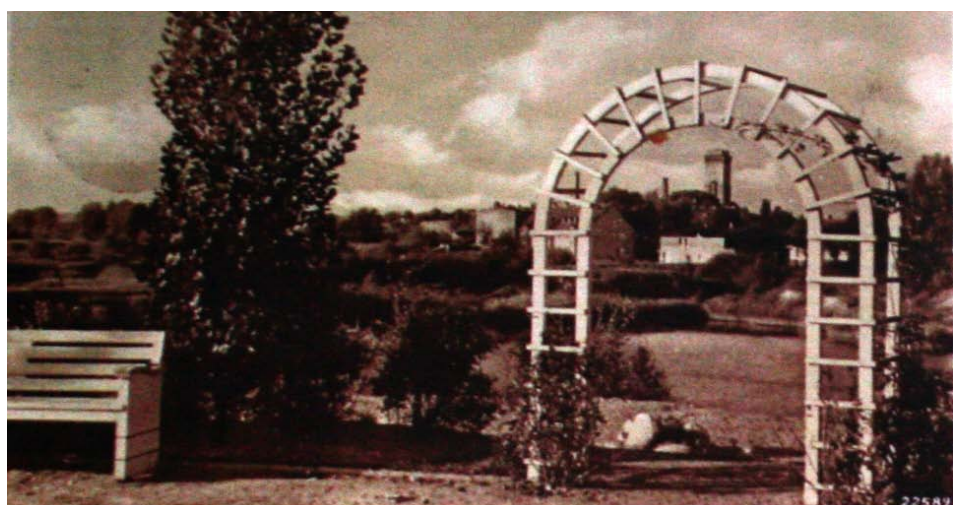


Abb. 37: historische Aufnahme Schwanenteich



Quartiersbezeichnungen im STEK Finow, ohne Maßstab

Regionale Einbindung Stadt Eberswalde, ohne Maßstab

Schwarzplan Finow, Maßstab 1 : 5.000

Parzellenstruktur Finow, Maßstab 1 : 5.000

Stadt- und Landschaftsstruktur Finow, Maßstab 1 : 5.000

Freiflächenstruktur Finow, Maßstab 1 : 5.000

Vertiefende Analyse zum Ortszentrum von Finow, Maßstab 1 : 2.000

Vertiefende Analyse zum Gründerzeitquartier in Finow, Maßstab 1 : 2.000

Vertiefende Analyse zum Quartier Finow-Ost, Maßstab 1 : 2.000

Vertiefende Analyse zur Messingwerksiedlung in Finow, Maßstab 1 : 2.000

Einzelhandel und soziale Infrastruktur in Finow, Maßstab 1 : 5.000

Verkehrsstruktur in Finow, Maßstab 1 : 5.000

ÖPNV in Finow, Maßstab 1 : 5.000

Mängel und Defizite in Finow, Maßstab 1 : 5.000

Potentiale und Restriktionen in Finow, Maßstab 1 : 5.000

Leitbild Stadtteilentwicklungskonzept Finow, Maßstab 1 : 5.000

Rahmenplan zum Stadtteilentwicklungskonzept Finow, Maßstab 1 : 2.000

Vertiefung Gestaltung öffentlicher Räume, Finow Zentrum – Heegermühler Schleuse, Maßstab 1:1.000

Vertiefung Gestaltung öffentlicher Räume, Schwanenteich Park, Maßstab 1:1.000

Vertiefung Wohnumfeldaufwertung in Finow-Ost, Maßstab 1:1.000

Rahmenplanvertiefung Gründerzeitviertel - Straßenraumprofil der Kastanienallee, Maßstab 1:250

Rahmenplanvertiefung Gründerzeitviertel - Straßenraumprofil der Biesenthaler Straße, Maßstab 1:250

Städtebaulicher Vorentwurf für das Altwerk-Areal Maßstab 1:2000

Vertiefung Gestaltung öffentlicher Räume, Messingwerksiedlung, Maßstab 1:1.000

ÖPNV in Finow – Erweiterungsszenarien, Maßstab 1 : 5.000

Verkehrsführung im Bereich Friedenseiche- vor Umsetzung der B167 neu

Verkehrsführung im Bereich Friedenseiche - ohne B167 neu - mit Ausweichstraße

Maßnahmenplan, Maßstab 1:5000

\_Planwerke zum  
Stadtteilentwicklungskonzept Finow

\_ Verzeichnis zugrunde  
gelegter Planungen und  
Gutachten

- Assmann, J., Stadt Eberswalde, Stellungnahme zum STEK – Entwurf, 2011
- Apel, P.u.a., Stadt Eberswalde (Hrsg.), „Spieleitplanung Eberswalde“, Stadt Eberswalde 2010
- Architekturbüro P+G, Stadt Eberswalde (Hrsg.): Erschließungskonzeption Messingwerk, Stadt Eberswalde 2008
- Büro für Stadtplanung, -forschung, und -erneuerung, Stadt Eberswalde (Hrsg.), Eberswalde 1998
- Ebert, P. u.a., Stadt Eberswalde (Hrsg.): Fortschreibung der Stadtumbaustategie der Stadt Eberswalde bis zum Jahr 2020, Stadt Eberswalde 2010
- Ebert, Stellungnahme zum STEK – Entwurf, 2011
- Neubacher/Wolf, Industriekulturpfad Finow-Kanal, 2010
- Ernst Basler + Partner, Stadt Eberswalde (Hrsg.): Leitbild Eberswalde 2020 >Eberswalde macht mehr! – Tradition trifft Moderne<, Eberswalde 2007
- Ernst Basler + Partner, Stadt Eberswalde (Hrsg.): Strategie Eberswalde 2020, Gesamtkonzept 2007, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2008), Eberswalde 2008
- Finower Planungsgesellschaft mbH, Stadt Eberswalde (Hrsg.): Straßenausbaukonzeption der Stadt Eberswalde, OT Finow, Eberswalde 2008
- Gränitz/Grundmann (Hrsg.): Um Eberswalde, Chorin und den Werbellinsee, Böhlau Verlag 2002
- Hunger / Günzel, Stadt Eberswalde (Hrsg.): Verkehrsentwicklungsplan, Eberswalde 2008
- Kuhnke, J., SG Jugend und Sport, Stadt Eberswalde, Stellungnahme zum STEK – Entwurf, 2011
- Nerbe,N., Stadt Eberswalde (Hrsg.): Finow – Ideen – Visionen – Maßnahmen; Praktikumsarbeit, Eberswalde 2007
- o.V., Stadt Eberswalde (Hrsg.): Barrierefreies Eberswalde – eine Stadt für alle, Konzeption Maßnahmenplan, Eberswalde 2010
- Plan und Recht GmbH, Stadt Eberswalde (Hrsg.) Bebauungsplan Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels – Entwurf“, Eberswalde 2011
- Pförtner, R. SGL Jugend und Sport Eberswalde, Stellungnahme zum STEK – Entwurf, 2011
- Richter, P., Stadt Eberswalde (Hrsg.): Einzelhandels- Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde, Eberswalde 2007

Richter, P., Stadt Eberswalde (Hrsg.): Gewerbe- und Industrieflächen- Entwicklungskonzept -GIK-, Eberswalde, 2008

Richter, P., Stadt Eberswalde (Hrsg.): Wirtschafts-Standortentwicklungskonzept WISTEK für den regionalen Wachstumskern Eberswalde, Eberswalde 2006

Rohowski, I., Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg / Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.): Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland – Denkmale in Brandenburg – Landkreis Barnim – Stadt Eberswalde, Wernersche Verlagsgesellschaft 1997

Seelig, Liegenschaftsamt Stadt Eberswalde, Stellungnahme zum STEK – Entwurf, 2011

TOPOS/Umbaustadt, Stadt Eberswalde (Hrsg.): Flächennutzungsplan 2010 – Entwurf, Eberswalde 2010

Wolf, G.: Zielkonzept integrierte Ortsteilentwicklung – Messingwerksiedlung, Arbeitspapier, Stadt Eberswalde 2008

### **Abbildungsverzeichnis**

Sämtliche hier nicht aufgelisteten Abbildungen wurden durch die Verfasser dieses Berichtes erstellt. Kartengrundlage: Allgemeine Liegenschaftskarte der Stadt Eberswalde

Abb. 3: räumliches Leitbild des INSEK 2008, Ernst Basler + Partner, Stadt Eberswalde (Hrsg.): Strategie Eberswalde 2020, Gesamtkonzept 2007, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2008), Eberswalde 2008, S.145

Abb. 4: FNP-Entwurf 2010 (Ausschnitt), TOPOS/Umbaustadt, Stadt Eberswalde (Hrsg.): Flächennutzungsplan 2010 – Entwurf, Eberswalde 2010, Vorentwurf Planzeichnung

Abb. 5: Ausschnitt topographische Karte M 1:10000, Fotografie

Abb. 14: Statistische Bereiche im Stadtbezirk Finow, Stadtverwaltung Eberswalde

Abb. 15: Richter, P., Stadt Eberswalde (Hrsg.): Einzelhandels- Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde, Eberswalde 2007, S.28

Abb. 19: B-Plan-Entwurf „Wohnpark Finow“, FiRu mbH, Stadt Eberswalde (Hrsg.): Planzeichnung

Abb. 35: historische Aufnahme Großer Stern

Abb. 36 historische Aufnahme Friedenseiche

Abb. 37 historische Aufnahme Schwanenteich





**Dokumentation**  
Workshop zum  
**Stadtteilentwicklungskonzept Finow**  
am 01. April 2011

**Stadt Eberswalde**  
Stadtentwicklungsamt Eberswalde

Breite Straße 41-44  
16225 Eberswalde

**insar consult**  
schwartz, wessling und partner,  
gesellschaft für stadtplanung,  
architektur  
und regionalberatung

oraniestraße 25, aufg. 1  
10999 Berlin  
mail@insar.de | www.insar.de

## **FÜR FINOW IHRE IDEEN SIND GEFRAGT**

Workshop zum Stadtteilent-  
wicklungskonzept Finow

### **DOKUMENTATION**

**Veranstalter**  
Stadt Eberswalde  
Stadtentwicklungsamt

**Durchführung**  
insar consult PartG, Berlin

**Datum**  
01. April 2011, 14:00 bis 18:00Uhr

**Ort**  
Aula der Grundschule in der  
Schulstraße1, Finow, Eberswalde

**Teilnehmer**  
siehe Teilnehmerliste im Anhang

**Inhalt**  
Zum Workshop,  
Protokoll des Workshopverlaufs,  
Anhang



Veranstaltungsort Grundschule Finow

Die Aufstellung des Stadtteilentwicklungskonzeptes ist ein wichtiger Schritt für die mittelfristige Entwicklung Finows. Um eine breite Akzeptanz für die Planungen zu erreichen, und um die Entwicklungsziele auf die Anforderungen vor Ort abzustimmen, ist eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit erforderlich. Der Workshop diente dem Ziel, ausgewählten Vertretern der Finower Bürgerschaft, Vereinen, Gewerbetreibenden sowie Lokalpolitikern und anderen wichtigen Akteuren die Möglichkeit zu geben, sich in den Planungsprozess einzubringen sowie bisher unbedachte Problemfelder aufzuzeigen und somit die inhaltliche Abstimmung zu unterstützen. Hierbei sollten auch Ideen für temporäre und anhaltende Nutzungen verschiedener Angebotsflächen entwickelt werden. Ferner diente der Workshop dazu, eine mögliche Zusammenarbeit potentieller Akteure in Finow anzuregen und gegebenenfalls zu initiieren.

Der Verlauf des Workshops war in drei wesentliche Programmpunkte gegliedert. Erster Punkt war die Einführung in die Veranstaltung durch die Leiterin des Stadtentwicklungsamtes, Frau Silke Leuschner mit kurzer Vorstellung der Thematik und Erläuterung des weiteren Ablaufes, der Ziele und der späteren Arbeitsgruppen durch den Moderator des Workshops, Herrn Frank

Schwartz vom Planungsbüro insar. Danach erfolgte die Präsentation des Arbeitsstandes durch Herrn Christoph Wessling. Bei der erbetenen anschließenden Diskussion und kritischen Rückmeldung der Teilnehmer hinsichtlich des vorgestellten Arbeitsstandes, der inhaltlichen Aufteilung der Arbeitsgruppen sowie bisher nicht berücksichtigter Themen fand eine rege Beteiligung statt. Neben kritischen Rückfragen zum Planungsstand des Stadtteilentwicklungskonzeptes, etwa zur künftigen Entwicklung in Finow-Ost im Bereich des Kopernikusringes, der Bedeutung der Sportanlagen und der Bereitstellung von Sport- und Freizeitflächen für die künftige Entwicklung im Stadtteil, besonders der Waldsportanlage und der Schulsportanlage in Finow-Ost wurden Ursachen für vorhandene strukturelle Defizite diskutiert. Von besonderem Interesse bereits vor den Arbeitsgruppen war vielen Teilnehmern die verkehrliche Entwicklung im Stadtteil, hierbei besonders die wirtschaftliche Entwicklung des Zentrum im Falle der Realisierung der Umgehungsstraße B167 neu nördlich des Stadtteils und deren mögliche positive und negative Auswirkungen auf das Gewerbe und die künftige Anbindung Finows an die Autobahn 11 sowie die Nutzung der Biesenthaler Straße zur Nachbargemeinde Biesenthal und deren momentaner Verkehrsprobleme. Ebenfalls

## Zum Workshop



Präsentation des STEK durch Christoph Wessling

## Protokoll des Workshopverlaufs \_Arbeitsgruppen

auf reges Interesse stieß die Anbindung des ÖPNV an den Stadtteil sowie mögliche Entwicklungsszenarien seitens des Stadtteilentwicklungskonzeptes.

Punkt zwei des Tagesprogrammes und Kern des Workshops war die Aufteilung der Teilnehmer in drei Arbeitsgruppen zu den Themen „Einzelhandel, Kleingewerbe und Zentrumsentwicklung“, „Sport und Freizeit“ sowie „Kultur, Tourismus und Entwicklung des Messingwerk-Bereiches“. In den einzelnen Gruppen ergaben sich vielfältige Diskussionen und Anregungen für den weiteren Planungsverlauf.

### **Gruppe 1: „Einzelhandel, Kleingewerbe und Zentrumsentwicklung“**

Moderation: Christoph Wessling

Teilnehmer: Helmuth Adams, Christoph Eydam, Heiner Fellmer, Stephan Fischer, Nicky Nerbe, Christian Nölte, Ramona Schwarz, Albrecht Triller, Kathrin Wegner-Repke, Ringo Wrase

Die Arbeitsgruppe „Einzelhandel, Kleingewerbe und Zentrumsentwicklung“ hat intensiv die Fragen nach den Möglichkeiten der Attraktivitätssteigerung des Zentrumsbereiches sowie der Gewährleistung einer guten ver-

kehrlichen Erreichbarkeit von Finow auch mit der Realisierung der Bundesstraße 167 neu im Norden von Finow diskutiert.

Die Arbeitsgruppe hat herausgestellt, dass auf verschiedenen Ebenen Handlungsbedarf besteht, um Finow attraktiver zu machen und dabei auch unterstrichen, dass der vorliegende Entwurf des Stadtteilentwicklungskonzeptes Finow hierfür eine sehr gute Grundlage ist.

Sehr intensiv wurde die Frage der Wiederherstellung der Straßenverbindung der Biesenthaler-/Telekomstraße zwischen Finow und Biesenthal diskutiert. Mit der Einschränkung der Bedenken eines Teilnehmers hinsichtlich der Finanzierbarkeit dieser Straßenverbindung bestand innerhalb der Arbeitsgruppe Einvernehmen, dass diese Straßenverbindung wieder hergestellt werden sollte. Dabei wurde betont, dass dies nicht in einer Landesstraßenklassifizierung mit entsprechendem Ausbaugrad erfolgen müsste, sondern als lokale Ortsverbindung zwischen Finow und Biesenthal. Für den Ausbaugrad wurde eine lokale Verbindungsstraße, für die Tempo 50 km/h oder auch eine Fahrradstraße, auf der auch KFZ zugelassen werden, als angemessen erachtet. Als wichtigste Gründe für die Wiederherstellung dieser Verbindung





Rahmenplan des STEK Finow

wurden die historische Verbindung und Austauschbeziehung zwischen Biesenthal und Finow genannt, die wieder aufgenommen werden sollte, sowie die mit der Realisierung der B 167 neu entstehende Streckenverlängerung zwischen Finow und dem engeren Verflechtungsraum von Berlin-Brandenburg. Damit einhergehend wurde die Sorge vorgebracht, dass mit der Realisierung der B167 neu und der Verlagerung der Autobahnabfahrt von Finowfurt an die dann nördlich gelegene Schnittstelle mit der B 167 neu Finow vom Hauptverkehrsstraßennetz abgehängt wird. Mit der Folge, dass einerseits der lokale Einzelhandel Einbußen verzeichnen wird, und andererseits für die lokalen Handwerker und Arbeitnehmer, von denen vielen im engeren Verflechtungsraum tätig sind, sich die Verbindung deutlich verschlechtern würde. Einschränkend für die Bedeutung dieser Debatte wurde jedoch auch darauf hingewiesen, dass vor dem Hintergrund der derzeitigen Verkehrspolitik des Bundesverkehrsministeriums eine Realisierung der B167 neu nicht als gesichert angesehen werden sollte.

Bezogen auf die Anbindung von Finow an die B167 neu hat die Arbeitsgruppe herausgestellt, dass mit dem vorgesehenen Planfeststellungsverfahren darauf zu achten ist, dass Finow eine angemessene und möglichst verkehrsgünstige Anbindung an die B167 neu erhalten muss und insbesondere

re die Stadtverordneten aus Finow dessen Durchsetzung verfolgen sollten.

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung und Erreichbarkeit des Zentrums Finow wurde von der Arbeitsgruppe auch betont, dass für den Einzelhandel und für Dienstleister in Finow-Zentrum sowie für ihre Kunden ausreichend PKW-Stellplätze angeboten werden müssen und dass die straßenbegleitenden Stellplätze hierfür nicht immer ausreichend sind.

Generell wurde betont, dass das klein- und mittelständische Gewerbe, das für Finow auch charakteristisch und wirtschaftlich wichtig ist, stärker gefördert werden sollte. Die im Stadtentwicklungskonzept explizit genannte Integration des klein- und mittelständischen Gewerbes in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur in Finow-Zentrum einschließlich Gründerzeitviertel wurde hierbei begrüßt.

Um Finow-Zentrum insgesamt attraktiver zu machen, wurden von der Arbeitsgruppe die im Stadtteilentwicklungskonzept aufgezeigten Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume, zur Attraktivitätssteigerung für Wassertourismus auf dem Finowkanal, zur planungsrechtlichen Sicherung von Einzelhandel, Dienstleistung und Kleingewerbe durch Ausweisung von Mischbauflächen, die Beseitigung von städtebaulichen Missständen auf den Grundstücken der ehemaligen

SERO-Sammelstelle und der ehemaligen MINOL-Tankstelle, zur Weiterentwicklung des Bereiches Messingwerk sowie zum Ausbau des ÖPNV nachdrücklich unterstützt.

Bezogen auf die Frage zur Einrichtung eines Wochenmarktes in Finow wurde vorgeschlagen, zu prüfen, ob dieser nicht mittel- bis langfristig auf dem vorgesehen Nachbarschaftsplatz des historischen Dorfgangers Heegermühle eingerichtet werden kann, wenn der Dorfganger wieder hergestellt ist und besser in die Abfolge der öffentlichen Räume eingebunden wird.

Von der Arbeitsgruppe Finow-Zentrum wurde zudem betont, dass zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums auch die lokale Nachfrage stabilisiert und gefördert werden sollte. Dies heißt bei fortschreitender Überalterung und Rückgang der Bevölkerung sollten verstärkt Maßnahmen zur Förderung junger Bevölkerungsgruppen, insbesondere junger Familien vorgenommen werden. Wichtig hierfür ist das Angebot geeigneter Wohnungen und von Baugrundstücken. Die Gutachter des Stadtteilentwicklungskonzeptes wurden gebeten zu prüfen, inwiefern die Baupotentiale im Bereich Altwerk hierfür geeignet sind und wo weitere Potenziale bestehen.

Ergänzend zum Thema Finow-Zentrum wurde vorgeschlagen zu überlegen, inwiefern das Flughafengelände Finow für besondere Events geeignet ist und bereitgestellt werden kann, von deren Besuchern dann auch Finow profitieren würde.

## **Gruppe 2: „Sport und Freizeit“**

Moderation: Marcus Jeutner

Teilnehmer: Jan Toron, Dominic Giese, Karsten Boldt, Herr Mrosz, Stephan Fischer

Die Diskussion in der Arbeitsgruppe „Sport und Freizeit“ konzentrierte sich vorrangig auf die Themenbereiche Qualität von Freiflächen- und Spielflächen in Finow, den Zustand des Treidelweges, die Qualität von wohnungsnahen Freiflächen in Finow-Ost, der Bedarf an zentralen Freiflächen für Veranstaltungen sowie den Zustand und die Erreichbarkeit von Sportanlagen.

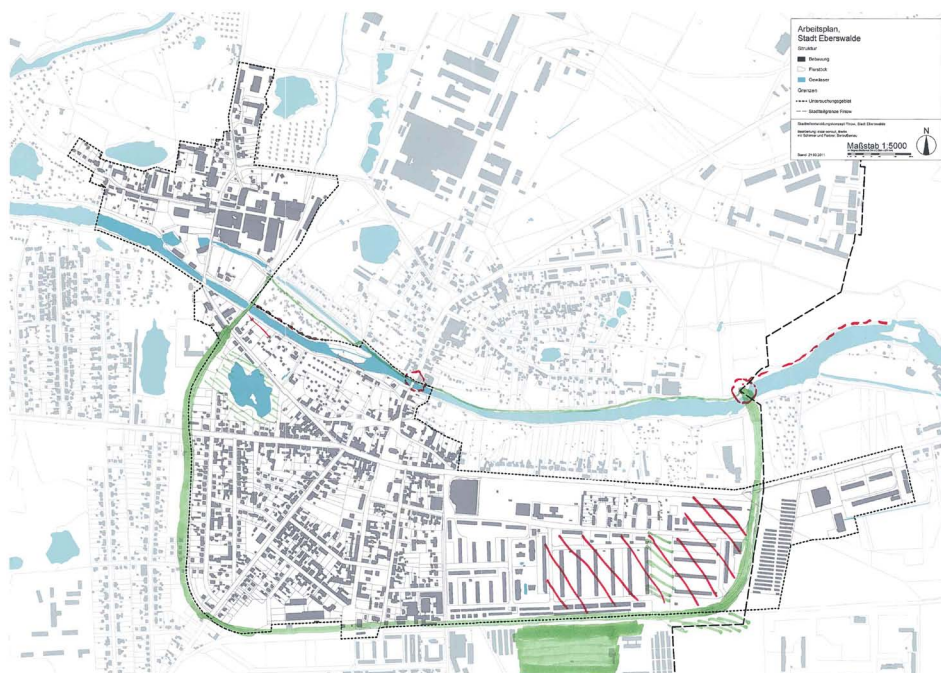
Zu Beginn wurde durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe der neu angelegte Finowpark als sehr gelungen bewertet. Der Park und die Sportfläche würden von den Bewohnern

sehr gut angenommen. Durch seine zentrale Lage begünstigt, würden sehr viele Kinder und Jugendliche aus der Umgebung die Angebote des Parks regelmäßig nutzen. Desweiteren sind bisher keine Fälle von Vandalismus bekannt, was nach Meinung der Arbeitsgruppe insbesondere daran liege, dass die Fläche zu allen Seiten sehr gut einsehbar sei. Im Gegensatz dazu würden die Bewohner Finows den Park am Messingwerk meiden, da dieser in den Sommermonaten oft von Trinkern genutzt wird. Lediglich der ortsansässige SV Stahl Finow e.V. verwendet den neu errichteten „Seniorenpark“ als Ergänzung der eigenen Trainingsmöglichkeiten.

Die Arbeitsgruppe kritisiert den teilweise schlechten Zustand des Treidelweges in Finow. Da hier große Teile des Weges unbefestigt seien, würde es insbesondere nach Regenfällen zur Bildung von Schlamm und Auswaschungen kommen, was eine Benutzung teilweise unzumutbar werden lasse. Einstimmig kritisiert wurde die Situation im Bereich der Brückenunterführungen, vor Allem eine latent vorhandene Unfallgefahr durch schlechte Einsehbarkeit dieser Bereiche. Als besonders kritisch wurde der Brückenbereich an der Heegermühler Schleuse eingestuft, ein großer Stein zur Ausbremsung von Fahrradfahrern wird als Ursache vieler Unfälle angesehen. Insgesamt wird der Treidelweg aber als ein großes Potential für Finow herausgestellt, das es in Zukunft besser auszuschöpfen gelte, um Besucher auch in den Ortskern von Finow zu locken.

Bei der Bewertung der wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen sah die Arbeitsgruppe eine große Benachteiligung der Wohnsiedlung in Finow-Ost. Zwar seien im gesamten Ortsteil schon viele qualitativ hochwertige Flächen entstanden, in Finow-Ost jedoch dominierten überwiegend ungestaltete Rasenflächen mit einer sehr geringen Aufenthaltsqualität. Ein besonders großes Potential sehen die Gruppenmitglieder im Bereich der Hochspannungsleitungen. Dieser Raum ist momentan gänzlich ungenutzt, biete jedoch die Möglichkeit, diverse Spiel- und Aufenthaltsflächen in diesem Bereich zu entwickeln.

Weiterhin kritisiert wird ein mangelhaftes Angebot an öffentlichen oder gemeinschaftlich nutzbaren Flächen, auf denen Veranstaltungen oder Märkte stattfinden könnten. Als ein



Konzept der „grünen Klammer“- Arbeitskarte der Gruppe „Sport und Freizeit“ zu der Entwicklung von „aktiven Freiräumen“

Beispiel wurde hier die ehemalige MINOL-Tankstelle benannt, welche auf dem ehemaligen Marktplatz von Finow errichtet wurde und auf der auch heute wieder Märkte stattfinden könnten. Das Interesse der Finower Einwohner an solchen Veranstaltungen wurde ausdrücklich bekräftigt, so ziehe etwa das alljährliche Schulfest zwischen 500 und 700 Besucher an.

Besonders intensiv diskutiert wurde der schlechte Zustand des Waldsportplatzes. Diese Flächen seien aufgrund des mangelhaften Zustandes der Sportanlagen sowie des schlechten baulichen Zustandes der Funktionsgebäude nur eingeschränkt zu benutzen. Auch die Zuwegung bedarf eine dringende Qualifizierung, da das Gelände lediglich über einen versteckten Weg zu erreichen sei. Aufgrund seiner Größe und Lage ist das Areal nach Meinung der Gruppe besonders geeignet, um zukünftig als das Sportzentrum Finows zu fungieren. Die Anwohner in Finow-Ost und im Brandenburgischen Viertel könnten hiervon besonders profitieren. Die Flächen sollen dabei nicht nur dem Vereinssport offen stehen, sondern ebenfalls durch nicht im Verein organisierte Sportler genutzt werden können.

Um die Sportangebote Finows zukünftig besser miteinander zu verknüpfen, schlägt die Arbeitsgruppe die Entwicklung einer „grü-

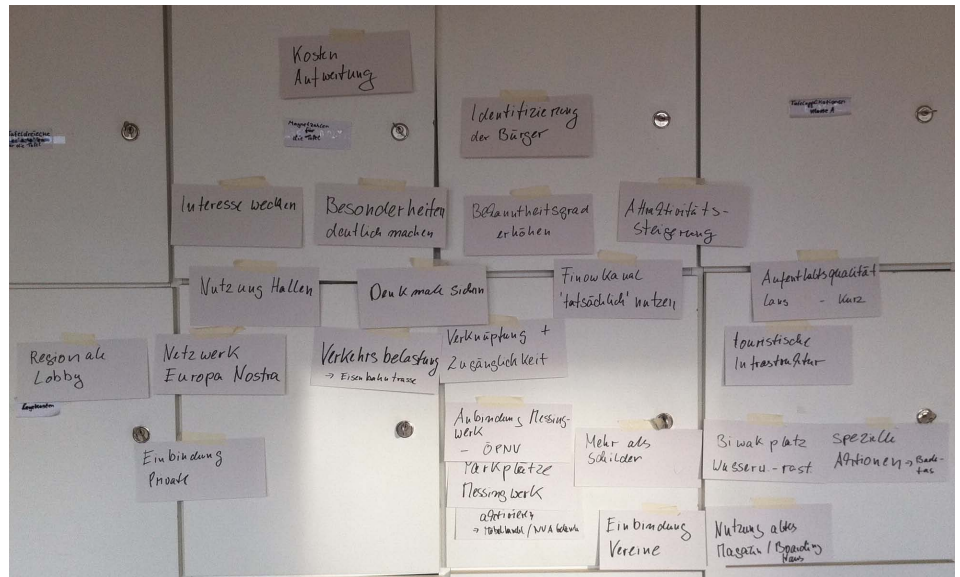
nen Klammer“ auf den Flächen der stillgelegten Bahntrasse vor. Hierdurch könnte in Verbindung mit dem Treidelweg ein Rundkurs in Finow geschaffen werden, welcher von Radfahrern, Joggern, Walkern und ggf. auch Skatern gleichermaßen genutzt werden kann. Solch eine Wegeverbindung könnte in Zukunft auch Touristen vom Treidelweg in den Ortsteil locken.

### Gruppe 3: „Kultur, Tourismus und die Entwicklung des Messingwerk-Bereiches“

Moderation: Frank Schwartze, Mario Männel  
Teilnehmer: Doris Angelov, Frau Schmiedel, Arnold Kuchenbecker, Gerd Beier, Harry Hintz, Toralf Reinhardt, Volkmar Ritter, Manfred Schneider, Mario Männel, Karen Oehler

Die Diskussion in der Arbeitsgruppe zu „Kultur, Tourismus und Entwicklung der Messingwerksiedlung“ konzentrierte sich auf vier wesentliche Themenbereiche: die Nutzung leerstehender Hallen im Bereich der Messingwerksiedlung, die Sicherung von Denkmälern, die bessere Nutzung des Finow-Kanals und die Steigerung der Aufenthaltsqualität sowohl für die kurzfristige Nutzung (Anwohner) als auch die über längere Zeiträume (Touristen).

Im Zentrum des Themenbereiches Hallenum-



Mindmap der Arbeitsgruppe  
„Kultur, Tourismus und die Entwicklung des Messingwerk-Bereiches“

nutzung stand die Halle 15, vorgeschlagen wurde unter anderem die Nutzung als Parkhaus, vor allem in Hinsicht auf einen ausgeprägten Parkplatzmangel im Bereich der Messingwerksiedlung. Im Themenfeld der Denkmalsicherung wurden mögliche Lösungsansätze zur Wiederbelebung und Umnutzung der Arbeiterkaten aus dem frühen 18. Jahrhundert in der Erich-Steinfurth-Straße und am Gustav-Hirsch-Platz hervorgebracht. Neben der Nutzung als Wohngebäude in der Erich-Steinfurth-Straße oder für lokale Ausstellungen (G.-Hirsch-Platz) wurde die Möglichkeit zur weitgehend kostenlosen Überlassung der Gebäude an Selbstnutzer mit der Verpflichtung zur Sanierung diskutiert, da der Hauptgrund für die bisher nicht stattfindende Sanierung durch den Eigentümer WHG in den hohen Kosten bei schlechter Marktgängigkeit gesehen wird. Als Möglichkeit wurde auch die Herrichtung der historisch wertvollen Gebäude als Gäste- oder Ferienhäuser für Kulturinteressierte eingebracht.

Im Spannungsfeld zwischen den Themenfeldern Nutzung der Hallen / Sicherung der Denkmale und der besseren Nutzung des Finow-Kanals stand sowohl die Forderung nach verbesserter Anbindung des Messingwerkes an den ÖPNV als auch die Verknüpfung des Geländes mit dem Ufer des Finow-Kanals. Besonders für die Sportvereine stellt sich die Situation problematisch dar, da für Kinder und

Jugendliche aufgrund der langen Taktzyklen des ÖPNV die Erreichbarkeit schlecht ist. Zur besseren Verknüpfung des Kanals und den Sehenswürdigkeiten des Messingwerkes wurden eine angemessene Beschilderung für einen Rundweg und eine bessere Einbindung ansässiger Vereine wie etwa der Sportvereine oder der Kleingärtner in die touristische Entwicklung hervorgebracht. Die Vereine zeigten dabei durchaus die Bereitschaft, die mangelhafte touristische Infrastruktur in gewissem Umfang zu kompensieren (z.B. durch die Möglichkeit, Sanitäreinrichtungen mitbenutzen zu können).

Erörtert wurden ferner die Entwicklung eines Biwak-Platzes am Messingwerkhafen und Kurzzeitliegeplätze für Wasserwanderer am Kanalufer. Hierzu sollte die Anlage von Versorgungseinrichtungen hinsichtlich deren Realisierbarkeit und Unterhaltsaufwand geprüft werden.

Generell einig war sich die Arbeitsgruppe, dass die Herrichtung touristischer Infrastruktur von hohem Stellenwert für die weitere Entwicklung ist, wobei auch Handlungsstrategien entwickelt werden sollten, wie man verschiedene Touristengruppen zum Aufenthalt animieren kann (beispielsweise Radwanderer).

Dringenden Handlungsbedarf sah die Gruppe in einer besseren Vernetzung der verschiedenen touristischen Sehenswürdigkeiten. Generell

als wichtig eingestuft wurde die Durchführung besonderer Aktionen wie etwa dem Bade-Tag am Finow-Kanal.

Nach abschließender Diskussion der Ergebnisse der Arbeitsgruppen fordert Moderator Frank Schwartze in seinem Schlusswort die Finower auf, mehr Eigeninitiative zu entwickeln und sich in der Gesamtstadt besser zu positionieren. Den Vereinen käme eine wichtige Rolle bei der Aktivierung der Bürger zu. Bei der Umsetzung des STEK seien die Bürger gefragt, die „das Konzept leben“ müssen.



## FÜR FINOW

## IHRE IDEEN SIND GEFRAGT

### Workshop zum Stadtteilentwicklungskonzept Finow

Freitag 01. April 2011  
14:00 – 18:00 Uhr  
Aula der Grundschule in der Schulstraße 1

#### **Programm**

14:00 Beginn

Begrüßung durch die Stadt Eberswalde  
Vorstellung der Teilnehmer

Präsentation des Arbeitsstandes Stadtteilentwicklungskonzept,  
Rückfragen und erste Statements

15:15 Arbeitsgruppen zu den Themen: Einzelhandel, Kleinge-  
werbe und Zentrumsentwicklung; Sport- und Freizeit; Kultur und  
Tourismus; Entwicklung des Messingwerk-Bereiches

16:30 Vorstellung der Anregungen und Ergebnisse der Arbeits-  
gruppen

17:30 Abschlussdiskussion

Moderation: Prof. Frank Schwartze  
(insar consult / Vertretungsprofessor für Stadtplanung, BTU Cottbus)

Moderation der Arbeitsgruppen: Marcus Jeutner, Mario Männel, Frank  
Schwartze, Christoph Wessling (Gutachterteam insar consult)

Rückfragen an das Stadtentwicklungsamt während des Workshops sind  
möglich. Die Leiterin des Stadtentwicklungsamtes Frau Silke Leuschner  
und die Projektkoordinatorin Frau Ramona Schwarz werden beim Work-  
shop dabei sein.

Für Kaffee und Getränke sowie kleine Häppchen ist gesorgt.

Kontakt:

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt, Frau Ramona Schwarz  
Tel.: 03334 64614, Email: r.schwarz@eberswalde.de

insar consult, gesellschaft für stadtplanung, architektur und regionalberatung,  
Christoph Wessling  
Tel. 030 694 017 44, Email: wessling@insar.de



**Stadtteilentwicklungskonzept Finow**  
Bericht

Stadt Eberswalde

Bearbeitung:  
insar consult PartG, Berlin  
mit Schirmer und Partner, Berlin/Bernau

08. August 2011