

## 4. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Altstadt Wismar" (Teilgebiet 4)

**Datum:** 11.09.2025  
**Federführung:** 60.3 Abt. Sanierung und Denkmalschutz  
**Beteiligte Ämter:** I Bürgermeister  
II Senator  
III Senatorin  
10.3 Abt. Liegenschaften  
20.1 Abt. Kämmerei  
60 BAUAMT  
**Beratungsfolge**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bau- und Sanierungsausschuss (Vorberatung)	13.10.2025	Ö
Bürgerschaft der Hansestadt Wismar (Entscheidung)	30.10.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschließt die 4. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 4) gemäß Anlage 1.
2. Die Abschlussdokumentation gemäß Anlage 2 wird von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebilligt.

### Begründung

Die Altstadt von Wismar ist 1992 durch Satzung förmlich zum Sanierungsgebiet festgelegt worden. Seitdem wurden und werden im Sanierungsgebiet umfangreiche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände gemäß § 136 BauGB in Verbindung mit den Sanierungszielen durchgeführt.

Laut § 162 Abs. 1 BauGB ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist, die Sanierung sich als undurchführbar erweist, die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Sind die Aufhebungsvoraussetzungen nur für einen Teil des durch die Sanierungssatzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gegeben, so ist die Satzung lediglich für diesen Teil aufzuheben.

Die Gemeinde hat den Beschluss, durch welchen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets teilweise aufgehoben wird, als Satzung zu erlassen.

Die 1. Teilaufhebung erfolgte zum 01.01.2018 (Vorlage VO/2017/2399), die 2. Teilaufhebung zum 01.01.2020 (Vorlage VO/2019/3217) und die 3. Teilaufhebung (VO/2022/4467) zum 01.01.2023.

Nun soll die 4. Teilaufhebung erfolgen.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilgebiet 4 (Anlage 1) sind die für das Gebiet zutreffenden Sanierungsziele erreicht, die städtebaulichen Missstände, soweit als Ordnungsmaßnahme durch die Gemeinde zu tätigen, beseitigt. Das für die Teilaufhebung ermittelte Gebiet als auch der Satzungstext für die 4. Teilaufhebung liegen als Anlage 1 bei.

Die entsprechende Abschlussdokumentation ist als Anlage 2 beigefügt.

Diese Satzung soll zum 01.01.2026 in Kraft treten.

Nach Rechtswirksamkeit der Satzung über die 4. Teilaufhebung entfallen für die betroffenen Grundstückseigentümer die sanierungsrechtlichen Beschränkungen der §§ 144 ff BauGB.

Mit dem Abschluss des Sanierungsverfahrens (Stichtag der Rechtskraft der 4. Teilaufhebungssatzung mit In-Kraft-Treten) hat der jeweilige Grundstückseigentümer den sogenannten Ausgleichsbetrag (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) gemäß § 154 BauGB zu entrichten, sofern dies nicht bereits im Vorfeld durch freiwillige Ablösevereinbarungen zwischen der Hansestadt Wismar und dem jeweiligen Grundstückseigentümer nach § 154 Abs. 3 BauGB erfolgt ist. Diejenigen, die bisher keine freiwillige Ablösevereinbarung eingegangen sind, werden nach Rechtskraft der Satzung per Bescheid zur Zahlung des Ausgleichsbetrages gemäß § 154 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Grundlage hierfür sind die vom Gutachterausschuss des Landkreises Nordwestmecklenburg für jedes einzelne Grundstück ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zum Stichtag 31.12.2025.

Des Weiteren ersucht die Gemeinde nach Rechtskraft der 4. Teilaufhebungssatzung gemäß § 162 Abs. 3 BauGB das Grundbuchamt, die im Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerke für die betroffenen Grundstücke zu löschen.

Mit der Zahlung des Ausgleichsbetrages und der Löschung des Sanierungsvermerks sind die Beschränkungen des Besonderen Städtebaurechts gemäß der §§ 136 bis 164 b BauGB für die Grundstücke im Teilbereich 4 nicht mehr anwendbar.

Die Satzung für die 4. Teilaufhebung ist nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft ortsüblich bekannt zu machen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

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

x	Die Maßnahme hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den Kernhaushalt der Hansestadt Wismar. Die eingenommen Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB werden als Einnahmen dem Städtebaulichen Sondervermögen zugeführt und für Maßnahmen im verbliebenen Sanierungsgebiet verausgabt.
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

### **1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr** Ergebnishaushalt

---

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

**2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre**

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

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

**3. Investitionsprogramm**

x	Die Maßnahme ist keine Investition
---	------------------------------------

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

**4. Die Maßnahme ist:**

	neu
	freiwillig
	eine Erweiterung
x	Vorgeschrieben durch: § 162 BauGB

*(Alle Beträge in Euro)*

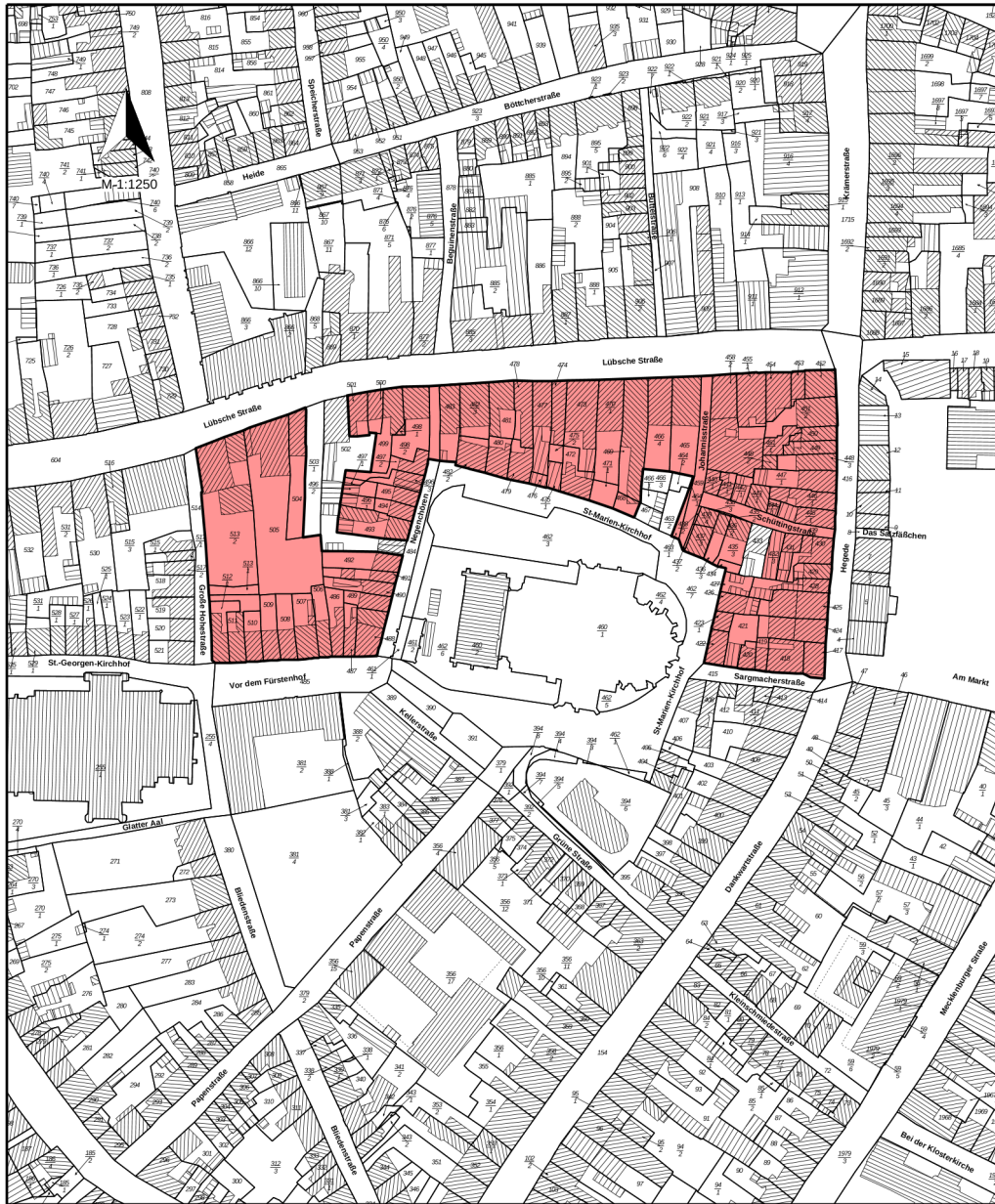
**Anlage/n**

1 - Anlage 1 Planzeichnung und Satzung der 4. Teilaufhebung (öffentlich)

2 - Anlage 2 Abschlussdokumentation zur 4. Teilaufhebung (öffentlich)

Der Bürgermeister

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



**4. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungsatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 4)**

Aufgrund des § 5 Abs.1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVBl. M-V 2024, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V, S. 130, 136) und des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), hat die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar in ihrer Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

§ 1  
Festlegung, Geltungsbereich

(1) Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ vom 18.07.1992 wird für das Teilgebiet 4 aufgehoben.

(2) Das Teilgebiet 4 umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, welche sich innerhalb des in der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1500) farblich gekennzeichneten und schwarz umrandeten Bereiches befinden und sich so vom übrigen Sanierungsgebiet „Altstadt Wismar“ abgrenzen.

§ 2  
In-Kraft-Treten

Die 4. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungsatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 4) tritt am 01.01.2026 in Kraft.

Wismar, den ..... Der Bürgermeister

**Verfahrensvermerke:**

Die 4. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungsatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 4) bestehend aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1500) und dem Satzungstext wurden am ..... von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar beschlossen.

Die Abschlussdokumentation wurde mit Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar vom ..... gebilligt.

Wismar, den ..... Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung des gefassten Bürgerschaftsbeschlusses mit dem hier vorliegenden Satzungs exemplar wird bestätigt. Die 4. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungsatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 4), bestehend aus der Planzeichnung (Maßstab 1 : 1500) und dem Satzungstext, wird hiermit ausgefertigt.

Wismar, den ..... Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 4. Teilauhebung sowie die Stelle, bei der die Satzungsunterlagen nebst der Abschlussdokumentation auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 162 Abs. 2 BauGB am ..... im „STADTANZEIGER“ Nr. .... entfälltlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften und die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Die Übereinstimmung der Bekanntmachung mit dem Satzungs exemplar wird bestätigt.

Wismar, den ..... Der Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen:**

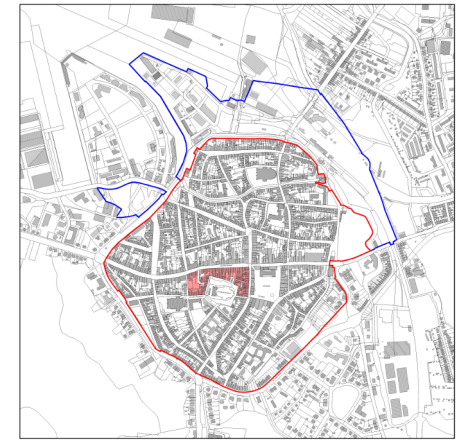
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVBl. M-V 2024, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVBl. M-V, S. 130, 136)

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- Teilauhebungsgebiet 2026 - Teilgebiet 4
- Grenze Sanierungsgebiet "Altstadt Wismar"
- Grenze Sanierungsgebiet "Altstadt Wismar" Erweiterungsgebiet

**ÜBERSICHTSPLAN**



  
 HANSESTADT WISMAR  
 BAUAMT, ABT. SANIERUNG UND DENKMALSCHUTZ  
**"SATZUNG ÜBER DIE TEILWEISE AUFHEBUNG DER SANIERUNGSSATZUNG  
 "ALTSTADT WISMAR" FÜR DAS TEILGEBIET 4"**  
 M 1 : 1500 SEPTEMBER 2025

# Abschlussdokumentation

zur

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

für das Teilgebiet 4

(September 2025)



## 0. Inhaltsverzeichnis

1. Einführung .....	3
2. Rechts- und Arbeitsgrundlagen .....	4
3. Darstellung der zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände im Teilgebiet 4 .....	5
3.1 Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB / Ausgangslage zu Beginn der Sanierung Anfang der 1990er Jahre .....	5
3.1.1 <i>Missstände struktureller und hygienischer Art</i> .....	5
3.1.2 <i>Missstände stadtgesterischer Art</i> .....	6
3.1.3 <i>Missstände funktioneller Art</i> .....	6
3.1.4 <i>Missstände substanzieller Art</i> .....	6
3.2 allgemeine Sanierungsziele .....	6
3.3 Sanierungsziele für das Teilgebiet 4 .....	7
3.3.1 <i>Stadtstruktur / Stadtgestaltung</i> .....	7
3.3.2 <i>Öffentlicher Raum / Grünflächen</i> .....	7
3.3.3 <i>Baustruktur</i> .....	8
3.3.4 <i>Verkehr</i> .....	8
3.3.5 <i>Nutzungen</i> .....	9
4. Durchführung der Sanierung / Erfüllung der Sanierungsziele für das Gebiet .....	10
4.1 Realisierte Einzelmaßnahmen .....	10
4.1.1 <i>geförderte und durchgeführte Ordnungsmaßnahmen (Erwerb von Grundstücken,         Freilegung von Grundstücken, Neugestaltung und grundlegende Erneuerung öffentlicher         Straßen), Sicherungsmaßnahmen und sonstige Ordnungsmaßnahmen</i> .....	11
4.1.2 <i>geförderte und durchgeführte Baumaßnahmen (Modernisierung und Instandset-         zungsmaßnahmen privater Gebäude)</i> .....	11
4.2 Von der Teilaufhebung ausgenommene Grundstücke .....	12
5. Zusammenfassung .....	12
5.1 Würdigung der erreichten Sanierungsziele in Bezug auf die städtebauliche Ge- samtmaßnahme .....	12
5.2 Begründung des Erfordernisses der Teilaufhebung für das Teilgebiet 4 .....	19
6. Steuerungsinstrumente zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach erfolgter Teilaufhebung .....	19
7. Fotodokumentation Vorher / Nachher (ausgewählte Beispiele) .....	Anlage

## 1. Einführung

Aufgrund der erheblichen städtebaulichen und baulich-funktionalen Missstände in der gesamten Altstadt von Wismar wurde im Jahr 1992 die Altstadt von Wismar als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (Sanierungssatzung).

Als Zielstellung standen die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie die funktionale Stärkung der historischen Altstadt im Vordergrund. So bestand für das Sanierungsgebiet mit einer Flächengröße von ca. 76 ha eine hoch komplexe Situation der Gebäude-, Verkehrs-, Nutzungs- und Freiflächenstruktur.

Bis zum Zeitpunkt der Rechtswirkung der Sanierungssatzung war das Gebiet der Altstadt mit einem ersten Rahmenplan (1991), der Erhaltungssatzung „Altstadt Wismar“ (1992) und darüber hinaus mit der Gestaltungssatzung „Altstadt Wismar“ (1992) belegt, deren Regelwerk bzw. Anwendbarkeit allein jedoch nicht ausreichten, die anstehenden Aufgaben zur Beseitigung der vorgefundenen städtebaulichen Missstände zu erfüllen. Zur Erreichung der Sanierungsziele waren angesichts der im Gebiet in hoher Dichte vorliegenden städtebaulichen Missstände durchgreifende und aufeinander abgestimmte Maßnahmen über einen längerfristigen Zeitraum erforderlich. Daher wurde zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme das umfassende Verfahren mit besonderem Sanierungsrecht der §§ 152 - 156 a Baugesetzbuch (BauGB) gewählt.

1998 wurde die gesamte historische Altstadt durch Verordnung zum Denkmalbereich erklärt. Aus künstlerischen, wissenschaftlichen, geschichtlichen, volkskundlichen und städtebaulichen Gründen besteht an der Erhaltung und Nutzung der Altstadt der Hansestadt Wismar ein öffentliches Interesse.

Seit der Beschlussfassung 1992 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wurden über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren in der Altstadt von Wismar eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen vorbereitet und durchgeführt, die das Gebiet grundlegend verbessert und wesentlich aufgewertet haben. Insoweit war zu prüfen, inwieweit eine Teilaufhebung von Bereichen im Gebiet vorgenommen werden kann.

Der § 162 BauGB sieht vor, dass die Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet oder für Teilgebiete aufzuheben ist, wenn durch die Sanierungsmaßnahmen ein Gebiet wesentlich verbessert wurde. Dabei ist eine vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände rechtlich nicht erforderlich und sachlich nicht geboten. In den zurückliegenden Jahren wurde bereits für 3 Teilgebiete die Aufhebung der Sanierung durch Satzung beschlossen. Zum 01.01.2018 trat die 1. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 1) in Kraft, die Rechtskraft der 2. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 2) folgte zum 01.01.2020. Die 3. Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Altstadt Wismar“ (Teilgebiet 3) trat zum 01.01.2023 in Kraft.

In der Abbildung 1 dieser Dokumentation ist das Teilgebiet 4 dargestellt, in dem eine wesentliche Gebietsverbesserung im Sinne des § 136 BauGB stattgefunden hat und die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Ziele erreicht wurden, so dass dieses Teilgebiet aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen ist.

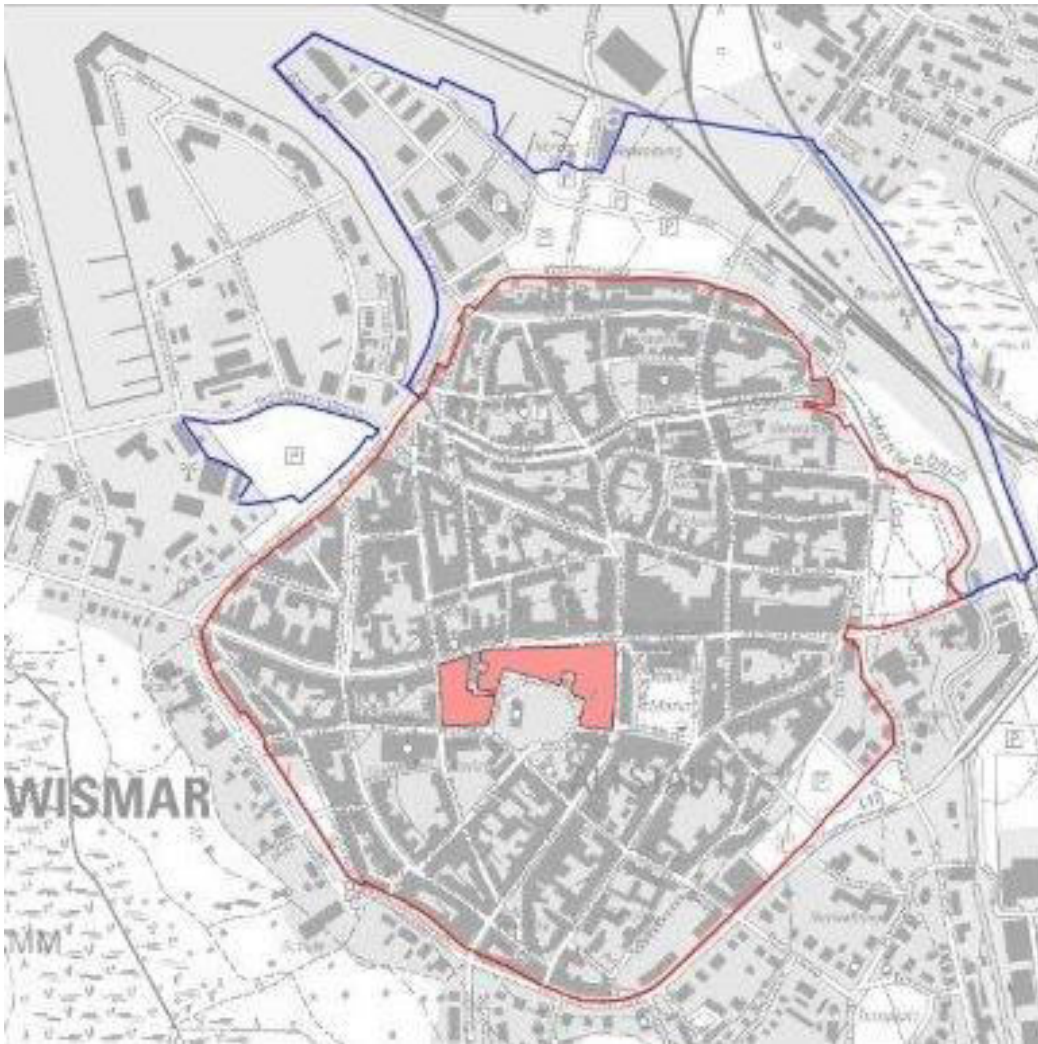


Abbildung 1: farbliche Kennzeichnung des geplanten Teilentlassungsgebietes der Altstadt Wismar

## 2. Rechts- und Arbeitsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze v. 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 16. Mai 2024, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130, 136);
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“ vom 18.07.1992, rückwirkend veröffentlicht im „Stadtanzeiger“ am 18.12.1999;
- Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar“, von der Bürgerschaft am 29.08.1991 beschlossen;
- Städtebaulicher Rahmenplan von 1991 vom 31.05.1991;
- Erhaltungssatzung für das Gebiet der Altstadt Wismar vom 30.01.1992, rechtswirksam veröffentlicht im „Stadtanzeiger“ am 08.10.1994;
- Erlass 1/2009 des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V vom 10.03.2009;
- Managementplan Altstadt einschl. 1. Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan vom 19.12.2000;

- 2. Fortschreibung Managementplan Welterbe Altstadt Wismar vom 25.11.2021 und 3. Fortschreibung ISEK einschl. Teilkonzept Altstadt (Städtebaulicher Rahmenplan) vom 23.05.2019
- Leitfaden für die Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in M-V vom Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus vom 18.07.2016;
- Städtebauförderrichtlinien M-V in der jeweils gültigen Fassung;
- K. H. Mathony: „Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag“, Handbuch für die kommunale Praxis, 2. Auflage, Mai 2014

### 3. Darstellung der zu Beginn der Sanierung festgestellten Mängel und Missstände im Teilgebiet 4

Das zur Teilaufhebung vorgesehene Gebiet liegt im Zentrumsbereich der Altstadt mit einer Flächengröße von ca. 1,91 ha.

Im Gebiet der Teilaufhebung sind folgende Baublöcke gelegen:

- Baublock Nr. 34 mit 0,81 ha (umgrenzt von den Straßen Vor dem Fürstenhof, Große Hohe Straße, Lübsche Straße u. Negenchören);
- Baublock Nr. 35 mit 0,47 ha (umgrenzt von den Straßen St. Marienkirchhof, Negenchören, Lübsche Straße u. Johannisstraße);
- Baublock Nr. 37 mit 0,28 ha (umgrenzt von den Straßen Schüttingstraße, Johannisstraße, Lübsche Straße u. Hegede);
- Baublock Nr. 38 mit 0,28 ha (umgrenzt von den Straßen Sargmacherstraße, St.-Marienkirchhof, Schüttingstraße u. Hegede);
- zzgl. der Straßen im Teilentlassungsgebiet mit 0,07 ha (Schüttingstraße, Johannisstraße, Teilfläche Negenchören)

Daten des Teilaufhebungsgebietes:

- Anzahl der Grundstücke im Teilaufhebungsgebiet (ohne Straßengrundstücke): 147
- Anzahl der Straßen: 3 (Johannisstraße, Schüttingstraße, Negenchören (teilweise))

Die Funktion des Gebietes lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- traditioneller Standort des Einzelhandels und nichtstörenden Gewerbes (östlicher Abschnitt der Lübschen Straße; Hegede)
- Standort des Wohnens in gemischt genutzten Gebäuden entlang der Lübschen Straße, Hegede und Sargmacherstraße sowie überwiegend in Mehrfamilienhäusern in den die Baublöcke umgrenzenden Straßen Schüttingstraße, Johannisstraße, St. Marienkirchhof Negenchören, Vor dem Fürstenhof und Große Hohe Straße

#### 3.1 Darstellung der wesentlichen städtebaulichen Missstände gemäß § 136 BauGB / Ausgangslage zu Beginn der Sanierung Anfang der 1990er Jahre

##### *3.1.1 Missstände struktureller und hygienischer Art:*

- starke Überbauung der Grundstücke, zum Teil mit leerstehenden und verfallenen Nebengebäuden;
- ungeordnete Nutzungsstrukturen in den Blockinnenbereichen;
- hohes Defizit für private und gemeinschaftliche Freiflächen im Innenbereich;

- Überalterung der Infrastrukturnetze und -anlagen;
- hohe Emissionsbelastung durch Heizungsanlagen auf Basis Braunkohle

### 3.1.2 Missstände stadtgestalterischer Art:

- Störung der historischen Baustruktur durch Baulücken;
- Missstände bezüglich der Gestaltungsqualität der Oberflächen der Straßen und Gehwege

### 3.1.3 Missstände funktioneller Art:

- hoher Gebäudeleerstand insbesondere in den gemischt nutzbaren Gebäuden (Wohn- und Geschäftshäusern)
- desolater technischer Zustand der öffentlichen Straßen und Wege (betrifft Funktionsfähigkeit, Entwässerung, Beleuchtung usw.)

### 3.1.4 Missstände substanzieller Art:

- Insgesamt sind die baulichen Missstände gekennzeichnet durch unterlassene Instandsetzung und damit hoher Sanierungsstau:
  - Bausubstanz mit konstruktiven Mängeln;
  - nicht abgeschlossene Wohnungen;
  - unzureichende sanitäre Ausstattung;
  - innenliegende Räume (Alkoven);
  - unzureichender Wärme- und Schallschutz;
  - überalterte und verschlissene Ver- und Entsorgungsanlagen

## 3.2 allgemeine Sanierungsziele

Mit der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes 1991 und dem Beschluss der Hansestadt Wismar, die gesamte Altstadt als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen, hat sich die Stadt klar dazu bekannt, die historische Altstadt mit ihrem besonderen Wert als Schwerpunktaufgabe der künftigen Stadterneuerung zu betrachten.

Die Anfang der 1990er Jahre vorgefundenen erheblichen städtebaulichen und baulich-funktionalen Missstände in der Altstadt einerseits und der außergewöhnliche architektonische und historische Wert der Altstadt andererseits stellten und stellen für die Hansestadt Wismar eine immense Herausforderung dar.

Aus den analysierten Missständen wurden Planungsziele abgeleitet, die sich vor allem auf den Erhalt der typischen Baustrukturen, der Nutzbarmachung leerstehender Gebäude, den Rückbau verfallender oder nicht mehr sanierbarer Bausubstanz, die Herstellung privater Freiflächen, den Erhalt preiswerten und Schaffung zeitgemäßen Wohnraumes konzentrieren. Nicht störende Gewerbebetriebe sollten erhalten bleiben, die Straßen und Wege (einschl. technischer Infrastruktur) unter dem Gesichtspunkt der altstadttypischen Gestaltung und Materialität wiederhergestellt werden.

Die übergeordneten Ziele der Stadtsanierung wurden erstmalig 1991 im Städtebaulichen Rahmenplan folgendermaßen formuliert:

- Erhalt und Qualifizierung der Altstadt als Kulturdenkmal (Flächendenkmal);
- Erhalt und Qualifizierung der Wohnfunktion in der Altstadt als traditioneller Standort für das Wohnen;

- Erhalt und Ausbau der Altstadt als traditioneller Standort des Handels und nicht störender Gewerbe sowie zentraler kultureller, sozialer und Verwaltungseinrichtungen;
- Pflege und Gestaltung der Vielfalt des öffentlichen und privaten Stadtraumes im Einklang mit dem Stadtbild.

Die genannten Sanierungsziele wurden im Rahmen eines jährlichen Monitorings evaluiert und sind sowohl im Städtebaulichen Rahmenplan als auch im Managementplan in den jeweiligen Fortschreibungen konkretisiert und fortgeschrieben worden.

### 3.3 Sanierungsziele für das Teilgebiet 4

#### *3.3.1 Stadtstruktur / Stadtgestaltung*

Bei den 4 Baublöcken handelt es sich um kleinere Stadtstrukturen in der Mitte der Altstadt mit einer zentrumstypischen hohen Baudichte. Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung im Teilaufhebungsgebiet besteht entlang der Lübschen Straße fast ausschließlich aus stadtbildprägenden giebelständigen Häusern. Die geschlossene und einheitlich wirkende Bebauung entlang der Lübschen Straße ist für das Teilaufhebungsgebiet städtebaulich prägend. In den im Teilaufhebungsgebiet liegenden sowie an den übrigen umgrenzenden Straßen dominieren dagegen traufständige Gebäude.

Städtebauliches Sanierungsziel ist es, die vorhandene, über Jahrhunderte entstandene und aus einer Vielzahl von Einzeldenkmalen und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden bestehende Bebauung zu erhalten, zu modernisieren oder instand zu setzen und die in der Blockrandbebauung noch befindlichen kriegs- oder nachkriegsbedingten Baulücken wieder mit Gebäuden zu schließen.

#### *3.3.2 Öffentlicher Raum / Grünflächen*

Die meisten öffentlichen Erschließungsanlagen befanden sich in einem bautechnischen und gestalterisch mangelhaften Zustand. Eine flächendeckende Reparatur des vorhandenen Straßenbelages sowie die Erneuerung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen war in den zurückliegenden Jahrzehnten aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar bzw. vernachlässigt worden. Ab den 1970er Jahren wurden Teile der zum Markt führenden Sammelstraßen sowie angrenzenden Nebenstraßen zur Fußgängerzone umgewidmet. Zudem wurden die Verkehrsflächen der im Teilaufhebungsgebiet gelegenen kleineren Straßen noch bis Anfang der 1990er Jahre überasphaltiert sowie die angrenzenden Gehwege in Teilbereichen bis an die Fassaden mit Gussasphalt belegt.

Neben der Erneuerung der unterirdischen Ver- und Entsorgungsmedien sowie der Straßenbeleuchtung galt es, die Straßenraumgliederung mit den altstadttypischen Materialien wiederherzustellen bzw. zu ergänzen, um neben der zu sichernden Erschließungsfunktion auch die Aufenthalts- und Erlebnisqualität im Einklang mit den umgebenden historischen Stadtraum zu befördern und nachhaltig aufzuwerten.

Neben der Sanierung der alten Gebäude oder der Vielzahl von Fassaden besitzt die Grün- bzw. Freiflächenplanung bei der Umsetzung der Sanierungsziele einen ebenso wichtigen Stellenwert. Aufgrund der geschlossenen Bebauung der Altstadtblöcke mit hoher Nutzungsdichte ist es wichtig, dass die kleinteiligen, privaten Innenhöfe erhalten bleiben. Dort, wo es Potenzial für eine zusammenhängende Innenhofgestaltung gibt, besteht die Möglichkeit, diese als grüne Inseln aufzuwerten und zu gestalten. Letzteres gilt gleichzeitig auch für die individuell gestalteten kleinen Grundstücke zum Aufenthalt und Erholung der Bewohner.

### 3.3.3 Baustruktur

Anfang der 1990er Jahre waren 80 % der Gebäude in der Altstadt sanierungsbedürftig. Diese Feststellung traf auch für das Gebiet der geplanten Teilaufhebung zu. Als eines der wesentlichen Sanierungsziele sollte der historische Gebäudebestand erhalten und durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Sanierungsziele und der Belange des Denkmalschutzes wieder nutzbar bzw. einer zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

Neben der im Zentrum der Altstadt, insbesondere im Bereich der Fußgängerzone, zuerst einsetzenden Modernisierung und Instandsetzung galt es auch, stadtbildprägende Gebäude bzw. bauliche Anlagen durch Sicherungsmaßnahmen bis zur geplanten späteren Sanierung im Bestand zu erhalten bzw. vor Vandalismus und weiterem Verfall zu schützen. Auf Grund des Sanierungsstaus, vieler ungeklärter Eigentumsverhältnisse, dem sich veränderten Einkaufsverhalten bis hin zum Wegfall des bis 1990 gewohnten fußläufigen Verkehrsstroms aus Richtung Werft nach Schichtende in die Lübsche Straße war ein zunehmender Leerstand zuerst in den gewerblichen genutzten Erdgeschossen bis zum vollständigen Leerstand der Bebauung im altstädtischen Abschnitt der Lübschen Straße westlich der Johannisstraße zu verzeichnen. Vor Beginn des Um- und Ausbaus der Lübschen im Abschnitt zwischen der Johannisstraße und der Kreuzung mit der Großen Hohen Straße / Neustadt (Lübsche Straße 3. Bauabschnitt) befanden sich im Jahr 2008 ca. ein Drittel der Gewerbe- und Wohnflächen (20 von 57 Ladengeschäften in der Erdgeschosszone; 24 von 89 Wohnungen in den Obergeschossen) im betreffenden Straßenabschnitt leerstehend. Auffällig war zudem der hohe Leerstand in den Eckgebäuden an abweigenden Seitenstraßen, so dass dieser Negativeffekt auch in die Seitenstraßen ausstrahlte.



Abbildung 2: Übersicht Gebäudeleerstand im Abschnitt der Lübschen Straße zwischen Johannisstraße und Große Hohe Straße/Neustadt (2008)

### 3.3.4 Verkehr

Die schützenswerte Struktur der Altstadt ist in einer Zeit entstanden, in der es einen massiven Individualverkehr, wie er nach 1989 einsetzte, noch nicht gab. Zur Wiederherstellung der funktionalen und gestalterischen Qualitäten der Altstadt war somit auch eine Reduzierung der zusätzlichen Belastungen durch den ruhenden Verkehr durch Vorhalten geeigneter, in der Peripherie der Altstadt gelegener Stellplatzflächen, notwendig. Hierbei war zwischen dem zunehmenden Bedarf an Stellplätzen für die Bewohner der Altstadt, die sich vorrangig in den öffentlichen Straßen der Altstadt befinden und benötigten gewerblichen Stellplätzen und Stellplätzen für Besucher abzuwägen und zu entscheiden. Im Fokus der Belegung mit Stellplätzen standen

und stehen auch die Blockinnenbereiche, die jedoch vorrangig als privater Freiraum genutzt und den Lebens- und Ruhebereich der Anwohner darstellen sollen. Ausnahmen für Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sollten nur dort gewährt werden, wo direkte Grundstückszufahrten dies ermöglichen und daneben ausreichend Flächen zur individuellen Freiraumgestaltung weiterhin zur Verfügung stehen.

### *3.3.5 Nutzungen*

#### Wohnen

Ein grundlegendes Sanierungsziel war, die Altstadt von Wismar als traditionellen Wohnstandort zu sichern und wieder attraktiv zu machen. Dazu war die Anpassung des Wohnungsbestandes an zeitgemäße Wohnverhältnisse und -bedürfnisse, vordergründig durch Modernisierung und Instandsetzung, erforderlich. Das Maß der hierzu erforderlichen und wünschenswerten baulichen Veränderungen an Gebäuden ist an den Kriterien

- Erhalt des Charakters der Altstadt
- Tragbarkeit der Kosten für die Bewohner
- Investitionskosten für Eigentümer
- Mieten

zu messen.

Ein mit der Modernisierung und Instandsetzung der Wohnbebauung wichtiger Faktor zur Besicherung der Attraktivität bzw. Dauerhaftigkeit der durchgeführten Maßnahmen war, wie zuvor erwähnt, immer die Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes.

#### Handel, Dienstleistung und Gastronomie

Ziel der Sanierung war die gewachsene Nutzungsmischung, soweit es möglich war, zu erhalten und im Rahmen der Sanierung wiederherzustellen bzw. verträglich weiterzuentwickeln, so dass alle Lebensbereiche: Wohnen, Arbeiten und Freizeit neben Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie stattfinden können. Eine aufeinander abgestimmte ausgewogene Nutzungsmischung trägt wesentlich zum Erhalt der gewachsenen Baustruktur und somit zur Attraktivität der historischen Altstadt allgemein bei.

#### Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Ein weiteres Sanierungsziel war die Stärkung der Altstadt als Identitätskern und Zentrum der Gesamtstadt mit ihrer Funktion als traditioneller Standort für Bildung, Kultur, Handel, Dienstleistung und Verwaltung.

Kommunale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Hansestadt Wismar sind im Teilaufhebungsgebiet zu Beginn der Sanierung nicht vorhanden. Die geplante Errichtung eines Museums der Pharmazie- und Medizingeschichte im Bereich der Grundstücke Lübsche Straße 40 – 44 wurde nach der Wende eingestellt und die Grundstücke entweder den vormaligen Eigentümern zurückübertragen oder von der Hansestadt Wismar verkauft.

#### 4. Durchführung der Sanierung / Erfüllung der Sanierungsziele für das Gebiet

Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ legte die Hansestadt Wismar die Grundlagen für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und die Erneuerung und Aufwertung des Gebietes.

Zahlreiche Maßnahmen im Verantwortungs- und Investitionsbereich der Stadt sollten einen bestmöglichen Rahmen mit attraktiven Bedingungen schaffen, um die private Investitionsbereitschaft bei der Erneuerung der Altbausubstanz, der Sanierung der Innenhöfe sowie bei der Gründung von Geschäften und Dienstleistungen zu aktivieren. Die Aufgabe der Stadterneuerung bestand darin, Modernisierungsinvestitionen zu unterstützen, Eigentümer zu beraten und ein positives Investitionsklima zu fördern.

Partner der Hansestadt Wismar bei der Durchführung der Sanierung ist die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH), die von der Stadt die Aufgaben eines treuhänderischen Sanierungsträgers gemäß §§ 157ff BauGB übernahm. Die Vorbereitenden Untersuchungen als erforderliche Grundlage wurden durch die BauGrund AG durchgeführt, die städtebauliche Rahmenplanung und konkretisierende städtebauliche Planungen und Bebauungspläne wurden von der Gemeinde erarbeitet.

Verwaltungstechnisch begleitet wurde die Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen vordergründig durch das Bauamt der Hansestadt Wismar. In den regelmäßig stattfindenden Sanierungsrunden/Quartalsgesprächen stimmten und stimmen sich die einzelnen Fachämter und -bereiche und der Sanierungsträger mit der Verwaltungsspitze zu aktuellen Vorhaben hinsichtlich städtebaulicher, denkmalpflegerischer, bau- und sanierungsrechtlicher Belange ab.

Private Bauherren und Investoren wurden umfassend und detailliert beraten und über Fördermöglichkeiten und -modalitäten informiert.

##### 4.1 Realisierte Einzelmaßnahmen

Für die Beseitigung struktureller, funktioneller und gestalterischer Missstände im Teilgebiet 4 waren Ordnungs- und Baumaßnahmen mit unterschiedlichen Schwerpunkten durchzuführen. Während die Ordnungsmaßnahmen Aufgaben der Gemeinde darstellen, waren für die Durchführung der privaten Baumaßnahmen die jeweiligen Eigentümer zuständig.

Ordnungsmaßnahmen im Sinne des § 147 BauGB:

- Bodenordnung / Erwerb von Grundstücken
- Freilegung von Grundstücken
- Neugestaltung und grundlegende Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen
- Sicherung stadtgeschichtlich bedeutsamer baulicher Anlagen

Baumaßnahmen im Sinne des § 148 BauGB:

- Modernisierung und Instandsetzung
- Neubebauung

Nachfolgend genannte Ordnungs- und Baumaßnahmen im Teilaufhebungsgebiet wurden mit Mitteln aus der Städtebauförderung und anderen Förderkulissen finanziell unterstützt:

#### *4.1.1 geförderte und durchgeführte Ordnungsmaßnahmen (Erwerb von Grundstücken, Freilegung von Grundstücken, Neugestaltung und grundhafte Erneuerung öffentlicher Straßen), Sicherungsmaßnahmen und sonstige Ordnungsmaßnahmen*

##### Erwerb von Grundstücken:

Johannisstraße 1-3  
Lübsche Straße 8  
Schüttingstraße 10 u. 12a  
Vor dem Fürstenhof 10 u. 11

##### Freilegung von Grundstücken:

Johannisstraße 1-3 (Rückbau Garagen, einschl. Umverlegen von Leitungen)  
Lübsche Straße 8 (Hofgebäude Johannisstraße)  
Lübsche Straße 42 (Rückbau eingeschossiger Anbau)  
Lübsche Straße 40/44 (sonstige Ordnungsmaßnahmen zur Sicherung des Geländesprungs)  
Schüttingstraße 8, 10, 12 u. 12a (Rückbau mehrerer Garagen, Freilegung der Grundstücke)

##### Neugestaltung und grundhafte Erneuerung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen

Hegede (Fußgängerzone, gebietsbegrenzend)  
Johannisstraße  
Lübsche Straße (Fußgängerzone (anteilig), gebietsbegrenzend)  
Negenchören (gebietsbegrenzend)  
Sargmacherstraße (gebietsbegrenzend)  
Schüttingstraße  
St. Marienkirchhof (gebietsbegrenzend)  
Vor dem Fürstenhof (gebietsbegrenzend)

##### Sicherungsmaßnahmen

Lübsche Straße 8, (Sicherung Hofgiebel und Grundstücksmauer)  
Lübsche Straße 38/40 (Sicherung der gemeinsamen Brandwand)  
Lübsche Straße 38/Negenchören (Sicherung Grundstücksmauer des Geländesprungs zur Lübschen Straße 38/40/44 (Block 34)  
Lübsche Straße 44 (Sicherung Traufwand)  
Schüttingstraße 4/6 (Sicherung der gemeinsamen Brandwand)  
Schüttingstraße 6/8 (Sicherung des gemeinsamen Brandwand)

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

Hegede 3  
Hegede 7  
  
Lübsche Straße 6  
Lübsche Straße 10  
Lübsche Straße 12  
Lübsche Straße 14  
Lübsche Straße 16  
Lübsche Straße 20  
Lübsche Straße 22  
Lübsche Straße 24  
Lübsche Straße 26  
Lübsche Straße 30  
Lübsche Straße 36

Lübsche Straße 42  
Lübsche Straße 44 „Das Boot“  
Lübsche Straße 48 (Vorder- und Hinterhaus)

Schüttingstraße 4

St.-Marienkirchhof 20

Vor dem Fürstenhof 6

Vor dem Fürstenhof 7

Vor dem Fürstenhof 8

Vor dem Fürstenhof 10

Vor dem Fürstenhof 11

Für das Teilaufhebungsgebiet wurden ca. 8,5 Mio. € Städtebaufördermittel aus der Gesamtmaßnahme „Altstadt Wismar“ eingesetzt.

#### 4.2 Von der Teilaufhebung ausgenommene Grundstücke

Einige Einzelgrundstücke in den 4 Blöcken sind von der Aufhebung der Sanierung ausgenommen worden, bei denen das Sanierungsziel noch nicht erreicht werden konnte. Dabei handelt es sich um geplante, noch nicht begonnene oder in Durchführung befindliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Denkmälern bzw. stadtbildprägenden Gebäuden mit bzw. ohne Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln. Von der Teilaufhebung ebenfalls ausgenommen sind die unbebauten oder mit sonstigen baulichen Anlagen bebauten Grundstücke, die Baulücken oder einen städtebaulichen Missstand darstellen und deren Wiederbebauung in den zurückliegenden Jahren aus unterschiedlichen Gründen bisher nicht erfolgte.

Die von der Teilaufhebung nicht betroffenen Grundstücke sind:

- Lübsche Straße 38 (Block 34, Sanierung mit Städtebaufördermitteln in Planung)
- Lübsche Straße 40 (Block 34, Baulücke mit Zwischennutzung)
- Johannisstraße 1 (Block 35, Baulücke, Neubau mit Städtebaufördermitteln in Planung)
- St.-Marienkirchhof 22 (Block 35, Baulücke mit Zwischennutzung)
- Schüttingstraße 6 (Block 38, Sanierung mit Städtebaufördermitteln in Planung)

## **5. Zusammenfassung**

### 5.1 Würdigung der erreichten Sanierungsziele in Bezug auf die städtebauliche Gesamtmaßnahme

#### *Stadtstruktur/ Stadtgestaltung*

Seit Anfang der 1990er Jahre wird die Wismarer Altstadt in ihrer Gesamtheit als geschlossener Stadtkörper mit den Baublöcken und den öffentlichen Straßen, Plätzen und Grünflächen saniert. Die Stadtgestalt wird durch eine Vielzahl baulicher Zeugnisse aus dem Mittelalter bis in die heutige Zeit geprägt, so dass ein Bild großer historischer Aussagekraft vorhanden war, das es zu erhalten galt. Unter diesem Gesichtspunkt bildeten die Sanierungsziele zur Stadtgestalt die Grundlagen für die Vorbereitung und Durchführung der jeweiligen Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Auffällig und deshalb hervorzuheben ist die große Anzahl geförderter Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen der Bebauung an der Lübschen Straße zwischen der Johannisstraße und der Großen Hohen Straße. Die meisten von Ihnen erst nach 2008. Die Stadtstruktur im Teilgebiet 4 konnte in den wichtigen Raumkanten, insbesondere zur Lübschen Straße, somit erhalten und wiederhergestellt werden. Dennoch konnten bisher nicht alle Baulücken im Gebiet

geschlossen werden, so dass wie bereits im Pkt. 4.2 erwähnt für die Grundstücke Johannisstraße 1, Lübsche Straße 40 und St.-Marienkirchhof 22 die Aufhebung der Sanierungssatzung zurückgestellt wurde.

### *Öffentlicher Raum / Grünflächen*

Die im Gebiet gelegenen öffentlichen Verkehrsflächen wurden in den vergangenen Jahren abschnitts- bzw. straßenweise sowohl in ihrer Funktion als Träger der stadttechnischen Ver- und Entsorgung als auch in den Oberflächen erneuert bzw. es konnte die historisch belegte Straßenraumgliederung und Materialität wiederhergestellt werden. Die Materialien in den Sammelstraßen wurde den verkehrlichen Anforderungen bezüglich der Bauweise als auch der Oberflächenqualität angepasst. Ebenfalls wurde die Straßenbeleuchtung erneuert bzw. vervollständigt. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger konnte durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs erheblich verbessert werden.

Eine Schwerpunktmaßnahme im öffentlichen Straßenraum im Teilaufhebungsgebiet war der Um- und Ausbau der Fußgängerzone im Abschnitt Hegede und der östlichen Lübschen Straße zwischen der Krämerstraße und der Johannisstraße (2. Bauabschnitt, Fertigstellung Jahresmitte 2001) und der **Um- und Ausbau der angrenzenden Lübschen Straße bis zur Einmündung in die Große Hohe Straße / Neustadt** (Lübsche Straße 3. Bauabschnitt, Fertigstellung Jahresende 2010). Die Lübsche Straße, welche gemeinsam mit den Straßen „Altwismarstraße“ und „Hinter dem Rathaus“ die Wismarer Altstadt in eine nördliche und südliche Hälfte teilt, ist die längste und mit ihren zahlreichen Denkmälern der Baugeschichte eine der stadtdenkmaltypisch bedeutendsten Altstadtstraßen. Gelegen an der „via regia“ als eine der wichtigsten mittelalterlichen Fernhandelsstraßen, war sie über Jahrhunderte das verkehrliche Rückgrat der Altstadt. Mit der Einrichtung der Fußgängerzone im östlichen Abschnitt des Straßenzuges in den 1970er Jahren, einhergehend mit einer deutlichen Verkehrsentlastung durch Wegfall des Durchgangsverkehrs, verlagerte sich die verkehrliche Bedeutung der Lübschen Straße vornehmlich auf die Erschließung der westlichen Altstadt. Dafür erhielt die Altstadt eine der ersten Fußgängerzonen Ostdeutschlands, welche nach der Neugestaltung Anfang der 2000er Jahre erheblich an Aufenthaltsqualität gewonnen hat und eine wichtige Voraussetzung für einen attraktiven Einzelhandel, gehobene Gastronomie und einer Vielzahl von Dienstleistungsbetrieben darstellte.

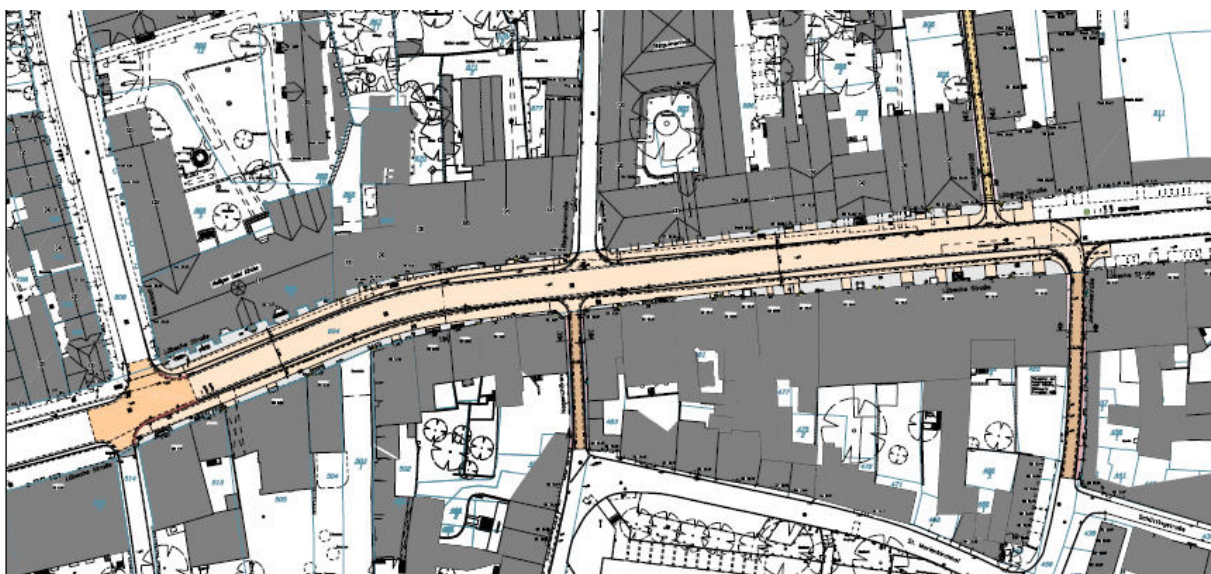


Abbildung 3: Gesamtgestaltungsplan Lübsche Straße zwischen Johannisstraße und Große Hohe Straße/Neustadt (Lübsche Straße, 3. Bauabschnitt)

Der 3. Bauabschnitt der Lübschen Straße, der direkt an die zentrale Fußgängerzone der Altstadt angrenzt, nahm deren gestalterischen Vorgaben auf und setzte diese mit dem in der angrenzenden Fußgängerzone bereits eingebauten Granitsteinpflaster in westliche Richtung bis zur Kreuzung mit der Neustadt bzw. Großen Hohe Straße fort. Die deutlich verbesserten äußeren Rahmenbedingungen sorgten auch dafür, dass ab den 2010er Jahren die Vielzahl der Gebäudemodernisierungen in dem zuvor durch Leerstände gekennzeichneten Bereich einsetzte und das Potenzial für zusätzlichen Einzelhandel bzw. sonstige gewerbliche Nutzungen wieder nutzbar gemacht wurde.

Ein Beispiel für einen gestalteten privaten Innenhof im Teilaufhebungsgebiet stellt die Neugestaltung des Hofes zum Grundstück **Lübsche Straße 44** im Block 34 dar. Der Verein zur Förderung seelischer Gesundheit und Integration „Das Boot“ Wismar e.V. hat sich zur Aufgabe gemacht, Menschen mit psychischen Erkrankungen bzw. Behinderungen auf möglichst selbst gewählten Lebenswegen zu begleiten und dabei vielfältige Unterstützung im eigenen Lebensumfeld zu geben. Der Verein als neuer Eigentümer und späterer Nutzer führte die Modernisierung und Instandsetzung des Denkmals Lübsche Straße 44 in den Jahren 2007 bis 2008 durch, die Neugestaltung des großen Innenhofes erfolgte im Anschluss bis 2010. Geprägt wird der hinter dem Vorderhaus angrenzende, zuerst schmale Innenhof durch eine Aufenthaltsfläche mit Terrasse. Der sich erst im südlichen Teil des Grundstücks öffnende Innenhof wird mit dem Vorderhaus durch eine Treppen- und Rampenanlage verbunden. Gegliedert wird der Geländeanstieg durch querstehende Pflanzbeete eingefasst aus Cortenstahl. Die höher gelegene Hoffläche wurde als begrünte Rasenfläche ausgebildet, die im Randbereich zur seitlichen Grundstückseinfriedung mit Blumen und Sträuchern bepflanzt wurde. Der südliche Grundstücksteil, befestigt mit Granitsteinpflaster und erreichbar über eine Zufahrt aus der Großen Hohen Straße, wird anteilig als Stellplatzfläche genutzt. Die geförderte Gesamtmaßnahme war Gegenstand mehrerer Beschlüsse der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar. Der damalige Sanierungsausschuss sah in der abgeschlossenen Modernisierung / Instandsetzung des denkmalgeschützten Giebelhauses und der Neugestaltung des Innenhofes die Möglichkeiten genutzt, aus einem über 2 Jahrzehnte leerstehenden Gebäude samt verwahrlostem Innenhof eine anspruchsvolle und mit neuem Leben erfüllte Heimstatt mit vielschichtigen Nutzungen zu schaffen. Gewürdigt wurde insbesondere der mit der Nutzung als „Haus der Begegnung“ verbundene Integrationsgedanke von, mit und für Menschen mit Handicap.





Abbildung 4 (Seite 14): Hoffassade mit Außensitzbereich Lübsche Straße 44 „Das Boot“  
Abbildungen 5-6: Innenhofgestaltung Lübsche Straße 44 „Das Boot“

### *Baustruktur*

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung wurde in den zurückliegenden Jahren modernisiert und instandgesetzt und entspricht den heutigen Anforderungen an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Belange des Denkmalschutzes wurden bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen berücksichtigt.

Neubauten im Teilaufhebungsgebiet seit Anfang der 1990er Jahre waren die Bebauung Hegede 13-15/Schüttingstraße 1-7 (Wohn- und Geschäftshäuser), Johannisstraße (Hinterhaus Lübsche Straße 6, Wohn- und Geschäftshaus), Lübsche Straße 46 (Wohn- und Geschäftshaus), Negenchören 1 (Wohngebäude), Schüttingstraße 4 (Wohngebäude), Schüttingstraße 8 (Wohngebäude), St. Marienkirchhof 2a (Wohngebäude), St. Marienkirchhof 14 (Wohngebäude), St. Marienkirchhof 16 (Wohn- und Geschäftshaus) und St. Marienkirchhof 20 (Wohngebäude). Die entstandenen Neubauten fügen sich mit ihrer Architektur in die gewachsene Baustruktur ein.



Abbildung 7: Fassade Neubau Lübsche Straße 46

### *Verkehr*

Um die Innenstadt für Anwohner und Besucher attraktiv und lebenswert zu gestalten, war es unabdingbar, den Verkehr zu reduzieren und auf das nötige Maß zu beschränken. Die für die Straßen der gesamten Altstadt geltende Tempo-30-Zone bildet die Grundlage der flächenhaften Verkehrsberuhigung. Zudem wurde mit dem Parkraumkonzept seit 2012 die Grundlage für die Bewirtschaftung der vorhandenen Stellflächen im öffentlichen Straßenraum geschaffen.

## *Nutzung der Gebäude*

Da alle 4 Blöcke im Gebiet der Teilaufhebung an das historisch vorgeprägte Netz alter Handelswege grenzen, konnten vor allem im Bereich der Hegede bzw. der östlichen Lübsche Straße die gewerblich bzw. gemischt genutzten Gebäude wieder einer Nutzung zugeführt werden. Geprägt wird die Nutzungsmischung durch eine Vielzahl von Betrieben des Einzelhandels, verschiedenen Dienstleistungseinrichtungen, Büronutzungen als auch einzelne Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bestand an Wohnungen konnte in allen 4 Baublöcken stabilisiert und durch Modernisierung und Instandsetzung vor allem in den leergefallenen Gebäuden der Lübschen Straße wieder zurückgewonnen werden. Die Bebauung in den angrenzenden Seitenstraßen dient, bedingt durch die Lage im Stadtgebiet bis auf wenige Dienstleistungsbetriebe, weiterhin überwiegend dem Wohnen.

Mit der Modernisierung und Instandsetzung der Bebauung wurden die Grundlagen für eine nachhaltige Nutzung im Teilgebiet geschaffen und die Vitalität maßgeblich befördert. Ein Beispiel dafür ist die **Lübsche Straße 14**.



Abbildung 8: Fassade Lübsche Straße 14 nach Abschluss der Sanierung

Bebaut ist das Grundstück Lübsche Straße 14 mit einem giebelständigen zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus. Das denkmalgeschützte Gebäude stand mehrere Jahre bis zu Beginn der Modernisierung und Instandsetzung 2009 leer, nachdem im Jahr zuvor ein neuer Eigentümer das Grundstück erworben hatte. Es folgte bis 2011 eine behutsame Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Giebelhauses, die Erneuerung des angrenzenden Seitenflügels sowie die Schließung der Baulücke zum St.-Marienkirchhof mit einem zweigeschossigen Neubau. Die straßenzugewandte Backsteinfassade stellt eine der wenigen aus dem 17. Jahrhundert erhaltenen Renaissancesfassaden dar. Ursprünglich war diese mit einem roten Kalkanstrich getüncht und die Fugen mit weißen Linien nachgezogen worden. Zahlreiche Entlastungsbögen und Sturzhölzer waren aus der Erbauungszeit erhalten geblieben, so dass die ehemaligen Lukanöffnungen im Giebeldreieck rekonstruiert werden konnten. Im Obergeschoss wurden die im 18. und frühen 19. Jahrhundert baulich veränderten, jedoch ursprünglich größeren Fensteröffnungen mit hölzernen Stürzen aus der Erbauungszeit, mit neuen Fenstern wiederhergestellt. Die Fassadenbefunde im Erdgeschoss waren aufgrund der Veränderungen im 19. und 20. Jahrhundert erheblich gestört worden, sodass diese wieder verputzt mit einem Farbanstrich versehen wurden.



Abbildung 9: Renaissancedecke nach der Restaurierung

Im Erdgeschoss offenbarte sich nach den restauratorischen und bauhistorischen Voruntersuchungen die ehemalige Diele und die Mitte des 17. Jahrhunderts entstandene bemalte Decke des ehemaligen straßenzugewandten Kontorzimmers. Nach Sicherung und Reparatur der Holzbalckendecken zählen diese zu den prägenden Ausstattungen des Dielenhauses. Die energetische Sanierung profitiert hier von der großen Gebäudetiefe und den vorhandenen dicken Außenwänden, die innen zusätzlich partiell mit einem Dämmputz versehen wurden. Eine Luftwärmepumpe sorgt für eine energieeffiziente Beheizung.

Im Ergebnis der Modernisierung und Instandsetzung entstanden im Giebelhaus ein Ladengeschäft sowie 2 Wohnungen in den Obergeschossen.

## 5.2 Begründung des Erfordernisses der Teilaufhebung für das Teilgebiet 4

Die Sanierungssatzung ist nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegeben, ist die Satzung für diesen Teil aufzuheben.

Als Teil des Sanierungsgebietes kommen hier aber nicht einzelne Grundstücke in Frage, sondern es muss sich um eine städtebauliche Gebietseinheit handeln. Die Sanierung ist durchgeführt, wenn die Gemeinde die sich aus ihrer individuellen Sanierungskonzeption ergebenden Ziele und Zwecke der Sanierung erreicht hat und die städtebaulichen Missstände und Funktionsschwächen behoben worden sind. Die Hansestadt Wismar hat die im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen nach § 146 BauGB erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des vorgeschlagenen Teilaufhebungsgebietes 4 durchgeführt.

Mit den durchgeführten unterschiedlichen Maßnahmen der Sanierung (Ordnungsmaßnahmen im Sinne des § 147 BauGB und Baumaßnahmen im Sinne des § 148 BauGB) wurde eine wesentliche Gebietsverbesserung i. S. des § 136 BauGB und damit das städtebauliche Sanierungsziel erreicht. Mit der Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Mängel im Teilaufhebungsgebiet wurde das Gebiet strukturell, funktionell und gestalterisch aufgewertet. Die Versorgungs-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion konnte in dem Gebiet gestärkt werden. Die Erneuerung der Infrastruktur einschließlich Neugestaltung der Straßen im Gebiet der Teilaufhebung konnte verwirklicht werden. Insoweit ist eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung für das vorgeschlagene Teilgebiet 4 geboten.

## **6. Steuerungsinstrumente zur Sicherung der erreichten Sanierungsziele nach erfolgter Teilaufhebung**

Nach Rechtskraft der Satzung sind die Rechtsfolgen aus der Teilaufhebung zügig umzusetzen.

Die diesbezüglichen Maßnahmen der Gemeinde umfassen:

- die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch der im Gebiet der Teilaufhebung gelegenen Grundstücke beim hierfür zuständigen Grundbuchamt gem. § 162 Abs. 3 BauGB;
- Ermittlung des Ausgleichsbetrags gem. §§ 154 und 155 BauGB für die im Gebiet der Teilaufhebung gelegenen Grundstücke und Einforderung durch Bescheid; hiervon ausgenommen sind die Grundstücke, für die vor der Teilaufhebung eine Ablösevereinbarung gem. § 154 Abs. 3 BauGB abgeschlossen oder für die die Sanierung durch die Gemeinde gem. § 163 BauGB bereits für abgeschlossen erklärt wurde.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung für das Teilgebiet 4 entfällt die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes zur sanierungsrechtlichen Genehmigung (§§ 144, 145 und 153 BauGB). Folgerichtig können Ablösevereinbarungen gemäß § 154 Abs. 3 BauGB nach der Teilaufhebung der Satzung für die im Gebiet gelegenen Grundstücke nicht mehr abgeschlossen werden. Ebenfalls entfallen die Möglichkeiten des Einsatzes von Städtebaufördermitteln und die Möglichkeiten zur Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen (§ 7h EStG). Hiervon unberührt ist die steuerliche Begünstigung für Denkmale gemäß §§ 7i ff EStG auf Grundlage des § 25 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Ist eine Vereinbarung nach § 7h EStG vor Aufhebung der Sanierungssatzung abgeschlossen worden, sind alle bescheinigungsfähigen Maßnahmen bis zum Zeitpunkt der Aufhebung der Satzung berücksichtigungsfähig.

Die Sicherung der Sanierungsziele ist nach Aufhebung der Sanierungssatzung im Teilgebiet 4 durch Bestand bzw. regelmäßige Fortschreibung der bestehenden städtebaulichen Steuerungsinstrumente wie dem ISEK incl. dem städtebaulichen Rahmenplan Altstadt und dem Managementplan Altstadt als übergeordnetes Schutzkonzept für das UNESCO-Welterbe, den bestehenden örtlichen Rechtsverordnungen wie die Erhaltungssatzung und die Gestaltungssatzung gegeben.

Ebenfalls sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zum Schutz der Einzeldenkmale sowie für den Denkmalsbereich von der Teilaufhebung unberührt und gelten fort.

## 7. Fotodokumentation Vorher/Nachher (ausgewählte Beispiele)

### EINZELMASSNAHMEN - BLOCK 34 Lübsche Straße 30



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

### Lübsche Straße 36



... vor der Sanierung

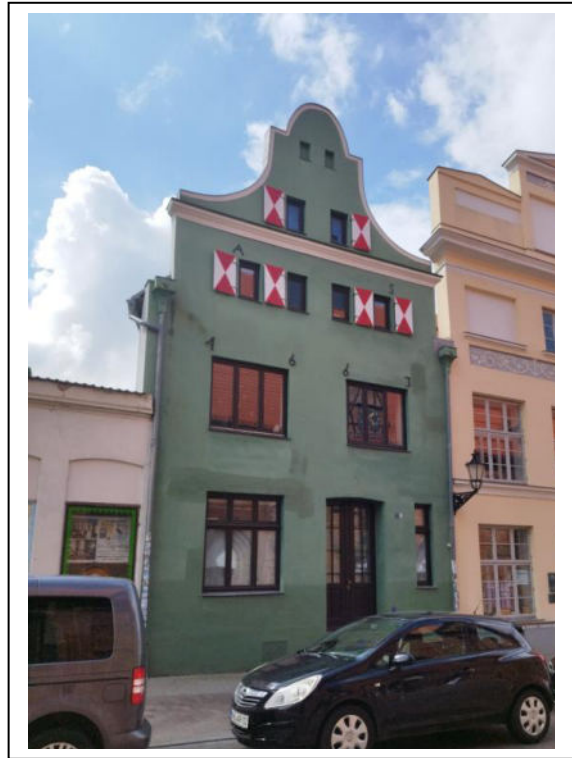


... nach der Sanierung

**Lübsche Straße 42**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Lübsche Straße 44**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Lübsche Straße 48**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Lübsche Straße 48- Hinterhaus**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Vor dem Fürstenhof 6**



... vor der Sanierung

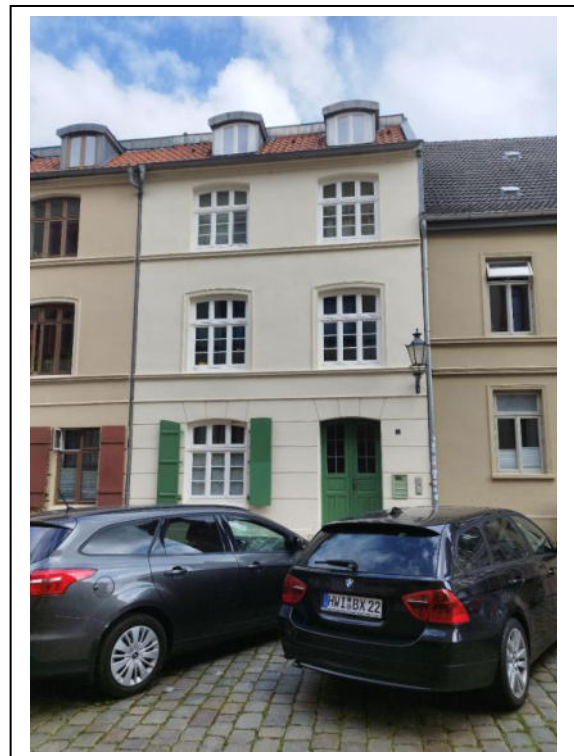


... nach der Sanierung

**Vor dem Fürstenhof 7**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Vor dem Fürstenhof 8**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Vor dem Fürstenhof 10**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Vor dem Fürstenhof 11**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**EINZELMASSNAHMEN - BLOCK 35**

**Lübsche Straße 10**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Lübsche Straße 12**

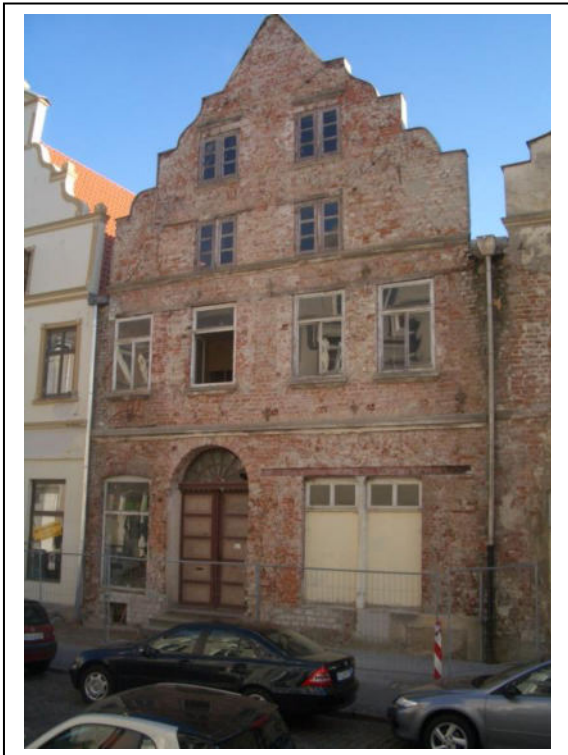


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Lübsche Straße 14**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Lübsche Straße 16**

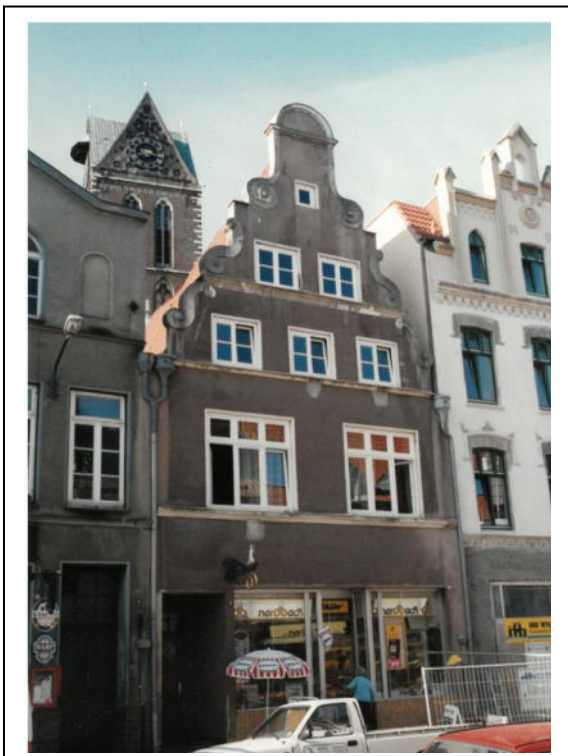


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Lübsche Straße 20**



... vor der Sanierung

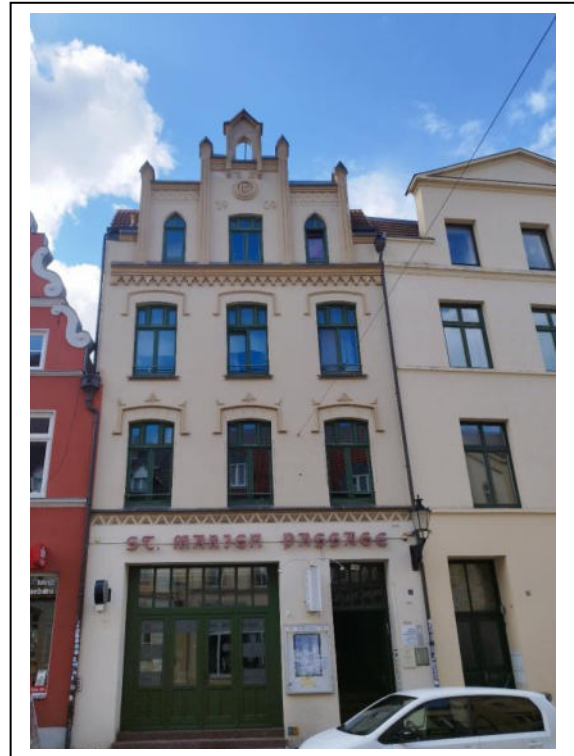


... nach der Sanierung

**Lübsche Straße 22**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Lübsche Straße 24**

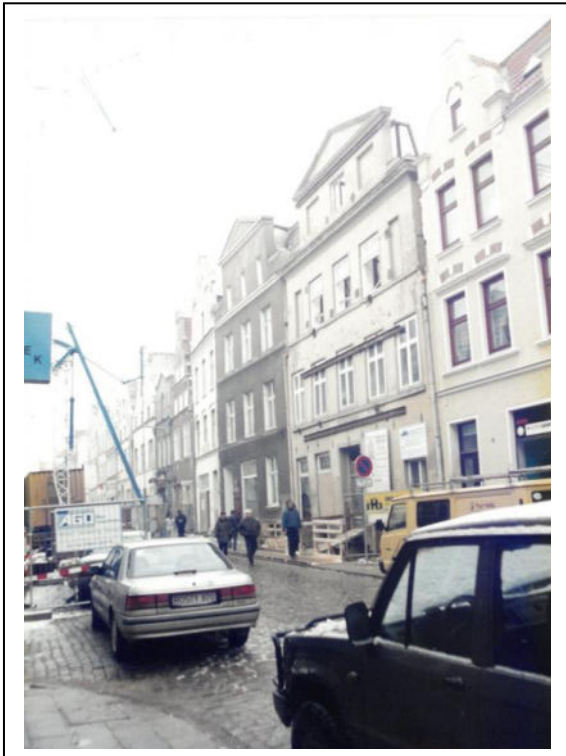


... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

## Lübsche Straße 26



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

## St.-Marienkirchhof 20



... vor der Sanierung



... nach dem Neubau

## EINZELMASSNAHMEN - BLOCK 37

### Hegede 3



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

### Hegede 7



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**Lübsche Straße 6**



... vor der Sanierung



... nach der Sanierung

**EINZELMASSNAHMEN - BLOCK 38**

**Schüttingstraße 4**



... Baulücke



... Neubau

## ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN

### Johannisstraße



... von der Lübschen Straße kommend – vor der Sanierung (1997)



... von der Lübschen Straße kommend- nach der Sanierung (2025)

**St.- Marienkirchhof (gebietsabgrenzend)**



... vor der Sanierung (1997)



... nach der Sanierung (2025)

Vor dem Fürstenhof (gebietsabgrenzend)



... vor der Sanierung (1997)



... nach der Sanierung (2025)

Schüttingstraße



... vor der Sanierung (1997)



... nach der Sanierung (2025)

Lübsche Straße (gebietsabgrenzend)



... vor der Sanierung (1997)



... nach der Sanierung (2025)



... Lübsche Straße ab Große Hohe Straße- vorher (1997)



... Lübsche Straße ab Große Hohe Straße- nachher (2025)

Hegede (gebietsabgrenzend)



... vor der Sanierung (1997)



... nach der Sanierung (2025)

## SICHERUNGSMASSNAHMEN

Negenchören (Sicherung Grundstücksmauer des Geländesprungs zur Lübschen Straße 38/40/44 (Block 34))



... vor der Sanierung



... Stützwand nach der Sanierung