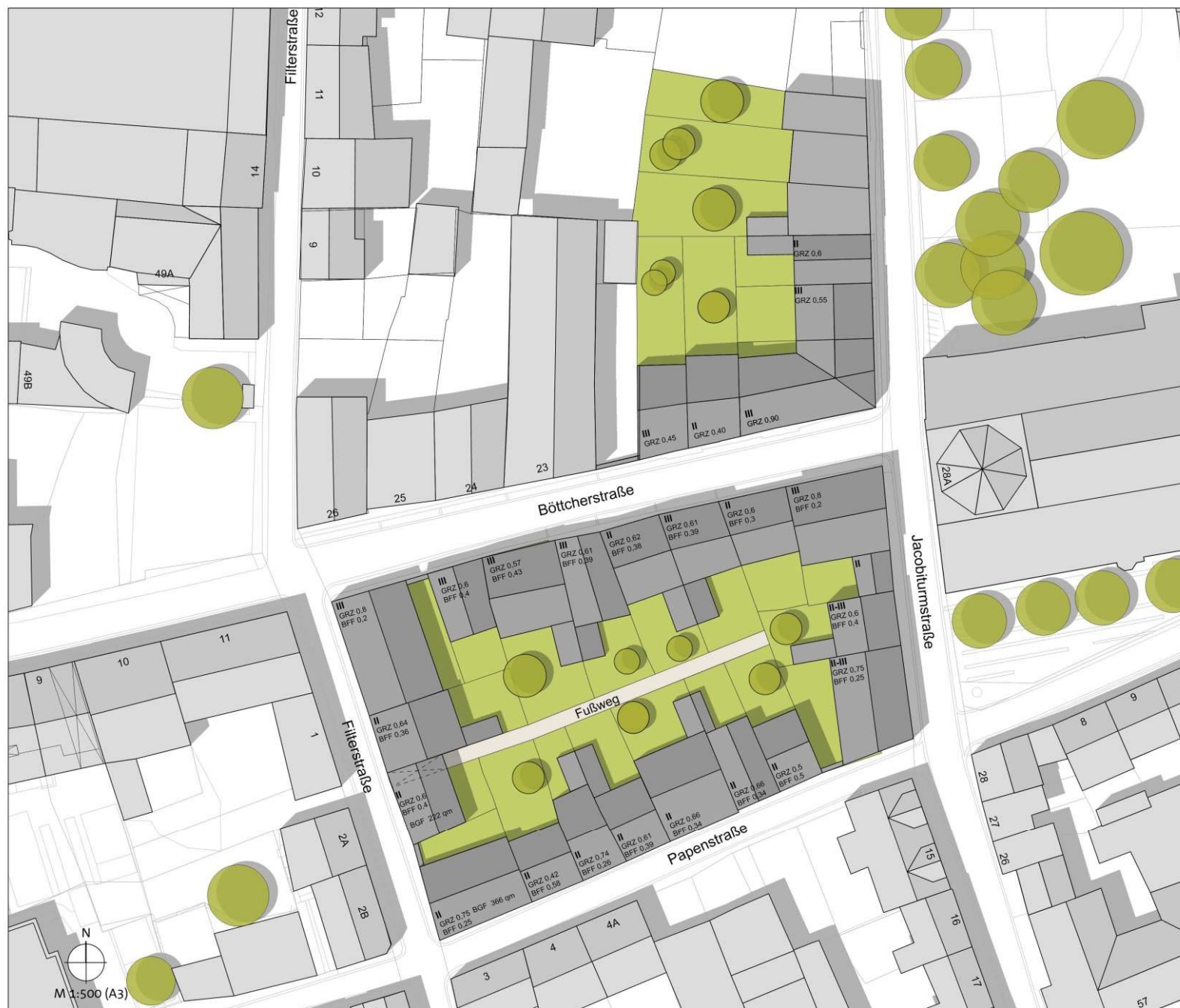


ENTWICKLUNG DES ALTSTADTQUARTIERS 33

Präsentation Gestaltungsbeirat 17.09.2021



Änderungsantrag zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss B 133 „An der Jakobikirche“:

„Die Vorlage wird dahingehend geändert, dass eine Privatstraße zu den Grundstücken führt und pro Grundstück ein Stellplatz geschaffen werden kann.“



Prüfung Bewohnerparken im Quartier Variante 2

11 Anwohnerstellplätze im Blockinnenbereich über Verkehrsfläche angebunden. 8 Grundstücke partizipieren nicht.

Grundstücke ohne eigenen Stellplatz

Folgende **Leitlinien** (Auszug) werden der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers 33 zugrunde gelegt (lt. Bürgerschaftsbeschluss vom 15.05.2014):

- Zur Erhöhung des Wohnanteils in der Stralsunder Altstadt sollen die städtischen Grundstücke **parzellenweise** vorwiegend **an unterschiedliche Selbstnutzer** zu Wohnzwecken veräußert werden. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern bzw. Geschosswohnungsbauten soll auf die Eckgrundstücke des Quartiers beschränkt sein.
- Die Ziele des Rahmenplans Altstadt einer **kleinteiligen Blockrandbebauung** sollen mit einem **hohen Freiflächenanteil** im Inneren des Quartiers mit privaten Gartenanteilen („grüne Höfe“) verbunden werden.
- Für das Quartier wird ein **Stellplatzkonzept** entwickelt, das den gesamten Stellplatzbedarf des Quartiers bei gleichzeitiger Minimierung der versiegelten Fläche im Quartiersinneren abdeckt.
- Die Bebauung des Quartiers soll modellhaft Möglichkeiten einer **nachhaltigen Bauweise und effizienten Energieversorgung** aufzeigen, die dem Charakter der denkmalgeschützten Altstadt und UNESCO-Welterbestätte Rechnung tragen.

 ältester Stadtkern
 erste Stadterweiterung
 Neustadt
 jüngerer Stadtteil





Historische Parzellierung heute noch ablesbar



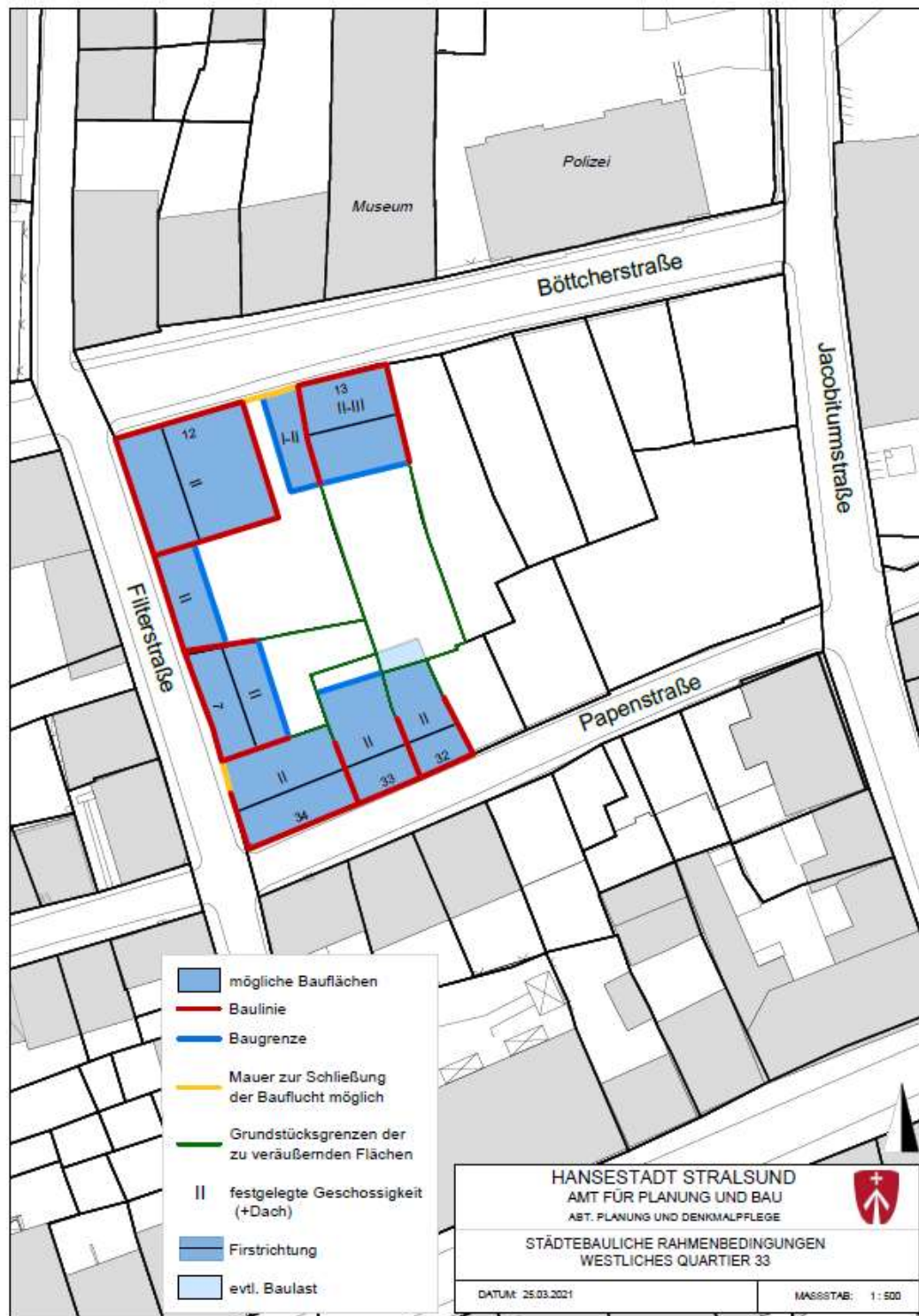
Historische Bebauung

Grundlagen / städtebauliche Prämissen:

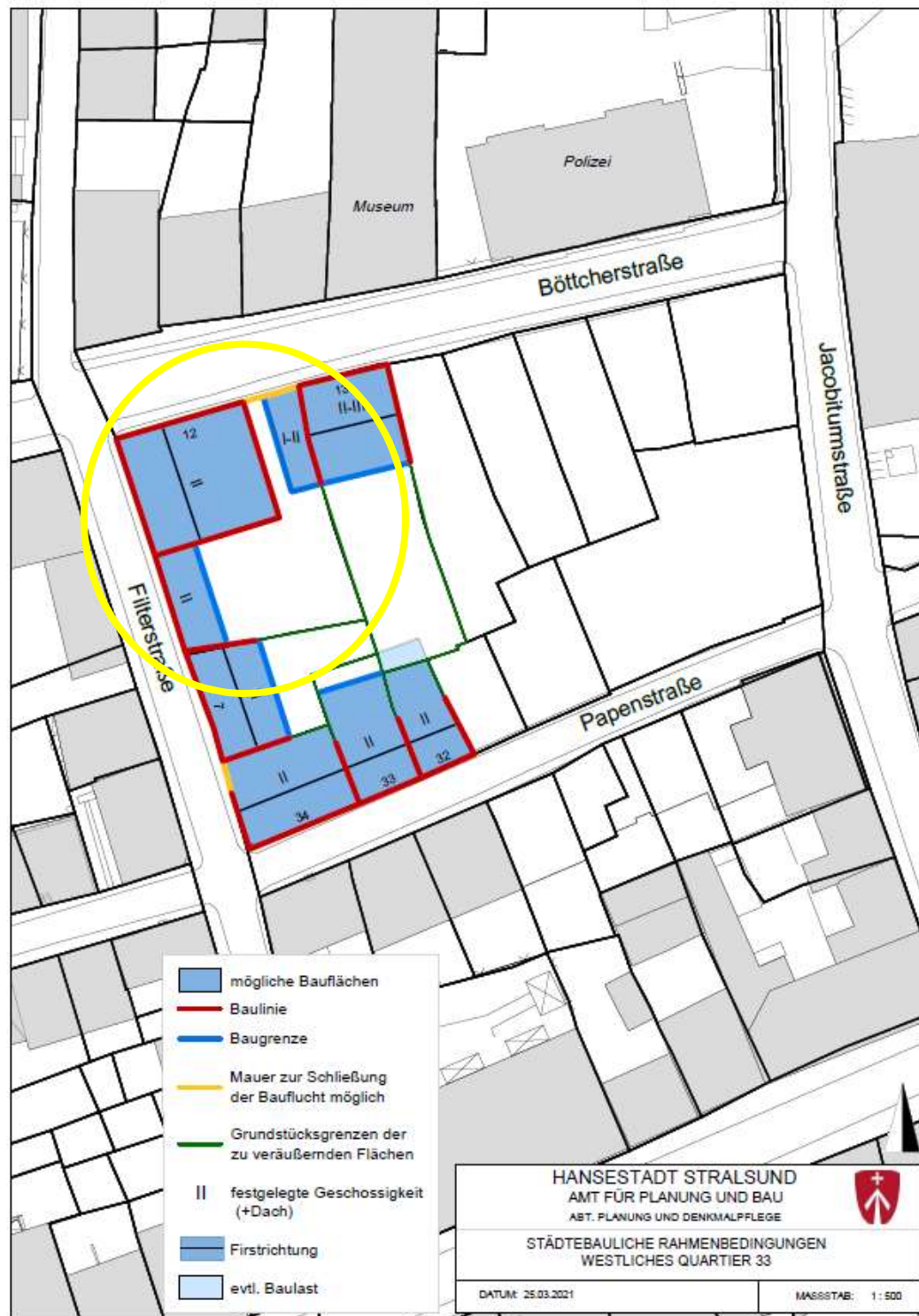
- Historische Parzellenstruktur sowie die Baufluchten geben die zulässige künftige Bebauung vor.
- Quartier befindet sich zwischen der historischen Altstadt um den Alten Markt und der Stadterweiterung, ausgehend vom Neuen Markt
- Straßenhierarchie der Böttcherstraße und der Papestraße:
 - Böttcherstraße hinsichtlich ihrer Bewohnerstruktur und mit kleinen bis mittleren Handwerksbetrieben ausgestattet, als „sozial höhergestellt“ dokumentiert
 - Papestraße, im Mittelalter auch „FuhlerHoff“ genannt (aufgrund feuchter und unhygienischer Bodenverhältnisse und nahe der Scharfrichterei gelegen), als Wohnstandort sozial unattraktiv
- Diese Sozialtopografie zeichnet sich heute noch ab in der sehr unterschiedlichen Parzellentiefe.



Böttcherstraße 1880



- Ausschreibung von **6 Parzellen**
- Baurecht besteht nach § 34 BauGB
- Rahmenbedingungen für den Verkauf:
 - Geschlossene Blockrandbebauung auf der historischen Bauflucht
 - Vorgabe der Geschossigkeit, Gebäudestellung
 - Garagen, Durchfahrten, Ferienwohnungen ausgeschlossen
- Nutzungen: Wohnnutzung sowie nichtstörendes Gewerbe
- Zentrales Energieversorgungskonzept (Erdwärme), Anschlusszwang besteht
- Grundstücke werden ausschließlich zur Selbstnutzung veräußert
- Derzeit wird Wertgutachten erstellt, liegt Ende September 2021 vor, Ausschreibung für IV.Quartal 2021 geplant
- Kriterien zur Vergabe:
 - Nutzungskonzept
 - Gestaltungskonzept
- Vor Veräußerung erfolgt Bewertung durch Gestaltungsbeirat



- Besondere Anforderungen Flurstück **Böttcherstr. 12:**
 - weitgehende Rekonstruktion des Hauptgebäudes
 - Nebengebäude zur Schließung der Blockkante entlang der Filterstraße und Böttcherstraße
 - Gewerbliche Nutzung der Freiflächen, Pflanzung eines Baumes

