VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

STADTVERTRETUNG 19.11.2021
Stadtentwicklungsausschuss

N I E D E R S C H R I F T
über die 26. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 18.11.2021

Beginn:	17:00 Uhr
Ende:	21:30 Uhr
Ort:	HKB, Saal 2
Stimmberechtigte Mitglieder:	9
Teilnehmer:	siehe Anwesenheitsliste

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung

Ratsherr Kuhnert eröffnet um 17:00 Uhr die 26. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und begrüßt die anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer.

2. Feststellung der Beschlussfähigkeit

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

3. Beschluss über die Niederschrift der 24. Sitzung vom 23.09.2021

Das Abstimmungsergebnis zur Niederschrift lautet:

Dafür: 6 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 2

Beschluss über die Niederschrift der 25. Sitzung (Sondersitzung) vom 18.10.2021

Das Abstimmungsergebnis zur Niederschrift lautet:

Dafür: 4 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 4

4. Feststellung zum Änderungsbedarf der Tagesordnung

Ratsherr Kuhnert beantragt Rederecht für

- Herrn Bockhold - Investor
- Frau Rohr - Investorin
- Herrn Braun - Architekt

zur Behandlung der Drucksachen-Nr. BV/VII/0301 und BV/VII/0302, die in verbundener Aussprache behandelt werden sollen.

Rederecht zur Behandlung der Drucksachen-Nr. BV/VII/0306 wird beantragt für

- Herrn Ostermann

und zur Behandlung der Drucksachen-Nr. BV/VII/0196 für

- Herrn Lüders – BI Nachtjackenviertel
- Herrn Schäfer – BI Nachtjackenviertel
- Frau Golke – Vorhabenträgerin

Abstimmung zum Rederecht:

Dafür: 8 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

Ratsherr Kuhnert informiert über eine Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses gemeinsam mit den Mitgliedern des Ausschusses für Generationen, Bildung und Sport und den Mitgliedern des Finanzausschusses am 01.12.2021. Das Büro kplan AG stellt den II. Teil die Machbarkeitsstudie für das Schwimmbad vor. Diese Sitzung wird in der Aula der Regionalschule Ost in der Kopernikusstraße 4 stattfinden. **Ratsherr Kuhnert** bittet um Abstimmung, ob die Sitzung als Hybridsitzung oder in Präsenz stattfinden solle. Die Mitglieder sprechen sich einstimmig für eine Präsenz-Veranstaltung aus.

Abstimmung zur Art der Veranstaltung:

Dafür: 8 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

5. Informationen, Mitteilungen und Anfragen (öffentlich)

Neubau Reisemobilstellplatz Augustastraße 1

Herr Szumny: Die Verwaltung hatte bereits im Februar 2021 über die Rahmenbedingungen zur Errichtung eines Reisemobilstellplatzes auf dem Grundstück Augustastraße 1 informiert. Baurecht ist grundsätzlich über § 34 BauGB gegeben. Insofern bedarf es nicht der Erarbeitung eines Bebauungsplanes. Daher hat die Verwaltung durch die Ausschussmitglieder den Auftrag erhalten, die Nutzung des Grundstückes Augustastraße 1 für einen Reisemobilstellplatz zu prüfen und eine Vorplanung zu erarbeiten. Die ca. 4.580 m² große Planungsfläche befindet sich im Besitz der Stadt Neubrandenburg und ist über die Augustastraße erschlossen. Grundsätzlich ist es Zielstellung der Stadt, die Grundstücke und Immobilien in unmittelbarer Nachbarschaft zum Tollensesee für Einrichtungen des Tourismus, Sport, Freizeit und Erholung zu nutzen. Der Reisemobilstellplatz stellt in diesem Kontext eine Ergänzung der am Wassersportzentrum vorhandenen 22 Reisemobilstellplätze dar. Es wurden drei Realisierungsvarianten herausgearbeitet:

Variante 1 mit 25 Standplätzen - Gesamtbaukosten in Höhe von 1.012.250,00 EUR (brutto)
Variante 2 mit 22 Standplätzen - Gesamtbaukosten in Höhe von 998.000,00 EUR (brutto)
Variante 3 mit 19 Standplätzen - Gesamtbaukosten in Höhe von 959.000,00 EUR (brutto)

Alle Varianten wurden geprüft und bewertet und es wurde die Variante 1 präferiert. Es wird von einem Nutzungszeitraum April bis Oktober ausgegangen, das bedeutet, dass im Jahr mit ca. 50.000,00 EUR Einnahmen zu rechnen ist. Die Förderfähigkeit wurde ebenfalls geprüft. Eine Förderung wäre zwischen 60 % und 95 % der förderfähigen Kosten möglich.

Ratsherr Kuhnert bedankt sich für die Ausführungen und bittet um Wortmeldung.

Ratsherr Schnell ist der Meinung, dass ein Caravan-Stellplatz auf diesem Grundstück keinesfalls errichtet werden sollte, damit würde das Grundstück unter Wert genutzt. Auch **Herr Hinzer** ist erstaunt über die vorgestellte Planung und teilt die Bedenken von **Ratsherrn Schnell.** Die Planung sollte nicht weiterverfolgt werden.

Ratsherr Messner sieht keinen Sinn im Handeln der Verwaltung. Für dieses „exklusive" Grundstück gab es mehrere Interessenten mit hochbaulichen Absichten, die seiner Meinung nach immer wieder vertröstet wurden. Die Interessenten wurden verprellt, weil es in unmittelbarer Nachbarschaft Wohnbebauung gibt, dass könnte zu Konflikten führen. Aus seiner Sicht ist dieser Platz für einen Reisemobilstellplatz nicht geeignet. Für das Grundstück Augustastraße 1 sollte das Interessenbekundungsverfahren neu angeschoben werden. Die Wirtschaftlichkeit für einen Reisemobilstellplatz für dieses Grundstück ist einfach nicht gegeben. **Ratsherr Messner** erinnert an die Vor-Ort-Begehung im Strandbad Broda unterhalb des Amtsberges. Auch dort war die Wirtschaftlichkeit nicht gegeben. Abgesehen davon, wird durch ihn vorausgesagt, dass kein Interessent als Betreiber gefunden wird. Durch ihn wird die Planung abgelehnt.

Herr Renner erinnert an den an die Verwaltung erteilten Planungsauftrag für einen Reisemobilstellplatz an diesem Standort. Er stimmt den Ausführungen von **Ratsherrn Messner** insofern zu, als dass es sich hierbei um eine kostenintensive und wenig wirtschaftliche Anlage handeln würde. Auch die Verwaltung kann sich eine andere Nutzung an diesem Standort vorstellen. Das frühere Interessenbekundungsverfahren hat nicht zum Erfolg geführt. Die Entscheidung zur Verwertung des Grundstückes liegt bei den Stadtvertretern. Der Reisemobilstellplatz an diesem Standort würde sehr teuer werden, selbst bei einer hohen Förderung müsste die Stadt einen Eigenanteil erbringen. Die Stadtvertretung könnte auch der Verwaltung einen alternativen Planungsauftrag erteilen.

Ratsfrau Dr. Balschat spricht sich für einen Caravan-Stellplatz aus. Dieses Grundstück stellt aus ihrer Sicht einen städtebaulichen Missstand dar. Sie fragt, ob es Interessenten und/oder Alternativen gibt? **Herr Renner** erklärt, dass sich seinerzeit die Stadtvertreter im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens für das Angebot eines Bewerbers entschieden haben, welcher hier ein touristisches Projekt realisieren wollte. Dieses kam leider nicht zur Umsetzung. Im Ergebnis gab es immer wieder Interessenten, die am Standort Wohnungsbau oder gewerbliche Nutzung in Verbindung mit Wohnungsbau realisieren wollten. Reine touristische Projekte gab es nicht.

Ratsherr Messner widerspricht den Ausführungen von **Herrn Renner.** Er weiß ganz sicher, dass ein Interessent Ferienwohnungen in Verbindung mit Wohnungsbau errichten wollte und nicht berücksichtigt wurde.

Der Ausschussvorsitzende, **Ratsherr Kuhnert,** bittet bei den Redebeiträgen um mehr Respekt untereinander.

Herr Hinzer will, dass anhand der aufgezeigten Pläne und Kosten eine Entscheidung zum weiteren Verfahren herbeigeführt wird. Seiner Meinung nach sollte der Standort Augustastraße 1 nicht weiter für einen Reisemobilstellplatz vorbereitet werden.

Ratsherr Gille möchte wissen, ob bei Realisierung des neuen Stellplatzes die vorhandenen Stellplätze erhalten bleiben? **Herr Szumny** erwidert, dass es um eine Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanzahl geht. Mit dem neuen Angebot soll ein bestimmtes, touristisches Klientel angesprochen werden. **Ratsherr Gille** ist der Auffassung, dass der bestehende Reisemobilstellplatz umfangreich genutzt wird. Er findet die Idee, das Grundstück für eine Erweiterung des Stellplatzangebotes zu nutzen, sehr gut.

Ratsherr Kuhnert konnte den Auftrag für die heute vorgelegte Vorplanung für den Reisemobilstellplatz in den Protokollen der vorangegangenen Ausschusssitzungen nicht zeitnah finden.

Nach Auffassung von **Ratsherrn Schnell** ist der vorhandene Stellplatz sehr gut ausgelastet. Dennoch ist er der Auffassung, dass das Grundstück Augustastraße 1 einer höheren Nutzung als als Reisemobilstellplatz zugeführt werden sollte. **Ratsherr Lange** strebt eine Fortführung der Planung nicht an. Nach seiner Auffassung wird eine bestimmte Größe für einen Caravan-Stellplatz benötigt; dies sieht er bei diesem Grundstück nicht erfüllt. Er sieht für dieses Grundstück auch eine hochwertige, eher hochbauliche Nutzung und spricht sich gegen eine weitere Vorbereitung eines Reisemobilstellplatzes aus.

Frau Brecht erläutert, dass lt. Protokolllage in der Ausschusssitzung am 24.02.2021 ein Planungsauftrag für eine Vorplanung eines Reisemobilstellplatzes am Standort Augustastraße 1 an die Verwaltung erteilt wurde. Aktuell wird am Rahmenplan für das RWN-Areal gearbeitet. **Herr Renner** fordert die Mitglieder auf, sich mehrheitlich eine Meinung zum weiteren Verfahren an diesem Standort zu bilden. Auch **Ratsherr Kuhnert** stellt fest, dass tatsächlich in der Ausschusssitzung im Februar 2021 der Auftrag an die Verwaltung erteilt wurde.

Frau John kritisiert, dass eine derart ausführliche Erläuterung unter einem Informationspunkt erfolgt, da die gezeigten Unterlagen vor der Ausschusssitzung nicht bekannt waren, können sie auch im Vorab in den Fraktionen nicht beraten werden. Dadurch ist eine fundierte Meinungsäußerung durch die Ausschussmitglieder aus ihrer Sicht nicht gegeben.

Ratsherr Kuhnert bedankt sich für diesen wichtigen Hinweis und bittet um die Übergabe der Präsentation, damit in den Fraktionen beraten werden kann. Ein Votum zum weiteren Verfahren zum Reisemobilstellplatz soll dann nach Beratung in einer der folgenden Sitzungen erfolgen.

Frau John fragt in Vorbereitung der Sondersitzung am 01.12.2021 zur Thematik der Nutzung des Lokschuppenareals, ob sowohl das Digitale Innovationszentrum (DIZ) und auch das Schwimmbad auf diesem Standort Platz finden können? **Herr Renner** prüft, ob die für die Sondersitzung vorbereitete Präsentation im Vorab zur Verfügung gestellt werden soll. **Herr Renner** führt aus, dass nach jetzigem Kenntnisstand beide Einrichtungen auf dem Lokschuppenareal untergebracht werden können.

Ratsherr Bromberger betritt um 17:45 Uhr die Sitzung.

Ratsherr Kuhnert spricht das übergebene, umfangreiche Material zum Digitalen Innovationszentrum (DIZ) an und bittet um Unterstützung durch die Verwaltung.

Ratsherr Kuhnert fragt an, ob es stimmt, das auf dem Lindenberg Süd eine Kita geplant sei? Gab es für das entsprechende Grundstück ein Bewerbungsverfahren? **Herr Renner** teilt mit, dass ein Interessenbekundungsverfahren durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement erfolgt ist. Über das Ergebnis ist im Betriebsausschuss informiert worden. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 „Lindenberg Süd“ ist eine Fläche für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen festgesetzt, auf der eine Kita untergebracht werden kann. Auf dem Lindenberg (Süd) besteht eine höhere Nachfrage an Kita-Plätzen, insofern hat die Verwaltung auf die Nachfrage reagiert. **Ratsherr Kuhnert** wird diese Information an die Mitglieder seiner Fraktion weiterleiten; findet die Bewertung aber sehr fraglich.

Ratsherr Messner fragt an, ob über das Bauvorhaben Fischerhaus nicht in einer nächsten ordentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses beraten werden könne? Der Denkmalschutz und der Naturschutz kollidieren und aus seiner Sicht sollte das Kulturerbe zugänglich sein. Ausgereichte Fördermittel sind Steuergelder und Eigenmittel müssen aufgebracht werden. Wie gehen wir damit um?

Ratsherr Messner bittet um Auskunft zum aktuellen Stand Grundstücksverkauf im Kreuzungsbereich der Demminer Straße/Trockener Weg. Der erste Interessent zeigt keine Bauabsichten und der zweite Interessent, der ein sehr großes Interesse hat, bekommt das Grundstück nicht. Des Weiteren verlangt er Auskunft zum Stand der Veräußerung des Grundstückes Trockener Weg/Ecke Datzebergstraße.

Weiterhin möchte **Ratsherr Messner** wissen, ob es einen neuen Stand zum Standort Hotel Poststraße und den Bau einer Tiefgarage gibt?

Dem Nordkurier war zu entnehmen, dass das Wiekhaus (Nr. 13) umgebaut und einer neuen Nutzung zugeführt wird. **Ratsherr Messner** steht dem Anstrich der Fassade in grün positiv gegenüber. Zudem bittet er, in einer der nächsten Sitzungen über den Stand der Umsetzung der Wiekhauskonzeption zu berichten.

Herr Renner informiert, dass die Fragen zum Grundstücksverkehr nur im nicht öffentlichen Teil beantwortet werden können. Zum Stand der Umsetzung der Wiekhauskonzeption wird auf einer der nächsten Sitzung des Ausschusses informiert. Bezüglich des „Fischerhauses“ wird sich **Herr Renner** mit dem Vorsitzenden, **Ratsherrn Kuhnert,** sowie den Vertretern des Denkmalschutzes und des Umweltschutzes zu einem Diskussionstermin verständigen. **Ratsfrau Dr. Balschat** schlägt vor, eine/n Vertreterin/Vertreter der unteren Naturschutzbehörde zum Vorhaben Fischerhaus einzuladen.

Als Nachtrag zum Änderungsbedarf der Tagesordnung schlägt **Ratsherr Kuhnert** vor, die Tagesordnungspunkte 6 und 7 und ebenso die Tagesordnungspunkte 9 und 10 in verbundener Aussprache zu behandeln.

Abstimmung zur Änderung der Tagesordnung:

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

6. BV/VII/0301
26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Teilfläche „Ehemalige Kaserne Fünfeichen“ hier: Aufstellungsbeschluss

7. BV/VII/0302
Bebauungsplan Nr. 131 “Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen“ hier: Aufstellungsbeschluss

Frau Brecht führt zur den vorliegenden Beschlussvorlagen aus, dass bereits Ende 2015 das militärisch genutzte Areal durch die Bundeswehr aufgegeben wurde. Zwischenzeitlich wurde es als Flüchtlingsunterkunft genutzt und es gab im Auftrag der Bundesanstalt für Immobilien (BiMA) und in Abstimmung mit der Stadt Untersuchungen zur zivilen Nachnutzung der Kaserne (Konversion). Da ein hoher Anteil sanierter Gebäude und auch die Flächen in einem guten Zustand sind, wurde die Nutzungsoption mit Komplettabriss und Aufforstung durch den Bund aus wirtschaftlichen Gründen abgelehnt. Durch den Bund erfolgte 2019 die Veräußerung der Flächen mit der Bitte um Aufnahme in die Flächennutzungsplanung und zur Vorbereitung für einen Bebauungsplan.

Nach mehreren, konstruktiven Gesprächen mit dem Projektentwickler wurde im Oktober 2021 ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel, Entwicklung eines neuen Stadtquartiers in Etappen gestellt. **Frau Brecht** übergibt das Wort an den Investor zum Vorstellen seiner Konzeptideen.

Herr Bockhold und Frau Rohr erläutern anhand einer Präsentation die Idee, die Kaserne Fünfeichen und das gesamte Areal als „Gartenstadt als Gegenentwurf zum aufgelösten Siedlungsbau“ zu entwickeln. In den nächsten Jahren haben sie sich vorgenommen, ein lebenswertes und lebendiges Stadtquartier für Neubrandenburg zu schaffen. Im Westteil der „Gartenstadt“ sollen zudem sogenannte Dreiseitengartenhöfe als Reihenhäuser, aber auch Einfamilienhäuser mit Schwerpunkt ökologisches Bauen entstehen. Die Grundstücksgröße soll von 650 bis über 1.000 m² reichen. Große Pläne haben die Investoren auch für das bebaute Areal östlich der Straße Fünfeichen. Die Bundeswehr hatte vor ihrem Abzug 2015 noch viel Geld in die Gebäude investiert, daher sollen diese Bestandsgebäude umgebaut und nicht abgerissen wer-

den. Hier stellen sich die Investoren eine Mischnutzung aus Wohnen und Kleingewerbe, aber auch Ateliers vor. Auch solle es betreutes Wohnen und Wohnungen für Lehrlinge und Studenten geben. Sie stellen sich hier eine große Mischung vor. Auf dem ehemaligen Appellplatz wird nach erstem Entwurf eine Piazza entstehen, die nicht nur als Mittelpunkt dienen, sondern auch Raum für eine Kita, eine Schule sowie gastronomische Einrichtungen bietet.

Ratsherr Kuhnert bedankt sich für das vorgestellte, ausführliche Konzept und ruft zu Fragen und zur Diskussion auf. **Ratsherr Gille** lobt das integrale Regenwassermanagement für das gesamte Areal.

Ratsherr Messner lobt das Vorhaben „Gartenstadt“. Auch **Ratsherr Bromberger** bedankt sich für die Präsentation und die Erläuterungen und unterstützt die Planung auf dem militärischen Gelände mit der historischen Geschichte und bittet um eine Untersetzung des Zeitplanes zur Umsetzung des Vorhabens.

Herr Renner führt aus, dass sich vorbehaltlich der Klärung der Kostenübernahme von Planungskosten und Gutachterkosten der Planungsprozess auf einen Zeitraum von ca. 2 Jahren erstrecken wird. Zunächst sind die erforderlichen Fachgutachten, wie z. B. Artenschutzfachbeitrag, Verkehrsgutachten und Lärmgutachten zu erstellen. Anschließend folgt die Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfes, welcher die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bildet. In der Folge sind die weiteren Planungsschritte zu absolvieren, in welchem u. a. auch die Träger öffentlicher Belange (TÖB) und die Öffentlichkeit beteiligt werden. Für die Mannschaftsunterkünfte ist Baurecht auch über § 34 BauGB denkbar.

Herr Bockhold ergänzt, dass durch **Herrn Renner** bereits alles noch Erforderliche für das Planverfahren angesprochen wurde. Die Erschließung ist vorhanden; alle Medien liegen in der Straße. Mit dem Umbau der vorhandenen Gebäude kann eher gestartet werden. Für die Neubauten wird es noch 1 ½ bis 2 Jahre dauern.

Auch **Herr Hinzer** ist beeindruckt vom vorgestellten Projekt und freut sich, dass die Altbestände einbezogen und genutzt werden.

Ratsherr Kuhnert möchte wissen, ob zur Ansiedlung von Gastronomie und die Implementierung von Ärzten schon Vorabsprachen getroffen wurden? **Herr Bockhold** antwortet, dass es für einen Kindergarten schon Interessenten gibt, aber zur Ansiedlung von Ärzten noch gar keine Gespräche geführt wurden. Erst mit der Bebauung der neuen Flächen wird eine Belebung mit Arzt und Gastronomie angestrebt. Interessenten gibt es mehrere.

Auch **Frau John** ist von der Präsentation beeindruckt. Sie findet es gut, dass der Bestand umentwickelt wird mit einer attraktiven Mischnutzung. Die traumhafte Lage für Einfamilienhäuser und das Reihenhausgebiet werden sicherlich gut zu vermarkten sein.

Herr Bockhold gibt zu bedenken, dass für das Bebauungsplanverfahren noch Zeit benötigt, wogegen für das vorhandene Gelände mit Bauanträgen nach § 34 BauGB begonnen werden könnte.

Ratsherr Kuhnert bedankt sich für die Ausführungen und fragt an, ob die Präsentation als Anlage zur Niederschrift gegeben wird und bittet um Abstimmung.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0301 lautet:

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0302 lautet:

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

8. BV/VII/0279
Stadtmarketingkonzept der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg und dessen Umsetzung hier: Grundsatzbeschuss

Frau Seidel erläutert, dass wie in der 1. Lesung bereits informiert, es vorgesehen ist, beim Veranstaltungszentrum (VZN) einen Bereich für Erlebnismarketing mit einem 2. Geschäftsführer und mehr Personal anzusiedeln, welches mit der Vier-Tore-Stadt personell verzahnt ist. Weiterhin ist vorgesehen, dass die VZN GmbH einen Aufsichtsrat bekommt. Durch die bessere Vermarktung sollen u. a. mehr Touristen, aber auch Arbeitskräfte und Unternehmen in die Vier-Tore-Stadt gelockt werden.

Ratsherr Kuhnert bedankt sich für die Ausführungen. Es handelt sich um einen großen Umsetzungsbeschluss. Die Fraktion DIE LINKE hätte sich auf einer Klausurtagung am kommenden Wochenende befassen wollen. Diese fällt allerdings aus. Die Dringlichkeit ist lt. Fraktion DIE LINKE auch noch nicht gegeben; der Haushaltsplan sollte vorher beschlossen werden.

Auch **Ratsfrau Dr. Balschat** würde eine Behandlung der Beschlussvorlage verschieben. Sie bittet um Überarbeitung des Konzeptes von der Form her und schlägt vor, eine einheitliche Gendersprache anzuwenden. Ferner wird in der CDU-Fraktion diese Beschlussvorlage noch einmal beraten.

Ratsherr Bromberger sieht die Dringlichkeit zur Abstimmung gegeben. Die VZN GmbH ist eine Veranstaltungsagentur und kein Marketingunternehmen. Er sieht das Zwei-Säulen-Modell eher als ein Drei-Säulen-Modell gebündelt in einer Einrichtung und plädiert dafür, zeitnah zu einem Beschluss zu kommen.

Herr Hinzer sieht die Zweckmäßigkeit, dass ein Angestellter der Verwaltung auch die Geschäftsführung in einem Unternehmen übernehmen soll, nicht gegeben. Das Zwei-Säulen-Modell ist zu überdenken. Die Zeit zum Überarbeiten des Konzeptes sollten wir uns nehmen.

Auch die CDU-Fraktion wollte in einer Klausurtagung sich mit dem Inhalt zum Stadtmarketingkonzept detailliert auseinandersetzen, äußert sich **Ratsherr Messner. Ratsherr Bromberger** ergänzt dazu, dass das positive Beispiel der Geschäftsführung der KEG mbH und Abteilungsleiterin für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen sehr gut funktioniere. Es gibt unheimlich viele Schnittpunkte und eine bessere und schnellere Kommunikation ist möglich.

Auch **Ratsherr Schnell** gibt zu bedenken, dass die Auswirkungen der Haushaltsdiskussion abzuwarten sind und erst anschließend die Diskussion zum Stadtmarketingkonzept erfolgen sollte.

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

Dafür: 1 Dagegen: 5 Stimmenthaltung: 3

9. BV/VII/0314
Abwassergebührenkalkulation 2022

10. BV/VII/0315
3. Satzung zur Änderung der Satzung der Stadt Neubrandenburg über die leitungsgebundene Abwasserbeseitigung, die dezentrale Abwasserbeseitigung und die Gebührenerhebung für die Inanspruchnahme der leitungsgebundenen Abwasserbeseitigung und die Erhebung von Entsorgungsgebühren für die dezentrale Abwasserbeseitigung (Abwasser- und Gebührensatzung)

Herr Renner weist darauf hin, dass auf die zentrale Schmutzwasserentsorgung und die Niederschlagsentwässerung 99,56 % und auf die dezentrale Schmutzwasserentsorgung lediglich

0,44 % der Kosten im Bereich Abwasser entfallen. Die Kosten beinhalten die Selbstkosten der neu-wab sowie die mit der Abwasserentsorgung verbundenen Kosten der Stadt Neubrandenburg. Die aufgezeigten Kosten entstehen bei der neu-wab und der Stadt Neubrandenburg (Verwaltungs-/Personal-/Sachkosten). Die Gebühren zur Finanzierung der zentralen Schmutzwasser- sowie Niederschlagswasserentsorgung bleiben mit 3,60 EUR/m³ bzw. 1,70 EUR/m³ stabil. Die Gebühren für die dezentrale Schmutzwasserentsorgung können gesenkt werden. Ausgenommen hiervon sind die Chemofäkalien. Um eine größere Gebührengerechtigkeit zu erreichen (Verursacherprinzip) sollen Zuschläge für besondere Leistungen bei der Erfassung der dezentralen Abwässer eingeführt werden. Dies betrifft z. B. Schlauchmehrlängen, Notfahrten, Sonn- und Feiertagsfahrten und vergebliche Anfahrten.

Ratsherr Lange sieht es als ungerecht an, wenn Kleingärtner und Bungalowbesitzer die 11-fach höhere Gebühr zahlen sollen.

Herr Renner erläutert, dass sämtliche Kosten verursachungsgerecht der zentralen bzw. dezentralen Entsorgung zugeordnet werden. Er weist darauf hin, dass durch die Vergabe der Entsorgung der Abwässer aus abflusslosen Sammelgruben sowie der Kleinkläranlagen an einen Dritten (Dienstleister) die neu-wab vertraglich an diese Preise gebunden ist und diese ebenso wie die Kosten der neu-wab und der Stadt verursachungsgerecht umlegt. Er verweist noch einmal auf das Ziel einer verursachungsgerechten Gebührenermittlung hin. Es ist zu vermeiden, zusätzlich verursachte Kosten Einzelner der Allgemeinheit aufzuerlegen.

Ratsherr Schnell sieht ebenfalls zu große Unterschiede und schlägt vor, die derzeit im Kreistag behandelte Abfallgebührensatzung als Vergleich zu Rate zu ziehen.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0314 lautet:

Dafür: 5 Dagegen: 1 Stimmenthaltung: 3

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0315 lautet:

Dafür: 5 Dagegen: 1 Stimmenthaltung: 3

11. BV/VII/0297
Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Standort „Jahnstraße 27“

Herr Milbrandt erläutert den Antrag eines Investors. Dieser Antrag ist nach § 12 Abs. 1 BauGB nach einem pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. Das Recht auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens hat der Vorhabenträger nicht. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) vereinbart. Für die Errichtung von Wohngebäuden ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nicht zweckmäßig. In der Jahnstraße ist die typische Bebauung mit Wohnhäusern in der 1. Reihe und im hinteren Bereich Garten. Die vorhandene städtebauliche Struktur sollte erhalten, ihre Qualität gewahrt bleiben. Ziel ist der Erhalt der vorhandenen Gebietsstruktur mit Wohnbauten in der Jahnstraße und rückwärtigen Gärten und Nebengebäuden. Durch die Verwaltung wird empfohlen, den Antrag abzulehnen.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0297 lautet:

Dafür: 8 Dagegen: 1 Stimmenthaltung: 0

12. BV/VII/0304
Bebauungsplan Nr. 16.1 „An der Landwehr“ (Gewerbepark)
1. vereinfachte Änderung, 3. Entwurf
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Frau Brecht erinnert, dass diese Beschlussvorlage bereits am 12.08.2021 und am 23.09.2021 in den Fachausschüssen behandelt und durch den Hauptausschuss abgelehnt wurde, weil die Aussagen zur Klimarelevanz zu ungenügend waren. Konkrete Festsetzungen waren erforderlich.

Die Verwaltung hat daraufhin nachgebessert und in der Vorlage diese „kursiv“ dargestellt:

- in den Baufeldern SO1 und SO2 sind zwei Stellplätze für E-Ladesäulen zu installieren

- neu zu errichtende Dachflächen sind extensiv zu begrünen oder mit PV-Anlagen zu versehen

- dass auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über Rigolen- bzw. Muldensysteme zu versickern

um nur einige zu nennen.

Ratsherr Messner begrüßt die resultierenden Nacharbeiten und appelliert an die Ausschussmitglieder, dem Bebauungsplan die Zustimmung zu erteilen.

Ratsherr Gille sieht die Sickerfähigkeit des Bodens als nicht gegeben. **Frau Brecht** informiert, dass entsprechende Gutachten noch nicht vorliegen.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0304 lautet:

Dafür: 9 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

13. BV/VII/0306
Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gerstenstraße“
für eine Teilfläche
hier: Prüfung und Beschluss zur Ablehnung des Antrages

Herr Renner gibt eine kurze Einführung zur Thematik. Durch Herrn Ostermann wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gerstenstraße“ gestellt. Mit dem Antrag verfolgt er das Ziel, die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße in eine private Erschließungsstraße zu wandeln. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hatte der Antragsteller noch keine diesbezügliche Zielstellung trotz mehrfacher Gespräche formuliert. Erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung wurde ein diesbezügliches Begehren an die Verwaltung herangetragen. Aufgrund der negativen Erfahrungen im Umgang mit privaten Erschließungsstraßen an denen sich mehrere Grundstücke bzw. Wohngebäude befinden, empfiehlt die Verwaltung, dem Antrag nicht stattzugeben.

Der Antragsteller, **Herr Ostermann,** begründet sein Anliegen. So möchte er Grundstücke erschließen auf denen ausschließlich Familienmitglieder Wohngebäude errichten. Die Nutzung der Straße durch die Öffentlichkeit ist nicht gewünscht. Abstimmungen mit dem Planungsbüro und Vertretern der neu.sw GmbH zum Eintragen der Leitungsrechte sind bereits im Vorab erfolgt und das Okay wurde gegeben.

In der anschließenden Diskussion werden die unterschiedlichen Varianten zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke besprochen. Alternativ zur öffentlichen Erschließungsstraße

kann eine private Erschließungsstraße festgesetzt werden. Allerdings müssen als Mindestanforderung dann im Grundbuch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mittels Grunddienstbarkeit verankert werden.

Von **Ratsherrn Kuhnert, Ratsherrn Schnell** und dem sachkundigen Einwohner, **Herrn Hinzer** werden Fragen zur Entwicklung des angrenzenden Grundstückes, welches durch die Deutsche Post AG genutzt wird, gestellt. Durch die Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass sich das Areal derzeit außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet. Gegenwärtig wird es gewerblich genutzt. Seitens des Grundstückseigentümers werden alternative Nutzungen geprüft. Die Erschließung des Grundstückes ist von der Gerstenstraße aus gesichert.

Seitens **Ratsherrn Messner** wird die Verwaltung aufgefordert, eine möglichst einvernehmliche Lösung mit Herrn Ostermann herbeizuführen.

Im Ergebnis der Diskussion empfiehlt der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung, die Vorlage abzulehnen.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0306 lautet:

Dafür: 0 Dagegen: 6 Stimmenthaltung: 3

14. BV/VII/0309
Beschluss der Satzung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellanlagensatzung – FAAS) mit Anlage zur FAAS zur Anzahl der erforderlichen Fahrradabstellplätze

Frau Brentführer führt aus, dass die Einführung einer Fahrradabstellanlagensatzung eine Maßnahme des im Mai 2021 durch die Stadtvertretung beschlossenen Radverkehrskonzeptes darstellt. Die besagte Satzung soll in zwei Lesungen beraten werden (1. Lesung am 09.12.2021; 2. Lesung am 03.02.2022). Die Satzung regelt die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder im gesamten Stadtgebiet. Allerdings greift die Satzung nur bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen, deren Nutzung einen Zu- und Abfahrtsfahrverkehr von Fahrrädern erwarten lassen. Bestehende bauliche Anlagen haben Bestandsschutz. Bestimmten Nutzungen werden Richtwerte zum Umfang der zu erbringenden Stellplätze zugeordnet. Durch den Ausschuss für Umwelt, Ordnung und Sicherheit besteht der Wunsch, dass die Richtwerte noch einmal einer Prüfung unterzogen und mit denen der Hansestadt Rostock abgeglichen werden. Für den Fall, dass eine Abstellanlage objektiv auf dem Grundstück nicht untergebracht werden kann, sollen durch die Stadt Neubrandenburg Alternativstandorte aufgezeigt werden. Diese Problemstellung ist insbesondere im innerstädtischen Bereich zu erwarten. Der Satzung ist ein Informationsblatt zu Standards zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen beigelegt. Diese Standards dienen der Anregung und sollen keine Gesetzeskraft entfalten. Die Umsetzung der Satzung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Durch **Ratsherrn Schnell** und **Ratsherrn Lange** werden die vorgeschlagenen Richtwerte zur Errichtung von Fahrradabstellplätzen kritisiert.

Herr Hinzer hält die Satzung hingegen für den richtigen Weg zur Förderung des Radverkehrs und erkundigt sich nach Erfahrungen aus anderen Städten. **Frau Brentführer** wird sich bezüglich der Erfahrung mit einer Fahrradabstellanlagensatzung nochmals mit anderen Städten in Verbindung setzen und diese in der 2. Lesung thematisieren.

Frau John und **Ratsfrau Dr. Balschat** befürworten ebenfalls die vorliegende Satzung und dass mit ihr vorgelegte Informationsblatt zu den Standards für Fahrradabstellanlagen.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0309 lautet:

Dafür: 6 Dagegen: 3 Stimmenthaltung: 0

15. BV/VII/0196
Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“
hier: 2. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Herr Milbrandt erläutert den modifizierten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“. Er erinnert daran, dass bereits im Zeitraum vom 06.02. bis 21.02.2019 die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes stattgefunden hat. Die bei diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen wurden im 1. Entwurf eingearbeitet. Vom 07.10.2019 bis zum 08.11.2019 erfolgte zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes die öffentliche Auslegung nebst seiner Begründung. Unter Abwägung der Stellungnahmen wurde der 2. Entwurf erarbeitet. Gegenüber dem 1. Entwurf wurden im 2. Entwurf Änderungen vorgenommen hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung (Verringerung der GRZ, Verringerung der Geschossigkeit und somit Reduzierung der max. Gebäudehöhe), Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche und Ergänzung von Baulinien. Entsprechend der Festlegung der Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 23.06.2021 (Vor-Ort-Termin) wurde die überarbeitete Planung visualisiert und die Erschließung der Tiefgarage gutachterlich untersucht und bewertet.

Die vorgenommenen Änderungen im Planentwurf werden durch **Frau John** grundsätzlich begrüßt. Dies betrifft insbesondere die Baufeldgröße, die Abstände zur Bestandsbebauung und die Fassadengestaltung. Sie weist auf einen Widerspruch zwischen Visualisierung und Planentwurf bezüglich der Gründachanlage hin.

Herr Hinzer erkundigt sich nach den konkreten Festsetzungen zu den einzelnen WA-Gebieten. **Herr Milbrandt** sichert eine entsprechende Ausarbeitung bis zur Sitzung der Stadtvertretung zu.

Ratsherr Schnell verweist auf ein aktuelles Schreiben der Bürgerinitiative an die Fraktionen und erkundigt sich nach der Art und Weise der Einbeziehung der Bürger in das Planverfahren. **Herr Renner** entgegnet hierzu, dass er das in Rede stehende Schreiben nicht kennt und daher auch keine Antworten auf etwaige Fragestellungen geben kann. Die Einbeziehung der Bürger ist in den zurückliegenden Monaten auf unterschiedliche Art und Weise erfolgt, angefangen von einer Bürgerinformationsveranstaltung über die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und des Entwurfes des Bebauungsplanes bis hin zur Durchführung eines Vor-Ort-Termins des Stadtentwicklungsausschusses.

Herr Hinzer weist darauf hin, dass kaum ein Bebauungsplanverfahren so intensiv diskutiert worden ist, wie dieses. Es handelt sich hier um ein gut durchgeführtes Verfahren, in welchem alle Problemlagen herausgearbeitet wurden. Interessenkonflikte können nicht vermieden werden und wird es immer wieder geben.

Ratsherr Kuhnert merkt an, dass die vom Stadtentwicklungsausschuss in der Sondersitzung formulierten Prüfaufträge durch die Verwaltung abgearbeitet wurden. **Ratsherr Gille** führt zur Verkehrsuntersuchung aus, dass er diese fachlich nachvollziehen kann und den Vorschlag des Gutachterbüros zur Erschließung der Tiefgarage von der Fritz-Reuter-Straße folgt. Er wird dem vorliegenden Entwurf seine Zustimmung geben.

Die Vertreter der Bürgerinitiative „Nachtjackenviertel“, **Herr Schäfer und Herr Lüders,** tragen den Standpunkt der Bürgerinitiative nochmals vor. Sie kritisieren, dass mit dem vorliegenden Entwurf das Jahnviertel nicht weitergebaut, sondern ein neues separates Gebiet entsteht, welches aus ihrer Sicht den Zielstellungen der Erhaltungssatzung nicht entspricht. Sie unterbreiten einen alternativen Vorschlag zur Entwicklung des Gebietes. Sie plädieren für eine Reduzierung

der Bauzeilen von drei auf zwei. Insbesondere die südliche Bauzeile sollte zugunsten eines grünen Innenhofes aufgelöst werden.

Frau Golke weist darauf hin, dass auf alle durch die Bürgerinitiative aufgeworfenen Belange, wie z. B. Abstände und Geschossigkeit, Größe der Baufelder im Planverfahren eingegangen worden ist. Dem Vorwurf der Bürgerinitiative bezüglich nicht ausreichender Kommunikation kann nicht gefolgt werden. Neben der Beteiligung im Planverfahren sind zahlreiche Gespräche auch ihrerseits durchgeführt worden. Sie weist darauf hin, dass elitäres Wohnen sowohl durch die Einwohner vor Ort als auch die Neubewohner möglich sein muss. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis einer neuen Bebauung muss gewahrt bleiben.

Das Abstimmungsergebnis zur Drucksachen-Nr. BV/VII/0196 lautet:

Dafür: 5 Dagegen: 3 Stimmenthaltung: 1

gez. Jan Kuhnert
Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss

gez. Marlies Groth
Protokollantin