Vorlage **Nr.: VO/2017/2405**

Federführend:
60.3 Sanierung und Denkmalschutz

Status: öffentlich
Datum: 25.09.2017
Verfasser: Feichtinger, Birgit

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

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

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-Erweiterungsgebiet" 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 27.11.2003 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar die Sanierungssatzung „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet" beschlossen. Dieses Gebiet grenzt unmittelbar nordwestlich, nördlich und nordöstlich an die Altstadt an. Die Satzung ist mit ihrer Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 20.12.2003 in Kraft getreten (Anlage).

Grundlegendes Ziel der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet", die aus fördertechnischen Gründen in einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme mit der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar" 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 ebenfalls durch zum Teil umfangreiche städtebauliche Ordnungs-, Sanierungs- und Baumaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Zur Erreichung der Sanierungsziele waren und sind bis heute daher durchgreifende Maßnahmen erforderlich. Auch diese Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierfür kommen gemäß dem besonderen Sanierungsrecht die §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung.

Ebenso wie die Sanierungssatzung „Altstadt Wismar" ist die Sanierungssatzung „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet" ohne eine Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme beschlossen worden, da das zum Zeitpunkt geltende BauGB als Rechtsgrundlage keine Laufzeitbegrenzung beinhaltete.

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 Sanierungsatzungen 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 2000er 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. 50 %, Quelle: ISEK Monitoring Stadtentwicklung 2016). Im Bereich der Hochbaumaßnahmen wurde ein Teil der Bebauung in den zurückliegenden Jahren saniert (Stand der Sanierung der Hochbausubstanz zum 31.12.2016: ca. 36 %, Quelle: ISEK Monitoring Stadtentwicklung 2016). Insbesondere bei größeren Einzelvorhaben besteht hier aber noch erheblicher Sanierungsbedarf.

Vorausschauend ist festzustellen, dass wesentliche Sanierungsziele bis Ende 2021 für Teilbereiche im Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar-Erweiterungsgebiet" 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 gem. § 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 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-Erweiterungsgebiet") 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 den 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.)

HANSESTADT wismar **STADTANZEIGER**

Amtliches Bekanntmachungsblatt der Hansestadt Wismar ▪ 22/03 ▪ 12. Jahrgang ▪ 20.12.2003

AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Hier: **Bekanntmachung der Satzung der Hansestadt Wismar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“**

Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V Nr. 2198 S. 29), zuletzt geändert durch das vierte Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung M-V (4. ÄndG KV M-V) vom 9. August 2000 (GVOBl. M-V Nr. 14 S. 360) und des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandesgerichten (OLG-Vertretungsänderungsgesetz – OLGVertrÄndG) vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am 27. November 2003 die folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“

(1) Im nordwestlich, nördlich und nordöstlich der Altstadt gelegenen Gebiet zwischen Ulmenstraße und Schiffbauerdamm, dem Alten Hafen und den angrenzenden Bahnanlagen bis zur Rostocker Straße liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 26,9 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“.

(2) Das Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar – Erweiterungsgebiet“ umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die in der Anlage 2 aufgezählt sind und im beiliegenden Lageplan im Maßstab 1:2000 innerhalb der mit fettgedruckter Linie umgrenzten Flächen liegen. Der Lageplan vom 20. Oktober 2003 ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage 1 beigefügt.

(3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilung neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

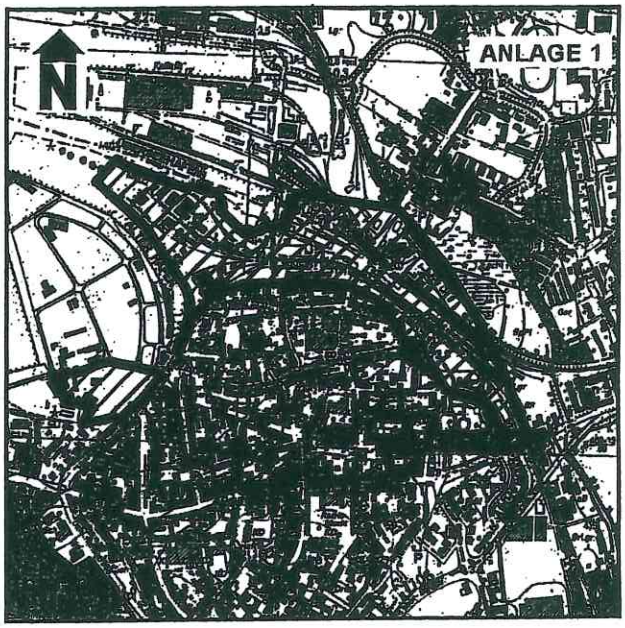
Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 3 In-Kraft-Treten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Wismar, den 9. Dezember 2003

Hansestadt Wismar – Die Bürgermeisterin



---

1. Die Sanierungssatzung wird hiermit ortsüblich bekannt gemacht.
2. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 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 7 Jahren – seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Hansestadt Wismar geltend gemacht worden sind, der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
3. Gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung von Mecklenburg-Vorpommern kann ein Verstoß gegen Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung von Mecklenburg-Vorpommern enthalten oder aufgrund derselben erlassen worden sind, nach Ablauf eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Jahrsfrist schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Hansestadt Wismar geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend von Satz 1 stets geltend gemacht werden.
4. Gemäß § 143 Abs. 1 BauGB wird auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB besonders hingewiesen.
5. Darüber hinaus bedürfen gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB nachstehend aufgeführte Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Hansestadt Wismar:
   a. die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   b. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (§ 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   c. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
   d. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht (§ 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
   e. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der unter c und d genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrages vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt (§ 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
   f. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
   g. die Teilung eines Grundstückes (§ 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
6. Die Abt. Stadtplanung des Bauamtes der Hansestadt Wismar wird das Grundbuchamt gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ersuchen, den Sanierungsvermerk in Abteilung II der Grundbücher der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke einzutragen.
7. Die Sanierungssatzung nebst Lageplan und Flurstücksverzeichnis sowie alle vorgenannten Paragrafen können ab diesem Tag in der Hansestadt Wismar, Bauamt, Abt. Stadtplanung, Beguinenstraße 4, während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden.

Hansestadt Wismar – Die Bürgermeisterin
– Bauamt – Abt. Stadtplanung –