

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

26.11.2025

Niederschrift

**über die Sitzung des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses am Montag,
24.11.2025**

Sitzungsort:

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

Beginn: 17:00 Uhr

Ende: 18:30 Uhr

Anwesenheit:

Anwesend:

Vorsitzende/Vorsitzender

Ratsfrau Dr. Sabine Balschat

stellv. Vorsitzende/Vorsitzender

Herr Bernd Scheller

Gremiumsmitglied

Ratsfrau Vanessa Freund

Herr Tino Hermann

Ratsherr Jan Kuhnert

Ratsherr Maik Ohlenforst

Ratsherr Raphael Wittek

stellv. Gremiumsmitglied

Herr Michael Hinzer

Herr Robert Schultze

Vertretung für Frau Susanne Eichler

Vertretung für Herrn Bernd Herrmann

Öffentlicher Teil

TOP 1 Eröffnung und Begrüßung

Ratsfrau Dr. Balschat, Vorsitzende des Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschusses (SWA), eröffnet die 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. Ratsfrau Freund hat keine Einladung erhalten. Dies wird seitens der Verwaltung geprüft.

Es sind 9 von 11 Mitgliedern anwesend. Die Beschlussfähigkeit ist gegeben.

TOP 3 Informationen, Mitteilungen und Anfragen (öffentlich)

Herr Hinzer fragte in der letzten Sitzung nach dem aktuellen Stand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 51 „Photovoltaikanlage an der Südstraße“. **Herr Renner, Fachbereichsleiter** antwortet, dass es keinen neuen Sachstand gibt. Die Reservierung des Einspeisepunktes bei der neu.sw ist aufgrund fehlender Angaben zu den Kapazitäten der Anlage zurzeit nicht möglich, die Reservierung über die e.dis ist wegen der weiten Entfernung nicht wirtschaftlich. In Zusammenhang mit der Erarbeitung des Transformationsplanes erfolgte nochmals eine Kontaktaufnahme mit der neu.sw, um eine Kooperation mit der neu.sw und dem Vorhabenträger anzustreben.

Ratsfrau Dr. Balschat erinnert an die Beantwortung der Anfrage zum naturschutzfachlichen Gutachten zur Ortsumgehung 2. und 3. BA im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. **Herr Milbrandt, SGL Bauleitplanung**, informiert, die Umsetzung der Aus- und Neubaumaßnahme Ortsumgehung 2. und 3. BA ist Ziel der Raumordnung als Teil einer großräumigen Straßenverbindung. Die Trasse der Ortsumgehung ist im Flächennutzungsplan insofern darzustellen. Die Konflikte mit dem Artenschutz sowie der FFH-Verträglichkeit scheinen aus umweltfachlicher Sicht lösbar zu sein. Der Fledermausschutz und Schutz anderer Tierarten ist nicht nur in Neubrandenburg so hoch bewertet, sondern gesetzlich geregelt. Die Artenschutzgutachten sind in der Regel 5 Jahre gültig.

Ratsherr Wittek fragt nach der aktuellen Situation der ehemaligen JVA. In der nächsten Sitzung gibt es dazu einen Zwischenstand.

TOP 4 Feststellung von Änderungsbedarf zur Tagesordnung

Ratsfrau Dr. Balschat schlägt vor, TOP 7, 8, 9 und 10 in verbundener Aussprache zu behandeln. Dies wird einstimmig angenommen.

TOP 5 Abhandlung der bestätigten Tagesordnung

TOP 6 Bebauungsplan Nr. 85 "Nutzungsabgrenzung Teilbereiche Innenstadt" (einfacher B-Plan) 1. vereinfachte Änderung hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Ergänzung Vorlage: BV/VIII/0218

Herr Renner erläutert den B-Plan. Die aktuellen Entwicklungen der Innenstadt erfordern die Änderung und Einbeziehung von 5 Planteilen.

Der Planteil 1 umfasst den ehemaligen Standort Kaufhof. Analog zur Turmstraße sollen Wohnnutzungen nun im 2. Vollgeschoss zugelassen werden können.

Der Planteil 2 umfasst den ehemaligen Parkplatz an der 5. Ringstraße. Der neu entstandene Gebäudekomplex wird mit der Festsetzung Besonderes Wohngebiet 1 (WB 1) in die Planung aufgenommen.

Der Planteil 3 umfasst die Fläche des Polizeipräsidiums. Mit dem für das Jahr 2027 geplanten Umzug des Polizeipräsidiums auf den Lindenberg steht das Erfordernis einer Nachnutzung/ggf. Umnutzung. Um flexibler reagieren zu können, soll der Komplex als Mischgebiet fortgesetzt werden.

Der Planteil 4 umfasst den Hotelstandort im Norden der Innenstadt (Poststraße). Die Ergänzung der Fläche als MK 1 soll diesen Bereich als Hotelstandort etablieren.

Der Planteil 5 umfasst die Fläche des Hochhauses an der Waagestraße. Wohnnutzungen im Erdgeschoss sollen hier ausgeschlossen werden.

Die Nachfrage von **Ratsherr Kuhnert** zum Planteil 1 zur Aufgliederung der Nutzungsarten (Vollsortimenter/Discounter im Erdgeschoss, darüber Wohnen, auch Gesundheitspraxen) wird seitens Herrn Renner bejaht.

Ratsherr Kuhnert fragt nach dem aktuellen Stand zum 3. BA des Mariencarrées. Die Baugenehmigung liegt seit 2 Jahren vor, die Verlängerung müsste demnächst vom Investor beantragt werden. Da es ein privates Grundstück ist, ist es schwierig, auf den Investor zwecks Vorantreiben von Bauvorhaben einzuwirken.

Herr Schultze bemerkt zum Planteil 5, dass er die geplante gewerbliche Nutzung im EG in der Waagestraße begrüßt und merkt an, dass durch den Abriss des Hochhauses bezahlbare kleine Wohnungen in guter Innenstadtlage nun fehlen.

Abstimmung der Vorlage: BV/VIII/0218

Ja 8 Nein 1 Enthaltung - Befangen -

TOP 7 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Teilfläche "Demminer Straße/Alte Brauerei" hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) Vorlage: BV/VIII/0219

Abstimmung der Vorlage: BV/VIII/0219

Ja 9 Nein - Enthaltung - Befangen - einstimmig angenommen

TOP 8 27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg, Teilfläche "Demminer Straße/Alte Brauerei" hier: Feststellungsbeschluss Vorlage: BV/VIII/0220

Abstimmung der Vorlage: BV/VIII/0220

Ja 9 Nein - Enthaltung - Befangen - einstimmig angenommen

TOP 9 Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", 1. Änderung hier: Beschluss über die Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss) Vorlage: BV/VIII/0221

Abstimmung der Vorlage: BV/VIII/0221

Ja 9 Nein - Enthaltung - Befangen - einstimmig angenommen

**TOP 10 Bebauungsplan Nr. 74.3 "Alte Brauerei", 1. Änderung
hier: Satzungsbeschluss
Vorlage: BV/VIII/0222**

Abstimmung der Vorlage: BV/VIII/0222

Ja 9 Nein - Enthaltung - Befangen - einstimmig angenommen

Frau Lange, SB Bauleitplanung, erläutert die 4 Vorlagen (TOP 7 bis TOP 10). Anlass der Änderung ist ein Antrag von Möbel Boss zur Errichtung eines Möbelmarktes und der Antrag von der Firma Lidl zur Erweiterung der Verkaufsfläche. Zum 01.10.2025 erfolgte ein kurzfristiger Wechsel der Zuständigkeiten des Möbelmarktes, so dass durch XXL Lutz die Übernahme erfolgte. Zur Sicherung der Umsetzung der Maßnahmen (Altlastenrecherche, Festsetzung Gewässerentwicklungsraum und Erwerbung von Waldpunkten) soll parallel ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor abgeschlossen werden, in dem die Hinterlegung von Sicherheitsleistungen geregelt ist.

Ratsherr Kuhnert fragt nach, ob der jetzige Investor überhaupt Interesse hat, einen weiteren Möbelmarkt zu bauen. **Herr Renner** erläutert, dass der neue Vorhabenträger aktuell alle Bestands- und Planobjekte auf Zukunftsfähigkeit überprüft. Ungeachtet dessen soll die Baufläche erhalten bleiben und eine Waldentstehung verhindert werden. Weitere Pläne sind abzuwarten.

Herr Hinzer weist auf einen Widerspruch zwischen Planzeichnung und Satzungsbeschluss hin. Der Textteil wird geprüft.

**TOP 11 Bebauungsplan Nr. 21 "Warliner Straße", 2. Änderung und Teilaufhebung"
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: BV/VIII/0223**

Frau Lange erläutert. Hauptinhalt ist die Sicherung der Gewerbe- und Industrienutzung, die Sicherung des Grünzuges Datze sowie die Sicherung notwendiger Erschließungsstraßen. Hinweise und Maßgaben aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung von 2021, aus den aktualisierten Gutachten 2025 und der Ämterbeteiligung von 2025 sind in der o. g. Vorlage mit eingeflossen.

Herr Schultze fragt nach den Nutzungsmöglichkeiten des leerstehenden Gebäudes auf der nördlichen Seite in der Warliner Straße. Dazu haben unterschiedliche Interessenbekundungen stattgefunden. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen ist vorhanden. Diese sind mit Bestandsflächen abzusichern. Die Verwaltung ist im Gespräch mit dem Ministerium zwecks möglicher Kostenübername für die Herrichtung und Erschließung weiterer gewerblicher Bauflächen. Gewerbliche Bauflächen mindern die Nutzung für Wohnzwecke (Folgewirkung, Abstandsflächen, Nutzungseinschränkungen, Werteverlustausgleich).

Abstimmung der Vorlage: BV/VIII/0223

Ja 8 Nein 1 Enthaltung - Befangen -

**TOP 12 Aufhebung der Satzung vom 18. Dezember 1997 über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Wolgaster Straße“
Vorlage: BV/VIII/0232**

Herr Renner erläutert die Vorlage. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist abgeschlossen. Die Schlussrechnung und Testierung liegen vor.

Abstimmung der Vorlage: BV/VIII/0232

Ja 9 Nein - Enthaltung - Befangen - einstimmig angenommen

**TOP 13 Benennung eines Weges in der Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg
Vorlage: BV/VIII/0233**

Ratsfrau Freund erläutert die Vorlage.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Vorlage zur Kenntnis.

**TOP 14 Bebauungsplan Nr. 49, 1. Änderung "Kinder- und Jugendzentrum Hinterste Mühle" hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses
Vorlage: BV/VIII/0240**

Herr Milbrandt erläutert den Antrag des Vorhabenträgers. Beabsichtigt sind vor allem der Abriss und Ersatzneubau eines Gebäudes für die Kinder- und Jugendarbeit

Herr Schultze fragt nach der Übernahme der Kosten und der Notwendigkeit der Anpassung des B-Plans.

Herr Milbrandt informiert, dass der Neubau eines Gebäudes mit dem jetzt gültigen B-Plan nicht rechtens wäre.

Abstimmung der Vorlage: BV/VIII/0240

Ja 8 Nein 1 Enthaltung - Befangen -

Die Vorsitzende stellt um 18:30 Uhr die Nichtöffentlichkeit der Sitzung her.

gez. Dr. Sabine Balschat
Ausschussvorsitzende

gez. Annetrin Haddenbrock
Protokollantin