

Beschlussvorlage öffentlich Federführend: 60.3 Sanierung und Denkmalschutz 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	Nr.	VO/2019/3217 öffentlich
	Datum:	16.09.2019
	Verfasser:	Feichtinger, Birgit

2. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Altstadt Wismar" (Teilgebiet 2)

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	14.10.2019	Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung
Öffentlich	24.10.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschluss:

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 2. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 2) 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 nun mehr 27 Jahren 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 (siehe hierzu Vorlage VO/2017/2399). Nun soll die 2. Teilaufhebung erfolgen.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebiet 2 (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 2. Teilaufhebung liegen als Anlage 1 bei. Die entsprechende Abschlussdokumentation ist als Anlage 2 beigefügt.

Diese Satzung soll zum 01.01.2020 in Kraft treten.

Nach Rechtswirksamkeit der Satzung über die 2. Teilaufhebung entfallen für die betroffenen Grundstückseigentümer die sanierungsrechtlichen Beschränkungen der §§ 144 ff BauGB.

Mit dem Abschluss des Sanierungsverfahrens (Stichtag der Rechtskraft der 2. 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 gem. § 154 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Grundlage hierfür sind die vom Gutachterausschuss des Landkreises Nordwestmecklenburg für jedes einzelne Grundstück ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zum Stichtag 01.01.2020.

Des Weiteren ersucht die Gemeinde nach Rechtskraft der 2. 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 2 nicht mehr anwendbar.

Die Satzung für die 2. 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	

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):

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

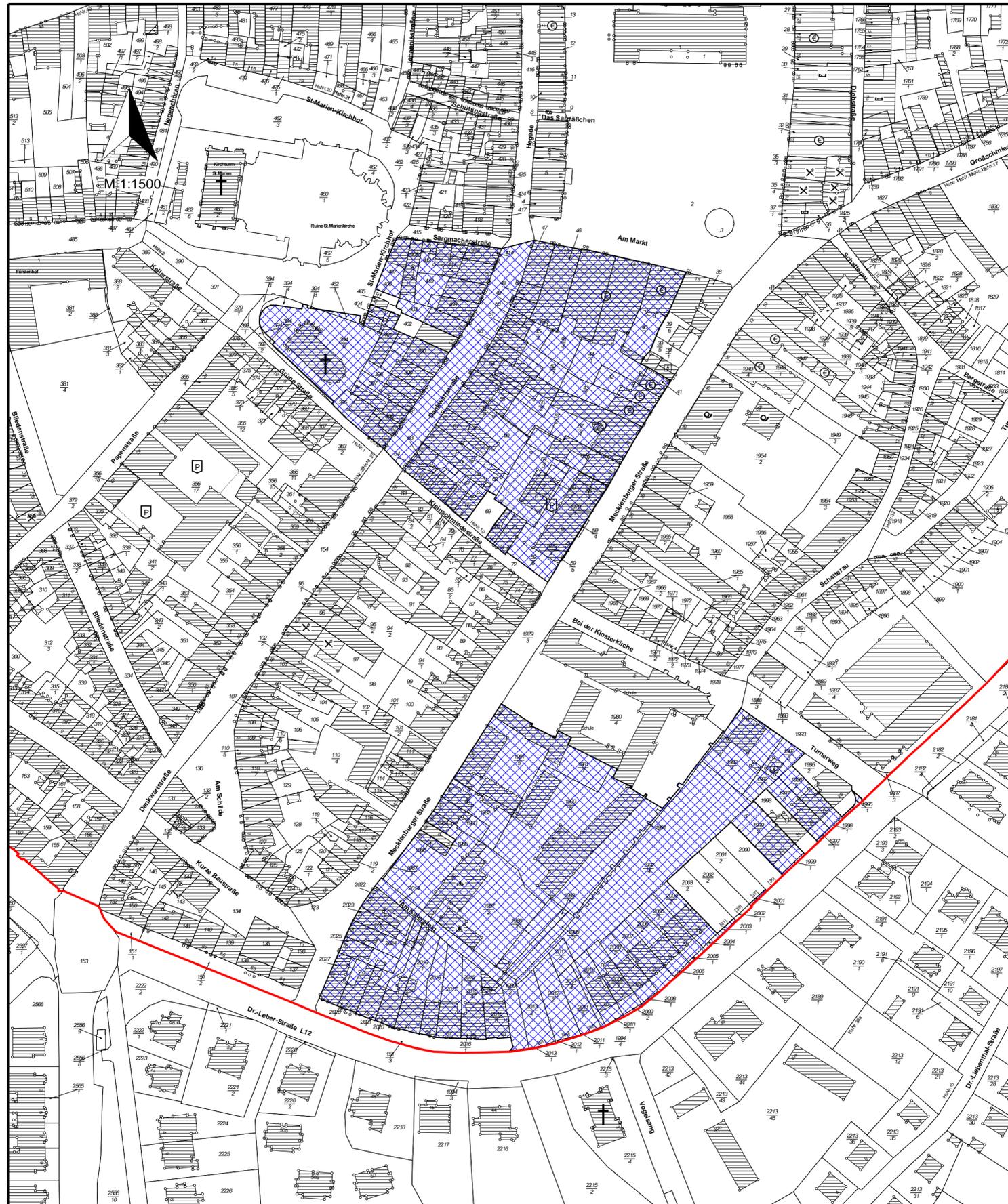
Anlagen:

Anlage 1: Planzeichnung und Satzung der 2. Teilaufhebung

Anlage 2: Abschlussdokumentation zur 2. Teilaufhebung

Der Bürgermeister

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



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

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 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), 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 2 aufgehoben.

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

§ 2
In-Kraft-Treten

Die 2. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 2) tritt am 01.01.2020 in Kraft.

Wismar, den Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke:

Die 2. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 2) bestehend aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1500) und dem Satzungstext wurden am von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen. Die Abschlussdokumentation 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 2. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 2), bestehend aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1500) und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 2. Teilaufhebung sowie die Stelle, bei der der der die Satzungsunterlagen nebst der Abschlussdokumentation 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:

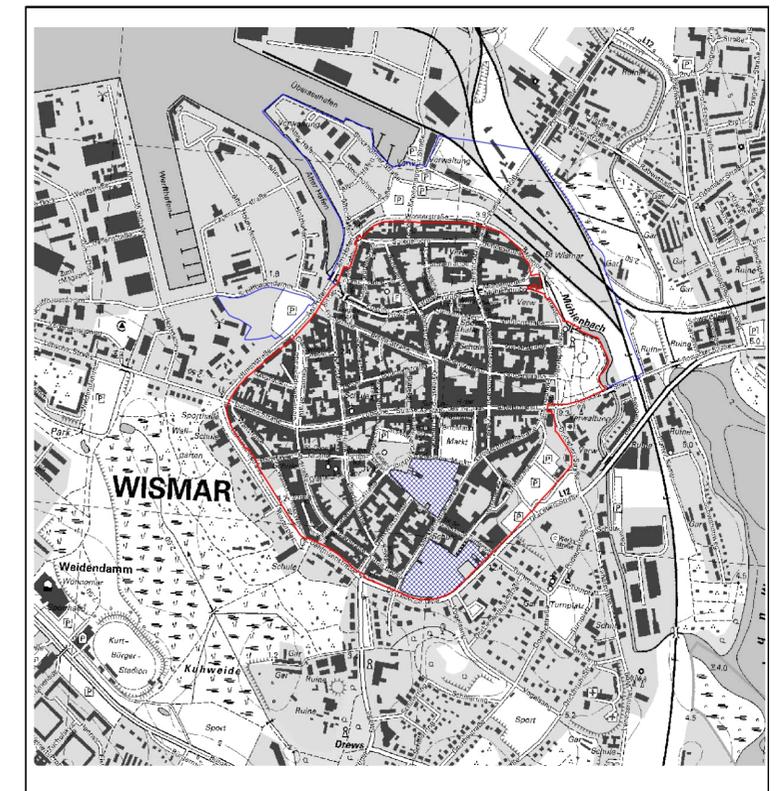
Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831)

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 2020 - Teilgebiet 2
- Grenze Sanierungsgebiet "Altstadt Wismar"
- Grenze Sanierungsgebiet "Altstadt Wismar" Erweiterungsgebiet

ÜBERSICHTSPLAN





HANSESTADT WISMAR
BAUAMT, ABT. SANIERUNG UND DENKMALSCHUTZ

**"SATZUNG ÜBER DIE TEILWEISE AUFHEBUNG DER SANIERUNGSSATZUNG
"ALTSTADT WISMAR" FÜR DAS TEILGEBIET 2"**

M 1:1500 SEPTEMBER 2019

Abschlussdokumentation

zur

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

für das Teilgebiet 2



0. Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	3
2. Rechts- und Arbeitsgrundlagen	5
3. Darstellung der zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände im Teilgebiet 2	6
3.1 Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB / Ausgangslage zu Beginn der Sanierung	6
3.1.1 Missstände struktureller und hygienischer Art	6
3.1.2 Missstände stadtgestalterischer Art	6
3.1.3 Missstände funktioneller Art	7
3.1.4 Missstände substanzieller Art	7
3.2 allgemeine Sanierungsziele	7
3.3 Sanierungsziele für das Teilgebiet 2	8
3.3.1 Stadtstruktur / Stadtgestaltung	8
3.3.2 Öffentlicher Raum / Grünflächen.....	8
3.3.3 Baustruktur	10
3.3.4 Verkehr	10
3.3.5 Nutzungen	10
4. Durchführung der Sanierung / Erfüllung der Sanierungsziele für das Gebiet	12
4.1 Realisierte Einzelmaßnahmen	12
4.1.1 geförderte und durchgeführte Ordnungsmaßnahmen (öffentliche Straßen und Grünflächen) und Sicherungsmaßnahmen	13
4.1.2 geförderte und durchgeführte Baumaßnahmen (Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen privater Gebäude)	13
4.1.3 geförderte und durchgeführte Baumaßnahmen (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)	14
4.2 Von der Teilaufhebung ausgenommene Grundstücke	14
5. Zusammenfassung	15
5.1 Würdigung der erreichten Sanierungsziele in Bezug auf die städtebauliche Maßnahme	15
5.2 Begründung des Erfordernisses der Teilaufhebung für das Teilgebiet 2	17
6. Steuerungsinstrumente zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach Teilaufhebung	19
7. Anlage – Fotodokumentation Vorher / Nachher	20

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 vorgefundenen 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 der Abbildung 1 dieser Dokumentation ist das Teilgebiet 2 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 vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen ist.

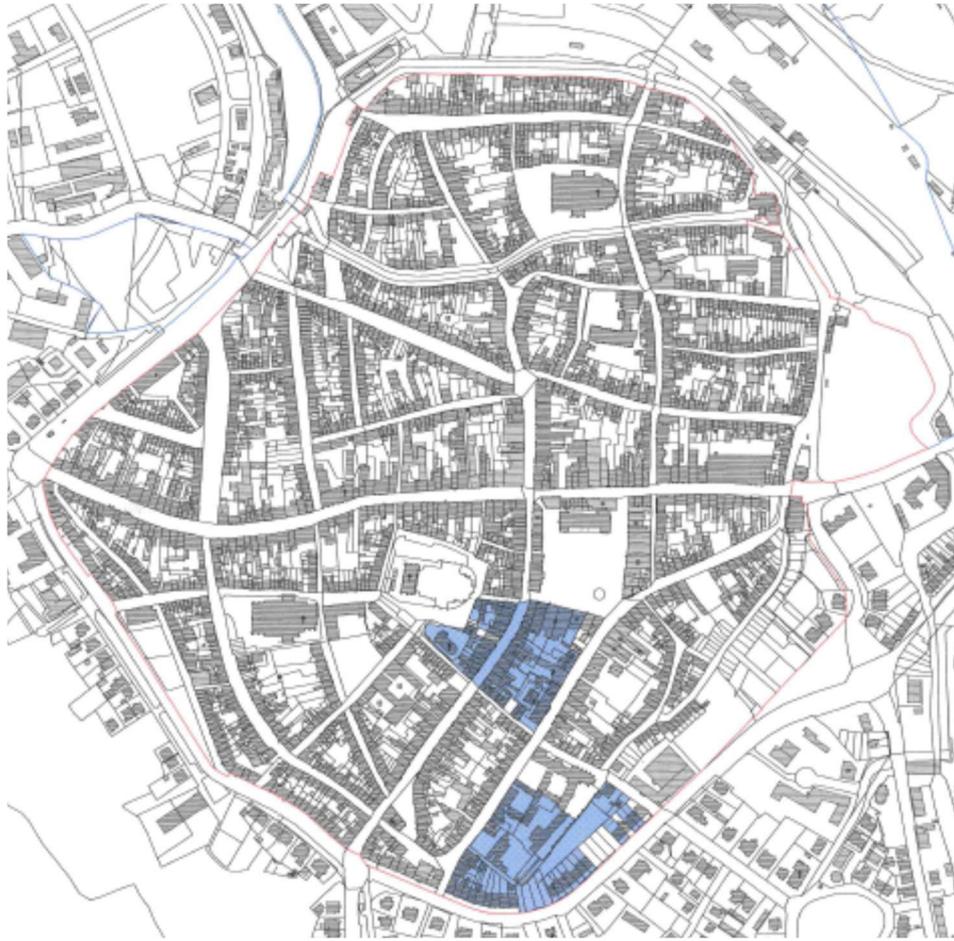


Abbildung 1: Kennzeichnung des geplanten Teilentlassungsgebietes der Altstadt Wismar

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 am 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, 2831);
- 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. MVV 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;
- 1. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar vom 26.09.2013, 2. Fortschreibung ISEK einschl. Teilkonzept Altstadt (Städtebaulicher Rahmenplan) vom 26.09.2013; 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 2

Das zur Teilaufhebung vorgesehene Gebiet liegt im Zentrumsbereich der Altstadt mit einer Flächengröße von ca. 3,98 ha.

Im Gebiet der Teilaufhebung sind folgende Baublöcke gelegen:

- Baublock Nr. 47 (umgrenzt von Grüne Straße, St. Marienkirchhof, Sargmacherstraße und Dankwartstraße);
- Baublock Nr. 48 (umgrenzt von Kleinschmiedestraße, Dankwartstraße, Am Markt und Mecklenburger Straße);
- Baublock Nr. 59 (umgrenzt von Dr.-Leber-Straße, Mecklenburger Straße und Am Katersteig);
- Baublock Nr. 60 (umgrenzt von Am Katersteig, Mecklenburger Straße, Bei der Klosterkirche, Turnerweg und Dr.-Leber-Straße).

Daten des Aufhebungsgebiets:

- Anzahl der Flurstücke im Teilgebiet: 117
 - davon öffentlich: 38
 - davon privat: 79
- Anzahl der Straßen: 1 + 1 Teilstück

Die Funktion des Gebietes lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Traditioneller Standort des Handels und nichtstörenden Gewerbes (Markt und angrenzende Fußgängerzone);
- Standort des Wohnens mit einer relativ geschlossenen vorhandenen Wohnbebauung;
- Standort von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
St. Marienkirchhof 7 (Neue Kirche), St.-Marienkirchhof 3 (Archidiakonat - ev. Kirchengemeinde Wismar Marien/Georgen), Bei der Klosterkirche 8 (IGS Gesamtschule „Johann-Wolfgang-von-Goethe“), Am Katersteig 2 (Seniorenpflegeeinrichtung „Schwarzes Kloster“), Mecklenburger Straße 36 (Diakonie), Mecklenburger Straße 48 (Ev. Kinderhaus „Koch´sche Stiftung“).

3.1 Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB / Ausgangslage zu Beginn der Sanierung

3.1.1 Missstände struktureller und hygienischer Art:

- Starke Überbauung, 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 kriegsbedingte Baulücken;
- Missstände bezüglich der Gestaltungsqualität der Oberflächen zentraler Straßen.

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;
 - Verrottete 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 stellen 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 mit den jeweiligen Fortschreibungen konkretisiert und fortgeschrieben worden.

3.3 Sanierungsziele für das Teilgebiet 2

3.3.1 Stadtstruktur / Stadtgestaltung

Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung im Teilaufhebungsgebiet besteht überwiegend aus traufständigen Häusern. Herauszuheben in der ansonsten geschlossenen Blockrandbebauung sind im Block 60 die Integrierte Gesamtschule „Johann-Wolfgang-von-Goethe“ auf dem Grundstück des ehemaligen Dominikanerklosters, das Alten- und Pflegeheim Am Katersteig und das evangelische Kinderhaus in der Mecklenburger Straße und im westlichen Teil des Blocks 47 die freistehende Neue Kirche.

Städtebauliches Sanierungsziel ist daher, die vorhandene, über Jahrhunderte entstandene und aus einer Vielzahl von Einzeldenkmalen bestehende Bebauung zu erhalten, zu modernisieren oder instand zu setzen und die in der Blockrandbebauung befindlichen kriegsbedingten bzw. nachkriegsbedingten Baulücken durch Neubauten wieder 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. Ab den 1980er bis Anfang der 1990er Jahre wurde das Straßenpflaster der zum Markt führenden Sammelstraßen überasphaltiert sowie die angrenzenden Gehwege bis an die Fassaden mit Gussasphalt belegt.

Neben der Erneuerung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsmedien galt es nunmehr auch die Straßenraumgliederung mit den altstadttypischen Materialien wiederherzustellen, 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. Als herauszuhebender, stark durchgrünter innerstädtischer Bereich ist der Block 60, umgrenzt durch die Mecklenburger Straße, Turner Weg, Dr.-Leber-Straße und Am Katersteig zu nennen. Hier findet man folgende Besonderheiten:

- Zum einen befinden sich in diesem Altstadtquartier Bau- und Gebäudestrukturen, welche für die Geschichte der Stadt von hohem kulturhistorischen Wert sind. Hierzu zählen insbesondere die erhalten gebliebenen Gebäude und baulichen Anlagen des ehemaligen Dominikanerklosters.
- Im Block 60 gibt es noch ein erhaltenes ca. 120 m langes Teilstück der mittelalterlichen Stadtmauer. Dieser Abschnitt zwischen Katersteig und Turnerweg ist das am besten erhalten gebliebene Teilstück der ehemaligen Stadtbefestigung, die im 17. Jh. unter schwedischer Herrschaft zu einer der größten städtischen Festungsanlagen im Norden Europas ausgebaut wurde.
- Zum anderen bildet das Altstadtquartier durch seinen bereits vorhandenen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen mit einem prägenden Baumbestand ein großes Potenzial zur öffentlichen Wohnumfeld-Verbesserung. Gesamträumlich gesehen stellt es ein Bindeglied entlang der östlichen Altstadtgrenze zwischen dem Lindengarten und der Schützenwiese dar.

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

Sanierungsziel war es, attraktive Grün- und Aufenthaltsbereiche entlang der ehemaligen Stadtmauer zu gestalten. Das hier erhalten gebliebene Teilstück stellt nicht nur ein bedeutendes Bauwerk der Stadtbaukunst dar, sondern ist gleichzeitig ein wichtiges Zeugnis der Wismarer Stadtgeschichte, welches es galt, wieder in das Bewusstsein zurückzurufen und angemessen zu gestalten. Deshalb war es besonders wichtig, dass für den zukünftigen Umgang mit dem historischen Erbe der richtige Rahmen durch Verzicht der Wiederbebauung der beiden Weltkriegslücken in der gründerzeitlichen Bebauung der Dr.-Leber-Straße entwickelt und dieser unverwechselbare Bereich vor der Stadtmauer nach Jahrzehnten der Vernachlässigung öffentlich zugänglich gemacht wird.

Die nicht wieder bebauten Grundstücke in der Dr.-Leber-Straße sollen zudem dazu beitragen, das dahinter befindliche Teilstück der mittelalterlichen Stadtmauer wieder in das öffentliche Bewusstsein treten zu lassen und auf die davor gestaltete öffentliche Grünfläche aufmerksam zu machen.



Abbildung 2: geplanter Grünzug im Teilentlassungsgebiet 2 der Altstadt Wismar

3.3.3 Baustruktur

Anfang der 1990er Jahre waren 80 % der Gebäude in der Altstadt sanierungsbedürftig. Diese Feststellung war auch für das Gebiet der Teilaufhebung zutreffend. 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 schnell 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 standen und stehen auch die Blockinnenbereiche, die wiederum den privaten Freiraum bzw. den Lebens- und Ruhebereich der Anwohner darstellen bzw. einschränken würden. 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. Zusätzlich sollte durch Neubauten in Baulücken die angestammte Wohnfunktion durch bedarfsgerechte Wohnungen ergänzt werden.

Das Maß der hierzu erforderlichen und wünschenswerten baulichen Veränderungen an Gebäuden und Neubau 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.

Mit der Goethe-Schule und der Kindertagesstätte stellte der Block 60, gelegen am südöstlichen Altstadtrand, bereits durch bestehende Nutzungen für die Erziehung und Bildung von Kindern und Jugendlichen ein „Schlüsselquartier“ dar. Mit der Brachfläche / Weltkriegslücke an der Mecklenburger Straße und dem leerstehenden Krankenhaus hinter der mittelalterlichen Stadtmauer waren Potenziale für ergänzende soziale Nutzungen vorhanden, die im Zuge der Konkretisierung der Sanierungsziele ab Mitte der 1990er Jahre zu einem Schwerpunkt verschiedener sozialer Nutzungen bzw. Einrichtungen entwickelt werden sollte.

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 & Co. KG), die von der Stadt die Aufgaben eines treuhänderischen Sanierungsträgers gem. §§ 157ff BauGB übernahm. Die Vorbereitenden Untersuchungen als erforderliche Grundlage wurde durch die BauGrund AG durchgeführt, die städtebauliche Rahmenplanung und konkretisierenden städtebaulichen Planungen und Bebauungspläne wurden von der Gemeinde erarbeitet.

Verwaltungstechnisch begleitet wurden die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen vordergründig durch das Bauamt der Hansestadt Wismar. In den regelmäßig stattfindenden Sanierungsrunden stimmten sich die einzelnen Fachämter und -bereiche zu aktuellen Vorhaben hinsichtlich architektonischer, 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 stadtgeschichtlich bedeutsamer Denkmale
- Neugestaltung und grundhafte Erneuerung von Straßen, Wege 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 finanziell unterstützt:

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

Erwerb und Freilegung von Grundstücken im Block 60
Sicherung des Chordaches des ehemaligen Dominikanerklosters
Sicherung der mittelalterlichen Stadtmauer
Straße Am Katersteig
Dankwartstraße
öffentliche Grünfläche zwischen Katersteig und Turnerweg im Block 60 (Stadtmauergrünzug 1. bis 3. Bauabschnitt)

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

Am Markt 12

Dankwartstraße 5
Dankwartstraße 7
Dankwartstraße 9
Dankwartstraße 13
Dankwartstraße 15
Dankwartstraße 16
Dankwartstraße 17
Dankwartstraße 21
Dankwartstraße 23
Dankwartstraße 25

Dr.-Leber-Straße 27
Dr.-Leber-Straße 29
Dr.-Leber-Straße 33
Dr.-Leber-Straße 43
Dr.-Leber-Straße 45
Dr.-Leber-Straße 47
Dr.-Leber-Straße 51
Dr.-Leber-Straße 53
Dr.-Leber-Straße 55
Dr.-Leber-Straße 63
Dr.-Leber-Straße 65
Dr.-Leber-Straße 69
Dr.-Leber-Straße 77

Mecklenburger Straße 42
Mecklenburger Straße 50
Mecklenburger Straße 58

St.-Marienkirchhof 6

Turnerweg 1
Turnerweg Trafo

4.1.3 geförderte und durchgeführte Baumaßnahmen (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen)

Am Katersteig 2 (ehemaliges Krankenhaus - Seniorenpflegeeinrichtung)
Mecklenburger Straße 36 a-c (Integrierte Gesamtschule „Johann-Wolfgang-von-Goethe“ – Hofgebäude bzw. Gebäudes des ehemaligen Dominikanerklosters)
Mecklenburger Straße 36 c2-f (ehemaliges Dominikanerkloster – soziale Dienste/ Verwaltung Diakonie)
Mecklenburger Straße 48 („Koch´sche Stiftung“ – Ev. Kinderhaus/Kita und Neubau Kinderkrippe Am Katersteig)
St. Marienkirchhof 3 („Archidiakonat“ – Ev. Kirchengemeinde Georgen/Marien)
St. Marienkirchhof 7 (Neue Kirche)

Für das Teilaufhebungsgebiet wurden ca. 4 Mio. € Städtebauförderungsmittel eingesetzt.

4.2 Von der Teilaufhebung ausgenommene Grundstücke

Mehrere Einzelgrundstücke in den 4 Blöcken sind von der Aufhebung der Sanierung ausgenommen worden, auf denen das Sanierungsziel noch nicht erreicht werden konnte.

Dabei handelt es sich vorrangig um noch nicht begonnene oder in Durchführung befindliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Denkmälern bzw. stadtbildprägenden Gebäuden und Erschließungsmaßnahmen zur Fertigstellung der öffentlichen Grünfläche vor der Stadtmauer im Block 60 mit bzw. ohne Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln. Gleiches trifft auf wieder zu bebauende Grundstücke zu, die als Baulücke einen städtebaulichen Missstand darstellen und deren Wiederbebauung ebenfalls noch nicht begonnen wurde.

Die von der Teilaufhebung nicht betroffenen Grundstücke sind:

Am Markt 18 (Denkmal, Sanierung in Durchführung)
Bei der Klosterkirche 8 (Integrierte Gesamtschule - Fördermaßnahme)
Dankwartstraße 11 (Denkmal, Sanierung mit Städtebauförderungsmittel in Vorbereitung)
Kleinschmiedestraße 10 (städtebaulicher Missstand - Baulücke)
Mecklenburger Straße 1 (Denkmal, Sanierung mit Städtebauförderungsmittel in Durchführung)
Mecklenburger Straße 44 (Sanierung mit Städtebauförderungsmittel in Durchführung)
Dr.-Leber-Straße 25 (stadtbildprägendes Eckgebäude)
Dr.-Leber-Straße 31 (Sanierung mit Städtebauförderungsmittel in Durchführung)
Dr.-Leber-Straße 35 – 41 (Grünzug entlang der Stadtmauer im Block 60 - 4. Bauabschnitt)
St.-Marienkirchhof 4 (städtebaulicher Missstand - Baulücke)
St.-Marienkirchhof 4a (Denkmal)

5. Zusammenfassung

5.1 Würdigung der erreichten Sanierungsziele in Bezug auf die städtebauliche Maßnahme

Stadtstruktur/ Stadtgestaltung

Die Altstadt konnte als geschlossener Stadtkörper seit Anfang der 1990er Jahre saniert werden. 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 Basis bei der Vorbereitung und Durchführung der jeweiligen Einzelmaßnahmen im Gebiet der Altstadt.

Die im Teilgebiet 2 verloren gegangenen und für die Stadtstruktur wichtigen Raumkanten in den historischen Baublöcken der Altstadt wurden durch zielgerichtete Schließung von Baulücken mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern wieder hergestellt.

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. wiederhergestellt. In den bis Anfang der 1990er Jahre überasphaltierten Straßen wurde bei geförderten Erschließungsmaßnahmen die historisch belegte Straßenraumgliederung und Materialität wiederhergestellt. 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 nach Wegfall des anteiligen Parkens auf den Gehwegen durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs erheblich verbessert werden.

Eine Schwerpunktmaßnahme zur Schaffung der Voraussetzungen und Herrichtung öffentlicher Grün- und Freiflächen war der Grünzug entlang der Stadtmauer im Block 60. Im Ergebnis der Planungen mussten neben städtischen auch die hierfür benötigten privaten Grundstücke erworben werden, um mit der Maßnahme überhaupt beginnen zu können. Zudem mussten Ordnungsmaßnahmen zur Freilegung bzw. zum Rückbau von störenden baulichen Anlagen wie z. B. Garagen auf diesen Grundstücken durchgeführt werden, bevor der Stadtmauergrünzug vor der Stadtmauer nach mehr als ein Jahrzehnt Vorbereitung abschnittsweise Gestalt annehmen konnte.

Ausgangspunkt für den Grünzug entlang der historischen Stadtmauer ist der Bereich am Katersteig. Die platzartige Fläche an der Einmündung des Katersteigs auf die Dr.-Leber-Straße dient als Verknüpfungs- und Gelenkpunkt zwischen Stadtring und der Altstadt. Mit einer gegliederten Oberflächengestaltung, den bereits vorhandenen Bäumen und zugeordneten Ausstattungselementen signalisiert die Fläche den Übergang in die Altstadt. Gleichzeitig beginnt am Katersteig ein Spazierweg, der entlang des ca. 120 m langen Teilstücks der mittelalterlichen Stadtmauer bis zum Turnerweg führt. Der Freiraum wurde als Rasenfläche mit vereinzelt, bereits vorhandenen Großbäumen oder kleineren Baumgruppen so angelegt, dass die Stadtmauer als bauliche Anlage wieder zur Geltung kommt. Neben den sich kreuzenden Wegeverbindungen, aus Richtung Katersteig, der Dr.-Leber-Straße und dem Turnerweg kommend, wird im zentralen Bereich durch vorhandene Öffnungen in der Stadtmauer der Zugang in angrenzende Grundstücke ermöglicht. Ein Spielbereich und gut platzierte Bänke ergänzen die Aufenthaltsqualität. Den nördlichen Abschluss bildet ein schmaler Korridor, durch den der Turnerweg angebunden wird. Von hier kann man nach einem kurzen Rundgang über die Dr.-Leber-Straße in die Grünfläche zurückgelangen.

Der noch nicht hergestellte Bereich an der Dr.-Leber-Straße (4. Bauabschnitt) ist von der Teilaufhebung ausgenommen.

Neben der öffentlichen Grünfläche im Block 60 ist die Vorgartenzone der gründerzeitlichen Bebauung vor der Stadtmauer hervorzuheben. Die Vorgärten entlang der Dr.-Leber-Straße stehen somit im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bebauung des südöstlichen Altstadtringes und stellen einen besonderen Freiraumbereich dar. Das Sanierungsziel, die Vorgärten von störenden baulichen Anlagen wie Stellplätze für PKW frei zu bekommen bzw. danach freizuhalten und den Vorgärten einen „grünen“ Rahmen in Form geschnittener Hecken oder Heckenabschnitten zur Abgrenzung des Straßenraumes zu geben, konnte umgesetzt werden.

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 Dankwartstraße 22 / Ecke Kleinschmiedestraße (Wohn- und Geschäftshaus), Mecklenburger Straße 11 a-c (Wohn- und Geschäftshaus), Mecklenburger Straße 38 (Wohnanlage für betreutes Wohnen) und Mecklenburger Straße 48 („Koch`sche Stiftung“ – Kinderkrippe Am Katersteig). 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

Mit den Sanierungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen wurden die Grundlagen für eine nachhaltige Nutzung im Teilgebiet geschaffen und die Vitalität maßgeblich befördert.

Das nördliche Teilgebiet um den Markt und die flankierenden nördlichen Abschnitte der Dankwartstraße und der Mecklenburger Straße (Blöcke 47 und 48) sind überwiegend gewerblich geprägt. Unterstrichen wird dies durch eine große Dichte an unterschiedlichen Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Banken / Geldinstitute), Betrieben des Einzelhandels, gastronomische Einrichtungen und Büronutzungen.

Die Westseite des angrenzenden Blocks 47 wird darüber hinaus geprägt durch die neue Kirche am St.-Marienkirchhof und dem Archidiakonat an der Ecke zur Sargmacherstraße. Beide Denkmale wurden durch die evangelische Nordkirche modernisiert bzw. instandgesetzt.

Der südliche Teil des Blocks 48 sowie das südöstliche Teilgebiet mit den Blöcken 59 und 60 wird bedingt durch seine Lage im Stadtgebiet und der historischen Entwicklung überwiegend durch Wohnen und mehreren Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen geprägt.

Auf der Grundlage des Sanierungskonzeptes der Hansestadt Wismar für den Block 59 und 60 von 1993/94 (siehe Abbildung 2) wurde der Bereich zu einem Zentrum der sozialen Betreuung und Integration für ältere Bürger entwickelt, wobei der Erhalt und Ausbau der vorhandenen

Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche als auch der Erhalt der Wohnnutzungen in Verbindung mit einer attraktiven Gestaltung des umgebenden öffentlichen Freiraums zu berücksichtigen war. Auf der Grundlage des Sanierungskonzeptes wurden seit Ende der 1990er Jahre die baulichen Sanierungsmaßnahmen an den meisten Wohngebäuden durchgeführt und das Wohnumfeld durch Ordnungsmaßnahmen aufgewertet. Die Ordnungsmaßnahmen und ein Großteil der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden mit Städtebauförderungsmitteln finanziert bzw. unterstützt. Die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen haben zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung auch als Wohnstandort im Gebiet geführt.

Das längste erhaltene Teilstück der mittelalterlichen Stadtmauer, welches sich zwischen dem Turnerweg und dem Katersteig befindet, wurde 1998/99 baulich gesichert.

Für die Gebäude Mecklenburger Straße 36 a-f wurde im Zusammenhang mit den verschiedenen angrenzenden sozialen Nutzungen ein gesamtheitliches Konzept entwickelt. Im Jahre 2000 wurde auf dem Gelände des ehemaligen Dominikanerklosters zwischen der Integrierten Gesamtschule „Johann-Wolfgang-von-Goethe“ (IGS) und der Kindertagesstätte „Koch`sche Stiftung“ eine Wohnanlage für altersgerechtes und betreutes Wohnen errichtet. Errichtet wurden 35 betreute Seniorenwohnungen in Laubengangbauweise mit angeschlossener Sozialstation und Tagespflege einschließlich einer Seniorenbegegnungsstätte, die nicht nur den Bewohnern zugänglich ist.

Das ehemalige Krankenhaus an der Stadtmauer wurde 2002 zu einem Altenpflegeheim umgebaut. Das Gebäudeensemble Mecklenburger Straße 36 c2-f im Nahtbereich zum Neubau der Wohnanlage für altersgerechtes und betreutes Wohnen wurde 2006 bis 2007 saniert und dient heute der Unterbringung sozialer Dienste sowie der Verwaltung der Diakonie.

Bei der IGS in den Gebäuden des ehemaligen Dominikanerklosters bzw. der ehemaligen Knabenbürgerschule wurde die Sanierung in Abschnitten begonnen. Die sich um den inneren Schulhof gruppierenden Gebäudeteile Mecklenburger Straße 36 a-c als auch eine neue Freiflächengestaltung der Außenanlagen wurden 2011 fertiggestellt und für die schulische Nutzung an die IGS übergeben.

Die Kindertagesstätte „Koch`sche Stiftung“ wurde ebenfalls saniert und im Jahr 2000 erweitert. 2017 erfolgte die letzte Erweiterung mit dem Neubau der Kinderkrippe am Katersteig. Die Vorplatzfläche zur Mecklenburger Straße wurde 2019 fertiggestellt.

Durch die unmittelbaren Nachbarschaften zwischen den unterschiedlichen sozialen Einrichtungen haben sich vielfältige Nutzungsbeziehungen entwickelt, die das Leben und Wohnen im Block 60 heute prägen.

5.2 Begründung des Erfordernisses der Teilaufhebung für das Teilgebiet 2

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 aus ihrer individuellen Sanierungskonzeption ergebenden Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht hat und die städtebaulichen Missetände 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 2 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 einschl. Neugestaltung der Straßen im Gebiet der Teilaufhebung konnte verwirklicht werden. Insoweit ist eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das vorgeschlagene Teilgebiet 2 geboten.

6. Steuerungsinstrumente zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach 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 2 entfällt die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes zur sanierungsrechtlichen Genehmigung (§§ 144, 145 und 153 BauGB). Folgerichtig können Ablösevereinbarungen gem. § 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 Städtebauförderungsmitteln und die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen (§ 7h EStG), hiervon unberührt ist die steuerliche Begünstigung für Denkmale gem. §§ 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 2 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 Denkmalsbereich von der Teilaufhebung unberührt und gelten fort.

7. Anlage – Fotodokumentation Vorher / Nachher

In der folgenden Fotodokumentation sind ausgewählte Objekte als Beispiel für erfolgreiche Sanierungen im Teilaufhebungsgebiet 2 dargestellt.

Die Bilder werden zur besseren Übersicht den einzelnen Blöcken zugeordnet.

EINZELMASSNAHMEN - BLOCK 47

Dankwartstraße 5

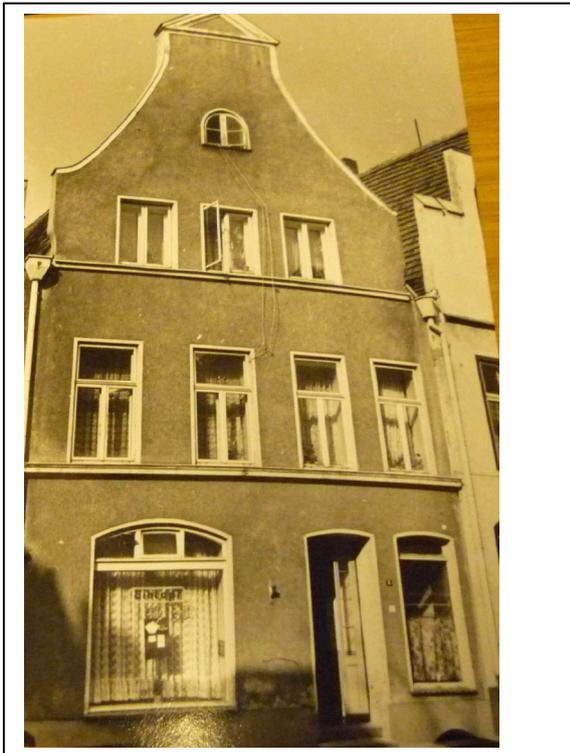


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dankwartstraße 9

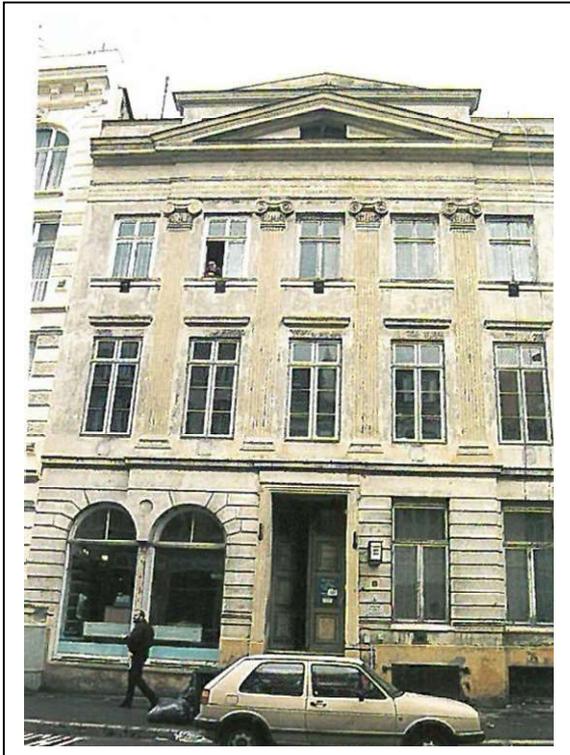


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dankwartstraße 13

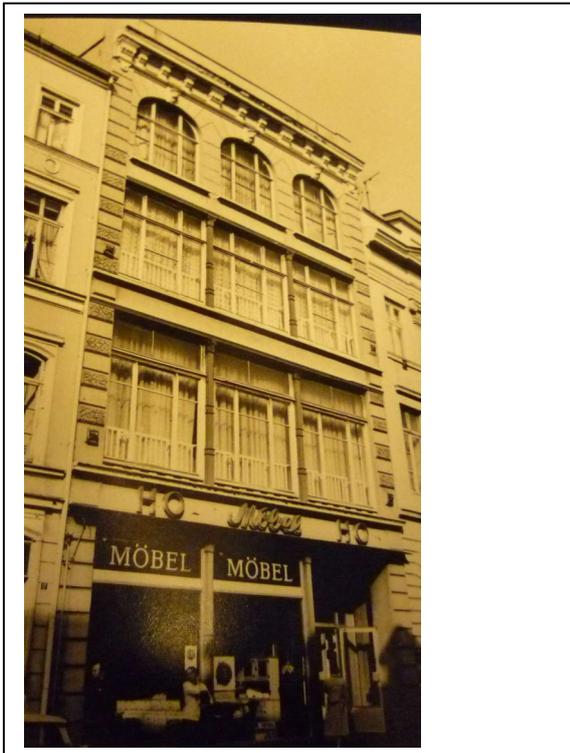


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dankwartstraße 15

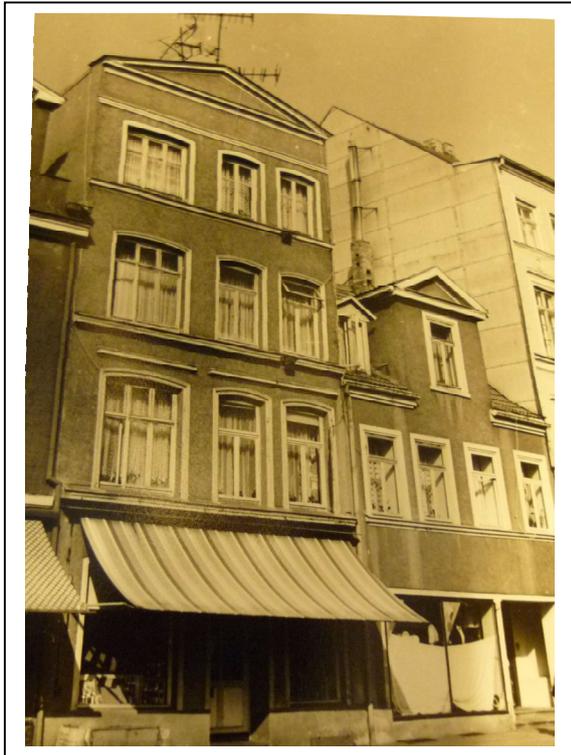


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dankwartstraße 21/23

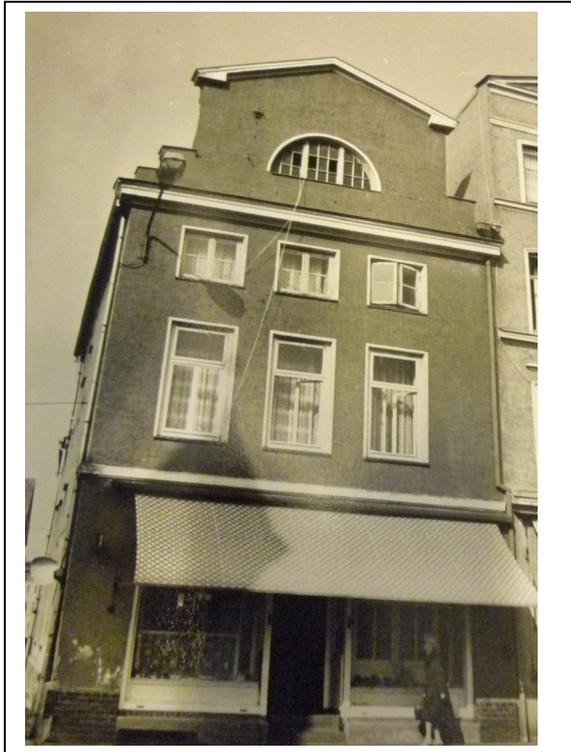


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dankwartstraße 25

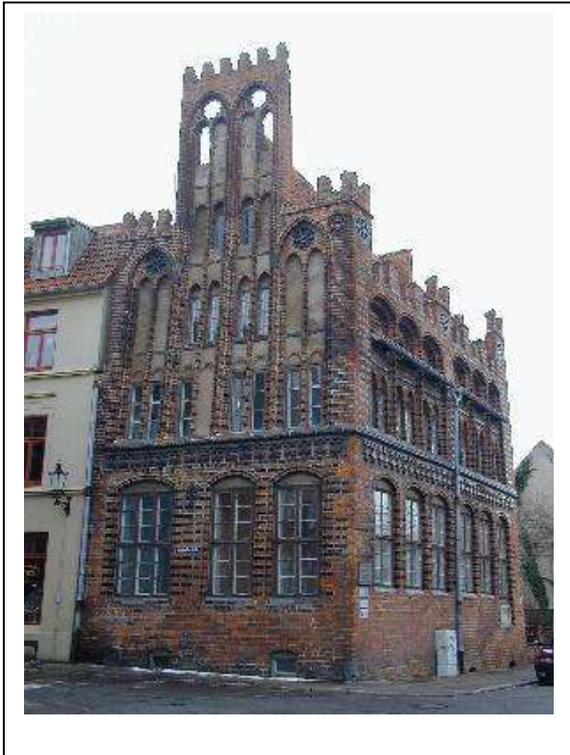


... vor der Sanierung

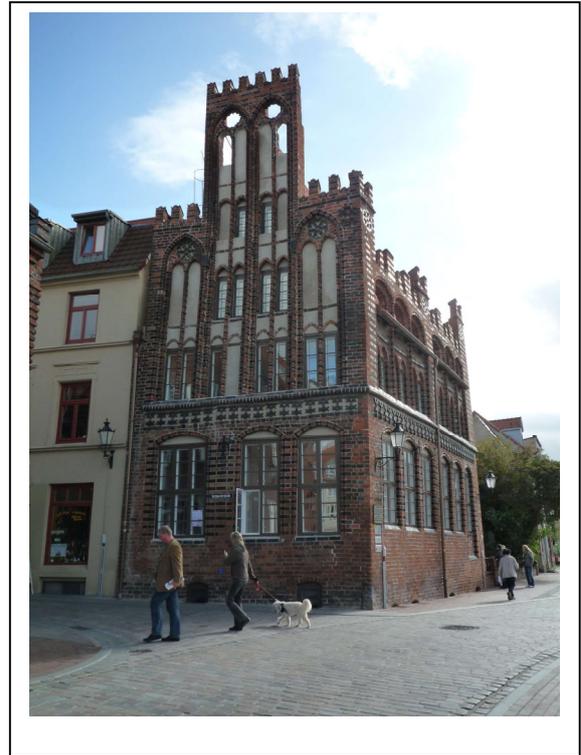


... nach der Sanierung

St.-Marienkirchhof 3 - Archidiakonats



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

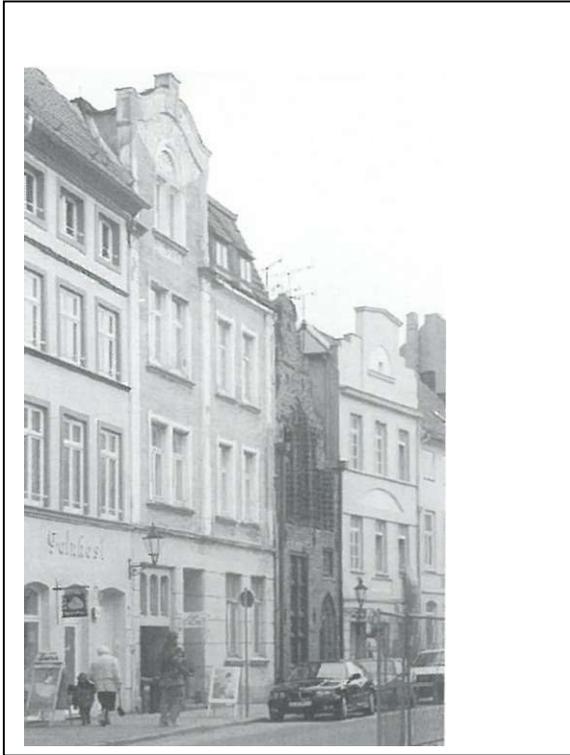
St.-Marienkirchhof 7 – Neue Kirche



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN - BLOCK 48

Dankwartstraße 6



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dankwartstraße 16

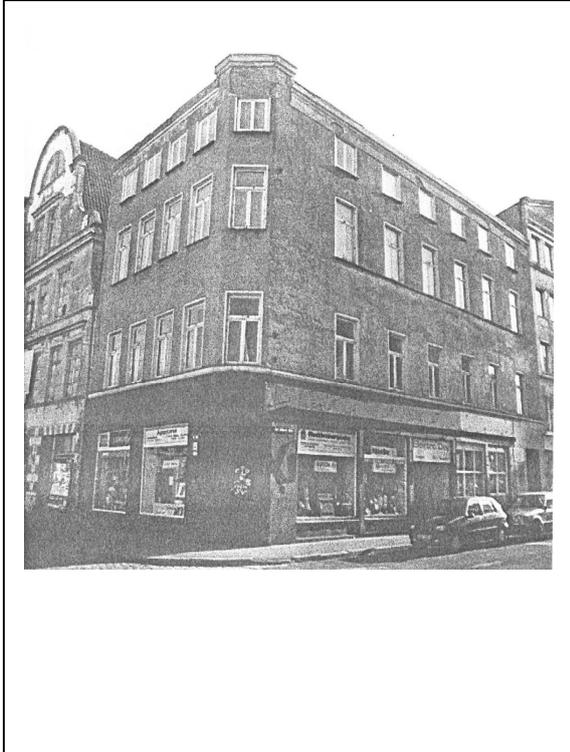


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Markt 12



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN - BLOCK 59

Mecklenburger Straße 50

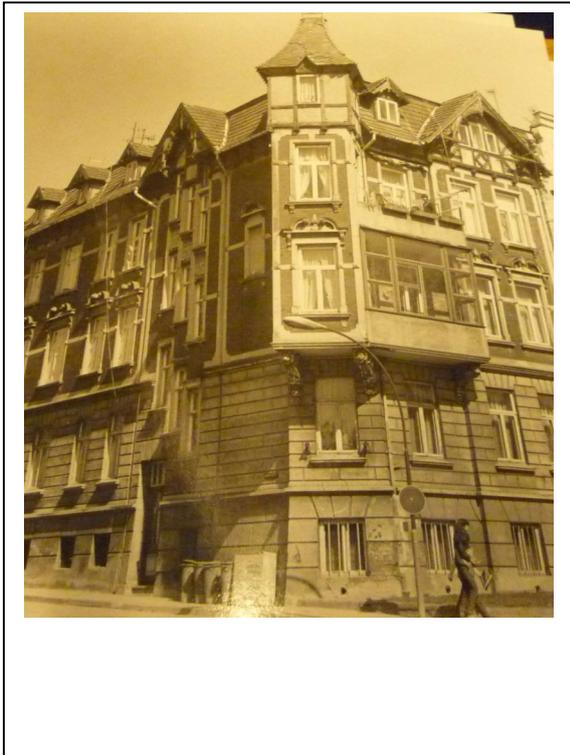


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Mecklenburger Straße 58

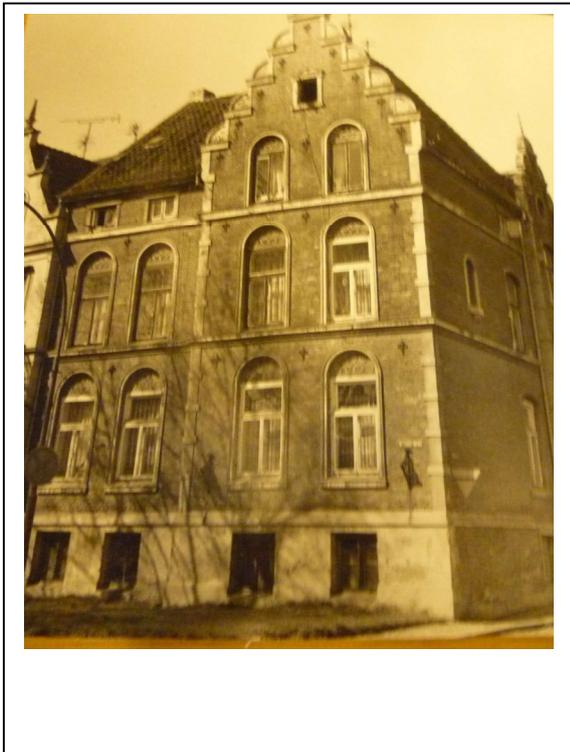


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dr.-Leber-Straße 63

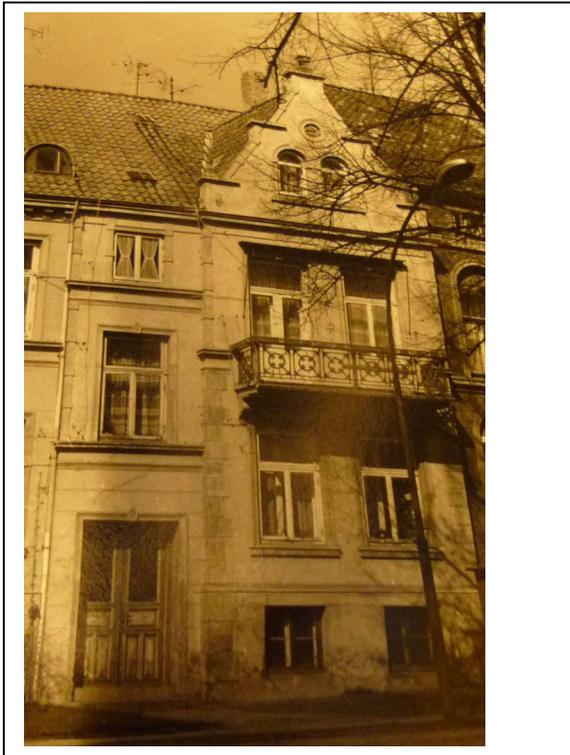


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dr.-Leber-Straße 65

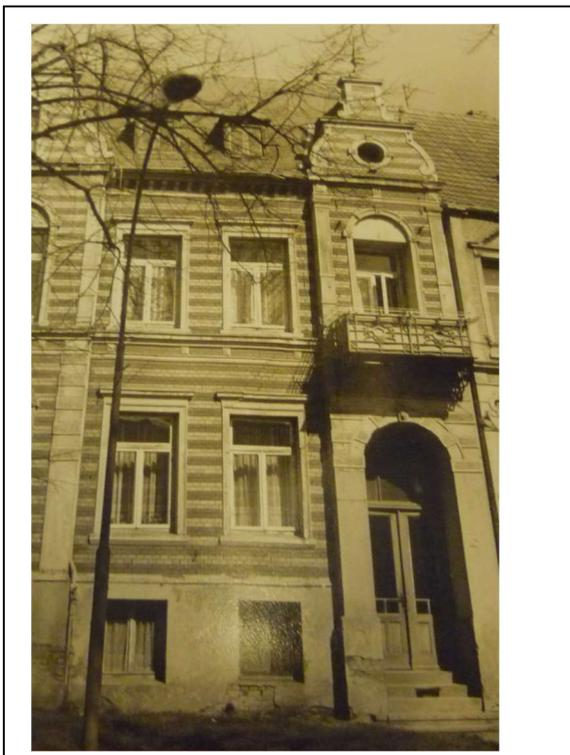


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dr.-Leber-Straße 69

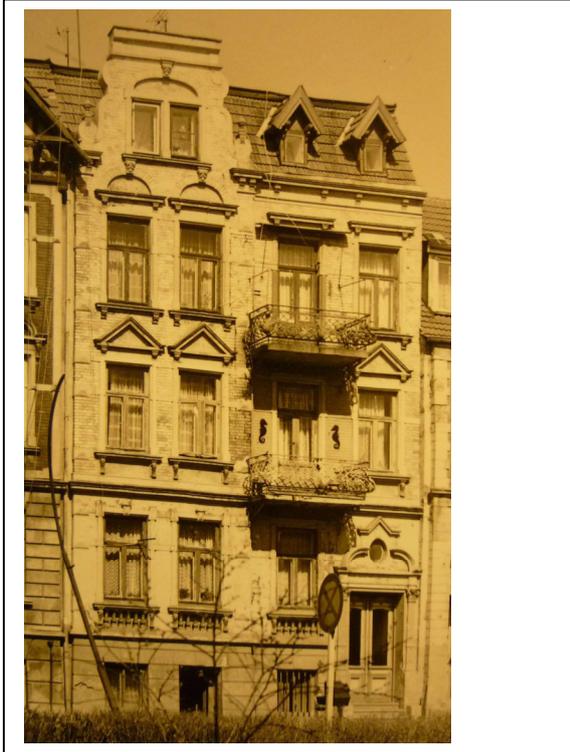


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dr.-Leber-Straße 77



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

EINZELMASSNAHMEN - BLOCK 60

Mecklenburger Straße 36



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Mecklenburger Straße 48

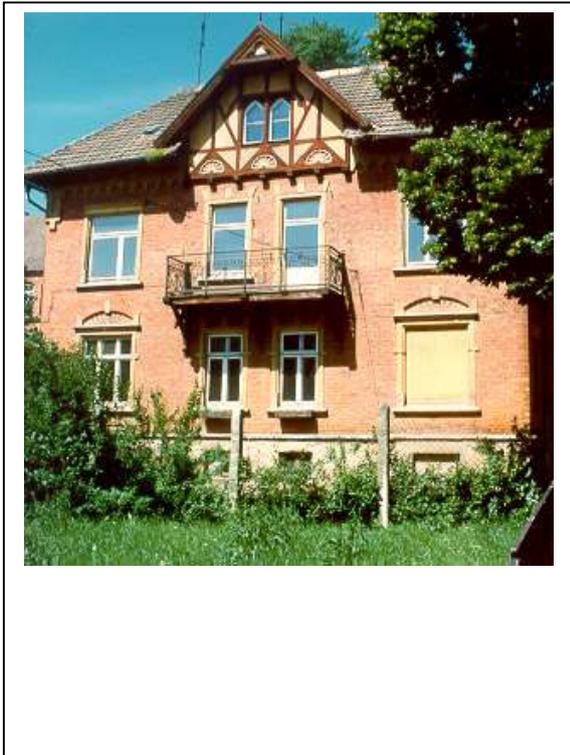


... vor der Sanierung

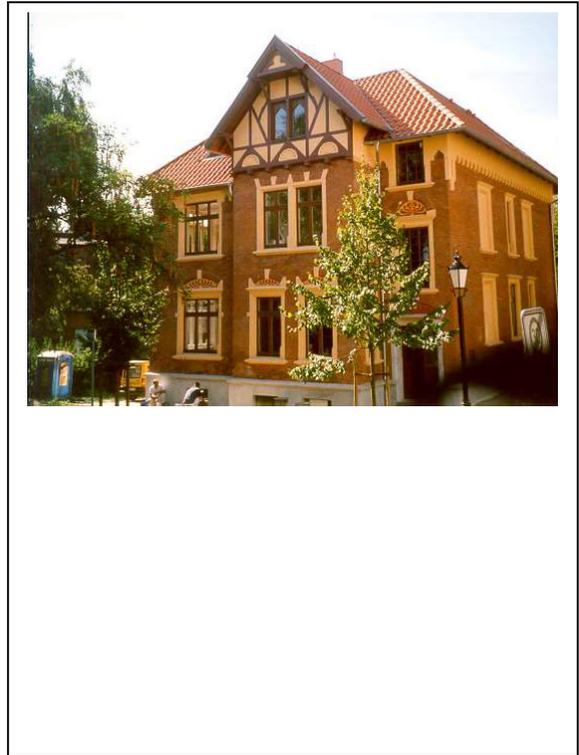


... nach der Sanierung

Turnerweg 1

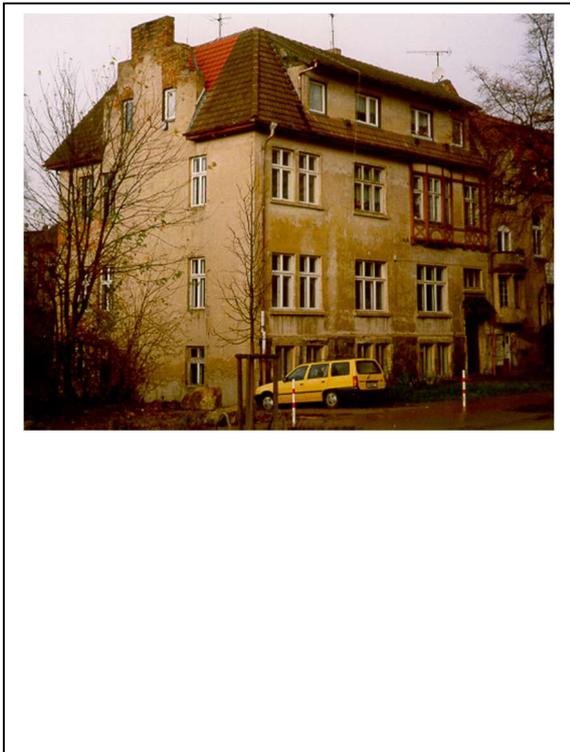


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dr.-Leber-Straße 33



... vor der Sanierung

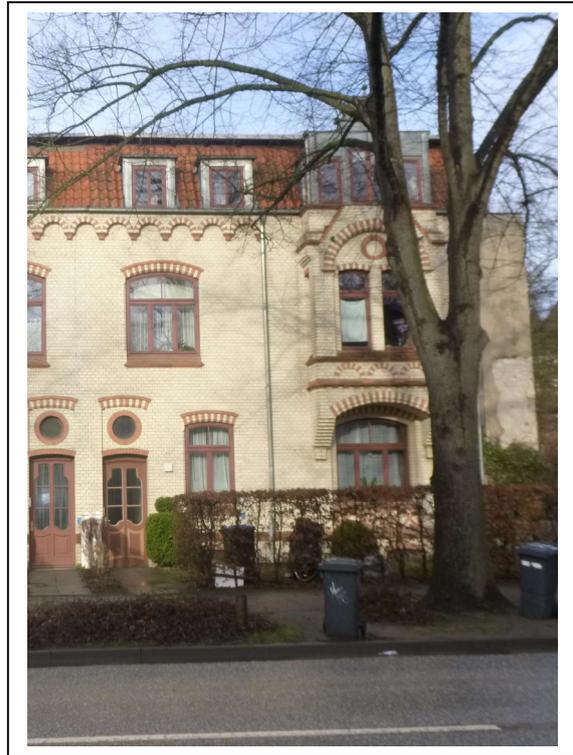


... nach der Sanierung

Dr.-Leber-Straße 43



... vor der Sanierung

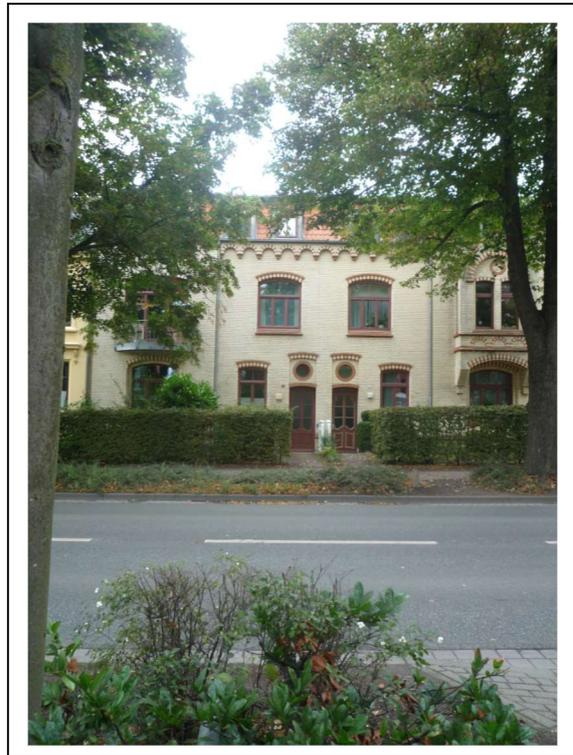


... nach der Sanierung

Dr.-Leber-Straße 45

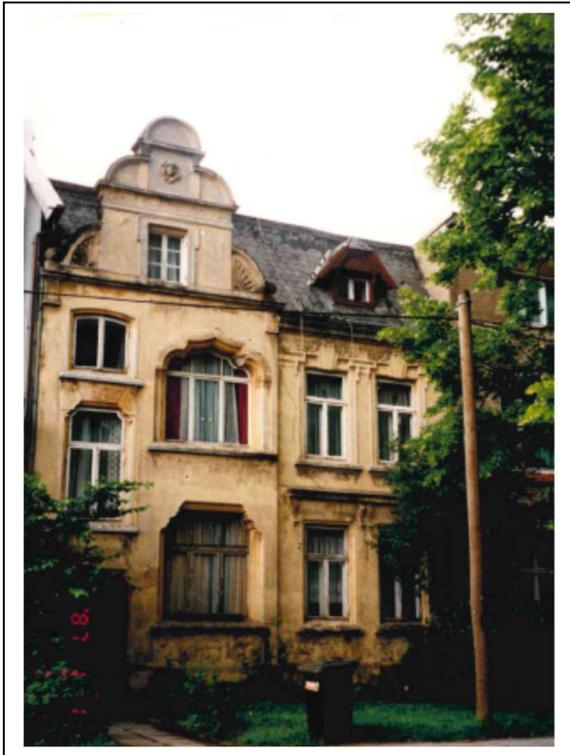


... vor der Sanierung

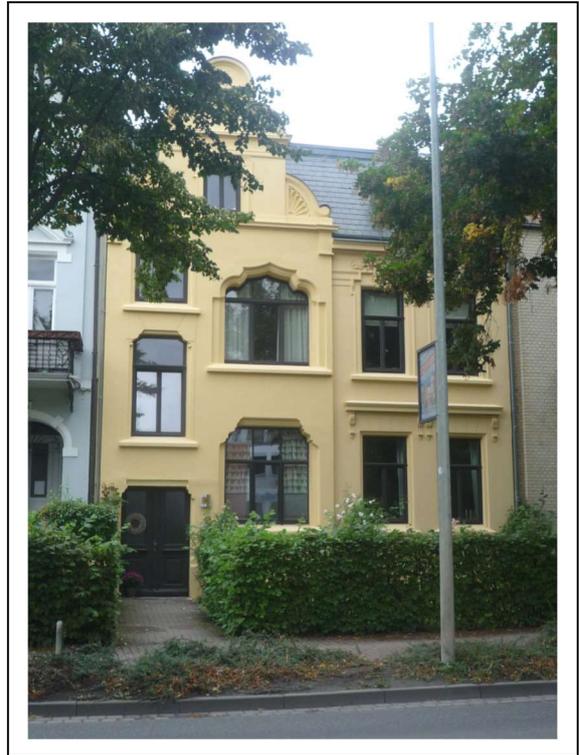


... nach der Sanierung

Dr.-Leber-Straße 47



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dr.-Leber-Straße 51

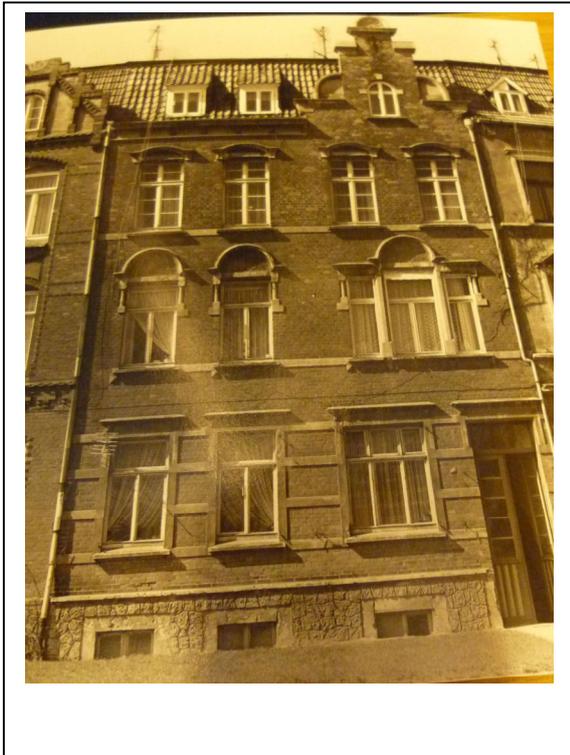


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dr.-Leber-Straße 53



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Dr.-Leber-Straße 55



... vor der Sanierung



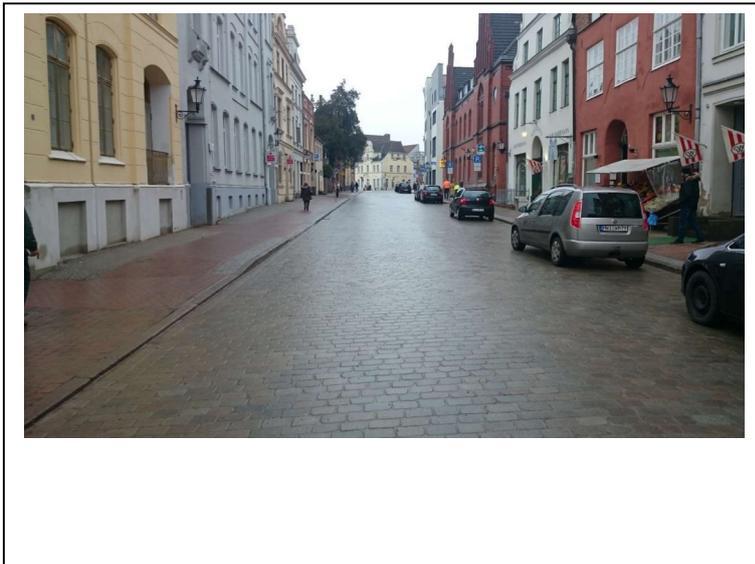
... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN - BLOCK 48

Mecklenburger Straße



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Mecklenburger Straße



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN - BLOCK 59

Am Katersteig – ehemaliges Pförtnerhaus am Katersteig



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Katersteig / Turnerweg - mittelalterliche Stadtmauer



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Katersteig / Dr.-Leber-Straße – Grünzug entlang der Stadtmauer im Block 60



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

Am Katersteig / Dr.-Leber-Straße – Grünzug entlang der Stadtmauer im Block 60



... nach der Sanierung

Am Katersteig / Dr.-Leber-Straße – Grünzug entlang der Stadtmauer im Block 60



... nach der Sanierung