

**Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss**

28.10.2024

**Niederschrift
über die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses am Donnerstag,
24.10.2024**

Sitzungsort:

Neubrandenburg, Haus der Kultur und Bildung, Haus C, "Großer Seminarraum"
(Zugang Stargarder Straße, Eingang Regionalbibliothek)

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 19:55 Uhr

Anwesenheit: 10 von 11 Mitgliedern

Anwesend:

Vorsitzende

Ratsfrau Dr. Sabine Balschat

stellv. Vorsitzender

Herr Michael Hinzer

Gremiumsmitglied

Frau Susanne Eichler
Ratsfrau Vanessa Freund
Ratsherr Jan Kuhnert
Ratsherr Robert Schnell
Herr Gerd Weber

Stellv. Gremiumsmitglied

Herr Marcus Krause
Herr Tino Hermann
Herr Tim Späth

Vertretung für Herrn Raphael Wittek
Vertretung durch Herrn Thomas Oyen
Vertretung für Herrn Bernd Scheller

Verwaltung

Frank Renner	Leiter Fachbereich Stadtplanung, Wirtschaft und Bauordnung
Steffen Brüser	StVA, Sachbearbeiter Immissionsschutz und Abwasser
Frank Kühnel	Sachbearbeiter Bauleitplanung
Katrin Krämer	Sachbearbeiterin Bauleitplanung
Kerstin Krasemann	Sachbearbeiterin Verkehrsplanung
Ingbert Tefke	Verwaltungsprüfer

Abwesend:

Gremiumsmitglied

Ratsherr Bernd Herrmann

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung und Begrüßung

Ratsfrau Dr. Balschat, Vorsitzende des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses (SWA), eröffnet die 2. Sitzung des SWA und begrüßt die Mitglieder sowie die anwesenden Gäste.

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

Ratsfrau Dr. Balschat stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung fest.

Die Anwesenheitsmehrheit ist gegeben. Es sind 10 von 11 Mitgliedern anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

Ratsfrau Dr. Balschat verpflichtet die sachkundigen Einwohner

Herrn Marcus Krause
und
Herrn Günter Kotterba

Herr Krause und **Herr Kotterba** nehmen die Verpflichtung mit ihrer Unterschrift an.

TOP 3 Beschluss über die Niederschrift der 1. Sitzung am 19.09.2024

Die Niederschrift der 1. Sitzung des Stadtentwicklung- und Wirtschaftsausschusses vom 19.09.2024 wird **einstimmig** bestätigt.

TOP 4 Informationen, Mitteilungen und Anfragen (öffentlich)

Herr Renner – Im Hauptausschuss wurde die Bitte geäußert, über den Stand des Flächennutzungsplanes und derer Verfahrensweise im Umgang mit der Trasse der Ortsumgehung im Bereich des Reitbahnweges, speziell zum 3. BA (Bauabschnitt) zu informieren. Diesem Anliegen möchte die Verwaltung heute entsprechen.

TOP 4.1 Information zum Stand des Flächennutzungsplanverfahrens

Herr Kühnel – Durch **Herrn Kühnel** werden die Arbeits- und Verfahrensschritte zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes anhand einer Terminkette aufgezeigt und erläutert. Der Flächennutzungsplan der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist wirksam seit 1998. Dieser stellt ein Planungsinstrument für die Gesamtstadt einschließlich des Tollensees, der Lieps und der Halbinsel Nonnenhof dar. Der Flächennutzungsplan legt für die Gesamtstadt die grobe Richtung der städtebaulichen Entwicklung fest. So u. a. für Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, Sonderbauflächen sowie auch für Schutzgebiete, die nicht bebaut werden sollen. Derzeit sind wir bei der 29. Änderung angekommen.

Ratsfrau Dr. Balschat bedankt sich für die Erläuterungen und eröffnet die Diskussion.

Ratsherr Schnell – Ist es schon vorgekommen, dass durch den Landkreis Mecklenburgische Seenplatte (LK MSE) die Genehmigung eines Flächennutzungsplanes

versagt worden ist? Was wäre ein typischer Versagungsgrund? **Herr Kühnel** antwortet, dass durch den Landkreis MSE nicht inhaltlich eingegriffen werden kann. Das Bauamt, mit Sitz in Waren, ist die Genehmigungsbehörde. Durch diese Behörde wird nur formal geprüft, ob das Verfahren ordnungsgemäß durchgeführt wurde, die Ankündigungen ordnungsgemäß im Internet eingestellt wurde, die Fristen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) eingehalten wurden, die Träger öffentlicher Belange (TöB) beteiligt wurden. Gleichzeitig ist das Bauamt auch inhaltlich zuständig, da das Bauamt Stellungnahmen zum Umweltschutz, Wasserrecht, Bodenschutz abgeben muss. Diese Stellungnahme kann aber durch die Stadt abgewogen werden. Übergeordnetes Landesrecht kann nicht weggewogen werden.

Ratsherr Kuhnert – Können durch die Verwaltung mit dem Flächennutzungsplan Flächen für Wohnungsbau oder zur Ansiedlung ortsfremder Unternehmen angeboten werden? Gibt es neue Erkenntnisse zur Vorhaltung der Trasse des 2. BA/3. BA der Ortsumgehung? Ist es „sinnvoll“ diese Trassenlegung noch weitervorzuhalten?

Herr Kühnel antwortet, dass im Bereich Gewerbe keine Flächen mehr ausgewiesen werden können, hier wird sich auf den Bestand konzentriert. Im Bereich der Warliner Straße wird derzeit an der Änderung des Bebauungsplanes gearbeitet. Auf die Reservefläche in Weitin müssen wir verzichten, hier handelt es sich um ein Trinkwasserschutzgebiet. Flächen für Wohnungsbau sind in der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits abgebildet.

Herr Renner merkt an, dass eine im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche (ob für Wohnungsbau oder für Gewerbe) immer hinreichend fachlich begründet werden muss. Grundlage für die Ausweisung von Wohnbaustandorten ist immer eine Wohnbaulandprognose. Gleiches erfolgt mit den Gewerbeflächen. Allerdings reichen die Flächenangebote für die Ansiedlung von Gewerbe im Stadtgebiet von Neubrandenburg nicht mehr aus. Hier wird mit den Umlandgemeinden kooperiert. Flächennachfragen >20 ha ohne Nutzungsrestriktion (Lärm-/Schadstoffeinschränkung) können nicht mehr bedient werden.

Herr Oyen fragt, ob der Landschaftsplan vorgezogen oder parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet wird? **Herr Kühnel** antwortet, dass der Landschaftsplan parallel zum Flächennutzungsplan durch eine Mitarbeiterin erarbeitet wird.

Ratsherr Schnell - In der letzten Legislaturperiode sollte durch die Fraktion der AfD der Wohnbaustandort Neuendorfer Straße untersucht werden. Ist diese Fläche im Flächennutzungsplan eingearbeitet? Verträgt die Y-Kreuzung den zusätzlichen Verkehr? Ist eine Verkehrszählung dahingehend erfolgt? Wohnbaustandorte sollten zu erschwinglichen Preisen angeboten werden. Warum wird am Standort ehem. JVA-Gelände Lindenberg festgehalten?

Herr Renner erinnert an die umfangreiche Diskussion zur Wohnbaulandentwicklung in der Stadt Neubrandenburg. Durch die Verwaltung wurde eine Wohnbaulandprognose erstellt; der Bedarf nach Wohnformen (DH, RH, EFH) bis 2030 ermittelt. Es wurde festgestellt, dass der Bedarf für drei große Wohnbaustandorte für Einzelhäuser mittelfristig nicht gegeben ist. Für Geschosswohnungsbau bedarf es nicht zwingend der Ausweisung weiterer extensiver Flächen.

Vor- und Nachteile der Aktivierung der Standorte

- Weitin - Hollerbusch
- Neuendorfer Straße
- Kupfermühlenberg (nördlich WG Steep)

wurden aufgezeigt und es gab eine Mehrheitsentscheidung, dass der Standort „Weitin - Hollerbusch“ zunächst entwickelt werden soll. Zu gegebener Zeit ist der Bedarf zu

hinterfragen und dann ggf. der nächste Standort zu planen. Die Wohnbaulandprognose wird derzeit aktualisiert und die Bedarfsfrage neu gestellt. Sie bildet die Grundlage für die Ausweisung einer weiteren Fläche im Flächennutzungsplan. Das Flächenangebot der Stadt Neubrandenburg ist begrenzt. Die Potenzialflächen für extensive Gebiete sind fast aufgebraucht, die Stadtgrenzen sind erreicht! Herr Renner zeigt die begrenzten Möglichkeiten nördlich, östlich und südlich der Stadtgrenze auf. Für beide Flächenarten (Gewerbe – Wohnen) in Richtung Westen besteht Bedarf. Die Vor- und Nachteile werden aufgezeigt; aber die Entscheidung fällt die Stadtvertretung (Neuendorfer Straße).

Für Flächen, die auf der „grünen Wiese“ ausgewiesen werden, müssen lt. Baugesetzbuch (BauGB) Ausgleichsflächen bereitgestellt werden, gibt **Herr Kühnel** zu bedenken. Dieses wird zunehmend schwieriger. Das ist nicht nur eine Frage des Bedarfes, sondern zunehmend eine Frage der Vereinbarkeit mit den Belangen von Natur und Umwelt.

Für das Areal der ehem. JVA liegt der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 81 „Behördenzentrum“ vor. Dieser umfasst neben den Flächen für Wohnungsbau auch eine verortete Fläche als Gedenkstätte. Der Flächennutzungsplan wird im Maßstab 1 : 10.000 erarbeitet.

Ratsfrau Dr. Balschat fragt nach dem Stand zum Areal in der Gerstenstraße.

Herr Renner – Für das Areal liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“ vor. Dieser Bebauungsplan wird durch einen Nachbarn in einem Normenkontrollverfahren beklagt. Aus Sicht der Verwaltung sind die Vorwürfe nicht hinreichend begründet und können auch nicht zum Erfolg führen. Leider hat das Gericht nicht abschließend über die Klage befunden, sodass seit ca. zwei Jahren ein „Schwebezustand“ herrscht. Dennoch könnte der Standort aktiviert werden, da das Risiko, dass die Klage zum Erfolg führt, als sehr gering eingestuft wird.

Das Ausweisen von Gewerbeflächen beschränkt sich im Wesentlichen auf den Bestand und Arrondierung. Wenn Neubrandenburg mehr Einwohner will, müssen Flächen vorgehalten werden, auf denen sich Konzerne/Großbetriebe ansiedeln. Deshalb sollten Überlegungen angestrebt werden, ob die eine oder andere Flächen langfristig vorgehalten wird, gibt **Herr Oyen** zu bedenken. **Herr Renner** stimmt den Ausführung von **Herrn Oyen** zu und erläutert, dass die Stadt Neubrandenburg Flächen >20 ha nicht mehr vorhalten kann. Das ist auch der Grund, warum die Stadt Neubrandenburg mit der Gemeinde Trollenhagen die Entwicklung des Großstandortes Trollenhagen in der Vergangenheit in Angriff genommen hat.

Frau Dr. Balschat bedankt sich für die rege Diskussion.

Die Terminkette wird als **Anlage 1** zur Niederschrift im SessionNet (Gremium-Infoportal) eingestellt.

TOP 4.2 Information zum Verkehrsmodell 2025 (Teilbereich Reitbahnweg)

Frau Krasemann, SBin Verkehrsplanung, erläutert umfassend das Verkehrsmodell der Viertore-Stadt Neubrandenburg. Grundlage ist die seit 2021 vorliegende Verkehrsanalyse im Bestand. Diese dient dazu, die Bestandsbelastung des städtischen Verkehrsnetzes darzustellen. Im Vorab wurden Eckdaten übergeben, die auf das Verkehrsnetz umgelegt werden. In der Analyse sowie auch im Bezugsfall ist der 1. BA der Ortsumgehung enthalten. Die Weiterführung des 2. BA und des 3. BA sind nicht mehr im Bundesverkehrswegeplan enthalten. Eine erhebliche Entlastungswirkung im Bestandsnetz wird entsprechend der Verkehrs-Prognose 2035 für die Sponholzer Straße, für die Demminer Straße, für den Friedrich-Engels-Ring und für die Rostocker Straße von bis zu 25 % erwartet. Aufgrund dessen, dass im Bestandsnetz weniger Verkehr vorhanden ist, ergeben sich neue Gestaltungs- und Planungsmöglichkeiten im Bestandsnetz.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 127 „Areal nördlich des Reitbahnweges“ wird durch **Frau Krasemann** dargestellt, dass die Notwendigkeit für eine Haupterschließungsstraße auf der Trasse des ehemaligen 3. BA der Ortsumgehung und deren Freihaltungen nach wie vor gegeben ist. Vorhandene und geplante Anschlussknotenpunkte, Grundstückszufahrten der Hauptverkehrsstraße werden anhand von Straßenquerschnitten detailliert aufgezeigt und erläutert.

Ratsfrau Dr. Balschat bedankt sich für die Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

Ratsherr Schnell vertritt die Auffassung, dass der Bau des 3. Bauabschnittes der Ortsumgehung verkehrstechnisch nicht notwendig ist. Die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner des Reitbahnweges wird nicht mehr gewährleistet. Die touristischen Angebote und die Nutzung des Reitbahnsees sind mit dem aufgezeigten Ausbau der Straße nicht mehr gegeben. **Herr Hinzer** schließt sich der Auffassung an. Freizeit und Erholung am Reitbahnsee und zusätzlicher Wohnungsbau können bei der aufgezeigten Trassenführung nicht mehr erfolgen.

Herr Renner – Mit dieser Präsentation ist beabsichtigt, eine objektive Entscheidungsgrundlage für die Notwendigkeit einer Hauptverkehrsstraße aufzuzeigen. Bereits in den 1990er Jahren hat sich die Verwaltung mit dem Linienverlauf schwergetan. Er erläutert noch einmal den Werdegang und begründet den Linienverlauf des 2. BA und des 3. BA.

Ratsherr Kuhnert fragt, ob ein Kreisell anstelle von Lichtsignalanlagen (LSA) nicht die günstigere Variante sei.

Mit Lichtsignalanlagen wird eine bessere Verkehrsqualität erreicht. Ein Kreisell hat für den Fahrer den Nachteil, dass in der kurzen Knotenpunktfolge auf jeden Fall mit Rückstau zu rechnen ist, weil die Hauptverkehrsstraße durch die höhere Belastung weniger Einfahrtmöglichkeit bietet, antwortet **Frau Krasemann**. Die geregelte Grünphasenfreigabe ist deutlich von Vorteil.

Ratsfrau Dr. Balschat fragt, ob die Entscheidung für die Trasse mit dem Beschluss zum Flächennutzungsplanung einhergeht? Das wird durch **Herrn Renner** bejaht (als Freihaltetrasse).

Herr Oyen verteidigt die Freihaltung der Trasse.

Ratsfrau Dr. Balschat beendet die Diskussion.

Die Präsentation wird als **Anlage 2** zur Niederschrift im SessionNet (Gremium-Infoportal) eingestellt.

TOP 5 Feststellung von Änderungsbedarf zur Tagesordnung

Ratsfrau Dr. Balschat beantragt Rederecht für die Herren Spath und Meß vom Büro regioteam - Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft aus Berlin zum Tagesordnungspunkt 7 - Städtebaulicher Rahmenplan „ehemaliges RWN-Gebiet“, Vorstellung des Planungsstandes.

Abstimmungsergebnis Rederecht: einstimmig

TOP 6 Abhandlung der bestätigten Tagesordnung

TOP 7 Städtebaulicher Rahmenplan "ehemaliges RWN-Gebiet" hier: Vorstellung des Planungsstandes

Frau Krämer, SBin Bauleitplanung, erläutert den Planungsstand zum Städtebaulichen Rahmenplan „ehem. RWN-Gebiet“. Warum ein Rahmenplan für das Gebiet erforderlich ist, wird durch sie im Planungsprozess dargestellt und die einzelnen Schritte werden erläutert.

Herrn Renner - Für die Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes konnte das Büro regioteam Berlin für die Erarbeitung gewonnen werden. **Herr Spath** und **Herr Meß** werden anhand einer PowerPointPräsentation den Planungsstand vorstellen.

Herr Spath und **Herr Meß** nehmen eine umfassende Bestandsanalyse des Gebietes vor, formulieren Planungsziele und zeigen sowohl für das Gesamtareal als auch 12 Teilbereiche städtebauliche Lösungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise auf.

Herr Weber verlässt um 18:50 Uhr die Sitzung.

Die Umsetzung kann über Bebauungspläne erfolgen. In den Bebauungsplänen wird festgelegt, wie mit dem Bestand umgegangen werden wird, welche Neubauten zugelassen werden. In den Bebauungsplänen muss der Umgang mit dem Thema Verkehr einfließen.

Ratsfrau Dr. Balschat bedankt sich bei **Herrn Spath** und **Herrn Meß** für die umfangreichen Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

Herr Oyen fragt, ob über Photovoltaik oder Solar auf den Dächern nachgedacht wurde?

Herr Meß antwortet, dass jedes Gebäude des Areals genau angeschaut werden müsste. Die Tragfähigkeit einzelner Gebäude wird mit einem Rahmenplan nicht aufgezeigt. Durch **Herrn Meß** wird diese Frage aber durchaus als Prüfauftrag gesehen.

Herr Oyen fragt, ob zum aufgezeigten Gestaltungsleitfaden und den vorhandenen denkmalgeschützten Gebäuden eine Satzung erlassen werden müsste? **Herr Spath** – In Bebauungsplänen können Festsetzungen zur Gestaltung aufgenommen werden. Der Gedanke eines Gestaltungsleitfadens sollte auch für andere Bereiche ohne denkmalgeschützte Gebäude greifen Aber ob das ausreichend ist, dass durch die Verwaltung eine Satzung erlassen wird, kann durch ihn nicht beantwortet werden.

Ratsfrau Dr. Balschat beendet die Diskussion und gibt zu bedenken, dass sich alle Beteiligten die vorgestellten Pläne genauer anschauen und eventuell vor Ort vertiefen sollten. Auch **Herr Renner** erläutert noch einmal, dass die Teilnehmer sich das Vorgestellte in den Fraktionen konkret anschauen und beraten mögen. Über eine entsprechende Beschlussvorlage wird in einer Folgesitzung noch zu befinden sind.

Frau Dr. Balschat fragt, ob durch die Verwaltung Fördermöglichkeiten aufgezeigt werden können? **Herr Renner** – In der Stadt Neubrandenburg gibt es aktuell fünf Programmgebiete, in denen Städtebauförderung betrieben wird. Für ein weiteres Gebiet werden derzeit sogenannte vorbereitende Untersuchungen angestrebt. Die Auflage/Genehmigung eines siebten Gebietes ist aktuell unwahrscheinlich.

Frau Dr. Balschat beendet die Diskussion und bedankt sich bei allen Beteiligten.

Die Präsentation wird als **Anlage 3 und 4** zur Niederschrift im SessionNet (Gremium-Infoportal) zur Verfügung gestellt.

TOP 8 **6. 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)**
Vorlage: **BV/VIII/0054**

TOP 9 **Abwassergebührenkalkulation 2025**
Vorlage: **BV/VIII/0055**

Herr Brüser informiert zur Beschlussvorlage. Die einzelnen Gebühren haben sich unterschiedlich entwickelt.

Im Hauptausschuss wurde angeregt, den kalkulatorischen Zins der letzten beiden Jahre wieder vorzunehmen

Schmutzwasser 2025 = 3,80 EUR/m ³	2022/2023 = 3,68 EUR/m ³
Regenwasser 2025 = 1,24 EUR/m ³	2022/2023 = 1,34 EUR/m ³

Beispiel:

Bei einem durchschnittlichen Haushalt in Mecklenburg-Vorpommern mit einem durchschnittlichen Wasserverbrauch = 80 l/Jahr = ca. 80 Cent/Monat

Für die Stadt selbst kommen durch die hohe Schmutzwassergebühr Mehrkosten auf den Eigenbetrieb Immobilienmanagement (EBIM) in Höhe von 6,5 TEUR zu.

Er begründet die Erhöhungen mit der Entwicklung des kalkulatorischen Zinses.

Ratsfrau Dr. Balschat bedankt sich für die Ausführungen und eröffnet die Diskussion.

Herr Krause bedankt sich für die ausführliche Darlegung der Berechnung. Lt. eines Urteils des OVG Münster aus dem Jahr 2022 ist eine Zeitspanne von 40 bis 50 Jahren nicht mehr angemessen, um diesen kalkulatorischen Zins zu errechnen. Wie kommt der Zinssatz von 4,8 % zustande? Städte, wie Schwerin und Rostock können deutlich günstigere Abwassergebühren erheben. Warum hat die Stadt die Neubrandenburger Wasserbetriebe GmbH damit beauftragt, die Entsorgung des Schmutzwassers mit der vollen Mehrwertsteuer vorzunehmen? Warum werden diese Sätze nicht herangezogen, um eine Entlastung der Haushalte herbeizuführen?

Herr Brüser antwortet, dass ihm das Urteil und die Zahlen aus Schwerin und Rostock nicht bekannt sind. Durch ihn wurden Städte wie Stralsund, Greifswald und Wismar zum Vergleich herangezogen. Es gibt Gemeinden, die geringere Gebühren haben, aber einen Grundpreis

berechnen. Und es gibt Gemeinden, die haben eine Beitragssatzung, d. h. es werden Anschlussbeiträge erhoben. Beides ist in Neubrandenburg nicht der Fall.

Herr Renner gibt noch einmal den Hinweis, dass es in der gestrigen Sitzung des Finanzausschusses eine ähnliche Diskussion entbrannte. Speziell mit dem Betreibermodell wird sich der Finanzausschuss im kommenden Jahr befassen. Es werden dann alle Vor- und Nachteile eines jeden Modells aufzuzeigen und diskutiert sein.

Herr Krause möchte noch einmal formal den Zinssatz von 4,8 erläutert haben. **Herr Brüser** konnte das Urteil des OVG Münster, welches in der gestrigen Sitzung schon aufgezeigt wurde, in der Kürze der Zeit nicht zu einer neuen Berechnung heranziehen und bezieht sich auf die langfristige Planung der neu.wab GmbH (bis 2030). Da das Modell der neu.wab GmbH herangezogen wird, ist ein Vergleich mit den anderen Kommunen nicht möglich.

Ratsfrau Dr. Balschat beendet die Diskussion und bittet um Abstimmung.

Vorlage: BV/VIII/0054

beraten

Ja: 7 Nein: 2 Enthaltung: 0 Befangen: 0

Abstimmung zur Vorlage: BV/VIII/0055

beraten

Ja: 7 Nein: 1 Enthaltung: 1 Befangen: 0

Die Vorsitzende stellt um 19:50 Uhr die Nichtöffentlichkeit der Sitzung her.

gez.

Dr. Sabine Balschat
Ausschussvorsitzende

gez.

Marlies Groth
Protokollantin

Anlagen

- Verfahrensablauf Flächennutzungsplan
- PPP Flächennutzungsplan
- PPP Verkehrsmodell
- PPP Städtebaulicher Rahmenplan ehem. RWN-Gelände
- Legende (Abkürzungen)