

Amt Crivitz
B e k a n n t m a c h u n g

der Satzung der Stadt Crivitz über die Erhaltung für das
Gebiet "Altstadt" und der Erteilung der Genehmigung

1. Aufgrund des § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung vom 17. 05. 1992 (GBl. I S. 255) und der §§ 172, 246 a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. 08. 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. 09. 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Crivitz in ihrer Sitzung vom 17. 03. 1993 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das Gebiet "Altstadt", das in dem als Anlage beigefügten Plan umrandet ist. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2
Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sowie zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

bedarf der Abbruch
die Änderung oder
die Nutzungsänderung sowie
die Errichtung baulicher Anlagen

im Geltungsbereich dieser Satzung der Genehmigung.

Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes oder eines Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, bedürfen der Genehmigung, dies gilt nicht für Mietverträge über die Nutzung von Wohnraum zu Wohnzwecken.

§ 3
Zuständigkeit, Verfahren

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die untere Baugenehmigungsbehörde (Kreisverwaltung Schwerin, Wismarsche Str. 131 - 134, 0-2751 Schwerin) im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt.

§ 4
Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienenden Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

§ 5
Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 50.000 DM belangt werden.

§ 6
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Diese Satzung wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.05.1993 - AZ.: ILP57b/Schi - gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 des BauGB genehmigt. Die Erhaltungssatzung und die Erteilung der Genehmigung werden hiermit ortsüblich bekanntgemacht.
3. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren - seit Bekanntmachung der Satzung - schriftlich gegenüber der Stadt Crivitz geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Crivitz, den 23. 03. 1993

Bürgermeister der Stadt Crivitz

Verfahrensvermerk:

Ausgehängt am: 19.05.1993

Abzunehmen am: 27.06.1993

Abgenommen am: _____



[Handwritten signature]

Siegel
Unterschrift



[Handwritten signature]

STADT CRIVITZ

Erhaltungssatzung "Crivitzer Altstadt"

Begründung

zur Aufstellung einer Erhaltungssatzung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der "Crivitzer Altstadt" gemäß § 172, Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB

Auftraggeber:

GOS mbH
Lindenstraße 29
0-2800 Ludwigslust

Auftragnehmer:

Architekten Contor
Ferdinand · Ehlers + Partner
Burg 7 a
2210 Itzehoe

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Kurt Reinken
Dipl.-Ing. Günter Dahl

Itzehoe, Januar 1993

Erhaltungssatzung Crivitz

1.0 Allgemeines

Die Stadt Crivitz ist mit der Innenstadt im Jahre 1991 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern aufgenommen worden.

Die Ziele der Sanierung werden durch den städtebaulichen Rahmenplan formuliert. Dabei hat sich herausgestellt, daß vor allem der Erhalt der typischen Crivitzer Baustruktur sowie der Erhalt der Wohnfunktion in der Innenstadt wesentliche Ziele der städtebaulichen Planung sind. Um diese Ziele zu unterstützen, wird eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Nr. 1 und 2 BauGB erlassen.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Satzung wurde aus der Bestandsaufnahme zum städtebaulichen Rahmenplan entwickelt. Er umfaßt die historische Innenstadt von Crivitz, die in ihrer besonderen städtebaulichen Eigenart und in ihrem sozialen Milieu erhalten werden sollte.

Der gesamte Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Es umfaßt folgende Straßen:

- Große Straße
- Bergstraße
- Rathausstraße
- Goethestraße
- Mauerstraße
- Parchimer Straße
- Lindenstraße
- Rosenstraße
- Gartenstraße
- südlicher Teil der Seestraße
- Bleicherstraße
- Kirchenstraße
- Rudolf-Breitscheid-Straße 1-14
- Eichholzstraße 1-8
- Fischerstraße
- südlicher Teil der Fritz-Reuter-Straße
- Breite Straße
- Schulhausgasse
- 1.- 3. Wasserstraße
- Markt.

2. Erhaltungsgründe

Die vorliegende Erhaltungssatzung hat das Ziel, die besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen und zu erhalten.

2.1 Besondere städtebauliche Eigenart

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind gebietstypische städtebauliche Eigenarten anzutreffen, die erhalten werden sollen. Der historische Stadtkern stellt einen geschlossenen, in seiner bauhistorischen Entwicklung gewachsenen Bereich dar, der in seiner städtebaulichen Gestalt erhaltenswert ist.

Die Crivitzer Altstadt hat sich bis heute ein intaktes, mittelalterliches Stadtbild bewahrt, das sich insbesondere im Stadtgrundriß und Stadtraum ausdrückt.

Der Altstadtbereich mit seiner vorwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung und deren ausgeprägten historischer Struktur stellt den die Stadt charakterisierenden Mittelpunkt dar.

Die Siedlung entstand in Anlehnung auf eine im 13. Jahrhundert existierende Burganlage. Mit Ausnahme der Seeseite besaß die Stadt bis 1660 eine vollständige Stadtmauer, deren letzte Reste im 18. Jahrhundert beseitigt worden sind. Innerhalb der ehemaligen Wehranlagen blieb uns die mittelalterliche Struktur von Crivitz erhalten; inmitten des gitterförmigen Straßennetzes der rechteckige Marktplatz und südwestlich davon der weiträumige Anger mit der im 13. Jahrhundert gegründeten Stadtkirche. Als bemerkenswert für die Beschreibung der Quartiersstruktur sind zudem die 3 Wasserstraßen zu nennen, die als Stiche direkt am Ufer des Stadtsees enden.

Dies wird insbesondere deutlich durch die Vielzahl der Baudenkmale und denkmalgeschützten Ensembles. Darüber hinaus gibt es noch etliche, aus städtebaulicher Sicht wertvolle Einzelgebäude und ebenso Straßenräume, die zur besonderen Charakteristik der Stadt beitragen. Der Bestand an Denkmälern und Ensembles ist in der anliegenden Karte im M 1 : 2000 dokumentiert.

Hinzu kommt, daß der Gestaltungsbereich der Satzung neben seiner Funktion als zentraler Bereich der Stadt (Dienstleistungen, Gewerbe, Handel, Verwaltung usw.) erhebliche Bedeutung als Wohnstandort hat.

Die Qualitäten des Untersuchungsraumes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- der erhaltene historische Stadtkern,
- die prägenden Gebäude sowie markante Gebäude ohne Spezifikation,
- die mit wenigen Ausnahmen intakten Baufluchten,
- die prägende Stadtsilhouette und ausgeglichene Dachlandschaft
- unterschiedliche Fensterformate
- Zwerchgiebel
- der Stadtraum in seiner Kleinräumigkeit und mit seinen Unregelmäßigkeiten.

Aufgrund der sich z. Zt. vollziehenden wirtschaftlichen Umstrukturierungen besteht ein erheblicher Veränderungsdruck auf den Planbereich. Die baulichen Veränderungen, insbesondere in den zentralen Geschäftsbereichen, wirken nicht immer positiv auf das Stadtbild.

Der Wert dieses Lebensraumes wird in zunehmendem Maße gemindert und in Teilen gestört durch:

- unbefriedigende Gestaltung in den in der Erdgeschoßzone befindlichen Geschäftsbereichen,
- Abwanderung qualitativ hochwertiger Nutzungen und einsetzender Verfall von Bausubstanz,
- maßstabssprengende und materialfremde Umbauten.

Im Nachfolgenden werden die wesentlichen zusammenhängenden Planungsräume im Erhaltungsbereich charakterisiert:

Marktplatz/Große Straße

Der Marktplatz ist historisch gesehen einer der ältesten Bereiche. Der rechtwinklig in sich selbständige Marktplatz liegt mit seiner Längsseite an der Hauptstraße. Die straßenbegleitende geschlossene Bebauung zeigt eine interessante Durchmischung verschiedener Gebäudetypen. Die Bürgerhäuser sind zum großen Teil Traufhäuser. Giebelständige Häuser kommen nur vereinzelt vor.

Der jetzige Zustand des Marktplatzes wirft einige Probleme auf. Die städtebauliche Grundstruktur ist an einigen wichtigen Stellen gestört. Die Geschlossenheit wird durch zwei Baulücken und vor allem durch den unmaßstäblichen Kaufhallenbau - eingeschossiger Flachbau - erheblich gestört.

Kirchplatz/Kirchenstraße

Der Kirchplatz wird durch die gotische Kirche mit dem abgewalmtten Dach bestimmt. Die Randbebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen, teilweise verputzten, Fachwerkbauten mit steilem Satteldach. Verbunden mit der Kirche ergibt dies ein Quartiersbild behaglicher Qualität.

Bleicherstraße/Bergstraße/Fischerstraße/Turmstraße

Dieser Bereich läßt das "Alte Crivitz" erahnen. Abseits vom Druck der Geschäftsnutzung und vor allem Straßenverkehr konnte dieser Bereich seine Ursprünglichkeit teilweise bewahren. Überwiegend sind hier eingeschossige (kleines Bauvolumen) traufständige Häuser anzutreffen. Milieufremde Instandsetzung, Modernisierung sowie maßstabssprengende Neubauten mit atypischen Materialien haben dem Quartier über die letzten Jahrzehnte teilweise ein anderes Aussehen gegeben.

Lindenstraße/Goethestraße/Rosenstraße

Die Blockbereiche - geschlossene Blockrandbebauung - zwischen Lindenstraße und Marktplatz sind überwiegend in zweigeschossiger Bauweise erstellt, wobei der Trauftyp überwiegt.

Mauerstraße

Die Mauerstraße ist heute eine historische Wohnstraße überwiegend eingeschossiger traufständige Wohnhäuser sowie Putzfachwerk. Die Häuserfronten folgen einer unregelmäßigen Linienführung. Die gleichen Dachformen bilden vor allem auch bei der Vielfalt der Baukörper ein stark verbundenes Element im Stadtbild.

Parchimer Straße

Die Parchimer Straße stellt eine wichtige städtebaulich-räumliche Verbindung von der Altstadt zur Neustadt dar. Die Gebäudetypen sind vielfältig, wobei der Trauftyp überwiegt. Fachwerkhäuser sowie Putzbauten aus dem frühen und späten 19. Jahrhundert dokumentieren wichtige Entwicklungsphasen. Die kleinstädtische Straßenrandbebauung ist überwiegend eingeschossig, teilweise zweigeschossig (kleine Baumassen).

2.2 Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Neben den oben erläuterten städtebaulichen Eigenarten ist im Satzungsbereich eine besondere Zusammensetzung der Wohnbevölkerung anzutreffen, die aufgrund dieser Satzung erhalten bleiben soll.

Die ehemals sehr lebendige Mischung von Geschäftsräumen und Wohnungen ist in einigen Bereichen der Innenstadt nicht mehr vorhanden bzw. durch Umnutzungen bedroht. Gleichzeitig verlagert sich das Wohnen vermehrt in die Neubaugebiete, während historische, innerstädtische Strukturen durch Leerstand und vernachlässigte Renovierung weiter abgewertet werden.

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung lebt ca. ein Viertel der Bevölkerung der gesamten Stadt Crivitz, d. h. ca. 1.000 Einwohner. Ca. 60 % der Hauptgebäude werden als Wohngebäude genutzt. In weiteren ca. 30 % der Gebäude ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten vorhanden.

Der Bestand an preiswertem Wohnraum ist durch Umwandlung in Geschäfts- und Gewerberäume sowie z. T. durch auf andere Schichten abzielende Sanierung von Wohnungen stark gefährdet.

Der Stadt Crivitz liegen Bauvoranfragen für großflächige Einzelhandelsgeschäfte außer- und innerhalb des Rahmenplangebietes vor. Es besteht demnach aufgrund der sich vollziehenden wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen ein starker Druck auf den Planbereich.

Haushaltsvorstände im Erhaltungssatzungsgebiet

Vergleich

| Geb.- jahr | Alter | Haushalte | | | | Satzungs- gebiet gesamt | Crivitz gesamt |
|----------------|------------|-----------|---------|---------|---------|-------------------------------|-------------------|
| | | 1-Pers. | 2-Pers. | 3-Pers. | darüber | | |
| 1952 - 1976 | 17-40 | 26 % | 5 % | 6 % | 8 % | 45 % | 46 % |
| 1927 - 1951 | 41-65 | 16 % | 15 % | 1 % | 2 % | 34 % | 38 % |
| 1899 - 1927 | über 65 | 15 % | 6 % | - | - | 21 % | 16 % |
| gesamt | | 57 % | 26 % | 7 % | 10 % | 100 % | 100 % |

Die Altersstruktur der Bewohner in diesem Gebiet weicht von der Gesamtstadt dahingehend ab, daß im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung anteilig mehr Rentner und weniger Bewohner im arbeitsfähigen Alter wohnen.

Ein nicht geringer Teil der aufgeführten Personen der 1-Personen-Haushalte im Alter von 17 bis 25 Jahren leben noch im Gebäude ihrer Eltern. Es ist demnach zu vermuten, daß sie im Rahmen von Familienneugründungen die potentiellen Wohnungssuchenden in den nächsten Jahren sein werden. Gerade diese einkommensschwachen Bevölkerungsteile (Rentner und junge Ehepaare/Familien) sind auf preiswertem Wohnraum und die Nähe von Versorgungseinrichtungen angewiesen.

Das Ziel der städtebaulichen Sanierung ist vor allem die Behebung von Ausstattungsmängeln des Gebäude- und Wohnungsbestandes bei gleichzeitiger Verhinderung sozialer Verdrängung durch "Luxus-Modernisierung" und Zweckentfremdung von Wohnraum.

Zudem ist angestrebt, eine für die Altstadt typische Mischung von Wohnungen und Geschäften für die Versorgung der Bevölkerung für den täglichen Bedarf zu fördern und sicherzustellen.

Die zentrale Lage der Wohnungen ist für die Bewohner als Vorteil anzusehen, ebenso die Nähe zu den öffentlichen Einrichtungen, ausreichende Einkaufsmöglichkeiten und guter Anschluß an den öffentlichen Nahverkehr.

Im Gebiet sind z. Zt. die Belastungen durch die vom Verkehr ausgehenden Emissionen (vor allem Lärm, Luft) für die Bewohner noch sehr stark. Hier wird an Lösungen intensiv gearbeitet, um diese Mängel in absehbarer Zeit abzustellen, z. B. durch flächenhafte Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Bau von Auffangparkplätzen, Bau einer Umgehungsstraße u. ä.

Zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse dienen letztendlich die Neu- und Umgestaltungsmaßnahmen wichtiger städtebaulicher Bereiche, wie z. B. der Kirchplatz, der Marktplatz und die Parchimer Straße.