7. BESTANDSAUFNAHME

Mit der Aufnahme der Stadt Pasewalk in das Städtebauförderprogramm im Jahr 1991 begannen umfangreiche Sanierungsmassnahmen in der Altstadt.

Das Bild der Stadt hat sich im Zuge der Städtebauförderung in den vergangenen fast 30 Jahren bereits sehr verändert.

Im Jahr 1996 wurde der städtebauliche Rahmenplan für die Altstadt beschlossen. Eine 1. Fortschreibung wurde im Jahr 2004 vorgenommen. Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat am 15. März 2018 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Fortschreibung des Rahmenplanes Pasewalk „Altstadt“ gefasst.

Im Zeitraum von April 2018 bis April 2019 wurde eine Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Pasewalk „Altstadt“ durchgeführt. Es wurde der Bestand sowie der Zustand von Gebäuden, Grün- und Freiflächen, Straßen und Bäumen, Spielplätzen, Papierkörben und Bänken aktualisiert und analysiert.

Die Einschätzung der Gebäude, Freiflächen und Spielplätze erfolgte nach äußerem Erscheinungsbild.

Die erhobenen Bestandsdaten von den Ortsbegehungen im Zeitraum von April 2018 bis April 2019 wurden in ein Geodateninfomationssystem eingearbeitet. Das Programm ermöglicht es, eine große Anzahl von Informationen und Eigenschaften den einzelnen Untersuchungsebenen innerhalb einer Datenbank zuzuordnen, diese nach verschiedenen Merkmalen auszuwerten und in gezielter Kombination der Eigenschaften grafisch darzustellen.

Diese Daten können jederzeit aktualisiert und abgerufen werden, so dass die Basis für ein fortschreitendes Monitoring gegeben ist. Auf dieser Grundlage wurden die folgenden Themenkarten visualisiert.

7. BESTANDSAUFNAHME

Die Stadt Pasewalk entwickelte sich in den letzten knapp 15 Jahren vor allem im Bestand. So umfassten die meisten Veränderungen eine Sanierung von Gebäuden und Straßen, um so die Innenstadt aufzuwerten. Folgende Stadtumbaumaßnahmen wurden in den Jahren 2004 bis 2018 realisiert

- Modernisierung und Nutzungszuführung von 52 Gebäuden mit Hilfe von Städtebaufördermitteln
- Errichtung neuer Gebäude für Demenzkranke und altersgerechte Wohnformen im Altstadtkern
- Ersatzneubau einer Kindertagesstätte in der Haußmannstraße
- Stadthaus Am Markt
- Neuansiedlung/Nutzungszuführung der Verkaufsflächen am Stettiner Platz (August 2007) Umsetzung des Masterplans mit dem Neuausbau der Stettiner Straße
- Umnutzung der ehemaligen Feuerwehr für den technischen Dienst der Stadt Pasewalk (Standortentwicklung Hort und Umsiedlung technischer Dienst)
- Nutzungsänderung des Grundschulpavillons in der Baustraße als Hort (2007) (ev. Grundschule vom 01.08.2003 Baustraße, vom 01.08.2007 Grünstraße)
- Im Zuge der Neugestaltung von Straßen und Plätzen sowie technischen Anlagen wurden die Marktstraße 3. und 4. BA, der Neue Markt (grüner Stadtplatz), die Ringstraße 3. und 4. BA, Ortseingang Bahnhofstraße, 2 Stichwege (Grün- und Ringstraße), Abbruch der alten Poliklinik und Konzeptentwicklung für eine neue altersgerechte Wohnanlage mit Betreuungsangeboten sowie einer Kita
- Stadtmauerbereich Kürassierpark und Gartenstraße
- Pulverturm
- Mühlentor

7.1 BESTANDSAUFNAHME- EIGENTÜMER

Die Untersuchung und das Wissen um die Eigentumsstruktur ist ein wichtiges Hilfsmittel für die Umsetzbarkeit von Maßnahmen.

Die Unterteilung in vier Kategorien wurde flurstücksgenau über das Geoinformationssystem vorgenommen, grafisch dargestellt und ausgewertet. Wie im nebenstehenden Diagramm zu sehen, verteilen sich die Eigentümer prozentual sehr verschieden auf der Fläche des Sanierungsgebietes. Der Großteil der Grundstücke und damit des Gebäudebestandes befindet sich im Privateigentum. Das macht einen Anteil von 59 Prozent aus. Die Wohnungsbaugenossenschaft Pasewalk e. G. (13 %) und die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH (25 %) haben zusammen 38 Prozent des Wohnungsbestandes in ihrem Eigentum. Lediglich 3 Prozent des Gebäudebestandes sind in kommunaler Hand.

Daraus ergibt sich, dass die Umsetzung der anstehenden Sanierungs-, Umbau- und Rückbaumaßnahmen nur in enger Zusammenarbeit mit den beiden Wohnungsunternehmen möglich sind.

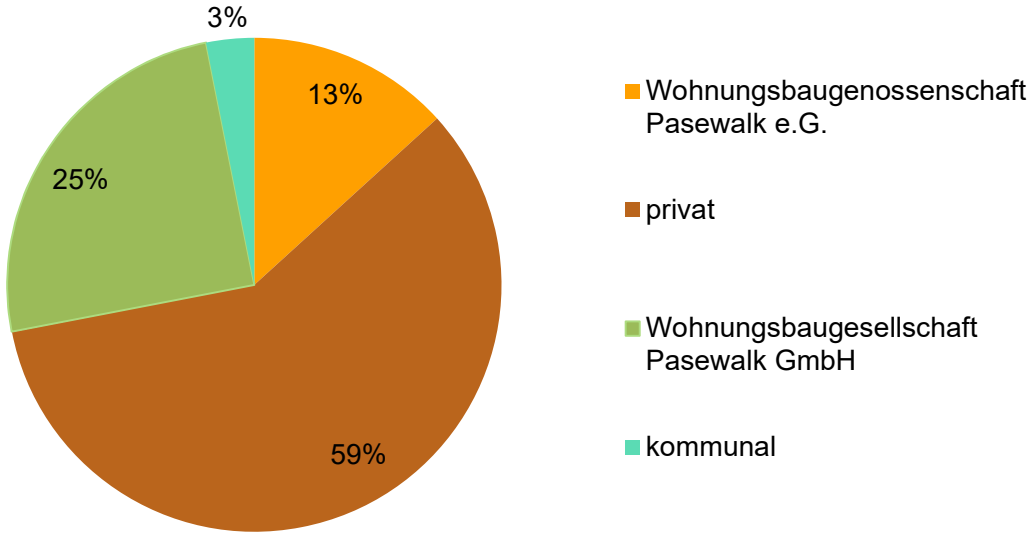
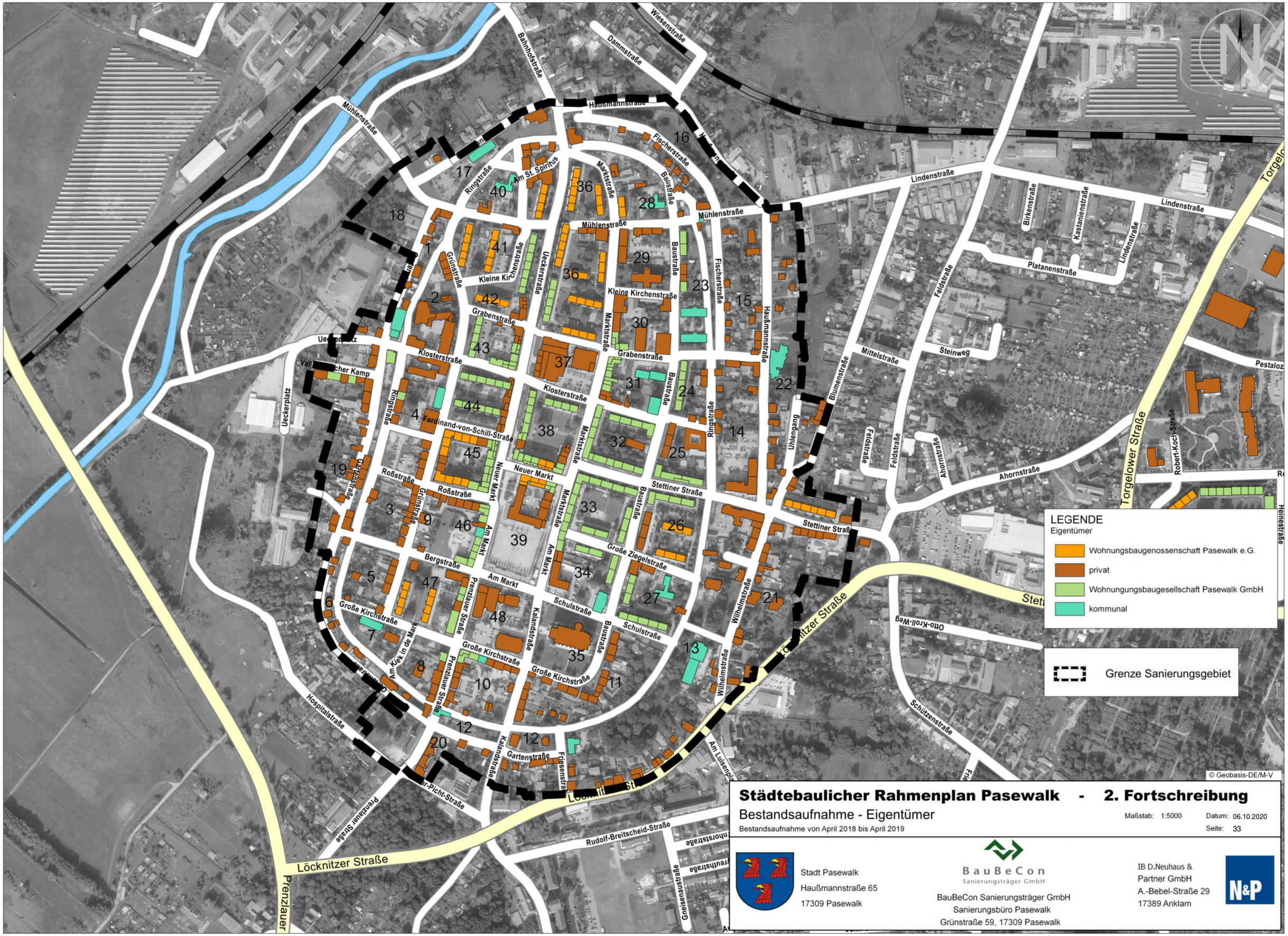


Abb. 22: Diagramm Eigentumsverhältnisse
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Eigentümer

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 33

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

7.2 BESTANDSAUFNAHME- BAUEPOCHEN

Das Gesicht der Altstadt wird geprägt durch Gebäude, die seit der Gründung der Stadt entstanden und oft mehrfach verändert wurden. Die Einordnung in nebenstehende Bauepochen erfolgte nach dem aktuellen Erscheinungsbild und überwiegender äußerer Merkmale, die den jeweiligen Bauzeiten zuzuordnen sind. Sanierungen und geringfügige Umbauten wurden bei dieser Einordnung nicht berücksichtigt. Hilfestellung gab Wolfgang Brose, Verfasser mehrerer Bücher über Pasewalker Gebäude und ihre Geschichte.

Die Auswertung dieser Einordnung zeigt die nebenstehende Grafik. Der Bestand an Gebäuden, die vor 1870 gebaut wurden, macht nur einen Anteil von 12 %, vor 1948 von 31 % aus. Das ist dem Umstand geschuldet, dass 1945 ein Großteil der innerstädtischen Bebauung zerstört wurde. Der Wiederaufbau des Stadtzentrums erfolgte 1949 bis 1990 durch den industriellen Geschosswohnungsbau. Diese Bauformen der Platten- bzw. Blockbauweise nehmen mit 51 % mehr als die Hälfte des Gebäudebestandes ein und prägen heute das Bild des Stadtzentrums.

Die Lebendigkeit eines Stadtbildes entsteht durch Kleinteiligkeit und Individualität der Gebäude mit gegliederten Fassaden und einladenden Erdgeschosszonen. Aufgrund der Großmaßstäblichkeit des Geschosswohnungsbaus fehlen diese Komponenten und machen den Handlungsbedarf deutlich.

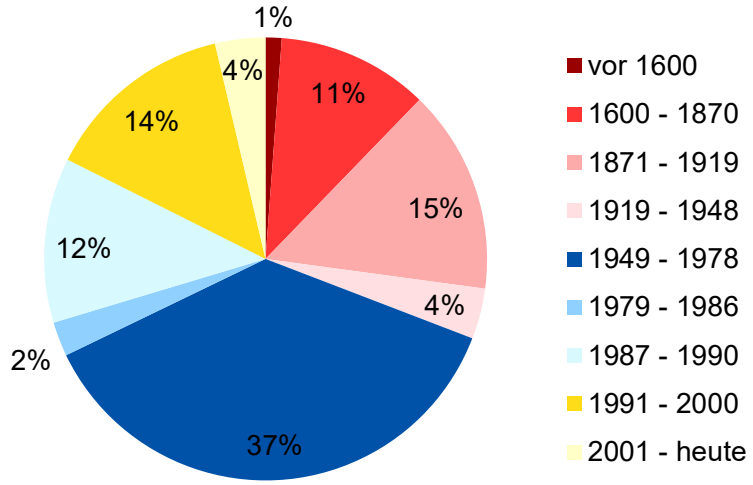
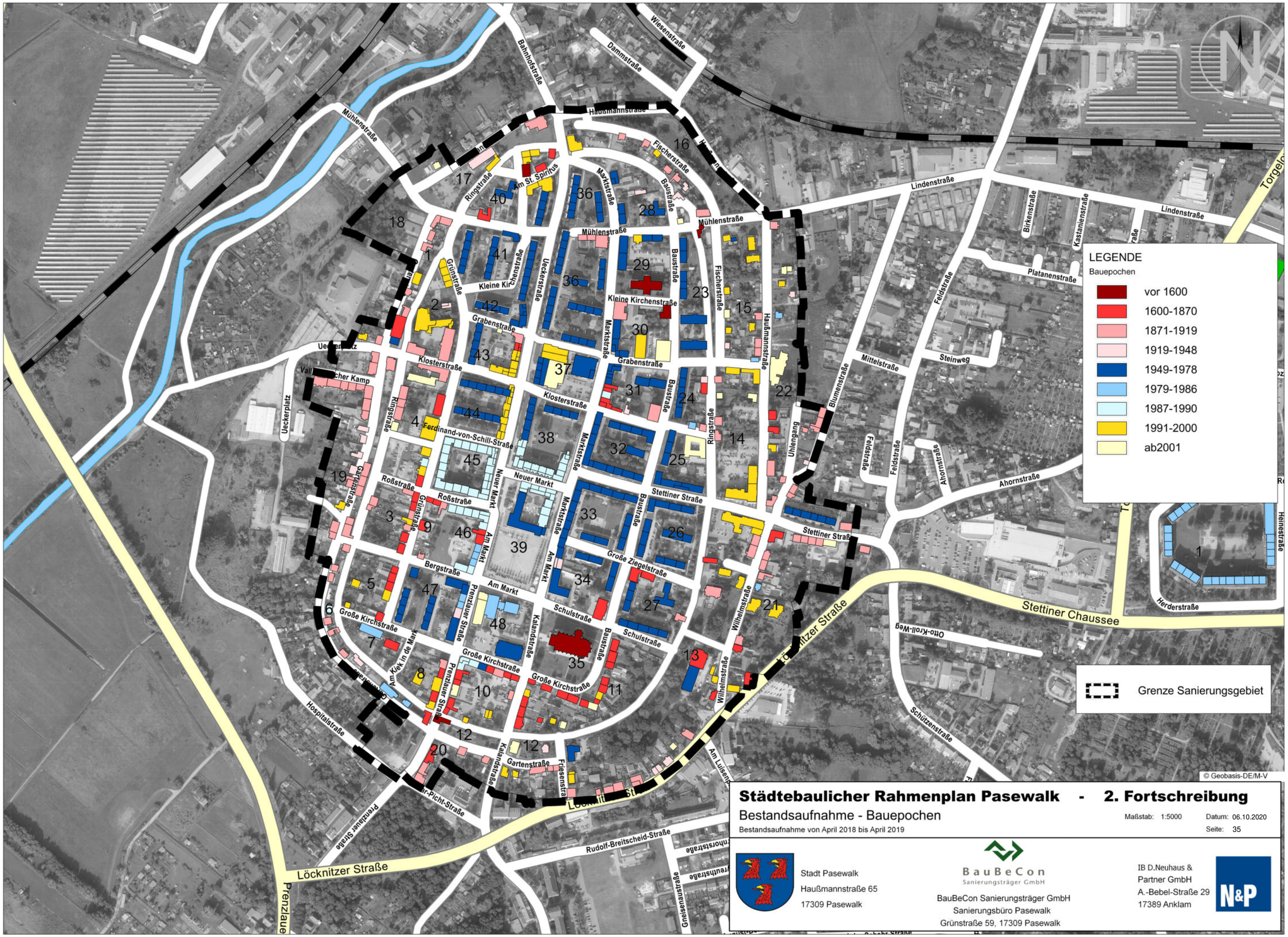


Abb. 23: Diagramm Bauepochen
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Bauepochen

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 35

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

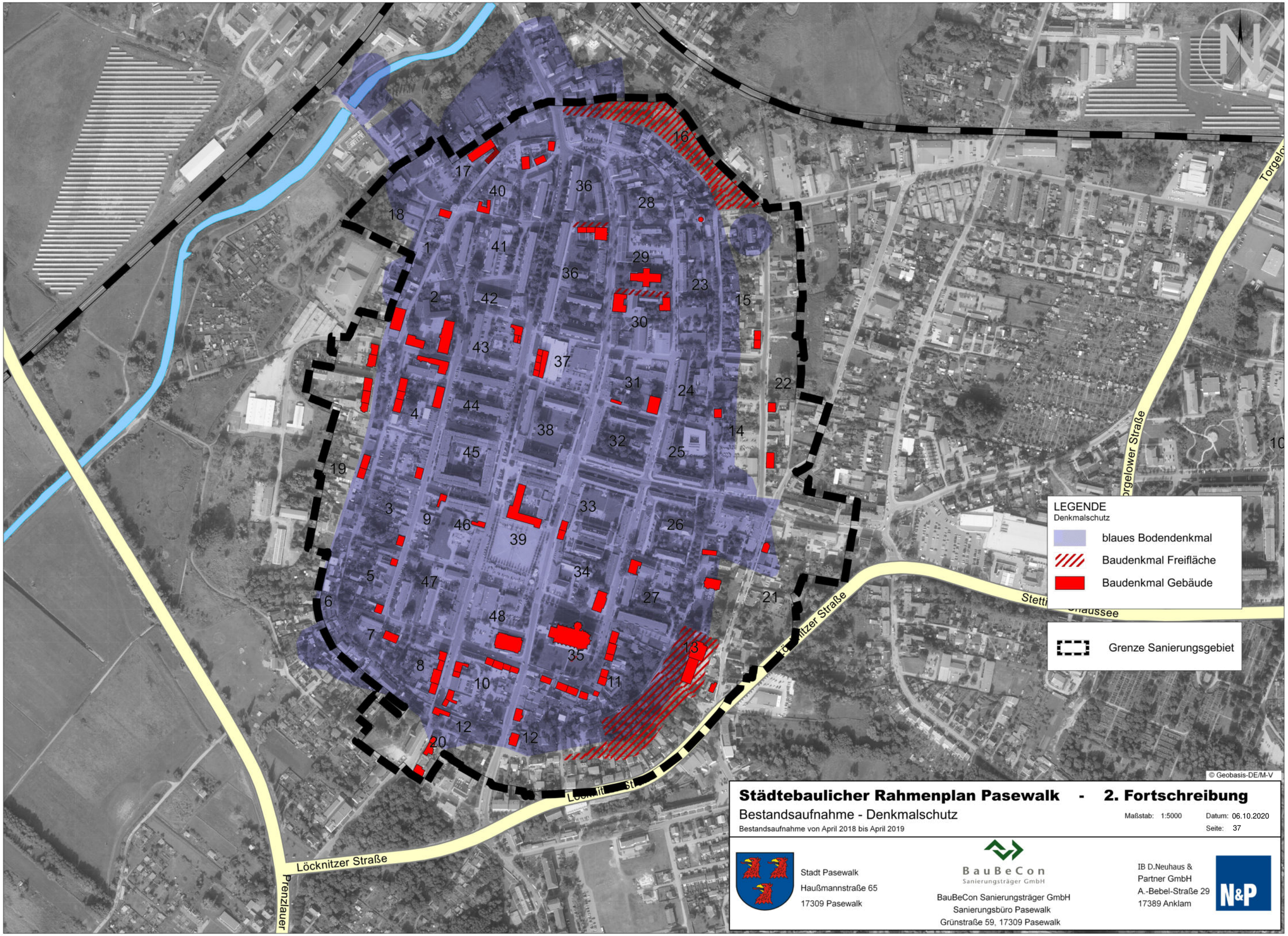
7.3 BESTANDSAUFNAHME DENKMAL

Durch die Ausweisung von Bau- und Bodendenkmalen wird die historische Bausubstanz einschließlich der unter der Oberfläche liegenden Fundamente als bauliche Zeugnisse der Geschichte geschützt. Fast die gesamte Altstadt Pasewalks ist als „blaues“ Bodendenkmal ausgewiesen. Für alle Bauvorhaben, die in den Boden eingreifen, ist eine baubegleitende archäologische Untersuchung erforderlich.

Die denkmalgeschützten Gebäude sind ein hohes Gut für die Stadtgeschichte und das Stadtbild. Auf die Erhaltung und denkmalgerechte Sanierung wird im Zuge der Stadtsanierung großer Wert gelegt. Dabei ist auch das Umfeld der Denkmale als besonders sensibler Bereich zu betrachten und alle Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Denkmal zu prüfen.

Freiflächen genießen einen besonderen Schutzstatus, wenn sie als Gartendenkmal oder Baudenkmal ausgewiesen sind. D.h., sie haben für die Stadt- oder Landsgeschichte an sich oder in ihrem Zusammenhang mit den Gebäuden oder Gedenkstätten einen besonderen Wert, wie beispielsweise der Lenin-Hain und der Kürrasierpark. Alle Maßnahmen der Sanierung und Gestaltung der Flächen muss in erster Linie der Sicherung, dem Erhalt und der Pflege des Denkmals dienen.

Alle Maßnahmen sind jeweils auf der Basis einer abgestimmten und genehmigten denkmalpflegerischen Zielstellung durchzuführen.



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Denkmalschutz

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 37

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

7.4 BESTANDSAUFNAHME- NUTZUNGSSTRUKTUR

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Kartierung und Darstellung der Nutzungen in zwei Themenbereiche unterteilt.

Die erste Themenkarte stellt die Verteilung von Wohnen, Mischnutzungen, Gewerbe bzw. Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen dar.

Im Ergebnis stellt sich nebenstehende Verteilung der Nutzungen dar. Einzelhandels- und Gewerbeeinrichtungen und öffentliche Einrichtungen befinden sich zumeist in Mischung mit Wohnen in den oberen Geschossen. Wohn- und Geschäftshäuser bzw. reine Geschäftshäuser konzentrieren sich im Bereich Markt, Neuer Markt, Prenzlauer Straße, Uecker-, Markt- und Grünstraße.

Die Wohnfunktion ist gleichmäßig über den Innenstadtbereich verteilt, überwiegend in mehrgeschossigen Häusern. Die Wohnnutzung überwiegt mit 69 % deutlich. Daraus ergeben sich Zielstellungen, diese Nutzung zu erhalten, qualitativ aufzuwerten und zukunftsfähig zu entwickeln.

Ärzte spielen für eine sozialgerechte Stadt eine wichtige Rolle. Bei den Ortsbegehungen wurden Ärzte separat aufgenommen. Die vorhandenen Praxen wurden ebenfalls im Übersichtsplan „Bestandsaufnahme Wohnen/ Dienstleistungen“ dargestellt.

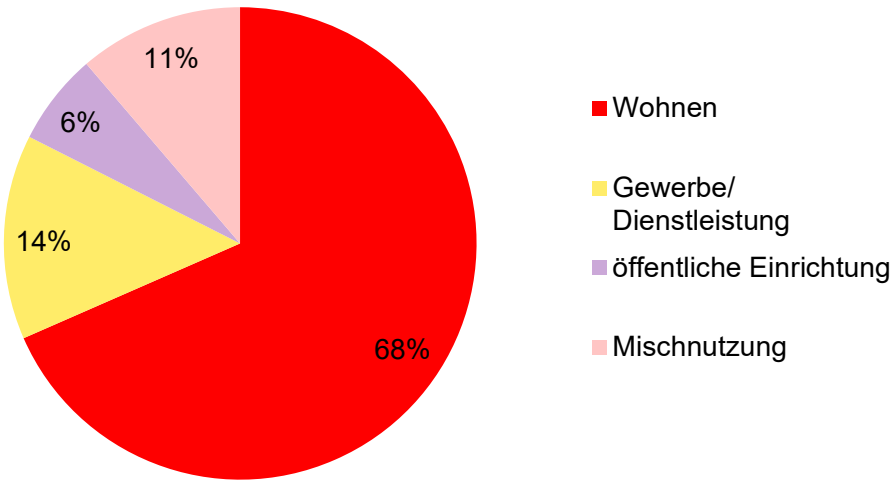
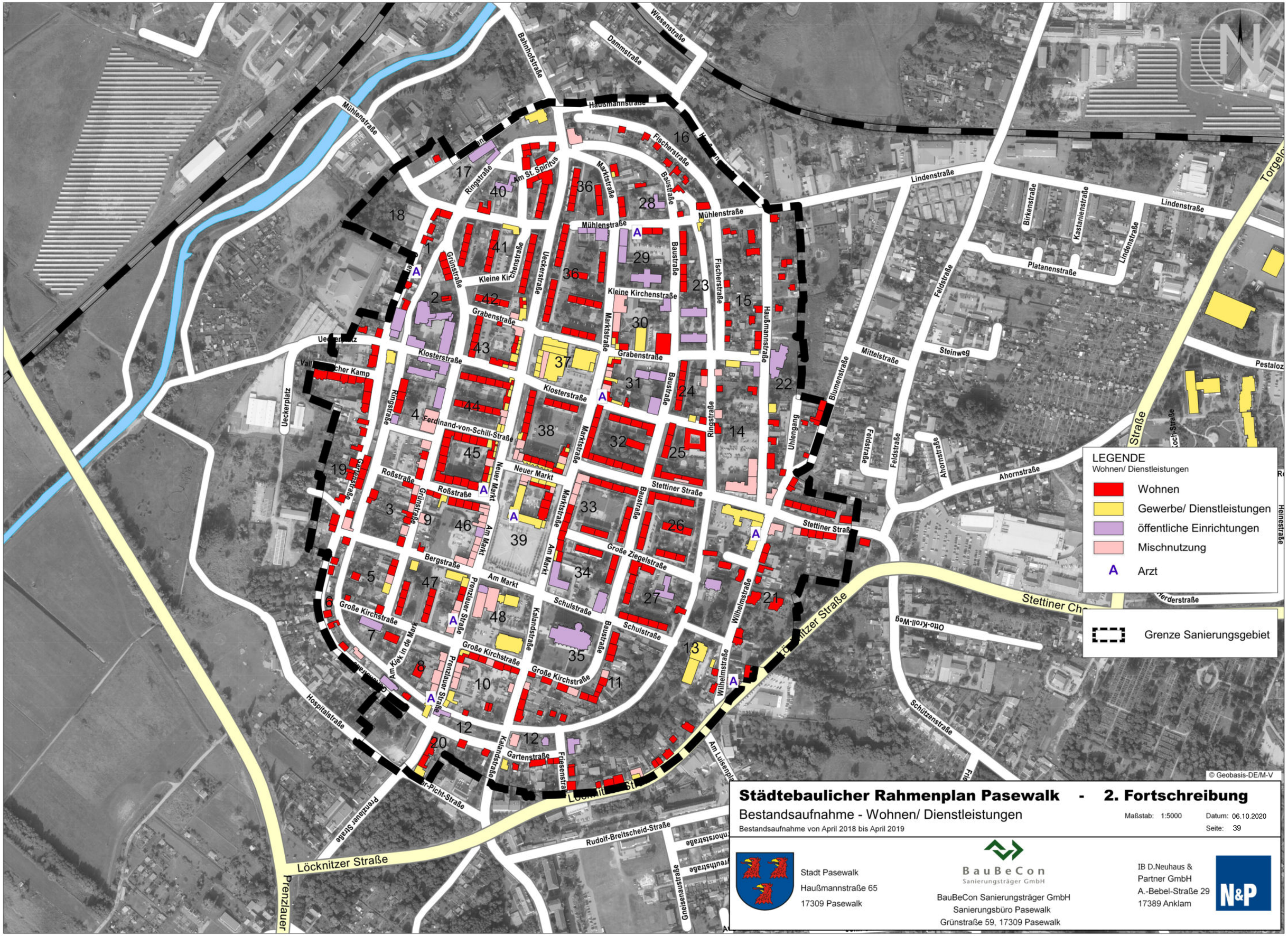


Abb. 24: Diagramm Nutzung
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Wohnen/ Dienstleistungen

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 39

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

7.5 BESTANDSAUFNAHME- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE UND FREIFLÄCHEN

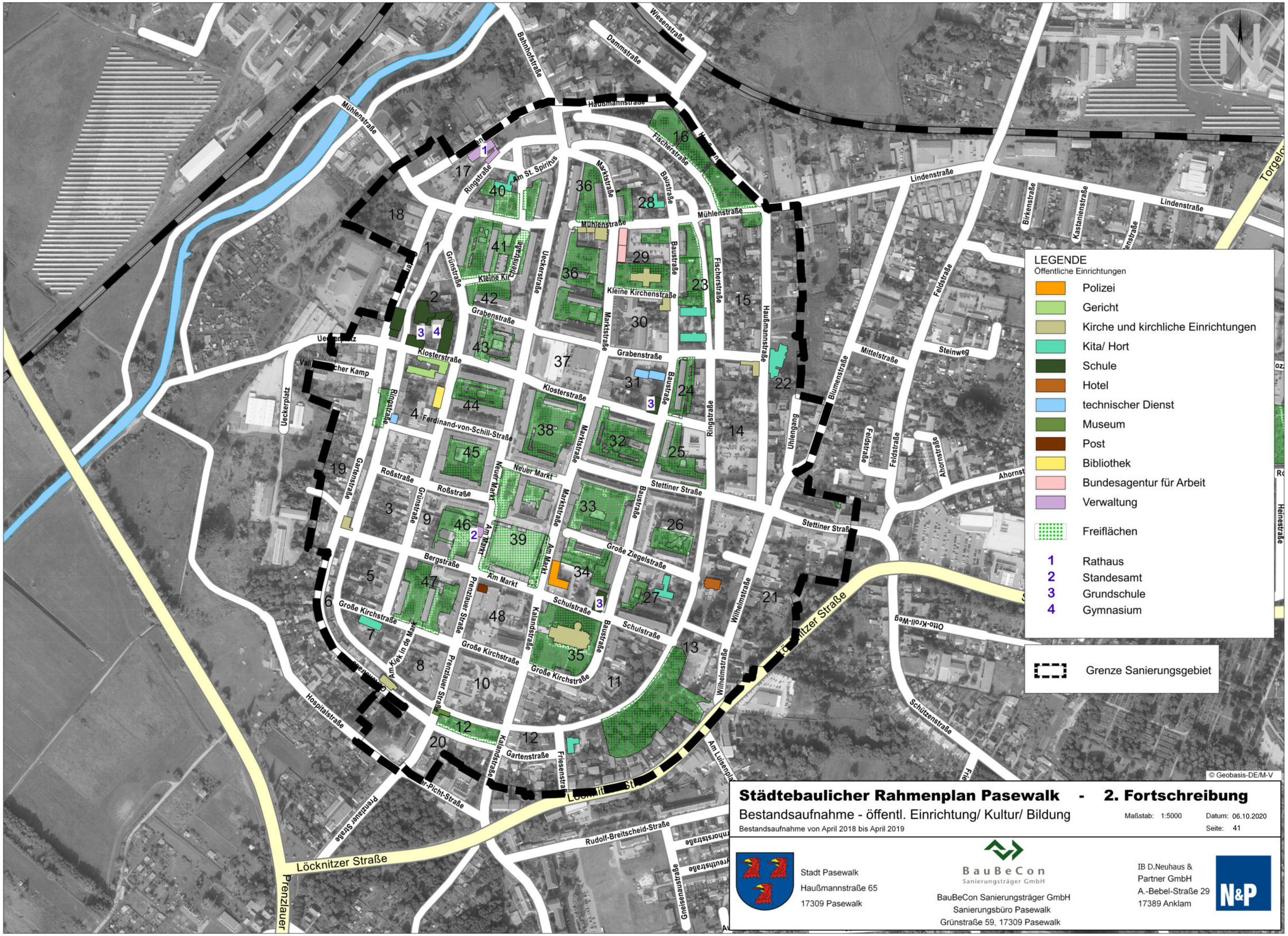
Zu den öffentlichen Einrichtungen zählt ein breites Spektrum an verschiedenen Nutzungen. Deswegen wurden diese entsprechend kleinteilig kartiert. Zur Veranschaulichung wurden die einzelnen Einrichtungen für Kultur und Bildung in einem Übersichtsplan „Bestandsaufnahme öffentliche Einrichtungen/ Kultur/ Bildung“ dargestellt.

Öffentliche Einrichtungen liegen hauptsächlich in den Randbereichen der Innenstadt. Sie konzentrieren sich im Bereich Marienkirche/Schulstraße, Gericht/Gymnasium, Nikolaikirche/ Grundschule, Rathaus/St. Spiritus. Das alte Rathaus ist der Zerstörung der Stadt 1945 zum Opfer gefallen. Der Standort des neuen Rathauses in der Haußmannstraße liegt dezentral im nördlichen Randbereich. In den meisten Städten sind die wichtigen Bürgerdienste an zentraler Stelle zu finden. Deshalb gibt es das Welcomecenter und die Stadtinformation als ersten Anlaufpunkt für Besucher/-innen direkt am Markt.

Die den öffentlichen Einrichtungen zugeordneten Freiflächen wurden bei der Kartierung berücksichtigt und dargestellt.

Abb. 25: Rathaus
Quelle: Ingenieurbüro Neuhaus und Partner 2020

Abb. 26: Marienkirche
Quelle: Ingenieurbüro Neuhaus und Partner 2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - öffentl. Einrichtung/ Kultur/ Bildung

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 41

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

7.6 BESTANDSAUFNAHME - DACHFORM

Das Stadtbild wird neben der Nutzungsstruktur geprägt durch:

die Art und Weise des Bauens,
die Kubatur und Höhe der Baukörper,
die Dachformen,
die Fassaden,
die Anzahl an Geschossen

Folglich wurden diese Merkmale in die Untersuchung einbezogen, kartiert und in den folgenden Plänen dargestellt.

Die Pasewalker Dachlandschaft wird überwiegend von traufständigen Satteldächern geprägt. Dieser Teil macht 54 Prozent der gesamten Altstadt aus.

Jedoch wurden durch die industrielle Bauweise der Nachkriegszeit auch viele Gebäude mit Flachdächern in der Altstadt gebaut. Circa 21 Prozent der Gebäude weisen ein Flach- oder Pultdach auf.

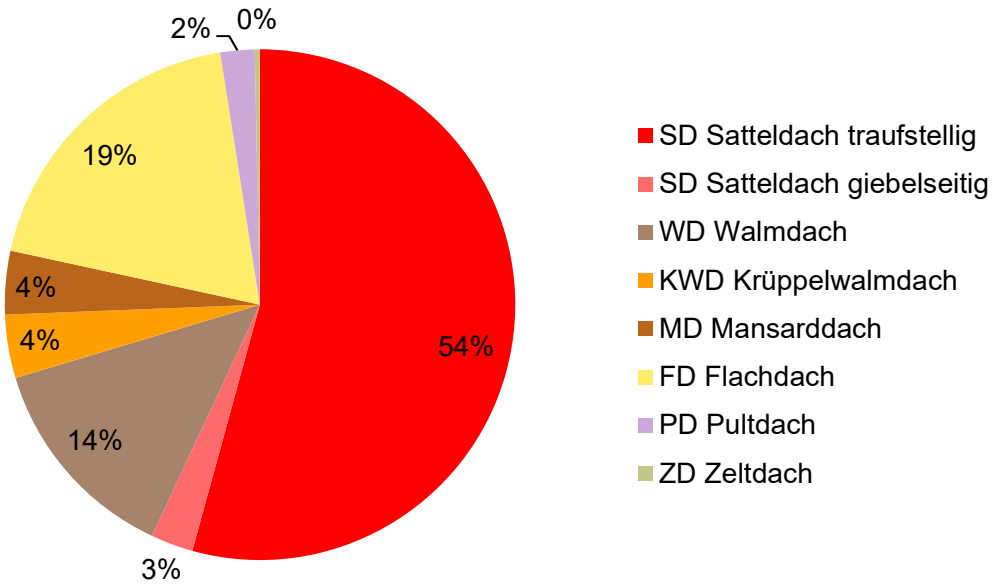
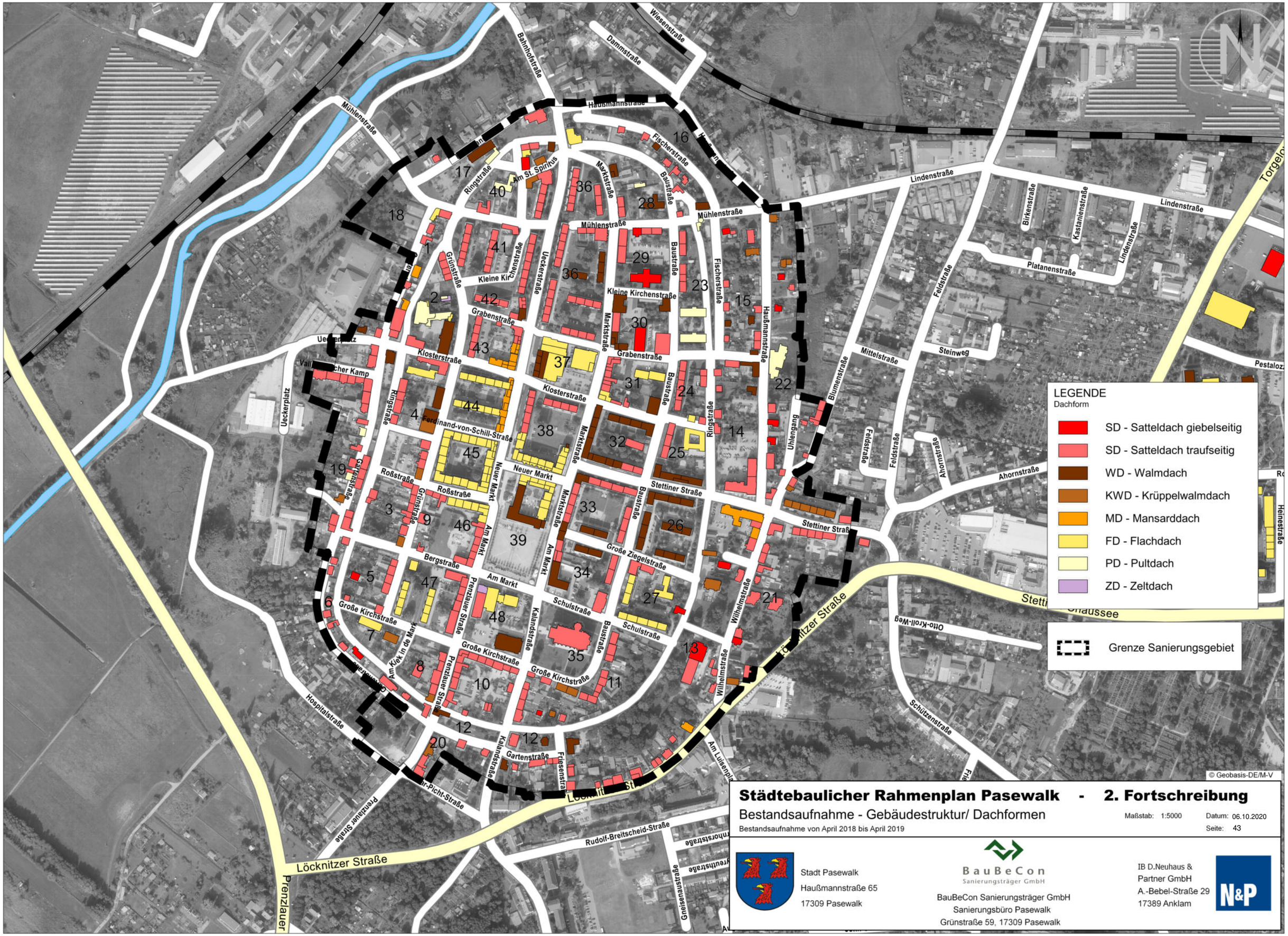


Abb. 27: Diagramm Dachformen
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Gebäudestruktur/ Dachformen

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 43

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

7.7 BESTANDSAUFNAHME - FASSADE

Im Sanierungsgebiet dominieren Gebäude mit verputzten Fassaden mit einem Anteil von 56 Prozent.

Die in der Phase des Wiederaufbaus errichteten Blöcke des industriellen Geschosswohnungsbaus prägen das Stadtbild in den Quartieren 36, 38, 41, 43, 44 und 45. Diese Gebäude mit den typischen Fassaden des Plattenbaus sind mit 31 Prozent ebenfalls sehr prägend für die Pasewalker Altstadt.

Einzelne, zumeist historische Bauten des Mittelalters (Kirchen) bzw. des 19. und beginnenden 20 Jahrhunderts sind als Sichtmauerwerk mit 10 % der Gebäude vorhanden.

Sehr gering ist der Anteil der Gebäude mit Sichtfachwerk. Verputztes Fachwerk ist aufgrund der fehlenden Information nicht separat kartiert, und im Anteil der verputzten Fassaden enthalten.

In der Auswertung ergeben sich daraus Leitlinien für die Gestaltung der Fassaden im Zuge von Neubau-, Umbau- und Sanierungsarbeiten.

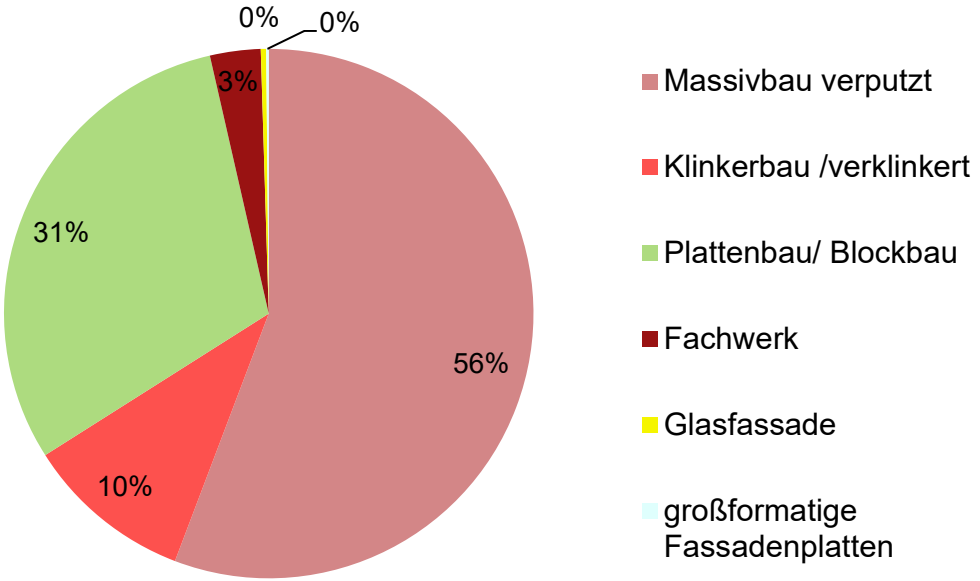
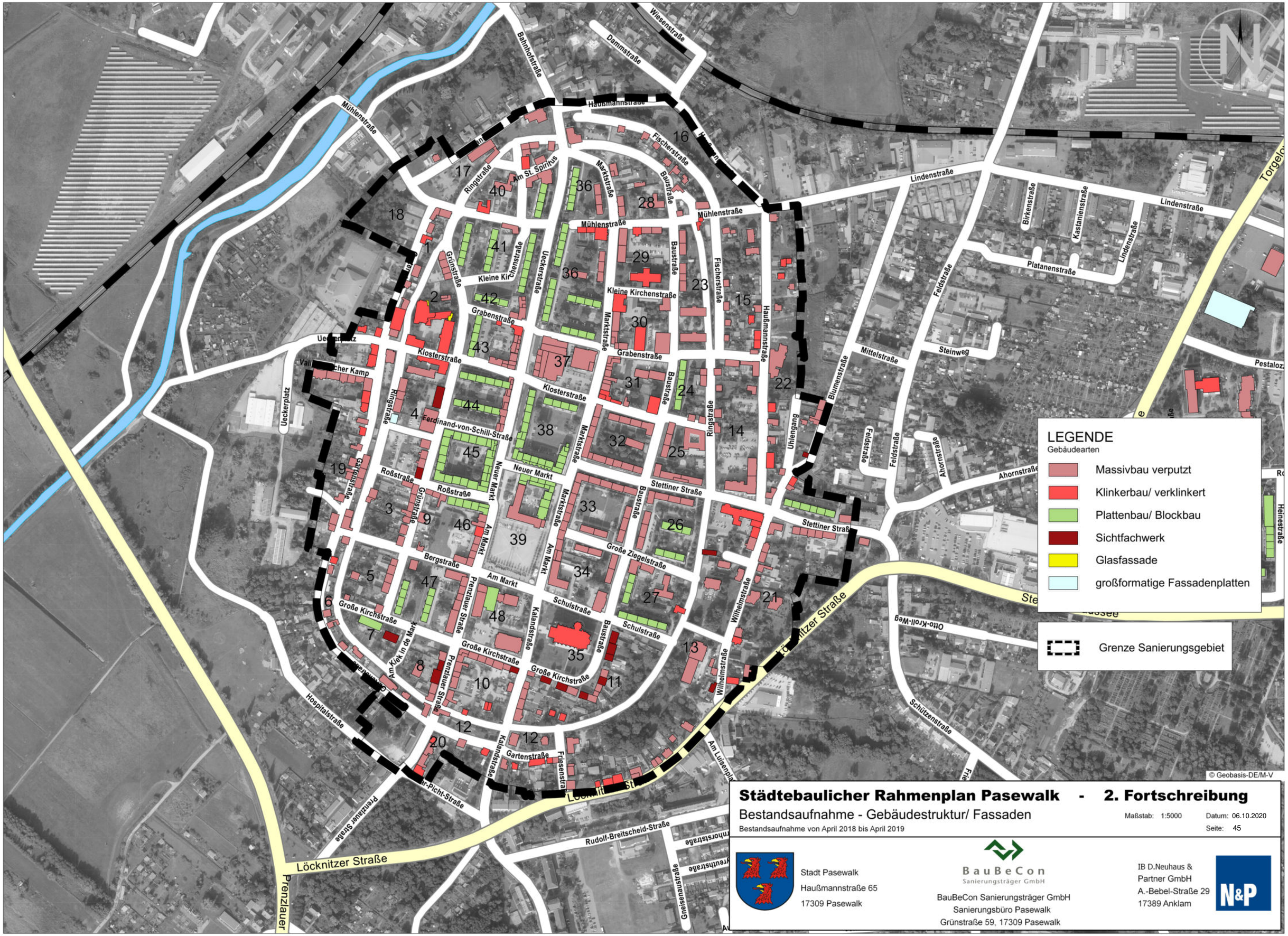


Abb. 28: Diagramm Fassade
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Gebäudestruktur/ Fassaden

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 45

7.8 BESTANDSAUFNAHME - GESCHOSSIGKEIT

In den Randbereichen des Sanierungsgebietes dominieren ein- bis zweigeschossige Gebäude (42 %). Im unmittelbaren Zentrumsbereich überwiegen die mehrgeschossigen Zeilenbauten der industriellen Bauweisen (58 %).

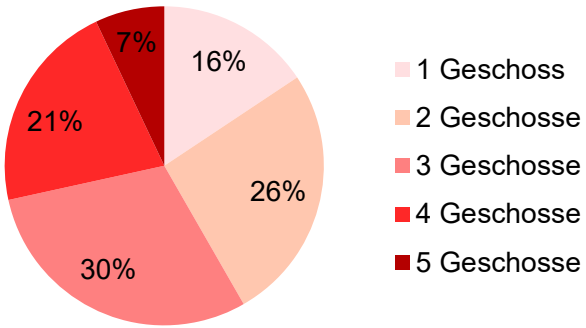


Abb. 29: Diagramm Geschossigkeit
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

Abb. 30: mehrgeschossiger Wohnungsbau Grünstraße
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

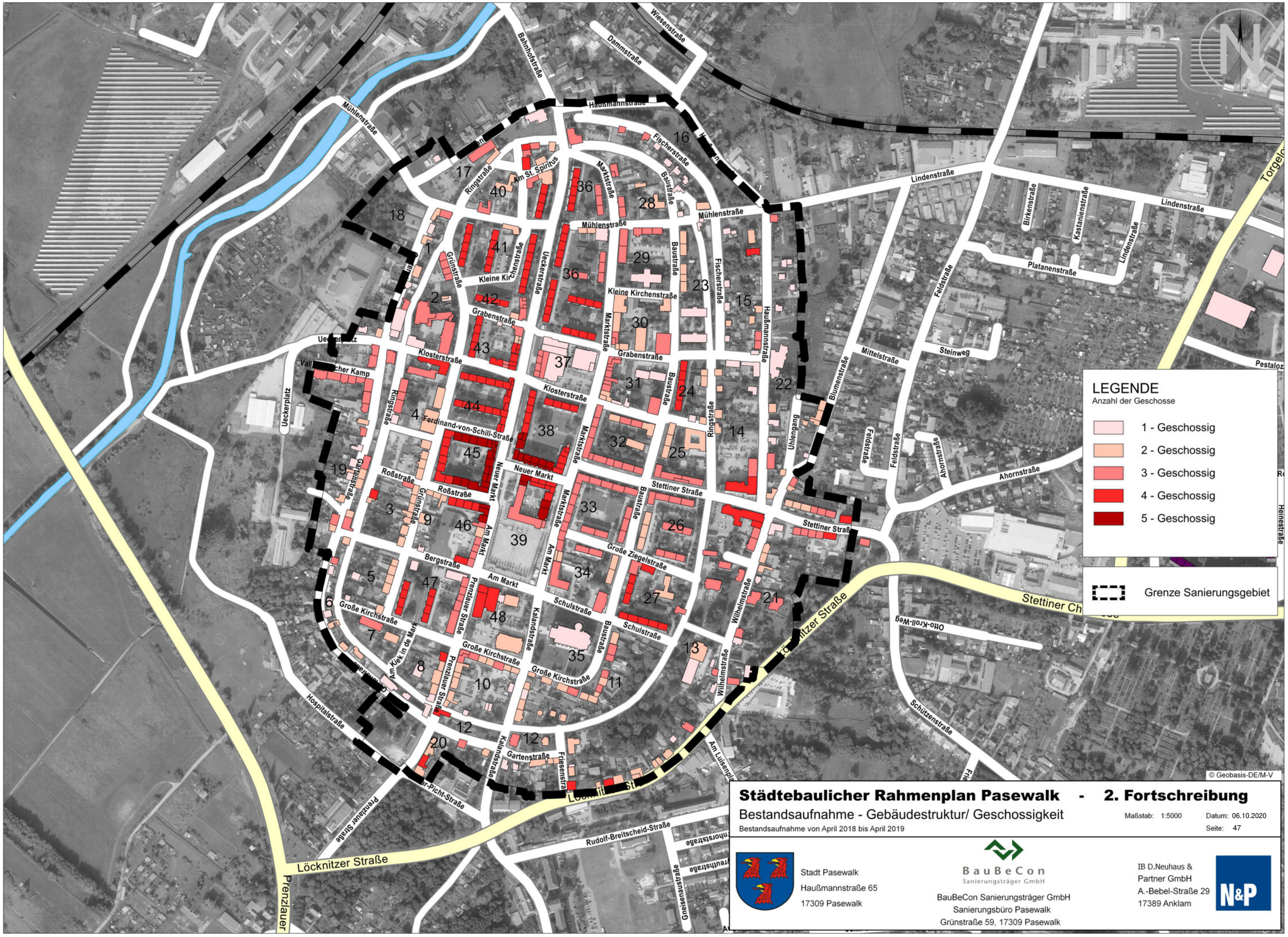
7.9 BESTANDSAUFNAHME- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist ein Begriff aus dem deutschen Baurecht (Baunutzungsverordnung § 20). Sie gibt an, wie hoch das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der Bebauung auf einem Grundstück zu der Fläche des Grundstückes ist. Sie gibt also die Dichte der baulichen Nutzung auf der betrachteten Fläche an.

Beim Übersichtsplan „Maß der baulichen Nutzung“ wurde die Fläche der gesamten Bebauung in einem Quartier ins Verhältnis zur Quartiersfläche gesetzt.

Die Auswertung dieser Bestandserhebung zeigt die besonders hohe Dichte im Zentrum der Altstadt (4- bis 5- geschossige Überbauung). In den Randbereichen nimmt die Dichte ab, was für eine Kleinstadt typisch ist.

Die vorhandene Bebauung mit einer Geschossigkeit von bis zu 5 Geschossen übersteigt den historischen Maßstab der Pasewalker Innenstadt mit überwiegend 2 bis 3 Geschossen beträchtlich.



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Gebäudestruktur/ Geschossigkeit

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

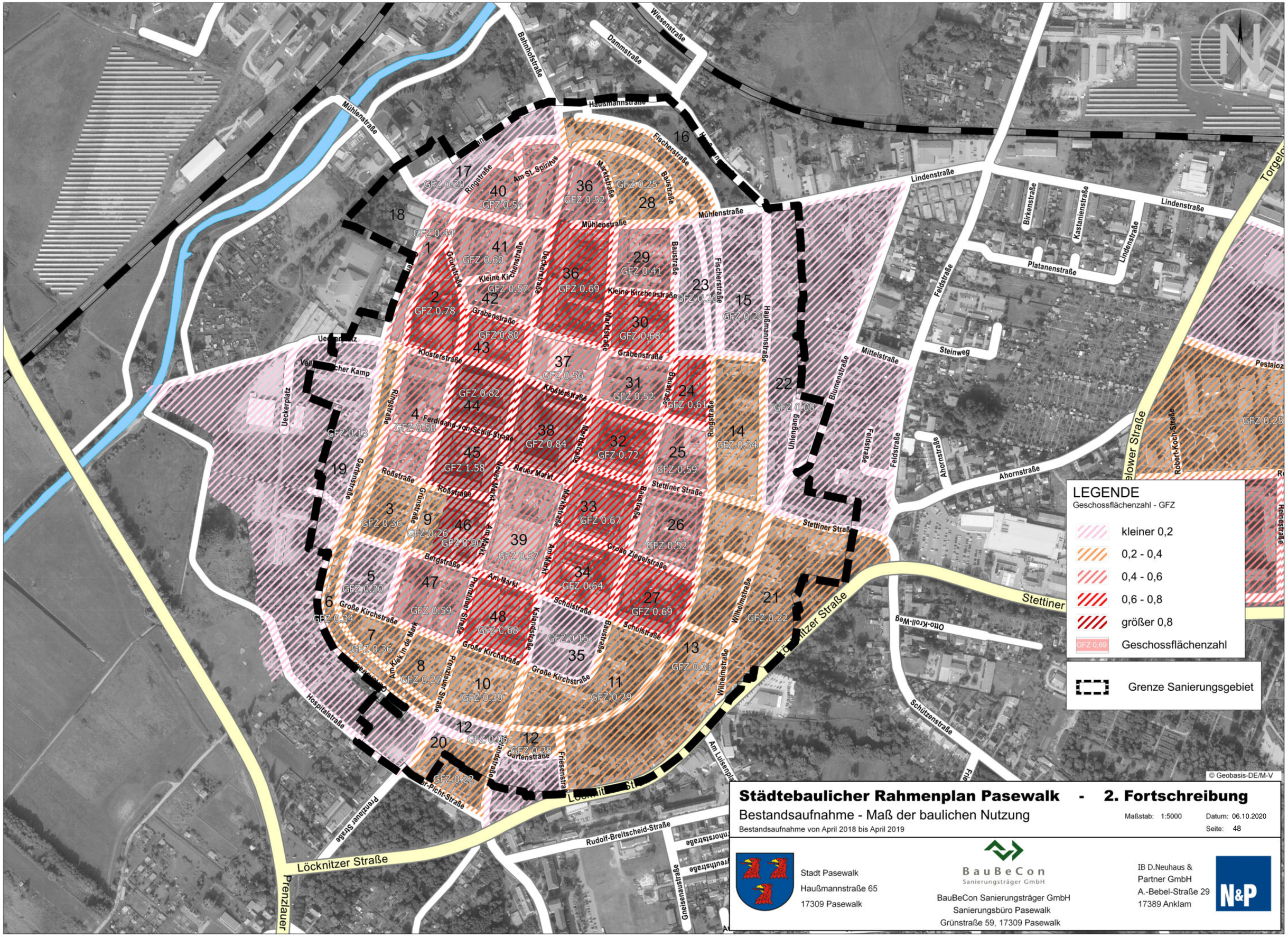
Seite: 47

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 - Maß der baulichen Nutzung

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 48

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

7.10 BESTANDSAUFNAHME – SANIERUNGSBEDARF DER GEBÄUDE

Im Rahmen der durchgeführten Bestandsaufnahmen wurden einerseits die äußerlichen Bestandteile der Gebäude aufgenommen. Andererseits wurde eine optische Einschätzung des Sanierungsbedarfs der Gebäude vorgenommen.

Der Sanierungsbedarf wurde dabei wie folgt eingestuft:

- kein oder geringer Sanierungsbedarf,
- Sanierung Fassade wünschenswert und
- hoher Sanierungsbedarf

Der Großteil der Gebäude in der Pasewalker Altstadt weist keinen bis hin zu einem geringen Sanierungsbedarf auf. Es wurde in den vergangenen Jahren bereits durch zahlreiche private Eigentümer sowie durch die Wohnungsbaugenossenschaft Pasewalk e. G. und die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH Sanierungen durchgeführt.

Ein hoher Sanierungsbedarf zeichnet sich in den Quartieren 23, 29, 31, 33 und 45 ab. In den Bereichen sind prozentual gesehen mindestens die Hälfte der Bebauung in einem mangelhaften Zustand.

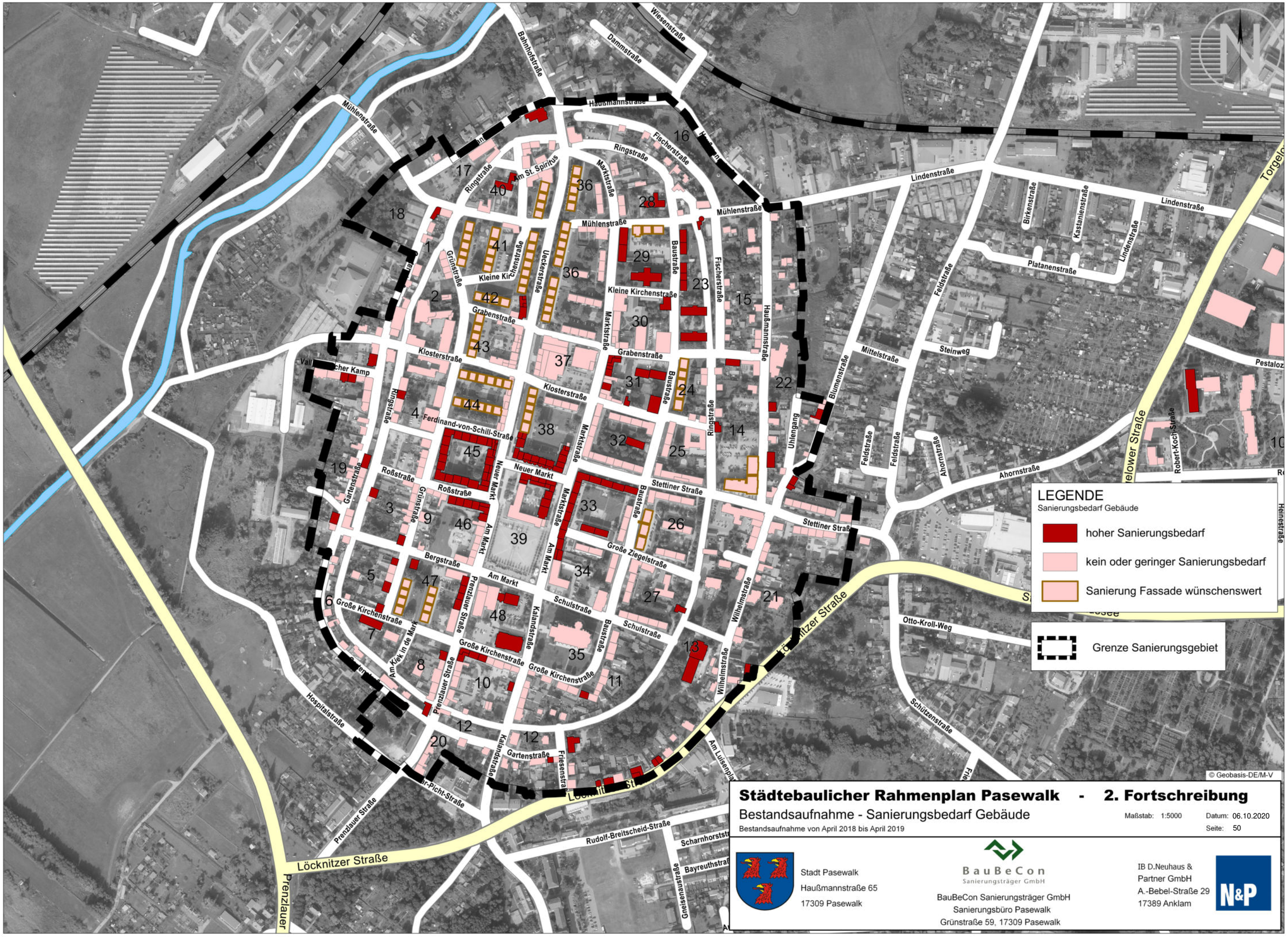
Das Quartier 45 weist dabei den höchsten Sanierungsbedarf auf. Es besteht ein dringender Handlungsdruck, um eine zeitgemäße Wohnqualität für die Anwohner/-innen zu schaffen.

Abb. 31: Vallentinscher Kamp 3
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

Abb. 32: Gartenstraße 90
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

Abb. 33: Haußmannstraße 73
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

Abb. 34: Neuer Markt 8 und 10
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Sanierungsbedarf Gebäude

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020
Seite: 50

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

7.11 BESTANDSAUFNAHME - LEERSTAND WOHNEN

Der Leerstand wurde größtenteils durch optische Einschätzungen im Rahmen der Ortsbegehungen aufgenommen. Durch die Wohnungsbaugenossenschaft Pasewalk e. G. sowie durch die Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH wurden Leerstandszahlen übergeben.

Anhand der nebenstehenden Grafik ist zu erkennen, dass circa 3/4 der Bebauung in der Altstadt zum Zeitpunkt der Begehung keinen Leerstand aufwies.

23 Prozent der Gebäude sind teilweise leerstehend. Der Leerstand konzentriert sich dabei auf die Bebauung in Platten- und Zeilenbauweise.

Vollständig leerstehende Gebäude bilden aber eher die Ausnahme. Sie machen lediglich 3 Prozent aus.

Dem Übersichtsplan „Leerstand Wohnen/ Bebauungsdichte“ ist zu entnehmen, dass sich die teilweise leerstehenden Wohnungen in den Quartieren mit einer hohen Geschossflächenzahl befinden. Auffällig ist auch, dass der Leerstand überwiegend in den sanierungsbedürftigen Gebäuden vorzufinden ist. Folglich steigt der Leerstand mit der zunehmenden Bebauungsdichte und dem Sanierungsstau.

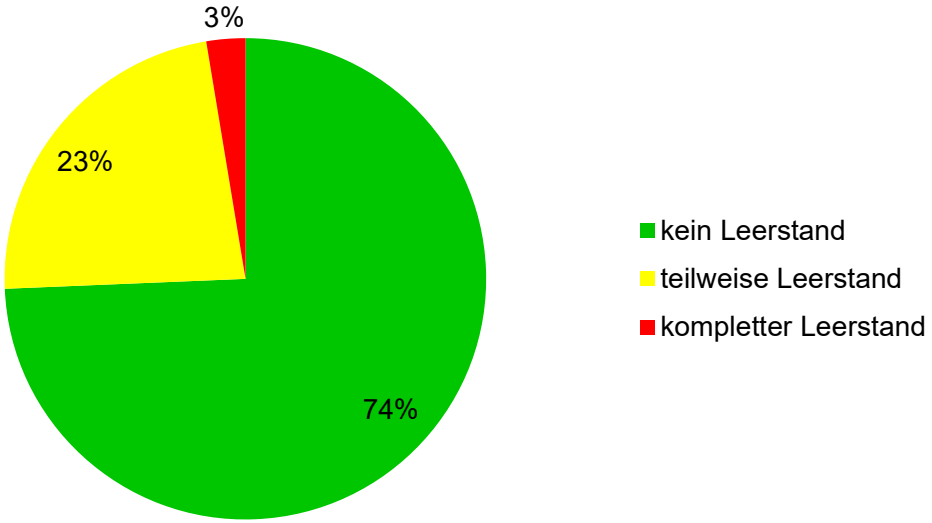
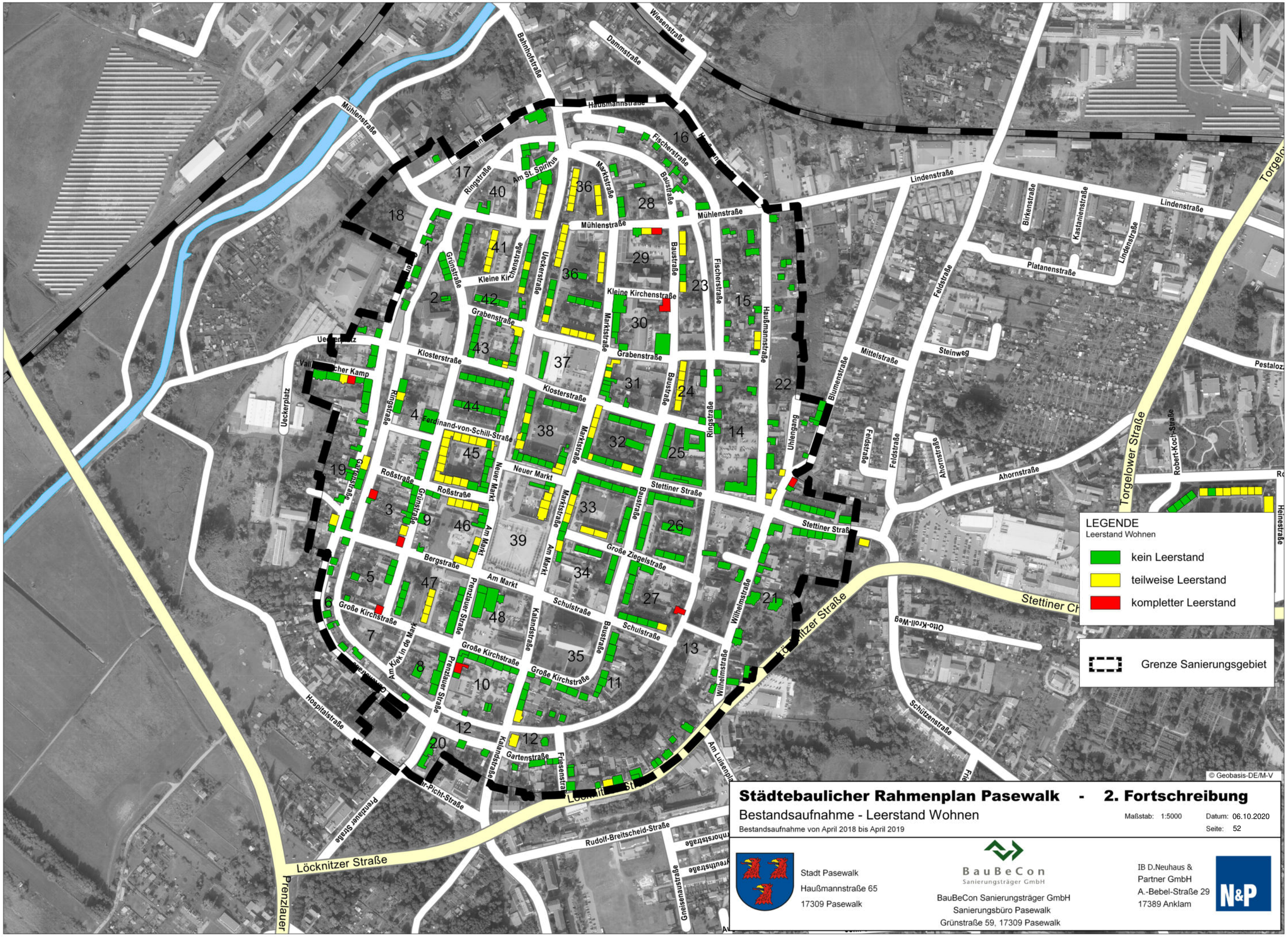


Abb. 35: Diagramm Leerstand Wohnen
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

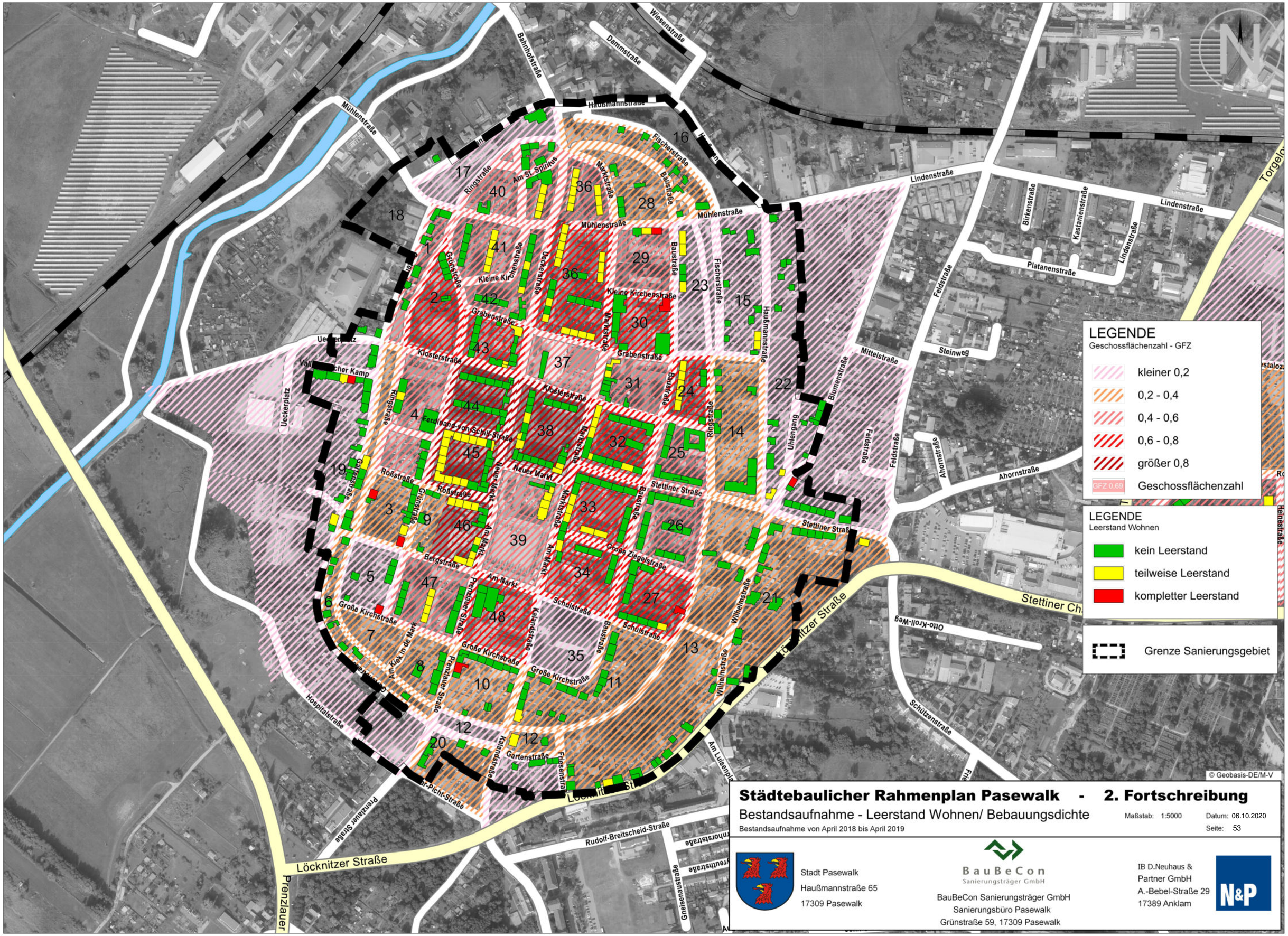


Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Leerstand Wohnen

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Leerstand Wohnen/ Bebauungsdichte

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000

Datum: 06.10.2020

Seite: 53

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

7.12 BESTANDSAUFNAHME - LEERSTAND GEWERBE

Die Bestandsaufnahme zeigt, dass zum Zeitpunkt der Begehung circa 3/4 der vorhandenen Gewerbeeinheiten in der Pasewalker Altstadt belegt waren.

Im Übersichtsplan „Leerstand Gewerbe“ ist erkennbar, dass sich der teilweise Leerstand der Gewerbeeinheiten im Bereich der Straße „Neuer Markt“ konzentriert. Es kann ein Zusammenhang zur Attraktivität der Räume einerseits und zur Barrierefreiheit und Erreichbarkeit andererseits hergestellt werden. Der komplette Leerstand von Gewerbeeinheiten verteilt sich über die Altstadt.

Abb. 36: Haußmannstraße 73
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

Abb. 37: Ueckerstraße 47
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

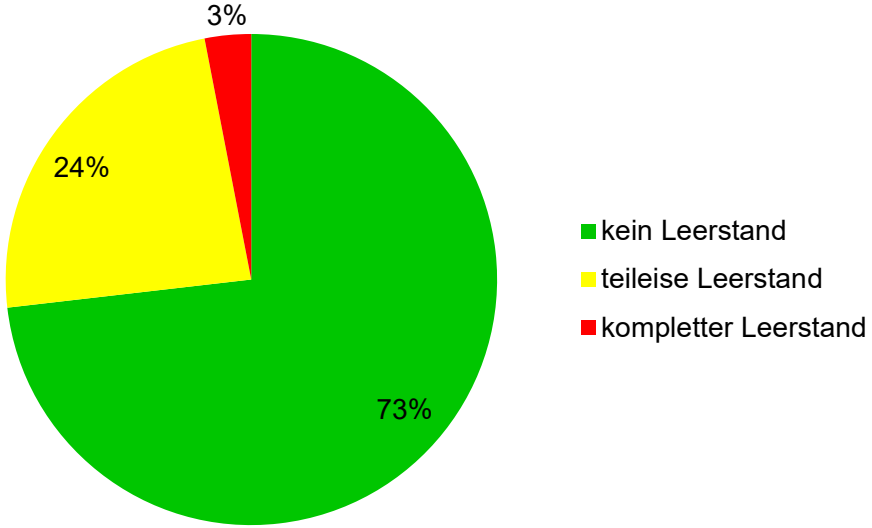
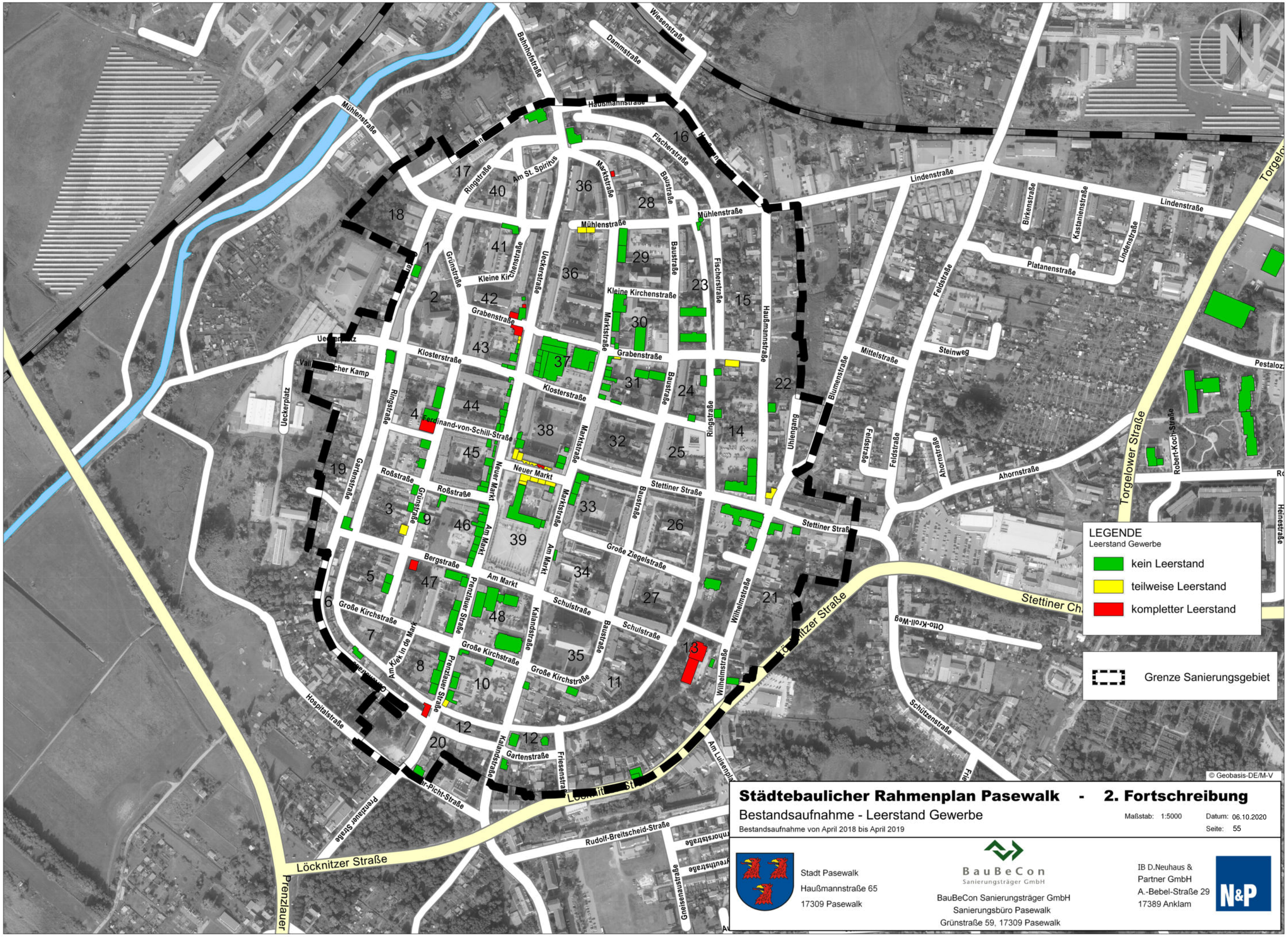


Abb. 38: Diagramm Leerstand Gewerbe
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Leerstand Gewerbe

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 55

7.13 BESTANDSAUFNAHME - FREIFLÄCHEN UND SPIELPLÄTZE

In der Altstadt Pasewalks sind zahlreiche halböffentliche und öffentliche Freiflächen sowie Spielplätze zu finden. Fast jeder Innenhof bietet den Anwohner/-innen Möglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen im Freiraum. Oft sind es jedoch nur ungenutzte Rasenflächen, Wäschetrockenplätze und sanierungsbedürftige Spielplätze. Den Flächen fehlt es an Aufenthaltsqualität. Die Spielelemente befinden sich häufig in einem mangelhaften Zustand. Ausstattungsgegenstände, wie Sitzgelegenheiten und Papierkörbe sind nicht ausreichend vorhanden oder erneuerungsbedürftig.

Bei der Bestandsaufnahme wurden die zugänglichen halböffentlichen und öffentlichen Freiflächen und Spielplätze betrachtet. Die privaten Grünflächen werden hier nicht betrachtet und bewertet.

Für die Bewertung wurden sie in drei Kategorien unterteilt:

- kein Sanierungsbedarf
- geringer Sanierungsbedarf
- hoher Sanierungsbedarf

Einige Grünflächen und Spielplätze wurden im Zuge der Stadtsanierung bereits erneuert und gestalterisch aufgewertet.

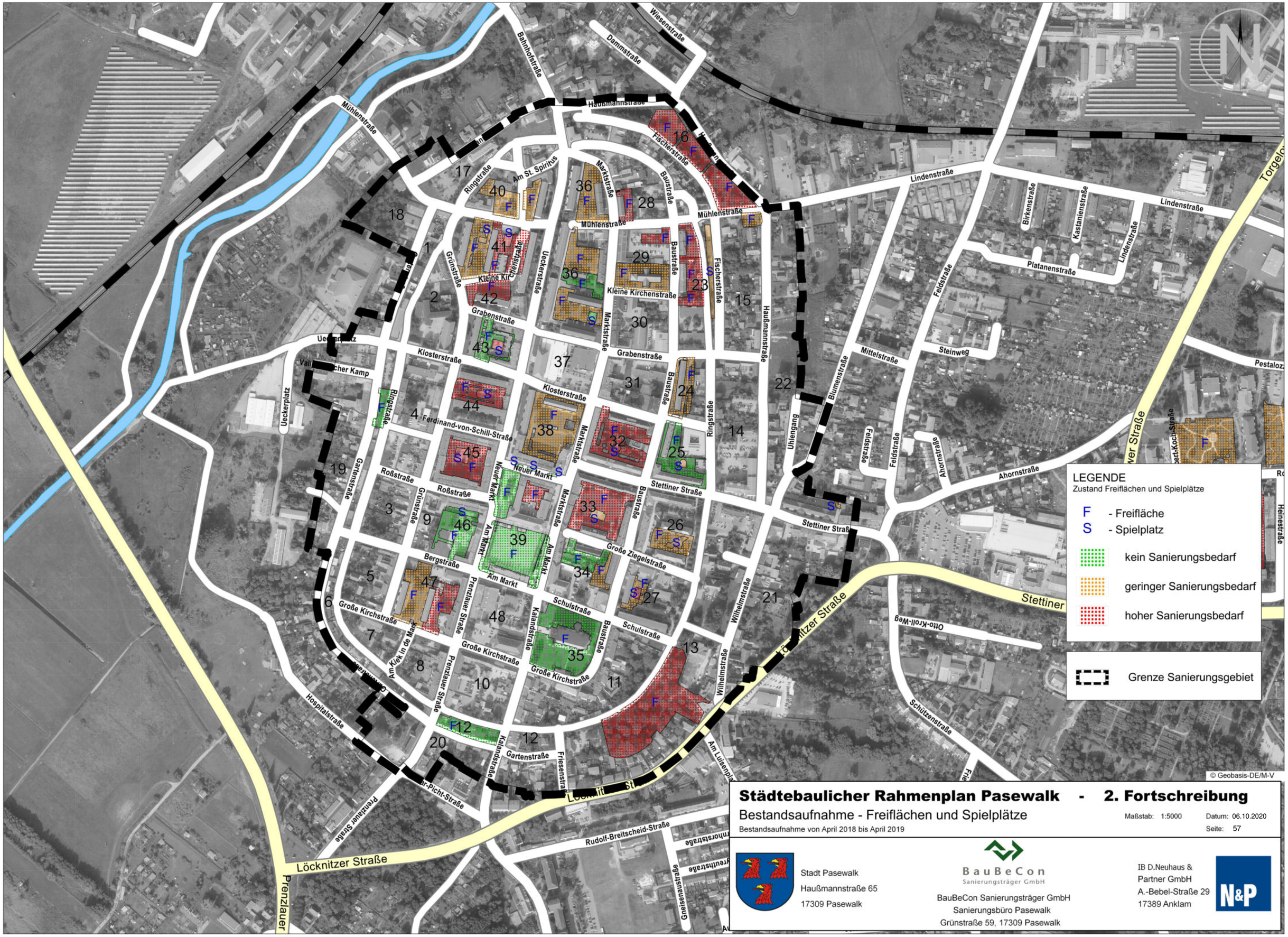
Trotzdem ist ein großer Teil der Spielplätze mittel- bis langfristig zu sanieren.

Die großen stadtbildprägenden Freiflächen und Parkanlagen, wie der Lenin-Hain im Norden und der Kürassierpark im Süden, weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Hier bestehen große Potentiale für eine Gestaltung und Nutzung, die sowohl Aufenthaltsqualität schafft als auch dem Denkmal gerecht wird.

Für die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum spielt die Ausstattung und Möblierung durch Bänke und Papierkörbe eine wichtige Rolle. Sie wurden separat aufgenommen und kartiert. So entsteht ein Bild über den aktuellen Bestand und den konkreten Fehlbedarf.

Abb. 39: Innenhof Quartier 45
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

Abb. 40: Innenhof Quartier 32
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Freiflächen und Spielplätze

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

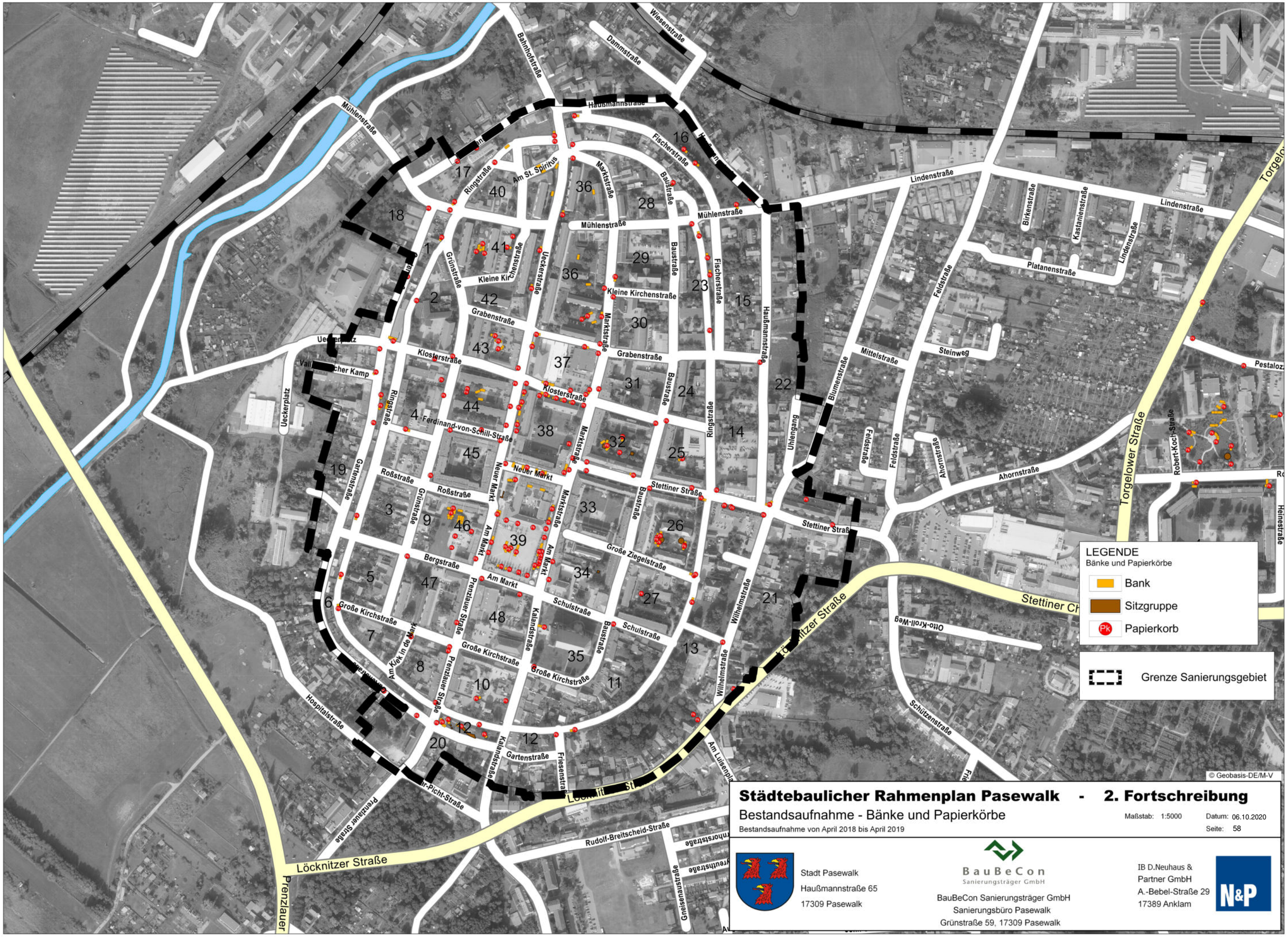
Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 57

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 - Bänke und Papierkörbe

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 58

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

7.14 BESTANDSAUFNAHME – ERSCHLIEßUNG DER STRAßEN

Die Stadt Pasewalk hat die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes als separate fachliche Zuarbeit in Auftrag gegeben. Die folgenden Aussagen wurden der aktuell vorliegenden Ausarbeitung des verkehrsplanerischen Fachbeitrages durch die „TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG“ entnommen.

Der Fachbeitrag dient als Arbeitsgrundlage für die Formulierung der Ziele und Maßnahmen im Handlungsfeld „Verkehr“ im städtebaulichen Rahmenplan.

Im verkehrsplanerischen Fachbeitrag wurden die nachfolgenden Punkte bearbeitet:

- Material- und Zustandsanalyse der Verkehrsflächen
- Bestandsanalyse
- Verkehrsplan

Grundlage der vorliegenden Betrachtungen zur Bestandsanalyse und Planung ist die Richtlinie für die Anlage von Straßen (RASt 06). Dementsprechend sollen alle Nutzungsansprüche an den Straßenraum ausgewogen berücksichtigt werden und der Lebensqualität der Bewohner dienen.

Nachstehend sind die für die Altstadt relevanten typischen Entwurfssituationen der RASt 06 mit entsprechenden Beispielen erläutert.

Wohnstraße

- Unterschiedliche Bebauungsformen: Zeilenbebauung, Reihen-, Einzelhäuser
- Ausschließlich Wohnen
- Ausschließlich Erschließungsfunktion
- Besondere Nutzungsansprüche: Aufenthalt, Parken
- In der Regel Tempo-30-Zonen
- Ggf. Fahrradstraßen

Beispiel: Gartenstraße

Wohnweg

- Vorherrschende Bebauung mit Reihen- und Einzelhäusern
- Ausschließlich Wohnen
- Verkehrsstärke unter 150 Kfz/h
- Besonderer Nutzungsanspruch: Aufenthalt
- Mischungsprinzip anstreben (Verkehrsberuhigter Bereich/ „Spielstraße“)

Beispiel: Fischerstraße

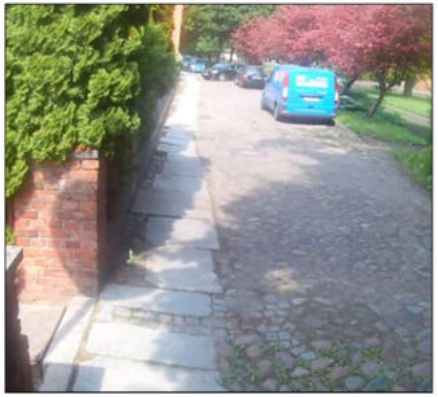
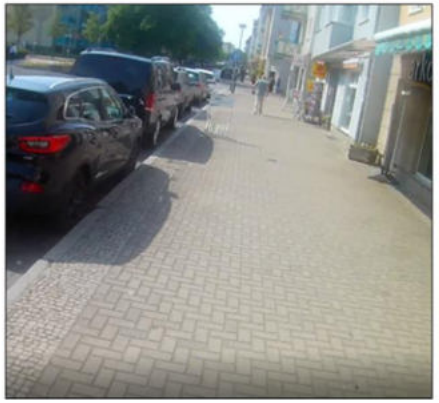


Abb. 41: Straßennetz 1
Quelle: TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen 2019

Örtliche Geschäftsstraße

- Geschlossene Bauweise bei durchgängigem Geschäftsbesatz
- Sehr unterschiedliche Straßenraumbreiten
- Besondere Nutzungsansprüche: Fußgängerlängs- und -querverkehr, Parken, Liefern und Laden, ÖPNV

Beispiel: Ueckerstraße



Quartiersstraße (Innergemeindliche Hauptverkehrsstraße)

- Geschlossene, dichte Bebauung, meist gründerzeitlich
- Gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung
- Besondere Nutzungsansprüche: Fußgängerlängsverkehr, Parken, Linienbusverkehr möglich, je nach Nutzungsmischung auch Schwerverkehr

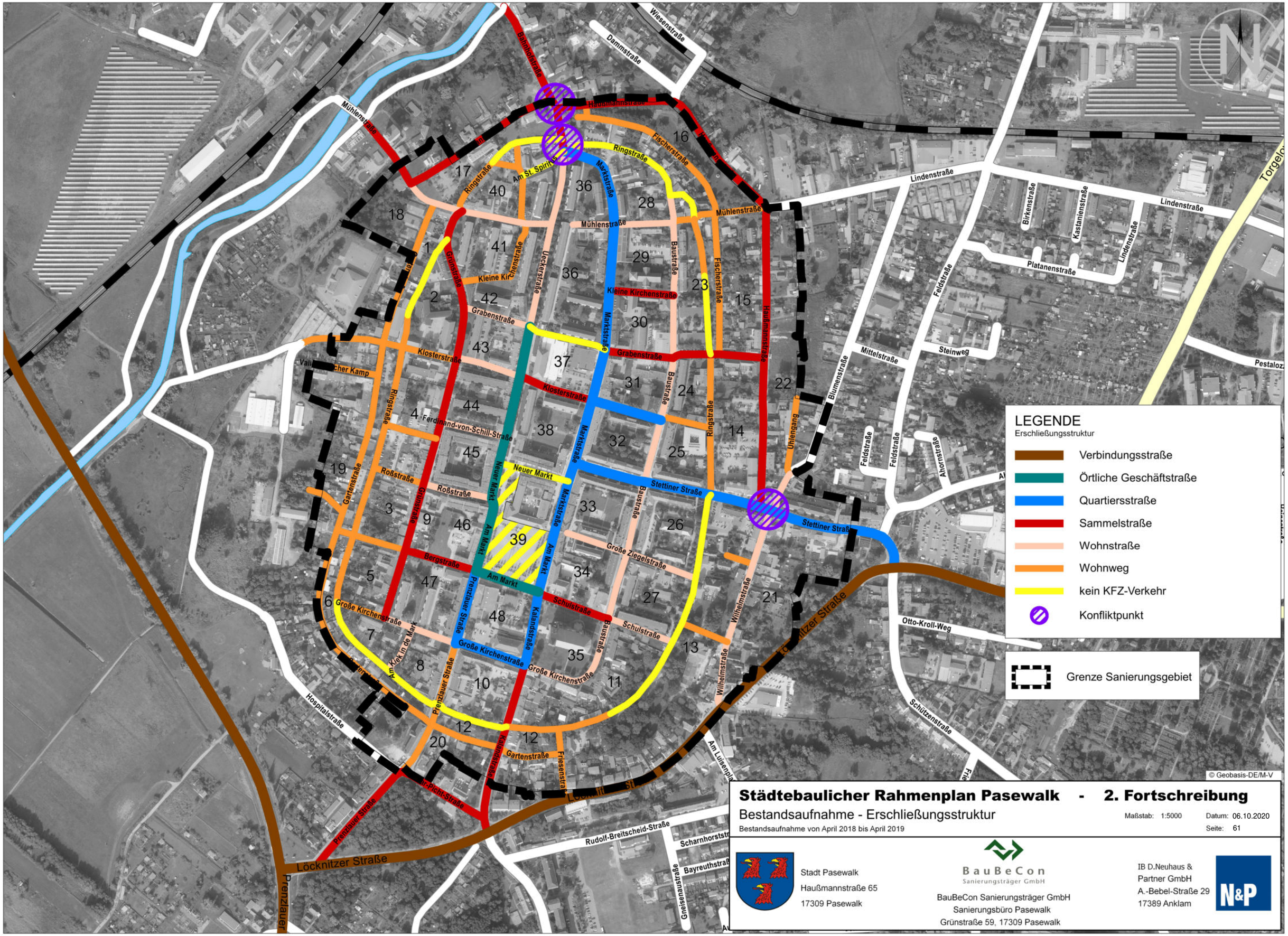
Beispiel: Prenzlauer Straße

Sammelstraße

- Unterschiedliche Bebauungsformen
- Überwiegende Nutzung Wohnen mit einzelnen Geschäften, Gemeinbedarfseinrichtungen
- Eher undefinierte Straßenräume
- Besondere Nutzungsansprüche: Fußgängerlängsverkehr, oft punktueller Überquerungsbedarf, meist Linienbusverkehr

Beispiel: Grabenstraße

Abb. 42: Straßennetz 2
Quelle: TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen 2019



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Erschließungsstruktur

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 61

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

7.15 BESTANDSAUFNAHME – ZUSTAND DER STRAßEN

Als Basis der Material- und Zustandsanalyse der Verkehrsflächen erfolgten im Juni 2019 Kamerabefahrungen des Rahmenplangebietes, während die Befestigungsarten der Verkehrsflächen und deren baulicher Zustand visuell erfasst wurden.

Auf der Grundlage der so erstellten Videoaufzeichnungen wurden die Eigenschaften der Befestigungen abschnittsweise in ein Geoinformationssystem übertragen. Mit Hilfe dieses Programms wurden die Daten bearbeitet und visualisiert. Der Zustand der Straßen in der Pasewalker Altstadt ist im Übersichtsplan „Bestandsaufnahme - Fahrbahnzustand“ dargestellt.

Die Straßen mit einem schlechten Fahrbahnzustand konzentrieren sich im westlichen Bereich des Sanierungsgebietes, meistenteils im Erweiterungsgebiet.

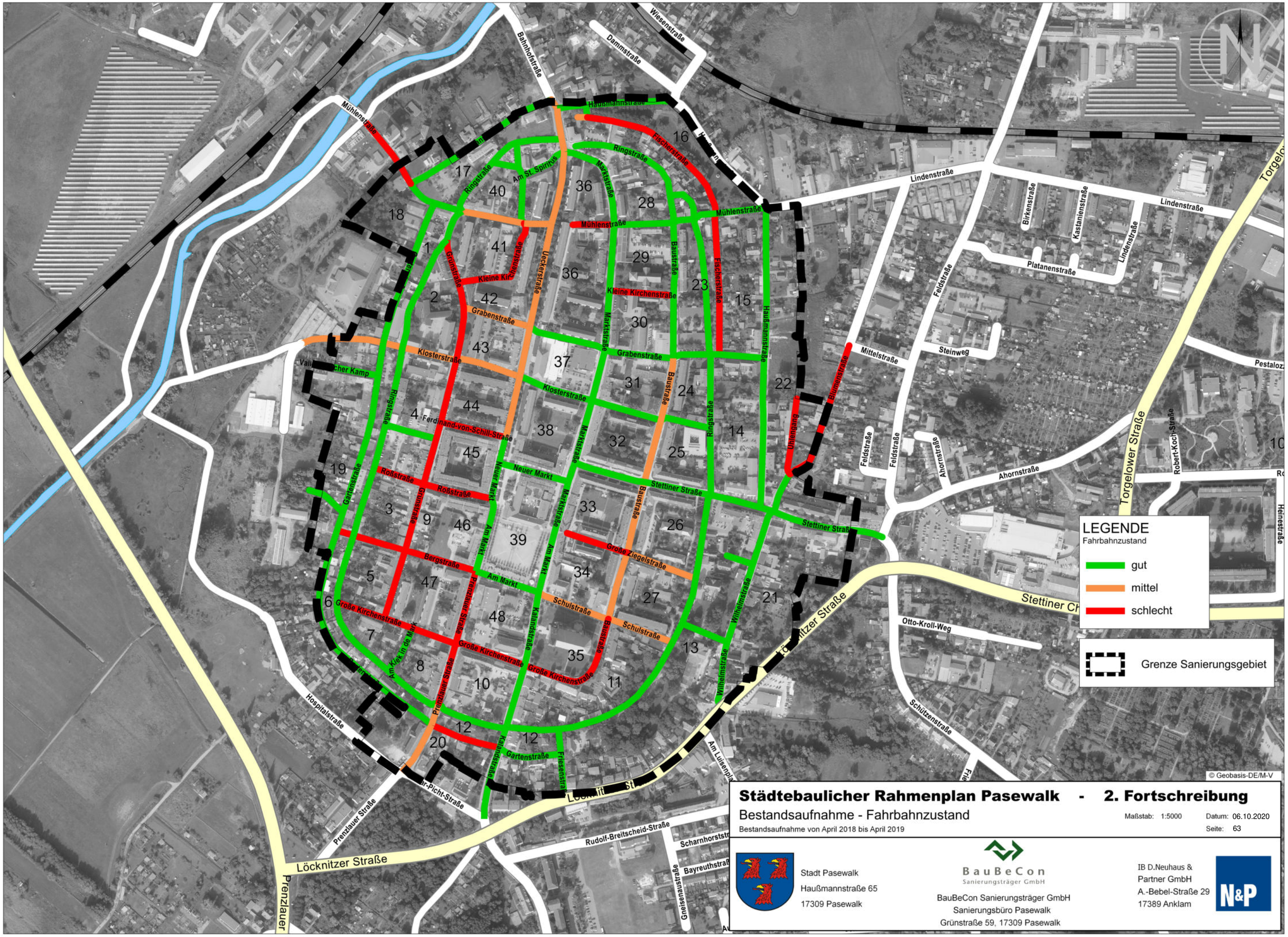
Im Osten der Altstadt sind viele Straßen als „gut“ durch den Gutachter eingeschätzt worden.

Ein Teil der Baustraße, die Große Ziegelstraße und die Schulstraße weisen einen mittelfristigen Sanierungsbedarf auf.

Kurzfristiger Handlungsbedarf besteht bei der Großen Kirchenstraße, der Fischerstraße und dem Uhlengang.

Abb. 43: Ueckerstraße
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

Abb. 44: Grünstraße
Quelle: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Fahrbahnzustand

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 63

7.16 BESTANDSAUFNAHME- PARKEN UND ÖPNV

Ruhender Verkehr und ÖPNV

Durch eine Parkraumerhebung sollte der Parkraumbestand und dessen Auslastung erfasst und ausgewertet werden.

Bei der Erhebung wurden alle Stellplätze aufgenommen, einschließlich dem wilden bzw. unbefugten Parken, beispielsweise auf unbebauten Privatgrundstücken. Diese müssen in der weiteren Bedarfsberechnung jedoch abgezogen werden, da sie nicht langfristig als öffentliche Parkflächen gesichert sind.

Trotz der selbst für die jeweils höchstbelasteten Zeitbereiche (nachmittags zwischen 14 und 17 Uhr) ausgewiesenen Gesamtauslastung unter 70 % sind einzelne Stellflächen bis hin zu einer Vollauslastung besonders stark frequentiert.

Stark frequentierte Stellflächen mit einer zeitweisen Vollauslastung sind nachstehend aufgeführt:

- Grünstraße zwischen Große Kirchenstraße und Bergstraße
- Grünstraße zwischen Ferdinand-von-Schill-Straße und Klosterstraße
- Große Kirchenstraße im Bereich der Kita
- Klosterstraße zwischen Grünstraße und Ueckerstraße
- Ueckerstraße zwischen Klosterstraße und Markt
- Roßstraße
- Stettiner Straße
- Prenzlauer Straße am Prenzlauer Tor

Fläche	Stellplatz-kapazität	Mittlere Be-legung	Mittlere Aus-lastung	Maxi-male Be-legung	Maxi-male Aus-lastung[3]
	[Stellplätze]	[Pkw]		[Pkw]	
Grünstraße zwischen Große Kirchstraße und Bergstraße	30	24	78 %	30	100 %
Grünstraße zwischen Ferdinand-von-Schill-Straße und Klosterstraße	24	22	92 %	24	100 %
Große Kirchstraße im Bereich der Kita	19	13	68 %	20	105 %
Klosterstraße zwischen Grünstraße und Ueckerstraße	11	10	97 %	11	100 %
Ueckerstraße zwischen Klosterstraße und Ferdinand-von-Schill-Straße	8	5	67 %	8	100 %
Stettiner Straße zwischen Ringstraße und Marktstraße	10	9	90 %	10	100 %
Prenzlauer Straße am Prenzlauer Tor	8	11	132 %	12	138 %

Abb. 45: Ruhender Verkehr
Quelle: TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen 2019

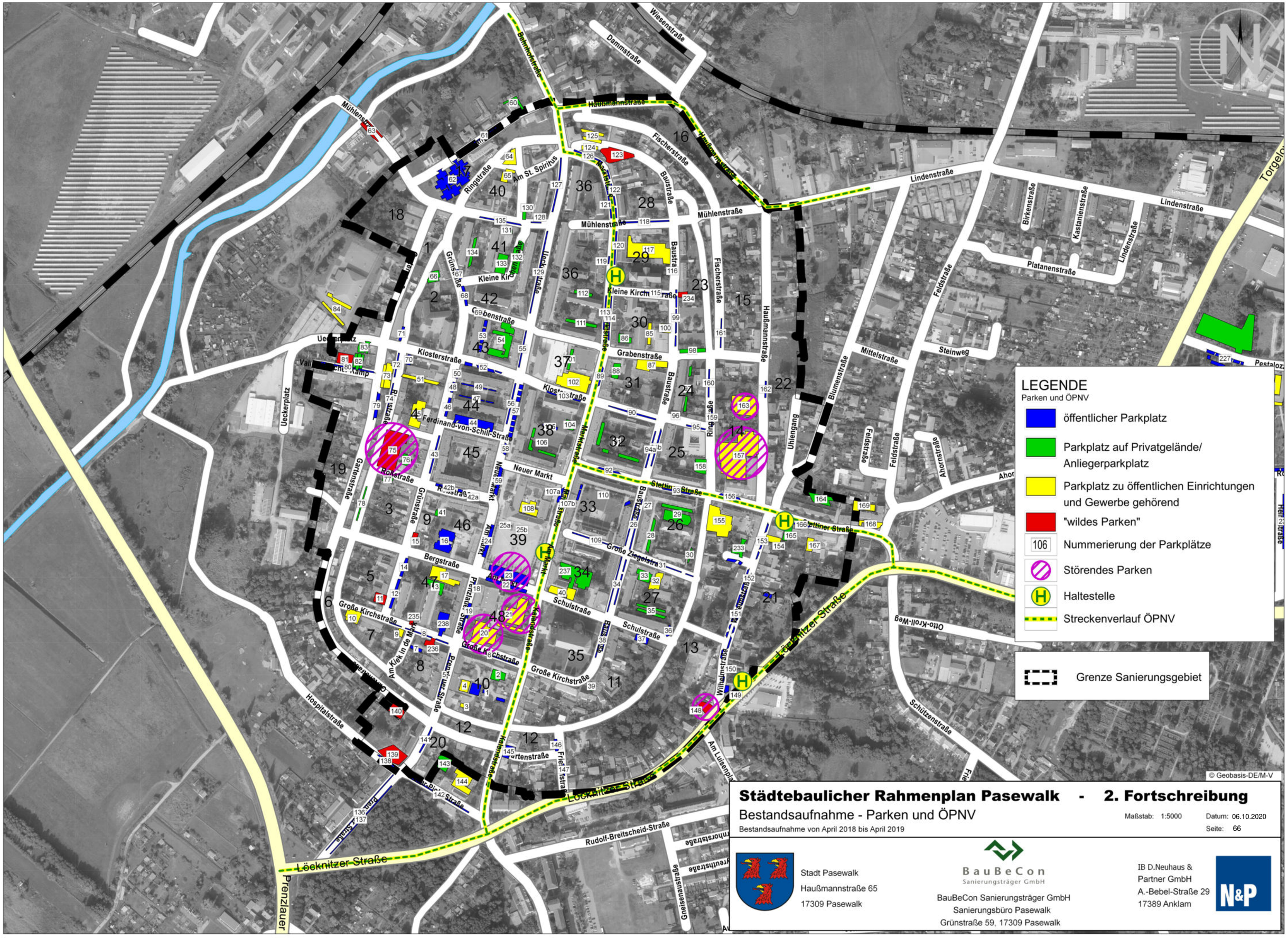
Das rasterförmige Straßennetz der Altstadt bildet die Grundlage einer stufenweisen Klassifizierung der inneren Erschließung mit dem Ziel der ortsgerechten Verkehrsorganisation und Minimierung des Ziel-, Quell- sowie Parksuchverkehrs.

Konfliktpunkte entstehen in den Kreuzungsbereichen im Norden und Süden des Sanierungsgebietes durch die verschiedenen aufeinander treffenden Straßen. Hier sind neue verkehrsorganisatorische und verkehrsbauliche Lösungen zu suchen. Kreisverkehre haben sich in anderen Orten bewährt, ihre Eignung für diesen konkreten Standort muss geprüft werden.

Ziel ist es, durch die Straßengestaltung die Eingangssituation in die Altstadt zu verdeutlichen und gestalterisch auf die besonderen Bedingungen der verkehrsberuhigten Altstadt mit der Ausweisung als „Tempo 30“ - Zone aufmerksam zu machen.

Abb. 46: Marktplatz
Quelle: : Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH 2020

Der öffentliche Raum der Stadt – Straßen, Wege, Plätze = Bühne und Katalysator für die Aktivitäten der Menschen.



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk - 2. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Parken und ÖPNV

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

Maßstab: 1:5000 Datum: 06.10.2020

Seite: 66

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