

**Auszug aus der Niederschrift
über die 03. Sitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung
am 05.03.2019**

Zu TOP : 2.1

Gebietsänderungsvertrag Kramerhof - Stralsund

Vorlage: B 0005/2019

Dieser Tagesordnungspunkt wird in gemeinsamer Sitzung mit dem Ausschuss für Finanzen und Vergabe beraten.

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 Grünhufer 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 Grünhufer 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 Teileroberzentrum 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.

Herr Meier bittet die Mitglieder des Ausschusses für Finanzen und Vergabe um Fragen zur Vorlage.

Herr R. Kuhn erfragt, wie sich die 400 zusätzlichen Parkplätze ergeben. Dazu führt Frau Gessert aus, dass zusätzliche Verkaufsfläche auch zusätzliche Parkfläche benötigt. Zudem entfallen durch die bauliche Erweiterung derzeit bestehende Parkflächen, die ersetzt werden müssen.

Weiter möchte Herr R. Kuhn wissen, ob Kleingärtner nicht als Bürgerinnen und Bürger hier betroffen wären. Dazu teilt Herr Meier mit, dass keine Einwohner von einer Änderung der Gemeindezugehörigkeit betroffen sind.

Aus Sicht von Herrn Kinder geht aus dem Vertragsinhalt hervor, dass eine Vielzahl von Bürgerinnen und Bürgern, sowie Einzelhändler der Innenstadt oder Kleingärtner betroffen sein werden. Diesen sollte die Möglichkeit zur Anhörung gegeben werden.

Weiter möchte Herr Kinder wissen, wann mit der einzelhandelsfachgutachterlichen Auswirkungsanalyse zu rechnen sein wird.

Dazu erläutert Frau Gessert die Durchführung des Verfahrens und verdeutlicht, dass eine Gemeinde die Möglichkeit hätte, einen Bürgerentscheid durchzuführen.

Die Analyse wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt und liegt zu einem Stichtag vor. Im B-Plan könnte man Regelungen treffen, die bei Veränderungen der Angebote berücksichtigt werden müssen.

Herr Lastovka bittet die Mitglieder des Ausschusses für Bau Umwelt und Stadtentwicklung um Fragen.

Herr Haack erfragt, wie die Ausgaben in Höhe von 2,5 Mio. € wieder eingenommen werden. Er möchte wissen, ob es belastbare Zahlen zur Festlegung der Höhe der Gewerbe- und Grundsteuereinnahmen sowie für die Anteile an der Einkommenssteuer für dieses Areal gibt. Ebenso sieht er es kritisch, dass der Anteil der Verkaufseinnahmen, der 5 Mio. € übersteigt, geteilt werden soll.

Er bittet darum, diese Informationen zur nächsten Ausschusssitzung vorgelegt zu bekommen.

Herr Lastovka erfragt, ob sich die Einnahmen schätzen lassen.

Herr Wohlgemuth teilt mit, dass die Gemeinde Kramerhof die Forderung der 2,5 Mio. € gestellt hat. Die Forderung kann akzeptiert oder abgelehnt werden. Zu den Steuereinnahmen gibt es keine Informationen, da dies dem Steuergeheimnis unterliegt.

Herr Suhr stellt fest, dass zwei unterschiedliche Vertragsentwürfe, zum einen durch die Hansestadt Stralsund und zum anderen durch die Gemeinde Kramerhof erstellt wurden. Ein bedeutender Unterschied ist die Rückfallklausel. Aus seiner Sicht wäre eine einvernehmliche Regelung wünschenswert.

Herr Suhr möchte wissen, ob man nach Erstellung der einzelhandelsfachgutachterlichen Auswirkungsanalyse im B-Plan die Sortimente festlegen könnte, sodass dies auch für den Betreiber keine negativen Auswirkungen hat.

Frau Gessert stellt klar, dass für die Anhörung des Amtes Altenpleen und des Landkreises Vorpommern-Rügen ein abgestimmter Vertrag vorliegen sollte.

Der Gemeinde Kramerhof liegt der Vertragsentwurf der Hansestadt Stralsund vor. Die Gemeinde konnte aufgrund der Kurzfristigkeit noch nicht darüber befinden.

Wenn der Vertrag nicht einstimmig zu Stande kommt, müssen erneut Verhandlungen durchgeführt werden, bis Einstimmigkeit besteht.

Frau Gessert stellt klar, dass die Hansestadt Stralsund keine Planungshoheit über das Gebiet des Strelaparkes hat. Sie informiert weiter, dass das Oberverwaltungsgericht Greifswald sowie nachfolgende Instanzen klargestellt haben, dass die Gemeinde Kramerhof

das bestehende Sortiment im jetzigen Strelapark mitbetrachten muss. Es ist immer eine Gesamtbetrachtung notwendig.

Auf die Frage von Herrn Suhr teilt Frau Gessert mit, dass es bisher keinen Grund gibt, dies in den Vertrag zu formulieren.

Herr Lastovka erfragt, ob durch Anordnungsveränderungen verschiedener Anbieter im alten bzw. neuen Bereich des Strelaparkes Schädigungen für die Altstadthändler entstehen könnten.

Dazu führt Frau Gessert aus, dass dies aufgrund der Landesplanung nicht möglich ist. Es ist das gesamte Angebot zu betrachten.

Herr Lastovka stellt fest, dass noch Endabstimmungsbedarf besteht.

Herr van Slooten erfragt, ob Vergleiche zu anderen Städten herangezogen wurden. Weiter geht er auf die verschiedenen Versorgungszentren in Stralsund wie Lindencenter, Knieper Center, Real Andershof u.a. ein. Es geht somit nicht immer nur eine Gefahr der Schädigung der Altstadthändler von der Erweiterung des Strelaparkes aus.

Herr van Slooten ist der Meinung, dass beim Grundstückspreis Nachverhandlungen angestrebt werden sollten, da der Preis aus seiner Sicht zu hoch angesetzt sei.

Frau Gessert führt aus, dass keine Recherche zu anderen Städten vorliegt. Es müsste auch eine ähnliche Kaufkraft wie in Stralsund vorliegen, um einen realistischen Vergleich aufstellen zu können. Weiter geht sie auf die Hansestadt Greifswald und die Gemeinde Neuenkirchen ein, wo auch ein Einzelhandelskonzept vorliegt und gut umgesetzt wird.

Frau Gessert informiert, dass die zentralen Versorgungsbereiche in der Hansestadt Stralsund die Altstadt, das Knieper Center und der Bereich Knieper Vorstadt (Netto schwarz und Netto Markendiscount) sind. Weitere Einkaufsmöglichkeiten können rechtlich nicht zu Grunde gelegt werden.

Zum Lindencenter teilt Frau Gessert mit, dass die Hansestadt den Eigentümer bei weiteren Ansiedelungen unterstützt.

Herr Haack gibt zu bedenken, dass im Einzugsbereich des Strelaparkes 20.000 bis 25.000 Menschen wohnen.

Er stellt für den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung den Antrag, die Vorlage zur Beratung in die Fraktionen zu verweisen.

Herr Lastovka und Herr van Slooten sehen ebenso Beratungsbedarf.

Herr Quintana Schmidt stellt für den Ausschuss für Finanzen und Vergabe ebenso einen Antrag auf Vertagung in die Fraktionen.

Herr Meier lässt über den Antrag von Herrn Quintana Schmidt abstimmen:
Abstimmung: 5 Zustimmungen 2 Gegenstimmen 1 Stimmenthaltung

Damit ist die Vorlage im Ausschuss für Finanzen und Vergabe zurückgestellt.

Herr Lastovka lässt über den Antrag von Herrn Haack abstimmen:
Abstimmung: 8 Zustimmungen 1 Gegenstimme 0 Stimmenthaltungen

Damit ist die Vorlage im Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung zurückgestellt.

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

Stralsund, 13.03.2019