

Einladung

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zur 03. Sondersitzung des Ausschusses für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung am Donnerstag, den 02.11.2017 ein.
Die Sitzung findet in der Hansestadt Stralsund, Rathaus Konferenzsaal statt.

Die Mitglieder des Ausschusses und Mitarbeiter der Verwaltung treffen sich um 15:00 Uhr vor dem Haupteingang des Rathauses. Im Anschluss an den Rundgang durch die Altstadt, findet die Sitzung im Konferenzsaal statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Bestätigung der Tagesordnung
- 2 Bestätigung der Niederschrift -entfällt-
- 3 Beratung zu aktuellen Themen
- 3.1 Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion
Vorlage: AN 0098/2017
- 3.2 Rodelberg im Stadtwald (Kostenübersicht)
- 4 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 4.1 Bebauungsplan Nr. 133 der Hansestadt Stralsund "An der Jakobikirche", Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (Eine Variante zum Vergleich mit privaten Stellplätzen.)
Vorlage: B 0061/2017
- 5 Verschiedenes

Nicht öffentlicher Teil

- 6 Beratung zu Beschlussvorlagen
- 7 Beratung zu aktuellen Themen -keine-
- 8 Verschiedenes

Öffentlicher Teil

- 9 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe von Empfehlungen aus dem nichtöffentlichen Teil

Ich bitte um Ihre Teilnahme.

Im Verhinderungsfall bitte ich um die Teilnahme der gewählten Vertreter bzw. um eine Information an die Geschäftsführung des Ausschusses.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Gaby Ely
Hendrik Lastovka
Vorsitz

TOP Ö 3.1



Anträge
Vorlage Nr.: AN 0098/2017
öffentlich

Titel: Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt
Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Federführung: Fraktion CDU/FDP	Datum: 05.09.2017
Einreicher: Zabel, Ronald	

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

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, zusätzliche Sitzgelegenheiten in der Altstadt zu schaffen.

Begründung: Es besteht zusätzlicher Bedarf an Sitzmöglichkeiten in der Altstadt. Dies wurde unter anderem im Ausschuss für Familie, Sicherheit und Gleichstellung sowie in zahlreichen Gesprächen mit Gästen und insbesondere älteren Bürgern festgestellt.

Dr. Ronald Zabel
CDU/FDP-Fraktion

TOP Ö 3.1

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

Beschluss der Bürgerschaft

Zu TOP : 9.3

Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt

Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Vorlage: AN 0098/2017

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des folgenden Antrages zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, zusätzliche Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter in der Altstadt zu schaffen.

Beschluss-Nr.: 2017-VI-06-0663

Datum: 21.09.2017

Im Auftrag

Kuhn

TOP Ö 3.1

Hansestadt Stralsund
Der Oberbürgermeister
Büro des Präsidenten der
Bürgerschaft/Gremiendienst

Beschluss der Bürgerschaft

**Zu TOP : 9.3 Änderungsantrag
Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt
Einreicher: Thomas Haack, Fraktion Bürger für Stralsund**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:
Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, zusätzliche Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter in der Altstadt zu schaffen.

Beschluss-Nr.: 2017-VI-06-0662

Datum: 21.09.2017

Im Auftrag

Kuhn

TOP Ö 3.1

Auszug aus der Niederschrift über die 06. Sitzung der Bürgerschaft am 21.09.2017

Zu TOP : 9.3

Mehr Sitzgelegenheiten in der Altstadt

Einreicher: Dr. Ronald Zabel, CDU/FDP-Fraktion

Vorlage: AN 0098/2017

Herr Haack stellt folgenden Änderungsantrag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, zusätzliche Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter in der Altstadt zu schaffen.

Außerdem beantragt Herr Haack die Verweisung des Antrages in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung.

Herr Paul stellt den Änderungsantrag zur Abstimmung:

Abstimmung: Mehrheitlich beschlossen
2017-VI-06-0662

Anschließend stellt Herr Paul den Antrag auf Verweisung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung zur Abstimmung:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt die Verweisung des folgenden Antrages zur Beratung in den Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, zusätzliche Sitzgelegenheiten und Abfallbehälter in der Altstadt zu schaffen.

Abstimmung: Einstimmig beschlossen

Beschluss-Nr.: 2017-VI-06-0663

für die Richtigkeit der Angaben: gez. i.A. Ely

Stralsund, 05.10.2017

TOP Ö 3.1



-  Bank mit Lehne
-  Bank ohne Lehne

Grundlage: Plan Abt. Straßen und Stadgrün

HANSESTADT STRALSUND
BAUAMT
ABT. PLANUNG UND DENKMALPFLEGE



Bänke in der Altstadt

Stand: 05/2015, Ergänzungen 10/2017
nicht vollständig

Maßstab: ohne

TOP Ö 3.1

Standorte Papierkörbe Altstadt



**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	
----------------	--------	--

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

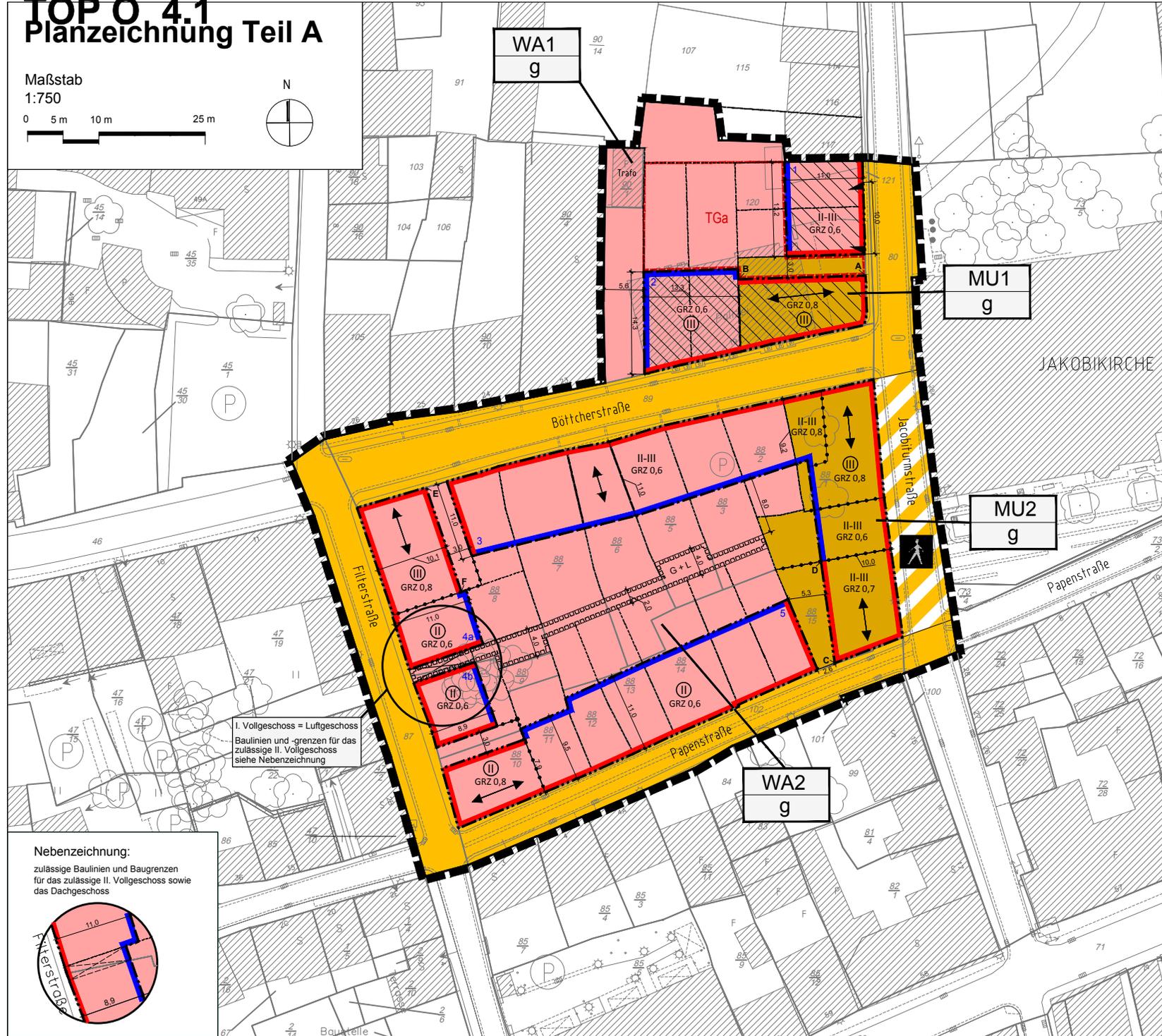
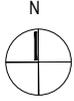
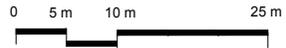
Anlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow

TOP Ö 4.1 Planzeichnung Teil A

Maßstab

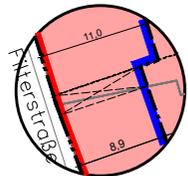
1:750



I. Vollgeschoss = Luftgeschoss
Baulinien und -grenzen für das zulässige II. Vollgeschoss siehe Nebenzeichnung

Nebenzeichnung:

zulässige Baulinien und Baugrenzen für das zulässige II. Vollgeschoss sowie das Dachgeschoss



Anlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

TEIL A Planzeichenerklärung (Auszug)

1. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- II zwingend zu errichtende Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen / Bauweise

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen und Baufeldnummerierung (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche, innerhalb derer gemäß textlicher Festsetzung 6.1 die Errichtung von unterirdischen Garagengeschossen zulässig ist
- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen

- zulässige Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung von Bauflächen mit unterschiedlichen Vorgaben zur Firstrichtung soweit sie nicht mit der Linie zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung zusammenfällt

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich (für Radfahrer frei)
- Einfahrtbereich Tiefgarage

Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

- TGa Fläche für eine Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Hinweis: Die Linie stellt gleichzeitig die Abgrenzung von Bauflächen mit unterschiedlichen Vorgaben zur Firstrichtung dar.
- Mit einem Geh- und Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung 7.1 zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- A Markierung von Baufeldabschnitten (Buchstaben A bis F) gemäß der textlichen Festsetzung 4.2

Bebauungsplan Nr. 133 "An der Jakobikirche"

ENTWURF

Stand September 2017



Leitbild „Ruhiges Wohnen in zentraler Lage“

- Blockrand- / Einzelhausbebauung
- optional: Kendläden
- Wohnqualität durch privaten, lärmberuhigten Innenhof
- zentrale Quartiers-/Tiefgarage mit ca. 40 Stellplätzen auf Grundstück Böttcherstraße 19, darüber Wohnbebauung

Städtebauliches Konzept (Stand: 2016)



- Erschließung / Stellplatznachweis nur für Einfamilienhäuser ausreichend, nicht für drei Eckgrundstücke (MFH)
- Anteil Verkehrsfläche überwiegt, Biotopflächenfaktor gem. Rahmenplan nicht einzuhalten
- Beeinträchtigung Wohnqualität durch Immissionen
- Reduzierung Baufläche im Zufahrtsbereich Filterstraße
- Verkehrsaufkommen Filterstr.

Fazit:
Überarbeitung des städtebaulichen Konzeptes erforderlich

Variante: private Stellplätze / Anliegerstraße im Quartier