

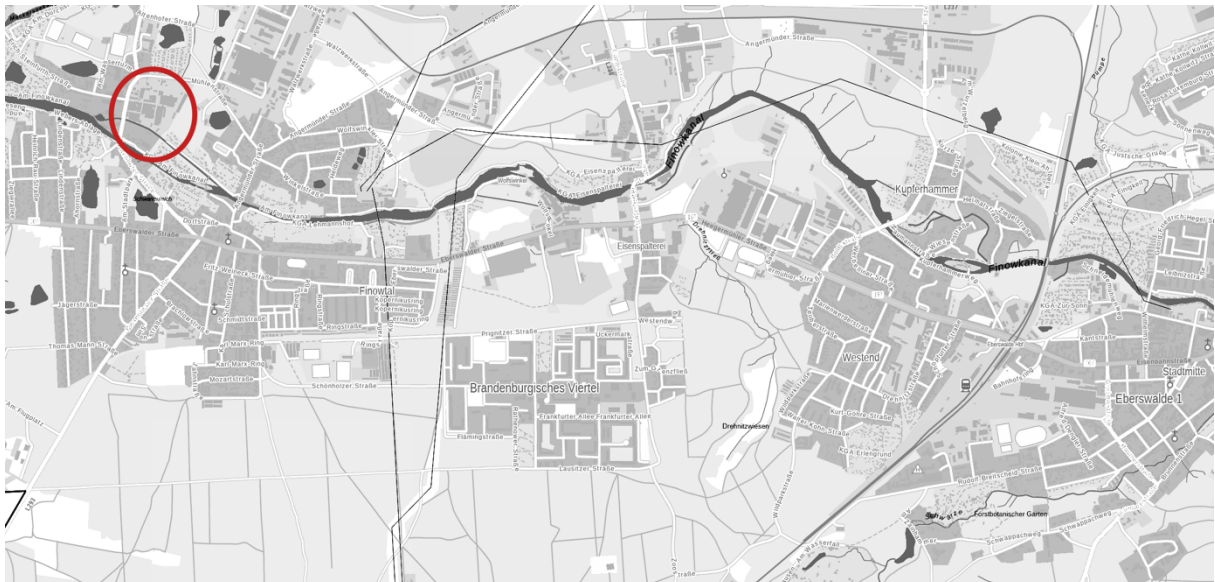
Stadt Eberswalde

Bebauungsplan Nr. 628

„NEUES MESSINGWERK“

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf



Stand: 03.06.2026

Stadt Eberswalde
Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde

Auftraggeber:

Am Messingwerk Eberswalde Entwicklungsgesellschaft mbH
Am Borsigturm 53
13507 Berlin

Auftragnehmer:

insar PartG
Gesellschaft für Stadtplanung, Architektur und Regionalberatung
Jablonskistraße 12
10405 Berlin

Inhalt

1	Einführung	6
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.2	Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	9
1.3	Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung.....	10
2	Ausgangssituation	12
2.1	Regional- und naturräumliche Einordnung	12
2.2	Realnutzung und Bebauung	12
2.3	Erschließung	20
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	20
2.5	Ver- und Entsorgung	22
2.6	Natur, Landschaft und Umwelt, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern....	23
2.7	Eigentumsverhältnisse	24
3	Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation.....	26
3.1	Gegenwärtiges Planungsrecht	26
3.2	Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	28
3.3	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.....	29
3.4	Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung	30
3.5	Gewässerschutz.....	33
3.6	Städtebauliche Planungen der Stadt Eberswalde	35
3.6.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eberswalde (INSEK).....	35
3.6.2	Stadtteilentwicklungskonzept Finow STEK Finow (2011).....	36
3.6.3	Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen	36
3.6.4	Soziale Infrastruktur	37
3.6.5	Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (2013)	38
3.6.6	Stadtklimaanalyse (2022).....	39
3.6.7	Klimaanpassungskonzept	40
3.6.8	Städtebauliche Klimaschutzrichtlinien.....	41
3.6.9	Kommunale Wärmeplanung.....	42
3.6.10	Grün- und Freiflächenkonzept (2021).....	42
3.6.11	„Mobil in Eberswalde“ - Mobilitätsplan 2030+, Verkehrsentwicklungsplan.	42
4	Planungskonzept.....	44
4.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	44
4.2	Entwicklungskonzept für das Plangebiet.....	45

4.3	Erschließung	50
4.4	Altlastensanierung und Altlastensicherung	52
4.5	Geländemodellierung und Höhenprofil der zukünftigen Erschließung	54
4.6	Gewässer	57
4.7	Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung	61
5	Planinhalt (Abwägung und Begründung der Festsetzungen)	65
5.1	Nutzung des Baugrundstückes	68
5.1.1	Art der Nutzung	68
5.2	Maß der baulichen Nutzung	73
5.2.1	Bauweise und überbaubare Grundstückfläche	78
5.3	Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte	81
5.4	Grünflächen und Wasserflächen	88
5.5	Pflanzbindungen	89
5.6	Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	92
5.7	Gestaltungsregelungen	95
5.8	Nachrichtliche Übernahmen	98
5.9	Vertraglich Regelungen	99
5.9.1	Städtebaulicher Vertrag	99
5.9.2	Waldausgleich	99
5.9.3	Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	101
6	Umweltbericht	103
7	Auswirkungen durch den Bebauungsplan	104
7.1	Beauftragte Gutachten	104
7.1.1	Umweltbericht	104
7.1.2	Artenschutzfachbeitrag	105
7.1.3	Regenwasserbewirtschaftung	105
7.1.4	Öffnung der Verrohrung des Lichterfelder Hauptgrabens Konzeptplanung ..	106
7.1.5	Verkehrstechnische Untersuchung	106
7.1.6	Geotechnischer Untersuchungsbericht	107
7.1.7	Orientierende Altlastenerkundung	108
7.1.8	Eckpunktepapier Rückbau und Sanierung	108
7.1.9	Messingwerk Eberswalde Sicherungskonzept Altlast	108
7.1.10	Fachgutachterliche Hinweise zu Gerüchen und Luftschadstoffen	109
7.1.11	Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm,	109
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	110

7.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung	110
7.4	Auswirkungen auf die Wirtschaft	111
7.5	Auswirkungen auf den Verkehr	111
7.6	Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen.....	112
7.7	Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung.....	113
7.8	Auswirkungen auf die Umwelt	113
7.8.1	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung.....	114
8	Verfahren.....	116
9	Rechtsgrundlagen	117
Anlagen		118

- 1) Umweltbericht, UWEG Ingenieure & Analytik GmbH, 2026
- 2) Städtebaulicher Entwurf II, Messingwerk, Maßstab 1 : 1.000
- 3) Geländeschnitte Neues Messingwerk im Maßstab 1 : 500

1 Einführung

Das Messingwerk am Standort Finow steht in der Industriegeschichte von Eberswalde für einen hohen Qualitätsanspruch, Innovationen und internationale Verflechtung. Für die Entwicklung des Standortes wird die industrielle Geschichte als thematischer Anker aufgenommen und in eine beispielhafte Wohnquartiersentwicklung mit historischem Charme und durchdachtem Neubau überführt.

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Gelände des Altwerks des ehemaligen Messingwerks liegt im Norden des Finowkanals, westlich des alten Ortszentrum Finow in Eberswalde. Es ist Teil des ehemaligen Messingwerks Finow, zu dem auch das nordöstliche gelegene Neuwerk gehörte, dessen Gelände heute als Gewerbehof genutzt wird.

Der Eberswalder Hauptbahnhof ist innerhalb von 20 Minuten mit dem Fahrrad, innerhalb von 20 - 30 Minuten mit dem Bus und innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto erreichbar. Ebenfalls ist innerhalb von 10 Minuten mit dem Auto die Bundesautobahn 11 nach Berlin oder Richtung Stettin erreichbar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plangebiet) liegt in der Gemarkung Finow und umfasst die Flurstücke: Flur 10, Flurstücke 1 teilweise (tw.), 3 tw., 4, 9/1 tw., 9/2, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22/2, 22/3, 24, 25, 59/1, 60 tw., 61, 62/1, 64, 65, 66/1, 68 tw., 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1043 tw., Flur 5, Flurstücke 12 tw, 44/1, 44/2, 45 tw.

Das Plangebiet umfasst ca. 84.000 Quadratmeter.

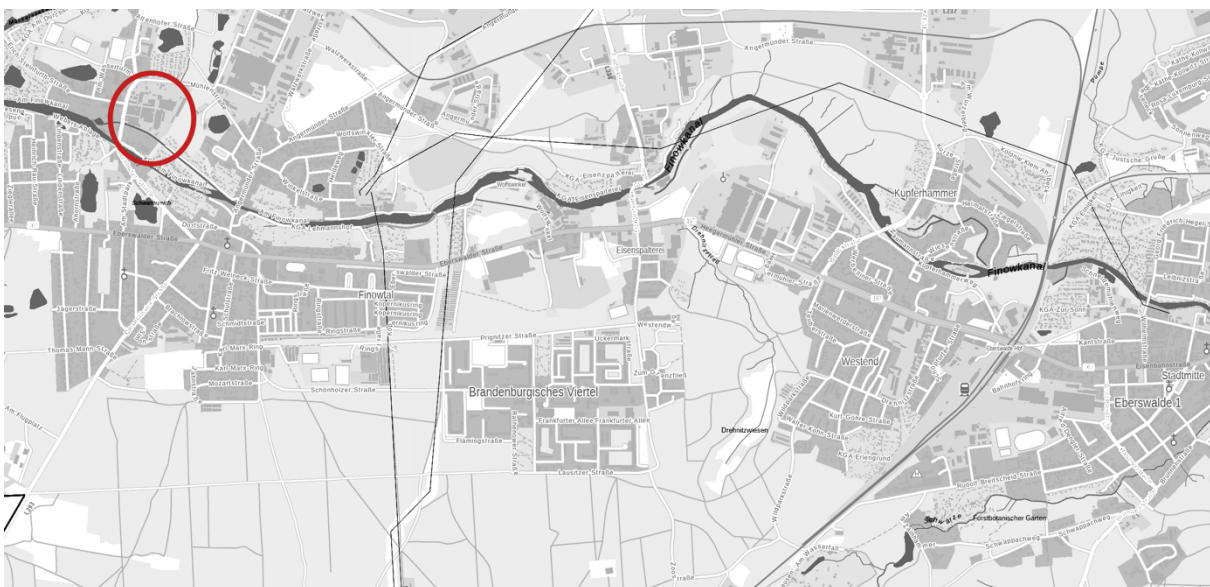


Abb. 1: Lage Messingwerk

Im Norden umfasst das Plangebiet die Mühlenstraße bis zur Fahrbahnmitte (Flurstücke 1043, 3 und 1 teilweise). Im Norden grenzen die Flurstücke 5, 2 und anteilig 3 an das Plangebiet an.

Im Osten grenzen die Flurstücke 1018, 1071, 1070 59/2, 66/2 an. Das Plangebiet umfasst teilweise das Flurstück 60 des Mühlengrabens.

Im Süden wird das Plangebiet vom Mühlengraben begrenzt und zieht sich dann über den Mühlengraben, der von einer Brücke überbrückt wird, hinunter bis zum Treidelweg an das Ufer des Finowkanals. Südlich des Mühlengrabens wird das Plangebiet auf der Westseite von den Flurstücken 1077 und 1078 sowie auf der Ostseite vom Flurstück 66/2 begrenzt.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den Finowkanal und umfasst teilweise das Flurstück 68, das Teil des Treidelwegs ist. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Nachbarflurstücke 1078, 52, 110 und 46 begrenzt.

Im Westen wird das Plangebiet anteilig durch das Flurstück 45 und anteilig durch das Flurstück 12 (Flur 005) der Altenhofer Straße begrenzt. Im Nordwesten wird er von den Nachbarflurstücken 14/1, 14/2, anteilig 9/1 und 1054 begrenzt. Nördlich der Knüppelgießhalle wird das Plangebiet von dem Flurstück 1043, westlich der Schaltzentrale von den Flurstücken 8/1, 1046, 1045 und 1044 begrenzt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung eindeutig dargestellt. Die Planzeichnung ist maßgeblich.

Plangrundlage bildet ein aktuell erstellter Vermesserplan.



Abb. 2: Luftbild Messingwerk 2022-2024 ohne Maßstab

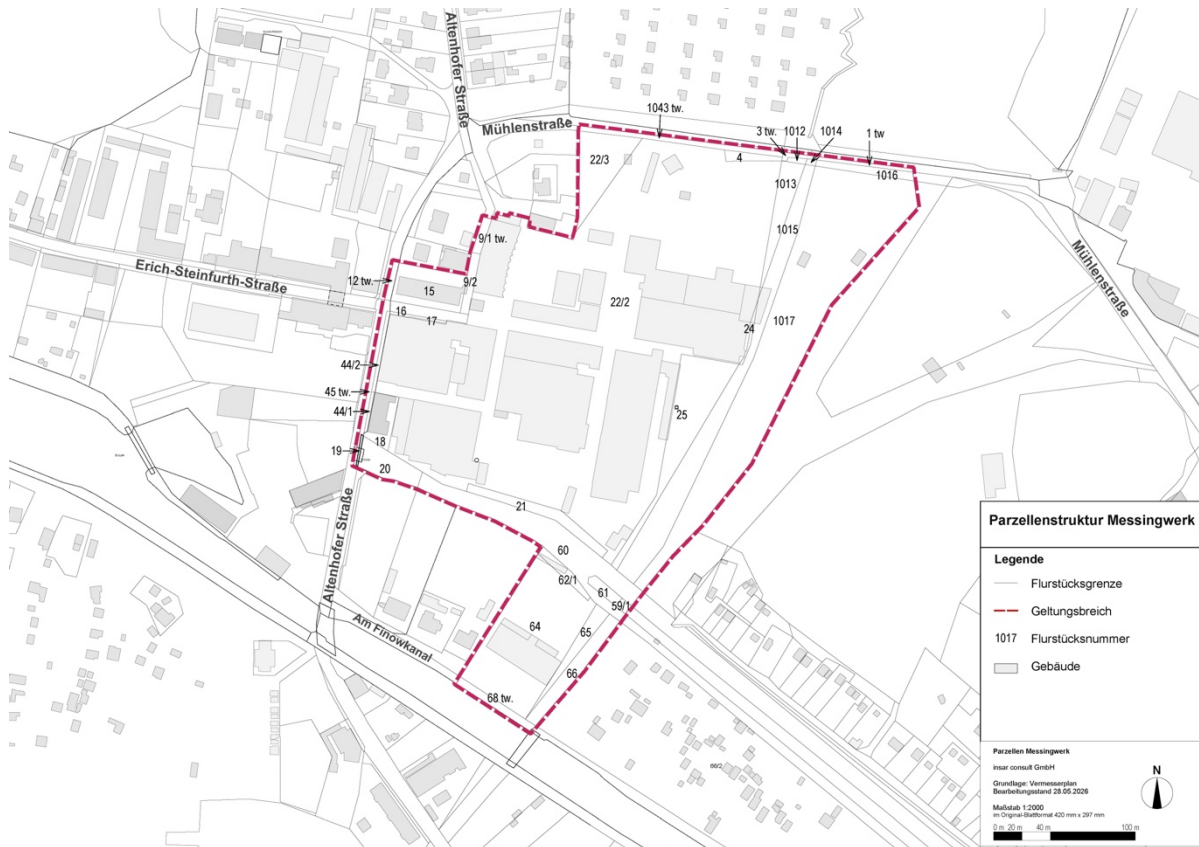
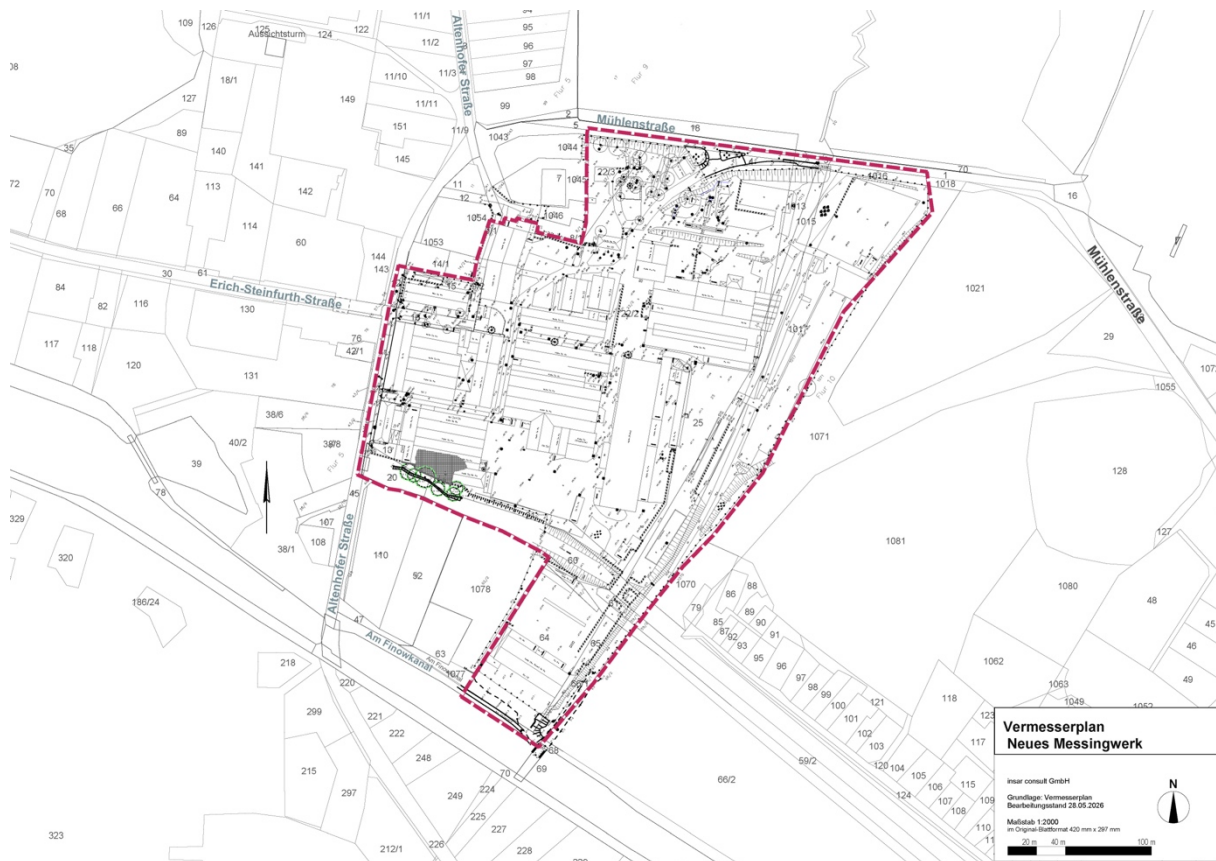


Abb. 3: Parzellenstruktur



1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die brachliegende und ehemals industriell genutzte Fläche des Messingwerks einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner Größe, seiner Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs sowie seiner historischen und städtebaulichen Prägung ein wesentliches innerstädtisches Entwicklungspotenzial für den Ortsteil Finow dar.

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, das bislang mindergenutzte Industrie- und Konversionsareal schrittweise zu reaktivieren und einer langfristigen Nachnutzung zuzuführen. Die Entwicklung orientiert sich dabei an den gesamtstädtischen Zielstellungen des INSEK, der Wohnbauflächenentwicklungsstrategie sowie an vorliegenden Erkenntnissen zur demografischen Entwicklung und zum Wohnraumbedarf.

Die Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen benennt für den Bereich Messingwerk-Ost Wohnbaupotenziale bis zum Zeithorizont 2035. Die dort dargestellten Größenordnungen dienen der strategischen Einordnung des Standorts innerhalb der gesamtstädtischen Wohnbauentwicklung und stellen keine abschließende Festlegung der langfristigen Gebietsentwicklung dar.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers mit unterschiedlichen Wohn- und Nutzungsformen sowie ergänzenden gewerblichen, freiraumbezogenen und quartiersbezogenen Funktionen. Die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Entwicklungsabschnitte erfolgt unter Berücksichtigung der jeweiligen wirtschaftlichen, technischen, infrastrukturellen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

Gleichzeitig dient die Planung der Sicherung und Entwicklung prägender Bestandsstrukturen sowie der Neuordnung eines erheblich anthropogen überprägten Standorts. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen der Altlastensicherung, der wasserwirtschaftlichen Neuordnung, der Erschließung sowie der Umgang mit denkmalgeschützten und städtebaulich prägenden Gebäuden.

Vor dem Hintergrund der erheblichen Anfangsinvestitionen in Altlastensicherung, Erschließung, Gewässerentwicklung und Bestandsmaßnahmen ist eine hinreichend tragfähige städtebauliche Entwicklung erforderlich, um die langfristige Revitalisierung des Standorts wirtschaftlich und funktional umsetzen zu können. Eine deutlich geringere bauliche Entwicklung würde die angestrebte Transformation des Gebiets sowie die Sicherung wesentlicher Bestands- und Infrastrukturmaßnahmen erheblich erschweren.

Mit der Ausweisung von Urbanen Gebieten und Allgemeinen Wohngebieten werden im Bebauungsplan die spezifischen Anforderungen an ein lebendiges Quartier berücksichtigt, das neben der primären Wohnnutzung auch Gewerbenutzungen und dem Freizeittourismus zugängliche Erholungs- und Gastronomienutzungen ermöglicht. Die denkmalgeschützten Gebäude werden soweit möglich erhalten und neu genutzt.

Im Einzelnen werden mit der Planung die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

Versorgung mit attraktivem Wohnraum und Gewerbe im Sinne der Innenentwicklung

Im Sinne des Leitbildes der doppelten Innenentwicklung werden verdichtete Bauformen gewählt, die sich in attraktive Frei- und Grünräume einbetten. Durch eine effiziente Flächennutzung und die Kombination von Wohn- und Gewerbeflächen wie zum Beispiel die Integration von Co-Working Angeboten und einem Nahversorger, soll arbeitsnahe Wohnen mit einer hohen Lebensqualität gewährleistet werden.

Umweltgerechte Aufwertung der Brachfläche

Durch großflächige Entsiegelungsmaßnahmen in Verbindung mit neuen Baumpflanzungen wird das örtliche Klima verbessert. Die Regenwasserabflussmenge und –geschwindigkeit wird durch Dachbegrünungen, Grünstreifen in den Straßenräumen und gärtnerische Anlage der Freiflächen reduziert. Mit der Offenlegung des Lichterfelder Hauptgrabens wird der natürliche Wasserkreislauf gefördert und eine attraktive wohnortnahe Grünfläche geschaffen. Zugleich fördert die Offenlegung des Lichterfelder Hauptgrabens die Möglichkeiten zur Innenentwicklung, schafft eine bessere Durchgängigkeit des Gewässers für Tiere und beugt Hitzeinseleffekten vor.

Attraktiver Freizeit- und Erholungsraum

Die Lage am Finowkanal bietet auch attraktive Standorte für kleinteilige Freizeitangebote und ist wichtiger Teil des insgesamt attraktiven Wohnumfeldes. Hierzu gehört auch die Einbindung des Treidelweges als besondere Rad- und Fußwegeverbindung. Die Festsetzung von Grünflächen im Osten des Gebietes trägt zur Qualität des Quartieres bei.

1.3 Planungsalternativen und Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der Planung wurden unterschiedliche Entwicklungsansätze für das ehemalige Messingwerksgelände betrachtet. Hierzu zählen insbesondere Varianten mit geringerer baulicher Dichte, einer weitgehenden Freihaltung einzelner Teilbereiche sowie eine auf Teilflächen beschränkte Entwicklung.

Angesichts der besonderen Herausforderungen durch die starke Bodenbelastung und die denkmalgeschützten Bestandsgebäude ist eine integrierte Entwicklung unter dem Gesichtspunkt der Finanzierbarkeit von Altlastensanierung und -sicherung sowie denkmalgerechter Instandsetzung Voraussetzung für die Realisierung dieser Planung.

Nullvariante: Eine Nichtbebauung würde zur Folge haben, dass bestehende denkmalgeschützte Gebäude weiter verfallen und das Gelände durch die industriell geprägten Bodenbelastungen weitestgehend für Neunutzungen unbrauchbar bliebe. Dadurch würde sich das Orts- und Landschaftsbild weiter verschlechtern, sowie die Identität des historischen Messingwerks als einer der ältesten europäischen Industriestandorte der Metallverarbeitung verloren gehen. Darüber hinaus würden die bestehenden Altlasten-, Erschließungs- und Unterhaltungsprobleme langfristig fortbestehen.

Minimalvariante: Varianten mit deutlich reduzierter baulicher Entwicklung wurden ebenfalls untersucht. Dabei zeigte sich, dass die erforderlichen Aufwendungen für Altlastensicherung, Erschließung, wasserwirtschaftliche Maßnahmen, Freiraumentwicklung sowie den Umgang mit Bestandsgebäuden unabhängig von einzelnen Bauabschnitten in erheblichem Umfang anfallen. Eine zu geringe bauliche Ausnutzung würde daher die langfristige Umsetzbarkeit der Gesamtentwicklung erschweren und die Sicherung wesentlicher Maßnahmen der städtebaulichen Planung gefährden.

Das vorgeschlagene Maß der baulichen Nutzung steht im Verhältnis zu der Industriegeschichte des Standortes und seines städtebaulichen Umfeldes sowie der Ziele zur Deckung des Wohnungsbedarfes und einer ressourcenschonenden, nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Die Planung verfolgt deshalb eine schrittweise Entwicklung des Gebiets, die eine angemessene bauliche Nutzung mit der Berücksichtigung der vorhandenen Restriktionen und Standortqualitäten verbindet. Hierzu zählen insbesondere:

- die Einbindung bestehender Gebäude- und Freiraumstrukturen,
- die Neuordnung der Erschließung,
- die Integration wasserbezogener Freiräume,
- die Berücksichtigung und Bewahrung denkmalpflegerischer Belange sowie
- die langfristige Entwicklung innerstädtischer Flächenpotenziale.

Gleichzeitig bleibt die konkrete Ausgestaltung der einzelnen Entwicklungsabschnitte im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess anpassungsfähig, um auf zukünftige technische, wirtschaftliche und städtebauliche Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Bei **Nichtdurchführung** der Planung würden die oben unter „Nullvariante“ beschriebenen negativen Folgen eintreten. Die bestehenden erheblichen anthropogenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter blieben bestehen. Allein die Pflanzen und Tiere würden im Laufe der Jahre Teilbereiche wiederbesiedeln. Die ungesicherten Altlasten würden auf dem Gelände verbleiben und ein weiteres unbehandeltes Risiko darstellen.

Bei **Durchführung** der Planung könnten durch die Altlastensanierung und -sicherung die Bodenfunktionen gestärkt werden, was gleichzeitig zu einer Verbesserung des Wasserhaushaltes führen würde. Eine Öffnung und Renaturierung der verrohrten Fließgewässerabschnitte würde die Durchgängigkeit der Fließgewässer herstellen, womit wertvolle Lebensräume für Arten der Feuchtgebiete und Gewässer zurückgewonnen und die Biotopverbundfunktion verbessert wäre. Gleichzeitig könnte mit dieser Maßnahme eine Verbesserung des Lokalklimas insbesondere in den heißen Sommermonaten und eine Aufwertung der Wohnumfeldfunktion erreicht werden.

2 Ausgangssituation

2.1 Regional- und naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt im Nordwesten innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Eberswalde am Finowkanal, nordwestlich des Stadtteilzentrums von Finow und südlich der Clara-Zetkin-Siedlung. Es befindet sich ca. 6 km entfernt vom Hauptbahnhof Eberswalde, 7 km vom zentralen Versorgungsbereich Stadtmitte und ca. 1 km vom zentralen Versorgungsbereich Finow. Westlich des Plangebiets liegt entlang der Erich-Steinfurth-Straße die Messingwerksiedlung mit der ortsprägenden Bebauung der Arbeiterwohnhäusern, der Villa Hirsch und dem Torbogenhaus. Weiter nördlich befindet sich der vom Architekten Paul Mebes zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts errichtete Finower Wasserturm, der mit seiner herausstechenden neobabylonischen Architektur den Standort der Messingwerksiedlung weit sichtbar markiert. Nordwestlich des Plangebiets stehen immer noch acht der im Messingwerk zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts entwickelten und hergestellten Kupferhäuser. Sie stellen einen frühen Versuch des modularen Wohnungsbaus in Serie dar und bereichern bis heute mit ihren charakteristischen grünen Kupferwänden das Ortsbild. Östlich grenzt das Plangebiet an eine Waldfläche ohne besonderen Schutzstatus und im Süden an den Finow-Kanal an.

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs von 1962 gehört Eberswalde zum Naturraum Mecklenburgische Seenplatte, deren Südteil in der Naturraumgliederung des MUBR (2000) als Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet bezeichnet wird. Gemäß Landschaftsrahmenplan Barnim gehört das Stadtgebiet Eberswalde zur Planungseinheit „Waldgebiet der Barnimplatte und Eberswalder Tal“ (FNP 2014).

Die kleinräumige Lage Eberswaldes wird bestimmt durch die Erhebungen der Britzer Platte im Norden, die Barnimplatte im Süden und das dazwischenliegende Urstromtal / Eberswalder Tal. Das Tal liegt auf einer Höhe von ca. 36 bis 38 m ü. NHN (FNP 2014). Es ist geprägt durch ausgedehnte, naturnahe Wälder, den weitgehend naturbelassenen Finowkanal, zahlreiche kleine Seen und Grubengewässer, feuchte Niederungen und Trockenstandorte (Grün- und Freiflächenkonzept 2021). Westlich, nördlich wie östlich des Plangebietes befinden sich in jeweils weniger als 400 m Entfernung solche Grubengewässer.

2.2 Realnutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist durch einen heterogenen Gebäudebestand geprägt, der aus unterschiedlichen Bauphasen der industriellen Nutzung hervorgegangen ist. Neben einzelnen gut erhaltenen Baukörpern finden sich Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf bis hin zu weitgehend ruinöse Strukturen. Der Bestand umfasst sowohl denkmalgeschützte Gebäude als auch weitere, aufgrund ihrer städtebaulichen und gestalterischen Qualität als erhaltenswert einzustufende Bauten.

Die vorhandenen Gebäude unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihres baulichen Zustands, ihrer Tragfähigkeit sowie ihrer städtebaulichen Bedeutung. Der planerische Umgang mit dem Bestand erfolgt daher differenziert und orientiert sich an einer Abwägung zwischen denkmalpflegerischen Zielstellungen, baulicher Substanz und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Nach Aufgabe der industriellen Nutzung der Fläche und der späteren Nutzung durch die NVA und der Bundeswehr liegt das Areal seit Mitte der 1990er Jahre brach. Auf dem Gelände befinden sich verschiedene leerstehende Industriegebäude und Gebäuderuinen,

Nebengebäude, betonierte Wege und Kellergewölbe sowie alte Bahngleisanlagen. Aufgrund der jahrhundertelangen Nutzung als industrieller Metallverarbeitungsstandort ist der Boden des Plangebiets verunreinigt. Infolge der fehlenden Nutzung hat sich auf dem Areal eine Gehölzsukzession und ein kleiner Bestand von ausgewachsenen Bäumen entwickelt. Große Teile des Geländebodens sind versiegelt. So sind nahezu 75% der Fläche entweder überbaut oder durch Bodenplatten, Beton und andere Bodenoberflächen bedeckt.

Auf dem Altwerksgelände stehen eine Vielzahl an Industrie- und Verwaltungsgebäuden aus unterschiedlichen historischen Epochen. Von Industriehallen vom Beginn des 20. Jahrhunderts bis hin zum DDR-Plattenbau wurden die Gebäude in verschiedenen Zeiten errichtet und bilden damit ein sehr diverses, dichtes Bauensemble, das repräsentativ für die dynamische Entwicklungsgeschichte des Altwerks ist.

Von dem Gesamtensemble des Altwerkes stehen fünf Gebäude unter Denkmalschutz. Die Knüppelgießhalle (1), das Abfallmagazin (2), die Drahhütte (3) und die Tiegelfabrik mit Anbau (4) sind als Baudenkmäler ausgewiesen. Das Kurzwalmdach-Haus an der Altenhofer Straße, das als alte Ambulanz diente, ist durch die Lage innerhalb der Denkmalbereichssatzung der Messingwerksiedlung von 1995 geschützt. Die Knüppelgießhalle befindet sich zusätzlich zur Ausweisung als Baudenkmal ebenfalls im Denkmalbereich der Messingwerksiedlung.

Die Festsetzung der drei Hallen als Baudenkmäler wird mit der orts- und baugeschichtlichen Bedeutung für die lebhafte Geschichte des Messingwerks begründet. Die einzelnen Hallen unterscheiden sich dabei stark nach ihren Funktionsanforderungen und haben jeweils eine eigene architektonische Gestalt mit unterschiedlichen Konstruktions- und Bauweisen. Sie prägen die Gestalt des ehemaligen Industriestandorts Messingwerk stark und *„tragen maßgeblich zu dessen teilweise bewahrter Erlebbarkeit als mannigfaltig und dicht bebautes historisches Industrieareal bei“* (BDLAM 2008). 2025 wurden zudem die Anbauten des Abfallmagazins und die Tiegelfabrik, aufgrund ihrer orts-, regional- und industriegeschichtlichen sowie baugeschichtlichen Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt.

1) Knüppelgießhalle: Die Knüppelgießhalle ist ein zentraler Bestandteil des historischen Anlagenbestands und weist eine für den Standort typische industrielle Bauweise auf.

„Nördlich des Erschließungswegs. Errichtet 1906 durch das Eberswalder Bauunternehmen Wilhelm Koppe. Auf leicht geknicktem Grundriss ausgeführter stattlicher gelber Sichtziegelbau mit wellblechgedecktem Satteldach; auf dem First ehemals Dachaufbau zur Belüftung (sog. Kuckuck, nachträglich zugesetzt). Die Giebelseiten durch Lisenen und ein Ziegelband in Traufhöhe gegliedert. An der östlichen Seite die Außenwand durch strebepfeilerartige Wandvorlagen verstärkt; in den Feldern dazwischen hohe Eisensprossenfenster. Als Zugang dienen torartige Öffnungen an der Giebel- und Traufseite. Das Innere durch Querwand in zwei Hallenteile untergliedert. Die bauzeitlichen Eisensprossenfenster der westlichen Längswand zugesetzt, dafür zwei liegende Stahlsprossenfenster eingefügt. Noch vorhanden die ursprüngliche Eisenbinderkonstruktion.“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, BDLAM 2008)

Die Knüppelgießhalle besitzt einen rechteckigen Grundriss mit einer Breite von ca. 21 m und einer Länge von 53 m. Der Grundriss ist bis auf eine Mittelwand in Querrichtung stützenfrei und wird von einer Stahl-Fachwerkkonstruktion überspannt. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk und werden durch die Lisenen verstärkt. Die Auflagerung der Fachwerkkonstruktion erfolgt jeweils im Mittelpunkt der Lisenen. Die Lisenen dienen zur lokalen Sicherung der Stabilität der Außenwände. Die horizontale Aussteifung erfolgt über die Wände und die Scheibenwirkung des Daches. Charakteristisch sind der sehr hohe Innenraum, die gegliederte Klinckfassade mit Pilastern bzw. Lisenen sowie ein umlaufender Fries unterhalb der Traufe. Das

filigrane Dachtragwerk und die vorhandenen Höhengsprünge innerhalb des Gebäudes prägen zusätzlich die räumliche Wirkung.

Das Gebäude ist in seiner Gesamtheit erhalten. Die Dacheindeckung scheint neueren Ursprungs zu sein. Das Mauerwerk weist teilweise Risse und kleine Schäden auf, kann jedoch unter Erhalt der Bausubstanz saniert werden. Die Stahlkonstruktion des Daches ist grundsätzlich intakt, der Sanierungsbedarf ist in Abhängigkeit weiterer Materialuntersuchungen und Berechnungen festzulegen. Die geringe Feuchte im Gebäudeinneren lässt auf eine dichte Dacheindeckung und damit geringe Schäden der Bausubstanz hoffen.

Aus statisch-konstruktiver Sicht wird ein Erhalt des Gebäudes unter Beibehaltung der Bausubstanz als möglich erachtet. Auch abfallwirtschaftlich sind keine schwerwiegenden Belastungen der Gebäudesubstanz zu verzeichnen.

Die Knüppelgießhalle nimmt aufgrund ihrer Dimension, ihrer klar ablesbaren Industriearchitektur sowie des weitgehend erhaltenen Mauerwerks eine herausgehobene Stellung im Ensemble ein. Die äußere Erscheinung ist in ihren wesentlichen Merkmalen prägend für das Gebiet und soll im Grundsatz erhalten bleiben.

Der große, stützenarme Innenraum eröffnet grundsätzlich unterschiedliche Nutzungsperspektiven, die eine Anpassung an sich wandelnde Anforderungen ermöglichen. Vor dem Hintergrund der robusten Gebäudestruktur kommen insbesondere Nutzungen in Betracht, die mit vergleichsweise geringen Eingriffen in die Bestandsstruktur realisierbar sind, beispielsweise im Bereich quartiersbezogener Infrastruktur, Mobilität oder technischer Versorgung. Auch eine abschnittsweise oder temporäre Nutzung ist grundsätzlich denkbar.

Eine konkrete Festlegung der Nutzung erfolgt im Bebauungsplan nicht. Der planerische Ansatz zielt vielmehr darauf ab, die vorhandenen räumlichen Qualitäten zu sichern und gleichzeitig einen ausreichend flexiblen Rahmen für die weitere Entwicklung zu gewährleisten.

2) Abfallmagazin: Das Neue Abfallmagazin ist durch einen deutlich fortgeschrittenen baulichen Verfall gekennzeichnet. Das Gebäude weist erhebliche Schäden an der Tragkonstruktion auf und ist in Teilen einsturzgefährdet; die Dachkonstruktion ist überwiegend zerstört. Charakteristisch sind die ursprünglich große Spannweite, die dreischiffige Struktur sowie die hölzerne Tragwerkskonstruktion. Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Giebelfassade mit ihren markanten Öffnungen (Thermenfenster) zu.

„Errichtet um 1910 im östlichen Teil des Geländes, dicht an den Gleisen der Kleinbahn. Im äußeren Erscheinungsbild wenig auffälliger Zweckbau, abgeschlossen durch pappgedecktes Satteldach mit Dachaufbau entlang der Firstlinie. Das Sichtziegelmauerwerk der Umfassungswände oberhalb des Sockels mit Verschalung aus senkrechten Bohlen versehen. Erschließung an der östlichen Giebelseite durch torartige Eingänge. Der Innenraum „basilikal“ aus zwei niedrigeren Seitenschiffen und einem höheren Mittelschiff bestehend. Die Holzkonstruktion der Bauzeit ist vollumfänglich marode und teilweise in sich zusammengefallen. Heute ist das Gebäude einsturzgefährdet. Im überhöhten Mittelteil reihen sich beidseitig unterhalb des Dachansatzes die Fenster zur Belichtung und Belüftung des Halleninneren. Nachträgliche Hallenerweiterung durch Stahlbetonstützen mit kniehohem, durchlaufendem Fundament aus ehemaliger Bestandsaußenwand.“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, BDLAM 2008)

Das Abfallmagazin besitzt einen rechteckigen Grundriss mit den Abmessungen ca. 78 m x ca. 30 m. Die Halle ist durch zwei Stützenreihen in drei Schiffe geteilt, wobei das mittlere Schiff sowohl breiter als auch höher ist. Die Außenwände bestehen aus Mauerwerk und sind in Teilen

in Stützenreihen aufgelöst. Die Dachkonstruktion und die Stützen sind in Holz ausgeführt. Die Stützen bestehen aus Doppel-Balken, die in regelmäßigen Abständen miteinander verbunden sind. Das Dach ist eine Fachwerkkonstruktion, die in Querrichtung zwischen den Außenwänden und über die Stützen spannt. Das Fachwerk wirkt in jedem Schiff für sich als Einfeldträger und besitzt keine Durchlaufträgerwirkung. Die Fügung der Elemente erfolgt durch eine Zangenkonstruktion.

In Längsrichtung liegen Balken auf der Fachwerkkonstruktion auf. Die Dacheindeckung erfolgt durch Holzbretter auf Sekundärträgern. Die Aussteifung des Gebäudes erfolgt in beide Richtungen über eine Rahmenwirkung des Tragwerks. Dazu sind in Quer- und Längsrichtung Rahmenecken durch zusätzliche Diagonalbalken ausgebildet.

Die Halle ist nur noch in Teilen vorhanden. Die Dacheindeckung fehlt auf mehr als der Hälfte der Fläche. Durch die freie Bewitterung weist die ungeschützte Holzkonstruktion Schäden auf. Materialuntersuchungen haben das Vorhandensein von Holz-Schwamm bestätigt. Die Standicherheit der Halle ist im aktuellen Zustand nicht gegeben. Es lässt sich abschätzen, dass weitestgehend alle Holzbalken bei einem Erhalt der Halle auszutauschen wären. Aufgrund der filigranen Zangenkonstruktion würde dies einen kompletten Rückbau der Halle und Neuaufbau mit weitestgehend neuen Holzelemente bedeuten. Dabei wäre noch durch eine statische Berechnung zu überprüfen, ob die vorhandenen Knotenpunkte nach heutiger Normung überhaupt noch in den aktuellen Querschnittsabmessungen realisiert werden können. Dies ist nach augenscheinlicher Betrachtung zweifelhaft. Eine Änderung der Knotenpunkte (z.B. größere Querschnitte, Einsatz von Stahlblechen an den Außenseiten) würde das Erscheinungsbild und auch den Charakter der Konstruktion deutlich verändern.

Das Neue Abfallmagazin weist einen stark geschädigten baulichen Zustand auf, insbesondere durch erhebliche Schäden an Tragwerk und Dachkonstruktion. Vor diesem Hintergrund ist ein vollständiger Erhalt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht wirtschaftlich darstellbar.

Gleichwohl besitzen einzelne Bauteile, insbesondere die westliche Giebelfassade mit ihren charakteristischen Öffnungen sowie die ursprüngliche Kubatur und räumliche Ausrichtung, eine gestalterische Bedeutung für die Struktur des Gebiets. Diese Elemente tragen zur Ablesbarkeit der historischen Entwicklung bei und prägen die räumliche Fassung des Umfelds.

Vor diesem Hintergrund kann in der weiteren Entwicklung eine Neubebauung vorgesehen werden, die die maßgeblichen Proportionen, Baufluchten und ggf. einzelne gestalterische Elemente des Bestands aufnimmt oder in zeitgemäßer Form interpretiert. Dabei sind auch bauliche Lösungen denkbar, die eine Integration funktionaler Nutzungen mit erhöhtem Flächenbedarf ermöglichen, ohne die städtebauliche Grundstruktur zu verlieren.

Eine konkrete Festlegung erfolgt im Bebauungsplan nicht. Ziel ist es, die prägenden räumlichen Strukturen zu sichern und zugleich einen flexiblen Rahmen für eine funktional und wirtschaftlich tragfähige Neubebauung zu eröffnen.

Aus statisch-konstruktiver Sicht wird ein Erhalt des Gebäudes unter Beibehaltung der Bausubstanz als nicht möglich bewertet.

3) Drahthütte: Die Drahthütte ist ein zentral gelegener Hallenbau mit prägender Bedeutung für die innere Struktur des Plangebiets. Das Gebäude weist eine großmaßstäbliche, zusammenhängende Hallenstruktur mit überdachter Werkgasse auf. Charakteristisch sind insbesondere die Oberlichter der Haupthalle sowie konstruktive Elemente des Tragwerks, die teilweise aus Gusseisen bestehen.

„Die alte Drahhütte 1899 [ist] abgebrannt; der Neubau wurde vermutlich nach 1906 errichtet. Unter anderem wurde hier Geschossbleidraht hergestellt. Schlichter gelber Ziegelbau mit Kreuzverband im Doppelgiebel. Gliederung der Fassaden durch flachbogige Eisensprossenfenster in gestuften Gewänden (traufseitig zugesetzt). Torartige Eingänge an beiden Giebelseiten. Innen eine große zweischiffige Halle, überspannt von Holzbinderkonstruktion. Aus der Bauzeit blieben die mittlere Stützenreihe und der Unterzug aus Gusseisen erhalten.“ (Denkmalliste des Landes Brandenburg, BDLAM 2008).

Der zweischiffige Hauptteil der Drahhütte hat einen rechteckigen Grundriss mit ca. 35 m Breite und einer Länge von ca. 65 m. Die beiden Schiffe werden durch eine Stützenreihe mit über den Stützenkopf verlaufenden Stahlträgern getrennt, der Grundriss ist ansonsten stützenfrei. Die Außenwände sind in Mauerwerk errichtet. Die Dachkonstruktion besteht je Schiff aus einem Satteldach, das als Kehlbalkendach in Holz und zusätzlich einem horizontalen Zugband in Stahl ausgeführt ist. Durch diese Konstruktionsweise werden Horizontalkräfte innerhalb der Struktur kurzgeschlossen und nur vertikale Auflagerkräfte übertragen. Über der Kehlbalkenkonstruktion sind Sekundär- und Tertiärträger als Holzbalken angeordnet, die Dacheindeckung besteht aus Holzbrettern. Die horizontale Aussteifung erfolgt über die Außenwände und die Scheibenwirkung der Dacheindeckung.

Die Anbauten an die Halle sind deutlich kleinräumiger und von der statisch-konstruktiven Ausbildung unabhängig von der Hallenkonstruktion.

Der bauliche Zustand ist insgesamt als eingeschränkt zu bewerten. Dach- und Tragwerksstrukturen sind zwar in Teilen vorhanden, bedürfen jedoch nach vorliegenden Erkenntnissen weitgehender Erneuerung. Zusätzlich bestehen Schäden infolge eines Brandereignisses sowie Feuchtigkeitseinträge im unterkellerten Bereich.

Vor diesem Hintergrund ist ein vollständiger Erhalt der Drahhütte in ihrer bestehenden Struktur nach derzeitigem Kenntnisstand nur eingeschränkt wirtschaftlich darstellbar. Gleichwohl kommt dem Gebäude aufgrund seiner Lage im Zentrum des Gebiets sowie seiner räumlichen Dimension eine hohe städtebauliche Bedeutung zu.

Zielstellung ist daher vorrangig die Sicherung und Ablesbarkeit prägender Strukturelemente, insbesondere der Gebäudehülle und charakteristischer Tragwerksteile. In der weiteren Entwicklung sind sowohl ein Teilrückbau als auch eine Neuinterpretation der vorhandenen Struktur denkbar, bei der die wesentlichen räumlichen und gestalterischen Merkmale in eine neue Nutzungskonzeption überführt werden.

Die Größe und die Struktur des Gebäudes eröffnen grundsätzlich Potenziale für gemeinschaftsbezogene, kulturelle oder soziale Nutzungen sowie für eine Einbindung in die Freiraumstruktur des Quartiers. Auch offene oder teiloffene Nutzungskonzepte, die eine Kombination aus baulichen und freiräumlichen Elementen vorsehen, sind grundsätzlich vorstellbar.

Eine konkrete Festlegung zur baulichen Nutzung erfolgt im Bebauungsplan nicht. Der planerische Ansatz zielt darauf ab, die zentrale räumliche Funktion der Drahhütte zu sichern und gleichzeitig einen flexiblen Rahmen für eine wirtschaftlich tragfähige und gestalterisch angemessene Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Aus statisch-konstruktiver Sicht wird ein Erhalt des Gebäudes nur unter teilweiser Beibehaltung der Bausubstanz als möglich bewertet. Insbesondere die Dachkonstruktion als bestimmendes Konstruktionsmerkmal des Gebäudes wird mit großer Wahrscheinlichkeit nicht erhalten werden können.

4) Tiegelfabrik mit Erweiterungsbauten: Die Tiegelfabrik ist ein prägender Bestandteil des historischen Gebäudebestands und weist eine in Teilen gut erhaltene bauliche Substanz auf. Der Erhaltungszustand ist jedoch differenziert zu bewerten: Während westliche Gebäudeteile vergleichsweise gut erhalten sind, bestehen insbesondere im östlichen Bereich Schäden an der Dachkonstruktion.

Charakteristisch ist die additive, inhomogene Baustruktur, die sich aus mehreren Bauphasen zusammensetzt. Besondere Bedeutung kommt dem nördlichen Eingangs- bzw. Torbereich sowie der städtebaulichen Wirkung im südwestlich angrenzenden Platzraum zu, der durch das Gebäude maßgeblich gefasst wird.

„Die Tiegelfabrik befindet sich mit den drei Hallen Knüppelgießhalle, Abfallmagazin und Drahthütte auf dem jüngeren Geländeteil des Altwerks, östlich der Altenhofer Straße und grenzt nördlich unmittelbar an das Abfallmagazin an. Die denkmalwerten Gebäudeteile der Tiegelfabrik entstanden in der Phase des schrittweisen Werksausbaus zwischen 1911 und 1918. 1945 besetzte die sowjetische Armee das Altwerk bis die Kasernierte Volkspolizei ab 1952/53 und schließlich ab 1956 die Nationale Volksarmee der DDR (NVA) das Gelände für Lagerzwecke nutzten. Aus dieser Zeit stammt der ebenfalls zum Schutzzumfang gehörende prägnante Lastenaufzug an der Westseite der Tiegelfabrik.“

Bei der Tiegelfabrik handelt es sich um stattliche, versetzt zueinander angeordnete ein- und dreigeschossige Sichtziegelbauten mit flachen Satteldächern bzw. Flachdach, die sich als Industriebauten durch eine sparsame Fassadengliederung mit segment- und rundbogigen Fensterreihen sowie flachem Traufgesims (südlicher Bauteil von 1911) auszeichnen. Zum Teil haben sich die Eisengitter- und Holzfenster sowie an der Nordseite ein bauzeitlicher Schornstein mit getrepptem Abschlussgesims erhalten.

Besonders auffällig ist der nördlichste Erweiterungsbau von 1918, der durch große, fast die gesamte Wandhöhe einnehmende, gestufte Rundbogenfenster mit Eisenvergitterung gekennzeichnet ist. Das Innere der Halle wird von einer Stahlbetonträger-Stützenkonstruktion überspannt.“ (Präzisierung Denkmalliste Brandenburg, BDLAM, 2025)

Ein Erhalt des Gebäudes unter Wahrung der historischen Bausubstanz erscheint grundsätzlich möglich und ist aus denkmalpflegerischer Sicht wünschenswert; hierfür ist jedoch eine vertiefende Untersuchung des Tragwerks sowie des Erhaltungszustands der konstruktiven und bauphysikalischen Substanz erforderlich, um die statische Leistungsfähigkeit, Schadensbilder und den erforderlichen Instandsetzungsumfang belastbar zu bewerten. Die Gebäude sind 2025 in die Denkmalliste aufgenommen worden. Aufgrund ihrer städtebaulichen Lage und baulichen Qualität besitzt die Tiegelfabrik ein hohes Potenzial für eine nachhaltige Weiterentwicklung. Denkmalfachlich wünschenswert ist es, die äußere Erscheinung in ihren prägenden Merkmalen zu erhalten und die vorhandene Struktur unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen weiterzuentwickeln.

Die innere Organisation des Gebäudes kann dabei an veränderte Nutzungsanforderungen angepasst werden. Die vorhandenen Raumhöhen und Strukturen eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere für eine Kombination aus Wohnen, gewerblichen Nutzungen und quartiersbezogenen Funktionen. Eine stärkere Orientierung von Nutzungen zu den angrenzenden Freiräumen kann zur Aktivierung der städtebaulichen Situation beitragen.

Eine konkrete Festlegung erfolgt im Bebauungsplan nicht. Vielmehr wird ein Rahmen geschaffen, der eine flexible und wirtschaftlich tragfähige Weiterentwicklung unter Wahrung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten ermöglicht.

5) Kurzwalmdach-Haus / Alte Ambulanz: Das Haus an der Altenhofer Straße liegt direkt nördlich des Mühlengrabens und zeichnet sich durch sein Kurzwalmdach und seine Rundfenster an den Giebelseiten aus. Es fällt unter die Denkmalbereichssatzung der Messingwerksiedlung von 1995 und wird in der Satzung explizit miteinbezogen (Denkmalbereichssatzung Messingwerksiedlung 1995, S.1). Baujahr und Bauherr sind nicht bekannt. Äußerlich ist die Gebäudehülle und das Dach intakt, durch den hohen Grundwasserstand des naheliegenden Mühlengrabens, ist das Innere des Hauses jedoch hoher Feuchtigkeit ausgesetzt und in marodem, teilweise nicht begehbarem Zustand. Zudem ist die gesamte Dachkonstruktion erheblich mit Holzschutzmittel behandelt, was auf Lehmschüttungen des Gebäudes übergegangen ist.

Aufgrund des schwierigen Zustandes des Gebäudes wurde eine Abrissanzeige gestellt und bewilligt, sowie die denkmalrechtliche Erlaubnis für den Rückbau im April 2026 erteilt. Der genehmigte Rückbau steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Entwicklung des Quartiers im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Ziel ist die Herstellung einer regelkonformen und verkehrssicheren Erschließung, insbesondere der Querung der Altenhofer Straße sowie der Anbindung des Treidelwegs.

Im Zuge der Abstimmungen mit Stadtplanung und Tiefbau wurde festgestellt, dass die hierfür erforderlichen Flächen für eine Querungsinsel, Fahrstreifen, Geh- und Radwege einschließlich der einzuhaltenden Sicherheitsräume unmittelbar mit dem bestehenden Gebäude kollidieren. Ohne den Rückbau kann die erforderliche verkehrliche Lösung nicht regelwerkskonform hergestellt werden; eine Genehmigungsfähigkeit der Verkehrsanlage wäre nicht gegeben.

Parallel durchgeführte Untersuchungen zur baulichen Situation, technischen Erhaltungsfähigkeit und wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes zeigen, dass ein Erhalt weder technisch noch wirtschaftlich zumutbar ist. Weder Erhalt noch Teilrückbau oder alternative Verkehrsführungen führen zu einer tragfähigen Lösung. Der Rückbau erfolgt im Kontext der städtebaulich abgestimmten Entwicklung des Quartiers; die anschließende Neubebauung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und in Abstimmung mit dem Stadtentwicklungsamt umgesetzt. Aus den vorstehend genannten Gründen sind die Voraussetzungen des Erlaubnistatbestands gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BbgDSchG erfüllt.

Weitere erhaltenswerte Gebäude

Neben den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich im Plangebiet weitere bauliche Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, städtebaulichen Einbindung oder konstruktiven Substanz grundsätzlich für eine Weiterverwendung in Betracht kommen. Die Eignung für eine dauerhafte Nutzung ist dabei im Einzelfall unter Berücksichtigung des baulichen Zustands, der wirtschaftlichen Tragfähigkeit sowie möglicher Schadstoffbelastungen zu prüfen.

Verwaltungsgebäude am Nordeingang:

Das Verwaltungsgebäude am nördlichen Eingang des Plangebiets (sog. Schaltzentrale) übernimmt eine markante städtebauliche Funktion im Bereich der historischen Erschließung. Das Gebäude wurde ursprünglich als Verwaltungs- und Technikstandort genutzt. Nach augenscheinlicher Einschätzung ist die bauliche Grundsubstanz weitgehend erhalten, wenngleich hinsichtlich Dachaufbau und möglicher Schadstoffbelastungen weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Weiterverwendung grundsätzlich möglich.

Plattenbau an der Altenhofer Straße:

Der Plattenbau an der Altenhofer Straße stellt ein Zeugnis der jüngeren Nutzungsgeschichte des Areals dar. Aufgrund seiner Bauweise in Stahlbeton-Fertigteilkonstruktion wird eine konstruktive Erhaltungsfähigkeit als grundsätzlich gegeben eingeschätzt. Eine Anpassung an heutige Anforderungen, insbesondere hinsichtlich Gebäudehülle und Freiraumbezug, ist im Rahmen einer Weiterentwicklung denkbar.

Weitere Gebäude, wie insbesondere die Zinkhütte im südlichen Bereich des Plangebiets sowie verschiedene Hallen- und Ruinenstrukturen, weisen dagegen einen deutlich fortgeschrittenen baulichen Verfall auf. Bei der Zinkhütte ist die Dachkonstruktion nicht mehr vorhanden, sodass die oberen Gebäudeteile der Witterung ausgesetzt sind und bereits durch Vegetationsaufwuchs überprägt werden. Auch in anderen Teilbereichen des Gebiets sind nur noch Reststrukturen vorhanden, deren Erhaltungsfähigkeit stark eingeschränkt ist.

Vor diesem Hintergrund ist für diese Gebäude in der Regel von einem Rückbau bzw. einer grundlegenden Neuordnung auszugehen. Gleichwohl können einzelne Elemente, räumliche Strukturen oder Lagebezüge im Rahmen einer Neubebauung aufgegriffen und in geeigneter Weise weiterentwickelt werden, was auch bereits Grundlage des städtebaulichen Konzepts ist.

Insgesamt folgt der Umgang mit dem Gebäudebestand dem Leitbild einer qualitätsvollen Transformation des Standorts. Ziel ist es, die identitätsstiftenden Merkmale des industriellen Ensembles zu sichern, die historische Entwicklung ablesbar zu halten und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine langfristig tragfähige städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Der Bebauungsplan bildet hierfür den Rahmen, der die städtebaulichen Qualitäten sichert und unterschiedliche Lösungsansätze im weiteren Planungs- und Realisierungsprozess ermöglicht.

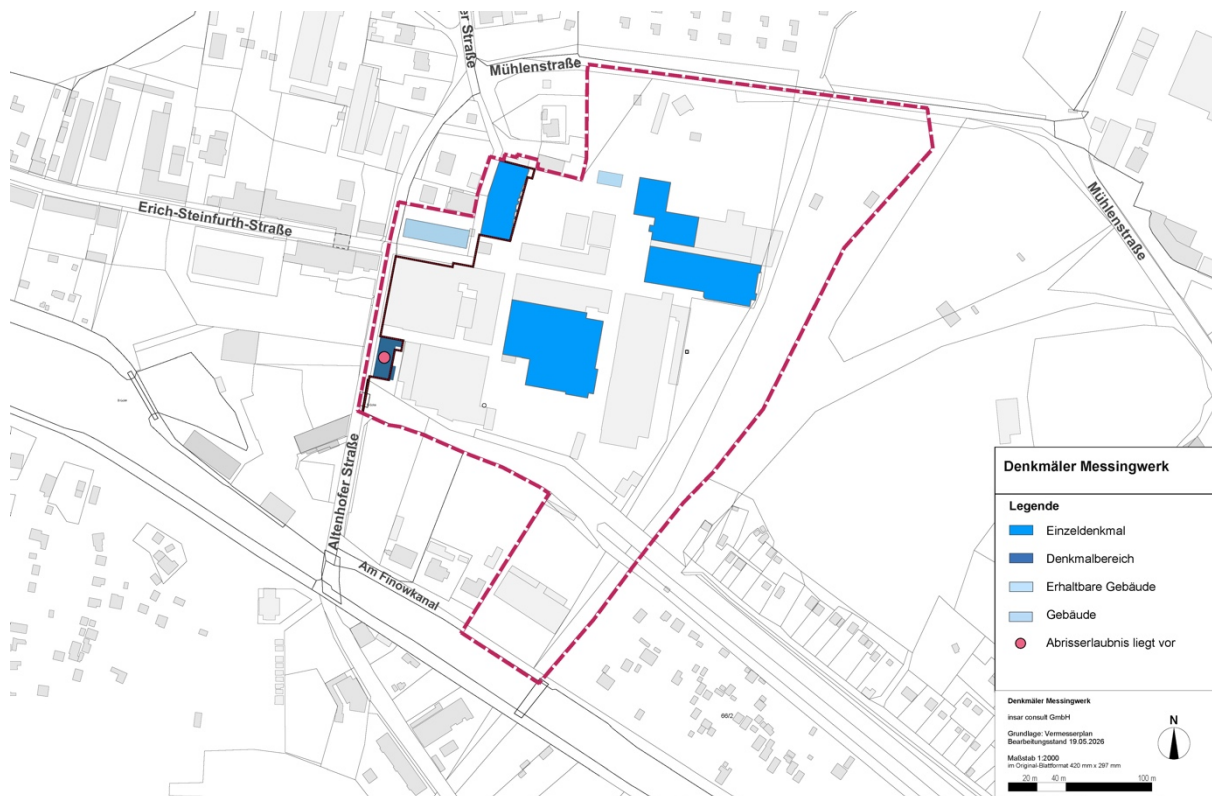


Abb. 5: Denkmäler Messingwerk

2.3 Erschließung

Das Plangebiet nördlich des Mühlengrabens ist von zwei Seiten erschlossen. Im Westen an der Altenhofer Straße befinden sich eine Zufahrt in Verlängerung der Erich-Steinfurt-Straße und eine gegenüber des Messingwerk-Parks. Im Norden wird das Plangebiet an der Mühlenstraße über den ehemaligen Hauptzugang erschlossen. Der Bereich südlich des Mühlengrabens ist über die Straße „Am Finowkanal“ erschlossen.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich unmittelbar westlich der Knüppelgießhalle ein 6 Meter breiter Weg, der auf die Kreuzung Altenhofer Straße / Mühlenstraße führt.

Der südliche Teil ist vom nördlichen Teil des Plangebietes durch den Mühlengraben getrennt. Verbunden ist er durch eine Brücke, deren Traglast nur für Fuß- und Radverkehr gesichert ist.

Der Treidelweg als Wander- und Fahrradweg führt am südlichen Rand über das Plangebiet in der Straße „Am Finowkanal“. Das Plangebiet ist mit Anknüpfungspunkten an den Treidelweg im Süden und Westen ideal in die Route des Treidelwegs eingebettet. Es befinden sich keine weiteren Fahrradwege in der direkten Umgebung.

In unmittelbarer Nähe zum Knotenpunkt Altenhofer Straße / Erich-Steinfurth-Straße befindet sich die Haltestelle „Finow, Erich-Steinfurth-Str.“, die von der Buslinie 864 der Barnimer Busgesellschaft bedient wird. Die Linie verbindet den Bereich unter anderem mit Finow, der Clara-Zetkin-Siedlung beziehungsweise Lichterfelde sowie dem Eberswalder Busbahnhof. Nach aktuellem Fahrplanstand wird die Linie im Tagesverkehr etwa stündlich bedient; die genaue Bedienung richtet sich nach dem jeweils gültigen Fahrplan der Barnimer Busgesellschaft. Eine weitere Haltestelle der Linie befindet sich im Bereich nördlich der Kreuzung Altenhofer Straße / Mühlenstraße. An der westlichen Plangeietsgrenze verläuft entlang der Altenhofer Straße ein schmaler Fußgängerweg mit einer Breite von 1 bis 1,5 Metern. Entlang der nördlichen Mühlenstraße befindet sich kein Fußgängerweg.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Das Plangebiet ist in das bestehende Siedlungsgefüge eingebunden und grundsätzlich an die vorhandene technische und soziale Infrastruktur der Stadt Eberswalde angebunden. Einrichtungen der Daseinsvorsorge befinden sich in den umliegenden Stadtteilen und sind in angemessener Entfernung erreichbar.

Im Umfeld des Plangebietes existieren vier Kindertagesstätten mit einer Wegeentfernung von ca. 1 km bis 1,7 km und zwei Horte in ca. 1,2 km bis 3,6 km Wegeentfernung.

Die Grundschule „Finow“ ist in gut einem Kilometer vom Plangebiet erreichbar. Mit dem Gymnasium Finow und der Freien Oberschule Finow besteht außerdem ein Angebot an weiterführenden Schulen. Im Bereich der Bildungsinfrastruktur ist insbesondere der geplante Schulcampus im Ortsteil Finow hervorzuheben. Der Landkreis Barnim realisiert hier einen neuen Bildungsstandort für weiterführende Schulen, der als einer der größten Schulneubauten im Landkreis konzipiert ist. Vorgesehen ist ein Campus mit Oberschule, beruflichem Gymnasium sowie Einrichtungen der Erwachsenenbildung, ergänzt durch Sport- und Freianlagen.

Der Campus ist für eine Kapazität von rund 1.200 Schülerinnen und Schülern ausgelegt und reagiert auf steigende Schülerzahlen sowie den damit verbundenen Bedarf an modernen Bildungsangeboten. Mit dem Neubau wird zugleich ein städtebaulicher Impuls für den Ortsteil Finow gesetzt und die vorhandene Infrastruktur langfristig gestärkt.

Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt unabhängig von diesem Vorhaben, steht jedoch im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklungstendenzen. Die Erweiterung der Bildungsinfrastruktur unterstreicht die Bedeutung des Stadtteils als Wohn- und Lebensstandort und trägt zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur bei.

Weitere Einrichtungen wie Kindertagesstätten, Nahversorgungsangebote sowie medizinische und soziale Dienstleistungen sind im näheren Umfeld vorhanden bzw. können im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung ergänzt werden. Der Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen, ohne konkrete Standorte festzulegen.

Zwei Spielplätze befinden sich im Umkreis von rund einem Kilometer, darunter einer im nahegelegenen Messingwerkpark. Im Finower Osten (ca. 1,5 bis 2 km Entfernung) befinden sich weitere Spielplätze. Die Entwicklung weiterer wohnungsnaher Spielplätze ist notwendig.

Insgesamt ist das Plangebiet als infrastrukturell anschlussfähig zu bewerten. Die vorhandenen und geplanten Einrichtungen bilden eine tragfähige Grundlage für die angestrebte Entwicklung.

Institution	Adresse	Wegeentfernung zum Plangebietseingang im Westen
Kindertagesstätten		
Kindergarten „Villa Kunterbunt“	Kleines Berg 6	1.000 m
Kindergarten der Waldorfpädagogik Barnim e.V.	Biesenthaler Str. 14-15	1.300 m
Kindertagesstätte „Nesthäkchen“	Schulstraße 30 A	1.400 m
Kindertagesstätte „Pustebume“	Ringstraße 183	2.400 m
Hort „Kleiner Stern“	Schulstraße 1	1.200 m
Hort „Kinderinsel“	Kyritzer Straße 29	3.600 m
Schulen		
Grundschule Finow	Schulstraße 1	1.100 m
Oberschule Finow	Fritz-Weineck-Straße 36	1.600 m
Gymnasium Finow	Fritz-Weineck-Straße 36	1.700 m
Kreisvolkshochschule Barnim	Fritz-Weineck-Straße 36	1.700 m
anerkannte Gesamtschule Freie Gesamtschule Finow „Freie Oberschule Finow e.V.“ (Sekundarstufe I und II)	Eberswalder Str. 30a	3.000 m
Spielplätze		
Messingwerksiedlung	Erich-Steinfurth-Straße / Altenhofer Straße	150 m
Finowpark	Bahnhofstr. / Fritz-Weineck-Str.	1.100 m
Unter der Birke	Fritz-Weineck-Straße	1.800 m
Wolfswinkler Straße	Wolfswinkler Straße / Gartenstraße	1.600 m

2.5 Ver- und Entsorgung

Strom- und Telekommunikationsleitungen sowie Trinkwasser- und Abwasserleitungen liegen in der Altenhofer Straße, im westlichen Teil der Mühlenstraße sowie in der Straße „Am Finowkanal“. Die interne Erschließung des Quartiers ist neu einzurichten.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Aus Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung geht hervor, dass für die Netzerweiterung entsprechende Erschließungsverträge zwischen dem Vorhabenträger und dem ZWA abzuschließen sind.

Ebenfalls geht aus Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hervor, dass für die notwendige Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsleitungen und Anlagen die Errichtung von Versorgungstreifen bzw. -korridore für Telekommunikationslinien, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen notwendig sind sowie die Installation von mindestens einer Trafostation. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist von einem Bedarf von zwei bis vier Trafostationen auszugehen. Die genaue Position und Anzahl der notwendigen Trafostationen wird in im nachgeordneten Verfahren geklärt.

Des weiteren sind für die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationslinien in den Straßen und Wegen geeignete und ausreichende Trassen mit Leitungszonen für die Unterbringung der Leitungen vorzusehen.

Die Löschwasserversorgung wird mit dem ZWA abgestimmt und bei Netzinanspruchnahme Bestandteil eines Erschließungsvertrages werden. Für die Löschwasserversorgung sind Löschwasserhydranten einzurichten.

Das Plangebiet kann über die Altenhofer Straße sowie die Straße „Am Finowkanal“ an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen werden. Die Einleitung von Regenwasser oder Fremdwasser ist nicht zulässig.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragten Unternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

Die Erschließung des Plangebiets sowie die Herstellung und Sicherung der technischen Infrastruktur erfolgen im Rahmen von Erschließungsverträgen mit den verschiedenen Medienträgern. Hierzu gehören die Anbindung an bestehende Netze sowie die Sicherstellung der erforderlichen Kapazitäten für Wasserver- und -entsorgung, Energieversorgung und Telekommunikation.

Die Herstellung der Verkehrsflächen wird auch Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger sein. Der städtebauliche Vertrag soll parallel zur Erlangung der Planreife abgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die hierfür erforderlichen Flächen. Die konkrete Ausgestaltung und Dimensionierung der technischen Infrastruktur erfolgt im Rahmen der weiteren Fachplanungen und wird im Erschließungsvertrag konkretisiert.

Darüber hinaus werden im weiteren Verfahren die Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie die Einbindung in vorhandene Gewässerstrukturen berücksichtigt und abgestimmt.

2.6 Natur, Landschaft und Umwelt, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan umfassend dargestellt und bewertet.

Das Plangebiet ist durch seine Vornutzung als industriell geprägter Standort mit erheblichen anthropogenen Vorbelastungen gekennzeichnet. Hierzu zählen insbesondere Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt sowie strukturelle Beeinträchtigungen von Biotopen und Gewässern. Gleichzeitig bestehen Potenziale zur ökologischen Aufwertung, insbesondere durch die

Reaktivierung und naturnahe Gestaltung vorhandener Gewässerstrukturen sowie durch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen.

Für die einzelnen Schutzgüter ergeben sich im Wesentlichen folgende Ausgangssituationen und Entwicklungsperspektiven:

- **Boden und Fläche:** Vorbelastungen durch Altlasten und anthropogene Überformung; im Zuge der Entwicklung erfolgen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie eine gezielte Begrenzung zusätzlicher Versiegelung.
- **Wasser:** Bestehende Beeinträchtigungen der Gewässerstrukturen, insbesondere durch Verrohrungen; vorgesehen ist eine teilweise Öffnung und naturnahe Gestaltung von Gewässern sowie eine angepasste Regenwasserbewirtschaftung.
- **Biotope und biologische Vielfalt:** Überwiegend gestörte bzw. anthropogen geprägte Strukturen mit punktuellen ökologischen Funktionen; durch Begrünungsmaßnahmen und Habitatstrukturen erfolgt eine Aufwertung.
- **Klima und Luft:** Innerstädtisch geprägte Situation; durch Begrünung, Durchlüftung und Reduzierung von Versiegelung werden positive Effekte angestrebt.
- **Landschaftsbild und Erholung:** Eingeschränkte Qualität aufgrund industrieller Vornutzung; Verbesserung durch Freiraumentwicklung und Gewässerintegration.

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen, insbesondere zwischen Boden, Wasser und biologischer Vielfalt. Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffen sowie zur Kompensation und zum Ersatz werden im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan teilweise festgesetzt bzw. über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die detaillierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung sowie die Herleitung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen erfolgen im Umweltbericht (Kapitel 2 sowie Kapitel zu den Wechselwirkungen und Maßnahmen).

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend im Eigentum der „Am Messingwerk Eberswalde Entwicklungsgesellschaft mbH“. (Stand 17.04.2026)

Teilflächen innerhalb des Plangebiets sowie angrenzende Flächen, insbesondere im Bereich der Gewässerquerung und des Uferbereichs, stehen im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Flurstücke 20 und 60). Das Flurstück 60 ist Teil der Brücke, die den nördlichen und südlichen Teil des Messingwerks über den Mühlengraben hinweg verbindet und ebenfalls im Besitz der WSV ist. Für diese Flächen ist im Zuge der Umsetzung des Vorhabens der Abschluss eines Nutzungsvertrages mit der WSV vorgesehen. Die Nutzung kann erfolgen, sofern die Flächen dauerhaft der Öffentlichkeit für Erholungszwecke zugänglich gemacht werden. Dies betrifft insbesondere die Herstellung und den Betrieb von Fuß- und Radwegeverbindungen im Bereich der Gewässerquerung.

Die betreffenden Flächen gliedern sich funktional in:

- öffentliche Geh- und Fahrflächen (Fuß- und Radverkehr),
- begleitende öffentliche Grünflächen sowie
- Gewässer- bzw. technische Funktionsflächen.

Die öffentliche Zugänglichkeit dieser Flächen ist dauerhaft sicherzustellen. Die Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht für die Flächen obliegt dem Vorhabenträger. Pflanzungen sowie Eingriffe in die Vegetation sind mit der zuständigen Außenstelle der WSV abzustimmen.

Die konkreten Regelungen zur Nutzung, Unterhaltung und öffentlichen Zugänglichkeit der Flächen werden im Rahmen des Nutzungsvertrages mit der WSV verbindlich festgelegt. Der Nutzungsvertrag wird in 2026 seitens des WSV übersendet.

3 Planungsvorgaben, planerische Ausgangssituation

3.1 Gegenwärtiges Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 628 „Neues Messingwerk“ wird durch den Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde überlagert. Grundlage hierfür ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Eberswalde (EZX). Im EZK werden zentrale Versorgungsbereiche identifiziert, die mit einem umfassenden Warenangebot die örtliche Bevölkerung versorgen sollen. Außerhalb der festgelegten Versorgungsbereiche sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, solange sie kein Angebot im zentrenrelevanten Bereich anbieten und ausschließlich der Nahversorgung der Bevölkerung dienen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.09.2012 den Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. I regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 628 „Neues Messingwerk“ (gehört zum Teilgebiet A) ist folgendes festgesetzt:

„Textliche Festsetzung 2: Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in dem Teilgebiet A Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, allgemein nicht zulässig. (Anm.: zur Sortimentsliste s. Planzeichnung Bebauungsplan Nr. I)

(2) Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sind nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und Abs. 2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe bleiben nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig.

Textliche Festsetzung 3: Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können in dem Teilgebiet A nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortiment nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.

(2) Der Versorgung des Gebiets dienen Läden, deren Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.

(3) 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 W Z 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 Festsetzung 5: Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können in dem Teilgebiet A und den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn § sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und § deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs einnimmt.

Textliche Festsetzung 6: Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können in dem Teilgebiet A und dem zentralen Versorgungsbereich „Westend“ sog. Tankstellenshops mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.“ (Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“, Stadt Eberwalde 2012)

Das Plangebiet liegt im Teilbereich A des Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“. Vorhaben des Einzelhandels im Innenbereich (§ 34 BauGB) werden durch den einfachen Bebauungsplan Nr. I hinsichtlich Verkaufsflächengröße und zulässiger Sortimente feingesteuert. Maßgeblich dafür sind die textlichen Festsetzungen Nr. 2,3,5,6 des Bebauungsplan Nr. I. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist damit gegenwärtig nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Im Bebauungsplan Nr. 628 werden die für das Plangebiet relevanten Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. I übernommen und mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 628 wird der Bebauungsplan Nr. I für diesen Bereich verdrängt.

3.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und steht diesen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Grundlage der landesplanerischen Einordnung bilden insbesondere der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sowie das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007). Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 20.12.2023 mitgeteilt, dass dem Vorhaben die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (Gesetz- und Verordnungsblatt I, S. 235) ist am 01.02.2008 in Kraft getreten und bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. Die Festlegungen des LEPro 2007 beschränken sich auf raumbedeutsame Aussagen und sind als Grundsätze der Raumordnung ausgestaltet. Sie sind Grundlage für die Konkretisierung (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) und der Regionalpläne. Nach §5 Abs. 2 BauGB soll die Innentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Dabei sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachfläche bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR 2019)

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) wurde am 13.05.2019 verkündet (GVBl. II – 2019, Nr. 35, S. 294). Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen.

Durch den LEP HR werden Grundsätze und Ziele der Raumordnung formuliert und vorhandene Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEPro 2007) konkretisiert. Im LEP HR sind sowohl landesweit bedeutende Gebiete für eine funktionsgerechte Sicherung, Gestaltung und Nutzung der natürlichen Ressourcen als auch Standorte und Trassen der übergeordneten Infrastruktur sowie ergänzende Handlungsrahmen und Handlungsschwerpunkte für die Flächenvorsorge ausgewiesen.

Gemäß Ziel 3.6 LEP HR ist die Stadt Eberswalde ein Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum und übernimmt damit Funktionen der Wohnbauentwicklung, Daseinsvorsorge sowie der infrastrukturellen Versorgung für das Umland. Die Entwicklung zusätzlicher Wohn- und Nutzungsangebote innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs entspricht grundsätzlich diesen Zielsetzungen. 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). Zusätzlich gilt mit dem Grundsatz G 5.1 die Bevorzugung der Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, die die Siedlungsentwicklung auf die Innentwicklung konzentriert. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden. Ebenfalls gilt der

Grundsatz G 5.10 Abs. 1: Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden. Als ehemaliges Militärgelände der NVA und mit einem vorhandenen Siedlungsanschluss trifft dies auch für das Altwerk Messingwerk zu. Zusammenfassend: Das Plangebiet stellt einen ehemals industriell genutzten und später teilweise militärisch nachgenutzten Standort innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dar. Die Planung dient der Wiedernutzung dieser bereits anthropogen überprägten Flächen und entspricht damit dem landesplanerischen Grundsatz der vorrangigen Innenentwicklung sowie der Reduzierung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich.

Die vorhandene infrastrukturelle Einbindung des Standorts sowie die Aktivierung bestehender Flächenpotenziale tragen zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Sinne der Raumordnung bei. Gleichzeitig berücksichtigt die Planung die vorhandenen Restriktionen und Umweltbelange, insbesondere im Hinblick auf Altlasten, Wasserwirtschaft, Freiraumbezüge und denkmalpflegerische Anforderungen.

Darüber hinaus wird mit der Entwicklung des Standorts die schrittweise Transformation eines historisch geprägten Industrie- und Konversionsareals ermöglicht. Prägende Gebäudestrukturen und räumliche Bezüge sollen – soweit technisch, funktional und wirtschaftlich tragfähig – in die weitere Entwicklung integriert werden.

Konflikte mit Zielen der Raumordnung oder Landesplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

3.3 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim (2024)

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar. Die Planung berücksichtigt die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung und steht diesen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat auf ihrer 42. Sitzung am 21. Mai 2024 die Satzung über den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim beschlossen.

Mit Bescheid vom 24. September 2024 wurde die Satzung einschließlich ihrer Anlagen von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, als der für Raumordnung zuständigen obersten Landesbehörde, genehmigt (§ 2 Absatz 4 Satz 2 und 3 RegBkPIG). Der Plan ist am 23. Oktober 2024 in Kraft getreten und enthält somit rechtswirksame Ziele der Raumordnung.

Im Bereich des B-Plans ist gemäß Grundsatz G 4.1 ein Vorbehaltsgebiet Siedlung (VB Siedlung) vorgesehen. Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt in den VB Siedlung entwickelt werden und auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein. Die Analyse in Kapitel Gemeinbedarfseinrichtungen weist die Abdeckung des durch die Planung neu entstehenden Bedarfs nach.

Gemäß Grundsatz G 4.2 soll zur Umsetzung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung die Prinzipien des flächensparenden Bauens verfolgt werden. Das Gebiet befindet sich im direkten Anschluss an die westlich gelegene Messingwerksiedlung und ergänzt diese durch

zusätzlich Wohn- und Gewerbenutzungen. Durch das Vorhaben wird die aufgegebene Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. Im Sinne des Flächenrecyclings kann damit Wohnraum auf bereits erschlossener und vormals genutzter Fläche realisiert werden.

Teile des Gebietes (insb. zum Finowkanal hin gelegene Flächen) liegen außerdem gemäß Grundsatz G 3.1 im Vorbehaltsgebiet Tourismus (VB Tourismus). Den Belangen des Tourismus und der Erholung wird durch die Wiedernutzbarmachung und Öffnung des Areals, der Erlebbarkeit von Industriearchitektur- und Geschichte, sowie durch die Uferfreihaltung am Finowkanal ein besonderes Gewicht beigemessen. Das touristische Angebot soll durch die Schaffung von kleinen Gewerbeeinheiten, die als Café oder Restaurant genutzt werden können, qualitativ aufgewertet werden. Beherbergungsbetriebe werden ermöglicht und fördern damit entlang des Finowkanals die Belange der Tourismusentwicklung. Der Finowkanal mit dem bedeutsamen Treidelweg als attraktives Naherholungsangebot wird integraler Bestandteil der Planung und als Radweg neu durch das Plangebiet zum Messingwerk-Park geführt. Mit der vorgesehenen Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs wird dem regionalplanerischen Grundsatz entsprochen, neue Wohn- und Siedlungsflächen vorrangig innerhalb geeigneter Siedlungsbereiche zu entwickeln. Gleichzeitig wird die Wiedernutzung einer ehemals industriell genutzten und später teilweise militärisch nachgenutzten Brachfläche ermöglicht.

Der touristischen Bedeutung des Standorts wird insbesondere durch die Entwicklung öffentlich zugänglicher Freiraum- und Wegeverbindungen entlang des Finowkanals sowie durch den Erhalt und die Weiterentwicklung prägender historischer Gebäudestrukturen Rechnung getragen. Die geplante Integration des Treidelwegs in die Quartiersstruktur trägt zur Verbesserung der Aufenthalts- und Wegequalität bei.

Nordöstlich befindet sich das „Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet“ VB 12 – Eberswalde Finow IIC, das zugleich als Potenzialstandort für die Wasserstoffproduktion ausgewiesen ist. Die Planung berücksichtigt diese angrenzenden Nutzungsstrukturen im Rahmen der städtebaulichen Konzeption sowie der immissionsschutzfachlichen Untersuchungen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Freiraumverbundsystems. Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung oder Windenergienutzung werden durch die Planung nicht berührt.

Damit entspricht das Vorhaben den Grundsätzen der Raumordnung 4.1 Entwicklung innerhalb von Siedlungsflächen, 4.2 ressourcenschonende Siedlungsentwicklung und 3.1 Tourismus. Insgesamt fügt sich die Planung in die regionalplanerischen Zielsetzungen zur Innenentwicklung, Flächenreaktivierung und nachhaltigen Siedlungsentwicklung ein.

3.4 Flächennutzungsplan und Landschaftsplanung

Flächennutzungsplan und Flächennutzungsplanänderung

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Eberswalde 2021 (FNP 2021) ist die Fläche des Plangebietes derzeit überwiegend als Sonderbaufläche „Tourismus“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Im nördlichen Teil des Plangebietes, südlich der Mühlenstraße, ist Wohnfläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Am östlichen Rand des Plangebietes wird im FNP Wald dargestellt. Die Fläche ist Teil einer größeren Waldfläche, die sich von der Gärtnerei im Norden bis an den Mühlengraben im Süden erstreckt.

Innerhalb des Plangebietes ist der Verweis auf einen Altlastenstandort oder eine Altlastenverdachtsfläche gegeben. Zudem stellt der FNP als nachrichtliche Übernahme den Denkmalschutzbereich um die Messingwerksiedlung dar, der punktuell in das Plangebiet reicht und Bestandsgebäude sichert (siehe 2.2 Realnutzung und Bebauung).

Die Zielstellung des Bebauungsplans mit der Entwicklung gemischt genutzter Quartiersstrukturen weicht damit teilweise von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans ab. Zur Herstellung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird parallel zum Bebauungsplanverfahren die 5. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Im Entwurf der Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde vom 14.02.2025 ist für das Plangebiet die Fläche die vormals als Sonderbaufläche „Tourismus“ sowie an der Mühlenstraße als Wohnbaufläche ausgewiesen war, als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche mit veränderten Zuschnitten gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt. Östlich angrenzend an die Wohnbaufläche weist der Flächennutzungsplan Waldfläche aus, die zu einem Teil im Plangebiet liegt. Diese Darstellung der Waldfläche bleibt bestehen. Die Gültigkeit der anderen Aussagen im FNP bleiben unberührt. Die geplanten Nutzungs- sowie die Freiraumstrukturen stehen damit im Einklang mit der Flächennutzungsplanung.

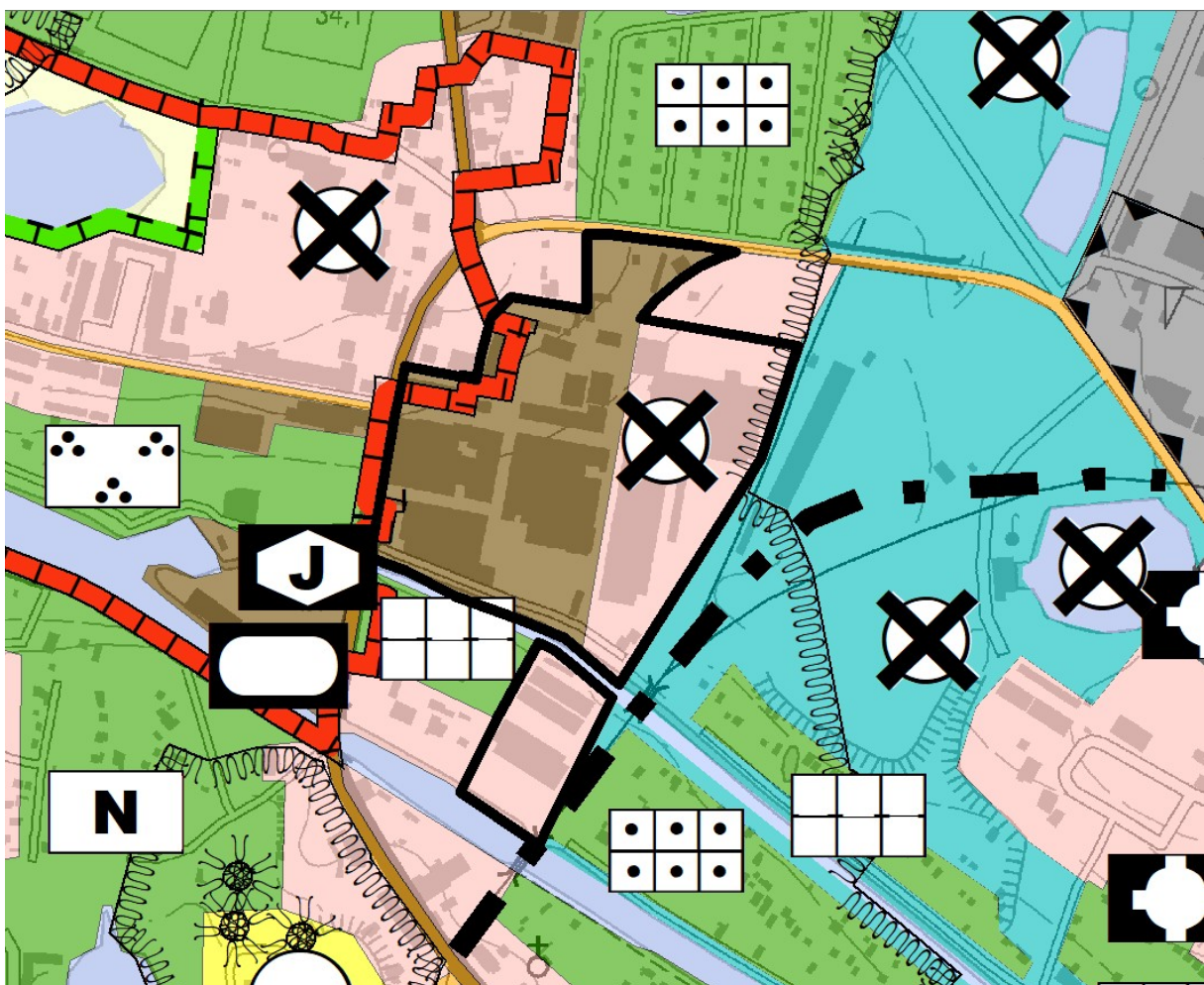


Abb. 6: Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des B-Plangebietes

Landschaftsplan 1997

Der Landschaftsplan der Stadt Eberswalde von 1997 stellt in dem für die Planung relevanten Bereich Siedlungsgebiet mit hohem Grünanteil dar. Im östlichen Bereich werden Flächen zum Erhalt und zur Pflege der Strukturvielfalt, als Bruch- und Auwald sowie Wald dargestellt.

Somit entspricht die vorliegende Planung nur teilweise den Zielen des Landschaftsplans der Stadt Eberswalde. Andererseits wird durch die Aufwertung, Entsiegelung, Offenlegung des Lichterfeldes Hauptgrabens und Festsetzung von Böschungen der Landschaftspflege Rechnung getragen. Das Plangebiet ist durch seine jahrzehntelange industrielle und spätere militärische Nutzung erheblich anthropogen überprägt. Große Teile des Areals weisen bereits Versiegelungen, Aufschüttungen sowie bauliche Vorprägungen auf. Gleichzeitig bestehen im Gebiet Potenziale zur Entwicklung und Aufwertung von Grün- und Gewässerstrukturen.

Durch das Vorhaben wird die durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnete Ostfläche als Landschaftsraum entwickelt. Durch die Planung wird der als Wald dargestellte Bereich landschaftlich aufgewertet. Die als Kleingartennutzung dargestellte Fläche wird hingegen in großen Teilen entsiegelt und durch landschaftspflegerische Maßnahmen in Form von Bodenaufschüttungen und Bepflanzungen aufgewertet. Der Bebauungsplan sieht eine Auflockerung der Bebauung nach Osten vor, die den kleingärtnerischen Charakter des Landschaftsplans berücksichtigt und für eine ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen in Form von Gärten sorgen soll.

Im südlichen Teil des Vorhabens wird die Fläche im Landschaftsplan als Bruch- und Auwald dargestellt. Seit 1997 hat die als Au- und Bruchwald ausgewiesene Fläche auf den westlich benachbarten Grundstücken eine bauliche Entwicklung erfahren. Die Planung von mehreren Ein- und Mehrfamilienhäusern mit rückwärtig angelegten Gartenanlagen stellt zwar eine Abweichung vom Landschaftsplan dar, aufgrund der real existierenden Versiegelung der Fläche ist die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet jedoch vertretbar. Ergänzend hierzu werden Pflanzgebote festgesetzt, die die Flora von Bruch- und Auwäldern widerspiegeln und das Gebiet damit aufwerten.

Die Planung verfolgt somit das Ziel, bestehende Freiraumbezüge und Gewässerstrukturen stärker in die Gebietsentwicklung einzubinden. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen zur Öffnung und naturnahen Gestaltung von Gewässerabschnitten, die Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen.

Gegenüber den Darstellungen des Landschaftsplans ergeben sich durch die Planung teilweise Abweichungen, insbesondere hinsichtlich bisher vorgesehener Grün- und Waldflächen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen, der historischen Nutzung sowie der bereits vorhandenen baulichen Strukturen wird die Entwicklung zusätzlicher Bauflächen innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs jedoch als städtebaulich vertretbar eingeschätzt. Insgesamt wird den Belangen von Natur und Landschaft im Rahmen der Planung durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen.

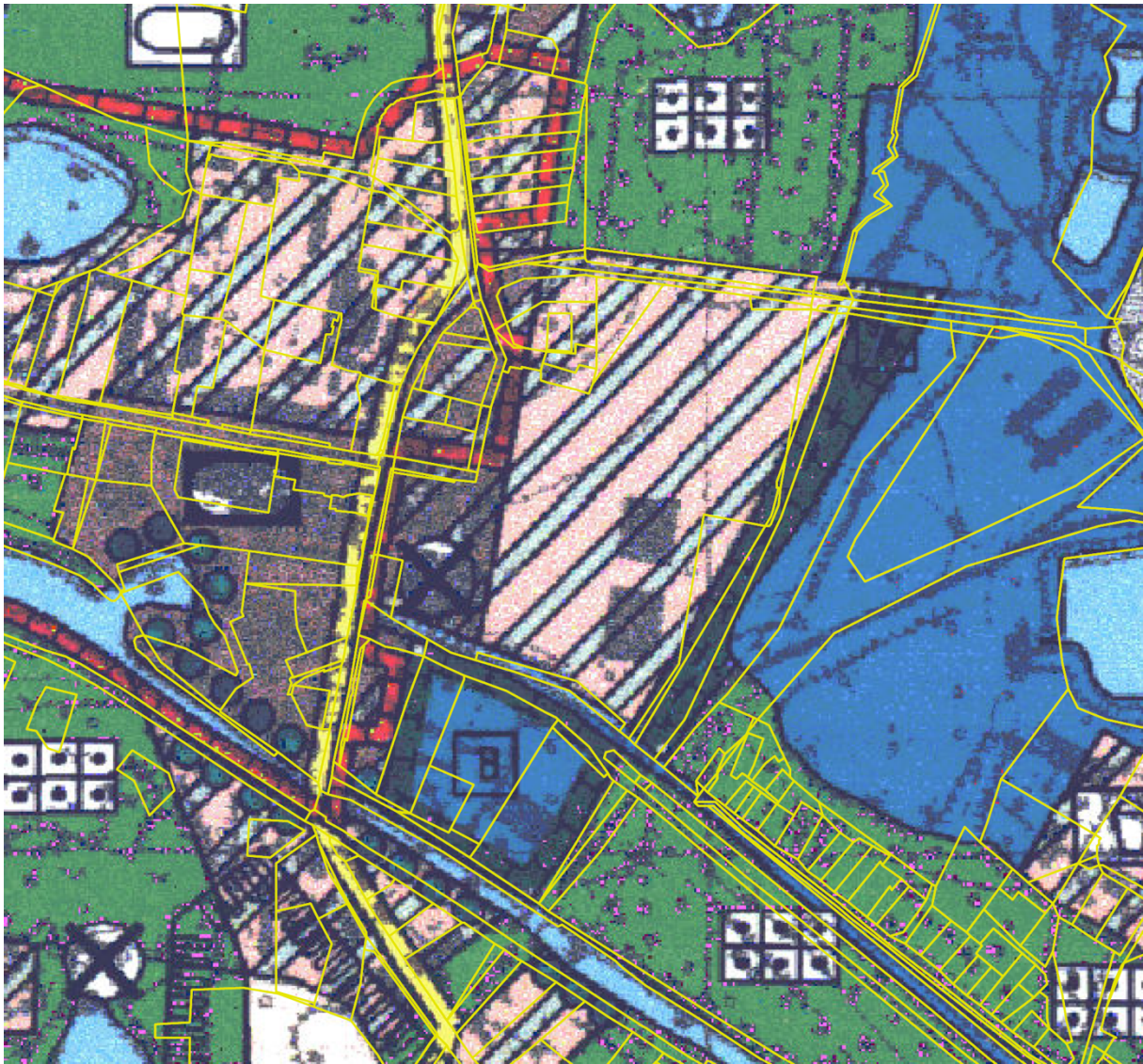


Abb. 7: Ausschnitt Landschaftsplan Eberswalde 1997

3.5 Gewässerschutz

Die Planung des Bebauungsplans erfolgt unter Berücksichtigung verschiedener fachplanerischer und wasserrechtlicher Verfahren, die parallel zur städtebaulichen Entwicklung vorbereitet bzw. durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerks Finow, ausgenommen der nördliche Teil des Flurstücks 1017. Hieraus ergeben sich besondere Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser, Bodenmaterialien, Altlasten sowie potenziell wassergefährdenden Stoffen. Die entsprechenden Schutzanforderungen werden im Rahmen der weiteren Fachplanungen sowie der nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsverfahren berücksichtigt. Besonders zu beachten sind die Verbotstatbestände, die gemäß §§ 3 und 4 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Eberswalde (Finow) bestehen.

Die Festsetzung von neuen Baugebieten in der Schutzzone III A ist zulässig für Gebiete, „die im zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen oder Baugebiete dargestellt sind“ (§ 3 Abs. 16 a, Verordnung zur Festsetzung des

Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow)). Im FNP von 1998 ist der Großteil des Plangebiets als durchgrünte Wohnbaufläche und durchgrünte gemischte Baufläche dargestellt. Im Osten ist eine Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung umgrenzt sowie Wald dargestellt. Das städtebauliche Konzept sieht in diesem Bereich einen Landschaftsraum vor. Die am Finowkanal angrenzende Fläche im Süden ist im FNP von 1998 als Waldfläche dargestellt. In diesem Bereich stehen die Zinkhütte sowie die Fundamente von ehemaligen Werkshallen. Aufgrund dieser bestehenden Bebauung und ehemals intensiven Nutzung und dem daraus resultierenden hohen Versiegelungsgrad kann im Bereich der im FNP von 1998 als Wald dargestellten Fläche von einem Bestandsgebiet ausgegangen werden. Die zukünftig zulässige versiegelte Grundfläche wird bei Realisierung des Bebauungsplans geringer als die bestehende Versiegelung ausfallen. Damit entspricht das Vorhaben in dem Bereich, indem der FNP 1998 keine Baugebiete vorsieht den Ausnahmenvoraussetzungen gemäß § 4 Nr. 16 b der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) vom 9. Oktober 2012 (zuletzt geändert 5. März 2024: "[...] ausgenommen: [...] die Überplanung von Bestandsgebieten, wenn dies zu keiner wesentlichen Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung führt").

Lichterfelder Hauptgraben

Von besonderer Bedeutung ist hierbei die geplante Umverlegung des Lichterfelder Hauptgrabens im Bereich des ehemaligen Messingwerks. Die Zulässigkeit der Maßnahme wird durch eine Plangenehmigung gemäß § 74 Abs. 6 VwVfG erfolgen. Zuständige Behörde des Verfahrens ist die Obere Wasserbehörde beim Landesamt für Umwelt Brandenburg. Vorgesehen ist die Verlegung eines bislang verrohrten Gewässerabschnitts in ein neu herzustellendes offenes Gerinne mit naturnaher Gestaltung. Der bestehende verrohrte Abschnitt soll zurückgebaut bzw. verfüllt werden.

Die Maßnahme dient insbesondere:

- der wasserwirtschaftlichen Neuordnung des Gebiets,
- der Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit,
- der Integration von Gewässer- und Freiraumstrukturen in die Quartiersentwicklung sowie
- der Vorbereitung der inneren Erschließungs- und Entwicklungsflächen.

Für das Vorhaben wurde eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Planung berücksichtigt darüber hinaus die Anforderungen an die Niederschlagswasserbewirtschaftung, die Gewässerunterhaltung sowie die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen im Umfeld des Finowkanals und der bestehenden Vorfluter.

Weitere technische und fachplanerische Abstimmungen betreffen insbesondere:

- die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur,
- die Energieversorgung,
- die Sicherung technischer Infrastrukturflächen,
- die Freiraum- und Wegeplanung sowie

- die Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und Leitungsträgern.

Die konkrete Umsetzung einzelner Maßnahmen erfolgt in nachgelagerten Genehmigungs- und Fachplanungsverfahren sowie ergänzend über vertragliche Regelungen. Die zuständigen Wasserbehörden haben bereits schriftlich bestätigt, dass die in Aufstellung befindliche Bauleitplanung dem wasserrechtlichen Verfahren nicht entgegensteht.

3.6 Städtebauliche Planungen der Stadt Eberswalde

3.6.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Eberswalde (INSEK)

Während das integrierte Stadtentwicklungskonzept Eberswalde (Strategie Eberswalde 2030) aus dem Jahr 2014 noch von einem Bevölkerungsrückgang bis 2030 ausgeht, hat sich dieser Trend heute umgekehrt. Sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch für den Stadtteil Finow gab es seit 2014 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum. Diese neuen Vorzeichen boten Anlass zur Fortschreibung des INSEK.

In der beschlossenen INSEK Fortschreibung (Meine Stadt – Eberswalde 2035) vom 25.04.2024 ist das neue Messingwerk als einer der Entwicklungsschwerpunkte für den Wohnungsbau in Eberswalde erwähnt. Darüber hinaus hebt das räumliche Leitbild im Umfeld des Plangebietes die wirtschaftliche und industrikulturtouristische Bedeutung des Finowkanals hervor und stellt den Ausbau des Radwegenetzes in der Altenhofer Straße und der Mühlenstraße im Sinne der klimagerechten Stadt dar. Bezogen auf den Ortsteil Finow ist zudem die Stärkung des Einzelhandels zentral, da es dort in der Vergangenheit zu einem Verlust von Nahversorgungsangeboten gekommen ist.

In seiner Dimensionierung ist das Neue Messingwerk das größte Wohnungsbauvorhaben der Stadt. Mit der Planung soll ein Beitrag zur Entwicklung zusätzlicher Wohn- und Nutzungsangebote innerhalb des Stadtgebiets geleistet werden. Die Zielstellungen orientieren sich an den gesamtstädtischen Entwicklungsansätzen des INSEK sowie an vorliegenden Erkenntnissen zur demografischen Entwicklung und zum Wohnraumbedarf.

Vor dem Hintergrund einer anhaltenden Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen soll die Entwicklung des Plangebiets die Voraussetzungen für ein vielfältiges Angebot schaffen, das auf verschiedene Lebenssituationen und Nutzergruppen reagieren kann. Die geplante Quartiersentwicklung ist dabei langfristig angelegt und soll eine schrittweise Anpassung an zukünftige Bedarfe und Rahmenbedingungen ermöglichen.

Die konkrete Ausgestaltung der Wohnangebote erfolgt im Rahmen der weiteren Projektentwicklung unter Berücksichtigung der jeweiligen wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Hierzu zählen insbesondere die Differenzierung von Wohnungsgrößen, Nutzungsstrukturen und Gebäudetypologien.

Durch die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs wird zugleich das Ziel verfolgt, vorhandene Flächenpotenziale nachhaltig zu aktivieren und die Funktionsvielfalt des Stadtteils weiterzuentwickeln.

3.6.2 Stadtteilentwicklungskonzept Finow STEK Finow (2011)

Die Planung steht im Zusammenhang mit den im Stadtteilentwicklungskonzept Finow (STEK Finow 2011) formulierten Zielstellungen zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Ortsteils Finow. Das ehemalige Messingwerk wird darin als bedeutende Entwicklungs- und Transformationsfläche innerhalb des Stadtteils eingeordnet. Eines der darin beschriebenen Handlungsfelder beschäftigt sich dezidiert mit dem Gesamtensemble Messingwerksiedlung und schlägt seine Profilierung zu einem besonderen Anziehungspunkt in Finow vor. Der Altwerkstandort einschließlich des Bereiches zwischen Finow-Kanal und Freigraben soll unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten und erhaltenswerten Bausubstanz für eine Neunutzung erschlossen und hergerichtet werden. Das Konzept umfasst bereits einen beispielhaften Vorentwurf für das Altwerks. Ein weiteres Ziel besteht darin, den Anschluss an die öffentlich zugänglichen Wege entlang des Finow-Kanals zu gewährleisten. Dem Finow-Kanal kommt sowohl als Freizeitbereich für die Bewohnenden, als auch für die touristische Entwicklung eine entscheidende Rolle zu.

Die Planung greift diese Zielstellungen auf, indem das ehemals industriell und später teilweise militärisch genutzte Areal schrittweise einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Dabei werden sowohl die vorhandenen Gebäudestrukturen als auch die landschaftlichen und wasserbezogenen Qualitäten des Standorts in die Entwicklung einbezogen.

Besondere Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Öffnung und Integration der Gewässer- und Freiraumstrukturen sowie der Verbesserung der inneren und äußeren Wegeverbindungen zu. Die geplante Entwicklung öffentlich zugänglicher Wege- und Aufenthaltsbereiche entlang des Finowkanals unterstützt die im STEK formulierten Zielsetzungen zur stärkeren Vernetzung des Stadtteils mit den angrenzenden Freiräumen.

Gleichzeitig berücksichtigt die Planung die veränderten Rahmenbedingungen seit Aufstellung des STEK. Die konkrete Ausgestaltung der Quartiersentwicklung erfolgt daher unter Berücksichtigung aktueller demografischer, wirtschaftlicher, technischer und umweltbezogener Anforderungen.

3.6.3 Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen

Die Planung steht im Zusammenhang mit der von der Stadt Eberswalde beschlossenen Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen, in der das ehemalige Messingwerk als ein wesentlicher Entwicklungsstandort für die langfristige Wohnbauentwicklung im Ortsteil Finow eingeordnet wird.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums stellt die Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen ein detailliertes Konzept zur langfristigen Nutzbarmachung von Wohnpotentialflächen bis 2035 bereit. Die höchste Priorität wird dabei auf die Innenentwicklung gelegt, um eine Ausdehnung des Siedlungsgebiets zu vermeiden. Die Entwicklung soll dabei an Anforderungen durch den Klimaschutz und -wandel, der Generationengerechtigkeit und der sozialen Wohnraumversorgung orientiert werden. Weitere formulierte Ziele sind, die Eigenheimquote zu erhöhen, und wohnungsnahen Infrastrukturen wie Kitas, Schulen, Mobilität, Kultur und medizinische Angebote mit entstehen zu lassen. Das Neue Messingwerk mit seiner industriellen Vorprägung stellt in diesem Kontext ein beispielhaftes Vorhaben dar.

Die Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen sieht für den Stadtteil Finow eine gezielte Aktivierung und Entwicklung von Wohnbaupotenzialen vor. Dabei steht insbesondere die Nutzung

bereits erschlossener Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs im Vordergrund, um zusätzliche Wohnangebote zu schaffen und gleichzeitig den Flächenverbrauch zu begrenzen.

Im Stadtteil Finow sollen vor allem Brachflächen nachgenutzt und Baulücken geschlossen werden. Konkret wird beispielsweise die Entwicklung von Flächen am Christel-Brauns-Weg sowie an der Biesenthaler Straße 41 vorgesehen. Dort ist überwiegend eine kleinteilige Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geplant, die sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen soll.

Darüber hinaus werden in Finow weitere Flächen als Potenzialflächen für zukünftige Wohnbauentwicklungen benannt. Dazu zählen insbesondere das „Neue Messingwerk“, das in dem Konzept als Messingwerk Ost bezeichnet wird. Diese Flächen können perspektivisch für zusätzlichen Wohnraum genutzt werden.

Das Messingwerk Ost ist als ein räumlicher Entwicklungsschwerpunkt E13 für die „Nachnutzung historischer Gebäudesubstanz und von Brachflächen, Verdichtung, Geschosswohnungsbau und Ein-/Zweifamilienhäuser“ gekennzeichnet (Entwicklungsstrategie Wohnen, Stadt Eberswalde, 28.03.2023). Das Plangebiet weist aufgrund seiner Größe, seiner Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie der vorhandenen Entwicklungsreserven ein langfristiges Entwicklungspotenzial auf, das über erste Realisierungsabschnitte hinausgeht. Die konkrete bauliche Entwicklung erfolgt dabei abschnittsweise und unter Berücksichtigung der jeweiligen technischen, wirtschaftlichen, infrastrukturellen und umweltbezogenen Rahmenbedingungen.

Die Entwicklungsstrategie wird damit im Grundsatz fortgeführt und an die aktuellen Rahmenbedingungen sowie die spezifischen Anforderungen des Standorts angepasst.

3.6.4 Soziale Infrastruktur

Die Entwicklung des Plangebiets erfolgt innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs mit vorhandenen sozialen Infrastrukturen im Umfeld. Einrichtungen der Daseinsvorsorge wie Schulen, Kindertagesstätten, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie Angebote des täglichen Bedarfs befinden sich in den angrenzenden Stadtteilen bzw. sind grundsätzlich erreichbar.

Im Bereich der Bildungsinfrastruktur ist insbesondere der geplante Schulcampus Finow hervorzuheben, mit dem die bestehenden Bildungsangebote im Ortsteil langfristig erweitert und modernisiert werden sollen. Die Planung berücksichtigt damit die gesamtstädtischen Entwicklungen zur Sicherung und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur im Ortsteil Finow.

Die Planung für die Ausweitung des Angebots an Kindertagesstätten richtet sich nach den Bedarfsberechnungen des Landkreises Barnim. Für den berechneten Mehrbedarf hat das Amt für Kindertagesstätten und städtische Grundschulen der Stadt Eberswalde bereits die erforderlichen Kapazitäten geplant. Vor diesem Hintergrund ist die Versorgung an Kindertagesstätten für die neue Bebauung auf dem Messingwerk ausreichend und eine Übernahme einer neuen Kita im Neuen Messingwerk durch die Stadt Eberswalde bzw. einem städtischen Träger ist nicht garantiert. Trotzdem wird in der Planung die planungsrechtliche Zulässigkeit einer neuen Kita ermöglicht. Mit der schrittweisen Entwicklung des Quartiers kann zugleich ein zusätzlicher Bedarf an sozialen und quartiersbezogenen Einrichtungen entstehen. Der Bebauungsplan schafft hierfür grundsätzlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen, ohne einzelne Nutzungen oder Standorte abschließend festzulegen.

Die geplante Quartiersentwicklung verfolgt darüber hinaus das Ziel, die vorhandenen Freiraum- und Wegebeziehungen zu stärken und öffentlich zugängliche Aufenthaltsbereiche zu schaffen. Hierdurch soll die Einbindung des Standorts in den Stadtteil verbessert und die Nutzbarkeit des Quartiers auch über die Wohnfunktion hinaus unterstützt werden.

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs sowie der vorhandenen und geplanten Infrastruktur grundsätzlich geeignet, eine langfristige und schrittweise Quartiersentwicklung aufzunehmen.

3.6.5 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (2013)

Die Planung berücksichtigt die Zielstellungen des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzepts der Stadt Eberswalde (2013), insbesondere im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die Aktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale sowie die Berücksichtigung klima- und ressourcenschonender Entwicklungsansätze.

Mit der Wiedernutzung einer ehemals industriell genutzten und bereits erschlossenen Konversionsfläche wird dem Ziel entsprochen, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich zu vermeiden und vorhandene infrastrukturelle Ressourcen weiterzuverwenden.

Das energie- und klimapolitische Leitbild „Energie⊕Stadt Eberswalde 2030“ bildet die Grundlage für das Energie- und Klimaschutzkonzept.

Dieses benennt eine Vielzahl an Maßnahmen im Bereich erneuerbare Energien, energetische Sanierung, Nah- und Fernwärme, klimaangepasste Stadtentwicklung, Mobilität – Verkehr, Straßenbeleuchtung, interne Strukturen und Prozesse sowie Bildung für nachhaltige Entwicklung.

Ein wesentliches Ziel für den aktiven Klimaschutz mit Relevanz für das Plangebiet wird das flächen- und ressourcensparende Bauen sein. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet stellen die Nutzung von Solarthermie sowie der sensible Umgang mit Wasser dar. Dem Ausbau der Photovoltaik, Solarthermieanlagen als solare Ergänzungsheizung im privaten Hausbereich wird insgesamt eine sehr hohe bis hohe Priorität zugeordnet, da sie im Sinne der integrierten Stadtentwicklung vergleichsweise einfach zu realisieren sind.

Folgende Maßnahmen aus dem Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept sind auch Grundlage und Bestand des Planungskonzeptes und der Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Maßnahme HF01-04: Unterstützung der Solarthermie im privaten Ein- und Zweifamilienhausbereich
- Maßnahme HF01-14: Unterstützung der Geothermienutzung im Stadtgebiet
- Maßnahme HF07-02: klimaangepasste Entwicklung des Stadtgrüns / Baumpflanzungen / Freiraumgestaltung / Waldumbau, (v.a. hinsichtlich der Wahl robuster und hitzeresistenter Gehölze und Bäume und der Anlage von schattigen Plätzen)
- Maßnahme HF07-03: Unterstützung von Anpassungsmaßnahmen (Urban Heat) auf privaten Grundstücken (z.B. Dachbegrünung, dezentrale Versickerung von Regenwasser)
- Maßnahme HF07-04: Wasser in der Stadt – Förderung einer wassersensiblen Stadtentwicklung
- Maßnahme HF08-01: Ausbau und Qualifizierung des Radwegenetzes (Ziel ist fahrradfreundliche Infrastruktur für Berufs- und Ausbildungs-, Alltags- und Freizeit- und Tourismusverkehr)

- Maßnahme HF08-03: Fußgängerfreundliche Stadt (u.a. Vermeidung von Engpässen)
- Maßnahme HF08-04: Unterstützung des benutzerorientierten und energieeffizienten Ausbaus des ÖPNV-Angebots

Die Planung berücksichtigt zusammenfassend die klimabezogenen Anforderungen insbesondere durch:

- die Integration von Grün- und Freiraumstrukturen,
- die Berücksichtigung wasserbezogener Freiraumelemente,
- die Verbesserung der Durchgrünung innerhalb des Quartiers,
- die Entwicklung kurzer Wegebeziehungen sowie
- die Möglichkeit einer schrittweisen Integration energiebezogener Infrastruktur im Zuge der weiteren Gebietsentwicklung.

Die Planung schafft hierbei einen langfristig angelegten Rahmen, der unterschiedliche technische Entwicklungen und zukünftige Anforderungen an Energieversorgung und Klimaanpassung berücksichtigen kann. Konkrete technische Lösungen bleiben den nachgelagerten Fachplanungen und Realisierungsabschnitten vorbehalten.

3.6.6 Stadtklimaanalyse (2022)

Die Stadtklimaanalyse aus dem Jahr 2022 umfasst die Bestandsaufnahme der klimatischen IST-Situation, stellt prognostizierte Entwicklungen dar und gibt darüber hinaus Planungshinweise.

Die Klimafunktionskarte stellt für den Bereich des Plangebietes Vorstadtklima, Stadtklima und teilweise Innenstadtklima dar. In Abhängigkeit mit der Größe der vorhandenen Baumassen und dem hohen Versiegelungsgrad besteht teils ein hohes Überwärmungsrisiko. Die Belüftung innerhalb des Plangebietes wird als ausreichend bis fehlend gewertet.

Für das Vorhaben bedeutet dies im Umkehrschluss, dass mithilfe von Entsiegelung und kleinteiligen Baumassen sowie Neupflanzungen das Mikroklima positiv beeinflusst werden kann.

In der Planungshinweiskarte sind die Bestandgebäude entlang der Altenhofer Straße als Räume mit erhöhter räumlicher Dichte gekennzeichnet. In diesen Siedlungsbereichen soll Nachverdichtung nur bedingt stattfinden. Da im Zuge der Überplanung des Gebietes keine klassische bauliche Nachverdichtung, sondern eine Neuordnung einschließlich punktuellen Rückbaus stattfinden wird, ist kein Widerspruch zur Planungshinweiskarte zu erkennen.

Eine Luftleitbahn der Kaltluftversorgung von hoher klimatischer Bedeutung verläuft in nordsüdlicher Richtung auf den nördlichen Teil des Plangebietes zu. Der Kaltlufttransport erfolgt über bodennahe Strömungsfelder. Eine Unterbrechung der Luftleitbahn sollte vermieden bzw. Strömungshindernisse im Zuge der Neuplanung beseitigt werden.

Die Planung berücksichtigt die Hinweise der Stadtklimaanalyse insbesondere durch:

- die schrittweise Entsiegelung bislang stark versiegelter Flächen,
- die Entwicklung begrünter Freiraumstrukturen,
- die Pflanzung von Straßenbäumen und klimaangepassten Gehölzen,
- die Berücksichtigung offener bzw. gegliederter Bebauungsstrukturen,

- die Integration wasserbezogener Freiräume sowie
- die Öffnung des Lichterfelder Hauptgrabens als Bestandteil der Freiraum- und Klimastruktur.

Die vorgesehene Neuordnung des ehemals industriell genutzten Areals ist dabei nicht als klassische bauliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers zu verstehen, sondern als städtebauliche Transformation einer großflächig versiegelten und anthropogen überprägten Konversionsfläche. Durch Rückbau, Entsiegelung und Neuordnung bestehen daher grundsätzlich Potenziale zur Verbesserung der mikroklimatischen Situation gegenüber dem Bestand.

3.6.7 Klimaanpassungskonzept

Das Klimaanpassungskonzept für die Stadt Eberswald wurde im Jahr 2024 beschlossen und formuliert Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels auf kommunaler Ebene. Diese Maßnahme basieren auf einer Analyse des lokalen Klimas und der Erstellung von Wirkungsketten, wie sich die Veränderung des Klimawandels negativ auf soziale, ökologische und ökonomische Bereiche auswirken kann.

Für die Region werden insbesondere:

- steigende Durchschnittstemperaturen,
- eine Zunahme von Hitze- und Sommertagen,
- häufigere Starkregenereignisse sowie
- zunehmende Belastungen für Siedlungs- und Freiraumstrukturen

erwartet.

Die Aussagen zu den zukünftigen klimatischen Veränderungen werden auf Ebene des Landkreises Barnim getroffen und sehen eine Zunahme der saisonalen Mitteltemperaturen insbesondere die Zunahme von Hitze- und Sommertagen voraus. Hinsichtlich der Niederschlagssumme wird mit einer Zunahme in Frühjahr, Sommer und Herbst gerechnet. Zudem wird es häufiger zu Starkregenereignissen kommen. Im Bereich des Finowkanals und der Messingwerksiedlung kam es bereits im Zusammenhang mit Starkregenereignissen im Juni 2020 zu lokalen Überflutungssituationen.

Basierend auf der Analyse wurde zuerst ein Leitbild entwickelt und anschließend stadtplanerische Maßnahmen abgeleitet, um Mensch und Umwelt vor den aus dem Klimawandel resultierenden steigenden Temperaturen und Extremwetterereignisse zu schützen. Die einzelnen Maßnahmen decken die vier Handlungsfelder Umwelt, Mensch, Planen, Wirtschaft sowie die Querschnittsthemen Bevölkerungs- und Katastrophenschutz und „Informieren, Beteiligen, Kooperieren“ ab und sind nach Priorität gewichtet.

Die Planung berücksichtigt die Zielstellungen des Klimaanpassungskonzepts insbesondere durch:

Umwelt

U2 „Schutz und Renaturierung von Kleingewässern und Mooren“ zur Sicherung zahlreiche Ökosystemleistungen,

U3 „Förderung der Biodiversität im Stadtgebiet“ durch naturnahe Grünstrukturen und -flächen mit standortangepasster Artenvielfalt

Mensch

M1 „Planerische Maßnahmen zum Schutz vor Hitze und Sonne“, vor allem durch Beachtung der Ergebnisse der Stadtklimaanalyse

Planen

P1 „klimaangepasstes Bauen und Sanieren“ durch die Erhöhung der baulichen Resilienz,

P2 „Klimaresiliente Bauleitplanung“ insbesondere durch doppelte Innenentwicklung (Flächenrecycling), die Freihaltung von Kalt- und Frischluftschneisen und Vermeidung von Überschwemmungen,

P3 Rückhalt und dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser,

P9 „Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV sowie Rad- und Fußverkehrs im Klimawandel“ und damit Verringerung des MIVs

Alle aufgeführten Maßnahmen fließen in die Planung des Plangebietes mit ein. Der Bebauungsplan bietet die Grundlage für eine doppelte Innenentwicklung, in deren Zuge Flächenrecycling, Teilentsiegelung und die Offenlegung des Fließgewässers angestrebt wird. Hinzukommen Festsetzung von Grünflächen, Baumpflanzungen, Pflanzlisten und zur dezentralen Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes. Im Rahmen des Vorhabens werden die Angebote für Fußgänger und Radfahrer sowie ÖPNV-Fahrgäste verbessert. Das Vorhaben integriert die Ziele des Konzeptes und trägt zu dessen Umsetzung bei.

Die konkrete Ausgestaltung einzelner Maßnahmen erfolgt in den nachgelagerten Fachplanungen und Realisierungsschritten.

Die Entwicklung des Plangebiets trägt damit zur Transformation einer bislang stark versiegelten und klimatisch vorbelasteten Industriebrache in ein stärker durchgrüntes und klimaangepasstes Stadtquartier bei.

3.6.8 Städtebauliche Klimaschutzrichtlinien

Das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept schlägt auf Seite 124 die Maßnahme „HF07-01: Durchführung eines Klimachecks bei Instrumenten der Stadtentwicklung - Unterstützung einer CO₂-mindernden Stadt der kurzen Wege“ vor. Dieser Klimacheck wurde durchgeführt und wird der Beschlussvorlage zum Bebauungsplan beigelegt. Er dient als Arbeits- und Abwägungsgrundlage von Vorhaben hinsichtlich ihrer Klimaverträglichkeit.

Von insgesamt 41 Checkfragen konnten 24 Fragen im Rahmen der Planung berücksichtigt werden. Zwölf weitere Fragen waren für das Vorhaben nicht einschlägig.

Die verbleibenden Fragen betreffen insbesondere Aspekte der Materialwahl sowie die Stellung einzelner Gebäude im Hinblick auf eine optimierte Solarnutzung. Die konkrete Materialauswahl bleibt den nachgeordneten Planungs- und Realisierungsschritten vorbehalten. Die Stellung der Gebäude folgt darüber hinaus den Anforderungen des städtebaulichen Konzepts und der industriell geprägten Bestandsstruktur des Gebiets.

Zusammenfassend zeigt der Klimacheck, dass die Planung die wesentlichen klima- und energiebezogenen Zielstellungen im Grundsatz berücksichtigt. Gemäß Klimacheck wird das Vorhaben als äußerst positiv bewertet.

3.6.9 Kommunale Wärmeplanung

Der Kommunale Wärmeplan (KWP) ist ein strategischer Plan, der am 12 Februar 2026 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde und darauf abzielt, den Wärmesektor von Eberswalde bis 2045 nach den Vorgaben des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) klimaneutral, effizient und kostengünstig zu gestalten. Basierend auf einer Bestandsanalyse und einer Potenzialanalyse werden ein Zielszenario entwickelt und konkrete Maßnahmen benannt.

Das Plangebiet liegt in einem von 17 identifizierten Eignungsgebieten für den Ausbau von Wärmenetzen mit Umsetzungsperspektive im Zeitraum 2026-2045, dem sog. Eignungsgebiet Mühlenstraße. Als geeigneter Ansatz für dieses Netz wird ein kaltes Nahwärmenetz mit oberflächennaher Geothermie und industrieller Abwärme (Strawa Stahlbau und Climate Carbon Eberswalde) gehandelt. Der Ausbau steht in Abhängigkeit mit der Entwicklung eines Industrie- und Innovationszentrums im Bereich des Neuwerks und der Umsetzung des hier behandelten Planungsvorhabens. Zur Entwicklung möglicher Versorgungslösungen finden bereits Abstimmungen mit potenziellen Infrastruktur- und Versorgungspartnern statt. Die konkrete Ausgestaltung bleibt den weiteren Fachplanungen sowie den jeweiligen technischen Rahmenbedingungen vorbehalten.

3.6.10 Grün- und Freiflächenkonzept (2021)

Das 2021 erarbeitete Grün- und Freiflächenkonzept verfolgt den Erhalt stadtbildprägender Grünstrukturen, den Verbund von Grünflächen sowie die Förderung eines Netzes von Blau-Grünen Wegen zugunsten nachhaltiger Mobilität.

Ein solcher Weg verbindet die Konversionsfläche Märkische Heide im Süden mit dem Oder-Havel-Kanal im Norden und streift mit Verlauf in der Altenhofer Straße das Plangebiet westlich. Die Herstellung des Abschnittes Altenhofer Straße / nördliche Mühlenstraße steht noch aus. Ihr wird eine sehr hohe Priorität beigemessen. Die im Zuge der Gebietsentwicklung vorgesehenen Maßnahmen zur Verbesserung der Fuß- und Wegeverbindungen entlang der Altenhofer Straße können die Entwicklung und funktionale Stärkung dieses Wegeverbunds unterstützen.

3.6.11 „Mobil in Eberswalde“ - Mobilitätsplan 2030+, Verkehrsentwicklungsplan

Als einer von vier Bausteinen des „Mobilitätsplan 2030+“ aus dem Jahr 2020 zielt der Verkehrsentwicklungsplan auf eine Effizienzsteigerung der Verkehrssysteme und gleichzeitig eine Verringerung der Belastungen aus dem Verkehrsgeschehen.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan fungiert die Altenhofer Straße / L293 derzeit als Hauptverkehrsstraße mit überregionaler Bedeutung, wenngleich sie gegenüber den anderen Hauptverkehrsstraßen eine geringere Auslastung aufweist (VEP 2020, Seite 41). Seit 2010 besteht eine Umstufungsvereinbarung im Zusammenhang mit dem Bau Ortsumfahrung der B 167. Diese

würde zu einer Herabstufung der Altenhofer Straße auf eine Hauptsammelstraße mit nähräumiger Bedeutung führen.

Im Rahmen zukünftiger Ausbaumaßnahmen der Altenhofer Straße sollen unter anderem Verbesserungen für den Rad- und Fußverkehr berücksichtigt werden. Die im Zuge der Gebietsentwicklung vorgesehenen Maßnahmen entlang der Altenhofer Straße können diese Zielstellungen unterstützen.

Ein durchgängiger Radweg mit Nord-Süd-Verbindung besteht im Umfeld des Plangebiets derzeit nicht. Zudem ist der Treidelweg als wichtige Wegeverbindung entlang des Finowkanals südlich des Plangebiets unterbrochen (VEP 2020, S. 31). Im Rahmen der Gebietsentwicklung wird daher eine alternative Wegeführung innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets geprüft.

Das ÖPNV-Angebot im Umfeld beschränkt sich auf die Linie 864, die sich laut VEP durch eine geringe Bedienungshäufigkeit (verkehrt zw. 6 Uhr und 20 Uhr im 30-Minuten-Takt) und eine unübersichtliche Linienführung auszeichnet. Der VEP prognostiziert für das Planungsumfeld eine Zunahme der Fahrgastzahlen und schlägt als Maßnahme die Umsetzung der Taktverdichtung mit sekundärer Priorität vor. Eine solche würde sich positiv auf die ÖPNV-Abdeckung im Plangebiet auswirken.

4 Planungskonzept

4.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die angrenzende Messingwerksiedlung, der Wasserturm und die Kupferhäuser sowie der grüne Treidelweg und der Finowkanal rahmen das historisch gewachsene Messingwerkareal ein und betonen seine stadträumliche und architektonische Qualität. Das Messingwerk zeichnet sich durch seine industrielle Baustruktur mit einzelnen Baudenkmälern aus. Das dichte Hallenareal an der Altenhofer Straße und der Anbau des Abfallmagazins prägen neben den Baudenkmälern die Struktur und das Erscheinungsbild des Standorts.

Auf der Grundlage einer stadt- und landschaftsstrukturellen Bestandsanalyse des Gebietes und seiner besonderen Charakteristika und Potentiale wurde 2022 bis 2023 eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet. Diese sowie vertiefende Untersuchungen zu potenziellen Zielgruppen, zum historischen Gebäudebestand, zu den landschaftlichen und umweltbezogenen Belangen, zum Lärmschutz sowie zur verkehrlichen Erschließung bilden die wesentliche konzeptionelle Grundlage der Bauleitplanung.

Auf dem Altwerk-Gelände soll ein neues, durchmisches Wohnquartier entstehen, das verschiedene Wohnangebote und ergänzende Funktionen für Eberswalderinnen und Eberswalder sowie für Zuziehende und Besucher bietet. Neben einem hohen Wohnanteil sollen ergänzende Nutzungen insbesondere aus den Bereichen Nahversorgung, Arbeiten, Freizeit und Kultur integriert werden. Ziel ist die Entwicklung eines eigenständigen Quartiers, das die besondere Bau- und Nutzungsgeschichte des Standorts aufgreift und weiterentwickelt.

Im Zuge der Rahmenplanung wurden folgende Leitlinien für die Entwicklung des Neuen Messingwerks formuliert:

- 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 soweit möglich CO₂ –neutral entwickeln

Diese Leitlinien bilden die konzeptionelle Grundlage für die weitere Gebietsentwicklung und fließen insbesondere in die Freiraumplanung, die Erschließungsstruktur, den Umgang mit dem historischen Gebäudebestand sowie die Entwicklung der Nutzungs- und Bebauungsstrukturen ein.

Das Neue Messingwerk und die bestehende Messingwerksiedlung sollen stärker miteinander verknüpft werden. Ergänzende Nutzungen aus den Bereichen Wohnen, Freizeit, Kultur und Arbeiten sollen in die Quartiersentwicklung integriert werden. Die Identität und Charakteristik des Messingwerks als industrielles Erbe gilt es zu erhalten und weiterzuentwickeln, was den weitgehenden Erhalt und die Umnutzung der industriellen Bebauungsstrukturen bedeuteten. Das angrenzende grün-blaue Rückgrat des Finowkanals soll gestärkt werden. Neubauten sollen die historischen und baustrukturellen Besonderheiten aufnehmen und in eine neue

baukulturelle Qualität überführen. Das Neue Messingwerk wird verkehrsberuhigt eingerichtet (z.B. als Tempo 30 Zone), so dass die Straßen vorrangig für die Menschen da sind. Es soll ein differenziertes Angebot an Wohnungen geschaffen und die Eigentumsbildung insbesondere für junge Familien unterstützt werden. Eine Neubeausspruchung von Fläche findet nicht statt, die bestehende hohe Versiegelung wird stattdessen reduziert. Die vorhandenen, teils verrohrten Gewässer werden aufgewertet und in die Landschafts- und Freiraumgestaltung eingebunden.

Aufbauend auf den Leitlinien und Zielen wurde das städtebauliche Konzept entwickelt.



Abb. 8: Räumliches Leitbild, 2023

4.2 Entwicklungskonzept für das Plangebiet

Der Ansatz des städtebaulichen Konzeptes ist eine städtische Dichte mit Raumbildung im Kern des Quartiers und eine Öffnung zum angrenzenden Landschaftsraum. Der historische Grundriss der Gesamtanlage bildet eine wichtige Grundlage für das städtebauliche Konzept, in das neue Wohnbautypologien sowie die neu zu nutzenden denkmalgeschützten Gebäude und weitere Altbauten eingebettet sind. Die räumliche Beziehung zur Messingwerksiedlung wird mit der Fortsetzung der Erich-Steinfurth Straße hinein ins neue Quartier aufgenommen und als zentrale Ost-West-Achse ausgebildet. Die zweite Hauptachse des Quartiers führt von der nördlichen Mühlenstraße bis zum südlich gelegenen Mühlengraben. Sie greift die bestehende Zufahrt im Norden und die daran angebundene Kurve auf. Im Kreuzungspunkt der Achsen entsteht ein Quartiersplatz. Im Süden zum Mühlengraben wird ein weiterer besonderer öffentlicher Raum in Form einer ‚Quartiersterrasse‘ ausgebildet.

Neben gängigen Wohnformen sollen im Messingwerk auch Angebote des betreuten Wohnens oder Senioren-Wohnens, Co-Working-Arbeitsplätze, Büros, kleinere Handwerksbetriebe, Läden der Nahversorgung, kulturelle Angebote, kleinteilige Flächen für Praxen und Ateliers sowie Flächen für Gastronomie, Beherbergungsbetriebe z.B. in Form einer Bike-and-Breakfast-Pension und eine Kita entstehen können. Darüber hinaus können Beherbergungsangebote sowie soziale Infrastrukturangebote Bestandteil der Quartiersentwicklung werden. Punktuelle aktive Erdgeschosszonen sollen dabei zu einer Belebung des Quartiers beitragen. Ein neuer Nahversorger mit < 800 m² Verkaufsfläche an der Mühlenstraße soll die Versorgungslage der angrenzenden Messingwerksiedlung und des Ortsteils Finow sowie der Clara-Zetkin-Siedlung ergänzen. Mit dem neuen Nahversorger und zeilenförmigem Wohnungsbau mit integrierten Quartiersgaragen soll das neue Quartier an der Mühlenstraße einen klaren Abschluss erhalten.

In Anlehnung an die Höhe der Bestandsgebäude soll die Neubebauung zwei- bis viergeschossig errichtet werden. Das vierte Geschoss wird dabei als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet. In Teilen des Gebiets, an denen ein Aufeinandertreffen mit niedrigerer historischer Bebauung oder umliegender Bebauung stattfindet, wird die Geschossigkeit auf zwei bis drei Geschosse begrenzt. Auch in diesen Teilgebieten darf das dritte Geschoss ausschließlich als Staffel- oder Dachgeschoss ausgebildet werden.

Die Freiraumgestaltung soll sich durch eine hohe Qualität mit einer klaren Gliederung in öffentliche, gemeinschaftliche und individuelle Freiräume auszeichnen, wobei die gemeinschaftlichen und individuellen Freiräume als private Flächen den Wohnungsbaugrundstücken zugeordnet werden. Neben den genannten Quartiers- und Nachbarschaftsplätzen sollen auch die Straßenräume als Aufenthaltsräume für die Bewohner angelegt werden. Ein großzügiger Grün- und Landschaftsraum liegt im Osten des Plangebietes. Der Lichterfelder Hauptgraben soll offengelegt und in den Grünraum integriert werden, wodurch die Aufenthaltsqualität verbessert und zugleich ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung geleistet wird. Mit diesem östlichen Freiraum, den Grünzonen entlang des Mühlengrabens und des Finowkanals sowie dem westlich gelegenen Messingwerk-Park wird das neue Quartier von ansprechenden Grün- und Landschaftsräumen eingerahmt.

Die Knüppelgießhalle, die Drahhütte, Teile des ehemaligen Abfallmagazins, die Tiegelfabrik sowie das Gebäude der ehemaligen Schaltzentrale sollen – soweit technisch, denkmalpflegerisch und wirtschaftlich vertretbar – neuen Nutzungen zugeführt werden. Für die Knüppelgießhalle sowie Teile des ehemaligen Abfallmagazins werden dabei unter anderem Nutzungen im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr geprüft. Die Drahhütte und die Tiegelfabrik sollen, soweit möglich, durch Umnutzungen und ergänzende Neubauten in die Quartiersentwicklung eingebunden werden. Der Plattenbau an der Altenhofer Straße kann erhalten und saniert werden; alternativ ist bei fehlender wirtschaftlicher oder technischer Tragfähigkeit auch ein Ersatzneubau möglich. Der Erhalt der denkmalgeschützten Alten Ambulanz an der Altenhofer Straße (Kurzwalmdach-Haus) ist nicht möglich. Beantragt und genehmigt wurde die denkmalrechtliche Erlaubnis für den vollständigen Rückbau des Bestandsgebäudes (ehemaliges Verwaltungs-/Ambulanzgebäude) an der Altenhofer Straße innerhalb des durch Satzung geschützten Denkmalbereichs Messingwerksiedlung in Eberswalde. Das Gebäude ist nicht als Einzeldenkmal ausgewiesen, liegt jedoch innerhalb des Denkmalbereichs und unterliegt deshalb der denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht.

Ziel ist die Herstellung einer regelkonformen und verkehrssicheren Erschließung, insbesondere der Querung der Altenhofer Straße sowie der Anbindung des Treidelwegs.

Im Zuge der Abstimmungen mit dem Stadtentwicklungsamt und dem Tiefbauamt wurde festgestellt, dass die hierfür erforderlichen Flächen für die Querungsinsel, Fahrstreifen, Geh- und Radwege einschließlich der einzuhaltenden Sicherheitsräume unmittelbar mit dem bestehenden Gebäude kollidieren. Ohne den Rückbau kann die erforderliche verkehrliche Lösung nicht regelwerkskonform hergestellt werden; eine Genehmigungsfähigkeit der Verkehrsanlage wäre nicht gegeben.

Parallel durchgeführte Untersuchungen zur baulichen Situation, technischen Erhaltungsfähigkeit und wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Gebäudes zeigen, dass ein Erhalt weder technisch noch wirtschaftlich zumutbar ist. Weder Erhalt noch Teilrückbau oder alternative Verkehrsführungen führen zu einer tragfähigen Lösung.

Entsprechend der Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen wird für den Zeithorizont 2035 ein Wohnbaupotenzial von bis zu ca. 400 Wohneinheiten innerhalb des Entwicklungsbereichs betrachtet. Darüber hinaus bestehen langfristige Entwicklungsperspektiven für ergänzende Nutzungen und spätere Entwicklungsabschnitte.

Der städtebauliche Entwurf umfasst einschließlich der Bestandsgebäude ca. 73.500 m² BGF. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden gegenüber dem städtebaulichen Entwurf geringfügige Spielräume für die weitere Gebäudeplanung und bauliche Ausgestaltung offengehalten. Das Neue Messingwerk wird voraussichtlich abschnittsweise entwickelt, so dass mit dem dargestellten baulichen Gesamtvolumen auch spätere Entwicklungsphasen berücksichtigt werden.

Das vorgesehene differenzierte Wohnungsangebot soll mit unterschiedlichen Wohnungsgrundrissen und -standards verschiedene Zielgruppen ansprechen.

Ein Teil der Wohnangebote soll in Form von Reihen- oder Townhäusern unterschiedlicher Größen realisiert werden. Ergänzend sind Geschosswohnungsbauten und Mehrfamilienhäuser als Hausgruppen oder Einzelgebäude vorgesehen. Barrierefreie Wohnungen sollen in unterschiedlichen Größen und Standards integriert werden. Bei der Reihenhausbebauung sollen die an die Haupteinfahrungswege angrenzenden Kopfbauten besonders ausgebildet werden, um die Haupteinfahrungsräume städtebaulich zu betonen.

Ergänzend sollen auch gemeinschaftsorientierte Wohnformen sowie Angebote für Seniorenwohnen und betreutes Wohnen ermöglicht werden. Im Bereich des südlichen Terrassenplatzes, dort wo die Bebauung nördlich an den Mühlengraben angrenzt, werden hierfür unterschiedliche Gebäudetypologien untersucht. Es wird am südlichen Terrassenplatz ein Hofhaus vorgeschlagen, das mit dem Innenhof einen Kommunikations- und Aufenthaltsraum für die Hausgemeinschaft bildet. Das Erdgeschoss kann Gemeinbedarfseinrichtungen, medizinische Angebote oder auch ein Café aufnehmen. Der Bebauungsplan ermöglicht an dieser Stelle jedoch auch andere Bauformen.

Die Straßen werden teilweise in Form von Mischverkehrsflächen eingerichtet, so dass sie zu Aufenthalt und Spiel einladen.

Darüber hinaus sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen, um den Anspruch an eine familienfreundliche Nachbarschaft zu unterstützen. In der östlichen öffentlich zugänglichen Grünfläche soll ein landschaftlich geprägter Spielplatz entstehen. Ergänzend sollen innerhalb der Baufelder gemeinschaftliche Spielangebote vorgesehen werden.

Die erforderlichen PKW-Stellplätze sollen anteilig in Quartiersgaragen, integrierten Garagenlösungen sowie in Tiefgaragen innerhalb des Quartiers untergebracht werden. Für die Knüppelgießhalle sowie Teile des ehemaligen Abfallmagazins werden dabei unter anderem

Nutzungen im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr geprüft. Im westlichen Bereich an der Mühlenstraße ist der genannte Nahversorger vorgesehen, dessen Stellplätze überwiegend entlang der Mühlenstraße angeordnet werden sollen. Weitere Stellplatzanlagen können unter den geplanten Gebäudestrukturen entlang der Mühlenstraße integriert werden. Die konkrete technische Ausgestaltung bleibt den weiteren Hochbau- und Erschließungsplanungen vorbehalten. In der Gesamtbilanz werden diese Stellplatzanlagen nach BbgBauO jedoch als Tiefgaragen eingeordnet.

Im öffentlichen Straßenraum soll nur eine begrenzte Anzahl oberirdischer Stellplätze vorgesehen werden, um die Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers zu stärken - wobei Stellplätze für die Kraftfahrzeuge behinderter Menschen und Stellplätze für Car-Sharing-Angebote u.ä. Priorität erhalten. Ergänzend sind dezentrale Stellplatzangebote innerhalb der Baufelder vorgesehen.

Zwischen den Gebäuden sowie vor und innerhalb der Reihenhausbauung sollen weitere Stellplätze integriert werden. Die rückwärtigen Garten- und Freiraumbereiche sollen weitgehend von ruhendem Verkehr freigehalten werden. Die Anordnung der Stellplätze verfolgt insgesamt das Ziel, die Verkehrsbelastung innerhalb des Quartiers zu reduzieren und gleichzeitig wohnungsnahe Stellplatzangebote zu ermöglichen. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze müssen in zusätzlichen Tiefgaragen eingerichtet werden, wobei maximal die Größe von Mittelgaragen nach BbgBO vorgesehen wird. Um die Belastung des Quartiers durch Anwohnerverkehr möglichst gering zu halten, sollen die Quartiers- und Tiefgaragen und ihre Zufahrten soweit möglich am Rand des Quartiers eingerichtet werden. Mit dem Ansatz einer dezentralen und integrierten Einrichtung von PKW-Stellplätzen sollen einerseits der Wunsch von Bewohnern nach wohnungsnahen und möglichst kostengünstigen Stellplatzangeboten und andererseits der Anspruch an eine hohe Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume erreicht werden. Die vorgehaltenen Flächen für die beschriebenen unterschiedlichen Stellplätze umfassen rund 650 Stellplätze. Abhängig von der technischen Ausführung der Quartiers- und Tiefgaragen sowie der Bereitstellung von Stellplätzen innerhalb der Baufelder, kann die Stellplatzzahl höher oder geringer ausfallen. Die konkrete Anzahl und Ausgestaltung der Stellplätze hängt von der weiteren Hochbauplanung (siehe auch Stellplatzherstellungspflicht, Textliche Festsetzung 16), den technischen Rahmenbedingungen sowie den jeweiligen Mobilitäts- und Nutzungskonzepten ab. Die dargestellten Lösungen stellen konzeptionelle Ansätze der Rahmenplanung dar. Mit der Bereitstellung der entsprechenden Flächen wird gewährleistet, dass ausreichend Möglichkeiten für die Herstellung von Stellplätzen im Quartier bestehen.



Abb. 9: Städtebaulicher Entwurf II, Messingwerk



Abb 10: PKW-Stellplatznachweis

4.3 Erschließung

Das neue Wohnquartier wird straßenseitig über die Altenhofer und die Mühlenstraße erschlossen. Die Zufahrten in Verlängerung der Erich-Steinfurt-Straße sowie an der Mühlenstraße werden auch zukünftig die Hauptanbindungspunkte sein.

Das südliche Baufeld zwischen Mühlengraben und Finowkanal wird über die Straße Am Finowkanal verkehrstechnisch erschlossen. Der abfließende Verkehr kann hier aufgrund der Sichtbedingungen von der Straße Am Finowkanal lediglich nach rechts in die Altenhofer Straße erfolgen.

Das südliche Baufeld ist heute über eine ehemalige Eisenbahnüberführung über den Mühlengraben mit dem übrigen Altwerkgelände verbunden. Die Erschließung des südlichen Baufeldes kann aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen nicht für den motorisierten Individualverkehr über diese bestehende Brücke erfolgen, da die statische Belastbarkeit für den Kfz-Verkehr nicht nachgewiesen ist und da das von der Brücke berührte Flurstück 60 im Eigentum der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung ist.

Für die bestehende Überführung liegt eine Zustandsfeststellung von Bollinger + Grohmann vom 06.06.2025 vor. Danach handelt es sich um ein Bauwerk mit geringen Spannweiten, bei dem aufgrund der Dammaufschüttung ein hohes Eigengewicht und im Verhältnis dazu geringe Nutzlasten anzusetzen sind. Eine Nutzung als gering frequentierter Fußweg wird nach derzeitigem Erkenntnisstand aus statischer Sicht als möglich bewertet. Für eine Nutzung als Fuß- und Radweg mit einer Flächenlast von 5,0 kN/m² wird eine positive Bewertung in Aussicht gestellt, sofern zuvor die empfohlenen ergänzenden Untersuchungen durchgeführt und relevante Schädigungen der Bestandsstruktur ausgeschlossen werden. Hierzu zählen insbesondere das Entfernen des Bewuchses zur Oberflächeninspektion, Schürfe, Kernbohrungen und Materialuntersuchungen sowie die Prüfung der Rohrdurchlässe auf Sedimentation.

In Abstimmung mit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung soll die öffentliche Nutzung der Verbindung für den Fuß- und Radverkehr über einen Nutzungsvertrag abgesichert werden. Die Verbindung zwischen dem südlichen Baufeld und dem übrigen Quartier wird damit für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende vorbereitet. Die Freigabe für eine regelmäßige öffentliche Nutzung setzt die noch erforderlichen technischen Prüfungen und gegebenenfalls erforderlichen Instandsetzungs- oder Sicherungsmaßnahmen voraus.

Die Erschließung des südlichen Baufeldes für den motorisierten Verkehr erfolgt weiterhin über die Straße „Am Finowkanal“. Ein Wendehammer sichert dort die Erschließung für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge.

Entlang der Straße Am Finowkanal verläuft der Treidelweg am Ufer des Finowkanals. Als wichtige Radwegeverbindung und touristische Infrastruktur von Eberswalde soll dieser weitgehend von Verkehr freigehalten werden. Die Kreuzungssituation des Treidelweges mit der Altenhofer Straße ist für den Fahrradverkehr derzeit nur eingeschränkt übersichtlich. Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers besteht die Möglichkeit, dem Treidelweg in diesem Bereich eine alternative Wegführung anzubieten.

Die alternative Wegeführung wird östlich entlang des südlichen Baufeldes bis über den Mühlengraben und dann Richtung Westen entlang des Nordufers des Mühlengrabens bis zur Altenhofer Straße geführt. Für eine sichere Querung der Landesstraße 293 / Altenhofer Straße wird es notwendig sein, die in der Denkmalschutzsatzung Messingwerksiedlung enthaltene alte Ambulanz (Kurzwalmdach-Haus) zurückzubauen. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis des Rückbaus wurde bereits erteilt. Die dadurch neu gewonnene Querungssituation der Altenhofer

Straße würde damit eine verkehrssichere und attraktive Alternative zur derzeitigen Treidelwegführung darstellen.

Der bestehende Verlauf des Treidelwegs kann unabhängig davon erhalten bleiben. Die ergänzende Wegführung innerhalb des Quartiers soll zusätzliche Wegebeziehungen schaffen und die Aufenthaltsqualität und Attraktivität im Bereich des Mühlengrabens, z.B. durch besondere Angebote am Mühlengraben (Gastronomie), stärken.

Die Haupteerschließungsstraßen ausgehend von den genannten Hauptanbindungspunkten (Altenhofer Straße/ Mühlenstraße) sollen als verkehrsberuhigte Straßen (Tempo 30 Zone) mit einer Trennung von Fahrbahn und Gehwegen angelegt werden. Die weiteren Erschließungsstraßen sollen als Mischverkehrsflächen angelegt werden. Die Haupteerschließungsstraße zwischen Mühlenstraße und Altenhofer Straße sowie die südliche Verlängerung der von der Mühlenstraße ausgehende Planstraße sollen als öffentliche Straße in die Baulast der Stadt überführt werden. Im gesamten Quartier soll die Gestaltung der Straßen- und Platzräume weitgehend barrierefrei erfolgen.

Westlich der Knüppelgießhalle führt ein Weg von der Kreuzung Mühlenstraße / Altenhofer Straße auf das Gelände des Neuen Messingwerks entlang der westlichen Seite der Knüppelgießhalle.

Der Weg soll unter anderem der Erschließung möglicher Stellplatzanlagen innerhalb der Knüppelgießhalle dienen und nur eingeschränkt für den allgemeinen PKW-Verkehr genutzt werden. Aufgrund der bestehenden Kreuzungssituation an der Mühlenstraße / Altenhofer Straße soll zusätzlicher Kfz-Verkehr in diesem Bereich möglichst begrenzt werden.

Zur Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird eine Verlagerung der Bushaltestelle in Fahrtrichtung Norden auf den Bereich gegenüber dem Messingwerkpark geprüft. Um hier ausreichend Platz für Gehweg und Bushaltestelle zu haben, soll die bestehende Baukante des Baufeldes um 3 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, so dass zwischen Bord und Baukante ca 5,6 m zur Verfügung stehen. Auch für die Gegenrichtung wird eine Anpassung der Haltestellenlage auf die Höhe Altenhofer Straße geprüft, wodurch die fußläufige Erreichbarkeit sowohl der Messingwerksiedlung als auch des neuen Quartiers verbessert werden könnte.

Entlang der Mühlenstraße soll ein neuer Gehweg eingerichtet werden. Damit wird die fußläufige Erreichbarkeit des Nahversorgers aus nordwestlicher Richtung gesichert und die bislang fehlende Fußwegeverbindung zwischen Altenhofer Straße und Millionenbrücke ergänzt.

Im Zuge der Planung wurden die Verkehrsflächen auf eine ausreichende Dimensionierung für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr und für Müllfahrzeuge überprüft. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen bleibt den weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanungen vorbehalten.



Abb. 11: Nachweis Schleppkurven für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge

4.4 Altlastensanierung und Altlastensicherung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bestehen aufgrund der jahrhundertelangen industriellen Nutzung des ehemaligen Messingwerks Altlastenbelastungen. Die Untersuchungen der vergangenen Jahre weisen insbesondere Belastungen des Bodens mit Schwermetallen nach (vgl. Umweltbericht Kap. 2.3.3 sowie „Orientierende Altlastenerkundung“, UWEG 2023). Für die Entwicklung des neuen Quartiers sind daher Maßnahmen zur Altlastensanierung bzw. Altlastensicherung erforderlich.

Im Juli 2025 wurde hierzu durch SIG-HESSEN INGENIEURE ein Sicherungskonzept für die Altlasten erarbeitet. Das Konzept untersucht die technische Machbarkeit einer flächigen Sicherung der belasteten Bereiche durch Oberflächenabdichtungen und beschreibt hierfür verschiedene mögliche Systemaufbauten und Anschlussdetails.

Das Sicherungskonzept betrachtet den nördlich des Mühlengrabens gelegenen Hauptteil des Quartiers mit einer Fläche von rund 70.000 m². Für den südlichen Bereich zwischen Mühlengraben und Finowkanal wird aufgrund der dort nur punktuell vorhandenen Belastungen weiterhin eine Dekontaminierung durch Bodenaustausch vorgesehen.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden grundsätzlich zwei Sanierungsansätze betrachtet:

- die teilweise Auskoffnung und Entsorgung belasteter Böden sowie
- die technische Sicherung der Altlasten durch eine flächige Oberflächenabdichtung.

Die grundsätzliche Eignung beider Ansätze wurde bereits im Vorfeld mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt.

Das Sicherungskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass die Altlastensicherung technisch umsetzbar ist und hierfür unterschiedliche Abdichtungssysteme aus dem Deponie- und Altlastenbau eingesetzt werden können. Ziel ist insbesondere, das Eindringen von Niederschlagswasser in die belasteten Auffüllungen zu minimieren und dadurch den Austrag von Schadstoffen in Boden und Grundwasser zu verhindern.

Diese Systeme bestehen aus Trägervliesen mit quelfähigem Tonmaterial und werden bereits seit vielen Jahren im Deponie- und Altlastenbau eingesetzt. Gegenüber klassischen Kunststoffdichtungsbahnen bieten sie insbesondere Vorteile hinsichtlich Einbau, Anpassungsfähigkeit an Bestandssituationen sowie Reparatur- und Wartungsmöglichkeiten.

Je nach örtlicher Situation können ergänzend auch Kunststoffdichtungsbahnen, Drainagematten oder technische Sonderlösungen zum Einsatz kommen, etwa in Bereichen mit dauerhaftem Wassereinstau, bei besonderen Böschungssituationen oder entlang geplanter Gewässerführungen. Das Sicherungskonzept verfolgt ausdrücklich keinen einheitlichen Systemansatz, sondern eine situationsbezogene Kombination geeigneter Abdichtungselemente.

Die geplanten Gebäude, Straßen- und Freiflächen werden dabei teilweise in das Sicherungssystem integriert. Gleichzeitig ergeben sich hieraus Anforderungen an die weitere technische Planung, insbesondere hinsichtlich:

- der Höhenentwicklung des Geländes,
- der Oberflächenentwässerung,
- der Leitungsführung,
- der Ausbildung von Grün- und Freiflächen sowie
- der Vermeidung zusätzlicher Bodeneingriffe.

Die Planfestsetzungen sind so gewählt worden, dass sie die zur Realisierung des Plans erforderliche Altlastensicherung und zugleich teilweise unterschiedliche bauliche Entwicklungen innerhalb der Baugebiete für die Planausführung ermöglichen.

Das Sicherungskonzept weist zudem darauf hin, dass Niederschlagswasser künftig nicht mehr innerhalb des Quartiers versickert werden kann. Stattdessen sind oberflächige Ableitungen, Retentionsmulden und Rückhaltebereiche vorgesehen, die in das Freiraum- und Entwässerungskonzept integriert werden sollen.

Die abschließende Entscheidung über Art und Umfang der Altlastensanierung bzw. Altlastensicherung erfolgt im Zuge der weiteren Fachplanung und Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Grundlage hierfür bilden die vorliegenden Gutachten sowie die weiteren Genehmigungs- und Ausführungsplanungen.

Mit der Wasser- und Bodenbehörde sowie der Abfallwirtschaft des Landkreises wurden seitens der UWEG Ingenieure & Analytik GmbH beide Konzeptansätze in Form von Eckpunktepapieren vorabgestimmt (vgl. Eckpunkte Papiere, Rückbau und Sanierung auf dem Grundstück des ehemaligen Messingwerks Eberswalde, UWEG 2023 (siehe Anlage)). Behördlicherseits wurde zugestimmt, die kontaminierten Bereiche entweder auszuheben und im Sinne eines Bodenaustausches zu entsorgen oder alternativ die Altlast durch eine vollflächige Abdeckung des Bereiches zu sichern. Die vertiefende Untersuchung des Sicherungskonzeptes der Altlasten von Juli 2025 wurde den Fachämtern vorgestellt und übergeben. Im Ergebnis dieser Prüfung

im September 2025 stimmten die drei Behörden des Umweltamtes des LK Barnim, untere Abfallwirtschaftsbehörde, untere Wasserbehörde und untere Bodenschutzbehörde dem Sicherungskonzept der SIG- Hessen Ingenieure für den Altstandort aus fachlicher Sicht zu.

Unter Berücksichtigung der Lage im Wasserschutzgebiet und der zu beachtenden Schutzgebietsverordnung sowie hinsichtlich der Gefährdungsabschätzung für die weiteren Schutzgüter, wie menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser sind die Vorschläge des Gutachters umsetzbar. Die Umsetzung der Sicherung, auch in Bauphasen / Bauabschnitten ist praktikabel und sinnvoll zu realisieren.

4.5 Geländemodellierung und Höhenprofil der zukünftigen Erschließung

Aufgrund der vorzunehmenden Altlastensanierung und -sicherung wird es zu Eingriffen und partiellen Aufschüttungen des bestehenden Geländes kommen. Für eine wirtschaftlich tragbare Neunutzung des Gebietes ist ein ressourcenschonender und kosteneffizienter Umgang mit den vorhandenen Bodenbelastungen von wesentlicher Bedeutung. Ziel ist es daher, belastete Böden soweit möglich im Gebiet zu belassen und durch technische Sicherungsmaßnahmen dauerhaft zu sichern, um umfangreiche Bodenaushübe und Entsorgungen zu vermeiden.

In den Bereichen ohne denkmalgeschützte oder sonstige erhaltenswerte Bestandsgebäude kann nach Herstellung der vorgesehenen Abdichtungssysteme, insbesondere durch geosynthetische Tondichtungsbahnen (GTD), eine Überdeckung mit unbelastetem Boden erfolgen. Dadurch können die Flächen anschließend als Freiräume und gärtnerisch nutzbare Bereiche hergestellt werden, ohne dass großflächige Bodenaustausche erforderlich werden. Die Bodenüberdeckung über den Dichtungssystemen soll dabei in der Regel mindestens 0,80 m betragen. In Teilbereichen können – abhängig von Nutzung, Vegetation und entwässerungstechnischen Anforderungen – auch größere Überdeckungen erforderlich werden.

Im Bereich der zu erhaltenden Bestandsgebäude ist unmittelbar angrenzend eine solche Aufschüttung nur eingeschränkt möglich.

Dort sollen die Abdichtungssysteme direkt an die bestehenden Baukörper angeschlossen werden, um die vorhandenen Geländebeziehungen soweit möglich zu erhalten und unverhältnismäßige Eingriffe in die historische Bausubstanz zu vermeiden.

Entsprechend dieser Verfahrensweise wird sich das Geländeniveau des Plangebietes teilweise verändern. Um für die Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan belastbare und nachvollziehbare Bezugspunkte zu haben, werden in den Erschließungsflächen (also in den öffentlichen Straßen, den privaten Straßen und Platzflächen sowie in den Bereichen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) Höhenpunkte im Bebauungsplan eingetragen. Zur Sicherung einer nachvollziehbaren und technisch belastbaren Höhenentwicklung wurde für die Erschließungsflächen eine vertiefende Straßenraumplanung im Maßstab 1 : 1.000 erarbeitet.

Das Plangebiet weist insgesamt ein natürliches Gefälle von Norden nach Süden in Richtung Mühlengraben und Finowkanal auf. Dieses Gefälle bleibt grundsätzlich ablesbar, wird jedoch durch die geplanten Aufschüttungen teilweise modelliert und abgeschwächt. Dies betrifft insbesondere die Hangkante (Böschung) südlich der Mühlenstraße. Entsprechend der hier dargestellten Straßenraumplanung sowie entsprechend der Entwurfsplanung für die öffentlichen Verkehrsflächen (Hübner Ingenieure 2026) liegen die geplanten Straßenneigungen

überwiegend unter 2 %. Lediglich in einzelnen Anbindungen zur Mühlenstraße werden aufgrund der topographischen Situation stärkere Gefälle von bis zu 6 % erforderlich.

Die geplante Geländemodellierung wirkt sich auch auf die Ausbildung der Neubauten aus. Insbesondere in Übergangsbereichen zwischen erhaltenen Bestandsgebäuden und Neubauten können unterschiedliche Geländeneiveaus durch besondere Gebäudetypologien vermittelt werden. Hierzu zählen beispielsweise erhöhte Erdgeschosszonen, Split-Level-Lösungen oder differenzierte Geschosshöhen. Auf diese Weise kann sowohl auf die technischen Erfordernisse der Altlastensicherung als auch auf die städtebauliche Einbindung der historischen Bestandsstrukturen reagiert werden.

Die Geländemodellierung dient damit nicht allein technischen Anforderungen der Altlastensicherung und Entwässerung, sondern bildet zugleich eine wesentliche Grundlage für die Freiraumgestaltung, die barrierearme Erschließung sowie die Einbindung der historischen Industriearchitektur in das neue Quartier.

Auch anhand der Städtebauschnitte zur Straßenraumplanung kann nachvollzogen werden in welchen Bereichen Aufschüttungen vorgesehen sind.



Abb. 12: Eingriffe in das Bodenprofil zur Altlastensicherung

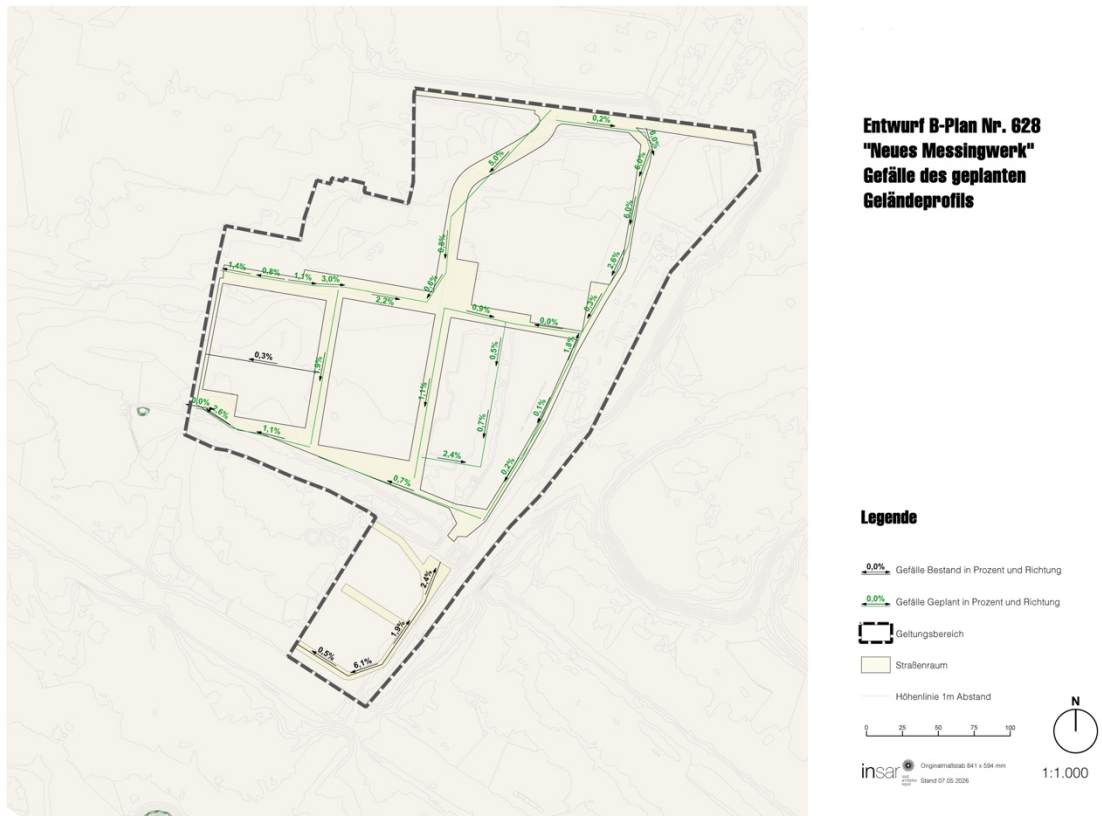


Abb. 13: Höhen der Straßenplanung

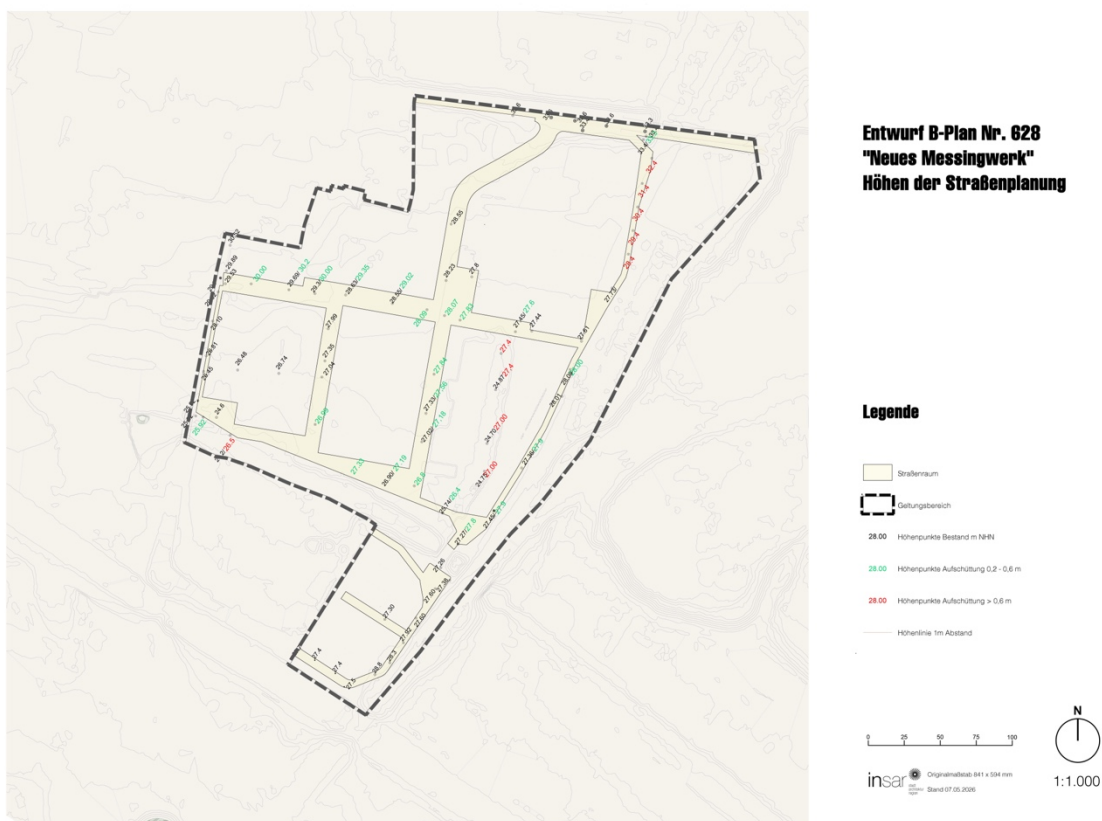


Abb. 14: Gefälle der geplanten Straßen und Erschließungswege

Geländeschnitte Neues Messingwerk

Eingriffe in das Bodenprofil zur Altlastensicherung



Abb. 15: Geländeschnitte Neues Messingwerk, Städtebauschritte zur Straßenraumplanung

4.6 Gewässer

Der Lichterfelder Hauptgraben soll geöffnet und mit einer naturnahen Gestaltung durch die östliche Freifläche geführt werden. Der Lichterfelder Hauptgraben ist ein Gewässer II. Ordnung, für das der Wasser- und Bodenverband "Finowfließ" für die Gewässerunterhaltung zuständig ist. Der Lichterfelder Hauptgraben führt fast ganzjährig Wasser, damit wird die Freifläche landschaftlich und ökologisch aufgewertet. Mit der Öffnung und Verlegung des Lichterfelder Hauptgrabens soll ein möglichst naturnaher Zustand wiederhergestellt werden. Für die Öffnung des Grabens wurde eine Konzeptplanung von der Firma Hübner Ingenieure erstellt.

Die Dimensionierung des verlegten Lichterfelder Hauptgrabens in der Konzeptplanung („Öffnung der Verrohrung des Lichterfelder Hauptgrabens – Konzeptplanung“ Hübner Ingenieure GmbH, Bernau 12.2024) basiert auf hydraulischen Berechnungen und orientiert sich an einem Starkregenereignis mit einer statistischen Wiederkehrzeit von 100 Jahren (HQ100). Der geplante Querschnitt soll die erforderliche hydraulische Leistungsfähigkeit des Grabens gewährleisten. Das Gefälle über den gesamten Verlauf des Lichterfelder Hauptgrabens beträgt innerhalb des Plangebiets derzeit 4 Prozent. Der Lichterfelder Hauptgraben verläuft innerhalb des Plangebiets zwischen der Millionenbrücke im Norden und dem Mühlengraben im Süden. Der neue Verlauf gliedert sich in mehrere Abschnitte mit unterschiedlichen technischen und landschaftsplanerischen Anforderungen:

- Bereich 1: Millionenbrücke

Im Bereich der bisherigen Verrohrung kam es in der Vergangenheit zu Einschränkungen des Wasserabflusses. Der Wasser- und Bodenverband hat daher bereits Sicherungsmaßnahmen

im Bereich der Einlaufbauwerke durchgeführt, um Verstopfungen zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit des Gewässers sicherzustellen.

- Bereich 2: Einleitung des Walzwerkgrabens

Im mittleren Abschnitt bindet der verrohrte Walzwerkgraben an den Lichterfelder Hauptgraben an. Auch dieser Bereich soll künftig offener und naturnäher gestaltet werden, soweit dies technisch und wasserwirtschaftlich möglich ist.

- Bereich 3: Einleitung in den Mühlengraben

Im südlichen Abschnitt vor der Einleitung in den Mühlengraben sind aufgrund der Geländesituation technische Maßnahmen zur Reduzierung der Fließgeschwindigkeit vorgesehen. Hierzu soll ein gestufter Beckenbereich hergestellt werden, der sowohl hydraulische Funktionen übernimmt als auch ökologische Ruhezonen für Amphibien und Kleintiere schaffen kann. Gleichzeitig dient dieser Bereich dem Schutz der vorhandenen Bodenabdichtung und der Altlastensicherung.

Entlang des Gewässers sind Unterhaltungstreifen vorgesehen, um die dauerhafte Pflege und Unterhaltung des Grabens zu gewährleisten.

Die Durchlässigkeit unter bestehenden Bauwerken, insbesondere im Bereich der Brücke und des Bahndamms, wurde im Rahmen der Planung geprüft. Möglichkeiten zur weiteren Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit wurden untersucht und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Dabei wurde berücksichtigt, dass bereits durch die Öffnung des bisher verrohrten Gewässers eine deutliche ökologische Verbesserung gegenüber dem Bestand erreicht wird.

Die Einleitung in den Mühlengraben sowie der Zustand des Mühlengrabens werden nicht verändert.

Die Verlegung und Öffnung des Lichterfelder Hauptgrabens bedarf der Plangenehmigung.

Hierzu fanden bereits Vorabstimmungen mit dem Landkreis Barnim, dem Wasser- und Bodenverband Finowfließ sowie dem Landesamt für Umwelt Brandenburg statt. Seitens der beteiligten Fachbehörden wurden die grundsätzlichen Planungsziele positiv bewertet.

Neben den Eigentümern sind keine Dritten von der Verlegung und Öffnung betroffen. (Protokoll vor Ort Termin 17.06.2025 Umverlegung Lichterfelder Hauptgraben, LfU Brandenburg). Im Rahmen der Vorprüfung wurde durch das Landesamt für Umwelt festgestellt (Bekanntgabe im Januar 2026), dass für das Vorhaben keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Begründet wurde dies insbesondere damit, dass durch die Öffnung des bislang verrohrten Gewässers insgesamt eine ökologische Verbesserung erreicht wird und keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind:

Die Offenlegung des Lichterfelder Hauptgrabens umfasst die wesentliche Änderung des verrohrten Gewässerverlaufs auf einer Länge von etwa 430 Metern in Form einer Verlegung und Neugestaltung in einem offenen Gerinne:

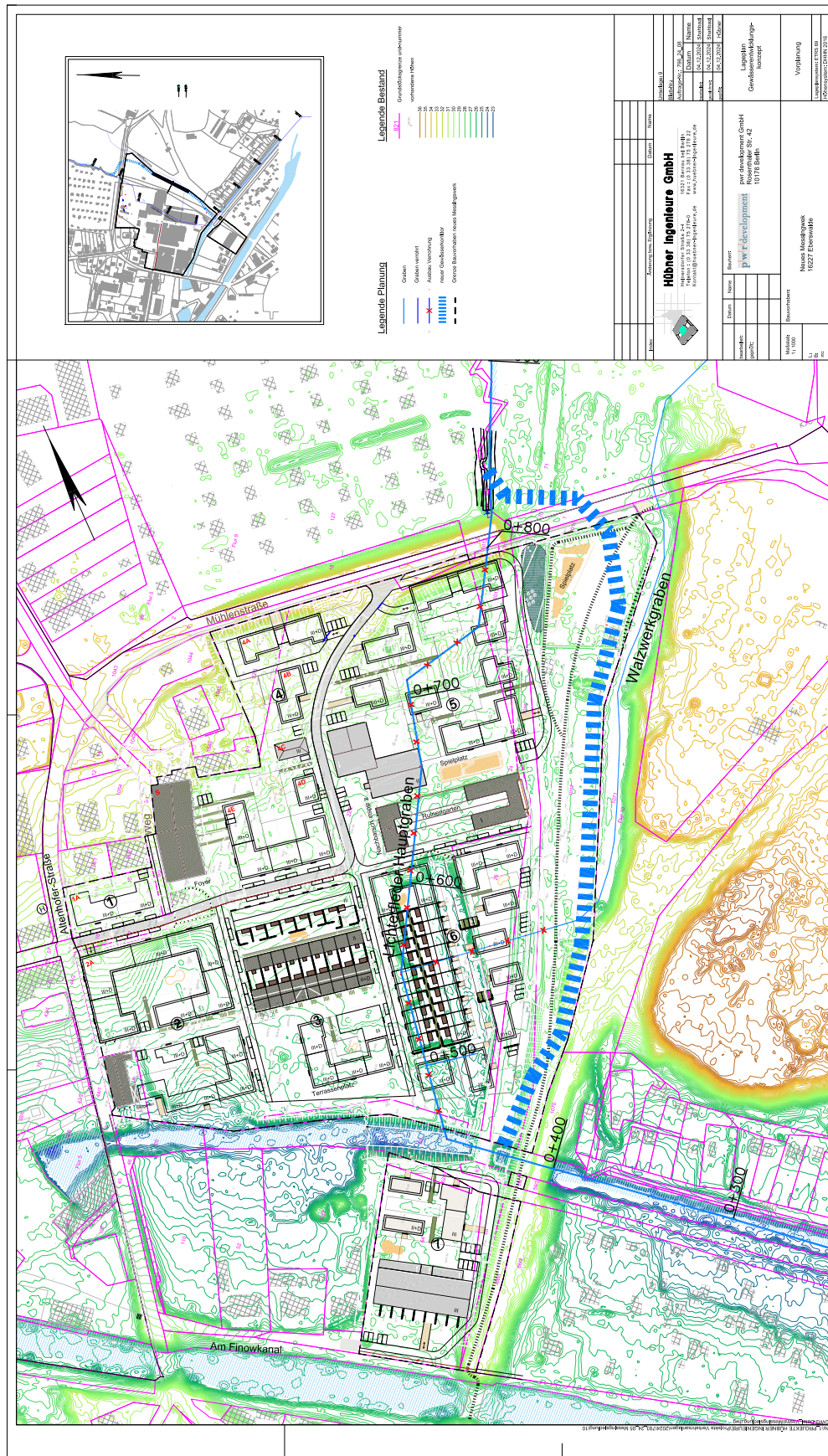
„Der Lichterfelder Hauptgraben wurde auf dem Gelände des ehemaligen Messingwerkes verrohrt. Der Gewässerverlauf wird in Form eines neu strukturierten offenen Gerinnes auf dem Gelände verlegt. Zudem wird der Lichterfelder Hauptgraben dann ökologisch durchgängig an den Vorfluter angebunden. Es ist zu erwarten, dass mögliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Umweltauswirkungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben. Die Zuwegung erfolgt über das bereits bestehende Wegenetz. Die Umverlegung steht in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nummer 628 „Neues Messingwerk“ in Eberswalde.“ (Feststellung des

Unterbleibens einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Vorhaben „Umverlegung des Lichterfelder Hauptgrabens“ im Bereich des ehemaligen Messingwerks Eberswalde, 27. Januar 2026, Bekanntmachung des Landesamtes für Umwelt)

Die Plangenehmigung kann damit umgesetzt werden, ohne dass wesentliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind oder Dritte von der Planung betroffen sind. Damit ist davon auszugehen, dass die Öffnung des Lichterfelder Hauptgrabens durchgeführt wird. Die weitere Konkretisierung der Gewässerplanung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungs- und Ausführungsverfahrens.

Im Rahmen der Abstimmungen zur Öffnung des Lichterfelder Hauptgrabens wurde entschieden, dass der Verlauf des verrohrten Grabens unter der Mühlenstraße beibehalten wird und die Öffnung erst im nördlichen Bereich der privaten Grünfläche des Plangebietes erfolgt. In der Konzeptplanung von 2024 ist der „neue Gewässerkorridor“ in diesem Bereich noch anders dargestellt (siehe nachfolgenden Lageplan). Die Darstellung im städtebaulichen Entwurf und die nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entspricht dem aktuellen Stand der Planung.

Für die Öffnung des Lichterfelder Hauptgrabens sieht die Konzeptplanung zwei Varianten vor: Variante 1: Gewässerausbau in Form eines klassischen Trapezprofil-Grabens; Variante 2: naturnaher Gewässerausbau. Bei dem naturnahen Gewässerausbau soll das Gewässer im Rahmen des Grüninfrastrukturkonzeptes in Form eines naturnahen Baches mit der Schaffung von Mäandern, Inseln und der Integration von Grünflächen in den Auen angelegt werden. Welche Bereiche entsprechend Variante 1 oder 2 angelegt werden, wird im Rahmen der weiteren Gewässerplanung geklärt.



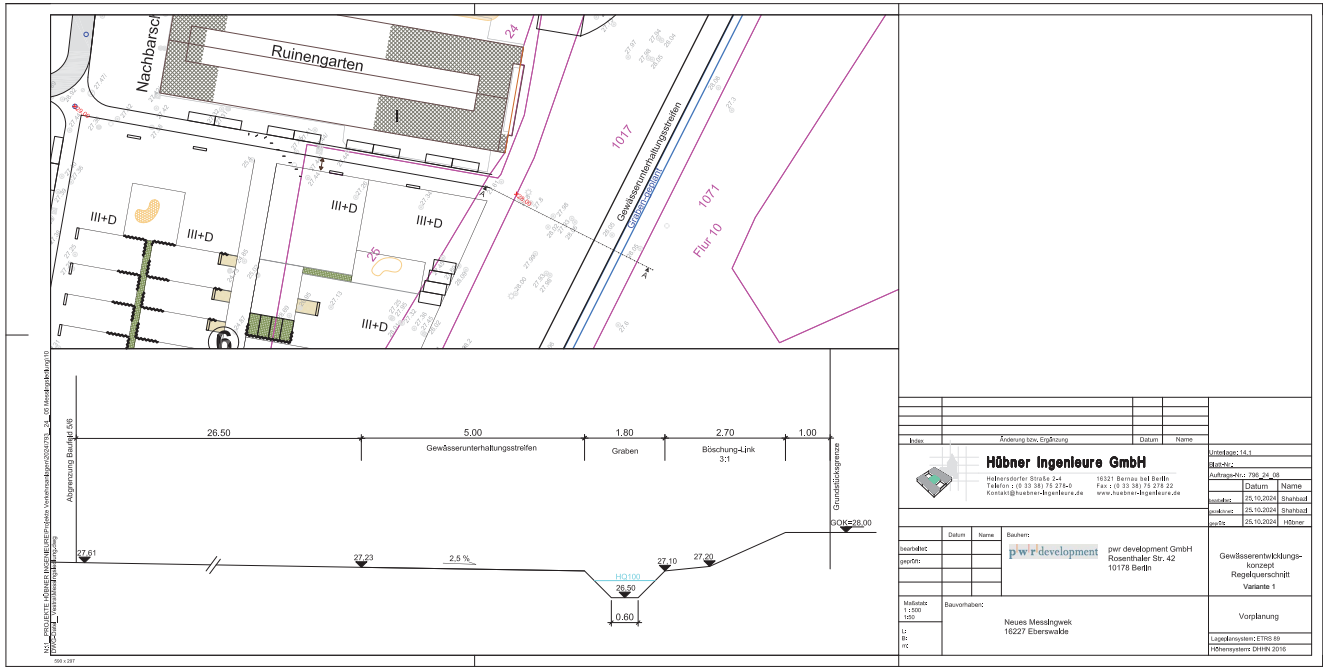


Abb. 17: Gewässerentwicklungskonzept Regelquerschnitt Variante 1, Hübner Ingenieure GmbH, Bernau 04.12.2024

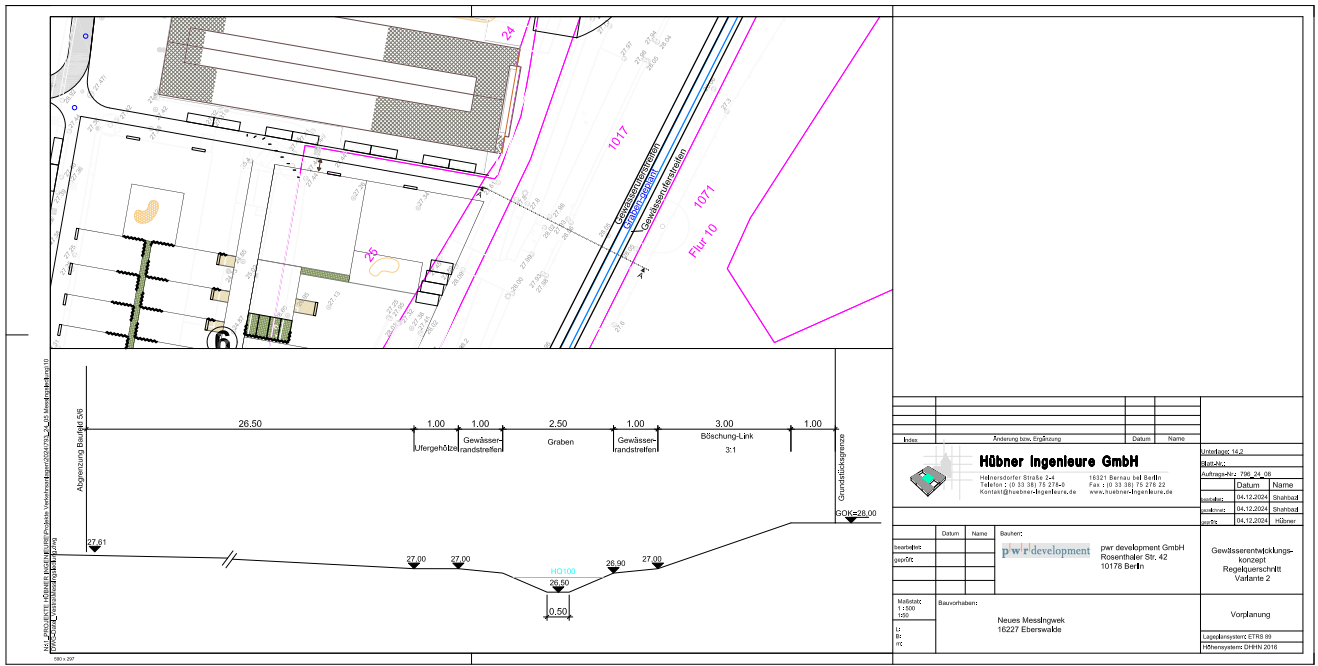


Abb. 18: Gewässerentwicklungskonzept Regelquerschnitt Variante 2, Hübner Ingenieure GmbH, Bernau 04.12.2024

4.7 Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung

Die Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der im Gebiet erheblichen Bodenbelastungen aus der früheren industriellen Nutzung nur eingeschränkt möglich. Gleichzeitig bestehen im Gebiet erhebliche Versiegelungen. Vor diesem Hintergrund wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das auf die parallel entwickelten Altlastensicherungs- und Geländekonzepte

abgestimmt ist (Regenwasserbewirtschaftung / Entwässerungskonzept 2025 sowie Sicherungskonzept Altlasten, SIG-HESSSEN INGENIEURE 2025).

Grundlage des gewählten Entwässerungsansatzes ist die weitgehende Belassung der belasteten Böden im Gebiet in Verbindung mit einer technischen Sicherung durch Abdichtungssysteme. Hierzu sollen die belasteten Bereiche mit geosynthetischen Tondichtungsbahnen bzw. vergleichbaren technischen Dichtungssystemen gesichert werden. Diese Abdichtung verhindert das Eindringen von Niederschlagswasser in die belasteten Bodenschichten und reduziert damit potenzielle Schadstoffausträge.

Da infolge dieser Sicherung eine großflächige Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist, erfolgt die Regenwasserbewirtschaftung künftig überwiegend über ein separates Regenwassersystem mit gedrosselter Ableitung in die angrenzenden Gewässer, insbesondere in den Mühlengraben.

Das Entwässerungskonzept verfolgt dabei das Prinzip:

- technische Abdichtung der belasteten Böden,
- oberflächige Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers,
- sowie Verzögerung und Rückhaltung der Abflüsse innerhalb des Quartiers.

Zur Reduzierung und Verzögerung des Regenwasserabflusses sind unter anderem extensive Dachbegrünungen vorgesehen. Ergänzend sollen begrünte Freiflächen, Retentionsbereiche und offene Grabenstrukturen zur Rückhaltung und Verdunstung beitragen.

Das Niederschlagswasser wird über ein separates Regenwassernetz gesammelt und entsprechend der geplanten Geländemodellierung in Richtung Mühlengraben geführt. Ergänzend sind Drainage- und Entwässerungselemente vorgesehen, um Niederschlagswasser gezielt oberhalb der Abdichtungssysteme abzuleiten und einen Kontakt mit belasteten Bodenschichten zu vermeiden.

Die Festlegung der Einzugsgebiete sowie die Bemessung der Entwässerungsanlagen erfolgten auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans sowie der einschlägigen technischen Regelwerke und Starkregenkennwerte für den Standort Eberswalde.

Zur Reduzierung stofflicher Belastungen des Niederschlagswassers werden für stärker belastete Verkehrsflächen überwiegend befestigte Oberflächen vorgesehen. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Vorbehandlung des Niederschlagswassers vorgesehen, soweit dies wasserrechtlich erforderlich wird. Die Festlegung der Regeneinzugsgebiete sowie die Berechnung der Abflussmengen erfolgten auf Grundlage des Rahmenplans vom 19.09.2023.

Die Bemessung der Niederschläge basiert auf den Starkniederschlagsdaten des KOSTRA-DWD-Programms für das Gebiet Eberswalde sowie auf den Vorgaben der DWA-A 118 mit einer Bemessungshäufigkeit von einmal in fünf Jahren und einer maßgebenden Regendauer von zehn Minuten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist eine Bewertung nach DWA-A 102 vorgesehen, wobei Verkehrsflächen der Kategorie II zugeordnet sind und ihr Niederschlagswasser vor der Einleitung in den Finowkanal behandelt werden muss.

Die konkrete technische Ausgestaltung der Entwässerungs- und Behandlungsanlagen wird im Rahmen der weiteren Fachplanung und des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens konkretisiert.

Die Schmutzwasserentsorgung soll über das vorhandene öffentliche Kanalnetz erfolgen. Die konkrete Dimensionierung und technische Ausgestaltung der Schmutzwassererschließung wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung abgestimmt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann grundsätzlich an die bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden. Die versorgungstechnische Erschließung des Gebietes ist damit grundsätzlich möglich, erfordert jedoch teilweise Erweiterungen und Anpassungen der vorhandenen Infrastruktur. Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich bereits Versorgungsleitungen für die Stromversorgung. Zur Versorgung des neuen Quartiers sind Erweiterungen des Netzes sowie zusätzliche technische Anlagen, insbesondere mindestens einer Trafostation, erforderlich. Entsprechende Flächen und Leitungstrassen werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Bestehende Telekommunikationslinien liegen in der Altenhofer Straße. Für die Versorgung des Plangebiets werden innerhalb der geplanten Verkehrsflächen entsprechende Leitungstrassen vorgesehen.

Eine Glasfaserleitung wird derzeit durch die EWE Netz im Bereich Mühlenstraße verlegt und gewährleistet die entsprechende Versorgung des Quartiers.

Für die Trinkwasserversorgung ist eine Netzverknüpfung zwischen der Altenhofer Straße und der Mühlenstraße notwendig. Diese Funktion kann durch die zu errichtende innere Erschließung erfüllt werden. Die Netzanschlusspunkte für den Ringschluss befinden sich in der Altenhofer Straße (TWL DN 150, Flur 5, Flurstück 45 oder Flurstück 12) sowie in der Mühlenstraße (TWL DN 150 in Höhe Flur 11, Flurstück 16). Für die Erschließung des südlichen Baufeldes kann die Trinkwasserleitung Am Finowkanal (DN 100) genutzt werden, so die Wasserbedarfszahlen dem vorhandenen Netzvolumen entsprechen.

Die konkreten Anschlusspunkte sowie die Dimensionierung der Leitungen werden im Rahmen der weiteren Fachplanung und Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsträger festgelegt.

Die Baufelder nördlich des Mühlengrabens können schmutzwasserseitig an die öffentliche Schmutzwasseranlage in der Altenhofer Straße (Gefällesammler DN 200) angeschlossen werden. Das südliche Baufeld am Finowkanal kann in Abhängigkeit von der Schmutzwassermenge über die öffentliche Druckentwässerungsanlage in der Straße Am Finowkanal entsorgen.

Die konkrete technische Ausgestaltung hängt von den weiteren Bedarfs- und Kapazitätsnachweisen ab.

Vorhandene Leitungsbestände innerhalb des Plangebiets sollen – soweit erforderlich – im Zuge der Erschließung erneuert oder angepasst werden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind ergänzende Hydranten zum bestehenden Unterflurhydranten in der Altenhofer Straße im Plangebiet erforderlich, um den Löschwasserbedarf von 96 m³/h gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (vgl. Deutsche Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. 2008) sicherzustellen.

Die konkrete Anzahl und Lage der Hydranten wird im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Brandschutzplanung abgestimmt.

Die wesentlichen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sowie erforderliche Netzerweiterungen und die Netzinanspruchnahme für die Löschwasserversorgung sollen im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung und ergänzender vertraglicher Regelungen mit den zuständigen Versorgungsträgern abgestimmt werden.

5 Planinhalt (Abwägung und Begründung der Festsetzungen)

Bei der Planung wurde das Prinzip der doppelten Innenentwicklung verfolgt. Durch Flächenrecycling, Nachverdichtung, kompaktes Bauen, Beschränkung der Bodenversiegelung und Begrünung von Dächern und Fassaden sowie die Aufwertung von Frei- und Grünflächen leistet die Planung einen Beitrag zum klimaresilienten Planen und Bauen sowie einem schonenden Umgang mit dem Boden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Allgemeine Wohngebiete (WA) sowie Urbane Gebiete (MU) festgesetzt. Die Allgemeinen Wohngebiete gliedern sich in die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3. Durch ihre Lage im östlichen und südlichen Bereich des Plangebiets wird ein Übergang zwischen der historisch gewachsenen, verdichteten westlichen Bebauung und den östlich angrenzenden Freiräumen geschaffen. Die Untergliederung in Teilgebiete ermöglicht es, die unterschiedlichen städtebaulichen, architektonischen und topographischen Gegebenheiten differenziert zu berücksichtigen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Ergänzend zu den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes in den WA-Gebieten allgemein zulässig, um den Tourismus entlang des Treidelwegs zu stärken. Dagegen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, um flächenintensive sowie verkehrs- und emissionsintensive Nutzungen zu vermeiden, die der angestrebten Wohnnutzung entgegenstehen könnten. Anlagen der technischen Ver- und Entsorgung insbesondere für Elektromobilität sind ausnahmsweise zulässig, um die infrastrukturelle Versorgung des Quartiers sicherzustellen.

Der westliche Teil des Plangebiets wird als Urbanes Gebiet festgesetzt und in die Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3 gegliedert. Ziel ist es, die vorhandene industrielle Bausubstanz als prägendes Element zu erhalten und gleichzeitig eine Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen. Die Unterteilung berücksichtigt die heterogenen Strukturen des Bestands und ermöglicht eine differenzierte Steuerung der baulichen Entwicklung. Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen, um störende Nutzungen zu vermeiden, während Anlagen der technischen Infrastruktur für Elektromobilität auch hier ausnahmsweise zulässig sind.

Zur weiteren Differenzierung werden die Allgemeinen Wohngebiete sowie Teile der Urbanen Gebiete in kleinere Teilbereiche untergliedert. Diese Untergliederung dient insbesondere dazu, das Maß der baulichen Nutzung standortgerecht festzusetzen und sowohl die städtebauliche Struktur des historischen Bestands als auch eine angemessene Auflockerung zum Landschaftsraum hin zu sichern.

In den Urbanen Gebieten wird die Wohnnutzung in bestimmten Erdgeschossbereichen sowie in einzelnen Teilgebieten ausgeschlossen, um eine funktionale Nutzungsmischung zu gewährleisten. Zusätzlich werden anteilig Gewerbeflächen festgesetzt. Dadurch soll die Belebung des Quartiers unterstützt und insbesondere in den Erdgeschosszonen eine Nutzungsmischung sichergestellt werden.

Zur Sicherung der Nahversorgung können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie der Versorgung des Gebiets dienen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert durch Grundflächenzahlen, Grundflächenfestsetzungen, Geschossflächenzahlen, die Anzahl der Vollgeschosse sowie maximale Gebäudehöhen. In den Allgemeinen Wohngebieten orientieren sich diese Festsetzungen teilweise an der bestehenden Bebauung, wodurch in einzelnen Teilbereichen eine Überschreitung der Orientierungswerte der BauNVO ermöglicht wird, um die charakteristische städtebauliche Struktur des Industrieerbes zu erhalten. Insgesamt wird zeitgleich eine Reduzierung der bestehenden Versiegelung angestrebt. In den Urbanen Gebieten werden die Orientierungswerte hingegen überwiegend unterschritten, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen und die besonderen Anforderungen der Umnutzung historischer Industriebauten zu berücksichtigen.

Teilweise wird anstelle einer Grundflächenzahl eine absolute Grundfläche festgesetzt, um unabhängig von künftigen Grundstückszuschnitten das beabsichtigte bauliche Maß zu sichern. Überschreitungen der Grundflächenzahl werden in begrenztem Umfang für Tiefgaragen und Nebenanlagen zugelassen, damit eine ausreichende Stellplatzversorgung und Erschließung der Grundstücke gewährleistet werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) in Bezug zur angrenzenden Verkehrsfläche gesteuert. Dadurch wird ein einheitlicher Bezugspunkt geschaffen, der eine flexible Anpassung an das Geländere Relief ermöglicht und gleichzeitig eine verlässliche Begrenzung der Gebäudehöhen sicherstellt. Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Oberkante der baulichen Anlagen bestimmt, wobei geringfügige Überschreitungen für technische Aufbauten zulässig sind.

Die Bauweise wird in Teilen als geschlossene Bauweise festgesetzt, um die Ausbildung prägender Raumkanten zu sichern. In anderen Bereichen wird eine abweichende Bauweise mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen, die in ihren Gebäudelängen unterschiedlich begrenzt werden, festgesetzt. Auf diese Weise wird ein differenziertes Wohnungsangebot ermöglicht und gleichzeitig eine angemessene Einbindung in die Umgebung gewährleistet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt, wobei insbesondere entlang zentraler Achsen Baulinien zur Sicherung städtebaulich bedeutsamer Raumkanten festgesetzt werden.

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs werden Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze festgesetzt. Ergänzend werden flexible Regelungen getroffen, die eine Anpassung an konkrete Bauvorhaben ermöglichen und gleichzeitig eine weitgehend autofreie Gestaltung der Freiräume unterstützen. Die Anordnung der Stellplätze erfolgt dabei so, dass das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt.

Die Erschließung des Plangebiets wird durch die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie besonderer Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Privater Quartiersplatz“ und „Geh- und Radweg“ gesichert. Mit der Festsetzung eines Geh- und Radweges wird die alternative Routenführung des Treidelwegs ermöglicht. Die Quartiersplätze dienen dabei als Aufenthaltsbereiche für Anwohner. Ergänzend werden Privatstraßen in Kombination von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für einen eingeschränkten Personenkreis festgesetzt, um die rückwärtige Erschließung von Baufeldern sowie die Ver- und Entsorgung sicherzustellen. Für die innere Durchwegung von Baufeldern werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Die Wegerechte verbessern die Durchlässigkeit des Gebiets für den Fuß- und Radverkehr.

Im östlichen und südlichen Bereich des Plangebiets werden private Grünflächen festgesetzt, um Entsiegelungsmaßnahmen zu bewirken und ausreichend Freiraumangebote für die zukünftige Bewohnerschaft bereitzustellen. Innerhalb dieser Grünflächen ist die Anlage eines

Kinderspielplatzes mit einer Mindestgröße von 500 m² vorgesehen, um die Versorgung mit Spiel- und Aufenthaltsflächen im Quartier sicherzustellen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm werden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, angesichts erhöhter Lärmbelastungen insbesondere entlang der Altenhofer Straße und der Mühlenstraße gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft zu gewährleisten.

Zur Sicherung einer qualitätvollen städtebaulichen Gestaltung werden örtliche Bauvorschriften getroffen. Gebäude, die an Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen, sind so auszubilden, dass die entsprechenden Fassaden einen ausreichenden Fensteranteil aufweisen. Dadurch wird eine offene und lebendige Fassadengestaltung sichergestellt und zugleich verhindert, dass aus Gründen des Schallschutzes weitgehend geschlossene Fassaden entstehen.

Im Hinblick auf eine klimagerechte Bauweise wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten mindestens 50 % der überbauten Grundfläche je Teilgebiet als extensiv begrünte Dachflächen auszuführen sind. Die Dachbegrünung trägt zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung von Niederschlagswasser sowie zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Ausnahmen werden für technische Anlagen sowie für Bestands- und denkmalgeschützte Gebäude zugelassen, um funktionale und denkmalpflegerische Belange angemessen zu berücksichtigen.

Es wurden Festsetzungen getroffen mit denen die im Umweltbericht ermittelten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von möglichen negativen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt gesichert werden. Im Zuge der Altlastensanierung und -sicherung können bestehende geschützte Bäume teilweise nicht erhalten werden. Zum Ausgleich werden Ersatzpflanzungen von Bäumen im Plangebiet festgesetzt. Zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen werden Strauchpflanzungen festgesetzt, die ebenfalls den Verlust von nicht geschützten Sträuchern ausgleichen. Innerhalb eines Baufeldes wird ein Keller als Winterquartier für Fledermäuse erhalten, qualifiziert und ausgebaut um den Verlust eines anderen Kellers als Winterquartier für Fledermäuse auszugleichen. Im Osten des Plangebietes wird eine Fläche für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung der Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche werden mehrere Maßnahmen gebündelt, unter anderem ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen. Die Flächenansprüche, die innerhalb der SPE-Fläche unterzubringen sind, werden in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. In der Tabelle werden alle Flächenansprüche addiert, auch wenn einige Maßnahmen in der Flächennutzung auch überlagert werden, z.B. Strauch und Baumpflanzungen oder Baupflanzungen im Spielplatzbereich oder Strauchpflanzungen im Bereich des offengelegten Lichterfelder Hauptgrabens. Für diesen geht der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene 10 m breite Korridor in die Berechnung ein, auch wenn der eigentliche Graben später einschließlich Gewässerunterhaltungstreifen lediglich 5 bis 7 m breit sein wird (vgl. Abb. 17 und 18). Auch bei einfacher Addierung verbleibt eine Fläche von 750 m² für sonstige Freiraumgestaltung wie Wege und Wiesen. Die im Umweltbericht ermittelten Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Fläche	Größe in m ²	Anteil in %
SPE-Fläche	11.517	100,00%
Spielplatz	500	4,34%
Zauneidechsen-Habitat	605	5,25%
Korridor für Offenlegung Lichterfelder Hauptgraben	3.724	32,33%
Bäume 50 St. x je 78 m ² überdeckte Grundfläche bei 10m Kronendurchmesser	3.925	34,08%
Sträucher (min.50 % in Grünflächen)	1.800	15,63%
Einflugschneise Fledermausquartier	213	1,85%
Übrige Fläche	750	6,51%

Tab. Flächenansprüche auf der SPE-Fläche

Zur Einfügung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild wird festgesetzt, dass oberhalb bestimmter Geschosshöhen die jeweils obersten Geschosse nur als zurückgesetzte Staffel- oder Dachgeschosse ausgebildet werden dürfen. Die Regelung ermöglicht eine flexible architektonische Ausgestaltung, begrenzt jedoch gleichzeitig die bauliche Höhe und stellt eine Anpassung an die umliegende Bebauung sicher.

5.1 Nutzung des Baugrundstückes

5.1.1 Art der Nutzung

Zeichnerische Festsetzung

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet besteht aus den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WA 3.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO und § 4 BauNVO)

Begründung:

Mit der Ausweisung der östlichen und südlichen Teilbereiche des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet wird eine vorwiegende Wohnnutzung angestrebt, die sich zur östlich gelegenen Freiraumlandschaft hin auflockert und damit einen Übergang zwischen historisch gewachsener verdichteter Bebauung und Grünflächen schafft. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiets betont die angestrebte vorwiegende Wohnnutzung.

Das Allgemeine Wohngebiet ist in die drei Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3 aufgeteilt, wobei die Teilgebiete WA 1 und WA 2 in die Teilbereiche WA 1.1 – WA 1.4 und WA 2.1 – WA 2.3 weiter aufgeteilt werden. Eine Unterteilung der einzelnen Wohngebiete ist erforderlich, um die städtebaulichen Anforderungen an das historische gewachsene und diverse Gebiet erfüllen zu können und eine geregelte Entwicklung zu gewährleisten.

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)

Begründung:

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben soll der Tourismus entlang des Treidelweges gefördert werden und es sollen Übernachtungsmöglichkeiten entlang einer für Eberswalde wichtigen touristischen Route entstehen können. Mit der Zulässigkeit von Beherbergungsgewerbe wird zudem den Belangen des Tourismus besonderes Gewicht gegenüber anderen Nutzungen zugesprochen. Damit wird u.a. dem regionalplanerisch festgelegten Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprochen. Da Angebot und Nachfrage von Beherbergungsbetrieben am Standort auch in Zukunft begrenzt sein werden, ist eine stärkere Einschränkung der Zulässigkeit nicht erforderlich.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt, um flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und verkehrs- und emissionsinduzierende Nutzungen zu unterbinden, die in Konkurrenz zu einer Wohnnutzung stehen oder diese möglicherweise einschränken.

Zeichnerische Festsetzung

Das festgesetzte Urbane Gebiet (MU) besteht aus den Teilgebieten MU 1, MU 2 und MU 3.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO und § 6a BauNVO)

Begründung:

Der westliche Teil des Plangebietes entlang der Altenhofer Straße und am nordwestlichen Teil der Mühlenstraße wird als Urbanes Gebiet festgesetzt, um die baustrukturelle Charakteristik des industriellen Kulturerbes in die zukünftige städtebauliche Gestaltung zu übertragen und zu erhalten. Zudem sind mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets neben dem Wohnen auch nicht störende Betriebe zulässig, die zu einer Nutzungsvielfalt im Quartier beitragen und die an das industrielle Erbe des Messingwerks als gewerblich genutzter Standort anknüpfen.

Das Urbane Gebiet ist in die drei Teilgebiete MU 1, MU 2 und MU 3 aufgeteilt, wobei die Teilgebiete MU 1 und MU 3 in die Teilbereiche MU 1.1 – MU 1.4 und MU 3.1 – MU 3.3 weiter aufgeteilt werden. Die einzelnen Teilgebiete sind durch öffentliche Verkehrsflächen und Privatstraßen voneinander getrennt und weisen aufgrund der historischen Entwicklung des Geländes unterschiedliche städtebauliche, architektonische und topographische Eigenschaften auf, die nur mit einer Unterteilung des Urbanen Gebiets in einzelne Teilgebiete und Teilbereiche adäquat mit Festsetzungen gesichert werden können.

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)

Begründung:

Angestrebt wird ein gemischtes Wohnquartier aus Wohnen, nicht wesentlich störendem Gewerbe und mit kulturellen und sozialen Einrichtungen. Dem entgegenstehen verkehrsinduzierende Nutzungen wie Tankstellen und lärm- und verkehrserzeugenden Nutzungen wie Vergnügungsstätten. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Nutzungen ausgeschlossen.

Zeichnerische Festsetzung

Das Teilgebiet WA 1 wird in die Teilbereiche

WA 1.1

WA 1.2

WA 1.3

WA 1.4

unterteilt.

Das Teilgebiet WA 2 wird in die Teilbereiche

WA 2.1

WA 2.2

WA 2.3

unterteilt.

(§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Die einzelnen Teilbereiche weisen aufgrund der historischen Entwicklung des Geländes unterschiedliche städtebauliche, architektonische und topographische Eigenschaften auf, auf die nur mit einer Unterteilung des Allgemeinen Wohngebiets in einzelne Teilbereiche adäquat mit Festsetzungen zur Sicherung der weiteren städtebaulichen Entwicklung eingegangen werden kann. Dafür wird das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlich ausgestaltet. Zusätzlich soll mit der Untergliederung die städtebauliche Auflockerung zum Landschaftsraum hin ermöglicht werden, die zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds beiträgt.

Zeichnerische Festsetzung

Das Teilgebiet MU 1 wird in die Teilbereiche

MU 1.1

MU 1.2

MU 1.3

MU 1.4

unterteilt.

Das Teilgebiet MU 3 wird in die Teilbereiche

MU 3.1

MU 3.2

MU 3.3

unterteilt.

(§ 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Das Urbane Gebiete orientiert sich an verdichteten, historischen Industriebauten. Zur Wahrung des industriellen Kulturerbes des Messingwerks und seiner baulichen Prägung bei gleichzeitiger Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen und der baulichen Erweiterung des Messingwerks werden die Teilgebiete des urbanen Gebietes in Teilbereiche unterteilt, die eine angepasste Ausgestaltung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen.

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)

Begründung:

Nach § 6a Abs. 1 BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein, allerdings muss eine Nutzungsmischung gewährleistet werden. An städtebaulich prägnanten, zu den öffentlichen Platzsituationen orientierten Stellen wird zur Belebung des Quartiers eine öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzung angestrebt. An diesen Stellen sollen daher in den Erdgeschossen keine Wohnungen zugelassen werden, um andere Nutzungen wie Gewerbe oder Gemeinbedarfseinrichtungen zu bevorzugen. Die Nutzungsmischung wird mit dem Ausschluss einer Wohnnutzung entlang von einzelnen Verkehrsflächen im Plangebiet, dem allgemeinen Ausschluss einer Wohnnutzung in einem Teilgebiet und einem festgesetzten Anteil der zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen sichergestellt.

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

(Rechtswirksamer Bebauungsplan I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde)

Begründung:

Die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde werden übernommen, um die Nahversorgung des Plangebiets und seiner Umgebung zu ermöglichen in Form eines nicht großflächigen Einzelhandels. Als nicht großflächiger Einzelhandel werden Läden nach gängiger Rechtsprechung zum § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO (Urteil vom 24. November 2005 des Bundesverwaltungsgerichts) mit einer Verkaufsfläche von unter 800 Quadratmetern Verkaufsfläche bezeichnet. Mit der ermöglichten Nahversorgung soll die Lebensqualität in der gesamten Messingwerksiedlung erhöht werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 628 wird der Bebauungsplan Nr. I in den Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans verdrängt. Daher werden die für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes relevanten Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. I hier übernommen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche

Zeichnerische Festsetzung

Die Grundflächenzahl im Teilgebiet bzw. den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes wird wie folgt begrenzt:

WA 1.1	0,7
WA 1.2	0,3
WA 1.3	0,6
WA 2.1	0,7
WA 2.2	0,5
WA 2.3	0,5
WA 3	0,4

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 17 BauNVO)

Begründung:

Die unterschiedlichen Grundflächenzahlen der einzelnen Teilgebiete und Teilbereiche leiten sich aus dem geplanten Maß der baulichen Nutzung des städtebaulichen Entwurfes ab, der insgesamt im Plangebiet eine geringere Versiegelung des Bodens vorsieht als im Bestand. Dieses Ziel des Bodenschutzes wird trotz der Überschreitung der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl in einzelnen Baufeldern im Allgemeinen Wohngebiet erreicht.

Die Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet von 0,4 werden in den Teilbereichen WA1.1, WA1.3, WA2.1 und WA2.3 überschritten. Die Überschreitung ergibt sich aus der bereits bestehenden Bebauung an deren baulicher Prägung sich die neue Wohnbebauung orientiert. Ziel ist es, die bestehende städtebauliche Struktur des Industrieerbes des Messingwerks zu erhalten. Dadurch entstehen leicht höher verdichtete Wohnquartiere insbesondere dort, wo Kubaturen von Bestandsgebäuden oder die Raumkanten von Bestandsgebäuden in den städtebaulichen Entwurf überführt wurden. Im Teilbereich WA 1.1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl 0,7, um eine einheitliche Raumkante zur Mühlenstraße auszubilden, welche dadurch auch eine lärmschützende Wirkung für die südlichere Wohnbebauung bildet.

Zeichnerische Festsetzung

Die Grundflächenzahl im Teilgebiet bzw. den Teilbereichen des Urbanen Gebietes wird wie folgt begrenzt:

MU 1.4	0,5
MU 2	0,6
MU 3.1	0,6
MU 3.2	0,7
MU 3.3	0,5

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 17 BauNVO)

Begründung:

Die Orientierungswerte für das urbane Gebieten nach § 17 der BauNVO werden in allen Teilgebieten und Teilbereichen unterschritten. Die Unterschreitung ergibt sich aus dem

städtebaulichen Konzept. In weiten Teilen werden die Raumkanten der historischen Bestandsgebäude aufgenommen. Die historischen Gebäudeumrisse haben die Dimensionen von Fertigungs- und Fabrikhallen, die aufgrund ihrer Tiefe und teils aufgrund der schlechten Belichtungsmöglichkeiten ungeeignet sind für eine Wohnnutzung. Aus diesem Grund werden die bauliche Auslastung der einzelnen Baufelder für eine Wohnnutzung adäquat angepasst, auch um für gesunde Wohnverhältnisse zu sorgen, während gleichzeitig die Raumkanten des Bestandes die Hauptachsen des Quartieres prägen.

Zeichnerische Festsetzung

Die Grundfläche im WA 1.4 wird wie folgt begrenzt:

WA 1.4	2.060 m ²
--------	----------------------

(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 17 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundfläche erfolgt statt der Festsetzung einer Grundflächenzahl, um den Bestandsgrundriss des denkmalgeschützten Abfallmagazins zu sichern. Es wird in Absprache mit dem Denkmalamt (in Teilen) erhalten bleiben und saniert bzw. wiederaufgebaut und voraussichtlich als Quartiersgarage genutzt.

Zeichnerische Festsetzung

Die Grundfläche (GR) wird in den genannten Teilbereichen des Urbanen Gebietes wie folgt begrenzt:

MU 1.1	1.800 m ²
MU 1.2	1.400 m ²
MU 1.3	1.200 m ²

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 17 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundfläche erfolgt anstelle der Festsetzung einer Grundflächenzahl, um bei einer möglichen veränderten Grundstücksaufteilung, das vorgesehene bauliche Maß der Nutzung beizubehalten. Im MU 1.1, in dem auch der Nahversorger vorgesehen ist, erfolgt die Verteilung der Überbauung sehr ungleichmäßig auf den Teilbereich. Um dies zu ermöglichen wird eine überbaubare Grundfläche festgesetzt. Im MU 1.2 wird eine Grundfläche festgesetzt, um Konflikten bei einer Grundstücksaufteilung entgegenzuwirken, die bei einer festgesetzten GRZ aufgrund des durch zwei Baulinien bestimmten Baufensters entstehen könnten. Im MU 1.3 wird die Grundfläche der denkmalgeschützten Knüppelgießhalle gesichert. Umgerechnet ergeben sich aus diesen absoluten Festsetzungen für das MU 1.1 und das MU 1.3 je eine GRZ von 0,6 und das MU 1.2 eine GRZ von 0,4.

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)

Begründung:

Zur Sicherung von ausreichend Stellplätzen in Form von Tiefgaragen wird die Überschreitung der GRZ durch Flächen für Tiefgaragen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zur Kappungsgrenze der GRZ von 0,9 ermöglicht. Die bei Erdarbeiten erforderliche Altlastensanierung und Altlastensicher ist von dieser Festsetzung nicht betroffen. Hierzu gehören auch die technischen Sicherungssysteme, Drainage und Regenwasserbewirtschaftung. Altlastensanierung oder -sicherung sind in diesen Bereichen für die gesamte Fläche erforderlich.

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)

Begründung:

Um genügend Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Erschließungswege und insbesondere für die technischen Anlagen zur Entwässerung zu sichern, wird innerhalb des WA 2.1 eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,9 festgesetzt. Die Überschreitungen der GRZ ergeben sich aus der Bestandsituation des Industrieareals, an denen sich der Städtebau orientiert. Mit der Festsetzung wird ein Flächenrecycling sichergestellt und somit der sorgsame Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Zulässige Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, maximale Höhe baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die zulässige Geschossflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen werden in den Teilgebieten und Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes wie folgt begrenzt:

Teilgebiet / Teilbereich	Vollgeschosse	GFZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen
WA 1.1	IV	1,9	
WA 1.2	IV	1,1	OK 45,5m über NHN im DHHN 2016
WA 1.3	IV	1,8	OK 44,5m über NHN im DHHN 2016 OK 46,5m über NHN im DHHN 2016
WA 1.4	II	1,8	OK 40m über NHN im DHHN 2016
WA 2.1	IV	2,1	OK 43m über NHN im DHHN 2016
WA 2.2	IV	1,7	OK 43m über NHN im DHHN 2016
WA 2.3	III	1,1	OK 40m über NHN im DHHN 2016
WA 3	III	1,0	OK 39,5m über NHN im DHHN 2016

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §18 & §20 BauNVO)

Begründung:

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich im Teilgebiet und den Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes am städtebaulichen Kontext und an dem städtebaulichen Konzept (der Rahmenplanung), dass sich auf die Vorprägung durch die Industriebauten mit den denkmalgeschützten Gebäuden und weiteren erhaltenswerten Gebäuden bezieht und dabei auch die Grundsätze des flächensparenden Bauens berücksichtigt. Die Ausbildung des obersten Vollgeschosses wird dabei durch die Textliche Festsetzung (TF) 29 begrenzt und darf nur als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Die Definition der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bezieht sich auf NHN im DHHN 2016. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen variiert entsprechend der topographischen Lage, der jeweils vorgesehenen Maßnahmen zur Altlastensicherung, die teilweise Aufschüttungen beinhaltet sowie auf den jeweils unmittelbaren städtebaulichen Kontext, insbesondere bezogen auf die denkmalgeschützte Bebauung. So wird beispielsweise im Teilgebiet WA 3 die Anzahl der Vollgeschosse auf III begrenzt und die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit OK 39,5m über NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Dies orientiert sich am städtebaulichen Konzept und am städtebaulichen Kontext mit dem ehemaligen Zinkwerk sowie dem westlich gelegenen dreistöckigen Mehrfamilienhaus.

Im Teilbereich WA 2.3 wird die Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls auf III begrenzt und die maximale Höhe der baulichen Anlagen mit OK 40m über NHN im DHHN 2016 festgesetzt. Hier ist die räumliche Vorprägung des Baufeldes sowie die Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Drahtütte Grundlage dieser reduzierten Höhenfestsetzungen.

Die Höhenfestsetzung im WA 1.3 orientiert sich an der Bestandshöhe der denkmalgeschützten Tiegelfabrik und wird nach dem Fabrikgebäude und seinem Anbau in Form eines Lastenaufzugsschacht differenziert. Es werden vier Vollgeschosse ermöglicht, um die Bestandsgechosse zu sichern und einen Dachausbau zu ermöglichen.

Die Höhenfestsetzung im WA 1.4 orientiert sich an der Bestandshöhe des denkmalgeschützten Abfallmagazins. Das Abfallmagazin wird voraussichtlich als Quartiersgarage genutzt. Zu diesem Zweck sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Für Neubauten räumen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im Verhältnis zu der zulässigen Anzahl der Geschosse eine gewisse Flexibilität ein, um 1. die Möglichkeit offen zu halten, die Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau etwas erhöht einzurichten oder bei Aufschüttungen innerhalb des Baufeldes eine Splitlevelsituation für das Erdgeschoss zu ermöglichen, 2. ausreichend Spielraum entsprechend dem jeweiligen Gefälle des Grundstückes zu bewahren und 3. für die Ausprägung des Dach- oder Staffelgeschosses eine gewisse Flexibilität zu erhalten.

Im WA 1.1 erfolgt keine Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen über NHN im DHHN 2016 da das Gelände des Teilbereiches eine Höhenvarianz von bis zu 6m aufweist.

Zeichnerische Festsetzung

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, die zulässige Geschossflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen werden in den Teilgebieten und Teilbereichen des Urbanen Gebietes wie folgt begrenzt:

Teilgebiet / Teilbereich	Vollgeschosse	GFZ	Maximale Höhe baulicher Anlagen
MU 1.1	IV	1,3	
MU 1.2	IV	1,4	OK 44m über NHN im DHHN 2016
MU 1.3	IV		OK 50m über NHN im DHHN 2016
MU 1.4	IV	1,8	OK 44m über NHN im DHHN 2016
MU 2	IV	2,2	
MU 3.1	III	1,8	OK 40m über NHN im DHHN 2016
MU 3.2	III	1,2	OK 39m über NHN im DHHN 2016
MU 3.3	IV	1,5	OK 41,5m über NHN im DHHN 2016

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §18 & §20 BauNVO)

Begründung:

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich im Teilgebiet und den Teilbereichen des Urbanen Gebietes am städtebaulichen Kontext und an dem städtebaulichen Konzept (der Rahmenplanung), dass sich auf die Vorprägung durch die Industriebauten mit den denkmalgeschützten Gebäuden und weiteren erhaltenswerten Gebäuden bezieht und dabei auch die Grundsätze des flächensparenden Bauens berücksichtigt. Die Ausbildung des obersten

Vollgeschosses wird dabei durch die Textliche Festsetzung (TF) 29 begrenzt und darf nur als Dach- oder Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Im MU 1.3 mit der denkmalgeschützten Knüppelgießhalle folgt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen mit OK 50m über NHN im DHHN 2016 der Höhe der Halle (ca. 16,7m über bestehendem Gelände) plus Gestaltungsspielraum bezogen auf frühere Dachaufbauten für Entlüftungsanlagen, die bei der Umnutzungsplanung ggf. wieder aufgenommen werden können.

Die Beschränkung im Urbanen Gebiet MU 3.1 und 3.2 auf drei Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen auf Gebäudehöhe auf OK 40m über NHN im DHHN 2016 bzw. OK 39,5 ergibt sich aus den Bestandshöhen der denkmalgeschützten Drahtütte und dem sich nördlich anschließendem Anbau.

Für Neubauten räumen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen im Verhältnis zu der zulässigen Anzahl der Geschosse eine gewisse Flexibilität ein, um 1. die Möglichkeit offen zu halten, die Erdgeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau etwas erhöht einzurichten oder bei Aufschüttungen innerhalb des Baufeldes eine Splitlevelsituation für das Erdgeschoss zu ermöglichen, 2. ausreichend Spielraum entsprechend dem jeweiligen Gefälle des Grundstückes zu bewahren und 3. für die Ausprägung des Dach- oder Staffelgeschosses eine gewisse Flexibilität zu erhalten.

Im Teilbereich MU 1.1 sowie im Teilgebiet Mu 2 erfolgt keine Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen über NHN im DHHN 2016 da das Gelände jeweils eine Höhenvarianz von bis zu 5m bzw. bis zu 4m aufweist.

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)

Begründung:

Mit der Überschreitung der maximalen Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten wird der Energie- und Wärmewende Rechnung getragen.

5.2.1 Bauweise und überbaubare Grundstückfläche

Geschlossene Bauweise

Zeichnerische Festsetzung

Im MU 1.2, MU 2, MU 3 sowie im WA 2.1 und WA 2.3 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §22 Abs. 3 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung der Bauweise regelt in den genannten Gebieten den Bezug der Gebäude untereinander und sichert damit eine aneinander angrenzende Bebauung, die für eine klare

Raumkantenbildung sorgt und damit zu der Erhaltung der Charakteristik des Messingwerks in seiner schützenswerten städtebaulichen, historischen Form beiträgt.

Abweichende Bauweise

Zeichnerische Festsetzung

Im WA 1.2, WA 2.2 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise nach §22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

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)

Begründung:

Angestrebt wird im Neuen Messingwerk ein diversifiziertes Wohnangebot zu schaffen, das auch die Eigentumsbildung erleichtert und Wohnangebote für Familien schafft. Eine geeignete Typologie bei gleichzeitiger effizienter Bodennutzung sind Hausgruppen, die mehrstöckige Reihenhäuser ermöglichen und an einzelne Parteien vermietet oder verkauft werden können. Gleichzeitig sollen auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Um die städtebauliche Einpassung in die Umgebung zu gewährleisten werden Einzel- und Doppelhäuser in ihrer Länge beschränkt. Die zulässige Länge von Hausgruppen wird erhöht, um die Ausbildung von Reihenhäusern zu fördern.

Für die Teilbereiche MU 1.3, WA 1.3 und WA 1.4 wird keine Bauweise vorgeschrieben, da hier denkmalgeschützte Gebäude bestehen. In den Teilbereichen MU 1.1, MU 1.4 und WA 1.1 ist ebenfalls die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich, da hier die Bebauungsmöglichkeiten durch die festgesetzten Baugrenzen und die Festsetzungen zur Geschossigkeit, Dichte und Überbaubarkeit der Grundstücke eine hinreichende städtebauliche Ordnung entsprechend dem städtebaulichen Konzept sichern.

Überbaubare Grundstücksfläche

Zeichnerische Festsetzung

Entlang der Planstraße A, parallel zur Altenhofer Straße, an der westlichen Fassadenseite des Abfallmagazins, entlang der Tiegelfabrik und gegenüber der Tiegelfabrik in der Planstraße B erfolgt die Festsetzung in Teilen durch Baulinien, in den übrigen Baufeldern erfolgt die Fassung der zulässigen Bebauung mittels Baugrenzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Begründung:

Die Setzung der Baulinien erfolgt, um die zentrale Achse in das Gebiet hinein und die Ausbildung eines Quartiersplatzes in der Mitte des Neuen Messingwerks zu sichern. Mithilfe der Baulinien werden ebenfalls essenzielle Raumkanten des städtebaulichen Ensembles des Messingwerks gesichert, so wird entlang der Altenhofer Straße die historische Bauflucht des Messingwerks zugunsten des Fuß- und öffentlichen Verkehrs um drei Meter zurückversetzt und mittels Baulinien neu definiert. Entlang der Hauptachsen werden unter anderem Gewerbeanteile festgesetzt, die eine aktive Erdgeschosszone ermöglichen. Mithilfe der Baulinien werden klare Straßenzüge für die Bildung und Gestaltung des öffentlichen Raums hergestellt.

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden die Tiefgaragenflächen als Flächen für Tiefgaragen umgrenzt und bezeichnet.

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Begründung:

Im Plangebiet müssen ausreichend PKW-Stellplätze eingerichtet werden (vgl. TF 16), gleichzeitig sollen die Straßen- und Platzräume sowie die rückwärtigen Gartenbereiche weitgehend von Stellplätzen freigehalten werden. Für die Stellplätze, die nicht in den Quartiersgaragen oder den begrenzten Flächen innerhalb der Straßen oder an ausgewiesenen Stellen vor den Häusern oder ausnahmsweise innerhalb der Reihenhausbauung untergebracht werden können, ist die Einrichtung von Tiefgaragen erforderlich.

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)

Begründung:

Es handelt sich bei dem Neuen Messingwerk um einen Angebotsbebauungsplan ohne Vorhabenbezug. Es liegen noch keine konkreten Bauvorhaben vor. Die Festsetzung einer ausnahmsweise zulässigen Abweichung erleichtert den flexiblen Umgang mit den Grundflächen für Tiefgaragen, damit auch bei kleineren Änderungen des Städtebaus die Errichtung einer Tiefgarage nicht erschwert wird.

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Begründung:

Dort wo es städtebaulich und freiraumarchitektonisch verträglich ist, werden Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Dies folgt den dargestellten Prinzipien zur Einrichtung der PKW-Stellplätze (vgl. Kap. 4.2 Entwicklungskonzept für das Plangebiet, letzter Absatz) sowie dem städtebaulichen Konzept.

5.3 Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet werden öffentliche Verkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Zur Sicherung der Erschließung werden die Hauptachsen des Quartiers als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A, B und C ermöglichen den Anschluss der Baugebiete an das bestehende Straßennetz mit der Altenhofer Straße und der Mühlenstraße. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden mittels einer Straßenbegrenzungslinie klar begrenzt.

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Privater Quartiersplatz“ und „Fahrrad- und Gehweg“ festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

In der Mitte des Quartiers und südlich des MU 3 sollen private Quartiersplätze entstehen, die verkehrsberuhigt sind und die Anwohnerschaft zum Aufenthalt einladen. Zu diesem Zweck werden an diesen Stellen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Privater Quartiersplatz“ festgesetzt. Die Flächen verbleiben in privater Hand und sind für die Nutzung der Anwohnerschaft ausgelegt. Auf dem Platz hat der MIV keinen Vorrang gegenüber anderen Verkehrsteilnehmenden.

Südlich des MU 2 bietet die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fahrrad- und Gehweg“ gemeinsam mit der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung südlich des MU 3 Raum für eine neue alternative Verbindung zum Treidelweg zwischen Finowkanal und dem Messingwerk-Park, die auch die Einrichtung einer sicheren Querung der Altenhofer Straße ermöglicht.

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet werden Private Verkehrsflächen festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Für die Sicherung der Erschließung werden Privatstraßen festgesetzt. Die Festsetzung der Straße zwischen MU 2 und MU 3 (Planstraße D) erfolgt, um eine ausreichende Erschließung beider Baufelder in Ergänzung zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu gewährleisten. Die weiteren Privatstraßen, die Planstraßen E, F und G dienen der Erschließung der östlichen Baufelder (WA 1 und WA 2) und des südlichen Baufeldes (WA 3). Sie sichern den Anschluss für die Anwohner an das öffentliche Straßennetz und damit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr. Die Festsetzung von Privatstraßen spiegeln den geplanten Nutzungszweck wieder und organisieren die Erschließung der privaten Grundstücke.

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)

Begründung:

Mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird die Erschließung der östlichen Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes für Anwohnende, Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Mit dem Wegerecht für den Fuß- und Radverkehr wird gewährleistet, dass dieser Bereich auch für die weitere Nachbarschaft durchwegbar ist und die Zugänglichkeit der östlich angrenzenden privaten Grünfläche und dem dort untergebrachten Spielplatz gesichert ist.

Im südlichen Teil des Plangebietes wird zudem mit dem Geh- und Fahrrecht für Zufußgehende und Radfahrende ein alternatives Angebot zur Führung des Treidelweges geschaffen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden in Absprache mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Die Sicherung der Verpflichtung zum Eintragen der Rechte in das Grundbuch erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

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)

Begründung:

Mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird die Erschließung der inneren Baugrundstücke im MU 2 und im WA 2 für Anwohnende, Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Mit dem Wegerecht für den Fuß- und Radverkehr wird gewährleistet, dass diese Bereiche auch für die weitere Nachbarschaft durchwegbar sind. Im MU 2 ist dies auch wichtig für die Situation direkt gegenüber des Messingwerkparkes.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden in Absprache mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Die Sicherung der Verpflichtung zum Eintragen der Rechte in das Grundbuch erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

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)

Begründung:

Mit den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sollen die Durchwegung für Radfahrende und Zufußgehende über die privaten Quartiersplätze sichergestellt und Verkehrsflächen für Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger freigehalten werden. Die Geh- und Fahrrechte zugunsten von Zufußgehenden und Radfahrenden ist hier Voraussetzung, um den Treidelweg über diese Alternativroute zu führen.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden in Absprache mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Die Sicherung der Verpflichtung zum Eintragen der Rechte in das Grundbuch erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Zeichnerische Festsetzung

Innerhalb der in der Planzeichnung mit JKLQJ sowie mit MNOPQM gekennzeichneten Flächen wird in einer Nebenzeichnung eine private Verkehrsfläche oberhalb von 27 m über NHN festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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)

Begründung:

Über den Mühlengraben führt eine Brücke, die sich im Besitz Entwicklungsgesellschaft „Am Messingwerk Eberswalde“ befindet. Die Brücke steht auf einem Grundstück der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung.

Das Brückenwerk ist nicht instandgesetzt. Die Überfahrbarkeit für den Kfz-Verkehr ist nicht gesichert. Das Bauwerk ist jedoch für den Fuß- und Radverkehr nutzbar. Mit den Geh- und Fahrrecht wird die Nutzung der Brücke für den Fuß- und Radverkehr als Verbindung zwischen den Teilgebieten des WA nördlich und südlich des Mühlengrabens sowie als alternative Führung des Treidelweges gesichert.

Mit der Nebenzeichnung wird die Nutzung als private Verkehrsfläche sichergestellt, während die Nutzung des darunter liegenden Grundstücks als Wasserfläche unberührt bleibt.

Die Geh- und Fahrrechte werden in Absprache mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Die Sicherung der Verpflichtung zum Eintragen der Rechte in das Grundbuch erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

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)

Begründung:

Innerhalb der beschriebenen Fläche befindet sich eine befestigte Fläche, die einen Brückenkopf ausbildet und sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft „Am Messingwerk Eberswalde“ befindet. Der Brückenkopf mit festem Untergrund steht auf einem Grundstück der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung.

Mit den Geh- und Fahrrechten zugunsten von Rad- und Fußverkehr sowie für den Ver- und Entsorgungsverkehr und die Anlieger des WA 3 wird einerseits die Nutzung der Brücke wie zur TF 13 dargestellt gesichert und andererseits kann damit hier die Einrichtung einer Wendemöglichkeit für den Ver- und Entsorgungsverkehr und die Anlieger erfolgen.

Mit der Nebenzeichnung wird die Nutzung als private Verkehrsfläche festgesetzt, während die Nutzung des darunter liegenden Grundstücks unberührt bleibt.

Die Geh-, und Fahrrechte werden in Absprache mit den Eigentümern der betroffenen Grundstücke im Grundbuch eingetragen. Die Sicherung der Verpflichtung zum Eintragen der Rechte in das Grundbuch erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

PKW Stellplätze

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:
 - o zwischen oder an den Schmalseiten der Gebäude,
 - o 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.

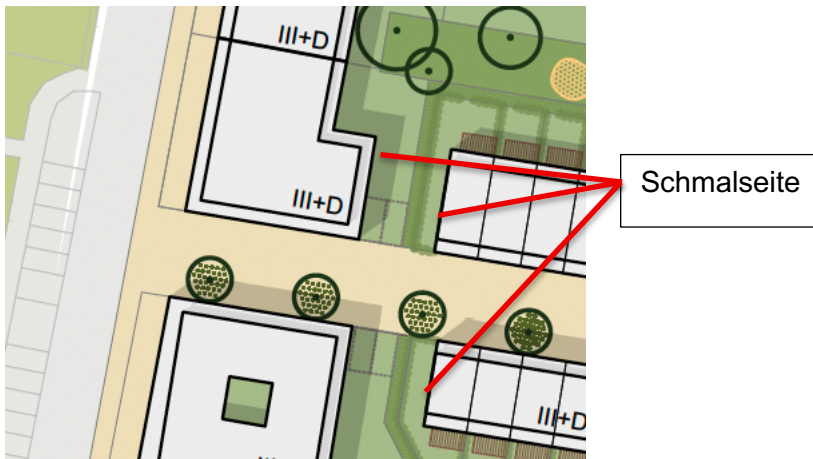
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Begründung:

Mit der Entstehung des Quartiers ist es erforderlich, die benötigten Stellplatzflächen zu organisieren, ohne dass die städtebauliche Qualität davon zu stark beeinträchtigt wird. Die Abwägung wo Stellplätze verträglich sind und zugelassen werden, folgt den dargestellten Prinzipien zur Einrichtung der PKW-Stellplätze (vgl. Kap. 4.2 Entwicklungskonzept für das Plangebiet, letzter Absatz).

Innerhalb des städtebaulichen Konzeptes wurden einhergehend mit den Prinzipien dazu mögliche Stellplatzlösungen erarbeitet, die die Grundlage für die Festsetzung zur Regelung der Stellplätze bilden. Neben straßenbegleitenden Stellplätzen sind auch zwei Quartiersgaragen in der denkmalgeschützten Knüppelgießhalle und dem Abfallmagazin vorgesehen. Zusätzlich können drei Tiefgaragen innerhalb des Quartiers und zwei Tiefgaragen im nördlichen Bereich an der Mühlenstraße (im MU 1.1 und WA 1.1) errichtet werden. Zusätzlich wurden Flächen für Stellplätze entlang der nördlichen Planstraße B und im südlichen WA 3 eingerichtet, um hier straßenbegleitendes Parken zu ermöglichen. Mit dem diversifizierten Stellplatzangebot werden der Stellplatzbedarf des Quartiers gedeckt und wesentliche städtebauliche Qualitäten bewahrt.

Die Schmalseite der Gebäude ist jeweils die Seite, die die Vorder- und die Rückseite des Gebäudes verbindet; also die Seite, die (ungefähr) im 90° Winkel zur erschließenden Straße oder dem erschließenden Wohnweg (Fläche mit Fahrrecht) steht.



Stellplatzherstellungspflicht

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 $\geq 3\%$ 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

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 Verwaltungsräume 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	1 je 50 m ² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 2	1 je 70 m ² Nutzfläche (2)

wie Frisöre, Reinigungen, Paketshops, u. ä.		
Backshops, Kioske	1 je 20 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 1	1 je 15 m² Nutzfläche
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
Gaststätten	1 je 10 m² Gastraum	1 je 12 m² Gastraum
Hotels, Pensionen, und andere Beherbergungsbetriebe	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 m² Nutzfläche (2) oder je 3 Beschäftigte (3)	1 je 200 m² 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.		

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)

Begründung:

Durch die textliche Festsetzung 16 wird sichergestellt, dass je nach Nutzungsart und in Abhängigkeit von der beanspruchten Fläche das benötigte Stellplatzangebot geschaffen wird.

In der Tabelle sind unterschiedliche Richtzahlen für unterschiedliche Wohnungsgrößen berücksichtigt. Hierdurch sollen angemessene Anforderungen für unterschiedliche Wohnformen getroffen werden. Durch die textliche Festsetzung soll sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze innerhalb des Plangebietes geschaffen und der Stellplatzbedarf aus den Nutzungen vollständig innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden kann. In der Folge kann ein Park-Such-Verkehr vermieden werden.

Die geforderte Anzahl der Stellplätze für Menschen mit Behinderungen orientiert sich an der DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum, Ausgabe 2014-12. Die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze für Menschen mit Behinderung wird je Bauabschnitt erfolgen. Dh. wenn auf einem Grundstück eine geringe Anzahl von Stellplätzen angelegt wird, muss hier nicht zwangsläufig ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung dabei sein, wenn innerhalb des Bauabschnittes, in dem diese Stellplätze angelegt werden, die erforderliche Anzahl von Stellplätzen für Menschen mit Behinderung erfüllt wird.

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)

Begründung:

Die Planstraßen A, B und C bilden das Grundgerüst des Erschließungssystems für das Plangebiet und werden als solche in die Baulast der Stadt Eberswalde übertragen.

5.4 Grünflächen und Wasserflächen

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet werden im Osten sowie im Süden angrenzend an den Mühlengraben private Grünflächen festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung:

Ziel des Bebauungsplans ist im Sinne des Bodenschutzes mehr Fläche zu entsiegeln als zu versiegeln. Der östliche Teil des Plangebietes besteht zu großen Teilen aus Grünflächen, die auch versiegelte oder teilversiegelte Flächen einer alten Eisenbahnanlage sowie einen ehemaligen Panzerparkplatz umfassen. Große Teile der Fläche sind mit Betonplatten oder Schotter bedeckt. Mit der Festsetzung als private Grünfläche wird die Grundlage für eine Neugestaltung als grüner Freiraum geschaffen. Dies wird umfassende Entsiegelungsarbeiten und eine Aufwertung des Bodens beinhalten. Mit der Anlage von Grünanlagen soll die neue Bewohnerschaft mit ausreichenden wohnungsnahen Grünflächen versorgt werden.

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)

Begründung:

Die Einrichtung einer Spielplatzfläche soll gute Spielangebote für im Neuen Messingwerk wohnende Kinder schaffen. Im städtebaulichen Konzept ist der Spielplatz im nordöstlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Da noch keine landschaftsarchitektonische Planung für die hier ausgewiesene private Grünfläche vorliegt, wird kein präziser Standort innerhalb der privaten Grünfläche ausgewiesen. Neben dem mindestens 500 Quadratmeter großen Spielplatz innerhalb der privaten Grünfläche sind innerhalb der jeweiligen Baufelder weitere Spielangebote zu schaffen, die über das nachgeordnete Verfahren im Rahmen der Baugenehmigungsplanung nachzuweisen sind. Während die Spielangebote innerhalb der Baufelder vorrangig für kleinere Kinder vorzusehen sind, soll der Spielplatz in der privaten Grünfläche auch für größere Kinder geeignet sein. Die Dimensionierung auf mindestens 500 Quadratmeter orientiert sich an den gängigen Regelwerken zur Spielplatzplanung. Eberswalde hat keine Spielplatzsatzung. Trotz der guten fußläufigen Erreichbarkeit des Spielplatzes in der privaten Grünfläche wird dieser auch von Radfahrenden genutzt, für die entsprechende Stellplatzangebote vorzusehen sind.

Zeichnerische Festsetzung

Der Bereich des Mühlengrabens wird als Wasserfläche festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Begründung:

Der Mühlengraben wird als Gewässer 2.Ordnung in seiner Nutzung gesichert. Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum des Wasser- und Schifffahrtamtes und umfassen die Wasserflächen und Uferbereiche.

5.5 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.

Pflanzliste standortsgerechter Baumarten:

Artname (wiss.)	Artname (deutsch)
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Gem. Hainbuche
Malus sylvestris agg.*	Wild-Apfel*
Pyrus pyrastrer 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)

Begründung:

Mit der Pflanzung werden der Verlust geschützter Gehölze nach Eingriffsregelung und der Verlust potenzieller Teilhabitate geschützter Tierarten (z.B. gebüschbrütende Vögel) ausgeglichen und auch nachteilige Wirkungen auf andere Schutzgüter (z.B. Klima) gemindert (s. Umweltbericht Kapitel 4.7).

Die Pflanzungen erfolgen verteilt im Quartier, insbesondere:

- *im Straßenraum zur Gliederung und Durchgrünung,*
- *innerhalb der Freiflächen sowie*
- *in zusammenhängenden Grünbereichen, insbesondere innerhalb der privaten Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes.*

Entlang des neuen Verlaufes des geöffneten Lichterfelder Hauptgraben sind Gehölze zu pflanzen, die an feuchte Standorte angepasst sind, insbesondere die Schwarz-Erle.

Die konkrete räumliche Anordnung erfolgt im Rahmen der Freianlagen- und Erschließungsplanung unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen (z. B. Leitungsführung, Erschließung, Aufenthaltsqualität).

Bei der Flächenvorbereitung sind standortsrelevante Aussagen der DIN 18915 und bei der Pflanzung die Vorschriften der DIN 18916 zu beachten. Der beste Pflanzzeitpunkt ist der Herbst, bei feuchter Witterung. Die Pflanzung erfolgt möglichst bei Windstille und bedecktem Himmel. Einzuplanen sind das Einbringen humusreicher Pflanzerde, die Anwendung eines Dreibocksystems oder von Pflanzstäben. Es ist gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden, das aus dem Herkunftsgebiet „2.1 Ostdeutsches Tiefland“ stammt (MLUK 2024). Für Gehölzarten, die dem FoVG unterliegen, gelten spezifische Herkunftsgebiete und Kennzeichnungen (MLEUV & LFE 2024, LFB 2025).

Fertigstellungs- und Entwicklungspflegearbeiten sind nach DIN 18916 bis 18918 bzw. DIN 18919 auszuführen (Wässern, Unkraut- und Schädlingsbekämpfung). Die Umsetzung kann anteilig auch in geeigneten Teilflächen mit erhöhter Pflanzdichte erfolgen.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag.

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.

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	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher 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)

Begründung:

Im Zuge der Altlastensicherung wird der bestehende Strauchbestand nicht erhalten bleiben. Damit entfällt eine Gehölzfläche von 3.600 m², die nicht nach der Barnimer Baumschutzverordnung geschützt sind, aber einen relevanten Beitrag zum Klima, der Biodiversität, Fauna und Landschaftsbild leisten (vgl. Umweltbericht Kapitel 4.2). Unter den entfallenden Gehölzen befinden sich auch drei geschützte Gehölzarten (vgl. Umweltbericht Kapitel 4.7). Aus diesem Grund werden die entfallenden Flächen durch Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Bei einem Orientierungswert von 0,4 Sträuchern pro Quadratmeter ergeben

sich aus 3.600 Quadratmetern mit Sträuchern überdeckter Fläche eine Anzahl von 1.600 auszugleichenden Sträuchern. Die Hälfte der Strauchpflanzungen soll innerhalb der privaten Grünflächen durchgeführt werden, um die Grünflächen landschaftlich aufzuwerten und einen positiven Beitrag zum Lokalklima zu leisten. Die weiteren Strauchpflanzungen können im gesamten Plangebiet erfolgen. Die Sträucher können dabei auch als einreihige Hecken und als Teil von Einfriedungen (s. TF 25) gepflanzt werden.

Nach der geplanten Umverlegung und Öffnung des Lichterfelder Grabens lassen sich feuchtigkeitsliebende Straucharten in den Uferstreifen beidseits des Hauptgrabens pflanzen, die Bestandteil eines naturnahen Ufergehölzes werden (Umweltbericht, Kap. 4.7, Maßnahme E 1). Im Unterlauf erfolgt die Gehölzpflanzung nur auf der Westseite, da in diesem Abschnitt ein 5 m breiter Gewässerunterhaltungsstreifen entlang des Ostufers angelegt werden muss, der nicht bebaut oder bepflanzt werden darf (Umweltbericht, Kap. 3.4). Die hier nicht unterzubringenden Gehölze können auch im weiteren Gebieten des Plangebietes gepflanzt werden.

Sträucher mit einer Höhe von 70 - 100 Zentimetern weisen gegenüber den leichten Sträuchern eine größere Biomasse und bessere Verzweigung auf und besitzen somit gegenüber den unerwünschten Beikräutern eine viel höhere Konkurrenzkraft und in Folge dessen wird die Pflege wesentlich kostengünstiger. Die Artenmischung und Ausprägung als Gehölzgruppen oder Hecken befördert zudem den Erhalt und die Robustheit der Pflanzen (s. Umweltbericht, Kap. 4.2, Maßnahme E 2).

Es ist gebietseigenes Pflanzgut zu verwenden, das aus dem Herkunftsgebiet „2.1 Ostdeutsches Tiefland“ stammt (MLUK 2024). Nicht-standortsheimische Sträucher, wie Kirschlorbeer etc. dürfen nicht gepflanzt werden.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag.

5.6 Verminderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet wird im östlichen Bereich, innerhalb der privaten Grünfläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

Begründung:

Die bereits im Bestand durch eine umfangreiche Vegetation gekennzeichnete Fläche im östlichen Bereich des Plangebietes wird als SPE-Fläche festgesetzt. Innerhalb der Fläche werden ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen sowie Ersatzhabitate für Fledermäuse und Nisthilfen für Vogelarten eingerichtet. Die einzelnen Maßnahmen werden über Festsetzungen im Bebauungsplan sowie über Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die SPE Fläche liegt innerhalb einer privaten Grünfläche, die gleichzeitig auch Angebote für die Bewohner aufnehmen soll (Wege, Spielplatz).

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)

Begründung:

Das landesweit bedeutende Winterquartier unter Gebäude 20 wird durch Baumaßnahmen erhalten und wird in seiner Funktionalität optimiert. Das Winterquartier wird so hergerichtet / saniert, dass es erhalten bleibt (siehe Umweltbericht Kapitel 4 Maßnahme V 10) und zusätzlich so optimiert, dass es den Verlust des zweiten Winterquartier-Standortes „Keller unter Gebäude 14“ ausgleicht. Für das letztgenannte Quartier handelt es sich um eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme, da das Abrissgebäude in nur geringer Entfernung liegt. Das Strukturangebot im Keller 20 wird verbessert durch vielfältige, artgerechte Maßnahmen zur Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten für Fledermäuse. Die Maßnahme Optimierung wird im Zeitraum April bis November außerhalb der Winterschlafzeit durchgeführt, während das Quartier unbesetzt ist.

Das Umfeld ist so zu gestalten, dass eine Beleuchtung der Ein- und Ausflugsöffnung vermieden wird. Auf der östlich vorgelagerten privaten Grünfläche ist zu beachten, dass der Ein- und Ausflugskorridor frei bleibt und nicht mit hohen Gehölzen bepflanzt wird. Die genaue Durchführung und Sicherung der Maßnahme ist Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

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)

Begründung:

Das Maß des Ersatzhabitats leitet sich aus der Summe der kleinen Fundreviere im Eingriffsgebiet ab. Mit der Festsetzung wird die Umsetzung der vorgezogenen Ersatzmaßnahme (CEF 4) als Teil der ermittelten notwendigen Maßnahmen des Umweltberichts im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a Abs. 3 BauGB gesichert. Die Maßnahmen und die Funde geschützter Eidechsenarten werden im Kapitel 4.8.4 beschrieben und berücksichtigt.

Zeichnerische Festsetzung

Zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse werden Flächen für „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 schalldämmten 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)

Begründung:

Aus dem Immissionsschutzgutachten vom 28.02.2025 der Firma Wölfel geht hervor, dass entlang der Altenhofer Straße und der Mühlenstraße durch Verkehrsemissionen die Richtwerte der DIN 18005 im Westen und Norden des Plangebietes nachts überschritten werden. Aus diesem Grund sind Schallschutzmaßnahmen notwendig, die gesunde Wohnverhältnisse absichern und die Schalleinwirkungen begrenzen. Dafür muss in jeder Wohnung unter den in der Festsetzung genannten Bedingungen anteilig ein oder mehrere Aufenthaltsräume zu der von der Straße abgewandten Seite eingerichtet werden, um die Bedingungen für gesunde Schlafverhältnisse nachts sicherzustellen.

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 Gesamtbauschalldämm-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)

Begründung:

Die erhöhten Schallemissionen entlang der Altenhofer Straße und der Mühlenstraße machen die Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen notwendig. Dafür müssen entsprechend den Emissionsnormen bautechnische Maßnahmen umgesetzt werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse absichern. In dem Immissionsschutzgutachten von der Firma Wölfel wurden der Außenlärmpegel entlang der geplanten Fassaden ermittelt. Sie bilden die Grundlage für die umzusetzende Bauschalldämmung.

Das ausreichende Maß des Schallschutzes muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Die Gleichung zur Ermittlung des bewerteten Gesamt-Bauschalldämm-Maßes ($R'_{w,ges}$) soll gemäß DIN 4109-1:2018-01 erfolgen. Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.

5.7 Gestaltungsregelungen

Gemäß § 87 BbgBO in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB werden zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Einfriedungen

Textliche Festsetzung 25

Für Einfriedungen 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 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

Sonstige Einfriedungen innerhalb der Baugrundstücke sind ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste standortgerechter Straucharten zulässig, in die Drahtzäune integriert sein können. Diese Einfriedungen 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 Einfriedungen 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)

Begründung:

Die öffentlichen Bereiche bestehend aus Verkehrsflächen und Grünflächen werden räumlich durch die Neubebauung gefasst. Die Vorgärten der Neubauten bilden einen Übergangsbereich zwischen den öffentlichen Flächen und der Bebauung. Damit die Fassaden der Neubauten und diese Übergangsbereiche aus dem öffentlichen Raum heraus erlebbar sind, dürfen die Einfriedungen zu Verkehrsflächen und gemeinschaftlichen Grünflächen nicht höher als 1,00 m sein. Rückwärtige Gartenterrassen, die direkt an die Gebäude angrenzen, können so eingerichtet werden, dass sie von den Nachbarterrassen aus nicht einsehbar sind, sodass hier ein geschützter Freisitz entsteht. Damit die neue Siedlung gegenüber den weiteren Nachbarn und dem Landschaftsraum keinen zu stark abgegrenzten Charakter erhält und auch keine zu starke Schattenbildung in privaten Gartenbereichen entsteht, dürfen weitere Einfriedungen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Die Pflanzliste standortgerechter Straucharten und Hinweise zur Bepflanzung sind im Zusammenhang mit der TF 20 abgebildet.

Fassadengestaltung

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)

Begründung:

Zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen und für gesunde Wohnverhältnisse begünstigt die Festsetzung die Errichtung von Rankgerüsten für die Fassadenbegrünung, ohne dabei durch die dafür in Anspruch zu nehmenden Flächen Einbußen bei der Geschossfläche zu machen. Daher werden kleinteilige Abweichungen von der Baulinie ermöglicht.

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)

Begründung:

Mit der Gestaltungsregelung wird eine offen gestaltete Fassade mit Ausrichtung zu Verkehrsflächen gewährleistet. Mit der Regel soll bewirkt werden, dass u.a. Reihenhäuser zu den Verkehrsflächen einen Kopfbau mit ansprechender Fassade ausbilden. Fassaden mit sehr wenig Fensterfläche würden sich in diesen Situationen negativ auf das Ortsbild auswirken.

Dachform

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)

Begründung:

Die Begrünung von Dächern leistet einen Beitrag zur Klimaanpassung. Regenwasser kann auf begrünten Dächern gesammelt werden und verzögert abgeleitet werden. Damit tragen Gründächer zu einem besseren Umgang mit Starkregenereignissen bei. Einen weiteren Beitrag zur Klimaanpassung leisten Gründächer zusätzlich durch Verdunstung. Von der Verdunstung werden das Mikroklima verbessert und die Höhe des einzuleitenden Regenwassers reduziert.

Die Festsetzung schreibt eine Dachbegrünung auf mindestens der Hälfte der Dachflächen in jedem Teilgebiet der Baugebiete vor. Dadurch wird genügend Flexibilität für den Dachaufbau gewährleistet, während gleichzeitig ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet wird. Die ausnahmsweise zulässige Unterschreitung ermöglicht auch Flexibilität hinsichtlich besonderer baulicher Lösungen. Ausgenommen von der Festsetzung sind denkmalgeschützte und Bestandsgebäude, um nicht in ihr äußeres Erscheinungsbild einzugreifen.

Höchstgelegene Geschosse

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)

Begründung:

Die obersten Vollgeschosse werden zur Einpassung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild nur als Dach- oder Staffelgeschosse ausbildbar sein. Die Regelung hält dabei offen, ob das oberste Geschoss als ein Dachgeschoss oder ein Staffelgeschoss mit zurückversetztem Flachdach errichtet wird. Damit wird das Maß der Nutzung begrenzt und an die umliegende Bebauung angepasst. Zusammen mit der textlichen Festsetzung 27 wird der Ausbildung der Dachlandschaft ein Rahmen gegeben, der ökologische und gestalterische Aspekte zusammenführt und dabei ausreichend Spielraum für gestalterische Variationen lässt.

Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft

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 unzulässig.

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)

Begründung:

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (insbes. 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 streulicharm 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 1.600 bis 2.400, 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. Eine zusätzliche Verbesserung kann durch Dimmung beispielsweise ab 22 Uhr auf 10-25 % der Leuchtkraft oder eine Präsenzsteuerung erzielt werden.

5.8 Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalbereichssatzung für die Messingwerksiedlung in Eberswalde

Im Plangebiet befinden sich Teile der Denkmalbereichssatzung für die Messingwerksiedlung in Eberswalde, Beschluss 06.12.1996. Gemäß § 2 der Denkmalbereichssatzung sind „im Geltungsbereich dieser Satzung [sind] der Grundriss und die das äußere Erscheinungsbild prägende historische Substanz der baulichen Anlagen geschützt. Eingeschlossen sind Gebäude, Straßen, Wege, Plätze, Frei- und Wasserflächen mit ihrer Befestigung / Begrünung sowie markante Sichtachsen und die Silhouette der Siedlung.“

Im Plangebiet befinden sich Einzeldenkmale aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg Landkreis Barnim mit der Bezeichnung „Messingwerk, Fabrikhallen auf dem Gelände des Altwerks: Knüppelgießhalle, Abfallmagazin, Drahhütte und Tiegelfabrik mit Erweiterungsbauten“
Kennnummer: 09175658

Das Plangebiet ist Teil der Trinkwasserschutzzone „Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzbereiches Eberswalde (Finow) vom 9. Oktober 2012 (GVBl.II/12, [Nr. 86])“. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zur Schutzzone III.

Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

Die vorgesehene Offenlegung des Lichteckes Hauptgrabens wird in einem Plangenehmigungsverfahren geregelt. Der für die Offenlegung im Plangebiet vorgesehene Korridor mit 10m Breite ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. (siehe auch Kap. 4.6 Gewässer und Kap. 7.14 Öffnung der Verrohrung des Lichteckes Hauptgrabens Konzeptplanung)

5.9 Vertraglich Regelungen

5.9.1 Städtebaulicher Vertrag

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird zwischen dem Investor und der Stadt Eberswalde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

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 Lichteckes Hauptgrabens nach Maßgabe des Plangenehmigungsbeschlusses der OWB
- die Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen zur Löschwassersicherung, Altlastensanierung, Versickerung
- die Verpflichtung zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten

5.9.2 Waldausgleich

Von der Planung sind 0,44 ha Waldf Flächen betroffen, die im Zuge der Altlastensicherung nicht erhalten werden können. Bei Eingriffen in Waldbiotop e muss eine Kompensation nach dem Waldgesetz Brandenburg (§ 8 LWaldG) erfolgen. Die betroffene Waldf Fläche muss im Verhältnis 1:1 durch eine Ersatzaufforstung ausgeglichen werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Waldfunktionen betroffen sind.

Die Aufforstung soll in derselben naturräumlichen Region erfolgen und orientiert sich an ökologischen Zielen wie Klimastabilität, Biodiversität und strukturreichen Mischbeständen. Es dürfen ausschließlich standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten verwendet werden.

Es ist vorgesehen, die Aufforstung zeitlich vor oder parallel zur Inanspruchnahme der Waldflächen im entsprechenden Bauabschnitt umzusetzen, um die ökologische Funktion zeitnah wiederherzustellen.

Die Waldumwandlung wird nicht abschließend im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 628 geregelt, sondern soll erst zusammen mit dem betreffenden Bauabschnitt im Bauantragsverfahren behandelt werden. Damit besteht die Möglichkeit, eine geeignete Erstaufforstungsfläche näher am Ort des Eingriffs, im gleichen Naturraum, zu akquirieren. Der Bebauungsplan Nr. 628 wird deshalb nicht waldderechtlich qualifiziert. Dieses Vorgehen wurde fernmündlich am 07.05.2026 sowohl mit der Stadt Eberswalde als auch mit der Forstbehörde abgestimmt.

Die Umsetzung der Ersatzaufforstung wird im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung VV § 8 LWaldG durch vertragliche Vereinbarungen mit einem Forstdienstleister abgesichert. Die Waldumwandlung gilt mit Beginn der Bauarbeiten als vollzogen und muss bei der Forstbehörde angezeigt werden. Spätestens drei Jahre nach Vollzug der Waldumwandlung ist die Ersatzaufforstung durchzuführen bzw. anzulegen. Der Antrag auf (dauerhafte) Waldumwandlung wird von der Forstbehörde im Zusammenhang mit dem Bauantrag bearbeitet. Die Erstaufforstung und Kulturpflege soll von einem Forstdienstleister auf dafür genehmigten Flächen innerhalb der rechtlich vorgegebenen Fristen nach VV §8 LWaldG Pkt. 1.1.5 vorgenommen werden. (vgl. Umweltbericht Kapitel 4.7 Ersatzmaßnahme E4).

5.9.3 Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Umweltbericht wurden für die Eingriffe in die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 BauGB ermittelt und Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die nachfolgende Übersicht legt dar in welcher Form die Durchführung der Maßnahmen sichergestellt wird:

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 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 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

Die innerhalb des Bebauungsplans festsetzbaren Maßnahmen wurden entsprechend des Umweltbericht im Bebauungsplan festgesetzt.

6 Umweltbericht

Siehe Umweltbericht UWEG Ingenieure & Analytik GmbH 18.05.2026

7 Auswirkungen durch den Bebauungsplan

7.1 Beauftragte Gutachten

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Bebauungsplan Nr 628 „Neues Messingwerk“ wurden folgende Gutachten erstellt:

- Umweltbericht durch UWEG Ingenieure & Analytik GmbH
- Artenschutzfachbeitrag Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“, UWEG Ingenieure & Analytik GmbH, 9.Dezember 2024
- Regenwasserbewirtschaftung Entwässerungskonzept, Hübner Ingenieure, 14. Februar 2025
- Öffnung der Verrohrung des Lichterfelder Hauptgrabens Konzeptplanung, Hübner Ingenieure, 05. Dezember 2025
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen Firma Schlothauer & Wauer vom 21. November 2024; Verkehrstechnische Untersuchung - Vorplanung (Fortschreibung), Schlothauer & Wauer, 27. Mai 2026
- Geotechnischer Untersuchungsbericht, WILAB Straßenbau- und Baustoffprüfung GmbH, 12. März 2025
- Orientierende Altlastenerkundung inkl. Betrachtung der umwelt- und abfallrechtlichen Aspekte UWEG Ingenieure & Analytik GmbH, Februar 2023
- Eckpunktepapier Rückbau und Sanierung auf dem Grundstück des ehem. Messingwerks Eberswalde, 25. Mai 2023
- Messingwerk Eberswalde Sicherungskonzept Altlast, SIG-Hessen Ingenieure, Juli 2025
- Fachgutachterliche Hinweise zu Gerüchen und Luftschadstoffen, Wölfel Engineering GmbH, 03. März 2025
- Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH, 28. Februar 2025; ergänzende Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung X2160.001.01.002 vom 28.02.2025, Wölfel Engineering GmbH, 29.05.2026

Die Gutachten bilden die fachliche Grundlage für die Abwägung der planbedingten Auswirkungen. Soweit einzelne Maßnahmen nicht unmittelbar durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden können oder einer weiteren Konkretisierung bedürfen, erfolgt ihre Sicherung über nachgeordnete Genehmigungsverfahren, städtebauliche Verträge, Erschließungsverträge oder sonstige geeignete rechtliche Instrumente.

Die Inhalte sind in den folgenden Abschnitten kurz zusammengefasst.

7.1.1 Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“ bewertet die geplante Entwicklung des rund 8 ha großen, stark vorbelasteten Industrieareals als umweltfachlich positiv und vertretbar. Da es sich um eine Wiedernutzung einer brachgefallenen Fläche handelt, entsteht kein zusätzlicher Flächenverbrauch in der freien Landschaft; zugleich wird ein wichtiger Beitrag zum Flächenrecycling und zur Verringerung der Zersiedelung geleistet.

Für den Boden ergeben sich trotz neuer Bebauung insgesamt positive Effekte, weil Rückbau, Altlastensicherung sowie Altlastensanierung und Bodenaustausch die bestehenden Belastungen deutlich verringern. Auch für das Wasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da Sanierungs- und Entwässerungsmaßnahmen den Grundwasserschutz verbessern. Beim Klima, bei Pflanzen und Tieren sowie beim Landschaftsbild führt das Vorhaben zu einem Funktionswandel, der durch Grünflächen, Gehölzpflanzungen und neue Freiräume ausgeglichen wird. Für den Menschen überwiegen die positiven Wirkungen durch die Beseitigung von Altlasten, die Sicherung gefährdeter Bereiche und die Schaffung eines attraktiven Wohnquartiers. Die Prüfung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zeigt, dass keine erheblichen, sich gegenseitig verstärkenden negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Vielmehr führen Sanierung, Entsiegelung und Begrünung zu positiven Rückkopplungseffekten zwischen mehreren Schutzgütern.

Insgesamt verursacht der Plan bei Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und verbessert den Umweltzustand in wesentlichen Punkten wie den Schutzgütern Boden, Wasser, Mensch sowie dem Landschafts- und Ortsbild.

7.1.2 Artenschutzfachbeitrag

Ziel des Gutachtens ist es, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. Dafür werden Lebensraumstrukturen, Biotope und streng sowie besonders geschützte Arten wie Biber, Fischotter, Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien, Amphibien und hügelbauende Ameisen sowie Pflanzen kartiert. Der Umfang der Kartierungen wurde zuvor mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmt. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

Der Artenschutzfachbeitrag dient dazu, diese rechtlichen Anforderungen systematisch zu prüfen und zu bearbeiten. Dazu gehören die Bestandsdarstellung, die Konfliktanalyse, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die Prüfung möglicher Ausnahmen sowie die Festlegung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen.

Innerhalb der Kartierung wurde ermittelt welche Arten von Säugetieren, Vögeln, Amphibien, Reptilien, Insekten und Pflanzenarten sich auf dem Gelände befinden sowie ob es sich um geschützte Arten handelt. Es wurden mehrere geschützte Arten auf dem Gelände nachgewiesen. Dazu gehören unter anderem Fischotter, Biber, Fledermausarten, Blaumeisen, Zauneidechsen, Frösche und Ameisen.

Für alle betroffenen Arten wurden zur Vermeidung, Verminderung oder zu Ausgleich der Auswirkungen des Planvorhabens Maßnahmen ermittelt, die dem Schutz und dem Erhalt der betroffenen Arten dienen. Die Erkenntnisse aus dem Artenschutzfachbeitrag wurden in den Umweltbericht übernommen und in der Wirkungsanalyse der Schutzgüter berücksichtigt.

7.1.3 Regenwasserbewirtschaftung

Vom Büro Hübner Ingenieure GmbH wurde ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung entwickelt. Aufgrund von Bodenverunreinigungen durch frühere industrielle und militärische Nutzung ist das Gebiet als Altlastenfläche registriert. Es wurden zwei Entwässerungsszenarien entwickelt.

Im ersten Szenario wird das gesamte Regenwasser über ein Kanalsystem abgeleitet. Eine Abdichtung des Bodens verhindert das Eindringen von Wasser in den kontaminierten Untergrund. Die Planung basiert auf aktuellen Niederschlagsdaten und berücksichtigt Geländeneigung sowie Regenhäufigkeit.

Das zweite Szenario sieht eine Bodensanierung und ein dezentrales Entwässerungssystem mit Versickerungsanlagen vor. Dabei müssen Anforderungen an die Bodendurchlässigkeit und den Grundwasserschutz eingehalten werden. Nicht versickerbares Wasser wird ebenfalls in das Kanalnetz geleitet.

Aufgrund der hohen Kosten und des großen finanziellen Aufwands für die Bodensanierung wird das erste Szenario bevorzugt, bei dem die Altlasten gesichert werden und das Regenwasser vollständig in den Mühlengraben abgeleitet wird. Die Ermöglichung einer abschnittsweisen Realisierung spricht auch für das erste Szenario. Zu Verzögerung der Einflussmengen werden Rückhalteeinrichtungen in dem Konzept vorgesehen.

7.1.4 Öffnung der Verrohrung des Lichterfelder Hauptgrabens Konzeptplanung

In der Konzeptplanung wird für den Lichterfelder Hauptgraben ein Wasserentwicklungskorridor auf einer Länge von 456 Metern vorgeschlagen. Für die Öffnung des verrohrten Lichterfelder Hauptgrabens werden zwei Varianten betrachtet.

Die erste Variante sieht einen klassischen Ausbau als Trapezprofil-Graben vor. Bei dieser ersten Variante wird auf der westlichen Böschung ein fünf Meter breiter Gewässerunterhaltungstreifen angelegt. Die technischen Daten und Abmessungen des Gewässerquerschnitts werden nach der Manning-Strickler-Fließformel bemessen.

Die zweite Variante sieht eine naturnahe Gestaltung des Fließgewässers im östlichen Randbereich des Plangebietes vor. Diese Lösung ist aus hydraulischer Sicht möglich, und auch die erforderlichen Flächen zur Abschwächung von Hochwasser sind vorhanden. Wasserrand- und Ufergehölzstreifen übernehmen dabei wichtige Funktionen im Naturhaushalt. Sie fördern die Biodiversität und verbessern die Bereitstellung von Ökosystemleistungen.

Eine naturnahe Gewässerentwicklung durch angepasste Unterhaltung stellt eine kostengünstige und wirksame Alternative zu baulichen Renaturierungsmaßnahmen dar. Laut dem Gutachten ist eine Kombination aus baulichen Maßnahmen und naturnaher Unterhaltung häufig die sinnvollste Lösung, die hier auch präferiert wird. Während früher vor allem der ausgebaute Zustand eines Gewässers erhalten werden sollte, gewinnen heute ökologische Aspekte zunehmend an Bedeutung. Ziel der Konzeptplanung ist es, technische Anforderungen und Naturschutz miteinander zu verbinden. (vgl. Kap. 4.6 Gewässer)

7.1.5 Verkehrstechnische Untersuchung

Die verkehrstechnische Untersuchung stellt die geplante Erschließung des Plangebiets über die Altenhofer Straße und die Mühlenstraße dar. Sie beschreibt die verkehrliche Bestandssituation und prognostiziert den Planfall des voraussichtlich verursachten Verkehrsaufkommens der Planung. Das Vorhaben erzeugt voraussichtlich täglich ca. 2.400 Kfz-Fahrten. Der zusätzliche Verkehr wird auf sechs Fahrbeziehungen umgelegt, mit alternativen Routen nach Eberswalde.

Die Wartezeiten steigen nur geringfügig: In der Frühspitze betragen sie vorfahrtsgeregelt <7 Sekunden, signalgeregelt max. 30,1 s. Es sind keine baulichen Maßnahmen nötig; die umliegenden Straßenkapazitäten bleiben ausreichend.

Im Zuge des Planverfahrens wurde die verkehrstechnische Untersuchung fortgeschrieben. Anlass war die Anbindung des südlichen Baugebiets über die Straße „Am Finowkanal“ an die L293 und die geringfügig gestiegene zulässige BGF. Des Weiteren wurde in der Fortschreibung die alternative Wegeführung des Treidelwegs im Hinblick auf die Querungsmöglichkeiten an der Altenhofer Straße und eine weitere Anbindungsmöglichkeit an die Mühlenstraße betrachtet. Aus diesen Gründen wurden weitere Knotenpunkte im Hinblick auf die prognostizierte Verkehrserzeugung analysiert. Die hinzugefügten Knotenpunkte umfassen den Anbindungspunkt Altenhofer Straße / Am Finowkanal, L 293 Altenhofer Straße gegenüber des Messingwerk-Parks in der Höhe Anbindung Nr. 55 (südwestlich) und den möglichen Anschluss des Plangebietes über einen Weg hinter der Knüppelgießhall an die Kreuzung Altenhofer Straße / Mühlenstraße für den ruhenden Verkehr. Die verkehrstechnische Untersuchung bestätigt die Funktionsfähigkeit der geplanten Erschließung des Plangebietes. In der Fortschreibung der Verkehrstechnischen Untersuchung werden die Leistungsfähigkeiten der Straßen im Planungsraum geprüft und mit den Erkenntnissen vor der Fortschreibung verglichen. Dabei zeigt sich, dass die zeitlichen Unterschiede während der Spitzenzeiten und auch während der sonstigen Zeiten kaum spürbar sind.

7.1.6 Geotechnischer Untersuchungsbericht

Im Zuge des geotechnischen Untersuchungsberichts wurden auf dem Plangebiet im Rahmen einer Voruntersuchung Rammsondierungen durchgeführt und die Festigkeit des Bodens untersucht.

Im Baugrund treten überwiegend locker gelagerte Terrassensande über Geschiebemergel auf, teilweise auch mit überlagerndem Beckenton. Im Bereich des Lichterfelder Hauptgrabens und der Mühlengraben kommen zudem holozäne Weichschichten wie Torf und Mudde vor.

Die locker gelagerten Sande sind nur eingeschränkt tragfähig und können sich unter Belastung setzen. Das Ausmaß möglicher Setzungen hängt von der Belastung durch die geplante Bebauung ab und ist noch nicht abschließend zu beurteilen. In der Regel können diese Böden durch eine Baugrundverbesserung tragfähig gemacht oder durch eine Tiefgründung überbrückt werden.

Wegen der Altlastensituation ist eine Tiefgründung problematisch, weil bei Bohrpfählen möglicherweise gefährliches Bohrgut anfällt und Grundwasserdeckschichten durchstoßen werden könnten. Daher ist eine oberflächennahe Baugrundverbesserung unter Berücksichtigung der Altlasten sinnvoll und wahrscheinlich, auch als wirtschaftlichste Lösung. Erdaushub sollte möglichst vermieden werden.

Aufgrund der stark inhomogenen Baugrundverhältnisse wird voraussichtlich eine Baugrundverbesserung nötig sein, um den Untergrund zu homogenisieren und seine Tragfähigkeit zu erhöhen. Als Verfahren kommen unter anderem Rütteldruck- oder Rüttelstopfverdichtung sowie Impulsverdichtung in Betracht.

7.1.7 Orientierende Altlastenerkundung

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Gelände des ehemaligen Messingwerks weitgehend flächendeckend mit unterschiedlichen Auffüllungen aus Sand, Bauschutt, Schlacke, Asche und Kohlegrus belastet ist und darin vor allem Kupfer, Zink und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe nachgewiesen wurden. Für den direkten Wirkungspfad Boden-Mensch werden in mehreren Proben Grenzwertüberschreitungen festgestellt, insbesondere bei Benzo(a)pyren und punktuell bei Cadmium; die aufgefundenen Auffüllungen werden daher in vielen Bereichen als Z2 bzw. abfallrechtlich als gefährlicher Abfall eingestuft. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser sieht das Gutachten dagegen keine akute Gefährdung, weil unter den Auffüllungen überwiegend bindige Schichten als Grundwassergeringleiter anstehen und im Eluat nur vereinzelt erhöhte Werte vorkommen.

7.1.8 Eckpunktepapier Rückbau und Sanierung

Das Papier beschreibt die geplante Rückbau- und Sanierungsstrategie für das ehemalige Messingwerk Eberswalde. Es bestätigt, dass in den Gebäuden typische Schadstoffe der alten Nutzung vorliegen, darunter asbesthaltige Materialien, teerhaltige Pappen, Mineralwollen und A IV-Holz, weshalb ein fachlich begleiteter Rückbau vorgesehen ist.

Für den Boden stellt das Papier eine nahezu flächendeckende Belastung der Auffüllungshorizonte fest, vor allem mit Zink, Kupfer und PAK; punktuell kommen auch Cadmium, MKW und EOX vor. Als Ursache werden die historischen Einträge von Bauschutt, Asche, Schlacke und anderen Abfällen in die oberen Bodenschichten genannt.

Die ursprünglich diskutierte Sanierung mit Bodenaushub, Rückbau und Verfüllung wäre nach Angaben des Eckpunktepapiers wirtschaftlich zu teuer gewesen; genannt werden Sanierungskosten von 6,0 bis 8,0 Mio. Euro und Rückbaukosten von etwa 2,5 bis 3,0 Mio. Euro. Daraus ergab sich ein für Eberswalde zu hoher, kalkulierter Mietpreis von 18 Euro pro Quadratmeter.

Der favorisierte Sanierungsvorschlag setzt deshalb auf **Einkapselung** statt großflächigen Aushubs: Das Gelände soll erhöht werden, versiegelt und in unversiegelten Bereichen mit einer Folie abgedichtet sowie über Drainagen und Entwässerungsgräben kontrolliert entwässert werden. Drei Hotspots mit erhöhten Schadstoff-Werten sollen zusätzlich untersucht werden; falls sich dort der Abfallverdacht bestätigt, werden diese Bereiche ausgebaut und entsorgt. Begleitend sollen ein Grundwassermessnetz, baubegleitende Analysen und eine Wiederverwendung geeigneter Ersatzbaustoffe umgesetzt werden.

7.1.9 Messingwerk Eberswalde Sicherungskonzept Altlast

Das Sicherungskonzept empfiehlt für das ehemalige Messingwerk eine **flächige Altlastensicherung durch Oberflächenabdichtung** statt eines vollständigen Bodenaushubs. Begründet wird das damit, dass der Standort seit dem 17. Jahrhundert industriell genutzt wurde, die Flächen durch Bauten, Wege und Versiegelungen bereits stark überprägt sind und Niederschlagswasser teilweise in den kontaminierten Untergrund eindringt.

Für Grünflächen sind Varianten mit GTD plus Drainagematte oder GTD mit PE-Membran vorgesehen; in Bereichen mit höherer Beanspruchung oder Wassereinstau wird KDB bevorzugt. Für Straßen werden asphaltierte Aufbauten als günstig für die Abdichtung angesehen,

während gepflasterte oder schotterartige Flächen mit zusätzlicher Dichtung und Drainage ausgebildet werden sollen.

Die Abdichtung benötigt eine detaillierte Ausführungsplanung mit hydraulischer Bemessung und sorgfältiger Kontrolle der Abdichtungen im nachgelagerten Verfahren. Wichtig sind die richtige Bodenüberdeckung, ein kontrollierter Wasserabfluss und ein standortgerechter Bewuchs, damit weder Staunässe noch Durchwurzelungsschäden an der Dichtung entstehen. Für die Umsetzung wird außerdem eine mindestens einjährige Beobachtung von Oberflächenwasser, Setzungen und Senken empfohlen.

(vg. Kap. 4.4 Altlastensanierung und Altlastensicherung)

7.1.10 Fachgutachterliche Hinweise zu Gerüchen und Luftschadstoffen

Nordöstlich grenzen Gewerbegebiete an, die durch die Bebauungspläne Nummer 625 „Walzwerk Finow“ und Nummer 626 „Industrie- und Innovationszentrum Finow“ geregelt sind, wobei Teile noch ungenutzt sind. Der kleinste Abstand zu den Gewerbeflächen beträgt etwa 100 Meter, bis zur nächsten Baugrenze im Plangebiet rund 190 Meter. Dort sind vielfältige Betriebe angesiedelt, darunter Zulieferer der Automobilindustrie, Metallverarbeiter, Schrottlager, Abfallverwertung sowie genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, wie eine Eisenbahnwaggonzerlegung und eine Pflanzenkohleanlage.

Laut der fachgutachterlichen Hinweise zeigt vorliegende Situation im Umfeld des Plangebiets keine von den angrenzenden Gewerbeflächen aufgrund der dortigen Betriebsarten verursachten relevanten Geruchsemissionen. Die dem Plangebiet nächstgelegene Anlage zur Herstellung von Pflanzenkohle aus Altholz per Pyrolyse emittiert Luftschadstoffe wie Kohlenmonoxid, Feinstaub und Kohlenwasserstoffe über einen Kamin in etwa 200 Metern Entfernung zur Baugrenze, wobei ebenfalls von erfüllten Ableitvorgaben ausgegangen wird.

Staub kann auf Gewerbeflächen durch Betriebsarbeiten auf unbefestigten Flächen entstehen. In Eberswalde weht der Wind hauptsächlich aus westlichen Richtungen, vor allem aus West-Süd-West, sodass sich potenzielle Emissionen und Gerüche vorwiegend nach Osten und Norden vom Plangebiet wegbewegen. Aufgrund der ausreichenden Entfernung zu den Gewerbeflächen und der günstigen Hauptwindrichtung ist daher keine lufthygienisch problematische Belastung im Plangebiet zu erwarten.

7.1.11 Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm,

Das Gutachten bewertet die Schallimmissionen für das Plangebiet „Neues Messingwerk“ in Eberswalde hinsichtlich gesunder Wohnverhältnisse und ob gewerbliche Nutzungen die Wohnnutzung stören könnten. Die prognostizierten Verkehrslärmpegel halten überwiegend die Orientierungswerte der DIN 18005 ein, mit geringfügigen Überschreitungen innerhalb der zumutbaren Grenzen. Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags eingehalten, nachts vereinzelt gering überschritten. Der Gewerbelärm aus Umgebung und Plangebiet bleibt unter dem Orientierungswert der DIN 18005 und Immissionsrichtwerten der TA Lärm; es werden daher keine Konflikte erwartet, auch bei geplanten Nutzungen wie Garagen (mit Dämmung). Der Planinduzierte Mehrverkehr erhöht den Umgebungslärm minimal (<1,3 dB, max. +3 dB Am Finowkanal), die Immissionsgrenzwerte werden weiter unterschritten. Die Außenwohnbereiche erlauben eine ungestörte Kommunikation tagsüber (<62 dB(A) tags).

Wegen der nachts vereinzelt, geringfügigen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte werden zum Schutz gesunder Wohnverhältnisse technische Schallschutzmaßnahmen notwendig. Sie werden innerhalb des Gutachtens in Form von Festsetzungen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Auf der Basis des aktuellen Planungsstand wurde von den Gutachtern im Mai 2026 eine ergänzende Stellungnahme erstellt. Diese stellt im Ergebnis fest, dass die in der schalltechnischen Untersuchung X2160.001.01.002 vom 28.02.2025 getroffene Bewertung weiterhin Bestand hat.

7.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Altwerk des Messingwerks innerhalb des Plangebietes ist eine industrielle Brachfläche. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der angeschlossenen Sicherung der Altlasten wird das Gebiet für die Wohn- und Gewerbenutzung ertüchtigt. Es handelt sich hiermit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, bei der keine zusätzlichen Flächen für die Stadtentwicklung in Anspruch genommen werden.

Die angrenzenden Wohnnutzungen im Westen und Süden des Plangebietes werden durch die Planung nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt. Innerhalb der Bauzeiten werden durch den Umweltbericht Maßnahmen zur Beschränkung und zu den Tageszeiten des Baulärms festgeschrieben. Die zusätzlichen Wohn- und Gewerbenutzungen fallen unter nicht störende Nutzungen und haben damit keine emissionsrechtlichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

Mit der Ausweisung von urbanen Gebieten werden auch kulturelle und soziale Nutzungen ermöglicht und angestrebt. Damit werden zusätzliche Nutzungsangebote wohnungsnah für die Anwohnenden geschaffen.

Die vorhandene Gewerbenutzung im Nordosten des Plangebiets wird in seiner ausgeübten Nutzung nicht eingeschränkt. Im Lärmschutzgutachten und den fachgutachterlichen Hinweisen von Wölfel Engineering GmbH wurden die möglichen Auswirkungen der gewerblichen Immissionen im und außerhalb des Plangebiet analysiert und als unbedenklich eingestuft.

7.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung

Die Planungskosten werden vom Grundstückseigentümer getragen und sind Teil eines Kostenübernahmevertrages.

Die weiteren Verpflichtungen des Investors, insbesondere im Hinblick auf Erschließung, technische Infrastruktur, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Altlastensanierung und -sicherung sowie gegebenenfalls weitere planbedingte Maßnahmen, werden in einem städtebaulichen Vertrag beziehungsweise ergänzenden Erschließungsverträgen geregelt.

Die HAUPTerschließungsstraßen sollen, soweit sie als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt und entsprechend hergestellt werden, nach Abschluss der Erschließung in die Baulast der Stadt überführt werden. Die hierfür erforderlichen technischen Standards werden über eine in Bearbeitung befindliche Straßenentwurfsplanung definiert. Folgekosten und Unterhaltungspflichten sind im weiteren Verfahren mit der Stadt abzustimmen und vertraglich zu sichern.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt können sich insbesondere aus der späteren Übernahme öffentlicher Verkehrsflächen, aus Unterhaltungspflichten sowie aus etwaigen

Folgekosten für öffentliche Infrastruktur ergeben. Diese sind im Rahmen der Vertragsgestaltung und der weiteren Ausführungsplanung zu konkretisieren.

7.4 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Mit der Entstehung eines Nahversorgers mit einer Verkaufsfläche von < 800 Quadratmetern wird sich die Versorgungslage der lokalen Anwohnerschaft und von Finow verbessern. Durch den Wegfall eines großflächigen Einzelhändlers im Jahr 2024 hat sich die Versorgungslage vom Stadtteil Finow verschlechtert und es besteht im Stadtteil Finow ein zusätzlicher Bedarf an wohnortnaher Versorgung. Der geplante Nahversorger kann hierzu einen Beitrag leisten und zugleich die fußläufige Versorgung des neuen Quartiers sowie der angrenzenden Messingwerksiedlung stärken.

Durch die Ausweisung von Urbanen Gebieten wird die Ansiedlung nicht störender gewerblicher Nutzungen in dem Plangebiet ermöglicht. Hierdurch können neue Angebote für kleinteilige Gewerbe-, Büro-, Dienstleistungs-, Praxis-, Atelier- oder sonstige quartiersbezogene Nutzungen entstehen. Dies eröffnet wirtschaftliche Chancen für ortsansässige und regionale Unternehmen sowie für neue Nutzungen im Zusammenhang mit der Revitalisierung des ehemaligen Industrieareals.

Die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben kann zudem den Tourismus entlang des Finowkanals und des Treidelwegs ergänzen. Insbesondere kleinere Beherbergungsangebote, etwa für Radfahrende, Wasserwandernde oder Besucherinnen und Besucher des industriegeprägt geprägten Standorts, können zur touristischen Profilierung des Quartiers beitragen.

Insgesamt stärkt die Planung die wirtschaftliche Entwicklung des Standorts durch die Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Konversionsfläche, die Schaffung ergänzender gewerblicher Nutzungen und die Verbesserung der Nahversorgung.

7.5 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Entwicklung des Plangebiets ist eine Zunahme des Verkehrsaufkommens verbunden. Dies betrifft insbesondere die durch die geplanten Wohnnutzungen, den Nahversorger sowie ergänzende gewerbliche und sonstige Nutzungen ausgelösten Quell- und Zielverkehre. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden in der verkehrstechnischen Untersuchung der Firma Schlothauer & Wauer vom 21. November 2024 untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die umliegenden Verkehrsknotenpunkte genügend Kapazitäten haben, die zusätzlichen, generierten Fahrten durch die Entstehung der neuen Wohneinheiten und der neuen Nahversorgung aufzunehmen (vgl. VU S. 3). Die Wartezeiten an den umliegenden Knotenpunkten wie der B 167 Eberswalder Straße / Poststraße / Am Stadtpark und der Eberswalder Straße / Dorfstraße / Schönholzer Straße erhöhen sich in beide Verkehrsrichtungen nur leicht.

In der Untersuchung wurden mehrere mögliche Erschließungspunkte betrachtet. Vertieft untersucht wurden insbesondere die geplanten Erschließungspunkte für den Kfz-Verkehr an der Landesstraße 293 / Altenhofer Straße im Bereich der Erich-Steinfurth-Straße sowie die nördliche Haupteerschließung an der Mühlenstraße. Nach der verkehrstechnischen Untersuchung ist durch die Entwicklung des Quartiers mit zusätzlichen täglichen Fahrten im Quell- und Zielverkehr zu rechnen. Das höchste Verkehrsaufkommen wird für die morgendliche und

nachmittägliche Spitzenstunde prognostiziert. Die entsprechenden Annahmen wurden in die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sowie in die schalltechnische Untersuchung eingestellt.

Durch den entstehenden Verkehr ist mit zusätzlichen Lärmemissionen zu rechnen. Diese wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und bewertet. Die daraus abgeleiteten Anforderungen an den baulichen Schallschutz und an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

Für die innere Erschließung spricht das Gutachten die Empfehlung aus, die Geschwindigkeitsbegrenzung innerhalb des Plangebiets auf 30 km/h oder niedriger zu begrenzen, bauliche Maßnahmen zum Schutz vor überhöhten Geschwindigkeiten einzurichten, eine zurückhaltende Vorfahrtsregelung an Knotenpunkten sowie ausreichend dimensionierte Gehwege einzurichten. Separate Radverkehrsanlagen innerhalb der geplanten Quartiersstraßen werden aufgrund der vorgesehenen verkehrsberuhigten Gestaltung nicht als erforderlich angesehen.

Die geplante Erschließung des südlichen Baufeldes über die Straße „Am Finowkanal“ mit Anschluss an die Altenhofer Straße (L293) ist nach einer Sichtfeldanalyse der Kreuzungssituation Altenhofer Straße/ Am Finowkanal von Schlothauer & Wauer vom 16.09.2024 möglich. Bedingung dafür ist, dass der Verkehr von der Straße „Am Finowkanal“ nur für Rechtsabbieger ausgelegt ist. Die Straße „Am Finowkanal“ ist im Zuge der Erschließung des südlichen Baufeldes entsprechend zu ertüchtigen und an die verkehrlichen Anforderungen anzupassen.

Die Planung hat Auswirkungen auf den Fußverkehr. So wird an der westlichen Grenze des Plangebiets entlang der Altenhofer Straße die Bauflucht abschnittsweise um drei Meter zurückgesetzt. Dadurch können Flächen für eine Verbesserung der Gehwegsituation und für die Verlegung beziehungsweise Neuordnung der Bushaltestelle geschaffen werden. Auch entlang der Mühlenstraße soll im Zuge der Erschließung eine bisher fehlende Fußwegeverbindung hergestellt werden.

Für den Radverkehr wird eine alternative Wegeführung des Treidelweges durch das Quartier vorbereitet. Durch die neue Führung kann die Querung der Altenhofer Straße verbessert und die Nutzung der Landesstraße 293 als Teil der Weiterfahrt vermieden beziehungsweise reduziert werden. Die alternative Wegeführung stärkt damit die Anbindung des Quartiers an den Finowkanal, den Messingwerk-Park und das übergeordnete Radwegenetz.

7.6 Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen

Mit der Schaffung von neuen Wohneinheiten wird es einen verstärkten Bedarf für Spielplätze, Kindertagesbetreuung, Schulplätze und eine medizinische Versorgung geben.

Der Spielplatzbedarf wird innerhalb des Plangebietes gedeckt. Weitere Spielmöglichkeiten bestehen im unmittelbaren Umfeld im Messingwerk-Park.

Es sind ausreichend Möglichkeiten der Kinderbetreuung im Umfeld des Plangebiets vorhanden (s. Kapitel 2.4), die über ausreichend Kapazitäten verfügen.

Der zukünftige Schulbedarf des Plangebiets wird über die vorhandenen Schulen gedeckt. Hinsichtlich weiterführender Schulen werden die Angebote mit dem Bau des Schulcampus Eberswalde-Finow wesentlich verbessert.

7.7 Auswirkungen auf Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird mittels der Festsetzungen des Bebauungsplanes und entsprechender Erschließungsverträge gesichert. Es sind ausreichend Kapazitäten vorhanden mit der die Versorgung mit Trinkwasser und Strom gesichert werden kann. Die Dimensionierungen der Straßenräume ermöglichen die Entsorgung mit 3-achsigen Müllfahrzeugen.

Die Wärmeversorgung des Plangebiets wird im Zuge der nachgelagerten Verfahren gesichert. Das Neue Messingwerk ist Teil der kommunalen Wärmeplanung Eberswalde. Es wird als Potenzialfläche für den Ausbau von Wärmenetzen mit Umsetzungsperspektive im Zeitraum 2026-2045, dem sog. Eignungsgebiet Mühlenstraße genannt. Möglicher Ansatz ist ein kaltes Nahwärmenetz mit oberflächennaher Geothermie und industrieller Abwärme der Gewerbetreibenden Strawa Stahlbau und Climate Carbon Eberswalde. Der Ansatz steht in Abhängigkeit mit der Entwicklung eines Industrie- und Innovationszentrums im Nordosten des Plangebiets.

7.8 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB ermittelt und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung beziehungsweise als gesonderter Bestandteil der Planunterlagen beigelegt.

Im Umweltbericht werden insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untersucht.

Die Planung betrifft ein erheblich anthropogen vorgeprägtes, historisch industriell genutztes und in Teilen versiegeltes beziehungsweise belastetes Areal. Wesentliche umweltbezogene Themen sind daher insbesondere:

- Altlastensanierung und Altlastensicherung,
- Boden- und Grundwasserschutz,
- Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III,
- Regenwasserbewirtschaftung und Gewässeranschluss,
- Öffnung und Verlegung des Lichterfeldes Hauptgrabens,
- Artenschutz, insbesondere Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien,
- Wald- und Gehölzverluste sowie deren Ausgleich,
- Lärmimmissionen,
- klimaangepasste Freiraum- und Dachbegrünung.

Die aus dem Umweltbericht abgeleiteten Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden, soweit planungsrechtlich möglich, im Bebauungsplan festgesetzt. Ergänzende Maßnahmen werden über vertragliche Regelungen, nachgeordnete Genehmigungsverfahren oder fachplanerische Anforderungen gesichert.

7.8.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zur Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit wurden insbesondere die Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm sowie die fachgutachterlichen Hinweise zu Gerüchen und Luftschadstoffen der Wölfel Engineering GmbH herangezogen.

Die Schallimmissionsprognose untersucht sowohl die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen als auch die durch die geplanten Nutzungen zusätzlich entstehenden Emissionen. Ergänzend wurden mögliche Einwirkungen durch Gerüche und Luftschadstoffe aus umliegenden gewerblichen Nutzungen fachgutachterlich bewertet.

Nach den fachgutachterlichen Hinweisen bestehen keine Anhaltspunkte für eine lufthygienisch oder geruchlich konfliktbehaftete Situation im Plangebiet. Aufgrund der Entfernung zwischen den zu schützenden Nutzungen im Plangebiet und den umliegenden Gewerbeflächen sowie unter Berücksichtigung der am Standort vorherrschenden Hauptwindrichtung ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen durch Gerüche oder Luftschadstoffe zu rechnen. Die umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen verursachen nach den vorliegenden Untersuchungen keine unzulässigen Lärmkonflikte. Hinsichtlich des Verkehrslärms werden die Orientierungswerte tags und nachts der DIN 18005 im überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten.

In straßennahen Bereichen, insbesondere entlang der Altenhofer Straße, der Mühlenstraße und in Teilen des westlichen und nördlichen Plangebiets, kommt es jedoch zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte. Diese betreffen insbesondere die Nachtwert (bis zu +6 dB tags bzw. +9 dB nachts). Trotz dieser Überschreitungen, werden tagsüber die Orientierungswerte eingehalten, in der Nacht jedoch wurden vereinzelt Überschreitungen der Orientierungswerte festgestellt. Durch geeignete Maßnahmen – wie die Orientierung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Seite, baulichen Schallschutz und die Sicherstellung der Nachtauskühlung – können jedoch gesunde Wohnverhältnisse auch in sensiblen Bereichen hergestellt werden.

Die festgestellten Überschreitungen stehen der geplanten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Durch geeignete planerische und bauliche Maßnahmen, insbesondere durch Anforderungen an den baulichen Schallschutz, durch eine lärmabgewandte Orientierung schutzbedürftiger Räume sowie durch geeignete Lüftungsmöglichkeiten, können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Die hierfür erforderlichen schallschutztechnischen Anforderungen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie Nutzungen innerhalb des Plangebiets verursachen keine relevanten Konflikte. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an allen relevanten Immissionsorten sicher eingehalten. Auch bei Umsetzung der geplanten Nutzungen ist aus schalltechnischer Sicht nicht mit unzulässigen Belastungen zu rechnen.

Das Plangebiet ist insgesamt aus schalltechnischer Sicht für die geplanten Nutzungen geeignet. Die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann durch planerische und bauliche Maßnahmen sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen sind nicht zu erwarten.

„Aufgrund der Entfernung zwischen zu schützenden Nutzungen im Plangebiet und den Gewerbeflächen sowie aufgrund der am Standort vorherrschenden Hauptwindrichtung ist daher

keine lufthygienisch konfliktbehaftete Situation im Plangebiet zu erwarten“ (Geruchsgutachten).

Die Planung wirkt sich zudem auf die Erholungsfunktion des Gebiets aus. Durch die Öffnung bisher nicht öffentlich zugänglicher Flächen, die Herstellung neuer Wegebeziehungen, die alternative Führung des Treidelweges, die Aufwertung der Grün- und Freiflächen sowie die Nähe zum Finowkanal werden neue wohnungsnah und quartiersbezogene Erholungsangebote geschaffen. Damit wird die Erholungsfunktion des Standorts gegenüber dem heutigen brachliegenden und nur eingeschränkt zugänglichen Zustand verbessert.

8 Verfahren

Bebauungsplan

Am 24.10.2023 beschloss die Stadtverordnetenversammlung Eberswalde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 628 „Neues Messingwerk“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Zeitgleich beauftragte die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht/ im Amtsblatt / der Zeitung ... öffentlich bekannt gemacht und vom XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX durchgeführt.

Flächennutzungsplanänderung

Am 10.07.2023 beschloss die Stadtverordnetenversammlung Eberswalde die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Parallel beschloss die Stadtverordnetenversammlung Eberswalde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde vom XX.XX. bis zum XXXX durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde am XX.XX.XXXX ortsüblich bekannt gemacht/ im Amtsblatt/ der Zeitung ... öffentlich bekannt gemacht.

Am 20.03.2025 nahm die Stadtverordnetenversammlung die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Kenntnis, die Maßgabe für die weitere Erarbeitung des Entwurfs sind.

Städtebaulicher Vertrag

Vor Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Eberswalde und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Die Angaben zum Verfahrensverlauf werden fortgeschrieben.

9 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

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

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4) geändert worden ist

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG), vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl.I/25, [Nr. 17]).

Anlagen

- 1) Umweltbericht, UWEG Ingenieure & Analytik GmbH, 2026
- 2) Städtebaulicher Entwurf II, Messingwerk, Maßstab 1 : 1.000
- 3) Geländeschnitte Neues Messingwerk im Maßstab 1 : 500