

Städtebauliche Vorgaben

zum Vorhaben

Wolgast, Kleinbrückenstraße 2, 3 (Lückenbebauung)

Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes:**Funktion / Nutzung:**

- deutlich überwiegende Wohnnutzung
- Ladengeschäft im Erdgeschoß mit Orientierung zur Kleinbrückenstraße zulässig
- als Ausnahme (z.B. bei ungenügenden Belichtungs-/Belüftungsverhältnissen): sonstige (gewerbliche / Dienstleistungsnutzungen)
- GRZ max. 0,7, zwei Vollgeschosse (zwingend), Dachausbau möglich

Verkehrliche Belange:

- Grundstückserschließung über Stellplatzanlage Schusterstraße 28-30, Zufahrt von Badstubenstraße
- Kleinbrückenstraße = verkehrsberuhigter Bereich; maßgeblich ist hier die Fußgänger- und Aufenthaltsfunktion als Bestandteil der Achse Fischmarkt - Rathaus - Steinstraße
- Notwendige Stellplätze, sind auf dem Grundstück zu realisieren (1 St je Whg. bzw. 40 m² Vfl.) – vgl. Stellplatzsatzung Wolgast: <http://wolgast.de/index.php?id=602> ; eine Ablösung der Stellplatzpflicht bei der Stadt Wolgast ist nur als Ausnahme vorgesehen.

Stadtgestalt, Stadterhaltung, Denkmalpflege

- Die Grundstücke 77, 78 liegen im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung (§§ 142, 144 BauGB), einer Gestaltungssatzung (§ 83 LBauO M-V) und einer Erhaltungssatzung (§ 172 (1) Nr. 1 und 2 BauGB). Auf die Detailvorgaben der Gestaltungssatzung (v.a. § 8 (2), § 9 (3), §10 (1)) wird hingewiesen – vgl. Gestaltungssatzung Wolgast Altstadt: <http://wolgast.de/index.php?id=137&L=0>
- Der mittelalterliche Stadtkern mit historischem Stadtgrundriss ist als Bodendenkmal gem. § 2(3) DenkmSchG M-V geschützt. Die überlieferte Grundstücksstruktur ist bei der Neubebauung zu beachten; mehrere Parzellen dürfen in der Regel nicht gemeinschaftlich überbaut werden. Das Nachbargebäude Kleinbrückenstraße 4 ist von besonderem stadthistorischem Wert und als Baudenkmal in die Kreisdenkmalliste eingetragen. Eine Abstimmung mit der Unt. Denkmalbehörde über das Bebauungskonzept, über geplante Erdarbeiten und ggf. über besondere Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Nachbargebäudes ist zu gegebener Zeit nachzuweisen.

Sonstige Vorgaben:

- Die Nutzungsintensität ist auch an den Möglichkeiten der verfügbaren Grundstücksfreiflächen auszurichten, so dass Folgenutzungen (Aufenthalt, PKW-Stellplätze, Fahrräder, Nebengelass f. Wohnungsmieter und sonst. Nutzer) unbeeinträchtigt und konfliktfrei untergebracht werden können und ein Mindestmaß an Freiraumqualität im Hofbereich gesichert ist.
- Für die Grundstückserschließung stehen die beiden Zufahrten entsprechend anliegender Lageplanskizze zur Verfügung.

Anlage: Lageplan Innenhof Schusterstr. 28/30

Verteiler:

Fr. Henzen, Bauamt,
Hr. Stahl, Sanierungsträger
Hr. Millahn, bsd


W. Millahn



Kleinbrückenstraße