

Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“ –Entwurf–

Verfahrensträger:
Stadt Eberswalde

Eigentümer:
Am Messingwerk
Eberswalde
Entwicklungs-
gesellschaft mbH

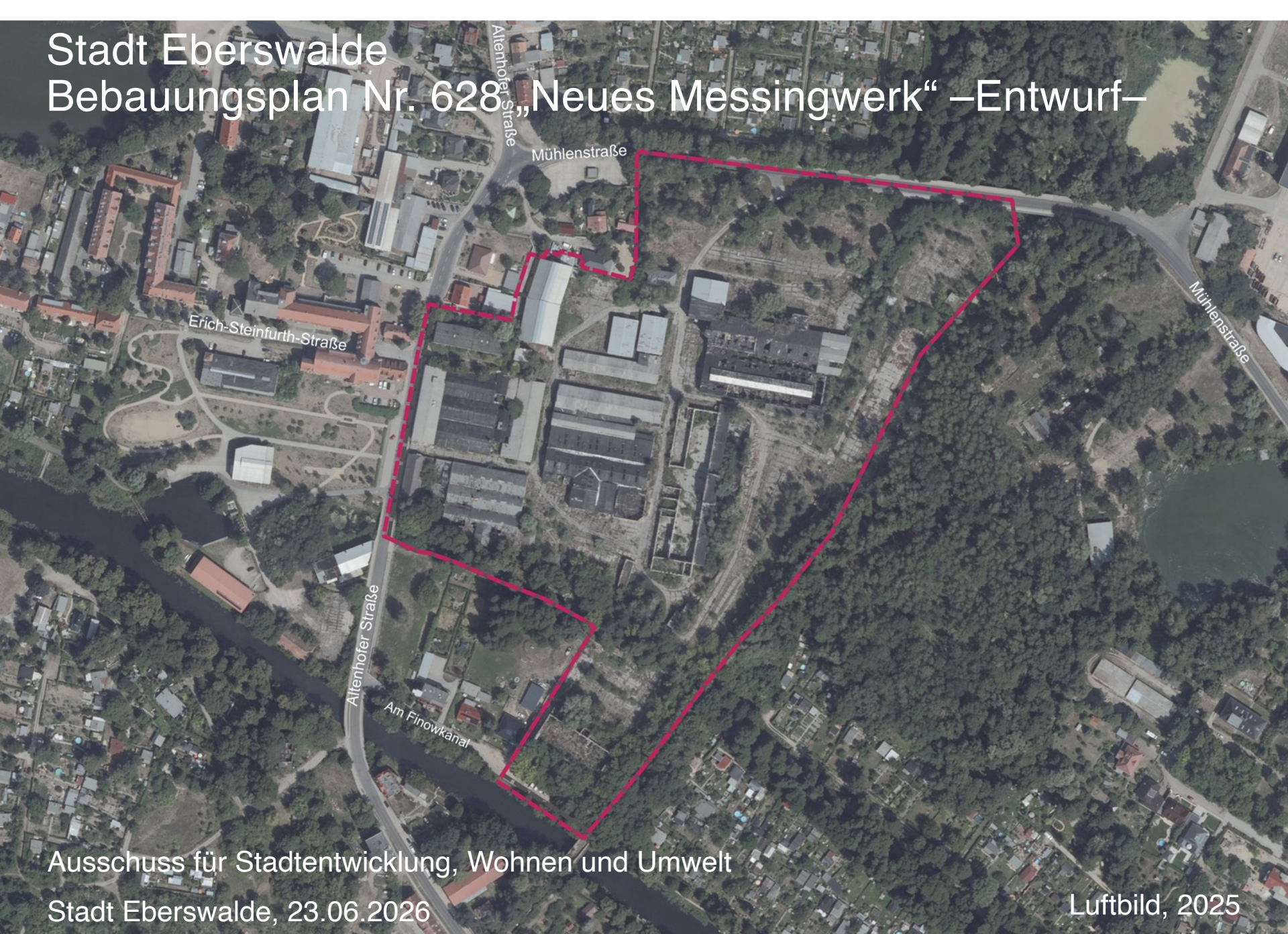
Bearbeitung:
insar PartG



Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt

Stadt Eberswalde, 23.06.2026

Stadt Eberswalde Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“ –Entwurf–



Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt
Stadt Eberswalde, 23.06.2026

Luftbild, 2025

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt
Stadt Eberswalde, 23.06.2026

Stadt Eberwalde
Rathaus, Steinweg 11, 15320 Eberwalde

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt
Stadt Eberswalde, 23.06.2026

Geschichte

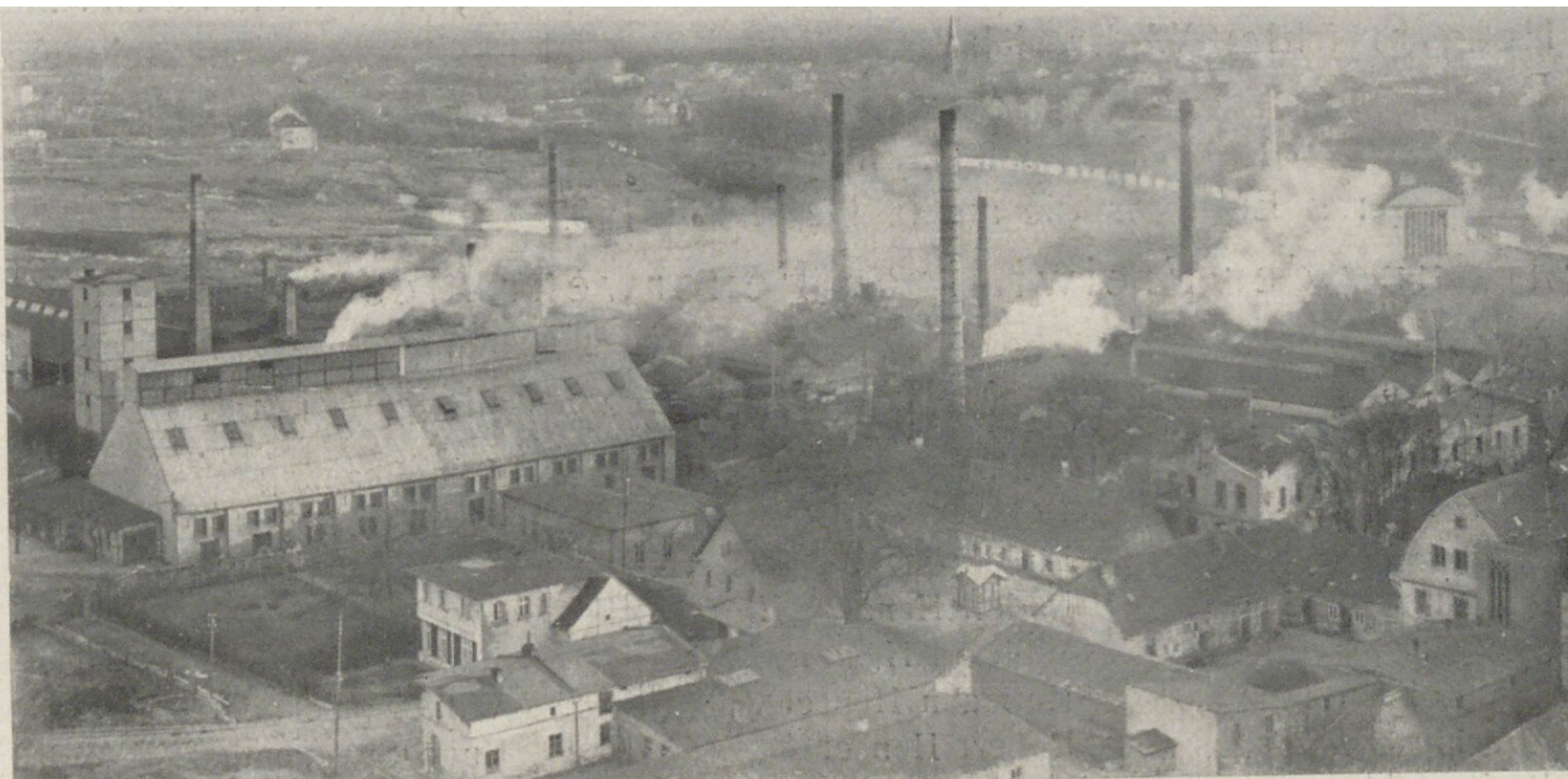


Foto Messingwerk Altwerk, 1919

Geschichte



Plan Altwerk, 1923

Ausgangssituation, Anlass, Ziel

Das Plangebiet umfasst ca.
84.000 Quadratmeter.

Hohe Altlastenbelastung durch jahrhundertelange Nutzung als Industrieareal

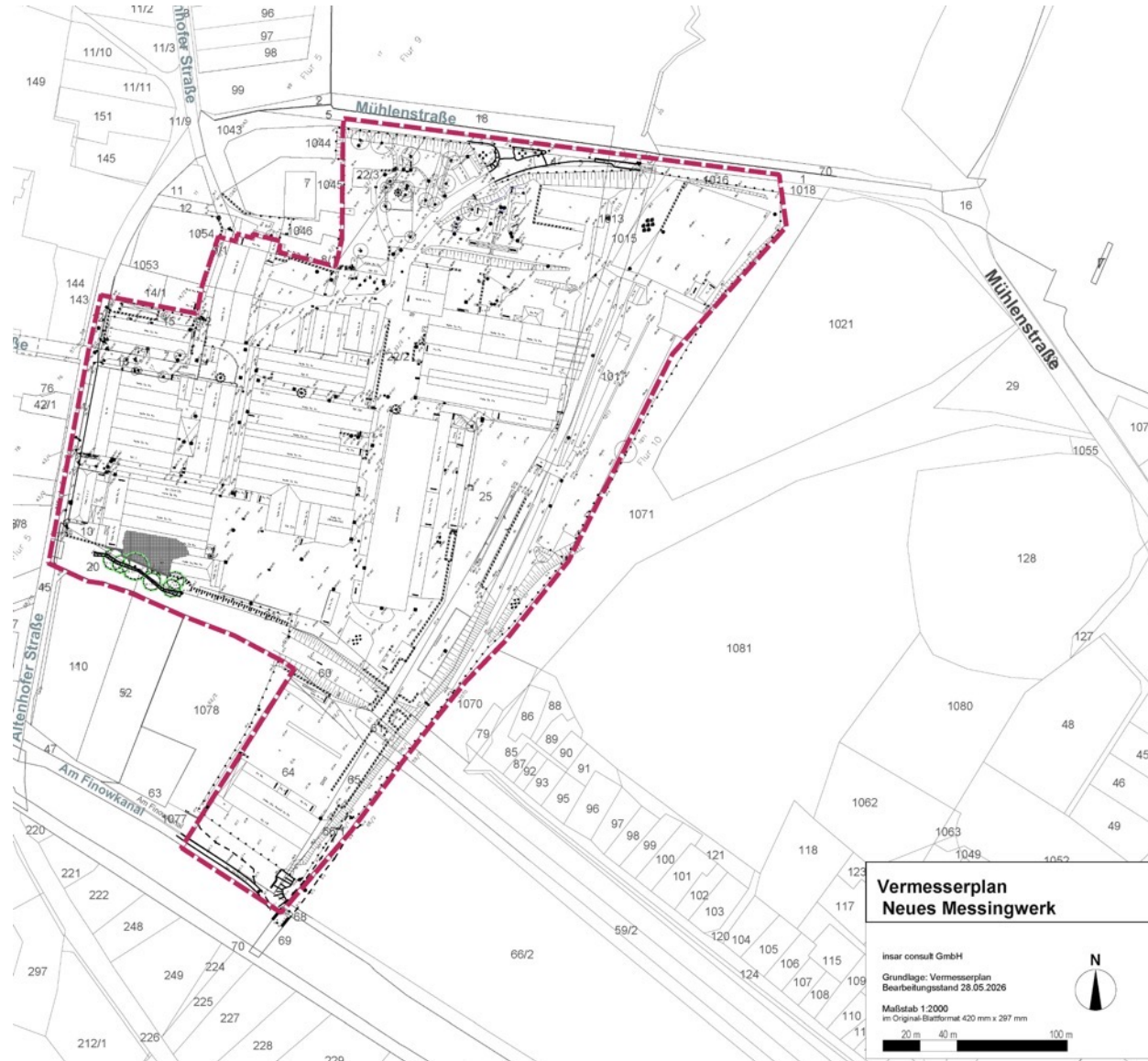
Bebauungsplanerfordernis

Ziele:

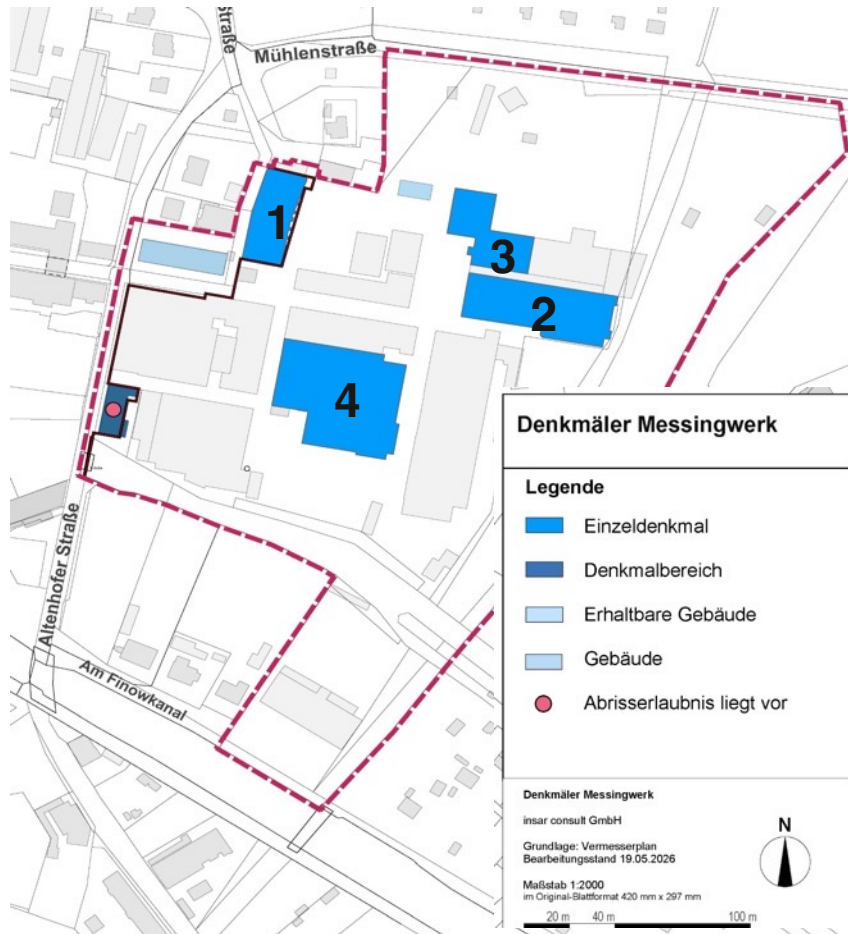
Versorgung mit attraktivem Wohnraum sowie Gewerbe und Kultur im Sinne der Innenentwicklung

Umweltgerechte Aufwertung der Brachfläche

Attraktiver Freiraum



Denkmalschutz



Denkmalgeschützte / erhaltenswerte Gebäude

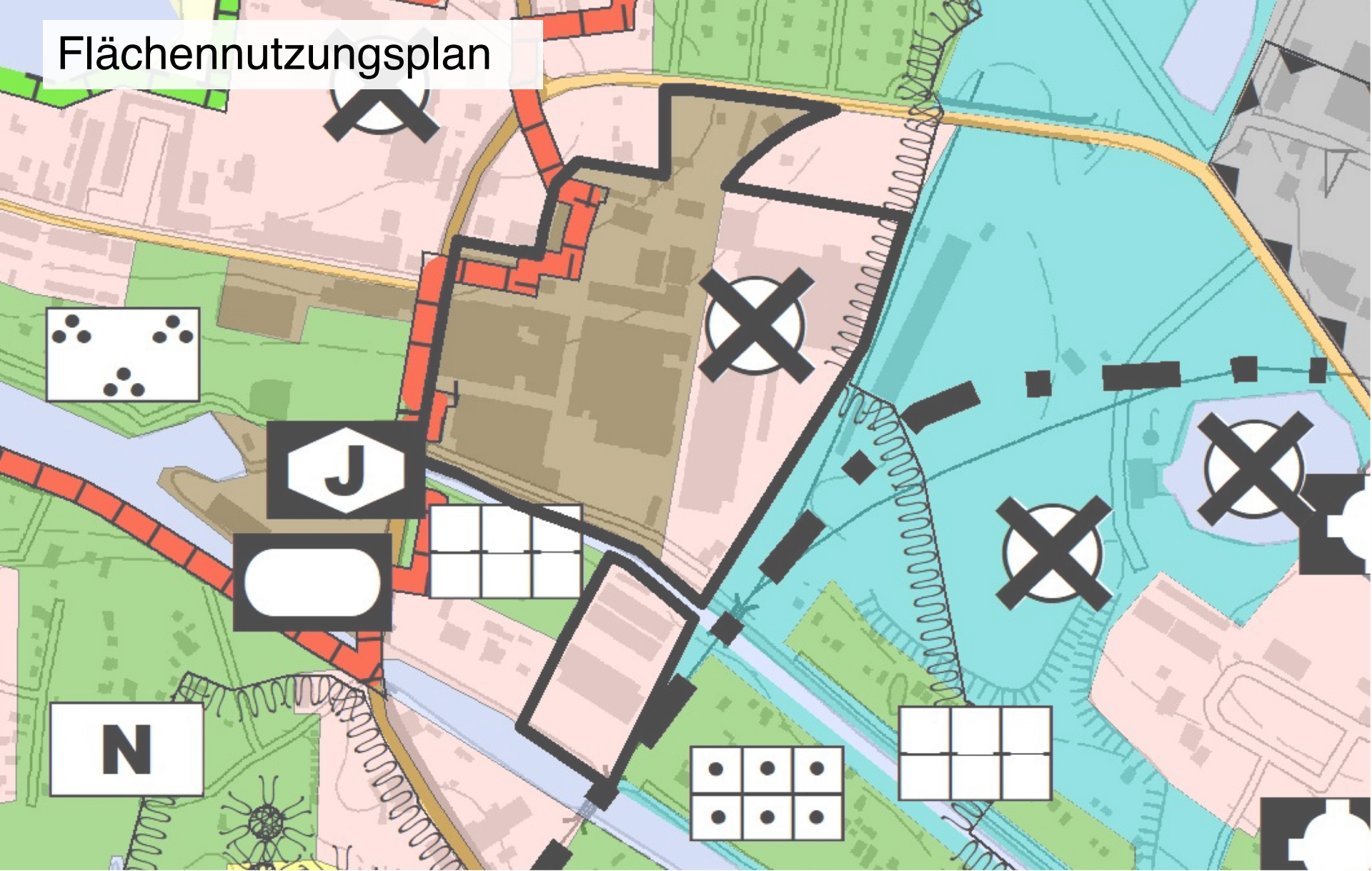
1 Knüppelgießhalle

2 Abfallmagazin

3 Tiegelfabrik mit Anbauten

4 Drahthütte

Flächennutzungsplan



Ausschnitt 5. Flächennutzungsplanänderung, Stadt Eberswalde, Entwurf Stand 14.02.2025

Leitlinien der Entwicklung

- Gemeinsam Wachsen
- Neue Nutzungen für ein starkes Finow
- Industrielles Erbe bewahren
- Grünes Rückgrat stärken
- Nachhaltige Baukultur fördern
- Platz für Menschen schaffen
- Unterschiedliche Wohnangebote bereitstellen
- Ökologisch und CO₂ –arm entwickeln

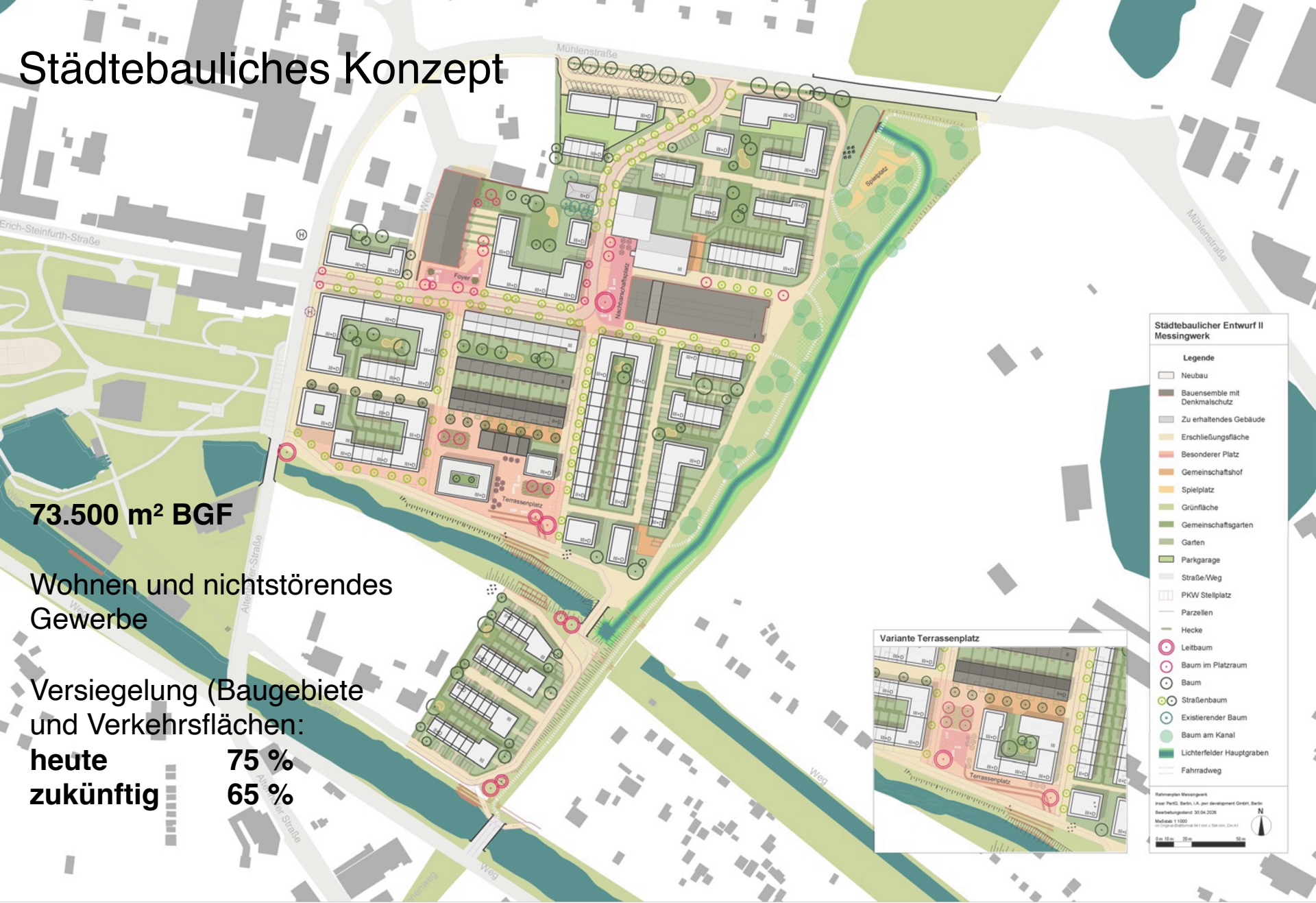


Städtebauliches Konzept

73.500 m² BGF

Wohnen und nichtstörendes
Gewerbe

Versiegelung (Baugebiete
und Verkehrsflächen:
heute 75 %
zukünftig 65 %



**Städtebaulicher Entwurf II
Messingwerk**

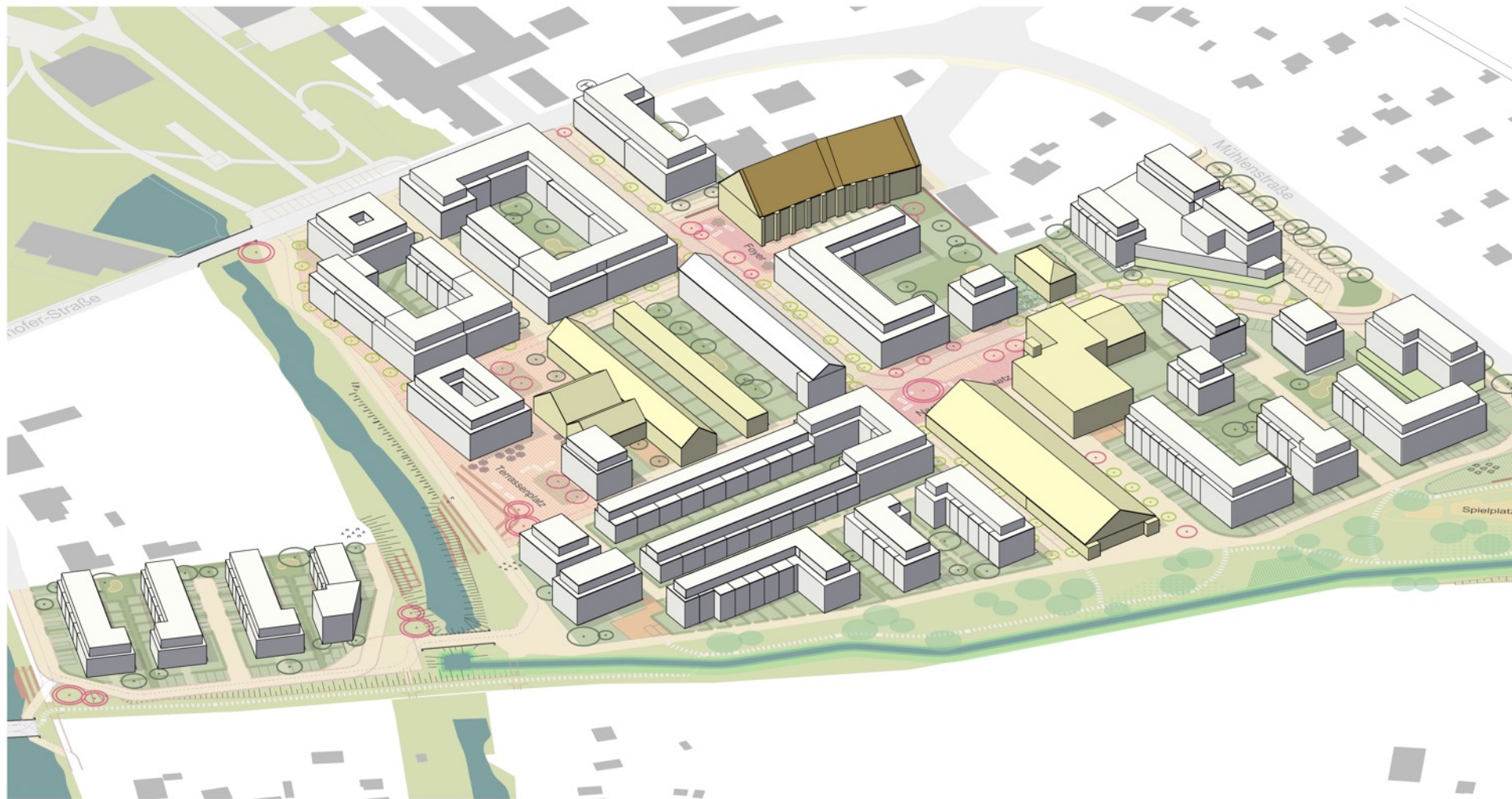
Legende

- Neubau
- Bauensemble mit Denkmalschutz
- Zu erhaltendes Gebäude
- Erschließungsfläche
- Besonderer Platz
- Gemeinschaftshof
- Spielplatz
- Grünfläche
- Gemeinschaftsgarten
- Garten
- Parkgarage
- Straße/Weg
- PKW Stellplatz
- Parzellen
- Hecke
- Leitbaum
- Baum im Platzraum
- Baum
- Straßenbaum
- Existierender Baum
- Baum am Kanal
- Lichterfelder Hauptgraben
- Fahrradweg

Referenzplan Messingwerk
Autor: P&O, Berlin, i.A. per development GmbH, Berlin
Bauherr: Stadt Eberswalde
Datum: 30.04.2020
Maßstab: 1:1000
im Originalformat 60 x 90 cm, DIN A1
0m 10m 20m



Städtebauliches Konzept



Altlastensicherung



Geländeschnitte Neues Messingwerk

Eingriffe in das Bodenprofil zur Altlastensicherung



Stand: 29.05.2026

1

1 : 500

2

1 : 500

3

1 : 500

insar

23.06.2026

Bebauungsplan Nr. 628 "Neues
Messingwerk" -Entwurf- Stadt Eberswalde

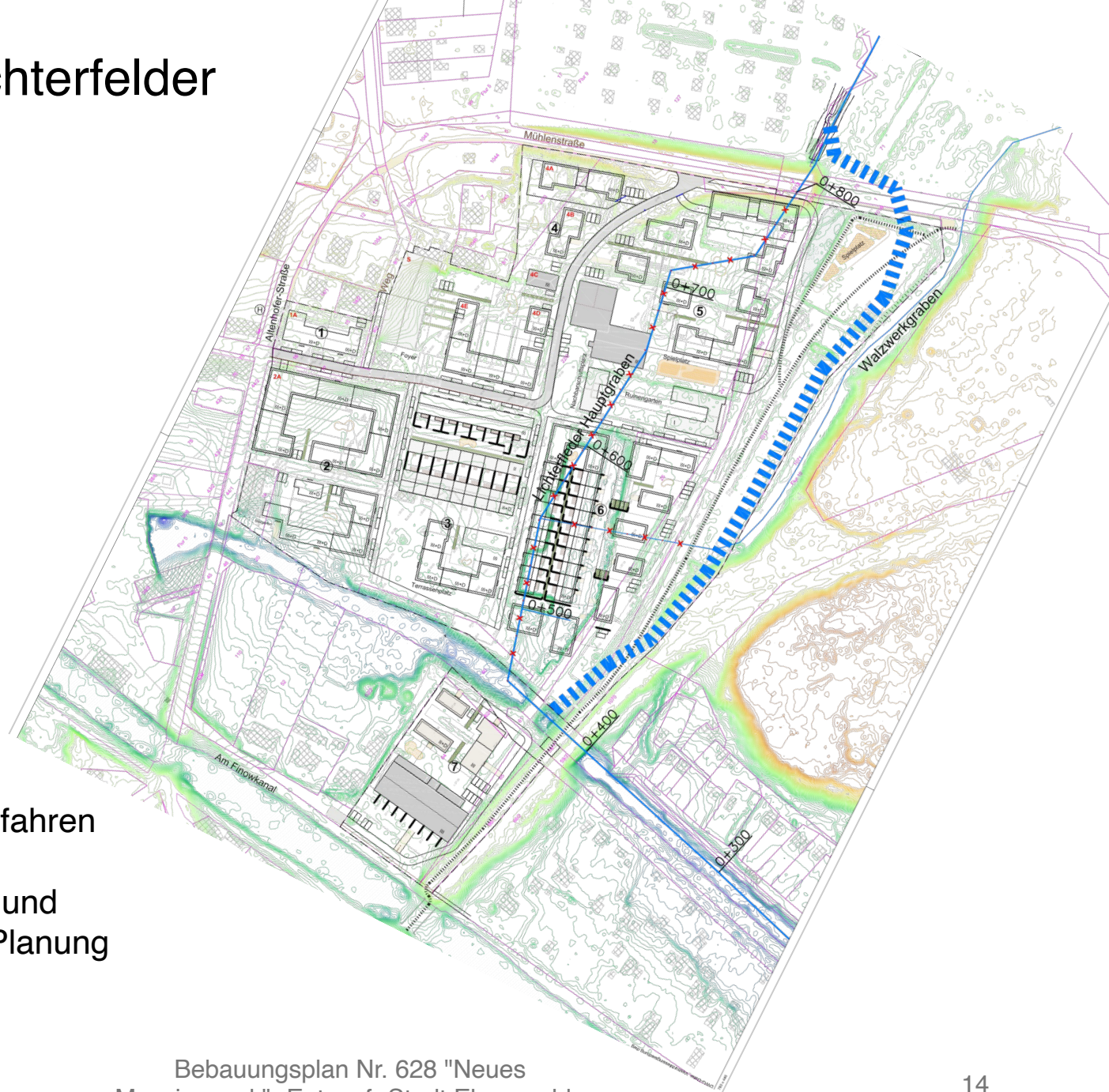
13



Öffnung des Lichterfeldes Hauptgraben

Teil eines parallel
stattfindenden
Plangenehmigungsverfahrens

Keine UVP notwendig und
keine Dritten von der Planung
betroffen



Städtebauliches Konzept



Städtebaulicher Entwurf II
Messingwerk

Legende

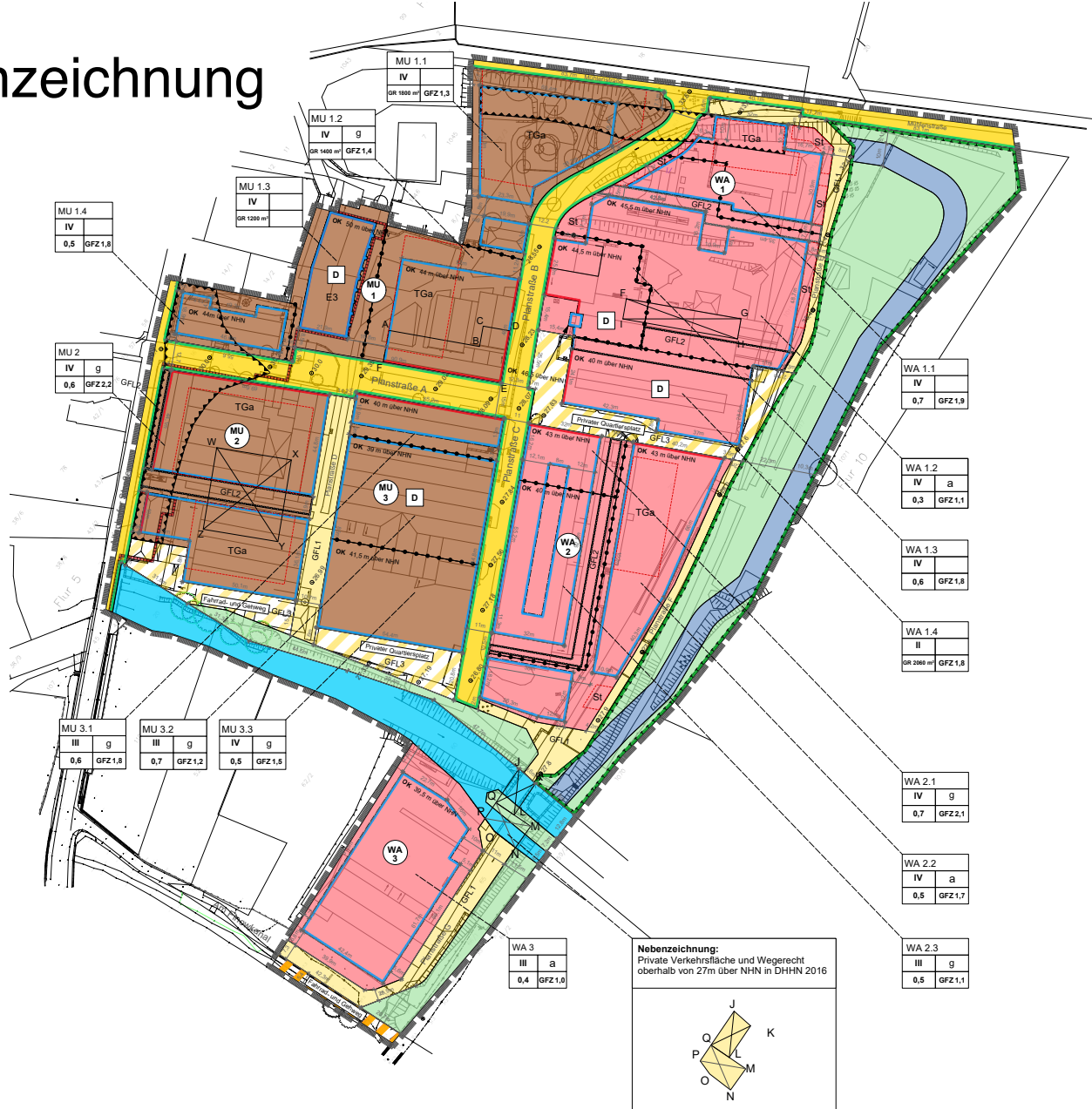
- Neubau
- Bauensemble mit Denkmalschutz
- Zu erhaltendes Gebäude
- Erschließungsfläche
- Besonderer Platz
- Gemeinschaftshof
- Spielplatz
- Grünfläche
- Gemeinschaftsgarten
- Garten
- Parkgarage
- Straße/Weg
- PKW Stellplatz
- Parzellen
- Hecke
- Leitbaum
- Baum im Platzraum
- Baum
- Straßenbaum
- Existierender Baum
- Baum am Kanal
- Lichterfelder Hauptgraben
- Fahrradweg

Rahmenplan Messingwerk
Anmer: P+D, Berlin, i.A. per development GmbH, Berlin
Bearbeitungsdatum: 30.04.2025
Maststab: 1:1250
im Original (Blauto) 341 mm x 504 mm, DIN A1

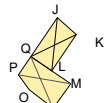
0m 10m 20m 30m 40m 50m

N

Planzeichnung



Nebenzzeichnung:
Private Verkehrsfläche und Wegerecht
oberhalb von 27m über NHN in DHHN 2016



Legende

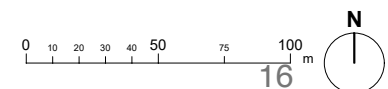
- Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GR 100 m² Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- OK 12,5 m über NHN Oberkante in m über NHN in DHHN 2016 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a Häusergruppen sowie Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- TGa Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- GFL 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFZ 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf privaten Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Nutzungsgrenzlinie (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geplante Straßenhöhen in m über NHN in DHHN 2016 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Korridor für Offenlegung des Lichterfeldes Hauptgrabens; umfasst auch einen 5 m breiten Wartungstreifen mit entsprechendem Wegerecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Denkmalensemble (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

- Korridor für Offenlegung des Lichterfeldes Hauptgrabens; umfasst auch einen 5 m breiten Wartungstreifen mit entsprechendem Wegerecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Denkmalensemble (§ 9 Abs. 6 BauGB)

23.06.2026

Bebauungsplan Nr. 628 "Neues
Messingwerk" -Entwurf- Stadt Eberswalde



Planzeichenerklärung

Legende



Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 3 BauNVO)



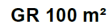
Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)



Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)



Oberkante in m über NHN im DHHN 2016
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)



Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Wasserfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und
zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

g

geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

a

Häusergruppen sowie Einzel- und Doppelhäuser
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Planzeichenerklärung

TGa

Umgrenzung von Flächen für
Tiefgaragen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen
zum Schutz gegen schädliche Umwelt-
einwirkungen im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

GFL 2

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



GFL 2

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf privaten Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)



Nutzungsartgrenze (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



Geltungsbereich Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Geplante Straßenhöhen in m über NHN in DHHN 2016
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

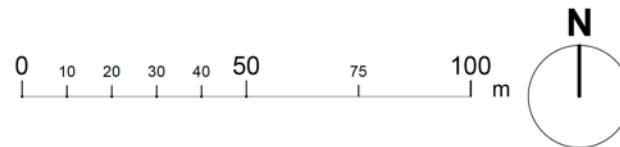
Nachrichtliche Übernahmen



Korridor für Offenlegung des Lichterfeldes Hauptgrabens;
umfasst auch einen 5 m breiten Wartungsstreifen mit
entsprechendem Wegerecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Textliche Festsetzungen

Art der Nutzung

Textliche Festsetzung 1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind neben den Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen. Dies gilt nicht für Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1-2 BauNVO)

Textliche Festsetzung 2

Nicht Bestandteil des Urbanen Gebiets sind Nutzungen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Vergnügungsstätten aller Art,

Nr. 2 Tankstellen. Dies gilt nicht für Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 3

In dem mit ABCDEFA gekennzeichneten Bereich im MU 1.2 ist im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Im MU 2 ist entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ auf einer Tiefe von 8 m eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Im MU 3.3 ist entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Privater Quartiersplatz“, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Privatstraße auf einer Tiefe von 8 m eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Im MU 1, MU 2 und MU 3.3 sind mindestens 10 % der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

(§ 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO)

In MU 1.3 ist die Wohnnutzung ausgeschlossen.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortiment ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.

Der Versorgung des Gebiets dienen Läden, deren Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche dürfen auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment angeboten werden.

Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
47.78.1	Augenoptiker
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen

Textliche Festsetzungen

Maß der Nutzung

Textliche Festsetzung 5

Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ kann im MU 1.2 und MU 2 durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von maximal 0,9 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Textliche Festsetzung 6

Im Teilbereich WA 2.1 kann die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,9 überschritten werden.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 7

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann für technische Aufbauten (wie z.B. Photovoltaikanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 BauNVO; § 18 Abs. 2 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

Textliche Festsetzung 8

Innerhalb der Teilbereiche WA 1.2, WA 2.2 und WA 3, für die abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind folgende Bauformen zulässig:

Einzelhäuser; diese dürfen eine Länge von 30 m nicht überschreiten und müssen einen Abstand zu angrenzenden Grundstücken haben.

Doppelhäuser; diese dürfen eine Länge von 45 m nicht überschreiten und müssen außer an den aneinander liegenden Seiten einen Abstand zu angrenzenden Grundstücken haben.

Hausgruppen; Hausgruppen bestehend aus mindestens drei aneinander liegenden Häusern müssen außer an den aneinander liegenden Seiten einen Abstand zu umliegenden Grundstücken haben. Hausgruppen dürfen eine Gesamtlänge von 55 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 9

Tiefgaragen können ausnahmsweise um bis zu 10 % der gesamten Grundfläche der Tiefgarage außerhalb der für Tiefgaragen festgesetzten Flächen innerhalb der Baugebiete liegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Textliche Festsetzungen

Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung 10

Innerhalb der in der Planzeichnung mit GFL 1 gekennzeichneten Privatstraßen ist durchgängig eine mindestens 4,0 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohnenden sowie für Zufußgehende und Radfahrende sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 11

Innerhalb der in der Planzeichnung mit GFL 2 gekennzeichneten Flächen ist durchgängig eine mindestens 4,0 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Anwohnenden sowie für Zufußgehende und Radfahrende sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 12

Innerhalb der in der Planzeichnung mit GFL 3 gekennzeichneten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist durchgängig eine mindestens 4,0 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Fuß- und Radverkehre sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 13

Innerhalb der in der Planzeichnung mit JKLQJ gekennzeichneten Flächen ist oberhalb von 27 m über NHN im DHHN 2016 durchgängig eine 6,0 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Fuß- und Radverkehrs zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 14

Innerhalb der im Plan mit MNOPQM gekennzeichneten Flächen ist oberhalb von 27 m über NHN durchgängig eine 18,0 m breite Fläche mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Fuß- und Radverkehrs sowie für die Ver- und Entsorgungsträger und die Anlieger des WA 3 zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 15

Die Errichtung von PKW-Stellplätzen ist zulässig:
innerhalb der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen,
innerhalb der als Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze oder Tiefgaragen gekennzeichneten Flächen,
vor Reihenhäusern,
sowie ausnahmsweise in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Privater Quartiersplatz“,
innerhalb der Baugrenzen und Baulinien, wenn die Stellplätze sich:
 zwischen oder an den Schmalseiten der Gebäude,
 zwischen den Vorderseiten und den Schmalseiten der Gebäude
befinden.

Die Errichtung von Stellplätzen ist zudem zulässig:
im WA vor und innerhalb von Reihenhäusern im Erdgeschoss,
in der im Plan mit WXYZW gekennzeichneten Fläche im Erdgeschoss der Bebauung.
Carports sind ausschließlich zwischen den Schmalseiten der Gebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 16

Bei baulichen Anlagen muss die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nachgewiesen werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen sind ≥ 3 % der Pkw-Stellplätze je Stellplatzanlage, mindestens jedoch einer je Stellplatzanlage, für Menschen mit Behinderungen vorzuhalten.

Ausnahmsweise kann die Zahl der Stellplätze erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Textliche Festsetzungen

Herstellungspflicht für Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze		
Nutzung	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohnnutzungen		
Wohnungen	1 je Wohnung > 110 m ² 0,8 je Wohnung > 55 m ² 0,5 je Wohnung < 55 m ² (jeweils m ² Wohnfläche)	3 Plätze je Wohnung > 110 m ² 2 Plätze je Wohnung > 55 m ² 1 Platz je Wohnung < 55 m ²
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
Büro- und Verwaltungs-räume allgemein	1 je 60 m ² Büronutzfläche (1), mindestens jedoch 1	1 je 100 m ² Büronutzfläche (1)
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 je 30 m ² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 3	1 je 70 m ² Nutzfläche (2)
Verkaufseinrichtungen und Dienstleistungsbetriebe		
Verkaufseinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe wie Frisöre, Reinigungen, Paketshops, u. ä.	1 je 50 m ² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 2	1 je 70 m ² Nutzfläche (2)
Backshops, Kioske	1 je 20 m ² Nutzfläche, mindestens jedoch 1	1 je 15 m ² Nutzfläche
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
Gaststätten	1 je 10 m ² Gastraum	1 je 12 m ² Gastraum
Hotels, Pensionen, und andere Beherbergungs-betriebe	1 je 6 Zimmer	1 je 10 Betten
Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
Einrichtungen für Kinder und Jugendliche		
Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 je 20 Kinder, mindestens jedoch 2	1 je 10 Kinder
Jugendfreizeitheime und dgl.	1 je 15 Besucherplätze	1 je 3 Besucherplätze
Gewerbliche Anlagen		
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 70 m ² Nutzfläche (2) oder je 3 Beschäftigte (3)	1 je 200 m ² Nutzfläche (2)
Sonstige Anlagen		
Bei Anlagen, die von den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Umständen des Einzelfalls gegebenenfalls in Anlehnung an die Richtzahl vergleichbarer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln.		

Textliche Festsetzungen

KfZ-Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

(1) Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

(2) Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.

(3) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs.4 BbgBO)

Grünflächen und Wasserflächen

Textliche Festsetzung 17

Die gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen Planstraße A, B und C erhalten nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaften einer öffentlichen Straße und werden in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft, die dem Anliegerverkehr vorbehalten sind. Sie werden der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 18

In der privaten Grünfläche ist eine Fläche von mind. 500 m² als Kinderspielplatz einzurichten. Auf der Fläche des Kinderspielplatzes sind mind. 10 Fahrradstellplätze zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Pflanzbindungen

Textliche Festsetzung 19

Im Plangebiet sind 136 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, 3-fach verschult, mit Ballen zu pflanzen und zu erhalten. Es müssen mittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. und 3. Ordnung) ohne ausgesprochenes Pfahlwurzelsystem und / oder tiefgehende Senkerwurzeln verwendet werden. Es sind standortgerechte und gebietsheimische Baumarten aus der Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuwählen. Die gepflanzten Bäume sind bei Abgang nachzupflanzen.

Textliche Festsetzungen

Pflanzliste standortsgerechter Baumarten:

Artnamen (wiss.)	Artnamen (deutsch)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche
Malus sylvestris agg.*	Wild-Apfel*
Pyrus pyraeaster agg.*	Wild-Birne*
Salix alba*	Silber-Weide*
Salix caprea*	Sal-Weide*
Sorbus aucuparia	Vogelb., Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

(§ 1a Abs. 3 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; §§ 14 und 15 BNatSchG, BarBaumSchV)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 20

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mindestens 1.600 Sträucher entsprechend der Pflanzliste standortgerechter Straucharten zu pflanzen und zu erhalten. Mindestens 800 der 1.600 Sträucher sind innerhalb der privaten Grünflächen anzupflanzen. Die Heckengehölze müssen mehrreihig oder als Gehölzgruppen aus mindestens 3 bis 5 Pflanzen gepflanzt werden. Für Einfriedungen können die Sträucher als einreihige Hecken gepflanzt werden.

Die Qualität der Sträucher muss pro Strauch aus mindestens vier Trieben bestehen und eine Höhe von 70 - 100 Zentimeter betragen. Es muss gebietseigenes Pflanzgut verwendet werden. Die gepflanzten Sträucher sind bei Abgang nachzupflanzen.

Textliche Festsetzungen

Pflanzliste standortgerechter Straucharten (* nicht in UNB LK BAR 2024b enthalten):

Artname (wiss.)	Artname (deutsch)
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa*	Schlehe*
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Ribes uva-crispa*	Stachelbeere*
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose 205
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(§ 1a Abs. 3 BauGB; §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; §§ 14 und 15 BNatSchG, BarBaumSchV)

Textliche Festsetzungen

Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Textliche Festsetzung 21

Innerhalb der mit FGHIF bezeichneten Fläche ist der vorhandene Keller der Werkhalle 20 zu erhalten und als Winterquartier für Fledermäuse zu ertüchtigen. Die Ein- und Ausgänge zu dem Keller müssen den nachgewiesenen Fledermausarten im „Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk““ der UWEG vom 9.Dezember 2024 entsprechend artgerecht gestaltet und gesichert werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Textliche Festsetzung 22

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des Plangebiets ist ein Reptilien-Ausweichhabitat mit einer Flächengröße von mindestens 605 m² anzulegen. Innerhalb des Ausweichhabitats sind an besonnener, trockener Stelle zwei Haufwerke aus für Reptilien geeigneten Materialien zu errichten gemäß beschriebener vorgezogenen Ersatzmaßnahme CEF 4, Umweltbericht zum B-Plan Nr. 628 Neues Messingwerk Eberswalde.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 23

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss im MU 1.4 und im MU 2 entlang der Altenhofer Straße (auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sowie im MU 1.1 und im WA 1.1 entlang der Mühlenstraße (auf der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der Altenhofer Straße bzw. der Mühlenstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Ausnahmen können in begründeten Fällen (z. B. Eckwohnungen) zugelassen werden. Bei Wohnungen in den vorgenannten Bereichen sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln ≥ 50 dB(A) eingehalten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 100 Grad beträgt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 24

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung zu ermitteln ist:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung „Stadt Eberswalde Bebauungsplan Nr. 628 ‚Neues Messingwerk‘ Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm“ vom 19.02.2025 abzuleiten. Von diesen Werten kann in begründeten Fällen abgewichen werden, z. B. wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Gestaltungsregelungen

Textliche Festsetzung 25

Für Einfriedigungen zur Abgrenzung der Wohngebietsflächen zu Verkehrsflächen und privaten Grünflächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste standortgerechter Straucharten (s. TF 20), in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Diese Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Sonstige Einfriedigungen innerhalb der Baugrundstücke sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste standortgerechter Straucharten zulässig, in die Drahtzäune integriert sein können. Diese Einfriedigungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

Die integrierten Zäune dürfen die Hecken nicht überragen.

Im Bereich ebenerdiger Terrassen, die nicht unmittelbar an Verkehrsflächen und Grünflächen angrenzen, sind zwischen den Nutzungseinheiten blickdichte Einfriedigungen von maximal 2,0 m Höhe und bis zu einem Abstand von 5,0 m von der Außenwand zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 BbgBO)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 26

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Rankgerüste für Fassadenbegrünung ist auf eigenem Grundstück bis zu 0,5 Meter zulässig, sofern diese Überschreitung für eine funktionierende Fassadenbegrünung erforderlich ist und in der Summe nicht mehr als ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge ausmacht. Eine Unterschreitung der festgesetzten Baulinien ist bis zu einer Tiefe von 0,5 Meter zulässig, sofern diese Unterschreitung für eine funktionierende Fassadenbegrünung mit Rankgerüsten erforderlich ist und in der Summe nicht mehr als ein Drittel der dazugehörigen Fassadenlänge ausmacht.

(§ 87 Abs. 1 und Abs. 9 BbgBO)

Textliche Festsetzung 27

Aus gestalterischen Gründen sind Gebäude oder Gebäudeteile auf Grundstücken, die an eine Verkehrsfläche grenzen, so auszugestalten, dass die Fassade in Richtung der Verkehrsfläche mind. 25 % Fensterfläche der Fassadenfläche aufweist. Fensterrahmen werden als Bestandteil der Fenster gerechnet.

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 28

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Urbanen Gebiet sind Dächer auf mindestens 50 % der gesamten überbauten Grundfläche in einem Teilgebiet als extensives Gründach zu gestalten. Dabei ist eine Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht von 10 cm herzustellen. Für die Installation von nicht aufgeständerten Photovoltaikanlagen, die Belichtung unterliegender Räume, verglaste Flächen und für erforderliche technische Aufbauten kann ausnahmsweise eine Unterschreitung des Flächenanteils zugelassen werden. Ausgenommen von einer vorgeschriebenen Dachbegrünung sind denkmalgeschützte Gebäude sowie Bestandsgebäude.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzung 29

In den Teilgebieten MU 1 und MU 2 und in den Teilbereichen MU 3.3, WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3, WA 2.1, WA 2.2 dürfen über dem dritten Vollgeschoss sowie in dem Teilgebiet WA 3 und den Teilbereichen MU 3.2 und WA 2.3 über dem zweiten Vollgeschoss die höchstgelegenen Geschosse ab einer lichten Höhe von 2,00 m höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen.

(§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 30

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 1.600 bis 2.400, maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtgehäuse zulässig (Schutzklasse IP 65). Die Beleuchtung darf nur nach unten strahlen (nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen 0 % Upward Light Ratio) und kein Licht nach oben emittieren.

Im Bereich der Ein- und Ausgänge zum Fledermauswinterquartier sind Beleuchtungen jeglicher Art unzulässige.

Auch ist das Umfeld aller anderen Fledermausquartiere so zu gestalten, dass eine Beleuchtung der Ein- und Ausflugsöffnung vermieden wird.

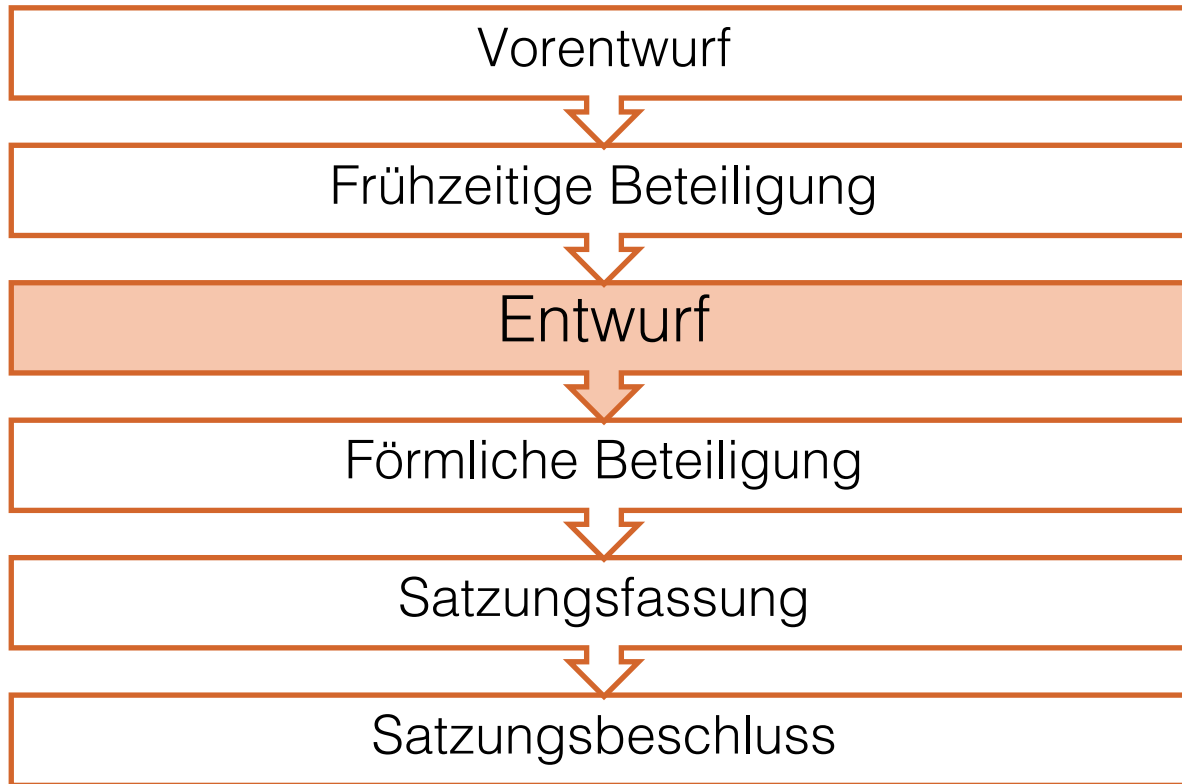
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Städtebaulicher Vertrag

Regelungsinhalte des zum Bebauungsplan zugehörigen städtebaulichen Vertrages sind insbesondere:

- die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes
- die Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages mit dem ZWA zur Sicherung der medienseitigen Erschließung
- die Verpflichtung zur Waldumwandlung
- die Verpflichtung zum Bau, Finanzierung und Übertragung der öffentlichen Verkehrsanlagen im Vertragsgebiet
- die Verpflichtung zur Verlegung und Öffnung des Lichterfelder Hauptgrabens nach Maßgabe des Plangenehmigungsbeschlusses der OWB
- die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen zur Löschwassersicherung, Altlastensanierung, Versickerung
- die Verpflichtung zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten

Weiteres Planungsverfahren



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Straßenplanung

Straßenentwurfs-
planung
für die öffentlich zu
widmenden Straßen
liegt vor.

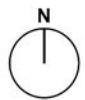
Entwurf B-Plan Nr. 628 "Neues Messingwerk" Höhen der Straßenplanung

Legende

-  Straßenraum
-  Geltungsbereich
-  28.00 Höhenpunkte Bestand m NHN
-  28.00 Höhenpunkte Aufschüttung 0,2 - 0,6 m
-  28.00 Höhenpunkte Aufschüttung > 0,6 m
-  Höhenlinie 1m Abstand

0 25 50 75 100

insar  Originalmaßstab 841 x 594 mm
Stand 07.06.2026



1:1.000

Straßenplanung

Geplante Gelände-
modellierung ist die
Grundlage der
Höhenfestsetzungen

Entwurf B-Plan Nr. 628 "Neues Messingwerk" Gefälle des geplanten Geländeprofiles

Legende

0,0% Gefälle Bestand in Prozent und Richtung

0,0% Gefälle Geplant in Prozent und Richtung

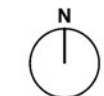
Geltungsbereich

Straßenraum

Höhenlinie 1m Abstand

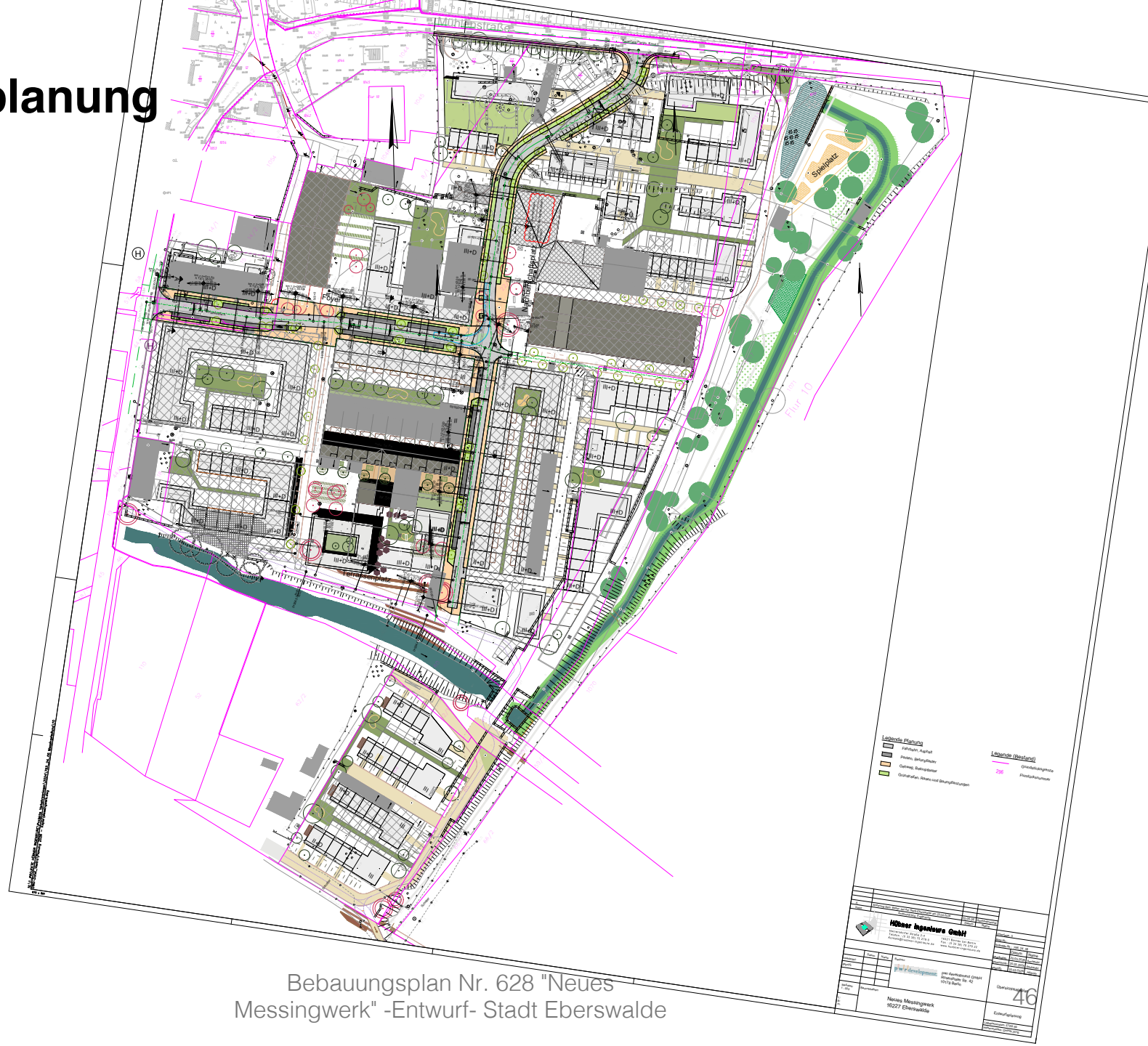
0 25 50 75 100

insar Originalmaßstab 841 x 594 mm
Stand 07.05.2026



1:1.000

Straßenplanung



23.06.2026

Bebauungsplan Nr. 628 "Neues
Messingwerk" -Entwurf- Stadt Eberswalde

Erschließung



Entwurf B-Plan Nr. 628

"Neues Messingwerk"

Kurven für die Feuerwehr



Feuerwehrkurven

insar

Originalmaßstab 420 x 297 mm

Stand 19.05.2026

1:2.000

23.06.2026

Bebauungsplan Nr. 628 "Neues
Messingwerk" -Entwurf- Stadt Eberswalde

47

Stellplatzkonzept

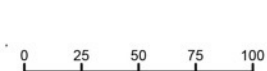
Quartiersgarage:	124
Tiefgarage:	302
Stellplätze straßenbegleitend:	38
Stellplätze im öffentlichen Raum:	60
Stellplätze in den Baufeldern:	97
Gesamt:	621



Entwurf B-Plan Nr. 628 "Neues Messingwerk" -Verteilung der Stellplätze

Legende

-  Erschließungsfläche
-  Quartiersgarage
124 Stellplätze
-  Tiefgarage
302 Stellplätze
-  Stellplätze
straßenbegleitend
38 Stellplätze
-  Stellplätze im
öffentlichen Raum
60 Stellplätze
-  Stellplätze innerhalb der Baufelder
97 Stellplätze
-  Geltungsbereich



Originalmaßstab 420 x 297 mm

Stand 02.06.2026

1:2.000

insar

Maßnahmen aus dem Umweltbericht

Nr.	Maßnahmenbeschreibung	Absicherung
Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffsfolgen (V)	V 1 Erneuerbare Energien	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
	V 2 Flächenkonversion	gegeben
	V 3 Kontaminationsschutz Unterboden/Vorflut	Sicherungskonzept Altlasten
	V 4 Aufbau Rekultivierungsschicht	Sicherungskonzept Altlasten und Geländemodellierung
	V 5 DIN 19731, DIN 19639, DIN 18915, Schutz vor Verdichtung	Städtebaulicher Vertrag
	V 6 Vermeidung Kontamination Oberboden/Vorflut	Städtebaulicher Vertrag
	V 7 Besatzkontrolle vor Baumfällung / Rückbau	Städtebaulicher Vertrag
	V 8 Bauzeitenregelung Jahreszeit (Baumfällung, Gebäuderückbau)	Städtebaulicher Vertrag
	V 9 Bauzeitenregelung Tageszeit	Städtebaulicher Vertrag
	V 10 Erhaltung eines bestehenden Winterquartiers	Festsetzung im B-Plan
	V 11 Absammeln / Evakuieren von Individuen	Städtebaulicher Vertrag
	V 12 Sicherung von Kleintierfallen und Baugruben	Städtebaulicher Vertrag
	V 13 Erhaltung von Baudenkmalen	gegeben
	V 14 Sicherung bzw. Bergung von Artefakten	Nachrichtliche Übernahme: Verweis auf Umgang bei Fund von Bodendenkmälern

Maßnahmen aus dem Umweltbericht

Maßnahmen zur Minderung von Eingriffsfolgen (M)	M 1 Festsetzung Grün- und SPE-Flächen	Festsetzung im B-Plan
	M 2 Eingriffe in Boden begrenzen, Abfallvermeidung	Sicherungskonzept Altlasten
	M 3 Minimierung der Lichtimmission	Städtebaulicher Vertrag
	M 4 Blütenreiche Begrünung	Städtebaulicher Vertrag
	M 5 Festsetzung von Baukubaturen, Baulinien, angepasste Fassadengestaltung	gegeben
	M 6 Begrenzung Baulärm, Bauzeitenregelung	Städtebaulicher Vertrag

Maßnahmen aus dem Umweltbericht

Maßnahmen zum Ersatz von Eingriffsfolgen ohne Artenschutz (E)	E 1 Ersatzpflanzung Bäume min. 136	Festsetzung im B-Plan
	E 2 Strauchpflanzung (1.600 Sträucher)	Festsetzung im B-Plan
	E 3 Gründächer und Fassadengrün	Festsetzung im B-Plan
	E 4 Ersatzaufforstung von 0,44 ha, Laubmischwald mit integriertem Waldmantel	Städtebaulicher Vertrag und ggf. Auflagen in der Baugenehmigung
Vorgezogene Ersatzmaßnahmen Artenschutz (CEF)	CEF1 Optimierung eines bestehenden Winterquartiers	Festsetzung im B-Plan und Städtebaulicher Vertrag
	CEF2 Kunstquartiere an Gebäuden und im Waldbestand	Städtebaulicher Vertrag
	CEF3 Nisthilfen an Gebäuden und im Waldbestand	Städtebaulicher Vertrag
	CEF4 Bau eines Reptilien-Ausweichhabitats	Festsetzung im B-Plan
	CEF5 Rettungsumsiedlung Waldameisen	Städtebaulicher Vertrag