

Begründung:

1. Anlass:

Bund und Länder haben eine neue Struktur der Städtebauförderung ab dem Jahr 2020 beschlossen.

In der neuen Programmstruktur wird das Gebiet der Altstadt von Seehausen als Gesamtmaßnahme im Programm „Lebendige Zentren“ gefördert. Die Innenstadt von Wanzleben wird als Gesamtmaßnahme in das Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung aufgenommen.

Die Bewilligung weiterer Fördermittel ab dem Programmjahr 2021 hat das Landesverwaltungsamt an die Auflage gebunden, dass das aktuelle „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Einheitsgemeinde Stadt Wanzleben – Börde“ (ISEK 2030) an die neue Programmstruktur anzupassen ist. Außerdem ist für sämtliche Gesamtmaßnahmen der Städtebauförderung eine neue (Gesamt)Kosten- und Finanzierungsübersicht (GKFÜ) im Sinne von § 149 Baugesetzbuch zu beschließen und bei der Bewilligungsbehörde vorzulegen.

Grundlagen:

Städtebauförderung erfolgt im Rahmen von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen

Die Städtebauförderung in der Bundesrepublik erfolgt grundsätzlich im Rahmen von so genannten städtebaulichen Gesamtmaßnahmen. Eine Gesamtmaßnahme ist ein geregeltes Verfahren zur Durchsetzung von realistischen Entwicklungszielen in einem klar umgrenzten Gebiet. Ein derartiges Gebiet durch komplexe Problemlagen gekennzeichnet, für deren Beseitigung ein öffentliches Interesse besteht. Eine Gesamtmaßnahme wird einheitlich vorbereitet und innerhalb eines begrenzten Zeitraums durchgeführt.

Das Baugesetzbuch (BauGB) klassifiziert – auf die jeweils spezifischen Problemlagen eines Gebiets zugeschnitten – verschiedene Gesamtmaßnahmen, eine davon wird als Stadtumbaumaßnahme bezeichnet.

Die Stadtumbaumaßnahme wird nach § 171 a Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgendermaßen definiert: „*Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.*“

Städtebauförderung erfolgt in räumlich festgelegten Gebieten

Wenn eine Gemeinde eine Gesamtmaßnahme durchführen will, hat sie dafür ein Fördergebiet durch Beschluss räumlich festzulegen.

Fördergebiet(e) im Ortsteil Stadt Wanzleben:

Das Fördergebiet Wanzleben Innenstadt ist ein Stadtumbaugebiet im Sinne der §§ 171 a und 171 b Baugesetzbuch.

Die erstmalige Festlegung der Wanzlebener Innenstadt als Stadtumbaugebiet erfolgte durch Beschluss des ersten Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Wanzleben vom 13.12.2001 (SEK 2001). Mit dem SEK 2001 wurden fünf kleinere Teilgebiete festgelegt und damals auch als umzustrukturierende Stadtteile mit besonderer Priorität bezeichnet.

In den Folgejahren wurden die fünf Teilgebiete zu zwei Stadtumbaugebieten „Erweiterte Altstadt“ und „Südöstliche Stadterweiterung“ vereinigt. Mit dem Stadtratsbeschluss Nummer 2021/154 vom 09.03.2021 wurden die beiden Stadtumbaugebiete zum Stadtumbaugebiet Wanzleben-Innenstadt vereinigt.

Ortsteil Stadt Seehausen:

Die Altstadt von Seehausen wurde mit Stadtratsbeschluss vom 08.05.2014 als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b Baugesetzbuch festgelegt. Dieser Beschluss war die Grundlage für die Förderung im Rahmen des Programms „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke.“

Städtebauförderung erfolgt auf der Grundlage eines ISEK

Fördermittel können nur dann beantragt werden, wenn der Bewilligungsbehörde ein beschlossenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) vorlegt wird.

Ein ISEK dient der Bewilligungsbehörde als Entscheidungsgrundlage für die Bewilligung von Fördermitteln. Anhand eines ISEK wird sichtbar, ob die von einer Gemeinde beantragten Fördermittel den beschlossenen städtebaulichen Entwicklungszielen dienen und ob die beantragten Projekte nachhaltig, notwendig und finanziertbar sind.

Für eine Gemeinde dient ein ISEK als Selbstbindungsplan für das Verwaltungshandeln und für die Vorbereitung von Stadtratsbeschlüssen. Ein ISEK ist jedoch keine Rechtsnorm. Notwendige Änderungen von Einzelzielen oder vom ISEK abweichende Stadtratsbeschlüsse sind möglich und müssen erst bei der nächsten Fortschreibung des ISEK berücksichtigt werden.

Gemeinden haben für die Durchführung von Gesamtmaßnahmen Kosten- und Finanzierungsübersichten (KFÜ) aufzustellen (§ 149 BauGB)

Mit einem ISEK werden Handlungsempfehlungen und Einzelmaßnahmen für das gesamte Gemeindegebiet festgelegt.

Für eine städtebauliche Gesamtmaßnahme haben die Gemeinden so genannte Kosten- und Finanzierungsübersichten (KFÜ) im Sinne von § 149 Baugesetzbuch zu erarbeiten und der Bewilligungsbehörde vorzulegen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht fasst die im ISEK beschriebenen Maßnahmen eines Fördergebietes für den gesamten Durchführungszeitraum zusammen. Sie stellt die zu erwartenden Kosten sämtlicher Einzelmaßnahmen und deren Finanzierung dar.

3. Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK):

3.1 Fortschreibung des ISEK für das Teilgebiet „Wanzleben Innenstadt“

Das neue Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“, mit dem die städtebauliche Entwicklung der Wanzlebener Innenstadt gefördert werden soll, beschreibt in seiner Programmatik die grundsätzlichen Ziele von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in Stadtumbaugebieten nach § 171 b BauGB.

Das neue Förderprogramm ist jedoch in stärkerem Maße an das Leitprogramm des Bundes für eine zukunftsfähige, nachhaltige und moderne Entwicklung der Städte und Gemeinden in Deutschland gebunden, das folgenden Aufgaben eine größere Bedeutung einräumt:

- Klimaschutz (z. B. energetische Gebäudesanierung)
- Anpassung an den Klimawandel (z. B. vorbeugender und aktiver Hochwasserschutz)
- Stärkung der Innenentwicklung (z. B. Reduzierung des Flächenverbrauchs)
- Teilhabe am gesellschaftlichen Leben (z. B. Barrierefreiheit, Generationengerechtigkeit, Chancengleichheit im Bildungsbereich)

Die Stadt Wanzleben - Börde hat ihr ISEK 2030 am 28.03.2019 beschlossen. Die für die gesamte Einheitsgemeinde und den Ortsteil Stadt Wanzleben zusammengefassten Leitziele und Handlungsschwerpunkte werden dem oben genannten Leitprogramm des Bundes im vollen Umfang gerecht.

Dieses bezieht sich auch auf die festgelegten Einzelmaßnahmen, die in (Gesamt)Kosten- und Finanzierungsübersichten (G)KFÜ für die Stadtumbaugebiete „Erweiterte Altstadt“ und „Südöstliche Stadterweiterung“ festgelegt wurden (ISEK s. S. 97 und 98).

Die Einzelmaßnahmen in den GKFÜ des ISEK entsprechen jedoch dem Planungsstand des Jahres 2018 und in der Auswahl den Möglichkeiten der Städtebauförderung nach den Richtlinien der alten Förderperiode.

Aus diesem Grund ist es sinnvoll und notwendig, die für das neue Fördergebiet „Wanzleben Innenstadt“ geplanten Einzelmaßnahmen dem aktuell erkennbaren Bedarf anzupassen. Dieses erfolgt mit der neu aufgestellten Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht.

Die Übersicht fasst alle Einzelmaßnahmen für den Zeitraum 2020 bis 2030 zusammen:

1. Die bereits für das Programmjahr 2020 bewilligten Einzelmaßnahmen zur Sanierung des Sarrebrücke am Schlossplatz sowie zur Modernisierung des Vereinsheims am Bördestation.
2. Die mit dem aktuellen Fortführungsantrag beantragte Maßnahme zur Erneuerung der Guten Straße.
3. Alle im beschlossenen ISEK 2030 benannten Einzelmaßnahmen des Stadtumbauprogramms, soweit diese nicht bereits fertiggestellt oder aufgrund anderer Entwicklungen verzichtbar sind. Die Kosten wurden dem Preisniveau 2021 angepasst.
4. Neue Maßnahmen, die aus den allgemeinen Handlungsempfehlungen des ISEK abgeleitet wurden. Das ist insbesondere eine Maßnahme zur Weiterentwicklung des Standortes des DRK als wichtiger Arbeitgeber und als soziale Versorgungseinrichtung.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme im Fördergebiet „Wanzleben Innenstadt“ werden Gesamtkosten in Höhe von insgesamt 7,2 Mio. Euro geschätzt. Die Finanzierung soll vollständig mit Mitteln der Städtebauförderung erfolgen. Dafür muss die Stadt einen Eigenanteil von maximal 2,4 Mio. Euro bereitstellen. Das sind im jährlichen Durchschnitt 366.666,60 €. Aufgrund der Haushaltsslage der Stadt ist es möglich, dass bei Zuwendungen an Dritte (z. B. das kommunale Wohnungsunternehmen), Eigenmittelanteile der Stadt durch den Zuwendungsempfänger geleistet werden.

Über die Beantragung neuer Einzelmaßnahmen entscheidet der Stadtrat im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanungen.

3.2 Fortschreibung des ISEK für das Teilgebiet „Seehausen Stadtkern“

Das neue Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ beschreibt in seiner Programmatik ebenfalls die grundsätzlichen Ziele von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen in Stadtumbaugebieten. Das neue Förderprogramm ist jedoch in stärkerem Maße an das Leitprogramm des Bundes für eine zukunftsfähige, nachhaltige und moderne Entwicklung der Städte und Gemeinden in Deutschland gebunden, das folgenden Aufgaben eine größere Bedeutung einräumt:

- Klimaschutz (z. B. energetische Gebäudesanierung)
- Anpassung an den Klimawandel (z. B. vorbeugender und aktiver Hochwasserschutz)
- Stärkung der Innenentwicklung (z. B. Reduzierung des Flächenverbrauchs)
- Teilhabe am gesellschaftlichen Leben (z. B. Barrierefreiheit, Generationengerechtigkeit, Chancengleichheit im Bildungsbereich)

Die für die gesamte Einheitsgemeinde und den Ortsteil Stadt Seehausen zusammengefassten Leitziele und Handlungsschwerpunkte des ISEK 2030 werden dem oben genannten Leitprogramm des Bundes im vollen Umfang gerecht.

Dieses bezieht sich auch auf die festgelegten Einzelmaßnahmen, die in der Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht für das Stadtumbaugebiet „Stadtteil Seehausen“ festgelegt wurde (ISEK s. S. 99).

Die Einzelmaßnahmen in der GKFÜ entsprechen ebenfalls Planungsstand des Jahres 2018 und in der Auswahl den Möglichkeiten der Städtebauförderung nach den Richtlinien der alten Förderperiode. Aus diesem Grund ist es sinnvoll und notwendig, die geplanten Einzelmaßnahmen dem aktuell erkennbaren Bedarf anzupassen.

Dieses erfolgt mit der neu aufgestellten Kosten- und Finanzierungsübersicht. Diese Übersicht fasst alle Maßnahmen für den Zeitraum 2020 bis 2030 zusammen:

1. Die bereits für das Programmjahr 2020 bewilligten Maßnahmen zum Rückbau von Ruinen in der August-Bebel-Straße.
2. Alle im beschlossenen ISEK 2030 benannten Maßnahmen, soweit diese nicht bereits fertiggestellt oder nicht mehr erforderlich sind. Die Kosten wurden dem Preisniveau 2021 angepasst.
3. Maßnahmen, die aus den allgemeinen Handlungsempfehlungen des ISEK abgeleitet wurden. Das sind insbesondere die Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes und zur Verbesserung der Barrierefreiheit durch Erneuerung von öffentlichen Straßen und Wegen sowie Maßnahmen zur baulichen Aufwertung der Paulskirche als Zielort der Straße der Romanik.
4. Neue Maßnahmen, die den Wünschen der Bürgerschaft des Ortsteils sowie des Ortschaftsrates entsprechen, insbesondere die Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes im Stadtgebiet.

Für die städtebauliche Gesamtmaßnahme im Fördergebiet „Stadtteil Schweinitz“ werden Gesamtkosten in Höhe von insgesamt 3,6 Mio. Euro geschätzt. Die Finanzierung soll vollständig mit Mitteln der Städtebauförderung erfolgen. Dafür muss die Stadt einen Eigenanteil von 1,2 Mio. Euro bereitstellen. Das sind im jährlichen Durchschnitt 109.000,00 €.

Über die Beantragung neuer Einzelmaßnahmen entscheidet der Stadtrat im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanungen.

Zur Durchsetzung der Ziele ist es erforderlich, das Fördergebiet um drei Teilbereiche zu erweitern.

1. Grundstück der Paulskirche
2. Fläche an der Ringstraße für den Bau des öffentlichen Spielplatzes
3. Straßenraum des Mühlenbergs und der Rathenaustraße

Aus dem Fördergebiet entlassen werden sollen die Grundstücke des B-Plan-Gebietes unterhalb der Paulskirche. Diese Fläche ist neu geordnet und vollständig erschlossen worden, so dass hier keine Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt werden müssen.

Die neue Umgrenzung des Fördergebiets liegt dem Beschluss als Anlage bei.