



STADTVERTRETUNG
Stadtentwicklungsausschuss

06.10.2021

NIEDERSCHRIFT

über die 24. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.09.2021

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 20:30 Uhr
Ort: HKB, Saal 1
Stimmberechtigte Mitglieder: 9
Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

I. Eröffnung und Begrüßung

Ratsherr Kuhnert eröffnet um 17:00 Uhr die 24. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und begrüßt die anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

II. Feststellung der Beschlussfähigkeit

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

III. Beschluss über die Niederschrift der 23. Sitzung vom 12.08.2021

Das Abstimmungsergebnis zur Niederschrift der 23. Sitzung vom 12.08.2021 lautet:

Dafür: 8 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 1

IV. Feststellung zum Änderungsbedarf der Tagesordnung

Ratsherr Kuhnert beantragt Rederecht für

- Herrn Wege, MEC Metro-ECE Centermanagement & Co. KG
- Herrn Meile, MEC Metro-ECE Centermanagement & Co. KG
- Herrn Lingen, Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH

zur Behandlung der Drucksachen-Nr. BV/VII/0277 und für

- Herrn Kross, Glarex GmbH c/o PeeneKies GmbH
- Herrn Engel, Dirt Force Bikepark e. V.

zum TOP Informationen, Mitteilungen und Anfragen (nicht öffentlich)

Abstimmung zum Rederecht:

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

Es gibt weitere Änderungen zur vorliegenden Tagesordnung.

Der TOP 1 Drucksachen-Nr. BV/VII/0179 Programm „Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung“, Wohngebiet Datzeberg, Zustimmung zum Einsatz von Städtebaufördermitteln für den Umbau und die Modernisierung der Kita „Kunterbunt“, Max-Adrion-Straße 41/43 in 17034 Neubrandenburg wird im nicht öffentlichen Teil behandelt.

Am Ende des öffentlichen Teils wird der TOP 6 Drucksachen-Nr. BV/VII/0280 Grundsteuer „C“ zur Behandlung aufgenommen.

Der TOP Informationen, Mitteilungen und Anfragen (öffentlich) wird im Anschluss an TOP VII. Informationen, Mitteilungen und Anfragen, Bergwerksfeld Hinterste Mühle behandelt.

Abstimmung zur geänderten Tagesordnung:

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

V. Abhandlung der bestätigten Tagesordnung**Öffentliche Beratungsgegenstände****TOP 1 Drucksachen-Nr. BV/VII/0275**

Verlängerung der Satzung über die Veränderungssperre Nr. 22 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 127 „Areal nördlich des Reitbahnweges“

Frau Strasen erläutert die Absichten der Verlängerung. Die Veränderungssperre basiert auf dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 127 „Areal nördlich des Reitbahnweges“. Dieser Aufstellungsbeschluss ist im Mai 2019 gefasst worden. Die Veränderungssperre dazu wurde im November 2019 beschlossen. Derartige Veränderungen wirken lt. Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer von zwei Jahren, dann laufen sie ab. Das BauGB hat die Möglichkeit geschaffen, eine Veränderungssperre um ein Jahr verlängern zu dürfen. Voraussetzung dafür ist die noch nicht abgeschlossene Planung. Da dies vorliegend der Fall ist, wurde eine entsprechende Beschlussvorlage vorbereitet.

Eine Veränderungssperre beinhaltet, dass Nutzungsänderungen und Bauanträge während der Planaufstellung einer Genehmigung bedürfen. Genehmigt werden kann dann, wenn diese in Übereinstimmung mit den Planungszielen stehen. Ausnahmen von der Veränderungssperre sind möglich, wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

Bauplanungsrechtlich relevante Vorhaben und auch der Abbruch baulicher Anlagen sind somit grundsätzlich unzulässig. Es dürfen zudem keine wesentlichen, wertsteigernden Veränderungen vorgenommen werden.

Bereits bei der Erstaufstellung der Veränderungssperre wurde darauf aufmerksam gemacht, dass Ausnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsvorhabens erteilt werden und diese nicht extra kostenpflichtig sind. In der Zwischenzeit wurde eine städtebauliche Studie für das Bebauungsplangebiet „Areal nördlich des Reitbahnweges“ erarbeitet. Sie bedarf allerdings noch einer Überarbeitung.

Frau John möchte gern wissen, ob die städtebauliche Studie, wenn sie vorliegt, den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt wird? Kann diese Verlängerung nur einmal getätigt werden oder immer wieder?

Frau Strasen antwortet dazu, dass es nur einmal möglich ist, eine Veränderungssperre zu verlängern. Ab November 2021 hat die Verwaltung nach Bekanntmachung daher auch nur noch ein Jahr Zeit, das Planverfahren abzuschließen. Die städtebauliche Studie wird den Ausschussmitgliedern vorgestellt.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0275 lautet:

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

TOP 2 Drucksachen-Nr. BV/VII/0277

Bebauungsplan Nr. 10 „Bethanienberg Süd“

1. Änderung und Teilaufhebung, 3. Entwurf

hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Frau Strasen erläutert, dass der UrPlan aus dem Jahr 1992 stammt und rechtsgültig ist. Dieser wurde aufgestellt, um Baurecht für ein Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum zu schaffen. Im Bebauungsplan wurde seinerzeit ein Sondergebiet mit 32.000 m² Verkaufsraumfläche festgesetzt. In dem Plan gab es eine sehr grobe Aufgliederung der zulässigen Sortimentsbereiche: 10.000 m² Baumarkt, 10.000 m² Möbelfachmarkt, 10.000 m² SB-Warenhaus mit angeschlossener Mall für Fachgeschäfte/Fachmärkte und Shops u. a. für Heimelektronik, Drogeriewaren, Textilien, Schuhe etc. Diese grobe Aufteilung genügt nicht mehr den städtebaulichen Anforderungen und der Rechtsprechung. Im Jahr 2013 wurde der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Im Jahr 2016 gab es daraufhin die erste frühzeitige Beteiligung, der 1. Entwurf der Änderung hat im Jahr 2018 ausgelegen und der 2. Entwurf in 2019. Im Zuge dieser Auslegungen gab es rechtliche Unsicherheit zur Bestandskraft der geplanten neuen Einzelhandelsfestsetzungen, woraus sich ein erneuter Anpassungsbedarf ergab. Es wurden in der Folge umfangreiche Abstimmungen mit dem Centermanagement und dem Betreiber durchgeführt. Im Ergebnis dessen liegt nunmehr der 3. Entwurf vor. In enger Zusammenarbeit mit dem Centermanagement und auch mit dem Einzelhandelsgutachter Herrn Lingen wurden die entsprechenden Sortimentsfestsetzungen geprüft und formuliert. Mit dem vorliegenden Entwurf wird dem Betreiber einerseits eine Entwicklungsperspektive geboten und auf der anderen Seite städtebaulichen Belangen entsprochen.

Was die Klimarelevanz betrifft, so zitiert **Frau Strasen** aus dem Umweltbericht (allgemeinverständliche Zusammenfassung): „... Die Änderung des Bebauungsplanes verursacht keine Versiegelungen und keine erhöhten Immissionen, welche eine Kompensation erfordert. Jegliche Nachteile für Umweltauswirkungen gehen nicht vom Vorhaben aus.“

Ratsherr Kuhnert bedankt sich für die Ausführungen und bittet **Herrn Lingen** um eine fachliche Bewertung des Entwurfes. **Herr Lingen** erläutert, dass auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes für die Gesamtstadt die städtebaulich verträglichen Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen Sortimente ermittelt und mit dem vom Betreiber gewünschten Branchenmix abgeglichen wurden. Die nunmehr geplanten Veränderungen sind insgesamt nicht so gravierend. Es muss festgestellt werden, dass das Center nicht größer wird. Es bleibt bei den 32.000 m² Verkaufsfläche. Die nicht zentrenrelevanten Sortimente, hier insbesondere im Baumarktbereich, bleiben stabil. Längere Abstimmungen mit dem Betreiber gab es allerdings, weil insgesamt 4.000 m² Verkaufsfläche mehr als derzeit im Bestand im Bereich Bekleidung angestrebt wurden. Nach Abstimmung verbleibt es nahezu bei der bestehenden Größenordnung. Im Lebensmittelbereich verlief es ähnlich. Im Großen und Ganzen wurde eine Lösung gefunden, die innenstadtverträglich ist und die nach Aussage des Betreibers auch wirtschaftlich passt. Im Einzelnen werden folgende Verkaufsflächenobergrenzen empfohlen: 6.300 m² Lebensmittel, 1.300 m² Gesundheits- und Körperpflege, 3.800 m² Bekleidung (vorher 3.600 m²), 1.400 m² Schuhe, 400 m² Uhren und Schmuck, 1.600 m² Hausrat, 2.700 m² Elektro, 500 m² Bücher und Schreibwaren, Das entspricht den bereits bestehenden Größenordnungen. Bei Möbeln und Bau- und Heimwerkerbedarf müssen keine Festlegungen getroffen werden, weil diese Sortimente nicht zentrenrelevant sind. Dann gibt es noch Freizeitartikel, dazu gehören vor allem Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe. Dort würden 1.100 m² zugelassen werden, etwas mehr als vorher. Es gibt noch kleine Differenzen, die abgestimmt werden müssen. Das Bethaniencenter ist als B-Zentrum nach dem A-Zentrum Innenstadt wichtigster Anbieter der Stadt. Es zieht viel Kaufkraft in die Stadt. Mit den geplanten Festsetzungen ist die Funktionsfähigkeit des Centers für die nächsten Jahre gesichert.

Ratsherr Kuhnert bedankt sich für die Ausführungen und schlägt vor, dass **Herr Wege** von der MEC Metro-ECE Centermanagement & Co. KG ebenfalls die Gelegenheit bekommen sollte, die Ausschussmitglieder vollumfänglich zu informieren.

Herr Wege bedankt sich für die Einladung zum Ausschuss und wird die geplante Umstrukturierung anhand einer PowerPointPräsentation näher erläutern. Es ist kein Anbau, keine Erweiterung des Bethaniencenters geplant, sondern es geht um die Modernisierung innerhalb des Hauses. Das real,- SB-Warenhaus gibt nicht nur diesen, sondern insgesamt knapp 300 Standorte in ganz Deutschland auf. Der Termin ist von Ort zu Ort sehr unterschiedlich. Es gibt aber starke Indikatoren dafür, dass es die Marke real,- nicht sehr viel länger als bis Juni 2022 geben wird. Die MEC Metro-ECE Centermanagement & Co. KG wurde durch den Eigentümer beauftragt, das Bethaniencenters so umzubauen, dass es in den nächsten Jahren seine Einzelhandelsfunktion vollumfänglich erfüllen kann. Wenn real,- nicht mehr liefern kann oder liefern wird, muss abgewogen werden, welche Betriebsformen und Firmen die Versorgungsaufgabe übernehmen können.

Es haben sich daraus drei grundlegende Überlegungen ergeben, die zurzeit noch nicht mit konkreten Mietern untersetzt werden können, nur mit Beispielen. Es gibt eine große, eine mittlere und eine kleine Lösung als Nachmieter für das SB-Warenhaus. Der Kern einer jeden Variante bildet der Nahversorger. Je nach seiner Größe gestaltet sich das Nachvermietungskonzept für die restlichen Verkaufsflächen im Non-Food-Bereich. Als mögliche potentielle Nachmieter kommen entsprechend der Variante die Firmen Globus, Kaufland, Rewe in Betracht. Es liegt noch kein Mietvertrag vor, weil auch nicht sicher ist, wann genau real,- die Nutzung aufgibt. Diese vage Idee muss in konkreten Abstimmungen mit der Verwaltung und dem Auftraggeber nun im Bauleitplanverfahren „verpackt“ werden. Mit diesem Bebauungsplan möchte die Kommune eine gewisse Regulatorik einführen (Sortimente), um die Innenstadt zu schützen und die Versorgung dauerhaft aufrechtzuerhalten.

Herr Wege erläutert die Konzeptüberlegungen und benennt in der Folge noch bestehende Reibungspunkte:

- Nahrungs- und Genussmittel, derzeit 6.300 m², benötigt werden 6.700 m²
- bei Gesundheits- und Körperpflege stehen derzeit 1.300 m² Verkaufsraumfläche zur Verfügung, benötigt werden 1.700 m². Begründung: Der neue Drogeriemieter benötigt zur Konzeptumsetzung diese Größe. Sonst ist das Konzept nicht umsetzbar.
- Bücher, Schreibwaren, derzeit 500 m², benötigt werden 700 m²
Bücher und Schreibwaren haben viele Anbieter als Randsortiment, z. B. Rewe, Globus, Kaufland.
- Hobby- und Freizeitartikel, wie Sportbekleidung, Sportschuhe – Fläche ist ausreichend
Es wurden Gespräche zur Ansiedlung der Fa. „decathlon“ geführt; benötigt werden dann aber 3.000 m².

Ratsherr Kuhnert bedankt sich für die Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

Frau John: In der Beschlussvorlage steht, dass zeitgleich sehr viele Mietverträge auslaufen. Wird das Center modernisiert und die Mietverträge werden angepasst oder gibt es Ankündigungen, dass Mieter komplett rausgehen wollen? Wenn jetzt der Umbau erfolgt, werden dann auch Heizung und Lüftung angepasst oder komplett erneuert?

Herr Wege weist darauf hin, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine gesicherten Aussagen zum Neuabschluss, zur Verlängerung oder zur Kündigung von Mietverträgen getroffen werden können. Er betont, dass es trotz Corona anhaltend hohe Besucherzahlen gab. Es ist eher unwahrscheinlich, dass ein Mieter nicht bleibt.

Das Haus wird mit Hilfe des Bebauungsplanes für die nächsten 25 Jahre umgebaut. Mietverträge werden für 10 Jahre mit Option aufgestellt. Ob der Eigentümer die äußere Fassade erneuert, steht noch nicht fest. Der Umbau der 10.000 m² real,- Fläche und dessen Aufteilung führt auch dazu, dass die Haustechnik angepasst werden muss. Auch der Parkplatz vor dem Haus wird neugestaltet. Bei der Baumpflanzung wird auf die Wurzelbereiche geachtet.

Ratsherr Kuhnert macht darauf aufmerksam, dass bei der Aufzählung möglicher Kandidaten für den Nahrungs- und Genussmittelbereich auch der Name „Kaufland“ fiel. In der Vergangenheit wurde des Öfteren bekannt, dass das Kartellamt sich dagegen ausgesprochen hat. Ist das hier bedacht worden? **Herr Wege** bestätigt, dass dieses Urteil nicht außer Acht gelassen wurde. Aber nicht nur in Neubrandenburg, sondern nahezu an allen Standorten, für die auch ein solches Urteil vorliegt. Die Nutzer wollen Standorte für sich sichern. Derartige Urteile sind immer auf einer Zeitachse zu betrachten, denn es ist bis heute noch offen, wann real,- konkret das Center verlässt. MEC kann hier einem Urteil nicht vorgehen. Neubrandenburg kann als letzter real,- Standort in Deutschland übrigbleiben und dann wird es eine Einzelfallentscheidung.

Ratsherr Gille bedankt sich für die aus seiner Sicht sehr gute Präsentation. Es gibt in der Beschlussvorlage unter dem Punkt Klimarelevanz, unter dem Punkt 3.c. die Formulierung „Verbesserung und Neupositionierung der Leergutannahme mit dem Ziel einer höheren Nutzerakzeptanz, um so den Wertstoffkreislauf zu stärken.“ Dieser Punkt sollte gestrichen werden. Eine weitere Bitte an die Verwaltung ist die Vereinfachung von Begrifflichkeiten. Als Beispiel benennt er das auf Seite 17 verwendete Wort „Fachmarkttagglomerationen“. Zudem weist er auf einen inhaltlichen Widerspruch hin. So wird auf Seite 33 von einer Versiegelung von 80 % gesprochen. In der Aufschlüsselung auf Seite 32 wird aufgezeigt, dass die Grünfläche nur einen Anteil von 4,57 % ausmacht. Hier besteht Aufklärungsbedarf. Eine Antwort kann nachgereicht werden.

Weiterhin weist **Ratsherr Gille** darauf hin, dass die auf dem Bild 1 der gesamten Dokumentation dargestellten Bäume in einem erbärmlichen Zustand sind. Es wurde im Voraus durch Herrn Wege bereits erläutert, dass die gleichen Fehler bei den Baumpflanzungen nicht wiederholt werden sollen. **Ratsherr Gille** ist aufgefallen, dass die Bäume nach ihrer Pflanzung nur in der Zeit der Gewährleistung gegossen wurden, danach nicht mehr.

Herr Wege bestätigt, dass die Bäume in einem sehr schlechten Zustand sind und versichert, dass die Maßnahme „Baumscheiben aufmachen, alles raus, Erde austauschen, Bäume neu pflanzen“, angesprochen ist. Der Eigentümer kümmert sich eigenständig darum.

Ratsherr Messner appelliert an die Ausschussmitglieder, dem Bebauungsplan die Zustimmung zu erteilen.

Frau Strasen möchte Ratsherrn Gilles aufgeworfene Frage zur Klimarelevanz unter Punkt 3.c. näher erläutern. Es geht hier um die Nutzerakzeptanz für Leergutautomaten. Diese Leergutautomaten sollen besser positioniert werden, so dass der Wertstoffkreislauf nicht behindert wird durch solche ungünstigen Anordnungen.

Auf den Seiten 32/33 beginnt die Einleitung zum Umweltbericht. Hier wird Resümee gezogen, was in diesem Bebauungsplan überhaupt geändert wurde. Da ist die Rede von umweltrelevanten Inhalten des Bebauungsplanes, wie die Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebieten mit einer GRZ von 0,8 und 0,6 etc., die erhalten bleiben. Hier geht es darum, noch einmal zu benennen, das im bestehenden und im jetzigen Entwurf im Bereich der Gewerbegebiete eine GRZ von 0,8 festgesetzt ist und im Sondergebiet 0,6. GRZ heißt, wie viel Prozent des Grundstücks versiegelt werden dürfen. Das sind die max. 80 % der Gewerbegrundstücksfläche.

Herr Hinzer sieht einen deutlichen Widerspruch zu dem, was im Entwurf zu den Einzelhandelsfestsetzungen steht und was Herr Wege gern an Flächenverteilung haben würde. Wäre im Rahmen der Beurteilung diese Änderung möglich oder was steht dem entgegen?

Herr Lingen erläutert, dass die Wünsche des Betreibers im Zusammenhang der Gesamtgröße des Lebensmittelhandels in Neubrandenburg gesehen werden müssen. Es gibt 40.000 m² Lebensmittelfläche in Neubrandenburg. Da fallen Abweichungen von 400 m² nicht auf. Es werden keine großen negativen Auswirkungen gesehen, auch vor dem Hintergrund des immer größer werdenden Online-Handels. Als Gutachter kann er all diesen kleineren Abweichungen zustimmen, er sieht keine anderen Standorte in Neubrandenburg in Gefahr. Nach diesen Ausführungen stellt sich für **Herrn Hinzer** die Frage, warum geht die Verwaltung dann mit abweichenden Zahlen in die Auslegung?

Herr Renner – Wenn Festsetzungen zum Einzelhandel in Bebauungsplänen zu treffen sind, wird hierfür ein Einzelhandelsgutachten eingeholt. Der Gutachter hat auf der Basis eines Rechenmodells die maximalen Obergrenzen aus städtebaulicher Sicht ermittelt. Daraus können sich gewisse Reibungspunkte mit den Interessen des Betreibers ergeben. Wenn durch den Gutachter festgestellt wird, dass er mit diesen Erweiterungen mitgehen kann, sollte er dies mit einer gutachterlichen Stellungnahme untersetzen, damit die Verwaltung auch fachlich hinreichend für das Planverfahren aufgestellt ist. Dann wird der Plan entsprechend modifiziert. Wenn der Ausschuss das als Auftrag an die Verwaltung gibt, werden die Festsetzungen in einem Änderungsblatt eingearbeitet. Voraussetzung wäre, dass Herr Lingen der Verwaltung die geänderte gutachterliche Stellungnahme noch einmal übergibt.

Frau John fragt konkret Frau Strasen, unter Punkt 6.5 Grünkonzept steht, dass die Gewerbegebiete zu „Gewerbegebiet mit intensiver Durchgrünung nach der Fortschreibung des Landschaftsplanes“ entwickelt werden. **Frau Strasen** erläutert, dass auf der Planzeichnung textliche Festsetzungen und ein Maßnahmenbereich dargestellt werden. Letzterer heißt „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Dieser Bereich ist im Norden, Osten und Südosten nicht sehr breit, es handelt sich hier um 5 m. Im Süden, Richtung Neustrelitzer Straße, ist der Bereich deutlich breiter. Darauf bezieht sich dieser Punkt. Hier kann eine Durchgrünung nur erreicht werden, wenn freiwillig bepflanzt wird. Das Hauptziel der Planänderung liegt im Sondergebiet, um hier Planungssicherheit zu schaffen.

Herr Hinzer gibt die Frage gleich an Herrn Wege weiter. Er möchte wissen, ob die Festsetzung 6.2 (Solaranlagen) erlaubt ist. Wurde geprüft, ob das auf den Dächern möglich wäre?

Herr Wege schildert, dass alle 80 Standorte der MEC geprüft wurden. Leider stammen alle Häuser aus einer Zeit, in der sehr günstig gebaut wurde. Es gibt keine Reserve bei der Statik. Eine Photovoltaikanlage muss begehbar sein, es kommt die Schneelast hinzu und das ist beim Bethaniencenter leider nicht gegeben. **Herr Wege** versichert, dass der Eigentümer im Moment dabei ist, seinen gesamten Immobilienbestand zu durchleuchten, wo im Sinne der Nachhaltigkeit etwas unternommen werden kann. Aktuell ist für das Bethaniencenter keinerlei Planung in Auftrag gegeben.

Ratsherr Kuhnert bedankt sich bei allen für die Ausführungen und für die interessanten Fragen.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0277 lautet:

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

TOP 3 Drucksachen-Nr. BV/VII/0279

**Stadtmarketingkonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und dessen Umsetzung
hier: Grundsatzbeschluss**

Herr Bachmann erläutert die Absicht des Grundsatzbeschlusses. Die Erstellung eines Stadtmarketingkonzeptes geht auf einen Beschluss der Stadtvertretung vom Mai 2020 zurück. Nach intensiver Diskussion und dem Einbringen der Änderungsvorschläge wurde seinerzeit durch die

Stadtvertreterinnen und Stadtvertreter über ein „Leitbild“ der Stadt entschieden. Auf dieser Grundlage wurde der Prüfauftrag erteilt, ein „Stadtmarketingkonzept“ zu erstellen. Im Juni 2020 hat die Stadtvertretung einen Prüfauftrag beschlossen, indem es darum ging, wenn ein „Leitbild“ und ein „Stadtmarketingkonzept“ vorliegen, dann auch eine Organisationsuntersuchung durchzuführen. In dieser wird künftig die VZN GmbH eine zentrale Rolle im Stadtmarketing übernehmen. Seit August 2020 waren zwei Büros damit beauftragt, ein „Stadtmarketingkonzept“ zu erstellen, ein weiteres Büro hat ein Organisationsgutachten erstellt.

Frau Seidel informiert, dass für das „Stadtmarketingkonzept“ Analysen getätigt wurden. Es wurde eine Stärken-Schwächen-Analyse erarbeitet, die Bürgerinnen und Bürger beteiligt und ein interner Workshop durchgeführt, Handlungsfelder daraus abgeleitet und Maßnahmenvorschläge gemacht. Diese gesammelten Erkenntnisse wurden durch die Experten gebündelt und in einem Maßnahmenkatalog zusammengefasst. Für Neubrandenburg wurden bestimmte Handlungsfelder herausgearbeitet: „Erlebnismarketing“ und „Standortmarketing“. Diesen Handlungsfeldern wurden passende Teilfelder zugeordnet:

- Wirtschaft und Bildung
- Leben und Wohnen
- Innenstadt
- Netzwerke
- Sport, Kultur, Events und Tourismus

Die darin enthaltenen Maßnahmen müssen jetzt im Rahmen des Stadtmarketings umgesetzt werden und mit Kampagnen und Projekten gefüllt werden.

Der vorliegende Beschluss ist erst einmal nur ein Grundsatzbeschluss. Es werden noch einige Beschlüsse folgen. Dafür wird viel Geld benötigt und auch viel Personal.

Parallel wurde in einem Organisationsgutachten untersucht, wie die beiden Handlungsfelder „Erlebnismarketing“ und „Standortmarketing“ organisatorisch am besten umgesetzt werden, ergänzt **Herr Bachmann**. Dabei wurden drei Varianten näher untersucht. Im Ergebnis wurde herausgearbeitet, dass vorzugsweise das „Erlebnismarketing“ komplett der VZN GmbH übertragen werden sollte. Das würde die Einrichtung eines zweiten Geschäftsbereiches neben der Bewirtschaftung der Veranstaltungsimmobilien bedeuten. In der Verwaltung wird für das „Standortmarketing“ eine zentrale Abteilung unter Zuständigkeit des Oberbürgermeisters eingerichtet.

Durch den Gutachter wurde ein Vorschlag gemacht, wie man die neue Organisationsstruktur in einem 5-jährigen Stufenplan umsetzen könnte. Die vorgeschlagenen Maßnahmen kosten Geld und sie obliegen dem freiwilligen Aufgabenbereich. Wenn dieser Grundsatzbeschluss bestätigt wird, werden Folgebeschlüsse vorbereitet. Es bedarf dann auch der Präzisierung des Wirtschaftsplanes der VZN GmbH.

Zur finanziellen Situation passt das neu aufgelegte Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Die Stadt hat sich beworben. Es würde dann für mögliche Aufwendungen 75 % Förderung in Aussicht gestellt.

Frau Seidel erläutert ferner, dass im Zusammenhang mit dem Stadtmarketingkonzept das Stadtlogo aktualisiert wurde, welches bereits aus dem Jahr 2006 stammt. Seit 2019 darf die Stadt Neubrandenburg den Beinamen „Vier-Tore-Stadt“ tragen. Die grüne Torspirale ist geblieben. Der Schriftzug bekam eine neue Schriftart und damit wird das Logo in Anthrazit abgebildet.

Ratsherr Kuhnert bedankt sich für die Ausführungen. Er habe seinerzeit an einer dieser Veranstaltungen zur Vorstellung des Konzeptes teilgenommen.

Frau John bedankt sich ebenfalls für die Vorstellung des Konzeptes und möchte gern wissen, ob das Standortmarketing, welches jetzt im dem Bereich des Oberbürgermeisters, Abt. PMÖ

angesiedelt ist, auch Aufgaben aus dem Bereich der Stadtplanung und der Wirtschaftsförderung übernehmen wird? **Herr Bachmann:** Diese Frage ist untersucht worden. Es gab den Vorschlag, die Wirtschaftsförderung komplett in diese zentrale Abteilung zu überführen. Das würde aber bedeuten, dass neue Schnittstellen in Richtung der Stadtplanung aufgerissen werden. Die Analyse zeigte, dass es besser sei, die zwei Stellen der Wirtschaftsförderung in der Bauverwaltung zu belassen und eher eine zusätzliche Stelle für Marketingaufgaben in diesem zentralen Bereich zu schaffen.

Ratsherr Kuhnert möchte wissen, ob die übergeordnete Stelle dann ausgeschrieben wird?

Herr Bachmann bejaht dies. Im Rahmen des aktuellen Stellenplanes kann diese Aufgabe nicht erfüllt werden.

Frau John: Im bereits vorhandenen Citymanagement und auch beim Quartiersmanagement sind doch auch Veranstaltungen und Werbungen als Aufgabenbereiche. Ist geplant, diesen Aufgabenbereich wegzunehmen? **Herr Bachmann** erläutert, dass das nicht passieren wird. Deren Aktivitäten und Netzwerke sind in diesem Maßnahmenbündel berücksichtigt.

Frau John sieht große Schnittstellen des Stadtmarketings im Bereich Pressearbeit, im Bereich der Stadtplanung, im Bereich Generationen und Sport und im Bereich Kultur. Wäre dann die Bildung eines federführenden Ausschusses nicht erforderlich? So muss sich nicht jeder Ausschuss der Stadtvertretung damit befassen und alles wäre gebündelt. **Herr Bachmann** könnte sich eine Koordination von einer zentralen Stelle vorstellen und würde gleichzeitig dafür plädieren, in der „Zuständigkeitsordnung für die Ausschüsse“ dies zu berücksichtigen.

Frau John: Bei der VZN GmbH sind drei neue Stellen vorgesehen, die finanziell untersetzt werden müssen. Wäre es aber doch eher von Vorteil, wenn in der Bauaufsicht Stellen aufgestockt werden und Bauanträge in einem kürzeren Zeitraum bearbeitet werden, als wenn noch mehr „Werbung“ gemacht wird?

Solch eine Abwägung sollte erst stattfinden, wenn ein entsprechender Umsetzungsbeschluss vorgelegt wird, antwortet **Herr Bachmann**. Hier wird dann über den Haushalts- und Stellenplan des Jahres 2022 gesprochen. Derartiges kann ein Organisationsgutachten nicht leisten. Eine Abwägung mit anderen, vielleicht unterbesetzten Bereichen in der Gesamtverwaltung vorzunehmen, war nicht die Aufgabe des Gutachters.

Ratsherr Messner lobt das vorliegende Konzept. Er möchte noch einmal verdeutlichen, dass Stadtmarketing das A und O einer Kommune und eines jeden Unternehmens ist.

Herr Hinzer fragt, ob mit diesem Konzept die Finanzierung des Citymanagers ausläuft?

Herr Renner: Der Citymanager wird derzeit im Rahmen einer Projektförderung vom Land M-V bezuschusst. Eine derartige Förderung ist aber immer endlich und daher bemüht sich die Stadt derzeit um eine Anschlussfinanzierung.

Herr Hinzer sieht die finanziellen und die personelle Untersetzung ebenfalls mit erheblichem Aufwand verbunden, aber er möchte vermeiden, dass durch die Verweisung des Grundsatzbeschlusses die Stadtvertreter allein in die Pflicht genommen werden. Die Stadtvertreter sollten die Handlungsfreiheit zur Ablehnung behalten können.

Herr Bachmann erläutert noch einmal, dass dies nur einen Grundsatzbeschluss/Richtungsbeschluss darstellt. Weitere Beschlüsse müssen folgen. Letztendlich entscheiden die Stadtvertreter über Geld und Stellen anhand eines geänderten Wirtschaftsplanes der VZN GmbH und anhand der Haushaltsplanung. Als Stellenzuwachs sind 2,5 Stellen angegeben.

Ratsherr Lange würdigt den vorliegenden Grundsatzbeschluss und hält „Stadtmarketing“ für wichtig für die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

Ratsherr Kuhnert steht dem vorliegenden Beschluss ebenfalls sehr positiv gegenüber und bittet um Abstimmung.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0279 lautet:

Dafür: 7 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 2

**TOP 4 Drucksachen-Nr. BV/VII/0280
Grundsteuer C**

Frau Piotrowski erläutert die hier vorliegende Drucksache. Das Bundesverfassungsgericht hat der Bundesregierung auferlegt, die Erhebung von Grundsteuern neu zu regeln. Mit der Grundsteuergesetzänderung wurde den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, eine Grundsteuer C zu erheben. Dabei wird durch den Gesetzgeber vorgegeben, dass die Grundsteuern so angepasst werden, dass die Gesamtmasse der Grundsteuern gleichbleibt. Die Grundsteuer C wird auf baureife nicht bebaute Grundstücke erhoben.

Die Verwaltung ist zu dem Entschluss gekommen, dass eine derartige Steuer für Neubrandenburg nicht erhoben werden sollte, da der Aufwand zur Erfassung betroffener Grundstück zu hoch und die zu erwartenden Einnahmen zu gering zu sein scheinen.

Ratsherr Kuhnert bedankt sich für die Ausführungen und hat Fragen. Wie viele baureife Grundstücke gib es Neubrandenburg und wo befinden sich diese? Es ist hinreichend bekannt, dass nicht alle Baugrundstücke in der Stadt auch der Stadt Neubrandenburg gehören, sondern auch privaten Investoren. Wem gehören diese Grundstücke? **Frau Piotrowski** erläutert dazu, dass ihr diese Informationen derzeit nicht vorliegen und daher diese Beschlussvorlage erarbeitet wurde, um den umfänglichen Verwaltungsaufwand zu sparen. Durch die Verwaltung wird diese Spekulationsgrundlage in Neubrandenburg derzeit nicht gesehen. **Ratsherr Kuhnert** gibt sich mit der Antwort nicht zufrieden und möchte daher die Fragen schriftlich beantwortet haben.

Herr Hinzer sieht den Sinn des Beschlusses nicht. Er schlägt vor, den Punkt 1 der Beschlussvorlage umzuformulieren bzw. mit Punkt 2 zusammenzuführen. **Frau Piotrowski** nimmt den Hinweis auf.

Frau John: Unter den Vor- und Nachteilen ist ein Punkt „Die Erhebung der Grundsteuer C liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde und könnte zu juristischen Auseinandersetzungen im Einzelfall führen“. Wenn die Grundsteuer C jetzt nicht erhoben wird, könnten dann das Land oder der Bund juristische Schritte einleiten?

Frau Piotrowski: Die Einführung der Grundsteuer C ist den Gemeinden freigestellt. Diese ist eine Selbstverwaltungsaufgabe, wobei die Beschlusshoheit bei den Stadtvertretern liegt.

Wenn die Grundsteuer C erhoben wird, kann es zu Rechtsstreitigkeiten kommen, aber nicht, wenn die Grundsteuer C nicht erhoben wird. Die Grundsteuer C ist nicht dafür da, das Grundsteueraufkommen zu erhöhen. Wenn die Grundsteuer C erhoben wird, dann reduziert sich um diesen Anteil die Grundsteuer B.

Ratsherr Bromberger: Der Beschluss soll gefasst werden, damit die Verwaltung eine derartige Untersuchung nicht vornehmen muss? **Frau Piotrowski:** Es geht nicht nur darum, unbebaute Grundstücke zu eruieren, sondern auch die Voraussetzungen, die mit einer Erhebung einer Grundsteuer C verbunden sind. Die Verwaltung möchte mit diesem Beschluss die Sicherheit haben, diese Kapazitäten für andere Aufgaben einsetzen zu können.

Ratsherr Kuhnert sagt, dass seine zuvor gestellten Fragen konträr der Vorlage verlaufen würden, was sowohl Frau Piotrowski, als auch Herr Renner bejahen. Hierauf erklärt er, dass er

seine zuvor gestellten Fragen bzw. deren Beantwortung zurückzieht, da eine Zustimmung seinerseits zur Beschlussvorlage sonst keinen Sinn ergäbe.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0280 lautet:

Dafür: 3 Dagegen: 5 Stimmenthaltung: 1

Ratsherr Kuhnert stellt um 19:04 Uhr die **Nichtöffentlichkeit** her.

Ratsherr Kuhnert stellt um 20:10 Uhr die Öffentlichkeit wieder her.

TOP Informationen, Mitteilungen und Anfragen (öffentlich)

Herr Renner informiert zum Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr“ (Gewerbepark). Durch die Stadtvertretung wurde auf der Sitzung am 02.09.2021 der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss nach Abstimmung abschlägig beschlossen. D. h., der vorgelegte Entwurf kommt nicht zur Umsetzung, nicht zur Auslegung. Mehrere Diskussionspunkte führten dazu, dass es nicht zu einer Beschlussfassung kam. Hierbei waren Hauptargumente zum einen der Versiegelungsgrad, die Möglichkeiten des Einsatzes regenerativer Energien am Standort und die Festsetzungen zum Einzelhandel. Die Stadtvertreter haben um die Vorlage einer neuen Plandokumentation gebeten. Dieser Forderung wird die Verwaltung in einer der nächsten Stadtvertreter-sitzungen nachkommen. Dieser dann überarbeitete Entwurf wird Änderungen gegenüber der alten Fassung enthalten, die insbesondere grünordnerische Festsetzungen betreffen. Die von Ihnen entgegengebrachten Hinweise hat die Verwaltung sehr wohl aufgenommen und mit dem Eigentümer diskutiert und besprochen, inwieweit dieser Willens ist, diese auch umzusetzen. Diese Änderungen umfassen u. a. die Anlage und Festsetzung von Gründächern auf den Erweiterungsflächen des XXXLutz-Möbelmarktes und auf dem neuen Möbelmarkt „Mömax“. Darüber hinaus beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Discountmarkt und es werden E-Lade-Säulen implementiert. Das sind die wesentlichen Änderungen gegenüber dem abgelehnten Planentwurf. **Herr Renner** möchte mit diesen Ausführungen die Mitglieder des Ausschusses mitnehmen und für eine Zustimmung werben.

Ratsherr Messner bedankt sich für die Ausführungen und wirbt für das geplante Vorhaben.

Frau Strasen gibt bekannt, dass die geänderte Drucksache für die Stadtvertretung am 09.12.2021 zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Der neue Strukturentwurf wurde auf mehrfaches Drängen der Verwaltung erst am 22.09.2021 übergeben. Es wurden Aussagen zur Versickerung eingearbeitet. Es sind bereits Sickerrigolen eingetragen. Im Bereich der Erweiterung des XXXLutz-Marktes ist eine Versickerung nicht möglich. Dort muss es mit Leitungssystem funktionieren.

Ratsherr Lange möchte der Verwaltung danken für das zeitnahe Aufstellen einer Bank in der Bergstraße.

Ratsherr Gille vertritt die Auffassung, dass der Niederschrift vom 12.08.2021 zu den Ausführungen von Herrn Winter zur Bootsinsel nicht zu entnehmen sei, welche Unterstützung die Stadt Neubrandenburg ihm zusichern könnte. Kann aus dem angekündigten Fördermittelbescheid für den Kulturpark, z. B. für die Prüfung für den Übergang der Brücke, für die Statik, durch die Stadt Unterstützung zugesichert werden?

Herr Renner macht deutlich, dass die Prüfung der Brücke in einem bestimmten Turnus durchgeführt wird. Der Verwaltung ist ebenfalls bekannt, dass die Brücke erneuert werden muss. Die Reparatur der Brücke wird eine Maßnahme in dem Förderprogramm sein, aber die Umsetzung der Maßnahme ist nur möglich, wenn der Fördermittelbescheid vorliegt. Derzeit wird in Absprache mit dem Bund der Bescheid mit Einzelmaßnahmen untersetzt. Und auch hier werden die Stadtvertreter mit einbezogen. Es gilt zu entscheiden, welche Einzelmaßnahme im Kulturpark wichtiger ist. Ist es die Brücke zur Bootsinsel, die Uferbefestigung an der Bootsinsel oder die Uferbefestigung zum Oberbach. Im gesamten Bereich des Kulturparkes müssen Bäume neu gepflanzt werden. Der Baumbestand muss an klimatische Bedingungen angepasst werden. Alle diese Maßnahmen müssen Berücksichtigung finden und müssen abgestimmt werden.

Ratsherr Kuhnert: Im Bereich des Stargarder Tores stehen Bauzäune, die Radfahrer und Fußgänger gleichermaßen an einem schnellen Durchgehen hindern. Er sieht dort niemals jemanden arbeiten und bittet um Aufklärung.

Frau Krieger: Das ist eine Maßnahme des Eigenbetriebes Immobilienmanagement (EBIM). Im ehem. Uhrmacherhaus erfolgt eine Trockenlegung. Dafür werden große Geräte benötigt und daher der umfänglich aufgestellte Bauzaun.

Ratsherr Bromberger: Der Fahrzeugverkehr auf der Rossower Straße ist zwar weniger geworden, aber die wenigen Fahrzeuge sind wesentlich schneller unterwegs. Wäre es möglich, dort eine Geschwindigkeitsreduzierungsmaßnahme einzubauen?

Herr Renner: Es gibt ein Gremium in der Verwaltung, welches sich ständig mit derartigen verkehrlichen Problempunkten befasst und auch geeignete Maßnahmen festlegt. Er wird die Thematik weiterleiten.

VIII. Schließung der Sitzung

Um 20:30 Uhr schließt **Ratsherr Kuhnert** die Sitzung.



Jan Kuhnert
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

gez. Marlies Groth
Protokollantin