



**Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Stadtentwicklungsausschuss**

13.01.2023

**Niederschrift
über die 40. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses (Sondersitzung) am
26.01.2023**

Sitzungsort: HKB, Großer Seminarraum, Neubrandenburg

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:30 Uhr

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung und Begrüßung

Ratsherr Messner eröffnet um 17:05 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. **Herr Hinzer** lässt sich entschuldigen.

Anwesenheit: 8 von 9 Mitgliedern

Die Beschlussfähigkeit durch die Anwesenheit von 8 von 9 Mitgliedern ist somit hergestellt.

3. Feststellung von Änderungsbedarf zur Tagesordnung

keine

**4. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
hier: Information zum Arbeitsstand**

Herr Renner – Mit der heutigen Sitzung wird über den Arbeitsstand zum Flächennutzungsplan berichtet. Wo befinden wir uns im Rahmen des Planverfahrens? Welche Arbeitsschritte sind noch zu gehen?

Herr Kühnel und Frau Kerschefski werden zu Beginn der Ausführungen über die wesentlichen Grundlagen des Flächennutzungsplanes unterrichten, die Einfluss auf die Flächennutzungsplanung der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg haben. Hauptanliegen der heutigen Sitzung ist es, dass über die Flächen gesprochen wird, die grundsätzlich einer Entscheidung hinsichtlich der Art der Flächeninanspruchnahme bedürfen; Flächen, bei denen es verschiedene Nutzungsoptionen gibt. Es wird keine Entscheidung erwartet, sondern eine erste Meinungsbildung. Diese Unterlagen sollen in den nächsten Wochen dann in den Fraktionen dis-

kutiert werden. In einer späteren Sitzung soll dann über die Art der Nutzung eine Entscheidung getroffen werden.

Herr Kühnel und Frau Kerschefski werden die Präsentation vortragen. Nach Abschluss der Darlegungen zum Planverfahren können hierzu Fragen gestellt werden. Zu den Flächen werden die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten anschließend vorgestellt, die im Anschluss diskutiert werden sollten.

Herr Kühnel führt aus, dass Ende 2018 durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes gefasst wurde, d. h. für das komplette Stadtgebiet. Dazu verweist **Herr Kühnel** auf die aufgehängten Pläne (gültiger Flächennutzungsplan von 1997/98 und Vorentwurf aus 2020/2021). Der Vorentwurf wurde zunächst innerhalb des Hauses abgestimmt, ist dann im Juni 2020/2021 in die Öffentlichkeit gegangen. Behörden/Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger haben sich geäußert. Diese Stellungnahmen wurden aufgearbeitet, mit Abwägungsvorschlägen versehen und nach der heutigen Vorstellung und der ersten Meinungseinholung wird die Erarbeitung des Entwurfs anschließen, dieser wird durch die Ausschüsse behandelt und durch die Stadtvertretung beschlossen.

Frau Kerschefski stellt die wesentlichen Nutzungsarten und Themen dar, die den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bestimmen. Da der Flächennutzungsplan die perspektivische Art der Wohnnutzung darstellen soll, muss der Bedarf an Wohnbauland konkret ermittelt werden. Dabei hilft die Wohnbaulandprognose, die für das Stadtgebiet vorliegt, die wiederum auf Grundlage der Bevölkerungsprognose einen Flächenbedarf ermittelt. Sie zeigt auf, wie viel Fläche für Wohnungsneubau bis 2035 zusätzlich zu den Bestandsflächen benötigt wird. Um den Bedarf flächenseitig zu sichern, wurde das Stadtgebiet „gescannt“, um potentielle Wohnungsbauflächen herauszufiltern zu können. Diese Flächen werden nach bestimmten Kriterien bewertet, d. h. Eigentumsverhältnisse, infrastrukturelle Anbindung, welche Umweltprobleme könnten sich dahinter verbergen. Im Ergebnis wurden Vorrangpotenziale herausgearbeitet.

Eine Auswahl von Flächen mit besonderer Eignung für Wohnbau sind neben dem Hollerbusch u.a. die:

- ehemalige Justizvollzugsanstalt
- ehemalige Kaserne Fünfeichen
- ehemalige Putenschlachtenanlage (1. Steepenweg)
- ehemaliges Betonwerk Süd (Bergstraße)

Diese Flächen bedürfen einer sinnvollen Nachentwicklung und sie sind geeignet, den besonderen Bedarf zu decken.

Die nächste Nutzung, die sehr viel Fläche in Anspruch nimmt, ist das Gewerbe. Hier bildet das Integrierte Gewerbeflächenkonzept die Grundlage. Dieses wurde 2020 durch die Fa. Dorsch Consult erarbeitet. Hier wurden die Bestandsgebiete näher unter die Lupe genommen, um Flächenpotenziale zu finden. Wie viel Fläche kann durch die Stadt mit geeigneten Maßnahmen aktiviert werden? Mit Stand 2020 wären das 30,2 ha.

Wie viel Gewerbefläche tatsächlich in Anspruch genommen wird, ist abhängig von der Entwicklung der Wirtschaftszweige! Wie viel Gewerbefläche wurde in den letzten Jahren verkauft? Hier wurde ein Durchschnittswert ermittelt. Der Flächenbedarf wurde daraufhin fortgeschrieben und mit einem Faktor multipliziert, wie sich voraussichtlich die Wirtschaft entwickeln wird. Dieser berücksichtigt einen ggf. vorhandenen Verlagerungsbedarf.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass die direkt verfügbare Gewerbefläche nicht ausreicht. Dieses Defizit zu decken, ist sehr schwierig. Die im „alten“ Flächennutzungsplan sowie im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes (siehe Beiplan Nr. 8 Ge-

werbe) vorgehaltene Reservefläche „Weitin - Stadtblick“ steht als langfristiges Erweiterungsgebiet voraussichtlich nicht mehr zur Verfügung. Ein Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung ist, dass die Flächeninanspruchnahme des Gebietes durch Gewerbe und dementsprechend die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht umweltverträglich ist. Hintergrund ist, dass der gesamte Bereich nunmehr in der Wasserschutzgebietszone III A liegt. Damit fehlt der Stadt eine große Gewerbefläche, um z. B. eine großflächige Neuansiedlung ermöglichen zu können. Daher ist eine Revitalisierung von vorhandenen Gebieten wichtig. Durch **Frau Kerschefski** werden auf der Karte Gebiete gezeigt, die einmal gewerbliche Flächen bzw. Sondergebietsflächen waren und in Richtung „Wohnen“ umgenutzt werden sollen (Broda-Neukrug, ehem. Kaserne Fünfeichen, Irisweg, südlicher Bereich des RWN-Gebietes, im Bereich Eschengrund). Hier muss abgewogen werden, an welcher Stelle, welche Nutzung untergebracht wird.

Die schärfer gewordenen Umwelt- und Naturschutzgesetze führen u. a. dazu, dass Flächen für bauliche Neunutzungen gar nicht verwendet werden können. Hier steht dann der Bedarf an Ausgleichsflächen dem gegenüber.

Die Verwaltung ist lt. Baugesetzbuch verpflichtet, für den Flächennutzungsplan einen Umweltbericht erstellen zu lassen. Parallel zum Flächennutzungsplan wird auch der Landschaftsplan aktualisiert. Der Landschaftsplan liefert wichtige Daten, die wichtig für den Umweltbericht sind.

Herr Spittel möchte wissen, was ein Landschaftsplan ist. Der Landschaftsplan stellt mehr den Naturraum dar. Der Landschaftsplan untersetzt die grün dargestellten Flächen auf dem Flächennutzungsplan (Landwirtschaft, Grünfläche, Spielplatz oder Wald).

Frau Kerschefski informiert, dass es eine verwaltungsinterne Arbeitsgruppe zur Thematik „Ausgleichsflächen“ gibt. Diese befasst sich damit, projektunabhängig im Stadtgebiet Flächen herauszufinden, die sich für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen eignen. In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass bei jedem noch so kleinen Bauprojekt ein enormer Ausgleich zu tätigen ist. Hier soll eine Art „Kataster“ erarbeitet werden. Dieses wird dann sowohl in den Flächennutzungsplan wie auch in den Landschaftsplan einfließen.

Ratsherr Schnell – Alle aufgezeigten Wohnbaulandflächen liegen im Süden von Neubrandenburg. Im Norden und Westen gibt es doch auch genug Flächen! **Frau Kerschefski** – das ist Zufall. Es wurden selbstverständlich alle Flächen der Stadt „gescannt“. **Herr Kühnel** erläutert, dass Flächen, die aus dem Blick der Öffentlichkeit geraten sind oder private Eigentümer über Jahre die Flächen nicht entwickelt haben, einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden, um dann auch Ausgleichsflächen zu sparen. Durch **Herrn Renner** wird angemerkt, dass im Rahmen der Untersuchungen in den Stadtgebieten Grenzen aufgezeigt sind. So ist z. B. das Stadtgebiet Ost von Bergwerksfeldern (Baubeschränkungsgebiet) eingerahmt. Hier können wir uns nur im „Bestand“ bewegen. Das erfolgt derzeit u. a. im Zentrumsbereich der Oststadt im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 107 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“. Extensive Bauflächen können hier nicht entwickelt werden. Ähnlich verhält es sich im Norden der Stadt. Soweit es geht, werden innere Potentiale erschlossen. **Ratsherr Schnell** zielt auf den seinerzeit vorgestellten Wohnungsbaustandort „Neuendorfer Straße“ ab. Soll dieses Areal noch bebaut werden oder war es nur eine Vorhaltefläche? **Herr Renner** – In Vorbereitung des nächsten größeren Wohnungsbaustandortes wurden zunächst drei Standorte untersucht und in die Entscheidungsfindung einbezogen (Hollerbusch, Neuendorfer Straße, Kupfermühlenberg). Dem zugrundegelegt war die Wohnbaulandprognose. Darin wurde aufgezeigt, dass ein Wohnungsbaustandort mittelfristig reicht (Weitin - Hollerbusch). Wenn der Bedarf steigt, würde ein weiterer Standort „Neuendorfer Straße“ entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist der Standort noch nicht dargestellt, weil derzeit noch nicht bedarfsmäßig begründbar. In der weiteren Betrachtung ist der Standort „Kupfermühlenberg“ runtergefallen. **Ratsherr Messner** kann sich erinnern, dass beschlossen wurde, parallel an den

Standorten zu arbeiten. **Herr Renner** – Der zweite Wohnungsbaustandort kann parallel vorbereitet werden, sollte aber noch nicht im Rahmen der Bauleitplanung aufbereitet werden.

Ratsherr Messner – Wenn hier gesagt wird, dass so viele städtische Flächen nicht zur Verfügung stehen, stellt sich die Frage, ob die Verwaltung im Austausch mit den Umlandgemeinden, mit dem Landkreis ist? Wie viel Gewerbefläche wurde in den letzten Jahren entwickelt? Wenn hier aufgezeigt wird, dass die Fläche „Weitin - Stadtblick“ als Gewerbestandort nicht mehr zur Verfügung steht, ist alternativ „Wohnen“ dann auch nicht möglich? Die Stadtverwaltung muss aus seiner Sicht doch der Anlaufpunkt sein, wenn Wohnungsbauflächen gesucht werden. Mit der Thematik „Ausgleichsflächen“ kam im Bereich der Gerstenstraße das große Erwachen. Warum gehen wir nicht in die Umlandgemeinden, in den Landkreis. Hier wurden Flächen einfach nicht mehr behandelt, der Natur überlassen. Diese Flächen dann wieder zurückzuführen, ist schwierig (siehe auch Stargarder Bruch, Rostocker Straße: Diese Flächen sind verwildert).

Herr Renner – Bei der Gewerbeflächenentwicklung haben wir in den letzten Jahren aus den Erschließungsmaßnahmen der 1990er Jahre profitiert. In den 1990er Jahren wurden fast 200 ha gewerbliche Baufläche bauplanungsrechtlich aufbereitet und erschlossen und entsprechend eigentumsrechtlich Vorsorge betrieben. Die Nachfrage nach gewerblicher Baufläche ist dann eingebrochen. Es wurde sich eher um die Ausstattung gekümmert, aber nicht in den Erwerb von Eigentum investiert. Nunmehr sind wir an einem Punkt angekommen, wo Flächenvorsorge wieder betrieben werden muss. Die große Sicherheitsreserve war „Weitin - Stadtblick“. Leider mussten wir feststellen, dass wir hier nicht weiterkommen; die Trinkwasserthematik so groß ist. Mit Stand heute sind wir gezwungen, auf Flächenangebote in den Umlandgemeinden zurückgreifen zu müssen. Dennoch haben wir den Anspruch, dass Groß der Nachfrage im Stadtgebiet abzusichern. Dies erfordert ein verstärktes Engagement bei der Revitalisierung der Bestandsgebiete. Im Gewerbegebiet Warliner Straße/Ihlenfelder Straße werden daher Herrichtungs- und Erschließungsmaßnahmen geplant und perspektivisch durchgeführt.

Ratsherr Messner fragt noch einmal nach, ob es diese Kommunikation mit dem Umland gibt? Den Austausch gibt es nur für den Bereich „Gewerbe“, antwortet **Herr Renner**.

Herr Kühnel führt zu den Ausgleichsflächen aus, dass es mit den Umlandgemeinden keine Abstimmungen gibt. Diese stehen vor dem gleichen Problem. In den letzten 15 Jahren hat sich die Umweltgesetzgebung in Bezug auf die Inanspruchnahme neuer Bauflächen und Ausgleichsflächen verschärft. In den 1990er und 2000er Jahren konnten in den Wohn- und Gewerbegebieten die Eingriffe in Natur und Landschaft noch am Ort ausgeglichen werden, z. B. durch Pufferzonen um die Häuser rum, Anlegen von Baumreihen, Festsetzen von bestimmten Sträuchern, Bäumen, Gründächer, Pflanzflächen. So etwas ist gar nicht mehr möglich. 2018 wurden durch das Land Mecklenburg-Vorpommern neue Hinweise zur Eingriffsregelung herausgegeben. Dieses Landesrecht ist in der Bauleitplanung zwingend zu beachten! Es gibt wenige Punkte, wenn Kleinmaßnahmen im Gebiet getätigt werden. Es werden mehr Punkte angerechnet für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, wenn das auf großen zusammenhängenden Flächen außerhalb des eigentlichen Baugebietes gemacht wird.

Ratsherr Messner – In wie fern spielen der 3. und 4. Bauabschnitt der Ortsumgebung eine Rolle? **Herr Kühnel** – Der westliche Abschnitt der Ortsumgebung (Weitin am Reitplatz) spielt hinsichtlich der Bauflächenentwicklung keine große Rolle. In der Tollenseniederung gibt es weitgehend Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiet und FFH-Gebiete sowie Trinkwasserschutz). Es hindert nicht an der Bauflächenentwicklung im Westen der Stadt. Für eine Gewerbeersatzfläche bleiben nur noch die Ackerflächen um Weitin oder südlich von Küssow zu diskutieren.

Herr Kühnel zeigt und erläutert die Einzelstandorte:

- Fläche der ehemaligen Justizvollzugsanstalt

Herr Renner ergänzt, dass mit der Beschlussfassung zum „Moratorium“ der planerische Umgang mit der Fläche erschwert wird. Diese entstehen insbesondere dadurch, dass der Umfang des Gedenkens bis zur Erarbeitung des Gedenkstättenkonzeptes unklar ist und von einer kleinen Fläche bis hin zum Erhalt der Gesamtanlage reichen kann. Es steht im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan konkret die Frage, ob diese Fläche als Wohnungsbaufäche oder als Sonderbaufäche darzustellen ist. **Herr Waeller** vertritt die Auffassung, dass der Beschluss für das „Moratorium“ dem nicht entgegensteht, wenn hier das Areal als Wohnbaufäche dargestellt wird. **Herr Renner** – Die Verwaltung soll einen „Ort des Gedenkens“ implementieren. Das „Gedenken“ kann in Form einer Tafel, eines Platzes, eines würdigen Objektes oder gar als „Erhalt der gesamten Anlage“ dargestellt werden. Dieses ist bei der Darstellung im Flächennutzungsplan relevant.

Wenn sich die Fraktionen für das „Wohnen“ auf diesem Areal entscheiden (ohne das „Gedenken“ zu vergessen), dann wird das im Flächennutzungsplan so festgeschrieben, fragt **Ratsfrau Muth**. **Herr Kühnel** – Wenn der Entwurf vorliegt, muss eine Nutzungsart definiert sein. „Gedenken“ und „Wohnen“ an diesem Standort schließen sich in den meisten Planfällen nicht aus.

Herr Spittel – Durch die Fraktion B90/GRÜNE ist nicht gewollt, dass sich erst nach fünf Jahren für eine Nutzung entschieden wird. Es geht darum, dass nicht allein die Stadtvertretung über die Nutzung des Geländes entscheidet. Es soll sich Zeit genommen werden, um sich mit den Opferverbänden über das „Gedenken“ zu verständigen. Da kann auch herauskommen, dass das Gelände komplett geräumt wird. Im Antrag wurde formuliert, dass der Prozess auch schneller gehen kann, als fünf Jahre. Sobald ein „Gedekkonzept“ vorliegt, kann das Moratorium frühzeitig beendet werden. **Ratsherr Gille** mahnt, die Priorität für das gesamte Areal nicht zu hoch zu setzen. **Ratsfrau Muth** geht davon aus, dass durch die Verwaltung ein entsprechendes Konzept erarbeitet wird.

- Gewerbefläche „Weitin - Stadtblick“

Herr Kühnel - Der Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Weitin/Neubrapharm“ umfasst das Altbestandsgebiet. Bereits bei der 2. Änderung wurde durch die untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass die Trinkwasserschutzgebietsverordnung auch für den Altbestand gilt. Im Bereich „Weitin - Stadtblick“ untersagt die Trinkwasserschutzgebietsverordnung die bauliche Entwicklung jeglicher neuer Bauflächen. Demzufolge steht dieses Gebiet weder für Gewerbe noch für Wohnungsbau zur Verfügung. Die derzeit verpachteten Flächen werden ackerbaulich genutzt und liegen oberhalb des Landschaftsschutzgebietes „Tollenseniederung“. Die Umwandlung von Ackerflächen oder Intensivgrünland bringt die größte Bewertung bei Wandlung in eine Ausgleichsfläche. **Frau Kerschefski** gibt zu bedenken, dass der Bodenwert hier sehr hoch ist (wertvoller Ackerboden).

- Weitiner Höhe

Herr Kühnel – Das Gebiet umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 104 „Weitiner Höhe“ und ist in die Gewerbeflächenstruktur eingebunden. Der private Investor und Eigentümer hatte einen Gewerbepark vorgesehen. Er beabsichtigt, auch auf dem zweiten Teil der Gewerbefläche Photovoltaikanlagen zu errichten. Ursprünglich sollten auf dem Areal auch Solarzellen hergestellt und in ganz Deutschland vertrieben werden. Dieses war ohne Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes bisher nicht möglich. Mit der Entwicklung des Gebietes „Weitin - Hollerbusch“ kann sich die Verwaltung hier durchaus Gewerbe als „Sondergebiet für regenerative Energienutzung“ vorstellen oder würde für die nicht bebauten Flächen landwirtschaftliche Nutzung vorschlagen.

- **An der Südstraße**

Herr Kühnel – Hier gilt der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „An der Südstraße“, der 2019 gefasst wurde. Durch den privaten Eigentümer wurde die Entwicklung eines Wohnbaustandortes vorgesehen und beantragt. Im Verfahren der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und nach Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung ist die Verwaltung zum Entschluss gekommen, dass auf diesem Areal eine Wohnbaulandentwicklung nicht umsetzbar sein wird.

Derzeit liegt ein Antrag eines privaten Unternehmens zur Errichtung einer Photovoltaikanlage auf ca. 14 ha vor. Hierzu befindet sich gerade ein Beschluss zur „Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ in Vorbereitung. Im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wird die Empfehlung für die Darstellung einer Fläche für „Photovoltaik“ oder „Einbindung in den gesamtstädtischen Biotop- und Ausgleichsflächenverbund gegeben“.

Herr Renner merkt an, dass die Entscheidung aufgrund des vorliegenden Antrages auf „Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes“ in der Stadtvertretung am 16.03.2023 bereits getroffen werden muss. Der Fachausschuss tagt dazu bereits am 23.02.2023. **Ratsherr Schnell** weist noch einmal darauf hin, dass Gespräche mit den vorhandenen Kleingärtnern und dem Eigentümer stattgefunden haben und diese sich geeinigt haben.

- **Jahnstraße**

Herr Kühnel – Ein privates Unternehmen möchte dieses Areal mit Reihen- und Einzelhäusern bebauen. Zu beachten ist hier, die Vorhaltung des 3. BA für die Ortsumgehung Neubrandenburg. Dieser würde das Areal im nördlichen Bereich zerschneiden. **Herr Waeßler** schlägt vor, das Grundstück in nördliche Richtung zu entzerren, um die touristische Entwicklung entlang der Gleisanlage nicht zu gefährden. **Herr Kühnel** erläutert, dass es sich hier um das Gleis zur Versorgung der Gewerbeflächen in Weitin handelt. Das Grundstück wurde durch den Investor bereits von der Deutschen Bahn AG erworben.
Empfehlung: Grün – Ausgleichsfläche oder Grün – Wohnungsbau

- **Ehemalige Kaserne Fünfeichen**

Herr Kühnel – Dieses Areal wird im wirksamen Flächennutzungsplan als größte „Sonderbaufläche Bund“ dargestellt. Dieses gesamte Areal wurde von einem privaten Investor erworben, um ein urban geprägtes lebendiges Stadtquartier als Wohngebiet im Sinne einer „Gartenstadt“ zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird dahingehend aktualisiert und die Wohnbaulandfläche wird erweitert.

- **Ehemaliger Bebauungsplan Nr. 125 „Wohnpark Fünfeichener Weg West“**

Herr Kühnel – Für dieses Gebiet wurde ein Antrag zur Errichtung eines Wohngebietes eingereicht. Raumordnerisch ist das ein Gebiet der sogenannten Rohstoffsicherung und darf nicht bebaut werden. Das Planverfahren wurde Ende 2022 eingestellt.
Empfehlung: Schutzgebiets- und Ausgleichsflächen für Feldgehölze und Trockenrasen

- **Steeppenweg 1, ehem. Putenschlachtenanlage**

Herr Kühnel – Bisher als gewerbliche Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt. Andere gewerbliche Nutzung auf dem Areal wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Es handelt es sich hier um einen weitestgehend aufgegebenen gewerblichen Standort.

Empfehlung: Entwicklung als Wohngebiet (Lärmproblematik wird einbezogen)

- **Stargarder Bruch**

Herr Kühnel – 2018 wurden durch das Land M-V Überschwemmungsgebiete per Verordnung festgesetzt (zur Tollense). Das umfasst die Flächen südlich des Gätenbaches. Südlich des Areals entlang an der Neustrelitzer Straße haben sich zwischenzeitlich die Feldgehölze zu einem „Wald“ entwickelt. Die Baugrundprobleme können nicht außer Acht gelassen werden. Empfehlung: Sport, Freizeit und Erholung und Parkfläche (Sondergebiet)

Frau Kerschefski ergänzt, dass im Rahmen der Umweltprüfung diese Fläche untersucht wird, um herauszuarbeiten, welche Nutzung aus naturschutzfachlicher Sicht denkbar wäre.

Ratsherr Gille – Wenn durch das Büro festgestellt wird, dass diese Flächen nur noch als Umwelt- und Naturschutz zur Verfügung stehen, wäre es dann nicht strebsam, diese Freiflächen als Ausgleich für andere Flächen zu nutzen? Ob diese Flächen als Ausgleichsflächen anerkannt werden, da sollten wir das Ergebnis abwarten, antwortet **Frau Kerschefski**.

Ratsherr Messner bedankt sich für die Ausführungen. Er erinnert an die vorgestellte Bevölkerungsprognose 2035 und weist auf den Einwohnerzuwachs für die Stadt Neubrandenburg in Richtung 70.000 hin. Dieser Zuwachs ist doch nur realistisch, wenn die Vier-Tore-Stadt attraktiver gemacht wird, mehr Wohnbaulandfläche erschlossen wird. Er ruft zu mehr Mut auf auch für die Entwicklung der Fläche des „Stargarder Bruchs“. Er erinnert an die 1990er Jahre und die Idee der Entwicklung des „Stargarder Bruchs“ zu einer „Lagunenstadt“.

Das Areal des ehem. RWN-Gebietes und auch das Augustabad fehlen **Ratsherr Messner** bei den vorgestellten, möglichen Flächen für die Gewerbe- und auch für die Wohnbaulandentwicklung. Auch das Gebiet „Neuendorfer Straße“ als Wohnungsbaustandort ist im Flächennutzungsplan aus seiner Sicht „rot“ zu markieren. Diese Fläche ist im Ranking durch die Verwaltung auf Platz zwei gewesen.

Herr Renner - Die Flächennutzungsplanung einer Stadt kann auf Basis einer Bevölkerungsprognose ausgerichtet oder aber auf eine politische Zielgröße ausgelegt werden. Beide Planfälle wurden hier dargestellt. Er weist aber auch noch einmal darauf hin, dass die Flächen der Stadt endlich sind. Speziell im Gebiet des „Stargarder Bruchs“ kann die Entscheidung für einen attraktiven Wohnungsbaustandort oder aber auch die langersehene touristische Entwicklung angekurbelt werden.

Ratsfrau Muth – Wie sieht die Terminplanung für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes aus? Durch **Herr Kühnel** werden noch einmal anhand der ersten Folie der Power-Point-Präsentation die nächsten Schritte aufgezeigt und erläutert. Erst Anfang 2024 werden die Ergebnisse des Umweltberichtes vorliegen und im I. Halbjahr 2024 kann mit dem 1. Entwurf rechnen können (Stand heute).

Zum **ehem. RWN-Gelände** führt **Herr Kühnel** aus, dass es aus Sicht der Flächennutzungsplanung keine Probleme gibt. Im nördlichen Teil gibt es eine gewerbliche Entwicklung und im südlichen Teil ist eine gemischte Nutzung vorgesehen. Aus Sicht der Flächennutzungsplanung gibt es keinen Entscheidungsbedarf. Dieser wird aber im Uferbereich gesehen. Hier ist im Bebauungsplan Nr. 32.5 „Augustastraße/Tollenseseeufer“ als Vorzugslösung „Sondergebiet Tourismus“ dargestellt.

Das Planungsziel für den südlichen Bereich ist im Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 32.2 klar definiert, erläutert **Frau Kerschefski**. Hier ist die Entwicklung eines sogenannten „urbanen Gebietes“ vorgesehen. Hier gibt es allerdings große Probleme mit der

Einhaltung des Denkmalschutzes, der Bebauungsdichte und dem Maß der baulichen Nutzung. Dazu erläutert **Herr Renner**, dass sich die Verwaltung derzeit mit den Eigentümern im Diskussionsprozess befindet, um die städtebaulichen, die eigentumsrechtlichen und die denkmalrechtlichen Belange abzustimmen.

Ratsherr Messner und **Herr Waeller** möchten nähere Erläuterungen zur **touristischen Entwicklung des Augustabades**. Für dieses Gebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“, der hier die Art der Nutzung als „Sondergebiet Freizeit/Sport/Tourismus“ aufzeigt, entgegnet **Herr Renner**. Wohnungsbau ist nur im südlichen Teil zulässig und bereits umgesetzt. Derzeit befindet sich die Verwaltung in Abstimmung mit den Flächeneigentümern des nördlichen Teilbereiches, um ein Teilgebiet als „urbanes Gebiet“ zu entwickeln. Dort gibt es erste Entwürfe, die allerdings noch einer Endabstimmung bedürfen, um sie als Grundlage für ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes heranziehen zu können.

Ratsherr Messner sieht die Entwicklung des Areals „Neuendorfer Straße“ als sehr wichtig an. Der Standort „Neuendorfer Straße“ sollte im Flächennutzungsplan erst als „rote“ Fläche dargestellt werden, wenn der Bedarf nach Wohnungsbau es rechtfertigt, und der Standort „Weitlin – Hollerbusch“ entsprechend nachgefragt wird, antwortet **Herr Renner**. **Ratsherr Messner** möchte die drei Vorhalteflächen im Flächennutzungsplan „rot“ dargestellt haben. **Frau Kerschefski** gibt zu bedenken, wenn alle diese Flächen für Wohnbauland „rot“ markiert werden, müssen dafür auch Ausgleichsflächen vorgehalten werden. Der Bedarf kann nicht hergeleitet, nicht begründet werden. Die Prognose für 2035 gibt dies nicht her. Eine Entwicklung durch die Verwaltung findet trotzdem statt. **Ratsherr Messner** fragt, ob Innen- und Außenbereich immer gesetzt sind? **Herr Kühnel** erläutert das anhand von Beispielen.

Ratsfrau Muth – Warum wurde die alte Trasse der Ortsumgehung nicht zur Entscheidung vorgestellt? **Herr Renner** – Es wird eine gesamtstädtische Betrachtung zum übergeordneten Straßennetz und damit der Notwendigkeit einzelner Straßen/Trassen vorgenommen, um sowohl den Stadtvertretern als auch der Verwaltung eine hinreichende Entscheidungsgrundlage an die Hand zu geben.

Ratsherr Gille erinnert daran, dass die notwendige fachliche Grundlage für die Ausweisung von Wohnbauflächen, die Wohnbauflächenprognose der Stadt ist. Diese wird nach Aussagen von **Herrn Renner** aktualisiert und bei Bedarf den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt.

Ratsfrau Barthel – Gibt es Anfragen für Gewerbeflächen? Warum konnte der Firma, die Lupinen verarbeiten wollte, keine Fläche angeboten werden? **Herr Renner** – Bei der Unternehmensansiedlung spielt nicht nur das Grundstück eine Rolle, sondern auch die Verkehrsanbindung, die Fördermöglichkeiten, die Gewerbesteuer, Arbeitskräfte vor Ort etc. Mit unseren Standortofferten versuchen wir, Unternehmen so zu beeinflussen, dass sie sich für den Standort Neubrandenburg entscheiden. Aber das klappt nicht immer. Wir befinden uns im interkommunalen Wettbewerb.

Liegen der Verwaltung Informationen der Bundeswehr zum NatoCyberAbwehrzentrum vor, fragt **Ratsherr Messner**? **Herr Renner** kann über keinen aktuellen Stand berichten.

Ratsherr Messner gibt zu bedenken, dass die heute aufgezeigten Informationen in den Fraktionen beraten werden sollen und schließt damit den Tagesordnungspunkt.

5. Informationen, Mitteilungen und Anfragen

- **Ratsherr Messner** erinnert, dass ihm zugesichert wurde, dass die **Ausschreibung des Grundstückes Augustastraße 1** erneut erfolgt und darüber berichtet wird, wer den Zuschlag erhält. Die Ausschreibung wurde durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement

vorgenommen, informiert **Herr Renner**. Verwaltungsintern ist eine Empfehlung getroffen worden. Diese wird zur nächsten Sitzung des Ausschusses vorgestellt.

- **Ratsherr Messner** – Es wurde gebeten, den **Eigentümer des Kaufhofes** einzuladen. Diesem liegt noch keine Einladung vor. **Herr Renner** informiert, dass der Eigentümer angefragt ist, aber eine Zusage gibt es noch nicht. Eine schriftliche Einladung hierzu erfolgte nicht. Herr Philipp von Mering hat als Vertreter des Eigentümers seine Teilnahme an besagter Ausschusssitzung bereits mündlich zugesagt.
- **Große Wollweberstraße (Ersatzpflanzung der Bäume)**
Herr Renner gibt bekannt, dass die Kosten für die Umpflanzung der Bäume sich derzeit zwischen 183 TEUR bis 213 TEUR bewegen. Die Verwaltung hat bei der unteren Naturschutzbehörde eine Fällgenehmigung für die älteren Linden erwirkt. Für die gefälltten Bäume müssen Ersatzpflanzungen erfolgen. Keine Fällgenehmigung wurde für die sechs Bäume jüngeren Datums erteilt; diese müssen umgesetzt werden. Dafür wurde der Bescheid erteilt. Entsprechend der Bitte des Finanzausschusses wird sich die Verwaltung bezüglich der Verpflichtung der Verpflanzung der jüngeren Bäume nochmals mit der Behörde in Verbindung setzen.

Herr Waeller – Was passiert, wenn die sechs Bäume einfach während der Bauarbeiten stehen bleiben würden? **Herr Renner** – Alle Leitungen, die im Bereich der Straße liegen, werden erneuert, d. h. der Wurzelbereich der Bäume wird beschädigt. Weiterhin entsteht kein akzeptables Erscheinungsbild der Straße (14 Bäume in einer einheitlichen Pflanzqualität und fünf Bäume, die vor sich hinvegetieren). Dann kommt hinzu, dass die Große Wollweberstraße nicht in Gänze gesperrt werden kann und der komplette Innenstadtverkehr über die Stargarder Straße verläuft. Es würde möglicher Weise zum Verkehrsinfarkt kommen. **Ratsfrau Muth** verlangt eindringlich, dass die Verwaltung die Verhandlungen mit der unteren Naturschutzbehörde aufgrund der hohen Kosten für die Umsetzung aufnimmt.

Ratsherr Messner bedankt sich für die Ausführungen und die rege Diskussion und stellt um 19:25 Uhr die **Nichtöffentlichkeit** her.

gez. Marco Messner
Stellv. Ausschussvorsitzender

gez. Marlies Groth
Protokollantin