

Anlage 3 zur Beschlussvorlage BV/0365/2026

Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

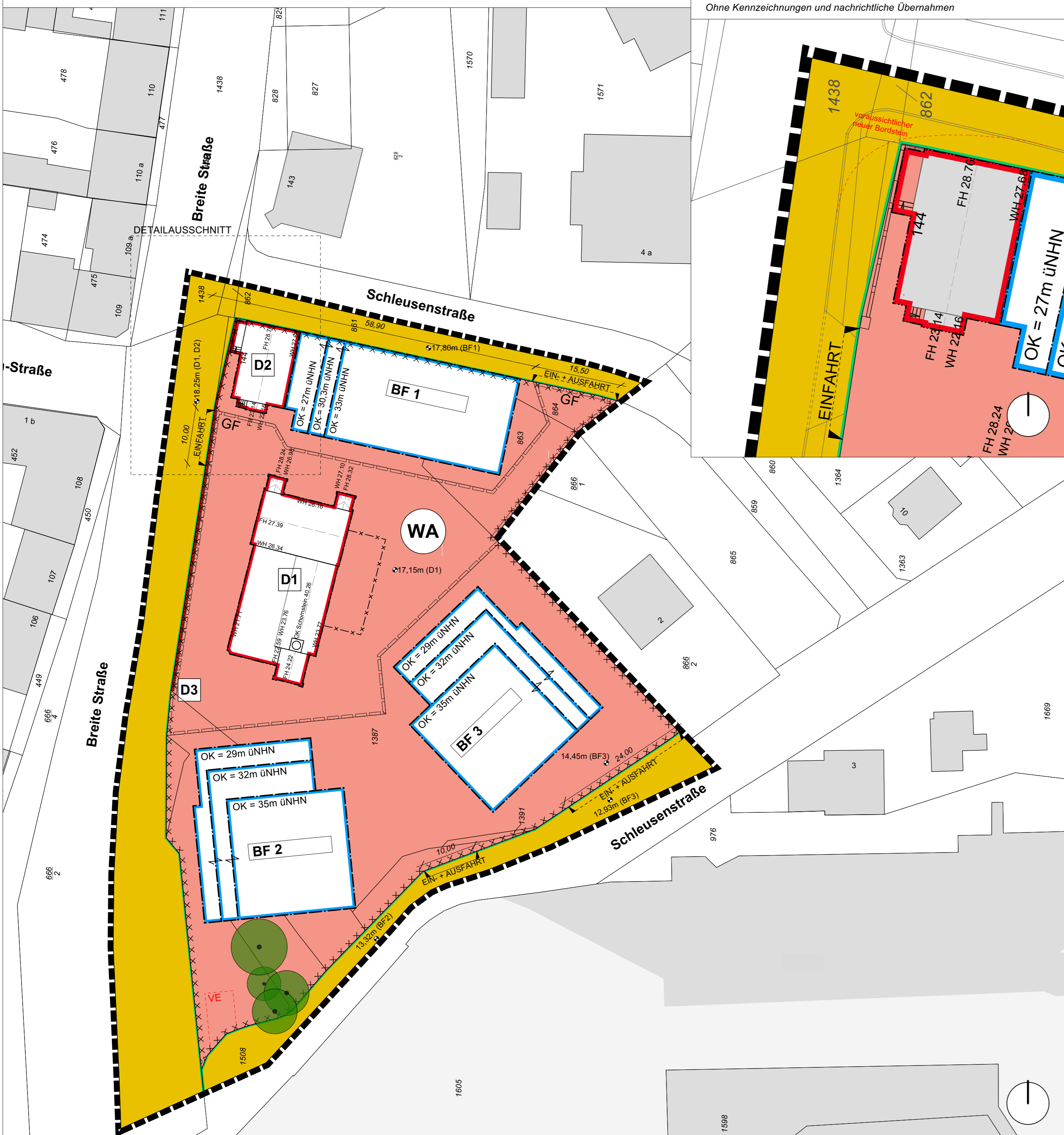
Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

ASWU (F3): 26.05.2026

StVV: 04.06.2026

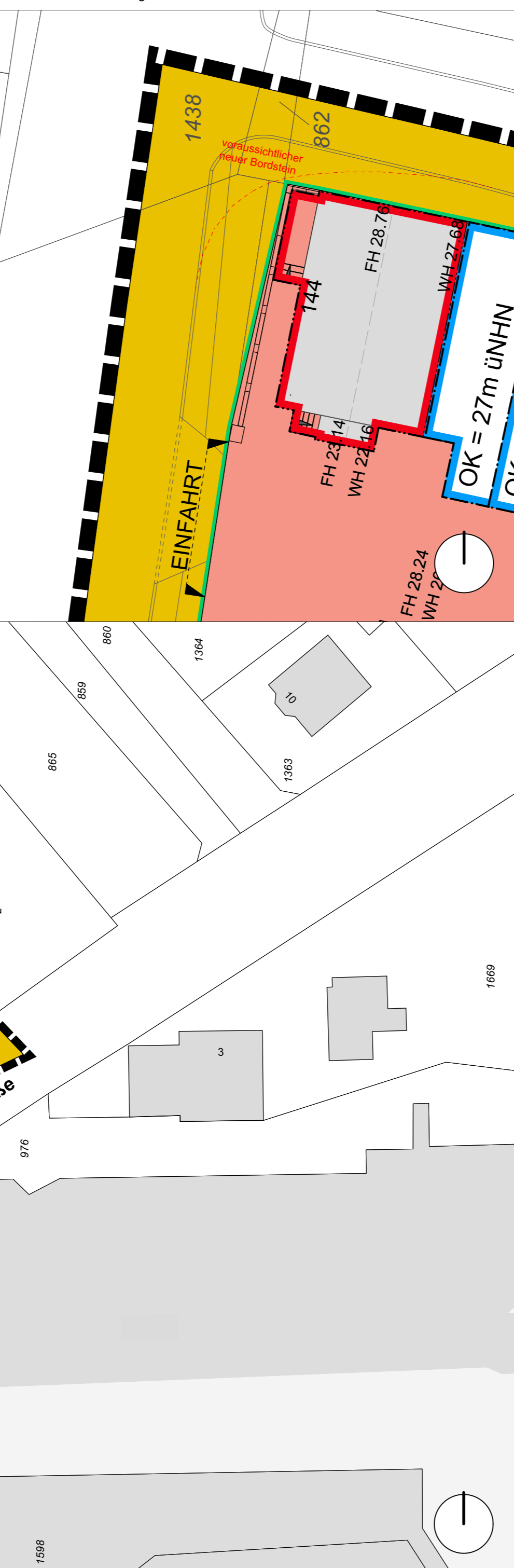
***Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 304 Schleusenquartier einschließlich Begründung
in der Fassung vom 31.03.2026***

PLANZEICHNUNG - M 1:500



DETAILAUSSCHNITT - M 1:250

Ohne Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



NUTZUNGSSCHABLONE

Table with columns D1, D2, BF 1, BF 2, BF 3 and rows for floor area (GF) and ground area (GR).

KARTENGRUNDLAGE

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

ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
7. Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)
8. Sonstige Zeichen und Hinweise

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. belüftete vorgehängte Glasfassade, belüftete Wintergarten, belüftete verglaste Loggia, belüftete Prallscheibe oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht den Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet.



8.5. Schutz der Außenwohnbereiche (Schallschutzmaßnahme SM 5)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf einer in Karte 4 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 5“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, Außenwohnbereiche von Wohnungen, von Krankenhäusern, von Pflegeeinrichtungen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen nur dann zulässig, wenn durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme, wie z. B. Wintergarten, verglaste Loggia, verglaste Balkon, geschlossene Brüstungen, absorbierende Verkleidung von Decken und Wänden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 65 dB(A) nicht überschreitet.



Karte 4 Schallschutzmaßnahme SM 5

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass an der Außenwand, an der der Außenwohnbereich realisiert werden soll, der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 63 dB(A) am Gebäude nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM 5“ nicht erforderlich.

8.6. Berechnungen nach Ziffer A 8.1 bis 8.5 der textlichen Festsetzungen

Die Berechnungen nach Ziffer A 8.1 bis 8.5 der textlichen Festsetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt durchzuführen.

9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1. Baumerhalt

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Bei Beschädigung oder Entziehung sind sie durch geeignete Maßnahmen zu behandeln und im Falle des Abgangs durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

9.2. Begrünung der unversiegelten Grundstücksfreiflächen

Die unversiegelten Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten, insektenfreundlichen Stauden und Gehölzen arteneich zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.3. Dachbegrünung

Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer aller Neubauten bis 20 Grad Neigung zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit heimischem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut begrünt werden. Die durchwurzelbare Gesamttiefe der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Die extensive Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind bei wohnungsbezogenen Terrassen zulässig. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Baudenkmal

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.) 09175437: „Städtischer Schichtbau mit Hauptgebäude (Schichtbau), Maschinenhaus, Kesselhaus“, Nebengebäude (sog. Fettschmelz), Verwalterhaus und straßenseitige Einfriedung, Breite Straße 144, 16225 Eberswalde, Landkreis Barnim.

2. Bundeswasserstraße Finowkanal

Das Plangebiet liegt am linken Ufer des Finowkanals von km 77,81 bis km 77,91, im Bereich des Betriebsgeländes des oberen Vorhahns der Schleuse der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV).

Die Schleusenstraße süd-östlich des Wohnquartiers stellt die einzige Zufahrt zum Betriebsgelände der Stadtschleuse dar. Die Erreichbarkeit des Betriebsgeländes der WSV über die Schleusenstraße ist grundsätzlich zu gewährleisten. WSV- eigene Flächen dürfen nicht überplant werden.

Sollten Anlagen (Wasserreinleitungen oder -entnahmen etc.) auf WSV- eigenen Liegenschaften geplant werden, bedarf es dafür einer strom- und schiffahrtspolizeilichen 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.

3. Altlasten (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Im gekennzeichneten Bereich liegen lokal belastete Auffüllungen vor. In Teilen liegen Bodenverunreinigungen vor, die teilweise die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die bei der Umnutzung relevanten Wirkungspfade überschreiten bzw. wo von einer Überschreitung auszugehen ist.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Archäologie und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 BbgDSchG). Die entdeckten

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1990 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl./f.18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl./f.23, [Nr. 18])
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
Brandenburgisches Ausführungsgesetz – BbgNatSchAG i.d.F. vom 21. Januar 2019 (GVBl. Nr. 3 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./f.25, [Nr. 17 S. 1])
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2012 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i.d.F. vom 02. März 2012 (GVBl./f.12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl./f.25, [Nr. 17])
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 und § 1, Abs. 5, Abs. 6 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA

1.1. Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen können i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zugelassen werden:
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden

1.2. Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind i. V. m. § 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO im Baudenkmal D2 unzulässig:
- Schutzbedürftige Räume nach Nr. 3.16 der DIN 4109-1:2018-01

1.3. Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)

2.1. Zulässige Grundfläche – GR

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 5.500 m².

2.2. Höhe der baulichen Anlage

Festgesetzt ist die im jeweiligen Baufenster (s. Planzeichnung) festgesetzte maximale Gebäudeoberkante OKmax. Das Höchstmaß ist als absolute Zahl in Metern über Normalhöhennull (m üNNH) im DHNN2016 angegeben.

Der obere Bezugspunkt wird durch die Oberkante OK der Attika bei Flachdächern und die Firsthöhe bei geneigten Dächern gebildet.

Abweichungen von der festgesetzten OKmax sind bis maximal 1,0 m zulässig, wenn dies aus gründerischen Gründen erforderlich ist.

Die festgesetzte OKmax darf für notwendige technische Dachaufbauten um max. 2,5 m, für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um max. 1,5 m überschritten werden. Die Überschreitung muss alleseitig mindestens einen Abstand von 1,5 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Überschreitungen der Baugrenze sind für Terrassen jeweils bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und jeweils einer Fläche von max. 15,0 m² zulässig.

4. Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität sind in den hierfür festgesetzten Flächen VE zulässig.

5. Verkehrsflächen – Bereiche für Einfahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Einfahrten sowie Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (s. Planzeichnung) festgesetzten Bereiche für Einfahrt sowie Ein- und Ausfahrt zulässig.

5.2. Von der Breiten Straße sind in dem hierfür festgesetzten Bereich eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 8,00 m zulässig. Vom festgesetzten Standort kann ausnahmsweise abgewichen werden.

5.3. Von der Schleusenstraße am nördlichen Rand des Plangebiets sind in dem hierfür festgesetzten Bereich eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 15,5 m zulässig. Vom festgesetzten Standort kann ausnahmsweise abgewichen werden.

5.4. Von der Schleusenstraße am südlichen Rand des Plangebiets sind in den hierfür festgesetzten Bereichen zwei Ein- und Ausfahrten zulässig. Von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise abgewichen werden.

6. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tieren sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtgehäuse zulässig (Schutzklasse IP 65). Die Beleuchtung darf nur nach unten strahlen und kein Licht nach oben emittieren.

Eine Ausnahme für eine flächige Anstrahlung ist bei der Außenbeleuchtung des Denkmals zulässig. Dabei sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtgehäuse (Schutzklasse IP 65) und eine Leuchtfläche von max. 2 cd/m² zulässig. Anstrahlungen sind so zu planen, dass kein Licht am zu beleuchtenden Gegenstand vorbei strahlt. Eine flächige Anstrahlung ist nicht zulässig, wenn sich an dieser Hausseite ein Fledermausquartier befindet.

7. Geh- und Fahrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der festgesetzten Flächen GF sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Fahrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger und ihrer Rechtsnachfolger zu sichern.

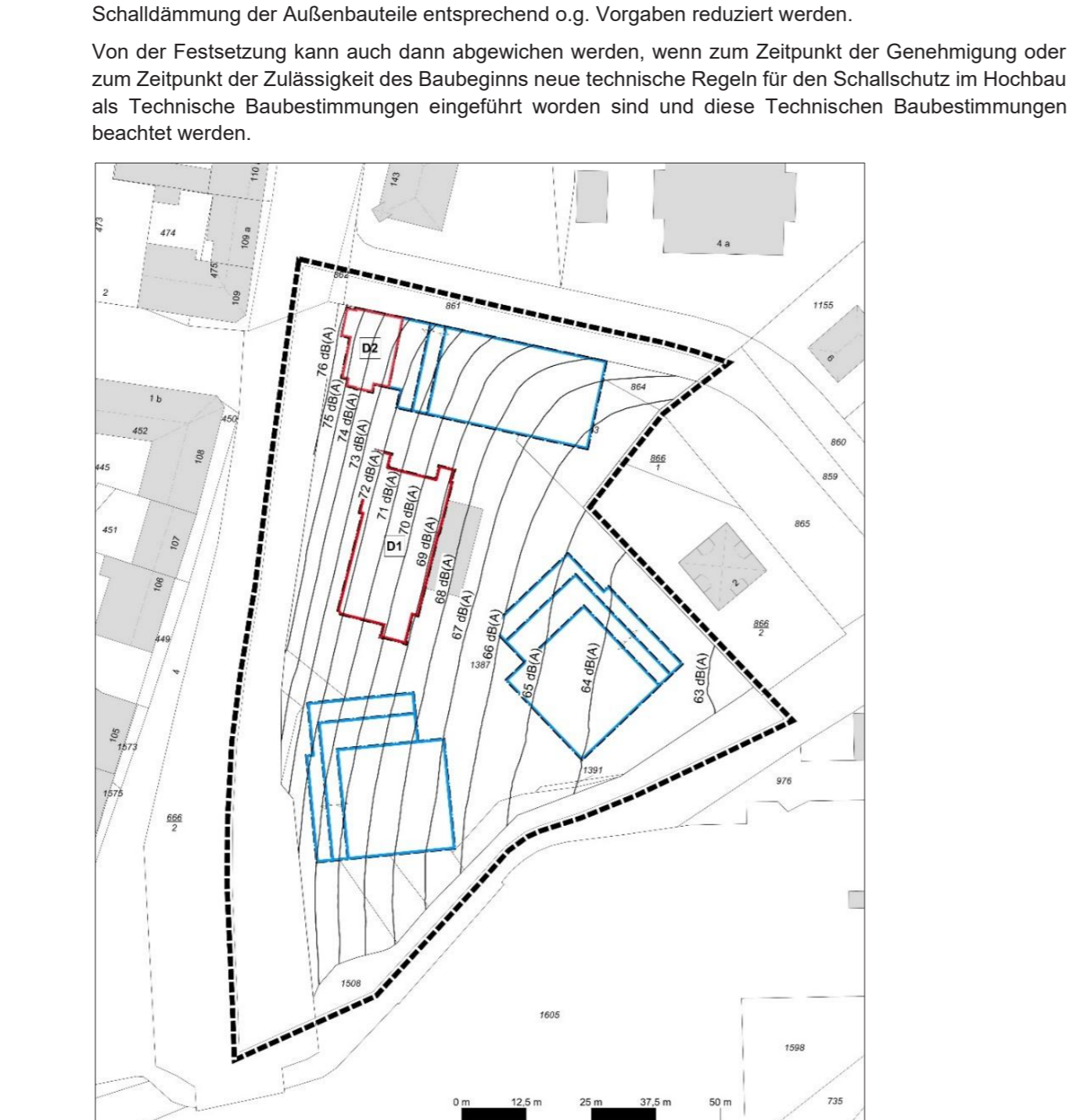
8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren Im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1. Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 1)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Karte 1 dargestellten maßgeblichen Außenlämppege nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die Außenbauteile sind gemäß den Anforderungen nach Ziffer 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu dimensionieren.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlämppege nach DIN 4109-2:2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.



Karte 1 Schallschutzmaßnahme SM 1 unter Darstellung des maßgeblichen Außenlämppege

8.2. Schallschalldämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 2)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind in schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, von Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine schallschalldämmte Lüftung zu realisieren.

Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Ziffer A Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht den Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM 2“ nicht erforderlich.

8.3. Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM 3)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 2 mit „SM 3“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, von schutzbedürftigen Räumen in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, von Unterrichtsräumen in Schulen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

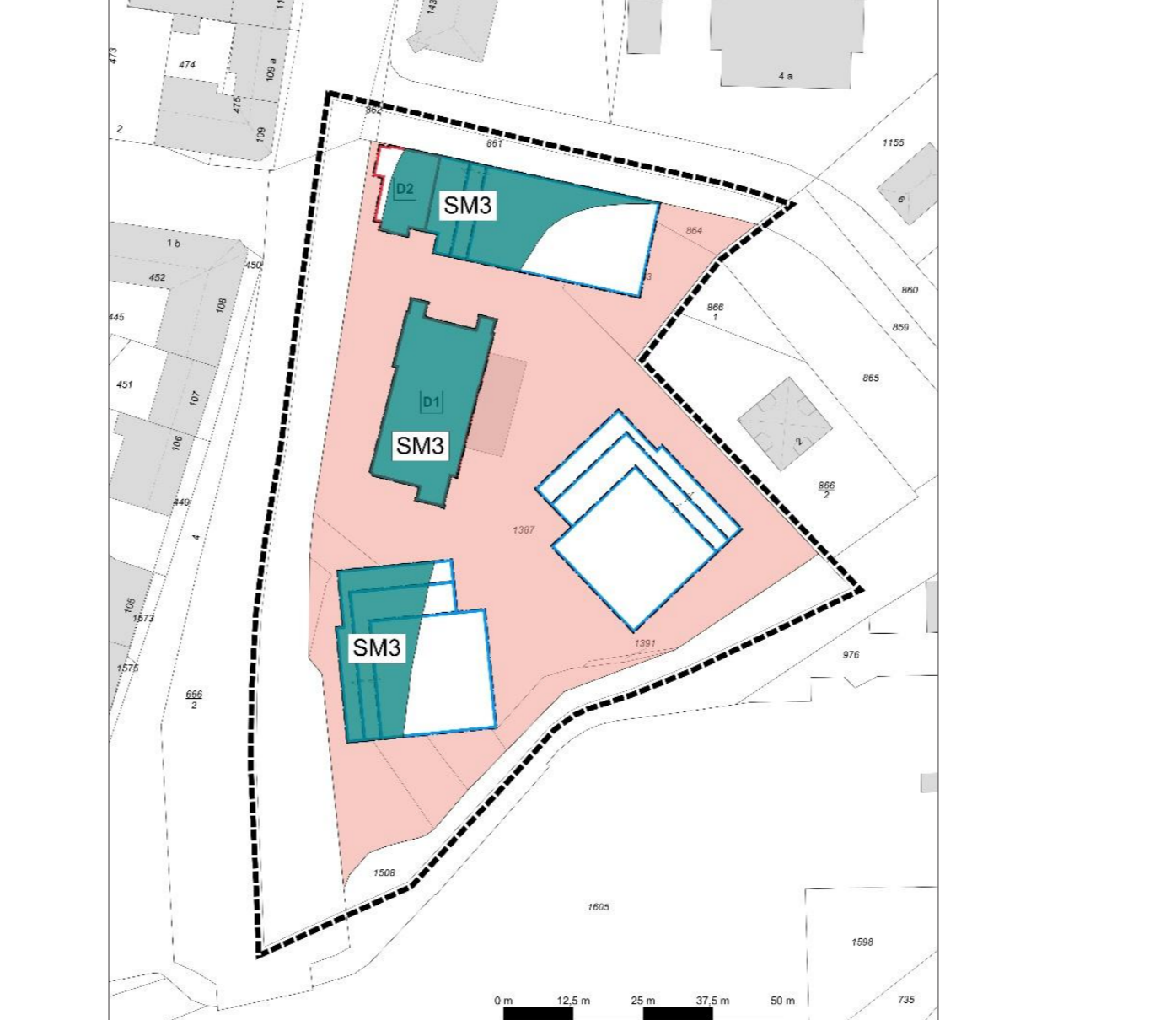
- 1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, die nicht auf der in der Karte 2 mit „SM 3“ gekennzeichneten Fläche errichtet oder geändert wird

oder

- 2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaste Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet.

Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus offenbaren, verschiebbaren oder fallbaren Elementen bestehen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM 3“ nicht erforderlich.



Karte 2 Schallschutzmaßnahme SM 3

8.4. Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM 4)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 3 mit „SM 4“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

- 1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, die nicht auf der in der Karte 3 mit „SM 4“ gekennzeichneten Fläche errichtet oder geändert wird

oder

- 2. 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. 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).

2. Wasserterschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III des Wasserwerks Eberswalde Stadtsee.

3. Belange des Brandschutzes und Löschwasserversorgung

Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (DIN 14090) sind zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind die Entfernungen zwischen Löschwasserentnahmestellen und den betreffenden Gebäuden/Gebäudeeingängen kleiner als 150 m zu halten sowie die Löschwassermenge von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden für den Grundschutz sicherzustellen.

Alle Straßen und Flächen, die im Einsatzfall befahren werden müssen, sind mit einer Mindesttragfähigkeit von 16 t bei 10 t Achslast sicherstellen.

4. Nachsorgender Bodenschutz

Die zuständige Obere Bodenschutzbehörde ist vor Beginn von Baumaßnahmen mit Eingriff in den Boden einzuklären.

Erdarbeiten sind fachgerecht zu begleiten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese der Oberen Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

5. Besonderer Artenschutz

5.1. Vermeidungsmaßnahme VA 1:

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bautätigkeiten durch geeignete Maßnahmen (Stamm-, Wurzel-, und Kronenschutz) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung sind vor Beginn der Bauarbeiten erforderliche Einzelmaßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze zu konkretisieren. Der Baumschutz ist vor Baubeginn umzusetzen, bauteillich zu unterhalten und nach Baubeschluss zu beräumen. Als Schutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Schutzbereiche, die nicht überfahren werden dürfen, auf denen kein Material gelagert werden darf, keine Bodenaufschüttungen und -abtragungen stattfinden dürfen, sind zu markieren. Die Einhaltung der Schutzmaßnahmen ist durch die ökologische Baubegleitung zu begleiten und zu kontrollieren.

5.2. Vermeidungsmaßnahme VA 2:

Gehölz- und sonstige Vegetationsbessigungen haben während der Vegetationsruhe (außerhalb der Brutzeit der Vögel) zwischen 01. Oktober bis 28. Februar vor Baudurchführung zu erfolgen. Alle zu fallenden Bäume werden vorher durch die ökologische Baubegleitung auf eventuell noch nicht festgestellte Höhlungen untersucht. Die Kontrolle ist frühestens vier Tage vor Fällung durchzuführen. Festgestellte Höhlenbäume sind grundsätzlich, unabhängig vom Fällzeitraum, auf einen Besitz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Sollten Fledermäuse angetroffen werden, ist mit der unteren Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen. Eine Fällung der Bäume ist bis zur Klärung nicht zulässig.

5.3. Vermeidungsmaßnahme VA 3:

Der Rückbau von Gebäudeteilen und Arbeiten an den Fassaden der Bestandsgebäude sind nur zwischen 1. September bis 10. März zulässig oder nach vorheriger Kontrolle durch die ökologische Baubegleitung und Feststellung, dass keine Vogelbruten bestehen. Zwischen der Kontrolle und dem Beginn der Arbeiten dürfen maximal vier Tage liegen. Sollten Vogelbruten bestehen, ist das Ende der Arbeit und das Ausfliegen der Jungtiere abzuwarten. Um Vogelbruten zu vermeiden, ist es zulässig, Zugflughöhlen an den Bestandsgebäuden zu verschließen. Diese Arbeiten dürfen nur in der Zeit vom 1. September bis 10. März durchgeführt werden.

5.4. Vermeidungsmaßnahme VA 4:

Für die gesamte Bauvorbereitung und Baudurchführung ist eine ökologische Baubegleitung zu binden, die auf eine artenschutzfachlich und umweltfachlich korrekte Umsetzung des Vorhabens achtet und gegenüber den Baufirmen weisungsgebefugt ist.

5.5. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF1

An den Bestandsgebäuden Baudenkmal D1 und D2 sind zwei Halbhöhlenkästen und zwei mardersichere Nischenbrütkästen unter fachlicher Begleitung eines Arztspezialisten/ die ökologische Baubegleitung anzubringen.

5.6. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF2

Werden im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme VA2 bewohnte oder potentiell nutzbare Baumhöhlen an den zu fallenden Bäumen gefunden, sind je Höhle drei Nisthöhlen mit unterschiedlichen Fluglochweiten (z.B. je einmal 32 mm und 26 mm) und fünf Fledermaushöhlen für unterschiedliche Arten (z.B. je ein Höhlenkasten für Kleinfledermaus und ein Kasten für mittel- und große Arten) im Umfeld an geeigneten Bestandsbäumen oder Gebäuden anzubringen. Die Nistkästen/Ersatzquartiere sind dauerhaft zu unterhalten; die jährliche Kontrolle der Aufbauten, Freihalten der Einflugmöglichkeiten, Ersatz bei Verlust/mangelhafter Beschädigung.

6. Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB geschlossen, der insbesondere die Erschließung sowie Umgang mit dem denkmalgeschützten Baubestand regelt. Weiterhin verpflichtet sich der Investor zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (u. a. insektenfreundliche Leuchtmittel), der gesicherten Löschwasserversorgung und Sicherung der sich aus der Planung ergebenden Dienstbarkeiten.

VERFAHRENSVERMERKE

Katastervermerk

Die verwendete Plangrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 04.07.2025 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Oranienburg, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Unterschrift + Dienstsiegel)

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ____/202 übereinstimmt.

Eberswalde, den _____ Bürgermeister (Unterschrift + Dienstsiegel)

Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ____/202 für die Stadt örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Eberswalde, den _____ Bürgermeister (Unterschrift + Dienstsiegel)

ÜBERSICHTSPLAN - M 1:10.000



Kartengrundlage: www.geoportal.brandenburg.de, Stand 31.03.2026, getarjet



BEBAUUNGSPLAN NR.: 304

„Schleusenquartier“

ENTWURF

M 1:500

Stand 31.03.2026

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 304 „Schleusenquartier“,
Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

ENTWURF

Stand: 31.03.2026

INHALT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG	3
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Planungserfordernis	3
3. Verfahren	3
4. Geltungsbereich	4
5. Planungsrechtliche Vorgaben	5
5.1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) Berlin-Brandenburg	5
5.2. Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim	5
5.3. Landschaftsplan	5
5.4. Flächennutzungsplan	6
5.5. Kommunale Satzungen/sonstige Satzungen	6
5.6. Beschlossene städtebauliche Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	7
5.7. Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)	8
5.8. Bundeswasserstraße Finowkanal	10
5.9. Altlasten und Kampfmittel	11
5.10. Schutzgebietsausweisungen/Schutzgebiete	11
5.11. Immissionsschutz	11
6. Planung	12
6.1. Bestand	12
6.2. Städtebauliches Konzept	12
6.3. Erschließung	14
7. Gutachten und Fachbeiträge	17
7.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	17
7.2. Baugrund- und Altlastenuntersuchung	17
7.3. Verkehrsuntersuchung	19
7.4. Schallschutz	21
7.5. Brandschutztechnische Stellungnahme	23
8. Begründung der Festsetzungen	25
8.1. Art der baulichen Nutzung	25
8.2. Maß der baulichen Nutzung	26
8.3. Bauweise	28
8.4. Überbaubare Grundstücksfläche	28
8.5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	29
8.6. Straßenverkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten	29
8.7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft	30
8.8. Geh- und Fahrrechte (GF)	30
8.9. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	31
8.10. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	37
9. Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	38
10. Städtebauliche Kennwerte	38
11. Städtebaulicher Vertrag	39
12. Rechtsgrundlagen	39
13. Verzeichnis der Gutachten	39
14. Anlage	40

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

1. 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 Dienstleistungsimmobiliën 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 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.

2. 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 und um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich.

3. VERFAHREN

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 § 13a 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.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12.12.2024 die Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“ nach § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB sowie, abweichend von den Möglichkeiten nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, den Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.02.2025.

Zu diesem Zweck lagen die Unterlagen „Informationsblatt zum Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“ vom 19.02.2025 bis 07.03.2025 im Stadtentwicklungsamt Eberswalde aus. Ein Zugang zu den Unterlagen wurde zusätzlich über <http://blp.brandenburg.de> bereitgestellt.

In der Frühzeitigen Beteiligung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit und 19 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Die Anregungen und Hinweise zu u. a. Denkmalschutz, Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung, Bodenschutz, Schutzgebieten, Artenschutz und Raumordnung wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

4. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt in der Stadtmitte von Eberswalde im Ortsteil Eberswalde 1. Es befindet sich ca. 400m vom Stadtzentrum, mit Rathaus und Marktplatz, entfernt. Das Gebiet wird durch die Breite Straße im Westen, die Schleusenstraße im Norden und Süden und östlich durch ein bebautes Grundstück gefasst. An der Schleusenstraße befinden sich Finowkanal und Stadtschleuse, welche durch eine Grünanlage begleitet werden. Auf dem alten Schlachthofgelände befindet sich aktuell eine Autovermietung.

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

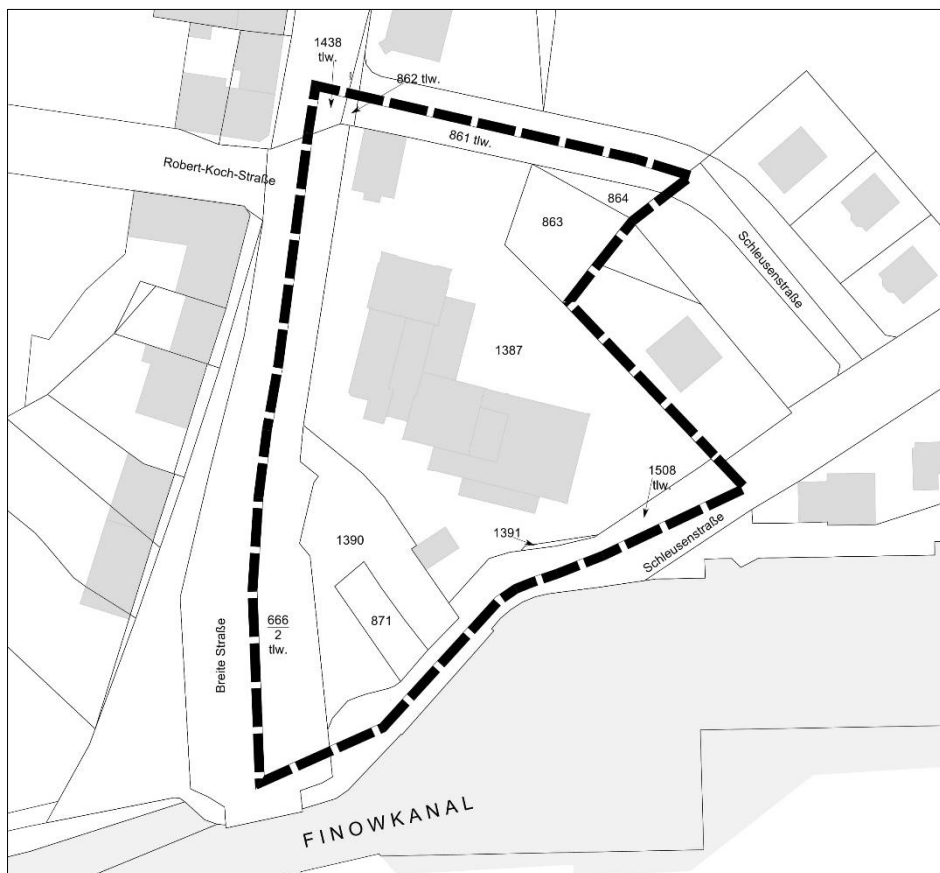


Abb. 1: Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab)

5. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

5.1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) Berlin-Brandenburg

Das Plangebiet liegt im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) Berlin Brandenburg, am 1. Juli 2019 in Kraft getreten. Der LEP HR enthält für den Planbereich landesplanerische Festlegungen zur zentralörtlichen Gliederung (Z 3.1), zur Innenentwicklung und Funktionsmischung (G 5.1) sowie zu Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung (Z 5.6).

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).

Als Konversionsfläche im Innenbereich entspricht der Bebauungsplan dem Grundsatz der Innenentwicklung. Die Funktionsmischung ist durch die Nachnutzung des ehemaligen gewerblichen Standorts mit dem Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebiets gegeben.

Dem Ziel der Wohnsiedlungsflächenentwicklung wird mit der Nachnutzung als Wohnfläche entsprochen.

Der Forderung zur Innenentwicklung/ Nachverdichtung wird nachgekommen sowie der Nutzungsdurchmischung und Angliederung an das Umfeld. Somit ist das Planvorhaben an die Ziele der Raumordnung angepasst.

5.2. Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim, beschlossen durch die 42. Regionalversammlung am 21. Mai 2024 und genehmigt durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg am 24. September 2024.

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim weist im Bereich des Bebauungsplans gemäß Grundsatz G 3.1 ein Vorbehaltsgebiet Tourismus (VB Tourismus) und gemäß Grundsatz G 4.1 ein Vorbehaltsgebiet Siedlung (VB Siedlung) aus. 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.

Die Planung ist an diese Grundsätze der Raumordnung angepasst.

5.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Eberswalde von 1997 stellt das Plangebiet als vorhandenes Siedlungsgebiet mit Eintrag einer Altlastenflächen, bzw. Altlastenverdachtsfläche dar. Entlang der Breiten Straße sowie der südlich angrenzenden Schleusenstraße sind Straßenraumbegrünungen/Alleen vorgesehen. Angrenzend im Süden ist der Finowkanal als Wasserfläche dargestellt.

Der Landschaftsplan der Stadt Eberswalde wird im Frühjahr 2026 neu aufgestellt. Da es sich beim Plangebiet um eine innerstädtische Konversionsfläche handelt, werden die Zielsetzungen des neu aufzustellenden Landschaftsplans voraussichtlich nicht von den bisherigen Darstellungen abweichen. Die Feinabstimmung der Belange Landschaftsplan und Denkmalschutz findet auf der Ausführungsebene statt.

5.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde, beschlossen am 28.02.2014, weist im Bereich des Geltungsbereichs ein Mischgebiet mit einer vorliegenden Belastung des Bodens aus.

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 Breiten 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.

Aufgrund der angestrebten Nutzung im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO muss der FNP im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a BauGB entsprechend angepasst werden.

Der berichtigte Plan stellt das Plangebiet als Wohngebiet dar. Weitere Darstellungen des Flächennutzungsplans können unverändert bleiben. Die Berichtigung kann der Anlage 1 zur Begründung entnommen werden.

5.5. Kommunale Satzungen/sonstige Satzungen

5.5.1. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Das Plangebiet liegt aber im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. I "Strategische Steuerung des Einzelhandels", im Teilgebiet A. Im Teilgebiet A sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment als allgemein unzulässig festgesetzt.

5.5.2. Weitere kommunale Satzungen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Abstandflächensatzung, Erhaltungs-, Gestaltungs- oder Klarstellungssatzungen der Stadt Eberswalde. Ebenso ist das Plangebiet nicht durch die Regelungen der bestehenden Entwicklungssatzung „Am Sonnenhang“ und der Denkmalbereichssatzung der Messingwerkssiedlung der Stadt Eberswalde betroffen.

5.5.3. Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV)

Die Regelungen der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) sind in der Bauleitplanung und der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich Einzelbäume (Silberweidengruppe), die den Schutzbestimmungen des § 2 der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) unterliegen. Bei einer Erhaltungswürdigkeit der geschützten Bäume (gute Vitalität, Gesundheitszustand etc.) sowie einer Verträglichkeit mit den denkmalgeschützten Bauwerken, ist 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.

Im Bebauungsplan werden die erhaltenswerten Bäume mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gesichert.

5.6. Beschlossene städtebauliche Konzepte nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

5.6.1. INSEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept)

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Eberswalde von 2014 (INSEK 2014) wurde gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.04.2024 fortgeschrieben. Das INSEK Eberswalde 2035 lässt sich als strategischer Rahmen für die Gesamtstadt zusammenfassen. Die übergreifenden Zielsetzungen bündeln sich in sechs Themenfeldern (wachsende, lebendige, klimagerechte, wirtschaftlich starke, digitale und selbstbewusste Stadt) und bilden die gemeinsame Handlungsgrundlage für alle Maßnahmen des INSEK.

Das Plangebiet gehört zu den identifizierten Wohnbaupotenzialen der Stadt, die für das angestrebte Wachstum bis ca. 45.000 Einwohner aktiviert werden sollen. Sie ist somit Bestandteil der Strategie, zusätzliche Wohnbauflächen zu entwickeln und den Wohnungsneubau zu sichern. Ihre Bedeutung liegt in der Bereitstellung von Wohnraum, Unterstützung des Wachstums und Umsetzung qualitätsvoller, klimagerechter Stadtentwicklung.

5.6.2. Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen (2023)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen (21.11.2023) der Stadt Eberswalde.

Die Stadt Eberswalde wächst seit 2014 kontinuierlich. Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum städtebaulich geordnet nachzukommen und Bauflächen hauptsächlich im Sinne der Innenentwicklung auszuweisen, haben Verwaltung und Politik die Strategie „Wohnen“ erarbeitet. Mit dieser gemeinsamen Strategie wird der Rahmen für den Umgang mit dem Wachstum der Stadt abgesteckt.

Die Fläche an der Schleusenstraße wird zur Nachnutzung von Brachflächen (im südlichen Bereich zum Finowkanal und ehemaliger Schlachthof) durch Ein-/Zweifamilienhäuser und Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Durch die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets wird den Forderungen der Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen entsprochen.

5.6.3. Einzelhandel-Zentrenkonzepts 2010 (EZK 2010)

Mit der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts EZK 2010 werden weiterhin die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen, auch zukünftige Gewährleistung der mittelzentralen Versorgungsfunktion, Förderung der Innenentwicklung sowie Erhaltung und Stärkung von Attraktivität und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche als Zielstellungen verfolgt.

Trotz Nähe zum Innenstadtzentrum jenseits des Finowkanals mit dem festgesetzten zentralen Versorgungsbereich wird das Plangebiet zum ergänzenden Einzelhandelsstandort des Leibniz-Viertels gezählt. Das zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Angebot der Ansiedlung an der Leibnizstraße/Georg-Friedrich-Hegel-Straße ist gemäß EZK 2010 nicht zu erweitern. Durch zusätzliche zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevante Angebote im Umfeld ist mit einer Beeinträchtigung der durch den ergänzenden Standort übernommen, konzentrierten Versorgungsfunktion zu rechnen. Die in der Breite Straße bestehende Ansiedlung von Tankstelle und Lebensmitteldiscounter sollte daher aus städtebaulicher Sicht – ebenso wie die Angebote an der Georg-Friedrich-Hegel-Straße – nicht erweitert werden.

Dem Konzept folgend werden im Plangebiet Nahversorger, die normalerweise in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig sind, unter den Ausnahmetatbestand gestellt.

5.6.4. Städtebauliche Klimaschutzrichtlinien

Im Hinblick auf die aktuellen weltweiten und lokalen Klimaveränderungen und die damit verbundenen Herausforderungen sind die Themen Klimaschutz und -anpassung maßgebliche Kriterien bei städtebaulichen Entwicklungen. Sowohl der städtebauliche Entwurf als auch die technischen Infrastrukturen und Nutzungskonzepte berücksichtigen die Anforderungen von Klimaschutz und -anpassung und tragen einen Teil zur Umsetzung der Zielsetzungen der Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinien der Stadt Eberswalde bei.

Im Sinne des Klimaschutzes und der lokalen Klimaanpassung werden bereits im Rahmen der Bauleitplanung Vorkehrungen zum Umgang mit den aktuellen umwelttechnischen Herausforderungen, wie z. B. zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Kaltluftströmen (Baukörperfestsetzung), Gewährleistung der Frischluftzufuhr (Stellung der Baukörper) im Quartier und Steuerung des Versiegelungsgrads, getroffen.

5.7. Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)

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“.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet sind Funde von Bodendenkmälern bekannt.

Folglich sind Belange des Denkmalschutzes durch die Planung betroffen.

5.7.1. Städtischer Schlachthof

Das Baudenkmal wird in der Denkmalliste unter der Bezeichnung „Städtischer Schlachthof mit Hauptgebäude (Schlachthalle, Maschinenhaus, Kesselhaus), Nebengebäude (sog. Fettschmelze), Verwalterhaus und straßenseitige Einfriedung, Breite Straße 144, 16225 Eberswalde, Landkreis Barnim, ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.) 09175437 geführt.

Der Städtische Schlachthof Eberswalde wurde 1887 nach Entwurf des Charlottenburger Architekten F. Uterwedde in altstadtnaher Lage, dicht am Finowkanal, errichtet. Ziel des Baus war es, die gesundheit-

lich bedenklichen Privatschlachtungen in der Stadt künftig zu unterbinden. 1900 erfolgte die erste Erweiterung durch ein Kühlhaus. In den folgenden Jahrzehnten wurden weitere Um- und Ausbauten durchgeführt. Diese waren zunächst in angepasster Form, später jedoch ohne Bezug zum ursprünglichen Architekturstil. 1978 wurde der Schlachtbetrieb nach Fertigstellung eines großen Fleischverarbeitungskombinats am Nordrand der Stadt eingestellt.

Erhalten geblieben sind wesentliche Teile der Ursprungsanlage: das Hauptgebäude mit der höheren Großviehslachthalle an der Nordseite und der längs nach Süden anschließenden niedrigeren Kleinviehslachthalle, die rückwärtigen Bereiche mit Kaldaunenwäsche und Kesselhaus, das Verwalterhaus an der Nordwestecke neben der Zufahrt von der Breiten Straße, ein Kleinviehstall an der südlichen Grundstücksgrenze sowie das 1906 dem Hauptbau südöstlich angefügten Maschinenhauses. An der Straße befindet sich außerdem die straßenseitige Einfriedung, die unter Denkmalschutz steht. Eine Öffnung in der Mauer, die für eine weitere Zufahrt entstanden ist, wird wieder geschlossen, sodass die ursprüngliche Zuwegung erhalten bleibt.

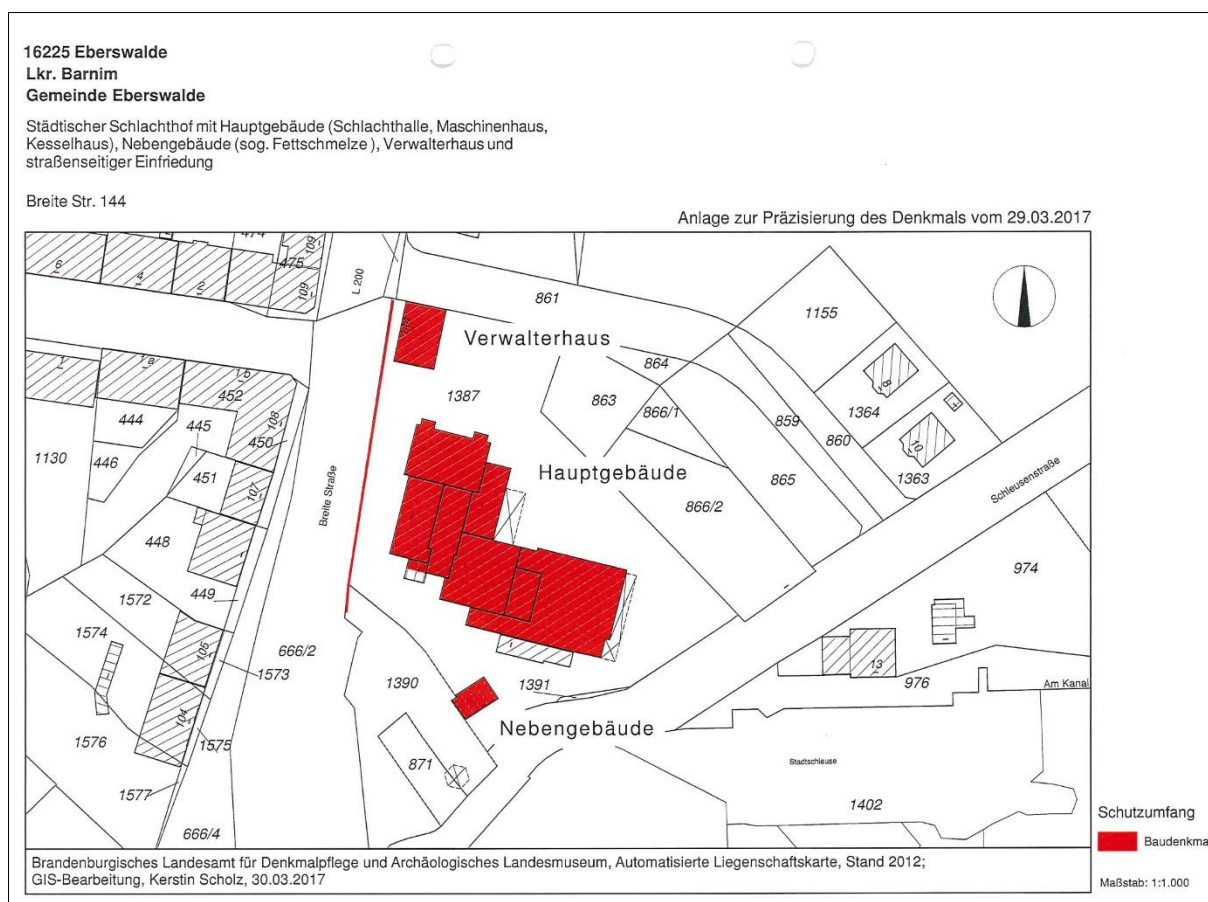


Abb. 2: Auszug aus Kartierung des zur Denkmalposition gehörenden Bestandes (genordet, ohne Maßstab); Quelle Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Stand 2017

Die Gebäude sind in gelben Sichtziegeln mit flach geneigten, überkragenden Papp- bzw. Holzelementdächern ausgeführt, teilweise heute mit Wellblech gedeckt. Die Fassaden sind durch vertiefte Wandfelder, große stichbogige Eisensprossenfenster im unteren Bereich und paarig angeordnete kleine Rundbogenfenster im oberen Bereich gegliedert. Die wechselnden Gebäudehöhen, die beiden Ecktürme der Großviehslachthalle sowie der auf postamentartigem Sockel stehende Schornstein des Kesselhauses prägen die Silhouette des Ensembles.

Die Belange des Denkmalschutzes ergeben sich aus der historischen, städtebaulichen und architektonischen Bedeutung des Städtischen Schlachthofs. Maßgeblich ist die übergeordnete Rolle der Anlage als erster moderner städtischer Schlachthof der Provinz Brandenburg und als Ausgangspunkt eines überregional bekannten Produktionszweigs. Architektonisch schützenswert sind die Gebäude, ihre Fassaden, die Dachformen sowie die markante Silhouette mit Schlachthalle, Schornstein und Ecktürmen.

Darüber hinaus sind die historische Erschließung über die Breite Straße und die Blickbeziehungen aus der Umgebung sowie zum Finowkanal von Bedeutung. Ziel ist es, die Integrität des Denkmals zu bewahren und seine historische Wirkung im städtischen Kontext erlebbar zu halten.

In enger Abstimmung mit der oberen und unteren Denkmalschutzbehörde wurde ein Baukonzept entwickelt, das auf diese Belange des Denkmalschutzes eingeht. Die Neubauten werden in angemessenem Abstand zum historischen Bestand errichtet. Die Kubatur der Neubauten ist so gestaltet, dass die prägnante Silhouette der Anlage mit der hohen Schlachthalle und dem Schornstein als besonderer Blickfang aus Richtung Altstadt über den Finowkanal hinweg erhalten bleibt. Die Gebäude sind gestaffelt angeordnet, sodass die dem Denkmal zugewandte Seite die Höhe der historischen Gebäude nicht überschreitet. Die rückwärtigen Gebäudeteile, die zum Finowkanal ausgerichtet sind, nehmen in der Höhe zu, ohne die Sichtachsen oder die historische Wirkung des Bestands zu beeinträchtigen. Auf diese Weise werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt und mögliche Konflikte zwischen Neubau und Bestand gelöst.

Im Bebauungsplan werden über Festsetzungen die neuen Baukörper verortet und ihre bauliche Höhe und Abstufung zum Denkmal hin festgesetzt.

5.7.2. Technisches Denkmal Finowkanal

Das Plangebiet liegt, lediglich durch die öffentliche Verkehrsfläche der Schleusenstraße getrennt, am Finowkanal, der als „Finowkanal zwischen Zerpenschleuse und Liepe sowie die damit verbundenen wasserbaulichen Anlagen“ unter der ID-Nummer (MIDAS-Obj.Nr.) 09175426 als technisches Denkmal geführt wird. Der Finowkanal ist die älteste künstliche Wasserstraße in Deutschland, die noch in Betrieb ist.

Eberswalde liegt am historisch geschützten Abschnitt des Finowkanals. Da der Geltungsbereich keine Überschneidung mit der historischen Anlage hat, muss im Bebauungsplan keine Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange des Finowkanals erfolgen.

5.7.3. Bodendenkmäler

Im Bereich des Plangebiets sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Die Fläche grenzt an die Bodendenkmale Nr. 40132 Burgwall slawisches Mittelalter sowie Nr. 40870 Künstliches Gewässer Neuzeit an. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zu Funden oder Befunden im Zuge von Erdarbeiten aufgenommen.

5.8. Bundeswasserstraße Finowkanal

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsgebiet der Stadt Eberswald am linken Ufer des Finowkanals von km 77,81 bis km 77,91, im Bereich des oberen Vorhafens der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) eigenen Stadtschleuse. Sein Geltungsbereich berührt 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.

5.9. Altlasten und Kampfmittel

Es wurde kein Eintrag im Altlasten- und Bodenschutzkataster (ALBOKAT) des Bundeslandes Brandenburg für das Plangebiet benannt. Aufgrund der Vornutzung als Schlachthof ist mit schadstoffbelasteten Materialien zu rechnen. Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens wurde eine detaillierte Schadstofferkundung durchgeführt, die belegt, dass keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Es liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen von Kampfmittel im Plangebiet vor. 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.

5.10. Schutzgebietsausweisungen/Schutzgebiete

5.10.1. Wasserschutzgebiet Zone III

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III des Wasserwerks Eberswalde Stadtsee nach Brandenburgischen Wasserschutzgesetz (BbgWG).

Das Schutzgebiet dient dem Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen des Grundwassers, insbesondere vor chemischen und radioaktiven Verunreinigungen. Die Anforderungen, die sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung (Beschluss Nr. 87-14/1981 vom 01. Juli 1981 des Kreistages Eberswalde) und anderen Rechtsbestimmungen ergeben, sind in der Genehmigungsebene zu beachten.

Das Verfahren zur Neufestsetzung der Schutzzone befindet sich im Antragsverfahren und liegt dem Land Brandenburg zur Festsetzung vor. Eine Betroffenheit des Baugebiets liegt nach der Neufestsetzung voraussichtlich nicht mehr vor.

Die Neuentwicklung des Plangebiets stellt eine Verbesserung für den Trinkwasserschutz dar, denn statt bisheriger gewerblicher Nutzungen und dem damit verbundenen erhöhten Risiko einer Grundwassergefährdung soll eine sensible Wohnnutzung festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist geplant, den Oberboden teilweise auf Grund von Kontaminationen auszutauschen. Die Planung ist mit den Zielen der Schutzgebietsausweisung vereinbar. Die Schutzgebietsausweisung stellt kein Vollzugshindernis für den Bebauungsplan Nr. 304 "Schleusenquartier" dar.

5.10.2. Weitere Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Finowtal - Ragöser Fließ“ liegt mehrere Kilometer entfernt in östlicher Richtung. Jenseits der Stadtgrenze liegt südwestlich des Plangebiets mit „Nonnenfließ-Schwärzetal“ ein weiteres FFH-Gebiet, das ebenfalls von der Planung nicht berührt wird.

Im Plangebiet finden sich keine geschützten Biotopstrukturen.

5.11. Immissionsschutz

Es befinden sich keine BImSchG-pflichtigen Anlagen im Einwirkungsbereich des Plangebietes.

6. PLANUNG

Für das sogenannte „Schleusenquartier“ in Eberswalde ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Das Vorhaben wird von einer familiengeführten Projektentwicklungsgesellschaft aus Berlin geplant, die zugleich Eigentümerin des Grundstücks ist.

6.1. Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Bereich Breite Straße / Schleusenstraße und grenzt unmittelbar an den Finowkanal. Es handelt sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche, auf der bereits Ende des 19. Jahrhunderts Gebäude errichtet wurden. An der Breite Straße / Finowkanal stand ein vier- bis fünfgeschossiges Gebäude. Dahinter – ebenfalls entlang der Breite Straße – befand sich der städtische Schlachthof, dessen wesentliche bauliche Strukturen (alter Schlachthof mit Schornstein, Verwaltungsgebäude und straßenseitige Einfriedungsmauer) erhalten sind.

Der ehemalige Schlachthof ist ein mehrgliedriges Bauwerk mit ein- bis zweigeschossigen Teilbereichen aus den Jahr 1886-87 in gelber Ziegelbauweise. Ein charakteristisches Merkmal des früheren Schlachthofgeländes ist der Ziegelschornstein, der auf die industrielle Nutzung verweist und von der angrenzenden Grünfläche an der Bollwerkstraße gut einsehbar ist. Ergänzt wird das Ensemble durch ein zweigeschossiges Verwaltungsgebäude mit Satteldach an der Ecke Breite Straße / Schleusenstraße, das unter Denkmalschutz steht.

In Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde wurden bereits nicht denkmalgeschützte Anbauten auf dem Grundstück zurückgebaut. Auch der Anbau des alten Schlachthauses, die sogenannte Kaldaunenwäsche, soll noch abgerissen werden. Somit verbleiben auf dem Grundstück nur noch das Gebäude des alten Schlachthofes und das Verwaltungsgebäude.

Das Plangebiet hat eine abfallende Topografie. Vom höchsten Punkt an der Kreuzung Breite Straße / Scheunenstraße (ca. 18,50 m üNNH im DHHN 2016) fällt das Plangebiet um ca. 5 – 5,5 m Richtung Finowkanal bis auf ca. 13,00 m üNNH im DHHN 2016 ab.

Weite Teile des Schlachthofgeländes (über 3.000 m²) sind ebenfalls versiegelt (Asphalt, Betonpflaster, Betonplatten) oder mit stark verdichtetem Schotter befestigt. Sie dienen in erster Linie als Stellplätze und Zufahrt für die derzeit auf dem Gelände ansässige Autovermietung.

Vegetationsflächen finden sich in Form eines Ziergebüsches und als schmaler ruderaler Rasen entlang der nördlichen Schleusenstraße sowie auf einer dreieckigen, etwa 380 m² großen Fläche im Nordosten des Plangebiets, die mit Walnuss und Robinien- sowie etwas Spitzahornaufwuchs bestanden ist. Mittig auf der als Stellplatz genutzten Fläche steht eine kleine Baumgruppe aus zwei jungen Weiden und einer jungen Pappel. Mit etwa 1.000 m² stellt eine ruderale Gras- und Staudenflur südlich und zum Teil auch westlich des Schlachthofes die größte zusammenhängende Vegetationsfläche dar.

Im äußersten Süden des Plangebiets befindet sich eine markante Baumgruppe aus vier sehr großen und starkstämmigen Silberweiden. Der Boden ist hier nicht verfestigt. Von der Baumgruppe ausgehend, finden sich entlang der Geländeböschung zur Breiten Straße und entlang einer Mauer, die das Schlachthofgelände von der Straße trennt, dichter Aufwuchs aus Robinie und Zitterpappel.

6.2. Städtebauliches Konzept

Die geplante Neubebauung reagiert auf die vorhandenen topografischen Gegebenheiten. Das Grundstück weist ein ausgeprägtes Gefälle von etwa 4,4 bis 5,6 Metern von der Kreuzung Breite Straße / Schleusenstraße in Richtung Finowkanal auf. Diese Höhenstaffelung wird bei der Positionierung und Gestaltung der Neubauten berücksichtigt, insbesondere entlang des Kanals, wo eine abgestufte Bauweise vorgesehen ist. Dadurch entstehen gezielte Sichtbeziehungen auf das denkmalgeschützte Ensemble und ein harmonischer Übergang zur bestehenden Nachbarschaft.

Das neue Wohnquartier soll eine Mischung unterschiedlicher Wohnangebote umfassen. Neben klassischen Wohnungen sind auch kleinere Einheiten vorgesehen. Im Zentrum der Planung steht die Einbindung der historischen Bestandsgebäude in die neue Quartiersstruktur. Das Gebäude des ehemaligen Schlachthofs soll erhalten bleiben und künftig Funktionen für das Quartier übernehmen. Geplant sind Nutzungen, die der Versorgung der künftigen Bewohnerschaft dienen sowie Angebote im Bereich nachhaltiger Mobilität. So kann das Gebäude weiterhin einen aktiven Beitrag zur Quartiersstruktur leisten, ohne seine denkmalgeschützte Prägung zu verlieren.

Zur städtebaulichen Gliederung des Quartiers sind drei Neubauten vorgesehen, die sich um den ehemaligen Schlachthof gruppieren. Zwei davon sind entlang des Finowkanals geplant. Ihre Ausrichtung ermöglicht gezielte Sichtachsen auf das historische Gebäude. Ein weiteres Wohngebäude soll an der nördlichen Schleusenstraße entstehen. Es wird straßenbegleitend errichtet und greift die bestehende Eckbebauung des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes an der Breite Straße / Schleusenstraße auf.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept, planquadrat, Stand 31.03.2026

Zwischen den Neubauten und den Bestandsgebäuden wird ein gemeinsamer Quartiersplatz entstehen. Dieser dient sowohl der Erschließung als auch der wohnungsnahen Aufenthaltsqualität. Die Kombination aus neuer und historischer Bausubstanz ermöglicht abwechslungsreiche Blickbeziehungen innerhalb des Quartiers. Der Schlachthof bleibt durch eine freigehaltene Sichtachse vom Finowkanal aus gut sichtbar. Ergänzende Nutzungen sollen darüber hinaus eine öffentliche Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Quartiersplatzes ermöglichen.

Der bestehende Baumbestand entlang der Schleusenstraße wurde in die Planung einbezogen und soll soweit möglich erhalten bleiben.

Als Bestandteil der Quartiersentwicklung sind verschiedene Maßnahmen zur Klimaanpassung vorgesehen. Ziel ist es, die baulichen und freiräumlichen Strukturen so zu gestalten, dass sie zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Regenwasserbewirtschaftung beitragen. Geplant sind unter anderem extensive Dachbegrünungen, die Entsiegelung von Freiflächen sowie die Anlage von Blüh- und Wiesenflächen. Ergänzend werden Maßnahmen zur Starkregenvorsorge sowie Konzepte zur Wärmedämmung und natürlichen Belüftung berücksichtigt. Die geplante kompakte Bauweise dient zudem der Reduzierung versiegelter Flächen.

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Die Bebauung ist überwiegend vier- bis sechsgeschossig geplant und orientiert sich an der Breite Straße und der Schleusenstraße. Ziel ist es, durch Maßstäblichkeit und Anordnung der Baukörper qualitätsvolle Freiräume zu schaffen. Der denkmalgeschützte Schlachthof übernimmt in diesem Zusammenhang unterstützende Funktionen, etwa im Bereich technischer Infrastruktur, Abstellräume oder nicht störender gewerblicher Nutzungen.

Mit dem Rückbau von altem Gebäudebestand ist ein allgemeiner Verlust von Lebensraumpotential für Gebäudebrüter und Fledermäuse verbunden. Als zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung des Lebensraumpotentials für ausgewählte Vogelarten und Fledermäuse ist deshalb die Integration von Nisthilfen für Vögel, wie beispielsweise Mauerseglerkästen, Sperlingskolonien, Halbhöhlenkästen, Nischenbrüterkästen und Fledermauskästen in Form von Sommerquartieren oder Ganzjahresquartieren direkt in die Fassade der Neubauten empfehlenswert. Diese Quartiersaufwertung in Form von Lebensraumgestaltung für ausgewählte Vogelarten und Fledermäuse leistet einen wertvollen Beitrag für die Artenvielfalt der Waldstadt Eberswalde und für die Umsetzung der Biodiversitätsstrategien von Bund und Land.

6.3. Erschließung

6.3.1. Erschließungssituation im Bestand

Das Plangebiet wird im Bestand im Westen durch die Breite Straße (L 200) und im Norden durch die Schleusenstraße erschlossen. Die Schleusenstraße liegt auch an der südlichen Vorhabengrenze an, aber ohne Durchgangsverkehr. Eine Zufahrt auf das Grundstück ist über diesen Straßenabschnitt ebenfalls möglich. Zurzeit werden hauptsächlich die öffentlichen Parkplätze angefahren.

Verkehrlich maßgebend ist der Knotenpunkt L 200 / Robert-Koch-Straße / Schleusenstraße, der derzeit nur vorfahrteregelt ist. Die L 200 weist eine hohe Verkehrsbelastung auf und übernimmt eine übergeordnete Verbindungsfunktion, die zukünftig auch als Zubringer zur neuen Ortsumgehung der B 167 noch gesteigert wird. In der Schleusenstraße bestehen örtliche Sichtbeeinträchtigungen im Einmündungsbereich, insbesondere durch die baulichen Begrenzungen der denkmalgeschützten Mauer.

Das Vorhabengrundstück verfügt aktuell über eine direkte Anbindung (Ein- und Ausfahrt) an die L 200 gegenüber der Robert-Koch-Straße. Diese liegt unmittelbar im Einflussbereich des Knotenpunktes. Die Ausfahrt erfolgt bislang unsignalisiert in den fließenden Verkehr, was aufgrund der Verkehrsbelastung und der eingeschränkten Sichtverhältnisse funktionale und sicherheitsrelevante Defizite aufweist.

Ca. 35 m nördlich an der Breiten Straße liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets die Bushaltestelle „Robert-Koch-Straße“, die in beide Richtungen von den Buslinien 479, 861, 865 und 914 angefahren werden. Die Umsteigehaltestellen „Am Markt“ und „Ackerstraße“ sind jeweils eine Station entfernt (beides im 500 m Radius). Der Hauptbahnhof Eberswalde sowie der Busbahnhof sind über die Buslinien gut erreichbar. Die Einbindung des Plangebiets in das öffentlichen Nahverkehrsnetz ist gegeben. Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Alle Stellplätze liegen auf dem Plangebiet.

6.3.2. Erschließung in Planung

Im Zuge der Entwicklung des Schleusenquartiers wird die Grundstückserschließung neu geordnet. Die bestehende Zufahrt an der L 200 bleibt künftig ausschließlich als Einfahrt bestehen; eine Ausfahrt in die L 200 ist nicht mehr vorgesehen.

Die Hauptanbindung (Ein- und Ausfahrt) des Quartiers erfolgt künftig über eine neu herzustellende Grundstückszufahrt in der Schleusenstraße an der nördlichen Plangebietsgrenze mit ausreichendem Abstand zum Knotenpunkt (ca. 60 m). Die zweite Zufahrt dient der Entlastung der Verkehrssituation im Bereich der Breite Straße. Damit wird die Knotenpunktfunktion der L 200 gestärkt und konfliktträchtiger Ausfahrverkehr reduziert.

Des Weiteren kann das Plangebiet von der Schleusenstraße am südlichen Plangebietsrand angefahren werden. Von hier sollen gemäß städtebaulichem Konzept vor allem Stellplätze angefahren werden.

Parallel ist im Zusammenhang mit dem Ausbau der L 200 und der Ortsumgehung B 167 die Umgestaltung des Knotenpunktes mit einer Lichtsignalanlage vorgesehen. Zur Beseitigung bestehender Sicht- und Flächenkonflikte wurde die Drehung und Versetzung einer denkmalgeschützten Mauer abgestimmt. Dadurch werden regelkonforme Sichtfelder sowie ausreichende Aufstellflächen für den Fuß- und Radverkehr ermöglicht.

Intern wird das Quartier als verkehrsberuhigte Mischfläche („Shared Space“) organisiert. Geplant sind insgesamt 28 oberirdische Stellplätze, die der Wohn- und teilweisen Gewerbenutzung dienen.

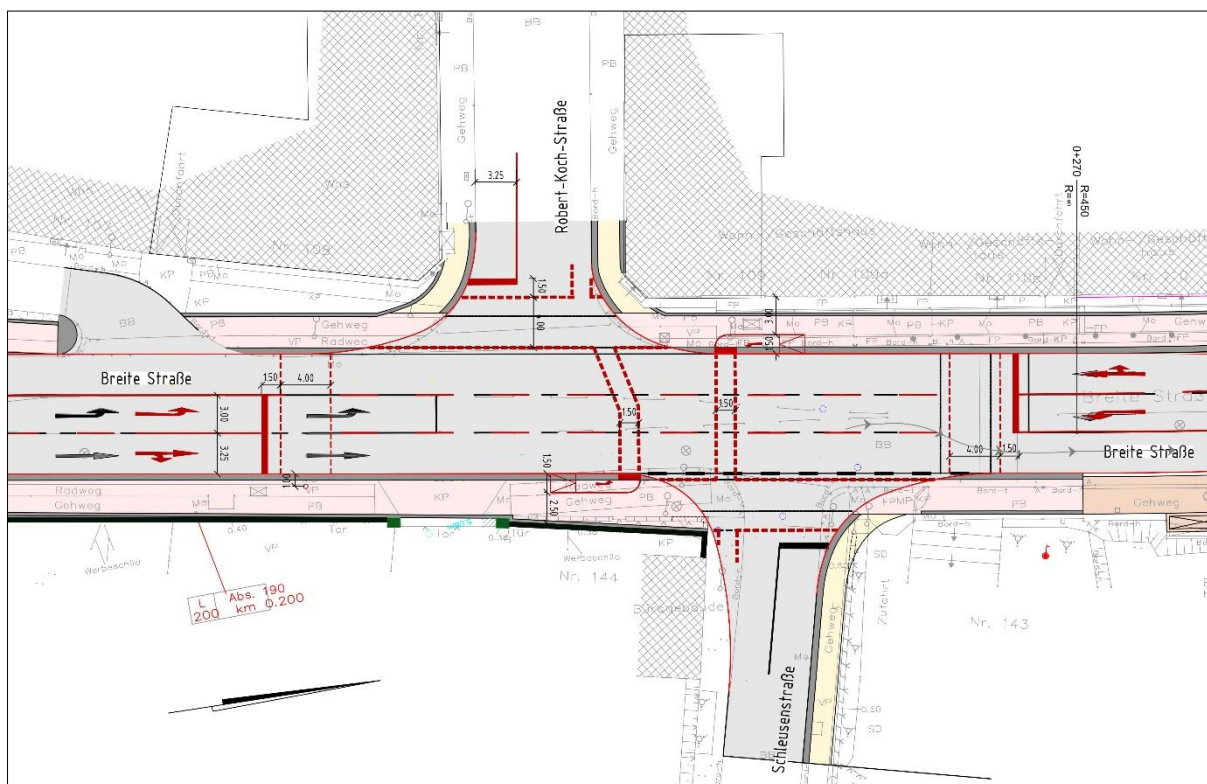


Abb. 4: Kreuzungsbereich Skizze, Schlothauer & Wauer, Stand 13.01.2026

6.3.3. Technische Erschließung/Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. In der Breiten Straße und Schleusenstraße befinden sich öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen, Regen- und Schmutzwasserentsorgungsleitungen sowie Energieleitungen (Strom, Gas) und Telekommunikationsleitungen. Die Bestandgebäude sind über Hausanschlüsse bereits angeschlossen, die neuen Baufelder sind im Zuge der Ausführungsplanung anzuschließen.

Die Entsorgung des Gebiets erfolgt im Trennsystem, in den öffentlichen Flächen liegen sowohl Regenwasserkanal und Schmutzwasserkanäle, in die separat eingeleitet werden kann.

Die geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden ist über die bestehenden Trinkwasserleitungen gesichert (siehe Brandschutztechnische Stellungnahme, Kapitel 7.5).

7. GUTACHTEN UND FACHBEITRÄGE

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 und der Umweltbericht nach § 2a. Die betroffenen Umweltbelangen werden durch mehrere Gutachten geprüft und die Ergebnisse und Maßnahmenvorschläge in den Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Hierbei werden insbesondere die Themen Verkehr, Artenschutz, Schallschutz, Entwässerung und Bodengrund betrachtet.

7.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 304 „Schleusenquartier“ wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im *Artenschutzfachbeitrag*, Dr. Marx Ingenieure GmbH, Stand 01.08.2025, wurden die Ergebnisse der Artenerfassungen dargestellt, mögliche Konflikte und Maßnahmen zur Vermeidung der Betroffenheit von Tieren benannt.

Es erfolgten zwischen April und Juli 2025 insgesamt sechs Begehungen zur Erfassung der Lebensraumstrukturen in und an den Bestandsgebäuden sowie auf den Flächen des Geltungsbereiches. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Barnim wurde folgender Untersuchungsumfang festgelegt:

- Kontrolle der Bestandsgebäude auf Gebäude- und Nischenbrüter sowie auf die Quartiernutzung durch Fledermäuse,
- Begutachtung des Baumbestandes auf eine Brutnutzung durch Vögel bzw. eine Quartiereignung für Fledermäuse,
- Begehungen zur Brutvogelnutzung des Grundstückes in Anlehnung an die Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands (Südbeck et. al. 2025),
- Potentialeinschätzung des Grundstückes für Reptilien (insbesondere Zauneidechsen),
- Nebenbeobachtungen sonstiger besonders oder streng geschützter Arten.

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet festgestellten Tierarten sowie der projektspezifischen Wirkungen und der konkreten Lage des Plangebiets konnte der überwiegende Teil der in Brandenburg vorkommenden Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten ausgeschlossen werden.

Für die im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten Beutelmeise, Blaumeise, Hausrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Nachtigall und Straßentaube sowie für potentiell vorkommende baumbewohnende Fledermäuse wurde eine vertiefte Prüfung auf das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen VA1 bis VA4 konnte für die untersuchten Arten das Eintreten eines Verbotstatbestandes ausgeschlossen werden. Zur Wahrung der ökologischen Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gebäudebrütenden Art Hausrotschwanz, wurde die Maßnahme CEF1 ausgewiesen, die das Anbringen von Ersatzniststätten beinhaltet. Im Falle eines möglichen Verlustes von Höhlenbäumen, werden Ersatznisthöhlen für die Blaumeise bzw. Ersatzquartiere für baumbewohnende Fledermäuse im Plangebiet eingebracht. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt damit im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (CEF) wurden in den Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

7.2. Baugrund- und Altlastenuntersuchung

Durch Ingenieurbüro Kügler, Beratende Ingenieure für Erd-, Grund- und Felsbau, Altlastenuntersuchung wurde eine *Baugrund- und Altlastenuntersuchung*, Stand 29.01.2026, durchgeführt.

Die Feldarbeiten fanden im Zeitraum vom 28.07. bis 01.08.2025 statt. Im Einzelnen wurden je 16 Rammkernbohrungen (RKB) mit Endteufen von 1,7/5,0 m und schwere Rammsondierungen (SRS) mit Endteufen von 0,5/5,0 m ausgeführt.

Die Bohrungen dienten der Bodenansprache und Probengewinnung. Der Schuppeninhalt wurde vor Ort angesprochen und nach DIN 4022 protokolliert. Jeweils eine Probe je Meter und Schichtwechsel wurden entnommen und in das Erdbaulabor des Ingenieurbüros Kügler gebracht. Dort folgte eine erneute Ansprache durch den Bodengutachter. In Kapitel 7.2.3 sind die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen formuliert.

7.2.1. Boden

Der Baugrund besteht bis zu ungefähren Tiefen von 10,0-20,0 m aus Ablagerungen der Weichselkaltzeit und weitgehend aus Sand, in dem feinkörnige Eisstauseeablagerungen aus Ton und Schluff eingelagert sind.

Unter aufgefüllten Schluffen und Sanden in Stärke von 0,8 bis > 5,0 m wurden bis zur Endteufe der Rammkernbohrungen ohne erkennbare Regel wechselnde geogene Böden im Körnungsbereich zwischen feinsandigem Ton und Sand erschlossen. Der gewachsene Boden weist teilweise starke Einlagerungen an Torf auf, dessen Vorkommen bis maximal 4,0 m unter GOK festgestellt wurde und die betroffenen Schichten als Bachablagerungen der Finow ausweist. Unterhalb dieser Kote handelt es sich wohl um Schwemmsandablagerungen mit Eisstauseeablagerungen aus feinsandigem Ton.

7.2.2. Grundwasser

Auf dem Grundstück kommen stark setzungsempfindliche Torfschichten vor. Das Grundwasser ist teilweise gespannt. Es wurde nach Durchstoßen einer wassersperrenden Schicht über Jahre ein Wasseraustritt über Gelände beobachtet.

Sechs der Rammkernbohrungen wurden zu Grundwassermessstellen ausgebaut, deren ausgespiegelter Grundwasserstände zwischen 0,9 und 1,3 m unter GOK lagen, wobei die Flurabstände hangwärts zunehmen. Bei diesen Grundwassermessstellen zeigte sich das Grundwasserstockwerk nicht artesisch gespannt. Gleiches gilt offenbar auch für die schon bereits vorhandenen Grundwassermessstellen im Plangebiet.

Bei einer Baugrunduntersuchung im Jahr 2019 war eine Bohrung (ca. 20 m südöstlich des Schornsteins des Schachtkopfes gelegen) bis 7,0 m unter GOK abgeteuft worden. Hier wurde der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von 2,1 m unter einer wasserstauenden Schicht aus stark tonigem, stark schluffigem Feinsand angebohrt und stieg dann bis über Geländeoberfläche an. Diese Quelle ist auch sechs Jahre später noch aktiv. Es besteht der Verdacht, dass nach Erstellung der Bohrung diese mit einem Rohr verbaut wurde, welches wahrscheinlich knapp unter GOK endete und daher nicht sichtbar war. Bei dem Rückbau des östlichen, nicht denkmalgeschützten Anbaus an den historischen Schlachthof wurde die Quelle gefasst und mittels einer Dränage in die Kanalisation zur Schleusenstraße abgeleitet.

Im Bereich der Bohrung RKS 3 weisen die Grundwassergleichen einen ungefähren Flurabstand von 0,5 m auf.

Die relativ geringe artesische Spannung (Druckhöhe gering über GOK) kann sich in einem geneigten Gelände bei hohem, annähernd hangparallelem Grundwasserspiegel örtlich an eingeschalteten, wasserstauenden Schichten bilden, ist aber wahrscheinlich ein örtlich begrenztes, kleinräumiges Phänomen.

Aus zwei Grundwassermessstellen wurden Grundwasserproben entnommen und nach den Vorgaben der DIN 4030 zur Bestimmung der Betonaggressivität untersucht. Sämtliche Parameter beider Proben waren unauffällig, das Wasser ist nicht betonangreifend.

Die Anlage von Rigolen zur Versickerung von Dachflächenwasser, ist wegen des geringen Grundwasserflurabstandes nicht zielführend.

7.2.3. Umweltechnische Untersuchungen/Altlasten

Im Rahmen der Baugrund- und Altlastenuntersuchung wurden die oberflächennahen Bodenschichten hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen bewertet. Aufgrund der historischen Nutzung als Schlachthof sowie früherer Bau- und Rückbaumaßnahmen enthalten die oberen Auffüllungen bereichsweise Bauschuttreste und anthropogene Beimengungen.

Organoleptisch (Geruch, Aussehen) ergaben sich keine Hinweise auf Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, Teerprodukte oder leichtflüchtige Schadstoffe wie BTEX oder LHKW. Die chemischen Analysen zeigen jedoch in den Auffüllungen erhöhte Gehalte an polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), insbesondere in bauschutthaltigen Bereichen. Diese führen überwiegend zu Einstufungen in die Materialklassen BM-F1 bis BM-F3 gemäß Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Eine Probe aus stark ziegelhaltiger Auffüllung erreichte höhere Belastungen.

Teilweise wurden PAK-Gehalte im Eluat festgestellt, die den Prüfwert für den Wirkungspfad Boden–Grundwasser überschreiten. Dennoch ergab die Untersuchung des Grundwassers an der abstromig gelegenen Messstelle insgesamt unauffällige Werte. Es liegen keine Hinweise auf eine schädliche Beeinträchtigung des Grundwassers vor.

Im gewachsenen Boden wurden – abgesehen von organisch geprägten Torf- und Holzanteilen mit erhöhten TOC- und Sulfatwerten – keine relevanten Schadstoffbelastungen festgestellt. Diese organischen Bestandteile sind geogen bedingt.

Für die derzeitige Nutzung besteht kein Gefährdungspotenzial. Im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung ist jedoch der Oberboden teilweise auszutauschen, da der gemessene Benzo(a)pyren-Gehalt die Vorsorgewerte für Wohngebiete überschreitet.

Im Zuge der Baumaßnahme sind Bodenbewegungen fachgutachterlich zu begleiten. Verdrängte oder auszubauende Bodenmassen sind entsprechend ihrer Deklarationsanalysen ordnungsgemäß zu verwerten oder zu entsorgen.

Im Bebauungsplan wird die gesamte Fläche des allgemeinen Wohngebiets als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.

7.2.4. Niederschlagswasserbeseitigung

Die Wasserdurchlässigkeit des Baugrundes ist in Abhängigkeit von der Körnung des Baugrundes sehr wechselhaft, Sande und Kiessande weisen etwa $k \approx 5 \times 10^{-4}$ bis 5×10^{-5} , Schluffe 1×10^{-6} bis 1×10^{-8} , Tone $< 1 \times 10^{-9}$ m/s auf. Eine Versickerung wäre daher nur eingeschränkt möglich, aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird von einer Versickerung vor Ort abgesehen.

Aus den abflussrelevanten Flächen (befestigte Außenbereiche, Dachflächen) wurde als Niederschlagswasserbelastung für das gesamte Baugrundstück ein Oberflächenwasserabfluss von ca. 166 l/s berechnet.

In der Ausführungsebene sind die Regenwassermengen auf insgesamt zwei neu zu verlegende Anschlussleitungen (einmal in der nördlich angrenzenden Schleusenstraße (Neubau BF 1), einmal in der südlichen Schleusenstraße (Neubau BF 2)) und die Bestandsleitung (vorhandene Anschlussleitung (DN 150) in der südlichen Schleusenstraße (Neubau BF 3), welche im Zuge des Drainageausbaus für das abfließende Wasser aus der Arteserquelle bereits gebaut wurde) anzuschließen.

Das Regenwasser der zwei Bestandsgebäude (D1 und D2) wird gemäß alter Planunterlagen in die Schleusenstraße abgeleitet. Diese Anschlussleitungen werden erneuert und in die Sammelleitungen der Neubauten eingebunden.

7.3. Verkehrsuntersuchung

Im Zuge der geplanten Entwicklung des ehemaligen Schlachthofareals zu einem Allgemeinen Wohngebiet mit ergänzender kleinteiliger gewerblicher Nutzung wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf das

umliegende Straßennetz untersucht. Zur Überprüfung und Nachweisführung der gesicherten verkehrlichen Erschließung im Bebauungsplan sowie der Ermittlung und Berücksichtigung der planerischen Auswirkungen auf den Verkehr wurde eine *Verkehrstechnische Untersuchung*, Schlothauer & Wauer, Stand 30.01.2026, erstellt.

Die Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das „Schleusenquartier“ zu einer moderaten Mehrbelastung des maßgeblichen Knotenpunkts L 200 / Robert-Koch-Straße / Schleusenstraße führt, jedoch weder dessen Leistungsfähigkeit noch die grundsätzliche Verkehrsqualität im Kfz-Verkehr beeinflusst. Bei Umsetzung der vorgesehenen baulichen und signaltechnischen Maßnahmen ist eine verkehrssichere und leistungsfähige Erschließung des Plangebiets gewährleistet.

Der maßgebliche Knotenpunkt L 200 / Robert-Koch-Straße / Schleusenstraße weist bereits heute ein hohes Verkehrsaufkommen auf. Im Analysefall 2023 wurden dort rund 13.500 Kfz/24 h erfasst, mit Spitzenbelastungen von knapp 1.000 Kfz/h am Morgen und rund 1.165 Kfz/h am Nachmittag. Der Schwerverkehrsanteil liegt bei etwa 5 %.

Für die Jahre 2021–2023 wurden 14 polizeilich erfasste Unfälle dokumentiert, darunter sechs mit Personenschaden. Eine eindeutige Unfallhäufung aufgrund eines einzelnen Konflikttyps liegt nicht vor; allerdings traten mehrere Abbiege- und Einbiegeunfälle am Teilknoten zur Robert-Koch-Straße auf. Zudem ereigneten sich Unfälle im Bereich des bestehenden Fußgängerüberwegs über die L 200. Hinweise auf besondere Auffälligkeiten in Bezug auf das Vorhabengrundstück bestehen nicht.

Defizite bestehen im Bestand insbesondere hinsichtlich eingeschränkter Sichtverhältnisse (u. a. durch eine Mauer im Einmündungsbereich Schleusenstraße), nicht regelkonformer Radverkehrsführung sowie beengter Aufstellflächen für den Fuß- und Radverkehr.

Grundlage der Prognose bildet das städtische Verkehrsmodell (Mobilitätsplan 2030+). Für den Prognose-Bezugs-Fall 2040 wurde unter Berücksichtigung der Ortsumgehung B 167n und eines abgestimmten Wachstumsfaktors von 1,05 gegenüber 2030 gerechnet.

Das Vorhaben umfasst 180 Wohneinheiten sowie rund 235 m² Gewerbefläche. Daraus ergibt sich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von maximal 323 Kfz-Fahrten pro Werktag im Quell- und Zielverkehr (insgesamt ca. 646 Fahrten). In den Spitzenstunden entstehen Zusatzverkehre von rund 35 Kfz/h (morgens) bzw. 42 Kfz/h (nachmittags).

Im Prognose-Plan-Fall 2040 erhöht sich die Knotenpunktbelastung gegenüber dem Prognose-Bezugs-Fall moderat auf etwa 1.103 Kfz/h in der Morgenspitze und 1.266 Kfz/h in der Nachmittagsspitze. Das entspricht einer Zunahme von maximal rund 12 % gegenüber dem Analysefall.

Für den Knotenpunkt ist im Zuge des geplanten Ausbaus der L 200 eine Lichtsignalanlage mit gesicherten Linksabbiegern, getrennten Nebenrichtungsphasen und vollständigen Fußgängerfurten vorgesehen. Die Leistungsfähigkeitsberechnung erfolgte nach HBS 2015.

Im Prognose-Plan-Fall 2040 wird im Kfz-Verkehr in beiden Spitzenstunden überwiegend die Qualitätsstufe C erreicht, teilweise B. Die mittleren Wartezeiten erhöhen sich durch das Vorhaben nur geringfügig (maximal ca. 6–7 s). Die Kapazität des Knotenpunkts wird nicht überschritten; es bestehen weiterhin Reserven.

Im Fußverkehr werden an einzelnen Furten längere Sperrzeiten erreicht (Qualitätsstufe E), was jedoch maßgeblich durch die hohe Belastung der L 200 und die gewählte Umlaufzeit bedingt ist und nicht primär durch das Vorhaben verursacht wird.

In den Festsetzungen des Bebauungsplans wird berücksichtigt, dass von der Breiten Straßen/L 200 aus nur eine Einfahrt auf das Plangebiet zulässig ist. Zur Entlastung werden Ein- und Ausfahrtsbereiche von der Schleusenstraße im Norden und im Süden des Plangebiets festgesetzt.

7.4. Schallschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die *Schallimmissionsuntersuchung* zum Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“ der Stadt Eberswalde, durch den Umweltsachverständigen Dr. Torsten Lober Stand 20.02.2026 (nachfolgend Gutachten Dr. Lober) erstellt. Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund des Straßenverkehrslärms. Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Untersuchung wurde das Schallschutzkonzept gegen den Straßenverkehrslärm, durch die Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Stellungnahme Stand 18.02.2026 (nachfolgend Schallschutzkonzept) erarbeitet.

Den Berechnungen des Gutachtens Dr. Lober liegen die Angaben der Verkehrsuntersuchung Schlotthauer & Wauer, Stand 30.01.2026, für den Prognose-Planfall 2040 zugrunde.

Das Gutachten Dr. Lober gelangt zu folgendem Ergebnis:

Die pegelbestimmende Schallquelle ist die Breite Straße, die westlich des geplanten allgemeinen Wohngebiets verläuft.

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen beträgt der Beurteilungspegel maximal 71 dB(A) am Tag und 63 dB(A) in der Nacht. Die Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete – 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht – betragen bis zu 16 dB(A) am Tag und maximal 18 dB(A) in der Nacht. Die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete – 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht – betragen bis zu 12 dB(A) am Tag und 14 dB(A) in der Nacht.

Besonders betroffen ist das bestehende denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude (Baufeld D2) an der Kreuzung Breite Straße/Schleusenstraße/R.-Koch-Straße. Hier werden Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht zu erwarten sein. Diese hohen Beurteilungspegel sind nicht zuletzt auch durch den Knotenpunktzuschlag von bis zu 3 dB(A), der sich aus der vorgesehenen Lichtsignalanlage an der genannten Kreuzung ergibt, begründet.

Daher schließt der Bebauungsplan im Baufeld D2 schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2028-01, z. B. Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Büroräume, aus. In diesem Baufeld sind lediglich nicht schutzbedürftige Nebenräume zulässig.

Die höchsten Beurteilungspegel auf den überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen schutzbedürftige Räume zulässig sind, betragen 68 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht.

Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden lediglich im Bereich des Baufelds D2 überschritten. Dies ist jedoch unkritisch, da in diesem Baufeld keine schutzbedürftigen Räume zulässig sind.

Aufbauend auf den Berechnungsergebnissen wurde das Schallschutzkonzept gegen den Straßenverkehrslärm erarbeitet. Die Stadt Eberswalde hat das vorgeschlagene Schallschutzkonzept geprüft und macht sich dieses zu eigen und setzt es im Bebauungsplan durch Festsetzungen um.

Bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts wurden die folgenden Maßnahmen geprüft:

- Maßnahmen an der Schallquelle
- Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg
- Maßnahmen am Gebäude

Maßnahmen an der Schallquelle und auf dem Ausbreitungsweg sind dabei aus schalltechnischer Sicht Maßnahmen am Gebäude vorzuziehen. Maßnahmen an der Schallquelle und auf dem Ausbreitungsweg führen zu einer allgemeinen Reduzierung der Geräuscheinwirkungen in einem Plangebiet. Somit profitieren u. a. auch Aufenthaltsbereiche im Freien und Außenwohnbereiche von Maßnahmen an der Schallquelle und auf dem Ausbreitungsweg.

7.4.1. Maßnahmen an der Quelle

Maßnahmen an den pegelbestimmenden Schallquellen (bspw. Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h in der Breiten Straße) sind durch den Straßenbaulastträger umzusetzen und können nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Daher werden diese Maßnahmen nicht weiterverfolgt.

7.4.2. Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg

Die Errichtung von Schallschutzwänden wäre in der vorgefundenen innerstädtischen Situation städtebaulich problematisch. Durch die notwendige Erschließung des denkmalgeschützten Gebäudes D1 von der Breiten Straße her, ist die Realisierung einer durchgehenden Schallschutzwand nicht möglich. Außerdem müsste eine Schallschutzwand sehr hoch sein (deutlich höher als 6 m), um auch die oberen Geschosse wirksam gegen den Lärm der Breiten Straße abzuschirmen. Zudem würde eine hohe Schallschutzwand die Wahrnehmbarkeit des denkmalgeschützten Gebäudes stark beeinträchtigen. Gleiches gilt hinsichtlich der im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Wand östlich der Breiten Straße. Daher wäre eine Schallschutzwand mit dem Denkmalschutz der vorhandenen baulichen Anlagen nicht vereinbar und wird daher nicht weiterverfolgt.

Die Errichtung einer geschlossenen Randbebauung entlang der Breiten Straße ist ebenfalls aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich. Die vorhandenen Baudenkmäler D1 und D2 können entlang der Breiten Straße nicht angebaut werden. Somit verbleibt zwangsläufig eine Lücke zwischen den Bestandsgebäuden und der Bebauung im Baufeld BF 2. An der Ostseite des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes D2 ist ein Anbau möglich. Daher reicht das Baufeld BF 1 unmittelbar an das vorhandene Gebäude D2 heran. Durch die künftige Bebauung im Baufeld BF 1 tritt in gewissem Umfang eine Abschirmung der Geräuscheinwirkungen der Breiten Straße hinsichtlich des Baufelds BF 3 auf. Gleiches gilt hinsichtlich des Baufelds BF 2, das das hinterliegende Baufeld BF 3 in Teilen gegen den Verkehrslärm der Breiten Straße abschirmt.

Da weder eine Schallschutzwand noch eine wirksame Randbebauung entlang der Breiten Straße realisiert werden kann, müssen gesunde Wohnverhältnisse durch geeignete Schallschutzmaßnahmen an den künftigen Gebäuden selbst gewährleistet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass nach derzeitiger Planung im Wesentlichen Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen entstehen sollen. Dies ist bei der Auswahl geeigneter Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Es ist sicherzustellen, dass die hierfür geeigneten Schallschutzmaßnahmen empfohlen und im Bebauungsplan festgesetzt werden.

7.4.3. Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen

Die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms überschreiten im Baufeld D2 die Schwelle der Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Daher wird die Festsetzung getroffen, dass in diesem Baufeld keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01, z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen, Büro- und Praxisräume, zulässig sind.

7.4.4. Maßnahmen an den Gebäuden

Bei der Ausarbeitung des Konzepts sind die aktuelle Rechtsprechung zu erforderlichen Schallschutzmaßnahmen bei Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm sowie weitere städtebauliche Aspekte u. a. eine möglichst uneingeschränkte Nutzung der Wohnungen (bspw. Lüftungsmöglichkeit von schutzbedürftigen Räumen, Realisierungsfähigkeit von Außenwohnbereichen) berücksichtigt. Um möglichst große architektonische Gestaltungsmöglichkeiten auch bei hohen Geräuscheinwirkungen zu ermöglichen und gleichzeitig rechtssichere Festsetzungen und somit einen angemessenen Schallschutz zu garantieren, unterscheidet das Schallschutzkonzept zwischen fünf Raumkategorien:

- Raumkategorie 1: schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohnzimmer, Esszimmer, Wohnküchen, Wohndielen, Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmer), Ein-Raum-Wohnungen (Studierendenwohnheime, Seniorenwohnheime etc.), Pflegeeinrichtungen und Krankenhäuser (Bettenräume)

- Raumkategorie 2: alle Räume, die zum Schlafen genutzt werden können, in Wohnungen (Schlaf-, Gäste- und Arbeitszimmer), Ein-Raum-Wohnungen (Studierendenwohnheime, Seniorenwohnheime etc.), Pflegeeinrichtungen und Krankenhäusern (Bettenräume)
- Raumkategorie 3: KiTas (Gruppen- und Ruheräume), Schulen (Unterrichtsräume)
- Raumkategorie 4: Beherbergungsbetriebe und Boardinghäuser (Übernachtungsräume)
- Raumkategorie 5: sonstige Nutzungen (Büro-, Praxis-, Sitzungsräume etc.)

Die Einteilung in Raumkategorien dient zum einen der Unterscheidung zwischen schutzbedürftigen Räumen, die sowohl am Tag als auch in der Nacht genutzt werden, und solchen Räumen, die nur am Tag bzw. ausschließlich für aktive Tätigkeiten in der Nacht (bspw. Büroräume) genutzt werden. Insbesondere bei hochfrequentierten Verkehrswegen wie klassifizierten Straßen ist vielfach der Nachtzeitraum (22.00–6.00 Uhr) aus schalltechnischer Sicht kritischer als der Tag (6.00–22.00 Uhr). Durch die Unterteilung in die Raumkategorien wird somit die konkrete Schutzbedürftigkeit für den Raum anstelle des Gesamtobjekts im Schallschutzkonzept aufgegriffen.

Zum anderen findet eine Unterscheidung in einzelne Nutzungen statt. Während Wohnungen dem dauerhaften Aufenthalt dienen und somit die Nutzungen als besonders sensibel, vornehmlich auf dauerhaft einwirkenden Lärm, eingestuft werden, sind andere Nutzungen aufgrund des temporären Aufenthalts weniger sensibel. Bspw. ist bei Übernachtungsräumen in Hotels ein gesunder Nachtschlaf für die Dauer des Aufenthalts auch mit einer fensterunabhängigen Lüftung bei geschlossenen Fenstern möglich. Die Möglichkeit, ein Hotelzimmer über ein zu öffnendes Fenster zu belüften, kann auch bei hohen Geräuscheinwirkungen dem Hotelgast ermöglicht werden. Durch die i. d. R. kurze Verweildauer in Hotels werden schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 BImSchG bereits über die Dauer ausgeschlossen.

Die Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden orientieren sich an folgenden Bewertungsschwellen. Mit zunehmender Belastung werden weitgehende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht
- Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht
- Auf Außenwohnbereichen vor der Fassade Überschreitung eines Werts von 65 dB(A), dies entspricht einem Wert von 63 dB(A) am Gebäude. Hier wird sich an der Arbeitshilfe *Bebauungsplanung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg, Dezember 2022*, orientiert, die bei Überschreitung des Orientierungswerts für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche als erforderlich ansieht.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen (SM V1 bis SM V5) werden in Kapitel 8.8 beschrieben.

7.5. Brandschutztechnische Stellungnahme

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine *Brandschutztechnische Stellungnahme* durch das Architekturbüro P. Schulz-Reck, Stand 16.12.2025, erstellt.

Die Stellungnahme bewertet das Bauvorhaben „Schleusenquartier“ in Eberswalde auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts hinsichtlich Löschwasserversorgung, Rettungswegen und der Zugänglichkeit für die Feuerwehr. Unter Berücksichtigung der Denkmalpflege übernimmt der Bebauungsplan die Gebäudestellungen des städtebaulichen Konzepts sehr konkret. Die Baudenkmäler werden mit Baukörperfestsetzungen gesichert, die Neuplanungen als einzelne Baufelder BF 1 bis BF 3. Die Erkenntnisse der Brandschutztechnischen Stellungnahme können daher vom Konzept auf die Festsetzungen der Baufelder übertragen werden.

Die Feuerwehr kann das Areal von allen umliegenden Straßen aus erreichen; die Zugänge der Gebäude, bzw. Baufeldern D1 und D2 und BF 1 bis BF 3 liegen jeweils unter 50 Metern von befahrbaren Flächen entfernt. Bei der Ausführungsplanung ist zu berücksichtigen, dass die Flächen für Feuerwehrfahrzeuge bis 16 Tonnen geeignet ausgeführt werden. Eine Regelung hierzu erfolgt nicht im Bebauungsplan.

Die Löschwasserversorgung wird vollständig über das öffentliche Hydrantennetz gewährleistet. Ausreichender Druck liegt an. Ein vorhandener Hydrant an der Breite Straße deckt die Bestandsgebäude D1 und D2 sowie BF 1 ab. Für BF 2 und BF 3 ist in der Schleusenstraße ein neuer Hydrant zu installieren, damit die geforderte Löschwassermenge von 96 m³/h über zwei Stunden sicher zur Verfügung steht. Zusätzliche Löschwasservermaßnahmen auf dem Grundstück sind nicht notwendig.

Die Errichtung eines neuen Hydranten ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und kann im Rahmen der Ausführungsplanung geregelt oder über städtebauliche Verträge gesichert werden. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis zur erforderlichen Löschwassermenge und Hydrantenradius aufgenommen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürliche Lebensgrundlage zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnorm und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten Festsetzungen aufgenommen worden.

8.1. Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung A.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 *Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen können i. V. m § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA ausnahmsweise zugelassen werden:*

- *Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden*

1.2 *Folgende nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen sind i. V. m. § 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO im Baudenkmal D2 unzulässig:*

- *Schutzbedürftige Räume nach Nr. 3.16 der DIN 4109-1:2018-01*

1.3 *Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig:*

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

Begründung

Entsprechend der allgemeinen Ziele des Bebauungsplans zur Nachnutzung des ehemaligen Schlachthofgeländes und Konversion zu neuen Wohnbauflächen wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit Feinsteuerung nach § 1 Abs. 5, Abs. 6, Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt.

Das allgemeine Wohngebiet WA setzt sich aus den Teilbereichen der beiden Baudenkmale D1 und D2 sowie den drei Baufeldern BF 1 bis BF 3 für Neubauten zusammen.

Gemäß Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde (EZK 2010) wird das allgemeine Wohngebiet bezüglich des Angebots an Nahversorgungseinrichtungen eingeschränkt. Die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 bezeichneten und allgemein zulässigen, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur als Ausnahme zulässig. Über die ausnahmsweise Zulässigkeit kann die Stadt die Verkaufsflächengröße, die Sortimente steuern sowie die Gebietsverträglichkeit und das Auftreten etwaiger schädlicher Auswirkungen insbesondere auf den angrenzenden zentralen Versorgungsbereich "Stadtmitte" prüfen und über eine Ausnahme entscheiden.

Der weitere Nutzungskatalog nach § 4 Abs.2 BauNVO ist bis auf den Teilbereich des Baudenkmal D2 uneingeschränkt allgemein zulässig. Für den Teilbereich des Baudenkmals D2 erfolgt eine Feinsteuerung nach § 1 Abs. 8 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 9 BauGB aus Schallschutzgründen. Da die Immissionen des Verkehrslärms hier die Werte der Gesundheitsgefährdung überschreiten, sind für den Teilbereich Baudenkmal D2 die besondere Art der schutzbedürftigen Räume nach Nr. 3.16 der DIN 4109-1:2018-01 ausgeschlossen. Dazu zählen beispielsweise Wohnzimmer, Esszimmer, Gäste- und Arbeitszimmer sowie Schlafräume von Wohnungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nach § 1 Abs. 6 BauGB als unzulässig festgesetzt. Der Ausschluss erfolgt aus nachbarschaftsschützenden Gründen und zur Verbesserung der Wohnqualität. Zusätzliche Verkehrsbewegungen und vermehrte Immissionen sollen vermieden werden.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung A.2 – Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16 – 23 BauNVO)

Begründung

Die Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet erfolgt nach § 16 Abs 2 BauNVO mit der Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) und Geschossfläche (GF) pro Baufeld und der Höhe der baulichen Anlage über NHN im DHHN2016.

Die absolute Gebäudehöhe des Neubaus BF1, gemessen von der Oberkante Gelände bis zum Dachabschluss, bewegt sich aufgrund des vorhandenen Geländegefälles in einem Bereich von ca. 14,90 m bis ca. 16,20 m. Von den gleichen Randbedingungen ausgehend (Oberkante Gelände bis Oberkante Dach) ergeben sich für die Neubauten BF2 und BF3 gleichermaßen absolute Gebäudehöhen in einem Bereich von ca. 19,35 m bis ca. 19,80 m.

Zur Klarstellung wurden in der Planzeichnung Höhenbezugspunkte, den jeweiligen Baufenstern zugeordnet, auf der öffentlichen Verkehrsfläche, bzw. auf dem Gelände gekennzeichnet.

Vom Bezugsmaß der Breiten Straße ausgehend, ergibt sich eine relative Gebäudehöhe des Neubaus BF1 von ca. 14,75 m bzw. eine relative Gebäudehöhe der Neubauten BF2 und BF3 von ca. 16,75 m.

Zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes soll die, mit den zuständigen Denkmalämtern abgestimmte städtebauliche Figur gesichert werden. Daher ist es erforderlich, mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, in Verbindung mit der überbaubaren Grundstücksfläche, die neuen Baukörper passgenau zu steuern.

Die Baudenkmale D1 und D2 sind durch den Denkmalschutz gesichert. Es wird auf die Festsetzung der baulichen Höhe verzichtet, da die historischen Baukörper die maximale Höhenentwicklung vorgeben.

8.2.1. Grundflächen (GR)

Textliche Festsetzung A.2.1 - Zulässige Grundfläche – GR

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 5.500 m².

Begründung

Die zulässige Grundfläche (GR) steuert den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück.

Das allgemeine Wohngebiet wird als eine Planungseinheit betrachtet, aber die Festsetzungen erfolgen pro Baufeld, um bei einer eventuellen Grundstücksteilung zu gewährleisten, dass in jedem Baufeld der abgestimmte Entwurf umsetzbar ist. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass eine städtebaulich angemessene Verteilung der Baumassen unter Berücksichtigung der Baudenkmale erfolgt.

Für die Baudenkmale D1 und D2 wird keine GR festgesetzt, da die zulässige Grundfläche der denkmalgeschützten Bestandsgebäude sich aus den Baulinien ergibt.

Gemäß der Regelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche von max. 2.730 m² um 2.770 m² bis zu einem Gesamtwert von 5.500 m² für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten festgesetzt. Somit wird der städtebauliche Entwurf gesichert, der einen Quartiersplatz, oberirdische Stellplätze und Durchwegung des Plangebiets vorsieht.

Um eine Vergleichbarkeit mit den Orientierungswerten für ein allgemeines Wohngebiet nach §17 BauNVO zu ermöglichen, werden die zulässigen Grundflächen bezogen auf die gesamte Fläche des allgemeinen Wohngebietes ermittelt.

Gesamtgrundstück	ca. 7.105 m ²	entspricht 100 %
Zulässige Grundfläche	2.730 m ²	entspricht GRZ von 0,38
Inkl. Überschreitungsmöglichkeit auf maximal zulässige Grundfläche	5.500 m ²	entspricht GRZ von 0,77

Damit wird belegt, dass ein Versiegelungsgrad von einer GRZ von 0,4 gesichert eingehalten werden kann. Die Überschreitungsmöglichkeit hält den maximalen Wert von 0,8 ein, der für eine Nachverdichtung im Innenbereich angemessen ist.

8.2.2. Geschossflächen (GF)

Zeichnerische Festsetzung – Nutzungsschablone Zulässige Geschossfläche – GF

Begründung

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte und Sicherung des angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbilds wird die maximale Geschossfläche (GF) pro überbaubarer Grundstücksfläche D1, D2, BF 1 bis BF 3 festgesetzt. In die Geschossfläche (GF) sind entsprechend der gültigen Landesbauordnung alle Geschosse einzurechnen.

Die Festsetzungen sichern den auf den Denkmalschutz abgestimmten Entwurf und ermöglichen in den Baudenkmalen einen Ausbau der nutzbaren Flächen.

Insgesamt wird eine zulässige maximale Geschossfläche (GF) von 11.665 m² festgesetzt. Das entspricht einer GFZ von ca. 1,6 für das Gesamtgrundstück. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiet nach § 17 BauNVO von 1,2 wird berechtigt überschritten, um der Innenentwicklung und Nachverdichtung Vorrang vor Neuversiegelung einzuräumen. Die Verträglichkeit der Dichte ist durch die innerstädtische Lage gerechtfertigt und mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

8.2.3. Höhe baulicher Anlagen

Textliche Festsetzung A.2.2 - Höhe der baulichen Anlage

Festgesetzt ist die im jeweiligen Baufenster (s. Planzeichnung) festgesetzte maximale Gebäudeoberkante OK_{max}. Das Höchstmaß ist als absolute Zahl in Metern über Normalhöhennull (m ü.NHN im DHHN2016) angegeben.

Der obere Bezugspunkt wird durch die Oberkante OK der Attika bei Flachdächern und die Firsthöhe bei geneigten Dächern gebildet.

Abweichungen von der festgesetzten OK_{max} sind bis maximal 1,0 m zulässig, wenn dies aus gründerischen Gründen erforderlich ist.

Die festgesetzte OK_{max} darf für notwendige technische Dachaufbauten um max. 2,5 m, für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um max. 1,5 m überschritten werden. Die Überschreitung muss allseitig mindestens einen Abstand von 1,5 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.

Begründung

Nach § 16 Abs. 4 BauNVO wird im Bebauungsplan die Höhe der baulichen Anlage durch das Höchstmaß der Gebäudeoberkante (OK) festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Oberkante der oberste Abschluss der aufgehenden Wand (Attika), bei geneigten Dächern ist der oberste Abschluss der First. So wird die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein regelmäßiges Höhenmaß beschränkt, das die Baudenkmale berücksichtigt.

Das Maß wird als absoluter Wert mit Metern über NHN im DHHN2016 angegeben. Dadurch entfällt die Erforderlichkeit, einen Unteren Bezugspunkt festzulegen.

In den Baufeldern BF 1 bis BF 3 wird über mehrere abgestufte Höhenfestsetzungen eine Abstufung der Gebäude zu den Denkmälern festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zum historischen Bestand zu schaffen und die Gebäude in Bezug zueinander zu stellen.

Die Festsetzungen regeln eine Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten maximalen Gebäudeoberkante um 1,0 m, wenn technische Gründe die Einhaltung verhindern. Diese Regelung wurde insbesondere mit Blick auf die schwierigen Gründungsverhältnisse aufgenommen. Es ist Regelungsgegenstand der Ausführungsplanung die Gründungsart der Neubauten zu bestimmen. Um auf die technische Ausführung reagieren zu können, wurde ein angemessenes Maß an Überschreitung festgelegt.

Ebenso kann die festgesetzte Gebäudeoberkante durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Die Überschreitung ist auf 2,5 m festgesetzt, für Solaranlagen auf 1,5 m. Alle Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Gebäudeaußenkante aufweisen, um die städtebauliche Wirkung der Aufbauten zu mindern.

Beide Überschreitungsregelungen können in Absprache mit dem Denkmalamt gleichzeitig in Anspruch genommen werden.

8.3. Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand. Eine gesonderte Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt nicht, da die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche schon abschließend die Bauweise regelt.

8.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzungen A.3 – Überbaubare Grundstücksfläche – Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überschreitungen der Baugrenze sind für Terrassen jeweils bis zu einer Tiefe von max. 3,0 m und jeweils einer Fläche von max. 15,0 m² zulässig.

Überschreitungen der Baugrenze sind für Balkone jeweils bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m zulässig.

Begründung

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Teil der Baugrundstücke, auf dem die Hauptbaukörper, und somit die städtebaulich relevante Kubatur der Bebauung, realisiert werden dürfen. Im Bebauungsplan wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baulinien für die Baudenkmale und Baugrenzen für die Neubauten gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Steuerung der Nebenanlagen erfolgt separat nach § 14 BauGB (siehe Kapitel 8.5).

Die Baulinien sichern die denkmalgeschützten Bestandsgebäude des ehemaligen Schlachthofs und des Verwaltungsgebäudes.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen orientieren sich am mit dem Denkmalschutz abgestimmten städtebaulichen Konzept. Die Baugrenzen lassen geringfügig Entwicklungsmöglichkeiten bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu und berücksichtigen einen angemessenen Abstand zwischen den geplanten baulichen Anlagen und den Baudenkmalen.

Überschreitungen der Baugrenzen über das geringfügige Maß hinaus, das in § 23 Abs. 3 BauNVO definiert wird, werden zugelassen, da auf diese Weise ein größerer Gestaltungsspielraum bei der Gebäudegestaltung ermöglicht wird. Die Baugrenzen dürfen von den Flächen für Terrassen und Balkone bis zur jeweils festgesetzten Tiefe überschritten werden. Diesen Bauteilen sollen ein Freiraum und eine größere Flexibilität als den Hauptbaukörpern bei der Größe und Positionierung eingeräumt werden. Eine Steuerung erfolgt weiterhin über das Maß der zulässigen Grundfläche.

8.5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Es erfolgt im Bebauungsplan keine Steuerung der Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen. Diese sind jeweils allgemein zulässig im Plangebiet. Größe und Verortung werden über das festgesetzte Überschreitungsmaß der zulässigen Grundfläche und die Landesbauordnung geregelt.

Textliche Festsetzungen A.4 – Nebenanlagen zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität sind in den hierfür festgesetzten Flächen VE zulässig.

Begründung

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität dienen, sind im Bebauungsplan auf eine Fläche an der südlichen Schleusenstraße festgesetzt. Der Flächenbedarf wurde vom Versorger übermittelt und die Fläche wurde entsprechend festgesetzt. Die gesetzliche Regelung, dass Versorgungsflächen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise zulässig sind, bleibt unangetastet.

8.6. Straßenverkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten

8.6.1. Öffentliche Verkehrsflächen

Zeichnerische Festsetzungen – Öffentliche Verkehrsflächen (

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der öffentlichen Verkehrsflächen Breite Straße und Schleusenstraße, um den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 BauGB zu genügen und die örtlichen Verkehrsflächen, über die Erschließung gesichert ist, zu enthalten.

Für die rechtskonforme Umgestaltung des Knotenpunkts Breite Straße/Schleusenstraße werden zusätzliche Verkehrsflächen festgesetzt (Erweiterung des Lichtraumprofils zur Gewährleistung von Aufstellflächen für Fußgänger und Radfahrer auf der Breiten Straße). Hierzu ist in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden ein Verschwenken der gemauerten Einfriedung (Denkmal D3) vorgesehen. Es werden hier ca. 9,5 m² der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen. Die angrenzende Verkehrsfläche ist im Eigentum Land Brandenburg, Landesstraßenverwaltung, die Baulast liegt bei der Stadt Eberswalde. Die Fläche ist im weiteren Verfahren gegebenenfalls öffentlich zu widmen.

Zudem erfolgt parallel zur Bauleitplanung eine Arrondierung des allgemeinen Wohngebiets um eine Fläche von ca. 33,5 m² an der Breiten Straße (Eigentum Land Brandenburg, Landesstraßenverwaltung) und eine Fläche von ca. 99 m² an der südlichen Grundstücksgrenze zur Schleusenstraße (Eigentum Stadt Eberswalde). Diese Flächen sind gegebenenfalls zu entwidmen und werden dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen.

8.6.2. Einfahrt und Ein- und Ausfahrten

Textliche Festsetzungen A.5 – Verkehrsflächen- Bereiche für Einfahrten sowie Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1. *Einfahrten sowie Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (s. Planzeichnung) festgesetzten Bereiche für Einfahrt sowie Ein- und Ausfahrt zulässig.*
- 5.2. *Von der Breiten Straße sind in dem hierfür festgesetzten Bereich eine Einfahrt mit einer maximalen Breite von 8,00 m zulässig. Vom festgesetzten Standort kann ausnahmsweise abgewichen werden.*
- 5.3. *Von der Schleusenstraße am nördlichen Rand des Plangebiets sind in dem hierfür festgesetzten Bereich eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 15,5 m zulässig. Vom festgesetzten Standort kann ausnahmsweise abgewichen werden.*

- 5.4. *Von der Schleusenstraße am südlichen Rand des Plangebiets sind in den hierfür festgesetzten Bereichen zwei Ein- und Ausfahrten zulässig. Von den festgesetzten Standorten kann ausnahmsweise abgewichen werden.*

Begründung

Die Breite Straße mit dem Knotenpunkt Breite Straße/Robert-Koch-Straße/Schleusenstraße ist eine stark frequentierte Landesstraße. Das Verkehrsgutachten sieht hier Maßnahmen der Entlastung vor.

Von der Breiten Straße wird daher nur ein Einfahrtsbereich mit 8,00 m Breite festgesetzt, damit auf das Gelände von der Breiten Straße ausschließlich zugefahren werden kann.

Der Ein- Ausfahrtsbereich in der Schleusenstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze sichert einen Abstand von ca. 60 m zum Kreuzungsbereich. Hier ist eine Ein- und Ausfahrt mit bis zu 15,5 m Breite zulässig.

In der Schleusenstraße an der südlichen Grundstücksgrenze sind zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche für die Zufahrt auf die dort im städtebaulichen Konzept befindliche senkrechte Stellplatzanlage sowie bei Bedarf für eine weitere Zufahrt festgesetzt.

Vom festgesetzten Standort kann jeweils begründet abgewichen werden. Der Ausnahmetatbestand sichert die Berücksichtigung des Denkmalschutzes, des Artenschutzes und der Verkehrssicherheit.

8.7. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Textliche Festsetzungen A.6 - Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft – Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtgehäuse zulässig (Schutzklasse IP 65). Die Beleuchtung darf nur nach unten strahlen und kein Licht nach oben emittieren.

Eine Ausnahme für eine flächige Anstrahlung ist bei der Ambientebeleuchtung des Denkmals zulässig. Dabei sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtgehäuse (Schutzklasse IP 65) und eine Leuchtdichte von max. 2 cd/m² zulässig. Anstrahlungen sind so zu planen, dass kein Licht am zu beleuchtenden Gegenstand vorbei strahlt. Eine flächige Anstrahlung ist nicht zulässig, wenn sich an dieser Hausseite ein Fledermausquartier befindet.

Begründung

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Außenbeleuchtung im Plangebiet energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinausstrahlen. Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtgehäuse zulässig. Die Beleuchtung darf nur nach unten strahlen und kein Licht nach oben emittieren. Damit kann die Fallen- und Störwirkung minimiert werden. Für die denkmalgeschützten Gebäude wurde für Ambientebeleuchtung eine Ausnahme von den Regeln festgelegt, damit eine angemessene Inszenierung der Bauwerke möglich ist.

8.8. Geh- und Fahrrechte (GF)

Textliche Festsetzung A.7 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der festgesetzten Flächen GF sind Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger und ihrer Rechtsnachfolger zu sichern.

Begründung:

Das städtebauliche Konzept sieht die Erstellung eines Quartiersplatzes im Inneren des Plangebiets, Durchwegung für Fußgänger sowie Zufahrtmöglichkeiten zu den Stellplätzen und für die Versorgungsträger vor. Den Nutzergruppen Öffentlichkeit und Versorgungsträger werden Geh- und Fahrrechte auf den Flächen rund um den ehemaligen Schlachthof eingeräumt, um die angestrebte Nutzung sichern. Auf die Plandarstellung des städtebaulichen Konzepts unter Kapitel 6.2 wird verwiesen.

8.9. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Textliche Festsetzungen A.8 - Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Schallschutzkonzept wird im Bebauungsplan mit den Schallschutzmaßnahmen SM V1 bis SM V5 umgesetzt.

8.9.1. SM V1

Textliche Festsetzungen A.8.1 - Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 1)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen mindestens gemäß den Anforderungen der in der Karte 1 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die Außenbauteile sind gemäß den Anforderungen nach Ziffer 7 der DIN 4109-1:2018-01 zu dimensionieren.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden.

Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.



Abb. 5: Karte 1 Schallschutzmaßnahme SM 1 unter Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels

Begründung

Die Festsetzung zum baulichen Schallschutz der Außenbauteile gilt für alle schutzbedürftigen Räume nach Nr. 3.16 der DIN 4109-1:20218-01. Durch die geforderte Schalldämmung der Außenbauteile, wie z. B. Fenster, Türen, und Dächer, werden innerhalb des Gebäudes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Aus den Festsetzungen resultiert im Wesentlichen der Einbau von Schallschutzfenstern in Wohn-, Ess-, Schlaf- und Kinderzimmern.

Die Festsetzung berücksichtigt zunächst keine Gebäude im Plangebiet und stellt somit auf die ungünstigste Lärmsituation ab. Durch schalltechnische Berechnungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens kann die pegelmindernde Wirkung von vorhandenen bzw. beantragten Gebäuden ermittelt werden. Die daraus resultierenden verminderten Anforderungen an den baulichen Schallschutz können bei der Ausbildung der Außenbauteile der Gebäude in Ansatz gebracht werden.

8.9.2. SM V2

Textliche Festsetzungen A.8.2 - Schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM 2)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden ist in schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, von Übernachtungsräumen von Beherbergungsbetrieben sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen eine schallgedämmte Lüftung zu realisieren.

Diese Lüftung ist bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile nach der Ziffer A Nr. 8.1 der textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht den Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM 2“ nicht erforderlich.

Begründung

Ohne die Berücksichtigung der vorhandenen und künftigen Gebäude im Plangebiet werden auf allen überbaubaren Grundstücksflächen der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten. Daher setzt der Bebauungsplan für das gesamte allgemeine Wohngebiet den Einbau einer schallgedämmten Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen, z. B. Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern, fest.

Diese Lüftung gewährleistet einen ungestörten Nachtschlaf bei geschlossenem Fenster und ausreichender Lüftung. Durch schalltechnische Berechnungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens können die pegelmindernden Wirkungen von vorhandenen bzw. beantragten Gebäuden ermittelt werden. Der Einbau einer schallgedämmten Lüftung wird nicht erforderlich, wenn die Berechnungen nachweisen, dass der jeweilige zum Schlafen dienende Aufenthaltsraum über ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem in der Nacht der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nicht überschritten wird.

Für die nicht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume, z. B. Wohnzimmer oder Büros, kann die Lüftung der Räume durch ein zeitweises Öffnen der Fenster und eine Stoßlüftung erfolgen.

8.9.3. SM V3

Textliche Festsetzungen A.8.3 - Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM 3)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 2 mit „SM 3“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen, von schutzbedürftigen Räumen in Kindertagesstätten, in denen sich Kinder dauerhaft aufhalten, von Unterrichtsräumen in Schulen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. *der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, die nicht auf der in der Karte 2 mit „SM 3“ gekennzeichneten Fläche errichtet oder geändert wird*

oder

2. *mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raumes durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. vorgehängte Glasfassade, Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, Prallscheibe, Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 59 dB(A) nicht überschreitet.*

Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus öffnbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 64 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM 3“ nicht erforderlich.



Abb. 6: Karte 2 Schallschutzmaßnahme SM 3

Begründung

Die Schallschutzmaßnahme SM V3 gilt für alle schutzbedürftigen Räume von Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen, für Aufenthaltsräume von Kindern in Kinderbetreuungseinrichtungen und für Unterrichtsräume, nicht jedoch für Büro- und Praxisräume.

Die Festsetzung betrifft die überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag überschritten wird. Ab dieser Belastung ist aus Sicht der Stadt Eberswalde der bauliche Schallschutz der Außenbauteile (Schallschutzmaßnahmen SM V2) als alleinige Schallschutzmaßnahmen nicht mehr ausreichend.

Die Festsetzung zielt zunächst darauf ab, wenn möglich die zu öffnenden Fenster in schutzbedürftigen Räumen, die zum Lüften dienen, an einer von der Breiten Straße abgewandten ruhigen Gebäudeseite mit einem Beurteilungspegel von nicht mehr als 64 dB(A) am Tag vorzusehen. Ist dies aufgrund der künftigen Gebäudegrundrisse nicht möglich, sind alternativ zur Fensterorientierung Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit vor den kritisch beaufschlagten zu öffnenden Fenstern umzusetzen. Durch eine vorgehängte Glasfassade, einen Wintergarten, eine verglaste Loggia, einen verglasten Balkon, eine Prallscheibe, ein Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen ist

sicherzustellen, dass vor dem zu öffnenden Fenster der Beurteilungspegel am Tag den Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) nicht überschreitet.

Die Schallschutzmaßnahme SM V3 wird nicht erforderlich, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der vorhandenen und beantragten Bebauung nachgewiesen wird, dass vor dem zu öffnenden Fenster der Wert von 64 dB(A) am Tag nicht überschritten wird.

8.9.4. SM V4

Textliche Festsetzungen A.8.4 - Grundrissorientierung und Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit (Schallschutzmaßnahme SM 4)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf der in der Karte 3 mit „SM 4“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, die zum Schlafen dienen, von Bettenräumen in Krankenhäusern und Pflegeeinrichtungen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Räumen nur dann zulässig, wenn

1. der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster an einer Außenwand verfügt, die nicht auf der in der Karte 3 mit „SM 4“ gekennzeichneten Fläche errichtet oder geändert wird,

oder

2. mindestens ein zu öffnendes Fenster des schutzbedürftigen Raums durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit, wie z. B. belüftete vorgehängte Glasfassade, belüfteter Wintergarten, belüftete verglaste Loggia, belüftete Prallscheibe oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, geschützt ist und vor diesem Fenster der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht den Wert von 49 dB(A) nicht überschreitet.

Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.



Abb. 7: Karte 3 Schallschutzmaßnahme SM 4

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass der schutzbedürftige Raum über mindestens ein zu öffnendes Fenster verfügt, vor dem der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht den Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM 4“ nicht erforderlich.

Begründung

Die Schallschutzmaßnahme SM V4 gilt für alle zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räume von Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Räumen, z. B. Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer, aber auch für Ein-Raum-Wohnungen für Senioren und Studierende.

Der Regelungsgedanke der Schallschutzmaßnahme SM V4 entspricht, übertragen auf die Nacht, dem der Schallschutzmaßnahme SM V3.

Die Festsetzung betrifft die überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) in der Nacht überschritten wird. Ab dieser Belastung ist aus Sicht der Stadt Eberswalde der bauliche Schallschutz der Außenbauteile (Schallschutzmaßnahmen SM V2) als alleinige Schallschutzmaßnahme nicht mehr ausreichend.

Die Festsetzung zielt zunächst darauf ab, wenn möglich die zu öffnenden Fenster in schutzbedürftigen Räumen, die zum Lüften dienen, an einer von der Breiten Straße abgewandten ruhigen Gebäudeseite mit einem Beurteilungspegel von nicht mehr als 54 dB(A) in der Nacht vorzusehen. Ist dies aufgrund der künftigen Gebäudegrundrisse nicht möglich, sind alternativ zur Fensterorientierung Schallschutzmaßnahmen nach dem Prinzip der 2-Schaligkeit vor den kritisch beaufschlagten zu öffnenden Fenstern umzusetzen. Durch eine vorgehängte Glasfassade, einen Wintergarten, eine verglaste Loggia, einen verglasten Balkon, eine Prallscheibe, ein Kastenfenster oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass vor dem zu öffnenden Fenster der Beurteilungspegel in der Nacht den Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) nicht überschreitet.

Die Schallschutzmaßnahme SM V4 wird nicht erforderlich, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der vorhandenen und beantragten Bebauung nachgewiesen wird, dass vor dem zu öffnenden Fenster der Wert von 54 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

8.9.5. SM V5

Textliche Festsetzungen A.8.5 - Schutz der Außenwohnbereiche (Schallschutzmaßnahme SM 5)

Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden sind an Außenwänden, die auf einer in Karte 4 dieser textlichen Festsetzung mit „SM 5“ gekennzeichneten Fläche errichtet werden, Außenwohnbereiche von Wohnungen, von Krankenhäusern, von Pflegeeinrichtungen sowie von vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen nur dann zulässig, wenn durch eine bauliche Schallschutzmaßnahme, wie z. B. Wintergarten, verglaste Loggia, verglaster Balkon, geschlossene Brüstungen, absorbierende Verkleidung von Decken und Wänden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen, sichergestellt ist, dass in der Mitte des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 2 m der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 65 dB(A) nicht überschreitet.

Die bauliche Schallschutzmaßnahme darf aus offenbaren, verschiebbaren oder faltbaren Elementen bestehen.

Wird zum Zeitpunkt der Genehmigung oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns der Nachweis erbracht, dass an der Außenwand, an der der Außenwohnbereich realisiert werden soll, der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms am Tag den Wert von 63 dB(A) am Gebäude nicht überschreitet, wird die Schallschutzmaßnahme „SM 5“ nicht erforderlich.

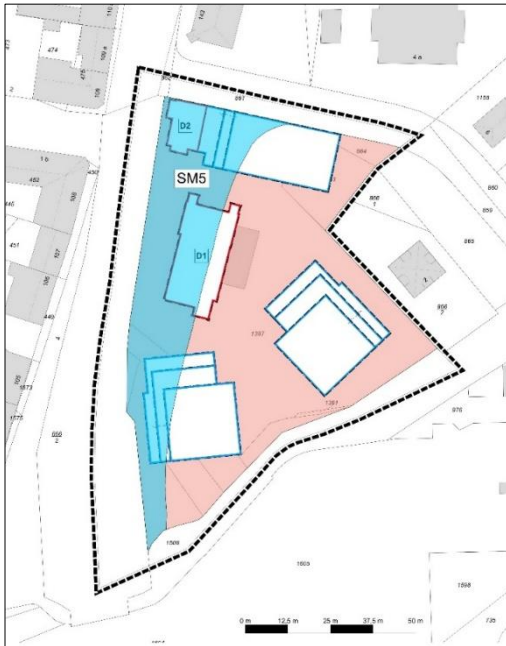


Abb. 8: Karte 4 Schallschutzmaßnahme SM 5

Begründung

Das Schallschutzkonzept des Bebauungsplans zielt nicht nur auf die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb von Gebäuden ab. Der Stadt Eberswalde ist auch die Bereitstellung von gut nutzbaren Außenwohnbereichen in Form von Terrassen, Balkonen und Loggien wichtig. Für diese Außenwohnbereiche existieren keine zwingenden schalltechnischen Vorgaben. Daher orientiert sich das Schallschutzkonzept für die Außenwohnbereiche an der Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Brandenburg, Dezember 2022, die bei Überschreitung des Orientierungswerts für Gewerbegebiete von 65 dB(A) am Tag Schallschutzmaßnahmen für Außenwohnbereiche, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien, verglaste Balkone, als erforderlich ansieht.

Wie bei allen übrigen Festsetzungen zum Schallschutz werden bei der räumlichen Abgrenzung der Maßnahme SM V5 keine Gebäude im Plangebiet berücksichtigt. Die Schallschutzmaßnahme SM V5 wird nicht erforderlich, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der vorhandenen und beantragten Bebauung nachgewiesen wird, dass an der Außenwand des Gebäudes, vor der der Außenwohnbereich vorgesehen ist, der Wert von 63 dB(A) am Tag nicht überschritten wird. Dieser Wert entspricht dem Wert von 65 dB(A) in der Mitte des vorgelagerten Außenwohnbereichs.

8.9.6. Berechnungen zum Schallschutz

Textliche Festsetzungen A.8.6 - Berechnungen nach Ziffer A 8.1 bis 8.5 der textlichen Festsetzungen

Die Berechnungen nach Ziffer A 8.1 bis 8.5 der textlichen Festsetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren oder zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zu diesem Zeitpunkt durchzuführen.

Bei den Berechnungen nach Ziffer A 8.1 der textlichen Festsetzungen dürfen nur durch die Nutzer der schutzbedürftigen Räume nicht veränderbare bauliche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe berücksichtigt werden, wie z. B. Einschnitte in den Baukörper, Versprünge in der Fassade, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien und von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen.

Der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms ist nach RLS-19 zu berechnen.

Begründung

Die Berechnung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß Ziffer A.8.1 bis A.8.5 ist im Baugenehmigungsverfahren oder, wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist, zum Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns durchzuführen. Dabei können die beantragten Gebäude und die zu diesem Zeitpunkt vorhandenen Gebäude mit ihren Abschirmwirkungen berücksichtigt werden, um eine realitätsnahe Bewertung der Lärmsituation zu gewährleisten.

Im Rahmen der Berechnungen nach Ziffer A.8.1 dürfen ausschließlich solche Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe angesetzt werden, die baulich fest integriert und durch die späteren Nutzer der schutzbedürftigen Räume nicht veränderbar sind. Hierzu zählen beispielsweise Einschnitte in den Baukörper, Fassadenversprünge, Brüstungen, feststehende Bauteile von Loggien sowie von verglasten Balkonen, Prallscheiben oder vergleichbare konstruktive Elemente. Bewegliche oder nachträglich veränderbare Maßnahmen bleiben unberücksichtigt, um die dauerhafte Wirksamkeit des Schallschutzes sicherzustellen.

Die Ermittlung des maßgeblichen Beurteilungspegels des Straßenverkehrslärms erfolgt gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19). Diese stellen den aktuellen Stand der Technik für die Berechnung von Verkehrslärm dar und gewährleisten eine einheitliche sowie nachvollziehbare Ermittlung der Geräuschmissionen.

8.10. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.10.1. Baumerhalt

Textliche Festsetzungen A.9.1 – Baumerhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Bei Beschädigung oder Erkrankung sind sie durch geeignete Maßnahmen zu behandeln und im Falle des Abgangs durch standortgerechte Nachpflanzungen zu ersetzen.

Begründung

Die Baumgruppe am südlichen Rand des Plangebiet ist erhaltenswert. Die Erhaltung v. a. von größeren Bäumen wirkt sich positiv auf das Stadtbild und die Freiraumqualität im Plangebiet aus und bietet gegenüber den Neubauten ein grünes Pendant mit einer Wirkung, die bei Neuanpflanzungen erst nach mehreren Jahren erzielt werden kann. Die darüber hinaus verbundenen positiven Funktionen im Naturhaushalt, wie v. a. positive Wirkung auf das Kleinklima, Erzeugung von Verdunstungskälte, Beschattung von versiegelten Flächen, die Bereitstellung von Lebensraum für Tiere etc. kommen zudem bei großen Bäumen in besonderem Maß zum Tragen.

8.10.2. Begrünung der unversiegelten Grundstücksfreiflächen

Textliche Festsetzungen A-9.2 - Begrünung der unversiegelten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die unversiegelten Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten, insektenfreundlichen Stauden und Gehölzen artenreich zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung

Für die nicht überbauten, unversiegelten Grundstücksfreiflächen im Plangebiet werden textliche Festsetzungen getroffen, um eine Mindestbegrünung zu sichern. Entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzung dient der gestalterischen Aufwertung der Grundstücke und besitzt positive Auswirkungen auf das Stadtklima.

8.10.3. Dachbegrünung

Textliche Festsetzungen A.9.3 – Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer aller Neubauten bis 20 Grad Neigung zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit heimischem (autochthonem) Pflanz- bzw. Saatgut begrünt werden. Die durchwurzelbare Gesamtdicke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Die extensive Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Dachbegrünung sind bei wohnungsbezogenen Terrassen zulässig. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

Begründung

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen Veränderung des Lokalklimas wird ein Mindestmaß für eine Dachbegrünung festgelegt. Durch die extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern der Neubauten im Plangebiet wird eine Reduzierung der Überwärmung und Verbesserung des Lokalklimas durch Abgabe von Verdunstungsfeuchtigkeit erzielt. Gleichzeitig leistet die Dachbegrünung einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Lebensraum- und Nahrungsangebotes für Insekten und Vögel.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

In den Bebauungsplan sind die Belange des Denkmalschutzes zum Baudenkmal „Städtischer Schlachthof“, des Bundeswasserstraße Finowkanal sowie der Altlasten als Nachrichtliche Übernahmen übernommen worden.

Auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Fachbeiträge sowie Informationen, Angaben und Vorgaben öffentlicher Stellen und verschiedener Regelwerke sind Hinweise im Bebauungsplan zu Bodendenkmälern, Wasserschutzgebiet, Belange des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung sowie zum Nachsorgenden Bodenschutz aufgenommen worden, die zu beachten sind.

Gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag werden die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, die das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach Naturschutzgesetz vorbeugen und der Wahrung der ökologischen Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Eine weitere Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

10. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Geltungsbereich	100%	ca. 9.345 m ²
Allgemeines Wohngebiet WA	69%	ca. 7.105 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	31%	2.240 m ²

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befinden sich die Flurstücke 666/2 und 1508 im Besitz der öffentlichen Hand und zählen zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Teilbereiche dieser Flurstücke (ca. 136 m²) sind im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen folgende Ausnutzung zu:

Gesamtgrundstück allgemeines Wohngebiet	100%	ca. 7.105 m ²
Zulässige Grundfläche	38%	2.730 m ²
Zulässige Grundfläche inkl. Überschreitungen	77%	5.500 m ²
Zulässige Geschossfläche		11.665 m ²

11. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die Stadt Eberswalde und der Investor zum Satzungsbeschluss einen städtebaulichen Vertrag schließen. Gegenstand des Vertrages ist u.a. die Erschließung sowie Umgang mit dem denkmalgeschützten Baubestand. Weiterhin verpflichtet sich der Investor zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (u. a. insektenfreundliche Leuchtmittel), der gesicherten Löschwasserversorgung und Sicherung der sich aus der Planung ergebenden Dienstbarkeiten.

Der vorgeschlagene Grundstückstausch, bzw. Grundstückszukauf zur Arrondierung des allgemeinen Wohngebiets und zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen am Kreuzungspunkt Breite Straße und Schleusenstraße wird voraussichtlich vor Satzungsbeschluss in einer vertraglichen Vereinbarung, wie z. B. einem Grundstückstauschvertrag oder einer Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag erfolgen.

12. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) i. d. F. vom 21. Januar 2013 (GVBl. Nr. 3 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I Nr. 17 S. 1)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) i.d.F. vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr.20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

13. VERZEICHNIS DER GUTACHTEN

- *Artenschutzfachbeitrag*, Dr. Marx Ingenieure GmbH, Stand 01.08.2025
- *Baugrund- und Altlastenuntersuchung*, Ingenieurbüro Kügler, Beratende Ingenieure für Erd-, Grund- und Felsbau, Altlastenuntersuchung, Stand 29.01.2026
- *Verkehrstechnische Untersuchung*, Schlothauer & Wauer, Stand 30.01.2026
- *Schallimmissionsuntersuchung*, Umweltsachverständigen Dr. Torsten Lober, Stand 20.02.2026
- *Schallschutzkonzept gegen den Straßenverkehrslärm*, Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG, Stand 18.02.2026
- *Brandschutztechnische Stellungnahme*, Architekturbüro P. Schulz-Reck, Stand 16.12.2025

14. ANLAGE

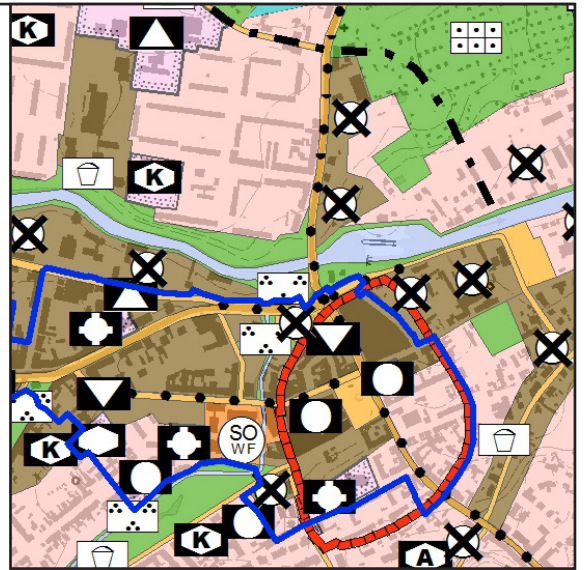
Anlage 1 - 3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

ANLAGE 1

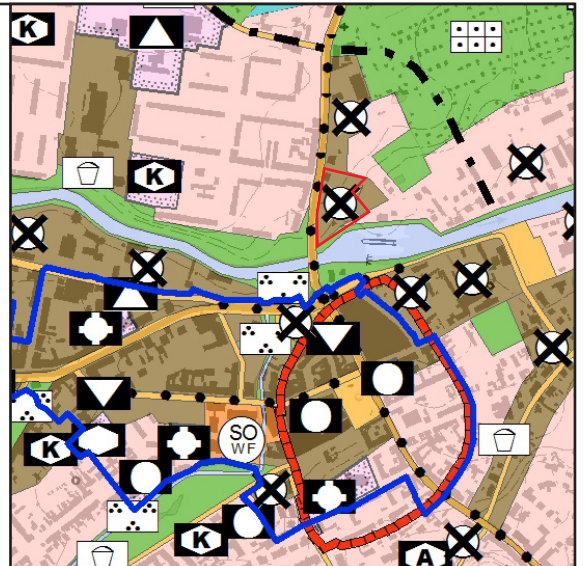
3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (zur Übernahme in die Verfahrensakte des FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist wie folgt zu berichtigen:

Flächennutzungsplan
i.d.F. vom 24.04.2014



Flächennutzungsplan
mit Geltungsbereich des Bebauungsplans
Nr. 304 „Schleusenquartier“



Flächennutzungsplan
i.d.F. vom 24.04.2014
nach Berichtigung

