

**Städtebauliche Vorgaben****Wolgast, Wasserstraße 9, 10 (+ A.d.Stadtmauer 17/18/18a) - Am Fischmarkt, Ecke Stadtmauer:****Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplanes:**Funktion / Nutzung:

- allgemeines Wohngebiet
- zwei Vollgeschosse; GRZ  $\leq$  0,5

Verkehrliche Belange:

- Am Fischmarkt = Anliegerstraße mit maßgeblicher Erschließungsfunktion
- Grundstückerschließung von Am Fischmarkt
- Unterbringung Stellplatzbedarf auf dem Grundstück gem. Stellplatzsatzung Wolgast ([www.stadt-wolgast.de/index.php?id=602](http://www.stadt-wolgast.de/index.php?id=602))

Stadtgestalt, Stadterhaltung, Denkmalpflege:

- Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung und einer Gestaltungssatzung ([www.stadt-wolgast.de/index.php?id=137](http://www.stadt-wolgast.de/index.php?id=137))
- Baugrundstück feldseitig angrenzend an mittelalterlichen Altstadt kern (Bauwiek); Freihaltung eines Einblicks auf hist. Stadtmauer und einer Reparaturmöglichkeit d. Altstadtgrundrisses auf Flst. 4 und Restflächen Flst. 1 – 3 (für 1 ½ -geschossige Neubebauung)
- offene Baustruktur, Verzicht auf Straßenrandbebauung, Freiraumgestaltung im privaten Straßenseitenraum am Fischmarkt

**Sonstige Hinweise und Vorgaben:**

- Die Grundstücksnutzung Wasserstraße 9, 10 sollte auf Wohnzwecke beschränkt bleiben. Etwaige „Einliegernutzungen“ für Freiberufler (z.B. Physiotherapie, beratende Berufe) wären im Einzelnen abzustimmen. Die Entscheidungspriorität wird dabei auf die Sicherung von Nutzungspotenzialen innerhalb der hist. Altstadt gelegt.
- Das Maß der Nutzung muss sich am Einfügungsgebot (§ 34 (1) BauGB) orientieren. Für die Beurteilung des Neubauvorhabens Wasserstraße 9, 10 ist als maßgeblicher Bebauungszusammenhang zunächst der nordöstliche Rand des Quartiers Wasserstraße/Gartenstraße anzusehen, der durch eine außerordentlich heterogene, kleinteilige und i.W. 1-geschossige, überwiegend geschlossene Baustruktur geprägt ist. Die Bebauung Am Fischmarkt 11, 13 nimmt bedingt am Bebauungszusammenhang teil. Sie prägt jedoch maßgeblich die Raumsituation im Vorfeld der Altstadtbebauung; zu der auch der gepl. Neubaustandort zählt. Die Grundstücke Am Fischmarkt 11, 13 sind deshalb in die Vorhabensbeurteilung Wasserstraße 9, 10 einzubeziehen. Das Einfügungsgebot verlangt hier insoweit eine offene, 2- bis 3-geschossige Neubebauung. Dafür kommt eine Reihenhauses- oder Mehrfamilienhausbebauung entspr. dem anliegenden Bebauungskonzept in Frage. Im Falle eines vom Fischmarkt ausreichend zurückgesetzten, frei stehenden Mehrfamilienhauses bestehen gegen drei Vollgeschosse keine Bedenken, wenn das 3. Vollgeschoss als Staffel- oder Dachgeschoss ausgeführt wird. Bei der Reihenausoption ist eine Beschränkung auf 2 Vollgeschosse (ggf. Dachausbau unterhalb der Vollgeschossgrenze) baumassenbedingt und unter Rücksichtnahme auf das Verhältnis zur Stadtmauer erforderlich.
- Die Neubebauung Wasserstraße 9, 10 ist mit deutlichem Abstand von der Straße Am Fischmarkt einzuordnen (mind. 6 m bis ca. 12 m); zur Stadtmauer ist ein Abstand von ca. 5 .. 6 m baufrei zuhalten.
- Das Baugrundstück Wasserstraße 9, 10 wird in SW-NO-Richtung auf der Trasse des ehem. Stadtgrabens durch eine Regenwasserleitung gequert (DN 250 GfK, Sohle ca. 0,6 .. 1,1 unter Gelände), die der Regenentwässerung der Innenstadt dient und deren Funktion unbeeinträchtigt zu erhalten ist (Kennzeichnung durch rote Strichellinie, sh. Anl.). Ein Mindestabstand von 3 m ist von Gebäuden freizulassen. Die genaue Annäherung an diese Leitungstrasse und ggf. eine Überbauung mit Flächenbefestigungen / Stellplätzen ist mit dem Zweckverband Festland Wolgast abzustimmen (Hr. Schütze, Tel. 03836 273939).
- Für eine Ergänzungsbebauung im Zuge der Straße An der Stadtmauer (HNr. 17/18/18a, Reparaturmöglichkeit – s.o.) ist eine Hausanschlussmöglichkeit an die stadttechnischen Medien in der Straße am Fischmarkt über das Baugrundstück Wasserstraße 9, 10 freizuhalten. Die Leitungstrasse ist beim Grundstücksverkauf entsprechend zu sichern.
- Um eine hinreichende Grund- bzw. Nutzfläche für die Neubauoption An der Stadtmauer 17/18/18a zu ermöglichen, ist darüber hinaus eine entsprechende Fläche von der Veräußerung auszunehmen oder durch Einräumung einer Abstandsflächenbaulast zu sichern (Kennzeichnung als violette Linie – sh. Anl.).
- Auf dem Grundstück Wasserstraße 9, 10 ist ein Pkw-Stellplatz zugunsten der Wohnnutzung A.d.Stadtmauer 15 dauerhaft bereitzustellen und insoweit beim Grundstücksverkauf zu sichern. Sollte das Baugrundstück An der Stadtmauer 17/18/18a in die Vorhabenplanung eingeschlossen werden, kann die Stell-

platzlast auch hier untergebracht und gesichert werden.

- Die äußere Gestaltung sollte grundsätzlich von dem in der Gestaltungssatzung beschriebenen Flachdachtyp ausgehen. Moderne Architekturprinzipien werden dabei ausdrücklich befürwortet; bei einvernehmlicher Abstimmung werden entsprechende Ausnahmen von Detailregelungen der Satzung in Aussicht gestellt.

- Alle erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück unterzubringen. Stellplätze, die an die Straße Am Fischmarkt angebaut werden sollen, sind im Vorfeld mit der Bauverwaltung Wolgast abzustimmen (Fr. Wegner, Tel. 03836 251194).

Baugrundstück A.d.Stadtmauer 17/18/18a:

- Unter Berücksichtigung des beschränkten Flächenpotenzials kommt neben einer Wohnnutzung auch eine Ferienwohnnutzung in Frage.

- Nach dem Einfügungsgebot (§ 34 BauGB) ist eine Neubebauung nach der Baumasse, Dachneigung und Traufhöhe streng an den unmittelbaren Nachbarhäusern (HNr. 15, 16) zu orientieren. Im architektonischen Konzept müssen sich Anforderungen der städtebaulichen Denkmalpflege im Zusammenhang mit dem prominenten Gebäudestandort und dem Auslauf der hist. Stadtmauer widerspiegeln. Dafür kommt ausschließlich eine zur Straße A.d.Stadtmauer orientierte Straßenrandbebauung in der Form einer angelehnten Bude in Frage. Die verfügbare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Straßenausbauplanung „Am Fischmarkt / 5. BA“ (sh. Anl.). Um eine angemessene Gebäudegrundfläche zu ermöglichen, wird eine Einbeziehung des Flst. 4 in den gepl. Gebäudegrundriss angeregt (feldseitig der verlängerten Stadtmauer). Dabei ist jedoch in Bauweise und Materialwahl ein deutlicher gestalterischer Absatz zu dem stadtseitigen Gebäudeteil (Bude) sicherzustellen.

Verteiler:

Fr. Henzen, Bauamt Wolgast

Hr. Millahn, bsd

W. Millahn 

