

**BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18/2005
„STETTINER PLATZ“ DER STADT PASEWALK**

Auftraggeber: HGV Hanseatische Grundbesitz- und
Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG
Harburger Straße 185
21680 Stade

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

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Architektin Regina Freitag
Architektenkammer M-V

Mitarbeit: Anke Wendt

Pasewalk den, 09.07.2010


Dambach
STADT PASEWALK
Der Bürgermeister
Haußmannstraße 85
(Rathaus) PSF 12 44
17302 Pasewalk

0 Vorbemerkung

Die nachfolgende Begründung beinhaltet die Angaben zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/2005 „Stettiner Platz“ der Stadt Pasewalk.

Die Aussagen in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18/2005 und zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/2005 sind weiterhin gültig und für alle Bereiche, die nicht den Änderungsbereich der 2. Änderung betreffen, maßgebend. Die Verkehrserschließung, die Ver- und Entsorgung des Standortes und die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die nachfolgend aufgeführten Angaben werden nach Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes in die komplette Begründung eingearbeitet und den entsprechenden Gliederungspunkten zugeordnet. Die eingearbeiteten Angaben aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden farbig gekennzeichnet.

1 Rechtsgrundlage

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/2005 „Stettiner Platz“ der Stadt Pasewalk wird auf der Grundlage folgender Vorschriften vorgenommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729);
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 539).

2 Anlass der Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18/2005 ist am 25.08.2007 mit der Bekanntmachung im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Pasewalk in den „Pasewalker Nachrichten“ gemäß der Hauptsatzung der Stadt Pasewalk in der Fassung der 9. Änderung – Stand 27.04.2007 – in Kraft getreten.

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Umsetzung der Aktualisierung der Planungsgrundlagen für die Errichtung des Verbrauchermarktes mit Fachmärkten. Die Plangrundlagen wurden auf die vorhandenen baulichen Gegebenheiten des Standortes abgestellt. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist rechtskräftig.

Mit der Erarbeitung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/2005 sollen weitere, ausnahmsweise zulässige Nutzungen innerhalb des Sondergebietes Einzelhandels- und Fachmarktzentrum nach § 11 Baunutzungsverordnung ermöglicht werden.

Mit der Aufstellung der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Umsetzung des wirtschaftlichen Interesses zur Schaffung von Arbeitsplätzen (z. B. durch Ansiedlung von Dienstleistungsunternehmen)
- Vermeidung von städtebaulichen Missständen durch Leerstand
- Entwicklung eines belebten Standortes zwischen dem Zentrum der Stadt und der Oststadt
- Ausschluss von Belästigungen durch Immissionen gegenüber den Anwohnern
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Plangebietes

Gegenstand der vorliegenden Planung sind die Unterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/2005 „Stettiner Platz“ der Stadt Pasewalk.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet folgende Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

- Im 1. Obergeschoss des Altbaus des Objektes sollen auch andere Nutzungen als die bisher im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen für Verbrauchermarkt, Fachmärkte und Konzessionäre ermöglicht werden. Hierbei handelt es sich um Nutzungen, die ausnahmsweise gestattet werden sollen und sich in den Gesamtcharakter des Bebauungsplanes einfügen.
- Die Änderung der Nutzungsart wird auf einer Fläche von insgesamt maximal 700 m² der Gesamtverkaufsfläche vorgesehen.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/2005 „Stettiner Platz“ gibt es folgende Begründung:

An den Eigentümer des Objektes wurden aktuell Anfragen bezüglich einer Vermietung zum Zwecke der Nutzung als Fitness- & Wellnessstudio, für Praxen und ähnliche Nutzungen gerichtet.

Um auch andere Nutzungen als die bisher ausgewiesenen Nutzungen für einen Verbrauchermarkt mit Fachmärkten zu erlauben, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 18/2005 erforderlich. Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Nutzungen werden als ausnahmsweise zulässige Nutzungen vorgesehen. Die Größe der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird auf eine Fläche von insgesamt maximal 700 m² beschränkt.

Damit ist die Fläche für andere Zweckdienlichkeiten begrenzt und ordnet sich der Gesamtfläche von 5.600 m² zulässiger Verkaufsraumfläche deutlich unter.

Die Größenordnung von 700 m² liegt unterhalb der Großflächigkeit.

Die vorgesehenen erweiterten Nutzungen sind nur im 1. Obergeschoss des Altbaus gestattet.

Die im Sondergebiet SO 1 Einzelhandels- und Fachmarktzentrum ausnahmsweise gestatteten Nutzungen werden in den Festsetzungen durch Text (Teil B) festgeschrieben. Die Nutzung der Flächen im 1. Obergeschoss des Altbaus ist ausnahmsweise zulässig für

- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für Bildungsbetriebe sowie
- Räume für die Berufsausübung freier Berufe.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird dem Eigentümer ein breites Spektrum für die Zweckdienlichkeiten der bereits vorhandenen Räume im 1. Obergeschoss erlaubt.

Mit der Art der Nutzungsänderung wird dem Eigentümer die Möglichkeit gegeben, die zur Vermietung stehenden Flächen auszulasten und einem Leerstand im 1. Obergeschoss entgegenzuwirken. Ein städtebaulicher Missstand durch Leerstand wird vermieden.

Die Nutzung der Räumlichkeiten kann entsprechend dem aktuellen Bedarf erfolgen. Die vorgesehenen Nutzungen werden auch zur Belebung der vorhandenen Einzelhandels- und Fachmärkte beitragen.

Die Attraktivität des Standortes wird gefestigt und weiter ausgebaut. Ein belebter Standort zwischen dem Zentrum der Pasewalker Innenstadt und der Oststadt kann entwickelt werden. Es besteht ein vorrangiges wirtschaftliches Interesse zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Mit einer möglichen Ansiedlung von z. B. Dienstleistungsunternehmen, Praxen oder Bildungseinrichtungen können Arbeitsplätze geschaffen werden.

Es besteht das Ziel, Belästigungen durch Immissionen von den sich ansiedelnden Einrichtungen für die Anwohner auszuschließen.

Insgesamt wird der Gebietscharakter des Sondergebietes SO Einzelhandels- und Fachmarktzentrum beibehalten und durch die vorgesehenen Erweiterungen hinsichtlich der Nutzungsart nicht beeinträchtigt. Handelseinrichtungen sind weiterhin zulässig und können bei Bedarf umgesetzt werden.

Die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes stellt keinen Widerspruch zum Gesamtcharakter des Bebauungsplanes dar und fügt sich in den Charakter des Gebietes am Stettiner Platz harmonisch ein.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Mit der Ausweisung des Bereiches der 2. Änderung unter Zugrundelegung der aktuellen Flurkarte wird den örtlichen Gegebenheiten entsprochen. Gegenüber der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes sind Änderungen hinsichtlich der Flurstücke zu verzeichnen.

Das Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes besteht darin, Baurecht für die vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu schaffen. Die Nutzungsvielfalt wird erweitert. Der Eigentümer erhält mit der Schaffung der Rechtsgrundlagen die Möglichkeit, entsprechend dem aktuellen Bedarf die vorhandenen Räume zu belegen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes wird damit gewährleistet.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18/2005 erfolgte, ist verfahrensrechtlich abgeschlossen und rechtskräftig. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/2005 umfasst Teilflächen des Flurstücks 59/20 der Flur 42, Gemarkung Pasewalk.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m².

4 Vorhandene Situation

4.1 Nutzung

Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes bleiben bestehen. Sie werden mit den Festlegungen zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss des Altbaus ergänzt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 18/2005 „Stettiner Platz“ der Stadt Pasewalk getroffenen Aussagen zur Verkehrserschließung, Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserentsorgung, dem Löschwasserbedarf, der Gas- und Elektroversorgung und zur Telekommunikation werden nicht geändert und haben weiterhin Bestand.

5 Planinhalte

5.1 Nutzung

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18/2005 ausgewiesenen Nutzungen bleiben bestehen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden im Bereich des 1. Obergeschosses des Altbaus die Nutzungsmöglichkeiten für ausnahmsweise zulässige Nutzungen erweitert.

Entsprechend den Festlegungen durch Text (Teil B) können die Räume im 1. Obergeschoss auch für Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke genutzt werden. Damit können Einrichtungen für Wellness, Fitness, Gesundheit oder/und Praxen eingeordnet werden. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Räumen für Verwaltungen und Bildungsbetriebe ist der Nutzungszweck auch für Büros, für Schulungs- und Bildungsangebote gegeben.

Die bereits genutzten Räume durch eine Krankenkasse werden damit legalisiert. Die Nutzung wird mit Rechtswirksamkeit der Satzung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes in Übereinstimmung mit den Gesetzlichkeiten gebracht.

Die Räume im 1. Obergeschoss können auch für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden genutzt werden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Es wird damit gestattet, die Räume im Bedarfsfall auch z. B. an Versicherungs- oder Handelsvertreter, Makler, Notare u. a. zur Berufsausübung zu vermieten.

5.2 Bauungskonzept

Das Bauungskonzept wird beibehalten. Mit der 2. Änderung der Satzung des Bebauungsplanes werden die Nutzungen im Sondergebiet des Einzelhandels- und Fachmarktzentrum mit verschiedenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erweitert. Für den Eigentümer werden größere Spielräume für die Vermietung der Räumlichkeiten geschaffen.

Das zugrunde liegende Bauungskonzept wird durch die vorgesehene Änderung nicht grundlegend berührt.

Zur Umsetzung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind einige Sachverhalte zu beachten, die nachfolgend erläutert werden. Von den ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen im 1. Obergeschoss sollen keine Belästigungen durch Immissionen ausgehen, die zu Beeinträchtigungen für die Anwohner führen.

Durch den jeweiligen Antragsteller auf Erteilung einer Baugenehmigung ist die Einhaltung der in der schalltechnischen Beurteilung B-Plan Nr. 18/2005 „Stettiner Platz“ der Stadt Pasewalk vom 22.03.2005 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Laut o. g. schalltechnischer Beurteilung gelten folgende Orientierungswerte:

Richtlinie	Gebiet	Orientierungswerte in dB		
		tags	nachts Verkehr	nachts Gewerbe
Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	Mischgebiet	60	50	45

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 angegebenen Orientierungswerte für den Zu- und Abgangsverkehr für die vorgesehenen Nutzungen zur Tagzeit eingehalten werden.

Für die Nachtstunden (22:00 bis 6:00 Uhr) ist der Nachweis ebenfalls zu erbringen.

Technische Ausrüstungen, die durch die Nutzung der Räume im 1. Obergeschoss des Altbaus erforderlich werden sollten, sind so zu gestalten, dass die Orientierungswerte für Gewerbe, am Tag 60 dB (A) und in der Nacht 45 dB (A), an den beurteilungsrelevanten Orten eingehalten werden.

Die Öffnungszeiten im Bereich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind an die Öffnungszeiten der Verkaufseinrichtungen gebunden. Die Öffnungszeiten werden bis maximal 22:00 Uhr gestattet.

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes und damit auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/05 „Stettiner Platz“ ist durch die angrenzenden Straßen Löcknitzer Straße (B 104) und Ahornstraße gesichert. Als problematisch hat sich seit Nutzungsaufnahme des Einkaufs- und Fachmarktzentums die gemischte Nutzung von Fahrzeug- und Fußgängerverkehr im Bereich der als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz“ festgesetzten Fläche herausgestellt.

Die festgesetzte Nutzung soll beibehalten werden, gleichzeitig ist jedoch im Einvernehmen mit dem Betreiber (Eigentümer) des Fachmarktzentums an einer Optimierung der gemischten Verkehrsnutzung zu arbeiten.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/2005 unterstützt mit den getroffenen Festlegungen für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im 1. Obergeschoss die weitere Entwicklung des Standortes sowie die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten. Die zukünftige städtebauliche Ordnung wird gewährleistet. Die Rechtsgrundlagen für die geplanten Maßnahmen werden geschaffen.

6 Planverfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Auf Grund nicht zu erwartender Umweltbeeinträchtigungen werden keine Untersuchungen hinsichtlich der Umweltbelange durchgeführt. Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes sind keine weiteren Schutzgüter betroffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/2005 „Stettiner Platz“ der Stadt Pasewalk wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

Das Bauleitplanverfahren wurde zur 2. Änderung des Bebauungsplanes geführt. Die nicht geänderten Teile der Planung blieben im Bauleitplanverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18/2005 „Stettiner Platz“ der Stadt Pasewalk unberührt.

B a u b e r i c h t N r. 14

Bauvorhaben: Sanierung Grundschule Mitte

Datum: 24.06.10

Bauort: 17309 Pasewalk, Baustraße 30

Baustellenbesichtigung: 23.06.10

Bauherr: Stadt Pasewalk, Haußmannstrasse 85, 17309 Pasewalk

1. Anwesende:	Herr Maciej	Stadt Pasewalk, Bauamt
	Herr Schade	Ingenieurbüro Schade
	Herr Nordhaus	Fa. Gottschalk
	Herr Beutin	Meisterbetrieb G.Beutin, Rossow
	Herr Preisitsch	DDB Löcknitz
	Herr Förster	Bauunternehmen Förster,
	Herr Haß	Holzbau Pasewalk
	Herr Schams	Fa. Schams
	Herr Jürgens	Ing. Walter & Partner
	Frau Intreß	Ingenieurbüro Hinz & Intreß

2. Bautenstand:

- Firma Förster hat mit den Vorbereitungsarbeiten an der Fassade begonnen (losen und hohlen Putz abklopfen)
 - durch die Zimmerfirma Beutin werden die OSB-Platten in den Räumen des DG verlegt
 - die DDB Löcknitz hat die Dachdeckungsarbeiten fertiggestellt, ein Vororttermin fand mit dem Schornsteinfeger H.Liepke am 22.6 statt zur Abstimmung Laufanlage auf der Dachfläche
 - die Brandabschottungen in den Holzbalkendecken wurden durch Fa. Schams weitergeführt
 - auf der Hofseite wurden im 1.OG, 10 Stck in der 25. KW Fenster eingesetzt
 - durch Fa. Gottschalk wurden im Spitzboden die Elektroarbeiten fortgesetzt
 - die Löcknitzer Maler GmbH führt die Vorbereitungsarbeiten in den Kellerräumen weiter und hat mit den vorgegebenen Räumen in Absprache mit der Bauleitung im EG begonnen
 - der Ausbau der Falttrennwand in der Aula erfolgte durch Fa. Trömer am 22.6
 - mit dem Einbau der Brandabschottung im Bereich der Holzbalkendecke wurde durch die Sanitärfirma am 23.6 begonnen
 - der Abbruch der Fliesen in den Kellerräumen erfolgte am 23.6 durch Fa. Becker & Partner
-

3. Festlegungen:

- im Raum 201 ist zusätzlich für das Auflager der OSB-Platten in Abstimmung mit dem Statiker ein Holzbalken einzuziehen
- für die Brandabschottung Elektro ist in der HBD-Raum 206 in Abstimmung mit dem Statiker der Querschnitt um 3 cm zu schwächen, damit die Brandabschottung fachtechnisch hergestellt werden kann (Ausführung zusammen mit der Elektro-Firma)
- die Deckenöffnungen DG – Flur ist in Abstimmung mit den Trockenbauer zu vergrößern (Ausführungstermin wird der Firma durch die Bauleitung mitgeteilt) Einbau von Wechsel - Festlegung des Statikers am 24.6 vor Ort
- **verantwortlich: Fa. Beutin**

- die Dachabnahme findet am 30.6, um 15,00 Uhr statt
- **verantwortlich: Fa. DDB-Löcknitz**

- in Absprache mit dem Ingenieur- und Sachverständigenbüro Dipl.Ing.H-J.Möws ist dreiseitig eine Brandabschottung des freiliegenden Stahlträgers im Fußboden des Raumes 201/202 im 1.OG herzustellen, nach Rücksprache mit dem Statiker ist unter dem Träger eine satte Unterstopfung mit Beton vorzusehen, bevor der Estrichbeton eingebracht wird
 - in den Räumen 306-308, 301, 303 ist zusätzlich zwischen den Lagerhölzer vor Einbau der OSB-Platten fehlende Schüttung einzubauen
-

- der Fußboden in EG-Raum 101 ist dem Fußboden-Flur höhenmäßig durch Einbau von Schüttung und Estrichplatten anzugleichen
- in den Fluren des 1.OG u. EG ist im Fußboden eine Dehnungsfuge einzuarbeiten
- **verantwortlich: Fa. Schams**

- in Abstimmung mit der Elektrofirma sind folgende Räume malermäßig bis fertig zustellen
.EG-Raum 105,108
.1.OG-Raum 207
- für den Einbau der RDA-Anlage ist im KG der Raum 001 komplett fertig zustellen einschl. Anstrich des Fußbodens mit Disbon Farbe-Kieselgrau
- die bemusterte Glasgewebetapete in Abstimmung mit dem AG kommt zum Einsatz
- die Wände der Kellerräume erhalten einen weißen Farbanstrich, die Wände des Raumes 002-Gruppenraum sind cremefarbig zustreichen (Farbvorgabe am 28.6 durch Frau Bressemer)
- **verantwortlich: Löcknitzer Maler GmbH**

- der Firma Schulz-Bodenbeläge wurde ein Zeichnungssatz übergeben.
- die Bestellung des ausgeschriebenen Material ist sofort auszulösen
- **verantwortlich: Schulz-Bodenbeläge**

4.0 Anmerkung:

nächste Bauberatung: am Mittwoch, den 30.06.2010, um 13,00 Uhr auf der Baustelle

Einsprüche gegen das Protokoll sind innerhalb von 3 Tagen schriftlich beim Protokollverfasser geltend zu machen. Danach gilt das Protokoll als bestätigt.
Die Baustellenprotokolle der Fachplaner Elektro und HLS sind Bestandteil dieses Bauberichtes.

Verteiler: siehe Anwesende

Baubetreuer

