VIER-TORE-STADT
NEUBRANDENBURG

Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg 09.07.2025
Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss

Niederschrift
über die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses am Donnerstag, 26.06.2025

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

Beginn: 17:00 Uhr Ende: 19:30 Uhr

Anwesenheit:

Anwesend:

Vorsitzende
Ratsfrau Dr. Sabine Balschat

stellv. Vorsitzender
Herr Bernd Scheller

Gremiumsmitglied
Frau Susanne Eichler
Ratsherr Bernd Herrmann
Ratsherr Jan Kuhnert
Ratsherr Robert Schnell
Herr Gerd Weber
Ratsherr Raphael Wittek

stellv. Gremiumsmitglied
Herr Michael Hinzer Vertretung für Frau Vanessa Freund

Ratsherr Maik Ohlenforst

Abwesend:

Gremiumsmitglied
Ratsfrau Vanessa Freund
Herr Tino Hermann unentschuldigt

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung und Begrüßung

Ratsfrau Dr. Balschat, Vorsitzende des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses (SWA), eröffnet die 7. 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.

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

TOP 3 Beschluss über die Niederschrift der Sitzung

Die Niederschrift der 6. Sitzung des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses vom 08.05.2025 wird mit 10 Dafür-Stimmen bestätigt.

TOP 4 Informationen, Mitteilungen und Anfragen (öffentlich)

- **Rederecht für Herrn Reinders zum Thema „Sanierung des Stargarder Vortores“**
- **Rederecht für Frau Jendro (GFin VZN GmbH) zum TOP 12**

Dem Rederecht wurde **einstimmig** durch die Ausschussmitglieder zugestimmt.

Herr Renner gibt bekannt:

- Es ist geplant, am 02.07.2025 um 17 Uhr eine gemeinsame **Sondersitzung des Ausschusses für Klimaschutz, Umwelt, Ordnung und Sicherheit und des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses** zu den Themen Stand des Flächennutzungsplanverfahrens und Stand des Landschaftsplanverfahrens durchzuführen.
  Das Benehmen wurde im Hauptausschuss am 19.06.2025 hergestellt.

- **Sanierungsmaßnahme Rathaus** – Die „Energetische Sanierung des Rathauses“ hat bisher nur die Sanierung des Haupthauses umfasst. Dafür hat die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg Fördermittel erhalten. Der 1. Bauabschnitt (1. BA) ist abgeschlossen. Was bisher noch nicht umgesetzt bzw. abgeschlossen ist, ist die Sanierung des 2. BA. Dieser Bauabschnitt umfasst die Sanierung des Ratssaales, die Sanierung der Beratungsräume und des Kantinenbereiches. Diese Maßnahme läuft in Eigenverantwortung des Eigenbetriebes Immobilienmanagement. Die Baugenehmigung wurde im März 2025 erteilt. Derzeit läuft die Ausschreibung der einzelnen Baulose. Der Baustart ist für November 2025 geplant. Ein konkreter Terminplan – wann welches Baulos vollzogen werden soll - wird rechtzeitig bekanntgegeben.

  Ratsherr Kuhnert fragt, wie der lange Zeitraum zwischen 1. BA und 2. BA zustande gekommen ist? **Herr Renner** antwortet, dass die Finanzierung im Rahmen der Städtebauförderung nur für den 1. BA gesichert war.

  Ratsherr Kuhnert fragt, ob Fördermittel nicht mehr akquiriert werden konnten? **Herr Renner** verneint das. Durch den Fördermittelgeber wurde die Fördersumme gedeckelt.

- **Ratsfrau Dr. Balschat** bittet um Vorstellung der Mitarbeitenden der Verwaltung mit Name, Funktion, Abteilung zu jeder Sitzung und auch das Aufnehmen desselbigen in der Niederschrift. Sodass für Jedermann nachvollziehbar ist, an wen man sich in welcher Angelegenheit wenden kann.

  Herr Renner stellt die Anwesenden mit ihren Funktionen und Aufgabengebieten vor:

  Frau Brecht – Abteilungsleiterin Stadtplanung, dazu gehören die Fachplanung mit den Sachgebieten Stadtgestaltung, Verkehrsplanung und Freiflächenplanung und die verbindliche Bauleitplanung

  Herr Milbrandt – Sachgebietsleiter Bauleitplanung, dazu gehören die Bauleitplanverfahren, Rahmenplanung, Flächennutzungsplanung

  Frau Krasemann – Fachfrau für Verkehrsplanung, dazu gehören die konzeptionell, strategische Verkehrsplanung und der ÖPNV (schienengebundener Verkehr und Busverkehr)

  Frau Borchert – Abteilung Wirtschaft, Stadtentwicklung und Wohnen, SB Städtebauförderung verantwortlich für das Sanierungsgebiet „Altstadt“

  Frau Groth – Sekretärin des Fachbereichsleiters

- **Herr Renner** – Zur **Erhaltungssatzung** wurde angekündigt, dass eine Arbeitsgruppe implementiert werden soll, die sich mit Inhalten der Erhaltungssatzung für die „Altstadt“ auseinandersetzt. Im Rahmen der Beteiligung Dritter sind Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgetragen worden, die derzeit rechtlich geprüft werden. Die Mitglieder des Ausschusses werden dann über das Ergebnis informiert.

  Ratsfrau Dr. Balschat regt an, dass das Büro milatz.schmidt architekten gmbh neubrandenburg in den Abwägungsprozess und die weiteren Abstimmungen zur Erhaltungssatzung einbezogen werden sollte. Dieser Hinweis wird durch **Herrn Renner** dankend entgegengenommen.

- **Ratsherr Kuhnert** – Die Vereine der Kleingartenanlagen „Nordpark I“ bis „Nordpark III“ wurden per Bescheid aufgefordert, die errichteten Zaunfelder und Tore (zur Verhinderung von Durchfahrten und Zutrittsrechten Dritter) zurückzubauen. Lt. Bebauungsplan sei das nicht statthaft. **Ratsherr Kuhnert** fragt, ob nicht die Möglichkeit bestünde, dass durch die Verwaltung eine Beschlussvorlage eingebracht werden könnte, um den Zustand (Änderung des gültigen Bebauungsplanes) abzuändern? Die Kleingärtner möchten nicht, dass Dritte auf diesen Wegen spazieren gehen. In dem Zusammenhang fragt **Ratsherr Schnell**, ob jede Kleingartenkolonie eigene Auflagen hat?

  Herr Renner – Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan, der sich über alle drei Kleingartensparten (KGA „Nordpark I bis III“) erstreckt, setzt die Kleingärten als Dauerkleingartenanlage fest. Dadurch wird der Status der Gemeinnützigkeit begründet. Die Erschließungsanlagen für diese Kleingartenanlagen sind partiell als öffentliche Wege im Bebauungsplan festgesetzt, um Dritten die Möglichkeit zu geben, diese Wege zu benutzen. Wenn das nicht mehr gewollt ist, muss der Bebauungsplan entsprechend geändert werden.

  Ob eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich ist, wird rechtlich geprüft. **Herr Renner** kündigt an, über das Ergebnis in der nächsten Sitzung des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses am 11.09.2025 zu informieren.

- **Frau Dr. Balschat** möchte wissen, ob die **Bauarbeiten am Tollenseseeradrundweg** in Höhe der ehem. Gaststätte „Onkel Willi“ noch ordnungsgemäß ausgeführt werden? **Herr Renner** wird die Frage an den Eigenbetrieb Immobilienmanagement zur Beantwortung übergeben.

- **Herr Hinzer** – In einer zurückliegenden Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses wurde über die Bauabsichten der NEUWOGES mbH im **Bereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Fontanehof“** informiert. **Herr Hinzer** bittet um genaue Auskunft zur Geschosshöhe. **Herr Renner** sichert eine Beantwortung zu einem späteren Zeitpunkt der Sitzung zu.

- **Stand der Sanierung des Stargarder Vortores**

  Frau Borchert, SB Städtebaufördermittel, erläutert anhand einer Präsentation den Stand der Sanierung des Stargarder Vortores:

  - zweitälteste Toranlage der vier Tore, hölzerner Dachstuhl ist auf 1310/11 datiert

  - repräsentativer Charakter der feldseitigen Fassade des Vortores, u. a. durch Ziergiebelmotive; Errichtung im Stil norddeutscher Backsteingotik

  - Architekt Josef Walter baute im Vortor von 1967 bis 1973 eine Wohnung aus, Nutzung als Wohnung bis zum Jahr 2018; seitdem ist das Gebäude ungenutzt

  - Sanierung der leerstehenden Gebäude; Handlungsgrundlage ist das Vier-Tore-Konzept, welches am 17.03.2022 durch die Stadtvertretung beschlossen wurde, um die Nutzung und die Sanierung der Toranlagen entsprechend voranzutreiben

  - nur eine museale Nutzung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung kann mit Hilfe von Städtebaufördermitteln finanziell unterstützt werden; Ziel ist es daher, entsprechend dem Vier-Tore-Konzept die Sanierung des Stargarder Tores und die Innutzungnahme als Beherbergungsstätte sowie der Wachstube als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung mit entsprechender musealer Nutzung zu implementieren

  - Ziel ist die Erlebbarkeit der Tore zu steigern - die Tore durch Nutzungen zu öffnen, das kulturelle Erbe zu erhalten und zu sichern und langfristige Nutzungen zu etablieren

  - die Beantragung von Fördermitteln ist seit dem Jahr 2012 mehrfach erfolgt; nur für die Wachstube wurden bisher Fördermittel ausgereicht

  - das Stargarder Vortor eignet sich besonders gut für Beherbergung; die bauliche Anlage ist sanierungs- und erneuerungsbedürftig

  - Vorläufige Finanzierung: Der Anteil der Wachstube beläuft sich auf 260 TEUR (förderfähig); der Anteil für das Beherbergungsangebot beträgt 600 TEUR (nicht förderfähig). Gesamtkosten: 860 TEUR; davon sind 660 TEUR bereits im Haushalt abgebildet; aber weitere 200 TEUR müssen im Haushalt 2026 eingestellt werden; die Sanierung soll in den Jahren 2026 bis 2029 umgesetzt werden

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

  Ratsherr Herrmann möchte das „Beherbergungsangebot“ näher untersetzt haben.
  Es ist vorgesehen, eine Ferienwohnung unterzubringen, die dann über ein Vermietungsportal zu buchen ist, sagt **Frau Borchert**. Durch **Herrn Renner** wird angeführt, dass die Vermietung nicht über die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg erfolgen

wird, sondern es wird sich eines Dritten bedient (wie auch bei der Vermietung der Wiekhäuser).

Herr Reinders (als Gast) hält die Finanzierung zur Sanierung des Stargarder Tores für eine Ferienwohnung als äußerst gewagt. Er kann sich nicht vorstellen, dass das Angebot durch Touristen angenommen wird (keine Zufahrt, kein Parkplatz, Preis pro m² ist in keinem Verhältnis zur Vermietung, ca. 70 m²). **Herr Reinders** schlägt vor, das Stargarder Tor nach allen Regeln zu sanieren; dann ist es förderfähig. Aber sofern die Privatnutzung reingebracht wird, versagt der Fördergeber die Zusage.

Herr Renner stimmt Herrn Reinders zu, aber es geht nicht nur um die Unterbringung oder den Ausbau einer Ferienwohnung, sondern in erster Linie um den Erhalt des Tores, eines Teils der Wall- und Wehranlage der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg. Er erläutert noch einmal die Bedeutung der Anlage und die Pflicht zur Sanierung und zum Erhalt und Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit derselben. Der größte Teil der Mittel wird für den Erhalt und die Sicherungsmaßnahmen eingesetzt. Nicht alle Wiekhäuser und Toranlagen können kulturell genutzt werden, daher ist es wichtig, eine gewerbliche Nutzung (gastronomische Nutzung, Dienstleistung, Beherbergung) unterzubringen.

Ratsherr Schnell fragt, mit welchem Prozentsatz werden die 260 TEUR gefördert? Er bittet um Prüfung durch die Verwaltung, ob das Einwerben von Fördermitteln möglich ist, wenn die Unterbringung einer Ferienwohnung nicht im Vordergrund steht? Dieses sollte aufbereitet und als Anlage übergeben werden. Dazu antwortet **Herr Renner,** dass für jeden Fördermittelantrag ein Nutzungskonzept vorgelegt werden muss. Das ist Voraussetzung und Forderung des Ministeriums. Wenn aus der gewerblichen Nutzung Einnahmen generiert werden können, werden die Fördermittel gegengerechnet. Auch wenn eine andere Nutzung (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung) untergebracht wird, ist eine gesicherte Förderung nicht gegeben. Seit Jahren bemüht sich die Verwaltung um Fördermittel für die Wall- und Wehranlage, der Wiekhäuser und der Toranlagen (Stargarder Tor, Treptower Haupttor, Treptower Vortor, Friedländer Tor) und hat nur punktuell Zusagen erhalten.

Frau Eichler möchte wissen, ob die Verwaltung bei einer Absage trotzdem an das Nutzungskonzept gebunden ist? **Herr Renner** – Wenn keine Fördermittel ausgereicht werden, ist die Verwaltung auch an keine Zuwendungsbedingungen gebunden.

Herr Hinzer – Können die Kosten für die Sanierung des Vortores und die Kosten mit der Implementierung einer Ferienwohnung aufgezeigt werden? Derzeit liegt eine erste grobe Kostenschätzung vor; die Objektplanung ist noch nicht soweit, sagt **Herr Renner.** Eine Antwort wird schriftlich zugesichert.

Ratsfrau Dr. Balschat bedankt sich bei Frau Borchert und beendet die Diskussion.

TOP 5 Feststellung von Änderungsbedarf zur Tagesordnung

Ratsfrau Dr. Balschat schlägt eine Änderung der Tagesordnung vor. Der Tagesordnungspunkt 6 – Wahl eines stellvertretenden Vorsitzenden wird vorgezogen und als Tagesordnungspunkt 12 wird die Beschlussvorlage BV/VIII/0169 – Planung Boule-Plätze zusätzlich aufgenommen.

Die Änderung der Tagesordnung wird **einstimmig** bestätigt.

Ratsherr Kuhnert fragt, ob die Informationsvorlage INF/VIII/0053 - Statusbericht Stadtmarketing der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg trotz einer angekündigten Informationsveranstaltung am 07.07.2025 auf der Tagesordnung verbleibt und behandelt wird?

Herr Renner – Durch das Büro der Stadtvertretung wurde vor der Ausschusssitzung informiert, dass der Statusbericht auf der Tagesordnung bleibt trotz der angekündigten Informationsveranstaltung am 07.07.2025.

TOP 6 Wahl eines stellvertretenden Vorsitzenden

Ratsfrau Dr. Balschat: Mit dem Austritt von Ratsherrn Kay Reinders aus der Zählgemeinschaft SPD/Grüne+ZG musste die Besetzung einiger Gremien neu ausgelost werden. Die Fraktion hat dadurch einen Sitz im Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss verloren. Da Herr Hinzer jetzt stellvertretendes Mitglied der Fraktion SPD/Grüne+ZG ist, kann er nicht mehr stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses bleiben. Es muss ein/e neue/r stellvertretender Vorsitzende/r gewählt werden.

Ratsfrau Dr. Balschat - Gibt es Vorschläge?

Herr Hinzer schlägt **Frau Susanne Eichler** vor.
Ratsherr Ohlenforst schlägt **Ratsherrn Robert Schnell** vor.

Herr Renner erklärt, dass eine offene Wahl oder eine geheime Wahl stattfinden kann. Eine Wahlkabine und eine Wahlurne wurden zur Verfügung gestellt.

Es erfolgt eine geheime Wahl.

Die Mitglieder erhalten die Wahlzettel und werden gebeten, eigenständig die vorgeschlagenen Namen **Eichler** und **Schnell** einzutragen und sich für einen Kandidaten mit einem Kreuz zu entscheiden.

Die Wahlkommission besteht aus: Frau Dr. Balschat, Herrn Renner, Frau Groth

Frau Dr. Balschat vergewissert sich, dass die Wahlurne leer ist.
Frau Groth geht mit der Wahlurne zu den Mitgliedern und kontrolliert gleichzeitig, dass der Wahlzettel gefaltet und das Ergebnis nicht offen sichtbar ist. Anschließend werden durch **Frau Groth** alle Wahlzettel der Urne entnommen, auseinandergefaltet und es ergeben sich für

Robert Schnell	4 Stimmen
Susanne Eichler	6 Stimmen.

Herr Renner, Ratsfrau Dr. Balschat und **Frau Groth** unterzeichnen die Wahlniederschrift.

Das Ergebnis wird durch **Ratsfrau Dr. Balschat** verkündet:

Frau Susanne Eichler wurde mehrheitlich als **2. Stellv. Vorsitzende** gewählt.
Frau Eichler bedankt sich das entgegengebrachte Vertrauen und nimmt die Wahl an.

TOP 7 Abhandlung der bestätigten Tagesordnung

TOP 8 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 “Wohnen am Eingang zur Klosterstraße“
hier: Einleitungsbeschluss
Vorlage: BV/VIII/0155

Frau Brecht erläutert die Beschlussvorlage. Durch die Grundbesitzverwaltung Seemann Neubrandenburg wurde ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eingereicht. Das Grundstück liegt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9.4 „Broda Nord – An der Seestraße“ und ist als private Grünfläche ausgewiesen. Durch den Vorhabenträger ist beabsichtigt, die private Grünfläche zugunsten einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung durch 1 oder 2 Baukörper mit insgesamt 12 Wohneinheiten zu errichten. Die Gebäudekubatur wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung an der Seestraße angepasst, sodass ein einheitlicher Eingangsbereich zur Klosterstraße entsteht.

Nach näherer Betrachtung wirkt das Grundstück waldig. Es wird nicht als Wald deklariert. Ein Antrag auf Waldumwandlung ist daher nicht erforderlich. Dagegen sind aber artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich (Artenschutzfachbeitrag; Ersatzmaßnahmen sind zu tätigen). **Frau Brecht** bittet um Zustimmung.

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

Frau Eichler möchte in Bezug auf die Ersatzmaßnahmen wissen, wie der Ausgleich geschaffen werden kann, wenn innerstädtisch keine Flächen mehr ausgewiesen werden können und Öko-Punkte gekauft werden? Oder gibt es Bestrebungen durch die Verwaltung, immer wieder innerstädtische Flächen zu suchen?

Frau Brecht bejaht dies. In der Verwaltung wurde vor Jahren eine Arbeitsgruppe gebildet, die sich mit Kompensationsmaßnahmen auseinandersetzt. Nähere Ausführungen werden dann in der durch Herrn Renner angekündigten Sondersitzung zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan am 02.07.2025 ausgeführt und auch zu den Öko-Konten wird dann informiert.

Ratsherr Herrmann möchte wissen, warum hier nicht nach § 34 BauGB gebaut werden kann? Warum muss für diese Art der Bebauung ein neuer Bebauungsplan erarbeitet werden? **Herr Renner** antwortet, dass es sich hierbei um einen rechtskräftigen Bebauungsplan handelt, indem das Grundstück als private Grünfläche festgesetzt ist.

Abstimmung zur Vorlage: BV/VIII/0155

Ja: 10 Nein: - Enthaltung: - Befangen: -

TOP 9 Ampelschaltung automatisieren Vorlage: BV/VIII/0165

Ratsherr Wittek erläutert die Beschlussvorlage. Durch die Fraktion CDUplus wird generell gesehen, dass die Automatisierung der Ampelschaltung angepackt werden muss.

Ratsherr Schnell sieht keine Notwendigkeit für diese Beschlussvorlage. Die Verwaltung hat seit Jahren den Auftrag, den Verkehr flüssiger zu gestalten. Die Situation in Neubrandenburg ist wie sie ist. Es gibt keine Ampel, die eine Person erkennt und sofort umschaltet.

Ratsherr Herrmann gibt bekannt, dass Ratsherr Bromberger im letzten Betriebsausschuss zu dieser Beschlussvorlage Ausführungen gemacht hat und durch den Mitarbeiter des Eigenbetriebes Immobilienmanagement, René Diederich, wurden sämtliche Ausführungen der Verwaltung begründet. Durch Herrn Diederich wurde zugesichert, dass die Ampelanlagen im Bereich der einzelnen Schulen aufgesucht werden, sich vor Ort ein Bild gemacht wird und gemeinsam Abstimmungen erfolgen.

Ratsfrau Dr. Balschat sieht danach den Antrag als nicht klar formuliert und fragt, ob die Beschlussvorlage zurückgenommen und überarbeitet wird?

Herr Hinzer, Ratsherr Kuhnert und **Ratsherr Schnell** diskutieren über die Abschaffung von Bedarfsampeln, die Verlängerung der Grünphasen für Fußgänger und die Einführung von Kreisverkehren statt Ampelanlagen. Der Verkehr ist durch einen Kreisverkehr wesentlich flüssiger als durch Ampelanlagen.

Frau Krasemann, SB Verkehrsplanung, gibt bekannt, dass durch Herrn Diederich im Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Ordnung und Sicherheit (am 30.06.2025) und auch im Betriebsausschuss (am 01.07.2025) ausführlich vorgestellt wurde, dass in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg sehr große Anstrengungen unternommen werden, die Ampelschaltungen zu automatisieren. Von den 67 Lichtsignalanlagen (LSA), die wir in der Stadt haben, sind 41 LSA in Verantwortung der Stadt und 16 in Verantwortung des Straßenbaulastträgers (Straßenbauamt Neustrelitz), aber auch diese werden durch den Eigenbetrieb Immobilienmanagement bewirtschaftet. Diese werden derzeit modernisiert, umgeplant, erneuert und mit geringeren Umlaufzeiten geschaltet. Planung und Umsetzung sind sehr teuer. Das ist alles in Arbeit, versichert **Frau Krasemann.**

Herr Scheller schlägt vor, Ideen und Fakten zur Veränderung und Verbesserung zu sammeln. Der Beschlussvorschlag wird bis zur Sitzung des Hauptausschusses am 03.07.2025 präzisiert. **Frau Eichler** fragt, an wen sie sich wenden kann, um Vorschläge einzubringen? Vorschläge werden von der Fraktion CDUplus gesammelt. Für die Präzisierung des Antrages sollte fachliche Beratung durch Herrn Diederich eingeholt werden.

Die Beschlussvorlage wird zur Kenntnis benommen.

TOP 10 Bahnsteige verlängern
Vorlage: BV/VIII/0166

Ratsherr Wittek erläutert die Beschlussvorlage.

Die Beschlussvorlage wird zur Kenntnis benommen.

TOP 11 Nachnutzung des bisherigen Polizeizentrums in der Innenstadt
Vorlage: BV/VIII/0167

Ratsherr Wittek erläutert die Beschlussvorlage.

Herr Renner versichert, dass mit dem Land M-V - als Eigentümer der Immobilie - bereits Gespräche geführt wurden, aber bis dato keine verwertbare Auskunft bezüglich der Verwertungsabsichten des Landes vorgetragen worden sind. Er sichert zu, dass die Verwaltung noch einmal auf das Land M-V zugehen wird, um zeitnah reagieren zu können. Durch die Verwaltung werden die sanierungsrechtlichen Rahmenbedingungen geändert. Im Städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt ist dieses Areal als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung definiert. D. h., wenn ein Interessent Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Gesundheitsangebote, Wohnnutzung unterbringen wollte, wäre diese Art der Nutzung sanierungsrechtlich nicht zulässig. Die Verwaltung ist derzeit dabei, den städtebaulichen Rahmenplan fortzuschreiben, um flexibler reagieren zu können. Und er zeigt noch einmal die denkmalgeschützten Gebäudeteile und die Raumaufteilung auf, die Beachtung finden müssen.

Herr Hinzer hinterfragt den Sinn des Antrages. **Ratsherr Wittek** verteidigt noch einmal den Antrag und sieht es als Chefsache für den neuen Oberbürgermeister an. Er sieht es als notwendig an, dass die Verwaltung die Nachnutzung schon vorbereitet.

Ratsherr Schnell bittet um die Übergabe von Unterlagen über Größe und Raumaufteilung und den Denkmalwert, um die Nachnutzung besser einordnen zu können!

Die Beschlussvorlage wird zur Kenntnis benommen.

TOP 12 Planung Boule-Plätze
Vorlage: BV/VIII/0169

Frau Dr. Balschat erläutert die Beschlussvorlage.

Ratsherr Herrmann erinnert, dass Anfang der 1990er Jahre das Augustabad mit Fördermitteln errichtet wurde. Bestandteil der Maßnahme war u. a. ein Boule-Platz. Dieser wurde nach zwei Jahren platt gemacht, weil er nicht genutzt und überwuchert von Unkraut unansehnlich wurde. Die gleiche Situation wird im Kulturpark auch eintreten.

Nur mit einem Boule-Platz zu starten, ist zu kleinteilig gedacht, sagt **Frau Eichler.** Das könnte doch in einem Sport- und Spielkonzept mit eingebracht werden. **Ratsherr Wittek** schlägt vor, die Boule-Plätze im Spielplatzentwicklungskonzept zu integrieren. Dieses Konzept müsste nur fortgeschrieben werden.

Die Beschlussvorlage wird zur Kenntnis benommen.

TOP 13 Statusbericht Stadtmarketing der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Vorlage: INF/VIII/0053

Der Einreicher der Informationsvorlage ist nicht zugegen. Es wird auf die Informationsveranstaltung am 07.07.2025 um 17 Uhr im DIZ verwiesen.

Die Informationsvorlage wird nicht behandelt.

TOP 14 Information zur Entwicklung im Bereich Wohngeld

Herr Renner erläutert anhand einer Präsentation die Entwicklung im Bereich Wohngeld im Zeitraum von 2020 bis 2024. Das Wohngeld wird im Auftrage des Bundes ausgereicht. Allerdings werden durch den Bund nicht alle mit dem Produkt verbundenen Leistungen bezahlt (Personal- und Sachkosten werden durch den städtischen Haushalt getragen). Rechtliche Grundlagen im Bereich Wohngeld sind das Wohngeldgesetz in Verbindung mit der Wohngeldverordnung. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Durchführung des Wohngeldgesetzes und das Sozialgesetzbuch.

Mit der großen Wohngeldreform im Jahr 2023 hat sich der Kreis der Anspruchsberechtigten erheblich erweitert sowie auch die Anspruchshöhe. Es kam eine Heizkostenkomponente neu hinzu. Im Ergebnis wurde befürchtet, dass sich die Anzahl der Wohngeldberechtigten verdreifacht. Daher musste personell Vorsorge betrieben werden.

In den Jahren 2023 und 2024 lag die Antragsbearbeitung bei 6 Monaten; derzeit sind es 2 bis 3 Monate. Vor der Wohngeldreform waren es ca. 3.500 Haushalte, die Wohngeld bezogen, danach ist die Zahl der Empfängerhaushalte auf 5.000 gestiegen. Das sind ca. 14 % der Haushalte der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg.

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

Ratsherr Wittek fragt, wie viele Mitarbeiter in der Wohngeldbehörde arbeiten?
Herr Renner - Die Zahl der Mitarbeiter in der Wohngeldbehörde wurde von 8 auf 14 aufgestockt.

Ratsherr Kuhnert fragt, wie viele Wohngeldempfänger sich in Arbeit befinden und zusätzlich durch Wohngeld aufstocken müssen? Diese Übersicht gibt das Fachverfahren nicht her, sagt **Herr Renner.**
Ratsherr Wittek – Ist es möglich, die Wohngeldempfänger je Stadtgebiet aufzuzeigen? Wohngeld wird in jedem Stadtteil unterschiedlich stark bezogen, sagt **Herr Renner.** Eine entsprechende Übersicht müsse händisch aufbereitet werden.

Herr Schnell – Welche Kosten werden durch übergeordnete Träger übernommen? **Herr Renner** antwortet, dass Wohngeld wird zu 100 % durch den Bund ausgereicht. Die Personal- und die Sachkosten werden durch die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg bezahlt.

Ratsfrau Dr. Balschat beendet die Diskussion.

TOP 15 Stand der Bauleitverfahren zu den Wohnungsbaustandorten in der Stadt Neubrandenburg

Herr Renner merkt an, dass Planverfahren insbesondere für Wohnungsbaustandorte lange dauern. Während in den 1990er Jahren Planverfahren ca. 3 bis 4 Jahre in Anspruch genommen haben, konnten bei komplizierten Verfahren auch bis zu 5 bis 6 Jahre vergehen. Jetzt sind die 5 bis 6 Jahre Standard. Ursachen dafür sind u. a. in der Planungssystematik begründet. Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) müssen mehrfach beteiligt werden. Die vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken werden eingearbeitet und verursachen Verzögerungen in den Planverfahren. Die Hinweise, Anregungen und Bedenken der Träger öffentlicher Belange werden komplexer; allem voran die Umweltbelange. Für Artenschutzfachbeiträge und Umweltprüfungen werden schon einmal bis zu 2 ½ Jahre benötigt. Für Planverfahren werden umfangreiche fachliche Expertisen (Gutachten) von Dritten benötigt (u. a. Verkehrslärmuntersuchungen, hydrogeologische Untersuchungen, Artenschutzfachbeiträge, energetische Quartiersuntersuchungen usw.). Es wird immer schwieriger, Büros zu finden und zu binden, die solche Gutachten erstellen. Ein weiterer Punkt ist die angespannte Haushaltslage. Die Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg ist in den meisten Fällen nicht in der Lage, eine Zwischenfinanzierung für Erschließungsmaßnahmen zu tätigen. Es ist in vielen Fällen daher von Vorteil, wenn Dritte gefunden werden können, die die Erschließungsträgerfunktion übernehmen. Folge dieser Entwicklung sind z. T. langwierige Diskussionsprozesse zwischen städtebaulichen und wirtschaftlichen Interessen. Zusätzlich macht die personelle Situation in diesem Bereich die Situation schwierig. Von 4 erforderlichen Stellen (VzÄ) waren im Schnitt nur 2 besetzt. Trotz mehrfacher Ausschreibungen gibt es keine Bewerber.

Herr Milbrandt bedankt sich für die Einleitung durch Herrn Renner und erläutert anhand einer Präsentation den Stand der Bauleitplanung, die als Anlage zur Niederschrift übergeben wird.

Mit der Übersicht aller Bebauungspläne und der derzeit in Bearbeitung befindlichen Bebauungspläne für Wohnungsbaustandorte wird der Ablauf des Planverfahrens im Einzelnen erläutert.

Er verweist auf die derzeit verfügbaren Wohnungsbaustandorte:

- Bebauungsplan Nr. 65 „Gerstenstraße“
- Bebauungsplan Nr. 82 „Steep“, 3. BA Süd
- Bebauungsplan Nr. 122 „Westliches Bahnhofsquartier“
- Bebauungsplan Nr. 123 „Erich-Zastrow-Straße/Max-Adrion-Straße“
- Bebauungsplan Nr. 107 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“

und erläutert den Stand. Anschließend werden die derzeit in Bearbeitung befindlichen Bebauungspläne für Wohnungsbaustandorte aufgezeigt und erläutert:

- Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“
- Bebauungsplan Nr. 32.2, „Am Stargarder Bruch/Neustrelitzer Straße“, 1. Änderung und Erweiterung
- Bebauungsplan Nr. 38 „Ortsteil Fritscheshof“, 1. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“, 2. Änderung
- Bebauungsplan Nr. 126 „Carlshöhe Ost“,
- Bebauungsplan Nr. 128 „Weitin Hollerbusch“
- Bebauungsplan Nr. 131 „Gartenstadt Neubrandenburg – An den Fünfeichener Teichen“
- vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.54 „Juri-Gagarin-Ring/Kopernikusstraße“

Zum **Bebauungsplan Nr. 9.2.1 „Broda Neukrug“** wird durch **Herrn Renner** angeboten, in einer Folgesitzung das städtebauliche Konzept vorzustellen.

Durch **Ratsherrn Herrmann** wird zum **Bebauungsplan Nr. 75 „Fontanehof“** hervorgebracht, dass durch die Investorengemeinschaft dieser Bebauungsplan im Jahr 2010 gemeinsam mit der Stadt ins Leben gerufen wurde; bestätigt durch die Stadtvertretung in 2012 (Bebauungsplan Nr. 75 - Freizeit, Naherholung und Tourismus mit untergeordnetem Wohnen am Tollensesee). Er weist daraufhin, dass über 12 Jahre nichts passiert sei. Er wirft der Verwaltung fehlerhaftes Verhalten vor. Jetzt wird versucht, den damaligen Bebauungsplan zu „heilen“ und zeigt den Prozess der Grundstücksan- und -verkäufe auf. Er möchte damit die Mitglieder des Ausschusses darauf hinweisen, dass derartige Planungen nicht mehr passieren dürfen. **Ratsherr Herrmann** - Warum ist die Brache in der Änderung des Bebauungsplanes nicht mit einbezogen?

Herr Renner – Zu Beginn der Planung war es Ziel der Stadt, aufgrund der Lage am Tollensesee, der Lage am Nemerower Holz Angebote aufzuzeigen, die eine touristische Entwicklung ermöglichen. Das Wohnen stand anfangs nie im Vordergrund. Ein Kernelement der touristischen Entwicklung war das geplante Hotel. Für dieses Hotel gab es seinerzeit nicht nur einen Bauantrag, sondern bereits die Baugenehmigung. Diese wurde nur nicht umgesetzt. Der Standort wurde jahrelang beworben, um einen Käufer für das Hotelprojekt zu finden, um die touristische Entwicklung zu fördern. Dann kam die Tochtergesellschaft mit der Alternative einer neuen Nutzungsidee. Allerdings ist aufgrund der Nachbarschaft zum Strandbad eine reine Wohnnutzung nicht möglich. Daher entstand hier die Idee, ein „Urbanes Gebiet“ zu entwickeln (Mischgebiet).

Ratsherr Herrmann gibt zu bedenken, dass die Unterbringung gewerblicher Nutzung überdacht werden muss.

Herr Reinders wirft der Verwaltung vor, dass sie sich nicht um das Bewerben des Grundstückes gekümmert hat. In seiner Tätigkeit hat er 5 Jahre gebraucht, um herauszubekommen, wem das Grundstück gehört. Um das Grundstück in kommunales

Eigentum zurückzuführen, wurde der Kauf über eine Privatperson veranlasst. Die Unterlagen waren mit der Insolvenz nicht auffindbar und das Grundstück wurde über mehrere Instanzen weiterveräußert. Im Besitz der NEUWOGES ist das Grundstück erst seit 2017/2018.

Herr Renner kann nachweislich belegen, dass die Stadt immer wieder Interessenten an den Grundstückseigentümer vermittelt und das Grundstück u. a. auf der Messe „EXPO REAL“ beworben hat. Die Aussagen von Herrn Reinders entbehren daher jeder Grundlage. Er betont noch einmal, dass das Strandbad Augustabad „heilig“ ist. Es muss ein uneingeschränkter Badebetrieb gegeben sein; es darf keine Nutzungseinschränkungen geben. Das hat zur Folge, dass es in der unmittelbaren Nachbarschaft kein „Reines Wohnen“ geben kann. Daher ist die fehlende gewerbliche Nutzung wichtig, um die Mischgebietsfunktion und die notwendige Durchmischung hinzubekommen, damit das immissionsschutzrechtlich hier funktioniert. Wenn diese Umsetzung nicht so kommt, hat das Folgen, das Nutzungseinschränkungen für das Strandbad vorgenommen werden müssen.

Mit der NEUWOGES ist die Verwaltung im Gespräch, um die Mischgebietsfunktion zu sichern. **Herr Reinders** stimmt dem zu und entschuldigt sich bei **Herrn Renner.**

Herr Milbrandt antwortet auf die Frage von **Ratsherrn Herrmann**: Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich durch die Stadtvertretung im November 2023 beschlossen. Warum das Grundstück der Investorengemeinschaft nicht einbezogen wurde, ist nicht bekannt.

Herr Renner weist darauf hin, dass bei mehrheitlichem Willen der Planbereich erweitert werden kann.

19:17 Uhr verlässt Herr Scheller die Sitzung.

Herr Milbrandt erläutert weiter die Präsentation mit den Bebauungsplänen Nr. 126, 128, 131 und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54 (ehem. Bebauungsplan Nr. 107).

Ratsfrau Dr. Balschat bedankt sich für die Ausführungen bei Herrn Milbrandt und beendet die rege Diskussion.

Ratsfrau Dr. Balschat stellt um 19:25 Uhr die Nichtöffentlichkeit der Sitzung her.

gez.	gez.
Dr. Sabine Balschat	Marlies Groth
Ausschussvorsitzende	Protokollantin