

Auszug aus dem Bescheid des LBV vom 19.11.2025

Auf Bitten des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) wird der Bescheid vom 19. November 2025 an dieser Stelle nur auszugsweise wiedergegeben:

[..]

Begründung:

Eberswalde hat als Mittelzentrum und Kreisstadt im Landkreis Barnim eine besondere Bedeutung in der Region und im Land Brandenburg. Die Entwicklung der Stadt verläuft seit Jahren positiv, die Anziehungskraft reicht über die Region hinaus. Eine seit Jahren wieder leicht wachsende Einwohnerschaft zeugen von der Bedeutung und Attraktivität der Stadt Eberswalde.

Für die beiden demografisch „ältesten“ Stadtbezirke Nordend und Finow wird künftig mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände gerechnet, da sich der beginnende Generationenwechsel auswirken wird. In der Stadtmitte wird der Wohnungsmarkt weiterhin angespannt bleiben. Das Brandenburgische Viertel (BV) bleibt ein wichtiger Wohnstandort und soll durch Diversifizierung der Wohnungsangebote eine positive Entwicklung nehmen. Den Anteil an selbstgenutztem Wohneigentum (Geschosswohnungsbau und EFH/ZFH) will die Stadt Eberswalde erhöhen, dies soll mit Neubau- und Sanierungsvorhaben erreicht werden. Flächenpotenziale fürs Wohnen sollen bedarfsgerecht in den Entwicklungsschwerpunkten aktiviert werden, wobei die Entwicklung innerstädtischer Brachen Vorrang hat. Entwicklungsschwerpunkte des Wohnens werden gemäß INSEK „Meine Stadt – Eberswalde 2035“ die Stadtmitte und das Bahnhofsquartier sein.

Diese Planungsansätze sind plausibel. Die Zustimmung erfolgt daher wie beantragt für die Gebiete 1, 2, 6, 8, 9 als Vorranggebiet Wohnen und für die Gebiete 4 und 7 als Konsolidierungsgebiete der Wohnraumförderung.

Gebiet 3: **Ergänzung des VG Wohnen „Messingwerk Ost“ in Finow** wird nicht als Gebietskulisse für Wohnraumförderung anerkannt. Die Erweiterung der bestehenden Fördergebietskulisse für Wohnraumförderung, der denkmalgeschützten Werksiedlung, nimmt derzeit nicht die erforderlich besondere Priorität im Gesamtstadtkontext ein.

Eine Aktivierung der östlich an die Messingwerksiedlung angrenzenden ehemaligen Industriefläche mit dem Ziel, Mietwohnungsbau zu entwickeln, ist grundsätzlich plausibel und für die städtebauliche Entwicklung von Finow und insbesondere für die Messingwerksiedlung positiv zu werten. Die aktuelle Anbindung an die Einrichtungen der Daseinsvorsorge und an das Zentrum sowie an den Bahnhof von Eberswalde mit ÖPNV und weitere immissionsfreie/-arme Mobilitätsformen, sind aktuell nicht gegeben. Die Priorität der städtebaulichen Entwicklung an diesem Standort wird eher langfristig gesehen. Berücksichtigung findet, dass die Entwicklung von innerstädtischen Brachflächen prioritär in den Entwicklungsschwerpunkten der Gesamtstadt Eberswalde erfolgen soll (INSEK), wie etwa um den Bahnhof.

Gebiet 5 und Gebiet 12: **Brandenburgisches Viertel West**

Mit der priorisierten Antragstellung vom 22.05.2025 erfolgt eine Differenzierung in ein Vorranggebiet Wohnen „Brandenburgisches Viertel West“ und ein Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung „Brandenburgisches Viertel West“. Das Brandenburgische Viertel (BV) verfügt grundsätzlich über eine sehr gute Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen, wie der sozialen Infrastruktur, Versorgung und Bildungsinfrastruktur und eine gute Verkehrsanbindung durch den ÖPNV. Die Bedeutung des BV im gesamtstädtischen Zusammenhang als

Wohnstandort ist plausibel. In der INSEK-Fortschreibung 2024 wird das BV vor allem im Zusammenhang mit bezahlbarem Wohnraum, insbesondere mit barrierefreiem Wohnraum verbunden. Der Anteil der Senioren über 80 Jahre ist hoch, auch wenn die zugezogenen Menschen eine deutliche Verjüngung des Altersdurchschnitts im BV bewirkten (Zuzug seit 2014). Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (2021) wurden der 3. und der 4. Bauabschnitt des BV wieder als Wohnbauflächen aufgenommen. Eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Stadt Eberswalde, dem MIL und der Wohnungsbaugenossenschaft Eberswalde 1893 eG lief erfolgreich, der Projektabschluss erfolgte offiziell im April 2025 (31.03.2021 bis 31.03.2025). Die erreichten Ziele der „Kooperationsvereinbarung 2021 – 2025“ sind zu sichern und sollten ggf. weitergeführt werden. Dennoch ist eine verstärkte Priorisierung und Fokussierung auf eine langfristig stabile Entwicklung von Gebietsteilen mit Fördermitteln der Wohnraumförderung geboten. Die Ausweisung eines Konsolidierungsgebietes für Wohnraumförderung im Brandenburgischen Viertel westlich der Potsdamer Allee wird als zielführend eingeschätzt. Die Quartiersbereiche, die an bestehende Infrastruktureinrichtungen angrenzen, stärken mit modernisiertem Standard und städtebaulich geschlossener Struktur auch die Ziele der Städtebauförderung. Die Zustimmung zum Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung „Brandenburgisches Viertel West“ erfolgt daher mit Priorität auf die an das Stadtteilzentrum angrenzenden Bereiche. Der Gebietskulisse wird zugestimmt: östlich der Wittstocker Straße, Lehnitzseestraße, Kyritzer Straße und Nauener Straße zwischen Prignitzer Straße im Norden und Flämingstraße im Süden und sie reicht im Osten bis an die Potsdamer Allee (3. BA) / Rathenower Straße (4. BA), wo sie im nördlichen Teil direkt an das bestehende Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung „Brandenburgisches Viertel“ angrenzt.

Eine Ausnahmeregelung für geförderten Neubau von Mietwohnungen innerhalb des Konsolidierungsgebiet für Wohnraumförderung kann im 3. BA zwischen Brandenburger Allee und Prignitzer Straße zielführend sein. Dafür sind vertiefende Abstimmungen zwischen MIL, LBV und Akteuren der Stadt Eberswalde anzustreben.

Gebiet 10: Der Ausweisung eines **Vorranggebietes Wohnen „Schleusenstraße“** wird nicht zugestimmt. Das beantragte Gebiet „Schleusenstraße“ gehört nicht zu den Schwerpunkten der Stadtentwicklung. Der Übergang in die Landschaft ist fließend.

Gebiet 11: Einer **Umwandlung des Konsolidierungsgebietes für Wohnraumförderung „Saarstraße“ als Vorranggebiet Wohnen** mit Erweiterung wird für ein Einzelvorhaben beantragt. Die angrenzende Wohnstruktur besteht aus 2- bis 3-geschossigen Gebäuden, mit Übergang in eine offene Baustruktur von Doppelhäusern und Einfamilienhäusern. Die Priorität für die Gesamtstadtentwicklung wird als untergeordnet eingeschätzt. Eine Zustimmung zur Erweiterung für eine Wohnraumförderkulisse und Umwandlung als Vorranggebiete Wohnen erfolgt nicht.

Es ist nunmehr erforderlich, die Vorranggebiete Wohnen und die Konsolidierungsgebiet der Wohnraumförderung in der mit diesem Schreiben bestätigten Abgrenzung durch einen Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordneten formell festzulegen. In der Beschlussvorlage sind die Grenzen der fraglichen Bereiche konkret zu benennen und in einem Kartenwerk mit deutlich erkennbarer, grundstücksscharfer Gebietsabgrenzung als dessen Bestandteil darzustellen. Der Selbstbindungsbeschluss, einschließlich besagter Karte, ist dem LBV zur Kenntnis zu geben. Die Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) als Bewilligungsbehörde wird durch das LBV über den abgestimmten Bereich informiert.

[..]