

Titel: Gebietsänderungsvertrag Kramerhof - Stralsund

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	15.03.2019
Bearbeiter:	Ekkehard Wohlgemuth Kirstin Gessert		

Beratungsfolge	Termin	
Ausschuss für Finanzen und Vergabe	26.03.2019	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	26.03.2019	
OB-Beratung	18.03.2019	
Bürgerschaft	04.04.2019	

Sachverhalt:

Mit Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2017-VI-03-0587 vom 6. April 2017 wurde der Oberbürgermeister ermächtigt, Verhandlungen über einen Vertrag zur Eingliederung von Teilflächen der Gemeinde Kramerhof im Bereich des Grünhufer Bogens in die Hansestadt Stralsund aufzunehmen.

Das Mandat zielte auf die Eingliederung von Flächen (ca. 28 ha), die in städtische Einrichtungen/ Anlagen eingebunden sind und auch von der Stralsunder Bevölkerung intensiv genutzt werden. Dieses betrifft Teile des Zoos Stralsund und der Kleingartenanlagen des Kreisverbandes Kedingshagen I/ Kedingshagen II sowie den Grünhufer Bogen als städtische Hauptverkehrsstraße. Im Blick war außerdem der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 13 der Gemeinde Kramerhof „Stadhalle Stralsund“. Mangels Realisierungschancen für die geplante Multifunktionshalle wird hier jetzt eine Wohnungsbauentwicklung angestrebt.

Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurden die Verhandlungen zu den Rahmenbedingungen für den Gebietsänderungsvertrag mit der Gemeinde Kramerhof geführt und ein Vertragsentwurf abgestimmt. Am 19.02.2019 fasste die Gemeinde Kramerhof dazu den Beschluss zu den Rahmenbedingungen im Entwurf eines Gebietsänderungsvertrages zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund. Seitens der Stadt bestand in vier Punkten ein weiterer Konkretisierungsbedarf. Dieser wurde mit Vertretern der Gemeinde am 14.03.2019 verhandelt, so dass im Ergebnis jetzt der abgestimmte Entwurf zum Gebietsänderungsvertrag zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann. Nach Beschluss der Bürgerschaft dazu wird auch die Gemeinde Kramerhof diesen Vertragsentwurf beschließen.

Ein wesentliches Verhandlungsergebnis ist die Vergrößerung des Eingliederungsgebietes um den für die geplante Erweiterung vorgesehenen Grundstücksteil des Strelaparks und das

Areal Freizeitpark Hansedom/ Vogelsanghalle auf nunmehr rd. 44,9 ha. Damit sollen eine vom Strelapark verfolgte bauliche Erweiterung und eine Entwicklung des Hansedoms ermöglicht werden.

Die Gemeinde Kramerhof hat keine rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten, im Eingliederungsgebiet eine Entwicklung durchzusetzen, die dem Wohl der Allgemeinheit dient. Deshalb ist die Eingliederung in das Stadtgebiet der Hansestadt Stralsund das geeignete Mittel, hier eine Fortentwicklung zu sichern. Zum Ausgleich der Verluste aus Grund- und potenzieller Gewerbesteuer sowie zur Sicherung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde Kramerhof ist eine Ausgleichszahlung vereinbart. Da für die Straßenunterhaltung/ Verkehrssicherungspflicht des Grünhofer Bogens sich bisher die Hansestadt Stralsund verantwortlich zeichnet, ergibt sich aus der Eingliederung der Flächen des Grünhofer Bogens keine Aufgabenänderung. Auch die Kreisstraße 26 im Abschnitt von der Vogelsangstraße bis zum Stralsunder Weg in Kramerhof soll eingegliedert werden. Sie dient der Erschließung des B-Plans Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“. Gemäß Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) verbleiben hier die Straßenbaulast/ Unterhaltungspflicht beim Landkreis Vorpommern-Rügen.

Gemäß § 12 Abs. 1 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) müssen die Beschlüsse der Gemeindevertretungen inhaltlich hinreichend bestimmt sein. Dies gilt ebenso für die von der Eingliederung betroffenen Flächen. Um den Verfahrensanforderungen gemäß § 11 Abs. 1 Durchführungsverordnung zur Kommunalverfassung M-V (KV DVO) zu entsprechen, ist jetzt auch über die gegenüber dem Beschluss Nr. 2017-VI-03-0587 deutlich größere Eingliederungsfläche zu beschließen.

Dem verbindlichen Vertrag ist später ein von einem öffentlich bestellten Vermesser auf der Basis der automatisierten Liegenschaftskarte (ALKIS) zu erstellender maßstabsgerechter Lageplan zu den von der Gebietsänderung betroffenen Flächen beizufügen. Die Beauftragung und Finanzierung dafür übernimmt die Hansestadt Stralsund.

Gemäß § 11 Abs. 1 KV M-V können aus Gründen des öffentlichen Wohls Gemeinden in ihren Grenzen geändert werden. Die im betroffenen Gebiet wohnenden Bürgerinnen und Bürger, die betreffenden Gemeinden, Ämter und Landkreise sind vorher anzuhören. Auf der Basis des Entwurfsstandes sollen nunmehr die nächsten Verfahrensschritte erfolgen.

Lösungsvorschlag:

Der Bürgerschaft wird hiermit der abgestimmte Entwurf zum Gebietsänderungsvertrag (Stand 14.03.2019) vorgelegt. Anlagen zum Vertrag und damit Vertragsbestandteil sind die Katasterkarte mit Kennzeichnung der Eingliederungsfläche mit Liste der betroffenen Flurstücke und Flurstücksteile sowie ein Auszug aus der Änderung des B-Plans Nr. 15 der Gemeinde Kramerhof zu einer geplanten Wohnungsbauentwicklung (im Verfahren). Die wesentlichen Vertragsinhalte sind folgende:

- Gemäß § 6 Infrastruktur und Bauleitplanung (1) beabsichtigt die Hansestadt Stralsund die Aufstellung eines Bebauungsplans für eine Erweiterung des Strelaparks um etwa 5.500 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten, Gastronomie, Dienstleistungen und etwa 400 Parkplätze. Voraussetzung hierfür ist ein positives Prüfungsergebnis einer einzelhandelsfachgutachterlichen Auswirkungsanalyse, die nachweist, dass vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen insbesondere für die Altstadt zu erwarten sind.

- Sollte der Bebauungsplan zur Strelaparkerweiterung nicht bis zum 01.07.2025 in Kraft getreten sein, erfolgt die Rückeingliederung der Flächen in die Gemeinde Kramerhof (§ 6 (3)).

- Zum Ausgleich des Gebietsverlustes und der entfallenden Einnahmen durch die

Neuordnung des Hansedoms zahlt die Hansestadt an die Gemeinde Kramerhof einen Betrag i.H. von 2,5 Mio. € in 4 gleichgroßen Teilbeträgen, die ab 2020 fällig werden (§ 6 (4)).

- bei Rückeingliederung der Flächen zahlt die Gemeinde Kramerhof die an sie gezahlten Beträge gemäß § 6 (4) in jeweils 4 gleichgroßen Teilbeträgen an die Hansestadt zurück, beginnend mit dem Zeitpunkt der förmlichen Rückeingliederung (§ 6 (5)).

- sollte die Stadt im Falle der Rückeingliederung im Zeitraum zwischen der Eingliederung und Rückeingliederung der Flächen einen monetären Gewinn aus der zwischenzeitlichen Situation erlangt haben, verpflichtet sie sich, die Hälfte des Betrages auf die Rückzahlungsverpflichtung der Gemeinde Kramerhof gemäß § 6 (5) anzurechnen

- Die Stadt stimmt einer Wohnungsbauentwicklung im geänderten B-Plan Nr. 15 „Maritimer Ferienpark Parow“ (Teilfläche) zu.

- Gem. § 5 Ortsrecht wird auch der rechtskräftige B-Plan Nr. 9 „Regionaler Freizeit- und Erholungspark Stralsund“ der Gemeinde Kramerhof in das Ortsrecht der Hansestadt Stralsund übernommen.

Wie nachfolgend begründet, dient die vereinbarte Gebietsänderung dem öffentlichen Wohl. Mangels Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet wurden seinerzeit mit dem Freizeitpark Hansedom eine Einrichtung der oberzentralen Ausstattung und mit dem Strelapark ein Einkaufszentrum zur Versorgung auch der Stralsunder Einwohner in der angrenzenden Gemeinde Kramerhof errichtet. Der Standort für die im B-Plan Nr. 13 „Stadthalle Stralsund“ geplante Multifunktionshalle befindet sich ebenfalls in der Gemeinde Kramerhof.

Die für die Eingliederung vorgesehenen Teilflächen des Grünhofer Bogens, des Stralsunder Zoos und der Kleingartenanlagen Kedingshagen I/ Kedingshagen II sind bereits Bestandteil öffentlicher bzw. gemeinnütziger Einrichtungen/ Anlagen in Stralsund mit großer Bedeutung für die Stralsunder Einwohner.

Damit weisen die für die Eingliederung bestimmten Flächen und Nutzungen eine enge räumliche und funktionale Verflechtung mit dem Teiloberzentrum Stralsund auf. Mit der Aufnahme in das Stadtgebiet erlangt die Hansestadt Stralsund auf diesen Flächen die Planungshoheit für die Bestandssicherung, Fortentwicklung und die Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Gebiet. Damit trägt die Eingliederung der rd. 44,9 ha großen Fläche mit ihren Entwicklungspotenzialen zur weiteren, spürbaren Stärkung der Hansestadt Stralsund als Teil des gemeinsamen Oberzentrums der Planungsregion Vorpommern bei. Dieses entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Nach Beschluss des abgestimmten Vertragsentwurfs durch die Bürgerschaft und die Gemeindevertretung Kramerhof werden die Anhörung des Amtsausschusses des Amtes Altenpleen und des Kreistages des Landkreises Vorpommern-Rügen zum Vertragsentwurf durchgeführt. Die Abgabe der Stellungnahmen zu einer Gebietsänderung zählt zu den nicht übertragbaren wichtigen Angelegenheiten i.S. § 22 Abs. 3 und § 134 Abs. 2 KV M-V und erfordert deshalb entsprechende Beschlüsse der Gremien.

Im Eingliederungsgebiet wohnen keine Bürgerinnen und Bürger. Deshalb sind Einwohner der Gemeinde Kramerhof von der Gebietsänderung nicht betroffen.

Alternativen:

Der Vertragsentwurf in der vorliegenden abgestimmten Fassung wird von der Bürgerschaft nicht beschlossen. In diesem Fall könnten die Verhandlungen mit der Gemeinde Kramerhof zu den nicht beschlussfähigen Regelungen weiter geführt werden mit dem Ziel, die angestrebte Änderung des Vertragsentwurfs zu erreichen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

1. Der Entwurf des Gebietsänderungsvertrags zwischen der Gemeinde Kramerhof und der Hansestadt Stralsund (Abstimmungsstand 14.03.2019), mit Anlagen (Anlage 1 Flurkarte der einzugliedernden Flächen, Anlage 2 Flächenliste, Anlage 3 Auszug aus der 5. Änderung des B- Plans Nr. 15 der Gemeinde Kramerhof) wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der Gemeinde Kramerhof nach Beschluss der Gemeindevertretung zum Vertragsentwurf das Anhörungsverfahren gemäß § 11 Absatz 1 Satz 2 Kommunalverfassung M-V (KV M-V) durchzuführen.

Finanzierung:

Durch die Eingliederung des Grünhofer Bogens und Teile der Kreisstraße 26 in das Stadtgebiet entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In die Haushaltsplanung 2020 sowie in die mittelfristige Finanzplanung der Jahresscheiben bis 2023 sind die Teilbeträge des Ausgleichsbetrages gemäß § 6 Abs. 4 des Vertrages von insgesamt 2.500,0 TEUR jeweils in Höhe von 625 TEUR im Rahmen des Gesamthaushaltes einzuordnen.

Die finanzielle Deckung dieses Ausgleichsbetrages erfolgt zunächst durch prognostizierte Steuermehreinnahmen aufgrund der Vorjahresergebnisse und der Neuordnung der Grundstücksflächen sowie zeitversetzt durch die Auswirkungen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in dem Gebiet.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: nach Wirksamkeit des Beschlusses
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

ANLAGE 1 Flurkarte Fläche
ANLAGE 2 Flächenliste
ANLAGE 3 Auszug B 15
ANLAGE 4 GÄV Entwurfsstand 2019-03-14
Protokollauszug BUSTa 05.03.2019 B 0005/2019
Protokollauszug BUSTa 21.02.2019 B 0005/2019
Protokollauszug FVA 05.03.2019 B 0005/2019
Protokollauszug FVA 19.02.2019 B 0005/2019
Protokollauszug FVA+BUSTa 26.03.2019 B 0005/2019

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow