2. RAHMENBEDINGUNGEN
2.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNG UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- **LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM MECKLENBURG-VORPOMMERN**

Die Stadt Pasewalk ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sind bedeutende Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistung. Mittelzentren sind in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken. Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung attraktiver, sondern unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung von Unternehmen.

- **REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN**

Die Stadt Pasewalk liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist die Stadt Pasewalk als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren versorgen die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Somit ist die Stadt ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Außerdem sind Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur und Soziales von großer Bedeutung und tragen zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei.

- **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Die Stadt Pasewalk verfügt mit Genehmigung vom 10.12.2015 über einen bestätigten Flächennutzungsplan. Dieser Plan ist seit dem 30.01.2016 wirksam. Die Fläche des Untersuchungsgebiets ist dabei vorwiegend als Wohnbaufläche, um das Zentrum und den Markt und entlang der Stettiner Straße als gemischte Bauflächen dargestellt. Der Kürrasierpark, der Lenin-Hain und der Museumsgarten sind als Parkanlagen dargestellt.

Abb. 5: Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Pasewalk 2015

2.2 RELEVANTE KONZEPTE

- **INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT DER STADT PASEWALK (ISEK)**

Die Stadt Pasewalk verfügt seit 2002 über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als planerisches Steuerungsinstrument für den Stadtumbau sowie die gesamtstädtische Entwicklung. In den Jahren 2005, 2010 und 2015 erfolgte auf Grundlage aktueller Datenerhebungen die Überprüfung und Aktualisierung der Stadtentwicklungsziele.

Veränderte gesellschaftliche, demografische und baulich-räumliche Bedingungen erfordern eine regelmäßige, möglichst jährliche Überprüfung und Fortschreibung des Monitorings auf Grundlage aktualisierter Daten. Sie ermöglichen damit die Überprüfung der abgestimmten Zielsetzungen und der Zielerreichung des ISEK über einen 3- bis 5-Jahreszeitraum.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2015 wird aktuell im Rahmen einer Fortschreibung wieder an die wirtschaftlichen, demografischen, ökologischen, klimatischen sowie kulturellen und sozialen Herausforderungen sowie Problemlagen angepasst. Da die Datenerhebung und Bearbeitung noch nicht abgeschlossen ist, konnten die Ergebnisse nicht für die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes Pasewalk „Altstadt“ herangezogen werden.

- **EINZELHANDELSKONZEPT DER STADT PASEWALK**

Im Jahr 2005 ist der erste Einzelhandelsfachplan für die Stadt Pasewalk durch die Stadtvertretung als Grundlage für zukünftigen Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits beschlossen worden. Im Jahr 2012 wurde das Einzelhandelskonzept fortgeschrieben.

Eine erneute Fortschreibung des bestehenden Einzelhandelskonzeptes ist vorgesehen. Die Prognosedaten und Ziele sollen an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Die vorliegende 2. Fortschreibung des Rahmenplanes Pasewalk „Altstadt“ kann somit nicht auf aktuelle Erhebungen und Entwicklungskonzepte zurückgreifen. Die Aussagen zur aktuellen Situation beruhen auf der Bestandserfassung im Zuge der Begehungen und bilden sich in der Kartierung von Nutzungsstruktur und Leerstand ab. Die Formulierung der Entwicklungsziele erfolgt in erster Linie unter städtebaulichen Aspekten.

2.3 GRUNDLAGEN FÜR DIE 2. FORTSCHREIBUNG

Grundlagen für die Fortschreibung des Rahmenplanes der Stadt Pasewalk sind:

- der Erlass über die städtebauliche Rahmenplanung des Innenministeriums Mecklenburg-Vorpommerns, Stand Mai 1991,
- die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und zur Förderung der städtebaulichen Denkmalpflege (Städtebauförderungsrichtlinien StBauFR M-V), Stand 19.11.2011,
- der Erste Erlass zur Änderung des Erlasses „Städtebauliche Rahmenplanung i. S. v. § 140 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB)“, Stand 06.07.1999.

Der Rahmenplan „Altstadt“ der Stadt Pasewalk aus dem Jahr 2004 wird unter Einbeziehung folgender Planungen und städtebaulicher Untersuchungen fortgeschrieben:

- Städtebaulicher Rahmenplan Fortschreibung 2004
- Vorbereitende Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Pasewalk „Altstadt“, Stand Oktober 2019
- Integriertes Stadtentwicklungskonzepts, Stand 2015
- MIKRO-ISEK, Stand Oktober 2018
- Auszug aus der Denkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald, Stand 15.01.2019
- Verkehrsplanerischer Fachbeitrag, Stand 14.09.2020

2.4 STAND DER SANIERUNG

Die Stadt Pasewalk wurde im Jahr 1992 in das Städtebauförderprogramm aufgenommen. Ein Ziel des Städtebauförderprogramms ist unter anderem der Erhalt von historisch wertvollen Stadt- und Ortskernen. Die Gebäude sollen dabei grundlegend saniert, Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert und der Fußgängerverkehr gefördert werden. Folgende Ziele der Städtebauförderung von 1992 gelten weiterhin: die erhaltenswürdigen Gebäude durch Sicherungsmaßnahmen vor dem weiteren Verfall zu schützen, kulturelle und wirtschaftliche sowie umweltverträgliche Erfordernisse der historischen Stadtkerne zu fördern, die Gestalt der Stadt durch Denkmalschutz zu verbessern und betroffene Bürger/-innen bei der Sanierung mitwirken zu lassen und die Kultur- und Gemeindeeinrichtungen für die Bürgerschaft zu erweitern.

Im Zuge der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm war die Erarbeitung des ersten städtebaulichen Rahmenplanes erforderlich, durch die Entwicklung und stufenweise Erweiterung ist jeweils eine Fortschreibung notwendig. Im Rahmenplan werden konkrete Entwicklungsziele für ein Sanierungsgebiet festgelegt. Diese Ziele dienen als Entscheidungshilfe für übergeordnete Behörden bei der Beurteilung, Förderung und Genehmigung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen.

Abb. 6: Große Ziegelstraße 4 und 6
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

Abb. 7: Prenzlauer Straße
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

Abb. 8: Rückseite Bebauung Prenzlauer Straße
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

2.4 STAND DER SANIERUNG

Das Stadtzentrum und insbesondere das Erweiterungsgebiet bestehen aus der nach 1945 entstandenen Zeilen- und Blockbebauung des Geschosswohnungsbaus. Die Bebauung im bislang ausgesparten Bereich weist einen geringen bis sehr hohen Sanierungsbedarf auf. Das ehemalige Straßenraster bildete zwar die Grundlage der Neubebauung, wurde jedoch in Teilen negiert und verändert. So werden die Innenstadt und insbesondere das Erweiterungsgebiet von großen, breiten Straßen, von großen Wohnhöfen bzw. Grünflächen zwischen den Blöcken bestimmt.

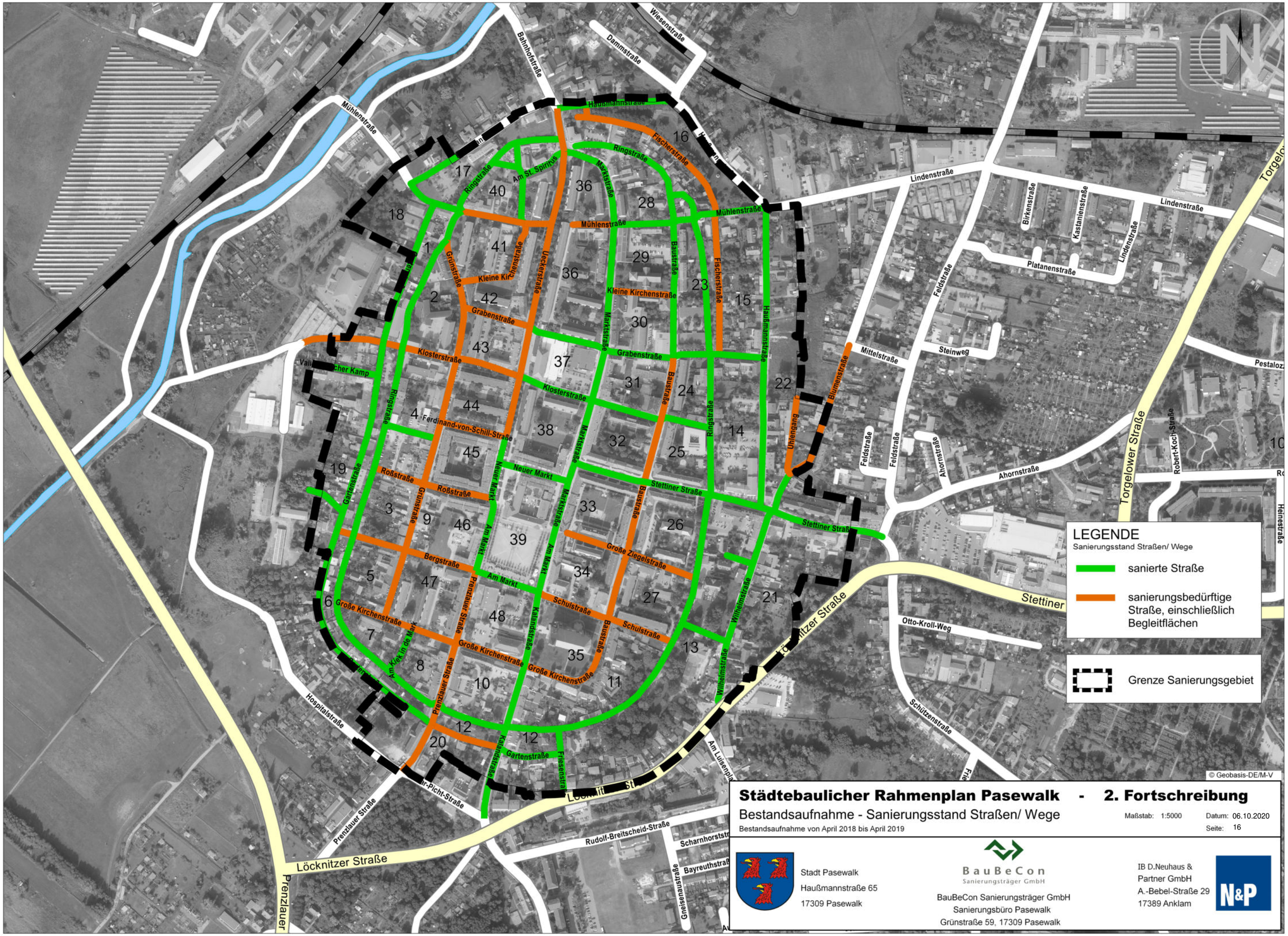
Ein Teil der Straßen im Sanierungsgebiet Pasewalk Altstadt sind in den vergangenen Jahren bereits saniert worden. Die Bestandsanalyse des verkehrsplanerischen Fachbeitrags weist zahlreiche Straßenabschnitte aus, die mit einem mittleren und dringenden Sanierungsbedarf eingestuft sind. Ein großer Teil befindet sich im Erweiterungsgebiet der 2. Fortschreibung des Rahmenplanes Pasewalk „Altstadt“ (siehe Übersichtsplan Sanierungsstand Straßen).

Der Bereich der Altstadt ist geprägt durch die historische städtebauliche Struktur. In Randbereichen sind die historischen Gebäude erhalten und in Teilen saniert. Teile des kulturellen Erbes sind jedoch weiterhin stark gefährdet.

Im Sanierungsgebiet Pasewalk Altstadt wurden mit Hilfe der Städtebaufördermittel bereits eine Vielzahl an privaten und öffentlichen Baumaßnahmen umgesetzt.
Zu den öffentlichen Baumaßnahmen gehören Neubau- und Sanierungsmaßnahmen von Gebäuden sowie Erschließungsmaßnahmen und Freiraum- bzw. Wohnumfeldgestaltung. Der Übersichtsplan „Sanierungsstand Erschließung/Gebäude“ veranschaulicht die bereits umgesetzten Planungen.

Abb. 9: Innenhof Quartier 46
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

Abb. 10: Ringstraße
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Sanierungsstand Straßen/ Wege

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

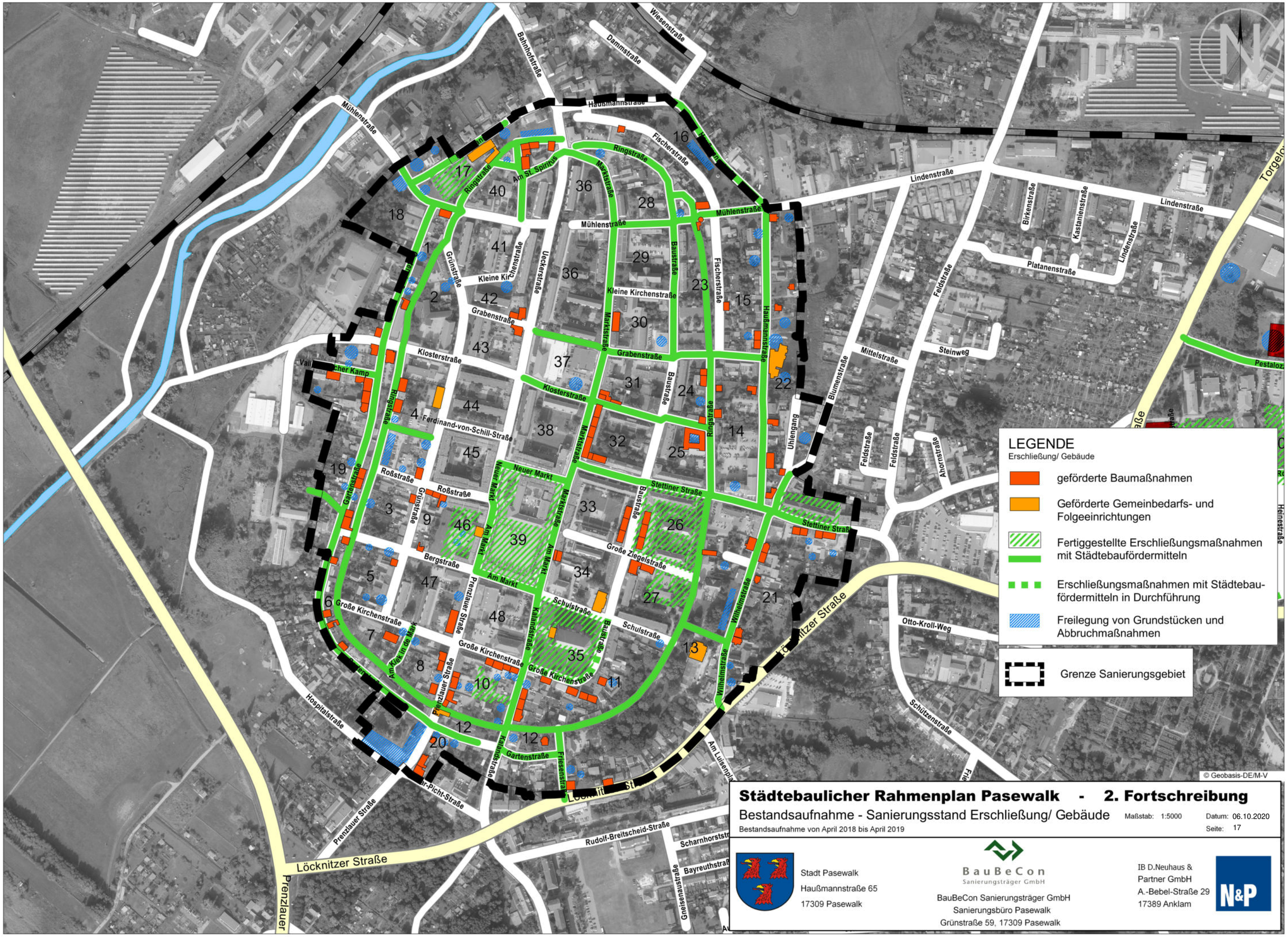
Seite: 16

Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk

IB D.Neuhaus & Partner GmbH
A.-Bebel-Straße 29
17389 Anklam



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Sanierungsstand Erschließung/ Gebäude

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000

Datum: 06.10.2020

Seite: 17