

## Stadt Pasewalk

# 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“

## Begründung

Stand:

Juli 2018

---

Auftraggeber:

Stadt Pasewalk  
Die Bürgermeisterin  
Haußmannstraße 85  
17309 Pasewalk

Planverfasser:

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

---

1.	Rechtsgrundlage.....	4
2.	Einführung .....	4
2.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	4
2.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung .....	4
2.3	Planverfahren .....	4
3.	Ausgangssituation.....	6
3.1	Städtebauliche Einbindung .....	6
3.2	Bebauung und Nutzung .....	6
3.3	Erschließung.....	6
3.4	Natur und Umwelt .....	6
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	6
4.	Planungsbindungen .....	6
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
4.2	Landes- und Regionalplanung .....	7
4.3	Flächennutzungsplan.....	7
4.4	Landschaftsplan.....	7
4.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Fortschreibung 2015 .....	7
5.	Planungskonzept .....	8
5.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	8
6.	Planinhalt.....	8
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke.....	8
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8
7.	Hinweise.....	9
7.1.	Munitionsfunde .....	9
7.2.	Stromversorgung .....	9
7.3.	Wasser- und Bodenverband .....	9

## 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),
- 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.

## 2. Einführung

### 2.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ erstreckt sich nördlich und südlich der Pestalozzistraße zwischen der Torgelower Straße im Westen und der Goethestraße im Osten. Der Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ hat eine Größe von 0,4 ha. Der Planbereich liegt südlich der Pestalozzistraße und westlich der Goethestraße. Er umfasst die Flurstücke 114/108, 114/111, 114/112 (teilweise), 114/113 (teilweise) und 114/114 (teilweise) der Flur 42 in der Gemarkung Pasewalk.

Er wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch eine öffentlichen Grünfläche (Flurstücke 114/113),  
im Osten: durch die Westseite der Goethestraße (Flurstücke 114/114 und 114/113)),  
im Süden: durch eine öffentlichen Grünfläche (Flurstücke 114/113) und  
im Westen: durch eine öffentlichen Grünfläche (Flurstücke 114/113).

### 2.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ ist mit Ablauf des 29.08.2015 wirksam geworden. Er weist sonstige Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe, allgemeine Wohngebiete und sowie Grünflächen aus.

Im Bereich der 1. Änderung wurde ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Stadt Pasewalk plant dort das Projekt „Entwicklung eines Stadtteilzentrums mit Schulmensa“. Die vorgesehene Gebäudelänge überschreitet 50 m und damit die zulässige Größe in der offenen Bauweise.

### 2.3 Planverfahren

Der wirksame Bebauungsplan war als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt worden.

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Für einen Teilbereich des wirk-samen Bebauungsplans soll lediglich die Bauweise verändert werden, was die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die anderen Bereiche des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ sind vom Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 ausgeschlossen und bleiben unberührt.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE 2450-302 „Eichenwälder bei Viereck“; Arten: Eremit) ist vom Standort ca. 5,5 km entfernt. Der Abstand zum nächstgelegenen EU-Vogelschutzge-biet (DE 2549-471 „Mittleres Ueckertal“; Arten: Eisvogel, Neuntöter, Rohrweihe, Rotmilan, Sperbergrasmücke, Wachtelkönig, Weißstorch) beträgt 1,4 km. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Erhaltungsziele durch das bestehende Wohngebiet nicht beeinträchtigt wer-den.

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

Gemäß § 13 Abs. 3 wird deutlich herausgestellt:

*„Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umwelt-bericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.“*

#### **Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 03.05.2018 beschlossen, das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ einzulei-ten. In der gleichen Sitzung wurde der Entwurf mit Begründung beschlossen und zur Ausle-gung bestimmt.

#### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 22.05.2018 beim Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Mit Schreiben vom 05.06.2018 wur-de der Gemeinde mitgeteilt, dass nach raumordnerischem Maßstab die Grundzüge des Be-bauungsplans von der 1. Änderung nicht berührt werden.

#### **Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 wurde vom 06.06.2018 bis zum 20.07.2018 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentli-chung im amtlichen Mitteilungsblatt „Pasewalker Nachrichten“ Nr. 05/2018 vom 26.05.2018 bekannt gemacht. Die Bekanntmachung und die Auslegungsunterlagen wurden auch auf der Internetseite der Stadt Pasewalk eingestellt. Bis zum 20.07.2018 gingen keine Stellungnah-men zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

#### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Abstimmung mit den Nachbargemeinden**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 22.05.2018 von der Planung un-terrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 20.07.2018 gingen 7 Stellungnah-men bei der Stadtverwaltung ein; von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

#### **Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die Stellungnahme der beteiligten Behörden und Träger öffentliche Belange wurden in der Stadtvertretung am 27.09.2018 in öffentlicher Sitzung behandelt. In der gleichen Sitzung

**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“**

wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ in der Fassung vom Juli 2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

**3. Ausgangssituation****3.1 Städtebauliche Einbindung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ befindet sich in der Oststadt von Pasewalk, einem Stadtteil, der durch verdichteten Wohnungsbau in Plattenbauweise bis zu 6 Vollgeschosse geprägt ist.

Der Planbereich liegt südlich der Pestalozzistraße und westlich der Goethestraße.

Nördlich davon befinden sich die Europaschule „Arnold Zweig“ (Regionale Schule) und die Grundschule Ueckertal. Südlich grenzt eine Brachfläche an und westlich direkt der Oststadtpark (Grünfläche) und weiter westlich eine Brachfläche und der Gebäudekomplex des CU-RA-Seniorenzentrums.

**3.2 Bebauung und Nutzung**

Im Planbereich wurde 2017 eine seit Jahren leerstehende Handelsimmobilie abgebrochen. Derzeit ist der Bereich außer dem Trafo ungenutzt.

**3.3 Erschließung**

Der Geltungsbereich wird von der Pestalozzistraße und der Goethestraße, zwei Gemeindestraßen, erschlossen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Trafo.

**3.4 Natur und Umwelt**

Die geplanten Baumpflanzmaßnahmen südlich der Pestalozzistraße wurden noch nicht realisiert. Südlich des Planbereichs ist die Erweiterung des Oststadtparks geplant.

Es werden keine Gewässer 2. Ordnung berührt.

**3.5 Eigentumsverhältnisse**

Alle Flurstücke im Geltungsbereich der Planung liegen im Eigentum der Stadt Pasewalk.

**4. Planungsbindungen****4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt innerhalb des wirksamen Bebauungsplans Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ südlich der Pestalozzistraße.

Der ausgewählte Entwurf im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung zur Entwicklung einer Stadtteilzentrum mit Schulmensa lässt sich durch die festgesetzte offene Bauweise hier nicht umsetzen.

## 4.2 Landes- und Regionalplanung

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 ist Pasewalk als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt liegt im Vorbehaltsgebiet Tourismus und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Planung entspricht dem Programmsatz 4.2 (1): „Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren.“

Seit dem 20.09.2010 ist das Regionale Raumentwicklungsprogramm Vorpommern rechtskräftig. In ihm wurde Pasewalk als Mittelzentrum festgelegt. Die Stadt liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.

Die Planung entspricht den Programmsätzen 4.1 (3): „Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ und (6): „Grundsätzlich ist der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.“

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 05.06.2018 teilt das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit, dass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 40/13 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

## 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. In ihm sind im Geltungsbereich 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ Wohnbauflächen dargestellt.

## 4.4 Landschaftsplan

Die Stadt Pasewalk hat einen Landschaftsplan Vorentwurf aus dem Jahr 1998 (Der Landschaftsplan wurde nicht beschlossen).

## 4.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Fortschreibung 2015

Die Fortschreibung 2015 des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Pasewalk sieht den Bau der Schulmensa im Plangeltungsbereich als Leitprojekt für die Errichtung der Schulpflege und als integratives Stadtteilzentrum vor.

Im Strategiepapier für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Pasewalk wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am 10.12.2015 das Projekt entwickelt. Das Stadtteilzentrum mit Schulmensa in der Oststadt wurde als 1. Priorität beschlossen.

## **5. Planungskonzept**

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

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40/13 „Pestalozzistraße“ wird die Bauweise geändert, um die Errichtung des vorgesehenen Stadtteilzentrums zu ermöglichen.

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

Aus den Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan folgt die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten.

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

## **6. Planinhalt**

### **6.1. Nutzung der Baugrundstücke**

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

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind in der wirksamen Satzung allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden von der Zulässigkeit ausgenommen.

Das geplante Stadtteilzentrum beinhaltet die Funktionen Schulmensa, Jugendclub, Bibliothek und Kochclub.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind in der wirksamen Satzung Geschößflächenzahl 1,2 als Höchstmaß, die Grundflächenzahl 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse III als Höchstmaß festgesetzt.

Das hier geplante Stadtteilzentrum hat ein Vollgeschoss.

#### **6.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird die festgesetzte offene Bauweise aufgehoben. Festgesetzt wird hier eine abweichende Bauweise. Die Zeilenbauweise mit über 50 m Gebäudelänge ist prägend in der Oststadt. Dementsprechend wird definiert, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenze definiert. Das Baufeld hat in Ost-West-Richtung eine Größe von 66,84 -74,07 m und ist Nord-Süd-Richtung von 47,90-48,21 m.

Die Außenanlagen werden in die Parkanlagen (Erweiterung Oststadtpark) eingeschlossen.



## 7. Hinweise

### 7.1. Munitionsfunde

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern weist in seiner Stellungnahme vom 15.06.2018 darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

„Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.“

Inbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Flächen erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.“

### 7.2. Stromversorgung

Die Stadtwerke Pasewalk GmbH führen in ihrer Stellungnahme vom 04.07.2018 aus:

„Die Stadtwerke Pasewalk planen die vorhandene Kompakttransformatorenstation (OST 5) zu erneuern. Diese Station sollte dann in unmittelbarer Nähe der Pestalozzistraße (im öffentlichen Bauraum) platziert werden.“

Vor Baubeginn der geplanten Schulmensa sollte die neue Station gestellt und angeschlossen sein. Anschließend würde die im unmittelbaren Baufeld der neuen Mensa befindliche alte Station zurückgebaut werden.“

### 7.3. Telekommunikationsanlagen

Die Vodavone Kabel Deutschland GmbH weist in ihrer Stellungnahme vom 16.07.2018 auf Telekommunikationsanlagen des Unternehmens im Planbereich hin.

„Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.“

### 7.4. Wasser- und Bodenverband

Der Wasser- und Bodenverband Mittlere Uecker-Randow weist in seiner Stellungnahme vom 29.05.2018 hin:

„Sollten bei Erdbauarbeiten Dränungen oder auch andere hier nicht erwähnte Entwässerungsleitungen angetroffen werden, so sind diese in jedem Fall funktionsfähig wiederherzustellen. Der Wasser- und Bodenverband ist zu informieren. Dies gilt auch, wenn die vorg. Anlagen zum Zeitpunkt trocken gefallen sind.“

Pasewalk, den 13.12.2018

~~Siegel~~

**Stadt Pasewalk**

Die Bürgermeisterin  
Haußmannstraße 85  
(Rathaus) PSF 12 44  
17302 Pasewalk

  
Bürgermeisterin