

# **Stadt Pasewalk**

## **Bebauungsplan Nr. 52/19 „Innenstadt Rosstraße“**

### **Begründung**

**Stand:**

Konzept September 2020

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk  
Die Bürgermeisterin  
Haußmannstraße 85  
17309 Pasewalk

Planverfasser:

Gudrun Trautmann  
Architektin für Stadtplanung  
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg  
Telefon: 0395 / 5824051  
Fax: 0395 / 36945948  
E-Mail: [GT.Stadtplanung@gmx.de](mailto:GT.Stadtplanung@gmx.de)

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>4</b>
1.	RECHTSGRUNDLAGE.....	4
2.	EINFÜHRUNG .....	4
2.1	Lage und Umfang des Plangebietes.....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	4
2.3	Planverfahren.....	5
3.	AUSGANGSSITUATION .....	6
3.1	Stadträumliche Einbindung .....	6
3.2	Bebauung und Nutzung.....	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt .....	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	7
4.	PLANUNGSBINDUNGEN.....	7
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	7
4.2	Landes- und Regionalplanung.....	7
4.2.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 .....	7
4.2.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern .....	7
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
4.4	Rahmenplan .....	8
5.	PLANKONZEPT .....	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	9
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	9
6.	PLANINHALT .....	9
6.1	Nutzung der Baugrundstücke .....	9
6.1.1	Art der Nutzung .....	9
6.1.2	Maß der Nutzung.....	9
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10

# I. BEGRÜNDUNG

## 1. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Umfang des Plangebietes

Das fast 0,5 ha große Gebiet umfasst die Flurstücke 18/1, 18/2, 18/3, 18/4, 19/1 (teilweise), 125, 126, 127/1, 140/2, 140/3, 147 (teilweise), 148/2, 148/3 (teilweise), 149 (teilweise), 165, 166 und 167/1 der Flur 31 Gemarkung Pasewalk. Es ist die Rosstraße zwischen Am Markt/Neuer Markt und Grünstraße und die Bebauung auf der Südseite der Straße im Pasewalker Altstadt kern.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch ein Wohn- und Geschäftshaus (Neuer Markt 8), Wohnbebauungen Rosstraße 4, 6,8 und 10 sowie Grünstraße 36, die Grünstraße und die Straße Neuer Markt (Flurstücke 19/1, 147, 149, 150, 151, 152, 153 und 154),
- im Osten: durch die Straße Neuer Markt (Flurstück 36/7),
- im Süden: durch ein Wohn- und Geschäftshaus (Am Markt 11), einen Gewerbebetrieb (Grünstraße 28), die Straßen Am Markt und die Grünstraße und einem Spielplatz (Flurstücke 127/2, 133, 140/2, 140/7, 141, 147, 148/3 und 167/2) und
- im Westen: durch ein Wohn- und Geschäftshaus (Grünstraße 33) und Wohnbebauung (Grünstraße 35) und die Grünstraße und die Rosstraße (Flurstücke 17, 18, 16/2 und 147).

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Fläche des Plangeltungsbereichs liegt innerhalb des Sanierungsgebietes der Stadt Pasewalk. Die 4-geschossigen Gebäude im Südosten des Plangeltungsbereichs sind aufgrund

---

der Plattenbauweise von einer uniformen monotonen Struktur geprägt und stellen einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Behebung städtebaulicher Missstände, die wesentliche Verbesserung und Umgestaltung sowie die Aufwertung des Plangebietes sind das Planungsziel der Stadt. Dazu gehören die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen (attraktives Wohnen) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Festsetzung von gestalterischen Vorgaben. Die geplante nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichert die Anforderungen zum Wohl der Allgemeinheit und ist zukunftsorientiert.

### 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan kann nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich befindet sich im Innenbereich nach § 34 BauGB.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,47 ha. Im Bebauungsplangebiet kann eine Grundfläche von  $505 \text{ m}^2 \times 0,9 + 686 \text{ m}^2 \times 0,8 + 396 \text{ m}^2 \times 0,6 + 808 \text{ m}^2 \times 0,4 = 1.564 \text{ m}^2$  überbaut werden. Es gibt keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, so dass § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet wird.

Im allgemeinen Wohngebiet und im urbanen Gebiet sind keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2550-301 „Caselower Heide“, Arten: Rotbauchunke, Fischotter, Kammolch) ist vom Standort mehr als 6,5 km entfernt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bestehen aufgrund der Entfernung nicht.

Der Abstand zum nächstgelegenen Special protection area (SPA), speziell nach Vogelschutzrichtlinie (DE 2549-471 Mittleres Ueckertal; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig und Weißstorch) beträgt mehr als 430 m. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes bestehen aus diesem Grunde nicht.

Der Gemeinde sind keine Anhaltspunkte bekannt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallbetriebe) zu beachten sind.

Gemäß Beschluss der Stadtvertretung vom 17.09.2019 (Aufstellungsbeschluss) wird die Planung auf die Dauer von 10 Werktagen während der Sprechzeiten öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Die wichtigsten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind an der Planung frühzeitig zu beteiligen (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist somit nicht erforderlich.

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 17.09.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52/19 „Innenstadt Rosstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst.

---

### **3. Ausgangssituation**

#### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 52/19 „Innenstadt Rossstraße“ befindet sich im Pasewalker Altstadt kern nordwestlich des Marktplatzes. Im Norden des Plangeltungsbereichs liegt die Rossstraße zwischen den Straßen Am Markt/Neuer Markt und Grünstraße.

#### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Im Süden des Plangeltungsbereichs liegt die Bebauung von der Südseite der Rossstraße. Im Osten auf der Markt platzseite sind dies Wohn- und Geschäftshäuser, dann Wohnhäuser entlang der Rossstraße und im Westen an der Ecke zur Grünstraße steht ein altes Wohn- und Geschäftshaus. Derzeit gibt es innerhalb des Plangeltungsbereichs neben Wohnungen Am Markt 9 das Debeka Servicebüro und die Seniorenwohngruppe der Volkssolidarität als besondere Form des Wohnens, Am Markt 10 Eddys Grillhaus, Rossstraße 1 Parkett & Bodenbeläge und Rossstraße 11 Rechtsanwalt und Beratungsdienst.

Der Planbereich ist von Wohnbebauung umgeben; aber auch von Gewerbebetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen. Am Markt 1 befinden sich Arztpraxen, Apotheke und verschiedene Beratungsstellen und Dienstleister und Am Markt 11 ein Augenoptiker. Nördlich des Planbereichs Neuer Markt 8 gibt es ebenfalls eine Arztpraxis und eine Tagespflege; westlich befinden sich in der Grünstraße 33 Bäckerei Konditorei & Café und in der Grünstraße 28 Wäscherei/Textilreinigung.

Die Bebauung innerhalb Plangeltungsbereich hat im Osten (Am Markt 9 und 10 und Rossstraße 1, 3, 5, 7 und 9) 4 Vollgeschosse und im Westen (Rossstraße 11, 13 und 15) 2 Vollgeschosse und die Nebengebäude entlang der Grünstraße habe nur ein Vollgeschoss. Die vorhandene Bebauung im Osten ist durch sehr hohe Grundstücksüberbauung geprägt.

#### **3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich wird durch die örtlichen Straßen, Am Markt/Neuer Markt im Osten und die Grünstraße im Westen, die den Planbereich tangieren, erschlossen. Die Rossstraße innerhalb des Plangeltungsbereichs ist nur von der Grünstraße aus befahrbar. Es ist eine Mischverkehrsfläche.

Zwischen Rossstraße 9 und 11 führt ein separater Fußweg in Richtung Süden vorbei am Spielplatz und Parkplatz bis zur Bergstraße.

Auf der Ostseite des Marktplatzes, nur 100m vom Plangeltungsbereich entfernt, befindet sich der ZOB von Pasewalk.

In den öffentlichen Straßen sind die Hauptver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

#### **3.4 Natur und Umwelt**

Im Planbereich gibt es keine Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. In den Straßenräumen stehen Bäume.

Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

Der Plangeltungsbereich liegt im Bereich des Bodendenkmals Altstadt.

---

### **3.5 Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke 18/1, 18/2, 18/3, 125, 126, 127/1, 140/3, 148/2, 165, 166 und 167/1 der Flur 31 Gemarkung Pasewalk liegen im Privatbesitz.

Die Flurstücke 18/4, 19/1, 140/2, 147, 148/3 und 149 der Flur 31 Gemarkung Pasewalk sind Eigentum der Stadt Pasewalk.

## **4. Planungsbindungen**

### **4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52/19 „Innenstadt Rosstraße“ liegt im Innenbereich. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Bauanträgen ist dementsprechend § 34 BauGB. Die Beseitigung städtebaulicher Missstände und Neuordnung des Straßenraumes ist jedoch nur mit einem Bebauungsplan möglich.

### **4.2 Landes- und Regionalplanung**

#### **4.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016**

Im Landesraumentwicklungsprogramm 2016 ist Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Im Programmsatz 4.1 (2) ist der Grundsatz formuliert, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden soll. Der Vorrang der Innenentwicklung ist umzusetzen. Der Programmsatz 4.2 (1) beinhaltet das Ziel, die Wohnbauflächenentwicklung auf die zentralen Orte zu konzentrieren.

#### **4.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln. ... und 4.1 (6) „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk wurde mit Ablauf des 18.06.2002 wirksam. Er wurde mit den wirksamen Änderungen mit dem Stand von 30.06.2015 neu bekanntgemacht. Im Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52/19 „Innenstadt Rosstraße“ Wohnbauflächen im Westen und im Osten gemischte Bauflächen dargestellt.

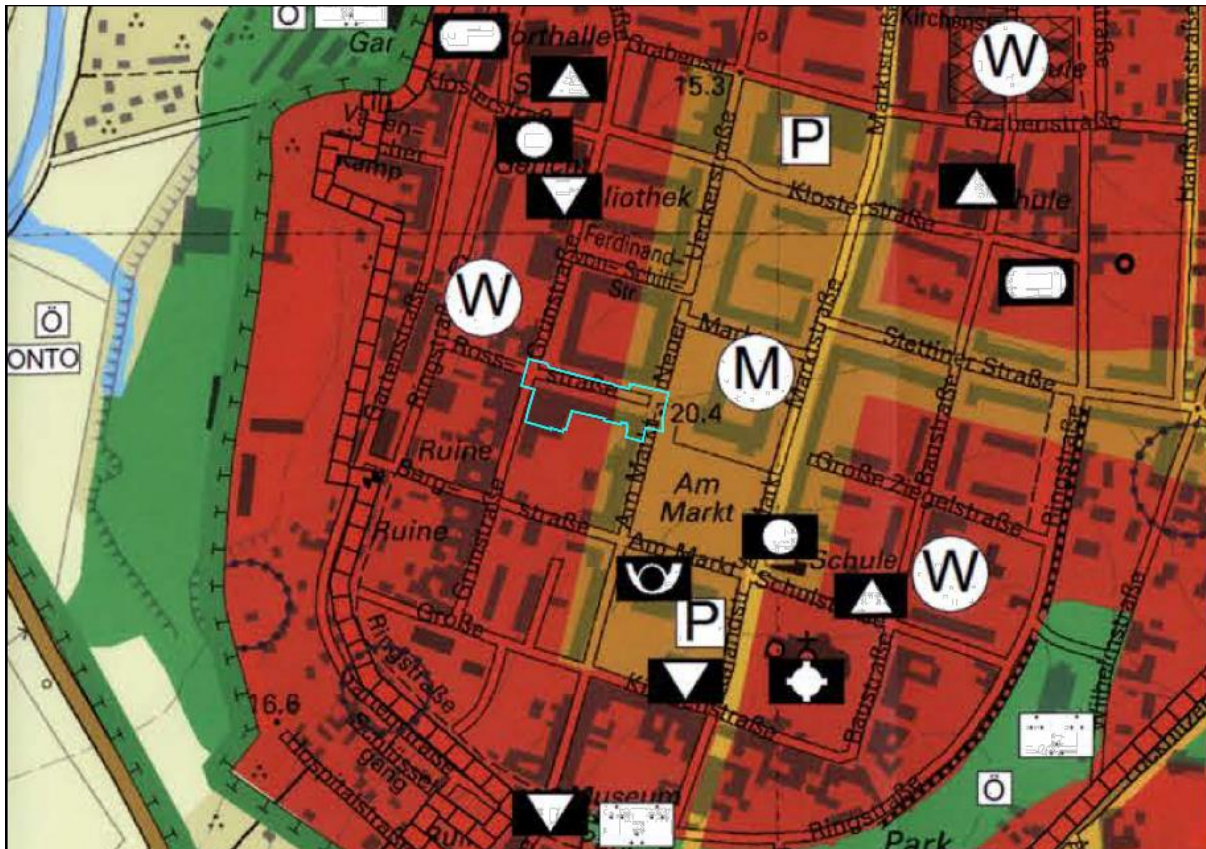


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk

#### 4.4 Rahmenplan

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt-Pasewalk“. Der städtebauliche Rahmenplan aus dem Jahr 2004 wird zurzeit fortgeschrieben. Im Jahr 2019 wurde der Innenhof des Quartiers 46 (Am Markt/Bergstraße/Grünstraße/Rossstraße) neugestaltet. Die Neugestaltung der Grünflächen sowie Errichtung eines Spielplatzes und die Schaffung von privaten und öffentlichen Stellplätzen sind Bestandteil der Aufwertung des Quartiers. An der Marktseite wurden Fassaden neugestaltet. Viele private Eigentümer der Grünstraße/Bergstraße werteten ihre Grundstücke im Rahmen der Sanierung auf. In der Rossstraße folgten nur einige private Eigentümer der Durchführung der Sanierung.

Die viergeschossigen Gebäude in der Rossstraße sind aufgrund der Plattenbauweise von einer uniformen monotonen Struktur geprägt. Sie widersprechen dem Maßstab einer angemessenen Höhe und Kleinteiligkeit innerstädtischer Bebauung. Insbesondere durch benachbarte Altbebauung wird dieser Kontrast deutlich.

Ziel der Sanierung ist es, zukunftsfähige und gemeinwohlorientierte Gebäude- und Wohnstrukturen zu schaffen, die zur Entwicklung eines lebenswerten Stadtzentrums beitragen. Dazu gehören auch individuelle Wohnformen, die den sehr unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebensmodellen gerecht werden. Neben großen familiengerechten Wohnungen sollen kleinere Singlewohnung oder kombinierbare Wohnungen geschaffen werden. So können verschiedene Generationen neben bzw. miteinander wohnen oder Arbeiten und Wohnen in räumlicher Nähe kombiniert werden.

Die Vielfalt von Wohnungsangeboten soll zur sozialen Durchmischung beitragen und der Segregation von einzelnen Bevölkerungsgruppen vorbeugen.



---

Um diese Ziele umzusetzen sind erhebliche Eingriffe in die Gebäudestruktur erforderlich, wie der Rückbau von Geschossen, die Veränderung der Grundrisse und Herstellung barrierefreier bzw. -armer Wohnungen.

Der Durchführungsplan des Rahmenplans sieht für die Rosstraße 1,3, 5, 7 und 9 sowie Am Markt 9 und 10 folgende Ziele vor:

- Aufwertung des Stadtbildes und Verbesserung der Wohnqualität,
- Anpassung an kleinteilige Nachbarbebauung 3- bis 4-geschossige Bebauung.
- Zukunftsfähige Wohnformen.

## **5. Plankonzept**

### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Um eine komplexe nachhaltige städtebauliche des Quartiers 46 zu bewirken und die Ziele der Sanierung zu erreichen, sind die Missstände in der Rosstraße zu beseitigen. Es ist ein allgemeines Wohngebiet und ein urbanes Gebiet festzusetzen.

### **5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines urbanen Gebietes im Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Nutzung der Baugrundstücke**

#### **6.1.1 Art der Nutzung**

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO sind wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials für die Wohnnutzung hier auszuschließen. Freigeräumte Bauflächen durch flächenintensive Gartenbaubetriebe widersprechen dem städtebaulichen Ziel. Daher werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Es wird ein urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Anwendung von § 6a Abs. 4 BauNVO ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

#### **6.1.2 Maß der Nutzung**

Nach § 16 Abs. 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die Grundflächenzahl 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. Bei Eckgrundstücken ist es in der geschlossenen Bauweise nicht möglich, diese Obergrenze einzuhalten.

Deshalb wurde an der Ecke Rosstraße/Grünstraße eine höhere GRZ 0,6 festgesetzt und an der Ecke Am Markt/Rosstraße 0,9 (statt der Obergrenze in § 17 BauNVO für urbane Gebiete 0,8). Noch extremer ist die Erhöhung der GRZ für das allgemeine Wohngebiet zwischen dem Fußweg und dem urbanen Gebiet. Hier ist diese Überschreitung im Bestand vorhanden und durch die geringen Grundstücktiefen bedingt. Unmittelbar an diese Grundstücke schließt sich der neu gestaltete Spielplatz im Inneren des Quartiers an, was die fehlenden Freiflächen etwas ausgleicht.

Die Zahl der Vollgeschosse wird differenziert festgesetzt, um dem Ziel des Übergangs von der dreigeschossigen am Markt zu den ein- und zweigeschossigen Gebäuden in der Grünstraße zu entsprechen.

### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Dem Innenstadtcharakter entsprechend wird geschlossene Bauweise festgesetzt.