



STADTVERTRETUNG  
Stadtentwicklungsausschuss

25.05.2021

## NIEDERSCHRIFT über die 22. Sitzung (Sondersitzung) des Stadtentwicklungsausschusses am 23.06.2021

Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 19:45 Uhr  
Ort: Gerichtsstraße/Ecke Nordbahnstraße Neubrandenburg  
Stimmberechtigte Mitglieder: 9  
Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

### I. Eröffnung und Begrüßung

**Ratsherr Kuhnert** eröffnet um 17:00 Uhr die 22. Sitzung (Sondersitzung) des Stadtentwicklungsausschusses und begrüßt die anwesenden Teilnehmer.

**Ratsherr Kuhnert** beantragt Rederecht für Frau Golke (HCG Projekt GmbH).

#### Abstimmung zum Rederecht Frau Golke:

**Dafür: 9                    Dagegen: 0                    Stimmenthaltung: 0**

**Ratsherr Kuhnert** beantragt Rederecht für die Bürgerinnen und Bürger, welche an dem Termin teilnehmen.

#### Abstimmung zum Rederecht Bürger/innen:

**Dafür: 9                    Dagegen: 0                    Stimmenthaltung: 0**

### TOP 1 Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“

**Frau Strasen** wertet den Stand zum Bebauungsplan Nr. 122 aus. Bereits 2018 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst, welcher am 21.03.2018 bekanntgemacht wurde. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange fand vom 06.02. bis 21.02.2019 statt. Der Entwurf- und Auslegungsbeschluss des 1. Entwurfs wurde am 05.09.2019 gefasst. Die öffentliche Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange fand vom 07.10. bis 08.11.2019 statt. Auf Grund der Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Bürger/innen wurde ein Denkmalgutachten erstellt und der Planentwurf überarbeitet. Insofern liegt nunmehr der 2. Entwurf- und Auslegungsbeschluss vor.

Ziel war und ist es, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Der Standort hat durch seine innerstädtische Lage eine besondere Qualität. Von Anfang an war es nicht das Ziel, die Gründerzeitbebauung weiterzubauen. Frau Strasen betont die Wichtigkeit, einen Wohnbaustandort zu errichten, da in der Stadt der Bedarf an Wohnungen sehr hoch ist.

Weiter erklärt sie, dass die Verwaltung Hinweise von Bürger/innen der Stadt erhalten und beachtet hat. Die größten Kritikpunkte seitens der Bürger/innen und des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege waren der zu geringe Abstand zu den benachbarten Häusern im Jahnviertel (insbesondere Beeinträchtigungen der Einzeldenkmale) und die Höhe der Gebäude. Im Umgang mit den Bedenken und Hinweisen wurde ein Gutachten beauftragt, welches die denkmalrechtlichen Beeinträchtigungen untersucht. Unter Beachtung des Ergebnisses des Gutachtens (siehe Anlage) wurde der 2. Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die Baugrenzen wurden verschoben und die Höhe der Gebäude auf 3 Geschosse runtergesetzt. Zur benachbarten Bebauung soll das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt werden, um eine optische Aufweitung des Straßenraums nach oben zu erreichen.

Im Allgemeinen sollen auf dem Gelände Wohngebäude entstehen. Es sind auch kleine Läden zur Versorgung oder soziale Einrichtungen möglich.

**Frau Golke** stellt die bauliche Umsetzung (städtebaulichen Entwurf) vor. Sie erwarb das Grundstück 2015, welches 2016 von der Deutschen Bahn entwidmet wurde. Das Gebiet soll in 3 Bebauungslinien aufgeteilt werden. Die erste Bebauungslinie verläuft parallel zu den Bahnschienen und bildet gleichzeitig einen Schallriegel, welcher mit transparenten Bauteilen durchbrochen wird. Durch die Bebauung mit Reihenhäusern ist keine Schallschutzwand notwendig und der Blick bleibt frei. Das Projekt soll so nachhaltig und vielfältig wie möglich gestaltet werden und es sollen viele Grünflächen entstehen. In der 2. Bebauungslinie sollen Mehrfamilienhäuser gebaut werden. Die Freiflächen sollen vollständig grün gestaltet werden und mit Ruhezonen und Spielplatzanlagen ausgestattet werden. Geplant ist weder Platz für fließenden noch für ruhenden Verkehr im Erdgeschoss. Es sollen parkähnliche Zwischenräume zwischen den einzelnen Bebauungslinien entstehen.

Durch die Staffelgeschosse in der 3. Bebauungslinie ist die Nähe zu den angrenzenden Häusern des Jahnviertels nicht mehr gegeben. Frau Golke sagt, dass ein Bestandserhalt der Freifläche nicht machbar ist, da eine hohe Nachfrage nach Wohnraum herrscht und die Stadt nachhaltigen Lebensraum für die Bürger/innen schaffen muss.

Für die Bewohner/innen wird eine Tiefgarage zur Verfügung gestellt, deren Erschließung in der Robert-Blum-Straße erfolgt.

Sie erläutert die Investitionen für das Grundstück wie zum Beispiel die Baugrunduntersuchungen, verschiedene Gutachten, den Schallschutz und den Naturschutz. Insgesamt wird inklusive Pflege der Flächen eine Summe von 4 Mio EUR investiert. Geplant ist die Errichtung von ca. 100 Wohnungen. Für jede Wohnung werden somit vor Baubeginn 40 Tsd EUR fällig. Diese Kosten sind bei dem Bau von nur 50 Wohnung nicht mehr refinanzierbar und das Projekt wäre nicht umsetzbar.

**Ratsherr Lange** fragt, ob die verkehrliche Erschließung nur über die Gerichtsstraße erfolgt?

**Frau Golke** antwortet, dass oberirdisch die Erschließung über die Gerichtsstraße und in der Fritz-Reuter-Straße/Robert-Blum-Straße die Erschließung der Tiefgarage geplant ist.

**Ratsherr Lange** fragt, ob eine Planungsänderung möglich wäre? Er findet die Erschließung der Tiefgarage zwischen zwei Wohnhäusern problematisch.

**Herr Renner** erläutert die verkehrstechnische Erschließung anhand des B-Plans. Die Erschließung wäre auch über die Südbahnstraße möglich. Perspektivisch weist er auf eine weitere Anbindung über die Morgenlandstraße oder die verlängerte Jahnstraße hin.

**Ratsherr Gille** weist im Zuge der Erschließung zwischen zwei Wohnhäusern darauf hin, ob nicht die Lärmbelastung durch den Verkehr geprüft werden muss? Wie viele Autos werden die Einfahrt täglich nutzen?

**Frau Golke** antwortet, dass es noch keine genauen Zahlen gibt. Die Zufahrt der Tiefgarage soll umhaust werden, um den Fahrzeuflärm einzudämmen.

**Herr Horstmann (Bürger)** empfindet die Art der Bebauung als positiv. Diese Darstellung sollte als verbindliche Vorgabe in den B-Plan übernommen werden, der angepasst werden müsste, da diese Darstellung nicht mit den Vorgaben aus dem B-Plan übereinstimmen. Er sagt, dass die Flächen zwischen den Bebauungslinien zu schmal für „parkähnliche Zwischenräume“ sind.

**Frau Strasen** antwortet, dass ein B-Plan nur den Rahmen für die Bebauung schafft. Er setzt keine Vorgaben für die Fassade fest.

**Herr Schäfer (Bürger)** sagt, dass er die Investition in die Fläche begrüßt, da dort offensichtlich ein städtebaulicher Notstand vorhanden ist. Er betont die Wichtigkeit der Baudenkmale im Jahnviertel und ist der Meinung, dass sich die Neubebauung städtebaulich nicht in die vorhandene Struktur einordnen wird. Außerdem kritisiert er die Höhe und Dichte der geplanten Bebauung.

**Frau Schwinkendorf (Bürgerin)** sagt, dass die Zufahrt zur Tiefgarage enormen Lärm verursachen wird. Sie appelliert an die Stadtvertreter, dass bereits dort wohnende Bürger/innen nicht mit dem Verkehrslärm von neuen Anwohner/innen belastet werden sollten.

**Ratsherr Messner** fasst zusammen, dass die größten Kritikpunkte die südliche Bebauungslinie und die Tiefgaragenzufahrt sind. Für diese Punkte müssen Kompromisse gefunden werden.

**Frau Golke** sagt, dass keine enorme Lärmbelastung zu erwarten ist. An anderen Wohnungsbaustandorten müssen Bürger/innen ebenfalls den Verkehrslärm von neuen Anwohner/innen akzeptieren.

Kompromisse wurden bereits durch die Verschiebung der Bebauungsgrenzen und der Verminderung der Geschosse gefasst. Sollte sie den Anforderungen der Bürgerinitiative folgen, nämlich der maximalen Wohnungsanzahl von 50 Wohnungen, ist das Projekt nicht mehr realisierbar.

**Herr Lüders (Bürger)** kritisiert, dass ein viel zu großes Bauvolumen angesetzt ist. Er findet, dass auf 2 Bebauungslinien minimiert werden muss. Außerdem sagt er, dass die Stadt eine Verantwortung gegenüber den Baudenkmalen hat.

**Ratsherr Dr. Kirchhefer** sagt, dass die Lärmbelastung nicht nur durch die neuen Anwohner/innen zustande kommen wird. Der Verkehrslärm ist nicht vermeidbar.

Er hinterfragt die Abstände zwischen den einzelnen Bebauungslinien und die Verbindlichkeit der Angaben im Bebauungsplan.

**Frau Strasen** antwortet, dass die Maximalanzahl der Geschosse festgesetzt wurde. Alle Angaben im Bebauungsplan sind einzuhalten.

**Ratsherr Bromberger** fragt, wie viele Meter der Abstand zwischen der Bebauung und der Grundstücksgrenze beträgt?

**Frau Strasen** erläutert daraufhin die Abstände.

**Ratsherr Bromberger** antwortet, dass die 3 Bebauungslinien für ihn sehr schwer auf dem Grundstück vorstellbar sind. Er findet das Projekt gut, fragt aber, ob die geplante Bebauung „aufgelockert“ werden kann?

**Frau Strasen** sagt, dass das aus wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar wäre.

**Ratsherr Bromberger** fragt, ob eine Tiefgarage notwendig ist?

**Frau Strasen** sagt, dass frühzeitig über den Bedarf an Stellplätzen gesprochen wurde und durch das Verkehrskonzept klar wurde, dass die Tiefgarage notwendig ist.

**Herr Horstmann (Bürger)** kritisiert, dass die Stadtplanung aus städtebaulicher Sicht und nicht aus wirtschaftlicher Sicht das Projekt beurteilen sollte. Er sagt, dass nach dem B-Plan größer gebaut werden darf als im heute vorgestellten Projekt dargestellt wird. Er spricht von einer Erhaltungssatzung, welche durch die Stadtvertretung beschlossen wurde und auf das Gebiet greift.

**Herr Renner** sagt, dass die Erhaltungssatzung nicht das Gebiet umfasst. Zu der Zeit, in der diese Satzung beschlossen wurde, war die Fläche noch im Besitz der Deutschen Bahn und die Stadt hatte keine Hoheitsgewalt über das Gebiet.

**Frau Röhr (Bürgerin)** kritisiert die Verkehrssituation in der Morgenlandstraße. Mit noch zusätzlichem Verkehr wird eine Durchfahrt sehr erschwert. Sie weist darauf hin, dass angrenzende Grundstücke tiefer gelegen sind und somit der Höhenunterschied noch extremer wird. Außerdem bemängelt sie, dass nur 2 Darstellungen von geplanten Häusern vorgestellt wurden.

**Frau Beug (Bürgerin)** schließt sich der Meinung der Anwohner/innen an und kritisiert ebenfalls die südliche Bebauungslinie.

**Herr Meinke (Bürger)** sagt, dass er sich schon oft bezüglich des Verkehrsaufkommens in der Morgenlandstraße an die Verwaltung gewendet hat. Auch er kritisiert die hohe verkehrstechnische Belastung.

**Ratsherr Lange** verlässt die Sondersitzung um 18:27 Uhr.

**Ratsherr Schnell** sagt, dass er die Investition in die Fläche als positiv empfindet. Er kann die Anwohner/innen und deren Sorgen verstehen. Er sagt jedoch, dass in einer „großen Runde“ keine Einigung gefunden werden kann. Er fragt, wie viel Mehraufwand es bedeutet, die Zufahrt zur Tiefgarage umzulegen?

**Frau Golke** antwortet, dass eine verkehrsberuhigte Zone entstehen soll. Sie sagt erneut, dass keine nennenswerte Mehrbelastung durch den Verkehr entstehen wird, da auch schallschutztechnische Maßnahmen ergriffen werden.

**Ratsherr Gille** merkt an, die Festsetzung aus dem B-Plan hinsichtlich der Geschossigkeit genau zu prüfen.

**Frau Strasen** antwortet, dass die Optik der Gebäude durch die Staffelgeschosse deutlich gedrungener wirkt.

**Ratsherr Gille** fragt, ob es zu einem Rückstau vor der Zufahrt der Tiefgarage kommen kann?

**Frau Golke** antwortet, dass das Tor zur Tiefgarage so weit zurückgesetzt ist, dass ein möglicher Rückstau den Verkehr nicht behindert.

**Herr Lüders (Bürger)** erläutert die Erhaltungssatzung und sagt, dass ein genauer Geltungsbe-  
reich nicht definiert wurde. Somit wirke die Satzung auch auf der besagten Fläche.  
Er kritisiert, dass die Traufhöhe teilweise überschritten wird.

**Ratsherr Dr. Kirchhefer** fragt nach der Möglichkeit von Ausgleichsflächen?

**Frau Strasen** antwortet, dass eine Ausgleichsfläche in diesem Fall nicht benannt werden  
muss. Da die Fläche innerstädtisch ist, wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

**Ratsherr Kuhnert** bittet die Mitglieder zur Abstimmung über das weitere Verfahren.

**Ratsfrau Dr. Balschat** empfindet das Projekt als realistisch für eine innerstädtische Bebauung  
und sagt, dass ein Mischgebiet entstehen könnte. Sie drängt zu einer Entscheidung, da an-  
sonsten eventuell die Investorin abspringen könnte.

**Ratsherr Messner** findet das Projekt gut und lobt die variablen Baukörper und die schall-  
schutztechnischen Maßnahmen. Er sagt, dass die südliche Bebauungslinie nochmal bespro-  
chen werden muss und das Vorhaben zurückgestellt werden sollte.

**Ratsherr Bromberger** sagt, dass die Tiefgarage, bzw. die verkehrstechnische Erschließung  
verlagert werden muss, soweit das finanziell möglich ist. Die südliche Bebauungslinie sollte  
nicht realisiert werden.

**Ratsherr Kuhnert** spricht sich für eine Zurücksetzung aus. Er schlägt vor, dass sich der Fach-  
bereich 2 mit der Vorhabenträgerin Frau Golke noch einmal zu dem Vorschlag, die Tiefgarage  
„von hinten“ anzufahren, anstatt zwischen 2 Wohnhäusern, in Verbindung setzt. Er bittet zu  
prüfen, ob die Möglichkeit besteht, vertraglich zu vereinbaren, dass die Terrassen und Balkone  
nicht über die Bebauungsgrenze reichen.

**Ratsherr Dr. Kirchhefer** sagt, dass der Zugang zur Tiefgarage verlegt werden sollte. Die süd-  
liche Bebauungslinie sollte in der Höhe angepasst, aber nicht komplett zurückgestellt werden.  
Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass durch gewisse Regelungen verhindert wird,  
dass größer gebaut wird als im B-Plan festgesetzt.

**Ratsherr Gille** sagt, dass alles Mögliche getan werden muss, um die Tiefgaragenzufahrt zu  
verlegen.

**Herr Hinzer** stimmt dem Projekt eher zu. Es sollte überlegt werden, wie die Tiefgaragenzufahrt  
verlegt werden kann. Er sagt auch, dass die Bäume, welche sich auf dem Gelände befinden,  
möglichst nicht gefällt werden sollten. Bezüglich der südlichen Bebauungslinie äußert er, dass  
dort eventuell die Balkone aus der Planung gestrichen werden könnten.

**Herr Renner** fasst zusammen, dass die verkehrstechnische Erschließung und die Bebauung  
der südlichen Bebauungslinie geprüft werden müssen. Dafür sollte eine Alternative/ein Kom-  
promiss gefunden werden.

Die Mitglieder einigen sich einstimmig darauf, das Vorhaben zurückzusetzen.

## **II. Schließung der Sitzung**

Um 19:45 schließt **Ratsherr Kuhnert** die Sitzung.



Jan Kuhnert  
Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses

gez. Anna Blumberg  
Protokollantin

## Anwesenheitsliste

## 22. Sitzung (Sondersitzung) des Stadtentwicklungsausschusses 23.06.2021

Lfd. Nr.	Name, Vorname	Fraktion
1	Kuhnert, Jan	DIE LINKE
2	Hinzer, Michael	DIE LINKE
3	Dr. Balschat, Sabine	CDU
4	Bromberger, Björn	CDU
5	Messner, Marco	CDU
6	Lange, Bernd	SPD
7	Gille, Ingo	SPD
8	Dr. Kirchhefer, Rainer	B90/Grüne
9	Schnell, Robert	AfD