



**Stadt Pasewalk**

**2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30 / 09  
„Industriegewerbegroßstandort  
Pasewalk, 1. Bauabschnitt“**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Erläuterungen zum Vorentwurf

Stadt Pasewalk  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

## 1. Lage des Plangebietes



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Stadtgebietsgrenze der Stadt Pasewalk, nördlich des Stolzenburger Weges (Kreisstraße 7) und ist ca. 3 km von der Pasewalker Innenstadt entfernt.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 18 und 36/1;
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 17/1;
- im Süden durch die nördliche Grenze des Stolzenburger Weges/Kreisstraße UER 7 (Flurstück 30/2, 31/2, 32/4);
- im Osten durch die östlichen Grenzen des Flurstückes 44/1

Die Größe des Plangebietes insgesamt beträgt ca. 57,4 ha. Von der Planung sind die Flurstücke 17/1, 18, 19, 20, 21, 22, 23/1, 24, 25/1, 25/2, 26, 27, 28, 29, 30/1, 31/1, 32/3, 36/2, 36/3, und 44/1 in der Gemarkung Pasewalk, Flur 1 betroffen.

## 2. Planerische Vorgeschichte

Die Stadtvertreter der Stadt Pasewalk haben am 14.05.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30/05 „Großgewerbegebiet Pasewalk 1. Bauabschnitt“ für den Bereich nördlich des Stolzenburger Weges gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Anlass der Planaufstellung war die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an verfügbaren Gewerbeflächen im Stadtgebiet Pasewalks. Bei dem in Aussicht genommenen Plangebiet handelt es sich um den ersten Bauabschnitt des sogenannten Großgewerbegebietes

## Stadt Pasewalk

### 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

#### „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

Pasewalk, der hier aus Gründen der Stärkung der regionalen Wirtschaftsstruktur mittel- bis langfristig entstehen soll.

Für den Standort wurde im Jahre 2004 ein Rahmenplan als Grundlage der erforderlichen und inzwischen erfolgten 2. Änderung des Flächennutzungsplans erarbeitet. Im Rahmenplan wird als 1. Bauabschnitt die Entwicklung etwa des südlichen Drittels der Gesamtfläche vorgeschlagen, da hier auch kurzfristig eine Erschließung über den Stolzenburger Weg hergestellt werden kann. Die vorgesehene Entwicklung beinhaltet die „planungsrechtliche Aktivierung“ der Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes nördlich von Franzfelde (13,5 ha) sowie der anschließenden Gewerbe- und Industriegebietsflächen (36,5 ha).



1. Bauabschnitt gem. Rahmenplan  
Großgewerbegebiet Pasewalk

Der Bebauungsplan umfasst den im Rahmenplan „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk“ definierten ersten Bauabschnitt des Gesamtgebietes. Für die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Entwicklung wurden im Wesentlichen Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt. Der Teil der Siedlung Franzfelde nördlich des Stolzenburger Weges ist als Mischgebiet festgesetzt worden. Darüber hinaus wurde eine Straßentrasse zur internen Gebietserschließung und zur Anbindung des Gebietes an den Stolzenburger Weg (Kreisstraße 7) planungsrechtlich gesichert, die gleichzeitig die Erschließung der nördlich des 1. Bauabschnittes gelegenen weiteren Teilgebiete ermöglicht.

Schließlich werden die erforderlichen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Der Bebauungsplan Nr. 30/09 wurde am 16.06.2011 von der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk als Satzung beschlossen und trat mit Veröffentlichung in den Pasewalker Nachrichten am 09.07.2011 in Kraft.

Im Zuge erster Bestrebungen der Stadt Pasewalk zur Gewinnung von bauwilligen Betrieben / Investoren wurde deutlich, dass einige der ursprünglichen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans in Teilbereichen die angestrebte Grundstücksnutzung bzw. den sparsamen Umgang mit Grund- und Boden von Gewerbe- und Industrie-

Stadt Pasewalk  
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09  
„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

flächen erschweren. Aus diesem Grund wurde Ende 2011 das Verfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk eingeleitet.

Wesentliche Inhalte der Planänderung waren:

- Die Verschiebung des Ost-West-Astes der Haupteerschließungsstraße um ca. 100 m nach Süden,
- die Reduzierung des Grünstreifens an der östlichen Plangebietsgrenze um ca. 10m mangels Ausgleichserfordernis,
- die Darstellung eines geplanten Industriegleises an der nordwestlichen Plangebietsgrenze zur Bahnerschließung der Industrie- und Gewerbegebiete im nördlichen Teil des Plangebietes und
- kleinere redaktionelle Änderungen und Anpassungen.

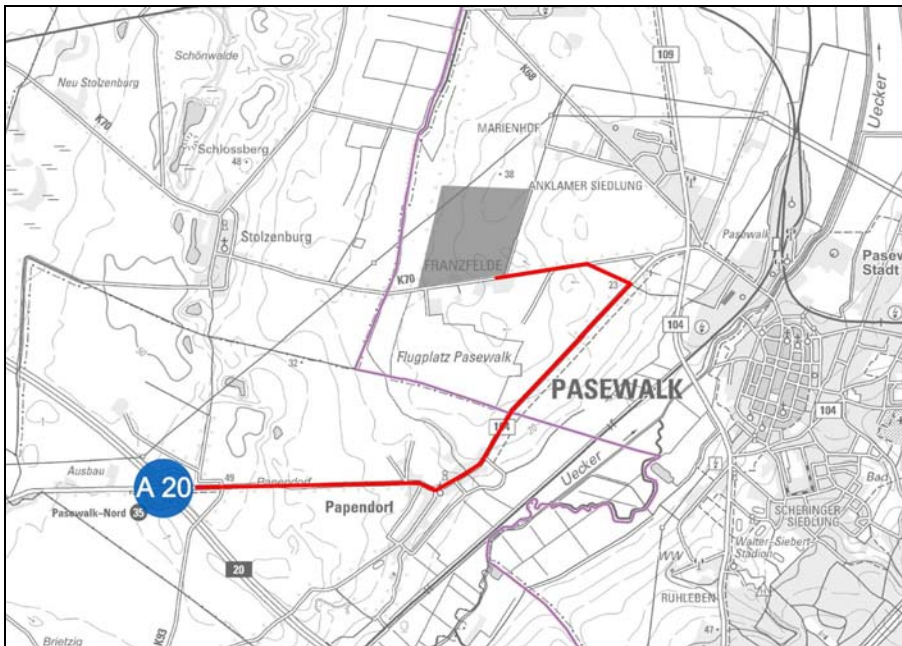
Das Änderungsverfahren wurde im Jahre 2013 abgeschlossen, der Bebauungsplan mit den durchgeführten Modifikationen ist seitdem rechtskräftig.



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 30/09, Stand 2013 (Ausschnitt)

### 3. Anlass und Erforderlichkeit der Planänderung

Im Rahmen der Vertiefung verkehrsplanerischen Überlegungen zur Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßenverkehrsnetz (B 104 / A 20) wurde deutlich, dass eine Verbindung über eine neue Straße westlich des Plangebietes und der Gemeinde Papendorf zur Anschlussstelle 35 (Pasewalk-Nord) der A 20 allenfalls sehr langfristig zu realisieren ist. Deshalb wurde beschlossen, den Stolzenburger Weg (K 7) zwischen einer Anbindung an die B 104 und der Ortslage Franzfelde entsprechend zu ertüchtigen, um hierüber eine leistungsfähige Verkehrsanbindung des Standortes bereitzustellen. Um die anfallenden Verkehre nicht vollständig durch Franzfelde führen zu müssen, wurde weiterhin festgelegt, eine 2. Anbindung des Industriegewerbegroßstandortes an den Stolzenburger Weg östlich von Franzfelde herzustellen. Damit wird eine Änderung der wirksamen planungsrechtlichen Regelungen des Bebauungsplans erforderlich.



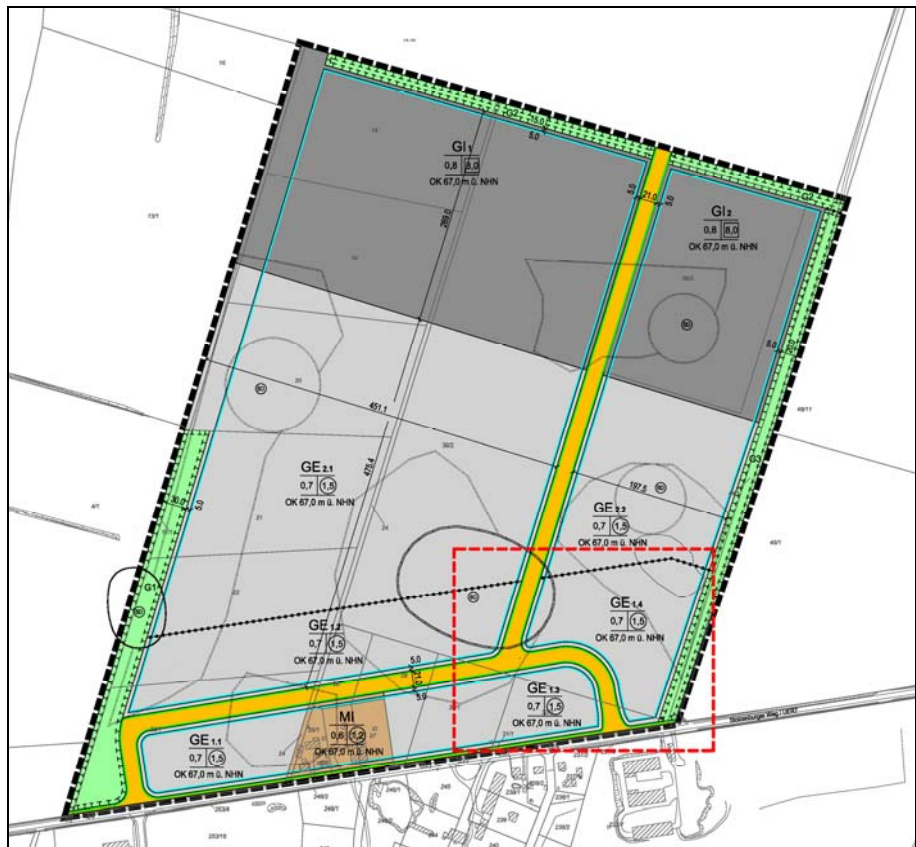
Vorgesehene überörtliche Verkehrsanbindung des Plangebietes

Mit dem Beschluss der Stadtvertretung in der Sitzung am 27.02.2020 wurde das Planverfahren eingeleitet sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/09 „Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“ beschlossen.

#### 4. Vorgesehene Planänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30/09 wird eine zweite Anbindung der Erschließungsstraße am Stolzenburger Weg am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Mit dieser Anbindung an die Kreisstraße wird das Verkehrsaufkommen durch den Ortsteil Franzfelde erheblich gemindert, indem die aus Westen kommenden Verkehre bereits vor der Ortslage in das neue Gewerbegebiet abgeleitet werden. Damit kann auch der Alleenschutz innerhalb der Ortslage Franzfelde weitestgehend aufrechterhalten werden.

Mit der vorgesehenen Darstellung einer neuen Verkehrsfläche im südöstlichen Teil des Plangebietes wird das hier bislang geplante Baugebiet GE 1.3 geteilt. Dies hat Auswirkungen auf die hier bislang vorgesehenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie auf die bislang getroffenen Regelungen zum Schallschutz (Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel). Im Zuge des weiteren Verfahrens sind diese zu präzisieren und auf die veränderten Bedingungen anzupassen.



Vorentwurf 2. Bebauungsplanänderung Nr. 30/09 mit Änderungsbereich  
Stand 03/2020 (Ausschnitt)

Stadt Pasewalk

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 30/09

„Industriegewerbegroßstandort Pasewalk, 1. Bauabschnitt“

**Umweltbelange:**

Die Erweiterung der geplanten Verkehrsflächen um ca. 3.900 m<sup>2</sup> im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist angesichts der Größe des Gesamtgebietes (57,4 ha) und der mit der Durchführung der Planung voraussichtlich einhergehenden Versiegelungen insgesamt zu vernachlässigen. Diese erhöht sich mit der in Aussicht genommenen Änderung lediglich um ca. 0,8 %.

Besonders schützenswerte Belange, Biotop oder Arten im Änderungsbereich sind durch die Planung gegenüber dem Status Quo des geltenden Bebauungsplans voraussichtlich nicht betroffen. Bei den berührten Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich ausnahmslos um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

Lediglich im Bereich der Anbindung der neuen Erschließungsstraße an den Stolzenburger Weg ist dem dem Entfall von 1-2 Alleebäumen zu rechnen. Dies ist mit der weiteren Vertiefung der Straßenplanung zu präzisieren.

**Alle übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben von der Planung unberührt und sind nicht Bestandteil des Planänderungsverfahrens.**