

STADT WOLMIRSTEDT

Die Bürgermeisterin



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

Beschluss-Nr.: 320/2019-2024	Datum: 03.11.2021	Zeichen: Stadtentwicklung
--	-----------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge		Beratungsergebnis		
Gremium	Sitzung am	Ja	Nein	Enth.
Bau- und Wirtschaftsausschuss	16.11.2021	7	1	1
Finanzausschuss	18.11.2021	8	1	1
Hauptausschuss	22.11.2021	9	1	1
Stadtrat	02.12.2021	20	1	1

beschlossen am: 02. DEZ. 2021	06.12.2021 Datum, Unterschrift, Siegel
-------------------------------	---

Betreff:

Grundsatzbeschluss zur Festlegung der Verfahrensweise mit dem Bebauungsplangebiet "Heinrich-Heine-Straße"

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt fasst zur weiteren Entwicklung des Bebauungsplangebietes Heinrich-Heine-Straße, in Eigenregie der Stadt folgenden Grundsatzbeschluss:
Die Verwaltung wird beauftragt,

1. Baurecht für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 32/16 (Satzungsbeschluss vom 08.07.2021 – Beschl.-Nr.: 249/2019-2024) herzustellen,
2. das Baugebiet zu erschließen sowie
3. die Vermarktung/den Verkauf der Baugrundstücke nach noch zu beschließenden Verkaufs- und Vergaberichtlinien durchzuführen.

Das Vorhaben ist in die Haushaltsplanung der Stadt entsprechend aufzunehmen.

Bürgermeisterin	Fachdienstleiter Finanzen	Sachbearbeiter Fachdienst	
		FD Finanzen	Stadtentwicklung
i.v. M. Cassuhn	M. Kohlrausch	Spura C. Spura	Bunk S. Heiß

Sachdarstellung:

Zu 1. Baurecht- und Planungsrecht

Am 15.09.2016 beschloss der Stadtrat der Stadt Wolmirstedt den Grundsatzbeschluss über die städtebauliche Entwicklung der Fläche des ehemaligen Kreiskrankenhauses, Beschluss Nr. 348/2014-2019. Ziel war es, den Standort zur Ansiedlung vielfältiger Bevölkerungsschichten und Altersgruppen vorzubereiten und nichtstörendes Gewerbe anzusiedeln

Voraussetzung zur Entwicklung des Areals war die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 32/16 Heinrich-Heine-Straße wurde am 08.07.2021 als Satzung beschlossen (Beschluss Nr.:249/2019-2024).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch den östlichen Straßenverlauf der Heinrich-Heine-Straße;
Im Süden: durch den südlichen Verlauf der Schwimmbadstraße,
im Westen durch den Garagenkomplex Meseberger Straße,
Im Norden: durch die nördliche Begrenzung der Meseberger Straße.

Der Bebauungsplan orientiert sich an folgenden planerischen Zielen:

- Aufnahme der auf das Stadtzentrum von Wolmirstedt ausgerichteten Stadtstruktur durch Verlängerung der Friedrich-Ebert-Straße als wichtige Fuß- und Radwegverbindung in die Innenstadt
- Schaffung eines Grünbereiches an der Schwimmbadstraße möglichst mit angrenzender Gastronomie bzw. eines Begegnungszentrums als kommunikatives Zentrum des südwestlichen Stadtgebietes
- Gewährleistung einer Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen zur Schaffung sozial ausgewogener Einwohnerstrukturen
- Aufnahme von im Gebiet verbliebenen, erhaltenswerten Gehölzen und Gehölzstrukturen
- Gestaltung von Gärten und Freiflächen im Sinne des Gartenstadtgedankens.

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes bekundeten zahlreiche Bürger und Bauträger Ihre Interessen für Bauplätze.

Die Verwaltung favorisiert die Erschließung und Vermarktung des Plangebietes in Eigenregie der Stadt Wolmirstedt.

Vorteile der Erschließung und Vermarktung in Eigenregie der Stadt:

Einflussnahme der Stadt auf die einzelnen Projekte und auf die Herstellung des Gleichgewichts bei der demographischen Entwicklung der Einwohner der Stadt im Rahmen der Vermarktung.

Zu 2. Erschließung des Plangebiets - Bildung von Bauabschnitten:

Die Erschließung des Plangebiets soll in Bauphasen erfolgen. Nach Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsabschnitte erfolgt die Vermarktung der einzelnen Areale.

Die das Plangebiet umgebenden Straßen (Schwimmbadstraße, Heinrich-Heine-Straße und Meseberger Straße) verfügen bereits über die notwendige Infrastruktur (bis auf die Glasfasererschließung). Hier sind lediglich noch die Grundstücksanschlüsse herzustellen.

Die innere Erschließung des Plangebiets soll in 2 Phasen erfolgen.

1. Phase: Herstellung der technischen Erschließung (Ver- und Entsorgungssysteme) sowie Herstellung der Baustraßen

2. Phase: Fertigstellung der Straßen nach Herstellung von 70 % der Hochbaumaßnahmen

Für die Planung der neuen Verkehrsanlagen und der Straßenbeleuchtung werden für die Leistungsphasen 1-4 Haushaltsmittel in den Haushalt 2022 eingestellt.

Nach der Planungsausschreibung kann dann die Planung bis zur Genehmigungsplanung durchgeführt werden.

Zu 3. Vermarktung:

Die Vermarktung soll in Abhängigkeit vom Erschließungsstand in Abschnitten erfolgen.

Beachtlich ist zudem, dass bestimmte Grundstücke bereits jetzt als erschlossen gelten und nach § 33 BauGB Baurecht besteht. Es handelt sich um die Liegenschaften/Bauparzellen, die unmittelbar an den vorhandenen Erschließungsanlagen Heinrich-Heine-Straße, Meseberger Straße und Schwimmbadstraße gelegen sind.

Für die Vermarktungsabschnitte gibt es in der Verwaltung schon konkrete Vorstellungen.

Die Vermarktung des Baulandes ist die letzte Etappe bzw. sie verläuft teilweise parallel mit der Erschließung des Gebietes bei der geplanten Entwicklung des Areals für vorwiegend Wohnnutzung.

Auf der Grundlage der Planung wurde im Auftrag der Verwaltung durch ein Vermessungsbüro ein Zerlegungsentwurf mit vorläufiger Parzellierung erstellt.

Danach stehen ca. 2,3574 ha Flächen als Bauland zur Verfügung.

Davon:

- 11 Eigenheimparzellen als Einzelstandorte,
- 2 Parzellen für Doppelhäuser (4 Eigenheime),
- 4 Parzellen für Reihenhäuser (etwa 25 Reihenhäuser möglich)
- 3 Parzellen für Wohnhäuser mit Geschosswohnungsbau
- 1 Parzelle (Schwimmbadstraße) nicht störende gewerbliche Nutzung

Etwa 0,6538 ha sind zur Nutzung als öffentliche Flächen für Straßen, Grünfläche und Spielplatz vorgesehen.

Es ist vorgesehen, mindestens die 11 Eigenheimstandorte durch die Stadt direkt an Interessenten zu verkaufen, die zur Bebauung und Eigennutzung im Notarvertrag verpflichtet werden.

Für die übrigen Bauparzellen könnten sich Investoren/Bauträger zum Kauf und zur verpflichtenden Bebauung bewerben.

Weitere Grundsätze und Einzelheiten der Vermarktung sind in einer Richtlinie, die dem Stadtrat zur Beschlussfassung noch vorgelegt wird, festzuschreiben. Diese könnte benannt werden als „Richtlinie für den Verkauf von städtischen Einfamilienhausgrundstücken zur Förderung der Eigentumsbildung“. Darin sind die betreffenden Liegenschaften zu bezeichnen, die damit verbundenen Zielstellungen zu benennen, wie beispielsweise die Bereitstellung eines attraktiven innerstädtischen Bau- und Lebensstandortes und die Einflussnahme auf ein demographisches Gleichgewicht der Einwohner.

Es ist festzuschreiben, nach welchen Regeln das „Angebots- und Gebotsverfahren“ unter Beachtung des Haushaltsrechtes und sonstiger maßgeblicher Bestimmungen stattfinden soll. Insbesondere ist über die Kaufpreisbildung, Kaufpreisfeststellung zu entscheiden und es sind z. B. Auswahlkriterien für die Vergabe festzulegen. Möglich wäre die Bewertung der Gebote mit einem Punktesystem, das etwa junge Familien mit Kindern besonders berücksichtigt.

Für die Erstellung eines Vermarktungskonzeptes für das gesamte Areal, bei dem vorgenannte Richtlinie ein Bestandteil sein kann, ist die Grundlagenermittlung in der Verwaltung noch nicht abgeschlossen und verschiedene Modelle sind auf dem Prüfstand. Dem Stadtrat wird zu gegebener Zeit ein entsprechender Vorschlag als Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss unterbreitet werden.

Schlussbemerkung:

Die Entwicklung des Baugebiets in Eigenregie der Stadt bringt eine zusätzliche Arbeitsbelastung in allen Bereichen mit sich. Es ist in Abhängigkeit mit dem Bearbeitungsstand zu entscheiden, ob in welchem Umfang zusätzlicher zeitweiliger Personalbedarf besteht.

Fortsetzung Ergänzungsblatt Nr.

- ☒ Mitwirkungsverbot gem. § 33 KVG LSA bestand nicht
☐ Mitwirkungsverbot gem. § 33 Abs. KVG LSA bestand für

Finanzielle Auswirkungen?

☒ ja ☐ nein

1	2	3
Gesamtkosten der Maßnahme (Anschaffungs-/ Herstellungskosten) in Euro:	Jährliche Folgekosten/-lasten in Euro:	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Beiträge) in Euro:

Veranschlagung: im Haushalt ☒ ja ☐ nein
im Haushaltsjahr/Finanzplanjahr 2022
Produktkonto: 51113 = 78.000 €
54111 = 65.000 €