

Auszug aus der Niederschrift über die 09. Sitzung der Bürgerschaft am 19.10.2023

Zu TOP: 7.7

Grundstückserwerb Möbelmärkte und Perspektive Lokschuppen

Einreicher: Jürgen Suhr, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Vorlage: kAF 0129/2023

Anfrage:

1. Gibt es nach dem Verkauf, bzw. Tausch der Grundstücke zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 (Möbelmärkte zwischen der Feldstraße und der Bundesstraße B 96) nach Beschlussfassung zum Bebauungsplan eine rechtliche Bindung, bzw. Frist gegenüber dem Vorhabenträger, den Bebauungsplan umzusetzen?
- Wenn ja, welche?
2. Wie ist der konkrete Stand zu den Vereinbarungen mit der Vorhabenträgerin in Bezug auf Zahlung des ausgehandelten Infrastrukturzuschusses?
3. Wie bereitet die Verwaltung die bauliche Umnutzung der Lokschuppen vor, und wie ist der aktuelle Stand dazu, bzw. zur Errichtung einer Fußgänger-/Radwegebrücke zwischen der Frankenvorstadt und der Tribseer Vorstadt?

Herr Dr. Raith beantwortet die kleine Anfrage wie folgt:

zu 1.:

Die Antwort ergibt sich bereits aus § 12 BauGB; hier heißt es in Abs. 1: *„Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise ... verpflichtet (Durchführungsvertrag).“*

Da der Abschluss des Durchführungsvertrags eines Bürgerschaftsbeschlusses bedarf, wird also die Bürgerschaft über die Fristsetzung mitentscheiden.

Üblich ist dabei eine nach Meilensteinen gestaffelte Frist, die z.B. folgendermaßen aussehen könnte:

- ## Monate nach Beschlussfassung/Planreife muss der prüffähige Bauantrag eingegangen sein,
 - ## Monate nach Erteilung der Baugenehmigung ist mit dem Bau zu beginnen,
 - der Bau ist dann ## Monate nach Baubeginn fertigzustellen.
- Hintergrund ist, dass Schritte, deren Dauer nicht durch den Vorhabenträger zu verantworten sind (z.B. die Bearbeitungszeit der Baugenehmigung), bei der Fristsetzung ausgespart bleiben.

Zudem ist es in der Hansestadt üblich, dass bei Grundstücksverkäufen privatrechtlich im Kaufvertrag eine Bauverpflichtung verankert wird, nach deren Ablauf für die Hansestadt ein Recht zur Rückabwicklung besteht. Diese privatrechtliche Fristsetzung muss jedoch großzügiger bemessen sein und darf der des Durchführungsvertrags nicht widersprechen.

zu 2.:

Über die wirtschaftlichen Eckpunkte zum Infrastrukturkostenzuschuss besteht aus Sicht von Herrn Dr. Raith zwischen Verwaltung und Vorhabenträger ebenso Einigkeit wie zu den Grundstückspreisen. Der Infrastrukturkostenzuschuss wird als Zahlungsverpflichtung Bestandteil des Durchführungsvertrags werden. Der Durchführungsvertrag regelt hier im

Sinne einer Folgekostenregelung die städtebauliche Einbindung als Voraussetzung der Erfüllung des landesplanerischen Ziels nach 4.3.2 (4) Landesraumentwicklungsprogramm M-V. Dabei geht der Leiter des Amtes für Planung und Bau von 20 €/ qm Baugebietsfläche aus (bei geplant 4,67 ha Sondergebiet). Mit dem Infrastrukturkostenzuschuss in Höhe von damit insgesamt rund 0,9 Mio € soll der städtische Eigenanteil an der geplanten Fuß- und Radbrücke finanziert werden.

zu 3.:

Die von XXXLutz herzustellende innere Erschließung mit Anbindung an die Feldstraße ist schon technisch Voraussetzung für die Entwicklung der Lokschuppen. Sobald der Zeitplan für die Umsetzung der Möbelmärkte gesichert absehbar ist (d.h. Abschluss des Durchführungsvertrags), kann durch die LEG als Grundstückseigentümerin aktiv mit der Vermarktung / Investorensuche für die Lokschuppen begonnen werden.

Für die Fuß- und Radbrücke wurde eine Machbarkeitsstudie mit Variantenuntersuchung hinsichtlich Trassenverlauf und Konstruktion im Entwurf erstellt. Derzeit erfolgt hierzu die Vorabstimmung mit der DB.

Herr Suhr erfragt einen groben Zeitplan.

Herr Dr. Raith führt aus, dass gewöhnlich nach Planreife ca. 1 – 1,5 Jahre bis zur Einreichung der vollständigen Bauantragsunterlagen vergehen. Nach Erteilung der Baugenehmigung würde die Ausschreibung erfolgen. Bei einer Baustelle dieser Größenordnung wären dafür 1 – 1,5 Jahre zu veranschlagen. Die reine Bauzeit beträgt dann voraussichtlich weitere 2 Jahre.

Zusammenfassend könne der Baubeginn erst 2 bis 3 Jahre nach Abschluss des Planverfahrens erfolgen.

Auf Nachfrage von Herrn Kuhn zu den Eigentumsverhältnissen hinsichtlich der Grundstücke führt Herr Dr. Raith aus, dass diese in Teilen der LEG und in Teilen der Hansestadt Stralsund gehören.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Steffen Behrendt

Stralsund, 01.11.2023