Residenzstadt Neustrelitz

Protokoll

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau

Sitzungstermin:	Dienstag, 02.05.2023
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	18:45 Uhr
Ort, Raum:	Rathaussaal, Markt 1, 17235 Neustrelitz

Anwesend

Vorsitz
Marco Süldt

stellv. Vorsitz
Falk Jagszent — Vertretung für: Bernd Werdermann

Sven Zachmann

Mitglieder
Hagen Häusser-Nixdorf — Vertretung für: Frank Herrmann

Max Odebrecht
Andreas Petters
Karsten Dudziak
Torsten Zell
Daniel Priebe

Abwesend

stellv. Vorsitz
Bernd Werdermann — entschuldigt

Mitglieder
Frank Herrmann — entschuldigt
Oliver Hahn — unentschuldigt

Gäste intern:
Nico Ruhmer | Dezernent für Stadtentwicklung und Bau
Axel Zimmermann | Amtsleiter für Stadtplanung und Grundstücksentwicklung
Gerd-Joachim Maaß | Amtsleiter für Hoch- und Tiefbau

Gäste extern:
Philipp Schulz und fünf weitere Personen | Projekt „ZukunftWagen“ (zeitweise im öffentlichen Teil)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1	Eröffnung, Begrüßung der Anwesenden, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung	
2	Änderungen zur Tagesordnung	
3	Vorstellung des Projekts „ZukunftWagen“ auf einer Teilfläche der ehemaligen Heilanstalt am Domjüchsee durch die Projektgruppe	
4	Öffentliche Vorlagen	
4.1	Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 78/23 "Ehemaliger Bahndamm/ Bahnwerk"	VO(S)/2023/826
5	Neustrelitz auf den Weg zur „Schwammstadt“ bringen	VO(S)/2023/845
6	Abschließende Beratung zum Antrag auf Erweiterung der Ergänzungssatzung Klein Trebbow oder Aufstellung eines Bebauungsplans	
7	Informationen/Anfragen	

Nichtöffentlicher Teil

8	Nichtöffentliche Vorlagen	
8.1	Auftragsvergabe nach VOB/A für die Maßnahme "Barrierefreier Umbau von Haltestellen im Stadtgebiet Neustrelitz"	VO(H)/2023/842
8.2	Ankauf von Teilflächen des ehemaligen Warener Bahndamms der Flur 16 und 18	VO(S)/2023/840
8.3	Sanierungsmaßnahme "Stadtdenkmal Neustrelitz" Durchführung einer Ordnungsmaßnahme - Beräumung des Grundstücks Sandberg 2 Zustimmung zum Einsatz von Städtebaufördermitteln	VO(H)/2023/841
9	Beratung zu einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 "Wesenberger Chaussee-Süd/ Schlangenallee"	
10	Informationen/Anfragen	

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung, Begrüßung der Anwesenden, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung

Herr Süldt eröffnete die Sitzung, begrüßte alle Anwesenden und stellte die ordnungsgemäße Ladung fest. Zum Sitzungsbeginn waren 9 von 10 Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau anwesend.

2 Änderungen zur Tagesordnung

Herr Süldt schlug vor, die Vorstellung des Projekts „ZukunftWagen“ auf Punkt 3 der Tagesordnung vorzuziehen und die Beschlussvorlage VO(S)/2023/826 auf Punkt 4.1 zu verschieben.
Er informierte weiterhin darüber, dass der ursprüngliche Punkt 6 der Tagesordnung entfallen würde, da der Antragsteller kurz vor der Sitzung seinen Antrag per E-Mail zurückgezogen hatte.
Herr Jagszent bat um das Wort und beantragte, die „Beratung zu einem Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 „Wesenberger Chaussee-Süd/Schlangenallee““ in den öffentlichen Teil zu verschieben, sofern für die Nichtöffentlichkeit keine entsprechende Begründung vorgebracht werden kann.
Herr Zimmermann führte dazu aus, dass im Zuge der Beratung Interna zum Antragsteller und zur Antragsgegnerin benannt werden müssen und zum Schutze von persönlichen Angaben dieser Tagesordnungspunkt somit im nichtöffentlichen Teil behandelt werden müsse. Herr Süldt stimmte den Ausführungen von Herrn Zimmermann zu und erfragte das Votum der Ausschussmitglieder. Diese votierten einstimmig für die Tagesordnung einschließlich der von Herrn Süldt vorgeschlagenen Änderung.

3 Vorstellung des Projekts „ZukunftWagen“ auf einer Teilfläche der ehemaligen Heilanstalt am Domjüchsee durch die Projektgruppe

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bau am 21.03.2023 wurde das Vorhaben im nichtöffentlichen Teil der Sitzung durch Herrn Zimmermann vorgestellt und die Vorhabenträger entsprechend dem Vorschlag der Ausschussmitglieder in die Ausschusssitzung eingeladen. Die Unterlagen zum Projekt wurden den Ausschussmitgliedern als Anlage zum Protokoll der letzten Sitzung vorgelegt.
Herr Süldt übergab Herrn Schulz das Wort zur Erläuterung des Projekts.
Nach den Ausführungen von Herrn Schulz erfragte Herr Süldt die vorgesehenen Eigentumsverhältnisse der in Rede stehenden Fläche des Vorhabens. Herr Schulz führt dazu aus, dass zur Realisierung des Vorhabens ein Verein gegründet werden wird. Das Grundstück soll von der Stiftung Trias erworben werden, die das Ziel verfolgt, Grund und Boden vor Spekulationen zu bewahren und für nachhaltige und partizipativ ausgerichtete Projekte bereitzustellen. Von diese Stiftung will der Verein dann das Grundstück per Erbbaurecht übernehmen
Herr Zachmann erfragte, ob die Vereinsmitglieder in Neustrelitz wohnen und sich ins Kultur- und Arbeitsleben integrieren wollen oder ob es möglich sei, dass eine „Aussteigersiedlung“

entstehen könnte. Herr Schulz übergab das Wort an ein anderes Mitglied der Projektgruppe. Dieses erläuterte die mit dem Vorhaben bezweckte offene Wohnform, die angestrebte Zusammenarbeit mit der Hochschule Neubrandenburg, dem LEEA und dem Domjüch-Verein sowie die Absicht, u. a. Seminare durchzuführen, die den hier gewählten Ansatz des nachhaltigen Wohnens und Arbeitens vermitteln.
Herr Zell erfragte den Aufbau der Wagen und was in Hinblick auf die Beräumung passieren würde, wenn Mitglieder den Verein und das Gelände verlassen würden, da das Gelände an der Zuwegung zur ehemaligen Heilanstalt liegen würde. Herr Schulz führte dazu aus, dass derartige Dinge in der Vereinssatzung geregelt werden würden.
Herr Süldt erfragte, wie die Wasserver- und -entsorgung geplant sei. Herr Schulz führte dazu aus, dass eine Zusammenarbeit mit der Firma „Aquanostra“ zum Bau einer Pflanzenkläranlage geplant sei. Sollte es jedoch einen Anschlusszwang geben, würde man sich mit den Stadtwerken abstimmen. Außerdem würde jedes Grundstück einen eigenen Wasser- und Abwasseranschluss bekommen.
Da die Ausschussmitglieder keine weiteren Fragen hatten, bedankte sich Herr Süldt für die Ausführungen.

4 Öffentliche Vorlagen

4.1 Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 78/23 "Ehemaliger Bahndamm/ Bahnwerk" VO(S)/2023/826

Herr Zimmermann führt hierzu aus, dass bereits im Jahr 2012 in der Adolf-Friedrich-Straße eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt wurde, in deren Ergebnis mögliche Alternativen zur Erschließung des Bahnbetriebswerkes in diesem Bereich aufgezeigt wurden. Hintergrund waren damals die Beschwerden der Anwohner über den Schwerlastverkehr, der zum Bahnwerk führt. Im Mai 2012 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau das Ergebnis der Untersuchung vorgestellt. Vorgeschlagen wurde damals die Erschließung über den alten Warener Bahndamm, wozu einen Flächenankauf von der Deutschen Bahn erforderlich war. Die Ankaufsverhandlungen zwischen der Deutschen Bahn und der Stadtverwaltung verliefen auf Grund der Versteigerung der Flächen, zu denen auch die Gebäude der ehemaligen Berufsschule samt Sporthalle und Lehrlingswohnheim gehörten, letztendlich ergebnislos. Die Stadtverwaltung ist seit geraumer Zeit in Verhandlung mit dem neuen Eigentümer hinsichtlich eines Ankaufs der Teilflächen, die für die Erschließung des Bahnwerkes erforderlich sind. Ein wesentliches Ziel dieses Ankaufs ist es aber auch, den mit einem Zaun an der Hohenzieritzer Straße verschlossenen Weg wieder der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen zu können. Weiterhin führte Herr Zimmermann aus, dass im ersten Schritt des Planverfahrens eine Umweltprüfung u. a. hinsichtlich des Arten- und Immissionsschutz erstellt werden wird und in deren Ergebnis dann u. a. über die abschließend zu verfolgende Erschließungstrasse und die konkreten Nutzungsfestsetzungen für ergänzend einbezogenen (gewerblichen) Bauflächen entschieden wird. Eine Realisierung der Planung ist dann im Wesentlichen auch von der Bewilligung von Fördermitteln für die Erschließung abhängig.
Herr Zell fragte an, ob die jetzige Zufahrt über die Adolf-Friedrich-Straße erhalten bleiben würde. Herr Zimmermann führte dazu aus, dass momentan der Schwerlastverkehr von der Louisenstraße aus das Bahnwerk anfahren und über die Adolf-Friedrich-Straße abfahren würde. Wird die geplante Erschließungsmaßnahme umgesetzt und ist somit eine separate Betriebszuwegung vorhanden, ist eine Sperrung der Adolf-Friedrich-Straße für den Schwerlastverkehr (außer Versorgungsfahrzeugen) geplant.

Herr Zell erfragte weiterhin, ob die Zu- und Abfahrt für die PKWs der Angestellten der DB Netz AG weiterhin über die Adolf-Friedrich-Straße erfolgen könne, was durch Herr Zimmermann bejaht wurde.
Herr Jagszent erfragte, welche gewerbliche Perspektive das Gelände hätte bzw. was an wirtschaftlichen Aktivitäten dort geplant sei. Herr Zimmermann führte dazu aus, dass mit dem B-Plan Erweiterungsmöglichkeiten für das Bahnwerk geschaffen werden. Für die benachbarten privaten Flächen, die in den B-Plan einbezogen werden, liegt ein detailliertes Nutzungskonzept noch nicht vor. Vielmehr handelt es sich hier um eine Angebotsplanung, deren Auslöser die Einigung über den Flächenankauf war.

Abstimmungsergebnis: einstimmig empfohlen

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

5 Neustrelitz auf den Weg zur „Schwammstadt“ bringen VO(S)/2023/845

Herr Jagszent erläuterte die von der Fraktion „Grüne/FDP/PuLS“ eingereichte Beschlussvorlage.
Herr Süldt führte danach dazu aus, dass die Sitzung der SPD-Fraktion erst am Donnerstag, 11.05.2023 stattfinden und in dieser über die Beschlussvorlage diskutiert werden würde.
Herr Petters befürwortete grundsätzlich die mit dem Beschlussvorschlag verfolgten Absichten, kritisierte aber, dass keine Aussagen zur Finanzierung und Umsetzung getroffen wurden. Er verwies darauf, dass von den genannten Maßnahmen bereits einige umgesetzt worden sind und es in der Verwaltung geprüft werden sollte, wo die Möglichkeit besteht, weitere dieser Vorschläge umzusetzen, aber ohne den Zwang einer Beschlussvorlage.
Herr Häuser-Nixdorf führte im Zuge der Diskussion aus, dass Prioritäten falsch gesetzt würden, es wichtigere Dinge, wie z. B. die sanierungsbedürftigen Verkehrs- und Kanalisationsanlagen in der Stadt geben würde und darauf das Augenmerk gelegt werden sollte.

Abstimmungsergebnis: nicht empfohlen

Stimmberechtigte Mitglieder Gesamt: 10		Anwesend: 9
Ja-Stimmen: 1	Nein-Stimmen: 5	Enthaltungen: 3

6 Abschließende Beratung zum Antrag auf Erweiterung der Ergänzungssatzung Klein Trebbow oder Aufstellung eines Bebauungsplans

- ist entfallen -

7 Informationen/Anfragen

Schlossbergareal | Einigungsprotokoll

Herr Ruhmer informierte darüber, dass das Einigungsprotokoll vorliegt und es derzeit durch die Verwaltung geprüft wird. Des Weiteren wird momentan der Fördermittelantrag aktualisiert.

Strelitzhalle | aktueller Stand
Herr Maaß informierte darüber, dass in der öffentlichen Ausschreibung bezüglich der Planungsleistungen kein Angebot eingegangen sei. Daraufhin hat sich Herr Maaß an einen ihm bekannten Architekten bezüglich fachlicher Unterstützung gewandt.
Weiterhin führte er aus, dass aktuell ein Baugrundgutachten erstellt wird und auch die Dränung gefunden wurde. Somit würden die Grundlagen für den Beginn der Planung der Entwässerung vorliegen.

Anfragen der Ausschussmitglieder

Herr Petters kritisierte den Versatz in der Höhenstraße im Abschnitt zwischen dem Ende der Erschließungsstraße für das neue Wohnquartier und dem Teilstück in Richtung Gerhard-Hauptmann-Straße. Hier müsste dringend Abhilfe geschaffen werden, auch auf Grund der Sperrung der Gottfried-Keller-Straße. Herr Maaß führte aus, dass die Situation bekannt sei und zeitnah eine Lösung gefunden wird.

Herr Jagszent erfragte, warum die Wiederherstellung des Weges zwischen Schlossberg und Schwanenteich nach dem Starkregenereignis vom 27.08.2022 noch nicht erfolgt sei. Herr Maaß informierte darüber, dass es vom Land keine Beteiligung an den Kosten für die Wiederherstellung geben würde, die Ausschreibung der Sanierungsarbeiten Mitte Juni erfolgen wird und als Befestigung sandfarbenes Betonsteinpflaster vorgesehen ist.

Herr Jagszent erfragte den aktuellen Stand des Grünflächenkonzepts. Herr Zimmermann informierte dazu, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wurde und zur Zeit immer noch die Möglichkeit besteht, sich zum Entwurf zu äußern. Hintergrund dafür ist, dass vor einer Fertigstellung des Konzepts eine abschließende Klärung der Frage erfolgen muss, welche Leistungen künftig vom Regiehof ausgeführt werden können. Das vom Regiehof für dessen sämtliche Aufgaben zu erstellende Leistungsverzeichnis steht derzeit noch aus.

Vorsitz:	Protokollant:
Marco Süldt	Carla Intreß