



Protokoll

13. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau

Sitzungstermin:	Dienstag, 08.06.2021
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	18:25 Uhr
Ort, Raum:	Rathaussaal, Markt 1, 17235 Neustrelitz

Anwesend

Vorsitz

Helge Oehlschläger

stellv. Vorsitz

Frank Herrmann

Manfred Schwarz

Mitglieder

Andreas Petters

Bernd Werdermann

Sven Zachmann

Torsten Zell

Oliver Hahn

Daniel Priebe

Abwesend

Mitglieder

Karsten Dudziak

unentschuldigt

Gäste:

Falk Jagszent (online)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Begrüßung der Anwesenden, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung
- 2 Änderungen zur Tagesordnung
- 3 Öffentliche Vorlagen
 - 3.1 Festsetzung des Kaufpreises und Veräußerung der Wohngrundstücke im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee Süd/ Schlangentallee" VO(S)/2021/636
 - 3.2 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 68/12 "Wohngebiet zwischen Höhen- und Karbe-Wagner-Straße" VO(S)/2021/638
 - 3.3 Umbenennung der Rudower Nebenstraße VO(S)/2021/639
 - 3.4 Abwägungsbeschluss zur 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangentallee" VO(S)/2021/640
 - 3.5 Schaffung und Besetzung der Stelle einer/s Citymanagerin/s VO(S)/2021/646
 - 3.6 Zustimmung zur Absichtserklärung für die Erarbeitung und Umsetzung eines öffentlichen Parkplatzkonzeptes für das Schlossbergareal Neustrelitz VO(S)/2021/652
- 4 Informationen/Anfragen

Nichtöffentlicher Teil

- 5 Ausübung des Vorkaufsrechtes aus dem Vertrag UR 72/2021 des Notars Michael Preuß in Malchin vom 08.02.2021 für das Flurstück 1 der Flur 45 in der Gemarkung Neustrelitz. VO(S)/2021/645
- 6 Informationen/Anfragen

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung, Begrüßung der Anwesenden, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Herr Oehlschläger eröffnete die Sitzung, begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung fest.

2 Änderungen zur Tagesordnung

Es gibt keine weiteren Änderungen zur Tagesordnung.

3 Öffentliche Vorlagen

3.1 Festsetzung des Kaufpreises und Veräußerung der Wohngrundstücke im Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee Süd/ Schlangenallee" **VO(S)/2021/636**

Herr Zimmermann erläuterte die Beschlussvorlage.

Auf Nachfrage von Herrn Schwarz legte er dar, inwieweit die Bodenwerte laut Bodenrichtwertkarte herangezogen wurden und dass der Richtwert für das unmittelbar angrenzende Gebiet nicht repräsentativ sein kann.

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigte Mitglieder Gesamt:10		Anwesend:9
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: -	Enthaltungen: -

3.2 Abwägungs- und Satzungsbeschluss zum

VO(S)/2021/638

Bebauungsplan Nr. 68/12 "Wohngebiet zwischen Höhen- und Karbe-Wagner-Straße"

Herr Zimmermann stellte die Beschlussvorlage vor.

Durch Herrn Schwarz wurde nachgefragt auf welche der im Schallgutachten benannten Varianten der Bebauungsplan Bezug nimmt. Er verwies in diesem Zusammenhang auf die im Gutachten als Grundlage für den Schallschutzwall benannte Variante 2.

Herr Zimmermann erklärte hierzu, dass der B-Plan zwar nicht 100%ig dieser Variante entspricht, seine Festsetzungen aber den Sachverhalten entsprechen, aus denen der Gutachter das Erfordernis eines aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwall bzw. -wand) abgeleitet hat. Zudem verwies er auf die zur Thematik des Lärmschutzwalls umfangreich im Ausschuss geführten Beratungen.

Beschluss:

1. Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 68/12 „Wohngebiet zwischen Höhen- und Karbe-Wagner-Straße“ eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und werden wie folgt behandelt: siehe Ergänzungsblätter 1 und 2 zu diesem Beschluss.
Über die aufgeführten Einzelbeschlüsse wird gemeinsam mit dem Satzungsbeschluss innerhalb einer Abstimmung zu dieser Beschlussvorlage entschieden.
2. Auf der Grundlage des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), beschließt die Stadtvertretung die Satzung über den B-Plan Nr. 68/12 einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Wohngebiet zwischen Höhenstraße und Karbe-Wagner-Straße“.
3. Die Begründung zur Satzung wird gebilligt.

Beratungsergebnis						
Gremium			Sitzung am		TOP	
einstimmig	mit Stimmenmehrheit	ja	nein	Enthaltung	laut Beschlussvorschlag	abweichender Beschluss (Rücks.)

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigte Mitglieder Gesamt:10		Anwesend: 9			
Ja-Stimmen: 8		Nein-Stimmen: 1		Enthaltungen: -	

3.3 Umbenennung der Rudower Nebenstraße**VO(S)/2021/639**

Herr Rohde erläuterte die Beschlussvorlage.

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigte Mitglieder Gesamt: 10		Anwesend: 9
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: -	Enthaltungen: 1

3.4 Abwägungsbeschluss zur 4. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangentallee"**VO(S)/2021/640**

Herr Zimmermann erläuterte die Beschlussvorlage.

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigte Mitglieder Gesamt: 10		Anwesend: 9
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: -	Enthaltungen: -

3.5 Schaffung und Besetzung der Stelle einer/s Citymanagerin/s**VO(S)/2021/646**

Herr Rohde erläuterte die Beschlussvorlage.

Herr Petters bat um Übergabe der Stellebeschreibung. Herr Rohde kündigte das zur Sitzung des Hauptausschusses an.

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigte Mitglieder Gesamt: 10		Anwesend: 9
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: -	Enthaltungen: -

3.6 Zustimmung zur Absichtserklärung für die Erarbeitung und Umsetzung eines öffentlichen Parkplatzkonzeptes für das Schlossbergareal Neustrelitz**VO(S)/2021/652**

Herr Rohde erläuterte die Beschlussvorlage.

Abstimmungsergebnis:

Stimmberechtigte Mitglieder Gesamt: 10	Anwesend: 9	
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: -	Enthaltungen: -

4 Informationen/Anfragen

- Informationen von Herr Rohde:

Wohnungsmarktstrategie

Die Stadt Neustrelitz hat vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Fördermittel für die Erarbeitung einer Wohnungsmarktstrategie in Aussicht gestellt bekommen. Dies ist das Ergebnis eines zuvor geführten Gesprächs mit dem zuständigen Abteilungsleiter aus dem Energieministerium. Aufgrund dessen haben wir nunmehr im April d. J. den Antrag für einen Zuschuss in Höhe von 63 T€ gestellt. Dieser wird komplementiert mit 7 T€ durch die Stadt, so dass dann eine Summe von 70 T€ zur Verfügung steht. Die Wohnungsmarktstrategie ist insofern sehr wichtig, da sie Bestandteil des ISEK ist und fortgeschrieben werden muss. Bereits im Jahr 2016 wurde im Rahmen der Fortschreibung des ISEK der Wohnungsmarkt analysiert und dessen Entwicklung prognostiziert. Nunmehr gilt es die damals getroffenen Annahmen zu analysieren und künftige zu erwartende Veränderungen zu aktualisieren.

Sportschwimmhalle

In der letzten Ausschusssitzung wurde die Aufgabenstellung für die Erarbeitung einer Konzeptstudie Sportschwimmhalle besprochen. Zwischenzeitlich haben wir das Ausschreibungsverfahren angeschoben. Es sind fristgerecht Angebote eingegangen. In der nächsten Woche wird die Jurysitzung durchgeführt. Im Anschluss daran kann der Auftrag erteilt werden. Der Entwurf der Studie soll bis zum 30.09.21 vorgelegt werden.

Radwege- und Fußverkehrsstrategie

Die Radwege- und Fußverkehrsstrategie wird in diesem Jahr fortgeschrieben. Ziel ist es, bis zum 15.12.21 die Fortschreibung abgeschlossen zu haben. Die Öffentlichkeit wird in der Zeit vom 19.06. – 31.07.2021 für Mitteilungen von Hinweisen aufgerufen. Das Ausschreibungsverfahren zur Auswahl eines Büros wird bis zum 15.07.21 erfolgen.

Was die Gleisquerung im Bereich der Landesstraße 25 betrifft, sind nunmehr die Markierungsarbeiten komplett abgeschlossen. Im Bereich der Zierker Nebenstraße, vor dem Caravan-Stellplatz, sind zusätzlich Piktogramme aufgebracht. Mit der Verkehrsbehörde und der Polizei sind Gespräche zu führen mit dem Ziel, den Radfahrverkehr aus Richtung Penzlin kommend über die Zierker Straße, den Kreisel und der Semmelweisstraße zum Hafen zu leiten.

Postfrachtzentrum

In der letzten Ausschusssitzung wurde darüber informiert, dass zusätzliche Stauspuren auf dem Gelände des Postfrachtzentrums eingerichtet werden sollen. Zusätzlich gibt es Veränderungen der Verkehrsorganisation im Einfahrtbereich. Als Übergangslösung ist ein Vorschlag der Verkehrsbehörde umgesetzt worden. Das klappte am Anfang noch nicht reibungslos. Die Stadt hat dies zum Anlass genommen, schriftlich das Postfrachtzentrum zu informieren, dass die vorab besprochene geänderte Verkehrsführung nunmehr greift. Parallel dazu haben wir

uns mit den Vertretern des Zentrums im Rahmen einer Telefonkonferenz verständigt und sind übereingekommen, dass die jetzige Verkehrsführung einzuhalten ist. Der Umbau auf dem Gelände des Postfrachtzentrums soll noch in diesem Jahr begonnen werden. Die vorliegende Planung kann bei Bedarf im nächsten Fachausschuss von Vertretern der Post vorgestellt werden. Was den vorliegenden Kaufantrag eines Transportunternehmens betrifft, für den Ankauf einer Fläche gegenüber des Zentrums, gab es in unserem Hause am 06.05.21 ein Arbeitsgespräch. Wir haben vereinbart, dass das Unternehmen sein Konzept fortschreibt und zu Papier bringt und es der Stadt vor der Sommerpause übergibt und erläutert.

Schlossturm Neustrelitz

Im Parlamentarischen Verfahren für den Bundeshaushalt 2021 wurden mit Beschluss des Haushaltsausschusses für die Investitionsmaßnahmen „Schlossturm Neustrelitz“ 3,6 Mio. € beschlossen. Der Antrag auf Förderung wird in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Der formlose Antrag ist mit allen vorliegenden Unterlagen durch die Stadt Neustrelitz eingereicht worden. Die Antwort hierzu liegt mit Datum 10.05.21 vor. Die Auswertung unserer formlosen Anfrage ergab noch einige Nachfragen, die die Stadt Neustrelitz beantworten wird. Zur Beantwortung bedarf es auch noch der Zuarbeit des Finanzministeriums, des Architekturbüros und des Beirates. Mit dem Bund ist vereinbart, dass nach Versenden des Antwortschreibens ein Gesprächstermin in Neustrelitz organisiert wird mit dem Ziel, danach den qualifizierten Fördermittelantrag einzureichen.

Mit dem Land M-V gibt es eine schriftliche Vereinbarung für eine finanzielle Beteiligung als nicht zurückzahlbaren Zuschuss in Höhe von 3 Mio. €. Die Mittel werden über das Wirtschaftsministerium bereitgestellt. Hierzu haben Gespräche mit dem Finanzministerium, dem Wirtschaftsministerium und der Stadt Neustrelitz stattgefunden. Der notwendige Antrag auf Bewilligung eines Investitionszuschusses ist durch die Stadt gestellt worden. Gefördert werden soll über den Bereich wirtschaftsnahe Infrastruktur. Eine Eingangsbestätigung unseres Antrags durch das LFI liegt vor. Das LFI behält sich vor, noch zusätzliche Unterlagen abzufordern

Wie im Rahmen der Vorstellung zum Stand der Fortschreibung des Grünflächenkonzepts angekündigt, übergab Herr Zimmermann den anwesenden Ausschussmitgliedern den Zwischenstand dieses Konzepts in Form eines Entwurfs der Aktualisierung zu den Grünflächen in der Innenstadt. Das Material wird ebenso dem Protokoll zu dieser Sitzung als Anlage beigefügt.

Herr Schwarz fragte, wie weit sich die aktuellen Eigenheimbebauungen auf die Einwohnerzahlen auswirken und ob es diesbezüglich verstärkt Zuzüge gibt. Hierzu erläuterte Herr Zimmermann, dass der Großteil der Interessenten an Eigenheimgrundstücken Einwohner aus Neustrelitz sind, aber auch eine erhebliche Anzahl von Interessenten aus dem gesamten Bundesgebiet zu verzeichnen ist. Zwar führte dies bislang nicht zu einer Erhöhung der Einwohnerzahl, jedoch dürfte dies u. a. dazu beigetragen haben, dass sich die Einwohnerzahl von Neustrelitz zuletzt weitestgehend stabilisiert hat. Dies ist angesichts eines unverändert hohen negativen natürlichen Bevölkerungssaldos (wesentlich mehr Gestorbene als Geborene) auf ein stark positives Wanderungssaldo (wesentlich mehr Zu- als Wegzüge) zurückzuführen.

Herr Priebe wies auf die Situation des Grundstücks Schloßstraße 6 hin, wozu Herr Rohde und Herr Zimmermann den aktuellen Kenntnisstand der Verwaltung erläuterten. Demnach ist der jetzige Eigentümer im Gespräch mit einen Kaufinteressenten. Die bauliche Situation ist der Bauaufsichtsbehörde bekannt und wird von ihr laufend beobachtet. Hinsichtlich einer eventuellen Sicherung im

Gehwegbereich erfolgt nochmals eine Abstimmung mit dem Amt für Ordnung und Sicherheit der Stadt.

Zudem fragte Herr Priebe hinsichtlich des Standorts der Kita „Buntes Leben“ nach, ob die dortige Straße zur Vermeidung von Gefährdungen der Kinder eventuell als verkehrsberuhigter Bereich oder Einbahnstraße ausgewiesen werden könnte.

Seitens der Verwaltung erfolgt hierzu eine Prüfung.

Vorsitz:

Protokollant:

Helge Oehlschläger