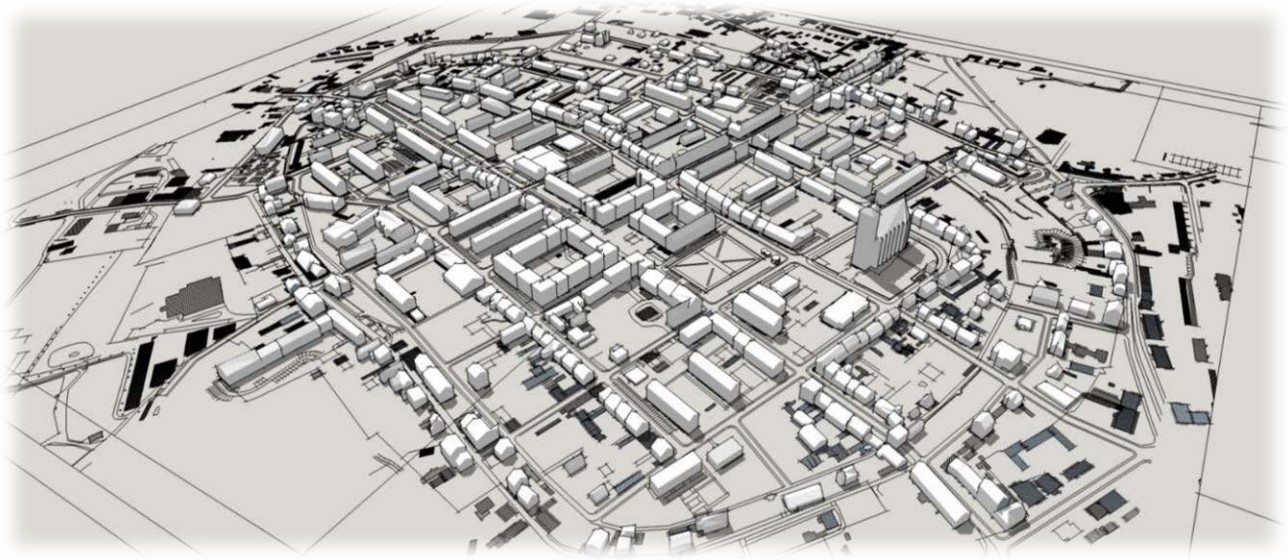
ENTWURF

Sanierung Pasewalk „Altstadt“



Vorbereitende Untersuchungen
gemäß § 141 (1) BauGB
zur förmlichen Festlegung des Erweiterungsgebietes

AUSLEGUNGSEXEMPLAR gemäß § 137 Baugesetzbuch	
Ausgehängt am:	Abgenommen am:
Abzunehmen am: Siegel Unterschrift	Siegel Unterschrift

N&P

wimes

Pasewalk, 26.07.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ziele/Anlass der vorbereitenden Untersuchung	3
1.2	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	3
1.3	Rechtsgrundlagen	4
2	Städtebauliche Einordnung, historische Entwicklung	4
3	Bestand/Analyse [§ 136 (3) BauGB]	7
3.1	Eigentumsverhältnisse	7
3.2	Nutzungsstruktur	8
3.3	Wohnbevölkerung und Wohnverhältnisse	13
3.4	Zustand von Gebäuden, Grundstücken und Freiflächen, Denkmalschutz	15
3.5	Fließender und ruhender Verkehr, Verkehrsanlagen	18
3.6	Stadttechnische Erschließung, Erschließungsanlagen	20
3.7	Umwelteinwirkungen auf das Untersuchungsgebiet	20
3.8	Datengrundlagen	21
4	Städtebauliche Missstände	22
5	Vorläufiges Erneuerungskonzept/Ziele der Stadterneuerung	24
6	Abgrenzungsvorschlag zur Festlegung eines Sanierungsgebietes	26
7	Verfahrensbestimmung gemäß § 142 (4) BauGB	27
8	Kosten- und Finanzierungsübersicht, Durchführungszeitraum der Sanierung	28
9	Nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf die Betroffenen	29
10	Beteiligung der Betroffenen sowie der Behörden und TöB [§§ 137, 139 (2) BauGB]	31

Anlage 1: Übersichtsplan Erweiterungsgebiet
Anlage 2: Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse
Anlage 3: Übersichtsplan Nutzungsverhältnisse
Anlage 4: Übersichtsplan Schulen/ Belegung Kindertagesstätten
Anlage 5: Übersichtsplan Leerstand Gewerbe
Anlage 6: Übersichtsplan Leerstand Wohnen
Anlage 7: Übersichtsplan Äußerlicher Gebäudezustand
Anlage 8: Übersichtsplan Baudenkmale
Anlage 9: Übersichtsplan Sanierungsstand Straßen
Anlage 10: Übersichtsplan Missstände Gebäude
Anlage 11: Übersichtsplan Zustand Freiflächen und Spielplätze
Anlage 12: Übersichtsplan Missstände Straßen und öffentliche Wege
Anlage 13: Übersichtsplan Abgrenzungsvorschlag zur förml. Festlegung als Sanierungsgebiet
Anlage 14: Grundstücksliste des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes

1 Einleitung

1.1 Ziele/Anlass der vorbereitenden Untersuchung

Die Stadt Pasewalk ist 1991 in das Städtebauförderprogramm aufgenommen worden. Im Jahr 1996 wurde der Rahmenplan für die Pasewalker Innenstadt aufgestellt und beschlossen. 2004 wurde der Rahmenplan einschließlich der ersten Erweiterung des Sanierungsgebietes fortgeschrieben.

Im Zuge der aktuellen zweiten Fortschreibung des Rahmenplanes wurde deutlich, dass es für die weitere erfolgreiche Entwicklung und Stärkung der Innenstadt notwendig ist, sie als Ganzes zu betrachten. Die Innenstadt bildet das Herz und den Motor der Gesamtstadt. Unter dem Aspekt ihrer städtebaulichen und sozial-demografischen Besonderheiten und im Hinblick auf die prognostizierten sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen ist die Betrachtung und Entwicklung der Altstadt in ihrer Gesamtheit Voraussetzung für das Erreichen der Sanierungsziele.

Daher kann die Altstadt aus sozialräumlicher, kultureller und wirtschaftlicher Sicht nicht ohne das bisher ausgesparte Teilgebiet betrachtet werden. Die Abgrenzung des aktuellen Sanierungsgebietes verläuft z. T. quer durch die Quartiere, so dass innerhalb der Altstadt Zäsuren und Brüche entstehen, die eine einheitliche Innenentwicklung behindern.

Auf kleinster Fläche stehen Gebiete mit unterschiedlichen Lebensbedingungen nebeneinander. In dessen Folge entsteht eine deutlich erkennbare soziale Segregation. Diese Schieflage ist im Stadtbild ablesbar und erhöht den Handlungsdruck. Die Einbeziehung dieser Enklave in das Sanierungsgebiet ist daher ein wichtiger Baustein im Stadtentwicklungsprozess der Stadt Pasewalk.

1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Zur Vorbereitung der Sanierungsgebietserweiterung und Antragstellung zur grundsätzlichen Aufnahme des Erweiterungsgebietes in die Städtebauförderung beschloss die Stadtvertretung Pasewalk am 06.12.2018 das Mikro-ISEK als Auszug aus dem gesamtstädtischen ISEK.

Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB grenzen das geplante Erweiterungsgebiet als Untersuchungsgebiet ab.

Die Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes beträgt 92.064 m², davon sind 29.685 m² öffentliche Straßen und Wege sowie die dazugehörigen straßenbegleitenden Parkplätze und Begleitgrün. Die Flächen der Wohnhöfe und halböffentlichen Freiräume betragen 45.186 m², die der bestehenden Gebäude 17.183 m².

Die Abgrenzung gewährleistet eine durchführungsorientierte Erfassung von Sanierungserfordernissen und eine Beurteilung möglicher Auswirkungen innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie eine gezielte und effektive Berücksichtigung von Wechselwirkungen und Entwicklungen mit dem umliegenden bestehenden Sanierungsgebiet.

Anlage 1: Übersichtsplan Erweiterungsgebiet

1.3 Rechtsgrundlagen

Vor der Festlegung von Maßnahmen nach dem städtebaulichen Sanierungsrecht sind gemäß § 141 BauGB vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen zu erlangen über die Notwendigkeit der Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, über anzustrebende allgemeine Ziele der Sanierung und über die Durchführbarkeit der Sanierung.

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu berücksichtigen [§ 136 (3) BauGB].

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept MIKRO ISEK 2018 für die Entwicklung und Stärkung der Innenstadt als Ganzes – Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ Pasewalk wurde von der Stadtvertretung mit der Beschlussnummer: STV/255/2018 auf der Stadtvertretersitzung am 06.12.2018 beschlossen.

2 Städtebauliche Einordnung, Historische Entwicklung

Die Stadt Pasewalk liegt an der östlichen Grenze des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern und ca. 30 km von der Staatsgrenze zu Polen entfernt. Am Fluss Uecker (vom Unterueckersee kommend und im Stettiner Haff mündend) gelegen ist die Stadt Pasewalk eine typische Kleinstadt der vorpommerschen Region.

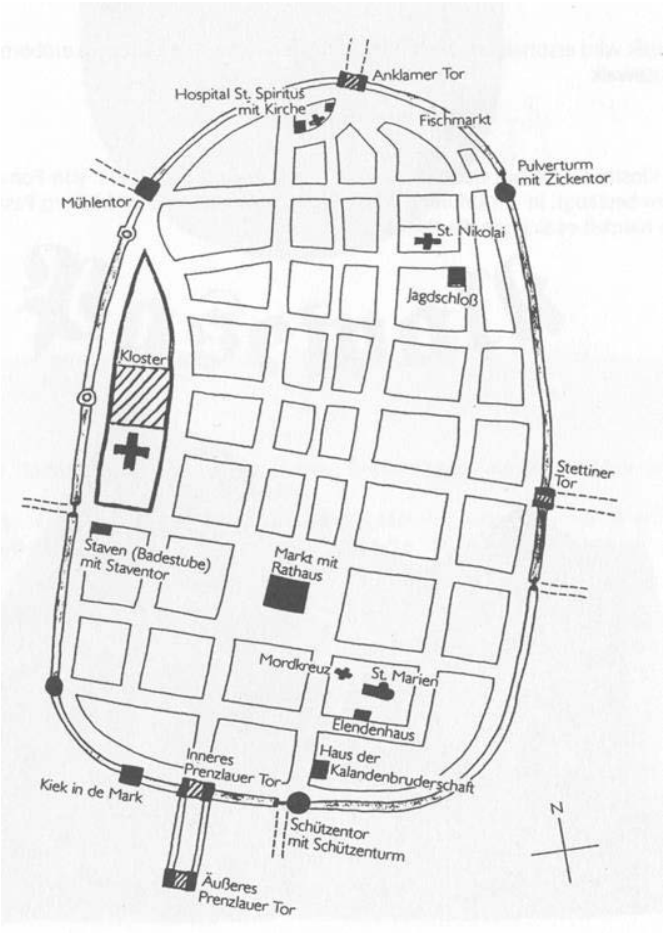
In der Stadt Pasewalk leben aktuell (Angabe online-Auskunft Statistisches Landesamt M-V, 30.09.2018) knapp 10.403 Einwohner (davon 4.917 männlich und 5.486 weiblich). Die Bevölkerungsdichte beträgt 186 Einwohner je km². Die Stadt Pasewalk umfasst eine Fläche von circa 55 km².

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern nimmt Pasewalk die Funktion eines Mittelzentrums wahr.

Die Stadt Pasewalk ist über die acht und sechs Kilometer entfernten Anschlussstellen „Pasewalk-Nord“ und „Pasewalk-Süd“ mit der Bundesautobahn 20 verbunden. Zudem kreuzen sich in der Stadt die aus dem Norden aus der Hansestadt Greifswald kommende und über Anklam verlaufende Bundesstraße 109, die nach Süden weiter bis Berlin führt, sowie die Bundesstraße 104, die im Westen von der Hansestadt Lübeck kommend über Neubrandenburg bis nach Osten zum Grenzübergang Linken nach Polen verläuft.

Durch die Eisenbahnstrecken „Stralsund – Berlin“ und „Lübeck – Szczecin“ der Deutschen Bahn ist Pasewalk ebenfalls an den Fernverkehr angeschlossen.

1276 wird Pasewalk zum ersten Mal urkundlich erwähnt. Etwa um die Mitte des 14. Jahrhunderts entstand die mittelalterliche Stadtbefestigung als Stadtmauer mit ihren Türmen und Toren, wie sie noch heute teilweise erhalten sind. Damit ist die Stadt für Jahrhunderte klar abgegrenzt und definiert und noch heute ist dieser mittelalterliche Stadtkörper in seiner Ausdehnung durch den Verlauf der Ringstraße nachvollziehbar.
Durch verheerende Zerstörungen während des 30-jährigen Krieges sind heute kaum noch Gebäude aus der Zeit vor 1650 erhalten geblieben. Ebenso wenig wurde der mittelalterliche Stadtgrundriss überliefert.



Mittelalterlicher Stadtplan [1)]

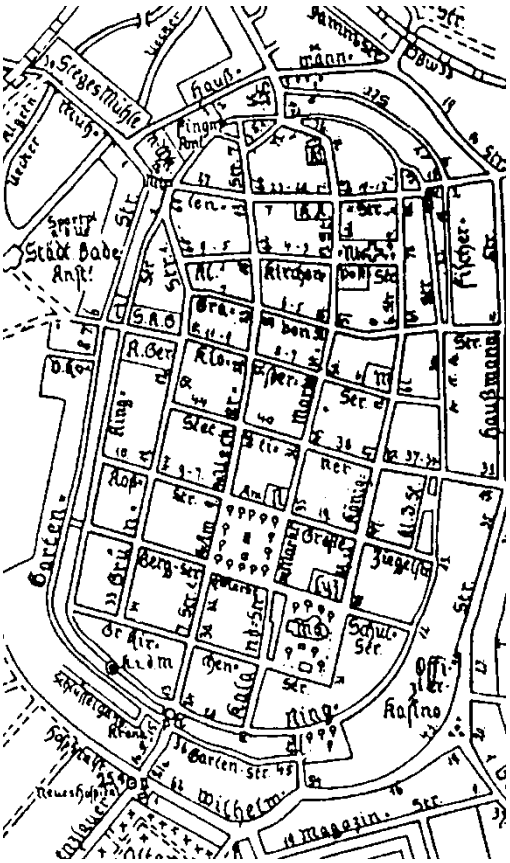
[1)] Stadt Pasewalk: Pasewalk – Ausgewählte Daten der Stadtgeschichte BVB-Verlagsgesellschaft mbH, 2000

Für den heutigen Stadtgrundriss ist das fast rechtwinklig laufende Straßennetz des Barocks maßgebend. Nur im nördlichen Bereich der Innenstadt, um St. Spiritus und um das Mühlentor, sowie im südlichen Bereich der Innenstadt, um St. Marien, sind noch heute Merkmale des mittelalterlichen Grundrisses sichtbar.

Die historisch gewachsene Bebauung der Pasewalker Innenstadt wurde im II. Weltkrieg fast vollständig zerstört. Der Wiederaufbau orientierte sich an der städtebaulichen Struktur der barocken Stadtanlage. Auffällige Veränderungen wurden mit der Anlage des Neuen Marktes, mit der teilweisen Verlegung der Ueckerstraße sowie mit der südlichen Verlängerung der Kalandstraße und Ausbildung als Innenstadtzugang geschaffen.

Einige ost-west-verlaufende Straßen (Große Ziegelstraße, Kleine Kirchenstraße, Mühlenstraße, Grabenstraße) durchqueren heute das Stadtzentrum nicht mehr durchgängig von einer Seite zur anderen.

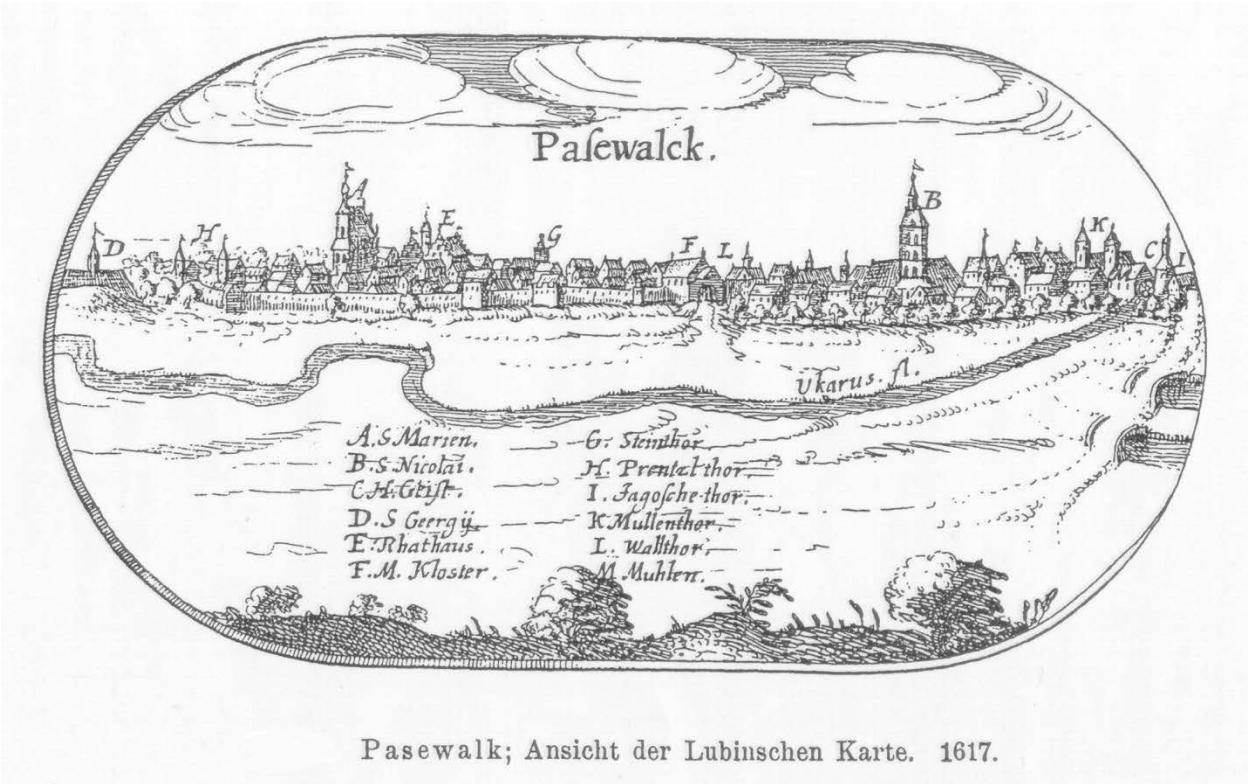
Trotz der fast durchgängig übernommenen Straßenstruktur berücksichtigt die Neubebauung der Wiederaufbauphase die historische Parzellenstruktur nur bedingt. Neben der bis dahin üblichen Blockrandbebauung wurde das Stadtzentrum auch in Zeilenbauweise mit mehrgeschossigen Wohnhäusern bebaut. Dadurch weicht die neue Bebauung stark von der historischen Stadtstruktur Pasewalks ab.



Pasewalk um 1900

Das Stadtbild der Innenstadt ist heute durch die Grundsätze der einzelnen Phasen des Wiederaufbaus geprägt. Seit den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts wird verstärkt Wert auf die Reparatur und Ergänzung der historischen Stadtstruktur sowie die Wiederherstellung des typischen Maßstabes gelegt.

Die Entwicklung der Stadt spiegelt sich auch in der Stadtsilhouette stark wider. Historische Zeichnungen überliefern uns in der Stadtsilhouette eine deutliche Dominanz der Kirchen St. Marien und St. Nikolai. Klar setzen sich weitere wichtige Gebäude wie die Stadttore Prenzlauer Tor, Jagosches Tor, Mühlentor und Walltor, das Rathaus, der Stift Heiliger Geist oder das Kloster ab (vgl. Lubinsche Karte, 1617). Die Stadt grenzte sich vorerst eindeutig zum Landschaftsraum mit dem Fluss Uecker ab.



Pasewalk; Ansicht der Lubinschen Karte. 1617.

Im Verlaufe der Jahrhunderte hat sich die Silhouette gewandelt, nunmehr dominiert die Marienkirche als markantes Merkmal für das Stadtzentrum. Die Erhöhung der Geschossigkeit der Baukörper der Innenstadt (z. B. durch 4- bis 5-geschossige Wohnbauten in industrieller Bauweise) hat die Proportionen zwischen den Baukörpern verändert und verdeckt in der Stadtansicht wichtige Gebäude. Durch die Erweiterung der Stadt im Verlaufe der Zeit und durch den Prozess der Industrialisierung sind neue, zum Teil maßstabbrechende Gebäude wie das Getreidesilo dazugekommen, die Stadt wuchert in den Landschaftsraum aus. Die Lage an der Uecker ist im städtischen Raum kaum wahrnehmbar.

Einzelne Baumaßnahmen der vergangenen 10 Jahre orientierten sich an den historischen Vorgaben und ergänzten die jetzige Stadtstruktur behutsam. So konnte mit der neuen Wohnbebauung in der Ueckerstraße bzw. dem Neubau St. Spiritus durch eine straßenbegleitende Anordnung ein Teil des Stadtgrundrisses aktiviert werden.

Deutliche Defizite zeigen sich in unzureichend definierten und wahrnehmbaren Zugangsbereichen zum Zentrum.

3 Bestand/Analyse [§ 136 (3) BauGB]

3.1 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil der Grundstücke im Untersuchungsgebiet ist im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft Pasewalk EG (WBG) und der Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH (WOBA).

In den Wohnblöcken wurden einige Wohnungen an Mieter veräußert. Demzufolge hat sich eine Mischnutzung aus privaten und gesellschaftlichen/genossenschaftlichen Eigentümern ergeben.

Von den 96 vorhandenen Gebäuden sind im Erweiterungsgebiet insgesamt 22 in privatem Eigentum. Die privaten Gebäude splitten sich in 13 Wohngebäude, fünf Geschäftshäuser, zwei Wohn- und Geschäftshäuser sowie zwei Kirchen auf.

In kommunaler Hand befinden sich hingegen 29 Gebäude, davon sind 2 Gebäude Gemeindebedarfseinrichtungen (Kita Am Mühlentor und Kita Am Pulverturm).

Im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft sind insgesamt 45 Gebäude. 41 der Gebäude sind Wohngebäude und vier sind Wohn- und Geschäftshäuser.

Die Verkehrs- und Erschließungsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Pasewalk.

Durch die Mischung der Eigentümer in den Wohnblöcken ist die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen eine besondere Herausforderung. Es wird die Aufgabe der weiteren Stadtsanierung und Städtebauförderung sein, überzeugende Lösungen für die anstehenden Probleme zu finden, um den erforderlichen Stadtumbau gemeinsam und zielgerichtet umzusetzen.

Anlage 2: Übersichtsplan Eigentumsverhältnisse

3.2 Nutzungsstruktur

Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch eine mehrgeschossige Bebauung in industrieller Bauweise geprägt. Anhand der nachfolgenden Tabelle ist zu erkennen, dass im Untersuchungsgebiet die Wohnnutzung dominiert. Im Untersuchungsgebiet befinden sich 96 Gebäude. Davon dienen 81 Gebäude (84, 37 %) ausschließlich dem Wohnen.

Die fünf Gewerbeeinheiten sowie die sechs Mischungen aus Wohn- und Geschäftshaus spielen eine untergeordnete Rolle. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich entlang der Marktstraße und der Mühlenstraße.

Gebäudenutzung	**Gebäude Absolut**	**Gebäude Anteil in %**
Wohnen	81	84,37
Mischnutzung	6	6,25
Gewerbe	5	5,21
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	4	4,17
Gesamtanzahl	**96**	**100,00**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Kindertagesstätten „Am Pulverturm“ und „Am Mühlentor“. Die Lage der beiden Gemeinbedarfseinrichtungen ist der Anlage 4 „Schulen/ Belegung Kindertagesstätten“ zu entnehmen.

Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs der Kindertagesstätte „Am Pulverturm“ in der Mühlenstraße wurde ein Ersatzneubau in der Haußmannstraße 16 errichtet. Der Ersatzneubau befindet sich im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes der Pasewalker Altstadt. Das Gebäude in der Mühlenstraße steht derzeit leer.

Folglich ist nur eine nutzbare Kindertageseinrichtung im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Straßenbezeichnung	Haus-nummer	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
Am St. Spiritus	3	Kita „Am Mühlentor“
Mühlenstraße	14	Kita „Am Pulverturm“, leerstehend
Gesamtanzahl		**2**

Kirchliche Einrichtungen

In der Marktstraße und in der „Kleine Kirchenstraße“ befinden sich zudem zwei kirchliche Einrichtungen. Die Kirche in der „Kleine Kirchenstraße“ ist bei den Ortsbegehungen im Zuge der Bestandsaufnahme als sanierungsbedürftig eingestuft worden.

Straßenbezeichnung	Haus-nummer	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
Kleine Kirchenstraße	-	Kirche
Marktstraße	61	Kirche
Gesamtanzahl		**2**

Anhand der Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist zu erkennen, dass das Gebiet größtenteils durch die Wohnnutzung geprägt wird.

Nur einen geringen Anteil machen die Wohn- und Geschäftshäuser, die Gewerbeeinheiten sowie die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen aus.

Durch die Verteilung der Nutzungen im Untersuchungsgebiet ergeben sich wichtige Hinweise und Schwerpunkte, die für das Erneuerungskonzept von Bedeutung sind. Nutzungskonflikte sind nicht vorhanden.

Auf die einzelnen Straßenzüge verteilen sich die Gebäude nach ihrer Nutzung und ihrem Typus wie folgt:

Straßenbezeichnung	Nutzung	Wohnen	Misch-nutzung	Gewerbe	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
Am St. Spiritus	1	0	0	0	1
Baustraße	1	1	0	0	0
Ferdinand-von-Schill-Straße	5	0	5	0	0
Grabenstraße	1	1	0	0	0
Grünstraße	14	14	0	0	0
Kleine Kirchenstraße	3	2	0	0	1
Klosterstraße	11	11	0	0	0
Marktstraße	16	12	1	2	1
Mühlenstraße	3	3	0	0	0
Mühlenstraße	15	11	0	3	1
Ueckerstraße	26	26	0	0	0
Gesamtanzahl	**96**	**81**	**6**	**5**	**4**

Anlage 3: Übersichtsplan Nutzungsverhältnisse

Anlage 4: Übersichtsplan Schulen/ Belegung Kindertagesstätten

Leerstand

Aufgrund der Stadthistorie ist sowohl in der Gesamt- als auch in der Innenstadt ein großer Teil des Wohnungsbestands zwischen den Jahren 1949 und 1978 entstanden. Nur ein kleiner Teil des Wohnungsbestands ist nach 2000 errichtet worden.

Mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes der Gesamtstadt befindet sich im Besitz der WOBA und WBG. Dabei verfügt fast jede zweite Wohnung über drei oder vier Räume.

Im Bereich der Innenstadt ist der Anteil der durch die Wohnungsbaugesellschaft bzw. Wohnungsbaugenossenschaft vermieteten Wohnungen am Gesamtbestand etwas geringer, im Erweiterungsgebiet jedoch wiederum deutlich höher.

In der Altstadt befinden sich von den 6.190 Wohnungen des Gesamtwohnungsbestandes 2.923 Wohnungen im Eigentum der WOBA und der WBG, das entspricht einem Anteil von 47 %. Im Erweiterungsgebiet ist nahezu der gesamte Wohnungsbestand kommunal oder genossenschaftlich verwaltet.

Im Bereich des Untersuchungsgebietes wurden im Zuge der Vorbereitenden Untersuchung zur förmlichen Festlegung des Erweiterungsgebietes leerstehende Gewerberäume und Wohnungen nach dem äußeren Erscheinungsbild kartiert, die Auswertung zeigen die Anlage 5 „Gewerbeleerstand“ und die Anlage 6 „Leerstand Wohnen“.

Der Leerstand im Untersuchungsgebiet konzentriert sich nicht auf einen bestimmten Straßenzug. Er verteilt sich auf das ganze Gebiet.

Der Wohnungsleerstand erstreckt sich überwiegend auf den sanierungsbedürftigen Bestand.

Straßenbezeichnung	Anzahl der Wohneinheiten	Leerstand Wohneinheiten
Am St. Spiritus	0	0
Baustraße	4	4
Ferdinand-von-Schill-Straße	62	7
Grabenstraße	1	0
Grünstraße	112	6
Kleine Kirchenstraße	12	0
Klosterstraße	84	0
Marktstraße	91	5
Mühlenstraße	105	14
Ueckerstraße	208	6
gesamt	**679**	**42**

Zudem befinden sich im Untersuchungsgebiet zwei komplett leer stehende Gebäude.

Straßenbezeichnung	Hausnummer	Nutzung	Anzahl der Wohneinheiten	Leerstand Wohneinheiten
Baustraße	5	Wohnen	4	4
Mühlenstraße	11	Wohnen	7	7

Gebäudeleerstand-Baustraße Nr. 5

Die Wohnungsbaugesellschaft besitzt im Untersuchungsgebiet 180 Wohneinheiten (WE), davon stehen 3 WE leer. Im Eigentum der Wohnungsbaugenossenschaft befinden sich 288 WE. Derzeit sind 8 WE nicht bewohnt. In der nachstehenden Tabelle sind die detaillierten Leerstandsdaten der WOBA und WBG aufgeführt.

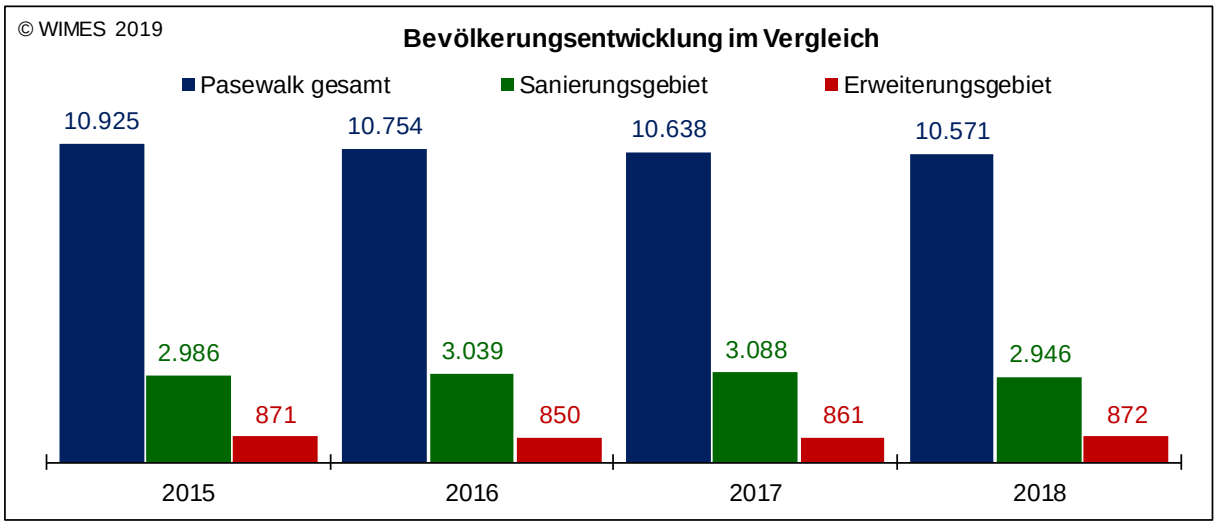
Wohnungswirtschaftliche Daten mit Leerstandsangabe							
	Gebäude	Wohnungen	davon Anzahl der Wohnungen nach der Raumzahl				Leerstand
Straße	Haus-Nr. von ... bis ...	gesamt	1-Raum-Whg.	2-Raum-Whg.	3-Raum-Whg.	4 und mehr-Raum-Whg.	gesamt
Grünstraße	42/44	20	4	4	12	-	1
Grünstraße	55-58	32	-	16	16	-	-
Kleine Kirchenstraße	3/4	12	-	6	6	-	-
Marktstraße	39-45	32	1	15	15	1	-
Marktstraße	47-53	32	2	14	14	2	-
Marktstraße	55-59	18	-	9	9	-	1
Marktstraße	63-67	18	-	-	18	-	1
Marktstraße	62/64	12	-	-	12	-	2
Ueckerstraße	69-75	32	-	16	16	-	1
Ueckerstraße	60-68	40	1	19	19	1	2
Ueckerstraße	72-80	40	-	20	20	-	-
Gesamt WBG		288	8	119	157	4	8
in Prozent		100 %	3 %	41 %	54,5 %	1,5 %	3 %
Uecker Straße	53-65	56	5	23	23	5	2
Uecker Straße	42-50	40	-	20	20	-	1
Klosterstraße	34-42	40	-	20	20	-	-
Klosterstraße	27-37	44	4	20	16	4	-
Grünstraße	38,40	k.A.					
Ferdinand-von Schill-Straße	2-6	k.A.					
Mühlenstraße	17	k.A.					
Marktstraße	61	k.A.					
Gesamt WOBA		180	9	83	79	9	3
in Prozent		100 %	5 %	46 %	44 %	5 %	1,6 %

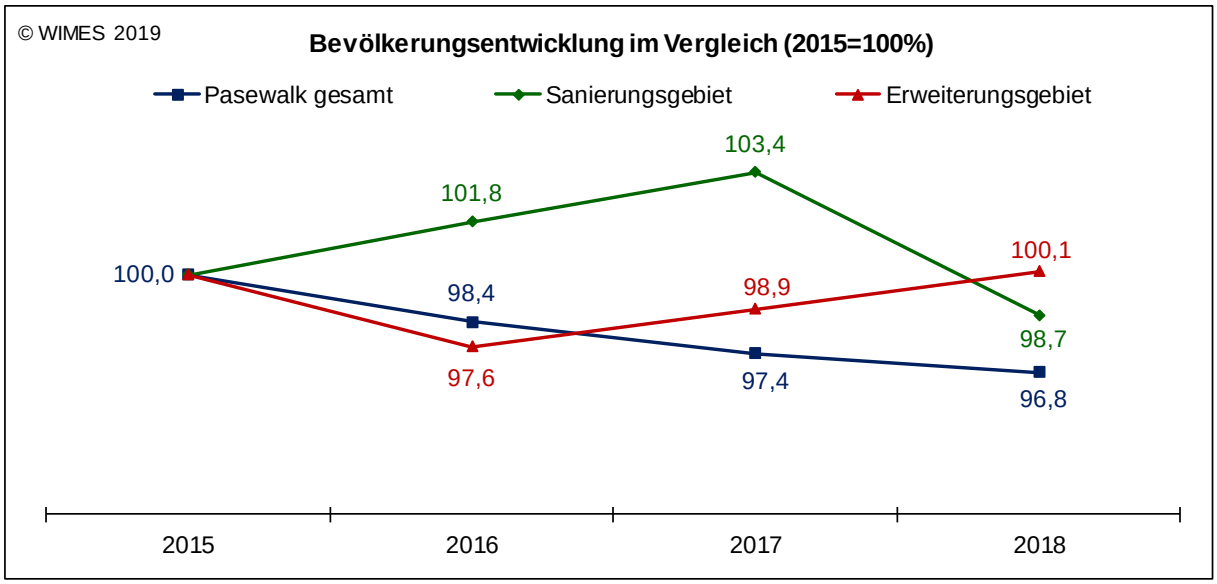
Anlage 5: Übersichtsplan Leerstand Gewerbe

Anlage 6: Übersichtsplan Leerstand Wohnen

3.3 Wohnbevölkerung und Wohnverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet leben zurzeit 872 Einwohner (31.12.2018). Das sind 8,25 % der Pasewalker Stadtbevölkerung.





Am 31.12.2018 waren im Erweiterungsgebiet 872 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet und es gab 29 Einwohner mit Nebenwohnsitz (Zweitwohnsitz). Im Erweiterungsgebiet gibt es keine Heime bzw. Pflege-Betreuungseinrichtungen.

Die Zahl der wohnungsnachfragenden Einwohner ergibt sich aus der Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz plus der Zahl der Einwohner mit Nebenwohnsitz minus der Zahl der Einwohner in Heimen. Ende 2018 fragen 901 Einwohner im Erweiterungsgebiet Wohnraum nach.

Der Wohnungsbestand lag im Jahr 2018 bei 679 WE, davon standen 42 WE leer (6,2 %). Die Zahl der wohnungsnachfragenden Haushalte (Wohnungsbestand minus leerstehende Wohnungen) lag bei 637 Haushalten.

Eweiterungsgebiet	2015	2016	2017	2018
Einwohner Hauptwohnsitz	871	850	861	872
Einwohner Nebenwohnsitz	30	26	28	29
Einwohner in Heimen	0	0	0	0
wohnungsnachfragende Einwohner	**901**	**876**	**889**	**901**
Wohnungsbestand	679	679	679	679
leere Wohnungen	40	43	42	42
wohnungsnachfragende Haushalte	**639**	**636**	**637**	**637**
Ø Haushaltsgröße	**1,41**	**1,38**	**1,40**	**1,41**

Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag Ende 2018 im Erweiterungsgebiet bei nur 1,41 Personen je Haushalt. Das bedeutet, die Zahl der Single-Haushalte ist hier sehr hoch.

In der Gesamtstadt Pasewalk liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 1,84 Personen je Haushalt und im Sanierungsgebiet bei 1,70 Personen je Haushalt.

Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wurde 2014 für die Stadt Pasewalk im Rahmen einer kleinräumigen Bevölkerungsprognose folgende Erwartung ausgesprochen: Von 2011 bis 2030 ist mit einem Bevölkerungsrückgang von 800 Einwohnern zu rechnen. Dies entspricht einem Rückgang von knapp 8 %. Die Entwicklung wird dabei in den verschiedenen Altersgruppen unterschiedlich verlaufen:

Die Gruppe der unter 20-Jährigen wird in Pasewalk bis 2030 um 200 Einwohner zunehmen, während die Zahl der 20- bis 64-Jährigen um 1.600 zurückgehen wird. Die Altersgruppe der 65-Jährigen und Älteren wird in Pasewalk wiederum bis 2030 um 600 Einwohner wachsen. Damit bildet die Bevölkerungsgruppe der Senioren den größten Anteil im Untersuchungsgebiet.

Konkrete Daten können derzeit leider nicht dem Entwurf zur Vorbereitenden Untersuchung zur förmlichen Festlegung des Erweiterungsgebietes zu Grunde gelegt werden. Die getroffenen Aussagen sowie die Ziele des Erneuerungskonzeptes beruhen lediglich auf der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Stadt Pasewalk.

Zur Schaffung einer fundierten Datengrundlage ist die Erarbeitung eines kleinräumigen Erfassungssystems zwingend notwendig. Dieses System dient nicht nur als Grundlage für die Vorbereitende Untersuchung, sondern auch für zukünftige Zahlenreihen.

Mit dem Erfassungssystem sollen beispielsweise Angaben zur Bevölkerungsdichte und Altersstruktur ermittelt werden können.

Für die Zielsetzungen in der Stadtentwicklung bedeutet das, künftig im Wohnungsbau und im öffentlichen Raum besonderes Augenmerk auf die über 65-Jährigen und deren Bedürfnisse zu legen. Aber auch die junge Generation der unter 20-Jährigen wird etwas wachsen, so dass auch ausreichend Plätze in Schulen und Kindergärten in Wohnungsnähe gebraucht werden.

3.4 Zustand von Gebäuden, Grundstücken und Freiflächen, Denkmalschutz

Zur Beurteilung des Gebäudezustandes wurde im Zeitraum von Mai 2018 bis September 2018 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Im Rahmen der Erfassung wurden verschiedene Angaben zu den Hauptgebäuden aufgenommen. Dazu gehörten unter anderem die Nutzung des Hauptgebäudes, der äußere Gebäudezustand, die Gebäudeart, die Wohneinheiten, die Zahl der Vollgeschosse und die Dachform.

Bei den örtlichen Begehungen wurde auf der Grundlage von optischen Einschätzungen der äußerliche Gebäudezustand bestimmt. Er wurde in drei Kategorien (intakt, Sanierungsbedürftig oder Abrissempfehlung) unterteilt.

Von den insgesamt 96 Gebäuden im Erweiterungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung sind 14 Gebäude unsaniert. Ruinöse Gebäude beziehungsweise Gebäude mit einer Abbruchempfehlung sind nicht im Untersuchungsgebiet vorhanden.

Einen Gesamtüberblick über den Sanierungsstand der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet vermittelt die Anlage 7 „Äußerlicher Gebäudezustand“.

Der überwiegende Teil der Gebäudesubstanz der Hauptgebäude kann als intakt eingestuft werden. Die sanierungsbedürftigen Gebäude befinden sich im südlichen und im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Sie konzentrieren sich in der Ferdinand-von-Schill-Straße und Marktstraße. Der mangelhafte Sanierungsstand in diesen Bereichen deckt sich mit den Leerstandsdaten der Hauptgebäude.

Denkmalschutz

Wie bereits eingangs im Punkt 2 „Städtebauliche Einordnung, Historische Entwicklung“ der Vorbereitenden Untersuchung zur förmlichen Festlegung des Erweiterungsgebietes schon erwähnt, wurde die historisch gewachsene Bebauung der Pasewalker Innenstadt im II. Weltkrieg fast vollständig zerstört.

Eine Neubebauung erfolgte durch Wohnbauten in industrieller Bauweise. Es fand eine Erhöhung der Geschossigkeit (4- bis 5-geschossige Wohnbauten) der Baukörper statt. Die städtebaulichen Strukturen wurden beim Wiederaufbau kaum berücksichtigt.

Ein Teil der erhaltenen Gebäude und Straßenzüge wurden als Baudenkmal ausgewiesen, um sie als Zeugnisse der Geschichte zu schützen und für die Nachwelt zu bewahren.

Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Für den Baudenkmalschutz ist charakteristisch, dass seine Gegenstände im Wesentlichen Bauwerke aller Art sind, die noch heute ganz oder teilweise im ursprünglichen Zustand erhalten sind.

In Städten handelt es sich überwiegend um Kirchen, Gutshäuser, alte Bauernhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser. Besondere alte Straßen und Alleen werden als Baudenkmal angesehen.

Beseitigungen, Veränderungen, die Änderung der Nutzung sowie die Verbringung an einen anderen Ort von Denkmalen ist möglich, wenn zuvor gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern eine entsprechende Genehmigung eingeholt wurde.

Eine Genehmigung ist ebenfalls notwendig, wenn man in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen will, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes oder der Substanz des Denkmals führen.

In der Pasewalker Altstadt konzentrieren sich die Baudenkmale aufgrund der flächenhaften Zerstörung im II. Weltkrieg im westlichen und südlichen Bereich.

Im Untersuchungsgebiet sind vereinzelt auch Baudenkmale vorhanden. Die Denkmäler befinden sich überwiegend im nördlichen und östlichen Erweiterungsbereich.

Die vorhandenen Baudenkmale im Untersuchungsgebiet sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Da der Großteil der historischen Bebauung im Untersuchungsgebiet nicht mehr vorhanden ist, ist festzustellen, dass der Denkmalschutz eine untergeordnete Rolle einnimmt. Im Bereich der Wohnblöcke muss der Umgebungsschutz nicht berücksichtigt werden. Die historischen Bezüge sind nicht mehr vorhanden.

Denkmal-nummer	Bezeichnung des Denkmals	Straße	Hausnummer
548	Wohnhaus (Jagdschlösschen)	Baustraße	5
599	Kirche St. Nikolai		
600	Kirche St. Otto	Marktstraße	61
601	Straßenpflaster	Kleine Kirchenstraße	
604	Post mit eingeschossigem Nebengebäude	Marktstraße	44
606	Straßenpflaster	Mühlenstraße	
608	katholisches Pfarrhaus	Mühlenstraße	17, 19
610	Wohnhaus	Mühlenstraße	28

Baudenkmal Nr. 548 Baustraße 5

Baudenkmal Nr. 600 Markstraße 61

Baudenkmal Nr. 604 Marktstraße 44 (teilweise)

Baudenkmal Nr. 608 Mühlenstraße 19

Baudenkmal Nr. 610 Mühlenstraße 28

Anlage 7: Übersichtsplan äußerlicher Gebäudezustand

Anlage 8: Übersichtsplan Baudenkmale

Baulücken

Im Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung zur förmlichen Festlegung des Erweiterungsgebietes befinden sich keine Baulücken.

3.5 Fließender und ruhender Verkehr, Verkehrsanlagen

Ein umfassender Sanierungsbedarf an öffentlichen Verkehrsanlagen wurde im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Durch das Planungsbüro „TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen“ wird derzeit ein Verkehrsplanerischer Fachbeitrag erarbeitet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Sanierungsgebiet Pasewalk Altstadt sowie das Untersuchungsgebiet.

Ein Teil der Straßen im Sanierungsgebiet Pasewalk Altstadt sind in den vergangenen Jahren bereits saniert worden. Gemäß der Einstufung des Verkehrsplaners gibt es zahlreiche Straßenabschnitte, die einen mittleren und dringenden Sanierungsbedarf aufweisen. Ein Teil befindet sich im Erweiterungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchung.

Betrachtet man nur das Untersuchungsgebiet, ist festzustellen, dass der überwiegende Teil der Straßenzüge als sanierungsbedürftig eingestuft werden. Folglich befinden sie sich in einem mangelhaften Zustand.

Für das Untersuchungsgebiet ergibt sich ein entsprechender Ausbaubedarf der noch sanierungsbedürftigen Straßenabschnitte. In der Anlage 9 „Sanierungsstand Straßen“ sind die bereits sanierten Straßen sowie die sanierungsbedürftigen Straßen einschließlich Begleitflächen dargestellt.

Anhand der Anlage 9 ist zu erkennen, dass ein Großteil der Straßenzüge im Untersuchungsgebiet als sanierungsbedürftig eingestuft ist. Der Sanierungsbedarf der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt insgesamt 29.685 m².

Straßenbezeichnung	Fläche Sanierung in m²
Baustraße	2.122,00
Ferdinand-von-Schill-Straße	3.227,00
Grabenstraße	406,00
Grünstraße	6.154,00
Kleine Kirchenstraße	1.602,00
Klosterstraße	1.726,00
Marktstraße	4.328,00
Mühlenstraße	2.446,00
Ueckerstraße	7.674,00
gesamt	**29.685,00**

Grünstraße
Kreuzung Grünstraße und Roßstraße

Ueckerstraße

Mühlenstraße
Kreuzung Mühlenstraße und Am St. Spiritus

Mühlenstraße
Kreuzung Mühlenstraße und Ueckerstraße

Anlage 9: Übersichtsplan Sanierungsstand Straßen

3.6 Stadttechnische Erschließung, Erschließungsanlagen

Das Untersuchungsgebiet ist medienseitig erschlossen. Zur medientechnischen Erschließung zählen unter anderem die Trinkwasserversorgung, die Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung, die Versorgung mit Erdgas, Elektrizität und Telekommunikation.

Inwieweit ein Ausbau beziehungsweise eine Erneuerung der vorhandenen technischen Leitungen erforderlich ist, wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der vorbereitenden Untersuchung zur förmlichen Festlegung des Erweiterungsgebietes in Erfahrung gebracht.

Im Zeitraum vom 29.07.2019 – 30.08.2019 ist eine Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgesehen.

Für eine umfängliche Bewertung der stadttechnischen Medien werden zudem nähere Informationen zum Zustand der Leitungen und Ausbaupläne bei den Versorgungsträgern angefragt.

3.7 Umwelteinwirkungen auf das Untersuchungsgebiet

Nach § 1 Abs. 1 BImSchG ist der Zweck des Bundes-Immissionsschutzgesetzes der Schutz des Menschen sowie der anderen Schutzgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen wie beispielsweise vor Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen. Als schädliche Umwelteinwirkungen gelten nach § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorzurufen.

Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung sind in der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ benannt. Die Norm 18005-1 gibt allgemeine Hinweise zur Schallausbreitung sowie zu grundsätzlich möglichen Maßnahmen zur Minderung der Schallimmissionen.

Im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 sind schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung enthalten. Sie sind nicht als zwingen einzuhaltende Grenzwerte anzusehen. Sie dienen vielmehr als Zielvorstellungen an den Schallschutz im Städtebau. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Wirkungsbereich von beispielsweise Straßenverkehr ist die Einhaltung der Orientierungswerte anzustreben.

Für die Beurteilung ist tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde zu legen.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung (81 Gebäude) geprägt. Verteilt im Erweiterungsgebiet befinden sich 6 Wohn- und Geschäftshäuser, 5 Gewerbestandorte und 4 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Aufgrund der Mischung der Nutzungen wird das Untersuchungsgebiet als allgemeines Wohngebiet eingestuft. Ein Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zudem sind nicht störende Gewerbebetriebe und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zulässig.

Für das Untersuchungsgebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für ein allgemeines Wohngebiet anzuwenden. Im Tagzeitraum sind 55 dB(A) und im Nachtzeitraum 45 bzw. 40 dB(A) zulässig.

Bei der Stadt Pasewalk liegen keine Beschwerden gegen die ansässigen nicht störenden Gewerbebetriebe vor. Die vorhandenen Gewerbeeinrichtungen sind als lärmtechnisch nicht relevant einzuordnen.

Für die Stadt Pasewalk wurde ein Lärmaktionsplan (Stand September 2018) erarbeitet.

Gemäß dem Lärmaktionsplan erweist sich der Straßenverkehr mit Abstand als die bedeutendste Lärmquelle. Industrielärm dagegen ist in Pasewalk nicht von vergleichbarer Relevanz. Die vorhandenen Eisenbahnstrecken weisen Streckenbelegungen auf, die weit unter den Berücksichtigungsgrenzen der EG-Umgebungslärmrichtlinieliegen. Flugverkehrslärm besitzt wegen Fehlens eines Großflughafens ebenfalls keine Bedeutung.

Für das Untersuchungsgebiet werden folgende relevante Handlungsempfehlungen im Lärmaktionsplan der Stadt Pasewalk zur Minderung des Verkehrslärms benannt:

1. Kurzfristig ist eine Anordnung von 30 km/h nachts im bebauten Gebiet aufgrund der Entlastungswirkung angeraten. Diese Maßnahme erscheint vor dem Hintergrund des hohen Gutes einer ungestörten Nachtruhe und deren Bedeutung für den Schutz der Gesundheit der anliegenden Bewohner als zumutbar und angemessen.

2. Diese Anordnung sollte den gesamten Verkehr betreffen und sich nicht nur auf den LKW-Verkehr beschränken. Sonst wirkt der erzeugte Entstetigungseffekt kompensierend auf erzielte Minderungsgewinne, zusätzliches Entlastungspotenzial wird verschenkt.

3. Steht die nächste Erneuerung der Straßenoberfläche an, sollte nach technischer Möglichkeit eine auch bei niedrigen Geschwindigkeiten lärmmindernde Oberfläche eingebaut werden

Durch die Umsetzung der Handlungsempfehlungen im Untersuchungsgebiet würden gesündere Wohnverhältnisse geschaffen werden.

3.8 Datengrundlagen

Die Eigentumsverhältnisse, die Daten zum Wohnungsbestand sowie die Einwohnerdaten wurden vom Liegenschaftsamt und vom Einwohneramt der Stadt Pasewalk bereitgestellt; Stand: 31.12.2018.

Die Informationen über die Nutzung der Gebäude- und Freiflächen, über die Baustruktur und die Art der Gebäude, über bestehende Leerstände und Nutzungsbrachen sowie über den Bauzustand der Hauptgebäude wurden in örtlichen Begehungen im Zeitraum von Mai 2018 bis Januar 2019 von der Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH erhoben.

Die Daten über den Leitungsbestand der stadttechnischen Medien werden im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung zur förmlichen Festlegung des Erweiterungsgebietes bei den jeweiligen Versorgungsträger angefragt. Nähere Informationen über den technischen Zustand, über Sanierungserfordernisse und Ergänzungsbedarfe werden ebenfalls bei den Versorgungsträgern in Erfahrung gebracht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange findet im Zeitraum vom 29.07.2019 bis 30.08.2019 statt.

Die Informationen über den Verkehrslärm wurden dem Lärmaktionsplan der Stadt Pasewalk (Stand September 2018) entnommen.

4 Städtebauliche Missstände

Allgemeines:

Der Bereich der Altstadt ist geprägt durch die historische städtebauliche Struktur. In Randbereichen sind die historischen Gebäude erhalten und in Teilen saniert. Teile des kulturellen Erbes sind jedoch weiterhin stark gefährdet. Das Stadtzentrum und insbesondere das Erweiterungsgebiet bestehen aus der nach 1945 entstandenen neuen Blockbebauung des Geschosswohnungsbaus. Das ehemalige Straßenraster bildete zwar die Grundlage der Neubebauung, wurde jedoch in Teilen negiert und verändert. So sind die Innenstadt und insbesondere das Erweiterungsgebiet geprägt von großen, breiten Straßen, von großen Wohnhöfen bzw. Grünflächen zwischen den Blöcken.

Der Sanierungsbedarf sowie die Missstände im Untersuchungsgebiet sind in der Anlage 9 „Missstände Gebäude“, Anlage 10 „Zustand Freiflächen und Spielplätze“ und Anlage 11 „Straßen und öffentliche Wege“ aufgezeigt.

In der Altstadt leben ca. 44 % der Bevölkerung. Es befinden sich 47 % der Wohnungen in der Altstadt. In den Stadtteilen Pasewalk Altstadt und Pasewalk Ost lebt der höchste Anteil der Bevölkerung. Hier konzentrieren sich die räumlich sozialen Handlungserfordernisse der zukünftigen Stadtentwicklung. Im Bereich der Innenstadt liegt die größte Bevölkerungsdichte im Bereich des Erweiterungsgebietes. Zusätzlich liegt hier der Altersdurchschnitt deutlich im oberen Bereich, der Anteil der über 65-Jährigen ist im Vergleich zur Gesamtstadt und zu anderen Stadtteilen besonders hoch.

Ein wichtiger Faktor für die Lebensqualität einer Stadt bildet die soziale Infrastruktur - das Angebot, die Qualität und Erreichbarkeit von Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie von Sport- und Freizeitmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen.

Auf die prognostizierte wachsende Überalterung der Stadt sollte man sich im Rahmen der Stadtentwicklung vorbereiten. Die Gestaltung einer lebenswerten Stadt erfordert die Schaffung von Bedingungen für eine auf das Gemeinwohl zielende soziale Mischung unterschiedlicher Bevölkerungs- und Altersgruppen. Dazu gehören einerseits altersgerechte soziale und technische Infrastruktur, anpassungsfähige Wohnformen, aber auch generationsübergreifende und gemeinschaftssinnfördernde Angebote.

Daraus ergeben sich besondere Herausforderungen und spezifische Handlungsfelder für die Innenstadt und im Besonderen für das Erweiterungsgebiet.

Substanzschwächen/bauliche Missstände:

- großflächiger Geschosswohnungsbau (4- bis 5-geschossige Wohnbauten)
- erheblicher Sanierungsbedarf von 14 Gebäuden (5 Wohngebäude, 5 Wohn-und Geschäftshäuser, 2 Geschäftshäuser, 1 Kita und 1 Kirche)

Funktionsmängel / Mängel der Nutzung:

- Wohnraum größtenteils nicht mehr zeitgemäß
- fehlender altersgerechter bzw. barrierefreier Wohnraum
- Wohnungsgrößen nicht an den heutigen/künftigen Bedarf angepasst
- großer Gestaltungsbedarf der halböffentlichen Freiräume und Wohnhöfe
- mangelhafte Ausstattung der Wohnhöfe und Freiflächen
- erneuerungsbedürftige Spielplätze und Aufenthaltsflächen
- hoher Umgestaltungsbedarf der Straßenbegleitflächen
- fehlende Wege- sowie Blickbeziehungen und fehlende Raumkanten

Mängel in der Verkehrsführung, -erschließung und -gestaltung der Straßen und Wege

- Durchgangsverkehre, fehlende Verkehrsberuhigung
- Gefahrenschwerpunkte im unübersichtlichen Kreuzungsbereich Ueckerstraße/Baustraße
- hohe Verkehrsbewegung infolge von Parksuchverkehr
- schlechter Bauzustand von Straßen und Wegen, mangelhafte Oberflächenbelege der Straßen

---

Anlage 10: Übersichtsplan Missstände Gebäude
Anlage 11: Übersichtsplan Zustand Freiflächen und Spielplätze
Anlage 12: Übersichtsplan Missstände Straßen und öffentliche Wege

5 Vorläufiges Erneuerungskonzept/Ziele der Stadterneuerung

Die Innenstadt ist langfristig Herz und Motor der Gesamtstadt. Unter dem Aspekt ihrer städtebaulichen und sozial-demografischen Besonderheiten sowie im Hinblick auf die prognostizierten sozialen und gesellschaftlichen Veränderungen ist die Betrachtung und Entwicklung der Innenstadt als Ganzes Voraussetzung für gelingende Stadtentwicklung. Die künftige Entwicklung des Erweiterungsgebietes wird großen Einfluss auf die Attraktivität der Innenstadt und damit auf die Gesamtstadt haben.

Das Untersuchungsgebiet stellt durch seine Bebauungsstruktur und die daraus folgende hohe Einwohnerdichte mit einem hohen Anteil von über 65-jährigen Menschen (Annahme aus der kleinräumigen Bevölkerungsprognose der Stadt Pasewalk von 2014) eine stadtsoziologische Herausforderung dar. Die gegenwärtige Monostruktur gleicher in 4 bis 5 Geschossen gestapelter Wohnungen führt zu einer Uniformität, die den heutigen Bedürfnissen nach individuellen Wohnformen nicht entspricht.

Es gibt städtebauliche Missstände, deren Behebung jedoch grundsätzlich möglich und von allen Beteiligten gewollt und unterstützt wird.

Nutzung:

Die Konzeptentwicklung zur Beseitigung der städtebaulichen Mängel in den Quartieren des Erweiterungsgebietes steht unter dem Ziel, dem Gemeinwohl dienende lebendige zukunftsfähige und vielfältige Nutzungsstrukturen zu schaffen.

Im Erneuerungskonzept sind nachfolgende Ansätze zu berücksichtigen:

- Mischung und Vielfalt von Wohnen, Handel, Dienstleistung, Kultur und Freizeit auf kleiner Fläche und gute Bedingungen der Erreichbarkeit für alle Bewohner,
- soziale Ausgewogenheit innerhalb der Innenstadt und der einzelnen Quartiere,
- Verhinderung von Segregation einzelner Bevölkerungsgruppen (z. B. sozial Benachteiligte, SGB-II und -III-Empfänger, Geflüchtete, Menschen mit Migrationshintergrund, Rentner etc.),
- vielfältig nutzbare Freiräume in individuell gestalteten Wohnhöfen (Spiel- und Sportflächen, „urban gardening“, Chillbereiche, halböffentliche und individuell genutzte Freiflächen),
- freie Räume für Bürgerengagement und Selbstorganisation,
- Mehrfachnutzung von öffentlichen Flächen,
- zukunftsfähige Mobilitätskonzepte,
- Nachhaltigkeit der „harten (technischen) städtebaulichen Komponenten“.

Das Ziel einer sozialen Ausgewogenheit und Durchmischung im Quartier erfordert z. B.:

- Teilabbruch bzw. Komplettabbruch der 4- bis 5-geschossigen Wohnblöcke (z.B. Quartier 45)

- Veränderung der Gebäudestruktur durch Rückbau von einzelnen Geschossen bei den Wohnblöcken
- verschiedene Wohnungsangebote für verschiedene Bedürfnisse und Nutzer,
- die Kombinierbarkeit von Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe,
- gemeinschaftlich nutzbare Räume im Haus oder im Quartier,
- barrierefreie oder -arme altersgerechte Wohnungen neben großen Familienwohnungen.
- Möglichkeiten des Altwerdens in der gewohnten Umgebung oder sogar in der eigenen Wohnung mit und ohne Betreuung, mit und ohne Familienangehörige sollten durch flexible Wohnkonzepte und solidargemeinschaftsfördernde Angebote im Quartier unterstützt werden.

Verkehr, stadttechnische Erschließungsanlagen:

Die qualitative Aufwertung der Wohnquartiere geht auch einher mit der geplanten Verkehrsberuhigung. Die Organisation des ruhenden und fließenden Verkehrs erfolgt unter der Maßgabe der Reduzierung von Verkehrsbewegungen im Innenbereich und Verlagerung des erforderlichen Individualverkehrs an die Peripherie der Wohnquartiere.

Freiraum/Stadtgestalt:

Das Wohnumfeld besteht meistenteils aus Parkplätzen, Müllsammelstellen, Wäschetrockenplätzen, pflegeleichten Rasenflächen, einzelnen Spielgeräten und Sandspielkästen, die dem Anspruch an einladende Spiel- und Aufenthaltsflächen im Wohnumfeld nicht gerecht werden. Infolgedessen werden die Flächen nicht angenommen und kaum genutzt.

Die gegenwärtige Raumstruktur mit den großen anonymen Innenhöfen bzw. Abstandsgrünflächen soll durch geeignete bauliche Maßnahmen von Umbau über Teilrückbau bis hin zum Komplettabbruch und Neubau in Kombination mit Freiraumgestaltung verändert werden.

Städtebaulicher Denkmalschutz:

Der städtebauliche Denkmalschutz spielt in dem Erweiterungsgebiet eine untergeordnete Rolle.

Sonstige Hinweise:

Möglichkeiten der Nachverdichtung bzw. des Ersatzneubaus mit dem Ziel neue und maßstäbliche städtebauliche Räume zu schaffen, werden in der weiteren Entwurfsphase untersucht. Dabei ist besonders auf die Schaffung von bezahlbarem Wohn- und Gewerberaum zu achten.

Voraussetzung dafür sind gemeinsame Handlungsstrategien der Stadt und der Wohnungsgesellschaft bzw. -genossenschaft. Die Privatisierung einzelner Blöcke oder Wohnungen würde die Einigungs- und Durchführungsprozesse erschweren. Von einer derartigen Zielstellung ist nicht zuletzt aus Erfahrungen anderer Städte dringend abzuraten.

6 Abgrenzungsvorschlag zur Festlegung eines Sanierungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind dazu bestimmt, städtebauliche Missstände in einem zuvor festgelegten Untersuchungsbereich aufzuzeigen und zu lokalisieren. Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweist, die mit dem Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts des BauGB (Sanierungsrecht) und dem Einsatz von Städtebaufördermitteln entsprechend den dargelegten Lösungsansätzen wirksam beseitigt werden können.

Im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit bleibt die vorgeschlagene Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes in der Regel hinter den Grenzen des Untersuchungsgebietes zurück.

Im vorliegenden Fall ist jedoch die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes gebietsidentisch mit der beabsichtigten Sanierungsgebietserweiterung. Das Gebiet wird vollständig von dem bestehenden Sanierungsgebiet eingeschlossen.

Die Sanierungsgebietserweiterung umfasst eine Fläche von ca. 9,2 ha.

Anlage 13: Übersichtsplan Abgrenzungsvorschlag zur förml. Festlegung als Sanierungsgebiet
Anlage 14: Grundstücksliste des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes

7 Verfahrensbestimmung gemäß § 142 (4) BauGB

Die Stadt Pasewalk hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung der Sanierungsgebietserweiterung und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152 - 156 a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Neben der Überprüfung der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet der unabhängige Gutachterausschuss.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich in der Regel aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Pasewalk. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Aufgrund der Besonderheit, dass das Erweiterungsgebiet vollständig von den bereits bestehenden im umfassenden Verfahren nach § 142 (4) BauGB durchgeführten Sanierungsgebiet Pasewalk „Altstadt“ liegt, ist für das Erweiterungsgebiet im Sinne des BauGB das identische Verfahren zu wählen.

8 Kosten- und Finanzierungsübersicht, Durchführungszeitraum der Sanierung

8.1 Kostenübersicht

Pos.	Titel	Kosten (T€)	Erläuterung
1.	**Maßnahmen der Vorbereitung**	**2.515,00**	
1.1	**Vorbereitung nac § 140 BauGB**	**515,00**	
1.1.1	Vorbereitende Untersuchung	15,00	Bericht VU
1.1.2	Sonstige Vorbereitung (ohne Vergütung Sanierungsträger)	500,00	Öffentlichkeitsarb.,Rahmenplan, Städtebaul. EB, Monitoring, Sonst. Gutachten
1.2	**Vergütung Sanierungsträger**	**2.000,00**	
2.	**Ordnungsmaßnahmen**	**15.306,00**	
2.1	**Bodenordnung**	**0,00**	Vermessung, Grunderwerb, Wertermittlung
2.2	**Umzug von Bewohnern/Betrieben**	**0,00**	
2.3	**Freilegung von Grundstücken**	**200,00**	Abbruchmaßnahmen
2.4	**Erschließungsmaßnahmen**	**14.506,00**	
	Grünstraße	1.923,48	
	Ferdinand-von-Schill-Straße	855,96	
	Klosterstraße	485,10	
	Grabenstraße	149,64	
	Mühlenstraße 1.BA	429,60	
	Ueckerstraße	2.054,16	
	Mühlenstraße 2.BA	111,96	
	Mühlenstraße 3.BA	272,70	
	Marktstraße	1.299,60	
	Kleine Kirchenstraße 1.BA (zw. Q. 41 und 42)	216,00	
	Kleine Kirchenstraße 2.BA	265,98	
	Freiraum Quartier 45	422,94	
	Freiraum Quartier 44	364,14	
	Freiraum Quartier 43	206,78	
	Freiraum Quartier 42	504,70	
	Freiraum Quartier 41	1.157,10	
	Freiraum Quartier 40	697,76	
	Freiraum Quartier 36	1.621,48	
	Freiraum Quartier 30	206,22	
	Freiraum Quartier 28	483,70	
	Freiraum Quartier 29	777,00	
2.5	**Sonstige Ordnungsmaßnahmen**	**600,00**	
2.5.1	Bewirtschaftungsverluste	100,00	
2.5.2	Härteausgleich	0,00	
2.5.3	Sonstige Ausgaben ohne Härteausgleich (Sicherung, Bodenarchäologie etc.)	500,00	
3.	**Baumaßnahmen**	**40.815,00**	
3.1	**Modernisierung / Instandsetzung**	**32.400,00**	
3.1.1	Pauschalförderung	32.400,00	
3.1.2	Kostenerstattungsbetrag	0,00	
3.1.3	privat nutzbare bauliche Anlagen der Gemeinde	0,00	
3.2	**Neuordnung und Ersatzbauten**	**0,00**	
3.2.1	Neubau von Erstazwohnungen und sonst. Wohnungen	0,00	
3.2.2	Sonstige Baumaßnahmen	0,00	
3.3	**Gemeinbedarfsmaßnahmen**	**8.415,00**	
	Kita Mühlenstraße	2.125,00	
	Kita am Pulverturm	2.175,00	
	Freianlage Kita Mühlenstraße	425,00	
	Freianlage Kita am Pulverturm	475,00	
	Kirchliche Einrichtungen (öffentl. Nutzung)	500,00	
	Nikolaikirche	2.715,00	
3.4	**Betriebsverlagerung**	**0,00**	
4.	**Sonstige Maßnahmen**	**30,00**	**0,00**
4.1	Vor. Und Zwischenfinanzierung von Einzelmaßnahmen anderer Träger	0,00	
4.2	Kreditzinsen, Geldbeschaffungskosten	0,00	
4.3	Kosten der Abwicklung	30,00	
1.-4.	**Gesamtkosten**	**58.666,00**	

8.2 Finanzierungsübersicht

Pos.	Titel	Kosten (T€)	Erläuterung
1.	**Zweckgebundene Einnahmen**	**18.814,48**	
1.1	Ausgleichsbeträge	0,00	
1.2	Erschließungsbeiträge	0,00	
1.3	Ablösebeträge für Stellplätze	0,00	
1.4	Grundstückserlöse	0,00	
1.5	Umlegungsüberschüsse	0,00	
1.6	Zinsen	0,00	
1.7	Darlehensrückflüsse	0,00	
1.8	Vor- und Zwischenfinazierung	0,00	
1.9	Bewirtschaftungsüberschüsse	0,00	
1.10	Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen	18.814,48	
1.11	Zuwendungen soweit sie nicht der Verstärkung oder Ersetzung der Eigenmittel dienen	0,00	
2.	**Finanzhilfen (Bundes-und Landesmittel)**	**26.567,68**	
3.	**Komplementäranteile der Stadt Pasewalk**	**13.283,84**	
1.-3.	**Finanzierungsmittel gesamt**	**58.666,00**	

Durchführungszeitraum

Für die Verwirklichung der vorgesehenen Stadterneuerungsmaßnahmen ist ein Zeitraum von 15 bis 20 Jahren erforderlich.

Diese Zeitspanne wird maßgeblich bestimmt durch die erforderliche Abwicklungsdauer der Einzelmaßnahmen im öffentlichen Freiraum (Straßen, Plätze).

In die Überlegungen über die zügige Durchführung einer Sanierung ist sowohl aus Gründen der Haushaltsbelastung der Stadt als auch der zielorientierten Konzentration eines Einsatzes von Städtebaufördermitteln des Landes Mecklenburg-Vorpommern und des Bundes das Sanierungsgebiet „Altstadt“ mit einzubeziehen.

9 Nachteilige Auswirkungen der Sanierung auf die Betroffenen

Die Struktur des Untersuchungsgebietes sowie Art und Umfang der erforderlichen Einzelmaßnahmen lassen erwarten, dass sich für die unmittelbar von der Sanierung Betroffenen nachteilige Auswirkungen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich kaum ergeben werden. Eine etwaige Verdrängung von Bewohnern aus angestammten Wohn- und Mietverhältnissen ist nicht zu erwarten. Für abweichende Einzelfälle verfügt die Stadt über geeigneten Ersatzwohnraum, so dass Härtefälle nicht entstehen und ein besonderes Wohnraummanagement entbehrlich ist.

Auswirkungen der angestrebten Modernisierungsmaßnahmen sind im Rahmen nachbarschaftlicher Verhältnisse aufgrund von Baustelleneinrichtungen, Baustellenverkehr und Baulärm zu erwarten. Aufgrund der beabsichtigten Einwerbung von Städtebaufördermitteln für die Erneuerung der privaten Gebäudesubstanz ist dabei von einer Intensivierung privater Bautätigkeit im Untersuchungsgebiet auszugehen. Die vorgenannten Auswirkungen privater Bautätigkeit sind im Sinne der Sanierungsziele jedoch unvermeidbar.

Aus der erforderlichen und vorgesehenen umfassenden Erneuerung von Straßen und Plätzen des Untersuchungsgebietes ergeben sich für die von den jeweiligen Einzelmaßnahmen betroffenen Anwohner temporäre Einschränkungen im privaten Lebensumfeld. Die Betroffenheit erstreckt sich auf alle Bewohner des Untersuchungsgebietes in Abhängigkeit vom Erneuerungszeitraum der jeweiligen Wohnstraße, der zurzeit jedoch noch nicht benannt werden kann.

Die Erreichbarkeit der Wohnungen wird durch Straßen- und Tiefbaumaßnahmen zeitweilig eingeschränkt. Entsprechend der bisher erprobten Praxis im Sanierungsgebiet Pasewalk „Altstadt“ werden in der Vorbereitungsphase von Straßen- und Tiefbaumaßnahmen Anhörungen zur Erfassung der Anwohnerbelange durchgeführt. Anforderungen insbesondere zur Gewährleistung der Grundstückserreichbarkeit (Baustellenbrücken, Zugänglichkeit für Rettungseinsätze etc.) und Erfordernisse aufgrund der Baugrund- und Gründungsverhältnisse bis hin zu notwendigen Beweissicherungsmaßnahmen werden hier jeweils maßnahmenkonkret erfasst und in der Ausführungsplanung sowie im jeweiligen Bauablaufplan berücksichtigt.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme bedingt gemäß § 144 BauGB, dass für Bauvorhaben, den Abschluss schuldrechtlicher Verträge über die Nutzung der Grundstücke, für die Veräußerung und für die Teilung von Grundstücken im künftigen Sanierungsgebiet die Einholung einer Sanierungsgenehmigung erforderlich wird. Die Grundstückseigentümer werden insoweit für die Dauer der Sanierungsmaßnahme in ihrer Verkehrsfreizügigkeit eingeschränkt, falls eine der vorgenannten Aktivitäten mit den Zielen und Zwecken der Sanierung unvereinbar sein sollte. Das Instrument der Sanierungsgenehmigung ist zur Sicherung der Sanierungsziele erforderlich und gesetzlich vorgesehen.

Für die Sanierungsdurchführung ist die Wahl des sogenannten umfassenden Verfahrens (§§ 152 – 156 a BauGB) vorgesehen. Das bedeutet, das bei Grundstücksverkäufen zusätzlich eine Kaufpreisprüfung erfolgt und dass zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme die sanierungsbedingte Werterhöhung der Grundstücke als Finanzierungsbeitrag der jeweiligen Eigentümer zu leisten ist (Ausgleichsbetrag § 154 BauGB). Eine freie Wahl des Sanierungsverfahrens besteht wegen der „Insellage“ im bestehenden Sanierungsgebiet „Altstadt“ auf Grund des Gesamtdeckungsprinzips des BauGB nicht.

Die Bewohner im vorgesehenen Erweiterungsgebiet werden gemäß § 137 BauGB entsprechend der bisherigen Praxis der Stadtverwaltung Pasewalk regelmäßig frühzeitig in die Vorbereitung von einzelnen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eingebunden. Als Forum stehen hierfür Sanierungszeitungen, öffentliche Bürgerversammlungen und Stadtvertretersitzungen sowie die Sprechzeiten des Bauamtes und des Sanierungsträgers zur Verfügung.

Der Entwurf des Berichtes über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen mit den vorgeschlagenen Sanierungsgebietsgrenzen liegt in der Zeit vom 29.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich aus.

Darüber hinaus besteht am 21.08.2019 im Rahmen einer Bürgerversammlung Gelegenheit zur Erörterung der allgemeinen Ziele und der Auswirkungen der Sanierung. Bedenken und Anregungen zu der vorgesehenen Sanierungsgebietsfestlegung können von den Bürgern vorgetragen werden. Hinweise über bestehende Missstände - insbesondere zu bestehenden Verkehrsproblemen, fehlenden Gehwegen und Gründungsproblemen einzelner Gebäude - sowie befürchtete Auswirkungen von Tiefbaumaßnahmen auf die Gebäudesubstanz werden im Erneuerungskonzept für ein künftiges Sanierungsgebiet berücksichtigt.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen und aufgrund des Sachverhaltes, dass strukturelle Eingriffe in das bestehende Nutzungsgefüge sowie durchgreifende Modernisierungserfordernisse nicht anstehen, die für die unmittelbaren Lebensumstände der Bewohner von Bedeutung sind, kann auf die Erarbeitung eines Sozialplans im Sinne von § 180 BauGB verzichtet werden.

10 Beteiligung der Betroffenen und der Behörden/TöB [§§ 137, 139 (2) BauGB]

10.1 Bürgerbeteiligung

Die Thematik der Stadtsanierung und die Vorarbeiten der Vorbereitenden Untersuchungen/Micro-ISEK wurden im Bauausschuss/in der Stadtvertretung der Stadt Pasewalk am 06.12.2018 behandelt. Hierbei wurde verdeutlicht, welche Möglichkeiten die Städtebauförderung für das Erweiterungsgebiet bieten könnte.

In einer Bürgerversammlung am 21.08.2019 werden die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorgenommene Analysen und das Erneuerungskonzept vorgestellt. Auf dieser Veranstaltung werden auch grundlegende Informationen zu den formalen Regelungen eines Sanierungsverfahrens erläutert.

Der Entwurf des Untersuchungsberichtes vom 26.07.2019 wurde gem. § 137 BauGB im Zeitraum vom 29.07.2019 bis zum 30.08.2019 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. In der dazu in den Pasewalker Nachrichten vom 27.07.2019 (Tag der Veröffentlichung) abgedruckten Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen abgegeben werden können.

10.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange darüber informiert, dass die Stadt Pasewalk neben dem bestehenden Sanierungsgebiet „Altstadt“ die Erweiterung des Gebietes anstrebt.

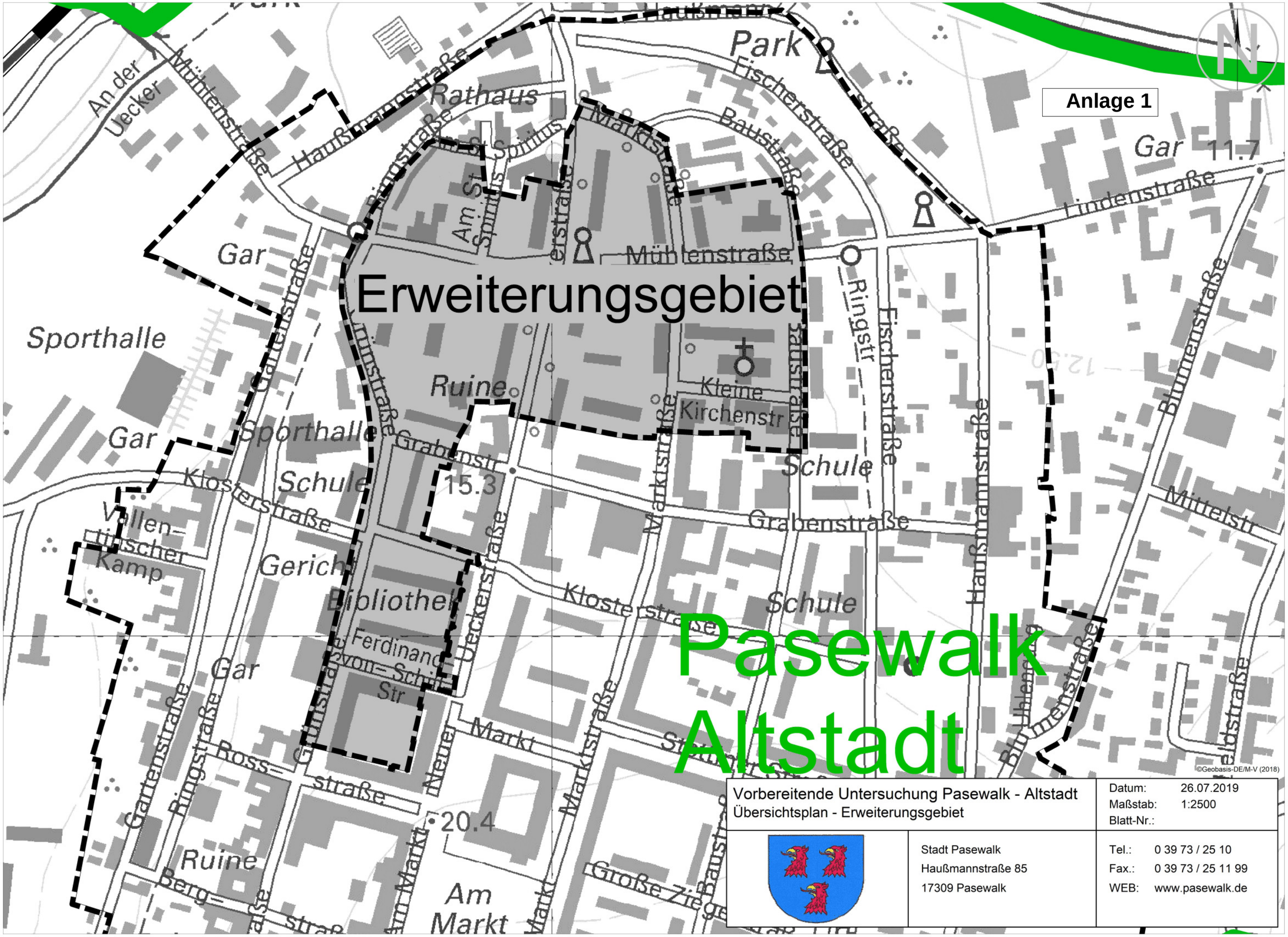
Bei den im Untersuchungsgebiet relevanten Leitungsträgern und Versorgungsunternehmen wurde frühzeitig der Leitungs- und Anlagenbestand sowie Informationen über den Zustand der stadttechnischen Medien und über unternehmensseitig geplante Einzelmaßnahmen abgefragt.

Alle Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB), die in ihrem jeweiligen Aufgabenbereich von der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme berührt werden können, wurden auf der Grundlage des Entwurfs des Untersuchungsberichtes vom 26.07.2019 gem. § 139 (2) BauGB beteiligt.

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié dune manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué a des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



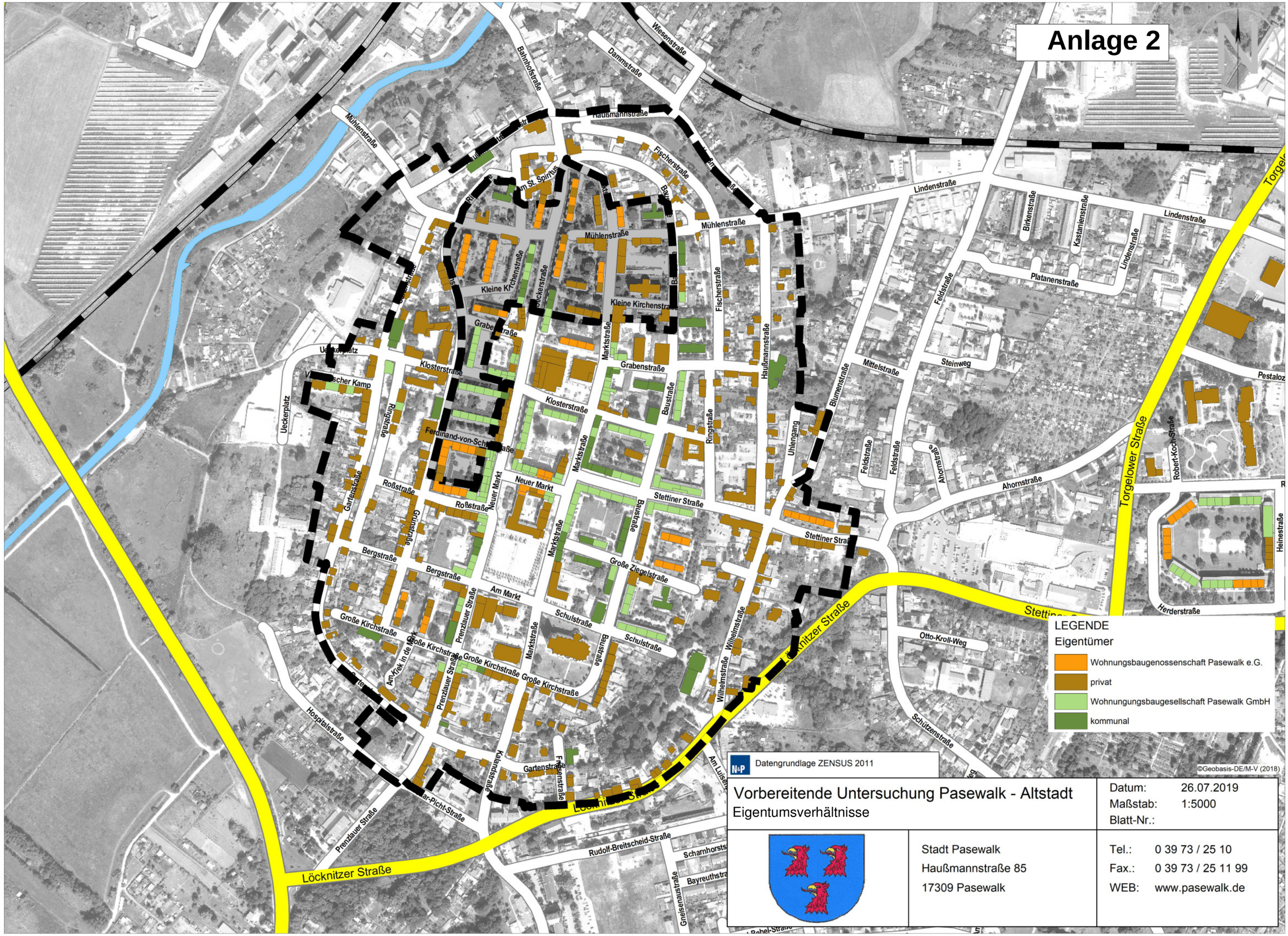
Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt Übersichtsplan - Erweiterungsgebiet		Datum: 26.07.2019 Maßstab: 1:2500 Blatt-Nr.:
	Stadt Pasewalk Haußmannstraße 85 17309 Pasewalk	Tel.: 0 39 73 / 25 10 Fax.: 0 39 73 / 25 11 99 WEB: www.pasewalk.de

Cet ouvrage est notre propriete intellectuelle. Sans notre autorisation ecrite, il ne peut etre ni copie dune maniere quelconque, ni etre utilise pour la fabrication, ni non plus etre communique a des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Anlage 2



Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt

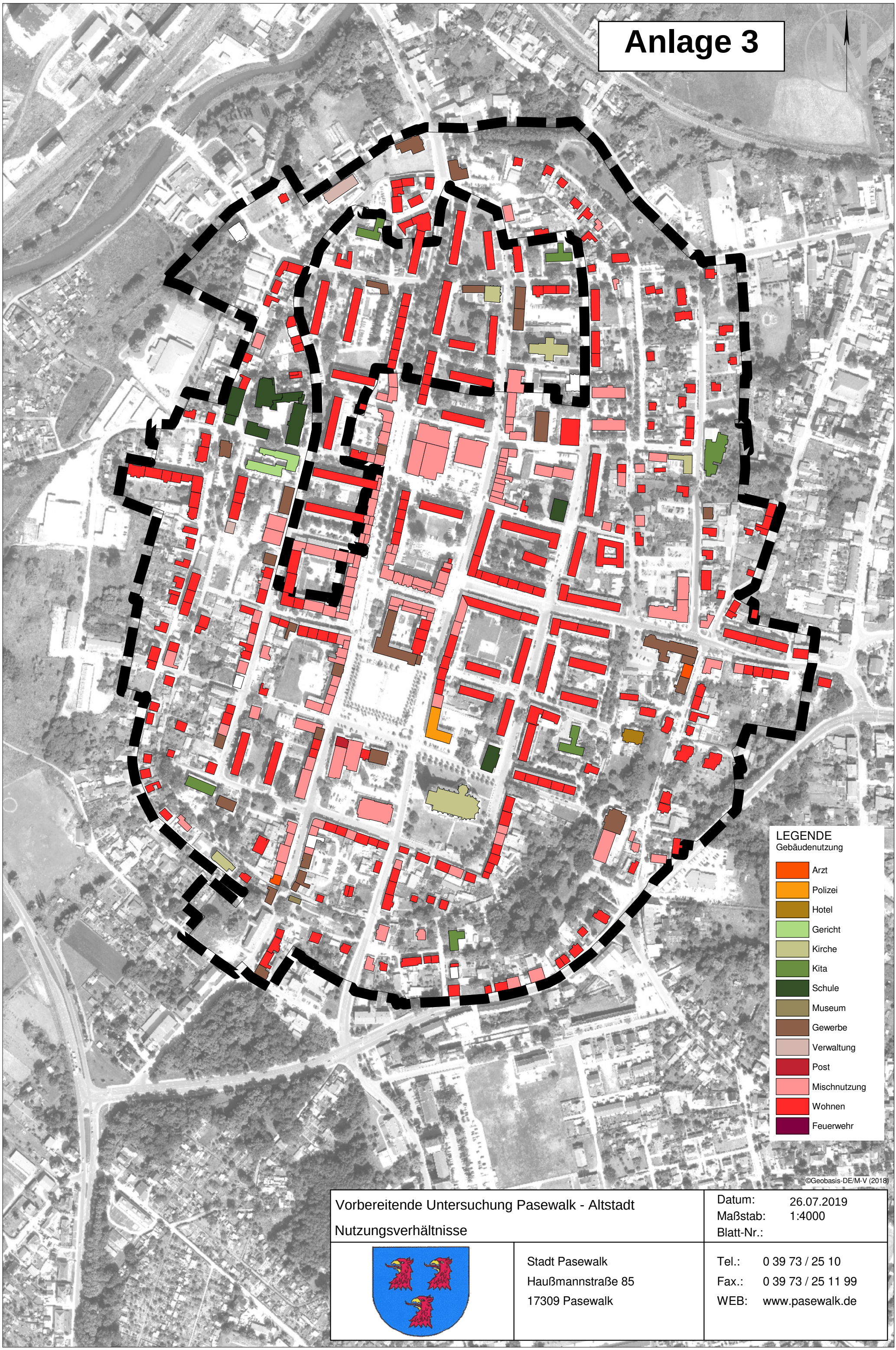
Eigentumsverhältnisse

Datum: 26.07.2019
Maßstab: 1:5000
Blatt-Nr.:

Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Tel.: 0 39 73 / 25 10
Fax.: 0 39 73 / 25 11 99
WEB: www.pasewalk.de

Anlage 3



Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt

Nutzungsverhältnisse

Datum: 26.07.2019
Maßstab: 1:4000
Blatt-Nr.:

Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Tel.: 0 39 73 / 25 10
Fax.: 0 39 73 / 25 11 99
WEB: www.pasewalk.de

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

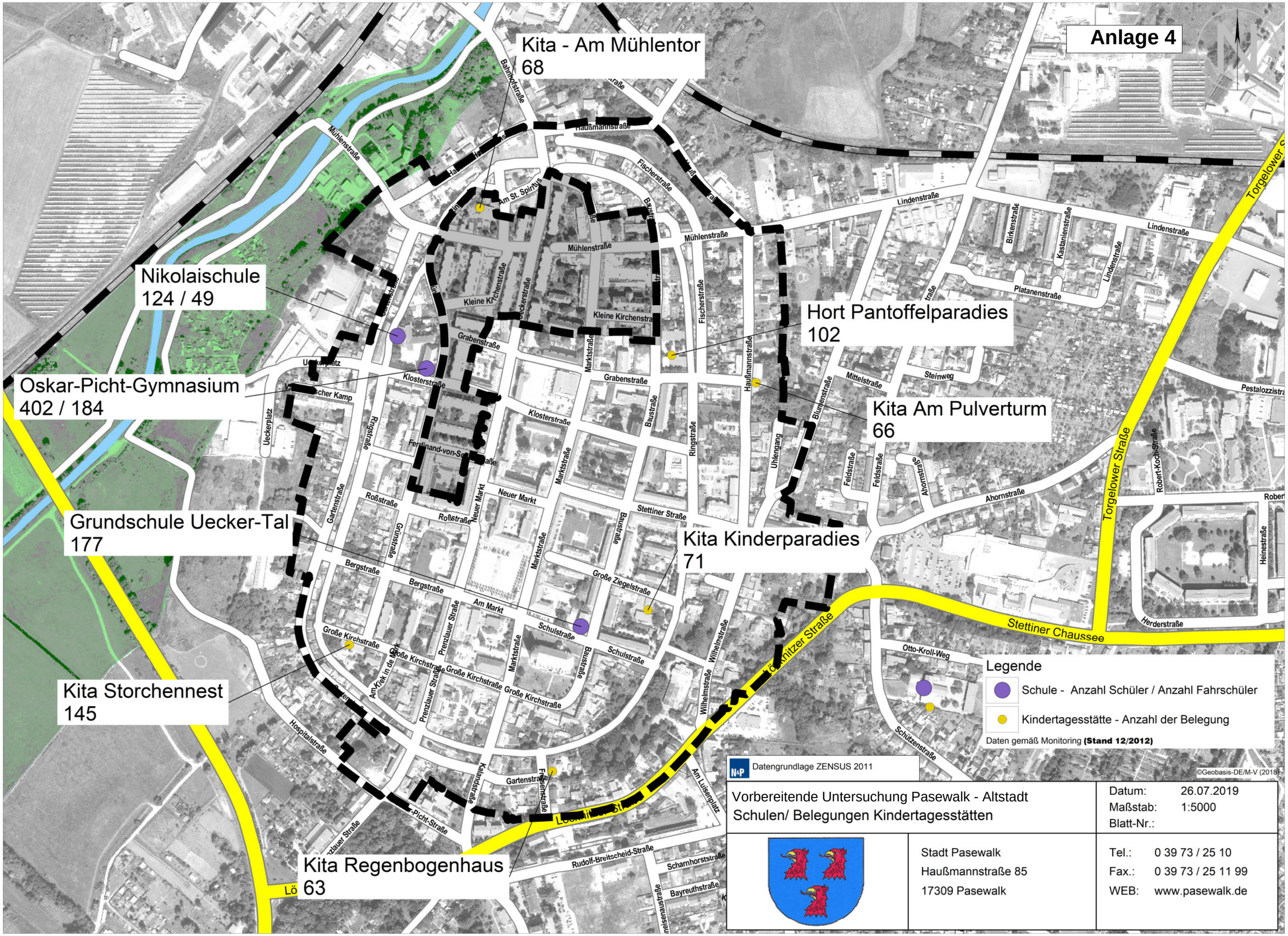
Cet ouvrage est notre propriete intellectuelle. Sans notre autorisation ecrite, il ne peut etre ni copie dune maniere quelconque, ni etre utilise pour la fabrication, ni non plus etre communique a des tiers.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third paties without our written consent.

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié d'une manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



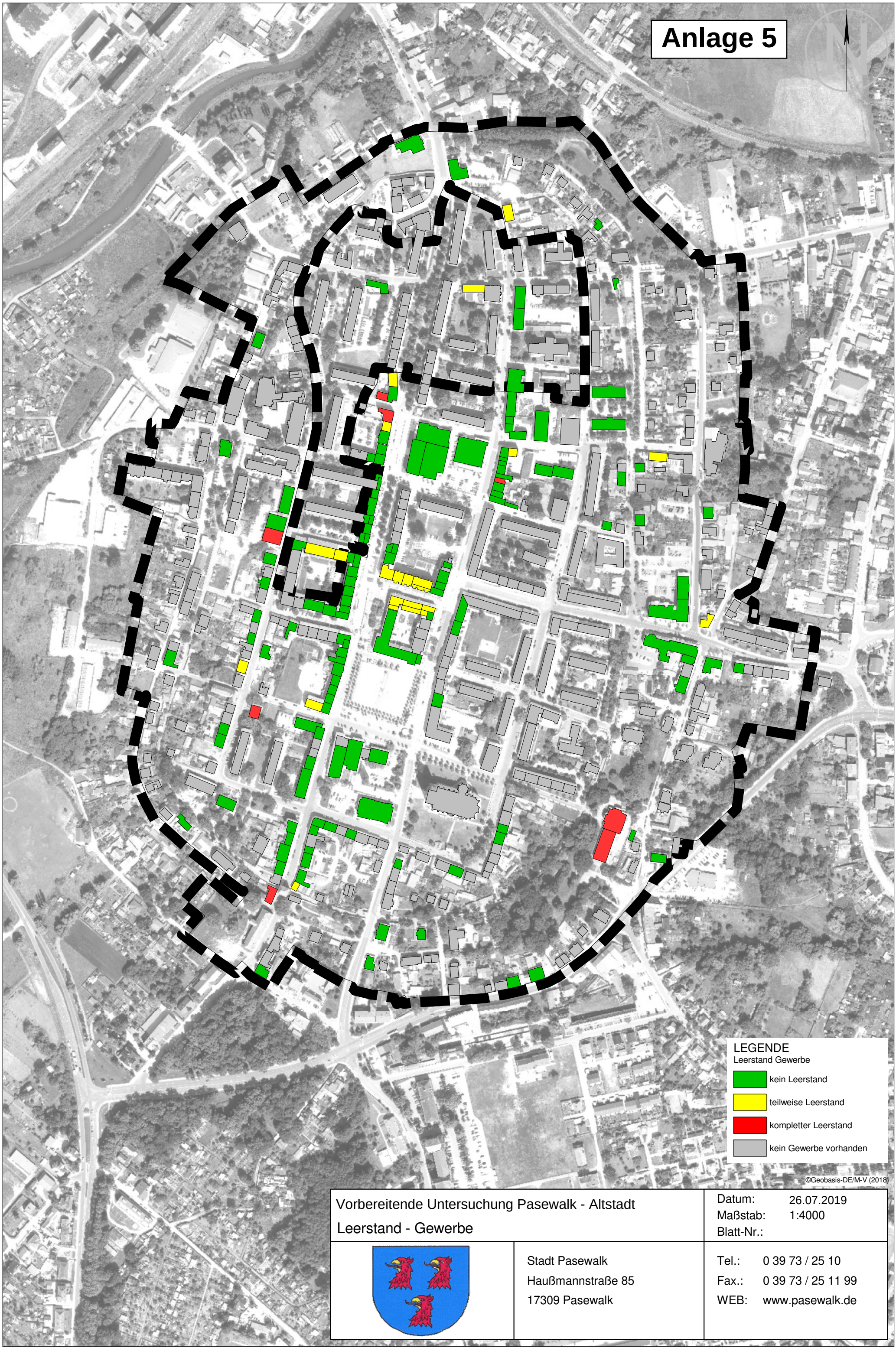
Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt
Schulen/ Belegungen Kindertagesstätten

Datum: 26.07.2019
Maßstab: 1:5000
Blatt-Nr.:

Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Tel.: 0 39 73 / 25 10
Fax.: 0 39 73 / 25 11 99
WEB: www.pasewalk.de

Anlage 5



Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt

Leerstand - Gewerbe

Datum: 26.07.2019
Maßstab: 1:4000
Blatt-Nr.:

Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

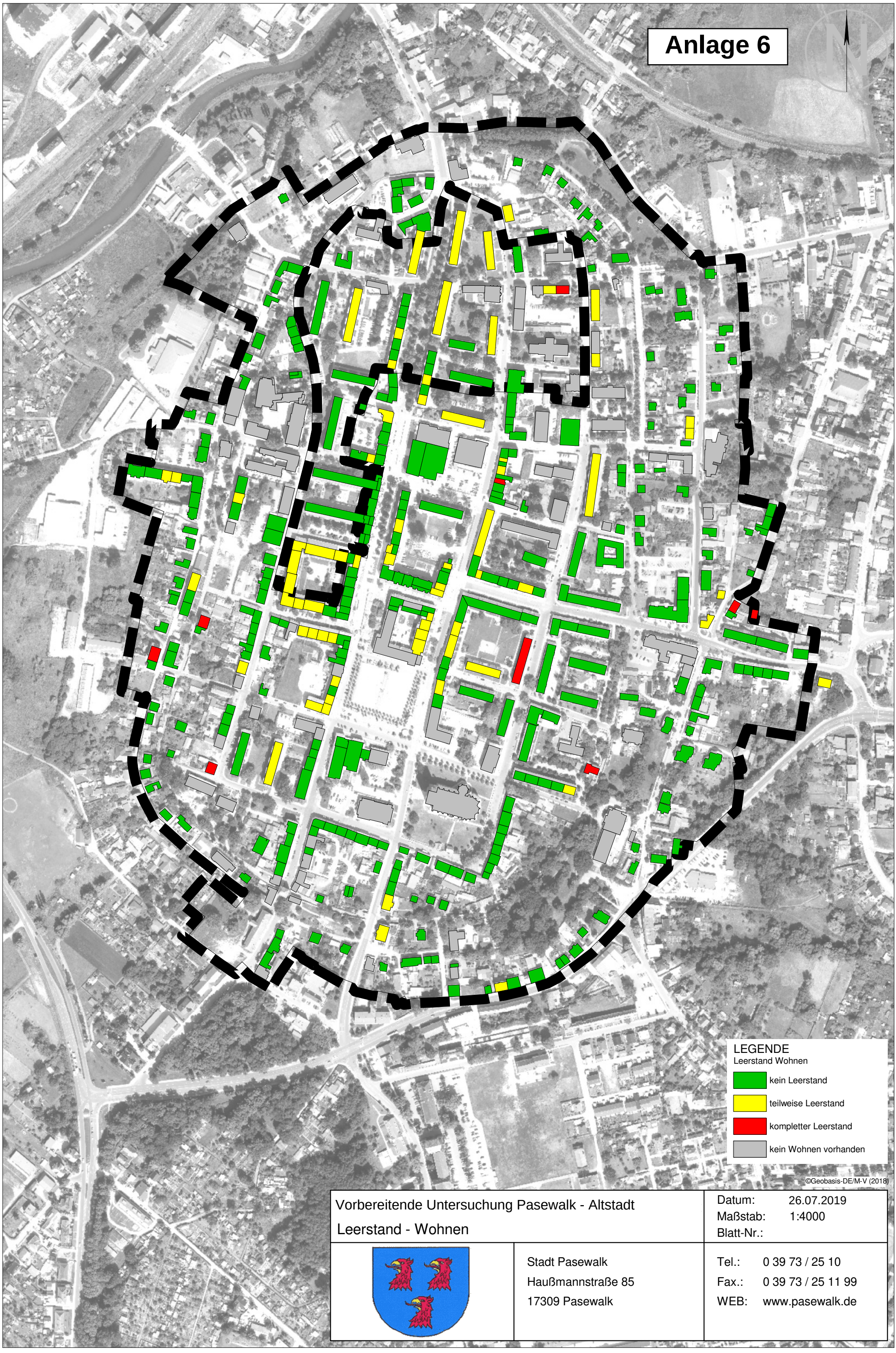
Tel.: 0 39 73 / 25 10
Fax.: 0 39 73 / 25 11 99
WEB: www.pasewalk.de

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Cet ouvrage est notre propriete intellectuelle. Sans notre autorisation ecrite, il ne peut etre ni copie dune maniere quelconque, ni etre utilise pour la fabrication, ni non plus etre communique a des tiers.

Anlage 6



Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt

Leerstand - Wohnen

Datum: 26.07.2019
Maßstab: 1:4000
Blatt-Nr.:

Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Tel.: 0 39 73 / 25 10
Fax.: 0 39 73 / 25 11 99
WEB: www.pasewalk.de

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

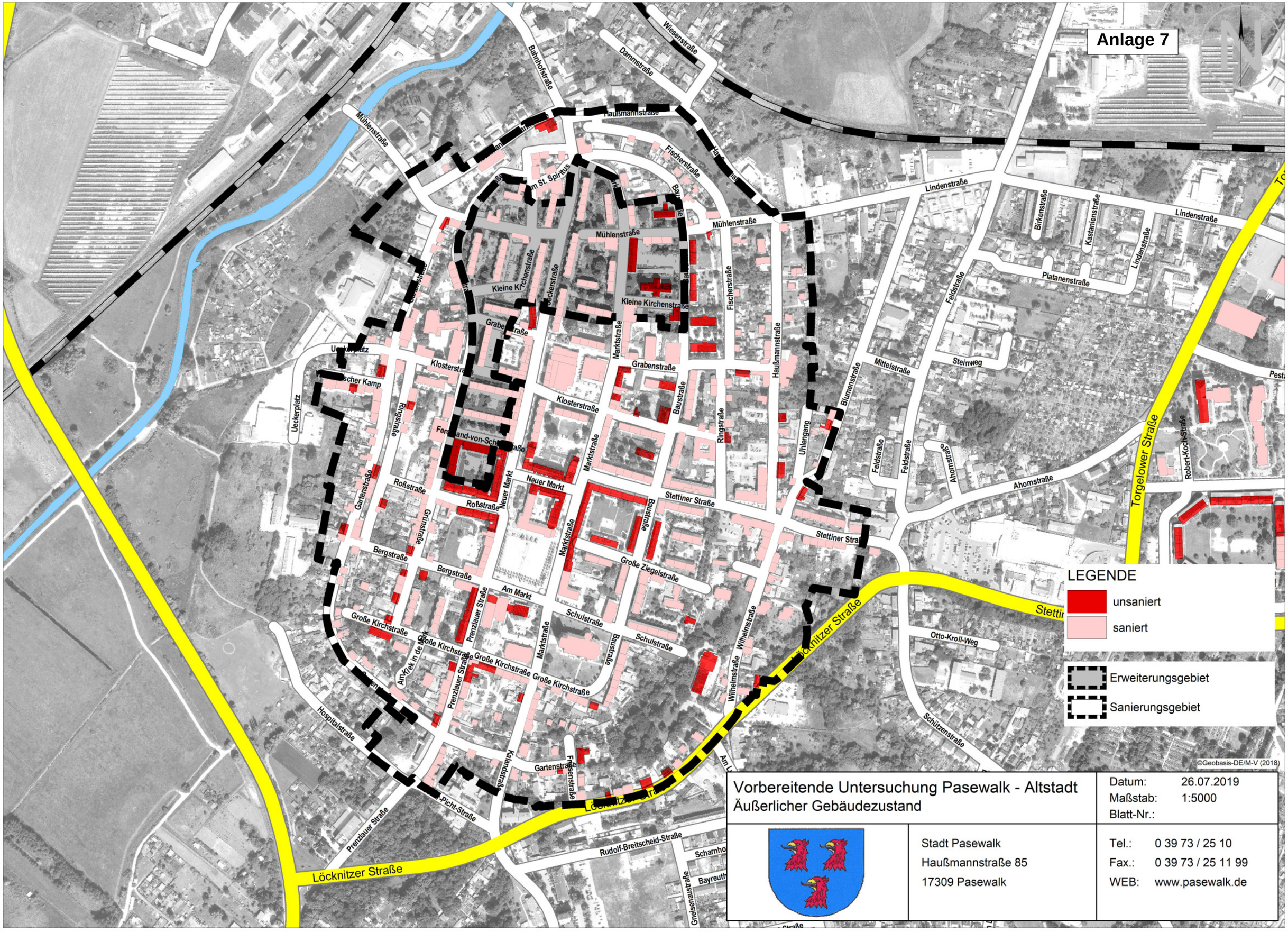
This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Cet ouvrage est notre propriete intellectuelle. Sans notre autorisation ecrite, il ne peut etre ni copie dune maniere quelconque, ni etre utilise pour la fabrication, ni non plus etre communique a des tiers.

Cet ouvrage est notre propriete intellectuelle. Sans notre autorisation ecrite, il ne peut etre ni copie dune maniere quelconque, ni etre utilise pour la fabrication, ni non plus etre communique a des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

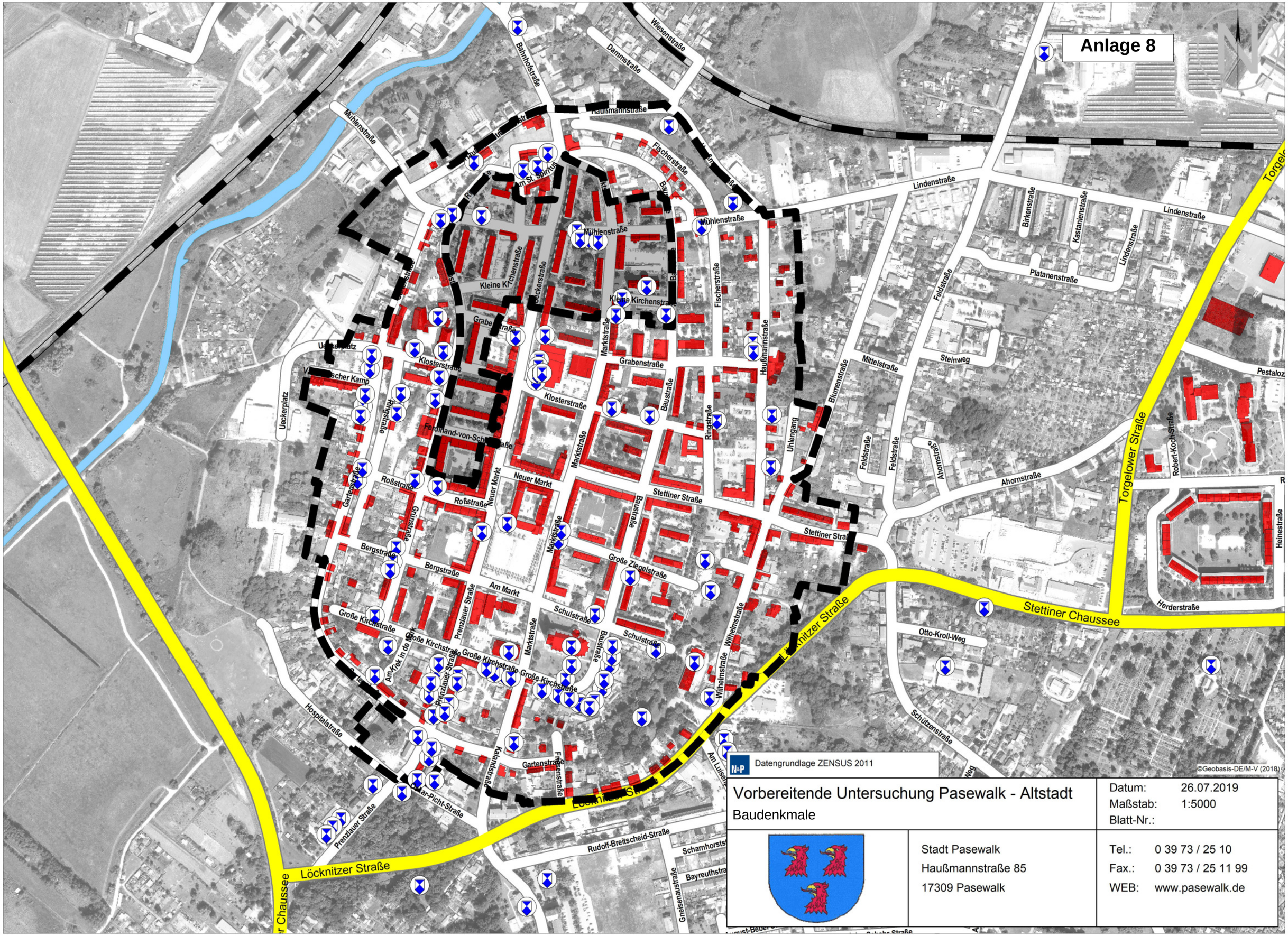


Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt Äußerlicher Gebäudezustand		Datum: 26.07.2019 Maßstab: 1:5000 Blatt-Nr.:
	Stadt Pasewalk Haußmannstraße 85 17309 Pasewalk	Tel.: 0 39 73 / 25 10 Fax.: 0 39 73 / 25 11 99 WEB: www.pasewalk.de

Cet ouvrage est notre propriete intellectuelle. Sans notre autorisation ecrite, il ne peut etre ni copie dune maniere quelconque, ni etre utilise pour la fabrication, ni non plus etre communique a des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt

Baudenkmale

Datum:	26.07.2019
Maßstab:	1:5000
Blatt-Nr.:	

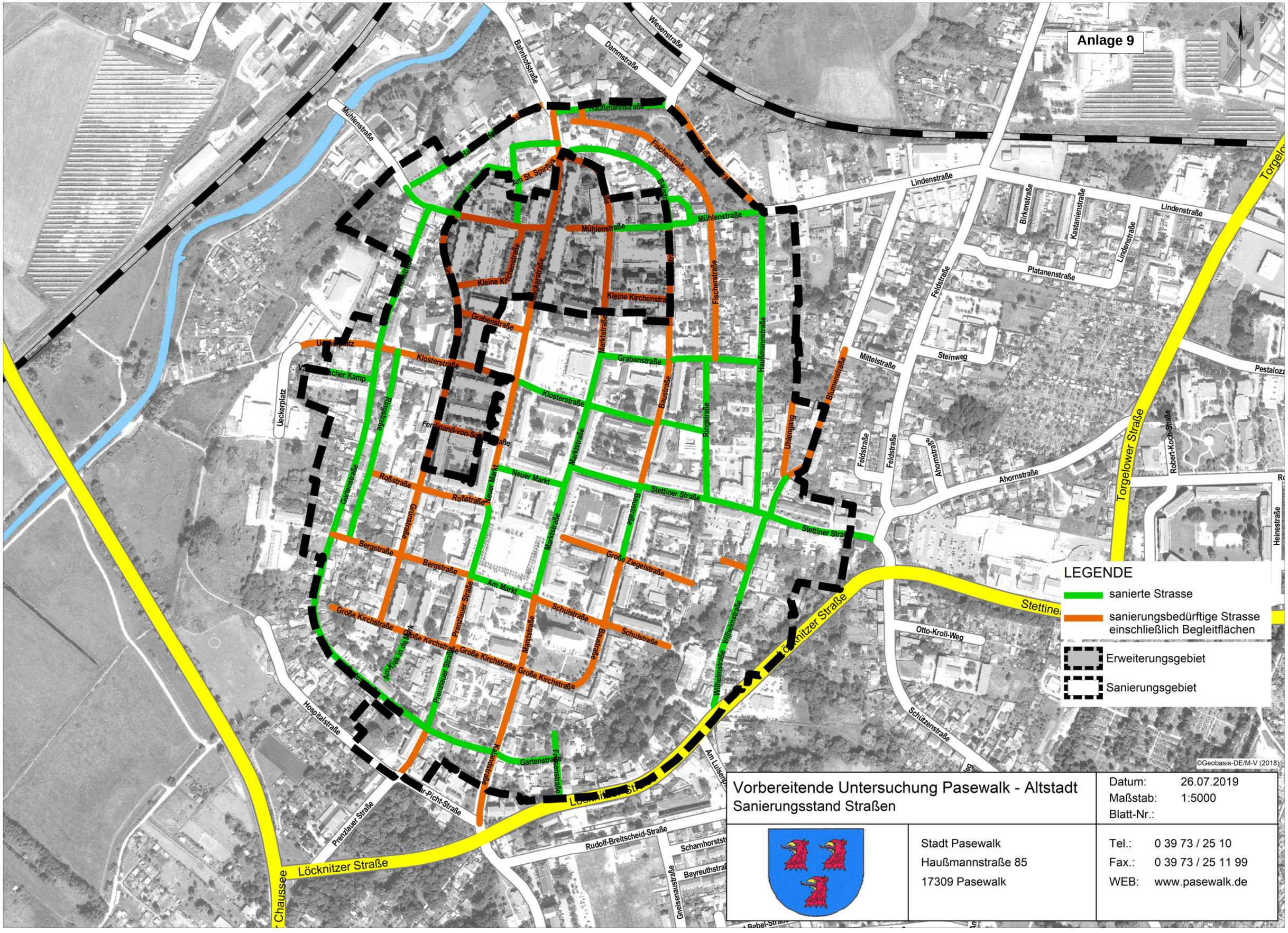
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Tel.: 0 39 73 / 25 10
Fax.: 0 39 73 / 25 11 99
WEB: www.pasewalk.de

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié dune manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué a des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.



Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt

Sanierungsstand Straßen

Datum: 26.07.2019
Maßstab: 1:5000
Blatt-Nr.:

Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

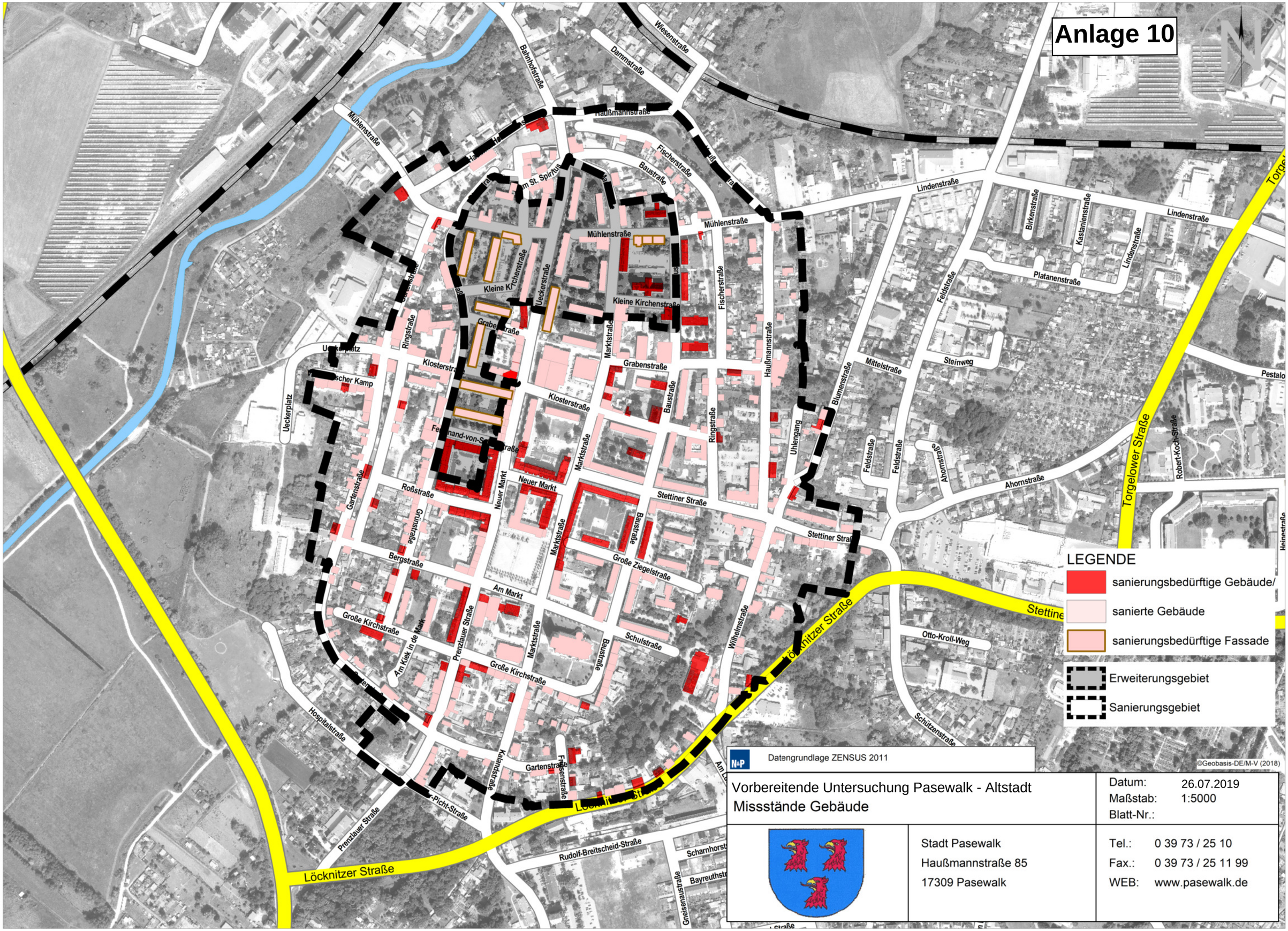
Tel.: 0 39 73 / 25 10
Fax.: 0 39 73 / 25 11 99
WEB: www.pasewalk.de

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritt personen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié d'une manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.

Anlage 10

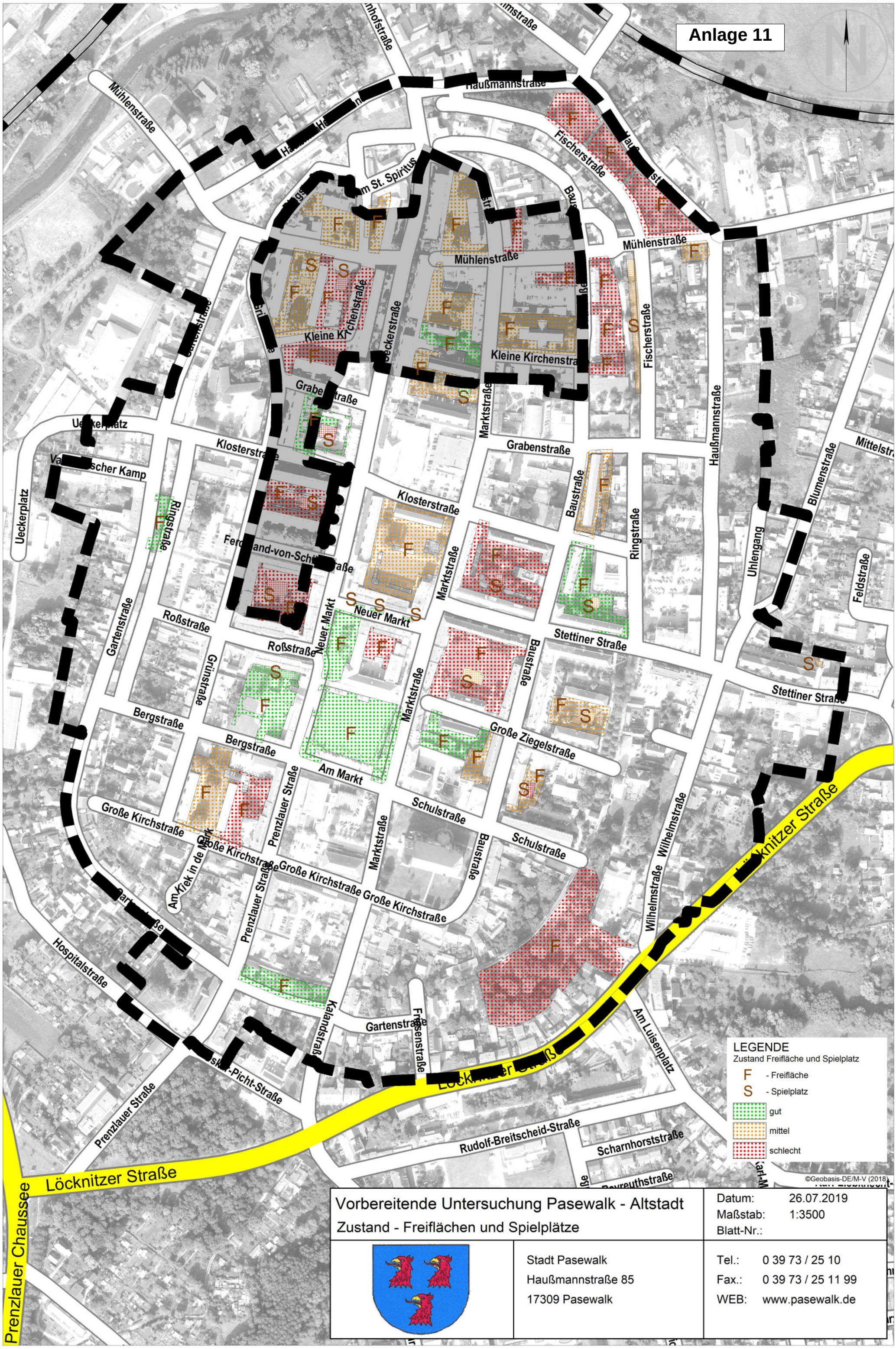


Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt
Missstände Gebäude

Datum: 26.07.2019
Maßstab: 1:5000
Blatt-Nr.:

Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Tel.: 0 39 73 / 25 10
Fax.: 0 39 73 / 25 11 99
WEB: www.pasewalk.de



Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Dritpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

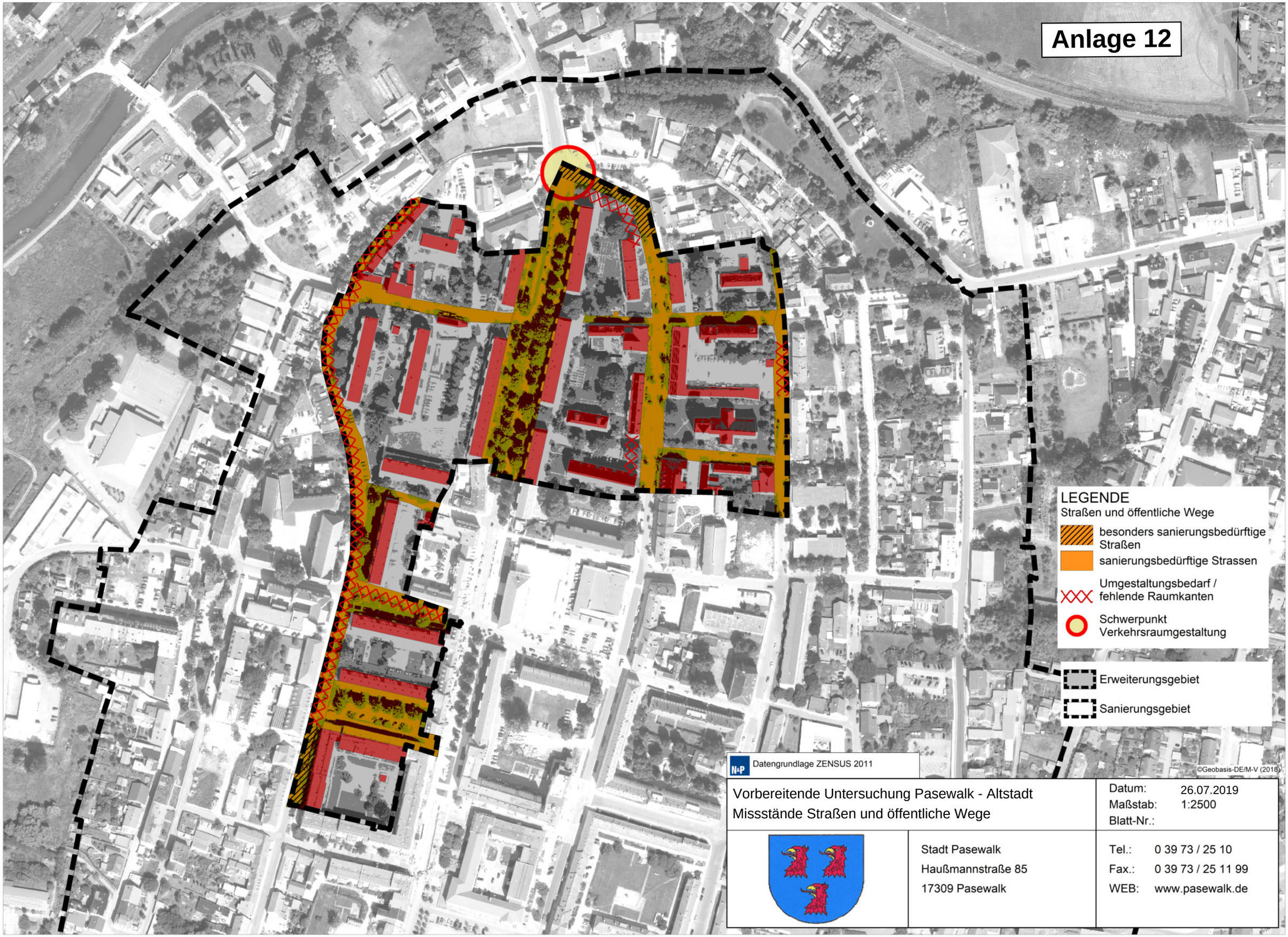
Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié dune maniere quelconque, ni etre utilise pour la fabrication, ni non plus etre communique a des tiers.

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié dune manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.

Anlage 12



Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt
Missstände Straßen und öffentliche Wege

Datum: 26.07.2019
Maßstab: 1:2500
Blatt-Nr.:

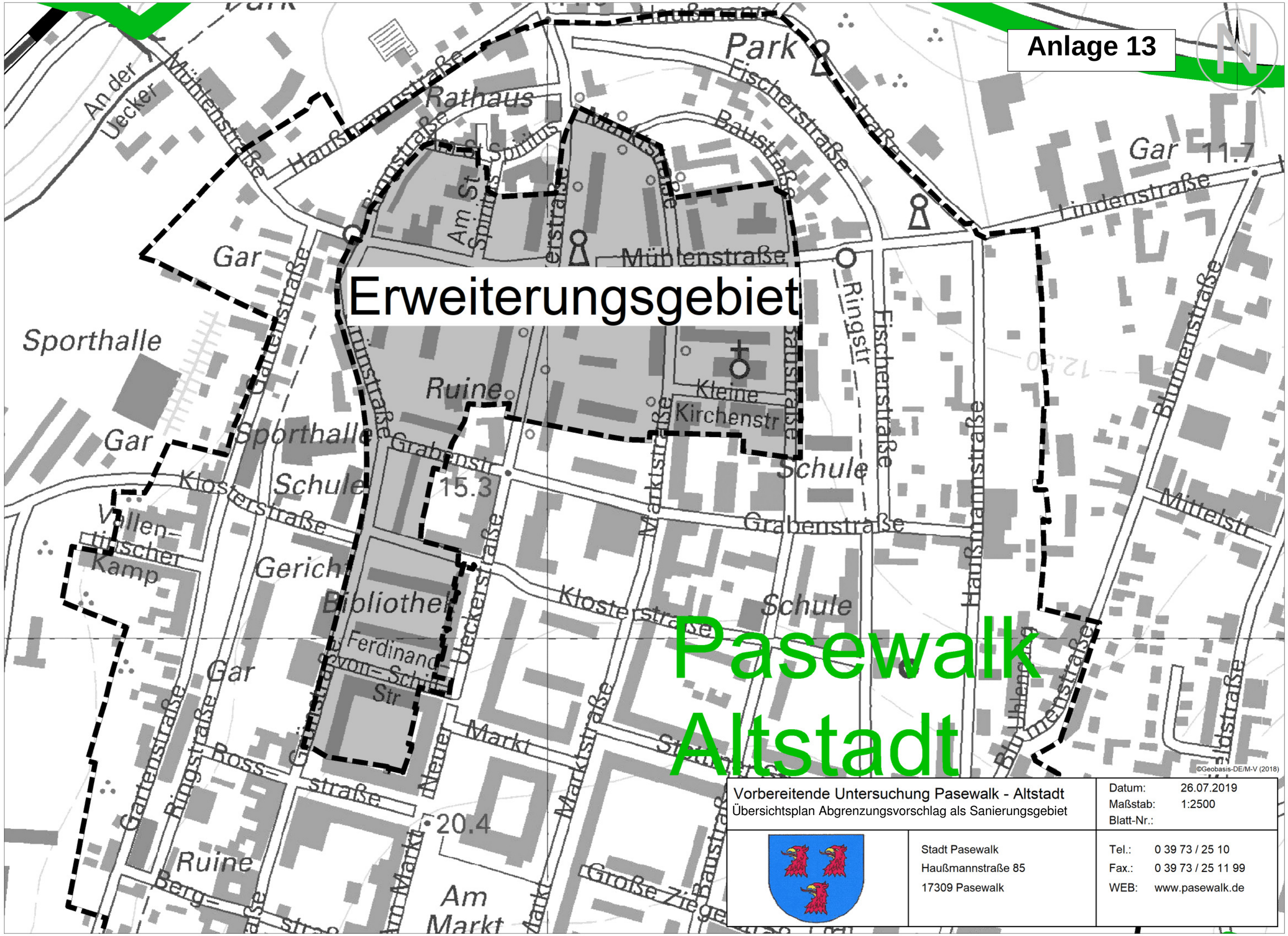
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

Tel.: 0 39 73 / 25 10
Fax.: 0 39 73 / 25 11 99
WEB: www.pasewalk.de

Diese Darstellung ist unser geistiges Eigentum. Sie darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder irgendwie kopiert noch zur Anfertigung des Werkes gebraucht oder Drittpersonen bekanntgegeben werden.

This design and information is our intellectual property. It must neither be copied in any way nor used for manufacturing nor communicated to third parties without our written consent.

Cet ouvrage est notre propriété intellectuelle. Sans notre autorisation écrite, il ne peut être ni copié d'une manière quelconque, ni être utilisé pour la fabrication, ni non plus être communiqué à des tiers.



Vorbereitende Untersuchung Pasewalk - Altstadt Übersichtsplan Abgrenzungsvorschlag als Sanierungsgebiet		Datum: 26.07.2019 Maßstab: 1:2500 Blatt-Nr.:
	Stadt Pasewalk Haußmannstraße 85 17309 Pasewalk	Tel.: 0 39 73 / 25 10 Fax.: 0 39 73 / 25 11 99 WEB: www.pasewalk.de

Anlage 14

GEMARKUNG	FLUR	ZAEHLER	NENNER	FLAECHE	STR-NAME	HS-NR
Pasewalk	29	1		385	an der Mühlenstraße	
Pasewalk	29	100	1	16	Mühlenstr.	
Pasewalk	29	100	2	871	Mühlenstr.	
Pasewalk	29	101	1	418	Mühlenstr.	33, 35, 37, 39, 41
Pasewalk	29	101	2	57	Grünstr.	
Pasewalk	29	103	1	36	Mühlenstr.	
Pasewalk	29	103	2	256	Mühlenstr.	
Pasewalk	29	105	1	430	Mühlenstr.	21
Pasewalk	29	109	2	6757	Mühlenstr.	23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41
Pasewalk	29	109	3	1255	an der Ueckerstraße	
Pasewalk	29	109	4	55	Grünstr.	
Pasewalk	29	109	5	9	Grünstr.	
Pasewalk	29	110	1	610	Kleine Kirchenstr.	
Pasewalk	29	110	2	182	Ueckerstr.	55, 57, 59
Pasewalk	29	124	1	68	an der Grünstraße	
Pasewalk	29	124	5	2052	Grünstr.	
Pasewalk	29	17	10	1092	Ueckerstr.	55, 57, 59, 61, 63, 65
Pasewalk	29	17	13	1047	Am St. Spiritus	
Pasewalk	29	17	14	124	am St. Spiritus	
Pasewalk	29	17	16	15	am St. Spiritus	
Pasewalk	29	17	17	5	am St. Spiritus	
Pasewalk	29	17	18	298	am St. Spiritus	
Pasewalk	29	17	19	172	am St. Spiritus	
Pasewalk	29	17	9	200	Mühlenstr.	
Pasewalk	29	2		176	an der Mühlenstraße	
Pasewalk	29	23	3	106	Ueckerstr.	
Pasewalk	29	26	10	21	westl. der Ueckerstraße	
Pasewalk	29	26	11	918	Ueckerstr.	72, 74, 76, 78, 80
Pasewalk	29	26	12	351	an der Ueckerstraße 67	
Pasewalk	29	26	13	248	an der Ueckerstraße 63	
Pasewalk	29	26	14	21	an der Ueckerstraße 63	
Pasewalk	29	26	7	4	Mühlenstraße	

Pasewalk	29	26	8	1730	Ueckerstr.	69, 71, 73, 75
Pasewalk	29	3		474	Mühlenstr.	28
Pasewalk	29	30		454	an der Mühlenstraße	
Pasewalk	29	32	4	23	Marktstraße	
Pasewalk	29	32	5	1180	Marktstr.	63, 65, 67
Pasewalk	29	32	6	555	an der Mühlenstraße	
Pasewalk	29	34	4	1222	an der Marktstraße 1	
Pasewalk	29	34	5	465	Ueckerstr.	72, 74, 76, 78, 80
Pasewalk	29	37	1	3820	Marktstr.	
Pasewalk	29	37	2	54	an der Marktstraße	
Pasewalk	29	45	2	1875	Mühlenstr.	14
Pasewalk	29	45	3	1123	Marktstr.	62, 64
Pasewalk	29	47		469	Mühlenstr.	14
Pasewalk	29	48		776	Mühlenstr.	14
Pasewalk	29	49		110	an der Ringstraße	
Pasewalk	29	50	1	2845	Ringstr.	
Pasewalk	29	72		752	Mühlenstr.	
Pasewalk	29	75	2	1087	Mühlenstr.	11, 13
Pasewalk	29	75	3	340	Mühlenstr.	15
Pasewalk	29	8	2	138	Mühlenstr.	25
Pasewalk	29	8	4	4097	Am St. Spiritus	3
Pasewalk	29	8	5	17	am St. Spiritus	
Pasewalk	29	80	2	287	Marktstr.	56, 58, 60
Pasewalk	29	80	3	2831	Marktstr.	56, 58, 60
Pasewalk	29	82		3477	an der Baustraße	
Pasewalk	29	83		782	Kleine Kirchenstraße	
Pasewalk	29	84	4	236	Mühlenstr.	
Pasewalk	29	84	5	113	Ueckerstr.	68
Pasewalk	29	84	6	23	an der Ueckerstraße 62	
Pasewalk	29	84	7	6	an der Ueckerstraße 62	
Pasewalk	29	84	8	448	Mühlenstr.	
Pasewalk	29	85	2	542	Ueckerstr.	63, 65
Pasewalk	29	85	5	504	Ueckerstr.	64, 66, 68

Pasewalk	29	85	6	197	an der Ueckerstraße 62	
Pasewalk	29	88		167	Mühlenstr.	
Pasewalk	29	89	1	1099	Marktstr.	61
Pasewalk	29	89	1		Mühlenstr	17, 19
Pasewalk	29	89	2	77	südlich der Mühlenstraße	
Pasewalk	29	90	3	12	Marktstr.	10
Pasewalk	29	90	4	1	Marktstraße	
Pasewalk	29	90	5	379	an der Marktstraße	
Pasewalk	29	90	6	3	Marktstraße	
Pasewalk	29	91	2	90	an der Marktstraße	
Pasewalk	29	91	3	738	an der Marktstraße 10	
Pasewalk	29	91	4	299	Marktstr.	59
Pasewalk	29	92	1	749	an der Marktstraße 11	
Pasewalk	29	92	2	246	Marktstr.	57
Pasewalk	29	93	1	142	Kleine Kirchenstr.	3, 4
Pasewalk	29	93	2	97	an der Marktstr. 55	
Pasewalk	29	93	3	90	Marktstr.	55
Pasewalk	29	94	1	105	an der Marktstr. 55	
Pasewalk	29	94	2	47	Kleine Kirchenstr.	3
Pasewalk	29	94	3	123	Marktstr.	55
Pasewalk	29	94	4	197	an der Kleinen Kirchenstraße	
Pasewalk	29	95	1	128	an der Kleinen Kirchenstraße	
Pasewalk	29	95	2	218	Kleine Kirchenstr.	3, 4
Pasewalk	29	96	2	579	Kleine Kirchenstraße	
Pasewalk	29	96	3	138	Ueckerstr.	50
Pasewalk	29	97	10	97	an der Kleinen Kirchenstraße 4	
Pasewalk	29	97	2	394	Ueckerstr.	61, 63
Pasewalk	29	97	5	4164	Ueckerstr.	
Pasewalk	29	97	6	661	Ueckerstr.	60, 62
Pasewalk	29	97	7	391	an der Ueckerstraße 58	
Pasewalk	29	97	8	66	Kleine Kirchenstr.	4
Pasewalk	29	97	9	145	Ueckerstr.	57
Pasewalk	30	1	1	465	Grünstr.	56

Pasewalk	30	10	4	2333	an der Marktstraße 13-16	
Pasewalk	30	10	7	418	Marktstr.	47, 49, 51, 53
Pasewalk	30	102	3	876	an der Ferdinand-v.Schill-Str.	
Pasewalk	30	102	4	6	Klosterstr.	
Pasewalk	30	102	5	6541	Grünstr.	60, 62, 64, 66, 68, 70
Pasewalk	30	102	5		Klosterstr.	27, 29, 31, 33, 35, 37
Pasewalk	30	107	2	9	Ferdinand-von-Schill-Str.	3, 4 ,5
Pasewalk	30	107	3	14	Ferdinand-von-Schill-Str.	2
Pasewalk	30	107	4	16	Ferdinand-von-Schill-Str.	1
Pasewalk	30	107	4		Neuer Markt;	16, 16a, 16b
Pasewalk	30	107	5	918	Ferdinand-von Schill-Straße	
Pasewalk	30	107	6	97	an der Ferdinand-v.Schill-Str.	
Pasewalk	30	12	3	253	an der Ueckerstraße 55	
Pasewalk	30	12	4	284	Ueckerstr.	46, 48
Pasewalk	30	12	5	184	Ueckerstr.	
Pasewalk	30	13	3	84	Ueckerstr.	48
Pasewalk	30	13	4	63	an der Ueckerstraße 56	
Pasewalk	30	13	5	73	Ueckerstr.	
Pasewalk	30	14	2	218	Ueckerstr.	
Pasewalk	30	14	3	152	an der Ueckerstraße 50	
Pasewalk	30	14	4	219	Ueckerstr.	50
Pasewalk	30	15	1	342	an der Marktstraße 16	
Pasewalk	30	15	2	114	Marktstr.	47, 49, 51, 53
Pasewalk	30	16	1	541	an der Marktstraße 13-16	
Pasewalk	30	16	2	410	Marktstr.	47, 49, 51, 53
Pasewalk	30	2		495	Grünstr.	55
Pasewalk	30	29	6	2446	Marktstr.	44
Pasewalk	30	3		108	Kleine Kirchenstr.	
Pasewalk	30	30	2	1591	Baustr.	5
Pasewalk	30	4	2	402	Kleine Kirchenstr.	
Pasewalk	30	4	3	571	Ueckerstr.	53, 55, 57, 59, 61, 63, 65
Pasewalk	30	4	5	284	Kleine Kirchenstr.	
Pasewalk	30	4	6	205	Kleine Kirchenstr.	

Pasewalk	30	52	14	3824	Baustr.	
Pasewalk	30	6	3	390	Grünstr.	57
Pasewalk	30	6	4	366	Grünstr.	58
Pasewalk	30	67		4225	Marktstr.	
Pasewalk	30	7	3	15	Grünstr.	58
Pasewalk	30	8	3	207	Grünstr.	58
Pasewalk	30	83	3	244	Ueckerstr.	53, 55
Pasewalk	30	83	6	3465	Ueckerstr.	
Pasewalk	30	85	1	461	an der Grabenstraße	
Pasewalk	30	85	2	63	Grabenstr.	2
Pasewalk	30	86		114	Grabenstr.	2
Pasewalk	30	9	1	26	Grünstr.	42
Pasewalk	30	9	3	870	Grabenstr.	
Pasewalk	30	91	1	741	Klosterstr.	
Pasewalk	30	91	2	1	Klosterstr.	32
Pasewalk	30	92		391	Klosterstr.	
Pasewalk	30	93	1	1845	Klosterstr.	34, 36, 38, 40, 42
Pasewalk	30	97	2	271	an der Grünstraße	
Pasewalk	30	97	3	2521	Grünstr.	
Pasewalk	31	147		2437	Grünstr.	
Pasewalk	31	149		1317	Roßstr.; Grünstr.; Neuer Markt Ferdinand-von Schill-Straße	
Pasewalk	31	155		468	Grünstr.	38, 40
Pasewalk	31	156		735	Ferdinand-von-Schill-Str.	6
Pasewalk	31	156		735	Grünstr.	42, 44
Pasewalk	31	157		652	Ferdinand-von-Schill-Str.	3, 4 ,5
Pasewalk	31	158		243	Ferdinand-von-Schill-Str.	2
Pasewalk	31	162		2735	Neuer Markt; Roßstr.; Grünstr. Ferdinand-von Schill-Straße	

Pasewalk	31	163		26	Neuer Markt; Roßstr.; Grünstr. Ferdinand-von Schill-Straße	
Pasewalk	31	164		7	Neuer Markt; Roßstr.; Grünstr. Ferdinand-von Schill-Straße	2
Pasewalk	33	12	5	2	Neuer Markt; Roßstr.; Grünstr. Ferdinand-von Schill-Straße	