



STADTVERTRETUNG
Stadtentwicklungsausschuss

04.03.2021

NIEDERSCHRIFT

über die 16. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 25.02.2021

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:22 Uhr
Ort: HKB, Marktplatz 1
Stimmberechtigte Mitglieder: 8
Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

I. Eröffnung und Begrüßung

Ratsherr Kuhnert eröffnet um 17:00 Uhr die 16. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und begrüßt die anwesenden Teilnehmer.

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit

Ratsherr Kuhnert stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

III. Beschluss über die Niederschriften der 15. Sitzung vom 14.01.2021

Das Abstimmungsergebnis zur 15. Sitzung vom 14.01.2021 lautet:

Dafür: 4 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 4

IV. Feststellung von Änderungsbedarf zur Tagesordnung

Ratsherr Kuhnert informiert über die Änderungen der Tagesordnung folgendermaßen: TOP 5 Drucksachen-Nr. BV/VII/0144 „Festlegung des Termins zur Wahl der Oberbürgermeisterin/des Oberbürgermeisters der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg“ wird von der Tagesordnung genommen, die Information zum Sachstand Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda-Neukrug“ wird ebenso wie die Information zum Sachstand Projekt Große Wollweberstraße auf die Tagesordnung der 18. Sitzung am 01.04.2021 gesetzt.

Außerdem schlägt er vor, die unter VI. Informationen, Mitteilungen und Anfragen (öffentlich) zu behandelnden Themen, nach dem TOP 6 zu besprechen und die TOP 3 und TOP 4 in verbundener Aussprache zu behandeln.

Ratsherr Kuhnert beantragt zu TOP 1 Drucksachen-Nr. INF/VII/0035 „Sachstand zum Hotelprojekt Markgrafenhof“ Rederecht für Herrn Wendelstorf, Geschäftsführer Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH.

Abstimmung zum Rederecht:

Dafür: 8 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

Das Abstimmungsergebnis zur geänderten Tagesordnung lautet:

Dafür: 8 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

V. Abhandlung der bestätigten Tagesordnung**TOP 1 Drucksachen-Nr. INF/VII/0035****Sachstand zum Hotelprojekt Markgrafenhof**

Herr Wendelstorf erklärt, dass die Neuwoges mbH nach wie vor in Verhandlungen mit Interessenten steht. Das Interesse von Investoren gegenüber dem Standort wurde bereits deutlich, jedoch erschwert die Corona-Pandemie das weitere Vorgehen. Derzeit steht die Neuwoges mbH mit der Wirtschaftsförderung der Stadt und des Landes in Kontakt, um neue Interessenten zu generieren.

Ratsherr Messner sagt, dass derzeit Investitionen in Hotelbetrieben stattfinden. Jedoch geht es dabei meistens um Bestandsimmobilien und nicht um Neubau. Er äußert Zweifel, ob der Standort nach wie vor der richtige ist. Wurde für einen „Plan B“ für ein innerstädtisches Hotel auch eine andere Fläche geprüft?

Herr Wendelstorf entgegnet, dass nicht der Standort das Problem für die Investoren/Betreiber darstellt, sondern die Frage der Machbarkeit in den jeweiligen Häusern. Investitionen können momentan unter Umständen nicht wie gewollt ausgeführt werden. An dem Standort könnte auch andere Nutzungen stattfinden. Der Standort sollte vor Ausweisung einer tragfähigen Alternative nicht zur Disposition gestellt werden.

Ratsherr Messner äußert, dass eher ein kleines Hotel an dem Standort Poststraße Platz finden würde und fragt, ob sich diese Investition dann noch für eine namenhafte Kette rechnen würde?

Herr Wendelstorf antwortet, dass eine Größenordnung zwischen 100 und 120 Zimmern gegeben sein wird. Somit wäre es ein Stadthotel von normaler Größe. Außerdem verdeutlicht er erneut, dass der Standort kein Problem darstellt und es dafür auch keine sichtbare Alternative gibt.

Ratsherr Messner nennt alternative Standorte in der Poststraße, hinter dem Marien Carrée und dem Kaufhof. Werden solche Flächen auch in der Akquise bedacht?

Herr Renner weist darauf hin, dass sich die Stadt mit dem städtebaulichen Rahmenplan eine strategische und sanierungsrechtliche Entwicklungsgrundlage gegeben hat. Dem zur Folge ist die Kaufhof-Immobilie großflächigen Einzelhandelsbetrieben vorbehalten, um einerseits Magnetfunktion zu entfalten und andererseits Scharnierfunktion zwischen den Einzelhandelslagen Turmstraße und Treptower Straße zu übernehmen.

Ein Hotel im Marien Carrée wäre vorstellbar, widerspricht jedoch den Intensionen des Eigentümers.

Am Standort Poststraße sollte festgehalten werden, so lange kein alternativer, bauplanungsrechtlich und eigentumsrechtlich zulässiger/verfügbarer Standort aufbereitet ist.

Ratsfrau Dr. Balschat fragt, wie lange der Standort für den Hotelbau „freigehalten“ werden soll? Wie lange dauert der Bau am naheliegenden Wohnungsbaustandort?

Herr Wendelstorf antwortet, dass derzeit die Vorplanung und Entwurfsplanung ausgeschrieben werden und der Wohnungsbau unabhängig von dem Hotelstandort betrachtet wird. Die Planungen dazu sollen im März/April 2021 in Auftrag gegeben werden, 2023/2024 soll anschließend gebaut werden. Eine ggf. notwendige zeitliche Einordnung der Wohnbebauung vor dem Hotelbau wurde bautechnologisch geprüft. Es ist schwierig, jetzt für den Bau eines Hotels das Zeitlimit zu setzen. Aus der wirtschaftlichen Perspektive heraus ist kein Druck gegeben. Es kommt auf die Entwicklung der Corona-Krise an.

Ratsherr Bromberger fragt, ob es sich bei der Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Invest in MV auch um Fördermittel handelt? Was kann die Stadtvertretung tun, damit Entscheidungen schnell getroffen werden können?

Herr Wendelstorf antwortet, dass Invest in MV über ein großes Netz verfügt, deswegen wurde der Kontakt aufgenommen. Inzwischen wurden erste Gespräche zu Fördermitteln geführt, dies befindet sich derzeit in Prüfung. Die Stadtvertreter/innen sollten weiterhin mit der Neuwoges mbH im ehrlichen Austausch bleiben.

TOP 2 Drucksachen-Nr. BV/VII/0129
Bebauungsplan Nr. 113 „Am Neuen Tor/Turmstraße“
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses
(Aufhebungsbeschluss)

Herr Renner erläutert die Vorlage. Die Stadtvertretung hat am 05.02.2015 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung einer großflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtung im Bereich am Ende der Neutorstraße gefasst. Mittlerweile hat sich das Planungsziel in Richtung einer Mischnutzung (Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen) geändert.

Zudem wurde durch die Stadtvertretung ein Beschluss zur Veräußerung des Grundstückes an ein städtisches Wohnungsunternehmen zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshausenssemble gefasst. Hierfür wurde inzwischen der Bauantrag gestellt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist grundsätzlich gegeben. Das Planverfahren ist mithin obsolet.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0129 lautet:

Dafür: 8 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

TOP 3 Drucksachen-Nr. BV/VII/0130
Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Neubrandenburg
„Nordstadt - Ihlenfelder Vorstadt“
1. Fortschreibung
hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss)

und

TOP 4 Drucksachen-Nr. BV/VII/0131
Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Neubrandenburg
„Nordstadt - Ihlenfelder Vorstadt“
1. Fortschreibung
hier: Beschluss der 1. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans „Nordstadt - Ihlenfelder Vorstadt“

Frau Brecht erläutert die Vorlage. Die Aussagen zur Art der Nutzung und zum Verkehr bedürfen einer Aktualisierung, um den städtebaulichen Zielen und Bedarfen zu entsprechen.

Herr Simon fragt, ob zur Sicherung der ÖPNV-seitigen Erschließung der Innenstadt eine Verkehrsstrasse im Verkehrsplan aufgenommen werden muss?

Herr Renner antwortet, dass zur Sicherung der ÖPNV-seitigen Erschließung der Innenstadt eine straßenseitige Verbindung zwischen ZOB und Bahnhofsvorplatz im Verkehrsplan aufge-

nommen werden kann. (Anmerkung im Nachgang: auf eine derartige Darstellung im Verkehrsplan kann verzichtet werden, da durch die direkte Anbindung des ZOBs an den Bahnhofsvorplatz im Nutzungsplan eine ÖPNV-seitige Erschließung der Innenstadt planerisch gesichert ist).

Herr Simon fragt bezüglich des B-Plan Nr. 122, wie rechtswirksam die Darstellungen im Gestaltungsplan des städtebaulichen Rahmenplanes sind?

Frau Brecht antwortet, dass mit dem Rahmenplan nur prinzipielle Planungsabsichten dargestellt werden. Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden über den B-Plan gefasst.

Herr Simon weist darauf hin, dass die Anbindung der Ortsumgehung an die Johannesstraße usw. nach wie vor in Zukunft formuliert sind.

Frau Brecht antwortet, dass sich die Eintragungen im Rahmenplan und die Fertigstellung der Ortsumgehung zeitlich überschneiden haben.

Ratsfrau Dr. Balschat fragt nach dem Stand des westlichen Bahnhofsquartiers?

Herr Renner erläutert, dass im städtebaulichen Rahmenplan die Sanierungsziele formuliert sind. Der Bebauungsplan wurde den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt. Nach der Trägerbeteiligung kamen Hinweise, Anregungen und Bedenken zustande, welche zur Überarbeitung des Planentwurfs führten. Zu gegebener Zeit wird es eine erneute Beteiligung geben.

Ratsfrau Dr. Balschat erkundigt sich nach dem Zeitplan für das B-Planverfahren?

Frau Brecht antwortet, dass derzeit Abstimmungen zu dem Planverfahren stattfinden und im Anschluss daran eine Terminkette erstellt werden kann. Das Gutachten zu den denkmalpflegerischen Belangen soll noch dieses Jahr erstellt werden.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0130 lautet:

Dafür: 8 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0131 lautet:

Dafür: 8 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

TOP 6 Drucksachen-Nr. BV/VII/0163

Maßnahmen zur Abmilderung der Auswirkungen der Corona-Pandemie und zur Stärkung der lokalen Wirtschaft

Frau Kriegler erläutert, dass eine AG gegründet wurde, welche bereits zwei Mal getagt hat. Die dort diskutierten Themen wurden in die Vorlage eingebracht. Das in der Vorlage erwähnte Stadtgeld wird bereits in der Stadt Marburg verwendet. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg wird den Kontakt zur Stadt Marburg herstellen, um sich über die Vorgehensweise zu informieren.

Die Maßnahmen zur Abmilderung der Auswirkungen der Pandemie sollen die Unternehmen der Stadt unterstützen. Die finanziellen Auswirkungen werden derzeit untersucht.

Ratsherr Kuhnert gibt an, dass bereits im Hauptausschuss die Frage auftrat, ob es rechtlich abgesichert ist, dass das Stadtgeld den Unternehmen nicht angerechnet wird in Bezug auf andere Fördergelder?

Frau Kriegler antwortet, dass die Stadt dazu ebenfalls im Austausch mit der Stadt Marburg steht.

Ratsherr Bromberger fragt, ob der Unternehmerlohn in Konflikt mit den Staatshilfen steht?
Nach welchen Kriterien werden die Empfänger des Unternehmerlohns bestimmt?
In welchen Punkten unterscheidet sich die Koordinatoren-Stelle von der des Citymanagers?

Frau Kriegler erklärt, dass der Unternehmerlohn und die Corona-Hilfen grundsätzlich gegenzurechnen sind, das wird derzeit geprüft.

Weiter erläutert sie, dass der Citymanager die Aufgaben, welche durch Corona derzeit entstehen, zwar übernimmt, jedoch liegt seine Zuständigkeit nicht in diesem Bereich. Die Koordinatoren-Stelle ist dafür angedacht, Digitalisierungsstrategien für den Onlinehandel und die Präsenz der Unternehmen im Internet zu unterstützen.

Ratsherr Messner stellt die Fülle der Aufgaben dar und betont, dass derzeit nur Frau Wengler von der Wirtschaftsförderung der Stadt als Ansprechpartnerin für die Unternehmen zur Verfügung steht. Herr Schröder übernimmt zwar als Citymanager viele Aufgaben, jedoch ist es sehr wichtig, eine Koordinatoren-Stelle zur Unterstützung der Wirtschaftsförderung zu stellen.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0163 lautet:

Dafür: 8 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

VI. Informationen, Mitteilungen und Anfragen (öffentlich)

- Reisemobil Verkehrsplatz Augustastraße

Herr Renner erklärt, dass eine Anfrage durch die CDU-Fraktion bezüglich der Machbarkeit der Errichtung eines Reisemobilverkehrsplatzes in Nachbarschaft zum Wassersportzentrum gestellt wurde.

Frau Brecht erläutert die Thematik anhand einer Präsentation (siehe Anlage). Die Fläche bietet Raum für 23 Stellplätze. Die Grobkostenschätzung beläuft sich dabei auf etwa 862.000,00 EUR.

Ratsherr Bromberger hinterfragt die Nutzung der Sanitäranlagen des Wassersportzentrums und die Verbindung der bereits vorhandenen und der neu zu schaffenden Fläche für Reisemobile.

Frau Brecht antwortet, dass dieses Vorhaben viel Potential für eine detailliertere Planung hätte. Eine bauliche Verbindung beider Teilflächen wäre möglich. Eine Nutzung der vorhandenen Sanitäranlagen und Entsorgungsstation wäre denkbar.

Ratsherr Lange fragt, ob es einen potentiellen Investor bzw. Betreiber dafür gibt?

Herr Renner antwortet, dass die Planungen noch nicht so weit ausgereift sind. Es wurde lediglich die Möglichkeit eines solchen Platzes geprüft und vorgestellt. Die Stadt sollte ihn selbst nicht betreiben. Im Falle einer Umsetzung eines solchen Projektes müsste eine Förderung für die Errichtung des Platzes gegeben sein, da die Kosten nicht unbeachtlich sind.

Ratsherr Lange sagt, dass diese Anlage sehr dicht an die Wohnbebauung grenzen würde und hinterfragt, ob es sich lohnen würde, so viel Geld für einen vergleichsweise kleinen Platz mit wenig Stellplätzen zu investieren.

Herr Renner betont, dass allein die Entsorgungskosten für das sich auf der Fläche befindende Gebäude enorm hoch wären. Die Erschließungskosten sind ebenso enorm (Geländemodellierungen usw.).

Die Lärmproblematik und die Nachbarschaftslage bedürfen noch einer abschließenden Bewertung.

Ratsherr Messner würde es begrüßen, die touristische Nutzung am Tollensesee auszubauen. Er stimmt dem Konfliktpotential durch die Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft zu. Außerdem sagt er, dass dies die einzige Fläche am See ist, welche für den Hochbau attraktiv ist. Er erkundigt sich nach dem Verkehrswert der Grundstücksfläche.

Ratsherr Kuhnert betont, dass von der Stadt nur die Möglichkeit eines solchen Platzes geprüft wurde.

Herr Renner sagt, dass entsprechend des Prüfauftrages, die Machbarkeit festgestellt worden ist. Allerdings wäre die Anlage nicht wirtschaftlich. Die Kosten zur Herrichtung der Fläche wurden ermittelt. Der angefragte Bodenrichtwert beträgt 30,00 EUR/m².

Herr Hinzer bedankt sich für die Untersuchung und sagt, dass erst nach einer ausführlichen Planung entschieden werden könnte, was auf der Fläche machbar wäre.

- Sachstand Nord-Süd-Fußgängerachse

Frau Jastrzebska erläutert das Planverfahren an der Nord-Süd-Fußgängerachse. Im August 2020 wurde der Entwurf der Nord-Süd-Achse vorgestellt. Dieser war die Grundlage für weitere Planungsphasen. Der Baubeginn ist der 01.03.2021. Die 650 m lange Fußgängerachse ist die wichtigste Fußwegeverbindung in der Oststadt der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und soll neugestaltet werden. Dabei soll vom vorhandenen Wegeverlauf im Wesentlichen nicht abgewichen werden. Dabei wird besonderen Wert auf die Auswahl des Belages gelegt, welcher sich harmonisch den Gegebenheiten anpasst. Streckenweise wird mit sandfarbenem Asphalt gearbeitet und die untere Wegehälfte wird mit Asphalt versiegelt. Für mehr Aufenthaltsqualität werden Sitzgelegenheiten angeboten und Spielgeräte für Kleinkinder und Kinder erschaffen. Im Vorfeld fand eine Begehung mit Mitarbeitern des Eigenbetrieb Immobilienmanagements und der Unteren Naturschutzbehörde statt um Baumfällungen abzustimmen. Die Fällung einzelner Bäume ist notwendig, da sie durch die Baumaßnahme massive Schäden unter anderem im Wurzelbereich erlitten hätten. Aufgrund der Platzverhältnisse und der Einhaltung der harmonischen Wegeführung wäre dies nicht vermeidbar gewesen. Gemäß der Naturschutzgenehmigung müssten 10 Bäume gepflanzt werden. Insgesamt werden 21 neue Bäume gepflanzt, somit werden die gefälltten Bäume nahezu in einem Verhältnis von 2:1 ausgeglichen. Gepflanzt werden rotblühende Rosskastanien, welche sehr gut für das Stadtklima geeignet und resistent gegen gewisse Krankheiten sind.

Aus verkehrsrechtlicher Sicht wird sich der vorhandene Weg nicht verändern. Er wird nicht als Radweg ausgewiesen. Es besteht die Möglichkeit, dass Radfahrer entlang der Achse unter besonderer Rücksicht auf die Fußgänger fahren dürfen. Das müsste dementsprechend ausgeschildert werden. Dazu fand eine sehr umfangreiche Bürgerbeteiligung statt.

Ratsherr Lange sagt, dass er ein hohes Gefahrenpotential durch die Spielangebote sieht. Radverkehr wird dort auf jeden Fall stattfinden. Bereits im August wurde dazu angemerkt, dass dort der Radverkehr nicht ausreichend berücksichtigt wird.

Frau Jastrzebska antwortet, dass der Bau eines Radweges auf Grund der sehr engen Platzverhältnisse in einzelnen Abschnitten nicht möglich ist. Außerdem würde der Bau eines Radweges nicht den technischen Anforderungen entsprechen, da die Aufenthaltsqualität und die Naherholung der Fußgängerachse gemindert werden würde. In diesem Fall müssen Radfahrer Rücksicht auf die Fußgänger nehmen.

Ratsherr Kuhnert sagt, dass er den Unmut der Bürgerinnen und Bürger verstehen kann, jedoch ist in einem sinnigen Tempo mit Rücksicht auf Fußgänger die Radnutzung gegeben.

Herr Simon sagt, dass sich die Verwaltung an einen gegebenen Handlungsrahmen orientiert hat und empfindet die Umgestaltung als positiv, auch wenn eine Berücksichtigung der Radfahrenden begrüßenswert gewesen wäre. Er würde sich bezüglich des Themas Baumfällungen von der Verwaltung mehr Transparenz wünschen.

Herr Renner sagt, dass die Verwaltung schon seit einigen Jahren mit dem Projekt beschäftigt ist. Die Umsetzung scheiterte bislang immer an der Finanzierung. Die Diskussion hat ebenso lange zu dieser Maßnahme gedauert, bereits 2018 wurde das Thema mit der Bevölkerung in der Oststadt besprochen. Die Nachfrage nach der Schaffung einer Zone mit Aufenthaltsqualität war sehr hoch.

Ein separater Radweg von Nord nach Süd wird nicht in Frage kommen, da die notwendige Flächenbreite nicht gegeben ist. Mit der Baumfällung hätte die Verwaltung offensiver umgehen müssen, aber gewisse Fällungen sind unvermeidbar.

Ratsherr Messner sagt, dass seitens der Stadtvertreter/innen Hinweise bereits im August auf die Beachtung der Radfahrer gegeben wurden. Er findet, dass eine gemeinsame Lösung gefunden und getestet werden muss, wie gut die Nutzung der neuen Nord-Süd-Achse funktioniert.

Ratsherr Kuhnert sagt, dass nach wie vor die Möglichkeit besteht, mit dem Rad zu fahren, solange auf die Fußgänger geachtet wird. Es kommt darauf an, dass gegenseitige Rücksichtnahme ausgeübt wird.

Herr Hinzer findet, dass das Thema Radverkehr zukünftig intensiver beachtet werden muss. Es sollte Radfahrern gestatten sein, die Achse zu befahren. Eventuell kann zukünftig dann beurteilt werden, wie gut das Zusammenspiel zwischen Fußgängern und Radfahrern möglich ist.

Herr Lange betont noch einmal, dass die Spielgeräte und Sitzgelegenheiten Hindernisse für die Radfahrer darstellen.

- Sandauffüllungen am Strand Augustabad

Ratsherr Kuhnert fragt, welche Überlegungen die Stadt anstellt, wie man den Strand befestigen kann, um die Abtragung des Sandes zu verhindern?

Herr Renner sagt, dass im Betriebsausschuss am 23.02.2021 durch Herrn Schwabe die Sanierung vorgestellt wurde. Es soll noch dieses Jahr nach der Badesaison mit der Baumaßnahme begonnen werden. Ziel ist es, den Abtrag zu reduzieren. Damit der Badebetrieb dieses Jahr noch funktionieren kann, musste noch ein letztes Mal Sand aufgetragen werden.

- Beleuchtung des Parkhauses Marktplatz

Ratsherr Lange merkt an, dass die Beleuchtung im Parkhaus des Marktplatzes sehr schlecht ist. Er bittet darum, bessere Lichtverhältnisse zu schaffen.

Durch **Herrn Wendelstorf** wurde folgende Antwort nachgereicht:

Nach Prüfung wurde dies für den Automaten am Ausgang zum Marktplatzcenter bestätigt. Die Neuwoges mbH wird dort zunächst versuchen, mit anderen Leuchtmitteln eine bessere Ausleuchtung zu erreichen. Wenn dies nicht gelingt, wird sich die RSG als Bewirtschafterin an den Eigenbetrieb Immobilienmanagement wegen etwaiger Erweiterungen der Beleuchtung wenden.

- Bereitstellung von Sitzungsdokumenten

Ratsherr Lange merkt an, dass bestimmte Sitzungsunterlagen nicht im Programm geöffnet werden können und eine schlechte Leserlichkeit aufweisen.

Frau Kriegler sagt, dass die Probleme der Verwaltung bekannt sind und bereits an die IKT-OST und an das Büro der Stadtvertretung weitergegeben wurden.

Ratsherr Kuhnert stellt um 19:02 Uhr die **Nichtöffentlichkeit** her.