



**Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Stadtentwicklungsausschuss**

25.11.2022

**Niederschrift
über die 38. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 24.11.2022**
Sitzungsort: HKB, Saal, Neubrandenburg

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:40 Uhr

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung

Herr Hinzer, eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung, begrüßt alle Mitglieder, Gäste und die Mitarbeiter der Verwaltung.

2. Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit

Die Einladung für diese Sitzung ist den Mitgliedern fristgerecht zugegangen, somit ist die Ordnungsmäßigkeit hergestellt.

Anwesenheit: 9 von 9 Mitgliedern

Die Beschlussfähigkeit durch die Anwesenheit von 9 von 9 Mitgliedern ist somit hergestellt.

3. Beschluss über die Niederschrift der 37. Sitzung vom 13.10.2022

Das Abstimmungsergebnis zur Niederschrift lautet:

Dafür: 7 Dagegen: 0 Stimmenthaltungen: 2

4. Informationen, Mitteilungen und Anfragen (öffentlich)

Herr Hinzer - Aufgrund von Krankheit der Verwaltungsspitze werden Anfragen protokolliert und schriftlich beantwortet.

5. Feststellung von Änderungsbedarf zur Tagesordnung

Die Tagesordnungspunkte 11 (BV/VII/0505) und 12 (BV/VII/0506) werden in verbundener Aussprache behandelt.

Die vorgeschlagene Tagesordnung wird einstimmig angenommen.

den? Welche Bebauungspläne mit Wohnungsbau sind angeschoben? In einer Auflistung sollte ein Richtwert aufgezeigt werden, wie viel Prozent der Fläche (wie viel Prozent der Parzellen) bebaut sind. Mit dieser Übersicht wird die Dringlichkeit zum Ankauf und zur Herrichtung des Areals vorrangig für Wohnungsbau ersichtlich.

Herr Milbrandt, SGL Bauleitplanung - Das Gebiet dauerhaft für Wohnungsbau zu sichern, ist nur möglich, wenn es für das gesamte Areal einen Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan gibt. Eine Veränderungssperre ohne Bebauungsplan geht nicht.

Ratsfrau Muth hält die Beschlussvorlage für nicht notwendig. Sowohl das Wohnen als auch das Erinnern oder Gedenken sind auf diesem Areal zusammen möglich. Eine Veränderungssperre und/oder ein Moratorium sind nicht erforderlich.

Ratsherr Schnell und **Herr Kohl** befürworten die Beschlussvorlage und unterstützen diese auch. **Herr Kohl** erinnert an Grundstücksankäufe in den 1990er Jahren durch das damalige Liegenschaftsamt. Flächen wurden für die Entwicklung der Stadt aufgekauft, für Gewerbe, für Wohnen. **Herr Kohl** will damit aufrufen, den Grundstücksankauf vom Land M-V zeitnah voranzutreiben. Es kann nicht vom derzeitigen Moment ausgegangen werden (Energiekrise, Einbruch in der Baubranche). Er gibt zu bedenken, wie lange sich Bebauungsplanverfahren hinziehen. Die Prognose der Stadt sagt derzeit aus, dass bis zum Jahr 2030 bei gleichbleibender Einwohnerzahl von sinkendem Haushaltsgrößen auszugehen ist. D. h., es gibt einen Bedarf bei gleichbleibender Einwohnerzahl von mehreren hundert Wohnungen in der Stadt. Durch Herrn Kohl wird in erster Linie die Sicherung der Fläche gesehen. Diese Fragen müssen begleitend beantwortet werden.

Herr Kohl gibt anhand eines Beispiels von der Insel Usedom zu bedenken, dass durch seine Firma eine Fläche entwickelt wurde, die ein Teil von Peenemünde darstellt. Hier wurde ein Konsens gefunden, Urlaub und Vergangenheit zu verbinden.

Herr Hinzer – Wenn dieses Grundstück gekauft wird, sollte die Planung bereits abgestimmt sein. Er empfiehlt, keinen Aufschub. Der Ankauf und die Planung sollten vorangetrieben werden.

Ratsherr Schnell – Die Verwaltung sollte ihrer Sicherungspflicht für die vorhandenen Gebäude, dem Wachturm, den Mauerresten etc. nachkommen und dieses Areal vor Vandalismus schützen.

Herr Spittel weist noch einmal darauf hin, dass der Antrag ein Zeichen für die SED-Opfer sein soll. Die Diskussion wird hier bewusst angeschoben. Der Dialog soll hier geführt werden. Das Moratorium wird weiter begleitet und belebt.

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

9. beschluss zur Gestaltung eines „Brunnens der Neubrandenburger Städtepartnerschaften“

Grundsatz-BV/VII/0547

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

10. Gründung einer Betreibergesellschaft für das Digitale Innovationszentrum Neubrandenburg (DIZ)

BV/VII/0522

Herr Bachmann, Beteiligungsmanagement, erläutert die Beschlussvorlage. In den sechs Oberzentren des Landes M-V siedeln sich aufgrund einer Landesstrategie Digitale Innovationszentren an. Die Hochschule betreibt in Neubrandenburg seit 2019 ein kleines Digitales Innovationszentrum (DIZ) mit vier Mitarbeitern.

Durch eine Studie der Fa. St. Oberholz Berlin aus dem Jahr 2020/2021 wurden die Perspektiven für ein DIZ aufgezeigt. In einer Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses (am 18.10.2021) wurden die Ergebnisse der Erarbeitung eines Konzeptes zum DIZ in einer Gesamtdokumentation präsentiert sowie die Aufgaben und die geplanten Prozesse vorgestellt. Begleitet wurde dieses durch Workshops, in denen es u. a. darum ging, eine dauerhafte Betreiberkonstellation für ein DIZ zu schaffen. In der Stadtvertretung (17.03.2022) wurden zum einen die Absichtserklärung zur Errichtung einer Betreibergesellschaft und zum anderen die Beauftragung der Planungsleistungen am Standort Lokschuppenareal beschlossen. Die Absichtserklärung wurde öffentlichkeitswirksam unterzeichnet.

Eine Verständigung der Partner – Neubrandenburger Stadtwerke GmbH, Hochschule Neubrandenburg, Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH und Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg – zur Gründung einer Betreibergesellschaft hat stattgefunden. Dazu ist das Votum der Stadtvertretung erforderlich. Sofern die Betreibergesellschaft gegründet ist, ist vorgesehen, dass eine Betriebsüberleitung des Projektes der Hochschule auf die Gesellschaft im Jahr 2023 stattfindet. Das DIZ soll demnächst umziehen in das derzeitige Restaurant im HKB. Vorteil des Standorts ist, neben seiner zentralen Lage, dass weitere Räumlichkeiten des HKB und des Turmes flexibel genutzt werden können. Parallel wird das Vorhaben mit der künftigen Unterbringung des DIZ im Lokschuppenareal vorangetrieben. Die zu gründende Betreibergesellschaft wird die Verantwortung für das DIZ zur Entwicklung des Vorhabens und zur Betreibung übernehmen.

Herr Hinzer bedankt sich für die Erläuterungen und bittet um Wortmeldung.

Ratsherr Gille bedankt sich für die Ausführungen, vermisst in der Beschlussvorlage die Unterbringung des Digitalen Innovationszentrums im Lokschuppenareal. Der Beschlussvorlage ist nicht zu entnehmen, dass es vertraglich geregelt ist, dass das „Lokschuppenareal“ kommt. **Herr Bachmann** – In der Stadtvertretung am 17.03.2022 wurden eine Beschlussvorlage „Absichtserklärung zur Errichtung einer Betreibergesellschaft“ und eine Beschlussvorlage „Beauftragung der Planungsleistungen am Standort Lokschuppenareal“ beschlossen. In der soeben inhaltlich vorgestellten Beschlussvorlage geht es um die „Gründung einer Betreibergesellschaft für das DIZ“ mit Sitz im HKB als Zwischenlösung. **Ratsherr Gille** vertritt die Auffassung, dass durch die Stadtvertretung die Leistungsphasen 1 und 2 beschlossen wurden, um zu sehen, wie weit die angesetzte Finanzierung ausreicht. Wenn von den bisher genannten 40 bis 50 Mio. EUR auszugehen ist, und nur 40 bis 50 Arbeitsplätze entstehen, dann stellt sich doch die Frage, ob es dann wirtschaftlich und effektiv ist? **Herr Bachmann** verweist darauf, dass das Lokschuppenareal nicht Gegenstand der Vorlage ist. Aktuell geht es darum, das DIZ-Vorhaben in eine zu gründende Betreibergesellschaft überleiten zu können und breiter aufzustellen.

Herr Hinzer möchte wissen, wie sicher es ist, dass die Hochschule Neubrandenburg der Betreibergesellschaft beitreten kann? Ist eine Einigung bis zur Beschlussfassung am 15.12.2022 möglich? Muss diese Beteiligungsgesellschaft unbedingt noch gegründet werden? **Herr Bachmann** antwortet, dass derzeit noch Verhandlungen mit der Rechtsaufsichtsbehörde der Hochschule geführt werden. Diese Abstimmungen müssen abgewartet werden. Er erwarte ein positives Ergebnis, sodass einer Beschlussfassung am 15.12.2022 nichts entgegensteht. Die Betreibergesellschaft muss nicht zwingend in 2022 gegründet werden. Es ist ausreichend, diese im I. Quartal 2023 zu initiieren, damit dann im II. Quartal 2023 die Betriebsüberleitung vollzogen werden kann.

Durch **Herrn Milbrandt** werden die wesentlichen Änderungen gegenüber des 2. ausgelegten Entwurfes erläutert, die im Satzungsbeschluss geändert wurden:

In der Planzeichnung – Teil A

- wurden Flurstücksbezeichnungen und das Änderungsdatum des BauGB in der Präambel aktualisiert
- eine Höhenvermessung wurde ergänzt, Firsthöhen festgesetzt und die Anpassung der Bezugshöhe wurde modifiziert
- im Süden (in der verlängerten Fritz-Reuter-Straße) schließt sich eine Verkehrsfläche an, diese war noch nicht korrekt bemaßt
- auf der gegenüberliegenden Seite – im Bereich zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung WA 3 und WA 8 – wurde eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um eine Durchquerung des Plangebietes von der Fritz-Reuter-Straße zu verhindern
- die Einzeldenkmale wurden in der Planungsgrundlage gekennzeichnet

Im Textteil – Teil B

- wurden die wesentlichen Änderungen gestrichen und „rot“ geschrieben

Änderungen in der Begründung sind „kursiv“ und „fett“ geschrieben.

Derzeit werden für die Beschlussvorlage BV/VII/0506 (Satzungsbeschluss) vier Änderungsblätter vorbereitet. Diese sind dann in Kürze im SessionNet abrufbar. Das Änderungsblatt Nr. 1 betrifft die Anlage 9 - das Entwässerungskonzept wird ausgetauscht. Das Änderungsblatt Nr. 2 betrifft die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet (WA 6 und im WA 7). Das Änderungsblatt Nr. 3 betrifft Festsetzungen zu Solaranlagen. Das Änderungsblatt Nr. 4 betrifft die Eintragung von Einzeldenkmalen in der Planzeichnung.

Herr Hinzer bedankt sich für die Erläuterungen und bittet um Wortmeldung.

Ratsherr Gille bedankt sich für Übergabe der umfangreichen Unterlagen und die Erläuterungen zur Entwässerungsthematik. Nach abschließender Auswertung werden durch das Planungsbüro für die Teilgebiete die Vorzugsvarianten der Regenwasserentwässerung aufgezeigt. Hier ist planungsrechtlich zu prüfen, welche Punkte für die abschließende Aufstellung des Bebauungsplanes relevant sind. Wurden diese v. g. Punkte schon geprüft? **Herr Milbrandt** bestätigt das. Diese sind in den Festsetzungen der Punkt 9.1 bis 9.3 aufgezeigt. **Ratsherr Gille** bedankt sich.

Herr Spittel begrüßt die vorliegenden Beschlussvorlagen zum Bebauungsplan Nr. 122, äußert aber Kritik, dass Solaranlagen lediglich zulässig sein sollen. Mit der vorgestellten Solarpotenzialanalyse ist es einfach nicht mehr zeitgemäß, Neubauten ohne Solardachanlagen zu bauen. Er fordert eine Festlegung, dass Solaranlagen zur Energiegewinnung installiert werden. **Herr Milbrandt** nimmt das als Prüfauftrag mit. **Ratsherr Messner** möchte gern die Meinung der Investorin, Frau Golke, dazu hören. **Frau Golke** versichert, dass alle neuen Vorschriften des Bauens nach Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) eingehalten werden. In der Gesamtplanung werden verschiedene Erneuerbare Energien genutzt. In dem Gebiet wird auf ein nachhaltiges Entwässerungsgesetz gesetzt. Das Mikroklima in der Stadt wird damit verbessert. Es muss abgewogen werden, weil einige Sachen gegenläufig sind wie es im Gesamtkonzept passt und es muss finanziell tragbar sein. Jede weitere Festsetzung schränkt im Bauen ein. **Herr Kohl** – Jeder, der neu baut, sollte verpflichtet werden, Photovoltaik-Anlagen zu errichten.

Ratsherr Kuhnert erinnert an Abstimmungen mit der Investorin, Frau Golke, es gab eine Vor-Ort-Besichtigung mit den Mitgliedern des Ausschusses. Eine Photovoltaikanlage als Festsetzung aufzunehmen, Es gibt verschiedene Möglichkeiten, grünen Strom zu generieren. Die derzeitige Maßgabe in der Beschlussvorlage wird als ausreichend angesehen.

Herr Hinzer freut sich, dass der bis dato geführte Prozess dieses Bebauungsplanes so weit vorangeschritten ist, dass die Beschlussfassung ohne weitere Bedenken erfolgen kann.

Herr Hinzer bedankt sich für die rege Diskussion.

Abstimmungsergebnis zur Beschlussvorlage BV/VII/0505

Dafür: 8 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 0

Abstimmungsergebnis zur Beschlussvorlage BV/VII/0506

Dafür: 7 Dagegen: 0 Stimmenthaltung: 1

Herr Hinzer bedankt sich für die Ausführungen und stellt um 18:12 Uhr die Nichtöffentlichkeit her.

gez. Michael Hinzer
Ausschussvorsitzenden

gez. Marlies Groth
Protokollantin