



Pasewalk

Bebauungsplan Nr. 25/07 "Bahnhofstraße"



Auftraggeber: Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Auftragnehmer: Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel 0395 5824051, Fax 0395 5824051
email GT.Stadtplanung@gmx.de

Neubrandenburg, Januar 2009

Stadt Pasewalk



Bebauungsplan Nr. 25/07 „Bahnhofstraße“

Begründung

Auftraggeber: Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk
Tel: 03973/251-0, Fax: 03973/251-199
e-mail: stadt.pasewalk@pasewalk.de

Auftragnehmer: Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel: 0395/5824051, Fax: 0395/5824051
e-mail: GT.Stadtplanung@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. **Rechtsgrundlagen**
2. **Veranlassung**
 - 2.1 **Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes**
 - 2.2 **Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**
 - 2.3 **Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung**
 - 2.4 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
3. **Rahmenbedingungen**
 - 3.1 **Lage in der Stadt, Geländebeziehungen**
 - 3.2 **Bodenbeschaffenheit**
 - 3.3 **Größe des Geltungsbereiches, Eigentumsstruktur**
 - 3.4 **Freiflächen und Landschaftsbild**
 - 3.5 **Nutzung und bebaute Flächen**
4. **Begründung der wesentlichen Festsetzungen**
 - 4.1 **Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2 **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.3 **Verkehr**
 - 4.4 **Grünflächen**
 - 4.5 **Pflanzbindungen**
 - 4.6 **Örtliche Bauvorschriften**
 - 4.7 **Immissionsschutz**
 - 4.8 **Nachrichtliche Übernahmen**
 - 4.9 **Hinweise**
5. **Flächenbilanz**
6. **Umweltbericht**
7. **Verfahren**

1. Rechtsgrundlage

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) und der Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58). Weitere Grundlagen bilden die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102) und die Hauptsatzung der Stadt Pasewalk.

2. Veranlassung

2.1. Voraussetzungen, Ziele und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Die Stadtvertretung der Stadt Pasewalk hat in ihrer Sitzung am 22.02.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25/07 „Bahnhofstraße“ gefasst.

Mit der Aufstellung wird das Planungsziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der Stadt Pasewalk angestrebt. Eine Fehlentwicklung zur Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben an der Stelle soll ausgeschlossen werden. Entsprechend § 6 BauNVO (Mischgebiet) soll die Aufstellung des Bebauungsplanes der Ansiedlung von Wohnen und Gewerbebetrieben dienen.

Die Stadt Pasewalk hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst, um innerhalb des Plangebietes die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben im Hinblick auf ihre Verkaufsflächen und Sortimente zu steuern.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde so abgegrenzt, dass die Ziele und der Zweck des Bebauungsplanes erreicht werden. Für die Abgrenzung gilt zudem der Grundsatz, dass von einem Bebauungsplan verlangt werden muss, die ihm anzurechnenden Konflikte zu bewältigen. Aufgrund dieser Kriterien wurde der Bebauungsplan abgegrenzt. Die Abgrenzungen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- nördlich: Graben (ehemaliger Ueckerverlauf)
- östlich: Bahnhofstraße
- südlich: Haußmannstraße
- westlich: ehemaliger Graben östlich der Mühlenstraße

2.3. Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern liegt mit Schreiben vom 02.05.2007 zustimmend vor. Der Aufstellungsbeschluss ist einerseits formal erforderlich und für die weitere nachhaltige Entwicklung des Mittelzentrums Pasewalk geboten.

Die Planinhalte für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie zur Gestaltung des Ortsbildes entsprechen den raumordnerischen Vorgaben zur Siedlungsstruktur des regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 2 ha liegt im Innenbereich und wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt mit der Darstellung Mischbaufläche als Mischgebiet (Wohnen und nicht störende gewerbliche Ansiedlung) entwickelt.

Die Planung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.

2.4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pasewalk sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Misch- und Wohnbauflächen sowie Grünflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird zurzeit geändert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Der Flächennutzungsplan ist zu berichtigen um ihn an die Planungsziele des Bebauungsplanes anzupassen.

3. Rahmenbedingungen

3.1. Lage in der Stadt, Geländebeziehungen

Das Plangebiet befindet sich in nördlich der Innenstadt. Die Uecker ist nördlich in einer Entfernung von ca. 20 m gelegen. Östlich begrenzt die Bahnhofstraße das Plangebiet und südlich die Haußmannstraße mit dem Rathaus.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über diese beiden Straßen.

Die Höhendifferenz im Plangebiet beträgt fast 3 m, wobei das Gelände in Richtung Uecker (Norden) insbesondere nach Nordwesten abfällt. Es kann von einer durchschnittlichen Höhenlage von 9,13 bis 12,06 m über HN 76 ausgegangen werden.

3.2. Bodenbeschaffenheit

In Hinblick auf die Bodenbeschaffenheit steht für den Bebauungsplan die Frage der Eignung des Bodens für die geplante Bebauung im Mittelpunkt. Da das Plangebiet im Süden und Osten bereits mit Wohn- und Gewerbeobjekten bebaut ist bzw. war, kann von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit ausgegangen werden.

Die Altlast ehemalige Tankstelle im Südosten des Geltungsbereiches wurde saniert. Laut STAUN Ueckermünde stellt sie keine Gefährdung für die Umwelt dar, auch nicht für die geplante Nutzung. Eine Restbelastung kann im Erdreich vorhanden sein und eventuell zu erhöhtem Aufwand (Bodenaustausch) bei Kellerbauten in diesem Bereich führen.

3.3. Größe des Geltungsbereiches, Eigentümerstruktur

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 19.800 m². Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich die Flurstücke 420 (teilweise), 421 (teilweise), 423/3, 423/4, 423/6, 423/7, 423/8, 424/1, 424/4, 424/5, 424/6, 425, 426, 427/2, 427/4, 428/1, 428/2, 429/2, 429/3, 429/4, 430, 431 (teilweise), 432 (teilweise), 458/5 (teilweise), 468/1 (teilweise) und 518/1 (teilweise) der Flur 27 der Gemarkung Pasewalk.

Die Eigentümerstruktur ist relativ kleinteilig. Nur zwei private Eigentümer besitzen mehrerer Flurstücke im Geltungsbereich.

3.4. Freiflächen und Landschaftsbild

Geländeoberfläche: Die Geländeoberfläche ist eben leicht abfallend in nordwestlicher Richtung.

Wasser: Nördlich des Plangebietes fließt die Uecker.

Vegetation: Im Plangebiet befinden sich u.a. die Brachfläche des Erwerbsgartenbaus, Siedlungsgehölze, -gebüsche und -hecken, eine ältere Kleingartenanlage, eine strukturarme ältere Parkanlage und versiegelte Flächen.

Landschaftsbild: Das Plangebiet ist zum Teil bebaut und befindet sich nördlich der Pasewalker Innenstadt. Der Ost- und Südrand des Plangebietes wird durch die angrenzenden Straßenräume bestimmt. Der Nord- und Nordwestrand ist durch die Ueckerpromenade und den Graben/Altarm der Uecker geprägt. Hier wird das Planungsgebiet durch den randlichen Baumbestand abgeschirmt.

3.5. Nutzung und bebaute Flächen

In der Haußmannstraße befinden sich drei Wohngebäude. Ein zweigeschossiges Haus wird von einer Steuerberatung genutzt. Im Geltungsbereich gibt es in der Haußmannstraße eine Baulücke. Im hinteren Bereich befindet sich eine ehemalige Gärtnerei. Die Gewächshäuser sind abzubauen. Die ehemalige Anbaufläche liegt brach.

Die ehemalige Bebauung der Bahnhofstraße im Geltungsbereich ist nicht mehr vorhanden. Es existieren nur einige Hintergebäude. Eine Teilfläche ist versiegelt. Im nördlichen Bereich gibt es ein paar private Kleingärten, die zum Teil nicht mehr genutzt werden.

4. Begründung und wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen die Nutzung des räumlichen Geltungsbereiches im Sinne der in Punkt 2 beschriebenen Zielvorstellungen ermöglichen. Nachfolgend wird begründet, dass die Festsetzungen geeignet sind, die angestrebte Nutzung zu erreichen.

Der Bebauungsplan wurde auf der Basis der „Einzelhandelskonzeption und –fachplan für die Stadt Pasewalk“ (Junker und Kruse Stadtforschung + Planung, Februar 2005) erarbeitet.

„Die Stadt Pasewalk ist bestrebt, die Funktionen des Innenstadtbereiches zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu gehören unter anderem der Erhalt und die Stärkung der Einzelhandelsfunktion im Innenstadtbereich, die dort eine prägende Funktion einnimmt. Die Situation des Einzelhandels in Pasewalk ist derzeit durch ein vergleichsweise hohes quantitatives Angebot geprägt, das sich schwerpunktmäßig jedoch außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches befindet. Hervorgerufen wird diese Situation insbesondere durch großflächige Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet.

Innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches befinden sich nur rund 24 % der Gesamtverkaufsflächen in Pasewalk. Entsprechend der weitgehend kleinteiligen Bausubstanz innerhalb des Stadtzentrums ist auch der Einzelhandel im Hauptgeschäftsbereich überwiegend kleinteilig strukturiert. Prägendes Element des Warenangebotes im Hauptgeschäftsbereich bilden die Warengruppen Lebensmittel und Bekleidung.“

Mit dem Bau des SB Warenhauses Kaufland mit einer Verkaufsfläche von 5.600 m² am Stettiner Platz, der die Innenstadt und die Oststadt Pasewalks verbindet, entstand ein neuer großflächiger Anbieter in direkter Nähe zum Zentrum.

„Entwicklungen, die zu einer Schwächung des Hauptgeschäftsbereiches insbesondere im Bereich Lebensmittel und Bekleidung führen, sollten vermieden werden. Eine weitere räumliche Zersplitterung der Handelslagen, insbesondere durch Ausweisung neuer Handelsstandorte mit zentrenrelevanten Elementen ist daher zu vermeiden.

Ausgehend von den heute für das Warenangebot im Zentrum von Pasewalk prägenden Sortimenten wurde im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes eine Sortimentsliste definiert, welche die für Pasewalk zentrenrelevanten Sortimente beschreibt. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die die in dieser Liste genannten Sortimente als Hauptsortiment vertreiben, sollte außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches vermieden werden.“ Solche Neuansiedlungen können zu einer Umsatzumverteilung führen, die bei zentrenrelevantem Sortiment zu einer Schwächung des Hauptgeschäftsbereiches führen können und somit ein Funktions- und Attraktivitätsverlust für die Innenstadt erwartet werden müsste.

„Eine restriktive Ansiedlungspolitik dient zur Absicherung der Ziele und Prämissen der Einzelhandelsentwicklung in Pasewalk.“

4.1. Art der baulichen Nutzung

Bei der im südwestlichen Bereich vorhandenen Bebauung handelt es sich vorwiegend um Wohnbebauung. Aufgrund der vorhandenen Struktur sowie den Bestimmungen des Flächennutzungsplanes wurde im Westen des Geltungsbereiches Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. In Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude sowie die Wohnnutzung nicht störende weitere Nutzungen zulässig. Eine Einschränkung der gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Die im § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 vorgesehenen Ausnahmen werden ausgeschlossen, um nicht erwünschten Fahrverkehr aus dem Wohngebiet fernzuhalten. Im Gebiet ist ein Bürogebäude, welches von einer Steuerberatung genutzt wird vorhanden. Mit der Überplanung als Allgemeines Wohngebiet wird diese Nutzung unzulässig. Daher wird für den gekennzeichneten Bereich festgesetzt, dass Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Bürogebäudes ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die DIN 18005 Teil 1 sieht als Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags (6-22 Uhr) und 45 / 40 dB(A) nachts (22-6-Uhr) vor. Im „Schalltechnischen Gutachten (Schallimmissionsprognose) zum Bebauungsplan Nr. 25/07 Bahnhofstraße“ (Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement, 16.05. 2008) wird für die Haußmannstraße an der Baugrenze ein Istwert von 58,1 – 61,8dB(A) tags und 49,6 – 51,7 dB(A) nachts festgestellt. Eine Reduzierung der Werte wäre durch einen anderen Fahrbahnbelag (nicht geriffelter Gussasphalt) möglich. Nur in einem kleinen Teil des Allgemeinen Wohngebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Wenn in der Bahnhofstraße die geplante zwei- bis dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise errichtet wird, wirkt diese wie ein Lärmschutzschirm für das Allgemeine Wohngebiet. Schallschutzmaßnahmen sind dann nur an der Straßenfassade der größtenteils vorhandenen Gebäude unmittelbar an der Haußmannstraße notwendig. Da nicht sicher gestellt ist, dass die Bebauung der Bahnhofstraße tatsächlich zügig realisiert wird, wurden die Schallschutzmaßnahmen für den ungünstigsten Realisierungsfall (Realisierung des Allgemeinen Wohngebietes bei un bebauter Bahnhofstraße) festgesetzt. Für den Fall des Nicht-Eintretens der ungünstigsten Annahme wurden die Festsetzungen um eine Öffnungsklausel ergänzt.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches an der Bahnhofstraße wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt nebeneinander. Wie unter Punkt 2 und 4 dargestellt, ist es Ziel der Planung, die Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Angebots-, Betriebs- und Versorgungsstruktur langfristig zu steuern, um negative städtebauliche Auswirkungen (z.B. Funktionsentleerung der Innenstadt, Zersplitterung des Handelsnetzes) auf die Funktion der Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich in Pasewalk zu vermeiden. Um Beeinträchtigungen der Einzelhandelsstruktur im Hauptgeschäftsbereich von Pasewalk zu vermeiden, ist es daher erforderlich, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkaufsflächen für den Vertrieb der in Pasewalk zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet auszuschließen.

Zentrenrelevante Sortimente in Pasewalk - Pasewalker Liste:

Bäckerei- / Konditoreiwaren

Metzgerei- / Fleischereiwaren

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren)

Getränke

Drogerieartikel, pharmazeutischer Bedarf, Parfümeriewaren, Kosmetika, Körperpflegeartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte

Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Stempel
Zeitschriften
Bücher
Herrenbekleidung
Damenbekleidung
Kinderbekleidung
Lederbekleidung
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
Sonstige Bekleidung
Schuhe
Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
Bastelbedarf, Pokale, Vereinsbedarf
Kunst, Bilder, Rahmen
Spielwaren (Spiele, Spielzeug)
Sportbekleidung / Sportschuhe
Sportartikel und –geräte, Campingartikel
Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren
Glaswaren, Feinkeramik, Geschenkartikel
Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Camcorder, Videokameras, -rekorder,
unbespielte und bespielte Tonträger, Videospiele
Musikinstrumente
Mobiltelefone, Telefone- und Telefaxgeräte und Zubehör
Personal Computer, Peripheriegeräte, Zubehör, Software
Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel,
optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)
Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger,
Bügeleisen etc.)
Leuchten und Zubehör
Haus- und Heimtextilien, Tischwäsche, Gardinen
Uhren und Schmuck
Zoologischer Bedarf
Schnittblumen
Fahrräder und Zubehör

Antiquitäten, second hand vorstehender Warengruppen

Um im Plangebiet produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben die Möglichkeit zu eröffnen, auch dann ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben, wenn die von ihnen vertriebenen Produkte zu den in den textlichen Festsetzungen genannten zentrenrelevanten Sortimenten gehören, wird festgesetzt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur dann ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn ein räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben besteht. Zudem dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich der Stadt Pasewalk zu erwarten sein.

Die DIN 18005 Teil 1 sieht als Orientierungswerte für Mischgebiete 60 dB(A) tags (6-22 Uhr) und 50 / 45 dB(A) nachts (22-6-Uhr) vor. Im „Schalltechnischen Gutachten (Schallimmissionsprognose) zum Bebauungsplan Nr. 25/07 Bahnhofstraße“ (Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement, 16.05.2008) wird für die Bahnhofstraße an der Baulinie ein Istwert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts festgestellt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 lassen sich in diesem vorbelasteten bereits bebauten Bereich unmittelbar an der Bahnhofstraße nicht einhalten. Aktive Schallschutzmaßnahmen können in der bestehenden Stadtstruktur nicht eingesetzt werden. Durch die Anordnung der geschlossenen Bebauung kann auf der Westseite der Bebauung die notwendige Wohnruhe erreicht werden. Für die Straßenfassade und die Giebelseiten der Bebauung wurden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

4.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung werden für die beiden Nutzungsgebiete unterschiedliche Kennzahlen festgesetzt. Beim Allgemeinen Wohngebiet wird noch unterschieden zwischen der Bebauung an der Haußmannstraße und der dahinter liegenden Bebauung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der vorhandenen Bebauung in der Haußmannstraße. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die unter der Obergrenze des § 17 BauNVO liegt. Die Zahl der Vollgeschosse wird an der Haußmannstraße mit eins als Mindest- und zwei als Höchstmaß und in dem nördlicheren Teil mit eins zwingend festgesetzt. Daraus resultieren unterschiedliche Geschossflächenzahlen für die beiden Teilgebiete. Für das Allgemeine Wohngebiet setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest. Somit ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit seitlichem Grenzabstand möglich.

Die vordere Baugrenze des Baufeldes an der Hausmannstraße liegt 3 m hinter der Grundstücksgrenze an der Haußmannstraße. Die Tiefe der Baufelder im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 15 m. Im Bereich der inneren Erschließung wurden die Baufelder so angeordnet, dass die Entfernung zur Straßengrenze 3 m für das Baufeld südlich der Straße und 5 m für die Baufelder nördlich der Straße beträgt.

Für das Mischgebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht dem in § 17 BauNVO angegebenen Wert. Die Zahl der Vollgeschosse wurde mit zwei als Mindest- und drei als Höchstmaß festgesetzt. Des Weiteren wird die Grundflächenzahl mit 1,2 festgesetzt, was ebenfalls der Obergrenze in § 17 BauNVO entspricht. Für das Mischgebiet (Bahnhofstraße) setzt der Bebauungsplan eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO fest. Im südlichen Teil der Bahnhofstraße ist die Bebauung auf der Baulinie zu errichten. Das Baufeld ist hier 24 m tief. Im nördlichen Teil wird das Baufeld durch Baugrenzen gebildet. Die vordere liegt 3 bzw. 6 m hinter der Grundstücksgrenze an der Bahnhofstraße. Das Baufeld ist hier 18 bzw. 15 m tief.

4.3. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bahnhofstraße und die Haußmannstraße. Die Bahnhofstraße ist eine innerörtliche Hauptverkehrsstraße.

Der westliche Teil der Haußmannstraße, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, ist eine Erschließungsstraße, welche nach der Verkehrsuntersuchung Innenstadt für das Prognosejahr 2010 zur Tempo-30-Zone (Rechts vor Links) gehört. Sie wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Tempo-30-Zone festgesetzt. Die Fahrbahnbreite sollte 5,5 m betragen und beidseitig jeweils 3,0 m als Gehweg zur Verfügung stehen. Dies entspricht auch der Bestandssituation im Straßenraum.

Die geplante öffentliche Straße zur Erschließung des Innenbereiches wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich gemäß Zeichen 325 StVO (Schrittempo) festgesetzt. Sie erhält einen Ausbauquerschnitt von 6 m, der sich wie folgt zusammenstellt: 4,0 m Mischverkehrsfläche und 2,0 m Grün-/Parkstreifen. Am Ende der Straße wird ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) angeordnet.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird nach der Stellplatzsatzung der Stadt Pasewalk ermittelt. Der ruhende Verkehr wird entsprechend der Gebietscharakteristik überwiegend auf den privaten Grundstücken untergebracht. In einzelnen Bereichen sind jedoch innerhalb des Verkehrsraumes öffentliche Parkplätze vorzusehen. Sie dienen wie die Grünflächen zur differenzierten Gestaltung der Verkehrsfläche und helfen, die Verkehrsgeschwindigkeit aufgrund der möglichen Trassenführung zu reduzieren.

An der Südostecke des Geltungsbereiches befindet sich die Kreuzung Bahnhofstraße / Haußmannstraße. Da die Realisierung eines kleinen Kreisverkehrs oder Minikreisverkehrs den Abbruch von Gebäuden erfordern würde und eine Kreuzung mit Lichtsignalanlage aus finanziellen Gründen nicht möglich ist, bleibt die Kreuzung in der vorhandenen Form mit Vorfahrtsregelnden Verkehrszeichen erhalten. Nach der „Richtlinie für die Anlage von

Stadtstraßen – RAS 06“ ist diese Form geeignet, da es sich um Straßen unterschiedlichen Rangs handelt und die Verkehrsstärken der Straßen sich deutlich unterscheiden.

4.4. Grünflächen

Die Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind öffentliche Grünflächen. Am Nordrand ist zum Graben (ehemaliger Ueckerverlauf) ein 7 m breiter Streifen für Wartungs- und Pflegearbeiten frei zu halten.

Im Südosten befindet sich eine Parkanlage.

4.5. Pflanzbindungen

Mit der Festssetzung der inneren Erschließung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind wahrscheinlich 7 Bäume zu fällen. Die dann gegebenenfalls notwendigen Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Pasewalk sind innerhalb der Erschließungsfläche vorzunehmen.

4.6. Örtliche Bauvorschriften

Die in der Pasewalker Altstadt vorhandene Altbebauung und die Gebäude in dem Gebiet der Stadterweiterung aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts, zu der der Geltungsbereich gehört, sind fast ausschließlich als Sattel- oder Walmdächer ausgebildet. Dachneigung und –material unterscheiden sich im Gebiet der Stadterweiterung.

Die Dächer sind zu einem großen Teil frei von Dachaufbauten. Anhäufungen von Dachaufbauten sind noch nicht vorhanden. Übergeordnetes Gestaltungsziel ist es, die für eine ausreichende Belichtung der Dachgeschosse erforderlichen Aufbauten, in Anzahl, Maß, Lage und Form der dominierenden Hauptfläche des Daches unterzuordnen. Sie dürfen keinesfalls zu einer Beinahe-Fortführung der darunter liegenden Vollgeschosse führen, die vom Hauptdach wenig übrig lässt. Daher wurden Regelungen für Dachaufbauten, bezüglich Form, Länge und Lage in den Dachflächen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

Rechteckige Fensteröffnungen im stehenden Format, wie sie traditionell überliefert und als dominierendes Element in den Fassadengestaltungen noch vorhanden sind, bieten neben den Gestaltungs- auch Nutzungsvorteile. Bei gleicher Flächengröße lassen sie das Sonnenlicht – unabhängig vom Sonnenstand – tiefer in den Raum eindringen als „liegende“ Fenster. Die Ausleuchtung der inneren Raumfläche ist somit wesentlich besser.

Werbeanlagen sollen von ihrem ureigenen Zweck her auffallen. Dies steht im Widerspruch zur Ortsbildpflege, die Gestaltungselemente, die „aus dem Rahmen fallen“ vermeiden möchte. Anliegen der örtlichen Bauvorschriften ist es, diese Widersprüchlichkeit gering zu halten.

4.7. Immissionsschutz

Zur Untersuchung der Schallimmissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 25/07 „Bahnhofstraße“ (Sachverständigenbüro Dr. Degenkolb für Lärmschutz und Umweltmanagement vom 16.05.2008) erarbeitet. Es treten Emissionen durch den Straßenverkehr (Bahnhofstraße, Haußmannstraße, Ueckerstraße, Parkplatz Rathaus) und den Schienenverkehr auf. Die Beurteilungspegel für die Immissionspunkte zeigen im Gutachten erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf. Daraus resultierend sind nur in einem kleinen Teilbereich keine Schallschutzmaßnahmen notwendig. Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist die Fahrbahn der Haußmannstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer lärmindernden Deckschicht zu versehen.

Die Anforderungen des baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ergeben sich aus der DIN 4109. Die zur Bahnhofstraße liegende Hausfassade liegt im Lärmpegelbereich V. Die Außenbauteile einschließlich Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen ein

bewertes Luftschalldämmmaß von mindestens 45 dB und von Büroräumen 40 dB aufweisen. Hier sind bei schutzbedürftigen Wohnräumen zusätzlich schalldämmende Lüftungseinrichtungen notwendig. Auf der Gebäuderückseite liegt die Lärmbelastung erheblich unter den Orientierungswerten der DIN 18005. Die Giebelseiten an der Haußmannstraße und zur Uecker liegen im Lärmpegelbereich. Die Außenbauteile müssen ein bewertes Luftschalldämmmaß von mindestens 40 bzw. 35 dB aufweisen.

Nach Realisierung der Bebauung an der Bahnhofstraße sind im Allgemeinen Wohngebiet nur im südlichen Baufeld an der zur Haußmannstraße liegenden Hausfassade Schallschutzmaßnahmen notwendig. Da nicht sichergestellt ist, dass die geschlossene Blockrandbebauung tatsächlich zügig realisiert wird, sind auf den „ungünstigsten Realisierungsfall“ zugeschnittene Festsetzungen zum Schallschutz zu treffen. Für den Fall des Für den Fall des Nicht-Eintretens der ungünstigsten Annahme wurden die Festsetzungen um eine Öffnungsklausel ergänzt.

4.8. Nachrichtliche Übernahmen

Uferbereich

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich das Gewässer 2. Ordnung Nr. 968.73302. Im Uferbereich dieses Gewässers sind bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig. Als Uferbereich gilt die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.

Bodendenkmal

Im Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal „Altstadt“.

Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V].

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muss die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommene Maßnahme zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Telekommunikationslinien

Im Geltungsbereich sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden. Einer Überbauung ihrer Telekommunikationslinien stimmt die Deutsche Telekom AG nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadenrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Die Lage der Telekommunikationslinie in der nördlichen Spitze des Baufeldes in der Bahnhofstraße konnte nur ungenau in die Planzeichnung übertragen werden, da sie nicht vermaßt ist. Vor der Realisierung von Baumaßnahmen in diesem Bereich ist die genaue Lage der Kabel zu klären, um eine Überbauung zu verhindern.

4.9. Hinweise

Bodendenkmalpflegerische Belange

Außerhalb des Bodendenkmals „Altstadt“ ist folgendes zu beachten:

Werden bei den Erdarbeiten Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, z. B. archäologische Funde oder auffällige

Bodenverfärbungen, ist gemäß § 11 DSchG M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer und den zufällige Zeugen, die den Wert, des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

Keine direkte Hochwasserbeeinflussung

Der Geltungsbereich befindet sich im Nahbereich des Gewässers I. Ordnung „Uecker“ bei Stat 28 + 250. Die Uecker kann bei HQ 100 eine Wasserspiegellage von 8,93 m ü HN erreichen. Da im Plan als niedrigste Geländekoordinate 9,13 m ü HN angegeben wird, kann eine direkte Hochwasserbeeinflussung des Geltungsbereiches ausgeschlossen werden. Auf eine mögliche Grundstücks- und Gebäudebeeinträchtigung (z. B. bei Unterkellerung) infolge korrespondierender Grund- oder Schichtenwasserstände wird hingewiesen.

Brandschutz

Gemäß § 2 Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 14.11.1991, geändert durch „Erstes Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für Mecklenburg-Vorpommern vom 11.02.2002, haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung (Grundschutz) zu sichern.

Sanierte Altlast

Die ehemalige Tankstelle, insbesondere die Flurstücke 424/1, 425 und 427/1 der Gemarkung Pasewalk Flur 27 werden aufgrund der früheren Nutzung und dem Umgang mit umweltrelevanten und gesundheitsgefährdenden Stoffen und der 2003 durchgeführten Abriss- und Bodensanierungsmaßnahmen als sanierte Altlast im Altlastenkataster des Landkreises geführt. Unter der Maßgabe, dass im Zuge des Bodenaustausches im Bereich der Asphaltfläche, der Bahnhofstraße und der Haußmannstraße Restkontaminationen mit z. T. hohen MKW- und BTEX-Konzentrationen verblieben sind, sollte dies bei der weiteren Bebauung Berücksichtigung finden.

Wasserver- und -entsorgung

Die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung hat über die öffentlichen Anlagen der Stadt Pasewalk zu erfolgen.

Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen sollte vorzugsweise am Abfallort versickert werden. Dazu ist die Prüfung der Sickerfähigkeit am jeweiligen Standort im Einzelfall zu prüfen. Die Versickerungsanlagen sind so herzurichten, dass Nachbargrundstücke nicht nachteilig beeinträchtigt werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Verkehrsflächen über Anlagen in ein Gewässer (auch Grundwasser) ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet, worüber dem Munitionsbergungsdienst keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Es besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach den bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

5. Flächenbilanz

Gesamtfläche:	19.803 m ²
<u>davon:</u>	
Wohngebiete	9.588 m ²
Mischgebiete	4.609 m ²
Grünflächen	1.316 m ²
Verkehrsflächen	4.290 m ²

6. Umweltbericht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25/07 umfasst eine Fläche, die kleiner als 20.000 m² ist. Die bebaubare Grundfläche beträgt $0,3 \times 9.588 \text{ m}^2 + 0,6 \times 4.609 \text{ m}^2 = 5.641,8 \text{ m}^2$.

Das Screening zum Bebauungsplan Nr. 25/07 „Bahnhofstraße“ (A & S GmbH vom 06.02.2008) ergab, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Somit gilt § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB und die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher in diesem Fall nicht erforderlich.

7. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Am 22.02.2007 wurde von der Stadtvertretung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25/07 „Bahnhofstraße“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gefasst. Der Beschluss wurde in den „Pasewalker Nachrichten“ am 31.03.2007 bekannt gemacht.

Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 04.04.2007 beim Amt für Raumordnung und Landschaftsplanung Vorpommern zur Anzeige gebracht. Die Zustimmung der Raumordnung wurde der Stadt durch Schreiben vom 02.05.2007 mitgeteilt.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde abgesehen.

Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Von den Nachbargemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

Auslegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 26.06.2008 von der Stadtvertretung als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 06.08.2008 bis zum 10.09.2008 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde durch Veröffentlichung in den „Pasewalker Nachrichten“ am 26.07.2008 bekannt gemacht. Bis zum 15.09.2008 ging keine Stellungnahme mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplan bei der Stadtverwaltung ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 10.07.2008 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert. Bis zum 27.08.2008 gingen 29 Behördenstellungen bei der Stadtverwaltung ein.

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurden die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise ergänzt.

Abwägungs- und Festsetzungsbeschluss

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertreterversammlung in öffentlicher Sitzung am 11.12.2008 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom September 2008 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.