

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz Beteiligt: I Bürgermeister II Senator III Senatorin 60 BAUAMT Sonstige – Beratung mit Externen 10.3 Abt. Liegenschaften 20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG 20.1 Abt. Kämmerei	Nr.	VO/2022/4467 öffentlich
	Datum:	14.09.2022
	Verfasser/-in:	Feichtinger, Birgit
3. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Altstadt Wismar" (Teilgebiet 3)		

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	10.10.2022	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	27.10.2022	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 3. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 3) gemäß Anlage 1.
2. Die Abschlussdokumentation gemäß Anlage 2 wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt.

Begründung:

Die Altstadt von Wismar ist 1992 durch Satzung förmlich zum Sanierungsgebiet festgelegt worden. Seit dem wurden und werden im Sanierungsgebiet umfangreiche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände gemäß § 136 BauGB in Verbindung mit den Sanierungszielen durchgeführt.

Laut § 162 Abs. 1 BauGB ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist, die Sanierung sich als undurchführbar erweist, die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Sind die Aufhebungsvoraussetzungen nur für einen Teil des durch die Sanierungssatzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, so ist die Satzung lediglich für diesen Teil aufzuheben.

Die Gemeinde hat den Beschluss, durch welchen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets teilweise aufgehoben wird, als Satzung zu erlassen.

Die 1. Teilaufhebung erfolgte zum 01.01.2018 (Vorlage VO/2017/2399) und die 2. Teilaufhebung erfolgte zum 01.01.2020 (Vorlage VO/2019/3217). Nun soll die 3. Teilaufhebung erfolgen.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebiet 3 (Anlage 1) sind die für das Gebiet zutreffenden Sanierungsziele erreicht, die städtebaulichen Missstände, soweit als Ordnungsmaßnahme durch die Gemeinde zu tätigen, beseitigt. Das für die Teilaufhebung ermittelte Gebiet als auch der Satzungstext für die 3. Teilaufhebung liegen als Anlage 1 bei. Die entsprechende Abschlussdokumentation ist als Anlage 2 beigefügt.

Diese Satzung soll zum 01.01.2023 in Kraft treten.

Nach Rechtswirksamkeit der Satzung über die 3. Teilaufhebung entfallen für die betroffenen Grundstückseigentümer die sanierungsrechtlichen Beschränkungen der §§ 144 ff BauGB.

Mit dem Abschluss des Sanierungsverfahrens (Stichtag der Rechtskraft der 3. Teilaufhebungssatzung mit In-Kraft-Treten) hat der jeweilige Grundstückseigentümer den sog. Ausgleichsbetrag (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) gemäß § 154 BauGB zu entrichten, sofern dies nicht bereits im Vorfeld durch freiwillige Ablösevereinbarungen zwischen der Hansestadt Wismar und dem jeweiligen Grundstückseigentümer nach § 154 Abs. 3 BauGB erfolgt ist. Diejenigen, die bisher keine freiwillige Ablösevereinbarung eingegangen sind, werden nach Rechtskraft der Satzung mittels Bescheid zur Zahlung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Grundlage hierfür sind die vom Gutachterausschuss des Landkreises Nordwestmecklenburg für jedes einzelne Grundstück ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zum Stichtag 01.01.2023.

Des Weiteren ersucht die Gemeinde nach Rechtskraft der 3. Teilaufhebungssatzung gemäß § 162 Abs. 3 BauGB das Grundbuchamt, die im Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerke für die betroffenen Grundstücke zu löschen.

Mit der Zahlung des Ausgleichsbetrages und der Löschung des Sanierungsvermerks sind die Beschränkungen des Besonderen Städtebaurechts gemäß der §§ 136 bis 164b BauGB für die Grundstücke im Teilbereich 3 nicht mehr anwendbar.

Die Satzung für die 3. Teilaufhebung ist nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft im „STADTANZEIGER“ bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

x	Die Maßnahme hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Kernhaushalt der Hansestadt Wismar. Die eingenommen Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB werden als Einnahmen dem Städtebaulichen Sondervermögen zugeführt und für Maßnahmen im verbliebenen Sanierungsgebiet verausgabt.
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das Folgejahr/ für Folgejahre (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

x	Die Maßnahme ist keine Investition
	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

x	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
x	Vorgeschrieben durch: § 162 BauGB

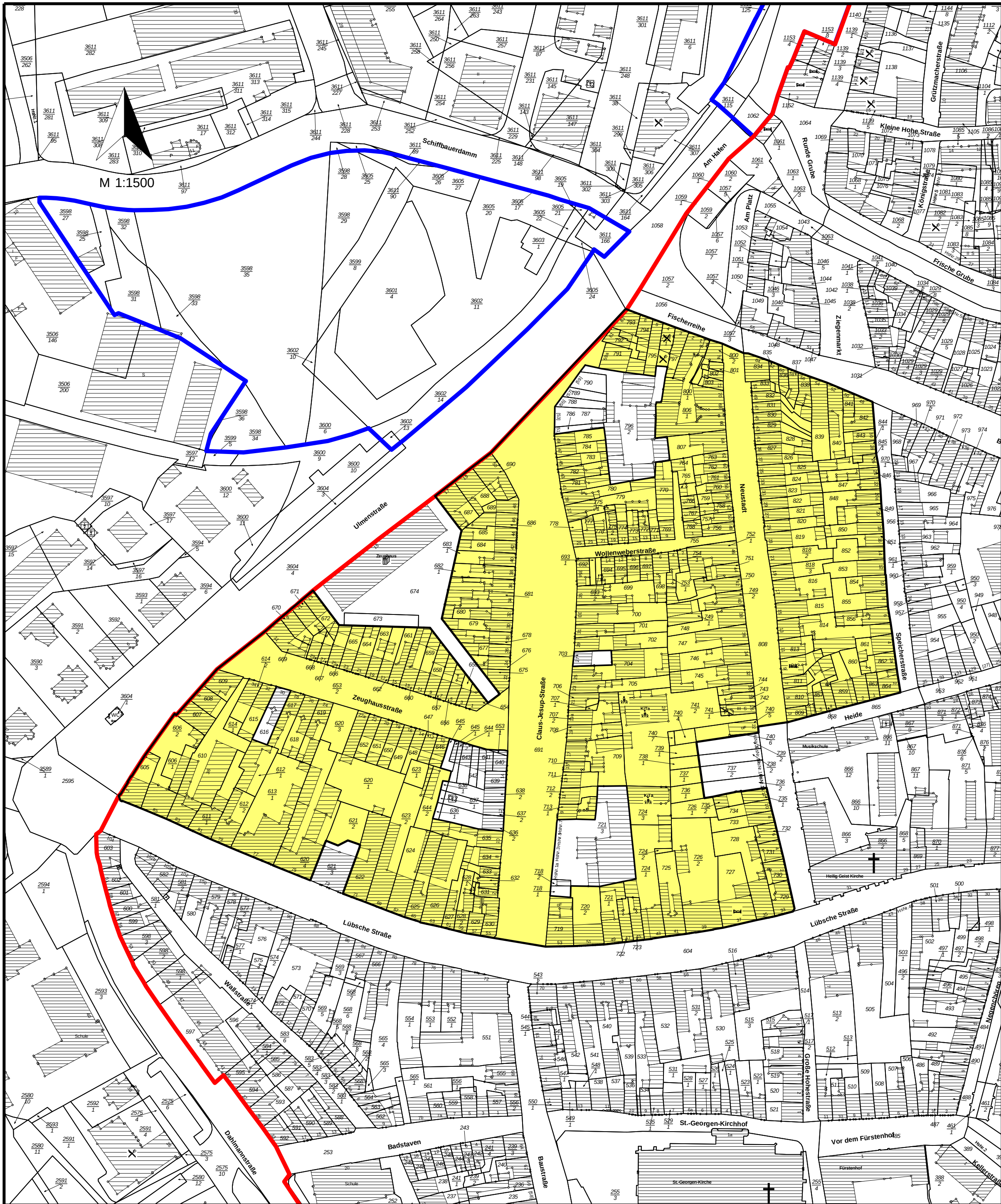
Anlage/n:

Anlage 1: Planzeichnung und Satzung der 3. Teilaufhebung

Anlage 2: Abschlussdokumentation zur 3. Teilaufhebung

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)



2. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 3)

Aufgrund des § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467) und des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Festlegung, Geltungsbereich

(1) Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ vom 18.07.1992, wird für das Teilgebiet 3 aufgehoben.

(2) Das Teilgebiet 3 umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, welche sich innerhalb des in der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1500) gelb gekennzeichneten und schwarz umrandeten Bereiches befinden und sich so vom übrigen Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar“ abgrenzen.

§ 2
In-Kraft-Treten

Die 3. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 3) tritt am 01.01.2023 in Kraft.

Wismar, den Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Die 3. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 3) bestehend aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1500) und dem Satzungstext wurden am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Die Abschlusddokumentation wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom gebilligt.

Wismar, den Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung des gefassten Bürgerschaftsbeschlusses mit dem hier vorliegenden Satzungsexemplar wird bestätigt. Die 3. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 3), bestehend aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1500) und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 3. Teilaufhebung sowie die Stelle, bei der der die Satzungsunterlagen nebst der Abschlusddokumentation auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 162 Abs. 2 BauGB am im „STADTANZEIGER“ Nr. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Übereinstimmung der Bekanntmachung mit dem Satzungsexemplar wird bestätigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

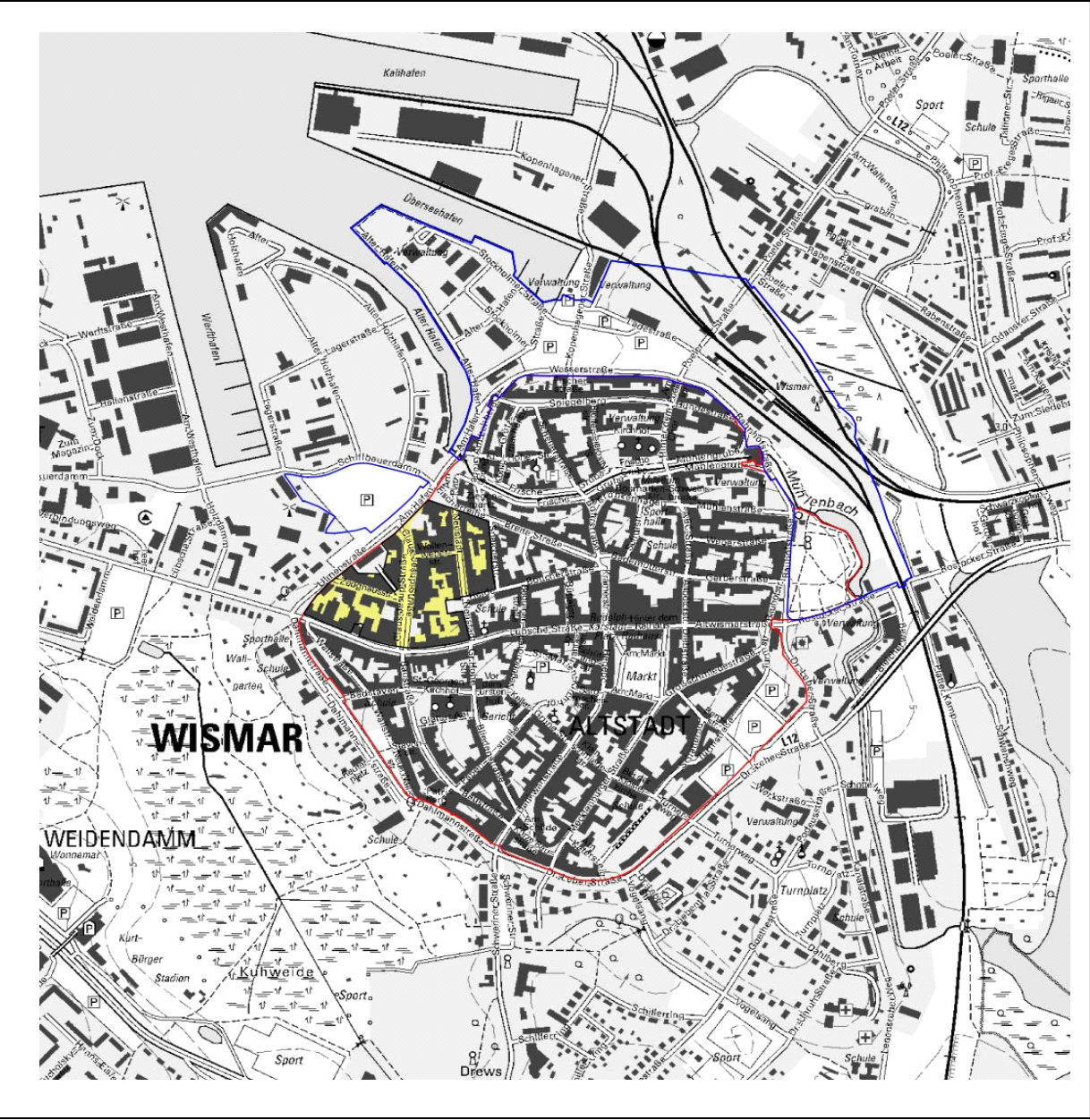
Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. M-V S. 467)

ZEICHENERKLÄRUNG

- Teilaufhebungsgebiet 2023 - Teilgebiet 3
- Grenze Sanierungsgebiet "Altstadt Wismar"
- Grenze Sanierungsgebiet "Altstadt Wismar" Erweiterungsgebiet

ÜBERSICHTSPLAN



HANSESTADT
wismar

HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. SANIERUNG UND DENKMALSCHUTZ

"SATZUNG ÜBER DIE TEIWEISE AUFHEBUNG DER SANIERUNGSSATZUNG
"ALTSTADT WISMAR" FÜR DAS TEILGEBIET 3"

M 1:1500

SEPTEMBER 2022

Abschlussdokumentation

zur

Satzung über die teilweise Aufhebung
der Sanierungssatzung „Altstadt“ in Wismar

für das Teilgebiet 3



Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
2. Rechts- und Arbeitsgrundlagen	4
3. Darstellung der zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände im Teilgebiet 3	5
3.1 Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB / Ausgangslage zu Beginn der Sanierung	6
3.1.1 <i>Missstände struktureller und hygienischer Art</i>	6
3.1.2 <i>Missstände stadtgestalterischer Art</i>	6
3.1.3 <i>Missstände funktioneller Art</i>	6
3.1.4 <i>Missstände substanzieller Art</i>	6
3.2 allgemeine Sanierungsziele	6
3.3 Sanierungsziele für das Teilgebiet 3	7
3.3.1 <i>Stadtstruktur / Stadtgestaltung</i>	7
3.3.2 <i>Öffentlicher Raum / Grünflächen</i>	7
3.3.3 <i>Baustruktur</i>	8
3.3.4 <i>Verkehr</i>	8
3.3.5 <i>Nutzungen</i>	9
4. Durchführung der Sanierung / Erfüllung der Sanierungsziele für das Gebiet	9
4.1 Realisierte Einzelmaßnahmen	10
4.1.1 <i>geförderte und durchgeführte Ordnungsmaßnahmen (öffentliche Straßen und Grünflächen) und Sicherungsmaßnahmen</i>	11
4.1.2 <i>geförderte und durchgeführte Baumaßnahmen (Modernisierung und Instandset- zungsmaßnahmen privater Gebäude)</i>	11
4.1.3 <i>geförderte und durchgeführte Baumaßnahmen (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrich- tungen)</i>	12
4.2 Von der Teilaufhebung ausgenommene Grundstücke	12
5. Zusammenfassung	13
5.1 Würdigung der erreichten Sanierungsziele in Bezug auf die städtebauliche Ge- samtmaßnahme	13
5.2 Begründung des Erfordernisses der Teilaufhebung für das Teilgebiet 3	16
6. Steuerungsinstrumente zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach erfolgter Teilaufhebung	16

Anlage – Fotodokumentation Vorher / Nachher

1. Einführung

Aufgrund der erheblichen städtebaulichen und baulich-funktionalen Missstände in der gesamten Altstadt von Wismar wurde im Jahr 1992 die Altstadt von Wismar als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (Sanierungssatzung).

Als Zielstellung standen die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie die funktionale Stärkung der historischen Altstadt im Vordergrund. So bestand für das Sanierungsgebiet mit einer Flächengröße von ca. 76 ha eine hoch komplexe Situation der Gebäude-, Verkehrs-, Nutzungs- und Freiflächenstruktur.

Bis zum Zeitpunkt der Rechtswirkung der Sanierungssatzung war das Gebiet der Altstadt mit einem ersten Rahmenplan (1991), der Erhaltungssatzung „Altstadt Wismar“ (1992) und darüber hinaus mit der Gestaltungssatzung „Altstadt Wismar“ (1992) belegt, deren Regelwerk bzw. Anwendbarkeit allein jedoch nicht ausreichten, die anstehenden Aufgaben zur Beseitigung der vorfindenen städtebaulichen Missstände zu erfüllen. Zur Erreichung der Sanierungsziele waren angesichts der im Gebiet in hoher Dichte vorliegenden städtebaulichen Missstände durchgreifende und aufeinander abgestimmte Maßnahmen über einen längerfristigen Zeitraum erforderlich. Daher wurde zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme das klassische Verfahren mit besonderem Sanierungsrecht der §§ 152 – 156 a Baugesetzbuch (BauGB) gewählt.

1998 wurde die gesamte historische Altstadt durch Verordnung zum Denkmalbereich erklärt. Aus künstlerischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen, volkskundlichen und städtebaulichen Gründen besteht an der Erhaltung und Nutzung der Altstadt der Hansestadt Wismar ein öffentliches Interesse.

Seit der Beschlussfassung 1992 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurden über einen Zeitraum von mehr als einem viertel Jahrhundert in der Altstadt von Wismar eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Insoweit ist zu prüfen, inwieweit eine Teilaufhebung von Bereichen im Gebiet vorgenommen werden kann.

Der § 162 BauGB sieht vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teilgebiete aufzuheben ist, wenn durch die Sanierungsmaßnahmen ein Gebiet wesentlich verbessert wurde. Dabei ist eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten. In den zurückliegenden Jahren wurde bereits für 2 Teilgebiete die Aufhebung der Sanierung durch Satzung beschlossen. Zum 01.01.2018 trat die 1. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 1) in Kraft, die Rechtskraft der 2. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 2) folgte zum 01.01.2020.

In der Abbildung 1 dieser Dokumentation ist das Teilgebiet 3 dargestellt, in dem eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB stattgefunden hat und die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele erreicht wurden, so dass dieses Teilgebiet aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen ist.

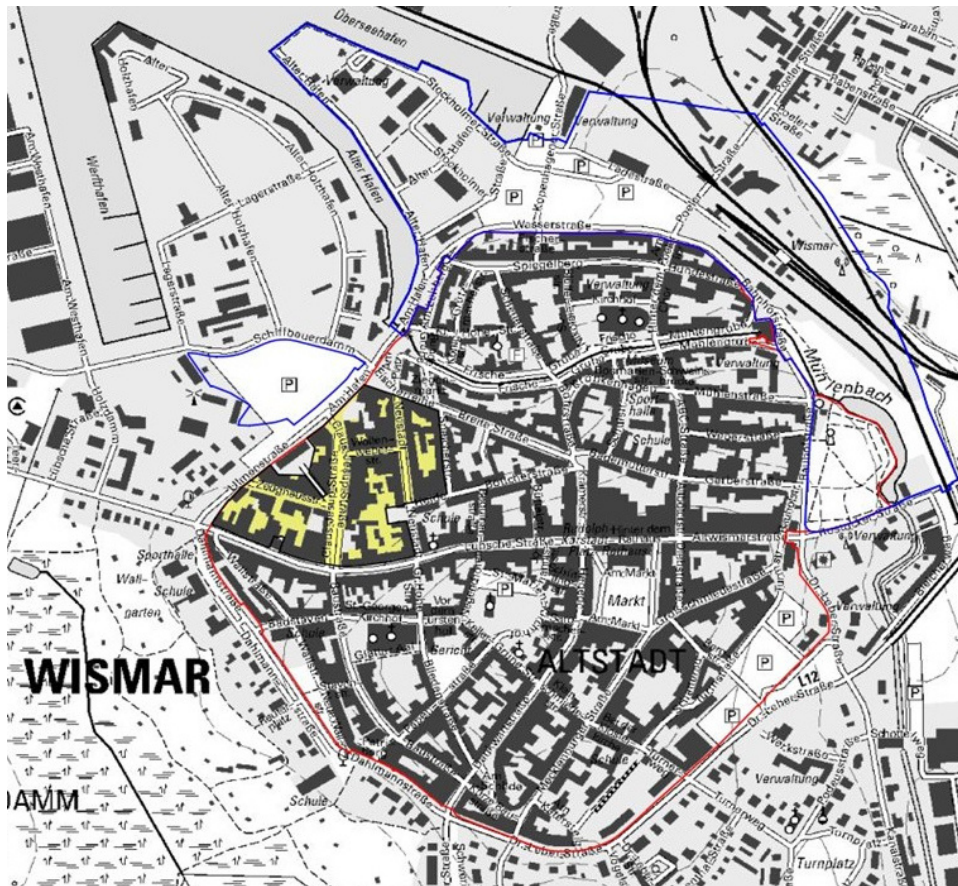


Abbildung 1: Kennzeichnung des geplanten Teilentlassungsgebietes der Altstadt Wismar

2. Rechts- und Arbeitsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467);
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ vom 18.07.1992, rückwirkend veröffentlicht im „Stadtanzeiger“ am 18.12.1999;
- Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“, von der Bürgerschaft am 29.08.1991 beschlossen;
- Städtebaulicher Rahmenplan von 1991 vom 31.05.1991;
- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Altstadt Wismar vom 30.01.1992, rechtswirksam veröffentlicht im „Stadtanzeiger“ am 08.10.1994;
- Erlass 1/2009 des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V vom 10.03.2009;

- Managementplan Altstadt einschl. 1. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan vom 19.12.2000;
- 2. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar vom 25.11.2021 und 3. Fortschreibung ISEK einschl. Teilkonzept Altstadt (Städtebaulicher Rahmenplan) vom 23.05.2019
- Leitfaden für die Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in M-V vom Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus vom 18.07.2016;
- Städtebauförderrichtlinien M-V in der jeweils gültigen Fassung;
- K. H. Mathony: „Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag“, Handbuch für die kommunale Praxis, 2. Auflage, Mai 2014;

3. Darstellung der zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände im Teilgebiet 3

Das zur Teilaufhebung vorgesehene Gebiet liegt im südwestlichen Teil der Altstadt mit einer Flächengröße von ca. 5,96 ha.

Im Gebiet der Teilaufhebung sind folgende Baublöcke gelegen:

- Baublock Nr. 20 (umgrenzt von Wollenweberstraße, Claus-Jesup-Straße, Fischerreihe und Neustadt);
- Baublock Nr. 21 (umgrenzt von Zeughausstraße, Ulmenstraße Claus-Jesup-Straße);
- Baublock Nr. 22 (umgrenzt von Lübsche Straße, Ulmenstraße, Zeughausstraße und Claus-Jesup-Straße);
- Baublock Nr. 23 (umgrenzt von Lübsche Straße, Claus-Jesup-Straße, Wollenweberstraße und Neustadt)
- Baublock Nr. 24 (umgrenzt von Heide, Neustadt, Breite Straße und Speicherstraße).

Daten des Teilaufhebungsgebietes:

- Anzahl der Grundstücke im Teilaufhebungsgebiet: 225
- Anzahl der Straßen: 4 (Claus-Jesup-Straße, Neustadt, Wollenweberstraße, Zeughausstraße)

Die Funktion des Gebietes lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Traditioneller Standort des Handels und nichtstörenden Gewerbes (untere Lübsche Straße; Fischerreihe/Ecke Claus-Jesup-Straße, Breite Straße)
- Standort des Wohnens mit einer relativ geschlossenen vorhandenen Wohnbebauung;
- Standort von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Ulmenstraße 17 (Zeughaus), Neustadt 24 (Kita und Kinderkrippe)

3.1 Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB / Ausgangslage zu Beginn der Sanierung Anfang der 1990er Jahre

3.1.1 Missstände struktureller und hygienischer Art:

- Starke Überbauung der Grundstücke, zum Teil mit leerstehenden und verfallenen Nebengebäuden;
- Ungeordnete Nutzungsstrukturen in den Blockinnenbereichen;
- Hohes Defizit für private und gemeinschaftliche Freiflächen im Innenbereich;
- Überalterung der Infrastrukturnetze und -anlagen;
- Hohe Emissionsbelastung durch Heizungsanlagen auf Basis Braunkohle

3.1.2 Missstände stadtgestalterischer Art:

- Störung der historischen Baustruktur durch Baulücken;
- Missstände bezüglich der Gestaltungsqualität der Oberflächen der Straßen und Gehwege

3.1.3 Missstände funktioneller Art:

- Desolater technischer Zustand der öffentlichen Straßen und Wege (betrifft Funktionsfähigkeit, Entwässerung, Beleuchtung usw.)

3.1.4 Missstände substanzieller Art:

- Insgesamt sind die baulichen Missstände gekennzeichnet durch unterlassene Instandsetzung und damit hoher Sanierungsstau:
 - Bausubstanz mit konstruktiven Mängeln;
 - nicht abgeschlossene Wohnungen;
 - Unzureichende sanitäre Ausstattung;
 - Innenliegende Räume (Alkoven);
 - Unzureichender Wärme- und Schallschutz;
 - überalterte und verschlissene Ver- und Entsorgungsanlagen

3.2 allgemeine Sanierungsziele

Mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes 1991 und dem Beschluss der Hansestadt Wismar, die gesamte Altstadt als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen, hat sich die Stadt klar dazu bekannt, die historische Altstadt mit ihrem besonderen Wert als Schwerpunktaufgabe der künftigen Stadterneuerung zu betrachten.

Die Anfang der 1990er Jahre vorgefundenen erheblichen städtebaulichen und baulich-funktionalen Missstände in der Altstadt einerseits und der außergewöhnliche architektonische und historische Wert der Altstadt andererseits stellten und stellen für die Hansestadt Wismar eine immense Herausforderung dar.

Aus den analysierten Missständen wurden Planungsziele abgeleitet, die sich vor allem auf den Erhalt der typischen Baustrukturen, den Rückbau verfallender oder nicht mehr sanierbarer Bausubstanz, die Herstellung privater Freiflächen, den Erhalt preiswerten und Schaffung zeitgemäßen Wohnraumes konzentrieren. Nicht störende Gewerbebetriebe sollten erhalten

bleiben, die Straßen und Wege (einschl. technischer Infrastruktur) unter dem Gesichtspunkt der altstadttypischen Gestaltung und Materialität wiederhergestellt sowie einhergehender Verkehrsberuhigung gestaltet werden.

Die übergeordneten Ziele der Stadtsanierung wurden erstmalig 1991 im Städtebaulichen Rahmenplan folgendermaßen formuliert:

- Erhalt und Qualifizierung der Altstadt als Kulturdenkmal (Flächendenkmal);
- Erhalt und Qualifizierung der Wohnfunktion in der Altstadt als traditioneller Standort für das Wohnen;
- Erhalt und Ausbau der Altstadt als traditioneller Standort des Handels und nicht störender Gewerbe sowie zentraler kultureller, sozialer und Verwaltungseinrichtungen;
- Pflege und Gestaltung der Vielfalt des öffentlichen und privaten Stadtraumes im Einklang mit dem Stadtbild.

Die genannten Sanierungsziele sind sowohl im Städtebaulichen Rahmenplan als auch im Managementplan in den jeweiligen Fortschreibungen konkretisiert und fortgeschrieben worden.

3.3 Sanierungsziele für das Teilgebiet 3

3.3.1 Stadtstruktur / Stadtgestaltung

Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung im Teilaufhebungsgebiet besteht bis auf die Bebauung an der Lübschen Straße fast ausschließlich aus traufständigen Häusern. Herauszuheben in der ansonsten geschlossenen Blockrandbebauung ist der symmetrische Block 21, der sich um das Grundstück mit dem Zeughaus an der Ulmenstraße gruppiert.

Städtebauliches Sanierungsziel ist daher, die vorhandene, über Jahrhunderte entstandene und aus einer Vielzahl von Einzeldenkmälen und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden bestehende Bebauung zu erhalten, zu modernisieren oder instand zu setzen und die in der Blockrandbebauung befindlichen kriegs- oder nachkriegsbedingten Baulücken wieder mit Gebäuden zu schließen.

3.3.2 Öffentlicher Raum / Grünflächen

Die meisten öffentlichen Erschließungsanlagen befanden sich in einem bautechnischen und gestalterisch mangelhaften Zustand. Eine flächendeckende Reparatur des vorhandenen Straßenbelages sowie die Erneuerung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen war in den zurückliegenden Jahrzehnten aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar bzw. vernachlässigt worden. Neben der Erneuerung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsmedien gilt es die Straßenraumgliederung mit den noch vorhandenen altstadttypischen Materialien wiederherzustellen bzw. zu ergänzen, um neben der zu sichernden Erschließungsfunktion auch die Aufenthalts- und Erlebnisqualität im Einklang mit den umgebenden Stadtraum zu befördern und nachhaltig aufzuwerten.

Neben der Sanierung der alten Gebäude oder der Vielzahl von Fassaden besitzt die Grün- bzw. Freiflächenplanung bei der Umsetzung der Sanierungsziele einen ebenso wichtigen Stellenwert.

Aufgrund der geschlossenen Bebauung der Altstadtblöcke mit hoher Nutzungsdichte ist es wichtig, dass neben den kleinteiligen, privaten Innenhöfen auch die öffentlichen Grünbereiche aufgewertet werden müssen, die ausgleichend den Bewohnern der Altstadt und anderen Bürgern zugänglich sind, um der Freizeit- und Erholungsfunktion gerecht zu werden.

Der Schwerpunkt einer derartigen Maßnahme im Teilaufhebungsgebiet ist zweifellos die Neugestaltung der Freifläche Claus-Jesup-Straße mit ihrer zentralen Wegeverbindung und dem Grünbestand. Sanierungsziele waren:

- Die Schaffung einer innerstädtischen Grünfläche mit Erholungsfunktion und Berücksichtigung einer Fußgängerpromenade, einschl. der Wegeanschlüsse zum Zeughaus, der Lübschen Straße, der Ulmenstraße /dem Alten Hafen und der Wollenweberstraße
- Das Einfügen von Erholungs- und Aufenthaltsbereichen (Sitzen, Spielen, Informieren).
- Die Berücksichtigung einer Orientierungsbeleuchtung für das Sicherheitsempfinden der Nutzer, ebenso als Gestaltungselement der Grünfläche in der Übergangsjahreszeit Herbst/Winter/Frühjahr.
- Weitestgehende Berücksichtigung der bisherigen Flächenausmaße der Grünfläche. Mögliche Weiterführung bis zum Einmündungsbereich Ulmenstraße prüfen.
- Detaillierte Einschätzung des Grünbestandes. Altbäume sind durch baumgutachterliche Stellungnahme in Bezug auf vorhandene Schädigungen, Verkehrssicherheit, Lebenserwartung , unvermeidbare Eingriffe in Wurzelbereiche und möglichen Erhalt zu prüfen.
- Wiederherstellung und Aufnahme wichtiger Blickbeziehungen z.B. Zeughausportal/ Innenhof, Georgenkirche, Ulmenstraße / Alter Hafen etc.
- Öffnen / Transparenz der Grünfläche für soziale Kontrolle und Aufenthalt für unterschiedliche Altersgruppen.

3.3.3 Baustruktur

Anfang der 1990er Jahre waren 80 % der Gebäude in der Altstadt sanierungsbedürftig. Diese Feststellung traf auch für das Gebiet der geplanten Teilaufhebung zu. Als eines der wesentlichen Sanierungsziele sollte der historische Gebäudebestand erhalten und durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Sanierungsziele und der Belange des Denkmalschutzes wieder nutzbar bzw. einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

Neben der im Zentrum der Altstadt zuerst einsetzenden Modernisierung und Instandsetzung galt es auch, stadtbildprägende Gebäude bzw. bauliche Anlagen durch Sicherungsmaßnahmen bis zur geplanten späteren Sanierung im Bestand zu erhalten bzw. vor Vandalismus und weiterem Verfall zu schützen.

3.3.4 Verkehr

Die schützenswerte Struktur der Altstadt ist in einer Zeit entstanden, in der es einen massiven Individualverkehr, wie er nach 1989 einsetzte, noch nicht gab. Zur Wiederherstellung der funktionalen und gestalterischen Qualitäten der Altstadt war somit auch eine Reduzierung der zusätzlichen Belastungen durch den ruhenden Verkehr durch Vorhalten geeigneter, in der Peripherie der Altstadt gelegener Stellplatzflächen, notwendig. Hierbei war zwischen dem zunehmenden Bedarf an Stellplätzen für die Bewohner der Altstadt, die sich vorrangig in den öffentlichen Straßen der Altstadt befinden und benötigten gewerblichen Stellplätzen und Stellplätzen für Besucher abzuwägen und zu entscheiden. Im Fokus der Belegung mit Stellplätzen standen

und stehen auch die Blockinnenbereiche, die jedoch vorrangig als privater Freiraum genutzt und den Lebens- und Ruhebereich der Anwohner darstellen sollen. Ausnahmen für Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sollten nur dort gewährt werden, wo direkte Grundstückszufahrten dies ermöglichen und daneben ausreichend Flächen zur individuellen Freiraumgestaltung weiterhin zur Verfügung stehen.

3.3.5 Nutzungen

Wohnen

Ein grundlegendes Sanierungsziel war, die Altstadt von Wismar als traditionellen Wohnstandort zu sichern und wieder attraktiv zu machen. Dazu war die Anpassung des Wohnungsbestandes an zeitgemäße Wohnverhältnisse und -bedürfnisse, vordergründig durch Modernisierung und Instandsetzung, erforderlich. Das Maß der hierzu erforderlichen und wünschenswerten baulichen Veränderungen an Gebäuden ist an den Kriterien

- Erhalt des Charakters der Altstadt
- Tragbarkeit der Kosten für die Bewohner
- Investitionskosten für Eigentümer
- Mieten

zu messen.

Ein mit der Modernisierung und Instandsetzung der Wohnbebauung wichtiger Faktor zur Besicherung der Attraktivität bzw. Dauerhaftigkeit der durchgeführten Maßnahmen war, wie zuvor erwähnt, immer die Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes.

Handel, Dienstleistung und Gastronomie

Ziel der Sanierung war die gewachsene Nutzungsmischung zu erhalten und verträglich weiter zu entwickeln, so dass alle Lebensbereiche: Wohnen, Arbeiten und Freizeit neben Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie stattfinden können. Eine aufeinander abgestimmte ausgewogene Nutzungsmischung trägt wesentlich zum Erhalt der gewachsenen Baustruktur und somit zur Attraktivität der historischen Altstadt allgemein bei.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Ein weiteres Sanierungsziel war die Stärkung der Altstadt als Identitätskern und Zentrum der Gesamtstadt mit ihrer Funktion als traditioneller Standort für Bildung, Kultur, Handel, Dienstleistung und Verwaltung. Zu den Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu Beginn der Sanierung zählte der Kindergarten in der Neustadt 24 sowie das Zeughaus mit der Teilnutzung als Außenstelle des Stadtarchivs Wismar.

4. Durchführung der Sanierung / Erfüllung der Sanierungsziele für das Gebiet

Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ legte die Hansestadt Wismar die Grundlagen für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und die Erneuerung und Aufwertung des Gebietes.

Zahlreiche Maßnahmen im Verantwortungs- und Investitionsbereich der Stadt sollten einen bestmöglichen Rahmen mit attraktiven Bedingungen schaffen, um die private Investitionsbereitschaft bei der Erneuerung der Altbausubstanz, der Sanierung der Innenhöfe sowie bei der Gründung von Geschäften und Dienstleistungen zu aktivieren. Die Aufgabe der Stadterneuerung bestand darin, Modernisierungsinvestitionen zu unterstützen, Eigentümer zu beraten und ein positives Investitionsklima zu fördern.

Partner der Hansestadt Wismar bei der Durchführung der Sanierung ist die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH), die von der Stadt die Aufgaben eines treuhänderischen Sanierungsträgers gemäß §§ 157ff BauGB übernahm. Die Vorbereitenden Untersuchungen als erforderliche Grundlage wurden durch die BauGrund AG durchgeführt, die städtebauliche Rahmenplanung und konkretisierenden städtebaulichen Planungen und Bebauungspläne wurden von der Gemeinde erarbeitet.

Verwaltungstechnisch begleitet wurde die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen vordergründig durch das Bauamt der Hansestadt Wismar. In den regelmäßig stattfindenden Sanierungsrunden/Quartalsgesprächen stimmten und stimmen sich die einzelnen Fachämter und -bereiche und der Sanierungsträger mit der Verwaltungsspitze zu aktuellen Vorhaben hinsichtlich, städtebaulicher, denkmalpflegerischer, bau- und sanierungsrechtlicher Belange ab.

Private Bauherren und Investoren wurden umfassend und detailliert beraten und über Fördermöglichkeiten und -modalitäten aufgeklärt.

4.1 Realisierte Einzelmaßnahmen

Für die Beseitigung struktureller, funktioneller und gestalterischer Missstände im Teilgebiet 2 waren Ordnungs- und Baumaßnahmen mit unterschiedlichen Schwerpunkten durchzuführen. Während die Ordnungsmaßnahmen Aufgaben der Gemeinde darstellen, waren für die Durchführung der Baumaßnahmen die jeweiligen Eigentümer zuständig.

Ordnungsmaßnahmen im Sinne des § 147 BauGB:

- Erwerb von Grundstücken
- Freilegung von Grundstücken
- Sicherung stadthistorisch bedeutsamer Denkmale
- Neugestaltung und grundlegende Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen;
- Gestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen.

Baumaßnahmen im Sinne des § 148 BauGB:

- Modernisierung und Instandsetzung
- Neubebauung
- Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Nachfolgend genannte Ordnungs- und Baumaßnahmen im Teilaufhebungsgebiet wurden mit Mitteln aus der Städtebauförderung und anderen Förderkulissen finanziell unterstützt:

4.1.1 geförderte und durchgeführte Ordnungsmaßnahmen (öffentliche Straßen und Grünflächen) und Sicherungsmaßnahmen

Claus-Jesup-Straße incl. Grünfläche (EFRE)
Neustadt
Wollenweberstraße
Zeughausstraße

Neustadt 29 (Sicherungsmaßnahme)
Ulmenstraße 13 (Sicherungsmaßnahme)

4.1.2 geförderte und durchgeführte Baumaßnahmen (Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude)

Breite Straße 50
Breite Straße 62

Claus-Jesup-Straße 2
Claus-Jesup-Straße 10
Claus-Jesup-Straße 13
Claus-Jesup-Straße 15
Claus-Jesup-Straße 19
Claus-Jesup-Straße 22
Claus-Jesup-Straße 31
Claus-Jesup-Straße 37
Claus-Jesup-Straße 39
Claus-Jesup-Straße 40
Claus-Jesup-Straße 44
Claus-Jesup-Straße 45
Claus-Jesup-Straße 61/63

Heide 5

Lübsche Straße 33
Lübsche Straße 57
Lübsche Straße 61
Lübsche Straße 77
Lübsche Straße 83
Lübsche Straße 85

Neustadt 3
Neustadt 8
Neustadt 10
Neustadt 23
Neustadt 25
Neustadt 36
Neustadt 38
Neustadt 40
Neustadt 46
Neustadt 48
Neustadt 52

Neustadt 64

Speicherstraße 2
Speicherstraße 4
Speicherstraße 20a
Speicherstraße 22
Speicherstraße 24

Ulmenstraße 11
Ulmenstraße 13
Ulmenstraße 17
Ulmenstraße 19

Wollenweberstraße 2/4
Wollenweberstraße 6
Wollenweberstraße 25

Zeughausstraße 3
Zeughausstraße 14
Zeughausstraße 25

4.1.3 geförderte und durchgeführte Baumaßnahmen (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)

Neustadt 24 (Kindergarten)
Neustadt 24a (Kinderkrippe)

Für das Teilaufhebungsgebiet wurden ca. 5,9 Mio. € Städtebaufördermittel aus der Gesamtmaßnahme „Altstadt Wismar“ sowie ca. 3 Mio. € aus Mitteln des Europäischen Fond für regionale Entwicklung (EFRE) eingesetzt.

4.2 Von der Teilaufhebung ausgenommene Grundstücke

Mehrere Einzelgrundstücke als zusammenhängende Grundstücke in den 5 Blöcken sind von der Aufhebung der Sanierung ausgenommen worden, bei denen das Sanierungsziel noch nicht erreicht werden konnte. Dabei handelt es sich um geplante, noch nicht begonnene oder in Durchführung befindliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Denkmälern bzw. stadtbildprägenden Gebäuden mit bzw. ohne Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln. Das Zeughaus ist von der Teilaufhebung ausgenommen, da für die klimagerechte Umrüstung der Beleuchtungsanlage Städtebaufördermittel beantragt werden.

Von der Teilaufhebung ebenfalls ausgenommen sind unbebaute Grundstücke, die als Baulücken einen städtebaulichen Missstand darstellen und deren Wiederbebauung in den zurückliegenden Jahren aus unterschiedlichen Gründen bisher nicht erfolgte.

Die von der Teilaufhebung nicht betroffenen Grundstücke sind:

- Claus-Jesup-Straße (Baulücken zwischen Lübsche Straße 53 und Claus-Jesup-Straße 9)
- Claus-Jesup-Straße 12-14/Zeughausstraße 2
- Claus-Jesup-Straße 27 (Denkmal)

- Claus-Jesup-Straße-Straße (Baulücken zwischen Claus-Jesup-Straße 49 und 59a)
- Lübsche Straße 73 (Denkmal)
- Neustadt (Spielplatz)
- Ulmenstraße 15 (Zeughaus)
- Zeughausstraße 30

5. Zusammenfassung

5.1 Würdigung der erreichten Sanierungsziele in Bezug auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme

Stadtstruktur/ Stadtgestaltung

Seit Anfang der 1990er Jahre wird die Wismarer Altstadt in ihrer Gesamtheit als geschlossener Stadtkörper mit den Baublöcken und den öffentlichen Straßen, Plätzen und Grünflächen saniert. Die Stadtgestalt wird durch eine Vielzahl baulicher Zeugnisse aus dem Mittelalter bis in die heutige Zeit geprägt, so dass ein Bild großer historischer Aussagekraft vorhanden war, das es zu erhalten galt. Unter diesem Gesichtspunkt bildeten die Sanierungsziele zur Stadtgestalt die Grundlagen für die Vorbereitung und Durchführung der jeweiligen Bau- und Sanierungsmaßnahmen.

Die Stadtstruktur im Teilgebiet 3 konnte in den wichtigen Raumkanten, insbesondere zur Lübschen Straße, erhalten und wiederhergestellt werden. Dennoch konnten nicht alle Baulücken geschlossen werden, so dass für die wichtigsten in der Neustadt und der Claus-Jesup-Straße die Aufhebung zurückgestellt wurde.

Öffentlicher Raum / Grünflächen

Die im Gebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen wurden in den vergangenen 25 Jahren abschnitts- bzw. straßenweise sowohl in ihrer Funktion als Träger der stadttechnischen Ver- und Entsorgung als auch in den Oberflächen erneuert bzw. die historisch belegte Straßenraumgliederung und Materialität wiederhergestellt werden. Der Einbau der historischen Materialien in den Sammelstraßen wurde den verkehrlichen Anforderungen bezüglich der Bauweise als auch der Oberflächenqualität angepasst. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger konnte durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs erheblich verbessert werden.

Eine Schwerpunktmaßnahme im öffentlichen Straßenraum im Teilaufhebungsgebiet ist der Um- und Ausbau der Claus-Jesup-Straße. Bei der heutigen Straße zwischen der Lübschen Straße und der Ulmenstraße handelt es sich um einen zum Hafen führenden Entwässerungsgraben, der im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts verfüllt und zu einer mittigen, mit Bäumen bepflanzten Grünfläche umgebaut wurde, welche die Fahrbahn in zwei entgegengesetzten Fahrgassen trennt. Die Straße stellt mit ihrer Mittelpromenade und ihrem breiten Profil einen außergewöhnlichen Stadtraum dar, in dessen zentraler Grünfläche sich nunmehr eine zum Flanieren einladenden Promenade befindet, die beidseitig wieder mit einer Baumreihe gesäumt ist und in deren Verlauf sich Sitzmöglichkeiten und Spielpunkte zum Verweilen befinden. Zur Umsetzung der Straßenbaumaßnahme wurde eine verfüllte Bunkeranlage aus dem 2. Weltkrieg zurückgebaut, damit die durchgehende Bepflanzung möglich wurde. Die beidseitige Unterpflanzung der Baumreihen mit Stauden bildet einen grünen und in den Jahreszeiten unterschiedlich blühenden Saum der Grünfläche, der die Sichtachsen beibehält und dem Sicherheitsbedürfnis Rechnung trägt.

Die Maßnahme wurde aus dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung (EFRE) gefördert. Die Maßnahme stellt einen Beitrag zur Wiederherstellung des Kulturerbes im Rahmen der nachhaltigen Stadtentwicklung dar.

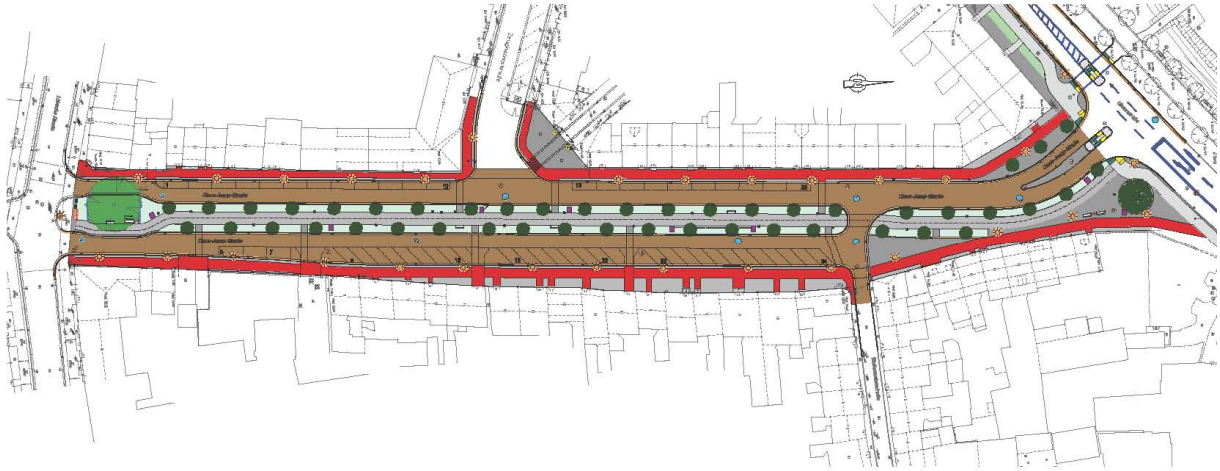


Abbildung 2: Gesamtgestaltungsplan Freifläche / Promenade Claus-Jesup-Straße

Baustruktur

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung wurde in den zurückliegenden Jahren modernisiert und instandgesetzt und entspricht den heutigen Anforderungen an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Belange des Denkmalschutzes wurden bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt. Neubauten im Teilaufhebungsgebiet waren die Bebauung Lübsche Straße 81 und Breite Straße 54 (beides Wohn- und Geschäftshäuser), die bereits Anfang der 1990er Jahre errichtet wurden. Die entstandenen Neubauten fügen sich mit ihrer Architektur in die gewachsene Baustruktur ein.

Verkehr

Um die Innenstadt für Anwohner und Besucher attraktiv und lebenswert zu gestalten, war es unabdingbar, den Verkehr zu reduzieren und auf das nötige Maß zu beschränken. Die für die Straßen der gesamten Altstadt geltende Tempo-30-Zone bildet die Grundlage der flächenhaften Verkehrsberuhigung. Zudem wurde mit dem Parkraumkonzept seit 2012 die Grundlage für die Bewirtschaftung der vorhandenen Stellflächen im öffentlichen Straßenraum geschaffen.

Nutzung der Gebäude /Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Mit der Modernisierung und Instandsetzung der Bebauung wurden die Grundlagen für eine nachhaltige Nutzung im Teilgebiet geschaffen und die Vitalität maßgeblich befördert. Der südliche Rand des Teilgebietes an der Lübschen Straße und deren Einmündungen in die Claus-Jesup-Straße und die Neustadt sind wieder gemischt genutzt. Geprägt wird die Nutzungsmischung durch unterschiedliche Dienstleistungseinrichtungen, Betrieben des Einzelhandels, Büronutzungen als auch mehrere Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Gegensatz zur Altstadtmitte ist im westlichen Abschnitt der Lübschen Straße noch eine große

Wohndichte vorhanden. Die Bebauung entlang der Zeughausstraße, Claus-Jesup-Straße, Neustadt und Speicherstraße dient, bedingt durch die Lage im Stadtgebiet und ihrer historischen Entwicklung, überwiegend dem Wohnen, durchmischt im Randbereich der Breiten Straße, Fischerreihe und Claus-Jesup-Straße mit einzelnen Handwerks-, Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie Lebensmittel verarbeitenden Betrieben.

Das Grundstück Ulmenstraße 17, unmittelbar neben dem Zeughaus gelegen, wurde 1999 als erstes im städtebaulichen Sondervermögen geführte Grundstück nach sechsmonatiger Bauzeit modernisiert und instandgesetzt. Im Auftrag der Hansestadt Wismar übernahm die Deutsche Bau- und Grundstücksgesellschaft AG, Regionalbüro Wismar, als treuhänderischer Sanierungsträger die Bauherrenfunktion. Fünf 1-bis 4-Raum-Wohnungen konnten als preisgebundene Wohnungen wieder vermietet werden.

Im Gebiet der Teilaufhebung befinden sich 2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in der Neustadt.

Das Grundstück Ulmenstraße 15 (Zeughaus) wird von der Teilaufhebung aus förderrechtlichen Gründen ausgenommen.

Der Kindergarten in der Neustadt 24 hat schon Sozialgeschichte geschrieben. Der „Verein der Kleinkinderschule“ hatte bereits 1859 das damalige Gartenland erworben und am 3. November 1862 die Kleinkinderschule eröffnet. Das Gebäude gilt als erster öffentlicher Kindergarten Wismars und als ältester Kindergarten in Mecklenburg. Die „Elterninitiative Wismar“ e. V. als Pächterin des Grundstücks und Trägerin der Kindereinrichtung bereitete ab 1996 die Sanierung des Denkmals vor, die Anfang 2001 abgeschlossen werden konnte.

Im Sommer 2003 trat der Verein mit der Überlegung an die Hansestadt Wismar heran, das Angebot des Kindergartens um einen Krippenbereich für 24 Krippenkinder zu erweitern. Dazu stellte die Hansestadt Wismar das angrenzende Grundstück Neustadt 24a mit dem ehemaligen Tanzschulgebäude der Musikschule in Erbbaurecht langfristig zur Verfügung. Die Umbaumaßnahme zur Kinderkrippe erfolgte in nur 7 Monaten Bauzeit bis Ende des Jahres 2006. Bei der Bauausführung wurde großer Wert auf gesunde Baustoffe und energiesparende Nutzung gelegt. Beide Grundstücke bieten den Kindern außerdem großzügige Freiflächen zum Spielen im Freien.

Das ehemalige „Zeughaus“ an der Ulmenstraße wird seit Oktober 2000 als Stadtbibliothek, Tagungsstätte sowie für vielfältige kulturelle Veranstaltungen genutzt. Nach der konstruktiven Sicherung in den Jahren 1994 und 1995 wurde bis zum Jahr 2000 auf der Grundlage bildlicher und schriftlicher Quellen sowie umfangreicher restauratorischer Befunde das ursprüngliche Erscheinungsbild und die ehemalige Raumstruktur weiterstgehend wiederhergestellt. Hierzu zählte auch die Nachbildung des schwedischen Fahnenwappens aus Sandstein über dem Hauptportal. Bis 2002 wurden auch die hofseitigen Außenanlagen, die Grundstücksabgrenzung und der altstadtseitige Torweg fertiggestellt. Zum Landesbaupreis 2002 der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern wurde das Denkmal mit einer Belobigung ausgezeichnet. Mit der Stadtbibliothek befindet sich eines der wichtigsten und meistbesuchten Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme, welches von den Bewohnern der Altstadt gleichermaßen genutzt und Zuspruch erfährt wie von den übrigen Wismarern. Hinsichtlich des geplanten Einsatzes von Städtebaufördermitteln zur Instandsetzung und Umrüstung der Beleuchtungstechnik wird die Aufhebung der Sanierung für das Grundstück in Verbindung mit der Teilaufhebung zurückgestellt.

5.2 Begründung des Erfordernisses der Teilaufhebung für das Teilgebiet 3

Die Sanierungssatzung ist nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

Als Teil des Sanierungsgebietes kommen hier aber nicht einzelne Grundstücke in Frage, sondern es muss sich um eine städtebauliche Gebietseinheit handeln. Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die Gemeinde die sich aus ihrer individuellen Sanierungskonzeption ergebenden Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht hat und die städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen behoben worden sind. Die Hansestadt Wismar hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahme die nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des vorgeschlagenen Teilaufhebungsgebietes 3 durchgeführt.

Mit den durchgeführten unterschiedlichen Maßnahmen der Sanierung (Ordnungsmaßnahmen im Sinne des § 147 BauGB und Baumaßnahmen im Sinne des § 148 BauGB) wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht. Mit der Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Mängel im Teilaufhebungsgebiet wurde das Gebiet strukturell, funktionell und gestalterisch aufgewertet. Die Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion konnte in dem Gebiet gestärkt werden. Die Erneuerung der Infrastruktur einschließlich Neugestaltung der Straßen im Gebiet der Teilaufhebung konnte verwirklicht werden. Insoweit ist eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das vorgeschlagene Teilgebiet 3 geboten.

6. Steuerungsinstrumente zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach erfolgter Teilaufhebung

Nach Rechtskraft der Satzung sind die Rechtsfolgen aus der Teilaufhebung zügig umzusetzen.

Die diesbezüglichen Maßnahmen der Gemeinde umfassen:

- die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch der im Gebiet der Teilaufhebung gelegenen Grundstücke beim hierfür zuständigen Grundbuchamt gem. § 162 Abs. 3 BauGB;
- Ermittlung des Ausgleichsbetrags gem. §§ 154 und 155 BauGB für die im Gebiet der Teilaufhebung gelegenen Grundstücke und Einforderung durch Bescheid; hiervon ausgenommen sind die Grundstücke, für die vor der Teilaufhebung eine Ablösevereinbarung gem. § 154 Abs. 3 BauGB abgeschlossen oder für die die Sanierung durch die Gemeinde gem. § 163 BauGB bereits für abgeschlossen erklärt wurde.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung für das Teilgebiet 3 entfällt die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes zur sanierungsrechtlichen Genehmigung (§§ 144, 145 und 153 BauGB). Folgerichtig können Ablösevereinbarungen gemäß § 154 Abs. 3 BauGB nach der Teilaufhebung der Satzung für die im Gebiet gelegenen Grundstücke nicht mehr abgeschlossen werden. Ebenfalls entfallen die Möglichkeiten des Einsatzes von Städtebaufördermitteln und die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen (§ 7h EStG). Hiervon unberührt ist die steuerliche Begünstigung für Denkmale gemäß §§ 7i ff EStG auf Grundlage des § 25 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Ist eine Vereinbarung nach § 7h

EStG vor Aufhebung der Sanierungssatzung abgeschlossen worden, sind alle bescheinigungsfähigen Maßnahmen bis zum Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung berücksichtigungsfähig.

Die Sicherung der Sanierungsziele ist nach Aufhebung der Sanierungssatzung im Teilgebiet 3 durch Bestand bzw. regelmäßige Fortschreibung der bestehenden städtebaulichen Steuerungsinstrumente wie dem ISEK incl. dem städtebaulichen Rahmenplan Altstadt und dem Managementplan Altstadt als übergeordnetes Schutzkonzept für das UNESCO-Welterbe, den bestehenden örtlichen Rechtsverordnungen wie die Erhaltungssatzung und die Gestaltungssatzung gegeben.

Ebenfalls sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zum Schutz der Einzeldenkmale sowie für den Denkmalbereich von der Teilaufhebung unberührt und gelten fort.

Fotodokumentation Vorher / Nachher
zur
Satzung über die teilweise Aufhebung
der Sanierungssatzung „Altstadt“ in Wismar
für das Teilgebiet 3

Vorbemerkung:

In der folgenden Fotodokumentation sind ausgewählte Objekte als Beispiel für erfolgreiche Sanierungen im Teilaufhebungsgebiet dargestellt.

Die Bilder werden zur besseren Übersicht den einzelnen Blöcken zugeordnet.

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 20**Claus-Jesup-Straße 37**

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Claus-Jesup-Straße 39

... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 20

Claus-Jesup-Straße 45



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Claus-Jesup-Straße 61, 63



Nr. 61 vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 20

Neustadt 48



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Neustadt 52



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 20

Neustadt 64



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Wollenweberstraße 25



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 21

Claus-Jesup-Str. 22



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Claus-Jesup-Str. 40



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 21

Claus-Jesup-Str. 44



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Ulmenstraße 11



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 21

Ulmenstraße 13



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Ulmenstraße 17



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 21

Ulmenstraße 19



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Zeughausstraße 3



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 22

Claus-Jesup-Str. 2



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Claus-Jesup-Str. 10



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 22

Lübsche Straße 57



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Lübsche Straße 61



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 22

Lübsche Straße 77



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Lübsche Straße 83



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 22

Lübsche Straße 85



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Zeughausstraße 14



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 23

Claus-Jesup-Straße 13



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Claus-Jesup-Straße 15



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 23

Claus-Jesup-Straße 19



... vor der Sanierung
Claus-Jesup-Straße 31



... nach der Sanierung



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 23

Neustadt 8



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Neustadt 10



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 23

Neustadt 24



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Neustadt 24a



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 23

Neustadt 36



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Neustadt 38



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 23

Neustadt 40



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Neustadt 46



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 23

Lübsche Straße 33



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Wollenweberstraße 2/4



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 23

Wollenweberstraße 6



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 24

Breite Straße 50



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Breite Straße 62



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 24

Heide 5



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Neustadt 3



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 24

Neustadt 23



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Neustadt 25



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 24

Neustadt 29



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Speicherstraße 2



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 24

Speicherstraße 4



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Speicherstraße 20a



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN – BLOCK 24

Speicherstraße 22



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Speicherstraße 24



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Neustadt



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Wollenweberstraße



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Zeughausstraße



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Lübsche Straße 1. BA



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Lübsche Straße 2. BA



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Lübsche Straße 2. BA



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Speicherstraße



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Claus-Jesup-Straße



Oberer Abschnitt von der Lübschen Straße kommend vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Claus-Jesup-Straße



Mittlerer Abschnitt vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

Claus-Jesup-Straße



Unterer Abschnitt von der Ulmenstraße kommend vor der Sanierung



... nach der Sanierung