INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT STADT PASEWALK FORTSCHREIBUNG 2010

Ingenieurbüro
D. Neuhaus & Partner GmbH
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam
Tel.: 03971 2066-0
Fax: 03971 833040

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59
17309 Pasewalk
Tel.: 03973 433168
Fax: 03973 210686

Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk
Tel.: 03973 251-0
Fax: 03973 251199

INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT PASEWALK FORTSCHREIBUNG 2010 GESAMTSTÄDTISCHES KONZEPT

Auftraggeber: Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 85
17309 Pasewalk

vertreten durch
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Geschäftsstelle Greifswald
Lange Straße 1 – 3
17489 Greifswald

Auftragnehmer: Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH
Anklam
August-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

Das Projekt wurde aus Mitteln der Förderung Stadtumbau Ost finanziert.

Zur Begleitung der Arbeiten des Auftragnehmers und um die inhaltlich-fachliche Arbeit des Projektes abzustimmen, wurden Arbeitsgespräche durchgeführt, Mitwirkende waren:

▪ Herr Dambach	Stadt Pasewalk Haußmannstraße 85 17309 Pasewalk
▪ Frau Hänsel	Stadt Pasewalk Haußmannstraße 85 17309 Pasewalk
▪ Frau Kohlase	Stadt Pasewalk Haußmannstraße 85 17309 Pasewalk
▪ Frau Zeise	Vorsitzende des Bauausschusses Papendorfer Chaussee 2 17309 Pasewalk
▪ Frau Kage	Wohnungsbaugenossenschaft Pasewalk e. G. Grünstraße 7 17309 Pasewalk
▪ Frau Krüger	Wohnungsbaugenossenschaft Pasewalk e. G. Grünstraße 7 17309 Pasewalk
▪ Herr Schünemann	Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk mbH Ringstraße 61 17309 Pasewalk
▪ Herr Holznagel	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Sanierungsbüro Pasewalk Grünstraße 59 17309 Pasewalk
▪ Herr Meergans	Freie Planungsgruppe Berlin GmbH Giesebrechtstraße 10 10629 Berlin
▪ Frau Diedrich ▪ Frau Freitag	Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH Anklam August-Bebel-Straße 29 17389 Anklam

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

		Seite
1	Zielstellung	4
2	Ergebnisse der Stadtentwicklung von 2006 bis heute	5, 6
2.1	Stadtplanung von 2006 bis heute	5
2.2	Stadtumbaumaßnahmen von 2006 bis heute	5,6
3	Bürgerbeteiligung	6
4	Vision/Leitbild	7-11
5	Städtebauliches Entwicklungskonzept	12-17
5.1	Städtebauliche Ziele	12
5.2	Stadtgebiete	13
5.3	Gebietskategorien	14, 15
5.4	Entwicklungskonzept Gesamtstadt	16, 17
6	Städtebauliches Maßnahmekonzept (Prioritäten)	18 - 20
7	Leitgedanken der Aufwertungsmaßnahmen	21
8	Rückbauplanung	21, 22
9	Weiteres Vorgehen	23
Anlage	Kenndaten 2005 und 2010	24
	Monitoring Endbericht August 2010 Freie Planungsgruppe Berlin GmbH	
Nachweis der Fotoquellen	Fotos Stadt Pasewalk	8 - 11

1 Zielstellung

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Pasewalk 2010 erfolgt auf der Grundlage des aktuellen Monitoringberichtes vom August 2010 (Datenstand zum 31.12.2008). Mit der Fortschreibung erfolgt die Überprüfung und Aktualisierung der Stadtentwicklungsziele aus dem Jahr 2005, die räumlichen, sachlichen und zeitlichen Handlungsschwerpunkte der Stadtumbaustrategie werden überprüft und neu gesetzt.

Seit 2002 ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept das Handlungskonzept des Stadtumbaus in Pasewalk und bildet die Voraussetzung für die Förderfähigkeit der Stadtumbaugebiete durch das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Als kontinuierlicher Prozess der Überprüfung der Stadtentwicklungsziele wurde das ISEK zum ersten Mal im Jahr 2005 fortgeschrieben. Nun schließt sich die zweite Fortschreibung im Jahr 2010 mit dem Basisjahr 2008 an.

Als Instrument der Erfolgskontrolle wurde das Stadtumbau-Monitoring-System für die notwendige Datenerfassung eingesetzt. Die Datenerhebung und die Prognosen wurden durch die Freie Planungsgruppe Berlin – FPB GmbH mit Endbericht vom August 2010 (siehe Anlage) erfasst. Diese bilden die Grundlage für die stadtplanerische Fortschreibung.

Es erfolgt die Überarbeitung der Leitbilder des gesamtstädtischen Konzeptes und die Überprüfung der Maßnahmen und Prioritätenliste für die Stadtumbaugebiete.

Die Fortführung und Überprüfung der kleinräumigen Konzepte für die Stadtteilkonzepte Innenstadt und Oststadt ist im Zuge der Fortschreibung nicht erfolgt. Hier liegen Planunterlagen der Rahmenplanungen vor, die die Entwicklungsschwerpunkte des ISEKs 2002 für die Altstadt und 2005 für die Oststadt aufgreifen.

2 Ergebnisse der Stadtentwicklung von 2006 bis heute

2.1 Stadtplanung von 2006 bis heute

Die Entwicklung im Bereich der Stadtplanung ist in den vergangenen 5 Jahren durch die gesetzten Schwerpunkte des ISEK 2002 und 2005 gekennzeichnet.

Der seit 18.06.2002 rechtswirksame **Flächennutzungsplan** wurde in Teilbereichen zur Stärkung der wirtschaftlichen Faktoren unter Ausweisung gewerblicher Bauflächen weiterentwickelt. Insbesondere soll die Ausweisung des Großgewerbestandortes in Pasewalk Nord mit 232 ha eine Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung bilden und neue Großansiedlungen ermöglichen.

In Verbindung mit 8 durchgeführten **Bauleitplanungen** konnten die planerischen Ziele für eine gezielte Innenentwicklung und Verdichtung der Stadtgrundfläche erreicht werden. Die genannten Bauleitplanungen stärken das Stadtzentrum und werten das Wohngebiet der Oststadt auf. Der Stärkung der Wirtschaftsstruktur dienen die Ausweisung von gewerblichen Flächen und die Ausweisung der Sondernutzungen Einzelhandel und Energiegewinnungsanlagen.

Die Zukunftsfähigkeit des Wohngebietes Oststadt wird mit der Aufstellung des **Rahmenplanes** für die **„Oststadt“** 2007 aufgezeigt, die Ergebnisse des ISEK 2005 sind in die Planung eingeflossen.

2.2 Stadtumbaumaßnahmen von 2006 bis heute

In den Jahren 2006 bis 2010 konnten vielfältige Maßnahmen des Stadtumbaus durchgeführt werden. Zu den jeweiligen Tätigkeitsbereichen werden nachfolgende Maßnahmen in Auszügen genannt:

Für das **Stadterneuerungsgebiet Innenstadt** sind die Bauabschnitte der Erschließungsanlagen der Gartenstraße, der Klosterstraße, der Stettiner Straße (Umsetzung des Masterplanes) und der Marktstraße.

In der Altststadt wurden etwa 30 Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden durchgeführt. Besonders hervorzuheben sind die Nutzungszuführung der Grundschule Mitte und der historischen Post als betreute Seniorenwohnanlage sowie die Baulückenschließung in der Prenzlauer Straße 26.

Es erfolgte der Rückbau von 51 Wohnungen in der Innenstadt und in dem südlichen Beobachtungsgebiet.

Im nördlichen Stadtauftakt konnten gezielte Rückbaumaßnahmen von Gewerbebrachen für die zukünftige Umstrukturierung durchgeführt werden.

Mit dem Neubau des Wasserwandederrastplatzes ÖKUTZ und dem begonnen Ausbau des Radweges an der Uecker wird die Ueckeraue erlebbar.

Im **Stadtumbaugebiet Oststadt** konnten folgende städtebaulichen Maßnahmen umgesetzt werden:

Der Bau der Zweifelder-Sporthalle sowie die Neugestaltung des Schulvorplatzes sind als stadteilwirksame Maßnahmen umgesetzt, sie unterstreichen den Zentrumscharakter und führen zur Einbeziehung in den Stadtteil.

Die Pestalozzistraße und die Robert-Koch-Straße wurden in den ersten Bauabschnitten bedarfsgerecht ausgebaut.

Die Umsetzung der Planungen der Grünen Mitte wurde durch Ausführungs eines weiteren Bauabschnittes fortgesetzt. Der Beginn der Erneuerung der Freianlagen der KITA ist erfolgt.

Der Rückbau von 183 Wohnungen durch Komplettabbruch und Teilrückbau in der Oststadt und im Beobachtungsbereich Torgelower Straße sowie der Abbruch des Verwaltungsgebäudes der MBU wurden im Ergebniss der Stadtumbauplanung durchgeführt.

Kleinteilige Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen der Plattenbauwohnungen sowie Gestaltungen des Umfeldes tragen zur Aufwertung des Wohngebietes bei.

3 Beteiligung

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtenwicklungskonzeptes wurde mit aktiver Begleitung der Stadtverwaltung und der zwei großen Wohnungsunternehmen der Stadt Pasewalk erstellt.

Von Beginn an wurden die Mitwirkenden, insbesondere die Fachämter der Stadtverwaltung und die Vertreter der politischen Entscheidungsgremien, in Arbeitsgesprächen mit einbezogen und konnten so zur Weiterentwicklung der Konzepte beitragen.

Der seit 2003 getragene Prozess der Bügerbeteiligung in Agenda-Gruppen ist beispielgebend für die aktive Einbindung der Bürger in die Planungsprozesse, die in enger Verbindung zur Stadtentwicklung stehen.

In der Bürgerversammlung im Januar 2011 wurde die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes und der Monitoring-Bericht der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Planungsansätze wurden im Zusammenhang dargestellt und in der anschließenden Diskussion erörtert und vertieft.

4 Vision/Leitbild

Die Fortschreibung des ISEK 2010 greift die Zukunftsentwürfe aus dem Jahr 2005 auf.

Pasewalk verfolgt zukünftig die Erhaltung und Stärkung als **Mittelzentrum** im neu zu bildenden Großkreis.

Die Stadtentwicklung verfolgt gezielt die Entwicklung als **attraktiven Wirtschaftsstandort** und **Wohnungsstandort.**

Insbesondere steht die Schaffung **attraktiver beruflicher Perspektiven** für die junge Bevölkerung im Blickfeld, um der Abwanderung junger Erwerbstätiger entgegenzuwirken.

Die **regionale Bedeutung** für die Versorgung der Bevölkerung soll gestärkt und in angemessener Entfernung sichergestellt werden.

Die 2011 anstehende Kreisgebietsreform wird auf politischer Ebene zu veränderten Rahmenbedingungen führen. Die Bildung neuer Großkreise wird zum Verlust des Kreistagssitzes des Landkreises Uecker-Randow in Pasewalk führen. Das Leitbild zum Erhalt von **Kreisverwaltungsaufgaben** soll unverändert gestärkt werden.

Pasewalk sieht sich weiterhin als Brücke zu den Nachbarn durch

- Öffnung für innovative Ideen zur Stärkung der wirtschaftlichen und touristischen Entwicklung der Region,
- Zusammenführung der Menschen und Bündelung ihrer Ideen,
- Nutzung der Nähe zur Metropole Stettin und Einbeziehung des Landschaftsraumes.

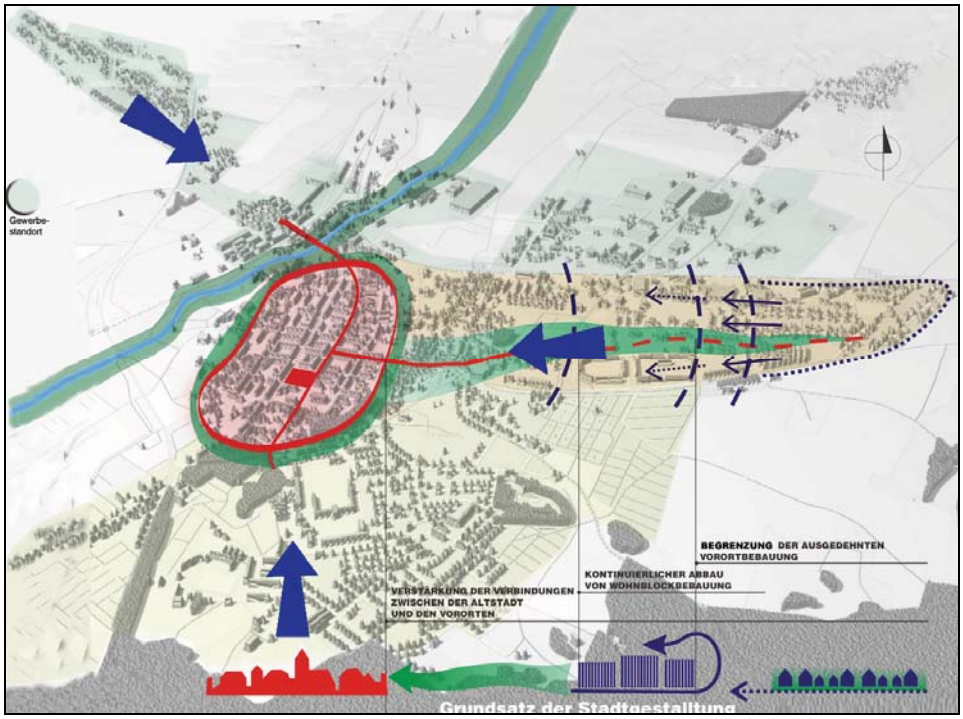


Abb.1 Leitbild der Stadtentwicklung

Abb. aus Vorstudie Oststadt 2005 – Darstellung Planergemeinschaft afix Stettin/Landschaftsarch. Hammer/Neuhaus & Partner GmbH

Die einzelnen Handlungsfelder wurden mit folgenden Ergebnissen überarbeitet:

- **Städtebau**

1. Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums (städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Altstadt)

2. Aufwertung und Stärkung des Wohngebietes Oststadt (Rahmenplan Pasewalk Oststadt)

3. Quartier Blumenstraße als Übergangsbereich/Gelenk zwischen Altstadt und Oststadt stärken und entwickeln

4. Gebiet Bahnhofstraße als Stadtauftakt gestalten, Missstände durch Rückbau baulicher Anlagen beseitigen

5. Bestandszuführung historischer und denkmalgeschützter Bausubstanz sowie Nutzungszuführung ehemaliger öffentlicher Gebäude (z. B. Feuerwehr, Realschule, Grundschule Pavillon, alte Poliklinik)

6. Entwicklung eines gesamtstädtischen Grün- und Freiflächenkonzeptes für eine zielgerichtete Durchgrünung

7. Pflege, Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie Verknüpfung bestehender Frei- und Grünflächen

8. Umsetzung der Konzepte für die erlebbare Ueckeraue (Ueckerpark, Kunstgarten, Wasserwanderrastplatz, Radwegekonzeption)

9. Rückbau und Umgestaltung von Industriebrachen in den Randbereichen nördliche Bahnhofstraße, Lindenstraße, Friedenstraße

10. Bedarfsgerechtes Begrenzen/Reduzierung der Stadtfläche (Konzentration der Stadtgrundfläche)

• Wohnen

1. Bedarfsgerechte Anpassung von Rückbaumaßnahmen für die Gesamtstadt

2. Wohnungsangebot bedarfsgerecht entwickeln und modernisieren, stärkere Orientierung an Nachfragebedürfnissen (Trends: seniorengerecht, barrierefrei, kleine Haushalte, Mietniveau), Gestaltung des direkten Wohnumfeldes

3. Stärkung innerstädtischer Wohnbauflächen, keine Entwicklung im Randbereich

4. Einfamilienhausbau als Wohnen im Grünen (Stadtring)

• Wirtschaft und Arbeitsmarkt

1. Festigung und Ausbau der Bestandstrukturen

2. Entwicklung und gezielte Vermarktung der Gewerbegebiete Flugplatz Franzfelde, Torgelower Straße, Friedenstraße sowie des Großgewerbestandortes Pasewalk Nord (230 ha)

3. Attraktive berufliche Perspektiven für junge Berufstätige

4. Verträgliche Entwicklung innerstädtischer Flächen

5. Erhalt und Stärkung als Verwaltungszentrum für Teilfunktionen des Landkreises

6. Weiterentwicklung des regionalen Kooperationsnetzwerkes innerhalb der Grenzregion, Zusammenarbeit mit den Partnern des Wirtschaftsbundes PAPS (Pasewalk-Anklam-Pölitz-Stettin)

• Handel und Versorgung

1. Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistungen im Stadtzentrum

2. Umsetzung der räumlichen Verknüpfung Innenstadt – Stettiner Platz (Masterplan Stettiner Straße) – Oststadt

3. Sicherstellung der Grundversorgung in der Oststadt

• Soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf

1. Stärkung und Erhalt der Gemeinbedarfs- und sozialen Einrichtungen der Altstadt und der Oststadt

2. Pasewalk – eine Stadt der Kinder und Jugendlichen

3. Seniorenfreundliche Stadt Pasewalk

4. Stärkung und Bildung ehrenamtlicher Tätigkeiten

5. Erhalt, Stärkung und Entwicklung von Angeboten zu Freizeitgestaltung

• Technische Infrastruktur

1. Schrittweiser Ausbau der Straßen und des öffentlichen Raumes gemäß den Rahmenplanungen Altstadt und Oststadt

2. Ausbau des innerstädtischen Radwegenetzes

3. Erhalt der ÖPNV-Netzstruktur

4. Umsetzung der Ortsumgehung (Nordtangente), Entlastung der innerstädtisch geführten B 104 (Lübeck – Stettin)

5 Städtebauliches Entwicklungskonzept

5.1 Städtebauliche Ziele

Die Umsetzung des Stadtumbauprozesses erfolgt mit dem Ziel

- der **Aufwertung des Stadtzentrums** durch die Konzentration der baulichen Entwicklung, der Nutzungsdichte und städtischen Vielfalt,

- des **Erhalts der Oststadt** als Wohnstandort durch den gezielten Rückbau und Abbruch überzähliger Wohnungen und Gebäude, durch die bedarfsgerechte Gestaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes, durch die funktionsgerechte Aufwertung von Wohnumfeld und gemeinschaftlichen Freiflächen sowie die Ergänzung mit gesamtstädtisch bedeutsamen Nutzungsangeboten,

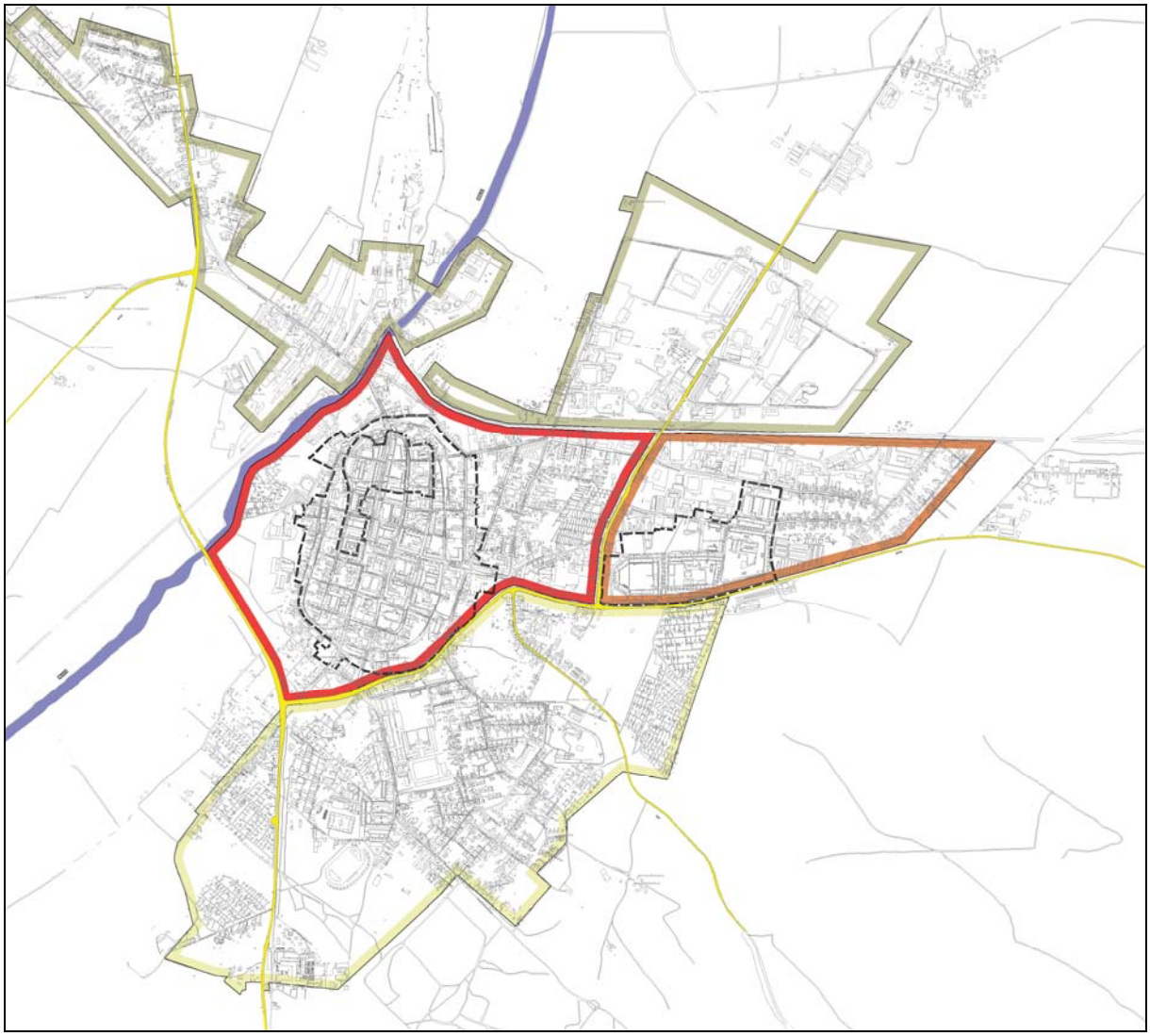
- der **Verknüpfung der Stadtteile** über grüne Achsen durch die nachhaltige Gestaltung der wichtigen Verbindung von Pasewalk Ost zur Innenstadt, durch Einbeziehung der Ueckeraue als Besonderheit, durch aufgelockerte Übergangsbereiche in den Vorstädten, über aktivierte und erlebbare Freiraumstrukturen vom grünen Ring um die Altstadt, vom Erleben der Uecker und der Ueckeraue über einen starken, innerstädtischen Grünverbund,

- der **Begrenzung der Stadtgrundfläche** durch eine konsequente Stadtumbaustrategie und Nutzung innerstädtischer Entwicklungsflächen, auch für den Einfamilienhausbau,

- der **Stärkung des Wirtschaftsstandortes und Lebensraumes** Pasewalk.

5.2 Stadtgebiete

Für die Fortschreibung des ISEKs 2010 wurde die Zuordnung der vier Stadtgebiete aus dem ISEK 2005 übernommen. Eine grundsätzliche Neuordnung in Bezug auf die vorhandenen Srukturen, Funktionen und Konflikte ist aus den derzeitigen Strukturen und den aktuellen Prognosen der Datenerfassung nicht ableitbar.



Legende

Pasewalk Innenstadt | Pasewalk Ost | Pasewalk Süd | Pasewalk Nord

Grenze der Fördergebiete

Abb. 8 Neuhaus & Partner, Stadtgebiete ISEK 2005

5.3 Gebietskategorien

Auf dieser Kartengrundlage erfolgte die Einstufung einzelner Stadtbereiche in bereits im ISEK 2005 definierte und nur bezüglich des Stadterneuerungsgebietes modifizierter Gebietskategorien:

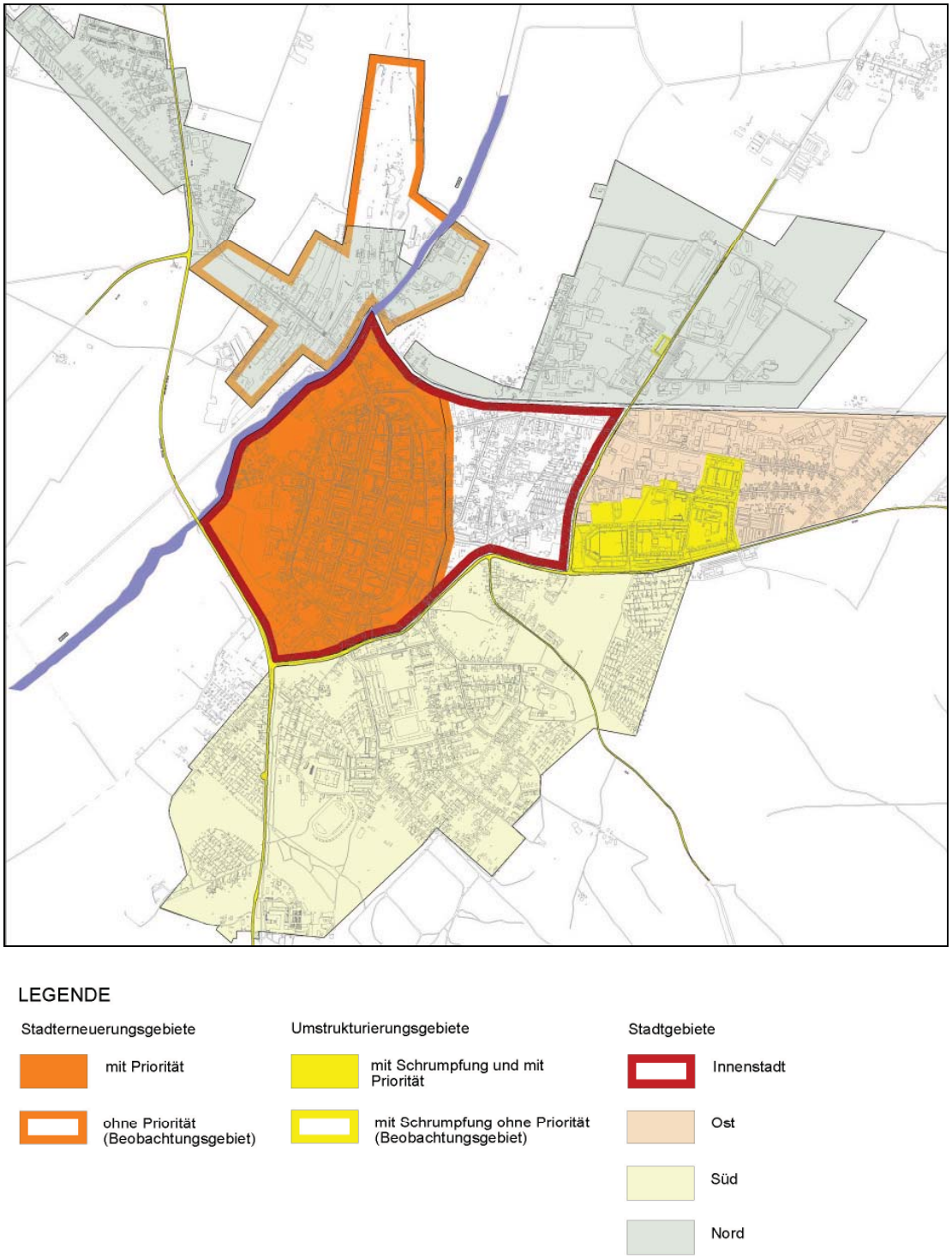
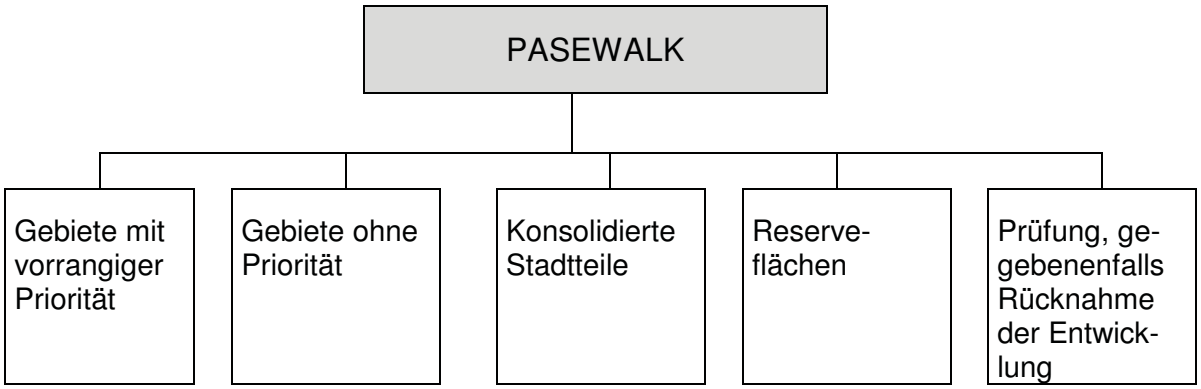


Abb. 9 Neuhaus & Partner GmbH Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus ISEK 2005



Die Gebiete sind durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

Stadterneuerungs- bzw. Umstrukturierungsgebiete mit vorrangiger Priorität

- Gebiete mit historisch geprägter städtebaulicher Struktur und starker Gefährdung der Bausubstanz (Altstadt) = Stadterneuerungsgebiete
- Gebiet mit Überangebot an Plattenbauwohnungen, Erhalt des Wohngebietes, Aufwertung durch Rückbau und Abbruch von Wohnungen und Gebäuden (Oststadt) = Umstrukturierungsgebiete

Stadterneuerungs- bzw. Umstrukturierungsgebiete ohne Priorität

- Gebiete mit gestörten, strukturschwachen Bereichen und Entwicklungspotenzial, u. a. für Wohnen (Gebiet Bahnhofstraße, Vorstadt) = Stadterneuerungsgebiete
- Gebiet mit hohem Anteil an Plattenbauwohnungen (Wohnen am Volkskulturpark) = Umstrukturierungsgebiete

Konsolidierte Stadtteile

- Gebiete mit individuellem Eigenheimbau (Anklamer Siedlung, Kreuzbäcksiedlung, Pasewalk Süd)

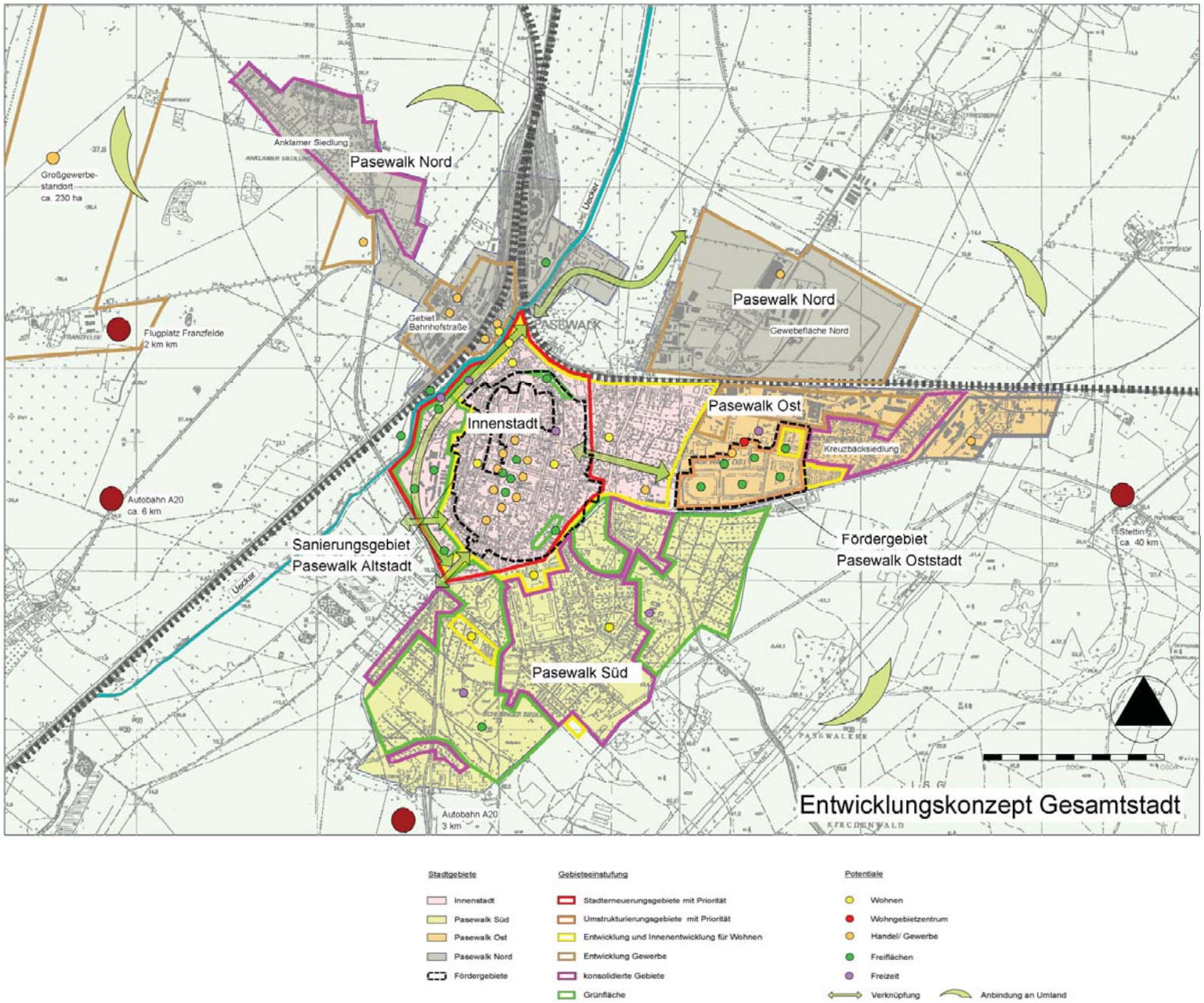
Reserveflächen

- Gewerbliche Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan und Bauleitplanungen, Bebauungsplangebiete der Innenentwicklung für Wohn- und Mischnutzungen,
- Innenentwicklung auf Brachflächen der Stadtgrundfläche

Gebiete zur Prüfung und gegebenenfalls Rücknahme der Wohnentwicklung

- Gebiete, die gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen vorgesehen sind, deren Erfordernis auf Grund der aktuellen demografischen Entwicklung sowie auf Grund der Stadtrandlagen überprüft und gegebenenfalls zurückgenommen werden (Gebiete Dargitzer Straße, am Wasserwerk)

5.4 Entwicklungskonzept Gesamtstadt



Im Entwicklungskonzept Gesamtstadt sind neben der Einstufung der einzelnen Stadtgebiete ebenfalls Entwicklungsbereiche Gewerbe im Stadtgebiet selbst, weitere wichtige Potenziale der Stadtentwicklung sowie der für Pasewalk prägende Bezug zum Landschaftsraum und zum Fluss Uecker dargestellt.

In Fortführung des ISEK`s 2002 und 2005 sowie in Auswertung von Monitoring und Prognosen 2010 stehen auch in der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes die Entwicklung der Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus, der Gebiete mit Priorität,

- die Entwicklung des Stadtumbaugebietes Altstadt und
- die Entwicklung des Stadtumbaugebietes Oststadt

im zentralen Fokus des Stadtumbaus.

Die Gebiete sind als Stadterneuerungsgebiet bzw. Umstrukturierungsgebiet mit vorrangiger Priorität eingeordnet.

Als Beobachtungsgebiete (Stadterneuerungsgebiete ohne Priorität) sind die Gebiete Vorstadt und Bahnhofstraße zu nennen.

6 Städtebauliches Maßnahmekonzept (Prioritäten)

Das überarbeitete städtebauliche Entwicklungskonzept geht wie im Jahr 2005 von den zwei Entwicklungsschwerpunkten aus:

1. weitere Stärkung und Entwicklung der Innenstadt durch die funktionelle Aufwertung sowie durch bauliche Maßnahmen (z. B. Modernisierungsmaßnahmen durch Lückenschließung, Entwicklung von Reservestandorten, Neuordnung von Flächen und gezielter Rückbau an Einzelstandorten in industrieller Bauweise sowie nicht bewohnbarer Gebäude) und

2. Aufwertung des Wohngebietes Oststadt durch die Stärkung des städtischen und regional bedeutsamen Schulzentrums, durch abgestimmten Rückbau und Abbruch von Wohnungen, durch die Aufwertung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raumes, durch Flächenneuordnung und Bereitstellung auch für eine differenzierte bauliche Entwicklung.

Für Pasewalk ergibt sich folgende Prioritätenliste.

1. Altstadt	
	Erhalt und Ausbau der städtebaulichen Struktur: - Modernisierung der Altbauten, insbesondere denkmalgeschützter Objekte - Aufwertung des Wohnumfeldes - partieller Rückbau (Bergstraße 9 WE) - Baulückenschließung
	Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistungen - Angebotsergänzung im Bereich Versorgung und Freizeit - Umsetzung des Masterplans „Stettiner Straße“ - Verbesserung des Geschäftsumfeldes
	Entwicklung der Ueckeraue - weitere Gestaltung des Ueckerparks/Kunstgartens - junges Wohnen am Wasser - touristische Vermarktung
	Umnutzung ehemaliger öffentlicher Gebäude - Feuerwehr - Realschule - Grundschule Pavillon - zukünftig: Berufsschule und Förderschule
	Erhalt eines Schulstandortes in der Innenstadt

	Planungsgrundlagen

	- Erarbeitung und Umsetzung eines Grünkonzeptes für die Innenstadt - langfristige wohnungswirtschaftliche Konzepte - Entwicklungskonzepte für Baulücken und Reserveflächen
	Technische Infrastruktur - Gestaltung der Straßen und öffentlichen Räume - Umsetzung des Radwegekonzeptes
	Wirtschaft - Vermarktung der Entwicklungspotentiale - Schaffung von Entwicklungsanreizen auf kommunaler und Landesebene

2. Oststadt	
	Umgang mit Wohnungsbestand - Reduzierung des Wohnraumüberhangs durch Rückbau und Abbruch (Fröbelstraße 1 - 6 70 WE, Herderstraße 1 - 4 24 WE, Herderstraße 17 - 20 18 WE, Richard-Wagner-Straße 23 - 31 40 WE, Pestalozzistraße 10 – 13 54 WE)) - partielle Anpassung (Instandhaltung/Instandsetzung) des Wohnungsbestandes an aktuelle und zukünftige Bedürfnisse - Stärkung und Modernisierung zu altersgerechtem Wohnen - Entwicklung von Abbruchflächen zu Flächen für alternative Wohnformen – als Wohnbaureserveflächen für wenig verdichteten Wohnungsbau bzw. kleine Mehrfamilienwohnhäuser zur Etablierung von Wohnformen für Jung und Alt
	Freiflächen - Fortführung der Gestaltung der Straßenräume Pestalozzistraße und Robert-Koch-Straße - Gestaltung des Straßenraumes Fröbelstraße - Fortsetzung der Gestaltung des Oststadtparks als multifunktionalen Aufenthaltsbereich - Aufwertung des Wohnumfeldes
	Soziale Faktoren - Entwicklung eines Wohngebietszentrum - Entwicklung der Ausstrahlung der Schule auf das Wohngebiet – Einbeziehung des städtischen Schulzentrums in die Imageentwicklung für die Oststadt

Neben den erläuterten Aufgabenrahmen für die Umstrukturierungsgebiete mit Priorität (Schwerpunktgebiete des Stadtumbaus) verbleiben für die definierten Beobachtungsgebiete (Umstrukturierungsgebiete ohne Priorität) die Handlungsrahmen:

Gebiet Bahnhofstraße

- Gestaltung der Stadteingangs- und der Stadtrandsituation,
- Aufwertung des Areals Bahnhofsvorplatz inklusive Bahnhofsgebäude,
- weitere Entwicklung und Verknüpfung touristischer Potenziale (Lokschuppen, Uecker-Lokschuppen bis zum Kunstgarten),
- abschließende Beräumung von Gewerbebrachen,
- geordnete städtebauliche Entwicklung für Gewerbeansiedlungen vom Bahnübergang in Richtung B 104;

Vorstadt

- Konzentration der Innenentwicklung auf das städtebauliches Gelenk zwischen Altstadt und Oststadt (Verknüpfungsraum),
- partielle Modernisierung aber auch Rückbau von Mehrfamilienhäusern,
- mittel- bis langfristige Entwicklung von wenig verdichtetem Wohnungsbau (u. a. Einfamilienhausbau), Überwindung von Entwicklungsnachteilen (Baugrund)
- Verknüpfung der Grünbereiche,
- weiterer Beobachtungs- und Planungsbedarf zur Entwicklung des Gebietes;

7 Leitgedanken der Aufwertungsmaßnahmen

Im ISEK 2010 werden die Aufgabenschwerpunkte der Aufwertungsmaßnahmen des ISEK 2005 qualifiziert und gestärkt verfolgt. Die konkret benannte Maßnahmen sind in der Prioritätenliste dargestellt.

- **Pasewalk als Wiederaufbaustadt**

Ein besonderes Anforderungsprofil an die Stadtentwicklung ergibt sich aus der historischen Entwicklung Pasewalks. Als Stadt, die in Folge der Wirkungen des Zweiten Weltkrieges über 80 % ihrer historischen Bausubstanz im Stadtzentrum verlor, ist Pasewalk als sogenannte Wiederaufbaustadt durch verschiedene Bauphasen der vergangenen 50 Jahre und der daraus resultierenden städtebaulichen Struktur geprägt. Das Aufspüren der besonderen Pasewalker Bautraditionen, der partielle Rückgewinn sozial-räumlicher Strukturen in der Altstadt und die Stärkung der Pasewalker Identität sind Ziele von Baumaßnahmen im Sinne der Stadtreparatur in der Innenstadt.

- **Pasewalk als Stadt an der Uecker**

Pasewalk ist eine Stadt am Wasser, wenn auch nur an dem kleinen Fluss Uecker. Das Erlebbarmachen dieser Besonderheit, die Verknüpfung von Stadt und Fluss, der Bezug zum Landschaftsraum sind weitere besondere Pasewalker Potenziale, die sich deutlich im Stadtbild widerspiegeln sollen.

- **Pasewalk - Neues Leben und Wohnen in der Innenstadt**

Der bewusste Umgang mit vorhandenen Potenzialen führt zur konsequenten und bevorzugten Unterstützung von Bauvorhaben in der Innenstadt. Neben der Reparatur des Stadtgrundrisses werden so Impulse für die Vitalisierung des Stadtzentrums gesetzt und in Kenntnis der Wirkungen auf die gesamtstädtische Entwicklung genutzt.

8 Rückbauplanung

Die Rückbauplanung für das ISEK 2010 wird auf der Grundlage der Basisdaten des Monitoringberichtes 2010 erarbeitet und in Gegenüberstellung zu den Prognosewerten und Zielen aus dem ISEK 2005 gebracht. Die Gegenüberstellung der Vorgaben aus dem ISEK 2005 und die realisierten Wohnungsabbrüche bis zum Jahr 2010 sind in nachstehender Tabelle abgebildet.

In den vergangenen drei Jahren konnte der Wohnungsleerstand von 559 WE (2005) auf 468 WE (2008) um 91 WE reduziert werden. In den realisierten Rückbaumaßnahmen wurden von 2005 43 WE über 2008 144 WE bis 2010 268 WE abgebrochen. Es ergibt sich weiterhin ein Defizit zwischen dem prognostizierten notwendigen Rückbau und dem realisierten Rückbau.

Planungs-zeitraum	Wohn-einheiten (WE))	Leerstand WE	bewohnte WE	reali-sierter Rückbau WE	Rückbauprognose WE		Haushaltsprognose WE	
					bis 2010	bis 2015	bis 2010	bis 2015
ISEK 2005	**5.887**	**559**	**5.328**	**43**	**auf - 362**	**auf - 788**	**5.044**	**4.727**
ISEK 2010 (bis 12/2008)	**5.673**	**468**	**5.205**	**144**				
bis 12/2010				**268**				

Eine weitere Reduzierung des Wohnangebots lässt sich aus der zu erwartenden Bevölkerungsreduzierung ableiten. Die Prognosewerte für den Rückbau bis 2010 wurden nicht erreicht. Das Defizit beträgt 94 nicht zurückgebaute Wohnungen.

Zum Erreichen der Rückbauprognose sind bis 2015 somit weitere 520 WE zurückzunehmen. Durch die aktuelle Wohnungsnachfrage und Vermietungssituation bei den Wohnungsunternehmen wird dieses Ziel zur Umsetzung innerhalb der nächsten 5 Jahre für nicht realisierbar eingeschätzt.

Unter anderem entsprechen die in der Prognose aus 2005 angesetzten zu erwartenden Neubaumaßnahmen von jährlich 20 WE nicht dem derzeitigen Wohnungszuwachs. Daher sind die Überprüfung der Haushaltsprognose und die Ableitung der Rückbauprognose erforderlich.

In Abstimmung mit den großen Wohnungsunternehmen wird bis 2015 folgende Rückbauplanung verfolgt. Die Rückbaumaßnahmen sind durch Komplettabbruch und durch Rückbau von Etagen in der Pasewalker Oststadt umzusetzen.

Für den Komplettabbruch sind ca. 110 WE in der Fröbelstraße und in der Richard-Wagner-Straße vorgesehen. Der Rückbau von Etagen ist in der Herderstraße mit ca. 42 WE vorläufig abgestimmt. Bis 2020 kann mit einem Rückbau durch die Wohnungsunternehmen von etwa 152 WE geplant werden.

Durch Dritte ist der Komplettabbruch von 54 WE in der Oststadt, 57 WE in Beobachtungsgebieten und 9 WE in der Altstadt bis 2020 vorgesehen.

Die Gesamtreduzierung des Wohnungsangebots durch Rückbaumaßnahmen wird bis 2020 insgesamt ca. 540 Wohnungen betragen.

Die Prognose aus 2005, etwa 790 WE zurückzubauen, wird damit nicht erreicht. Daher sind Rückbaumaßnahmen durch Dritte (private Eigentümer) zu unterstützen. Hier sind durch die Stadt Pasewalk weitere Anstrengungen notwendig, um eine Reduzierung des Wohnungsüberangebotes zu erwirken.

Die vorgesehenen Rückbaumaßnahmen in der Oststadt unterstützen die Stadtentwicklungsstrategie des ISEK 2010.

9 Weiteres Vorgehen

Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist mit folgenden Arbeitsschritten vorgesehen:

- Prüfung von Rückbauten/Abbruch bei „dritten“ Eigentümern (Kontaktaufnahme durch die Stadt),
- Präzisierung des Förderantrages,
- kontinuierliche Fortschreibung des ISEK als gesamtstädtischen Konzept,
- jährliche Erfassung der Monitoringdaten,
- Prüfung der Auswirkungen auf das Konzept alle 3 Jahre, nächste Fortschreibung 2012 mit dem Basisjahr 2011.

Kenndaten des Monitorings **Anlage**

Lfd. Nr.	Datum/Indikator/Prognose		2001 (ISEK 2002)	2004 (ISEK 2005)	2006	2007	2008 (ISEK 2010)
1	Einwohnerzahl	gesamt Innenstadt/Sanierungsgebiet Fördergebiet/e	12.844 4.610 3.520	12.017 5.133 3.350			11.855 4.286 3.217
2	Einwohnerentwicklung % 1989 – 2001 2002 bis jeweiliger Stichtag	gesamt gesamt Innenstadt/Sanierungsgebiet Fördergebiet/e	- 17,2	 - 4,0 *) *)			 - 7,7 *) *)
3	Bevölkerungsprognose % bis 2010 bis 2015/2020 bis 2025		-10,9 bis -21,0	-23,4 bis -26,6			 - 18,4
4	Wohnungsbestand (WE)	gesamt Innenstadt/Sanierungsgebiet Fördergebiet/e	6.375 1.943 1.381	5.887 2.854 1.657			5.673 2.752 1.576
5	WE-Leerstand Anzahl und in %	gesamt Innenstadt/Sanierungsgebiet Fördergebiet/e	460; 11,6 % 244; 12,5 % 103; 7,4 %	559; 9,5 % 326; 11 % 161; 10 %			468; 8,2 % 245; 8,9 % 126; 8,0 %
6	WE-Leerstandsentwicklung/Prognose % bis 2010	gesamt Innenstadt/Sanierungsgebiet Fördergebiet/e	9,6 - 16,7	9,8			
	Prognose bis 2015/2020	gesamt Innenstadt/Sanierungsgebiet Fördergebiet/e	12,7 – 21,8	19			
7	geplanter WE-Rückbau bis 2010	gesamt Innenstadt/Sanierungsgebiet Fördergebiet/e	407 88 319	362			
	bis 2015/2020	gesamt Innenstadt/Sanierungsgebiet Fördergebiet/e	446 108 338	788			540 74 350
8	sanierter Gebäudebestand absolut Anteil vom Gesamtbestand %	Innenstadt/Sanierungsgebiet Innenstadt/Sanierungsgebiet					
	davon denkmalgeschützte Gebäude absolut Anteil vom Gesamtbestand denkmalgeschützter Gebäude in %	Innenstadt/Sanierungsgebiet Innenstadt/Sanierungsgebiet					

*) nicht ausgewiesen wegen unterschiedlicher Gebietsumgriffe

Innenstadt/Sanierungsgebiet und Fördergebiet/e – Daten entsprechend den ISEK-Stadtteilgebieten Innenstadt und Oststadt