

Titel: Städtebauliche Entwicklung des Quartiers 33

Federführung: 60 Bauamt	Datum: 27.02.2014
Bearbeiter: Herr Dieter Hartlieb Herr Ekkehard Wohlgemuth Frau Beate Löffler	

Beratungsfolge	Termin	
----------------	--------	--

Sachverhalt:

Das Quartier 33 befindet sich in der Stralsunder Altstadt in unmittelbarer Nähe zur Jakobikirche. Es wird umgrenzt von der Böttcherstraße, der Jakobiturmstraße, der Papenstraße und der Filterstraße. Das Quartier stellt sich als eine der letzten größeren Brachflächen innerhalb des Sanierungsgebietes Altstadt dar und wird derzeit fast flächendeckend als Stellplatzanlage genutzt. Für die Beseitigung dieses städtebaulichen Missstandes besteht dringender Handlungsbedarf.

Mit dem Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan Nr. 133 „Vor der Jacobikirche“ vom 22.05.1997 ist bereits ein förmliches Verfahren eingeleitet worden. Der Städtebauliche Rahmenplan, im Dezember 2000 als Bestandteil des Managementplanes Altstadt durch die Bürgerschaft beschlossen, weist das Quartier als Wohngebiet mit einer geschlossenen Blockrandbebauung aus.

In den folgenden Jahren wurden, nicht zuletzt aufgrund mangelnder Nachfrage von Bauinteressenten, auch alternative Ansätze der Quartiersentwicklung verfolgt. So wurden beispielsweise Ideen für eine Zwischennutzung als temporäre Grün- und Freifläche geäußert, die mangels Förderfähigkeit und anderer Prioritätensetzungen (z.B. Spielplatz an der Heilgeiststraße, Stadtmauervorbereiche, Sundpromenade) nicht realisierbar waren.

Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen grundlegend geändert: Die Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in der Altstadt, insbesondere für eigene Wohnzwecke (sogen. „Selbstnutzer“) in der Altstadt ist erheblich gestiegen. Weiterhin wurden in den zurückliegenden Jahren mit Erweiterung der Fußgängerzone und Sanierung von Grünanlagen innerhalb und in unmittelbarer Umgebung der Altstadt weitere öffentliche Aufenthaltsbereiche hergestellt bzw. aufgewertet; die Umgestaltung des Neuen Marktes als zentral gelegener, öffentlicher Stadtraum mit besonderer Aufenthaltsqualität befindet sich in Vorbereitung.

2012 wurden dem Gestaltungsbeirat Studentenarbeiten vorgestellt, die sich mit der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers 33 befassten. Der Gestaltungsbeirat sprach sich in diesem Zusammenhang einhellig für die Stärkung der Wohnfunktion in der Altstadt durch eine Bebauung des Quartiers 33 aus. 2013 wurde daraufhin eine Städtebauliche Studie erarbeitet, die Varianten hinsichtlich möglicher Bebauungs- und Freiraumstrukturen

(vollständige oder partielle Bebauung in Kombination mit öffentlichen Freiflächen) untersucht sowie die jeweiligen Vor- und Nachteile differenziert darstellt. Im Ergebnis wird als Vorzugsvariante eine Blockrandbebauung auf Grundlage der historischen Parzellenstruktur vorgeschlagen. Im Oktober 2013 wurde diese Studie dem Gestaltungsbeirat vorgestellt, der die Ergebnisse als Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals empfiehlt.

Der überwiegende Anteil der Grundstücke des Quartiers 33 befindet sich im Treuhandsondervermögen. Hierfür liegt bereits eine Vielzahl von Interessenbekundungen und Kaufanträgen vor.

Lösungsvorschlag:

Das seit 1998 ruhende Bauleitplanverfahren für das Quartier 33 wird wieder aufgenommen.

Das Potenzial eines gesamten brachliegenden Quartiers, die Lage im Herzen der Altstadt, die Nachfrage an bebaubaren Einzelgrundstücken und die überwiegende Verfügbarkeit über die Grundstücke durch die Hansestadt werden genutzt, um Bevölkerungsanteil und -vielfalt der Altstadt zu erhöhen, den städtebaulichen Missstand der vorhandenen Stellplatznutzung durch konsequente Stadtreparatur zu beseitigen und vorbildhafte Lösungen der energetischen Stadtsanierung zu entwickeln.

Ziel ist es, den Planungsprozess zu diesem wichtigen Altstadtvorhaben kooperativ und konstruktiv auszugestalten. Deshalb werden der nun anstehenden Erarbeitung des Bebauungsplans für Quartier 33 und der anschließenden Vermarktung der Grundstücke Entwicklungsleitlinien zugrunde gelegt. Diese Leitlinien basieren auf den bisherigen Beschlüssen der Bürgerschaft, den Ergebnissen der 2013 erarbeiteten Städtebaulichen Studie und den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates.

Außerdem besteht aufgrund von zwischenzeitlichen Änderungen im Bauplanungsrecht nunmehr die Möglichkeit, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

Alternativen:

Wenn die Ziele des durch die Bürgerschaft beschlossenen Städtebaulichen Rahmenplanes umgesetzt werden sollen, besteht keine Alternative zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

- I. Folgende Leitlinien werden der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers 33 zugrunde gelegt:
 1. 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 Eckgrundstücke des Quartiers beschränkt sein.
 2. Die Ziele des Rahmenplans Altstadt einer kleinteiligen Blockrandbebauung sollen mit einem hohen Freiflächenanteil im Inneren des Quartiers mit privaten Gartenanteilen („grüne Höfe“) verbunden werden.
 3. Die Vielfalt der Selbstnutzer soll sich einerseits in einem individuellen Erscheinungsbild der einzelnen Gebäude ausdrücken und gleichzeitig in ein gestalterisches Gesamtkonzept einfügen. Um ein hohes Maß an Baukultur sicherzustellen, sollen sämtliche Bebauungskonzepte für Grundstücke im Treuhandsondervermögen vor Veräußerung durch den Gestaltungsbeirat begutachtet

werden.

4. Für das Quartier wird ein Stellplatzkonzept entwickelt, das den gesamten Stellplatzbedarf des Quartiers bei gleichzeitiger Minimierung der versiegelten Fläche im Quartiersinneren abdeckt.
 5. 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.
- II. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 erfolgt gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus Städtebaufördermitteln

Termine/ Zuständigkeit:

Termin: sofort

zuständig: Bauamt, Abt. Planung und Denkmalpflege

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow