

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 1	Absender: Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Marienstraße 7 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 13.02.2025
Zusammenfassung		
<p>Inhalt der Stellungnahme: Der im Bebauungsplan Nr. 304 genannte Geltungsbereich ist durch öffentliche Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen in der Breiten Straße und Schleusenstraße erschlossen. Der Anschluss einzelner Gebäude an die Öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen kann im Rahmen der weiteren Planungsschritte zwischen dem Vorhabenträger und dem ZWA näher bestimmt werden. Ist eine innere Erschließung des Baugebietes angedacht, so ist dies Aufgabe des Vorhabenträgers. Gegebenenfalls ist ein Erschließungsvertrag zwischen diesem und dem ZWA abzuschließen. Das Baugebiet liegt z.Z. noch innerhalb der derzeit gültigen Schutzzone des Wasserwerkes Eberswalde Stadtsee. Das Verfahren zur Neufestsetzung der Schutzzone befindet sich im Antragsverfahren und liegt dem Land Brandenburg zur Festsetzung vor. Nach jetzigem Kenntnisstand ist dann das Baugebiet nicht mehr betroffen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass das Plangebiet trinkwasser- und schmutzwasserseitig erschlossen ist, wird zur Kenntnis genommen. Für die innere Erschließung ist ggf. ein Erschließungsvertrag zwischen Vorhabenträger und ZWA abzuschließen. Die Mitteilung zum Stand des Neufestsetzungsverfahrens der Schutzzone wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Stellungnahme - Aufnahme des Standes der Neufestsetzung der Schutzzone in die Begründung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 2	Absender: Gemeinde Schorfheide OT Finowfurt Erzbergerplatz 1 16244 Schorfheide	Datum der Stellungnahme: 21.02.2025
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme: Aus Sicht der Gemeinde Schorfheide bestehen zur im Betreff genannten Planung keine Bedenken oder sonstigen Hinweise.		
Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass keine Bedenken oder sonstigen Hinweise zur genannten Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen.		
Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Mitteilung		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 3	Absender: EWE NETZ GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg	Datum der Stellungnahme: 24.02.2025
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme:		
<p>Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen und/oder Anlagen der EWE NETZ GmbH. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden. Bitte stellen Sie sicher, dass diese Leitungen und Anlagen durch Ihr Vorhaben weder technisch noch rechtlich beeinträchtigt werden. Sollte sich durch Ihr Vorhaben die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an einem anderen Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, gelten dafür die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik. Für die gegebenenfalls notwendige Erschließung des Plan- oder Baugebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen durch EWE NETZ planen Sie bitte einen Versorgungstreifen bzw. -korridore für z.B. Telekommunikationslinien und Elektrizitätsleitungen gemäß DIN 1998 von mindestens 1,6 m mit ein. Die Kosten der Anpassungen bzw. der Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.</p> <p>Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Dies gilt auch für den Fall der Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen durch EWE NETZ GmbH, denn hierfür sind beispielsweise Lage und Nutzung der Versorgungsleitung und die sich daraus ableitenden wirtschaftlichen Bedingungen wesentliche Faktoren. Damit die Planung Ihres Baugebietes durch uns erfolgen kann, teilen Sie uns bitte die dafür notwendigen Informationen über den folgenden Link mit: https://www.ewe-netz.de/kommunen/service/neubauebieterschliessung In der Laufzeit Ihres Verfahrens kann sich unser Leitungs- und Anlagenbestand ändern. Damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage eines veralteten Planwerkes kommt, nutzen Sie dafür bitte unsere aktuelle Leitungs- und Anlagenauskunft. Auf unserer Internetseite der EWE NETZ GmbH können Sie sich jederzeit nach einer erfolgreichen Registrierung auf unserem modernen Planauskunftsportal über die konkrete Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen informieren: https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen</p>		
Stellungnahme der Verwaltung:		
Die Mitteilungen zum Leitungsbestand und deren Beachtung sowie zur Anpassung und Erschließung des zukünftigen Baugebietes und der Kostentragung		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 3	Absender: EWE NETZ GmbH Cloppenburger Straße 302 26133 Oldenburg	Datum der Stellungnahme: 24.02.2025
<p>werden zur Kenntnis genommen und dem Investor zur Beachtung übermittelt. Eine weitere Beteiligung erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes. Die frühzeitige Einbindung des Grundversorgers Gas bezüglich der Ausführung der Planung liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn. Über das Planauskunftsportal wurden Leitungspläne abgerufen. Demnach besteht nur ein Hausanschluss an der Breite Straße/Ecke Schleusenstraße.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme -Übermittlung der Stellungnahme an den Investor zur Beachtung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 4	Absender: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 229 14526 Stahnsdorf	Datum der Stellungnahme: 25.02.2025
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme:		
<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs.1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der nachfolgenden E-Mail-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn zu beantragen: T-NL-Ost-PTI-32-Team-AS@telekom.de</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten durch</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kabeleinweisung via Internet (Flyer Trassenauskunft Kabel), - Nutzung des Leitungsauskunftsportals der infrest GmbH (www.infrest.de) oder - E-Mail: Planauskunft.brandenburg@telekom.de <p>über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 4	Absender: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 229 14526 Stahnsdorf	Datum der Stellungnahme: 25.02.2025
<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Hinweise der Telekom Deutschland GmbH werden zur Kenntnis genommen. TK-Linien liegen außerhalb der zukünftigen Baufelder. Auf den Hausanschluss an der Ecke Breite Straße /Schleusenstraße ist zu achten. Für das Plangebiet muss das vorhandene Telekommunikationsnetz erweitert werden. Zu gegebener Zeit muss der Investor in einem koordinierenden Leitungsplan die Anforderungen des Telekommunikationsanbieters mit diesem abstimmen. Die gewünschte Festsetzung zu Trassen und Leitungszonen kann städtebaulich nicht begründet und deshalb nicht aufgenommen werden. Die Stellungnahme wurde dem Investor zur Beachtung bei der zukünftigen Objektplanung und Bauausführung übermittelt.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme der Stellungnahme - keine Aufnahme einer Festsetzung zu Gunsten der Deutschen Telekom AG 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 5	Absender: Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Hauptallee 116/8 15806 Zossen OT Wündorf	Datum der Stellungnahme: 05.03.2025
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme:		
<p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p> <p><u>Neuerungen bei der Verlegung von Medienträgern</u></p> <p>Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich. Weitere Hinweise hierzu finden Sie unter nachfolgendem Link: https://polizei.brandenburg.de/fm/32/Merkblatt%20Freistellung.pdf Die Datenschutzerklärung finden Sie unter dem folgenden Link : https://polizei.brandenburg.de/seite/datenschutzerklaerung-fuer-kampfmitt-effr/1295899</p>		
Stellungnahme der Verwaltung:		
<p>Die Mitteilung, dass zur Beplanung des o. g. Gebietes keine grundsätzlichen Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Über die Notwendigkeit der Beibringung einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung entscheidet die für Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde. Auf der Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf. Die Stellungnahme wurde dem Investor übermittelt.</p>		
Berücksichtigung im weiteren Verfahren:		
-Kenntnisnahme der Stellungnahme		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 6	Absender: IHK Frankfurt/Oder Puschkinstraße 12b 15236 Frankfurt/Oder	Datum der Stellungnahme: 07.03.2025
Zusammenfassung		
<p>Inhalt der Stellungnahme: Nach unseren Unterlagen sind an der Breiten Straße 144 noch Unternehmen tätig. Wir bitten, das zu beachten.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Der Hinweis auf ein im Plangebiet noch tätiges Unternehmen wird zur Kenntnis genommen. Die Zukunft des Unternehmens an diesem Standort ist zwischen Mieter und Vermieter zu klären.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 7	Absender: Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Oder-Havel Schneidemühlenweg 21 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 10.03.2025
-----------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist Eigentümerin der Bundeswasserstraßen.
 Das o.g. Planungsgebiet liegt in Eberswalde, am linken Ufer des Finowkanals von km 77,81 bis km 77,91, im Bereich des oberen Vorhafens der WSV- eigenen Stadtschleuse und berührt gem. B- Plan keine Liegenschaften der WSV.
 Die Schleusenstraße süd-östlich des Wohnquartiers stellt die einzige Zufahrt zum Betriebsgelände der Stadtschleuse dar. Die Erreichbarkeit des Betriebsgeländes der WSV über diese Straße ist grundsätzlich zu gewährleisten. WSV- eigene Flächen dürfen nicht überplant werden.
 Sollten Anlagen (Wassereinleitungen oder -entnahmen etc.) auf WSV- eigenen Liegenschaften geplant werden, bedarf es dafür einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (SSG) nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der aktuellen Fassung.
 Bestehende Anlagen Dritter und der WSV dürfen nicht beeinträchtigt werden.
 Die Schleuse Eberswalde wird evtl. durch den Zweckverband Region Finowkanal (ZRF) umgebaut. Hierbei ist mit Beeinträchtigungen zu rechnen.
 Auf Grund ggfs. erforderlicher Abstimmungen gleichzeitig laufender Bau-, Wartungs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist das WSA an der weiteren Planung des Wohnquartiers (Lageplan, Beschreibung sowie Durchführungszeitraum des Vorhabens) zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sachverhaltsdarstellung
 Die Hinweise zur Erreichbarkeit der WSV-Flächen, zur Genehmigungspflicht von Wasserentnahmen und -einleitungen, zur Stadtschleuse werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Der Investor hat die Stellungnahme zur Beachtung auf der Umsetzungsebene erhalten.
 Der WSA wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Berücksichtigung im weiteren Verfahren:

- Kenntnisnahme der Stellungnahme
- weitere Beteiligung im Verfahren

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 8	Absender: Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Hoppegarten	Datum der Stellungnahme: 10.03.2025
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme:		
<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.</p> <p>Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Eine Beurteilung des Vorentwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers.</p> <p>Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>		
Stellungnahme der Verwaltung:		
<p>Die Mitteilung, dass gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen und Informationen aus den Verkehrsbereichen nicht vorliegen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Straßenbaulastträger ist im Verfahren beteiligt worden s. Lfd.Nr. 15</p> <p>Der Hinweis auf ggf. bestehende Verpflichtungen aufgrund anderer Vorschriften wird zur Kenntnis genommen.</p>		
Berücksichtigung im weiteren Verfahren:		
-Kenntnisnahme der Stellungnahme		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 9	Absender: Regionale Planungsstelle An der Friedensbrücke 22 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 06.03.2025
-----------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

keine Bedenken

regionalplanerische Belange

Es bestehen zu der o.g. Planung keine Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter www.uckermark-barnim.de).

Für den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim erfolgte durch die 42. Regionalversammlung am 21. Mai 2024 der Satzungsbeschluss. Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erfolgte am 24. September 2024 die Genehmigung. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 erlangte der integrierte Regionalplan Rechtskraft (einzusehen unter www.uckermark-barnim.de). Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim umfasst zeichnerische und textliche Festlegungen zu Gewerbestandorten einschließlich Potenzialstandorten für die Wasserstoffproduktion, Rohstoffsicherung und -gewinnung, Tourismus, Siedlungsentwicklung, Verkehr und Mobilität, zum Regionalen Freiraumverbund, zu Erneuerbaren Energien und Regionaler Kooperation.

Im Bereich des B-Plans ist gemäß Grundsatz G 3.1 ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (VB Tourismus) und gemäß Grundsatz G 4.1 ein Vorbehaltsgebiet Siedlung (VB Siedlung) festgelegt.

In den Vorbehaltsgebieten Tourismus (VB Tourismus) ist den Belangen des Tourismus und der Erholung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Das Planungsansinnen trägt diesem Grundsatz der Raumordnung insb. durch die Inwertsetzung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes im Kontext des historischen Finowkanals Rechnung.

Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung sollen Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein.

Gemäß Grundsatz G 4.2 ist zur Umsetzung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung den Prinzipien des flächensparenden Bauens in den Vorbehaltsgebieten Siedlung ein besonderes Gewicht beizumessen. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die Planung an diese Grundsätze der Raumordnung angepasst ist.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 9	Absender: Regionale Planungsstelle An der Friedensbrücke 22 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 06.03.2025
<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass keine Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ zur Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Sachstand zum integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim und seine Regelungsinhalte werden zur Kenntnis genommen. Die für den Bereich mitgeteilten Festlegungen des integrierten Regionalplans Uckermark-Barnim (Grundsätze: G 3.1 und G 4.1, G 4.2) und die Erläuterungen dazu, werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme -Aufnahme der mitgeteilten Grundsätze und der Erläuterungen dazu in die Begründung zum Bebauungsplan</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 10	Absender: Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg, GL 5 Henning-von-Treskow-Straße 2 - 8 14467 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 10.03.2025
------------------------	---	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.
 Die GL äußert sich im Rahmen der Behördenbeteiligung an kommunalen Bauleitplanungen zu den Inhalten der Landesplanung (LEpro, LEP HR, LEP FS, Braunkohleplanung). Die Belange der Regionalplanung, insbesondere auch die beachtenspflichtigen regionalplanerischen Ziele, werden durch die Regionale Planungsgemeinschaft vertreten. Die Regionale Planungsgemeinschaft ist als Träger öffentlicher Belange durch die Kommune direkt zu beteiligen.

Erläuterungen:

Mit dem Bebauungsplan 304 „Schleusenquartier“ plant die Stadt Eberswalde das Grundstück des ehemaligen Schlachthofes, mit einem Geltungsbereich von ca. 0,9 ha, als Wohnquartier zu entwickeln.

Gemäß Ziel 3.6 LEP HR ist die Stadt Eberswalde ein Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum. Die Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung im weiteren Metropolenraum sind die Ober- und Mittelzentren (Ziel 5.6 LEP HR). Mit der Planung wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Eberswalde bestärkt (Z 3.1 LEP HR). Der Siedlungsanschluss ist gegeben (Z 5.2 LEP HR).

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, (GVBl.1 S. 235)

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl.11, Nr. 35)

Region Uckermark-Barnim

Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Uckermark-Barnim, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 51 vom 23.12.2020, S.1320

Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim RPG Uckermark-Barnim, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABl. Nr. 42 vom 23.10.2024, S.1011; im Internet aufrufbar unter <https://uckermark-barnim.de/was-wir-tun/plaene/integrierter-regionalplan-uckermark-barnim-satzung-2024/>

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o.g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 10	Absender: Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg, GL 5 Henning-von-Treskow-Straße 2 - 8 14467 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 10.03.2025
<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Regionale Planungsgemeinschaft wurde beteiligt, s. Lfd. Nr. 9. Die für den Bereich mitgeteilten Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin -Brandenburg (LEP HR) Z 3.6, Z 5.6, Z 3.1 und Z 5.2 und die Erläuterungen dazu, werden in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Die rechtlichen Grundlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Bindungswirkung der Ziele der Raumordnung ist bekannt. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung werden aus dem LEP HR ermittelt und in die Begründung übernommen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen -Aufnahme der mitgeteilten Ziele der Raumordnung in die Begründung -Kenntnisnahme der Rechtsgrundlagen und der erläuterten Bindungswirkung -Ermittlung der Grundsätze der Raumordnung und Aufnahme in die Begründung des Bebauungsplanes</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 11	Absender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 – Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 11.03.2025
------------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können
 - keine

2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:
 Das Vorhaben erfordert auf Grund der Lage und des Verkehrsaufkommens auf der Breiten Straße eine gutachterliche Ermittlung und Bewertung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschemissionen.
 Zu erwarten ist, dass den Erwartungen zum angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (2023) gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet nicht entsprochen werden kann, daher sind gutachterlich geeignete Maßnahmen der Minderung zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Innenräume im Sinne der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu ermitteln.
 b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung:
 - keine

3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

- keine

4. Weitergehende Hinweise

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

1. Planungsziel

Planungsziel ist im Geltungsbereich von ca. 0,9 ha die Entwicklung eines Wohnquartiers. Hierfür soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Plangebiet soll über die Breite Straße erschlossen werden. Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange.
 Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes beinhalten eine gemischte Baufläche. Der Flächennutzungsplan muss angepasst werden.

2. Stellungnahme

2.1 Grundlagen Rechtsgrundlagen

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 11	Absender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 – Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 11.03.2025
<p>Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Mögliche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG können durch die Emissionen ausgehender Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht und ähnliche Erscheinungen hervorgerufen werden.</p> <p>Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der Städtebaulichen Planung gibt die DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (2023). Hinsichtlich der elektromagnetischen Felder und deren Störwirkung liegt die Zuständigkeit beim Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit (LAVG).</p> <p><i>Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</i></p> <p>Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen u.a. mit Pflichten der Betreiber von Anlagen sind in den §§ 3, 5, 22 und § 66 Abs. 2 Bundes-Immissionsschutzgesetz für genehmigungsbedürftige und nicht genehmigungsbedürftige Anlagen, in den Verordnungen zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung), der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Brandenburg und der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) geregelt. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen werden anhand der Lichtleitlinie ermittelt.</p> <p>Die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm -Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) gilt für den Betrieb von Baumaschinen auf Baustellen und beinhaltet Bestimmungen zur Anordnung von Immissionsrichtwerten zum Schutz der Nachbarschaft.</p> <p>Für den Schutz in Gebäuden legt die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ mit den Berechnungsverfahren die Anforderungen an die Schalldämmung der Bauteile fest.</p> <p>2.2 Immissionsschutz</p> <p>Das Vorhaben erfordert auf Grund der Lage und des Verkehrsaufkommens auf der Breiten Straße eine gutachterliche Ermittlung und Bewertung der auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschimmissionen. Zu erwarten ist, dass den Erwartungen zum angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen im Sinne der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau (2023) gegenüber einem allgemeinen Wohngebiet nicht entsprochen werden kann, daher sind gutachterlich geeignete Maßnahmen der Minderung zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Innenräume im Sinne der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau zu ermitteln.</p> <p>Im Landesamt für Umwelt liegen keine Daten und Informationen zu Anlagen mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Der Geltungsbereich befindet sich nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 11	Absender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 – Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 11.03.2025
<p>Der Geltungsbereich befindet sich auch nicht im Wirkungsbereich einer Anlage mit einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a) BImSchG und erfordert bei der Zuordnung der Fläche im Sinne von § 50 BImSchG keine weitergehende Berücksichtigung von Auswirkungen schwerer Unfälle.</p> <p>3. Mitteilung Die Planung berührt immissionsschutzrechtliche Belange. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Dem Landesamt für Umwelt, ist im weiteren Verfahren auf Grundlage der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>zu 2. Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts a): Die Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung ist vorgesehen.</p> <p>Zu 4. Weitergehende Hinweise Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Zu <u>1 Planungsziel</u> - Kenntnisnahme der Sachverhaltsdarstellung</p> <p>Zu <u>2. Stellungnahme</u> Zu 2.1 Grundlagen Rechtsgrundlagen - Kenntnisnahme der Rechtsgrundlagen zur Vermeidung und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</p> <p>Zu 2.2 Immissionsschutz - Der Auftrag zur Schalltechnischen Untersuchung wird, neben einer gutachterlichen Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen, auch eine Ermittlung geeigneter Maßnahmen der Minderung zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Innenräume im Sinne der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau beinhalten. - Die Mitteilung, dass keine Daten und Informationen zu Anlagen mit Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorliegen, dass der Geltungsbereich sich nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage bzw. im Wirkungsbereich einer Anlage, von der Auswirkungen schwerer Unfälle ausgehen können, befindet, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu <u>3. Mitteilung</u></p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 11	Absender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 – Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 11.03.2025
<p>- Das LfU wird weiter im Verfahren beteiligt und das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zu gegebener Zeit zur Stellungnahme zur Verfügung gestellt.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme der Sachverhaltsdarstellungen und Rechtsgrundlagen - Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung durch den Investor gemäß den Anforderungen des LfU - Kenntnisnahme, dass sich keine BImSchG-pflichtigen Anlagen im Einwirkungsbereich des Plangebietes befinden - weitere Beteiligung des LfU im Verfahren 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 12	Absender: e.discom Telekommunikation GmbH Am Kanal 4a 14467 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 11.03.2025
Zusammenfassung		
<p>Inhalt der Stellungnahme: Angrenzend an den Bereich Ihrer Baumaßnahme betreiben wir Telekommunikationsanlagen. Dieser Anlagenbestand wird über das Auskunftsportal der E.DIS Netz GmbH beauskunftet. Bitte holen Sie die Bestandsauskunft über dieses Auskunftsportal ein und berücksichtigen die von uns betriebenen Anlagen bei Ihrer Planung. Wir gehen davon aus, dass Ihnen das Verfahren als Planungsbüro bekannt ist. Soweit aus dem Anlagenbestand Umverlegungs-/ Schutzbedarf für die TK-Anlagen resultiert, bitten wir Sie, sich 20 Wochen vor Baubeginn noch einmal mit uns in Verbindung zu setzen, um die notwendigen Maßnahmen abzustimmen und zu realisieren.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Bestandsauskunft wurde eingeholt. TK-Linien tangieren das Verwaltungsgebäude. Zukünftige Baufelder sind demnach frei von Bestandsleitungen. Die Stellungnahme wurde dem Investor zur Beachtung übermittelt.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 13	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 14.03.2025
------------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

I FACHBEHÖRDLICHE STELLUNGNAHME

1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):

1.1 Untere Denkmalschutzbehörde

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes Baudenkmal: „Städtischer Schlachthof mit Hauptgebäude (Schlachthalle, Schlachthäuser für Kleinvieh und Schweine, Talgschmelze, Kaldaunenwäsche), Verwalterhaus und straßenseitiger Einfriedung“

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich weiterhin das technische Denkmal „Finowkanal zwischen Zerpenschleuse und Liepe sowie die damit verbundenen wasserbaulichen Anlagen“. Folglich sind Belange des Denkmalschutzes betroffen.

Die im Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung dargestellte Neubauplanung in der unmittelbaren Umgebung des Denkmals „Städtischer Schlachthof“ entspricht in Teilen nicht denkmalpflegerischen Grundsätzen und ist nicht rechtskonform mit den nachstehenden Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1, 2 BbgDSchG

In der Umgebung von Denkmalen sind erlaubnispflichtig das Errichten oder Verändern von Anlagen, wenn sich dies auf die Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirken kann oder für seine städtebauliche Bedeutung erheblich ist. Bei der Prüfung ist auf den Wirkungsbereich des Denkmals abzustellen. Die Erlaubnis ist dann zu erteilen, soweit die beantragte Maßnahme nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden soll. Das heißt, sie entspricht dem Gebot der Denkmalverträglichkeit und -angemessenheit. Dies ist bei der aktuell vorliegenden Rahmenplanung nicht gegeben. Das Ziel der Entwicklung eines Wohnquartiers, welches auch die Historie und Umgebung des Denkmals würdigt, ist gefährdet.

In einer Bebaubarkeitsstudie vom Juli 2021 waren die Geschosse der nach Süden und Südosten zum Finowkanal hin ausgerichteten Neubauten mit V + Sockelgeschoss sowie mit IV + Sockelgeschoss zur Vorabstimmung vorgestellt worden. Bereits diese Vorplanung wurde durch die Denkmalbehörden als dem Denkmal gegenüber zu dominant beurteilt. Es entstünde eine Überfrachtung und somit wesentliche Beeinträchtigung der Eigenart und des Erscheinungsbildes des Denkmals.

Im Zuge weiterer Vorabstimmungen mit den zuständigen Denkmalbehörden zur Neubebauung des Areals unter Betrachtung der Höhenentwicklung wurde mit Protokoll vom 16.08.2021 eine Verringerung der Gebäudehöhen/Geschosse durch die Bauherrschaft bereits akzeptiert und für die nach Süden und Südosten

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 13	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 14.03.2025
<p>ausgerichteten Neubauten eine Änderung in drei- und viergeschossige Bauten in einer Darstellung als Anlage zum Protokoll verstetigt. In der Darstellung zum Informationsblatt finden sich nun bei den betreffenden zwei geplanten Neubauten sogar teilweise sechs Geschosse. Weiterhin wirken sich die entgegen der Darstellung in der Bebaubarkeitsstudie Stand 22.07.2021 (Anlage zum Protokoll vom 16.08.2021) geänderten Gebäudekubaturen – nun massige Punkthäuser – sowie deren Anordnung in der Fläche nicht zuträglich auf die angestrebte freilassende Sichtachse vom Finowkanal gesehen aus. Sie stellt sich im Vergleich mit der Darstellung der Vorabstimmung deutlich schmaler dar. Folglich ist mit dem aktuellen Stand der Planung eine verstärkte denkmalunverträgliche Situation zu erwarten.</p> <p>Die besondere städtebauliche Bedeutung und Wirkung sowie Aussagekraft der Kernanlage des ehemaligen Schlachthofes hat nach dem genehmigten Rückbau nachträglich hinzugefügter Bauteile weiterhin Bestand. Die Anlage bildet ausweislich der Denkmalbeurteilung mit der reich gestaffelten Schlachthalle und dem hohen Schornstein eine sehr prägnante Silhouette und ist ein besonderer Blickfang aus Richtung Altstadt über den Finowkanal hinweg. Die gegenüber der Planung deutlich geringere Höhe des Denkmals (Bestand II+) ist ein wesentlicher Aspekt. Die optische Integrität des Denkmals, würde trotz des abfallenden Geländes durch das benachbarte Bauvorhaben erdrückt und übertönt und somit wesentlich beeinträchtigt. Wirkungsraum und Wirkungsbezugsraum würden gestört.</p> <p>Das nah an den Denkmalbestandteil „Verwaltungsgebäude“ herangerückte Wohngebäude für Appartement-Wohnen entspricht in seiner Lage ebenfalls nicht den Vorabstimmungen. Das begründet sich vermutlich mit der zweiten Zufahrt und den angeordneten Stellplätzen. Soweit erkennbar wurde versucht diesen Umstand mit einem Verbinder (III) zum Denkmal abzumildern. Eine Beurteilung der Denkmalverträglichkeit lässt die Darstellung jedoch nicht abschließend zu.</p> <p>In der Darstellung nicht erkennbar ist die denkmalgeschützte straßenseitige Einfriedung. Sie trägt zum einen als Einfassung des Schlachthofgeländes und zum anderen als Zaunanlage des Verwalterhauses die orts-, baugeschichtliche und städtebauliche Bedeutung des ehemaligen Schlachthofes mit und gehört unverzichtbar zum Bestand und zur Charakteristik.</p> <p>Als Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen sind die Gebäudehöhen/Geschosse zu reduzieren und die Gebäudekubatur sowie die Lage der Gebäude anzupassen.</p> <p>Es sollte eine Darstellung der Massen- bzw. Höhenvisualisierung und Lage der Neubauten unter Einbeziehung der Geländetopografie bei Berücksichtigung der Perspektiven/Blickbezüge in Bezug auf das Denkmal für eine erneute Beurteilung der Denkmalverträglichkeit erfolgen. Für eine Abstimmung dazu stehen die Denkmalbehörden zur Verfügung.</p> <p>Den Belangen des Denkmalschutzes entgegenstehende überwiegende öffentliche oder private Interessen, die eine Abweichung von der erlaubnisfähigen Vorabstimmung begründen, sind nicht bekannt.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 13	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 14.03.2025
<p>1.2 Untere Naturschutzbehörde Im Verlauf der weiteren Planung sind qualifizierte Untersuchungen (z. B. nach den Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands von Südbeck et. al. von 2025) notwendig, um das mögliche Vorkommen geschützter Tierarten (insb. Vögel, Fledermäuse, Ameisen) zu erfassen und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen festzulegen (§§ 39, 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Da die zu sanierenden bzw. abzureißenden Gebäude seit einigen Jahren keine Nutzung mehr erfahren haben, konnte sich hier ein Rückzugsraum diverser Tierarten im sonst weitestgehend bebauten Umfeld ausbilden. Sofern sich im Bereich des Plangebiets Einzelbäume befinden, die den Schutzbestimmungen des § 2 der Barnimer Baumschutzsatzung (BarBaumSchV) unterliegen, ist, bei einer Erhaltungswürdigkeit der geschützten Bäume (gute Vitalität, Gesundheitszustand etc.) sowie einer Verträglichkeit mit den denkmalgeschützten Bauwerken, eine Integration der Gehölze in die Planung anzustreben. Die Fällung geschützter Bäume sollte grundsätzlich vermieden werden. Andernfalls ist für die geschützten Einzelbäume eine Genehmigung nach § 6 BarBaumSchV zu beantragen und entsprechender Ersatz festzulegen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: zu 1.1 Untere Denkmalschutzbehörde Die mitgeteilten Denkmale werden in die Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan übernommen. Die denkmalrechtliche Bewertung der geplanten Neubebauung, dass diese nicht in Teilen den denkmalpflegerischen Grundsätzen entspricht und nicht rechtskonform mit den Vorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Einwendung ist durch Abwägung nicht überwindbar. Das Bebauungskonzept ist in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde zu überarbeiten, um den denkmalpflegerischen Grundsätzen Rechnung zu tragen. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist sicherzustellen.</p> <p>zu 1.2 Untere Naturschutzbehörde Der Erfassung möglicher Vorkommen geschützter Tierarten und ggf. Festlegung notwendiger Maßnahmen wird der Investor in einem zu beauftragenden Artenschutzfachbeitrag nachkommen. Der Untersuchungsumfang ist mit der UNB abzustimmen.</p> <p>Die Schutzbestimmungen der Barnimer Baumschutzverordnung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und auf die Aspekte Baumerhalt und Integration von Gehölzen auch im Hinblick auf eine Denkmalverträglichkeit in der Planung geachtet.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: zu 1.1 Untere Denkmalschutzbehörde - Aufnahme der übermittelten Denkmale in den Bebauungsplan</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 13	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 14.03.2025
<ul style="list-style-type: none"> - Überarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unter Maßgabe der Einwendungen der Denkmalbehörde zu 1.2 Untere Naturschutzbehörde - Beauftragung eines Artenschutzfachbeitrages durch den Investor - Berücksichtigung der Schutzbestimmungen der Barnimer Baumschutzverordnung, Erhalt und Integration von Gehölzen 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 14	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 14.03.2025
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme:		
<p>2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:</p> <p>2.1 Bauordnungs- und Planungsamt, Im weiteren Verfahren ist darauf zu achten, dass sich die in der Rahmenplanung beschriebenen Planungsziele und das städtebauliche Konzept auch in Form zeichnerischer und textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan wiederfinden.</p> <p>2.2 Untere Denkmalschutzbehörde Im Bereich des Plangebiets sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Ungeachtet dessen können im Zuge von Erdarbeiten Funde oder Befunde entdeckt werden. Daher wird angeregt, den nachfolgenden allgemeinen Hinweis zur Fundanzeigespflicht in die Planzeichnung und in die Begründung zu übernehmen: Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG). Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen (§ 11 Abs. 2 BbgDSchG).</p> <p>2.3 Untere Naturschutzbehörde Es wird die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln in öffentlich zugänglichen Bereichen des Bebauungsplans (z. B. Zufahrtswege, Bereiche mit Stellplätzen, Quartiersplatz) vorausgesetzt. Als insektenfreundliches Leuchtmittel wird die Anbringung von geschlossenen Lampenkörpern mit einer Lichtabschirmung nach oben und zu den Seiten (Planflächenstrahler) angesehen. Die Oberfläche des Gehäuses darf nicht wärmer als 60 Grad Celsius werden. Die Lampen sollen so niedrig wie möglich am Mast befestigt werden, um den großräumigen Anlockeffekt zu verringern. Ebenfalls wird die Verwendung von warm-weißen LED-Lampen mit Blau- und UV-Filtern empfohlen. Die Leuchtmittel sollen durch den Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern oder Bewegungsmeldern zeitlich begrenzt benutzt werden, wenn diese gebraucht werden.</p> <p>Geplant ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 304 „Schleusenquartier“ in der Breiten Straße in Eberswalde. Das betreffende Grundstück wird bauplanungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet. Im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen,</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 14	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 14.03.2025
<p>zu beschädigen oder zu zerstören. Zudem sind erhebliche Störungen wildlebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten innerhalb bestimmter Zeiten (Fortpflanzungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten) verboten (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Insofern artenschutzrechtliche Verbotsnormen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG betroffen wären und durch Maßnahmen nicht eingehalten werden könnten, stünden der Umsetzung des geplanten Vorhabens (Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern) zwingende Vollzugshindernisse entgegen. Dies kann vermieden werden, indem die Auswirkungen auf die ggf. vorkommenden gesetzlich geschützten Arten, die Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange sowie eventuell erforderlich werdende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Bauzeitenregelung, ökologische Baubegleitung, Ersatznistkästen etc.) gegenüber der unteren Naturschutzbehörde dargelegt werden.</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BarBaumSchV sind Laubbäume und Nadelbäume der Gattungen Pinus (Kiefer) und Larix (Lärche) ab einem Stammumfang von 60 cm gesetzlich geschützt. Bäume der Gattungen Taxus (Eibe), Crataegus (Rotdorn, Weißdorn), Sorbus (Mehlbeere, Eberesche) sind bereits ab einem Stammumfang von mindestens 30 Zentimetern (das entspricht einem Stammdurchmesser von 9 Zentimetern) gesetzlich geschützt. Nach § 4 BarBaumSchV ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen.</p> <p>Eine Ausnahme von den Verboten des § 4 BarBaumSchV kann durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn eine der Voraussetzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-5 BarBaumSchV zutrifft.</p> <p>Insekten orientieren sich an natürlichen Lichtquellen. In der Nacht sind dies nur wenige, wie Sterne oder der Mond. Fliegt ein Insekt an einer Lampe vorbei, wird es sich jedoch an dieser orientieren, da eine künstliche Lichtquelle viel näher und heller als der Mond ist. Künstliche Lichtquellen bergen jedoch viele Gefahren für Insekten, so sind diese leichtere Beute für nachtaktive Insektenfresser, verletzen sich an den heißen Lampen und sterben oder sterben durch Erschöpfung. Da Insekten einen wichtigen Platz im Ökosystem einnehmen und ein essentieller Teil der Nahrungskette sind, hat ihr Verlust Auswirkungen auf viele verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Nachtaktive Insekten sind wichtige Bestäuber, auch für Nutzpflanzen mit wirtschaftlicher Bedeutung. Sie sind Nahrung für eine große Zahl an Säugetieren, Amphibien und Vögeln. Künstliches Licht in der Nacht kann somit Populationen lichtempfindlicher Arten erheblich beeinträchtigen, Lebensräume verschlechtern und Ökosysteme und Ökosystemfunktionen verzerren.</p> <p>2.4 Untere Wasserbehörde Im weiteren Planungsverlauf ist zu berücksichtigen und weiter zu untersuchen, dass das Plangebiet von schwierigen Baugrund- und Grundwasserverhältnissen geprägt ist. Es ist von hohen (oberflächennahen) Grundwasserständen, nicht</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 14	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 14.03.2025
<p>tragfähigen Torfschichten in einer Mächtigkeit von ca. 2 m in einer Tiefe von 0,7 bis 3 m auszugehen, artesische Verhältnisse sind anzunehmen. Dies ist insbesondere für sämtliche anstehende Gründungs- und Tiefbauarbeiten im Plangebiet sowie für den Verbleib von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Vermutlich im Bereich einer ehemaligen Grundwassermessstelle tritt Grundwasser frei an der Oberfläche aus. Der Umgang mit dieser Quelle muss weiter betrachtet werden.</p> <p>Im nächsten Planungsschritt sind daher ausführliche Untersuchungen und Beschreibungen des vorhandenen Zustandes sowie des geplanten Umgangs mit den festgestellten Verhältnissen und Aussagen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser und den Wasserhaushalt erforderlich.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung:</p> <p>zu 2.1 Bauordnungs- und Planungsamt Die Planungsziele und die städtebauliche Figur sollen durch Festsetzungen grundsätzlich erkennbar sein.</p> <p>zu 2.2 Untere Denkmalschutzbehörde Die Mitteilung, dass keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Fundanzeigepflicht wird als Hinweis ohne Normcharakter auf die Planzeichnung und in die Begründung übernommen.</p> <p>zu 2.3 Untere Naturschutzbehörde Die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln in öffentlich zugänglichen Bereichen soll in den städtebaulichen Vertrag als Verpflichtung des Investors aufgenommen werden. Die Erläuterungen zu den Verboten des § 44 BNatSchG dienen der Begründung der Notwendigkeit eines Artenschutzfachbeitrages wie in Lfd. Nr. 13 als Einwendung gefordert. Die Begründung zur Notwendigkeit von Untersuchungen zu Vorkommen geschützter Arten wird zur Kenntnis genommen. Die Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) regelt die Zulässigkeit von Fällungen und den Gehölzersatz. Sie ist im Verfahren bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anzuwenden. Die Ausführungen zum Verhalten von Insekten unter künstlichem Licht begründet die Forderung nach dem Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln. Diese werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>2.4 Untere Wasserbehörde Die Untere Wasserbehörde beschreibt die schwierigen Baugrundverhältnisse und empfiehlt zur Klärung weitere Untersuchungen zum IST-Zustand, zum Umgang mit der Baugrundsituation und den Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser und den Wasserhaushalt. Weiterführende Untersuchungen sind unabdingbar für die Planungs- und Genehmigungsverfahren und sollen deshalb beauftragt werden.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 14	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 14.03.2025
<p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <p>zu 2.1 Bauordnungs- und Planungsamt</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beachtung der Erkennbarkeit der Planungsziele und der städtebaulichen Figur durch die Festsetzungen in der Planzeichnung <p>zu 2.2 Untere Denkmalschutzbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme, dass keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt sind - Aufnahme des Hinweises zur Fundanzeigepflicht in die Planzeichnung und in die Begründung <p>zu 2.3 Untere Naturschutzbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahme einer Regelung zur Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln in den Bebauungsplan - Kenntnisnahme der Erläuterungen zu § 44 BNatSchG - Anwendung der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) - Kenntnisnahme der Begründung zur Anwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel <p>zu 2.4 Untere Wasserbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veranlassung weiterer Untersuchungen zum Baugrund, zum Umgang und Auswirkungen des Vorhabens auf das Grundwasser und den Wasserhaushalt 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 15	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 14.03.2025
------------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

2.5 Untere Abfallwirtschaftsbehörde (uAWB)

Auf dem Gelände fanden im Jahre 2023 bereits Rückbau- und Entkernungsarbeiten statt. Aufgrund der Vornutzung als Schlachthof und von Erfahrungswerten weisen wir darauf hin, dass im Vorfeld weiterer Maßnahmen eine detaillierte Schadstofferkundung unablässig ist. Es ist mit schadstoffbelasteten Materialien zu rechnen.

Bei den Baumaßnahmen aufzunehmender Boden bzw. beim Rückbau vorhandener Gebäude, Fundamente oder Aufschüttungen anfallende Bau- und Abbruchabfälle sind als Abfall einzustufen. Das Material ist nach Herkunft und Art getrennt zu lagern sowie auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und zu untersuchen. Die Deklarationsanalyse hat nach den Anforderungen der „Vollzugshinweise zur Zuordnung von Abfällen zu den Abfallarten eines Spiegeleintrages in der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV)“ zu erfolgen (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg am 5. April 2023 -34. Jahrgang, Nr. 13).

Im Falle notwendiger Entsorgung ist eine Abfalleinstufung gemäß AVV vorzunehmen. Deklarationsanalysen sind dem Umweltamt vorzulegen, die vorgesehenen Entsorgungswege zu benennen und im Nachgang zu dokumentieren.

Nach § 47 Abs. 1 KrWG unterliegt die Abfallbewirtschaftung der allgemeinen Überwachung durch die zuständige Behörde. Die in § 47 Abs. 3 KrWG genannten Pflichtigen haben insofern der uAWB auf Verlangen Auskunft zu erteilen. Abfälle im Sinne § 3 Abs. 1 KrWG sind alle Stoffe oder Gegenstände, derer sich ihr Besitzer entledigt, entledigen will oder entledigen muss. Erzeuger und Besitzer von Abfällen sind verpflichtet diese entsprechend den §§ 7-14 KrWG zu verwerten oder gemäß den §§ 15, 16 KrWG zu beseitigen. Die Überlassungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt.

Problemabfälle, wie beispielsweise verunreinigter Bauschutt und Boden, Dachpappe, kohlenteeerhaltige Bitumengemische, Brandabfälle, Altholz das gefährliche Stoffe enthält, Asbest und Dämmmaterialien sind aufgrund ihres Schadstoffgehaltes gemäß § 48 KrWG i. V. m. der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) und dem Erlass Nr. 5/1/12 des MUGV vom 23. März 2012 als gefährliche Abfälle einzuordnen. Wenn nicht per Deklarationsanalyse gegenteiliges nachgewiesen wurde, sind diese Abfälle der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg-Berlin mbH, Großbeerenstr. 231, 14480 Potsdam anzudienen. Es gilt die Verordnung über die Nachweisführung bei der Entsorgung von Abfällen (NachwV).

Erzeuger oder Besitzer von gefährlichen Abfällen, Entsorgungsträger oder mit der Entsorgung beauftragte Dritte sind verpflichtet, gefährliche Abfälle gemäß Sonderabfallentsorgungsverordnung (SAbfEV) der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH (SBB) anzudienen (vgl. § 48 KrWG).

Für die ordnungsgemäße Untersuchung, Einstufung, Getrennthaltung, Nachweisführung und Entsorgung der Abbruchabfälle ist der Abfallerzeuger/-besitzer verantwortlich.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 15	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 14.03.2025
<p>Bei Verwendung von MEB (Mineralische Ersatzbaustoffe) in Technischen Bauwerken gilt ab dem 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Hier sind insbesondere die Regelungen des § 19 mit den unterschiedlichen Einbauweisen zu berücksichtigen.</p> <p>Betroffene Technische Bauwerke werden in der Ersatzbaustoffverordnung definiert. Maßgebliche Einbauweisen für technische Bauwerke in Abhängigkeit bspw. zur Eigenschaft der Grundwasserdeckschicht und zu Wasserschutzbereichen sind mit Anlage 2 (Einsatzmöglichkeiten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken, 17 Einbauweisen) beschrieben.</p> <p>Der Einsatz von MEB ist vorab mit dem Umweltamt abzustimmen. Es sind entsprechende Prüfzeugnisse und Analysen für Recycling-Baustoffe vorzulegen.</p> <p><i>2.6 Umweltamt, Öffentlich-rechtliche Entsorgung</i> Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.</p> <p><i>3 Keine Hinweise und Anregungen</i> Folgende Ämter und Sachgebiete haben zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich Landrat, Behindertenbeauftragter • Sachgebiet Liegenschaftsverwaltung • Ordnungsamt, Sachgebiet Bevölkerungsschutz • Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt • Sachgebiet Strukturentwicklung, ÖPNV und Radwege • Katasterbehörde • Untere Bodenschutzbehörde <p>Stellungnahme der Verwaltung: zu 2.5 Untere Abfallwirtschaftsbehörde Der Hinweis, dass mit schadstoffbelasteten Materialien zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen. Eine Baugrund- und Altlastenerkundung wurde durchgeführt. Das Gutachten wird der Unteren Abfallbehörde in der förmlichen Beteiligung zur Prüfung übermittelt. Die Hinweise zum Bodenaushub und Rückbau baulicher Anlagen, zum Umgang mit Abfällen und deren Entsorgung und den einschlägigen Vorschriften werden</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 15	Absender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 14.03.2025
<p>zur Kenntnis genommen. Eine Relevanz der Hinweise ist erst auf der Vollzugsebene gegeben. Die Hinweise der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde wurden den Investor zur Beachtung übermittelt. Der Abfallerzeuger/ -besitzer ist verantwortlich für eine ordnungsgemäße Untersuchung, Einstufung, Entsorgung und Dokumentation.</p> <p>zu 2.6 Umweltamt, Öffentlich-rechtliche Entsorgung Die Mitteilung über die Zuständigkeit und Ablauf der öffentlich-rechtlichen Entsorgung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3. Die Mitteilung, welche Ämter und Sachgebiete zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen abgegeben haben, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: zu 2.5 - Kenntnisnahme der Hinweise zum Umgang mit Abfällen und deren Entsorgung und den einschlägigen Vorschriften - Übermittlung der Baugrund- und Altlastenerkundung an die Untere Abfallbehörde in der förmlichen Beteiligung zu 2.6 - Kenntnisnahme der Mitteilung zur öffentlich-rechtlichen Entsorgung zu 3. - Kenntnisnahme, welche Ämter und Sachgebiete zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen abgegeben haben</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 16	Absender: Wasser- und Bodenverband "Finowfließ" Rüdritzer Chaussee 42 16321 Bernau	Datum der Stellungnahme: 24.02.2025
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme: Im Gebiet des Bebauungsplans befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer II. Ordnung. Damit sind die Belange des WBV „Finowfließ“ durch das B-Plan Verfahren nicht betroffen.		
Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass Belange des WBV „Finowfließ“ durch das B-Plan Verfahren nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen.		
Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 17	Absender: Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde, Haus 8 Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 24.03.2025
------------------------	---	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Planungsabsichten des LS BB

Es ist beabsichtigt, die L 200 zwischen dem Bauwerk: Brücke im Zuge der L 200 über den Finowkanal bis KP L 200 Breite Straße/L 291 auszubauen. Der Ausbau umfasst die Umgestaltung des Straßenraums mit Berücksichtigung der Umfeldnutzungen, der verkehrlichen und nicht verkehrlichen Nutzungsansprüche im Straßenraum. In diesem Zusammenhang werden Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für die untergeordneten Verkehrsteilnehmer vorgesehen. Für die im Streckenverlauf vorhandenen Knotenpunkte (KP) werden auf Basis der zu erwartenden Verkehrsmengen und Nutzungsansprüche auf der Fahrbahn, dem Rad- und Gehweg neu beurteilt und die Knotenpunktgeometrie entsprechend angepasst bzw. geändert.

Belange

Das geplante Vorhaben, Errichtung des Wohnbauprojektes, im ausgewiesenen Plangebiet reiht sich in die Maßnahme zum Ausbau der L 200 Breite Straße ein. Die Haupteerschließungsstraße des Plangebietes ist die Schleusenstraße, gewidmet als Gemeindestraße, in der Ortslage Eberswalde und bindet auf die L 200 Breite Straße ein. Mit der Errichtung des Wohnbauprojektes wird zusätzlicher Fahrzeug-, Rad- und Fußgängerverkehr erzeugt, welcher über den Einmündungsbereich L 200/Schleusenstraße verläuft.

Im Zuge der weiteren Erschließung und Entwicklung des Bereiches östlich der L 200 muss zwingend die Schleusenstraße, als einzige Zufahrtstraße, verkehrssicher an die L 200 Breite Straße angebunden werden.

Um diesen Knotenpunkt gemäß Richtlinien (Schleppkurven, Rad- und Fußverkehrsführung etc.) herzustellen, ist es unabdingbar, die alte Mauer direkt am KP L 200/Schleusenstraße zurückzubauen. Dieses setzt die Zustimmung vom Denkmalschutz des Landkreises Barnim voraus.

Des Weiteren soll nach bisherigen Erkenntnissen das Plangebiet über die noch vorhandene Zufahrt (vom ehemaligen Schlachthof) an die Breite Straße angebunden werden. Dies würde aber in der Planung des LS BB bedeuten, dass die Zufahrt im Bereich des zukünftigen lichtsignalgesteuerten KP L 200 Breite Straße/Schleusenstraße/Robert-Koch-Straße läge.

Seitens des LS BB werden folgende Forderungen aufgemacht, die in der kommenden Planungsphase zu untersuchen und die Ergebnisse in den Planunterlagen einzuarbeiten sind:

1. eine Untersuchung der zu erwartenden Verkehrsströme (PKW, SV, Rad- & Fußverkehr) aus dem Plangebiet heraus auf den KP L 200/Schleusenstraße einschl. des Leistungsfähigkeitsnachweises,
2. eine Vorabplanung des Zufahrtbereiches direkt auf die L 200 Breite Straße unter der Maßgabe einer regelkonformen Einbindung in den zukünftigen LSA - KP L 200/ Schleusenstraße/R.-Koch-Straße (maßgebendes Bemessungsfahrzeug mit Begegnungsfall, wahrscheinlich Müllfahrzeug).

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 17	Absender: Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde, Haus 8 Tramper Chaussee 3 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 24.03.2025
<p>Des Weiteren wäre mit der Stadt Eberswalde zu klären, inwieweit die Stadt noch zusätzliche Entwicklungen östlich des Plangebiets vorsieht und der hierdurch erzeugte Verkehr auch über die Schleusenstraße bzw. Einmündung L 200/Schleusenstraße ablaufen muss.</p> <p><u>Hinweis zum Informationsblatt</u> Die beschriebene verkehrliche Erschließung des Plangebietes auf der Seite 5, Absatz 7 ist unzureichend und nicht eindeutig nachvollziehbar. In den weiteren Planungsphasen ist die Erschließung des gesamten Grundstückes nachvollziehbar zu beschreiben. Erforderliche Nachweise sind den Unterlagen beizufügen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die mitgeteilten Planungsabsichten und die Art und Weise wie der Straßenbaulastträger durch die kommunale Planung betroffen ist, werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.</p> <p>Die Forderungen nach Untersuchungen zu den zu erwartenden Verkehrsströmen und zu der Leistungsfähigkeit des KP L 200/Schleusenstraße sowie einer Vorabplanung des Zufahrtbereiches direkt auf die L 200 Breite Straße unter der Maßgabe einer regelkonformen Einbindung in den zukünftigen LSA - KP L 200/Schleusenstraße/R.-Koch-wurden zwecks Beauftragung an den Investor weitergegeben. Es wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung zu den zu erwartenden Verkehrsströmen und zu der Leistungsfähigkeit und eine Vorplanung des Zufahrtbereiches direkt auf die L 200 Breite Straße beauftragt und die Gutachterempfehlung zur Knotenpunktgestaltung und die Erschließung des Plangebietes mit dem LS und der Denkmalbehörde (hinsichtlich Versetzung der denkmalgeschützten Mauer) abgestimmt. Die Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) wird dem Landesbetrieb Straßenwesen in der förmlichen Beteiligung übermittelt und Ausführungen zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Planungsabsichten des LS BB und der mitgeteilten Be-lange - Übermittlung der VTU an den Landesbetrieb Straßenwesen in der förmlichen Beteiligung - Aufnahme von Aussagen zur verkehrlichen Erschließung in der Begründung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 18	Absender: E.DIS Netz GmbH Karl-Marx-Straße 2 17291 Prenzlau	Datum der Stellungnahme: 27.02.2025
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme:		
<p>Von Seiten unseres Unternehmens gibt es, vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes, grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.</p> <p>Gern sind wir bereit, eine bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets durchzuführen. Nach unserer ersten Einschätzung könnte die Errichtung mindestens einer Ortsnetzstation im Plangebiet für die örtliche Versorgung notwendig werden. Unsere konkrete netztechnische Planung können wir jedoch erst beginnen, wenn uns eine Anfrage zur Erschließung vorliegt und wir daraus den erforderlichen Leistungsbedarf sowie beabsichtigte Netzanschlussstellen ersehen. - Hier der Link zur Beantragung in unserem diesbezüglichen Web-Portal: https://www.e-dis-netz.de/de/meinhausanschluss/antrag.html . Zur Abstimmung eines Stationsstandortes (Flächenbedarf: 7m x 5m), sowie zur Abstimmung der Erschließungsplanung empfehlen wir dem Erschließungsträger die zeitnahe Kontaktaufnahme. Realisierung Zeiten von bis zu 1.5 Jahren sind nach Einreichung aller benötigter Unterlagen einzukalkulieren.</p> <p>Sollten sich im Rahmen der Planung unserer zukünftigen Versorgungsanlagen auf privaten Straßen, Wegen oder Plätzen befinden oder diese queren, ist eine Abstimmung zum Abschluss einer Dienstbarkeit zwischen E.DIS und dem Grundstückseigentümer erforderlich.</p> <p>Beiliegend erhalten Sie eine Übersicht der zu gewährleistenden Legeabstände und die Abmaße unseres Standard-Stromgrabens. Der vorzuhaltende, nicht asphaltierte Medienstreifen muss jedoch in jedem Fall, in Abhängigkeit von der Grabentiefe und Bodenbeschaffenheit, möglichst zzgl. Arbeitsraum, breiter sein. Bei nachträglichen Kabelmontagen (planmäßig oder störungsbedingt) ist zu berücksichtigen, dass die erforderliche Breite des Medienstreifens an der Geländeoberkante (lichte Grabenbreite) mindestens 50 cm breiter als die theoretische Breite der Grabensohle entsprechend dem jeweiligen Grabenprofil sein muss. Für NS-Muffen Gruben schreiben wir im Übrigen eine Breite an der Grabensohle von 1,0 m, bei MS-Muffen Gruben von 1,5 m vor. Alternativ ist bei Ausführung der Straßendecke mit Betonpflastersteinen die Verlegung der Versorgungsleitungen im Straßenbereich möglich.</p> <p>Bitte beachten Sie bei der Planung von Baumpflanzung im Bereich der zukünftigen Medientrasse die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH“.</p> <p>Als Anlage erhalten Sie von uns aktuelle Bestandspläne mit unseren eingetragenen Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigefügten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die beigefügten Hinweise und Richtlinien der Bestandsplan-Auskunft. Die übergebenen Hinweise und Richtlinien sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft. Die „Bestandsplan-Auskunft“ beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüberhinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute „Bestandsplan-Auskunft“ erforderlich. Die Bestandsplan-</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 18	Absender: E.DIS Netz GmbH Karl-Marx-Straße 2 17291 Prenzlau	Datum der Stellungnahme: 27.02.2025
<p>Auskunft hat eine Gültigkeit von 8 Wochen. Wir möchten darauf hinweisen, dass unsere Versorgungsnetze ständigen Veränderungen unterworfen sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen müssen daher in jedem Fall „Bestandspläne“ durch die bauausführenden Firmen (je Bauabschnitt) angefordert werden. Sollten sich im betroffenen Gebiet Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden, halten Sie ggf. mit uns Rücksprache. Im Bereich Breite Straße Flurstücke 1387 und 1390 befinden sich Hausanschlusskabel mit Hausanschluss- und Zählersäulen.</p> <p>Die genaue Lage unserer Versorgungsanlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn, ggf. schon zu Planungszwecken, veranlasst durch den Bauträger mittels handgeschachteter Quergrabungen zu ermitteln.</p> <p>Sollte es, bedingt durch die geplanten Baumaßnahmen bzw. Planungen, zur Überbauung unserer Kabel (u.a. Borde, Kantensteine, Asphalt), eine Veränderung der Legetiefe (u.a. durch Mulden) bzw. zur Behinderung der Baumaßnahme durch unsere Versorgungsanlagen kommen, ist ein Jahr vor Baubeginn die Umlegung unserer Versorgungsanlagen anzuzeigen.</p> <p>Hierbei ist zu beachten, dass der Veranlasser die entstehenden Kosten zu tragen hat. Abgeschlossene Verträge zur Kostenübernahme (Rahmenverträge mit Baulastträgern, Wegenutzungsverträge mit Kommunen usw.) finden dabei Berücksichtigung.</p> <p>Senden Sie uns bitte zur Beurteilung der Notwendigkeit der Um- oder Mitverlegung, sowohl zum Umfang als auch zur Einschätzung der zeitlichen Realisierbarkeit, koordinierte Leitungspläne mit Darstellung der geplanten Baumaßnahme sowie aller vorhandenen und geplanten Medienleitungen.</p> <p>Im angefragten Bereich sind keine Verteilungsanlagen der E.DIS Netz GmbH geplant.</p> <p>Auf Grund längerer Bearbeitungszeiten ist eine rechtzeitige Abstimmung vor Ort mit uns zu vereinbaren.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung bestehen und mit mindestens einer neuen Ortsnetzstation zu rechnen ist, wird zur Kenntnis genommen. Der Investor hat bereits Kontakt mit dem Grundversorger aufgenommen. Ein neuer Trafo-Standort ist im Plangebiet durch Festsetzung einer Fläche zur Versorgung mit Elektrizität (gebietsbezogen als Nebenanlage) berücksichtigt. Weitere Hinweise zu den Erschließungsarbeiten betreffen die Umsetzungsebene und sind nicht bebauungsplanrelevant.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Mitteilung - Berücksichtigung eines Trafo-Standortes im Plangebiet in Absprache mit dem Grundversorger</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 19	Absender: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologi- sches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen	Datum der Stellungnahme: 25.03.2025
------------------------	--	---

Zusammenfassung

Inhalt der Stellungnahme:

Abt. Bodendenkmal/Archäologie

Da im Vorhabengebiet derzeit keine Bodendenkmale bekannt sind, bestehen gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseums, Abt. Archäologie, keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings grenzt die Fläche an die Bodendenkmale Nr. 40132 Burgwall slawisches Mittelalter sowie Nr. 40870 Künstliches Gewässer Neuzeit. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgD-SchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Archäologie, unter der o.g. Adresse und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen zu informieren.

Bitte beachten: Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Mitteilung zur Bodendenkmalsituation wird zur Kenntnis genommen. Die Information zu den benachbarten Bodendenkmalen wird in die Begründung aufgenommen. Ein Hinweis zur Fundanzeigepflicht wird als Hinweis ohne Normcharakter in die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen. s. auch Lfd. Nr. 14

Berücksichtigung im weiteren Verfahren:

- Kenntnisnahme der Bodendenkmalsituation
- Aufnahme der benachbarten Bodendenkmale in die Begründung
- Aufnahme des Hinweises zur Fundanzeigepflicht in die Planzeichnung und in die Begründung

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 20	Absender: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologi- sches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen	Datum der Stellungnahme: 10.03.2025
Zusammenfassung		
Inhalt der Stellungnahme:		
<p>Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM), Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege, nimmt als Träger öffentlicher Belange gem. § 1 Abs. 5 Ziff. 5 BauGB unter Hinweis auf das BbgDSchG vom 24.05.2004 als zuständige Denkmalfachbehörde wie folgt Stellung:</p> <p>Der Geltungsbereich des o.g. B-Plan-Verfahrens umfasst das ehemalige Schlachthofgelände, auf dem sich das Baudenkmal mit der Bezeichnung „Städtischer Schlachthof mit Hauptgebäude (Schlachthalle, Maschinenhaus, Kesselhaus), Nebengebäude (so genannte Fettschmelze), Verwalterhaus und straßenseitiger Einfriedung“ (OBJ-Dok-Nr. 09175437) befindet. Aufgrund des teilweise extrem schwierigen Baugrundes mit Torflinsen und wasserführenden Schichten waren große Teile der Gebäude statisch relevant geschädigt und so wurde in der Vergangenheit einem nicht unerheblichen Teilabriss zugestimmt (Die Aktualisierung der Denkmalbezeichnung ist noch nicht erfolgt). Der älteste, historisch und bauhistorisch wichtigste Teil prägt weiterhin das Gelände und ist auch zukünftig inkl. des Schornsteins zu sichern und langfristig zu erhalten.</p> <p>Einer angemessenen Neubebauung des nun freien Teilgrundstücks steht aus denkmalfachlicher Sicht grundsätzlich nichts entgegen.</p> <p>1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: Die neue Bebauung muss das Denkmal in Substanz und Erscheinungsbild respektieren und darf es baulich nicht dominieren, nicht „erdrücken“. Die im vorliegenden B-Plan-Entwurf geplanten Gebäude entsprechen dieser Vorgabe nicht. Alle drei geplanten Bauten würden die historischen, sowohl das Schlachthof-, als auch das Verwaltungsgebäude deutlich überragen und nehmen Grundflächen ein, die gleich groß oder sogar größer sind als der Schlachthofrestbestand. Das bedeutet, dass sie aus denkmalfachlicher Sicht überdimensioniert und damit eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Denkmale zu erwarten ist. Das Wohngebäude neben dem historischen Verwalterhaus in seiner längs gerichteten Kubatur könnte in etwas reduzierter Form (maximale Breite des Bestandsgebäudes, niedriger und vom Denkmal getrennt) zustimmungsfähig werden.</p> <p>Dagegen stellen vor allem die zwei Wohnblöcke südlich und südöstlich des Schlachthofgebäudes in ihrer trotz Staffelung der Baukörper hoch aufragenden Baumasse von der Stadtseite aus gesehen eine wesentliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals dar. Die Schlachthofgebäude sind nicht mehr als 2 Geschosse + Dach. Das bedeutet, dass die Neubauten auch wenn sie auf tieferem Grund stehen, mit IV-VI Geschossen deutlich zu hoch sind. Außerdem stehen sie zu dicht am Denkmal, sodass die richtig erkannte wichtige Sicht über das Wasser hinweg, wie eine enge Schneise wirkt. Ob zudem der Bautyp städtebaulich überhaupt an diese Stelle passt, ist eine weitere Frage.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ASWU-Sitzung am 26.05.2026 / zur Stvv-Sitzung am 04.06.2026

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Lfd. Nr.: 20	Absender: Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologi- sches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen	Datum der Stellungnahme: 10.03.2025
<p>Eine der innerstädtischen Architektur etwas näherstehende Kubatur würde sich aus denkmalfachlicher Sicht besser einordnen, ohne zu dominieren. Aus vorgenannten Gründen kann aus denkmalfachlicher Sicht für diesen Entwurf eine Zustimmung nicht in Aussicht gestellt werden.</p> <p>2. Hinweis Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p> <p>3. Hinweis Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Sachverhaltsdarstellung Die Mitteilung, dass einer angemessenen Neubebauung des nun freien Teilgrundstücks aus denkmalfachlicher Sicht grundsätzlich nichts entgegensteht, wird zur Kenntnis genommen. Mit der Unteren Denkmalbehörde und der Denkmalfachbehörde fanden mehrere Gespräche zur Abstimmung der Neubebauung unter den zu beachtenden, o. g. denkmalrechtlichen Aspekten statt. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat die abgestimmten Standorte und Kubaturen der neuen Gebäude übernommen. Der 2. Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zum 3. Hinweis wird auf die Lfd. Nr. 19 dieser Synopse verwiesen. Das Sachgebiet Bodendenkmalpflege hat eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -Kenntnisnahme der Stellungnahme -Beachtung der Abstimmungsergebnisse im Entwurf des Bebauungsplanes</p>		