

---

- ENTWURF -

STADTERNEUERUNG

# WOLGAST

---

**Vorbereitende Untersuchungen**  
gem. § 141 (1) BauGB  
zur  
**förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes**  
**„Fischerwiek“**

AUSLEGUNGSEXEMPLAR

gemäß § 137 Baugesetzbuch

Ausgehängt am:

Abgenommen am:

Abzunehmen am:

Siegel      Unterschrift

Siegel      Unterschrift

**Inhalt**

1	Einleitung	3
1.1	Ziele / Anlass der vorbereitenden Untersuchung	3
1.2	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
2.	Städtebauliche Einordnung, Historische Entwicklung	4
3.	Bestand / Analyse (§ 136 (3) BauGB)	8
3.1	Eigentumsverhältnisse	8
3.2	Nutzungsstruktur	9
3.3	Wohnbevölkerung und Wohnverhältnisse	13
3.4	Zustand von Gebäuden, Grundstücken und Freiflächen, Denkmalschutz	15
3.5	Fließender und ruhender Verkehr, Verkehrsanlagen	20
3.6	Stadttechnische Erschließung, Erschließungsanlagen	26
3.7	Umwelteinwirkungen auf das Untersuchungsgebiet	27
3.8	Datengrundlagen	28
4.	Städtebauliche Missstände	29
5.	Vorläufiges Erneuerungskonzept / Ziele der Stadterneuerung	31
6.	Abgrenzungsvorschlag zur Festlegung eines Sanierungsgebietes	34
7.	Verfahrensbestimmung gem. § 142 (4) BauGB	35
8.	Kosten- und Finanzierungsübersicht, Durchführungszeitraum der Sanierung	37
9.	Nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf die Betroffenen	40
10.	Beteiligung der Betroffenen sowie der Behörden und TöB (§§ 137, 139 (2) BauGB)	42

---

Anlage 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Fischerwiek“

Anlage 2: Übersichtskarte Eigentumsverhältnisse

---

Anlage 3: Übersichtskarte Nutzungsverhältnisse

Anlage 4: Übersichtskarte Gebäudeleerstand

Anlage 5: Übersichtskarte Wohnungs-Leerstand

Anlage 6: Übersichtskarte Sanierungsstand der Hauptgebäude

Anlage 7: Übersichtskarte Baudenkmale

Anlage 8: Übersichtskarte der städtebaulichen Missstände

Anlage 9: Plan Erneuerungskonzept Nutzung / Bebauung / Verkehr

Anlage 10: Karte Abgrenzungsvorschlag zur förmli. Festlegung als Sanierungsgebiet

Anlage 11: Grundstücksliste des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes

Anlage 12: Übersicht über die Behandlung von Anregungen der Bürger und TöB

---

## 1. Einleitung

### 1.1 Ziele / Anlass der vorbereitenden Untersuchung

Mit den Beschlüssen über das ISEK und dessen Fortschreibungen (2002, 2005, 2015) wurde der mittelalterliche Stadtkern und die Schlossinsel sowie die historischen Stadterweiterungen Fischerwiek und Bauwiek insgesamt zum Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus mit vordringlichem Handlungsbedarf bestimmt. In der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie wurde dieser Schwerpunktbereich als Erhaltungsgebiet festgelegt. Als Grobziel für den Bereich Fischerwiek soll danach eine Aufwertung und Konsolidierung als innerstädtischer Wohnstandort erreicht werden. Das gesamtstädtische Entwicklungskonzept ISEK orientiert für den Bereich Fischerwiek dabei insbesondere auf die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnbevölkerung / und -nutzung. Dies erfordert eine Modernisierung bzw. Erneuerung des überwiegend privaten Wohnungsbestandes und eine Anpassung an bedarfsgerechte Wohnungsgrößen. Im öffentlichen Bereich besteht gleichzeitig ein erheblicher Nachholbedarf sowohl bei der Gestaltung einer angemessenen Wohnumfeld- und Freiraumsituation als auch bei der Sanierung bzw. z.T. erstmaligen Herstellung öffentlicher Verkehrs- und Erschließungsanlagen.

Es besteht also ein erkennbarer Handlungsbedarf, um das Gebiet Fischerwiek als Wohnstandort zu erhalten sowie zeitgemäß und nachhaltig zu entwickeln. Mit dem Fortschreiten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Historische Altstadt“ entsteht gleichzeitig entsprechender Handlungsspielraum für die perspektivische Haushaltsplanung der Stadt, um in einer weiteren städtebaulichen Sanierungsmaßnahme die bestehenden Anpassungsprobleme an moderne Wohnverhältnisse zu lösen und den Erneuerungs- und Sanierungsstau bei den öffentlichen Erschließungssystemen und den Verkehrsanlagen zu überwinden. Dazu bemüht sich die Stadt Wolgast auch um eine Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung. Damit soll den Anwohnern die Inanspruchnahme zusätzlicher Finanzierungshilfen bei der Modernisierung ihrer privaten Bausubstanz ermöglicht werden und gleichzeitig die Finanzierung der anstehenden öffentlichen Maßnahmen gewährleistet werden.

### 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Zur Einleitung einer Sanierungsmaßnahme beschloss die Stadtvertretung Wolgast am 12.05.2014 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB und grenzte ein entsprechendes Untersuchungsgebiet ab. Das Untersuchungsgebiet schließt ein Areal von 19,56 ha ein.

Es wird begrenzt

- im Norden vom Sanierungsgebiet „Historische Altstadt“ (Werftstraße, Unterwallstraße, Oberwallstraße),
- im Osten / Südosten durch die Bahnstrecke Züssow – Wolgast – Swinemünde und das Betriebsgelände der Peene-Werft,
- im Süden durch das Betriebsgelände des Wolgaster Bahnhofs und angrenzende private Bauungen,
- im Westen durch die August – Dähn – Straße, den Alten Friedhof und den Einzelhandelskomplex City-Center.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde aufgrund der historischen Gebietsgrenzen und aufgrund der weitgehend einheitlichen städtebaulichen Strukturmerkmale gewählt. Sie spiegelt mit den Hauptverkehrsstrassen Oberwall und Bahnhofstraße sowie der Gleisstrasse dabei gleichzeitig bestehende städtebaulich-geographischen Begrenzungen wieder.

Die Abgrenzung gewährleistet damit eine durchführungsorientierte Erfassung von Sanierungserfordernissen und eine Beurteilung möglicher Auswirkungen innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie eine Berücksichtigung von Wechselwirkungen mit angrenzenden Bereichen.

---

**Anlage 1:** Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Fischerwiek“

### 1.3 Rechtsgrundlagen

Vor der Festlegung von Maßnahmen nach dem städtebaulichen Sanierungsrecht sind gem. § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen zu erlangen über die Notwendigkeit der Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, über anzustrebende allgemeine Ziele der Sanierung und über die Durchführbarkeit der Sanierung.

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu berücksichtigen (§ 136 (3) BauGB).

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Die Stadtvertretung Wolgast hat den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen mit Beschluss Nr. 01-B 2014-044 vom 12.05.2014 eingeleitet.

### 2. Städtebauliche Einordnung, Historische Entwicklung

Die Stadt Wolgast liegt am Peenestrom im Nordosten des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Sie ist der Planungsregion Vorpommern zuzuordnen und liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums Greifswald - Stralsund. Im funktionsteiligen Zentralortensystem des Landes übernimmt Wolgast die Funktion eines Mittelzentrums im Landkreis Vorpommern-Greifswald.

Wolgast ist amtsangehörige Stadt und geschäftsführende Gemeinde des Amtes Am Peenestrom mit knapp 16.000 Einwohnern.

Die Stadt hatte am 31.12.2014 12.591 Einwohner. Die Einwohnerdichte beträgt 205 EW/km<sup>2</sup>.

Die Gemeindefläche umfasst insgesamt 61,5 km<sup>2</sup>. In der Kernstadt Wolgast leben 11.217 Einwohner (89,3 %). Davon ca. 3.000 EW im Bereich der gesamten Altstadt (mit Vorstadtbereichen).

Im Untersuchungsgebiet Fischerwiek wohnen 850 EW (7,6 % der Kernstadt). Zum Vergleich: Sanierungsgebiet ‚Historische Altstadt‘ – 922 EW (8,2 %).

Das Untersuchungsgebiet geht auf eine historische Stadterweiterung südlich des mittelalterlichen Stadtkerns zurück. Mit seiner gewachsenen, kleinteiligen Baustruktur übernimmt das Gebiet überwiegend Wohnfunktionen.

Das Gebiet Fischerwiek grenzt im Osten und Südosten an die Industriezone der Peenewerft und im Westen an den historischen Alten Friedhof mit der Spitalkapelle St. Gertrud.

Zwischen der Werft und dem Stadtgebiet Fischerwiek verläuft die Bahntrasse Wolgast – Swinemünde, die über Züssow an das überregionale Gleisnetz angeschlossen ist. Die Haltepunkte Wolgast Hafen und Wolgast Bahnhof sind nordöstlich bzw. südlich des Untersuchungsgebietes jeweils fußläufig erreichbar.

Das Stadtgebiet ist verkehrlich über die Bahnhofstraße und die Kronwiekstraße an das städtische und überörtliche Verkehrsnetz (B 111) angebunden. Eine geplante südöstliche Ortsumgehung der B 111 sieht eine Direktanbindung der Bahnhofstraße an die B 111 in Höhe des Südhafens vor, wodurch eine Aufwertung der Verkehrsbedeutung der Bahnhofstraße zu erwarten ist.



Erst ab Ende des 18. Jahrhunderts bzw. nach der napoleonischen Kontinentalsperre führten Handel und Industrie zu einem wirtschaftlichen Aufschwung der vorher in kriegerischen Auseinandersetzungen mehrfach und stark zerstörten Stadt. Unter der nun preußischen Regierung kam es zum weiteren Ausbau des Hafens. Die preußische Provinzstadt Wolgast wurde kurzzeitig zu einem wichtigen Umschlagsplatz für den Getreidehandel im Ostseeraum und nach Übersee; der Ostsee- und Überseehandel kam dann infolge des preußischen Schutzzollgesetzes von 1879 zum Erliegen. Der traditionelle Schiffbau wurde zum wichtigsten Wirtschaftsfaktor der Stadt, Werften befanden sich auf der Schlossinsel und am Ufer der Peene. Der Eisenbahnanschluss an die vorpommersche Eisenbahn 1863 und der Bau einer Kleinbahnstrecke nach Lubmin 1897 führten zur weiteren Verbesserung der wirtschaftlichen Situation. Es kam zu einer Vielzahl industrieller Neugründungen. Die Bevölkerungszahl der Stadt entwickelte sich bis 1900 auf 8.200 Einwohner. Die Überlieferungen zu den Wolgaster Wieken sind außerordentlich sparsam. Auch jüngere Belege aus dem 30-jährigen Krieg und der Zeit nach der Einäscherung der Stadt Wolgast im Jahre 1713 bis zur Industrialisierung Ausgangs des 19. Jh. dokumentieren diese Vorstadtentwicklungen nur bruchstückhaft.

Die Stadtentwicklungen in der Kron- und Fischerwiek wie auch in der Bauwiek (nordwestlich der historischen Altstadt) knüpften vermutlich bereits im 15. Jh. an die slawischen Vorgängersiedlungen an. Die Bezeichnungen deuten auf den Besitz des Herzogshauses (Kronwiek) bzw. auf eine Ansiedlung von Fischern entlang des Peenestroms (Fischerwiek). Ein Register der städtischen Einnahmen, geführt von 1586 bis 1707, enthält urkundliche Benennungen der Straßen in den Vorstädten und eine Aufzählung der Bewohner. Nach der Lubinschen Großen Karte von Pommern (1612 -1618), die eine Wolgaster Stadtansicht von Osten zeigt, ist südlich der Stadt sowohl die St. Gertrud – Kapelle als auch eine Vorstadt-Bebauung zum Peeneufer hin abgebildet. Auch eine Vermessungskarte von 1694 des kgl. schwedischen Landmessers Simon Skragge zeigt diese Vorstadtbebauung.



Stadtansicht aus der Lubinschen Großen Karte von Pommern ([wikipedia.org/wiki/Lubinsche\\_Karte](http://wikipedia.org/wiki/Lubinsche_Karte))

Carl Heller berichtet in seiner „Chronik der Stadt Wolgast“ (Greifswald, 1829) von 746 Wohnhäusern in Wolgast, davon 251 innerhalb der Ringmauern, 55 auf dem Schlossplatz, 325 in der Fischer- und Kronwiek und 115 in der Bauwiek. Zu dieser Zeit lebten in Wolgast 4097 Einwohner, dav. 1484 in der Stadt selbst und 2613 in den Vorstädten (ohne Militär). Die Kronwiek und die Fischerwiek gehen in der südlichen Vorstadt ineinander über. Der Stadtkern war durch seine hohen Ringmauern von den Vorstädten getrennt. Die Verbindung zur Kronwiek und zur Fischerwiek wurde über das Basteyentor hergestellt, das am Südennde der Steinstraße auf die Greifswalder und Anklamer Straße (heute: Breite Straße bzw. Chausseestraße) führte. Die Stadtbefestigungen und Tore wurden in der 2. Hälfte des 19. Jh. abgebrochen.

Die südliche Vorstadt aus Kron- und Fischerwiek erstreckte sich vom Peeneufer im Osten bis zur Greifswalder Straße (Breite Straße) im Westen. Der westliche Teil führte die Benennung „auf dem

---

Sandberge“ Hier lag umgeben von Gärten und einer massiven Mauer der Gottesacker mit der um 1420 erbauten St. Gertrud - Kirche. Die Flächen zur Greifswalder Straße hin wurden erst Ausgangs des 18.Jh. besiedelt. Die ursprüngliche Lage des Stadtgebietes am Peeneufer ging mit der wachsenden Industrialisierung verloren. Entlang des Peeneufers westlich der Stadt lagen mehrere Schiffswerften und siedelten sich verschiedene industrielle Neugründungen an (u.a. die Quistorpsche Zementfabrik, eine Schwefelsäurefabrik, eine Farbholzmühle, die Wolgaster Dampfmühlen AG, die Deutsch-schwedischen Granitwerke H. Röhl & Co.). Mit dem wachsenden Flächenbedarf wurden im Uferbereich zunehmend Geländeaufschüttungen vorgenommen. Der so westlich der Fischerwiek künstlich entstandene Uferstreifen blieb gewerblich geprägt und ist heute Standort der 1948 gegründeten Peene-Werft und des Wolgaster Südhafens.

### **3. Bestand / Analyse (§ 136 (3) BauGB)**

#### **3.1 Eigentumsverhältnisse**

Verteilung der Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet:

...

Hinweise auf Durchführungsschwierigkeiten wg. Eigentumsverhältnissen

...

---

Anlage 2: Übersichtsplan „Eigentumsverhältnisse“

### 3.2 Nutzungsstruktur

#### Wohnen, Gewerbe:

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine sehr dichte und sehr kleinteilige, weitgehend geschlossene Blockrandbebauung und eine fast ausschließliche Wohnnutzung. Der dominierende Gebäudetyp ist das Einfamilienhaus; 81,5 % des Gebäudebestandes im Gebiet sind diesem Typ zuzurechnen (ca. 70% des Wohnungsbestandes). Gewerbliche Nutzungen spielen mit < 10 % der Gebäudenutzungen strukturell eine untergeordnete Rolle, sie sind schwerpunktmäßig entlang der Bahnhofstraße und vereinzelt in kleineren Wohn- und Geschäftshäusern des sonstigen Untersuchungsgebietes untergebracht.

Gebäudenutzung	Gebäude		Wohnungen in diesen Gebäuden	
	absolut	Anteil an gesamt in %	absolut	Anteil an gesamt in %
Einfamilienhaus	317	81,5	324	69,4
Doppelhaus	4	1,0	6	1,3
Mehrfamilienhaus	23	5,9	91	19,5
Wohn- und Geschäftshaus	25	6,4	41	8,8
Geschäftshaus	9	2,3	0	0,0
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	9	2,3	5	1,1
Ruine	2	0,5	0	0,0
<b>gesamt</b>	<b>389</b>	<b>100,0</b>	<b>467</b>	<b>100,0</b>

#### Gemeinbedarf:

Im Bereich Fischerwiek befinden sich zudem mehrere Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (z.T. leer stehend):

<b>Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:</b>	
Bahnhofstraße 66	Kinderstuv
Bahnhofstraße 80	Kita Teddy Brumm
Kronwiekstraße 17	ehemaliges Verwaltungsgebäude (leer stehend, nach Brandschaden mit Versicherungsmitteln instandgesetzt)
Luisenstraße 11	3 Gebäude des Bauhofes
Luisenstraße 11	Friedhofsverwaltung
Schützenstraße 8	ehemalige 1. Oberschule (leer stehend)
Unterwallstraße 18a	Bildstelle des Landkreises



Unterwallstraße 18a: Bildstelle des Lkr. V-R



Bahnhofstraße 72: Kreismusikschule Lkr. V-R

Auf die einzelnen Straßenzüge verteilen sich die Gebäude nach ihrer Nutzung und ihrem Typus wie folgt:

	Gebäude nach der Nutzung (absolut)							Gebäude gesamt
	Einfamilien- haus	Doppelhaus	Mehrfamilien- haus	Wohn- und Geschäfts- haus	Geschäfts- haus	Gemeinbedarfs- und Folge- einrichtung	Ruine	
Auguststraße	10							10
Bahnhofstraße	36	1	9	13	4	2		65
Berliner Straße	29		1					30
Brunnenstraße	4							4
Feldstraße	3							3
Fischerstraße	33		1	3			1	38
Friedrichstraße	19			1				20
Herrmannstraße	3		1					4
Karlstraße	13	1	1					15
Kronwiekstraße	22	2	2			1		27
Luisenstraße	11		1		1	4		17
Mühlenstraße	22			1				23
Sandbergstraße	33		5	1	1		1	41
Schützenstraße	36			3	2	1		42
Unterwallstraße	19					1		20
Werftstraße	24		2	3	1			30
<b>gesamt</b>	<b>317</b>	<b>4</b>	<b>23</b>	<b>25</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>389</b>

Nach der Bau- und Nutzungsstruktur ergeben sich mit Ausnahme eines höheren Anteils von Mehrfamilienhäusern im südlichen Teilbereich (Herrmannstraße / Luisenstraße / Bahnhofstraße) keine Schwerpunktbildungen oder Nutzungskonflikte, die für die Festlegung einer Erneuerungsstrategie bedeutsam sein könnten.

### Anlage 3: Übersichtskarte Nutzungsverhältnisse

#### Gebäude- und Wohnungsleerstand:

Im Untersuchungsgebiet Fischerwiek befinden sich insgesamt 389 Hauptgebäude.

Davon stehen 28 Gebäude komplett leer.

Im Gebäudebestand des Untersuchungsgebietes befinden sich 467 Wohnungen.

Davon standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 60 Wohnungen leer. Das entspricht einer Wohnungsleerstandsquote von 12,8 %.

Bei den 28 komplett leer stehenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um unsanierte und ruinöse Gebäude, darunter drei denkmalgeschützte Objekte. Ein Großteil der komplett leer stehenden Gebäude sind Einfamilienhäuser mit geringen Wohnflächen, teilweise unter 40 m<sup>2</sup>. Zudem befinden sich im Untersuchungsgebiet zwei Ruinen.



Sandbergstraße 1



Berliner Straße 32

Leer stehende Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen:



Schützenstraße 8 (ehem. Oberschule)

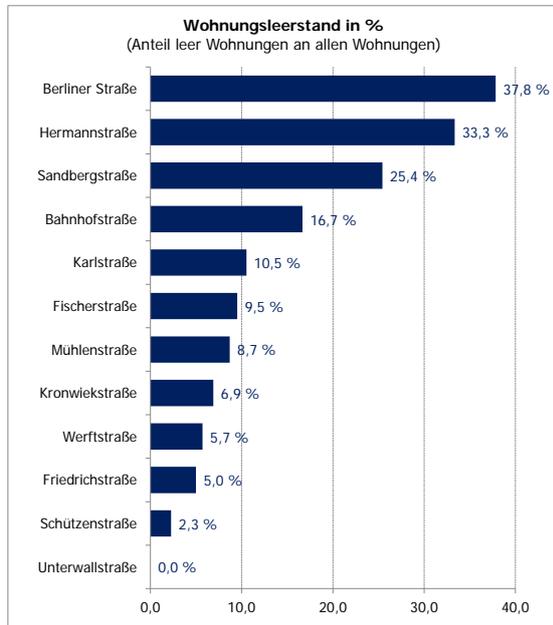


Kronwiekstraße 17

### Übersicht komplett leer stehender Gebäude

Adresse	Objekt	Anzahl Wohnungen	Anmerkung
Bahnhofstraße 23	teilsaniertes Einfamilienhaus	1	
Bahnhofstraße 35	unsaniertes Einfamilienhaus	1	Denkmal
Bahnhofstraße 36	teilsaniertes Einfamilienhaus	1	
Bahnhofstraße 49	in Sanierung befindliches Doppelhaus	2	
Bahnhofstraße 51	in Sanierung befindliches Mehrfamilienhaus	3	
Bahnhofstraße 58	unsaniertes Einfamilienhaus	1	
Bahnhofstraße 67	unsaniertes Geschäftshaus		
Berliner Straße 2	ruinöses Einfamilienhaus	1	
Berliner Straße 3	unsaniertes Einfamilienhaus	1	
Berliner Straße 6	unsaniertes Einfamilienhaus	2	
Berliner Straße 14	unsaniertes Einfamilienhaus	3	
Berliner Straße 27	unsaniertes Einfamilienhaus	1	
Berliner Straße 32	ruinöses Einfamilienhaus	1	
Berliner Straße 37	in Sanierung befindliches Einfamilienhaus	1	
Fischerstraße 19	Ruine		nur noch Reste der Seitenmauern vorhanden
Fischerstraße 45	in Sanierung befindliches Einfamilienhaus	1	soll nach Sanierung weiterverkauft werden
Friedrichstraße 20	voll saniertes Einfamilienhaus	1	
Kronwiekstraße 17	teilsaniertes ehemaliges Verwaltungsgebäude		Denkmal, nach Brandschaden mit Versicherungsmitteln in Stand gesetzt
Kronwiekstraße 21	unsaniertes Einfamilienhaus	1	
Kronwiekstraße 28	unsaniertes Einfamilienhaus	1	
Mühlenstraße 12	ruinöses Wohn- und Geschäftshaus	1	
Mühlenstraße 22	teilsaniertes Einfamilienhaus	1	
Sandbergstraße 1	ruinöses Einfamilienhaus	1	
Sandbergstraße 3	Ruine		nur noch Seitenmauern vorhanden, kein Dach etc.
Sandbergstraße 24a	unsaniertes Mehrfamilienhaus	4	Leerstand wegen Verkauf
Sandbergstraße 25e	teilsaniertes Mehrfamilienhaus	6	
Schützenstraße 8	unsaniertes ehemaliges Schulgebäude		ehemalige I. Oberschule
Schützenstraße 28	ruinöses Einfamilienhaus	1	Denkmal
<b>Gesamt: 28 komplett leer stehende Gebäude</b>		<b>37</b>	

Die komplett leer stehenden Gebäude konzentrieren sich in der Bahnhofstraße, Sandbergstraße und Kronwiekstraße. Der Wohnungsleerstand konzentriert auf die Hermannstraße und die Berliner Straße. Einen Gesamtüberblick über die Leerstandssituation im Bereich „Fischerwiek“ vermitteln die anliegenden Karten ‚Gebäudeleerstand‘ und ‚Wohnungsleerstand‘ (Anlagen 4, 5).



	Gebäude gesamt	davon leer stehend
Auguststraße	10	0
Bahnhofstraße	65	7
Berliner Straße	30	7
Brunnenstraße	4	0
Feldstraße	3	0
Fischerstraße	38	2
Friedrichstraße	20	1
Hermannstraße	4	0
Karlstraße	15	0
Kronwiekstraße	27	3
Luisenstraße	17	0
Mühlenstraße	23	2
Sandbergstraße	41	4
Schützenstraße	42	2
Unterwallstraße	20	0
Werftstraße	30	0
<b>gesamt</b>	<b>389</b>	<b>28</b>

davon 2 Ruinen

Der Gebäudeleerstand konzentriert sich überwiegend auf den unsanierten/ruinösen Bestand. Von den 60 leeren WE sind 29 WE in unsanierten Gebäuden, damit liegt die Leerstandsquote in diesem Bereich bei 45,3 %. D.h. nahezu die Hälfte aller Wohnungen in unsanierten Gebäuden ist nicht bewohnt. Vier Gebäude stehen aufgrund laufender Sanierungsarbeiten leer.

Gebäudeleerstand nach Sanierungsstand

Sanierungsstand	leere Wohnungen	
	absolut	Leerstandsquote in %
Neubau	0	0,0
voll saniert	2	0,9
in Sanierung	7	100,0
telsaniert	17	10,8
unsaniert	29	45,3
ruinös	5	100,0
<b>gesamt</b>	<b>60</b>	<b>12,8</b>

Gemessen an der Anzahl der vorhandenen Gebäude im Untersuchungsgebiet Fischerwiek ist der höchste Leerstand bei den Mehrfamilienhäusern zu verzeichnen.

Gebäudeleerstand nach Gebäudeart

Gebäudenutzung	Gebäude gesamt	davon leer stehend	Gebäudeleerstand in %
Einfamilienhaus	317	18	5,7
Doppelhaus	4	1	25,0
Mehrfamilienhaus	23	3	13,0
Wohn- und Geschäftshaus	25	1	4,0
Geschäftshaus	9	1	11,1
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	9	2	22,2
Ruine	2	2	100,0
<b>gesamt</b>	<b>389</b>	<b>28</b>	<b>7,2</b>



Wertstraße 22



Luisenstraße 20

Als Schwerpunktbereiche mit Leerstandssituationen ergeben sich der südliche Teilbereich (Hermannstraße / Luisenstraße) wegen der Dichte leer stehender Mehrfamilienhäuser und die städtischen Liegenschaften Kronwiekstraße 17 (ehem. Archiv), Schützenstraße 8 (ehem. Schule) wegen der Größe der ungenutzten Geschoßfläche und der zusammenhängenden Grundstücksfläche.

---

Anlage 4: Übersichtskarte Gebäudeleerstand

Anlage 5: Übersichtskarte Wohnungsleerstand

### 3.3 Wohnbevölkerung und Wohnverhältnisse

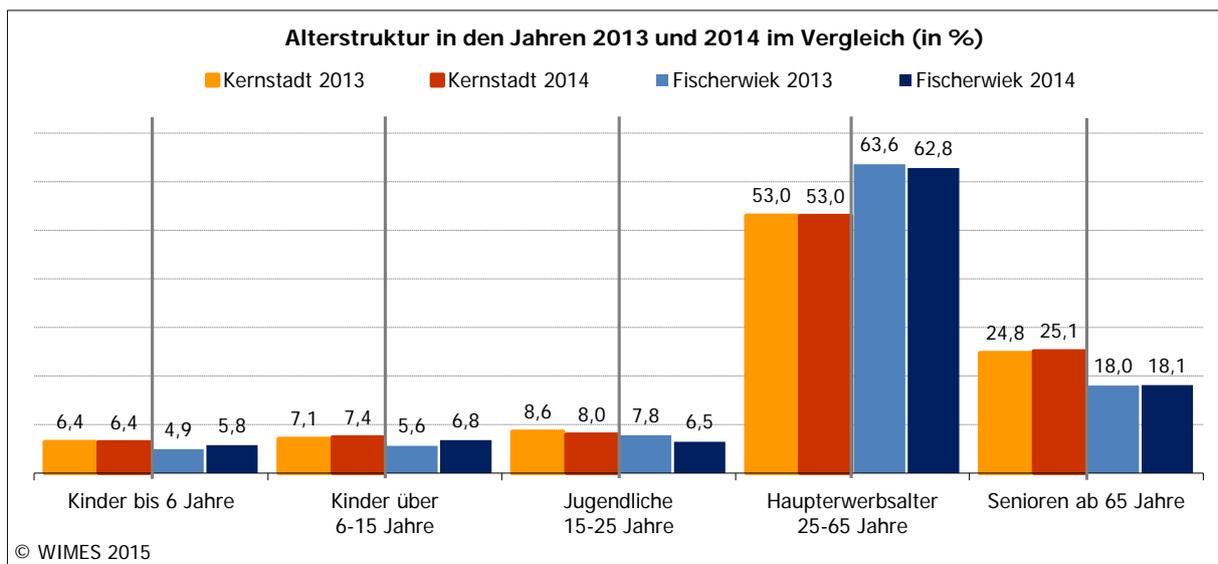
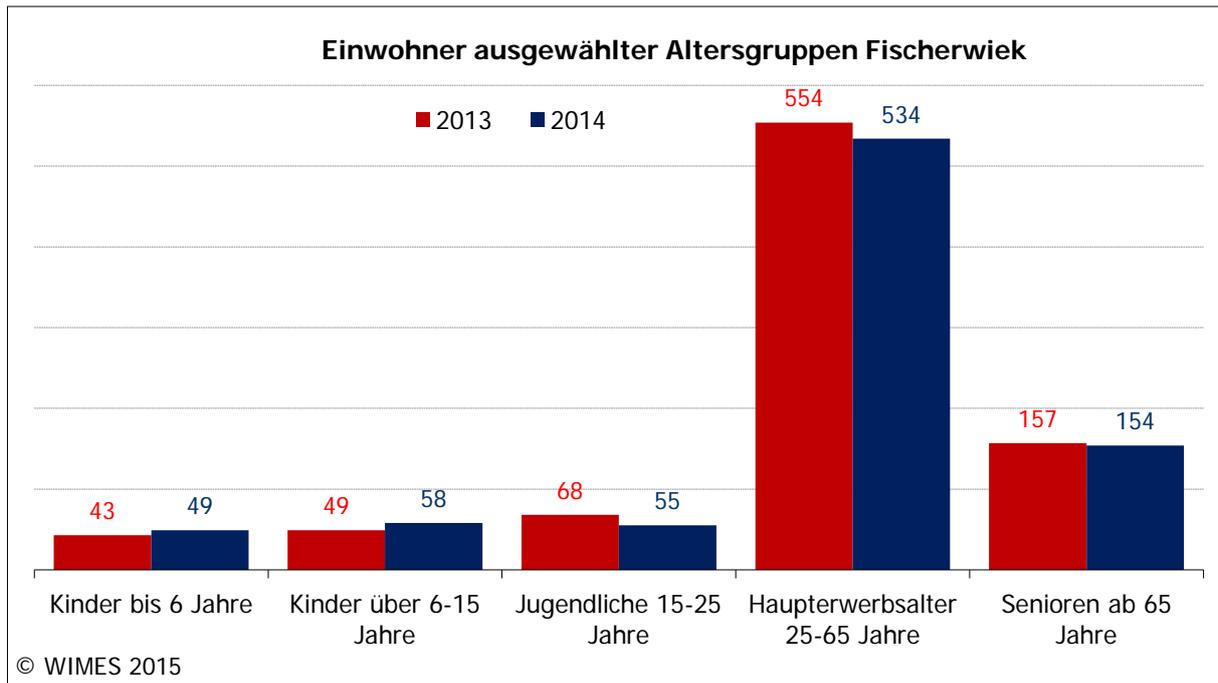
Im Untersuchungsgebiet leben zzt. 850 Einwohner (31.12.2014). Das sind 7,6 % der Wolgaster Stadtbevölkerung.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Einwohnerzahl in der Fischerwiek um 21 Personen ab, dies ist ein Rückgang um 2,4 % und liegt über dem gesamtstädtischen Einwohnerverlust 2013 zu 2014 von 0,6 %.

In der Gesamtstadt Wolgast einschließlich der Ortsteile sowie auch der Kernstadt lag das Durchschnittsalter im Jahr 2014 bei 46,4 Jahren. Das Untersuchungsgebiet verweist mit 45,7 Jahren auf ein niedrigeres Durchschnittsalter, zurückzuführen auf den geringeren Anteil der Senioren und dem hohen Bevölkerungsanteil im Haupterwerbsalter.

Die Einwohnerzusammensetzung im Untersuchungsgebiet Fischerwiek jedoch unterscheidet sich von der Kernstadt Wolgast (ohne Ortsteile). Während die Anteile der Kinder und Jugendlichen sowie der Senioren an der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet jeweils unterhalb der Werte für die Kernstadt liegen, sind die Einwohner im erwerbsfähigen Alter mit 62,8 % vergleichsweise stärker vertreten (Gesamtstadt: 53,0 %).

Vermutungen eines vergleichsweise höheren Anteils älterer Bürger haben sich für das Untersuchungsgebiet insoweit nicht bestätigt. Gleichwohl bildet die Gruppe der Senioren mit einem Anteil von knapp 18,1 % der Einwohnerschaft die zweitstärkste Bevölkerungsgruppe im Untersuchungsgebiet (Kernstadt: 25,1 %). Die Bedürfnisse der Senioren müssen insoweit bei der Formulierung künftiger Erneuerungsziele Berücksichtigung finden.



Die durchschnittliche Haushaltsgröße im Untersuchungsgebiet Fischerwiek liegt mit 2,2 Personen je Haushalt über dem Wert der Gesamtstadt Wolgast (2,0 Pers./HH) bzw. der historischen Altstadt (1,8 Pers./HH). Dies stützt die Vermutung, dass im Stadtgebiet ein vergleichsweise höherer Anteil jüngerer Familien zuhause ist. (Durch kleinräumigere statistische Auswertungen wird diese These weiter untersucht.)

Bei kleinräumiger Betrachtung wird deutlich, dass die größeren Haushalte dabei schwermächtig in unsanierten Mehrfamilienhäusern und sanierten Einfamilienhäusern anzutreffen sind. Eine strategische Ausrichtung künftiger Stadterneuerungsmaßnahmen auf diese Gebäudetypen würde demnach eine besonders breite Wirkung entfalten.

**Durchschnittliche Haushaltsgrößen nach Baustrukturen:**

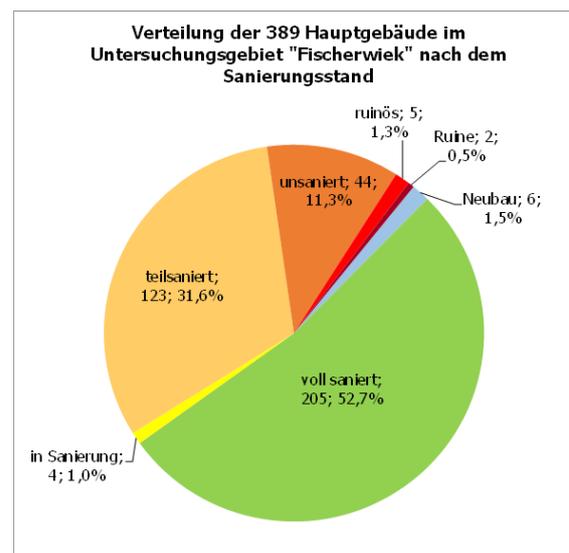
Einfamilienhäuser Neubau:	1,7 Personen je Haushalt
Einfamilienhäuser saniert:	2,2 Personen je Haushalt
Einfamilienhäuser unsaniert:	1,8 Personen je Haushalt
Mehrfamilienhäuser saniert:	1,7 Personen je Haushalt
Mehrfamilienhäuser unsaniert:	3,3 Personen je Haushalt

Hinsichtlich der Wohnverhältnisse wird im ISEK festgestellt, dass das Sozialgefüge im Untersuchungsgebiet – bedingt durch den hohen Anteil an Wohn- und Grundeigentum - bislang nur unbedeutenden Veränderungen unterworfen war und dass der Wohnungsbestand überwiegend kleinflächig strukturiert ist. Es sind danach zunächst keine gebietsbezogenen sozialen Handlungserfordernisse erkennbar. Allerdings ergeben sich aus der kleinteiligen Wohnungsstruktur Anpassungserfordernisse, um eine angemessene Wohnflächenausstattung der Haushalte im Untersuchungsgebiet zu ermöglichen und langfristig zu sichern. (Anhand einer ergänzenden kleinräumigen Analyse des Wohnungsbestandes wird dazu eine Zielvorstellung für die Wohnflächenausstattung entwickelt.)

**3.4 Zustand von Gebäuden, Grundstücken und Freiflächen, Denkmalschutz**

Eine Ersterfassung des Gebäudezustandes wurde im Herbst 2013 durchgeführt; die Erfassungsg Grundlagen wurden im Frühjahr 2015 aktualisiert. Dabei wurden alle Hauptgebäude nach dem Zustand ihrer äußeren Hülle entsprechend dem Verschleißgrad / Erneuerungsbedarf der Hauptbauteile (Dach, Fassade, Einbauteile) beurteilt.

Im Ergebnis entsteht ein über das Untersuchungsgebiet „Fischerwiek“ relativ gleichmäßig verteiltes Bild zum Sanierungsbedarf der Gebäudesubstanz. Gut die Hälfte der Gebäude im Untersuchungsgebiet wird als baulich intakt ohne besonderen Instandsetzungsbedarf bewertet. Einen Gesamtüberblick über den Sanierungsstand der Gebäude im Untersuchungsgebiet vermittelt die nachfolgende Grafik sowie die Karte ‚Sanierungsstand der Hauptgebäude‘ (Anlage 6).

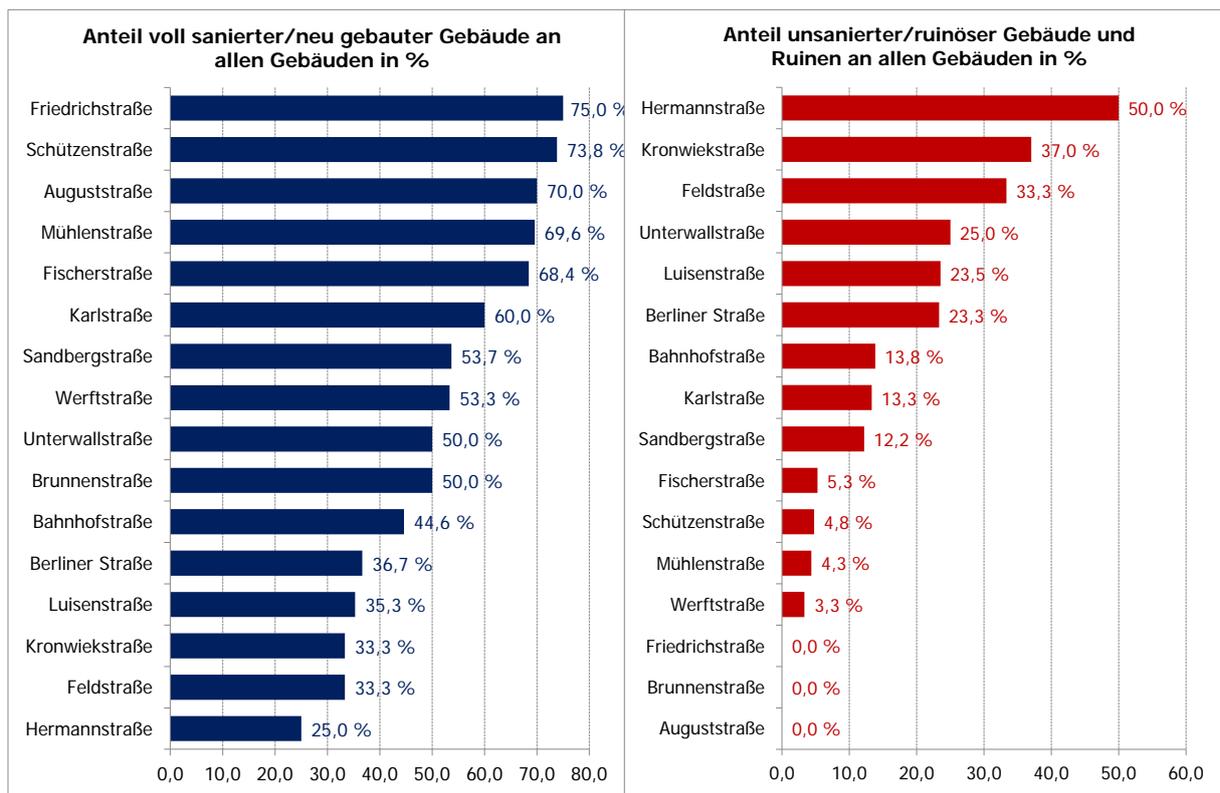


In der Übersichtskarte und in der nachfolgend abgebildeten straßenbezogene Auswertung zum Sanierungsstand der Gebäude wird deutlich, dass sich der Bedarf an hochbaulichen Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen vergleichsweise homogen über das Untersuchungsgebiet verteilt. Die Schwerpunkte mit einem hohen Sanierungsbedarf konzentrieren sich im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes um die Herrmannstraße und im nordöstlichen Bereich entlang der Kronwiekstraße und des Westabschnitts der Berliner Straße. Der Sanierungsbedarf

in diesen Bereichen korreliert z.T. mit den Schwerpunktbereichen des Gebäude- bzw. Wohnungsleerstandes.

Zusammenhängende Abschnitte mit einem guten Sanierungsstand der Bausubstanz finden sich v.a. in der Auguststraße, der Friedrichstraße, der Schützenstraße und der Fischerstraße.

Von den insgesamt 389 Gebäuden im Gebiet Fischerwiek sind 44 Gebäude unsaniert (11,3 %). Weitere fünf Gebäude befinden sich in ruinösem Zustand. Darüber hinaus gibt es zwei Ruinen. An 123 Gebäuden (31,6 %) fanden bisher Teilmodernisierungen statt, die weitere Sanierungsmaßnahmen erfordern.



### Denkmalschutz:

Bei den Quartieren nördlich der Karlstraße und östlich der Sandbergstraße handelt es sich um den weitgehend authentisch überlieferten Grundriss der historischen Vorstädte Kronwiek und Fischerwiek. Es ist deshalb anzunehmen dass bei Gründungs- und Tiefbaumaßnahmen Zeugnisse der mittelalterlichen Besiedlung zu Tage treten werden - so, wie dies bereits bei archäologischen Untersuchungen im Zuge der Neugestaltung des „Rungeplatzes“ ersichtlich wurde.

Die Quartiere südlich der Karlstraße und westlich der Sandbergstraße sind späteren Siedlungsperioden der Stadtgeschichte zuzurechnen. Sie entstanden in ihrer heutigen Form mit der Industrialisierungsphase der Stadt im ausgehenden 19. Jh. Dies erklärt insoweit auch den vergleichsweise hohen Anteil Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich.

Die heutige hochbauliche Substanz in den Quartieren der mittelalterlichen Vorstadtsiedlung wurde überwiegend auf alten Hausgrundstücken errichtet. Hieraus ergibt sich eine besondere kulturgeschichtliche und stadtarchäologische Bedeutung des Untersuchungsgebietes. Die Kleinteiligkeit der historischen Bebauung, wie sie auf unterschiedlichen historischen Stadtabbildungen gezeigt wird (vgl. Pkt. 2), wie auch die kleinmaßstäbliche heutige Bebauung legen allerdings den Schluss nahe, dass die heutige Hochbausubstanz im Untersuchungsgebiet über diesen archäologischen Aspekt hinaus überwiegend keine historischen Bezüge von besonderem

Denkmalwert hat. Die Denkmalliste des Landkreises Vorpommern Greifswald verdeutlicht dies – im Untersuchungsgebiet gibt es 13 Baudenkmale (sh. Denkmalkarte des Untersuchungsgebietes)

Baudenkmale	Anzahl
Ehrenmal	1
denkmalgeschützte Gebäude	9
denkmalgeschützte Haustür	3
<b>gesamt</b>	<b>13</b>

Sanierungsstand der denkmalgeschützten Gebäude:			
denkmalgeschützte Gebäude nach dem	Gebäude	Wohnungen	leere
			Wohnungen
voll saniert	2	1	0
teilsaniert	3	4	3
unsaniert	3	4	4
ruinös	1	1	1
<b>gesamt</b>	<b>9</b>	<b>10</b>	<b>8</b>



Baudenkmal Bahnhofstraße 35



Baudenkmal Bahnhofstraße 12



Baudenkmal Werftstraße 22



Baudenkmal Kronwiekstraße 17



Baudenkmal Kronwiekstraße 23



Baudenkmal Schützenstraße 28

Anlage 6: Übersichtskarte Bauzustand der Hauptgebäude

Anlage 7: Übersichtskarte Baudenkmale

### Baulücken:

Im Untersuchungsgebiet gibt es derzeit noch 21 Baulücken infolge von Gebäudeabbrüchen (vgl. Anlage 1: Nutzungsverhältnisse).

31 Baulücken nach Gebäudeabbruch wurden zwischenzeitlich bereits geschlossen. Private Eigentümer haben diese Fläche erworben, um die im Gebiet sehr kleinen Grundstücke zu erweitern. Überwiegend (22 von 31) wurden diese Abrissflächen für Garagen, Stellplätze, Zufahren, private Freiflächen zugekauft, wie z.B. Fischerstraße 42 mit Garage (ehemals 43).



Friedrichstraße 3



Bahnhofstraße 57

Sieben Eigentümer haben aber auch nach Abriss eines kleinen Einfamilienhauses ihr Wohngebäude erweitert, wie z.B.



Schützenstraße 30 (Anbau ist ehemals Hnr. 29)



Fischerstraße 5 (zusammen mit 6)

### 3.5 Fließender und ruhender Verkehr, Verkehrsanlagen

Mit Ausnahme der Bahnhofstraße, die als städtische Sammelstraße fungiert, tragen die Straßen des Untersuchungsgebietes Aufenthalts- und Erschließungsfunktion. An allen Straßen des Untersuchungsgebietes „Fischerwiek“ mit Ausnahme der Bahnhofstraße, des erneuerten Westabschnitts der Berliner Straße und der erneuerten Mühlenstraße besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf – vordringlich zur Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlagen, darüber hinaus aber insbesondere auch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität entsprechend der Quartiernutzung als Wohnstandort und zur Aufwertung des Ortsbildes sowie aus Gründen der Minderung von Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen. Die Oberflächenbeläge bestehen aus den unterschiedlichsten Materialien und Materialkombinationen – Polygonalpflaster, Großsteinpflaster, Asphalt, Ortbeton und Betonplatten sowie Beton-Verbundpflaster. Fahrbahnoberfläche und Unterbau sind überwiegend verschlissen. Oberflächenverwerfungen, Auswaschungen des Pflasters, Schlaglöcher bzw. gänzlich unzureichend befestigte Fahrbahndecken rufen Erschütterungen hervor, die die in der Regel leicht gegründete angrenzende Bausubstanz im Bestand gefährden. Im Einzelnen bedarf der Straßenbelag aller Fahrbahnen einer umfassenden, grundhaften Erneuerung. Vielfach gibt es keine Gehwege, die vorhandenen Gehwege sind in der Regel ebenfalls erneuerungsbedürftig. Bei Umgestaltungsmaßnahmen sind zudem ausreichende wohnungsnaher Pkw-Parkstände für die Anwohner zu berücksichtigen.

Im Unterschied zu teilweise erhöhten Gestaltungsanforderungen im Bereich der historischen Altstadt werden die Anforderungen im Gebiet „Fischerwiek“ allerdings durch die maßgebliche Gebietsfunktion als Wohnstandort bestimmt, die hier von anderen Nutzungsansprüchen so gut wie nicht überlagert wird. Der an die Oberflächengestaltung anzulegende Anspruch muß deshalb auf die Zweckmäßigkeit orientiert sein - gemessen an den Funktionsansprüchen der anliegenden Wohn- und Mischnutzungen.

Ein umfassender Sanierungsbedarf an öffentlichen Verkehrsanlagen im Untersuchungsgebiet „Fischerwiek“ wurde auf einer Fläche von insgesamt 30.117 m<sup>2</sup> festgestellt.

Str.-Bezeichnung	Bemerkung	Fläche Sanierung (m <sup>2</sup> )
Auguststraße		980,00
Berliner Straße	BA West (833 m <sup>2</sup> , kein Sanierungsbedarf)	0,00
Berliner Straße	BA Ost (östl. Sandbergstraße)	1388,00
Brunnenstraße	einschl. Brunnenstr., Fischerstr. West	1518,00
Fischerstraße	BA Ost (östl. Brunnenplatz)	1605,00
Friedrichstraße		1915,00
Hermannstraße		2084,00
Karlstraße		811,00
Kronwiekstraße	BA Süd (südl. Unterwallstr.)	2507,00
Luisenstraße	BA Süd (südl. Hermannstr.)	1280,00
Luisenstraße	BA Nord (nördl. Hermannstr.)	2052,00
Mühlenstraße	(1.696 m <sup>2</sup> , kein Sanierungsbedarf)	0,00
Sandbergstraße	BA Süd (südl. Friedrichstr.)	1514,00
Sandbergstraße	BA Nord (nördl. Friedrichstr.)	2548,00
Schützenstraße	BA Süd (südl. Berliner Str.)	1808,00
Schützenstraße	BA Nord (nördl. Berliner Str.)	1340,00
Unterwallstraße		3036,00
Werftstraße		3731,00
<b>Sanierungsbedarf gesamt</b>		<b>30.117,00</b>

**Auguststraße**

Oberflächenverwerfungen, unsanierte Straßenoberfläche, Belagwechsel, Auswaschungen,

**Berliner Straße**

Westabschnitt: funktionell und gestalterisch in gutem Zustand, Mittel- und Ostabschnitt: unsanierte Straßenoberfläche, Belagwechsel, Fehlen durchgängiger Gehwege



**Brunnenstraße**

unsanierte Straßenoberfläche, Oberflächenverwerfungen, unzureichende Begehbarkeit, Fehlen durchgängiger Gehwege

**Fischerstraße**

Oberflächenverwerfungen, unsanierte Straßenoberfläche, Fehlen durchgängiger Gehwege, ungeordnetes Parken im Straßenraum

**Friedrichstraße**

unsanierte Straßenoberfläche mit Unebenheiten und Auswaschungen, kein vordringlicher Erneuerungsbedarf



**Hermannstraße**

unsanierte, im Ostabschnitt unbefestigte Straßenoberfläche, fehlende Gehwege

**Karlstraße**

unsanierte Straßenoberfläche mit Verwerfungen, Gehwege verschlissen

**Kronwiekstraße**

Straßenbelag verschlissen, keine Gehwege vorhanden, ungeordnetes Parken im Straßenraum



**Luisenstraße**

unsanierte, im Mittelteil unbefestigte Straßenoberfläche, nur in Teilabschnitten Gehwege in unsaniertem Zustand vorhanden, ungeordnetes Parken im Straßenraum, Garagenüberbauung

**Mühlenstraße**

Als Mischverkehrsfläche sanierter Straßenraum

**Sandbergstraße**

unbefestigte Straßenoberfläche, Gehwege in Teilabschnitten, vorhandene Gehwege in schlechtem Zustand, ungeordnetes Parken im Straßenraum, ungenutzte Freiraumpotenziale im Nordabschnitt



### Unsanierete Garagenkomplexe

Die im Gebiet „Fischerwiek“ an unterschiedlichen Standorten vorhandenen Garagenkomplexe sind funktionell unabdingbar, weil in der geschlossenen kleinteiligen Einfamilienhausstruktur des Stadtgebietes eine grundstücksbezogene Unterbringung nicht bedarfsdeckend möglich ist. Die Anlagen müssen deshalb baulich geordnet und in einen stadtbildverträglichen Zustand versetzt werden. Bezüglich der Überbauung des öffentlichen Raums der Luisenstraße ist auf der Ebene der nachfolgenden Rahmenplanung abzuwägen zwischen einer Beräumung mit Ersatzangebot an anderem Ort und einem Verbleib mit eigentumsrechtlicher und baulicher Neuordnung.



Hermannstraße



Luisenstraße



### 3.6 Stadttechnische Erschließung, Erschließungsanlagen

Der Bereich „Fischerwiek“ ist medientechnisch mangelhaft und z.T. nicht ausreichend erschlossen.

In der Fischerwiek wurden einzelne Teilabschnitte des Schmutz- und des Regenwassernetzes sowie des Trinkwassernetzes in der jüngeren Vergangenheit umfassend saniert (Berliner Straße/Abschnitt bis Sandbergstraße, Mühlenstraße, Bahnhofstraße, RW-Kanal östliche Fischerstraße). Die übrigen Netzabschnitte bedürfen nach vorläufiger Einschätzung der kompletten Erneuerung. Das Trinkwassernetz liegt hier bereits seit den 30er Jahren nahezu unverändert. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über Hydranten (5 x Bahnhofstraße, Hermannstraße, Karlstraße, Kronwiekstraße). Die Versorgungssicherheit der Hydranten ist dabei stark druckabhängig, da nicht jederzeit eine ausreichende Wassermenge sichergestellt werden kann. Die Schmutzwasserkanalisation wurde in den 80er Jahren in NAW-Einsatz verlegt und weist deshalb heute neben dem normalen Verschleiß technische und fachliche Mängel auf.

In der strategischen Planung des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung – Festland Wolgast ist die weitere Erneuerung der wassertechnischen Anlagen in nachstehender Abfolge vorgesehen:

- Herrmannstraße
- Sandbergstraße
- Fischerstraße
- Schützenstraße.

Regenwasserkanäle und Vorflutanlagen in der Unterhaltungslast des Wasser- und Bodenverbandes befinden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

Das Untersuchungsgebiet ist mit Erdgas erschlossen. Das Gas-Niederdrucknetz stammt aus den Jahren 1920 bis 1940 und ist mit Ausnahme des bereits sanierten Straßenzuges der Berliner Straße erneuerungsbedürftig. Im Zuge der erforderlichen Straßensanierung strebt der Versorger (Gasversorgung Vorpommern GmbH) eine Erneuerung seiner Netze an.

Das Gebiet „Fischerwiek“ ist elektrotechnisch erschlossen. Die E.dis AG betreibt hier ein flächendeckendes Niederspannungs-Versorgungsnetz sowie mehrere Mittelspannungskabel und ein in Nord-Süd-Richtung durch das Gebiet verlaufendes Fernmeldekabel. Die Gebietsversorgung ist über das bestehende Netz hinreichend gewährleistet. Das Versorgungsunternehmen plant zzt. keine größeren Maßnahmen am elektrotechnischen Anlagenbestand, ist aber jederzeit interessiert, bei geplanten Tiefbaumaßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung Um- bzw. Mitverlegungsmöglichkeiten zu nutzen. Eine weitere Einbeziehung des Versorgungsträgers in die planerische Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen ist deshalb erforderlich.

Das Plangebiet ist durch Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH und der AEP Plückhahn GmbH erschlossen.

Die DSL-Leitungen der Telekom sind mit einer Überdeckung von i.d.R. ca. 0,6 m verlegt. Ein Erneuerungsbedarf besteht zzt. nicht. Bei Tiefbaumaßnahmen ist die Netzeigentümerin gleichwohl einzubeziehen.

Das Kabelnetz der AEP beinhaltet die Versorgung mit Fernsehsignal, Internet und Telefonie.

Kosten für Leitungsverlegungen etc. infolge von Sanierungsmaßnahmen sind dem betroffenen Unternehmen gem. § 150 BauGB zu erstatten.

### 3.7 Umwelteinwirkungen auf das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen von gewerblichen und von Verkehrslärmquellen. Die maßgeblichen Lärmquellen sind die Betriebsgeräusche der Peene-Werft und der Kfz-Verkehr auf der Bahnhofstraße. Der Schienenverkehrslärm der östlich angrenzenden Bahnlinie ist planerisch nicht relevant.

Als Beurteilungsgrundlage für Lärmimmissionen auf der Ebene dieser Untersuchung sind die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) anzusetzen. Sie sind keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte sondern dienen als Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung und bieten einen Anhalt dafür, inwieweit der Lärmschutz bei der planerischen Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange (u.a. gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) einen wichtigen Sachverhalt darstellt

Nach der DIN 18005 ergeben sich für das durch überwiegende Wohnbebauung geprägte Untersuchungsgebiet Orientierungswerte von 55 dB(A) im Tagzeitraum (6 – 22 Uhr) und von 45 bzw. 40 dB(A) für Verkehrslärm bzw. für Gewerbe- und Freizeitlärm im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr).

Die Berechnungsvorschriften für den Straßenverkehrslärm ergeben sich dabei aus der RLS 90 Für die Berechnung gewerblicher Lärmimmissionen bei konkreten Einzelmaßnahmen sind die Berechnungsvorschriften der TA Lärm anzuwenden.

Aufgrund der Verkehrsbelegung der Bahnhofstraße mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von 4.400 Kfz/d (DtV) ergeben sich an den Fassaden der angrenzenden Bebauung Orientierungswert-Überschreitungen um 12 .. 15 dB(A)

Am Platz der Jugend (14.000 Kfz/d) entstehen Orientierungswert-Überschreitungen > 15 dB(A). Für die Bebauung an der Oberwallstraße (14.000 Kfz/d) werden Orientierungswert-Überschreitungen bis 12 .. 15 dB(A) erreicht.

An der Berliner Straße/Kronwiekstraße (1.400 Kfz/d) sind Orientierungswert-Überschreitungen um 6 .. 12 dB(A) zu erwarten.

Im Lärminderungsplan der Stadt Wolgast werden folgende für das Untersuchungsgebiet relevanten Handlungsempfehlungen zur Minderung von Auswirkungen des Verkehrslärms gegeben:

1. Für die Bahnhofstraße und andere hochbelastete Straßen ist die Aufstellung eines Programms zum Einbau von Schallschutzfenstern zu prüfen (Vergleichsbeispiel: Hansestadt Rostock)
2. Die Verschallung insbesondere weit zurückliegender Bereiche wird begünstigt, wenn zu stark belasteten Straßen keine ausreichende Abschirmung durch Baukörper vorhanden ist. Durch Baulückenschließungen können die Lärmauswirkungen für die rückwärtigen Bereiche merklich gemindert werden.
3. Je schlechter der Straßenzustand ist, desto lauter ist sein Befahren. Die Verbesserung des Straßenzustands im Bereich von Konfliktgebieten kann zu teilweise erheblichen Senkungen des Lautstärkepegels gerade auch bei Pegelspitzen führen.

Die Betriebsgeräusche der Peene-Werft im östlichen Bebauungsbereich des Untersuchungsgebietes (Beurteilungspegel in der Kronwiekstraße, Schützenstraße) liegen im Tagzeitraum um 1 .. 2 dB(A) und im Nachtzeitraum um 4 .. 5 dB(A) über den schalltechnischen Orientierungswerten.

Aufgrund der städtebaulichen Situation (Entfernung zwischen Lärmquelle und Immissionsort, Topographie) sind Minderungsmaßnahmen auf dem Lärm-Ausbreitungsweg unwirksam. Es kommen deshalb ausschließlich aktive Minderungsmaßnahmen an der Lärmquelle oder individuelle passive Schutzmaßnahmen an Einzelgebäuden, die wenig effizient wären, in Betracht. Aufgrund des vergleichsweise geringen Umfangs der Orientierungswert-Überschreitung (weit unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/65 dB(A)) und aufgrund der gewachsenen Nachbarschaftssituation erscheinen besondere Lärminderungsmaßnahmen nicht angezeigt.

### **3.8 Datengrundlagen**

Die Eigentumsverhältnisse, die Daten zum Wohnungsbestand sowie die Einwohnerdaten wurden vom Liegenschaftsamt und vom Einwohneramt der Stadt Wolgast bereitgestellt; Stand: 31.12.2014.

Die Informationen über die Nutzung der Gebäude- und Freiflächen, über die Baustruktur und die Art der Gebäude, über bestehende Leerstände und Nutzungsbrachen sowie über den Bauzustand der Hauptgebäude wurde in örtlichen Begehungen im Zeitraum September, Oktober 2013 und Mai 2014 erhoben.

Die Daten über den Leitungsbestand der stadttechnischen Medien wurden im Rahmen von Netzauskünften der jeweiligen Versorgungsträger bereitgestellt. Nähere Informationen über den technischen Zustand, über Sanierungserfordernisse und Ergänzungsbedarfe wurden in Einzelinterviews mitgeteilt.

Die Informationen über den Verkehrslärm wurden dem Lärminderungsplan der Stadt Wolgast (12/2004) und der aktuellen Lärmkarte des Amtes am Peenestrom (06/2012) entnommen. Informationen zu den Geräuschimmissionen der Peene-Werft wurden einer Schalltechnischen Untersuchung zur Erweiterung des Marine Sektors aus dem Jahre 2006 entnommen.

#### 4. Städtebauliche Missstände

##### Allgemeines:

Das Untersuchungsgebiet umfasst die historischen Vorstädte „Kronwiek“ und „Fischerwiek“.

Es dient überwiegend dem Wohnen; in 11% des Gebäudebestandes (vornehmlich an der Bahnhofstraße) sind kleinteilige gewerbliche Nutzungen und Freiberuflerbüros untergebracht. Im Untersuchungsgebiet befinden sich darüber hinaus folgende Gemeinbedarfsobjekte:

- Bildstelle des Landkreises V-G (ehem. Kreisvolkshochschule) – Unterwallstraße 18a
- Archivgebäude d. Stadtverwaltung (zzt. Leerstand) – Kronwiekstraße 17
- ehem. 1. Oberschule (zzt. Leerstand) – Schützenstraße 8
- Bauhof der Stadt Wolgast, Friedhofsverwaltung – Luisenstraße 11
- Kita "Villa Teddy Brumm", private Trägerschaft – Bahnhofstraße 80
- Kita „Kinderstuv“, Tagesmutter, privat – Bahnhofstraße 66

Der Stadtteil ist aufgrund der engen Parzellenstruktur durch eine sehr kleinteilige, weitläufig eingeschossige bzw. teilweise zweigeschossige Bebauung mit z.T. gassenartiger Straßenerschließung geprägt. Dominierende Gebäudeart ist das Einfamilienhaus; hier sind ca. 75% des Wohnungsbestandes dieses Gebietes untergebracht.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme insgesamt 389 Hauptgebäude sowie umfangreiche Hofüberbauungen, die als Nebengebäude bzw. häufig auch der Wohnraumerweiterung dienen. 34 Hauptgebäude stehen zzt. komplett leer. Die Bausubstanz ist zu etwa 52 % in einem guten Erhaltungszustand; bei insgesamt ca. 45 % der Gebäude besteht Sanierungsbedarf an den Außenbauteilen. Etwa 15 % der Gebäude weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 475 Wohnungen. Davon stehen 73 Wohnungen leer. Das entspricht einer überdurchschnittlichen Leerstandsquote von 16%. Zusätzlich wurden 21 Baulücken festgestellt. Kleinere Baulücken im Gebiet erweisen sich häufig als nicht selbständig bebaubar.

Die öffentlichen Anlagen des Verkehrs und der stadtechnischen Erschließung sind mit Ausnahme der Bahnhofstraße und einzelnen weiteren Teilabschnitten nahezu durchweg in einem sehr schlechten Erhaltungs- und Ausbauzustand.

Die überwiegend selbstgenutzten, privaten Baugrundstücke weisen in weiten Bereichen des Untersuchungsgebietes beengte Hofverhältnisse auf.

##### Substanzschwächen / bauliche Mißstände:

- teilweise geringe Geschosshöhen (Karlstraße, Berliner Straße, Friedrichstraße)
- sehr starke Hofüberbauung der Grundstücke im zentralen Bereich (eingeschränkte Belichtung, Belüftung)
- Verschleiß bzw. Instandsetzungsrückstände an 45 % der Hauptgebäude; 48 Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf; 7 ruinöse Gebäude (Ersatzbedarf)
- Verschleiß der Straßen- und Gehwegbefestigungen (soweit vorhanden) einschl. Unterbau

##### Funktionsmängel / Mängel der Nutzung:

- teilweise sehr geringe Wohnungsgrößen, unterdurchschnittliche Wohnflächenausstattung je Haushalt
- beengte Hofverhältnisse (Belüftung, Besonnung)
- mangelhafte stadtechnische Erschließung: erneuerungsbedürftige Schmutz- und Regenentwässerung im gesamten Stadtgebiet (mit kleinen Ausnahmen), Trinkwasserversorgungsnetz

- 
- erneuerungsbedürftig, mangelhafte Versorgungssicherheit des Löschwasser-Hydrantennetzes, marode / z.T. fehlende Straßenbeleuchtung
- Oberflächenbelag von Straßen und Gehwegen nicht funktionsgerecht, z.T. fehlende Gehwege (Polygonalpflaster, Betonplatten, Asphaltabschnitte - überwiegend mit starken Verwerfungen, Beton-Gehwegplatten, Flusskieselplaster)
  - Verkehrslärmexposition der Bebauung an der Bahnhofstraße, geringfügige Gewerbelärmexposition der Ostseite des Untersuchungsgebietes;
  - Freiflächen- und Aufenthaltsnutzungen im öffentlichen Raum fehlen (mit Ausnahme eines Spielplatzes)

Störungen des Stadtbildes:

- fehlende Freiflächengestaltung des öffentlichen Raums

---

**Anlage 8:** Übersichtskarte städtebauliche Missstände

## 5. Vorläufiges Erneuerungskonzept / Ziele der Stadterneuerung

### Nutzung:

Der Flächennutzungsplan stellt das Untersuchungsgebiet als Wohnbaufläche (W3, W4) bzw. in einem kleinen Teilbereich am Nordabschnitt der Bahnhofstraße als gemischte Baufläche (M4) dar. Diese Nutzungsarten entsprechen sowohl der Bestandssituation als auch den Zielen der integrierten Stadtentwicklungsplanung.

- Das Ziel der gebietsbezogenen Stadterneuerungsplanung besteht deshalb in der Erhaltung, Sicherung und Fortentwicklung der überwiegenden Wohnnutzung. Dazu sollen die bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden und ergänzend eine Nachverdichtung von Kleinbrachen ermöglicht werden, die stadttechnisch erschlossen sind.
- Modernisierung des erhaltenswerten Gebäudebestands, Baulückenschließungen, Abbruch ruinöser Gebäude und Ersatzbebauung
- Kleine Gewerbe-, Handwerks- oder Dienstleistungsnutzungen, die durch Betriebsabläufe oder den Zu- und Abgangsverkehr das Wohnen nicht wesentlich stören, sollen Bestandteil der gebietstypischen Nutzungsstruktur bleiben.
- Einzelhandelsnutzungen sollen im Untersuchungsgebiet nicht weiterentwickelt und restriktiv behandelt werden, um gesamtstädtische Nahversorgungsstrukturen und zentrale Versorgungsbereiche zu stärken. Die fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandelseinrichtungen des Grundbedarfs und des gehobenen Bedarfs ist am Platz der Jugend, an der Chausseestraße und in der hist. Altstadt gewährleistet.
- Berücksichtigung von Schallschutzanforderungen bei der Wohnraummodernisierung an von Gebäuden an der Bahnhofstraße

### Verkehr, stadttechnische Erschließungsanlagen:

Das gesamte Verkehrsnetz östlich der Bahnhofstraße soll einer grundhaften baulichen Erneuerung unterzogen werden. Die Träger der stadttechnischen Versorgungsmedien sind dabei abschnittsweise in die Einzelmaßnahmen einzubinden, um eine gleichzeitige Erneuerung insbesondere des Gas-Niederdrucknetzes, des Regenwassernetzes, des Schmutzwassernetzes sowie des Trinkwassernetzes zu ermöglichen. Eine bedarfsgerechte Ergänzung bzw. Erneuerung der Straßenbeleuchtung ist als Bestandteil der Verkehrs- bzw. Freiraumanlagen jeweils ebenfalls zu berücksichtigen. Wegen des Maßnahmeumfangs und des Koordinierungsbedarfs zwischen den Maßnahmen an den Verkehrsanlagen und den stadttechnischen Medien ist davon auszugehen, dass die Erneuerung der Erschließungsanlagen taktbestimmend für das Umsetzungstempo der gesamten Stadterneuerungsmaßnahme wird. Nächstliegend wird deshalb in Abstimmung mit dem Zweckverband „Festland Wolgast“ folgende Reihenfolge angestrebt: Herrmannstraße, Sandbergstraße, Fischerstraße, Schützenstraße.

In der Bahnhofstraße, der Mühlenstraße, im Westabschnitt der Berliner Straße und im Schiffbauerdamm wurden zurückliegend die wassertechnischen Anlagen und der Oberbau bereits erneuert. Die Bahnhofstraße und der Schiffbauerdamm können in der weiteren Sanierungsplanung deshalb unberücksichtigt bleiben. Für die Straßenabschnitte Berliner Straße und Mühlenstraße ergibt sich ebenfalls kein vordringlicher Sanierungsbedarf. Gleichwohl wird hier zum Ende der Gesamtmaßnahme zustands- und verschleißbedingt eine Sanierung des Oberbaus erforderlich.

Aufgrund der abseitigen Lage des Untersuchungsgebietes in Bezug auf das Gesamtverkehrsnetz der Stadt und wegen der Beschränkung der Straßen des Untersuchungsgebietes auf reine Anliegerfunktionen werden im Gebiet keine übergeordneten Verkehrsfunktionen erfüllt. Die künftige Straßenraumgestaltung soll deshalb an den Bedürfnissen der Anlieger ausgerichtet und verkehrsberuhigt gestaltet werden. Die geringen Belegungswerte erlauben die Ausbildung von Mischverkehrsflächen, wie in der Mühlenstraße bereits praktiziert.

Abgeleitet aus gesamtstädtischen Verkehrsanforderungen muß abweichend davon über das Gebiet Fischerwiek jedoch eine Verkehrsführung des übergeordneten Verkehrs für Havariefälle auf der Oberwallstraße vorbehalten bleiben. Wegen der Eignung der Linienführung kommen hierfür die Werftstraße und die Fischerstraße in Betracht.

Für das Erneuerungskonzept ergeben sich nachfolgende Anforderungen:

- Erneuerung der öffentlichen Verkehrsflächen und der stadtechnischen Erschließungsmedien
- Herstellung ausreichender Regenwassererschließung im Untersuchungsgebiet
- Gebietsinternes Netz gleichberechtigter Anliegerstraßen  
Prüfung einer "Shared Space" – Zelle (Gleichstellung Fußgänger, Auto- und Fahrradfahrer; Verzicht auf Bordsteine, Fahrbahnmarkierungen und Verkehrsschilder)
- Einbindung einer „Havarietrasse“ als Verkehrsverbindung zwischen Bahnhofstraße und Rungeplatz
- Angebot ergänzender Parkieranlagen

### **Freiraum / Stadtgestalt:**

Im öffentlichen Freiraum liegt der Umgestaltungsschwerpunkt auf der funktionellen und gestalterischen Aufwertung der Freianlagen, die an die Nutzungsansprüche der Anwohner besser angepasst werden sollen.

Da die Anforderungen des Kfz-Verkehrs auf Anliegernutzungen reduziert sind, kann anstelle der allgemeinen, nach § 25 StVO bestehende Bevorrechtigung des Kfz-Verkehrs eine gleichberechtigte Nutzung des öffentlichen Raums durch Fußgänger, Fahrradfahrer und Fahrzeugverkehr eingeführt werden. Damit soll der erforderliche Entscheidungsspielraum für die Gestaltung barrierefreier öffentlicher Flächen mit verbesserter Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Bei der Neugestaltung der Verkehrs- und Freianlagen sind dazu moderne Materialien einzusetzen, die eine gute Begehbarkeit für Fußgänger gewährleisten und die geeignet sind, Verkehrslärm und Verkehrserschütterungen zu mindern. Das Erscheinungsbild der öffentlichen Flächen sollen zusätzlich gewandelt werden, indem eine durchgängige Begrünung aus flächendeckenden oder linearen Strauchpflanzungen und kleinkronigen, mittelwüchsigen Bäumen eingeführt wird.

Die begrenzten Möglichkeiten des verfügbaren öffentlichen Raums sollen konsequent für die Schaffung von Platzsituationen genutzt werden, die den Anwohnern als Aufenthalts- und Kommunikationsorte zur Verfügung gestellt werden und das Wohnumfeld des Quartiers funktionell dadurch aufwerten. Als strukturelle städtebauliche Maßnahme wird dazu die Ausgestaltung einer Platzfolge zwischen Schützenstraße, Sandbergstraße und Fischerstraße empfohlen, um dem Bereich Fischerwiek als klar abgegrenztem innerstädtischem Wohnquartier eine ideale Mitte zu geben. Da das Stadtquartier kein selbständiges funktionelles Zentrum besitzt und auf Grund der bestehenden Stadtstruktur eines solchen auch nicht bedarf (zentrale Funktionen im Stadtkern und Wolgast Nord ausreichend und gut erreichbar), soll die benannte Platzabfolge als Ort der Identifikation ausgebaut werden und inhaltlich an den Freiflächensprüchen der Wohnbevölkerung ausgerichtet werden. Der Aufweitungsbereich der Sandbergstraße im Abschnitt zwischen der Berliner Straße und der Karlstraße soll als zentraler Platzraum umgestaltet werden. Der Einmündungsbereich der Brunnenstraße in die Fischerstraße und der Kreuzungsbereich Berliner Straße / Schützenstraße (neben der ehem. Schule) sollen als öffentliche Plätze Nebenfunktionen übernehmen.

Entlang des Bahngleises wird eine strukturbildende grüne Kante vorgesehen, die das Wohngebiet gegen die benachbarte Industriezone abgrenzen soll.

Die kleinteilige Baustruktur und die individuelle Verwirklichung privater baugestalterischer Ideen prägen das Erscheinungsbild des Wohnquartiers. Diese Eigenart soll beibehalten werden, weil übergeordnete Gebietsfunktionen nicht zu berücksichtigen sind. Bei den privaten Baumaßnah-

---

men liegt die Aufmerksamkeit deshalb auf funktionellen Aspekten einer Verbesserung des wohnungswirtschaftlichen Nutzwertes der Bausubstanz. Im Bereich der Baugestaltung werden keine besonderen Ziele entwickelt. Besonderheiten im Erscheinungsbild der Gebäude und prägende Gestaltmerkmale der Fassaden (Plastizität und Gliederung) sollen im Sinne des städtebaulichen Denkmalschutzes gleichwohl erhalten bzw. wiederhergestellt werden, um die Vielfalt des Ortsbildes in diesem Stadtquartier zu bewahren. Strukturelle Eingriffe in die Bausubstanz, die die Gebäudegrundrisse berühren, bedürfen aufgrund der kulturgeschichtlichen Entwicklungsbezüge dieser Vorstadtsiedlung einer denkmalpflegerischen Abstimmung.

Für das Erneuerungskonzept ergeben sich nachfolgende Anforderungen:

- barrierefreie Straßenraumgestaltung mit gut begehbaren Oberflächen in moderner Materialwahl
- durchgängige Begrünung des öffentlichen Raums
- Gestaltung von Wohngebietsplätzen (Sandbergstraße, Brunnenstraße, Schützenstraße)
- Strukturbildende grüne Wohngebietskante entlang der Bahntrasse
- Fortführung der individuell bestimmten Baugestaltung
- Erhaltung besonderer Gestaltmerkmale der Gebäudefassaden (Plastizität und Gliederung)
- Denkmalpflegerische Abstimmung bei strukturellen Eingriffen in Gebäudegrundrisse

#### **Städtebaulicher Denkmalschutz:**

Unter dem Gesichtspunkt des städtebaulichen Denkmalschutzes liegt die übergeordnete Zielstellung einer Erneuerungsmaßnahme des Stadtteils darin, den siedlungsgeschichtlichen Bezug wiederherzustellen und neu erlebbar zu machen.

Ungeachtet der Absichten, Grundstückszusammenlegungen bei entsprechenden wohnungswirtschaftlichen Indikationen zuzulassen und die Erneuerung von Straßenoberflächen vorrangig an funktionellen Anforderungen auszurichten, sollen das kleinteilige Grundrissraster und der verwinkelte Verlauf der Straßenzüge nachvollziehbar erhalten werden. In die bestehenden Quartierstrukturen wird mithin nicht eingegriffen.

Ein wesentlicher Ansatz zur Wiederherstellung des ursprünglichen Charakters einer Vorstadt in der vom Stadtkern durch hohe Mauern abgegrenzten Feldlage wird in der Ergänzung von Grünstrukturen im öffentlichen Raum gesehen. Hierdurch soll ein deutlicher Milieuunterschied gegenüber dem Gebietscharakter des historischen Stadtkerns (wieder-)hergestellt werden, der in der Periode der frühen Industrialisierung Ausgangs des 19. Jh. verloren ging. Im Unterschied zum planmäßig entwickelten Stadtkern mit seinem orthogonalen Straßenraster und dichter Überbauung soll im Gebiet Fischerwiek die von Landschaftsstrukturen ausgehende Prägung wieder im Stadtbild wahrnehmbar sein.

Für das Erneuerungskonzept ergeben sich nachfolgende Anforderungen:

- Vermeidung von Struktureingriffen in das kleinteilige Grundrissraster und in die verwinkelten Straßenzüge
- Einführung von Grünstrukturen als prägendes Stadtbildmerkmal
- Erhaltung historischer Bausubstanz und Berücksichtigung archäologischer Befunde

## **6. Abgrenzungsvorschlag zur Festlegung eines Sanierungsgebietes**

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind dazu bestimmt, städtebauliche Missstände in einem zuvor festgelegten Untersuchungsbereich aufzuzeigen und zu lokalisieren. Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweist, die mit dem Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts des BauGB (Sanierungsrecht) und dem Einsatz von Städtebaufördermitteln entsprechender dargelegten Lösungsansätze wirksam beseitigt werden können.

Im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit bleibt die vorgeschlagene Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes hinter den Grenzen des Untersuchungsgebietes zurück. Es wird empfohlen, die Grundstücke an der Westseite der Bahnhofstraße und südlich des Schiffbauerdamms sowie die Bahnhofstraße und den Schiffbauerdamm selbst nicht in ein künftiges Sanierungsgebiet einzubeziehen. Für den in diesem Teilbereich durchaus auf mehreren Grundstücken bestehenden privaten und z.T. öffentlichen Instandsetzungs-/Sanierungsbedarf bestehen keine Verflechtungen zu anderen Grundstücken oder zu empfohlenen öffentlichen Sanierungsmaßnahmen; auch auf das allgemeine Ortsbild hat der Erneuerungsbedarf hier keine besonders nachteiligen Wirkungen. Dieser Erneuerungsbedarf kann insoweit der privaten Initiative der Eigentümer überlassen bleiben und bedarf nicht der Bindungen des besonderen Städtebaurechts. Die Anlagen im öffentlichen Bauraum beider Straßenzüge entsprechen den Funktionsanforderungen und sind in gutem baulichem Unterhaltungszustand - eine Einbeziehung ins Sanierungsgebiet wäre deshalb nicht begründbar.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 16,02 ha.

---

Anlage 10: Karte Abgrenzungsvorschlag zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet

Anlage 11: Grundstücksliste des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes

## 7. Verfahrensbestimmung gem. § 142 (4) BauGB

Die Stadt Wolgast hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Neben der Überprüfung der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet der unabhängige Gutachterausschuss.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Wolgast. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Notwendigkeit der Sanierung des Gebietes „Fischerwiek“ ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente. In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zusehen, dass die Erneuerung des Gebietes „Fischerwiek“ der Stadt Wolgast insgesamt dient, da dieser Bereich ein wichtiger Wohnstandort der Innenentwicklung in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt ist.

Der Inhalt des vorgeschlagenen Konzeptes lässt Bodenwertsteigerungen erwarten, da diverse Ordnungsmaßnahmen (Erschließung, Flächengestaltung, Neuordnungen) erforderlich und somit vorgesehen sind.

Deshalb wird eine Durchführung im umfassenden Sanierungsverfahren empfohlen.

**8. Kosten- und Finanzierungsübersicht, Durchführungszeitraum der Sanierung****8.1. Kostenübersicht**

Pos.	Titel	Kosten (T€)	Erläuterung
1.	Maßnahmen der Vorbereitung	<b>5.376,5</b>	
1.1.	Vorbereitung nach § 140 BauGB	2.075,5	
1.1.1.	Vorbereitende Untersuchungen	25,0	Bericht über VU
1.1.2.	Sonstige Vorbereitung (ohne Vergütung ST)	2.032,5	Modernisierungsgutachten, Öffentlichkeitsarbeit
1.2.	Vergütung Sanierungsträger	3.319,0	
2.	Ordnungsmaßnahmen	<b>10.849,0</b>	
2.1.	Bodenordnung	175,0	Vermessung, Wertermittlung
2.2.	Umzug von Bewohnern/Betrieben	50,0	
2.3.	Freilegung von Grundstücken	1.400,0	Abbruchmaßnahmen
2.4.	Erschließungsanlagen	8.874,0	
2.4.1.	Hermannstraße	475,0	ca. 2084 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.2.	Sandbergstraße	925,0	ca. 4062 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.3.	Fischerstraße	375,0	ca. 1605 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.4.	Schützenstraße	700,0	ca. 3148 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.5.	Auguststraße	225,0	ca. 980 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.6.	Luisenstraße	775,0	ca. 3332 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.7.	Friedrichstraße	425,0	ca. 1915 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.8.	Berliner Straße	493,0	ca. 2221 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.9.	Karlstraße	200,0	ca. 811 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.10.	Brunnenstraße (einschl. Fischerstr. West)	350,0	ca. 1518 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.11.	Werftstraße	850,0	ca. 3731 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.12.	Unterwallstraße	675,0	ca. 3036 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.13.	Kronwiekstraße (südl. Unterwallstr.)	446,0	ca. 2007 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.4.14.	Mühlenstraße	376,0	ca. 1696 m <sup>2</sup> , incl. Planung
2.1.15.	Spielplatz/ Platzgestaltung/Grünflächen/Sonstige	1.584,0	pauschal
2.5.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	350,0	
2.5.1.	Bewirtschaftungsverluste	0	

Pos.	Titel	Kosten (T€)	Erläuterung
2.5.2	Härteausgleich	0	
2.5.3.	Sonst. Ausgaben ohne Härteausgleich	350,0	
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>12.200,0</b>	
3.1.	Modernisierung / Instandsetzung	8.065,0	
3.1.1.	Pauschalförderung	8.065,0	ca. 177 Gebäude
3.1.2.	Kostenerstattungsbetrag	0	
3.1.3	privat nutzbare bauliche Anlagen der Gemeinde	0	
3.2.	Neuordnung und Ersatzbauten	735,0	
3.2.1.	Neubau von Ersatzwohnungen und sonst. Wohnungen	735,0	ca. 20 Gebäude
3.2.2.	Sonstige Baumaßnahmen	0	
3.3.	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	3.400,00	Unterwallstr. 18a
3.4.	Betriebsverlagerung	0	
<b>4.</b>	<b>Sonstige Maßnahmen</b>	<b>12,0</b>	
4.1.	Vor- und Zwischenfinanzierung von Einzelmaßnahmen anderer Träger	0	
4.2.	Kreditzinsen, Geldbeschaffungskosten	0	
4.3.	Abwicklung der Sanierung	12,0	
<b>1.-4.</b>	<b>Gesamtkosten</b>	<b>28.437,5</b>	

**8.1. Finanzierungsübersicht**

Pos.	Titel	Kosten (T€)	Erläuterung
1.	Zweckgebundene Einnahmen	2.179,8	
1.1.	Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)	0	
1.2.	Erschließungsbeiträge	0	
1.3.	Ablösebeträge für Stellplätze	0	
1.4.	Grundstückserlöse	0	
1.5.	Umlegungsüberschüsse	0	
1.6.	Zinsen	0	
1.7.	Darlehensrückflüsse	0	
1.8.	Ersetzung einer Vor-/ Zwischenfinanz.	0	
1.9.	Bewirtschaftungsüberschüsse	0	
1.10.	Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen	2.179,8	
1.11.	Zuwendungen soweit sie nicht der Verstärkung oder Ersetzung der Eigenmittel dienen	0	
2.	Finanzhilfen des Landes	21.006,1	
3.	Eigenmittel der Stadt Wolgast	5.251,5	
1.-3.	<b>Finanzierungsmittel gesamt</b>	<b>28.437,5</b>	

**Unrentierliche Kosten**

Die unrentierlichen Kosten der Gesamtmaßnahme im Gebiet „Arrondierungsflächen Altstadt“ sind damit insgesamt mit € 28.437.350,0 gemäß Kosten- und Finanzierungskonzept zu beziffern

### 8.3 Durchführungszeitraum

Für die Verwirklichung der vorgesehenen Stadterneuerungsmaßnahmen wird ein Zeitraum von 15 Jahren veranschlagt. Die Gesamtdauer der Sanierungsmaßnahme wird maßgeblich bestimmt durch die erforderliche Abwicklungsdauer der Einzelmaßnahmen im öffentlichen Freiraum (Straßen, Plätze).

In die Überlegungen über die zügige Durchführung einer Sanierung ist sowohl aus Gründen der Haushaltsbelastung der Stadt als auch der zielorientierten Konzentration eines Einsatzes von Städtebaufördermitteln des Landes M-V und des Bundes das Sanierungsgebiet „Altstadt“ mit einzubeziehen. Aufgrund des fortgeschrittenen Sanierungserfolgs im Gebiet „Altstadt“ und des hier erreichten Standes der vorzeitigen freiwilligen Ausgleichsbetragszahlung (§ 154 BauGB), besteht die Möglichkeit, Teilflächen von insgesamt ca. 13,03 ha - zeitlich gestaffelt - vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen und den Sanierungsprozess auf den verbleibenden Kernbereich der historischen Altstadt sowie die Erneuerung der Erschließungsanlagen auf der nördlichen Schlossinsel zu fokussieren.

## 9. Nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf die Betroffenen

Die Struktur des Untersuchungsgebietes sowie Art und Umfang der erforderlichen Einzelmaßnahmen lassen erwarten, daß sich für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen nachteilige Auswirkungen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich kaum ergeben werden. Dies begründet sich dadurch, daß die Gebäudesubstanz überwiegend durch die Eigentümer selbst genutzt wird und deshalb zu erwarten ist, dass die Entscheidung zur Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im privaten Umfeld abgestimmt sein wird. Eine etwaige Verdrängung von Bewohnern aus angestammten Wohn- und Mietverhältnissen ist nicht zu erwarten. Für abweichende Einzelfälle verfügt die Stadt über geeigneten Ersatzwohnraum, so dass Härtefälle nicht entstehen und ein besonderes Wohnraummanagement erforderlich ist. Auswirkungen der angestrebten Modernisierungsmaßnahmen sind im Rahmen nachbarschaftlicher Verhältnisse aufgrund von Baustelleneinrichtungen, Baustellenverkehr und Baulärm zu erwarten. Aufgrund der beabsichtigten Einwerbung von Städtebaufördermitteln für die Erneuerung der privaten Gebäudesubstanz ist dabei von einer Intensivierung privater Bautätigkeit im Untersuchungsgebiet auszugehen. Die vgl. Auswirkungen privater Bautätigkeit sind im Sinne der Sanierungsziele jedoch unvermeidbar.

Aus der erforderlichen und vorgesehenen umfassenden Erneuerung von Straßen und Plätzen des Untersuchungsgebietes ergeben sich für die von den jeweiligen Einzelmaßnahmen betroffenen Anwohner temporäre Einschränkungen im privaten Lebensumfeld. Die Betroffenheit erstreckt sich auf alle Bewohner des Untersuchungsgebietes in Abhängigkeit vom Erneuerungszeitraum der jeweiligen Wohnstraße, der zzt. jedoch noch nicht benannt werden kann.

Die Erreichbarkeit der Wohnungen wird durch Straßen- und Tiefbaumaßnahmen zeitweilig eingeschränkt. Entsprechend der bisher erprobten Praxis werden in der Vorbereitungsphase von Straßen- und Tiefbaumaßnahmen Anhörungen zur Erfassung der Anwohnerbelange durchgeführt. Anforderungen insbesondere zur Gewährleistung der Grundstückserreichbarkeit (Baustellenbrücken, Zugänglichkeit für Rettungseinsätze etc.) und Erfordernisse aufgrund der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bis hin zu notwendigen Beweissicherungsmaßnahmen werden hier jeweils maßnahmekonkret erfasst und in der Ausführungsplanung sowie im jeweiligen Bauablaufplan berücksichtigt.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme bedingt gem. § 144 BauGB, dass für Bauvorhaben, den Abschluss schuldrechtlicher Verträge über die Nutzung der Grundstücke, für die Veräußerung und für die Teilung von Grundstücken im künftigen Sanierungsgebiet die Einholung einer Sanierungsgenehmigung erforderlich wird. Die Grundstückseigentümer werden insoweit für die Dauer der Sanierungsmaßnahme in ihrer Verkehrsfreiheit eingeschränkt, falls eine der vgl. Aktivitäten mit den Zielen und Zwecken der Sanierung unvereinbar sein sollte. Das Instrument der Sanierungsgenehmigung ist zur Sicherung der Sanierungsziele erforderlich und gesetzlich vorgesehen.

Für die Sanierungsdurchführung ist die Wahl des sog. umfassenden Verfahrens (§§ 153 – 156a BauGB) vorgesehen. Das bedeutet, dass bei Grundstücksverkäufen zusätzlich eine Kaufpreisprüfung erfolgt und daß zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme die sanierungsbedingte Werterhöhung der Grundstücke als Finanzierungsbeitrag der jeweiligen Eigentümer zu leisten sind (Ausgleichsbetrag, § 154 BauGB). Die Wahl des Sanierungsverfahrens und die vgl. Folgen wurden auch in der Bevölkerungsversammlung am 05.03.15 erörtert. Der Entscheidungsvorschlag wurde gegen die Folgen der Wahl des vereinfachten Verfahrens abgewogen. Unabhängig vom Erfordernis für die gesicherte Sanierungsdurchführung erweist er sich als die vorteilhaftere Lösung auch für die betroffenen Grundstückseigentümer.

Die Bewohner im vorgesehenen Sanierungsgebietes „Fischerwiek“ werden gem. § 137 BauGB entsprechend der bisherigen Praxis der Stadtverwaltung Wolgast regelmäßig frühzeitig in die Vorbereitung von einzelnen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eingebunden. Als Forum stehen hierfür Sanierungszeitungen, öffentliche Bürgerversammlungen und Stadtvertreteritzungen sowie die Sprechzeiten des Bauamtes und des Sanierungsträgers zur Verfügung.

---

Der Lageplan mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde am 11.02.15 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Berichtes über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen mit den vorgeschlagenen Sanierungsgebietsgrenzen lagen in der Zeit vom ... bis ... öffentlich aus.

Darüber hinaus bestand am 05.03.15 im Rahmen einer Einwohnerversammlung Gelegenheit zur Erörterung der allgemeinen Ziele und der Auswirkungen der Sanierung. Bedenken und Anregungen zu der vorgesehenen Sanierungsgebietsfestlegung wurden von den Bürgern nicht vorgetragen. Hinweise über bestehende Mißstände – insbesondere zu bestehenden Verkehrsproblemen, fehlenden Gehwegen und Gründungsproblemen einzelner Gebäude - sowie befürchtete Auswirkungen von Tiefbaumaßnahmen auf die Gebäudesubstanz werden im Erneuerungskonzept für ein künftiges Sanierungsgebiet berücksichtigt.

Aufgrund der vg. Ausführungen und aufgrund des Sachverhaltes, das strukturelle Eingriffe in das bestehende Nutzungsgefüge sowie durchgreifende Modernisierungserfordernisse nicht anstehen, die für die unmittelbaren Lebensumstände der Bewohner von Bedeutung sind, kann auf die Erarbeitung eines Sozialplans i.S.v. § 180 BauGB verzichtet werden.

---

## 10. Beteiligung der Betroffenen und der Behörden / TöB (§§ 137, 139 (2) BauGB)

### 10.1 Bürgerbeteiligung

Die Thematik der Stadtsanierung und der Beginn der Arbeiten zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Bauausschuss der Stadt Wolgast am 16.01.2015 behandelt. Hierbei wurde verdeutlicht, welche Möglichkeiten die Städtebauförderung für das Untersuchungsgebiet „Fischerwiek“ bieten könnte.

In einer Bürgerversammlung am 05.03.2015 wurden die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorgenommenen Analysen und das Erneuerungskonzept vorgestellt. Auf dieser Veranstaltung wurden auch grundlegende Informationen zu den formalen Regelungen eines Sanierungsverfahrens erläutert und die vorgesehene Wahl des sog. umfassenden Sanierungsverfahrens nach §§ 153 – 156a BauGB erörtert.

Der Entwurf des Untersuchungsberichtes v. 03.03.2015 wurde anschließend gem. § 137 BauGB im Zeitraum vom ... bis zum ... zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. In der dazu im Amtsboten „Am Peenestrom“ vom ... abgedruckten Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können.

Eine tabellarische Übersicht über die von den Betroffenen und von sonstigen Bürgern mitgeteilten Anregungen und Hinweise sowie über die Art der Berücksichtigung der Anregungen ist Anlage 13 zu entnehmen.

### 10.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

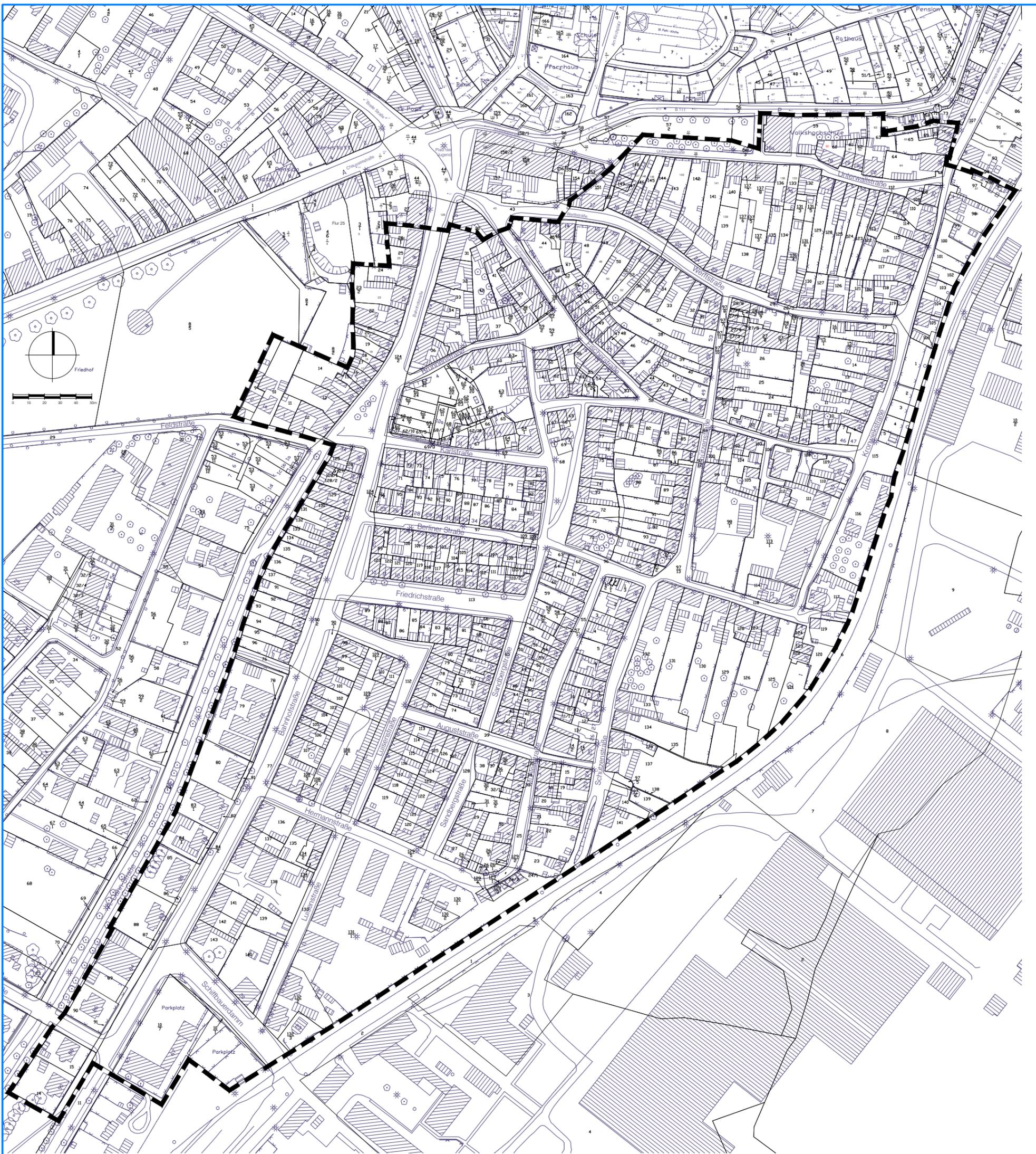
Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurden die Behörden und Träger Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass die Stadt Wolgast neben dem (auslaufenden) Sanierungsgebiet „Hist. Altstadt“ die Einleitung einer weiteren städtebaulichen Sanierungsmaßnahme anstrebt. Bei den im Untersuchungsgebiet relevanten Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen wurde m. Schr. v. 24.11.2014 frühzeitig der Leitungs- und Anlagenbestand sowie Informationen über den Zustand der stadttechnischen Medien und über unternehmensseitig geplante Einzelmaßnahmen abgefragt.

Alle Behörden und Träger Träger öffentlicher Belange (TöB), die in ihrem jeweiligen Aufgabenbereich von der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme berührt werden können, wurden auf der Grundlage des Entwurfs des Untersuchungsberichtes v. 03.03.2015 gem. § 139 (2) BauGB beteiligt. Innerhalb der Beteiligungsfrist gaben ..... TöB eine Stellungnahme zu der geplanten Sanierungsmaßnahme ab.

Eine tabellarischer Überblick über die Beteiligung der TöB und die planerische Entscheidung der Stadt Wolgast über die Art der Berücksichtigung von mitheteilten Anregungen ist Anlage 16 zu entnehmen.

---

Anlage 12: Übersicht über die Behandlung von Anregungen der Bürger und TöB



Legende:

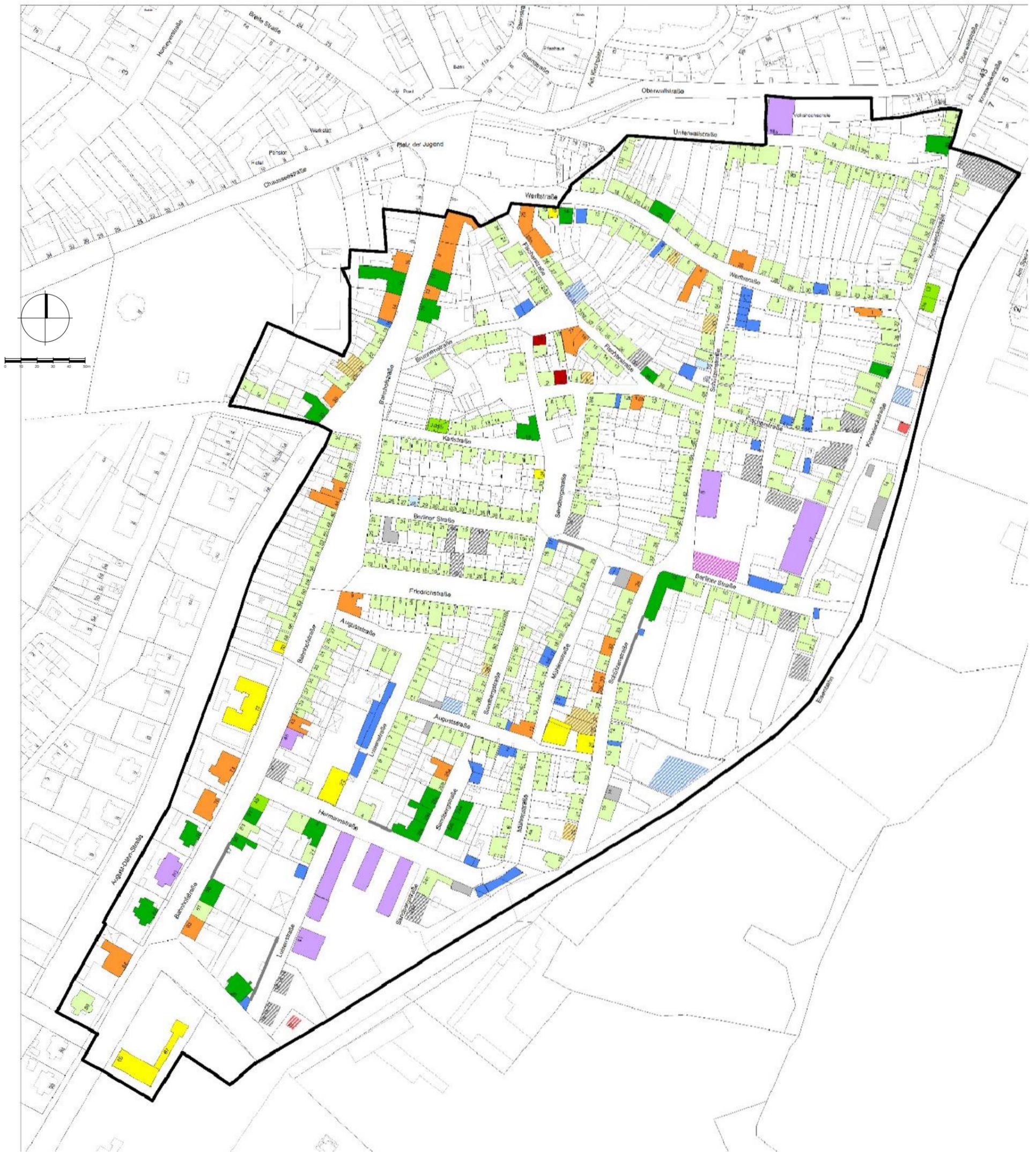


Untersuchungsgebiet gem. Beschluss Nr. 01-B 2014-044 vom 12.05.2014 (19,56 ha)

Stadt Wolgast  
 Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)  
 für das Gebiet  
 "Fischerwiek"

Karte 1:  
 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES  
 "FISCHERWIEK"

Arbeitsstand: 03.03.2015



**Strukturplan**

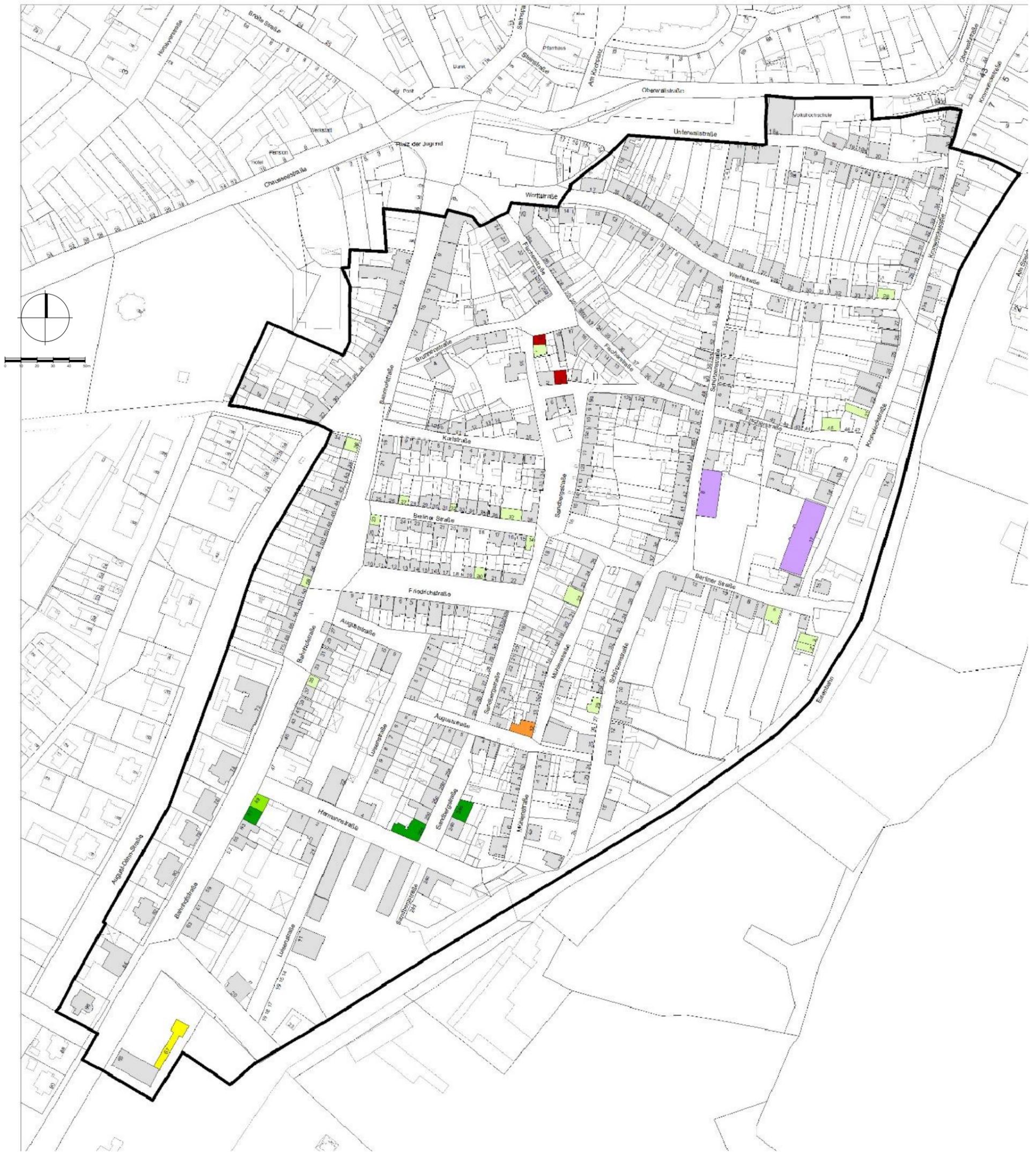
- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Mehrfamilienhaus
- Wohn- und Geschäftshaus
- Geschäftshaus
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
- Nebengebäude/-gelass
- Ruine
- Garagen
- Carport
- Gartenlaube
- Taubenschlag
- Bahnanlage
- private Stellflächen
- private Freifläche/Zufahrt
- Spielplatz
- Baulücke

- Grenze Untersuchungsgebiet "Fischerwiek"
- Mauer

Stadt Wolgast  
 Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)  
 für das Gebiet  
 "Fischerwiek"

Karte 3:  
 NUTZUNGSVERHÄLTNISSE

Arbeitsstand: 06/2015



**Komplett leer stehende Gebäude  
nach der Gebäudeart**

- Einfamilienhaus
- Doppelhaus
- Mehrfamilienhaus
- Wohn- und Geschäftshaus
- Geschäftshaus
- Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
- Ruine

Grenze Untersuchungsgebiet  
"Fischerwiek"

Stadt Wolgast

Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

für das Gebiet

"Fischerwiek"

Karte 4:

**GEBÄUDELEERSTAND**

Arbeitsstand: 06/2015



**Wohnungsleerstand**  
bezogen auf die Wohnungen im Gebäude

- kein Leerstand
- Teilleerstand
- Komplettleerstand

■ Gebäude ohne Wohnungen

**—** Grenze Untersuchungsgebiet  
"Fischerwiek"

Stadt Wolgast

Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

für das Gebiet

"Fischerwiek"

Karte 5:

**WOHNUNGSLEERSTAND**

Arbeitsstand: 06/2015



**Sanierungsstand der Hauptgebäude**

bezogen auf die Gebäudehülle

- Neubau
- voll saniert
- in Sanierung
- teilsaniert
- unsaniert
- ruinös
- Ruine

**—** Grenze Untersuchungsgebiet  
"Fischerwiek"

Stadt Wolgast

Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

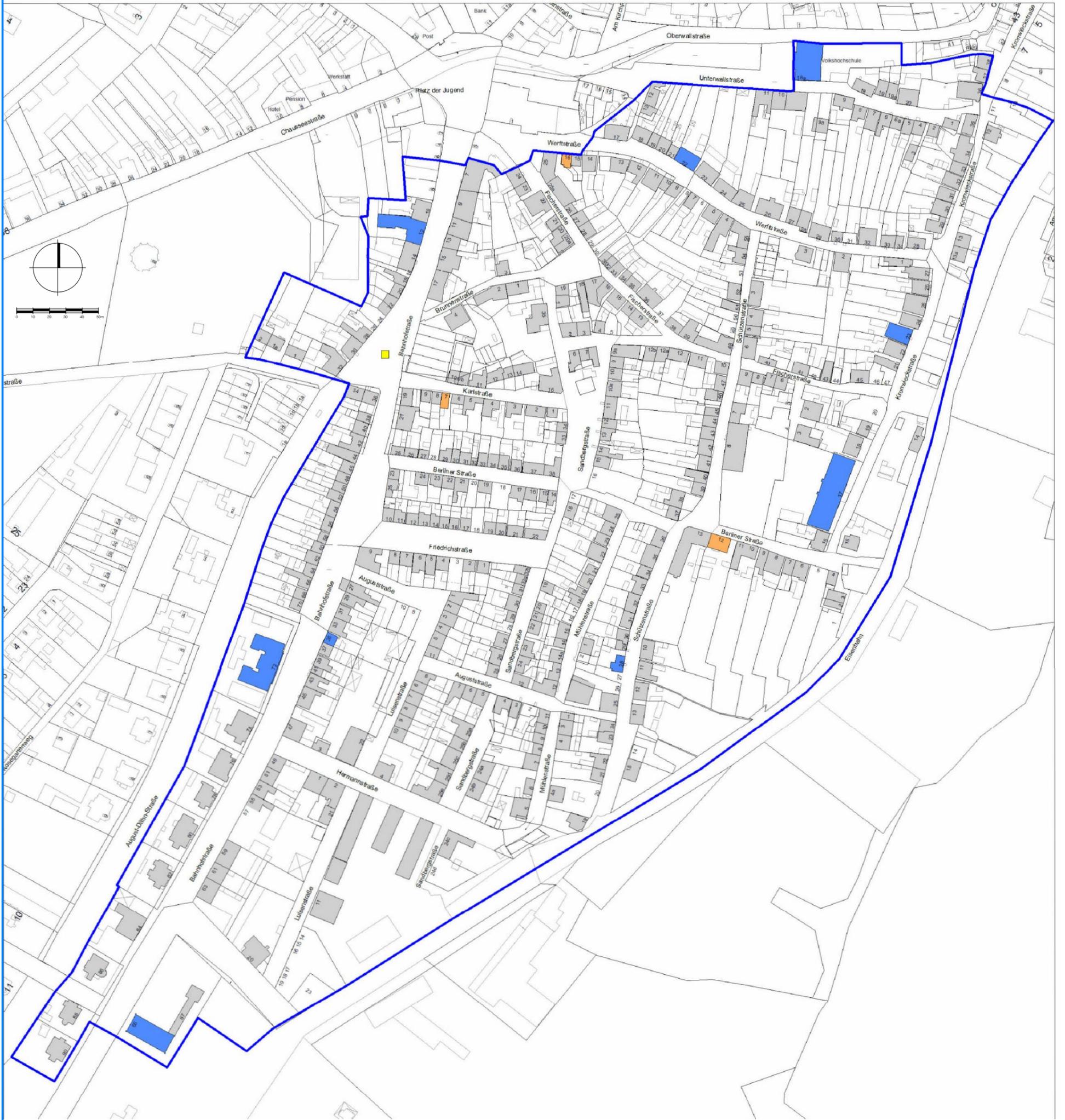
für das Gebiet

"Fischerwiek"

Karte 6:

**SANIERUNGSSTAND DER HAUPTGEBÄUDE**

Arbeitsstand: 06/2015



**Baudenkmale**

- denkmalgeschützte Gebäude
- denkmalgeschützte Haustür
- Ehrenmal

Grenze Untersuchungsgebiet "Fischerwiek"

Stadt Wolgast

Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

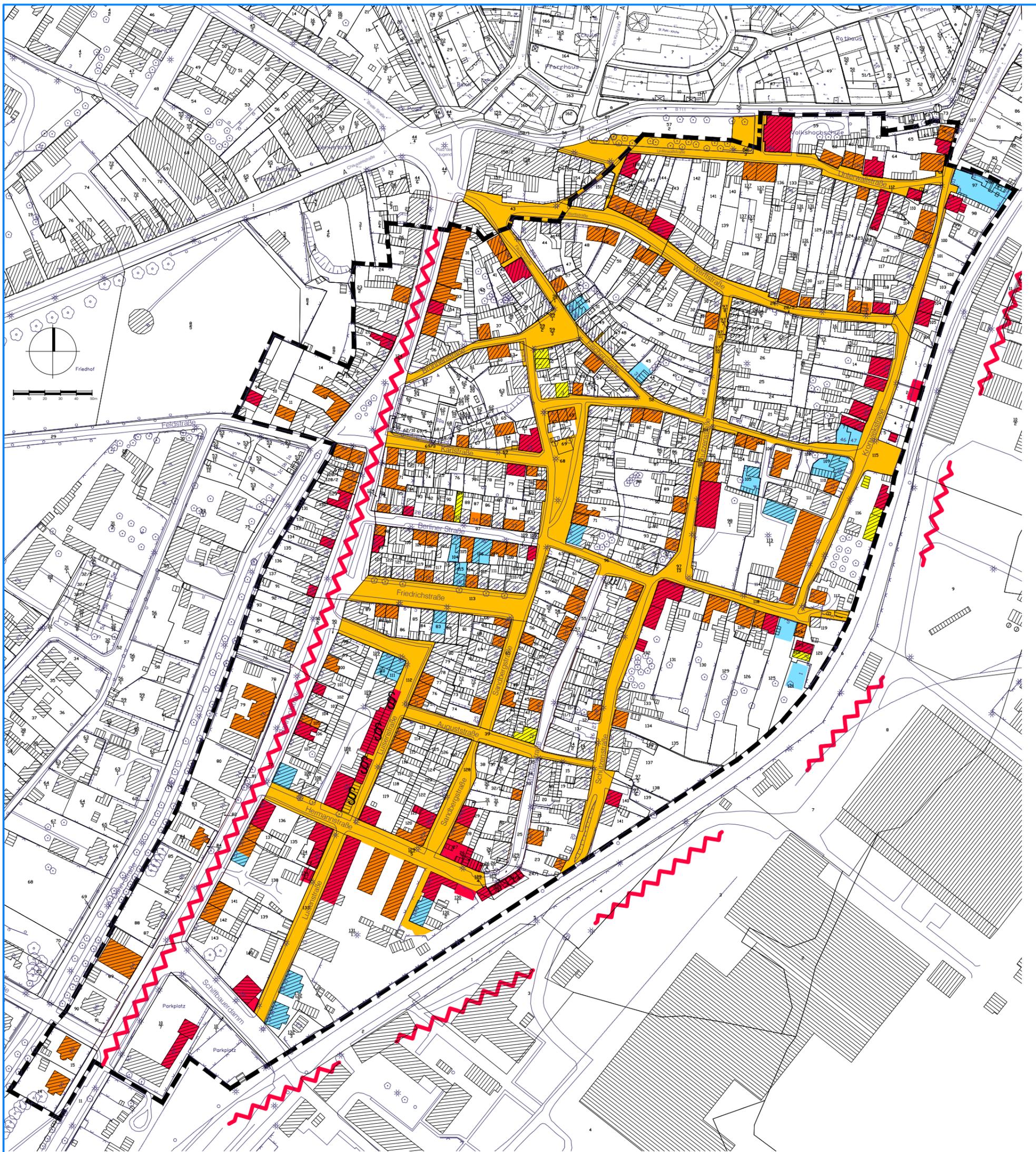
für das Gebiet

"Fischerwiek"

Karte 7:

BAUDENKMALE

Arbeitsstand: 10/2013



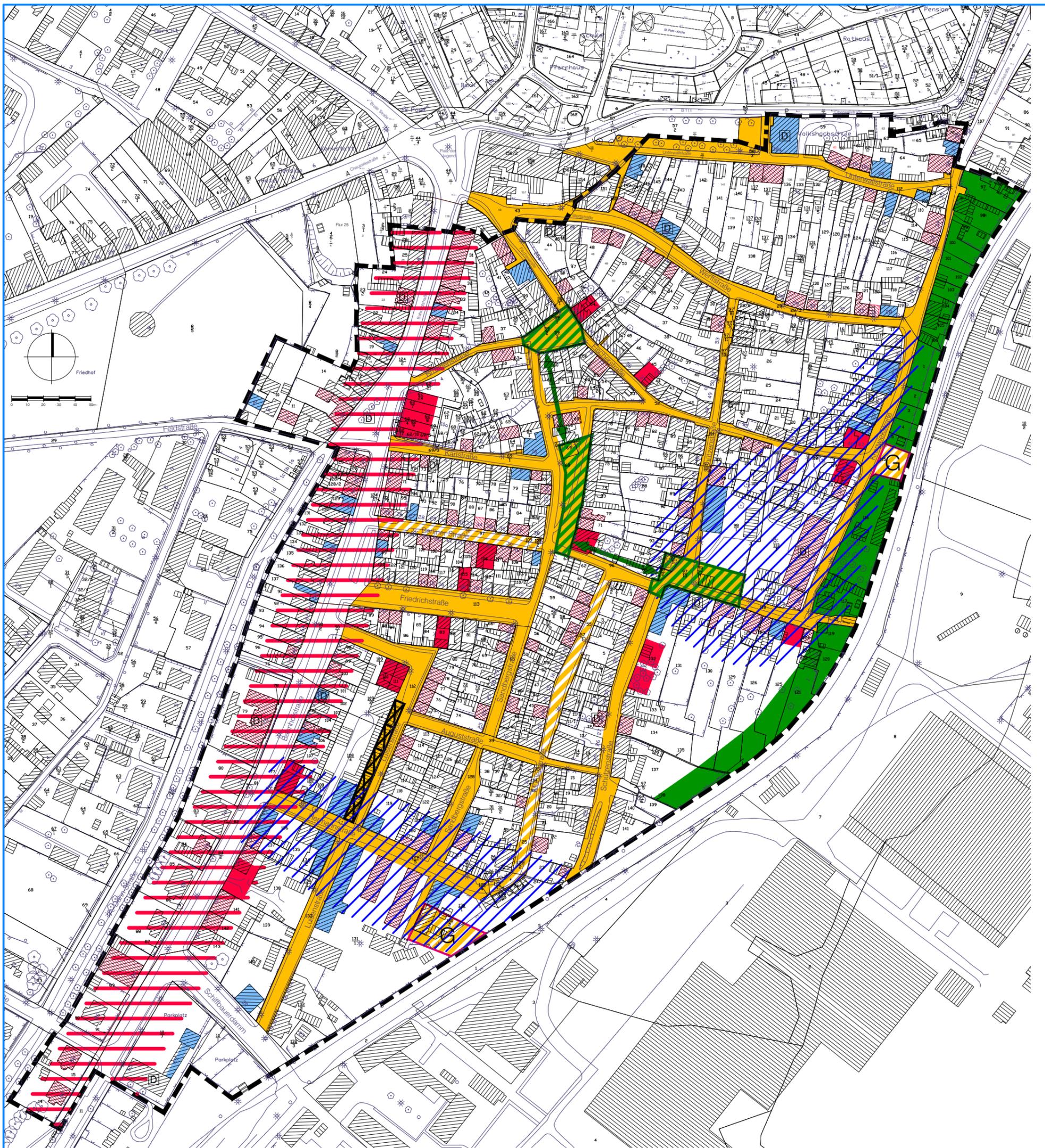
Legende:

- Baulücke
- mittlerer Sanierungsbedarf
- erheblicher Sanierungsbedarf
- Ruine
- öff. Verkehrsanlagen - Verschleiß der Oberflächenbefestigung
- § Überbauung des öffentlichen Bauraums
- erhebliche Lärmquelle
- Untersuchungsgebiet gem. Beschluss Nr. 01-B 2014-044 vom 12.05.2014 (19,56 ha)

Stadt Wolgast  
 Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)  
 für das Gebiet  
 "Fischerwiek"

Karte 8:  
**STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE**

Arbeitsstand: 17.06.2015



Legende:

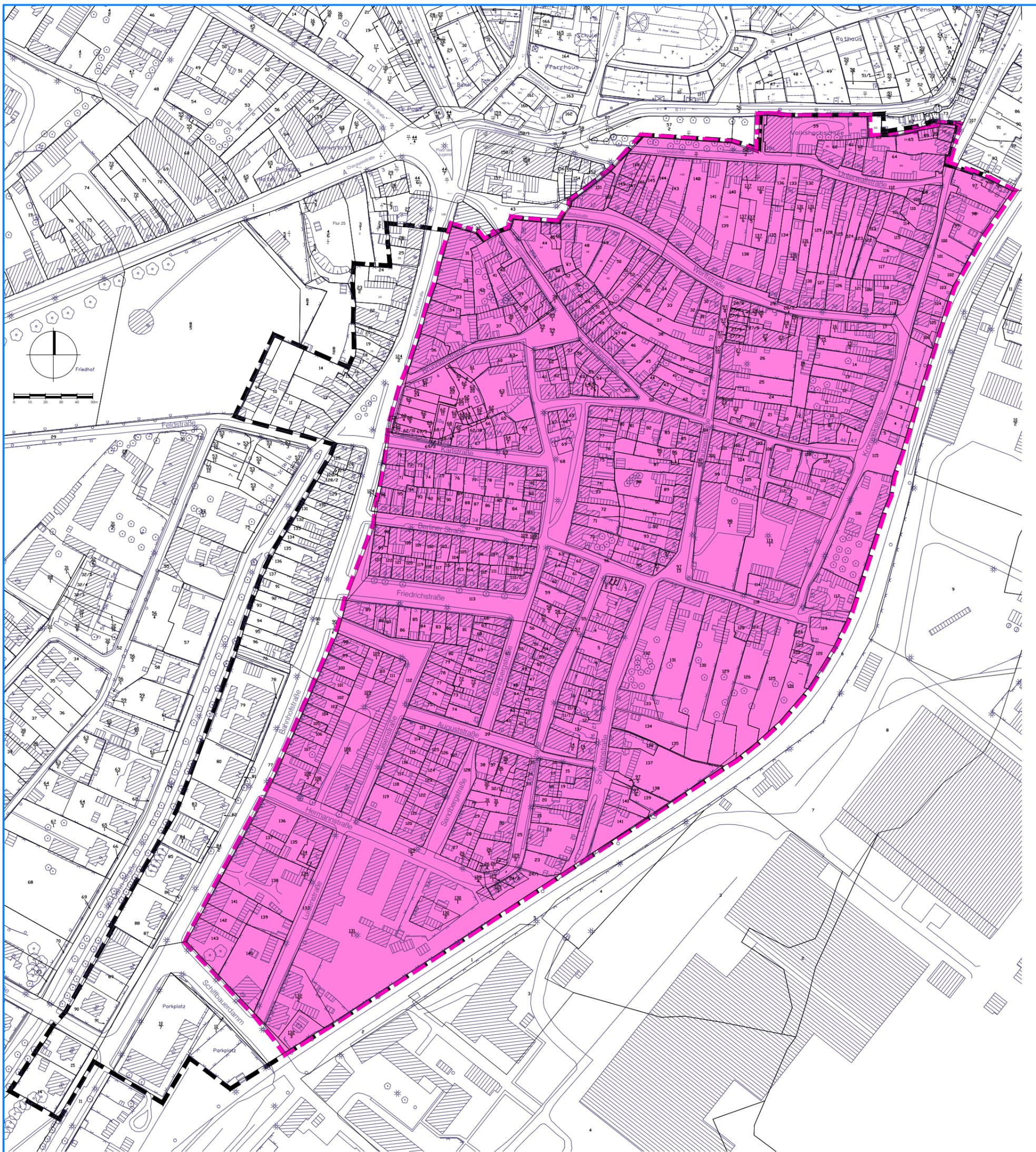
-  Modernisierung / Sanierung
-  Teilmodernisierung / Sanierung
-  Neubau
-  Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen
-  Schwerpunktbereich Leerstand und Sanierungsbedarf
-  Freiraumgestaltung (Platzfolge)
-  Freiraumgestaltung (Schutzgrün)
-  Erneuerung von Verkehrsanlagen und Versorgungsmedien
-  ... nur Oberbau
-  Garagenhof (privat)
-  Bereinigung der Grundstücksverhältnisse (Grundstückszuordnung oder Abbruch der priv. Garagen)
-  Baudenkmal
-  Untersuchungsgebiet gem. Beschluss Nr. 01-B 2014-044 vom 12.05.2014 (19,56 ha)

Stadt Wolgast  
 Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)  
 für das Gebiet  
 "Fischerwiek"

Karte 9:  
 ERNEUERUNGSKONZEPT

Arbeitsstand: 17.06.2015





Legende:

-  Untersuchungsgebiet  
gem. § 141 BauGB
-  Abgrenzungsvorschlag  
zur förmlichen Festlegung  
als Sanierungsgebiet  
gem. § 142 BauGB  
(16,02 ha)

**Stadt Wolgast**  
 Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)  
 für das Gebiet  
**"Fischerwiek"**

Karte 10  
**VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG DES  
 SANIERUNGSGEBIETES "FISCHERWIEK"**

Arbeitsstand: 17.06.2015