

Interessensbekundungsverfahren zur Entwicklung von Bauland in Staßfurt „Am Tierpark“

1. Aufgabe und Ziel des Interessensbekundungsverfahrens

Im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens beabsichtigen die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt und Stadt Staßfurt den Verkauf von Grundstücken und die damit einhergehende städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes für den individuellen Einfamilienhausbau.

2. Verfahrensgrundlage

Bei dem Interessensbekundungsverfahren finden die Regeln des Vergaberechts keine Anwendung. Beide Parteien behalten sich das Recht vor, das Verfahren abzubrechen oder einzustellen. Die Teilnahme am Verfahren ist kostenlos. Es wird weder eine Vergütung noch eine Aufwandsentschädigung für die Bewerbung geleistet.

3. Anlass der Planung

Die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt und die Stadt Staßfurt besitzen brachliegende Grundstücke südlich der Innenstadt Staßfurt, die sich im Plattenbaugelände „Am Tierpark“ befinden.

4. Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Salzlandkreis

Ort und Einwohnerzahl: Staßfurt (ca. 24.000 Einwohner) ist Mittelzentrum

Strukturdaten: Die infrastrukturelle Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Kernstadt ist sehr gut, hier findet man alle Schulformen, ein sehr gutes Angebot zur Kinderbetreuung, Nahversorgungseinrichtungen, ÖPNV-Angebote, Kultur- und Sportmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken.

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im Süden der Stadt Staßfurt. Die Entfernung bis in das Stadtzentrum (Steinstraße) beträgt ca. 800 m. Eine Bushaltestelle des ÖPNV ist an der „Neundorfer Straße“ vorhanden. Der Staßfurter Bahnhof ist ca. 1,5 km entfernt.

Versorgungs- und Dienstleistungen einschl. Stadtverwaltung, Wochenmarkt, Museum und Theater sind fußläufig im Stadtzentrum bzw. südlich der „Neundorfer Straße“ (Tankstelle, Discounter) zu erreichen.

Nördlich des Wohngebietes befindet sich der Staßfurter Tiergarten.

Das Wohngebiet:	<p>Das in den 1980er Jahren entstandene Wohngebiet wurde durch die Bebauung mit Plattenbauten dominiert. Hier wurden die Plattenbauten aufgrund des massiven Wohnungsleerstandes in großem Stile zurückgebaut (Stadtumbau), um Platz für ein neues Wohngebiet im Mittelzentrum Staßfurt zu machen.</p> <p>Im westlichen Bereich des Wohngebietes befinden sich weitere Plattenbauten, die auf vier Geschosse zurückgebaut wurden.</p> <p>Im Wohngebiet befinden sich nördlich der Straße „Am Tierpark“ die Kindertagesstätte „Regenbogen“ der Volkssolidarität sowie die Sekundarschule „Tierpark“.</p>
Planungsrecht:	<p>Für das Gebiet wurde inklusive der südlich gelegenen Kleingartenanlage bereits am 02.03.2023 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.</p> <p>Näheres siehe Anlage</p> <p>Seither wurden keine weiteren Planungsschritte geführt.</p>
Ziel:	<p>Ziel ist die Entwicklung eines innovativen Wohngebietes, welches die Bedürfnisse insbesondere von jungen Familien aber auch Generationenwohnen abdeckt. Anlässlich der städtebaulichen Innenverdichtung sollen die neu zu entstehenden Bauparzellen für den individuellen Wohnungsmarkt in Form von Stadtvillen, Bungalows oder Reihenhäusern vermarktet werden.</p> <p>Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens sollen die Grundstücke, die sich für die Entwicklung eines Wohngebietes eignen, erworben werden, wobei die potentiellen Investoren ihre Konzepte zur Planung, zur Finanzierung und zur Erschließung anbieten und sich damit dem Wettbewerb zu Mitkonkurrenten stellen.</p>

5. Aufgabenstellung

Es soll ein innovatives, nachhaltiges Wohngebiet für vorrangig junge Familien in innenstadtnaher Lage entwickelt werden.

Für den ersten Bauabschnitt des aufzustellenden Bebauungsplans ist die erforderliche Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der Stadt zu führen.

Basis bildet hier der städtebauliche Masterplan, der im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens einzureichen ist und die städtebaulichen Vorstellungen konzeptionell darstellen soll.

Nach Aufstellung des Bebauungsplans ist das Gebiet zu erschließen (Straße und Medien der Ver- und Entsorgung), Baugrundstücke zu bilden und die entstehenden Baugrundstücke sind entsprechend der Aufgabenstellung zu vermarkten.

Es besteht die Möglichkeit, später auch den zweiten Bauabschnitt (Teil der südlich gelegenen Kleingartenanlage) zu entwickeln.

6. Angaben zum Grundstück

Die ca. 3,5 ha große Fläche wird eingerahmt von der „Neundorfer Straße“ und der Straße „Am Tierpark“. Die Haupteinschließung des Gebietes soll auch weiterhin über die Straße „Am Tierpark“ erfolgen.

Im Kreuzungsbereich der beiden Straßen befindet sich ein Wohnblock der hiesigen Wohnungsbaugenossenschaft, die in naher Zukunft einen Teilrückbau auf vier Geschosse und eine Modernisierung vorsieht.

Flur	Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart	m ²
Gemarkung Staßfurt				
8	8/71	Stadt	Wohnfläche	2.148
8	8/57	Stadt	Straße "Am Tierpark"	2.875
8	8/63	Stadt	Versorgungsfläche	115
8	8/73	Stadt	Straße "Am Tierpark"	3.742
8	8/46	Stadt	Gehweg an Straße	139
8	8/62	Stadt	Gehweg an Straße	101
gesamt Stadt				9.120
8	199	Wohnungsunternehmen	Parkplätze	142
8	203	Wohnungsunternehmen	Parkplätze	172
8	8/56	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	2.843
8	8/72	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	2.876
8	8/69	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	1.735
8	8/70	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	1.924
8	8/54	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	2.028
8	8/67	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	1.869
8	8/68	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	1.979
8	8/52	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	2.612
8	201	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	1.276
8	8/60	Wohnungsunternehmen	Straßengrün/Parkplatz	1.094
8	8/58	Wohnungsunternehmen	Straßengrün/Parkplatz	378
8	8/59	Wohnungsunternehmen	Straßengrün/Parkplatz	376
8	8/65	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	2.710
8	205	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	956
8	8/77	Wohnungsunternehmen	Gewerbefläche	702
8	8/76	Wohnungsunternehmen	Parkplätze	342
8	8/75	Wohnungsunternehmen	Parkplätze	753
gesamt Wohnungsunternehmen				26.767
gesamt				35.887

Dem Lageplan können die beiden Eigentümer entnommen werden. Die abgerissenen Wohnblöcke sind gestrichelt abgebildet.

7. Hinweise

Innerhalb von drei Jahren ist das Grundstück zu überplanen und das Bauleitplanverfahren zu führen. Die Erschließung soll bis spätestens zwei Jahre nach Erreichen der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Insofern das Verfahren nicht innerhalb des angegebenen Zeitraums erschlossen wird und die Vermarktung geht, behält sich die Stadt ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag vor. Dies wird im Kaufvertrag geregelt.

Das Verfahren zur Interessensbekundung wird bis zum 31.12.2024 geführt. Die endgültige Entscheidung zum Verkauf wird in der Stadtratssitzung getroffen. Hierbei wird neben dem angebotenen Preis auch der einzureichende Masterplan bewertet, der erste Vorstellungen zur Gestaltung des neuen Wohngebietes zeigen soll.

8. Einzureichende Unterlagen

Der Bieter soll in seinem Angebot ein schlüssiges Gesamtkonzept des neuen Wohngebietes darlegen

- Masterplan (vereinfachter Lageplan mit Darstellung der Erschließung, der möglichen Bauparzellen sowie der angedachten Bebauung)
- Angaben zu GRZ und GFZ
- Erläuterungen zu Maßnahmen der nachhaltigen Entwicklung und der innovativen Ansätze
- mind. drei Referenzobjekte der letzten acht Jahre
- Bewerbungsformular

Die Unterlagen sind bei der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt, Steinstraße 40 39418 Staßfurt einzureichen.

Zeitlicher Ablauf

Die Frist für die Einreichung der Unterlagen endet mit Ablauf des 31.12.2024.

Genauer wird den Bewerbern nach dem 31.12.2024 mitgeteilt.

Die endgültige Entscheidung zum Verkauf der Fläche an einen der Interessenten wird in der Stadtratssitzung getroffen.

9. Ansprechpartner

Ansprechpartner
WoBau: Frau Böhme

Anschrift: Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt
Steinstraße 40
39418 Staßfurt

Telefon: 03925 3782-50
E-Mail: boehme@wobau-stassfurt.de

Ansprechpartner
Stadt Staßfurt: Herr Rzehaczek
Besucheranschrift: Stadt Staßfurt
Fachdienst Planung, Umwelt und Liegenschaften
2. Obergeschoss, Zimmer 206
Steinstraße 19
39418 Staßfurt

Telefon: 03925 981-344
E-Mail: Michell.Rzehaczek@stassfurt.de
Postanschrift: Stadt Staßfurt
Fachdienst Planung, Umwelt und Liegenschaften
Hohenexlebener Straße 12
39418 Staßfurt

10. Anlagen

Anlage 1 Flurkartenauszug
Anlage 2 Luftbild
Anlage 3 Foto vom Grundstück
Anlage 4 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan inkl. Lageplan
Anlage 5 Bewerbungsformular

Anlage 1- Flurkartenauszug (mit Darstellung der Kauffläche und der Eigentumsverhältnisse)

rot – Stadt, gelb – Wohnungsunternehmen



Anlage 2- Luftbild (Orthofoto) mit Flurstücken



Anlage 3- Foto vom Grundstück



Foto: Herr Rätisch, Rennetal Immobilien GmbH MD

Anlage 4

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 72/23 „Wohngebiet Am Tierpark“

Stadt Staßfurt

Vorlage-Nr.: 0656/2023 (1. Version)

vom: 26.01.2023

Kurzfassung:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 72/23 „Wohngebiet Am Tierpark“, in Staßfurt

Beschlusstext: (siehe 1. Seite)

Sachverhalt:

Während in der 1. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2011 abermals erklärt wurde, dass in den drei Altstadtgebieten Alt-Staßfurt, Mitte und Leopoldshall der Gebäudebestand nach Möglichkeit erhalten werden soll, rückten die Großsiedlungen Nord und Am Tierpark durch den hohen Leerstand in den Fokus der Betrachtungen. Mit Fördermitteln aus dem Programm Stadttumbau Ost wurde der Leerstand durch Rückbaumaßnahmen deutlich reduziert, um somit einer Verschärfung der Leerstandssituation entgegenzuwirken. Sukzessiv wurden bis 2022 durch Rückbau und Stilllegungen allein im Gebiet „Am Tierpark“ 860 Wohneinheiten vom Markt genommen.

Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Staßfurt 2030+ in 2022 wurde festgestellt, dass trotz der negativen Bevölkerungsprognose bis 2035 (Reduzierung auf ca. 20.500 Einwohner) zwar ein Anstieg der leerstehenden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu erwarten ist, allerdings nach wie vor die Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten vorhanden sein wird. Auch hohe Bau- und Grundstückskosten sowie Finanzierungen werden die Nachfrage nur gering eindämmen.

Für die Prognose der Bautätigkeit bis zum Jahr 2035 wird von einer Neubaurate von 14 Wohnungen pro Jahr, also insgesamt etwa 200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2035, ausgegangen. Unter der Annahme, dass davon 90% als Einfamilienhäuser neu errichtet werden, ergibt sich daraus eine Anzahl von 180 benötigten Bauplätzen im gesamten Stadtgebiet (einschließlich der Ortsteile).

Gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung stehen die folgenden Prinzipien bei der Auswahl neuer geeigneter Flächen im Fokus:

- a) Nutzung der Bauplätze auf den Baulücken und Reaktivierung von komplett leerstehenden Gebäuden als Baupotential.
- b) Flächenrecycling von brachgefallenen Flächen, wie ehemalige Wohnbauflächen, Gewerbebrachen, Betriebsanlagen der Landwirtschaft oder Kleingartenanlagen.
- c) Auf die Neuausweisung von Bauland auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen sollte grundlegend verzichtet werden.

Bei der Fläche der Großsiedlung „Am Tierpark“ handelt es sich um eine innenstadtnahe brachgefallene Fläche, die zudem mit Kita und Hort „Regenbogenland“ und der Sekundarschule einen sehr guten Besatz an sozialen Einrichtungen besitzt, und wieder nutzbar gemacht werden soll. Hier eignet sich die rückgebaute ca. 4,5 ha große Fläche für innovative Konzepte des individuellen Wohnungsbaus. Ersten Entwürfen zufolge könnten hier bis zu 35 Einfamilienhäuser entstehen.

In dem Bereich der südlich angrenzenden Kleingartenanlage sind zukünftig städtebauliche Schwächen zu erwarten. Diese ca. 3,5 ha große Fläche ist zunehmend von leeren Parzellen und Überalterung der Pächter gekennzeichnet, so dass bereits im Kleingartenkonzept von 2011 aufgrund der Lage und Nähe sowie Erschließungssituation zu den anderen Wohngebieten im Bedarfsfall eine Wohnbaulandausweisung i.S. der kommunalen Flächenbevorratung begründet wurde und zuvor sogar im Teilflächennutzungsplan der Stadt Staßfurt als Wohnbaufläche dargestellt wurde (Stand 1994). Auf dieser Fläche könnten den ersten Entwürfen nach ca. 25 Einfamilienhäuser entstehen.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan

der Innenentwicklung) sind hierfür gegeben, wenn durch ihn eine überbaubare Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Falls die zulässige Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² betragen sollte, ist das beschleunigte Verfahren möglich, wenn durch eine Vorprüfung des Einzelfalls belegt werden kann, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Es ist noch zu prüfen, ob die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Ziel der Vorlage

Ziel der Vorlage ist die Einleitung des Bauleitplanverfahrens und damit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben. Da sich der Bereich größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befindet, ist die Errichtung des beabsichtigten Vorhabens derzeit nicht zulässig. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes soll es sein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Plangebiet zu schaffen und zu sichern.

Lösung

Der Stadtrat beschließt die Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen.

Alternativen

Die Stadt hat im Geltungsbereich von Bebauungsplänen für den individuellen Wohnungsbau im gesamten Gemarkungsgebiet noch etwa 20 freie und sofort bebaubare Grundstücke (*Anm.: Diese befinden sich in den Ortsteilen - 8 Parzellen in den städtischen Plangebietern sind derzeit nicht erschlossen oder in privater Hand und werden nicht veräußert.*)

Das Baulückenkataster weist etwa 100 sofort bebaubare Grundstücke für etwa 170 Wohneinheiten aus (*Anm.: In der Kernstadt Staßfurt sind dies allerdings nur 31 Baulücken mit eventuell ca. 40 Häusern, die überwiegend in privater Hand sind, so dass nicht gänzlich davon auszugehen ist, dass diese Baulücken auch an neue Bauherren veräußert werden.*)

Die Flächenreserven reichen entsprechend der Wohnbauflächenbedarfsanalyse dementsprechend insgesamt aus, um den Bedarf bis 2035 zu decken. Die rückgebaute und nun brachliegende Fläche im Wohngebiet Am Tierpark sowie die in naher Zukunft brachliegende Fläche der Kleingartenanlage werden zu innerstädtischen Grünflächen entwickelt.

finanzielle Auswirkungen

Für das Verfahren und die Umsetzung der Bauleitplanung wird ein Vorhabenträger gesucht, der die Kosten trägt. Dazu ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin zu verhandeln und abzuschließen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

René Zok
Bürgermeister

Anlagen:

- Lageplan mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 72/23 „Wohngebiet Am Tierpark“ in Staßfurt

Anlage 1:

Lageplan - Räumlicher Geltungsbereich:

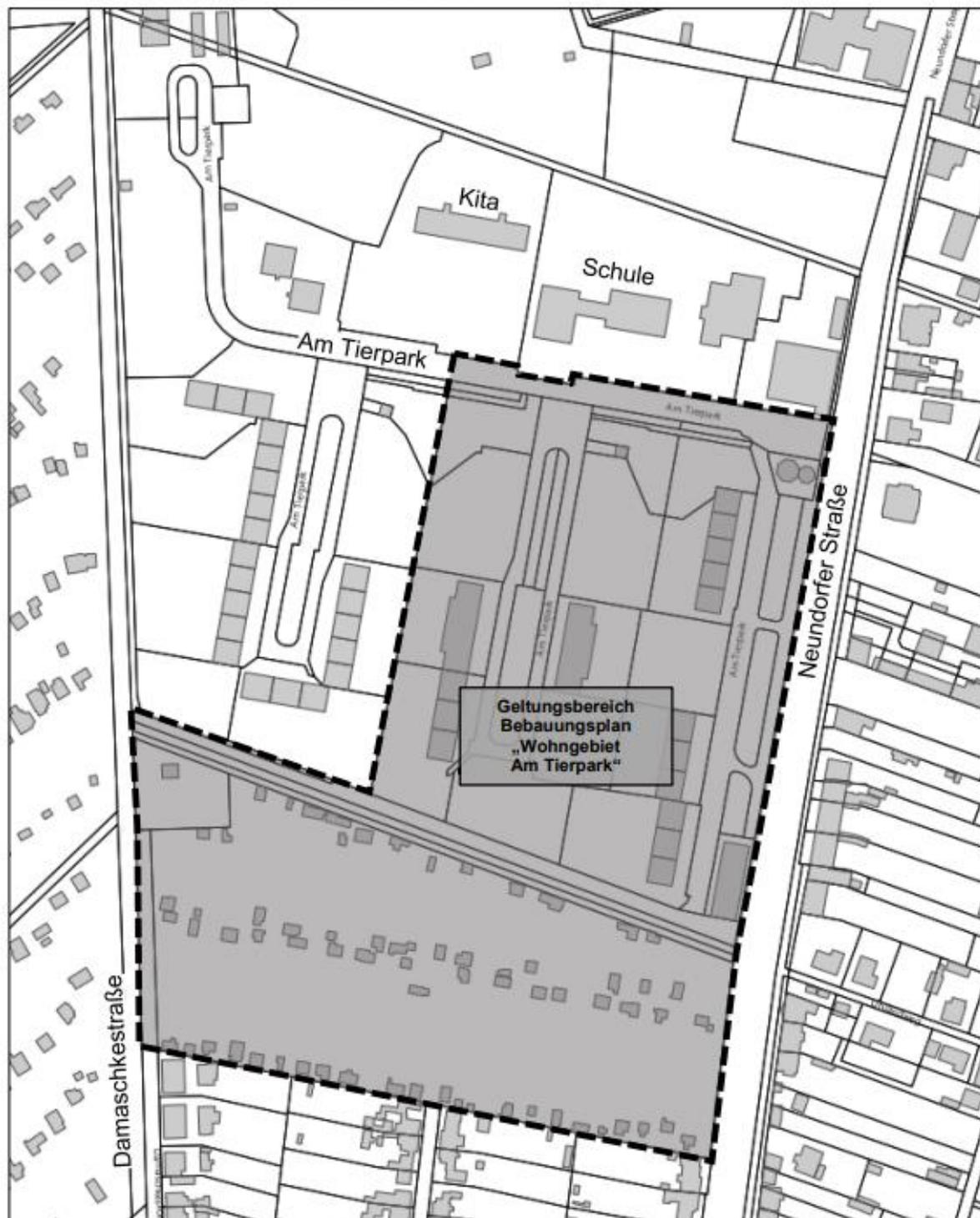


Abb. Ohne Maßstab (ALKIS© GeoBasis-DE / LVermGeo, 2018 / A18-30694-2010-14)

