

**Auszug aus der Niederschrift  
über die 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt, Klimaschutz und  
Stadtentwicklung am 07.05.2020**

**Zu TOP : 3.1**

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70.1 der Hansestadt Stralsund „Erweiterung  
Einkaufszentrum Strelapark“**

**Vorlage: B 0009/2020**

Herr Röhl gibt ein Statement zur Vorlage B 0009/2020 ab und begründet den vorliegenden Änderungsantrag AN 0082/2020.

Es besteht bereits eine funktionierende Nahversorgung des täglichen Bedarfs für die Bürgerinnen und Bürger von Grünhufe und Knieper West. Ein weiteres eigenes Oberzentrum wird seiner Ansicht nach nicht benötigt. Hierdurch könnte es zudem zu einer Schwächung des Hauptzentrums Altstadt kommen. Herr Röhl bezieht sich auch auf das Einzelhandelsgutachten, in dem es heißt: „Negative städtebauliche Auswirkungen auf das Hauptzentrum Altstadt sind dabei in jedem Fall auszuschließen.“

Des Weiteren sind die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Einzelhandel nicht absehbar, sodass die Aussetzung der Beratung über die Beschlussvorlage zu empfehlen ist.

Herr Haack betont, dass ein Beschluss der Bürgerschaft vorliegt und sich die Hansestadt Stralsund ausgezeichnet entwickelt hat. Ebenso argumentiert er, dass die über 20.000 Stralsunderinnen und Stralsunder aus Grünhufe und Knieper West die Möglichkeit einer vielfältigen Einkaufsqualität erhalten sollten. Aus seiner Sicht muss dem Beschluss der Bürgerschaft gefolgt werden.

Herr Haack weist darauf hin, dass es sich bei der Vorlage lediglich um einen Aufstellungsbeschluss handelt.

Herr Bauschke ergänzt, dass eine Verträglichkeitsanalyse Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist. Er verweist auf die zeitliche Komponente und nimmt an, dass bis zur Realisierung mindestens drei Jahre vergehen werden. Bis dahin wird die Corona-Krise voraussichtlich überstanden sein.

Die einzelhandelsfachgutachterliche Auswirkungsanalyse wird aufzeigen, welche Sortimente erwägenswert sind.

Herr Suhr geht davon aus, dass eine Einschätzung zur Entwicklung des Einzelhandels nicht sicher möglich ist. Erhebliche Umsatz- und Gewinneinbrüche sollten einkalkuliert werden.

Ein Bebauungsplan mit dem Ziel von 5.500 m<sup>2</sup> zusätzlicher Einzelhandelsfläche soll mit auf den Weg gebracht werden. Herr Suhr vertritt den Standpunkt, die Situation abzuwarten und im Weiteren mit zu berücksichtigen sowie den Vertrag, wie im Änderungsantrag gefordert, anzupassen.

Auf Nachfrage von Herrn Suhr erklärt Frau Gessert, dass in der Regel der Projektentwickler die Kosten für Fachgutachten übernimmt. In diesem Fall erfolgt eine Finanzierungsvereinbarung zwischen der Hansestadt Stralsund und der Strelapark Einkaufszentrum GmbH & Co. KG.

Bezüglich der Auftragsvergabe liegt die Planungshoheit bei der Hansestadt Stralsund. Diese wird somit Auftraggeber des Fachgutachtens sein. Dennoch wird Rücksprache mit der Strelapark Einkaufszentrum GmbH & Co. KG über befähigte Planer gehalten.

Die Erarbeitung des Fachgutachtens liegt in der Hand des Gutachters. Die Hansestadt Stralsund kann aber als Auftraggeber eine Aufgabenstellung formulieren. Diese beinhaltet eine Gesamtbetrachtung bestehend aus Bestand und geplanter Erweiterung. Die formulierte Aufgabenstellung wird mit der Gemeinde Kramerhof abgestimmt, so dass ein Gesamtkonzept entsteht.

Über die Aufstellung des Fachgutachtens unter Berücksichtigung der besonderen Umstände kann Frau Gessert keine Auskunft geben. Veränderungen der Sachlage aufgrund dessen werden aber in die Vergabeentscheidung mit einfließen.

Da die Planungshoheit in Bezug auf das Gesamtvorhaben zum einen bei der Hansestadt Stralsund und zum anderen bei der Gemeinde Kramerhof liegt, hinterfragt Herr Suhr, ob es eine Bindewirkung mit der Gemeinde Kramerhof für einen bestimmten Zeitraum gibt.

Frau Gessert erklärt, dass eine Zusammenarbeit der beiden Parteien die Grundlage für ein seriöses Projekt sein wird. Deshalb wird die Beschäftigung eines Planers, der eine Gesamtbetrachtung vornehmen soll angestrebt. Die zwei dann entstehenden Bebauungspläne sollen als Steuerungselemente dienen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird aufgrund der umfassenden Zeitspanne als nicht geeignetes Planungsinstrument betrachtet.

Die Gemeinde Kramerhof könnte lediglich durch die Überwindung vieler Hürden eine Änderung des Bebauungsplanes beschließen.

Herr Röhl erkundigt sich, warum nicht abgewartet wird, bis ein Fachgutachten vorliegt. Außerdem bemängelt er, dass Sortimentsbeschränkungen keinerlei Wirkung zeigen und erfragt den Sinn derer. Aus seiner Sicht wird die Warnung vor der Erweiterung des Strelaparks der Arbeitsgemeinschaft Historischer Städte nicht berücksichtigt.

Sowohl Frau Gessert als auch Herr Wohlgemuth machen deutlich, dass sich die AG Historische Städte nicht zur Erweiterung des Strelaparks geäußert hat bzw. dies kein Thema war, mit dem sich die Arbeitsgemeinschaft auf ihrer letzten Sitzung auseinandergesetzt hat.

Herr Röhl kündigt an, einen Nachweis hierfür erbringen zu wollen.

Frau Gessert erklärt weiter, dass zunächst das Planverfahren eingeleitet werden soll. Diese Entscheidung resultiert aus Verabredungen mit der Gemeinde Kramerhof unter Einbeziehung des Strelaparks.

Eine einzelhandelsfachgutachterliche Auswirkungsanalyse soll dann als erster Schritt beauftragt werden, um eine Grundlage für die Planung herzustellen. Eine prinzipielle Untauglichkeit von Sortimentsbeschränkungen kann für die Hansestadt Stralsund nicht bestätigt werden.

Der Ausschussvorsitzende merkt zusammenfassend an, dass zunächst ein formeller Beschluss gefasst und die Verwaltungsarbeit aufgenommen werden soll. Sollte das Fachgutachten negativ ausfallen, wird das Vorhaben eingestellt.

Herr Bauschke betont, dass der Fokus auf der einzelhandelsfachgutachterlichen Auswirkungsanalyse liegt. Im Ergebnis bleibt bestehen, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Altstadt haben darf. Das Ergebnis wird Grundlage für den Bebauungsplan sein.

Herr Haack ist der Meinung, dass es keinen Stillstand auf allen Ebenen aufgrund von Corona geben darf.

Er schenkt den Aussagen von Herrn Wohlgemuth und Frau Gessert Glauben.

Auf Nachfrage von Herrn Haack erklärt Frau Gessert, dass der bestehende Strelapark bei der Überprüfung der Verträglichkeit des Gesamtvorhabens mit betrachtet werden muss. Mögliche Veränderungen des Sortiments schlagen sich in der Bewertung für die Erweiterung der Flächen nieder.

Auf die Frage von Herrn Lastovka antwortet Frau Gessert, dass sich die Gesamtbetrachtung sowohl auf die Verkaufsflächen als auch auf die Sortimente bezieht.

Herr Suhr befürwortet die Gesamtbetrachtung. Dass der Vorhabenträger die Finanzierung des Gutachtens übernimmt, sieht er kritisch. Außerdem hinterfragt er den Stand des Entwurfes des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Stralsund.

Frau Gessert erklärt, dass das Regionale Einzelhandelskonzept zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels dient. Es dient nicht dazu, konkrete Fragen dazu zu beantworten, welche Verkaufsflächen in welcher Größe und mit welchen Sortimenten im Strelapark bzw. in der Erweiterung künftig möglich sind. Der Entwurf des Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist beschlussreif. Stellungnahmen hierzu wurden der Abwägung unterzogen. Diese geben keinen Anlass zur Änderung des Konzeptes. Die Verständigung über eine Terminierung der Beschlussfassung konnte bis dato nicht stattfinden. Inhaltlich ist das Konzept dennoch abgeschlossen.

Der Ausschussvorsitzende wiederholt zu seinem Verständnis, dass die Hansestadt Stralsund das Gutachten beauftragt und die Strelapark Einkaufszentrum GmbH & Co. KG für die Finanzierung dessen aufkommt. Vertragspartner sind demnach die Hansestadt Stralsund und der beauftragte Gutachter.

Herr Röhl bringt den Vorschlag, den Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Kramerhof abzuändern, sodass sich die Hansestadt Stralsund von der Abhängigkeit der Strelaparkerweiterung löst.

Aus Sicht von Herrn Suhr sollte zuerst das Regionale Einzelhandelskonzept als Grundlage beschlossen und anschließend fortgeführt werden. Die Rahmenbedingungen unter denen der Beschluss gefasst wird, haben sich erheblich geändert. Herr Suhr hält ein anderes Handeln für verantwortungslos.

Herr Gottschling erklärt, dass die Fraktion DIE LINKE die Meinung vertritt, dass das Gebiet geplant werden soll. Seine Fraktion wird die Vorlage unterstützen damit die Planung voranstattgehen kann.

Herr Lastovka betont, dass lediglich ein Verfahren in Gang gesetzt und kein Bebauungsplan umgesetzt wird.

Zudem erklärt Herr Haack, dass erstmals eine Prüfung vollzogen wird. Es werden ca. zwei bis drei Jahre vergehen, bis letztendlich gebaut werden kann. Derzeit wurde keine Entscheidung darüber getroffen, dass gebaut wird. Seine Fraktion wird die Vorlage unterstützen.

Nach Auffassung von Herrn Röhl wird kein weiteres Oberzentrum für Grünhufe und Knieper West benötigt, aber genau das ist politisch gewollt.

Herr Haack bringt das Argument, die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger aus den Stadtteilen Grünhufe und Knieper West durch die Erweiterung des Strelaparks zu verbessern.

Es besteht kein weiterer Redebedarf.

Herr Lastovka lässt über den Änderungsantrag AN 0082/2020 abstimmen.

Abstimmung: 2 Zustimmungen      7 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Herr Lastovka lässt über die Vorlage B 0009/2020 abstimmen.

Abstimmung: 7 Zustimmungen      2 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

Der Ausschuss empfiehlt der Bürgerschaft, die Vorlage B 0009/2020 gemäß  
Beschlussempfehlung zu beschließen.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i. A. Gaby Ely

Stralsund, 15.06.2020