

STADT WOLMIRSTEDT

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage		öffentlich
-------------------------	--	-------------------

Beschluss-Nr.: 531/2014-2019	Datum: 13.11.2017	Zeichen: FB1/Stadtentwicklung
--	-----------------------------	---

Beratungsfolge			Beratungsergebnis		
Organ/Gremium	Sitzung am	TOP	Ja	Nein	Enth.
Bau- und Wirtschaftsausschuss	21.11.2017				
Finanzausschuss	23.11.2017				
Hauptausschuss	27.11.2017				
Stadtrat	05.12.2017				

Betreff:
Änderung des Grundsatzbeschlusses Nr. 348/2014-2019 über die städtebauliche Entwicklung der Fläche des ehemaligen Kreiskrankenhauses

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt beschließt die städtebauliche Entwicklung der Fläche des ehemaligen Kreiskrankenhauses für folgende Nutzungsarten zwecks Grundstücksverkaufsverhandlungen:

- Großflächigen Einzelhandel
- Barrierearmer mehrgeschossiger Wohnungsbau

Bürgermeister	Fachbereich 1	einreichender Fachdienst		
		Stadtentwicklung		
M. Stichnoth		D. Bunk		

Sachdarstellung:

Kaufantrag der Investoren: BBC – Börde Bau Besitz Contor GmbH und Rennetal Immobilien mbH

Die BBC – Börde Bau Besitz Contor GmbH, vertreten durch Herrn Knappe, und die Rennetal Immobilien mbH, vertreten durch Herrn Rätsch, haben am 13.12.2016 einen Antrag auf Kauf des Krankenhausgeländes gestellt.

Nutzungskonzept/ Ergebnisse des Investorengespräches

Die Investoren beabsichtigen, auf dem Gelände großflächigen Einzelhandel sowie mehrgeschossigen Wohnungsbau (barrierearm) zu errichten. Beide Investoren möchten gemeinsam das Gelände des ehemaligen Kreiskrankenhauses entwickeln.

Das Konzept wurde bereits einmal am 12.09.2017 im Bau- und Wirtschaftsausschuss vorgestellt und diskutiert. Im Ergebnis der Diskussion wurde großflächiger Einzelhandel nicht favorisiert. Allerdings wäre im Ergebnis der Diskussion die Umsetzung von mehrgeschossigem Wohnungsbau an dieser Stelle denkbar. Hierzu sollte der Investor ein entsprechendes aussagefähiges Konzept erarbeiten und dem Bau- und Wirtschaftsausschuss vorstellen. Der Bürgermeister wurde vom Bau- und Wirtschaftsausschuss beauftragt, mit den Investoren zu verhandeln, inwieweit die Bereitschaft besteht, das städtebauliche Konzept, gemäß Grundsatzbeschluss Nr.: 348/2014-2019 vom 15.09.2016, umzusetzen. Hierzu fand am 18.11.2017 ein Gespräch zwischen Vertretern der Stadt und den Investoren statt.

Herr Rätsch wie auch Herr Knappe beabsichtigen, Ihre Vorhaben nur in der beantragten Form umzusetzen. Die Realisierung eines zusätzlichen Einfamilienhausstandortes, wie es der Grundsatzbeschluss für den Bebauungsplan vorsieht, kommt für beide Investoren nicht in Frage, da ihre Geschäftsprofile keine Erschließungsträgerschaften vorsehen. Darüber hinaus verweisen die Investoren auf bodenrechtliche Spannungen und ein erhebliches Konfliktpotential zwischen Einzelhandel und einem Einfamilienhausgebiet (lange Öffnungszeiten, hoher Geräuschpegel und Anlieferungsverkehr in den frühen Morgenstunden).

Der großflächige Einzelhandel soll eine Verkaufsfläche von insgesamt rd. 3000 m² erhalten. Davon sind ein Verbrauchermarkt mit einem Vollsortiment sowie ein weiterer Verbrauchermarkt vorgesehen. Als Interessenten stehen REWE und LIDL zur Verfügung. Welche Einzelhandelsketten letztendlich verbindlich in Frage kommen, kann erst nach dem Kauf des Grundstückes endgültig geklärt werden. Grundsätzlich bedarf die Errichtung großflächigen Einzelhandels der Sondergebietsausweisung. Diese ist nur mit Hilfe eines Einzelhandelsgutachtens genehmigungsfähig, da bereits 9 Verbrauchermärkte am Standort Wolmirstedt existieren. Der Nachweis der Notwendigkeit zusätzlichen Einzelhandels muss plausibel erbracht werden. Zu begründen wäre der Bedarf durch die Unterversorgung der Bevölkerung im Ortsteil Elbeu.

Nutzungsantrag des DRK Kreisverbandes Börde e.V.

Das DRK hat mit Schreiben vom 20.09.2017 einen Antrag auf weitere Nutzung der Flurstücke 265, 267, 269, 271 und einer Teilfläche aus 263 gestellt. Diese Fläche ist Bestandteil des Parkplatzes des DRK's und umfasst ca. 1300 m². Diese Flächen sind für die weitere Nutzung der Einrichtung als Soziales Dienstleistungszentrum von großer Bedeutung und sollten bei der weiteren Entwicklung des Areals berücksichtigt werden.

Die Humanas GmbH & Co Immo KG als weiterer Investor

Ein weiterer Investor, die Humanas GmbH & Co Immo KG, hat ebenfalls Interesse am Standort Geschwister-Scholl-Straße (auf dem Grundstück der WWG) zur Errichtung eines Wohnparks bekundet. Für die Humanas GmbH & Co Immo KG wäre eine nahegelegener Verbrauchermarkt wünschenswert, da der Wohnpark selbst über keine Läden verfügen wird. Zu diesem Projekt gab es am 28.09.2017/ 14.00 Uhr ein Gespräch zwischen der Humanas GmbH & Co Immo KG und der WWG. Eine Verkaufsabsicht der WWG wurde jedoch noch nicht bestätigt.

Verkehrerschließung

Den Investoren ist der schlechte Straßenzustand der umliegenden Straßen: Heinrich–Heine Straße, Meseberger Straße, Schwimmbadstraße bekannt. Für die Sanierung der Heinrich-Heine-Straße hat die Stadt Fördermittel beantragt. Die Investoren beabsichtigen keinen eigenen Straßenausbau durchzuführen. Mithin wären sie zu einem späteren Zeitpunkt mit entsprechenden Straßenausbaubeiträgen heranzuziehen.

Planungsrecht

Sollte der Zuschlag zum Verkauf der Grundstücke durch die politischen Gremien erteilt werden, ist im Anschluss daran der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 32/16 Heinrich-Heine-Straße/Stadt Wolmirstedt, Beschluss Nr.: 363/2014-2017, aufzuheben. Zur Herstellung des Planungsrechtes soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Die Übernahme der Planungskosten einschl. Kosten für Gutachten ist in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und den Investoren zu regeln.

Grundstückserwerb

Herr Knappe wie auch Herr Rättsch sind grundsätzlich an einem schnellen Erwerb der Grundstücke interessiert. Das Areal des ehemaligen Kreiskrankenhauses umfasst eine Fläche von ca. 3 ha. Grundlage der Kaufpreisbildung ist das Verkehrswertgutachten vom Juli 2017 der Gutachterin Frau Bosselmann.

Einzelvergabe der Grundstücke

Im vorliegenden Fall wird eine Einzelvergabe angestrebt. Ziel ist es, das in Rede stehende Vorhaben zeitnah zu realisieren. Der Grundstücksverkauf soll allerdings mindestens zu Verkehrswert erfolgen.

Alternative der öffentlichen Ausschreibung

Kommt es zu keiner Einigung zwischen der Stadt und den Investoren, soll das Areal gemäß Grundsatzbeschluss Nr. 348/2014-2019 mit den Nutzungsarten:

- Eigenheimstandort
- altengerechtes betreutes Wohnen bzw. Mehrgenerationenprojekt
- nicht störendes Gewerbe ggf. Einzelhandel (kleinere Läden)

öffentlich ausgeschrieben werden.

Auftrag an die Verwaltung zur weiteren Verfahrensweise

Mit der vorliegenden Beschlussvorlage wird die Verwaltung beauftragt, zunächst mit den Investoren in Verkaufsverhandlungen zu treten mit der Zielstellung die Grundstücke mindestens zum Verkehrswert zu veräußern.

