Stadtverwaltung Wolmirstedt
Stabstelle Stadtentwicklung

Wolmirstedt, den 13.02.2023

Sachstandsbericht für den Hauptausschuss am 27.02.2022 / TOP 7:

Entwicklung des Wohngebietes „Stadion des Friedens"

Mit Beschluss des Stadtrates am 14.12.2020 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40/20 „Wohngebiet Stadion des Friedens" bestätigt. Zielstellung des Beschlusses ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des ca. 2 ha großen Geländes für den Eigenheimbau. Darüber hinaus soll ein Bolz- und Spielplatz angelegt werden.

Die Entwicklung des Wohngebietes „Stadion des Friedens" hatte in den letzten Jahren aufgrund des hohen Arbeitsanfalls keine Priorität. Es standen und stehen in den Wohngebieten „Lindhorster Weg, 5. Bauabschnitt" und Wohngebiet „Kirchblick" im OT Glindenberg noch ausreichend Baugrundstücke zur Verfügung. Darüber hinaus steht der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Wolmirstedt und der Vonovia zur Entwicklung des nördlichen Bauabschnittes des Wohngebiets Elbeu kurz vor dem Abschluss. An diesem Standort sollen weitere 20 Baugrundstücke entstehen.

Seit 2022 hat sich eine neue Situation im Bausektor und auf dem Eigenheimmarkt ergeben. Die derzeitige Zinsentwicklung und die steigenden Baupreise haben u. a. einen Einbruch im Eigenheimsektor zu Folge. Die Nachfrage nach Eigenheimstandorte hat beträchtlich abgenommen.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklung schlägt die Verwaltung folgende Verfahrensweise vor:

Das Stadion des Friedens bietet mit seiner Fläche von ca. 2 ha ein hohes Entwicklungspotential. Zu bedenken ist, dass es sich hierbei um ein kommunales Grundstück handelt, bei dem es sich durch seine Geschlossenheit und durch seine zentrale Lage um ein weiteres Filetstück der Stadt handelt.

Die Verwaltung schlägt vor, die Erarbeitung des Bebauungsplanes auszusetzen und von einer Veräußerung an einen Erschließungsträger zum jetzigen Zeitpunkt abzusehen.

Begründung:

1. <u>Schaffung von Konkurrenz</u>
   Durch die Erarbeitung des Bebauungsplanes, mit der Absicht das Baugebiet an einen Erschließungsträger zu veräußern, wird eine Konkurrenz zur Entwicklung und Vermarktung des Baugebiets Heinrich-Heine-Straße (ehemaliges Krankenhausgelände) geschaffen.
   Eine Vermarktung des ehemaligen Krankenhausgeländes sollte für die Stadt Wolmirstedt oberste Priorität besitzen. Die Vermarktung von Teilbereichen soll in diesem Jahr beginnen.

2. <u>Nutzung zu Spekulationszwecken</u>
   Eine Veräußerung des Baugebietes an einen Erschließungsträger könnte dazu führen, dass die Realisierung verzögert wird, bis die Nachfrage nach Grundstücken wieder steigt (ggf. im Zusammenhang mit der Ansiedlung von INTEL).
   Hierbei würde das Gelände schnell zu einem Spekulationsobjekt werden.

3. Realisierung des Wohngebiets durch die Stadt Wolmirstedt
   Sollte, wie geplant, das Wohngebiet einschl. Spielplatz realisiert werden, so könnte eine Umsetzung durch die Stadt selbst in Erwägung gezogen werden.

   Der Zeitpunkt der Umsetzung wäre in Abhängigkeit mit der Fertigstellung der Erschließungsanlagen im Wohngebiet Heinrich-Heine-Straße und dessen Vermarktung zu sehen. Der Endausbau der Straßen erfolgt nachdem ca. 70-80 % der Hochbaumaßnahmen fertiggestellt sind. Dieser Zeitraum wird mit 4 - 5 Jahren prognostiziert.

   Die Erarbeitung des Bebauungsplanes ist für das Haushaltsjahr 2023 vorgesehen.
   Es wird vorgeschlagen, die Planungen für den Bebauungsplan sollte jedoch für ca. 3 Jahre ausgesetzt werden und zu einem späteren Zeitpunkt, entsprechende dem tatsächlichen Bedarf, erfolgen.

4. Alternative: Errichtung eines Generationenspielplatzes
   Eine diesjährige Umfrage ergab, dass ein großes Interesse seitens der Bevölkerung an einem Generationenspielplatz besteht. Das Interesse ist bei allen Altersgruppen zu verzeichnen.
   Ein geeigneter Standort, an dem dieses Projekt verwirklicht werden kann, steht noch zur Disposition. Der Standort sollte sich durch eine zentrale Lage und gute Erreichbarkeit auszeichnen.

   Hier kommt wieder der Standort „Stadion des Friedens" in die engere Auswahl.

   Das Gelände zeichnet sich durch eine zentrale Lage, gute Erreichbarkeit aus.
   Bei Bedarf kann das Gelände eingefriedet und in den Nacht- und Abendstunden verschlossen werden.

   Eine gastronomische Bewirtschaftung könnte durch die Gaststätte „Zum Kicker" erfolgen, das betrifft ggf. auch die Nutzung von Toiletten. Hier wären entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer zu treffen.

Die weitere Verfahrensweise sollte im zuständigen Bau- und Wirtschaftsausschuss noch einmal ausgiebig erörtert werden.

Bunk

D. Bunk
Sachbearbeiterin