

ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Stadt Eberswalde ist eine Gemeinde mit einer positiven Zuwanderungsrate, die sich in den vergangenen Jahren aufgrund der günstigen Lage zu Berlin in Verbindung mit einer hohen Lebensqualität und vielfältigen Entwicklungsangeboten etabliert hat.

Die in Folge gestiegene Nachfrage für Wohn- und Dienstleistungsimmobilien ist der positive Ausgangspunkt für künftige Stadtentwicklung, den es zu gestalten gilt.

Der Siedlungskörper der Stadt weist hierbei auch in seinem Innenbereich noch einige Potenziale auf, deren Entwicklung zur Festigung eines verknüpften Stadtbildes beitragen.

Das Plangebiet liegt an einer prominenten Stelle der Stadt, welches das Grundstück des ehemaligen Schlachthofs und dessen anliegende Verkehrsflächen der Breite Straße und der Schleusen Straße umfasst.

Maßgebliche Einflussfaktoren in der Planung des Grundstücks sind die historisch gewachsenen Bestandsstrukturen auf dem Grundstück und die Lage zur Eberswalder Schleuse, aus der sich der

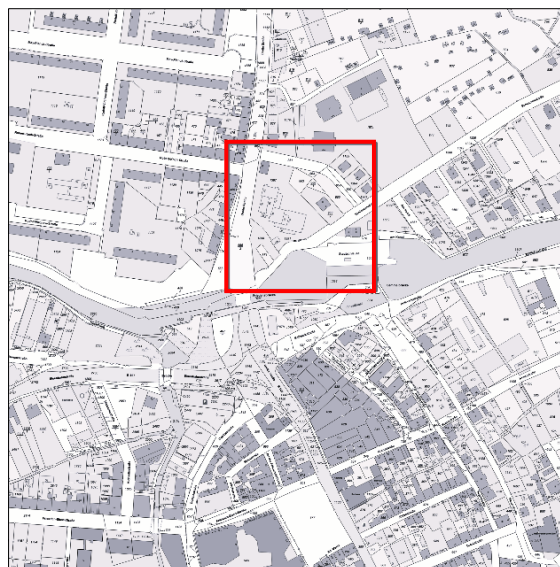


Abbildung 1: Quelle ALKIS

Name des Bebauungsplans ableitet.

Ziel ist die Entwicklung eines Wohnquartiers für Eberswalde, das seine Historie und seine Umgebung würdigt und gleichzeitig einen Beitrag für die Entwicklungsziele der Stadt leistet.

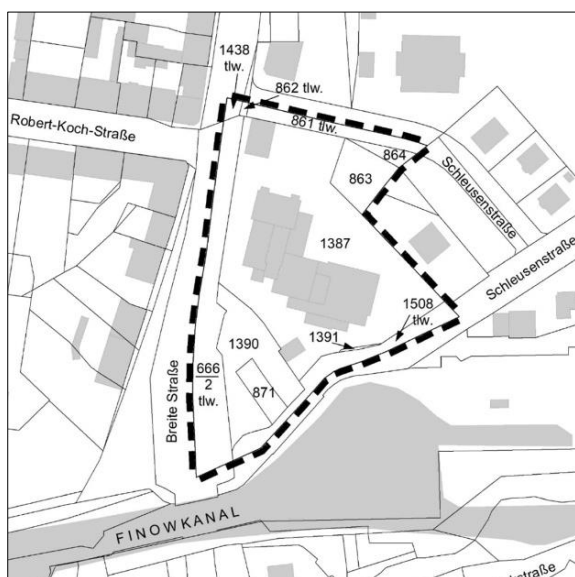


Abbildung 2: Übersicht Geltungsbereich

LAGE DES GELTUNGSBEREICHS

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte von Eberswalde.

Zum ca. 0,9 ha großen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 304 „Schleusenquartier“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung	Eberswalde
Flur	6
Flurstücke	666/2 tw., 861 tw., 862 tw., 1508 tw., 863, 864, 871, 1387, 1390, 1391.

PLANUNGSERFORDERNIS

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich der Stadt Eberswalde.

Die Entwicklung auf dem ehemaligen Schlachthofgelände ist aufgrund des in der Planung vorgesehenen Maßes der Nutzung nach §34 BauGB nicht zulässig.

Zur Umsetzung des Vorhabens im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets muss daher das bestehende Planungsrecht durch ein Bebauungsverfahren angepasst werden.

VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2024 gefasst.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Da die Grundfläche im Plangebiet den Richtwert von max. 20.000 m² Grundfläche gemäß § 13a Abs. 2 BauGB unterschreitet und es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt, sind die Bedingungen der Anwendung von § 13 a BauGB erfüllt.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung

gelten auch Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

Die Notwendigkeit zur Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB besteht bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB nicht. Die betroffenen Umweltbelange werden im vorliegenden Verfahren zusammengetragen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Abweichend von den Möglichkeiten nach § 13 Abs 2 Nr. 1. BauGB wird eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden die folgenden Unterlagen:

- **Informationsblatt zum Bebauungsplan Nr. 304 "Schleusenquartier"**

in der Zeit

vom 19.02.2025 bis 07.03.2025

im Internet unter

<https://www.eberswalde.de/beteiligung-bauleitplanung>

sowie unter

<http://blp.brandenburg.de>

bereitgestellt.

Während dieses Zeitraums besteht die Möglichkeit, Stellungnahmen elektronisch per E-Mail an die Adresse

stadtentwicklungsamt@eberswalde.de

zu übermitteln.

Ergänzend können Stellungnahmen auch schriftlich an die Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39 in 16225 Eberswalde gesendet werden.

Informationsblatt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen während des genannten Zeitraumes im

Stadtentwicklungsamt Eberswalde, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde (Rathauspassage) während folgender Zeiten

Montag, Mittwoch, Donnerstag
8.00 – 16.00 Uhr
Dienstag
8.00 – 18.00 Uhr
Freitag
8.00 – 12.00 Uhr

für jedermann Einsicht aus.

Auskünfte über die Planung werden im Stadtentwicklungsamt unter o. g. Anschrift während der üblichen Sprechzeiten erteilt (Dienstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr, Donnerstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr) oder fernmündlich unter 03334 64611 bzw. per Email an

stadtentwicklungsamt@eberswalde.de
gegeben.

PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Integrierter Regionalplan Uckermark-Barmin

Die Stadt Eberswalde liegt im Geltungsbereich des integrierten Regionalplans Uckermark-Barmin aus dem Jahr 2024.

Das Plangebiet befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus (G 3.1.) und Siedlungsentwicklung. (G4.1)

Hieraus ergibt sich ein verstärkter Bedarf den lokalen Tourismus als Wirtschaftszweig zu fördern und die Siedlungsentwicklung weiter voranzutreiben.

Gemäß G 4.2. sollen innerhalb der Vorbehaltsgebiete für Siedlung vorrangig die Potenziale der Innenentwicklung ausgeschöpft werden.

Aus dem Vorhaben ergeben sich keine Abweichungen von den Grundsätzen der Raumordnung.

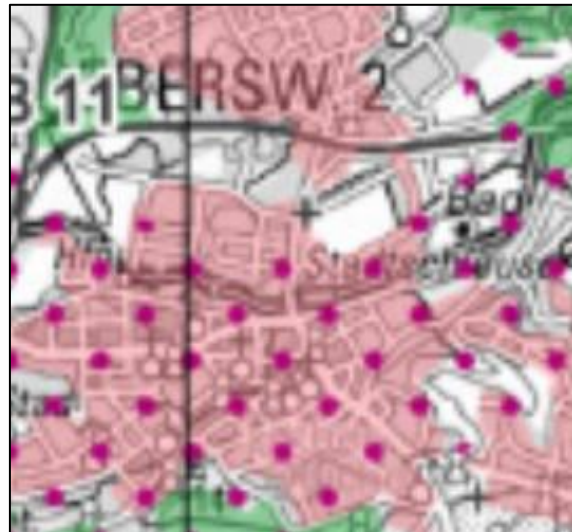


Abbildung 3 Darstellung des integrierten Regionalplans Uckermark-Barmin

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist im Bereich des Geltungsbereichs ein Mischgebiet mit einer vorliegenden Belastung des Bodens aus.

Aufgrund der angestrebten Nutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO muss der FNP im Zuge der Berichtigung entsprechend angepasst werden.



Abbildung 4: Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Beikarten des Flächennutzungsplans treffen für das Plangebiet folgende weiterführende Aussagen:

Beikarte 1 FNP (Gliederung des Stadtgebiets)

Das Plangebiet liegt im Abschnitt I.5. „Schleusenstraße“ des Ortsteils Eberswalde 1

Beikarte 2 FNP (Geltungsbereich von Satzungen nach Baugesetzbuch)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des BPL „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Beikarte 3 FNP (Wohnbauflächen)

Im Bereich des Plangebiets soll eine Umnutzung stattfinden. Ergänzend weist die Stadtumbaustrategie Eberswalde das Plangebiet als „Erhaltungsgebiet mit Umstrukturierungsbedarf“ aus.

Beikarte 13 (Verkehrskonzept)

Das Plangebiet liegt im Bereich einer Hauptverkehrsstraße und eines Hauptradweges (Breite Straße / Finowkanal) sowie der Stadtschleuse.

Beikarte 14 FNP (Ver- und Entsorgung)

Im Plangebiet liegt im Verlauf der Breite Straße eine Trinkwasserhauptleitung.

Beikarte 16 (Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen)

Das Plangebiet ist vollständig als Altlastenstandort und Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Beikarte 17 (Denkmalschutz)

Auf dem Plangebiet wird ein Baudenkmal dargestellt.

Beikarte 19 (Gewässer)

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Gewässers 1. Ordnung (Finowkanal) und zwei Messstellen für Oberflächenwasser.

RAHMENPLANUNG

Das Schleusenquartier in Eberswalde ist ein innovatives Wohnbauprojekt, das von einer familiengeführten Projektentwicklungsgesellschaft und Bestandhalterin aus Berlin, entwickelt wird. Das Projekt soll auf einer Fläche entstehen, die schon Ende des 19. Jahrhunderts bebaut war. An der Breite Straße / Finowkanal stand schon damals ein 4-5 geschossiges Gebäude. Hinter diesem entstand der Schlachthof entlang der Breite Straße, dessen Bausubstanz noch bis heute in den maßgeblichen Teilen

erhalten geblieben ist. Besonders markant zeugt ein Ziegelschornstein vom gewerblichen Erbe dieses Grundstücks. Dieser ist von der Grünanlage an der Bollwerkstraße aus gut zu sehen. Neben dem eigentlichen ehemaligen Schlachthof findet sich ein prägnanter zweigeschossiger Verwaltungsbau mit Satteldach an der Ecke Breite Straße / Schleusenstraße, der ebenfalls unter Denkmalschutz steht.

Topografisch weist das Grundstück einen deutlichen Abfall des Geländes von minus 4,4 m bis zu minus 5,6 m von der Schleusenstraße Ecke Breite Straße zum Kanal auf.

Der Bauherr beabsichtigt, auf dem Grundstück ein Wohnquartier mit unterschiedlichen Wohnangeboten zu errichten. Dabei ist ein zentraler Bestandteil der Entwicklung die Integration und Inszenierung der baulichen Strukturen des ehemaligen Schlachthofs im Sinne eines erlebbareren, offenen Denkmals.

Die beabsichtigte Wohnnutzung soll ergänzt werden um Nutzungen, wie bspw. eine Bäckerei / Quartiersgastronomie. Diese könnte im ehemaligen Schlachthof verortet werden, um auch diesem Gebäude zu neuer Attraktivität zu verhelfen. Zugleich könnten Teile dieses Bestandsgebäudes im Sinne der Mobilitätswende für Fahrradstellplätze und eine kleine nicht-kommerzielle Fahrradwerkstatt genutzt werden. Die Verortung und Ausrichtung der Wohnbebauung mit zwei Punkthäusern öffnet die Blickachsen von Süden zum Denkmal.

In Rücksichtnahme auf die Belange der nachbarschaftlichen Bebauung und zur Akzentuierung des Quartierseingangs zum Kanal werden die Punkthäuser am Finowkanal in ihrer Geschossigkeit abgestaffelt. An der nördlichen Schleusenstraße entsteht ein Wohngebäude für Appartementwohnen. Es führt die Eckbebauung des bestehenden Verwaltungsgebäudes straßenbegleitend fort.

So gruppieren sich 3 Neubauten um das zentrale Industriedenkmal, bilden ein neues Quartier und schaffen inmitten der Freianlage einen Quartiersplatz. Bestandsbauten und Neubauten ergänzen sich räumlich und bilden so vielfältige und spannende Blickbeziehungen untereinander. Vom Finowkanal aus bleibt das denkmalgeschützte Schlachthaus durch die freigelassene Sichtachse sehr gut sichtbar und lädt mit dem Quartiersplatz und einem kleinen gastronomischen Angebot auch Spaziergänger oder Touristen zum Verweilen ein.

Die Bestandsbäume entlang der Schleusenstraße wurden in der Planung weitestgehend berücksichtigt.

Das Plangebiet wird von der Breite Straße und der Schleusenstraße erschlossen. Die zweite Zufahrt von der Schleusenstraße entlastet die Zufahrtssituation an der Breite Straße.

Als Maßnahmen der Klimaanpassung sind derzeit folgende Maßnahmen geplant:

- Extensive Dachbegrünung
- Entsiegelung der zukünftigen Freiflächen
- Anlage von Blumen- und Blühwiesen
- Starkregenvorsorge
- Gedämmte Dächer
- Nachtlüftungskonzept
- Kompakte Bebauung zur Reduktion der Versiegelung

Informationsblatt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Abbildung 5: Aktueller Stand der Planung

Informationsblatt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Abbildung 5: Ansicht des Schleusenquartiers I



Abbildung 6: Ansicht des Schleusenquartiers II