

Vorlage**Nr.:****VO/2017/2404**Federführend:
60.3 Sanierung und Denkmalschutz

Status: öffentlich

Datum: 25.09.2017

Beteiligt:
I Bürgermeister
II Senator
III Senatorin
20 AMT FÜR FINANZVERWALTUNG
20.1 Abt. Kämmerei
60 BAUAMT
60.1 Abt. Bauordnung
Sonstige - Beratung mit Externen

Verfasser: Feichtinger, Birgit

**Beschlussvorlage zur Verlängerung des Durchführungszeitraumes für
Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Altstadt
Wismar"**

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	09.10.2017	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	26.10.2017	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, datiert mit dem 31.12.2021, bis spätestens zum 31.12.2030 zu verlängern.

Begründung:

Am 18. Juli 1992 trat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ in Kraft. Die vollständige Bekanntmachung erfolgte am 18.12.1999 im Stadtanzeiger rückwirkend zum vorgenannten Datum (Anlage).

Grundlegendes Ziel der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“, die aus förderrechtlichen Gründen mit der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ in einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme zusammengefasst wird, war und ist die Beseitigung der im Gebiet in hoher Dichte vorliegenden städtebaulichen Missstände auf Basis der im Vorfeld durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen. Das Gebiet soll durch zum Teil umfangreiche städtebauliche Ordnungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Zur Erreichung der Sanierungsziele waren und sind bis heute daher eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich. Aus diesem Grund wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierfür kommen gemäß dem besonderen Sanierungsrecht die §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung.

Die Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ ist ohne eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beschlossen worden. Das zum Zeitpunkt geltende BauGB als Rechtsgrundlage beinhaltet keine Laufzeitbegrenzung.

Mit der BauGB-Novelle 2007 hat der Gesetzgeber für künftige Sanierungssatzungen eine Befristung auf 15 Jahre gesetzlich vorgegeben. Für alle vor dem 01.01.2007 bekannt gemachten Satzungen, zu denen die beiden Sanierungssatzungen zählen, regelt das Überleitungsrecht im § 235 Absatz 4 BauGB eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2021. Demnach müssten die Sanierungssatzungen bis spätestens zum 31.12.2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 4 BauGB aufgehoben werden. Es sei denn, es wird entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB durch Beschluss der Gemeindevertretung eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt oder aber eine bestehende Frist verlängert.

Im Zuge der Durchführung der Sanierung konnten die zu Beginn der 1990er Jahre festgestellten städtebaulichen Missstände deutlich reduziert werden. Jedoch bestehen insbesondere im Bereich der Sanierung der vorhandenen Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze und Freiflächen) und öffentlicher Grünflächen erhebliche Defizite (Stand der Sanierung der Erschließungsanlagen zum 31.12.2016: ca. 62 %, Quelle: ISEK Monitoring Stadtentwicklung 2016). Im Bereich der Hochbaumaßnahmen wurde der überwiegende Teil der Bebauung in den zurückliegenden Jahren saniert/instandgesetzt (Stand der Sanierung der Hochbausubstanz zum 31.12.2016: 85 % [Neubau, saniert bzw. teilsaniert und instandgesetzt], Quelle: ISEK Monitoring Stadtentwicklung 2016). Bei größeren Einzelvorhaben besteht aber auch hier noch Sanierungsbedarf.

Vorausschauend ist festzustellen, dass wesentliche Sanierungsziele bis Ende 2021 für Teilbereiche im Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar“ nicht erreicht bzw. innerhalb dieser Frist abgeschlossen werden können.

Der § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB eröffnet der Gemeinde für den Fall, dass die Sanierung nicht innerhalb der festgelegten Frist durchgeführt werden kann, die Möglichkeit, den Durchführungszeitraum durch einfachen Beschluss der Gemeindevertretung zu verlängern.

Des Weiteren soll mit der Verlängerung des Durchführungszeitraumes auch weiterhin die Möglichkeit genutzt werden, Städtebauförderungsmittel einzuwerben bzw. im Sanierungsgebiet eingenommene Ausgleichsbeträge durch Aufhebungen gemäß § 162 BauGB oder vorzeitige Entlassung einzelner Grundstücke gemäß § 163 BauGB für anstehende Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet einsetzen zu können. Die Aufhebung der Sanierung von Grundstücken ist gängige Praxis und wird auch weiterhin auf Antrag des jeweiligen Grundstückseigentümers geprüft und durchgeführt.

In Teilbereichen, wo durch verschiedene Sanierungsmaßnahmen das Gebiet bereits wesentlich verbessert wurde bzw. die Sanierungsziele erreicht wurden, werden unabhängig der Verlängerung des Durchführungszeitraumes auch Teilaufhebungen gemäß § 162 Abs. 1 BauGB angestrebt. Die Aufhebung von Teilbereichen erfolgt als Satzung gesondert und unabhängig von der nun hier geplanten Verlängerung des Durchführungszeitraumes.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“) bleibt von der Verlängerung unberührt, lediglich der Durchführungszeitraum wird bis zum 31.12.2030 verlängert. Die Beauftragung des Sanierungsträgers bleibt auch weiterhin in der jetzigen Form bestehen und braucht daher nicht verändert zu werden.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

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

	Keine finanziellen Auswirkungen
x	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	

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	

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

Bezogen auf die Höhe der jährlich zu beantragenden Finanzhilfen aus dem Programmen der Städtebauförderung (Bund-Länder-Finanzhilfen) sind die kommunalen Eigenmittel in den jahresbezogenen Haushaltsplänen zu planen.

3. Investitionsprogramm

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

4. Die Maßnahme ist:

	neu
x	freiwillig
	eine Erweiterung
	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n:

Übersicht der Bekanntmachung der Satzung

Der Bürgermeister

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

SATZUNG

der Hansestadt Wismar

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am 30. April 1992 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert/umgestaltet werden. Das insgesamt 76 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt Wismar“.

Das Gebiet grenzt im

Norden/Nord-Osten	an die Wasserstraße, Bahnhofstraße einschließlich Am Lindengarten bis zur Bauhofstraße
Osten/Süd-Osten	an die Bauhofstraße unter Einschluss des Parks Lindengarten bis an die Rostocker Straße, Rostocker Straße ohne Straßenkörper, an die Dr.-Leber-Straße

Süden/Süd-Westen an die Dr.-Leber-Straße, Dahlmannstraße
Westen/Nord-Westen an die Dahlmann-Straße, Ulmenstraße, Am Hafen und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan Altstadt Wismar im Maßstab 1 : 2000 des Stadtplanungsamtes (SPLA) vom übrigen Stadtgebiet abgegrenzten Fläche.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.

§ 3 Inkrafttreten

1. Diese Satzung tritt rückwirkend zum 18. Juli 1992 in Kraft.
2. Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 04.06.1992 – AZ II 750 b – genehmigt. Die Sanierungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsbüchlich bekannt gemacht.
3. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres – Mängel der Abwägung innerhalb von sieben Jahren – seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
4. Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wird besonders hingewiesen.

Wismar, den 6. Dezember 1999

Dienstsiegel

Dr. Rosemarie Wilcken
Bürgermeisterin der Hansestadt Wismar

