

Einreicher Stadtentwicklungsamt

Ergänzung zur BV/0365/2026

Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung

Abstimmungsprotokoll Denkmalschutz

Das vom F3 (ASWU) am 26.05.2026 erbetene Abstimmungsprotokoll als Nachweis der Ausräumung der denkmalrechtlichen Einwendungen der Unteren Denkmalbehörde und Denkmalfachbehörde während der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“ wird hiermit zur Kenntnis gegeben (Anlage).

Die Verwaltung hat sich durch die Untere Denkmalbehörde am 27.05.2026 die Inhalte des Abstimmungsprotokolls zum Abstimmungsgespräch 07.08.2025 mit folgendem Wortlaut bestätigen lassen.

„Die Entwurfsplanung wurde nach der negativen Einschätzung vom 24.02.2025 in engem Austausch mit den zuständigen Denkmalbehörden weiterentwickelt. Die mit der letzten Abstimmung am 07.08.2025 vorgestellte Planung fand bei allen Beteiligten (Stadt Eberswalde, BLDAM, ANH Hausbesitz GmbH, Planquadrat und UDB) Zustimmung. Unter Abwägung weiterer Belange wurde diese Planung als Grundlage für die Erstellung des B-Plans durch die zuständigen Denkmalschutzbehörden bestätigt. Dieser Konsens ist auch dem zugehörigen Protokoll unter Punkt 3 zu entnehmen.“

28.05.2026

Anlage

Gesprächsnotiz/Protokoll vom 07.08.2025 zur Abstimmung zum Denkmalschutz zwischen der Stadt Eberswalde, dem Investor und den zuständigen Denkmalbehörden

GESPRÄCHSNOTIZ

Projekt: Schleusenquartier Eberswalde

Datum: 07.08.2025

Betreff: Denkmalschutz

Verteiler: Frau Dr. Wera Groß
Frau Anke Schneider
Frau Beatrix Pohl
Herr Uwe Kröber
Herr Rico Einbrodt
Frau Franciska Bösz

Brandenburgisches Landesamt
für Denkmalpflege
LK Barnim, Sachgebiet Natur- und
Denkmalschutzbehörde
Stadtentwicklungsamt Eberswalde
ANH Hausbesitz GmbH
ANH Hausbesitz GmbH
planquadrat

Nr.	Thema	Veranl./Termin
-----	-------	----------------

1	Rückblick der Erkenntnisse und Abstimmungen aus dem Termin vom 22.05.2025	
---	--	--

PQ zeigt nochmal die maßgeblichen Erkenntnisse aus der Historienrecherche und gemeinsam im letzten Termin erarbeiteten Abstimmungen zu den hervorzuhebenden Elementen:

- Hervorgehobene Blickführung in den historischen Dokumenten ist die straßenseitige Fassade des Hauptbaus des Schlachthofs – entlang der Breiten Straße.
- Eine historisch begründete Blickachse vom Finowkanal aus zur Rückwärtigen Fassade des Schlachthofs gab es durch Verstellung aufgrund mehrerer Anbauten nicht.
- Im Süden an der Breiten Straße entstand um die Jahrhundertwende ein 4-Geschossiger Gründerzeitbau mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss als Hochpunkt am Finowkanal. Ebenfalls gab es zu diesem Zeitpunkt einen Blockrandschluss der straßenseitigen Gebäude bis zum Schlachthof (kein baulicher Anschluss an Schlachthof).
- Diese Bauten sind mit Ende des zweiten Weltkriegs zerstört worden und damit war der Baubestand auf dem Grundstück wie heute vorhanden (inkl. Teilabbrüche der Schlachthofanbauten).
- Denkmalgeschützte Mauer hatte nur ein Einfahrtstor und die Ausfachungen bestanden aus Metallgittern.

- Aus Denkmalschutzsicht wurde die Wandhöhe der Punkthäuser Richtung des Schlachthofs (4 Geschosse) als zu erdrückend und damit in Konkurrenz zum Denkmal stehend empfunden. Die ANH / PQ sollten prüfen, ob die Höhe um ein Geschoss verringert werden könnte. Als Ausgleich konnte sich vorgestellt werden eine untergeordnete Staffelung an anderer Stelle zu erhöhen.
- Auch der Anschluss an das nördliche Denkmal (Verwaltungsgebäude) wurde als zu nah und abrupt empfunden, hier war der Wunsch sich durch doppelte Abstufung in kleineren Höhensprüngen ab 3 Geschossen den 5 Vollgeschossen des Hauptbaukörpers des Anbaus anzunähern.

2 Weiterentwicklung der Planung 2025 aufgrund Anregungen seitens Denkmalschutzes

PQ stellt die weiterentwickelten Staffelungen und Kubaturen der Neubauten bei gleichen Fußabdrücken anhand des Modells und Lageplan sowie Schemaschnitten vor.

Gebäudetyp Wohnen an der nördlichen Schleusenstraße mit Staffelungen und Blickbeziehungen_

Der Gebäudeanschluss mit 3 Geschossen wurde deutlich Richtung Osten erweitert, sodass sich eine in Teilen als Dachterrasse nutzbare Dachfläche zwischen Neubau und Verwaltungsgebäude bildet. Ein weiterer Staffelungsschritt mit 4 Geschossen wurde als voll nutzbare Dachterrasse eingeführt, um zwischen Anschluss Bestand und dem nachfolgenden Gebäudekörper in voller Höhe mit 5 Vollgeschossen zu vermitteln.

Da das Gebäude perspektivisch in serieller Bauweise errichtet werden soll, wird sich dieser Staffelsprung an die später gewählten Achsen des Bausystems orientieren, welche sich ungefähr im Bereich von 2,8 – 3,9m bewegen können.

Durch diese getrepte Gebäudeform wird einerseits ein harmonischer Übergang zwischen Verwaltungsbau und Neubau sichergestellt und zum anderen wird eine größere Sichtachse von den nördlichen Gebäuden auf das Schlachthofgebäude freigestellt.

Der erst weiter im Osten beginnende Hochpunkt des Gebäudes mit seinen 5 Vollgeschossen zieht sich somit ebenfalls deutlicher vom Schlachthofgebäude zurück und gibt ihm an seiner Nördlichen Fassade mehr Raum zum „Atmen“.

Gebäudetyp Punkthaus mit Staffelungen und Blickbeziehungen_

Die Dreiteiligkeit der Staffelung ist weiterhin geblieben, jedoch zieht sich die erste Staffelung mit 4 Geschossen (Dreigeschossigkeit am Denkmal aufgrund höherliegenden Geländes) nun von den Außenkanten bis hin zur gesamten Gebäudefront Richtung Denkmal im Norden. Die nächste Staffelung zieht sich von allen

Gebäudeaußenkanten zurück und legt sich um den Hochpunkt mit 6 Geschossen.

Dies bewirkt eine deutliche Reduktion der dem Denkmal gegenüberstehenden Fassadenhöhen und sorgt mit seiner sehr ähnlichen getreppte Anmutung wie beim nördlichen Neubau als Tribünenartige Geste, die dem Denkmal genügend Raum sowie größere Bedeutungen der Blickbeziehungen aus dem Neubau herausgibt.

Eine im vorhergehenden Termin besprochene mögliche Erhöhung der Geschossigkeit an den Grundstücksaußenkanten als Kompensation für die Herabsetzung in Richtung Denkmal wurde in den Entwurfsuntersuchungen verworfen.

Zum einen wären damit die Blickbeziehungen aus Richtung Breite Straße eingeschränkter, zum anderen ergibt sich mit dem hier vorgestellten Entwurf eine stimmige und sensibel reagierende Neubaukubatur, welche die Denkmäler in den Fokus rückt.

Denkmalgeschützte Mauer

Frau Dr. Groß erläutert die Historie des doppelten Tors im Nordwesten in der Denkmalgeschützten Mauer, von denen das südlichere Tor direkt auf das Schlachthofgebäudes ausgerichtet ist und somit keine freie Einfahrt auf das Gelände wie das nördlichere große Tor bietet.

Dieses zweite Tor ist nicht historisch begründet, sondern wurde als abgegrenzter Eingangsbereich für eine temporäre Nutzung als Gastronomiefläche (Foodtruck, etc.) verwendet.

Sie kann sich durchaus vorstellen das historische Tor, das für die Einfahrtkurve eines Müllfahrzeugs ohne Beeinträchtigung des Gegenverkehrs etwas zu schmal ist nach Süden hin zu verlängern und das zweite Tor damit wegfallen zu lassen . Die Mauer kann dann im selben Rhythmus von Süd nach Nord an das vergrößerte Tor angearbeitet werden. Dies kann sogar mit originalen Ziegelsteinen hergestellt werden, wie Herr Kröber berichtet, da eine große Menge im Zuge der erfolgten Abrissarbeiten gelagert und damit gesichert wurden.

Zur Thematik der Kollision des seitens der Verkehrsplanung gewünschten Verbreiterung des Fahrrads- und Gehwegs mit dem Standort der Mauer am Verwaltungsbau soll es Ende August / Anfang Oktober einen gemeinsamen Termin zwischen Denkmalschutz, Verkehrsbetrieben und Bauherren geben, um gemeinsam die beste Lösung zu finden und damit den Bebauungsplan mit allen erforderlichen Klärungen aufstellen zu können.

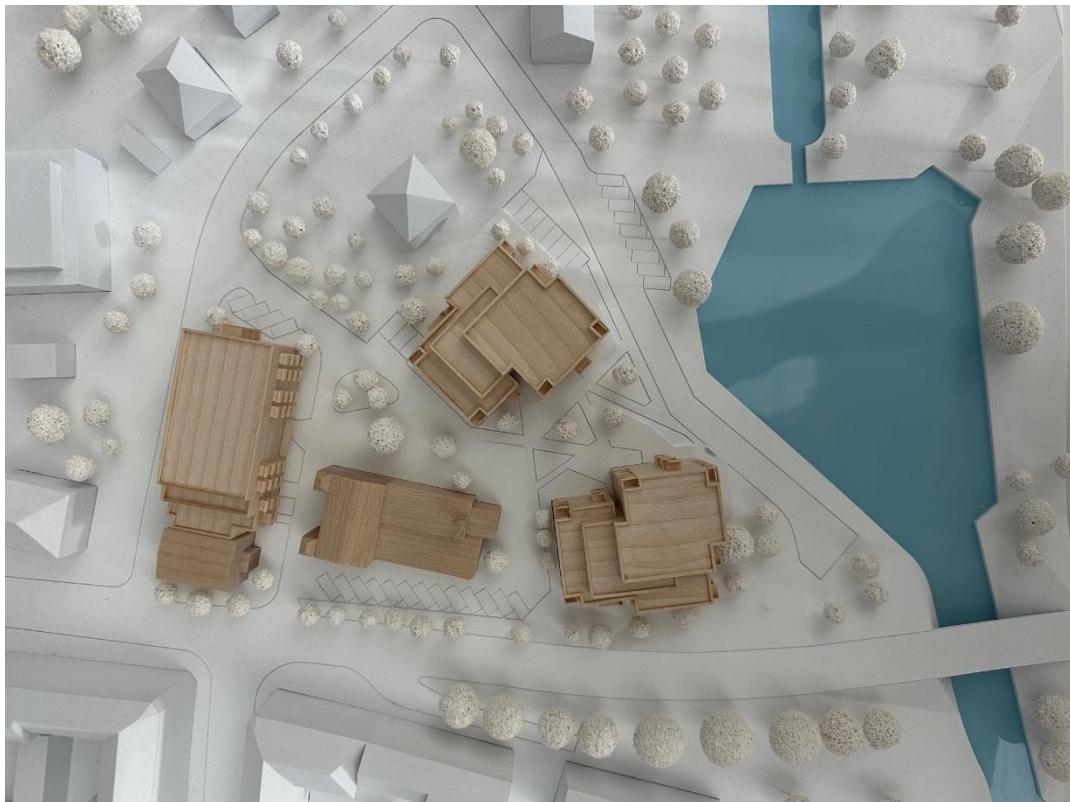
Die Terminkoordination übernimmt Frau Pohl.

3 Fazit und weitere Abstimmungen

Frau Dr. Groß sowie Frau Schneider sind von der gezeigten weiterentwickelten Planung der Gebäudestrukturen aus denkmalpflegerischer Sicht unter Berücksichtigung der Abwägung vielfältiger hineinspielender Belange sehr zufrieden und sehen die Erstellung des Bebauungsplans auf dieser Grundlage für gegeben an. Dem Planerteam aus Bauherren und Architekten ist ein sensibler und wertschätzender Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand gelungen.

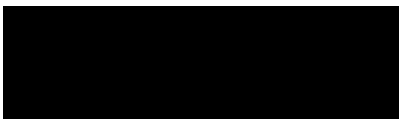
Zum weiteren Abstimmungstermin zwischen Denkmalschutz, Verkehrsplanung und Bauherr / Architektur wird über Frau Pohl ein gemeinsamer Termin Ende August / Anfang September koordiniert.

4 Impressionen Modell





erstellt: Berlin, 01. September. 2025



Franciska Bösz
Standortleiterin Berlin
Innenarchitektin

Anlage: Präsentation vom 07.08.2025



Die Aktennotiz gibt das Verständnis des Verfassers wieder. Sollten Widersprüche oder anders lautende Darlegungen zu Einspruch, Richtigstellung oder Ergänzung Anlass geben, so wird darum gebeten, diese dem Verfasser mitzuteilen. Sollten innerhalb einer Woche keine derartigen Hinweise gegeben werden, so hat das Protokoll inhaltlich Bestand.