

**Titel: Bebauungsplan Nr. 133 der Hansestadt Stralsund "An der Jakobikirche",
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	08.09.2017
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Gessert, Kirstin Löffler, Beate		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	25.09.2017	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	02.11.2017	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	04.01.2018	
Bürgerschaft	19.04.2018	

Sachverhalt:

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft vom 22.05.1997 wurde das Planverfahren für den o.g. Bebauungsplan eingeleitet. 2014 wurde das seit 1998 ruhende Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen. Auf Grundlage einer städtebaulichen Studie, welche 2013 erstellt wurde, sind 2014 Leitlinien zur Entwicklung des Quartiers aufgestellt und durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschlossen worden. Dazu gehörte insbesondere die Entwicklung einer kleinteiligen, auf den historischen Parzellen basierenden Blockrand-bebauung mit einem hohen Freiflächenanteil im Inneren des Quartiers. Besonderes Augenmerk sollte auf eine nachhaltige Bauweise und effiziente Energieversorgung gelegt werden.

Für den Polizeistandort nördlich der Böttcherstraße ist mittelfristig eine Verlagerung geplant. Um Vorgaben für eine künftige Entwicklung dieses Areal festlegen zu können, wird der Standort zusätzlich zu dem im Jahr 1997 beschlossenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Das ca. 5.100 m² große Plangebiet befindet sich inmitten der Altstadt, westlich der Jakobikirche. Es wird begrenzt: im Norden durch die Böttcherstr. sowie durch die Flurstücke 115, 117 und 90/14, im Osten durch die Jacobiturmstraße, im Süden durch die Papenstraße und im Westen durch die Filterstraße sowie das Speichergebäude Böttcherstr. 23.

Gemäß dem Städtebaulichen Rahmenplan als Bestandteil des Managementplanes Altstadt, Fortschreibung 2015 ist das Quartier als eine der letzten größeren Brachflächen innerhalb des Sanierungsgebietes Altstadt zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Jakobikirche als Kulturkirche soll zudem in der Erdgeschosszone entlang der Jacobiturmstraße neben einer Wohnnutzung auch die Ansiedlung ergänzender Nutzungen wie z.B. gastronomische Einrichtungen, Läden,

kulturelle Einrichtungen ermöglicht werden, die über die Versorgung des Plangebietes hinausgehen und die Angebote der Kulturkirche ergänzen. Nördlich der Böttcherstr. ist die Errichtung einer Quartiersgarage mit ca. 42 Stellplätzen geplant.

Für den Bebauungsplan kommt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB (ohne Umweltprüfung) zur Anwendung.

Lösungsvorschlag:

Der vorliegende Entwurf wird von der Bürgerschaft gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sollen überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie, entlang der Jacobiturmstraße, als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden und gliedern sich jeweils in die Bereiche WA 1 und WA 2 sowie MU 1 und MU 2.

Geplant ist die Entwicklung einer kleinteiligen, auf den historischen Parzellen basierenden Blockrandbebauung mit einem hohen Freiflächenanteil im Inneren des Quartiers.

Der Schwerpunkt der geplanten Bebauung liegt dabei auf Einfamilienhauswohnen in insgesamt 17 Stadthäusern (als Einfamilienhäuser ggf. mit Einliegerwohnungen und –büros). Auf den Eckgrundstücken ist zudem die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 6 WE möglich. Zur Wahrung des Wohngebietscharakters sollen sonstige Nutzungen auf die Erdgeschosszone insbesondere in der Jacobiturmstraße konzentriert werden.

Grundlage für die den Bebauungsplan bilden die städtebauliche Studie des Architekturbüros Petersen, Pörksen und Partner, Arbeiten der Bauhaus-Universität Weimar sowie Empfehlungen des Gestaltungsbeirates während der Sitzung am 27.03.2017.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Für die Eckgrundstücke wird abweichend davon eine maximale GRZ von 0,8 vorgesehen, um eine städtebaulich angemessene dichtere Bebauung der Blockecken zu ermöglichen. Für das Urbane Gebiet werden maximale Grundflächen von 0,6 bis 0,8 festgesetzt. Auch hier wird, wie im Allgemeinen Wohngebiet, eine höhere bauliche Dichte ermöglicht.

Die GFZ liegt bei Grundstücken mit zwei Vollgeschossen bei 1,2 bzw. bei Eckgrundstücken bei 1,6. Bei Grundstücken mit 3 Vollgeschossen beträgt die maximale GFZ 1,8 bzw. bei Eckgrundstücken 2,4.

Die Höhe der baulichen Anlagen soll sich in die vorgegebene und historisch geprägte Maßstäblichkeit der Altstadt einfügen. Für die Papen- und Filterstraße werden zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. In der Böttcherstr. (Südseite) und in der Jacobiturmstraße müssen die Gebäude mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse aufweisen. Ausgenommen sind die Eckgebäude an der Böttcherstraße, die jeweils zwingend als dreigeschossige Abschlüsse der Fassadenreihe ausgebildet werden sollen.

2. Erschließung / Ruhender Verkehr

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Teile öffentlicher Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ausgenommen davon ist der zwischen Böttcherstraße und Papenstraße liegende Abschnitt der Jacobiturmstraße, für den eine Festsetzung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ erfolgt. Mit dieser Festsetzung wird der besonderen städtebaulichen Situation des Straßenabschnitts (Straßenquerschnitt, Eingangsbereich Kulturkirche, Nutzungen Erdgeschosszone) Rechnung getragen.

Nördlich der Böttcherstraße ist die Errichtung einer Quartiersgarage als Unterirdische Garage geplant und zulässig. Oberirdische Stellplätze und Garagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und des Urbanen Gebietes werden ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen sollen zum Einen die stadtbildverträgliche Integration dieser gesichert und zum Anderen die Blockinnenbereiche zur Erhöhung der Wohnqualität von einer entsprechenden Nutzung freigehalten werden.

3. Grünmaßnahmen

Für die 9 nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund geschützten Bäume ergibt sich ein Pflanzbedarf von 5 Ersatzbäumen und einer Heckenpflanzung von ca. 145 m Länge. Die Ersatzpflanzungen sind auf den privaten Grundstücksflächen und damit vollständig im Geltungsbereich umzusetzen. Für die 2 nach NatSchAG M-V geschützten Linden sind außerhalb des Geltungsbereiches 4 Ersatzbäume zu pflanzen.

4. Klimaschutz / Energiekonzept

Für das Plangebiet wurde ein Energiekonzept erarbeitet, das die Entwicklung eines quartiersbezogenen, effizienten und klimagerechten Versorgungssystems zum Ziel hat. Folgende Grundzüge sind vorgesehen: die Errichtung eines „kalten“ Nahwärmenetzes mit dezentralen Wärmepumpen und die zentrale Umweltwärmeerschließung (Erdwärme) über Erdsonden.

5. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind im Bebauungsplan aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zu der als Kulturkirche genutzten Jakobikirche sowie im Bereich der Zu- und Ausfahrt der geplanten Quartiersgarage zu berücksichtigen. Um etwaige Immissionskonflikte abzuschätzen, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis werden im Bebauungsplan als passive Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt.

Alternativen:

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche Entwicklung dieses innerstädtischen Standortes. Zur Umsetzung der durch die Bürgerschaft beschlossenen Leitlinien zur Entwicklung dieses Quartiers besteht keine Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 133 „An der Jakobikirche“ in der vorliegenden Fassung vom September 2017, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, sowie die Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Finanzierung:

Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt aus Städtebaufördermitteln.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes ca. einen Monat nach Bürgerschaftsbeschluss

Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Protokollauszug BUSTa 02.11.2017 B 0061/2017
Protokollauszug BUSTa 04.01.2017 B 0061/2017
Protokollauszug BUSTa 05.10.2017 B 0061/2017

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow