

## **Auszug aus der Niederschrift über die 02. Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Vergabe am 19.02.2019**

### **Zu TOP : 3.1**

#### **Gebietsänderungsvertrag Kramerhof - Stralsund**

##### **Vorlage: B 0005/2019**

Frau Gessert erläutert die Vorlage. Mit Beschluss der Bürgerschaft vom 06.04.2017 (2017-VI-03-0587) wurde dem Oberbürgermeister das Mandat erteilt, mit der Gemeinde Kramerhof über die Eingliederung von Teilflächen im Bereich des Grünhofer Bogens zu verhandeln. Die Verhandlungen sind zu einem Ergebnis gekommen. Der Entwurf des Gebietsänderungsvertrages liegt als Anlage zur Vorlage vor.

Frau Gessert nennt die wesentlichen Verhandlungsergebnisse. So wurde die Flächenkulisse deutlich um das Areal des HanseDoms und den Flächenanteil auf dem Areal des Strelaparkes, der für eine bauliche Erweiterung vorgesehen ist, erweitert.

##### Weitere wesentliche Vertragsinhalte sind:

Für die Erweiterung des Strelaparkes beabsichtigt die Hansestadt Stralsund, einen B-Plan aufzustellen. Die Größe der Verkaufsfläche, die im B-Plan geregelt werden kann, ist abhängig von einer einzelhandelsfachgutachterlichen Auswirkungsanalyse. Sollte der B-Plan bis 01.01.2025 nicht in Kraft treten, erfolgt eine Rückübertragung, sofern die Hansestadt Stralsund das Nichtinkrafttreten zu verantworten hat. Ausgenommen von der Rückeingliederung wären die Flächen des HanseDoms, des Grünhofer Bogens, der Kleingartenanlagen und des Zoos. Für den Fall, dass die Hansestadt Stralsund das Nichtinkrafttreten nicht zu vertreten hat, erfolgt keine Rückeingliederung der Flächen. Als Ausgleich für den Gebietsverlust und entfallende Einnahmen aus Gewerbesteuern wurde ein Ausgleichsbetrag i.H.v. 2,5 Mio. €, zahlbar in 4 gleichgroßen Teilbeträgen, fällig ab 2020, vereinbart.

Weiterhin wurde vereinbart, dass, sofern durch die Entwicklung des Stadthallengeländes ein Erlös von mehr als 5 Mio. € für die Hansestadt Stralsund erzielt werden kann, die Gemeinde Kramerhof die Hälfte des Mehrerlöses erhält. Für diese Regelung ist ein 10-Jahreshorizont vorgesehen, d.h. Stichtag ist der 31.12.2029.

Außerdem stimmt die Hansestadt Stralsund einer Wohnungsbauentwicklung im geänderten B-Plan Nr. 15 „Maritimer Ferienpark Parow“ zu.

Die rechtskräftigen B-Pläne Nr. 9 und Nr. 13 sowie die 1. Änderung zum B-Plan Nr. 13 werden in das Ortsrecht der Hansestadt Stralsund übernommen.

Frau Gessert führt weiter aus, dass das öffentliche Wohl damit begründet wird, dass auf dem Gebiet von 44,9 ha die Hansestadt Stralsund die Planungshoheit erlangt. Die Hansestadt Stralsund kann die vorhandenen Einrichtungen somit im Bestand sichern und für die Fortentwicklung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung Sorge tragen. Die Hansestadt Stralsund wird damit als Teiloberzentrum der Planungsregion Vorpommern gestärkt.

Frau Gessert erläutert zudem, dass nach Beschlussfassung die Anhörung des Amtes Altenpleen und des Landkreises Vorpommern-Rügen vorgesehen sind. Bürgerinnen und Bürger müssen nicht angehört werden, da sie von der Eingemeindung von Flächen nicht betroffen sind.

Auf Nachfrage von Herrn Haack informiert Frau Gessert, dass das Einzelhandelsfachgutachten zur Erweiterung des Strelaparks noch erstellt werden muss. Zum Regionalen Einzelhandelskonzept berichtet Frau Gessert, dass der Entwurf in der

Abstimmungsphase ist. Es sind noch redaktionelle Änderungen vorzunehmen. Anschließend wird das Konzept den Ausschüssen der Bürgerschaft zur Beratung vorgelegt.

Herr van Slooten erfragt, ob das Regionale Einzelhandelskonzept bei der potenziellen Erweiterung des Strelaparks berücksichtigt wird.

Frau Gessert teilt mit, dass dieses Konzept die Voraussetzung dafür ist, dass sich der Strelapark in der Umlandgemeinde erweitern darf. Nach derzeitigem Stand des Regionalen Einzelhandelskonzeptes soll dem Strelapark eine Funktion als ergänzendes Nebenzentrum zugewiesen werden, d.h. dort wäre auch die Ansiedelung von zentrenrelevanten Sortimenten möglich. Gutachterlich muss geprüft werden, welche Sortimente angesiedelt werden können, damit es keine schädlichen Auswirkungen für die Altstadt gibt.

Auf Nachfrage von Herrn Pieper erklärt Frau Gessert, dass durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden kann, dass die Kosten für das Einzelhandelsfachgutachten durch den Vorhabenträger übernommen werden.

Herr Haack erkundigt sich, ob die zu erwartenden Steuereinnahmen beziffert werden können.

Frau Steinfurt verweist diesbezüglich auf das Steuergeheimnis, daher kann sie keine genauen Äußerungen treffen. Die Steuereinnahmen aus der Erweiterung des Strelaparks sind abhängig von der Form und der Art des Gewerbes.

Herr Haack meint, dass es eine Grundlage für den Ausgleichsbetrag i.H.v. 2,5 Mio. € geben muss.

Herr Wohlgemuth erläutert, dass die Höhe des Ausgleichsbetrages eine Forderung der Gemeinde Kramerhof ist. Begründet wird dies mit der Übernahme der Planungshoheit und den entstehenden Entwicklungspotenzialen.

Frau Lewing meint, dass es möglich sein müsste, die zu erwartenden Grundsteuereinnahmen zu schätzen.

Frau Steinfurt entgegnet, dass dafür Angaben des Finanzamtes erforderlich sind, die die Hansestadt Stralsund nicht erhält. Für das Jahr 2017 gab es in der gesamten Gemeinde Kramerhof ein Steueraufkommen (Gewerbe- und Grundsteuer) von ca. 1 Mio. €.

Herr Kinder hält es für möglich, im Zuge der Vertragsverhandlungen genauere Zahlen zu erhalten.

Herr Meier lässt die Ausschussmitglieder über eine Verweisung der Vorlage B 0005/2019 zur Beratung in die Fraktionen wie folgt abstimmen:

Die Vorlage B 0005/2019 wird zur Beratung in die Fraktionen verwiesen und zur nächsten Sitzung am 05.03.2019 erneut aufgerufen.

Abstimmung: 9 Zustimmungen      0 Gegenstimmen      0 Stimmenthaltungen

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

Stralsund, 25.02.2019