Abb 1. Logo
Quelle: Linguafranka 2019
überarb. von IB D. Neuhaus & Partner

Einen Apfelbaum, eine grüne Oase zum Wohnen, ein Klimaquartier, bunte Fassaden, einen großen Spielplatz, Cafe & Restaunts, einen Skaterpark, sichere Radwege...

VON DER OSTSTADT ZUR GARTENSTADT

Städtbaulicher Rahmenplan Stadt Pasewalk „OSTSTADT“ - Fortschreibung 2022

VON DER OSTSTADT ZUR GARTENSTADT

Oktober.2022

Ein Apfelbaum - ein Spielplatz - eine grüne Oase zum Wohnen...

Auftraggeber:	Stadt Pasewalk Haußmannstraße 85 17309 Pasewalk
vertreten durch:	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Geschäftsstelle Pasewalk Grünstraße 59 17309 Pasewalk
Auftragnehmer:	Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH Standort Greifswald Domstraße 58 17489 Greifswald

Mitwirkende:	Marco Schmidt	Fachbereichsleiter Bau
	Birgit Kohlase	FB Bau, SGL Stadt- und Gemeindeentwicklung
	Helgard Nitschke	FB Bau, Straßenbau
	Fanny Utes	IB D. Neuhaus & Partner GmbH, Stadtplanung
	Bettina Bossaller	IB D. Neuhaus & Partner GmbH, Architektur
	Benjamin Otto	IB D. Neuhaus & Partner GmbH, Architektur
	Doreen Geuther	IB D. Neuhaus & Partner GmbH, Architektur/Städtebau

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass, Aufgaben und Bedeutung der Rahmenplanung

2 Rahmenbedingungen
- 2.1 Übergeordnete Planungen
- 2.2 Grundlagen für die Fortschreibung, Relevante Konzepte
- 2.3 Stand der Sanierung

3 Allgemeine Angaben zur Stadt Pasewalk / Historie

4 Methodik - der Weg ist das Ziel

5 Bürgerbeteiligung - Wunschbriefkasten

6 Bestandsanalyse 2019/ 2020 im Vergleich zu 2006
- 6.1 Eigentümer
- 6.2 Entwicklung und Städtebau
- 6.3 Nutzungsstruktur
  - 6.3.1. Wohnen/ Leerstand/ Sanierungsbedarf
  - 6.3.2 Dienstleistungen, Handel und Gewerbe/ Leerstand/ Sanierungsbedarf
  - 6.3.3 Öffentliche Einrichtungen
  - 6.3.4 Öffentliche Freiflächen und Spielplätze
- 6.4 Potentiale der Nutzungsstruktur
- 6.5 Maß der baulichen Nutzung
- 6.6 Stadtbild und Stadtstruktur
- 6.7 Erschließungsstruktur und Verkehr

7 Leitbilder und Konzepte
- 7.1 Konzept Wohnen
- 7.2 Konzept Dienstleistungen, Gewerbe und öffentliche Einrichtungen
- 7.3 Konzept Einzelhandel
  - 7.3.1 Inhalt
  - 7.3.2 Leitbild
  - 7.3.3 Einzelhandelskonzept
- 7.4 Konzept Freiflächen
- 7.5 Konzept Verkehr
  - 7.5.1 Inhalt
  - 7.5.2 Leitbild Verkehr
  - 7.5.3 Fließender Verkehr
  - 7.5.4. Ruhender Verkehr
  - 7.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr
  - 7.5.6 Fuß- und Radwege

8 Gestaltungsplan
- 8.1 Inhalt und Ziele
- 8.2 Leitbild
- 8.3 Wohnen wie im Park: „3-30-300“

9 Durchführungsplan
- 9.1 Inhalt
- 9.2 Zu realisierende Maßnahmen

10 Ausblick auf einen Stadtteil mit Zukunft

11 Hinweise TÖB

12 Abbildungen und Quellen

13 Abkürzungsverzeichnis

1 Anlass, Aufgaben und Bedeutung der Rahmenplanung

Der städtebauliche Rahmenplan ist eine informelle Form der städtebaulichen Planung, die für einen zusammenhängenden Bereich der Stadt die städtebaulichen Zusammenhänge komplex erfasst, bewertet und daraus die planerischen Zielsetzungen entwickelt. Er steckt damit den strukturellen und gestalterischen Rahmen für die künftige Entwicklung des Bereiches ab.
Der Rahmenplan versteht sich als Planungsebene zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan im Sinne der Selbstbindung. Er stellt eine vielschichtige Planungsform dar, die für besondere Gebiete mit Problemlagen und städtebaulichen Defiziten geeignet ist, Ziele und Entwicklungsszenarien abzuleiten.

Die Stadt Pasewalk ist 1991 in das Städtebauförderprogramm aufgenommen worden. Im Jahr 1996 wurde der Rahmenplan für die Pasewalker Innenstadt aufgestellt und beschlossen. Eine erste Fortschreibung des Rahmenplanes einschließlich der ersten Erweiterung des Sanierungsgebietes ist 2004 vorgenommen worden. Die zweite Fortschreibung erfolgte 2020, damit verbunden war auch die zweite Erweiterung des Sanierungsgebietes.

Der städtebauliche Rahmenplan der Oststadt aus dem Jahr 2007 soll nun aufgrund veränderter Ausgangsbedingungen ebenfalls fortgeschrieben werden. Die Planungsziele werden überprüft und an aktuelle Entwicklungen und Erfordernisse angepasst. Die Fortschreibung soll dazu beitragen, die Oststadt als wichtigen Wohn- und Lebensraum zu sichern und zu stärken.
Die Stadt Pasewalk ist wie andere Klein- und Mittelstädte mit verschiedenen Herausforderungen konfrontiert, die sich auch auf die Stadtstruktur und die Stadtplanung auswirken, Dazu gehören u.a.:

- Demografischer Wandel
- Klimawandel
- Mobilitätswende
- Digitaler Wandel
- Leerstand von Wohn- und Gewerberäumen
- Veränderte Anforderungen an die Wohnqualität, das Wohnumfeld
- Veränderungen der Arbeitsstruktur und des Freizeitverhaltens
- Sanierungsstau und Investitionsbedarf
- Segregation durch Mietniveau

Der Rahmenplan greift die Probleme auf und zeigt Handlungsmöglichkeiten, durch bauliche und gestalterische Maßnahmen, Einfluss auf die Entwicklung der Oststadt und ihrer Lebensqualität zu nehmen.

Die dargestellten Planungs- und Gestaltungsziele bilden die Grundlage für alle weiteren konkreten, quartiersbezogenen Planungen von Erschließungsanlagen, Gebäuden und Freiflächen, für die verbindliche Bauleitplanung, für Verkehrs- und Parkraumkonzepte, für bereichsweise Gestaltungskonzepte und für Einzelmaßnahmen. Die Oberziele sind eingebettet in die städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gesamtstadt:

- soziale Gerechtigkeit
- Barrierefreiheit
- Klimagerechtigkeit

Für die Oststadt werden die Ziele wie folgt formuliert:

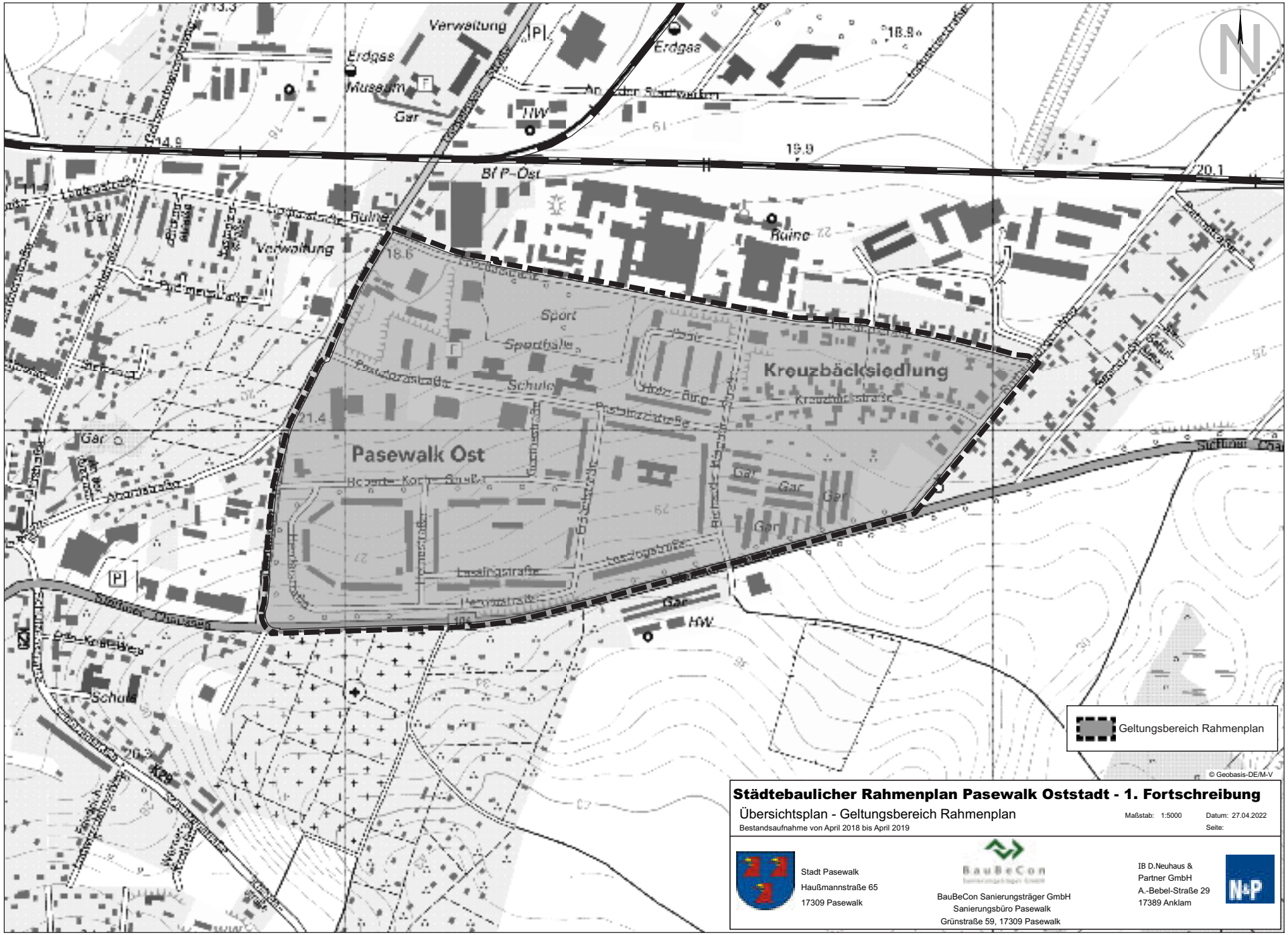
- Integration und Vernetzung des Plangebietes in die Gesamtstadt
- Stärkung des Quartiers als lebenswerter Stadtteil „Das 15 Minuten-Quartier“
- Verbesserung des Wohnwertes und der Akzeptanz (Identifikation)
- Mischung der Nutzungen erhalten und ergänzen
- Potentiale der städtebaulichen Struktur nutzen und die Stärken erlebbar machen und ausbauen (große, grüne Höfe, öffentliche Freiflächen)
- Schrittweiser Abbau der Mängel und Schwächen des Quartiers - Imagewandel

- Weiterentwicklung der Wohnfunktion durch Umbau, Ergänzung, Aufwertung des Bestandes des Geschosswohnungsbaus
- Ergänzen der städtebaulichen Struktur durch neue Wohnformen (Neubau, Erweiterung)
- Schaffen von menschlichen Maßstäben der Gebäude (Rückbaukonzepte)
- Bedarfsorientierte Entwicklung der Freiflächen
- Zukunftsorientierte Wohnkonzepte im Bestand
- Zukunftsfähige Verkehrslösungen, individuelle Zonierungen, altersgerechte Erreichbarkeiten

Auf der Grundlage einer aktualisierten Bestandsaufnahme und Analyse werden die Ziele des Rahmenplanes von 2007 auf ihre Gültigkeit hin überprüft. Mit Blick auf heutige Entwicklungstendenzen und –bedarfe werden aktuelle Leitbilder entwickelt und Ziele für die Teilkonzepte Wohnen, Dienstleistung-Gewerbe- Einzelhandel, Freiraum, Kultur-Bildung, Verkehr abgeleitet. Daraus ergeben sich Einzelmaßnahmen, die sich in folgenden Plänen zusammenfassend wiederfinden:

- Rückbaukonzept
- Verkehrskonzept
- Gestaltungsplan
- Durchführungsplan

In der nachfolgenden Übersichtskarte ist das Rahmenplangebiet dargestellt.


Pasewalk Ost
Kreuzbäcksiedlung
Geltungsbereich Rahmenplan
© Geobasis-DE/M-V
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Übersichtsplan - Geltungsbereich Rahmenplan
Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019
Maßstab: 1:5000
Datum: 27.04.2022
Seite:
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
IB D.Neuhaus &
Partner GmbH
A.-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

2 Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Planungen

- LANDESRAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM MECKLENBURG - VORPOMMERN

Die Stadt Pasewalk ist gemäß dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum eingestuft. Die Mittelzentren sind bedeutende Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistung. Mittelzentren sind in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken. Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung attraktiver, sondern unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung von Unternehmen.

- REGIONALES RAUMENTWICKLUNGSPROGRAMM VORPOMMERN

Die Stadt Pasewalk liegt im Landkreis Vorpommern-Greifswald. Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm ist die Stadt Pasewalk als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren versorgen die Bevölkerung ihres Mittelbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. Somit ist die Stadt ein wichtiger Standort für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Außerdem sind Angebote in den Bereichen Bildung, Kultur und Soziales von großer Bedeutung und tragen zur Stabilisierung der ländlichen Räume bei.

- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Stadt Pasewalk verfügt mit Genehmigung vom 10.12.2015 über einen aktuellen bestätigten Flächennutzungsplan. Dieser Plan ist in der vorliegenden Fassung seit dem 30.01.2016 wirksam. Die Fläche des Untersuchungsgebiets ist dabei vorwiegend als Wohnbaufläche und als gemischte Bauflächen dargestellt.

- INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT DER STADT PASEWALK (ISEK)

Die Stadt Pasewalk verfügt seit 2002 über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) als planerisches Steuerungsinstrument für den Stadtumbau sowie die gesamtstädtische Entwicklung. In den Jahren 2005, 2010 und 2015 erfolgte auf Grundlage aktueller Datenerhebungen die Überprüfung und Aktualisierung der Stadtentwicklungsziele.

Veränderte gesellschaftliche, demografische und baulichräumliche Bedingungen erfordern eine regelmäßige, möglichst jährliche Überprüfung und Fortschreibung des Monitorings auf Grundlage aktualisierter Daten. Sie ermöglichen damit die Überprüfung der abgestimmten Zielsetzungen und der Zielerreichung des ISEK über einen 3- bis 5-Jahreszeitraum.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2015 wird aktuell im Rahmen einer Fortschreibung wieder an die wirtschaftlichen, demografischen, ökologischen, klimatischen sowie kulturellen und sozialen Herausforderungen sowie Problemlagen angepasst. Da die Datenerhebung und Bearbeitung noch nicht abgeschlossen ist, konnten die Ergebnisse nicht für die 1. Fortschreibung des Rahmenplanes Pasewalk „Oststadt“ herangezogen werden.

2.2 Grundlagen für die Fortschreibung, Relevante Konzepte

Grundlage für die Erarbeitung des Rahmenplanes der Stadt Pasewalk „Oststadt“ sind folgende gesetzliche Grundlagen:

- der Erlass über die städtebauliche Rahmenplanung des Innenministeriums Mecklenburg-Vorpommerns, Stand Mai 1991,
- die Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch und zur Förderung der städtebaulichen Denkmalpflege (Städtebauförderungsrichtlinien StBauFR M-V), Stand 19.11.2011,
- der Erste Erlass zur Änderung des Erlasses „Städtebauliche Rahmenplanung i. S. v. § 140 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB)“, Stand 06.07.1999.

Der Rahmenplan „Oststadt“ der Stadt Pasewalk aus dem Jahr 2007 wird unter Einbeziehung folgender Planungen und städtebaulicher Untersuchungen fortgeschrieben:

- Städtebaulicher Rahmenplan „Oststadt“ 2007
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Stand 2015
- Verkehrsplanerischer Fachbeitrag, Stand November 2019

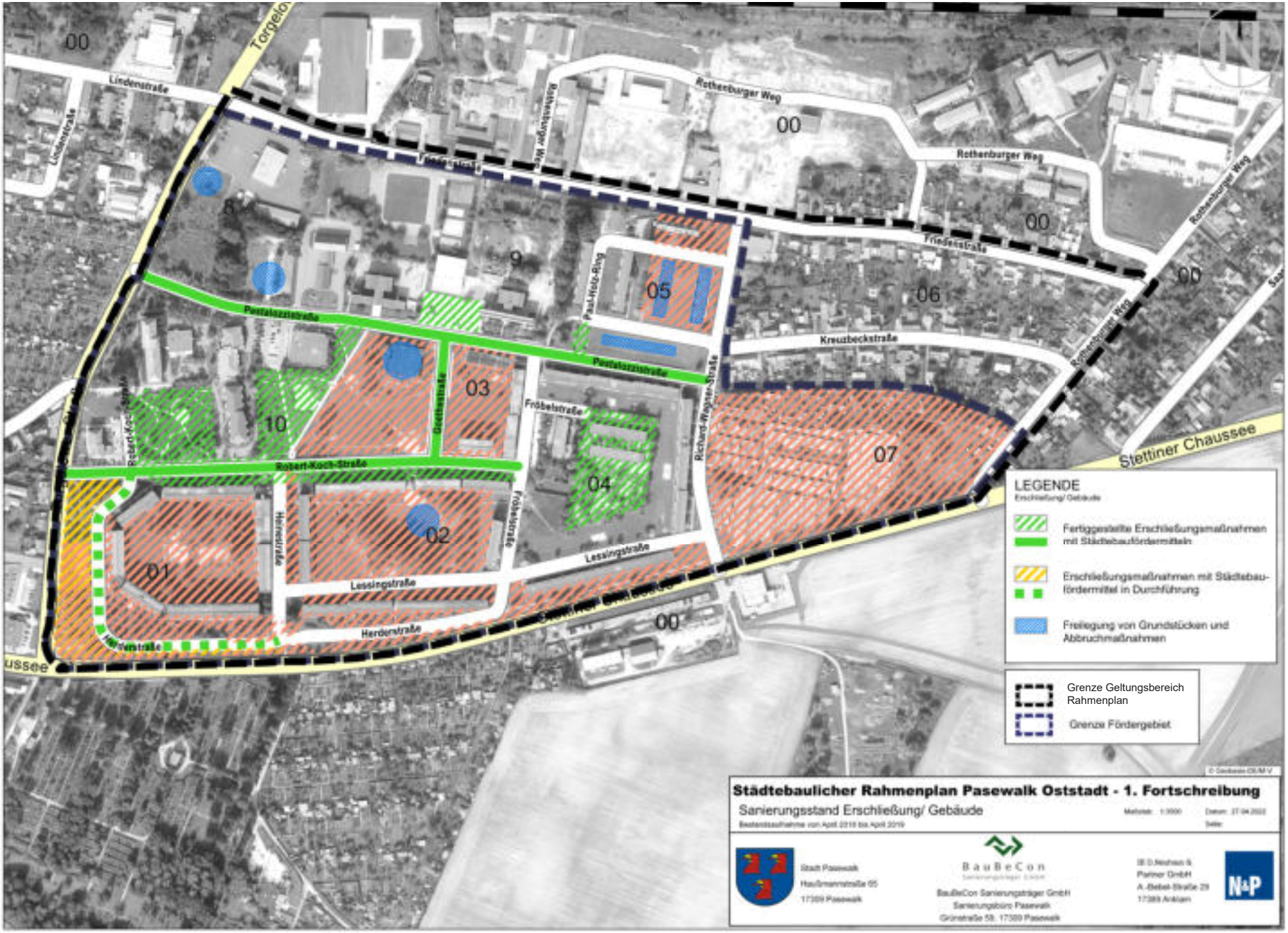
- Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ für den Stadtteil Pasewalk Oststadt
- Städtebaulicher Rahmenplan Stadt Pasewalk „Altstadt“ – Fortschreibung 2020
- Bestandsaufnahme IB D. Neuhaus und Partner GmbH 2019
- Monitoring Stadtentwicklung Pasewalk Berichtsjahre 2018 - 2020, Büro WIMES

2.3 Stand der Sanierung

In den letzten 15 Jahren hat sich das Bild der Oststadt gewandelt. Ein Teil der geplanten Maßnahmen der Rahmenplanung 2007 sind umgesetzt.
Straßen und die straßenbegleitenden Parkplätze und Freiflächen wurden saniert.
Einige Blöcke wurden saniert bzw. die oberen Etagen zurückgebaut.
Die Freifläche am „Betreuten Wohnen“ im zentralen Bereich wurde umgestaltet.
Für das neue Stadtteilzentrum mit Mensa wurde ein Wettbewerb erfolgreich durchgeführt.
Das Gebäude im Quartier 2 (Innenhof) wurde abgebrochen.

Abb. 2: Herderstrasse, Pasewalk, Sanierung und Rückbau, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner, 2020

Abb. 3: Herderstrasse, Pasewalk, Sanierung und Rückbau, Quelle: IB D. Neuhaus &Partner, 2020


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Kreuzbeckstraße
Fröbelstraße
Robert-Koch-Straße
Goethestraße
Richard-Wagner-Straße
Lessingstraße
Herderstraße
Heinestraße
Paul-Holz-Ring
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
Erschließung/ Gebäude
Fertiggestellte Erschließungsmaßnahmen mit Städtebaufördermitteln
Erschließungsmaßnahmen mit Städtebaufördermittel in Durchführung
Freilegung von Grundstücken und Abbruchmaßnahmen
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Sanierungsstand Erschließung/ Gebäude
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 58, 17309 Pasewalk
N&P

3 Allgemeine Angaben zur Stadt Pasewalk/ Historie

Die Stadt Pasewalk, Kreisstadt des Landkreises Uecker-Randow liegt an der östlichen Grenze des Bundeslandes Mecklenburg-Vorpommern. Die Stadt liegt 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.

Gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern, Stand 2010, nimmt Pasewalk die Funktion eines Mittelzentrums wahr. Die Mittelzentren sollen die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches über die Grundversorgung hinaus in differenzierter Weise mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen, längerfristigen Bedarfs versorgen. Die Mittelzentren sollen als soziale, wirtschaftliche und kulturelle Mittelpunkte ihres Verflechtungsbereiches Entwicklungsimpulse für die Gemeinden des Mittelbereiches geben.

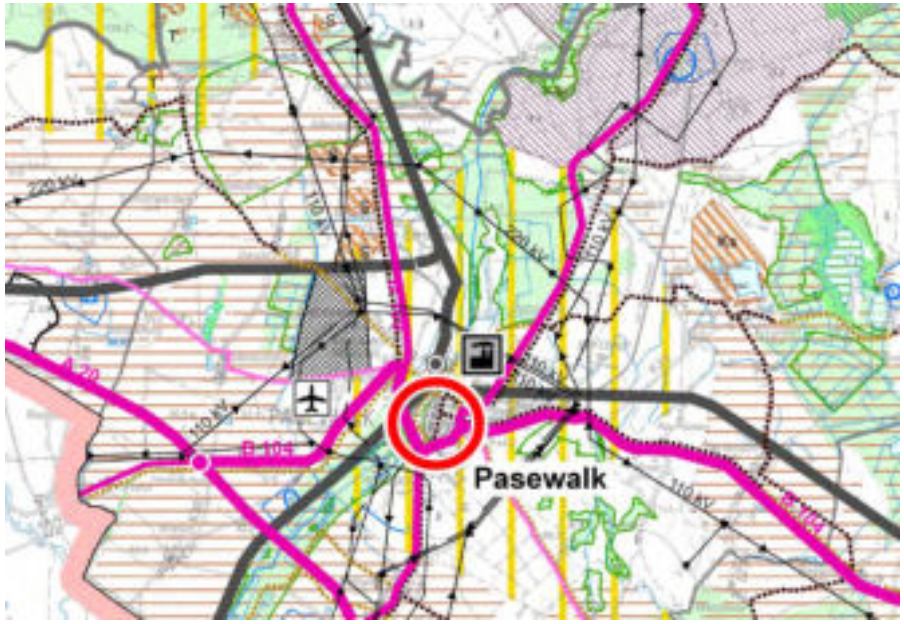


Abb 4. Ausschnitt PREP 2010, Quelle https://www.rpv-vorpommern.de/

Pasewalk ist als ein mehrfacher Verkehrsknotenpunkt gut vernetzt und an wichtige Verbindungsstraßen und Bahnlinien angebunden:

- Anschluss über zwei Anbindungen an die Bundesautobahn A 20 Berlin – Stralsund – Lübeck.
- 35 km zur Bundesautobahn A 11, die vom Berliner Ring kommend weiter als Europastraße E 28 in Richtung Osten nach Stettin verläuft
- In der Stadt treffen die Bundesstraßen B 104 (Ost-West-Verbindung Stettin – Neubrandenburg) und B 109 (Nord-Süd-Verbindung Stralsund – Prenzlau – Berlin) aufeinander.
- Die B 104 (Stettiner Chaussee) begrenzt den Geltungsbereich des Rahmen planes der Oststadt im Süden.
- Durch die Stettiner Straße/Ahornstraße/Torgelower Straße und die Linden straße/Friedenstraße ist der Stadtteil der Oststadt ebenso an das überregionale Verkehrsnetz und die anderen Stadtteile angebunden.

Die Stadt Pasewalk ist zugleich ein Eisenbahnknotenpunkt, in dem sich zwei Hauptstrecken in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung kreuzen. Pasewalk ist ein Interregio (IR) - und IC - / ICE -Haltebahnhof. Über die Strecke Berlin – Pasewalk – Stralsund – Saßnitz erfolgt die Nord- Süd- Verbindung. Die Bahnverbindung Stettin – Pasewalk – Neubrandenburg – Hamburg übernimmt die Ost- West- Verbindung und erschließt mit Stettin eine wichtige Großstadt des Nachbarlandes Polen. Im Stadtteil „Oststadt“ gibt es die Bahnhaltestelle Pasewalk-Ost an der Strecke nach Stettin. Der Bahn wird in Zukunft wieder ein höherer Stellenwert des Reisens und der Fortbewegung zukommen. Die attraktivere Gestaltung der Zugverbindungen, der Ausstattung der Interregiozüge und eine höhere Flexibilität in der Nutzung und Preisgestaltung (Jahreskarten für den gesamten ÖPV) sollten zum Umstieg auf die Schiene beitragen.

Der Flugplatzes Franzfelde ist als Sonderlandeplatz (PPA) in 3 km Entfernung von Pasewalk ein weiteres Element der Verkehrsinfrastruktur.

Insbesondere die zentrale Lage der Stadt in der Euroregion POMERANIA und die Nähe zur Metropolregion Stettin/Polen mit 41 km Entfernung bilden wichtige Potenziale für die zukünftige Entwicklung der Stadt.

Abb. 5: Euroregion Pomerania, Quelle: https://www.pomerania.net/de/der-verein/54-informationen.html, 2013

Die Entfernung zur Metropole Berlin ist mit 130 km bis zum Stadtzentrum Berlin gegenwärtig als Wohnstandort für Berlin- Pendler noch nicht sehr attraktiv, durch Schnellverbindungen der Bahn (z.Zt. 1,5 Std.) künftig allerdings auch denkbar.
Die Förder- und Entwicklungsgesellschaft Vorpommern- Greifswald GmbH beschreibt die regionale Einbettung der Stadt Pasewalk auf ihrer Webseite sehr treffend:

„Szczecin“ (Stettin) zählt zu den grenzüberschreitenden Metropolenregionen. Dieser dynamische Wirtschaftsraum an der Ostsee zwischen Polen und Deutschland verfügt mit seinen über 1,5 Millionen Einwohner über enormes Wachstumspotenzial. Die direkte Vernetzung mit der Metropolregion Berlin schafft ideale Voraussetzungen für erfolgreiche deutsch-polnische Gemeinschaftsprojekte und branchenübergreifenden Technologietransfer. Mit ihrer Entwicklung zur Smart City setzt Szczecin (Stettin) konsequent auf Digitalisierung und neue Technologien. Pasewalk bietet insbesondere expansionswilligen Unternehmen aus dem Berliner Wirtschaftsraum attraktive Industrie- und Gewerbeflächen. Vor allem für Firmen mit internetbasierten Geschäftsmodellen stellt Pasewalk eine Alternative dar. Aber auch Stettiner Unternehmen, die den deutschen Markt erschließen möchten, finden hier einen guten Auslagerungsstandort für ihre Aktivitäten. Von den Wachstumsmotoren Berlin und Szczecin (Stettin) profitiert der ganze Landkreis Vorpommern-Greifswald, ganz besonders aber Pasewalk.“

Von Vorteil für die Ansiedlung werden Standortbedingungen genannt, wie:
- das vorhandene „Welcome Center Stettiner Haff“ erleichtert den Unternehmen den Markteinstieg
- es stehen Flächen, Breitbandanbindung und günstiger Wohnraum zur Verfügung
- familienfreundliche Lebens- und Arbeitsbedingungen für den Zuzug von Fachkräften (Schul- und Kitalandschaft, Kultur- und Freizeitangebote, Sportmöglichkeiten, Landschaft, Nähe Urlaubsregionen Stettiner Haff)

Pasewalk liegt zwar im Land Mecklenburg- Vorpommern und damit auch im Bundesgebiet am äußersten östlichen Rand, im europäischen Raum allerdings zwischen den Metropolregionen Stettin und Berlin. Daraus erwachsen künftig neue Entwicklungschancen und Anforderungen.

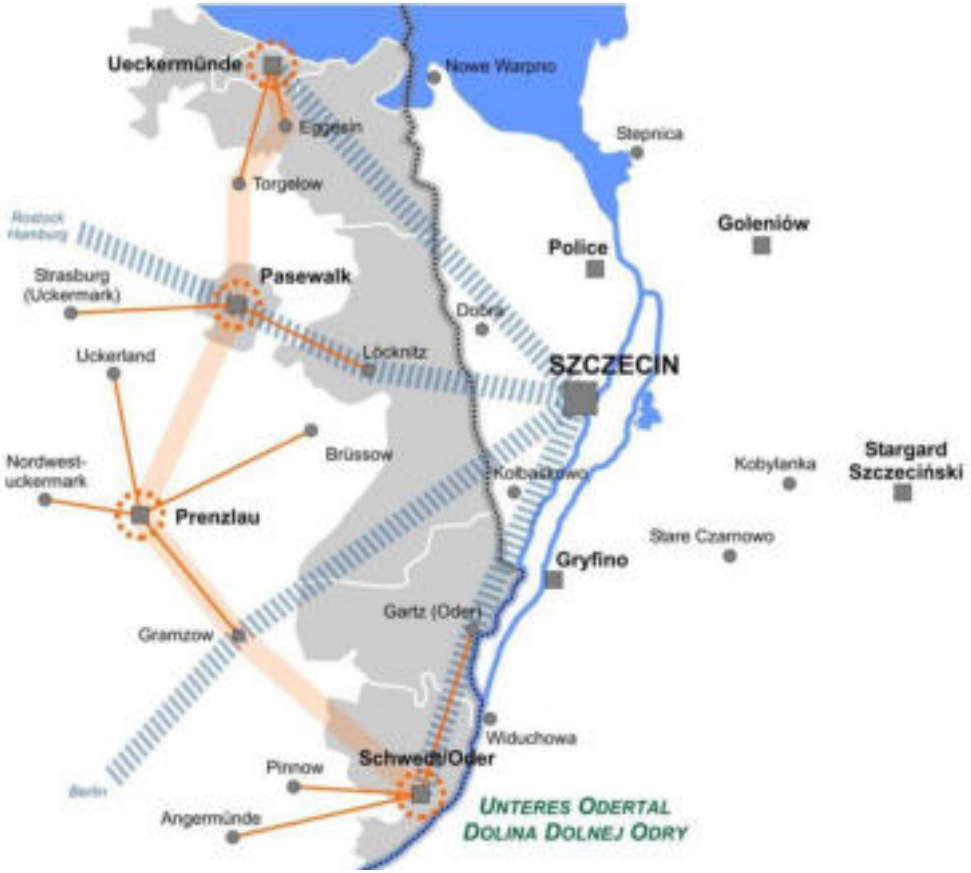


Abb 6. Modellvorhaben der Raumordnung- Wettbewerb für modellhafte deutsch-polnische Kooperationsprojekte (Moro), Quelle Webseite

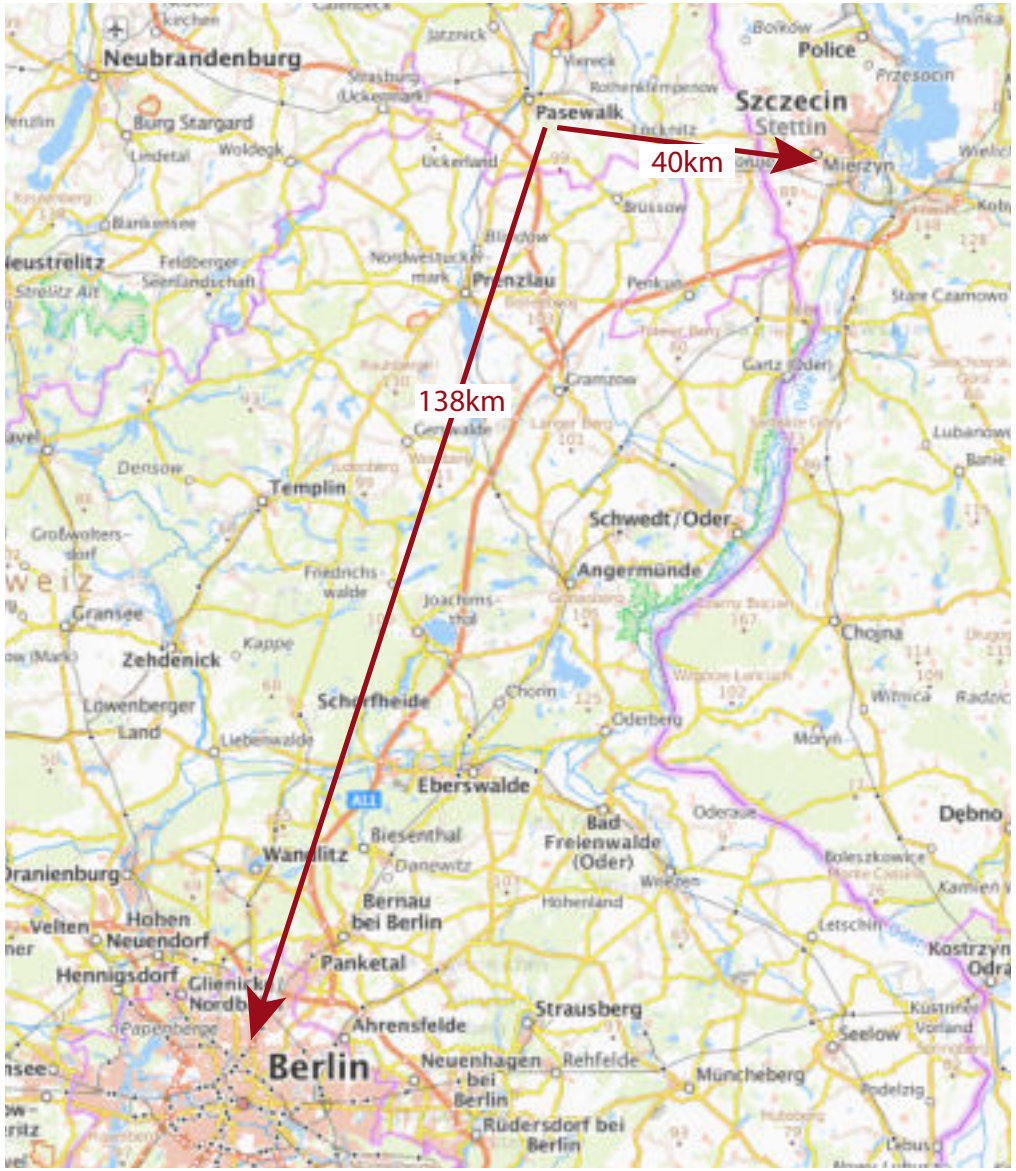


Abb 7. Entfernungsbemessung zw. Pasewalk und Berlin / Pasewalk und Stettin, Quelle: Ausschnitt Geoportal.de, bearb. IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb 8: Metropolregionen Stettin und Berlin
Quelle: FEGVG Webseite

Abb 9: Gewerbeflächen Pasewalk
Quelle: FEGVG Webseite

Das Stadtgebiet der Oststadt Pasewalks liegt in ca. 1.000 m Entfernung zum Stadtzentrum und in ca. 500 m Nähe zur Gewerbeentwicklungsfläche 2 (sh. Karte FEGVG). Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 60 ha. Es wird im Norden durch die Friedenstraße, im Westen durch die Torgelower Straße, im Süden durch die Stettiner Chaussee (Bundesstraße 104) und östlich durch den Rothenburger Weg begrenzt.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Pasewalk wurde in den 1960er Jahren beginnend die Pasewalker Oststadt aufgebaut. Die Siedlung wurde in verschiedenen Bauabschnitten und unter Verwendung der jeweils aktuellen industriellen Bauweise errichtet.

Charakteristisch für den Stadtteil ist die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnbebauung (Siedlungshäuser, industrieeller Geschosswohnungsbau) zu Industrie- und Gewerbeflächen und zu Erholungsflächen.

In der Stadt Pasewalk lebten am 31.12.2020 nach Angaben des statistischen Landesamtes 10.309 (2021: 9.948) Einwohner, das sind gegenüber 2015 mit 10.925 etwa 6 % weniger Einwohner.
In der Oststadt lebten 2015 2.570 Einwohner, 2020 waren es nur noch 2.312 Einwohner. Damit wohnten 22,4 % der Gesamtbevölkerung in der Oststadt; es ist nach der Altstadt der Stadtteil mit dem höchsten Anteil an Wohngebäuden. Der Rückgang beträgt demnach 258 Personen bzw. 10 % der Bevölkerung und liegt über dem Durchschnitt von 7 % in der Gesamtstadt.

Bereits im Jahr 1999 erfolgten städtebauliche Untersuchungen mit dem Ziel, verschiedene Missstände zu benennen und zu analysieren, Entwicklungsziele aufzustellen sowie entscheidende und geeignete Maßnahmen zur künftigen und allseitigen Entwicklung des Gebietes zu formulieren. Ein Teilgebiet der Oststadt wurde für die Antragstellung zur Aufnahme in das Förderprogramm Gemeinschaftsprojekt „Soziale Stadt“ weiterführend untersucht.

Im Rahmen der Fortschreibung des ISEK Pasewalk 2015 wurde von 2011

(10.600 Einwohner) bis zum Jahr 2030 ein Einwohnerverlust in der Gesamtstadt von 800 Einwohnern prognostiziert. Die Einwohnerzahl würde demnach im Jahr 2030 bei ca. 9.800 Personen liegen. Die aktuellen Zahlen liegen nur knapp darüber. Demnach würden bei einem geradlinigen Verlauf der Entwicklung die Einwohnerzahlen 2030 niedriger liegen. Andererseits wird es aufgrund der aktuellen großen Gewerbeansiedlungen zu einer Gegenbewegung und einem Zuzug von Arbeitskräften und deren Familien kommen, so dass der Abwärtstrend voraussichtlich aufgehalten oder sogar umgekehrt wird.

Aus dieser Prognose ergeben sich nach WIMES folgende Schlussfolgerungen:
„Die Bevölkerungsverluste werden in den Altersgruppen der Kinder bis 15 Jahre und vor allem der Einwohner im Haupterwerbsalter eintreten. Die Zahl der Jugendlichen / jungen Erwachsenen wird den Folgejahren aufgrund der steigenden Geburtenzahlen seit der Jahrtausendwende wahrscheinlich stetig steigen. Aufgrund der gestiegenen höheren Lebenserwartung erhöht sich die Zahl der Senioren.
Wenn diese Entwicklung eintreten soll, dann muss etwas dafür getan werden. Dazu gehört der Ausbau der sozialen Infrastruktur und die Schaffung weiterer Wohnbaukapazitäten sowie die Bereitstellung von altersgerechten, modernen Mietwohnungen.“
„Ein Überangebot von Wohnungen im marktfähigen Bestand gibt es derzeit ausschließlich im Teilmarkt „industriell errichteter Wohnungsbau“.

Der Bedarf und auch die künftige Nachfrage nach sozialem Wohnraum ist in Pasewalk gedeckt. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen und insbesondere nach gefördertem Wohnraum wird zwar ansteigen, da der Großteil der Haushalte, die schon langfristig von sozialen Transferleistungen leben, überdurchschnittlich viele Kinder hat. Aber, durch Umzug von Mietern in andere Teilmärkte (Neubau, höherwertig modernisierte Wohnungen, etc.) werden Standardwohnungen frei, die dann für die Nachfragegruppe, die überwiegend von Transferleistungen leben, wieder zur Verfügung stehen.

Ansteigen wird auch die Zahl der Menschen, die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII erhalten. Bei diesen Leistungsbeziehern handelt es sich vorrangig um ältere Menschen, deren Renteneinkommen nicht ausreicht, um den Lebensunterhalt zu bestreiten. Hier sollten die Wohnungsunternehmen im Zuge der Modernisierung ihrer Bestände einen Teil der Wohnungen altersgerecht umbauen, so dass die Bewohner solange wie möglich in ihrem Umfeld wohnen bleiben können.
Wohnbaubedarf besteht im Segment Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau (moderne, möglichst barrierefreie Wohnungen und vor allem größere Wohnflächen). Im marktfähigen Bestand gibt es in diesem Segment keine strukturellen Wohnungsleerstände, aber einen Fehlbedarf größerer marktgerechter Wohnungen.
Angesichts der zunehmenden quantitativen und qualitativen Nachfrage in einzelnen Teilmärkten muss das Wohnungsangebot in den nächsten Jahren ent-

Im Alter von ... bis ... Jahren	Bevölkerungszahl			Anteil an Gesamtbevölkerung in %			Entwicklung	
	Basisjahr 2018	Prognose 2030	Projektion 2035	Basisjahr 2018	Prognose 2030	Projektion 2035	Prognose 2018-2030	Projektion 2018-2035
0 bis 6 Jahre	558	455	459	5,3	4,7	4,8	-103	-99
>6 bis 15 Jahre	785	762	679	7,4	7,8	7,2	-23	-106
>15 bis 25 Jahre	757	1.033	1.037	7,2	10,6	11,0	276	280
>25 bis 64 Jahre	5.593	4.266	4.135	52,9	43,7	43,7	-1.327	-1.458
65 Jahre und älter	2.878	3.246	3.159	27,2	33,2	33,3	368	281
gesamt	**10.571**	**9.763**	**9.470**	**100,0**	**100,0**	**100,0**	**-808**	**-1.101**

Tab1: Prognoseergebnisse nach dem regional-realistischen Szenario nach Ergebnisbericht WIMES 2019: Zusammenfassung der Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen, Quelle: PPT WIMES

sprechend wachsen. Wohnungen müssen aber so errichtet werden, dass sie auch dauerhaft vermietbar sind und sich nicht aufgrund mangelnder Qualität als stigmatisierte Objekte entwickeln. Im jährlichen Monitoring erfolgt ein Abgleich der Realentwicklung mit der Prognose zum Wohnbedarf nach Teilmärkten, um gegebenenfalls gegenzusteuern.“ (sh. Tabelle 1, „Prognoseergebnisse...nach Ergebnisbericht WIMES, 2019“)

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Pasewalk (ISEK) 2015 wurde das große Leitthema formuliert: „Lebensräume in der Kürassierstadt Pasewalk – Erhalten und gestalten“. Wesentliche Schwerpunkte des städtebaulichen Leitbildes sind darin weiterhin die Aufwertung und Stärkung des Stadtzentrums und der Oststadt als wichtigste Wohn- und Versorgungsbereiche der Stadt.

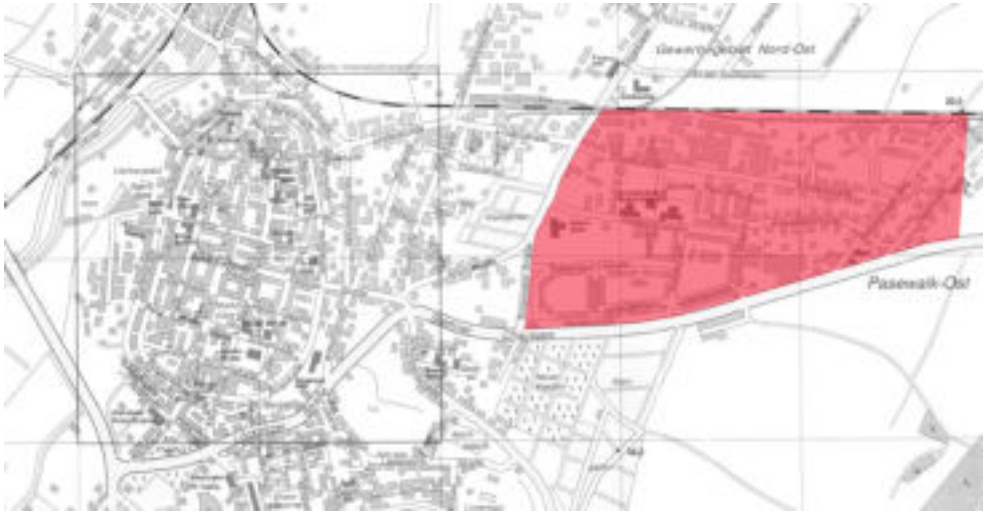


Abb 10: Lage der Oststadt im Stadtgefüge,
Quelle: IP D. Neuhaus & Partner, 2022

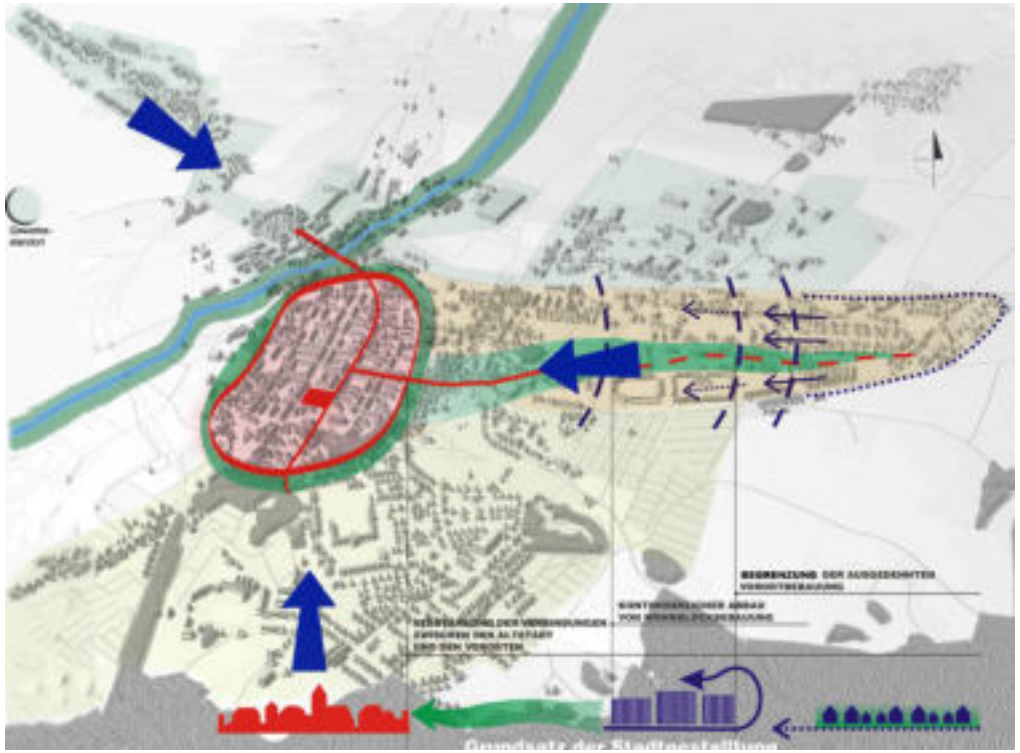


Abb 11: Abbildung aus Vorstudie Oststadt 2005,
Quelle: Planergemeinschaft afix
Stettin/Landschaftsarchitektur Hammer/ IB D.
Neuhaus & Partner, 2005

Das ISEK wird in den nächsten Jahren wiederum fortgeschrieben, so dass die Prognosen auf der Basis aktueller Zahlen und Trendeinschätzungen erneuert werden.

BESTANDSAUFNAHME

Die Bestandsaufnahme umfasst die Erhebung und Sammlung von städtebaulich relevanten Daten und Informationen im Sanierungsgebiet. Durch Ortsbegehungen in der Zeit von 2019 bis 2020 wurden diese Daten erhoben, kartiert und in einem Geodateninformationssystem (GIS) verarbeitet. Die gebäude- bzw. flächenzugeordneten Informationen wurden in Datenbanken miteinander verknüpft. So ist eine gezielte Auswertung und eine grafische Darstellung möglich. Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind in den nachfolgenden Karten dargestellt und mit Erläuterungen versehen.

ANALYSE

Die Daten und Themenkarten aus der Bestandsaufnahme wurden im Sinne einer SWOT- Analyse ausgewertet. Die konkreten Stärken und Schwächen sowie Potenziale und Risiken sind die Grundlage der Formulierung von Zielstellungen und Leitbildern. Diese wurden in verschiedenen Handlungsfelder aufgeteilt.

KONZEPT

Den Handlungsfeldern wurden Leitbilder, Unterziele und konkrete Maßnahmen mit unterschiedlicher Priorität zugeordnet.
In der Konzepterarbeitung fanden die Hinweise und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und die Erfahrungen, Ideen und Wünsche der Bürger/-innen aus den Beteiligungsprozessen (Wunschbriefkasten, öffentliche Auslegung) Berücksichtigung.
Diese Maßnahmen und Handlungsschwerpunkte wurden in unterschiedlichen Themenkarten dargestellt.

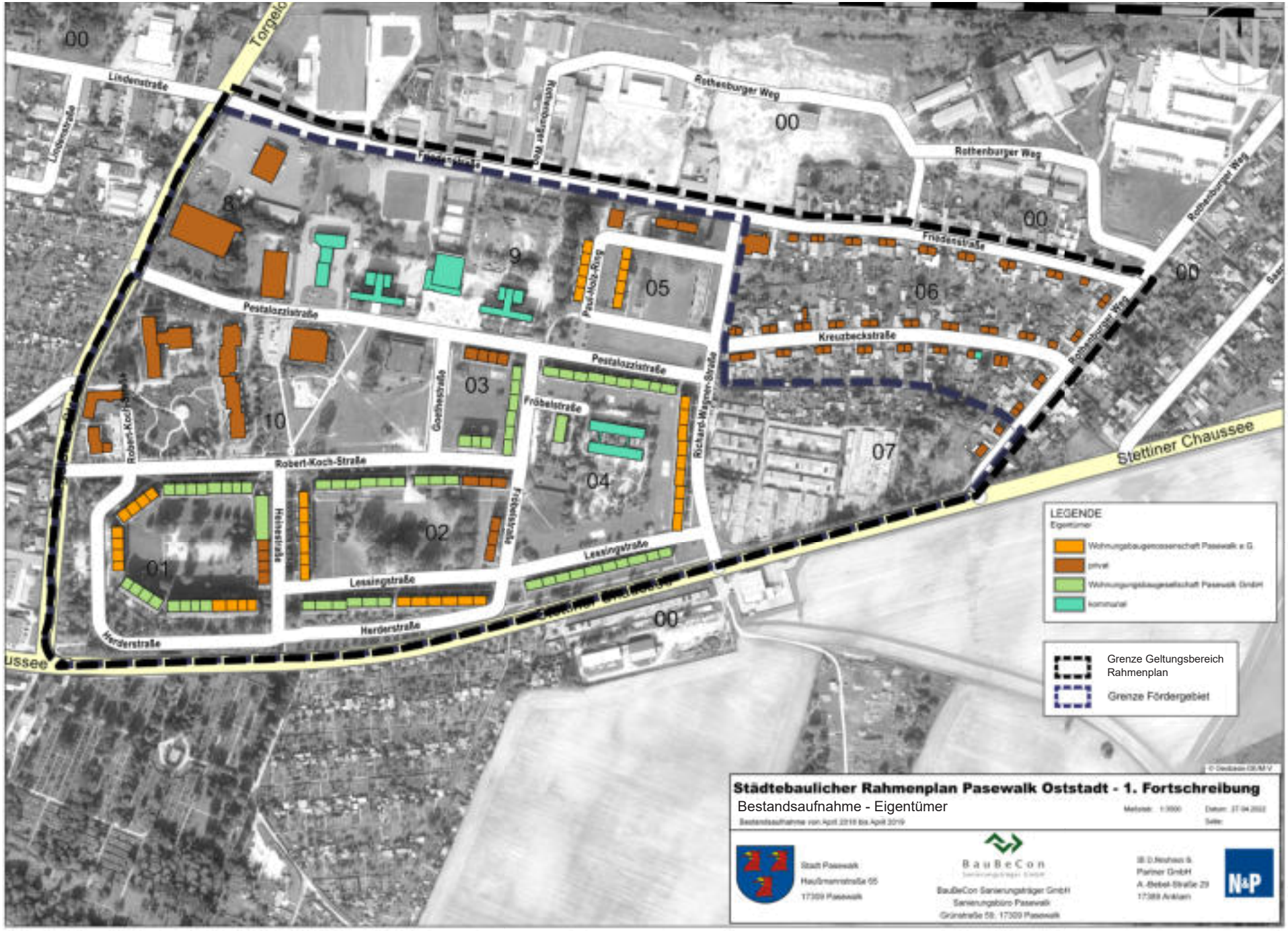
5 Beteiligungsprozeß (Wunschbriefkasten)

Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie zentraler Akteure in den Quartieren bilden einen wichtigen Baustein bei der Ausarbeitung des Rahmenplanes. Erfahrungsgemäß ist eine erfolgreiche Umsetzung möglich, wenn sich viele Beteiligte mit den Zielen und Maßnahmen des Rahmenplanes identifizieren können. Die Erarbeitung der Ziele und Maßnahmen erfolgte bisher in einem coronabedingt kontaktreduzierten Prozess der Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden in dem zu betrachtenden Gebiet. Im Rahmen von einem Wunschbriefkasten hatten die Anwohner und interessierten Bürger die Möglichkeit, ihre Visionen, Probleme und Wünsche einzubringen. Diese Anregungen werden in der weiteren Bearbeitung und Formulierung der Ziele und Maßnahmen berücksichtigt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird in der ortsüblichen Art und Weise durchgeführt.
Die beiden großen Eigentümer sind die Woba Pasewalk GmbH und die WBG Pasewalk e.G. Sie wurden in den Prozess der Leitbildentwicklung und der Erarbeitung der Maßnahmen intensiv einbezogen.

Abb 12, Wunschbriefkasten, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner, 2020

Nennung	Gewichtung
Spielplatz	10
Skatepark	10
Sitzmöglichkeiten (in Wohnnähe)	10
Grünflächenpflege	10
Sauberkeit und Aufwertung der Wohngebäude	7
Sauberkeit im Quartier (Vor allem Mülleimer)	7
Parkanlage	7
Nutzung der Rewe-Halle	6
Gastronomische Einrichtung	5
Aufwertung Parkplatz und Straßen (Belag)	5
Café (Begegnungsstätte)	4
Wasserelement	3
Fahrstühlen in Wohngebäuden	3
Briefkasten (Post)	2
Bolzplatz	2
Bessere Radwege	2
Weihnachtsdekoration	1
Verkehrsgarten	1
Umgestaltung der Trafo-Häuschen	1
Rückbau der Wohnblöcke	1
Ladestation Elektroautos	1
Kleidungsgeschäft	1
Jugendarbeit	1
Internet, freies Wlan	1
Geldautomat	1
Garagenkomplex (Pflege)	1
Beleuchtung Sicherheit	1
Begrenzung der Hundehaltung	1
Aufwertung soziale Einrichtungen	1

Tab.2: Auswerung „Wunschbriefkasten“; Quelle: IB D. Neuhaus & Partner, 2020


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Paul-Holz-Ring
Kreuzbeckstraße
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Herderstraße
Lessingstraße
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
Eigentümer
Wohnungsbaugenossenschaft Pasewalk e.G.
privat
Wohnungsbaugesellschaft Pasewalk GmbH
kommunal
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandsaufnahme - Eigentümer
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 05
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 58, 17309 Pasewalk
N&P

6 Bestandsanalyse 2019/ 2020 im Vergleich zu 2006

6.1 Eigentümer

Der Großteil der Gebäude und Freiflächen sind im Eigentum der Wohnungsunternehmen WoBa Pasewalk GmbH und WBG
Pasewalk e.G.; wenige Gebäude sind in privater Hand.
Damit sind gute Voraussetzungen gegeben für die zielgerichtete, geordnete Umsetzung der Umbau- und Sanierungskonzepte.

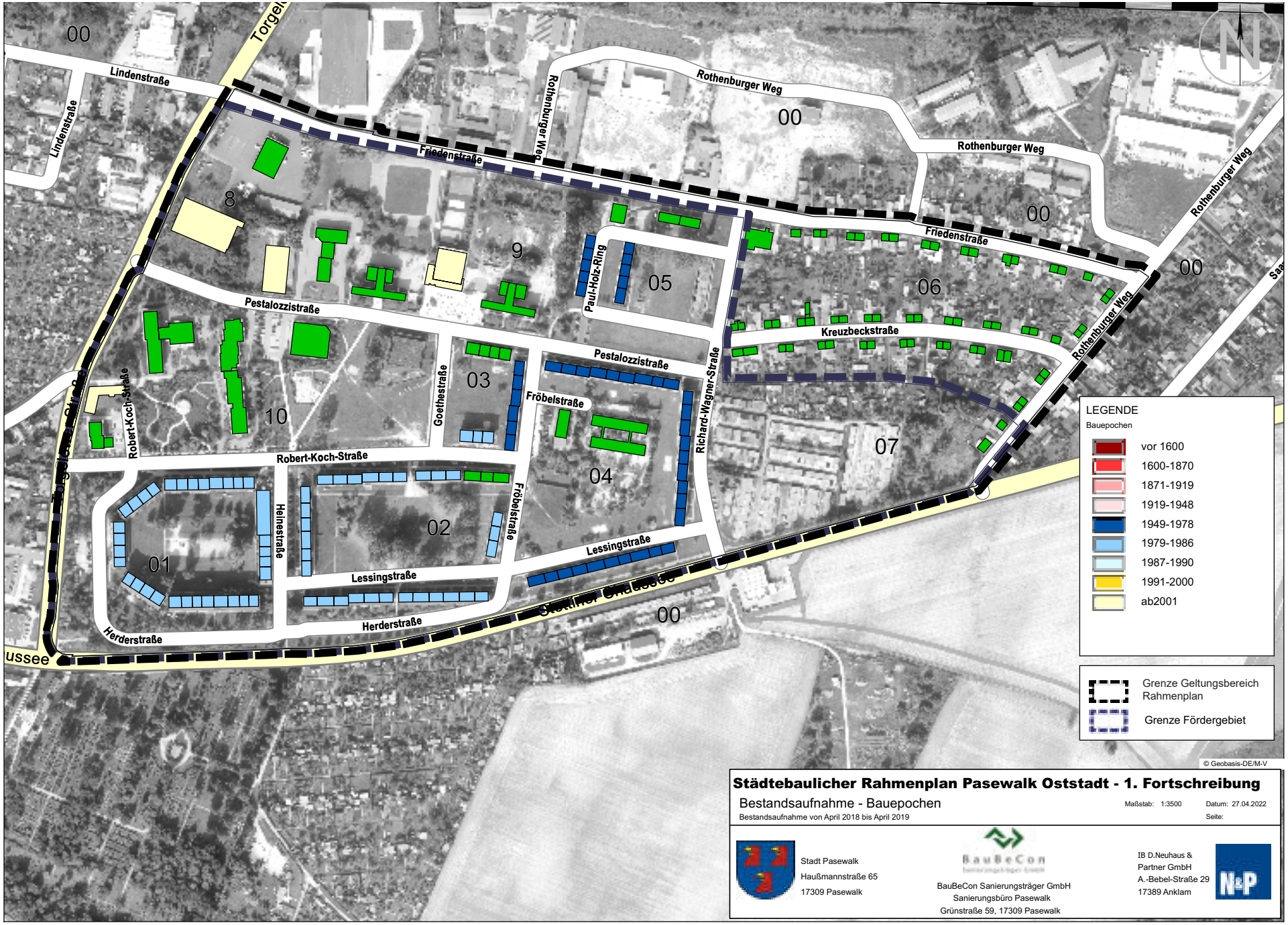
6.2 Entwicklung und Städtebau

Die Stadt Pasewalk verlor in Folge des Zweiten Weltkrieges über 80 % ihrer Bausubstanz im Stadtzentrum. Sie ist als sogenannte Wiederaufbaustadt durch die Bauphasen der vergangenen 70 Jahre und der daraus resultierenden städtebaulichen Struktur geprägt.

Im Zuge des Wiederaufbaus entstand mit der Ansiedlung von Industriebetrieben (Großbäckerei, Groß-Schlachthof, Plattenwerk etc.) zur Versorgung der Militärstandorte das Neubauwohngebiet „Oststadt“ als Erweiterung im Osten von 1965 bis 1989 auf ehemaligen Garten- und Ackerflächen. Mit etwa 1.500 Wohnungen auf 20 ha Fläche ist die Oststadt neben der Innenstadt das größte Wohngebiet Pasewalks.

Die Bebauung des Gebietes vollzog sich abschnittsweise in industrieller Bauweise. Die ersten Gebäude wurden im Paul-Holz-Ring in den Jahren 1965/1966 in viergeschossiger Bauweise errichtet. In den Jahren 1974 und 1977 folgten weitere Gebäude in der Pestalozzistraße, Lessingstraße und der Fröbelstraße. In weiteren Abschnitten bzw. Jahresscheiben erfolgte die Bebauung in der Robert-Koch-Straße, Lessingstraße, Heinestraße und Herderstraße. Der letzte Wohnblock wurde 1989 in der Robert-Koch-Straße errichtet. Die städtebauliche Situation folgt der Technologie der jeweiligen industriellen Bauweise: die Gebäude des 1. Bauabschnittes im Quartier 5 wurden in Blockbauweise parallel oder straßenbegleitend als Zeilenbauten errichtet. Bei den folgenden Bauabschnitten ist der Versuch einer Quartiersbildung erkennbar.

Die im nordöstlichen Bereich an den Geschosswohnungsbau anschließende Wohnsiedlung wurde in den 1930er Jahren wurde mit straßenbegleitenden Einzel- oder Doppelhäusern bebaut und bildet eine in sich geschlossenen zusammenhängende Struktur.



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung

Bestandsaufnahme - Bauepochen

Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019

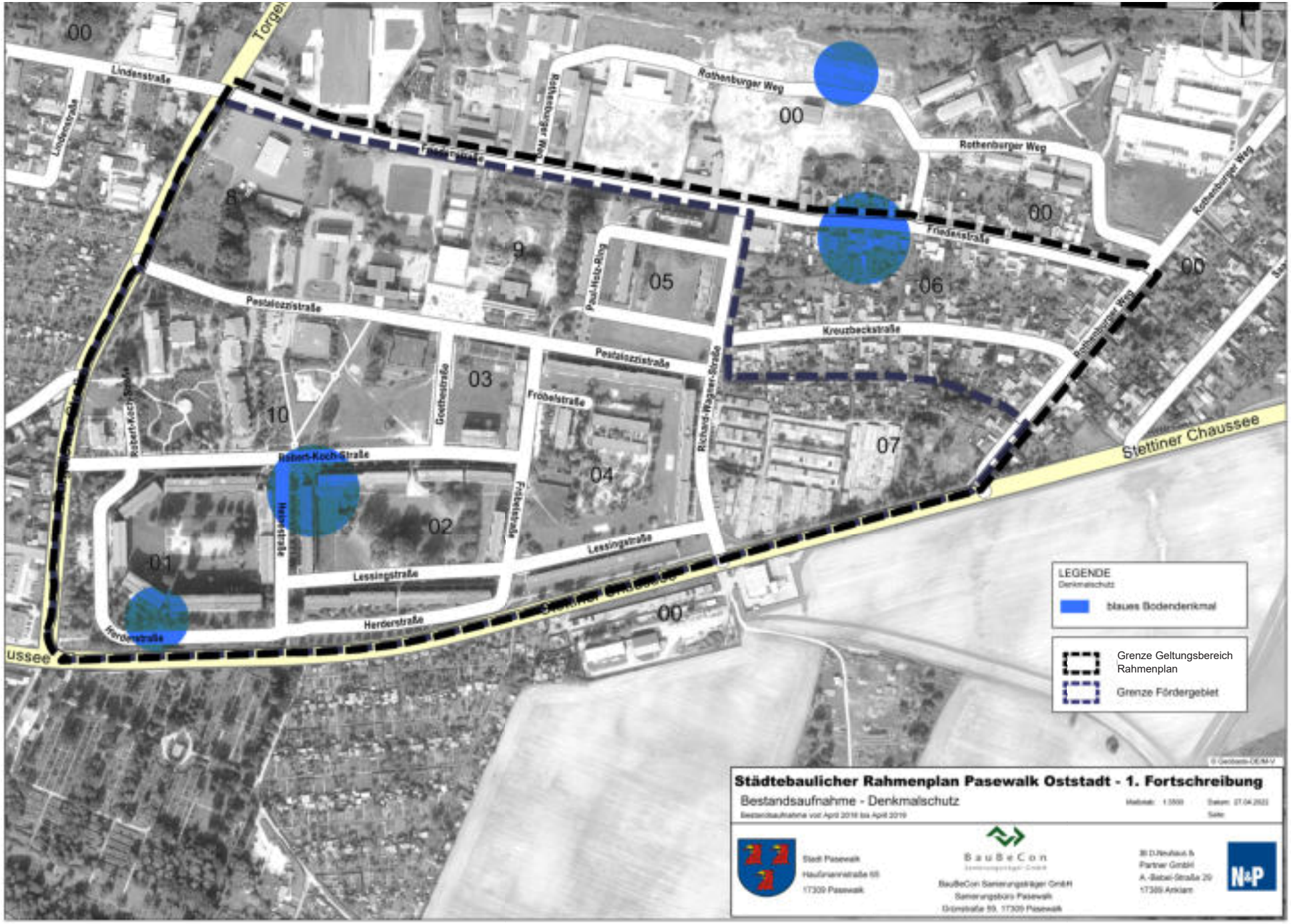
Maßstab: 1:3500 Datum: 27.04.2022

Seite:

Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk

IB D.Neuhaus & Partner GmbH
A.-Bebel-Straße 29
17389 Anklam


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedensstraße
Pestalozzistraße
Kreuzbeckstraße
Paul-Hatz-Ring
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Herderstraße
Lessingstraße
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
Denkmalschutz
blaues Bodendenkmal
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandsaufnahme - Denkmalschutz
Bestandsaufnahme vor April 2019 bis April 2019
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
N&P

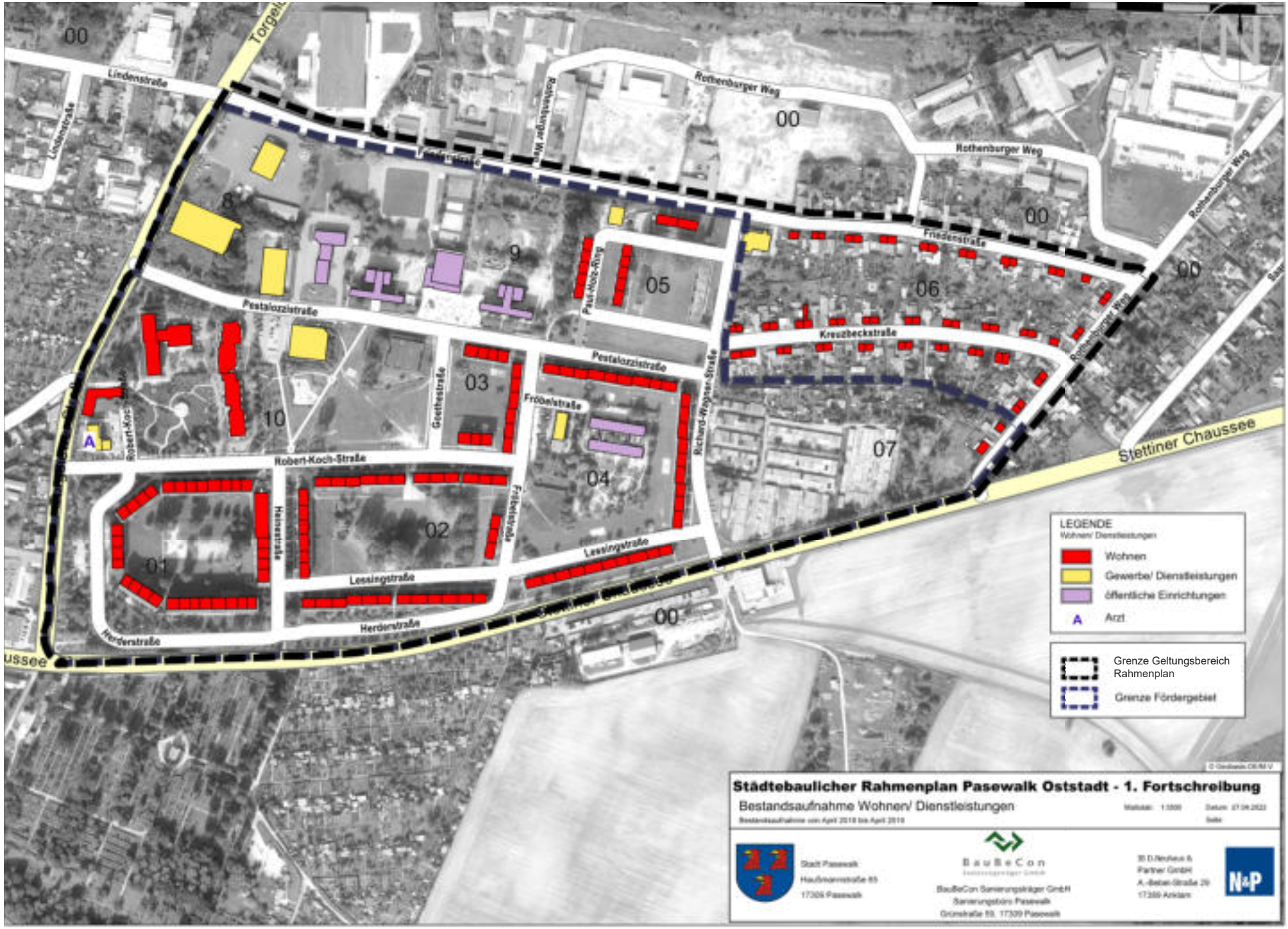
6.3 Nutzungsstruktur

Das Rahmenplangebiet ist in seiner Nutzungsstruktur nahezu unverändert gegenüber der Untersuchung 2006/ 2007, die Standorte der Geschosswohnungsbauten der industriellen Bauweise, die Schul- und Sportanlagen, die Sonderwohnformen wie das Alten- und Pflegeheim, das Betreute Wohnen sowie die vorhandenen Freiflächen bestehen weiterhin an gleicher Stelle. Die Einkaufsmöglichkeiten haben sich allerdings verändert. Die ehemaligen Discounter an der Pestalozzistraße wurden aufgegeben. Der Hoco- Markt wurde abgebrochen, der ehemalige Netto- Markt steht nach dem Eigentümerwechsel aktuell leer. Im östlichen Bereich gehören zum Gebiet des Rahmenplanes weiterhin der Garagenkomplex und die Einfamilienhaussiedlung.

Diese unterschiedlichen Strukturen prägen den sehr inhomogenen Gebietscharakter. Die einzelnen Strukturen stehen wie isoliert nebeneinander. Den Schwerpunkt bildet die Wohnnutzung des Geschosswohnungsbaus.

In den Bestandsplänen wurde die aktuelle Situation erfasst und die folgenden prägenden Merkmale des Gebietes in mehreren Plänen dargestellt:

- Gebäudenutzung, unterschieden nach Wohnen, öffentliche Einrichtungen, Arzt und Handel/ Gewerbe
- Freiflächen und Spielplätze
- Leerstand Wohnen geschossweise
- Leerstand Gewerbe
- Maß der baulichen Nutzung


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Kreuzbeckstraße
Fröbelstraße
Robert-Koch-Straße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
Paul-Holz-Ring
Richard-Wagner-Straße
Goethestraße
Heinestraße
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
A
LEGENDE
Wohnen/ Dienstleistungen
Wohnen
Gewerbe/ Dienstleistungen
öffentliche Einrichtungen
Arzt
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandsaufnahme Wohnen/ Dienstleistungen
Stadt Pasewalk
BauBeCon
N&P

6.3.1. Wohnen/ Leerstand/ Sanierungsbedarf

Die Nutzungsarten weisen in der Pasewalker Oststadt eine Konzentration der Wohnfunktion auf. Im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes sind Geschosswohnungsbauten vorhanden.

Die übergroßen Wohnhöfe lassen wenig Individualität zu, die großen Rasenflächen haben keine Rückzugsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten. Allerdings bieten sie viele Potentiale einer neuen bedarfsorientierten Gestaltung.

Die Wohngebäude sind vier- bis sechsgeschossig und weisen damit eine hohe Konzentration an Wohnungen auf. In der Pasewalker Oststadt lebten mit Stand vom 31.12.2004 3.350 Einwohner. Damit wohnte etwa ein Drittel der Bevölkerung der Gesamtstadt im zu untersuchenden Stadtteil Oststadt. Im Quartier 1 wurden bereits 2 Blöcke von 6 auf 4 Geschosse zurückgebaut mit einem sehr ansprechenden Ergebnis. Schrittweise sollen die Blöcke der Herderstraße ebenfalls um 2 Geschosse reduziert werden.

Die Wohnungen sind unterschiedlich ausgestattet. Ein Teil der Wohnungen hat einen Balkon. Die Grundrisse haben je nach Bautyp innen- oder außenliegende Küchen, meist innenliegende Bäder. Die Akzeptanz der innenliegenden Küchen ist heute nur durch geringe Mieten zu erreichen. Durch Änderungen der Grundrisse können zeitgemäße Wohnungen entstehen. Die nachträgliche Ausstattung mit Balkonen kann die Qualität der Wohnungen wesentlich erhöhen.
Aufzüge sind an den Wohngebäuden trotz der überwiegend fünfgeschossigen und teilweise sechsgeschossigen Ausbildung nicht vorhanden. Um die Anforderungen an altersgerechte Wohnungen und Barrierefreiheit zu erfüllen, ist ein nachträglicher Anbau eines Aufzugs für mehrere Aufgänge sinnvoll.

Die Wohngebäude in der Herderstraße und Lessingstraße in Randlage des Stadtteils werden durch den Fahrzeugverkehr auf der B 104 erheblich beeinträchtigt. Hier sind Maßnahmen des passiven Lärmschutz durch Schallschutzfenster oder vorgesetzte Wintergärten/ verglaste Balkone und Loggien im Zuge der Sanierung erforderlich (sh. Lärmschutzgutachten).

Solitärgebäude im Nordwesten des Gebietes beherbergen das Alten- und Pflegeheim, Betreutes Wohnen und die Wohnstätte Miteinander der GWW Pasewalk.

Abb 13: Wohnumfeld Hof des Quartier 2, Pasewalk, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner 2020

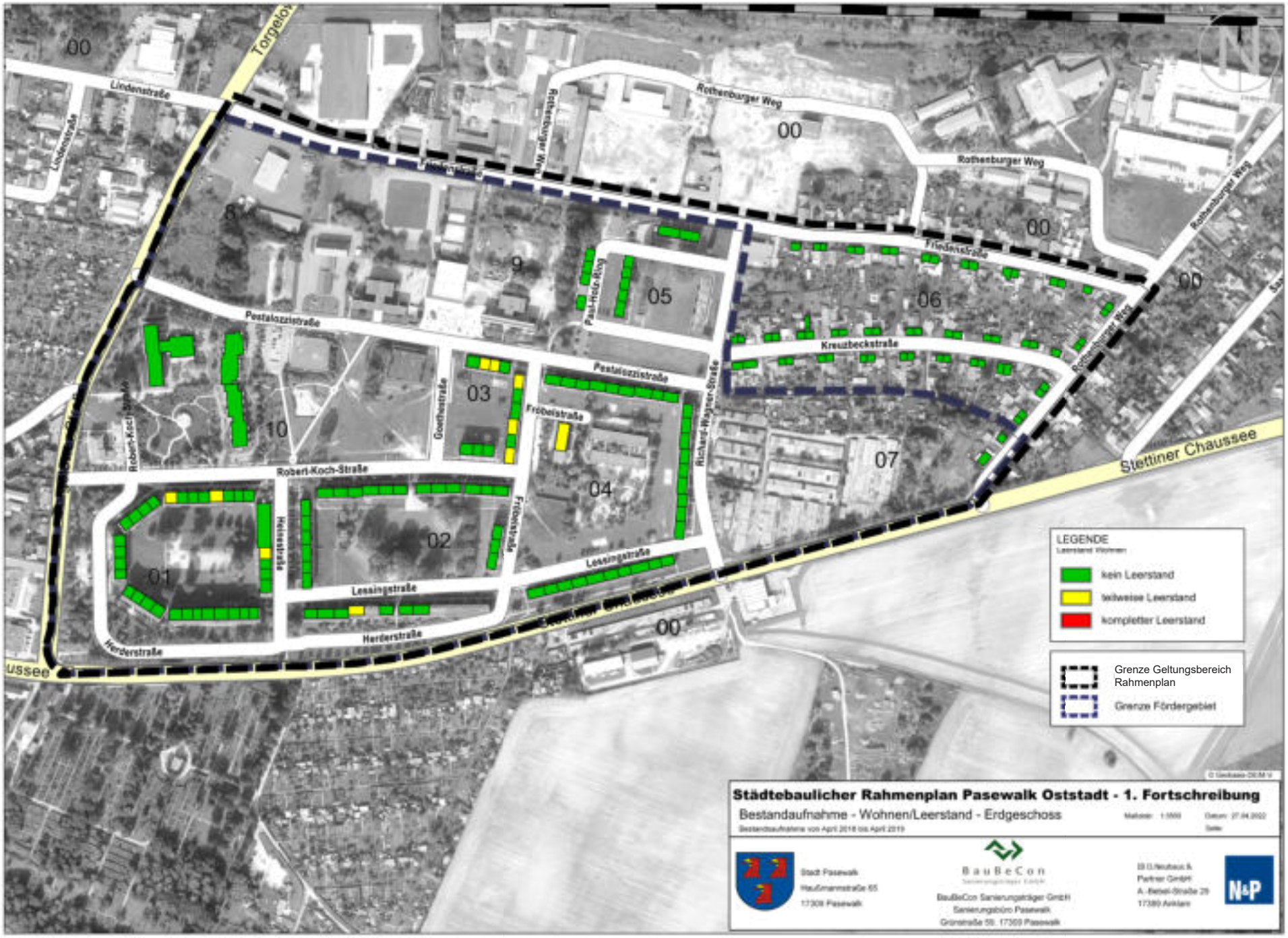
Abb 14: Wohnumfeld Gebäude Quartier 2, Pasewalk Quelle: IB D. Neuhau & Partner 2020

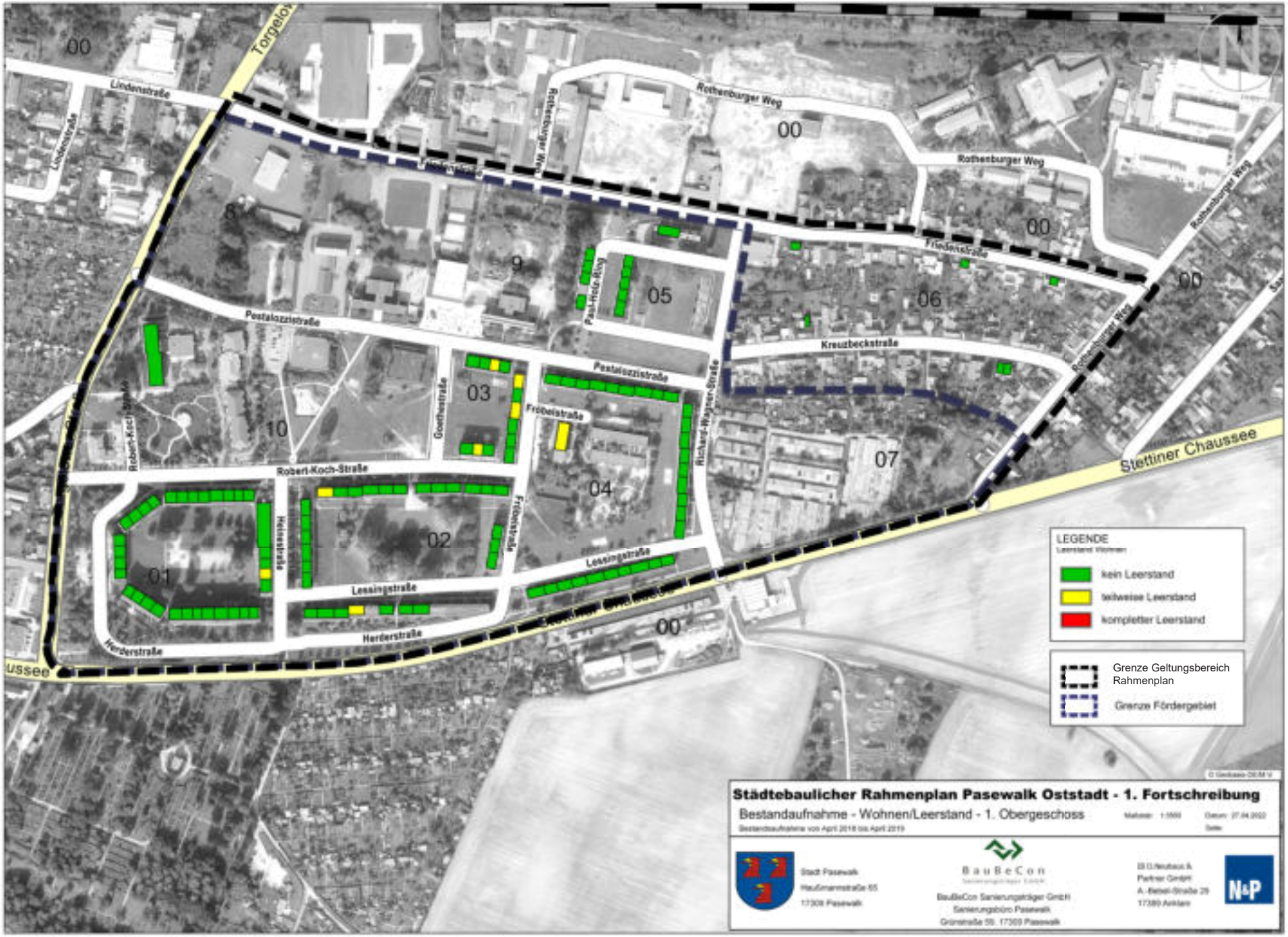
Die aktuelle Situation des Wohnungsleerstands zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2019/ 2020 zeigt sehr deutlich, dass mit steigender Geschossigkeit der Anteil leerstehender Wohnungen generell und insbesondere in den oberen Etagen größer wird. Die Ursachen liegen erfahrungsgemäß einerseits im fehlenden Aufzug, andererseits in der wachsenden Anonymität der Nachbarschaft durch die Menge der Wohnungen pro Aufgang. In den 4- geschossigen Blöcken (Rückbau um 2 Geschosse) ist der Anteil leerstehender Wohnungen deutlich kleiner. Hier muss allerdings auch die höhere Wohnqualität aufgrund des Sanierungsstandes berücksichtigt werden. Außerdem schlägt sich der seit einigen Jahren der gezielte Leerzug der oberen Geschosse nieder, um den weiteren Rückbau vorzubereiten.
In der Oststadt standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme 2019 150 von 1410 Wohnungen leer, die Leerstandsquote betrug damit 10,64 %. Laut der Wohnungsmarktanalyse von WIMES lag der Wert 2020 sogar bei 13,5 % (198 leerstehende WE). Die Leerstandsquote von 18,3 % 2002 wurde durch die Rückbauten 2007/ 2009, 2015/ 2016 zwar abgebaut, steigt aber trotzdem wieder kontinuierlich an. Die Ursachen liegen in der Wohnqualität des Bestandes, der Wohnungen und des Wohnumfeldes.

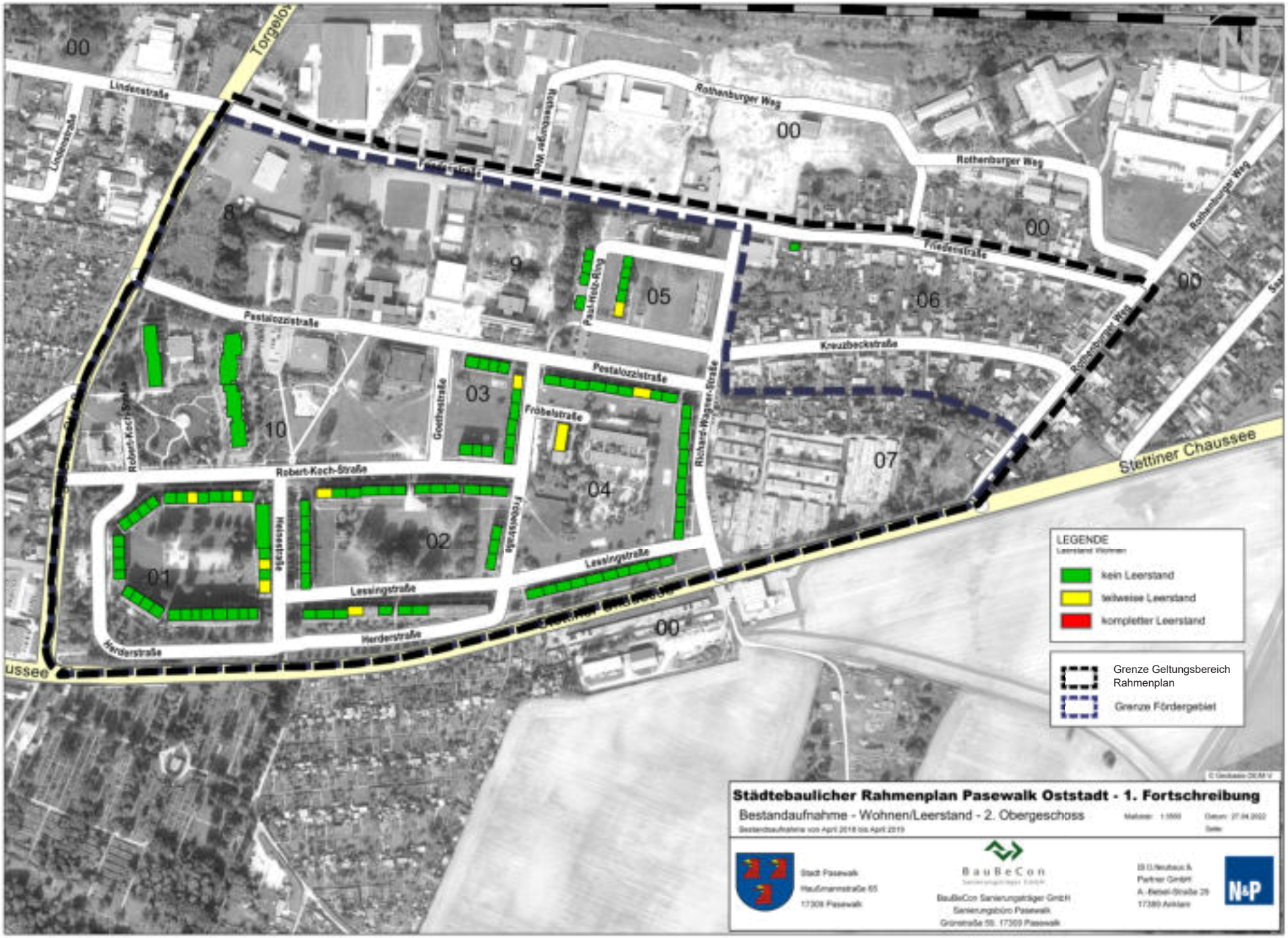
Tab.4: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Vergleich; Quelle: WIMES, 2021

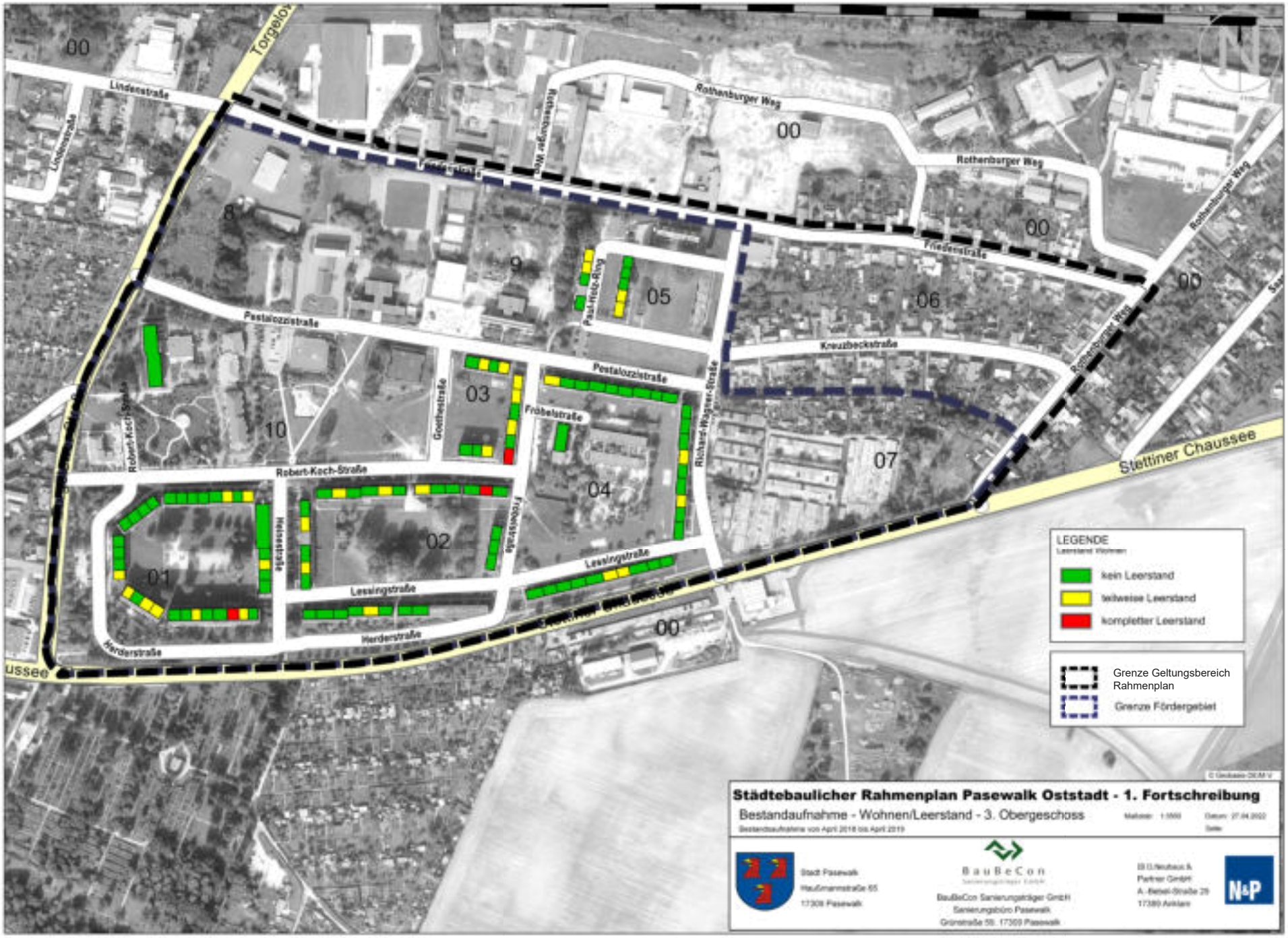
Innerhalb des Stadtteils weisen die Quartiere 3 mit 19,7 % und 5 mit 15, 2 % die höchsten Leerstandsquoten auf.

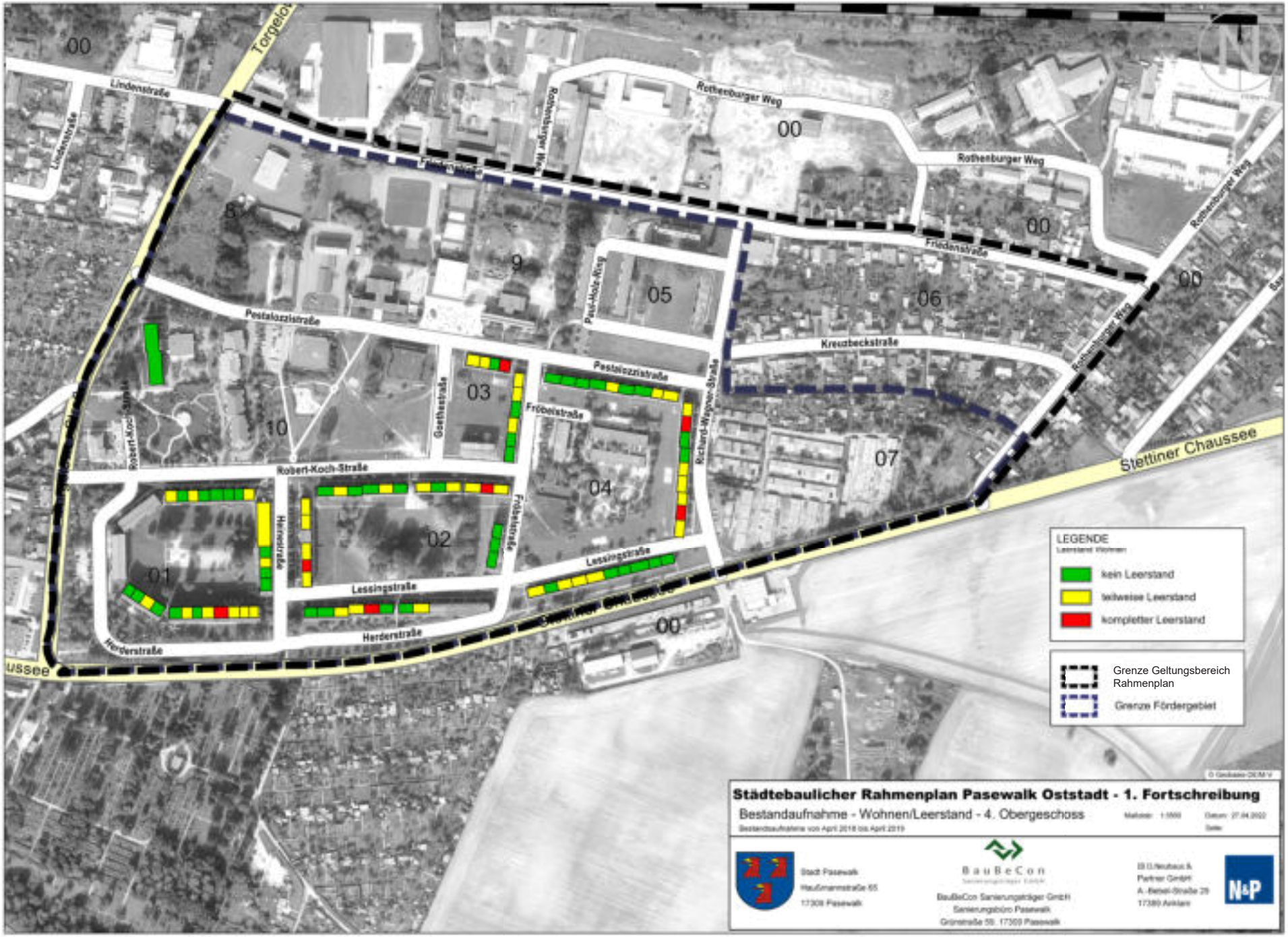
Tab.3: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet; Quelle: WIMES, 2021

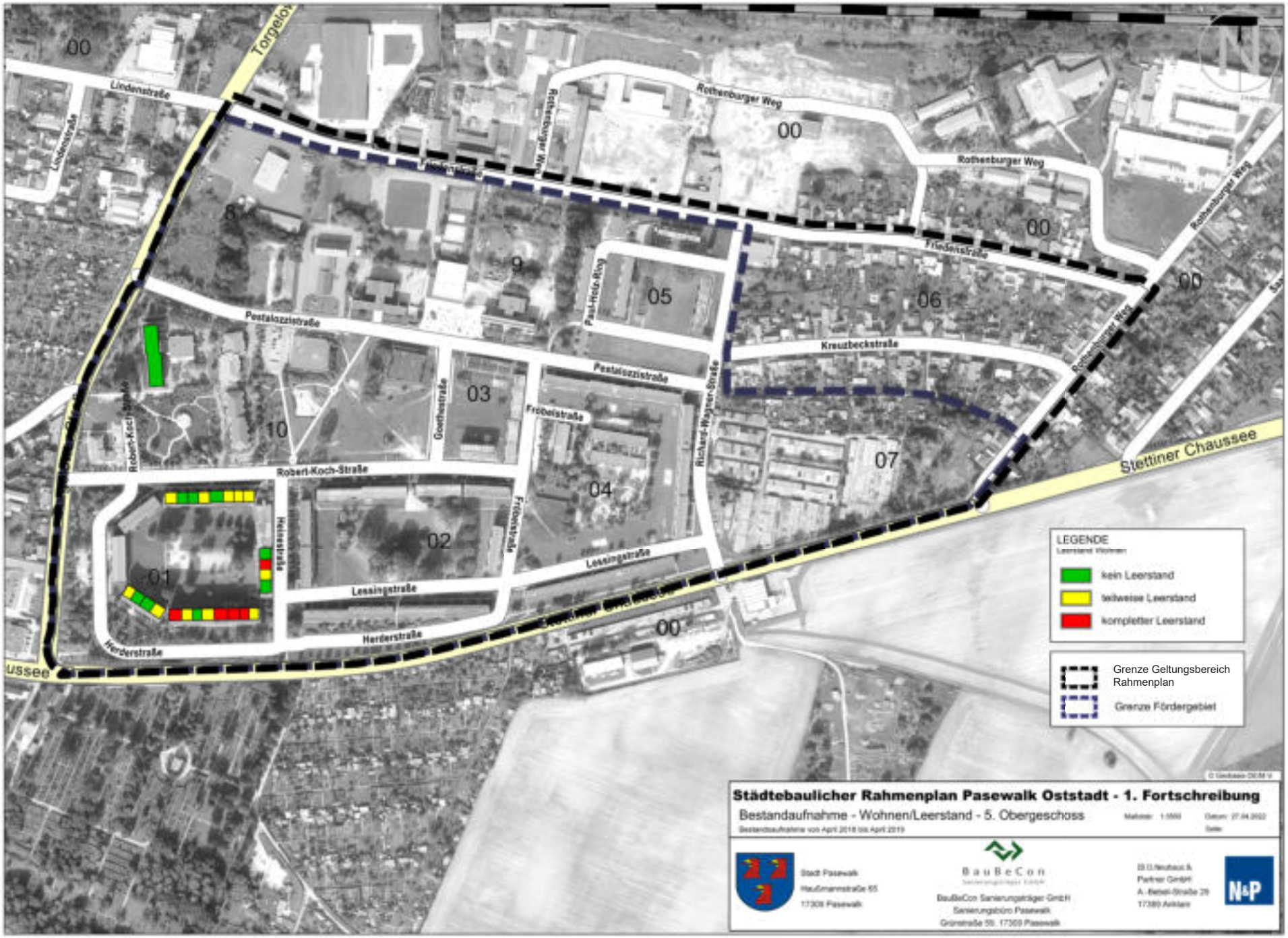

Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Kreuzbeckstraße
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Heinestraße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
kein Leerstand
teilweise Leerstand
kompletter Leerstand
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandaufnahme - Wohnen/Leerstand - Erdgeschoss
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 55
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
N&P

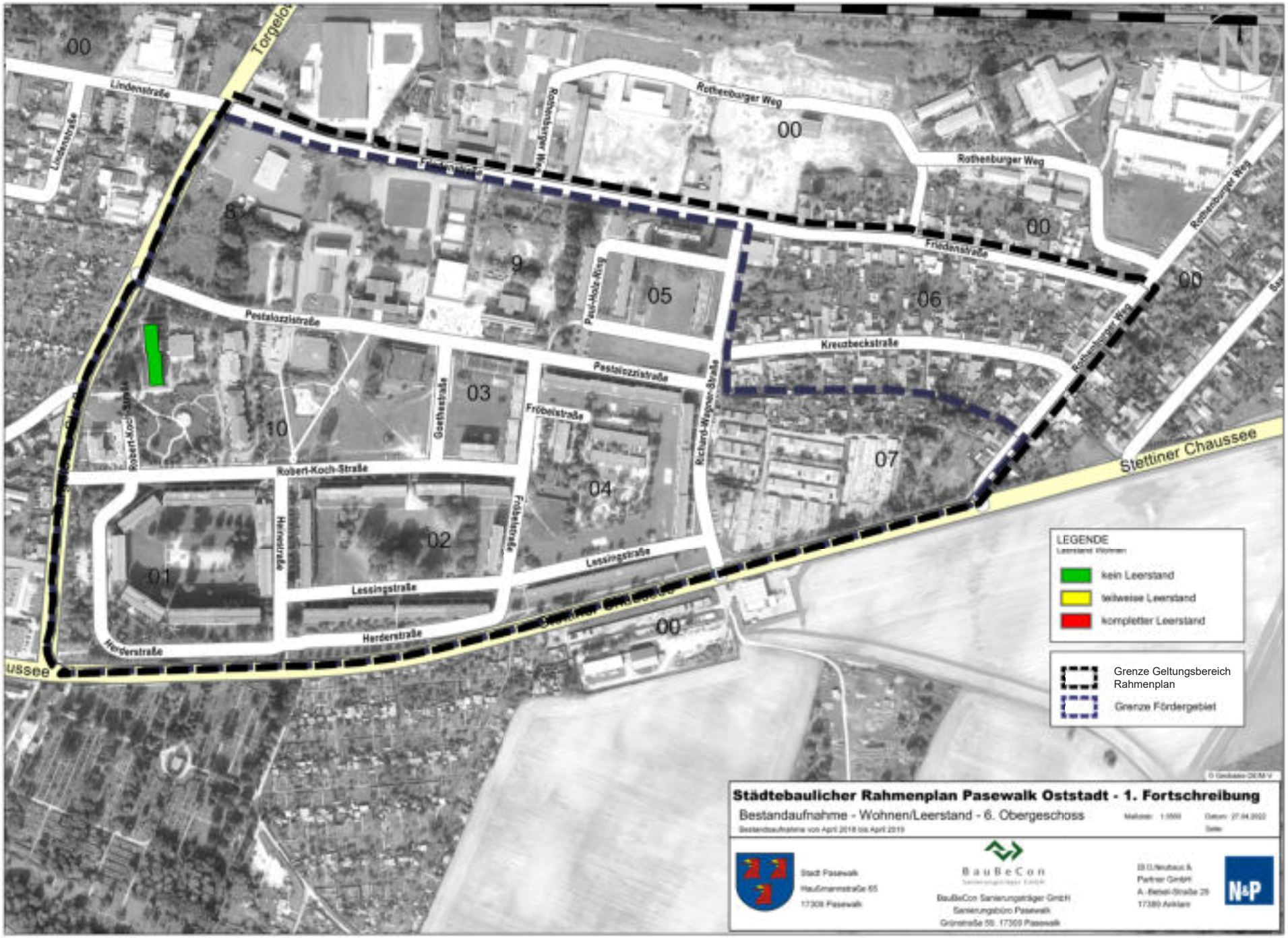

Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Kreuzbeckstraße
Paul-Heir-Ring
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Heinestraße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
kein Leerstand
teilweise Leerstand
kompletter Leerstand
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandaufnahme - Wohnen/Leerstand - 1. Obergeschoss
Stadt Pasewalk
Hauptmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 58, 17309 Pasewalk
N&P

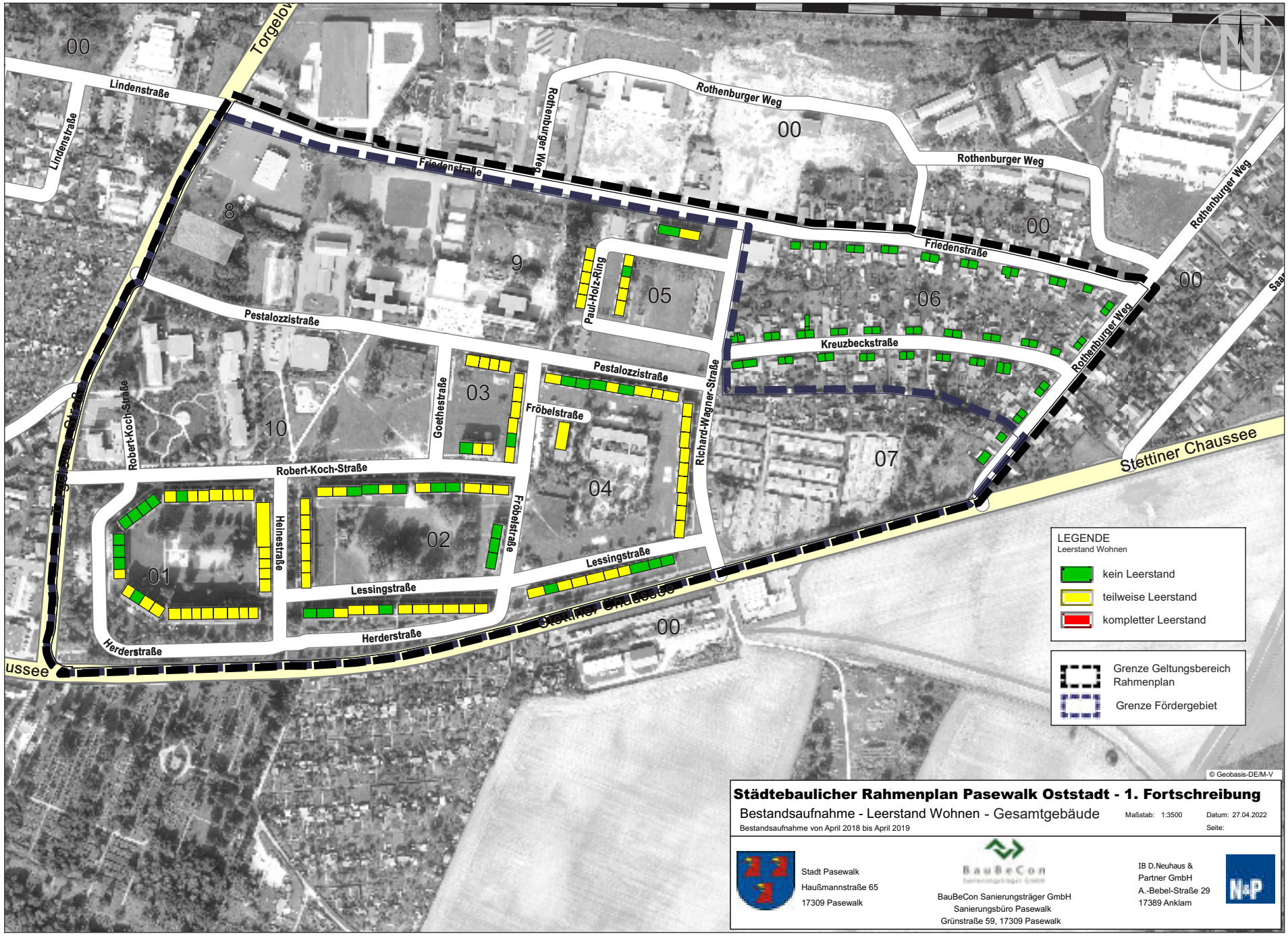

Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Pestalozzi-Ring
Kreuzbeckstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Goethestraße
Fröbelstraße
Heinestraße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
00
8
9
05
06
07
03
10
04
02
01
LEGENDE
kein Leerstand
teilweise Leerstand
kompletter Leerstand
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandaufnahme - Wohnen/Leerstand - 2. Obergeschoss
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 58, 17309 Pasewalk
N&P


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Kreuzbeckstraße
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Heinestraße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
kein Leerstand
teilweise Leerstand
kompletter Leerstand
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandaufnahme - Wohnen/Leerstand - 3. Obergeschoss
Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
N&P

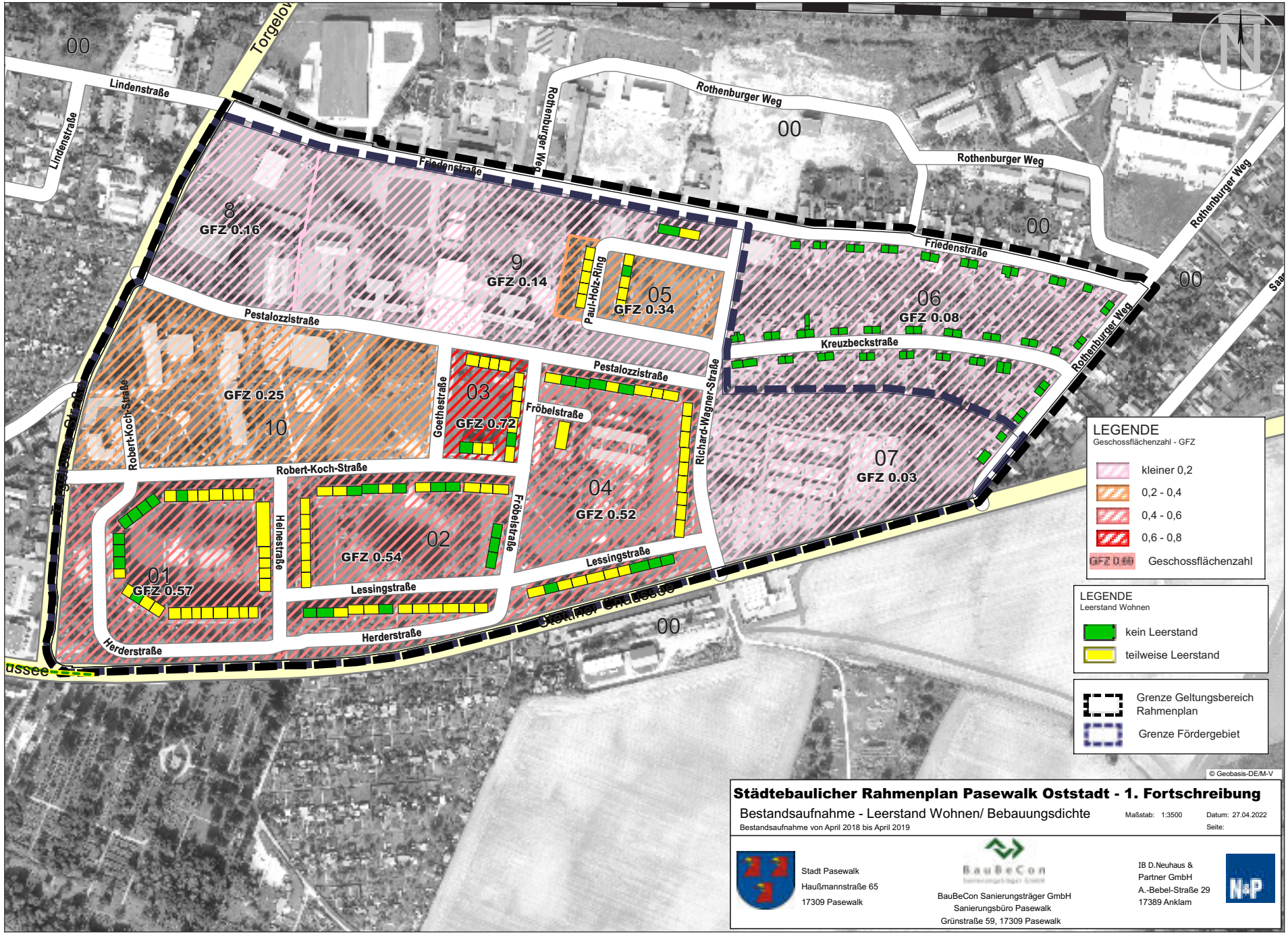

Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedensstraße
Pestalozzistraße
Paul-Holz-Ring
Kreuzbeckstraße
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Herderstraße
Lessingstraße
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
kein Leerstand
teilweise Leerstand
kompletter Leerstand
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandaufnahme - Wohnen/Leerstand - 4. Obergeschoss
Stadt Pasewalk
Hauffmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
N&P


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Paul-Holz-Ring
Kreuzbeckstraße
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Heinestraße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
kein Leerstand
teilweise Leerstand
kompletter Leerstand
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandaufnahme - Wohnen/Leerstand - 5. Obergeschoss
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 55, 17309 Pasewalk
N&P


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedensstraße
Pestalozzistraße
Kreutzbeckstraße
Robert-Koch-Straße
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
kein Leerstand
teilweise Leerstand
kompletter Leerstand
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandaufnahme - Wohnen/Leerstand - 6. Obergeschoss
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 55, 17309 Pasewalk
N&P



Lindenstraße
Friedenstraße
Rothenburger Weg
Pestalozzistraße
Kreuzbeckstraße
Paul-Holz-Ring
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Heinestraße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
Leerstand Wohnen
kein Leerstand
teilweise Leerstand
kompletter Leerstand
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
© Geobasis-DE/M-V
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandsaufnahme - Leerstand Wohnen - Gesamtgebäude
Maßstab: 1:3500
Datum: 27.04.2022
Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019
Seite:
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
IB D.Neuhaus &
Partner GmbH
A.-Bebel-Straße 29
17389 Anklam


Lindenstraße
Torgelow
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Paul-Holz-Ring
Kreuzbeckstraße
Robert-Koch-Straße
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Heinestraße
Lessingstraße
Herderstraße
Saar
00
8
GFZ 0.16
9
GFZ 0.14
05
GFZ 0.34
06
GFZ 0.08
07
GFZ 0.03
10
GFZ 0.25
03
GFZ 0.72
04
GFZ 0.52
02
GFZ 0.54
01
GFZ 0.57
LEGENDE
Geschossflächenzahl - GFZ
kleiner 0,2
0,2 - 0,4
0,4 - 0,6
0,6 - 0,8
Geschossflächenzahl
LEGENDE
Leerstand Wohnen
kein Leerstand
teilweise Leerstand
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
© Geobasis-DE/M-V
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandsaufnahme - Leerstand Wohnen/ Bebauungsdichte
Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019
Maßstab: 1:3500
Datum: 27.04.2022
Seite:
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
IB D.Neuhaus &
Partner GmbH
A.-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

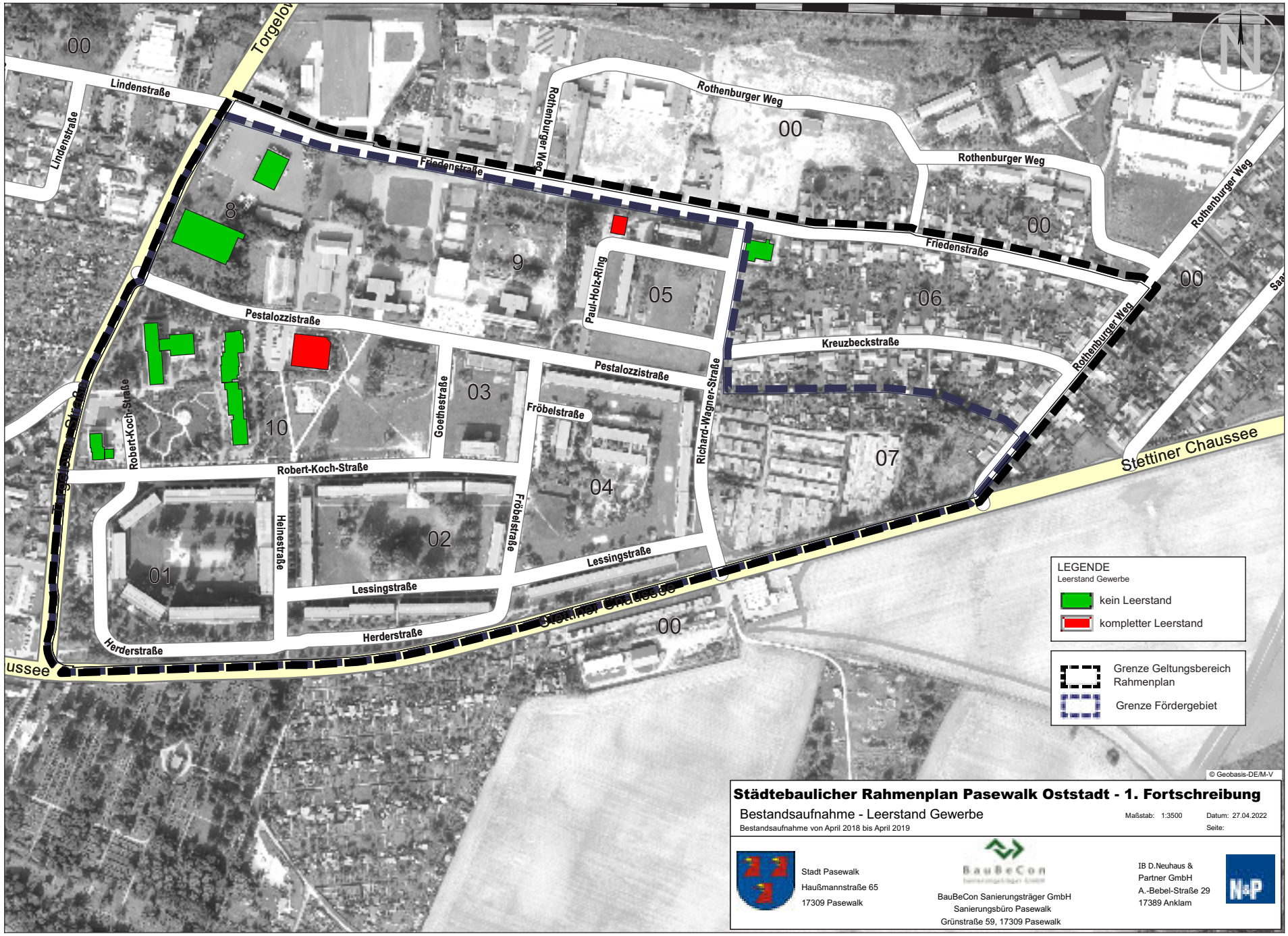
6.3.2 Dienstleistungen, Handel und Gewerbe/ Leerstand/ Sanierungsbedarf

Die Dienstleistungsfunktionen Handel und Gewerbe beschränken sich weiterhin auf große Lebensmittelketten. Ein neuer REWE Einkaufsmarkt befindet sich im Nordwesten des Stadtteils an der Pestalozzistraße. Er versorgt die Einwohner des Stadtteils vor allem mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs. Der ehemalige Einkaufsmarkt südlich der Pestalozzistraße steht leer. Eine Umnutzung oder Abbruch und Neubebauung ist wünschenswert. Ein Geschäftshaus mit Versorgungsfunktionen wurde in westlicher Randlage des Gebietes neu errichtet. Hier sind ein Arzt, eine Apotheke und weitere Dienstleistungen angesiedelt.
Das Gebäude in der Friedenstraße steht leer. Hier besteht Potential für die Entwicklung von gewerblichen oder gastronomischen Einrichtungen. ggf. auch in Verbindung mit einer weiteren Wohnnutzung durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses.
Die Gewerbeflächen in der Friedenstraße bieten Entwicklungspotenzial für verschiedene Mischnutzungen.

Abb.16: Restaurant Friedenstrasse, Pasewalk, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner, 2021

Abb.15: leerstehende Handelseinrichtung, Friedenstraße, Pasewalk, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner, 2021

Abb.17: Restaurant Friedenstrasse, Pasewalk, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner, 2021



Lindenstraße
Lindenstraße
Torgelow
Friedenstraße
Rothenburger Weg
Rothenburger Weg
Rothenburger Weg
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Pestalozzistraße
Paul-Holz-Ring
Kreuzbeckstraße
Richard-Wagner-Straße
Fröbelstraße
Fröbelstraße
Goethestraße
Robert-Koch-Straße
Robert-Koch-Straße
Heinestraße
Lessingstraße
Lessingstraße
Herderstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
Stettiner Chaussee
00
00
00
00
00
00
8
9
05
06
03
10
07
04
02
01
LEGENDE
Leerstand Gewerbe
kein Leerstand
kompletter Leerstand
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
© Geobasis-DE/M-V
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandsaufnahme - Leerstand Gewerbe
Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019
Maßstab: 1:3500
Datum: 27.04.2022
Seite:
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
IB D.Neuhaus &
Partner GmbH
A.-Bebel-Straße 29
17389 Anklam

6.3.3 Öffentliche Einrichtungen

Die öffentlichen Einrichtungen entlang der Pestalozzistraße dienen der Bildung und dem Sport. Die beiden Schulstandorte sind gesichert und tlw. saniert. Die Zweifeldsporthalle wurde neu errichtet. Die Grund- und Regionalschule sind als Europaschule ein wichtiges Element der Schullandschaft Pasewalks und bieten kurze Schulwege für Schüler des Wohngebietes. Die Sportanlagen dienen dem Schulsport und Vereinen der Stadt und des Umlandes.

Abb. 18: Europaschule „Arnold Zweig" an der Pestalozzistraße, Pasewalk, Quelle: Website der Schule, 2022

Abb. 19: Europaschule „Arnold Zweig" an der Pestalozzistraße, Pasewalk, Quelle: Website der Schule, 2022

Eine Kindertagesstätte befindet sich nach wie vor in der Fröbelstraße. Das Gebäude wurde saniert und ist für den Stadtteil ein wichtiges wohnungsnahes Betreuungsangebot.

Die neben dem Schul- und Sportkomplex neu gebaute Einrichtung der Feuerwehr unterstützt die öffentliche Wirksamkeit und stabilisiert den Stadtteil.

In den solitären Einzelgebäuden der Volkssolidarität Uecker-Randow e. V. in der Robert-Koch-Straße 41 befinden sich eine Begegnungsstätte des Kreisverbandes und eine Beratungsstelle für Flüchtlinge des DRK-Kreisverbandes Uecker-Randow e. V. in der Fröbelstraße 1.

Die ehemalige Kindereinrichtung in der Robert-Koch-Straße 6a inmitten des Quartiers 2 zwischen der Heinestraße und der Fröbelstraße wurde abgebrochen.

Diese öffentlichen Einrichtungen reihen sich entlang der Pestalozzistraße, stehen am Rand des Stadtteils oder befinden sich innerhalb des Hofes Quartier 2. Sie bilden kein zusammenhängendes Zentrum.
Die Einkaufsmöglichkeiten bleiben als separate Großmärkte mit großen Parkplätzen auf sich selbst konzentriert und ermöglichen keine Zentrumsqualität im klassischen Sinne mit verschiedenen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Im Rahmen eines Wettbewerbs wurden mehrere Entwürfe für den Neubau einer Mensa mit Bibliothek und Veranstaltungsräumen erarbeitet und vorgestellt. Der Entwurf eines eingeschossigen langgestreckten Neubaus mit verschiedenen Höhen soll umgesetzt werden. Mit der Realisierung wird der öffentliche Raum eine neue Qualität erhalten und die Zentrumsfunktion gestärkt werden.

Abb. 20: Europaschule „Arnold Zweig“ an der Pestalozzistraße, Pasewalk, Quelle: Website der Schule, 2022

6.3.4 Öffentliche Freiflächen und Spielplätze

Markante Stadtplätze sind in der Pasewalker Oststadt bisher nicht ausgeprägt. Wichtige Grün- und Aufenthaltsbereiche sind im Bereich des Betreuten Wohnens und des Alten- und Pflegeheims und entlang der Herderstraße geschaffen worden. Mit der Umsetzung des Mensaprojektes wird der umliegende Freiraum so umgestaltet, dass er verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Generationen bietet und damit die Funktion eines grünen Stadtplatzes übernimmt.

Große Anlagen von Kleingärten westlich der Torgelower Straße und südlich der Stettiner Chaussee liegen in unmittelbarer Nähe zu dem inmitten der Oststadt liegenden Geschosswohnungsbau. Innerhalb des Rahmenplangebietes befindet sich eine kleinere Gartenanlage östlich der Richard-Wagner-Straße. Sie sind als wohnungsnahe Freizeit und Erholungsflächen ein wichtiges Element der Pasewalker Stadtstruktur.

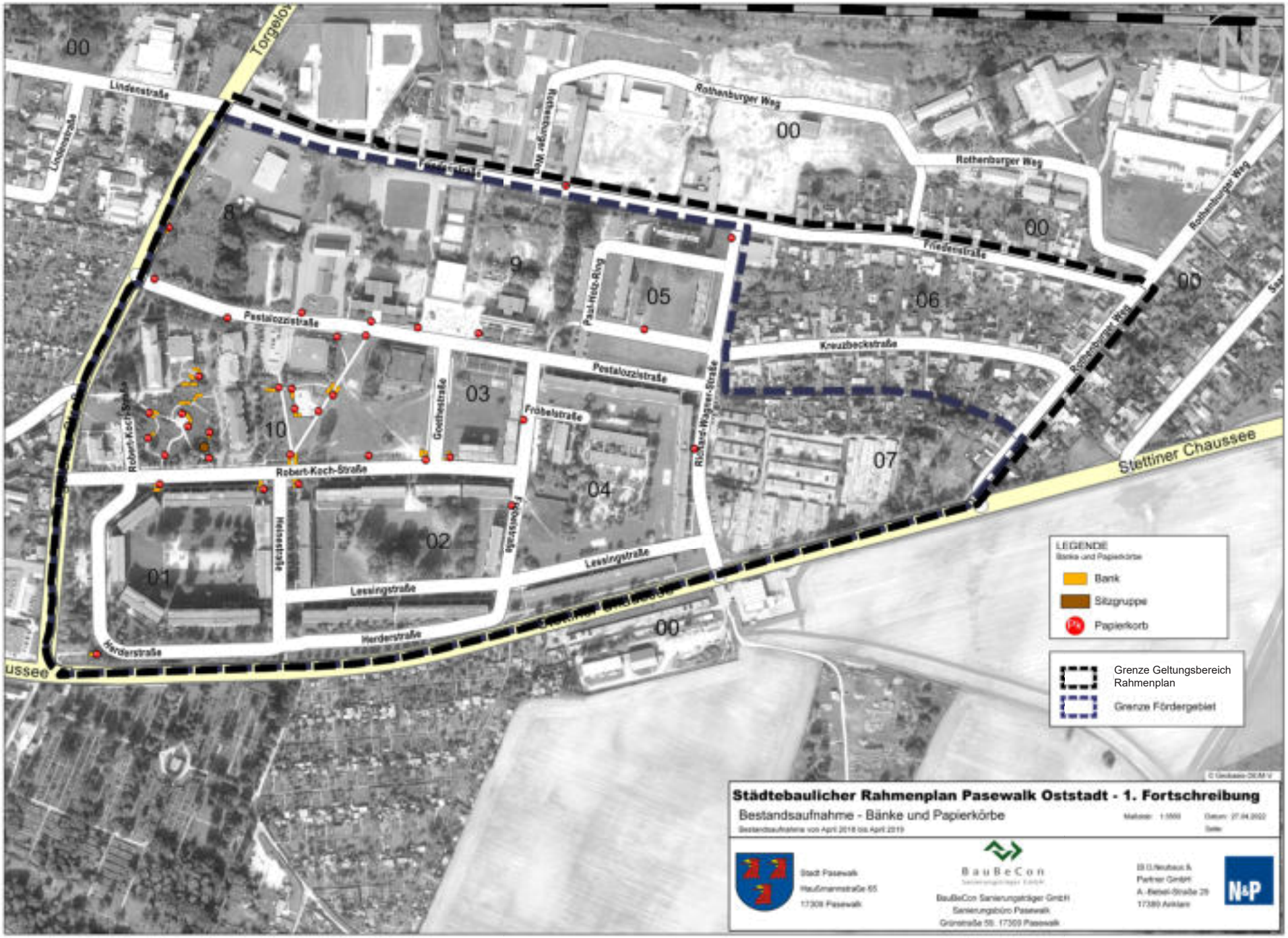
Innerhalb des Stadtteils sind Baumgruppen und Einzelbäume vorhanden, die je nach Zustand als Elemente der prägenden großräumigen Grünstruktur zu erhalten sind und in die weitere Umgestaltung einbezogen werden sollten.

Im Rahmen der Sanierung der Erschließungsstraßen wird der jeweils umliegende Freiraum neu gestaltet. So entstanden neue Grünbereiche und Wege zwischen der Heinestraße und Torgelower Straße, die durch verschiedene Sitzmöglichkeiten (Sitzsteine, Bänke) Aufenthaltsqualität bieten.

Die großen Freiflächen zwischen den Wohnblöcken bieten gegenwärtig keine Aufenthaltsqualität. Die vorhandenen Spielplätze sind im Sinne des Einzugsbereiches für den Geschosswohnungsbau ausreichend, das Gebiet der Einfamilienhäuser ist jedoch unterversorgt (sh. Plan Spielplätze). Sie bedürfen allerdings einer Sanierung und Aufwertung.

Der aufgenommene Bestand der öffentlichen Grünflächen weist unterschiedliche Qualität und Erneuerungs- bzw. Umgestaltungsbedürftigkeit auf (sh. Plan Konzept Bedarfsanalyse öffentliche Freiflächen).

Eine Ausnahme bilden die bereits genannten gestalteten Grünflächen im westlichen Bereich des Rahmenplangebietes. Stadtökologisch motivierte Verknüpfungen der Grünbereiche sind gegenwärtig nicht erkennbar, sie sollten künftig konzeptionell berücksichtigt werden. Dazu gehört auch die Verknüpfung des Stadtteils mit den umliegenden angrenzenden Grün- und Erholungsflächen. Die Stadtteileingänge spielen als einladende „Visitenkarte“ eine wichtige Rolle für die Wahrnehmung von außen und die Identifizierung der Bewohner.


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Paul-Heto-Ring
Kreuzbeckstraße
Richard-Wagner-Straße
Goethestraße
Fröbelstraße
Robert-Koch-Straße
Heinestraße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
00
8
9
05
06
03
10
07
04
02
01
LEGENDE
Bank
Sitzgruppe
Papierkorb
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandsaufnahme - Bänke und Papierkörbe
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 55
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünestraße 59, 17309 Pasewalk
N+P

6.4 Potentiale der Nutzungsstruktur

Potentiale für neue Nutzungen bieten die leerstehenden und ungenutzten Gebäude. Diese Nutzungen können öffentlicher-, gewerblicher- oder sozialer Form sein. Gezielte Einflussnahme im Rahmen der Stadtsanierung kann in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen erfolgen.

Der vorhandene Garagenkomplex an der Richard-Wagner-Straße deckt zwar einen Teil des Bedarfes an Flächen für den ruhenden Verkehr, ist aber aus städtebaulicher Sicht nicht erhaltenswert. Diese Flächen bieten langfristig Potentiale für zeitgemäße Wohnformen, die dem Stadtteil eine weitere Facette und eine neue Wohnqualität geben können.

Weitere Potentiale sind im Bereich des industriellen Geschosswohnungsbaus zu finden mit folgenden Optionen:

A Vollständiger Rückbau einzelner Blöcke und Neubau moderner Stadt häuser,

B Teilrückbau und Umgestaltung einzelner Blöcke

C Umgestaltung, Ergänzung und Aufwertung einzelner Blöcke (Aufzüge, Balkone. Wintergärten)

D Neubauten zur Gliederung innerhalb der Quartiere und als Ergänzung der unfertigen Blockstrukturen

6.5 Maß der baulichen Nutzung

Die Bestandsaufnahme zur Anzahl der Vollgeschosse (siehe Plan Geschosse und Maß der baulichen Nutzung, S. 41) zeigt den gegenwärtigen Stand. Die hohe Wohndichte aufgrund der 5- und 6- Geschossigkeit der Geschosswohnungsbaus besteht nach wie vor. Die Geschossflächenzahlen werden aufgrund der großen Höfe und Grünflächen wieder relativiert. Die im Plan dargestellte Verknüpfung von GFZ bzw. Geschossigkeit als Ausdruck der Wohndichte und der zunehmende Leerstand mit der Anzahl der Geschosse, zeigt die bereits genannten Wechselwirkungen zwischen Städtebau und Wohnungswirtschaft.
Der Wunsch nach Individualität des Wohnens in Abhängigkeit vom Mietpreis wird auch im Geschosswohnungsbau deutlich.

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 – BGBl. I S. 132) wurden im Rahmenplan 2007 die Art und das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Der städtebauliche Rahmenplan orientiert sich an diesen Vorgaben. Sie sind allerdings nicht zwingend anwendbar. Wichtiger ist es, dass die neuen Gebäude und Nutzungen der städtebaulichen Entwicklungsabsicht gerecht werden, in zeitgemäßer Formensprache die vorhandene Raumstruktur ergänzen und dem Ziel der inhaltlichen Aufwertung des Stadtteils folgen.
Die für den Stadtteil der Oststadt typische Struktur des Geschosswohnungsbaus soll erhalten bleiben. Fehlende Raumkanten sollen geschlossen werden. Ergänzende Bebauung dient der Vervollständigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen, der Verbesserung der Wohnqualität des Bestandes (Terrassen, Loggien, Balkone, Laubengänge, Wintergärten) und der Gliederung großer Flächen und Höfe.
Das Nutzungskonzept sieht eine Stärkung des zentralen Bereiches durch Handel, Gewerbe, öffentliche und Bildungseinrichtungen vor im Sinne eines Mischgebietes.
Bereiche, die sich an das unmittelbare Zentrum anschließen, sind im nördlichen Bereich die Sportanlagen und südlich vor allem der großräumige Grünzug.
Alle weiteren Bereiche werden und sind überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Als Allgemeines Wohngebiet soll hier weiterhin die Wohnnutzung dominieren. Alle Einrichtungen, die der Versorgung der Anwohner dienen, sind zulässig. Nichtstörendes Gewerbe kann die Wohnfunktion unterstützen und folgt dem Ziel, Arbeiten und Wohnen zu verknüpfen.
Alle Vorhaben sind auf die Vereinbarkeit mit den Entwicklungszielen des Stadtteils im Sinne einer großen Vielfalt und Lebendigkeit eines zukünftigen Stadtorganismus großzügig zu prüfen.

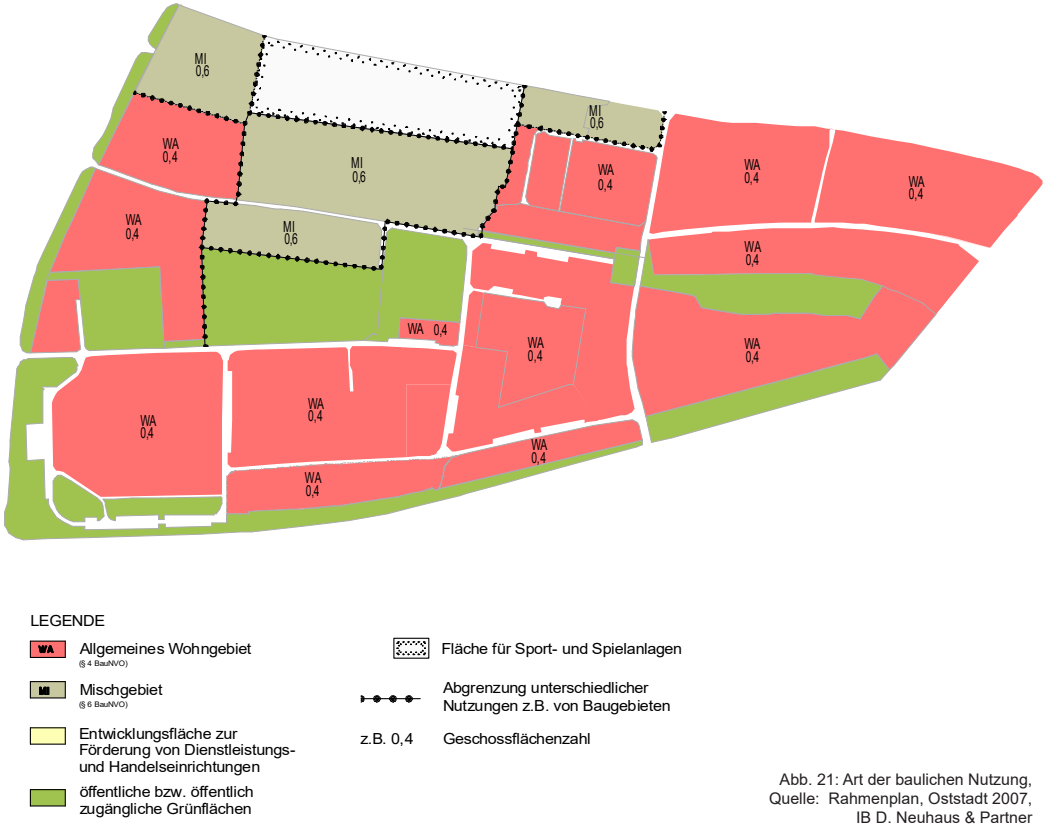
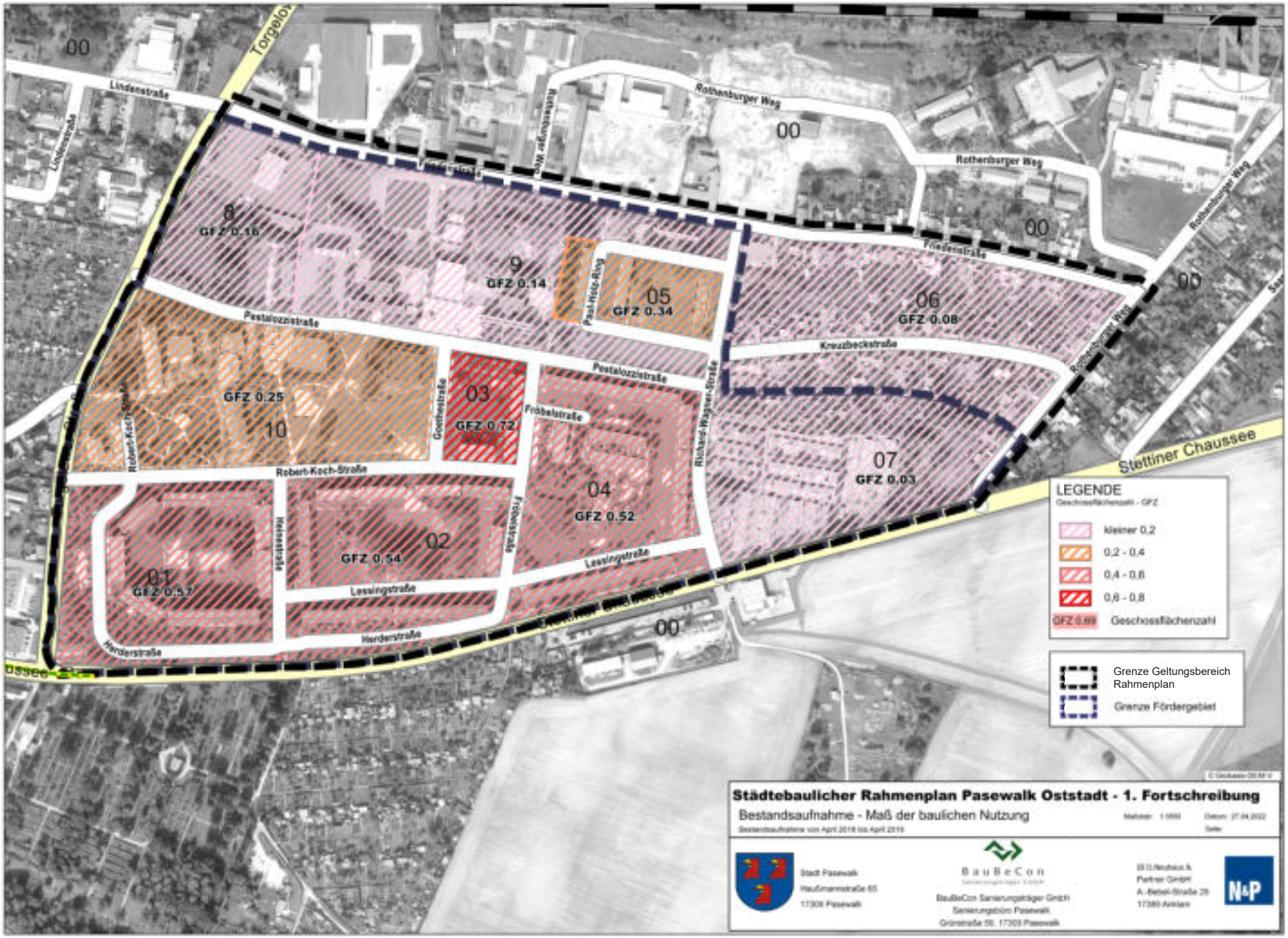


Abb. 21: Art der baulichen Nutzung, Quelle: Rahmenplan, Oststadt 2007, IB D. Neuhaus & Partner


Torgelow
Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Paul-Holz-Ring
Kreuzbeckstraße
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Heinestraße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
00
8
GFZ 0.16
9
GFZ 0.14
05
GFZ 0.34
06
GFZ 0.08
GFZ 0.25
10
03
GFZ 0.72
07
GFZ 0.03
04
GFZ 0.52
02
GFZ 0.54
01
GFZ 0.57
LEGENDE
Geschossflächenzahl - GFZ
kleiner 0,2
0,2 - 0,4
0,4 - 0,6
0,6 - 0,8
GFZ 0.69 Geschossflächenzahl
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandsaufnahme - Maß der baulichen Nutzung
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 55
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
N+P

6.6 Stadtbild und Stadtstruktur

Das Stadtbild und die städtebauliche Struktur des Stadtteils entsprechen der Entstehungsgeschichte und spiegeln die Möglichkeiten und Bauweisen des individuellen und industriellen Bauens der 2. Hälfte des 20. Jhd.s wieder.
Der Stadtteil wird durch mehrere nahezu eigenständige Siedlungsbereiche/ Quartiere geprägt, die durch Erschließungsstraße voneinander getrennt, nebeneinander stehen:
Die Einfamilienhaussiedlung aus den 1930er Jahren besteht aus 1- geschossigen Doppelhäusern und wenigen Einzelhäusern. In der Regel sind die Fassaden ursprünglich als verputztes Mauerwerk entstanden, in den letzten 20 Jahren sind die Gebäude oft zusätzlich gedämmt und mit verschiedenen Materialien verkleidet worden. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer ausgeführt, im Laufe der Zeit wurden meist ausgebaut und entsprechend verändert.

Die 4-geschossigen Blöcke des Blockbaus der 1960er Jahre am Paul- Holz-Ring wurden als parallel zueinander stehende Zeilenbauten errichtet. Die Flächen dazwischen dienten der Erschließung, dem ruhenden Verkehr und als Wäschetrockenplätze. Ein städtebaulicher Raum im Sinne von Wohnhöfen oder -quartieren ist in dieser Struktur nicht möglich.

Die Vorfertigung von Bauteilen als „Blöcke“ ermöglichte erste Formen einer industriellen mehrgeschossigen Bauweise. Dementsprechend bestehen die Wände und Fassaden aus verputzten Betonfertigteilen. Tlw. wurden sie in den letzten Jahrzehnten mit einer nachträglichen Fassadendämmung versehen. Die Dächer bestehen aus flach geneigten Satteldächern.

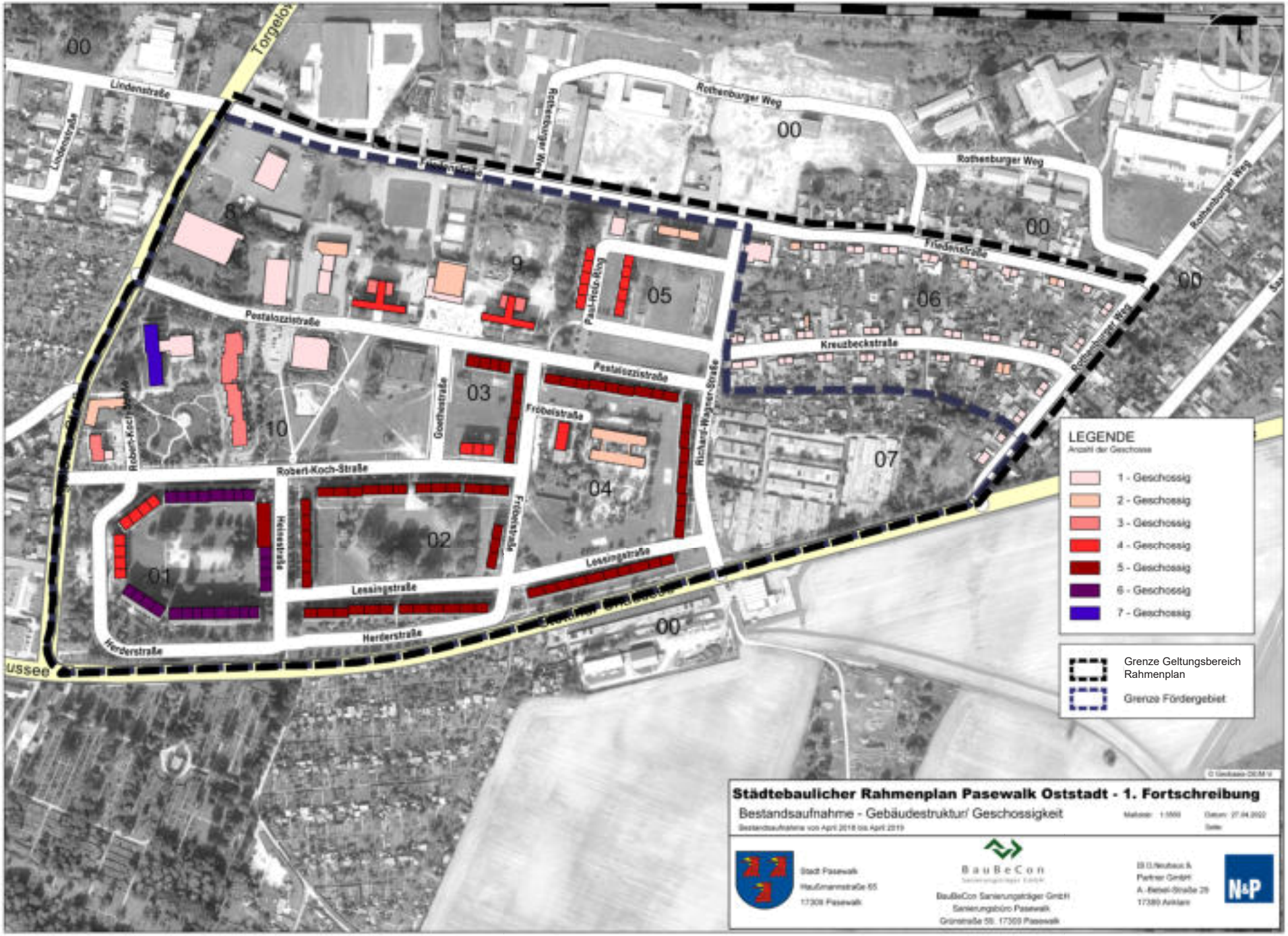
Die Struktur der Quartiere 2, 3 und 4 entsprechen den Möglichkeiten der Plattenbauweise der 1970er und 80er Jahre. Die 5- bis 6- geschossigen Blöcke wurden nahezu rechtwinklig zueinander errichtet. Sie bilden durch ihre Anordnung große Innenhöfe, die aufgrund der Größe und Menge der zugeordneten Wohnungen keine Privatheit ermöglichen. Die typisierten Platten hatten noch keine Eckausbildung, so dass die Giebel jeweils eine negative Ecke bilden. Diese Situationen wirken aus städtebaulicher Sicht wie Leerstellen oder Brüche im Straßenraum. Im Quartier 1 wurden die Blöcke tlw. im 45 Grad- Winkel gestellt, um die städtebauliche Situation etwas zu verbessern. Die „Schluchten“ zwischen den Blöcken bestehen weiterhin.

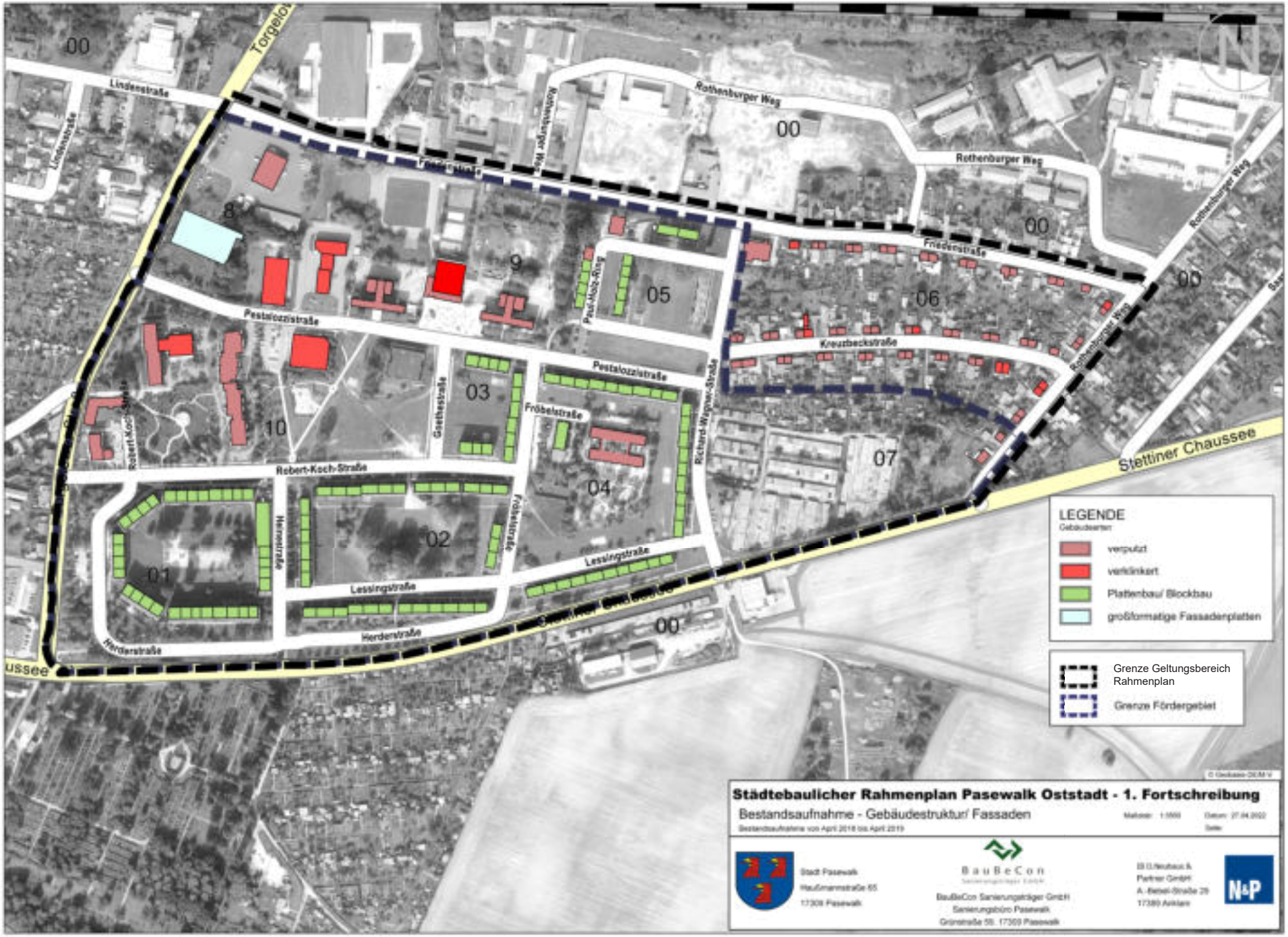
Die Plattenbauweise ist an der Fassade ablesbar. Die genormten gleich großen verputzten Betonplatten, Balkone, Loggien, Fenster prägen die Fassaden der langen 5- und 6- geschossigen Blöcke. Bereits sanierte Blöcke haben eine verputzte Wärmedämmung. Diese typisierten Plattenbauten haben Flachdächer mit Innen- und Außenentwässerung.

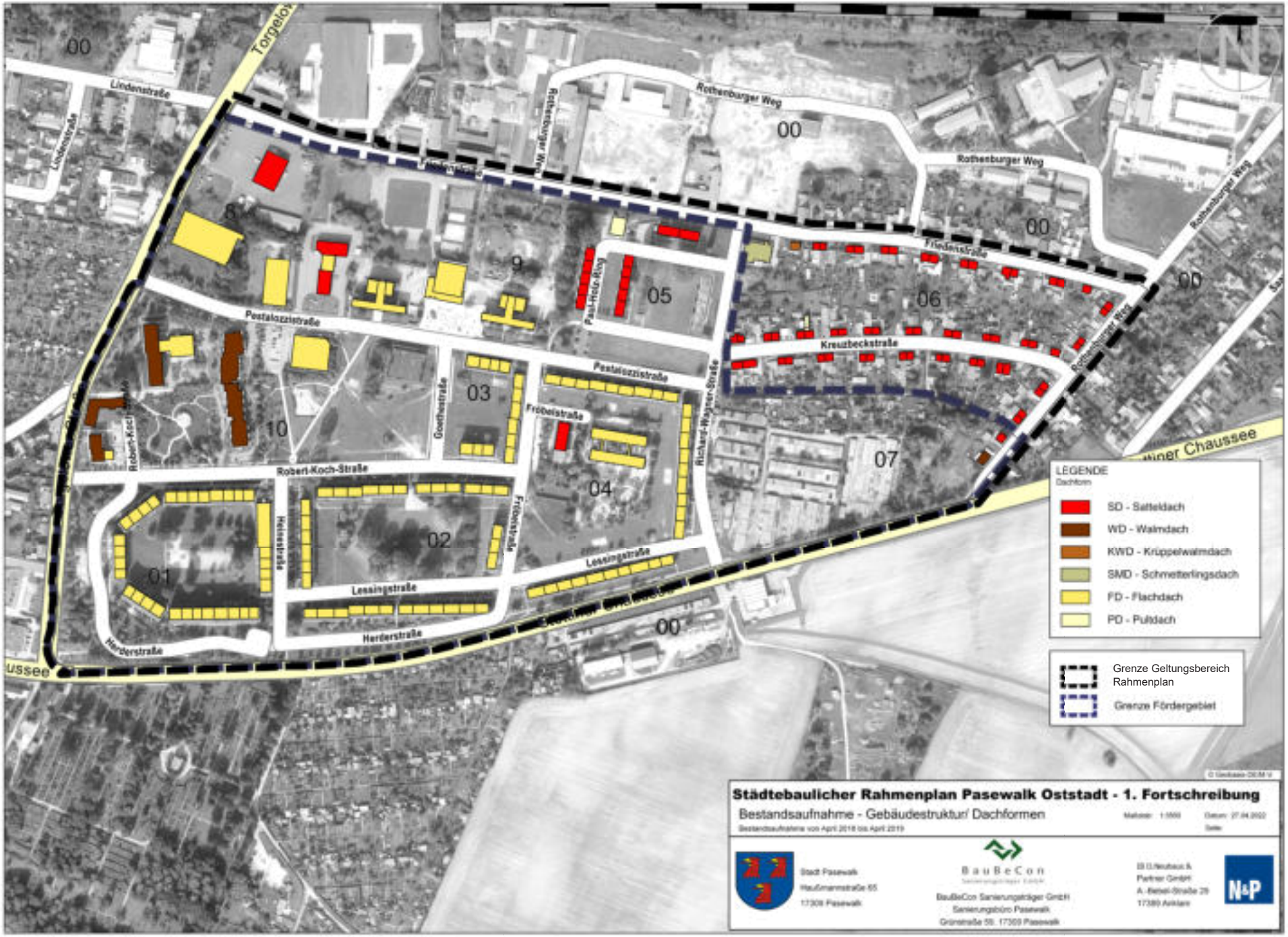
Die öffentlichen Einrichtungen und Schulbauten an der Pestalozzistraße sind ebenfalls Plattenbauten. Sie wirken als Solitärbauten mit großen Abständen untereinander und zum Straßenraum nicht raumbildend. Ebenso stehen die Neubauten der Feuerwehr und des betreuten Wohnens als Einzelgebäude ohne Bezug zueinander. Verbindende Elemente sind lediglich die Frei- und Grünflächen.

Zum Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gehören auch einige Gewerbeflächen südlich der Friedensstraße, die zum großen Teil brach liegen. Im Osten der Wohnquartiere (Quartier 7) ist eine große zusammenhängende Fläche durch Garagenzeilen bebaut, die heute nicht mehr nur im ursprünglichen Sinn genutzt werden (Werkstatt, Party, Treffpunkt). Diese Flächen sind aus städtebaulicher Sicht mittel- bis langfristige Entwicklungsflächen.

Abb. 22:
Luftaufnahme des Rahmenplangebietes Oststadt,
Quelle: privat ,2000


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Kreuzbeckstraße
Paul-Holz-Ring
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Heinestraße
Lessingstraße
Herderstraße
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
Anzahl der Geschosse
1 - Geschossig
2 - Geschossig
3 - Geschossig
4 - Geschossig
5 - Geschossig
6 - Geschossig
7 - Geschossig
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandsaufnahme - Gebäudestruktur/ Geschossigkeit
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 55
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 58, 17309 Pasewalk
N&P


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friederstraße
Pestalozzistraße
Paul-Moz-Ring
Kreuzbeckstraße
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Herderstraße
Lessingstraße
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
LEGENDE
Gebäudearten
verputzt
verklinkert
Plattenbau/ Blockbau
großformatige Fassadenplatten
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandsaufnahme - Gebäudestruktur/ Fassaden
Stadt Pasewalk
Hauffmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
N&P


Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Bestandsaufnahme - Gebäudestruktur/ Dachformen
LEGENDE
Dachform
SD - Satteldach
WD - Walmdach
KWD - Krüppelwalmdach
SMD - Schmetterlingsdach
FD - Flachdach
PD - Pultdach
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Kreuzbeckstraße
Fröbelstraße
Robert-Koch-Straße
Lessingstraße
Herderstraße
Richard-Wagner-Straße
Goethestraße
Heinestraße
Paul-Holz-Ring
Torgelow
Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10

6.7 Erschließungsstruktur und Verkehr

Die südlich und westlich verlaufenden Haupterschließungsstraßen grenzen das Wohngebiet der Pasewalker Oststadt ab. Sie bilden Barrieren und stellen eine Abgrenzung zwischen Wohngebiet und der Umgebung, besonders in die wohnungsnahen Erholungs- und Kleingartengebiete, wie u. a. das Lindenbad, dar. Sichere Übergänge für Fußgänger und Radfahrer in die angrenzenden Gebiete können an den Hauptverkehrsknoten durch drei Ampelanlagen, einen Fußgängerüberweg und durch eine Querungshilfe für Fußgänger benutzt werden.

Eine attraktive fußläufige Verbindung zwischen der Oststadt und der Altstadt sowie den angrenzenden Stadtgebieten ist derzeit nicht vorhanden. Radwegebeziehungen bestehen ebenfalls nicht.

Hinter dem im nördlichen Bereich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiet verläuft die Bahnstrecke nach Stettin. Hier ist der Haltepunkt Pasewalk Ost eingerichtet.

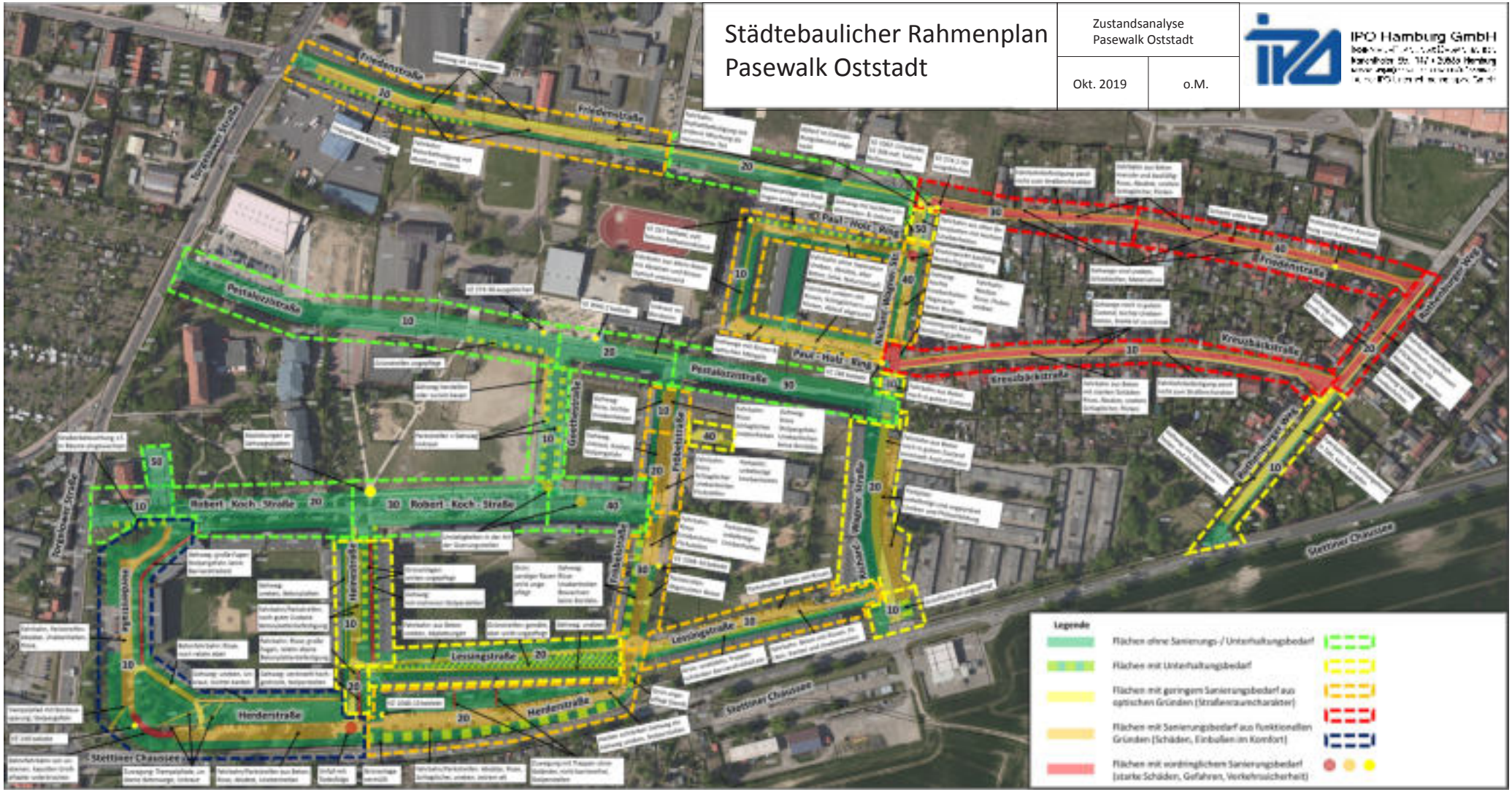
Der ruhende Verkehr wird innerhalb des Wohngebietes in erster Linie straßenbegleitend untergebracht.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet eine Übersicht über die vorhandenen Stellflächen innerhalb des Wohngebietes. Die Zahlen wurden nachrichtlich der Karte des Verkehrsplanes des IB IPO entnommen (Bestandserfassung 2019). Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken wurden separat aufgelistet.
Die Stellplätze auf den Grundstücken der Eigenheimsiedlung bleiben unberücksichtigt, da sie jeweils nur dem Privateigentümer dienen.

Öffentliche Stellplatzanlagen	**914 Stellplätze**
Lage Straße/ Zuordnung Quartier	Anzahl Stellplätze
1. Herderstraße Q 1	45
2. Parkplatz Herderstraße Q 1	35
3. Herderstraße Q 1	100
4. Herderstraße Q 2	147
5. Heinestraße Q 2	40
6. Fröbelstraße Q 3	19
7. Lessingstraße Q 4	43
8. Robert-Koch-Straße Q 2	58
9. Goethestraße Q 3	51
10. Robert-Koch-Straße Q 1	50
11. Fröbelstraße Q 4	70
12. Pestalozzistraße Q 4	31
13. Pestalozzistraße Q 10, Q 5	93
14. Friedenstraße Q 5	34
15. Paul- Holz- Ring Q 5	58
16. Richard- Wagner- Straße Q 4	40

Private Stellplatzanlagen	**228 Stellplätze**
Lage	Anzahl Stellplätze
15. Pestalozzistraße: REWE-Markt	120
16. Pestalozzistraße: ehemaliger Markt	52
17. Robert-Koch-Straße: Geschäftshaus	36
18. Paul-Holz-Ring: Verkaufsstelle	20

Tab. 5: Öffentliche Stellplatzanlagen / Private Stellplatzalagen, Quelle: Verkehrsplan IB IPO, 2019


Städtebaulicher Rahmenplan
Pasewalk Oststadt
Zustandsanalyse
Pasewalk Oststadt
Okt. 2019
o.M.
IPO Hamburg GmbH
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Paul - Holz - Ring
Kreuzbäckstraße
Robert - Koch - Straße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
Legende
Flächen ohne Sanierungs- / Unterhaltungsbedarf
Flächen mit Unterhaltungsbedarf
Flächen mit geringem Sanierungsbedarf aus optischen Gründen (Straßenraumcharakter)
Flächen mit Sanierungsbedarf aus funktionellen Gründen (Schäden, Einbußen im Komfort)
Flächen mit vordringlichem Sanierungsbedarf (starke Schäden, Gefahren, Verkehrssicherheit)

Mit den genannten Parkflächen sind insgesamt 1142 Stellplätze vorhanden. Davon sind 914 Stellplätze öffentlich nutzbar. Demnach entstanden in den letzten 15 Jahren 388 neue Stellplätze, davon sind 288 neue Stellplätze öffentlich uneingeschränkt nutzbar.

516 Stellplätze für Pkw sind z. Zt. im Garagenkomplex an der Richard-Wagner-Straße untergebracht. Die Anlage hat sich seit 2007 in ihrer Größe nicht verändert, so dass davon auszugehen ist, dass die Anzahl der Stellplätze unverändert ist. Inwieweit diese aktuell tatsächlich genutzt werden, kann i.R. der Begehungen nicht festgestellt werden.

Um einen Überblick zum Bedarf bzw. Angebot insgesamt bzw. quartiersweise zu erhalten, wird eine IST- Soll Analyse durchgeführt.
Die Anzahl der Garagenplätze wurde auf die Quartiere 1 bis 5 prozentual entsprechend den Wohneinheiten aufgeteilt. Garagenplätze und die Anzahl der vorhandenen Stellplätze in den einzelnen Quartieren wurden addiert. Ausgehend von der Annahme, dass pro Wohnung ein Stellplatz benötigt wird, ergibt der Vergleich von Wohneinheiten mit dem Stellplatzangebot bereits heute einen Überschuß von 83 Stellplätzen. Gegenüber einem rechnerischen Defizit in den Quartieren 1, 3 und 4 steht ein Überschuss in den Quartieren 2, 4, und 5. In der Gesamtbilanz stehen für die 1347 Wohneinheiten 1430 Stellplätze einschl. der Garagen zur Verfügung. Dabei bleibt die Leerstandsquote unberücksichtigt.

Im Zuge des Rückbaus werden 203 Wohnungen vom Markt genommen. Damit entsteht ein Übeschuß von 286 Stellplätzen. Fallen die 516 Garagenstellplätze weg, müssen für den Wohnungsbestand 230 neue Stellplätze geschaffen werden.

Abb. 23: Luftaufnahme Garagenkomplex, Oststadt, Quelle privat, 2020

Quartier	1	2	3	4	5	Summe
Anzahl der Wohneinheiten	407	388	132	328	92	**1347**
Rückbau geplant	-48	-63	-68	-24		**-203**
Anzahl der WE in %	32	24	10	23	11	**100**
Vorhandene Stellplätze im Freien	230	245	70	184	185	**914**
Vorhandene Stellplätze in Garagen	165	124	52	118	57	**516**
Summe der Stellplätze	395	369	122	302	242	**1430**
Defizit / Überschuß	**36**	**44**	**58**	**-2**	**150**	**286**

Tab 6: Auswerung Stellplätze im Quartier, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner, 2022

7. Leitbilder und Konzepte

Die Sanierung und Entwicklung der Pasewalker Oststadt hat das Ziel, den Stadtteil aufzuwerten, ihn lebenswerter zu machen, das Negativimage durch eine besondere neue Lebensqualität zu beseitigen.
Im Rahmenplan 2007 hieß es: „Es ist eine klare Funktionsordnung mit Versorgungseinrichtungen im Zentralbereich, der direkt anschließenden „Grünen Mitte“ und den umliegenden, zu sanierenden Plattenbauten vorzusehen.“ Diese Ziele sollen aus heutiger Sicht differenziert und ergänzt werden:

Städtebauliche Entwicklungsziele allgemein:

■ WOHNEN UND WOHNUMFELD

- Die Wohnfunktion bleibt als Schwerpunkt der Nutzungen in der Oststadt erhalten und wird durch zeitgemäße Wohnformen ergänzt und erweitert.

- Die Bevölkerungszahlen stagnierten in den letzten Jahren. Gegenwärtig muss aufgrund der politischen Entwicklungen mit Zuwanderungen gerechnet werden. Die aktuelle gewerbliche Entwicklung der Stadt lässt auf leicht steigende Bevölkerungszahlen schließen. Dementsprechend sind das Wohnungsangebot und die Wohnungsqualitäten bedarfsgerecht zu entwickeln. Barrierefreie oder –arme Wohnungen werden nicht nur von alten Menschen nachgefragt. Eine wichtige Anforderung an zeitgemäßen Wohnraum ist die Flexibilität der Raumnutzung oder die Verbindung und Teilung von Wohnungen, um auf die Veränderung familiärer Situationen (Kinder werden größer und selbständiger, Eltern müssen betreut werden, Trennungen, neue Partner, Patchworkfamilien). Innerhalb eines Wohnquartiers sollten verschiedene Wohnungsqualitäten mit einem Mindestqualitätsstandard angeboten werden, um der unterschiedlichen finanziellen Situation der Bewohner entsprechen zu können.

- Die Innenhöfe der einzelnen Quartiere haben als wohnungsnaher halböffentlicher Freiraum für die Wohnqualität eine große Bedeutung. Sie sollen so umgestaltet werden, dass sie verschiedenen Freizeitinteressen dienen können: Rückzug, Ruhe, Sitzen im Grünen, Beobachten, Spazieren, Treffen, Spielen, Bewegen, Chillen. Sie sollten diesen Wünschen gerecht werden, für alle Bewohner einladend und anregend sein. Wohlfühlen stärkt die Identifikation und sichert die Erhaltung.

- Die Umgestaltung der bestehenden Quartiere und die Neubebauung der Entwicklungsflächen bieten Potentiale, dem Stadtteil eine neue besondere Note zu geben. Bedarfsgerechtes und zeitgemäßes Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen zu Bildungs- und Betreuungseinrichtungen, Stadtteilzentrum, Einkaufsmarkt sind Kriterien eines attraktiven Wohnstandortes.

■ DIENSTLEISTUNGEN UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

- Erhalt und Entwicklung der Einzelhandelseinrichtungen, der Dienstleistungsangebote und der ärztlichen Versorgung, der öffentlichen Einrichtungen, Schulen und Kindergärten, die Ergänzung durch den geplanten Neubau des Stadtteilzentrums mit Bibliothek, Veranstaltungsraum und Mensa sind die Grundlage eines funktionierenden Stadtteils der „kurzen Wege“.

■ FREIFLÄCHEN

- Eine Durchgrünung des gesamten Stadtteilgebietes der Oststadt war das erklärte Ziel 2007 mit der vollständigen Realisierung der geplanten „Grünen Mitte“ im Zentrum des Stadtteils: die Gestaltung des Oststadtpark als multifunktionaler Aufenthaltsbereich.
Ziele lt. RP Oststadt 2007:

- „Die öffentlichen und privaten Freiflächen innerhalb des Stadtteils sollen vernetzt werden. Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in das Stadtzentrum und in die umliegenden Kleingarten- und Erholungsflächen ist auszubilden.

- In die Grünvernetzung des Stadtteils ist die Gestaltung und Begrünung der öffentlichen Straßen entsprechend der Verkehrsfunktion einzubeziehen. Das Grün als Gestaltungsbestandteil dient der Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen.

- Entwicklungsflächen sind übergangsweise als geringfügig ausgestattete Grünflächen freizuhalten.“

Diese Ziele sind weiterhin zu verfolgen. Ergänzend kann die intensive Grüngestaltung des Stadtteils künftig ein wesentlicher Teil der besonderen Note sein:

Die Oststadt wird zur Gartenstadt: „Wohnen im Park“. Jedes Quartier hat ein eigenes Leitmotiv der Grün- und Gartengestaltung. Die großen Höfe bieten vielfältige Möglichkeiten, den Freiraum individuell zu gliedern und zu nutzen. Die offenen Ecken der Quartiere ermöglichen neue Wege von Hof zu Hof, jenseits der Straßen.

7.1 KONZEPT WOHNEN

Leitziele:

- **Wohnfunktion erhalten und stärken**
- **Modernisierung und Instandsetzung, Sanierung, Fassadengestaltung mit Schallschutzmaßnahmen**
- **Leerstand reduzieren / minimieren**
- **Geschossweiser Rückbau und tlw. Komplettabbruch + Neubau**
- **zeitgemäßer Neubau / Entwicklung von Brachflächen**
- **Nachhaltige zukunftsorientierte Bauweise**
- **Durchmischung von Wohnen und Dienstleistung**
- **Barrierefreies/-armes altersgerechtes Wohnen**
- **Generationenübergreifendes Wohnen, soziale Mischung durch verträgliche Mietpreispolitik**
- **Flexibel kombinierbare Wohnungen je nach familiärer Situation Eltern- Kinder-Großeltern**

Handlungsschwerpunkte:

- Entwicklung des Quartiers Q 3 im zentralen Bereich (Abbruch Fröbelstraße 1-5) und Neubau zeitgemäßer Stadthäuser
- Weiterentwicklung des Quartiers Q 1: Rückbau der oberen Geschosse Heinestraße 13-20 und Wohnumfeldgestaltung im Innenhof
- Umsetzung des Bebauungsplans im Quartier Q 5: Neubau zeitgemäßer Mehrfamilien- und Stadthäuser
- Entwicklung der Flächenpotentiale im Bereich des Garagenkomplexes
- Entwicklung des Quartiersrandes Q 4 durch Neubau zeitgemäßer Mehrfamilien- und Stadthäuser

Die Pasewalker Oststadt soll auch zukünftig als Wohnstandort erhalten bleiben. Ein breites Angebot attraktiver Wohnungen, zu denen auch altersgerechte Wohnungen gehören, trägt zur Herausbildung von Individualität und Ausstrahlung des Wohngebietes bei.

Im Prozess der Entwicklung und Verdichtung der Großsiedlungsräume Stettin und Berlin sind neue Entwicklungstendenzen zu erwarten. Für Pasewalk könnten erhebliche Entwicklungsimpulse infolge der aktuell erfolgreichen Vermarktung des Großgewerbestandortes entstehen, der daraus folgende Wohnungsbedarf kann auch die Entwicklung des Stadtteils positiv beeinflussen können.
Die Tendenzen der zunehmenden Digitalisierung des Arbeitslebens ermöglichen die örtliche Verbindung von Arbeiten und Wohnen, so dass sich der Wohnstandort nicht in direkter Nähe zum Standort des Arbeitgebers befinden muss. Die gute Anbindung an das Bahnnetz kann dabei ein wesentlicher Standortvorteil sein.

Die Verbesserung des Images der Oststadt als Wohnstandort ist durch den gezielten Abbruch Rückbau und Neubau, die bedarfsgerechte Modernisierung der Wohnungsgrundrisse und durch die Gestaltung eines nutzerorientierten Wohnumfeldes möglich. Der Vorzug dieses Wohnstandortes sollte nicht nur in einer geringeren Miete liegen, sondern in einer besonderen Qualität eines grünen „15 Minuten Stadtteils“.

Der Stadtteil Pasewalk Ost wies 2007 im städtischen Vergleich die niedrigste Erwerbsquote auf (aktuelle Zahlen liegen gegenwärtig noch nicht vor, sie werden im Zuge der ISEK Fortschreibung erhoben). Es ist zu vermuten, dass sich die Situation wenig verändert hat und demzufolge die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum weiterhin hier besonders hoch ist. Segragationserscheinungen sind bereits deutlich sichtbar, deshalb ist dieser Entwicklung durch ein differenziertes Wohnungsangebot entgegen zu wirken.

Der angestrebte Rückbau der Wohnblöcke sollte langfristig auf eine maximale Anzahl von 4 Geschossen erfolgen. In Teilbereichen soll der Rückbau auf dreigeschossige Gebäude vorgenommen werden, so dass eine Differenzierung und Lebendigkeit der Baukörper und Dachgestaltung entsteht. Die Durchführung erfolgt abschnittsweise. So kann auf Veränderungen der Nachfrage und der Wirtschaftlichkeit von Rückbaumaßnahmen versus Neubau reagiert werden. Dementsprechend werden die Durchführungspläne als mittelfristige und langfristige Zielstellung dargestellt. Der Rückbau soll bedarfsgerecht erfolgen, daraus ergibt sich eine fortschreibende Überprüfung und Anpassung, die sich in den jährlichen Programmanmeldungen niederschlägt.
Um den Wohnungsbestand an die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohner anzupassen, sollten Sanierungsmaßnahmen immer auch eine differenzierte Verbesserung der Wohnqualität mit sich mit bringen. Dazu zählen:

- Grundrissveränderungen, so dass es keine innenliegenden Küchen mehr gibt
- Balkone und Wintergärten, Loggien, Terrassen im EG, Austritte, Laubengänge
- Größere Variabilität und Individualität im Wohnungsangebot durch Zusammenlegen von kleinen Wohnungen
- Anbau von Aufzügen für altersgerechtes und barrierearmes Wohnen

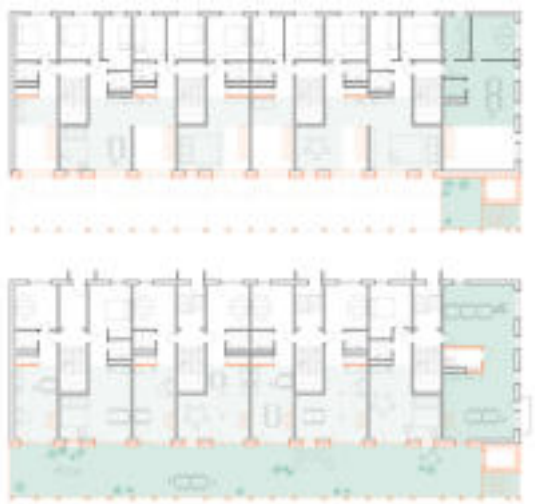


Abb. 24: Umbau Ossietzky Hof, Nordhausen, 2018
Quelle: Internetauftritt: Hütten und Paläste, Architekten

Aus verschiedenen Wohnungen wird eine große Maisonette Wohnung

Abb. 26: Brühlbebauung,
Quelle: ©denkenbauenwohnen,
Bernhard Tatter & Christian Kuegler

Blockprinzip:

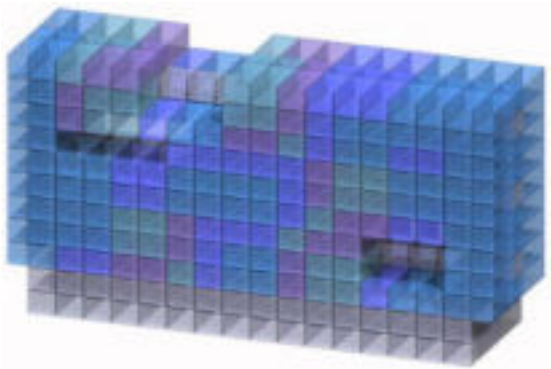


Abb. 25: Brühlbebauung,
Blockprizip, Quelle:
©denkenbauenwohnen,
Bernhard Tatter & Christian Kuegler

Verschiedene Wohnungstypen sind nun möglich

Abb. 27: Brühlbebauung,
Quelle: ©denkenbauenwohnen,
Bernhard Tatter & Christian Kuegler

Eine besondere Eignung für altersgerechtes Wohnen bietet die Struktur des Gebäudes in der Heinestraße 1. Es stellt eine Ausnahme in der vorhandenen Gebäudestruktur dar. Als Mittelganghaus, fünfgeschossig, erschließt es gegenwärtig 55 Einraumwohnungen, 5 Zweiraumwohnungen und 5 Dreiraumwohnungen. Durch den Anbau eines Aufzugs können diese Wohnungen mit überschaubarem Aufwand entsprechend aufgewertet werden.

Die Sanierung der Fassaden ist verbunden mit der Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäudehülle, so dass der Energieverbrauch zugunsten der Nebenkosten und des Klimaschutzes reduziert werden kann.
Durch verschiedene Gestaltungsmittel sollte eine vertikale und horizontale Gliederung der Gebäude der Monotonie des Plattenbaus entgegenwirken. Insbesondere die Erdgeschosszonen und Eingangsbereiche der Gebäude haben im Nahbereich eine prägende Wirkung auf Bewohner und Besucher. In der Fernwirkung sind die Dachzonen ein wichtiges gestalterisches Element der Fassaden, sie haben als oberer Abschluss eine besondere Bedeutung für die Gesamtwirkung als Gebäude.

Abb. 28: Kunst am Bau, Kinder, Quelle: „Fassadengestaltung Dresden, Workshops“

Abb. 29: Graffitti an Fassade, Quelle: Internet, 2022

Abb. 30: Blick in die Oststadt, Kunst am Bau, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Niedrigschwellige Aufwertung der Fassaden und des Wohnumfeldes: Kunst am Bau, Graffiti. Kurzfristige Umsetzung mit relativ geringen Kosten, dient als nachbarschaftsverbindende Aktion. Somit mögliche Identifikation durch Beteiligung der Bürger / Schüler /Jugend (Wokshops).

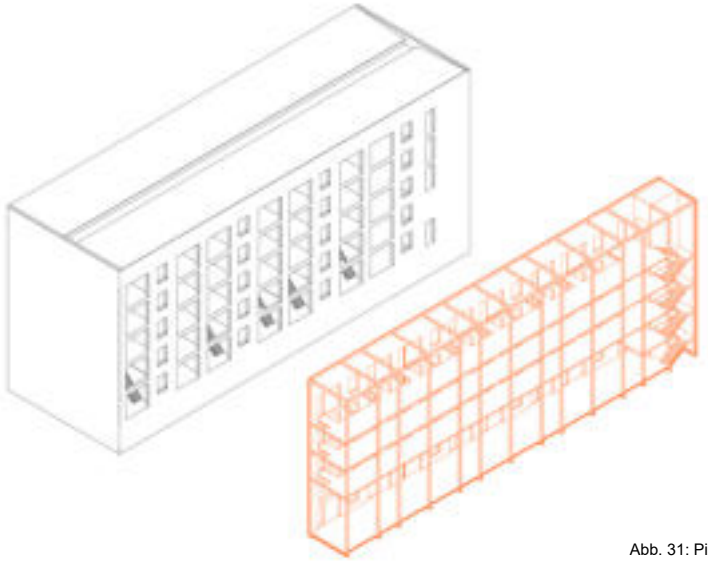


Abb. 31: Piktogramm, Umbau Ossietzky Hof, Nordhausen, 2018
Quelle: Internetauftritt: Hütten und Paläste, Architekten

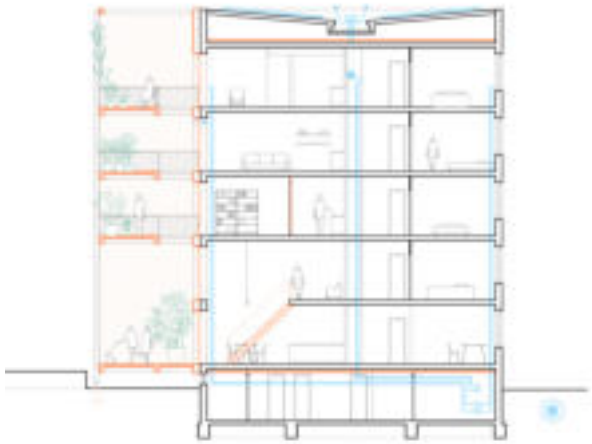


Abb. 32: Schnitt, Umbau Ossietzky Hof, Nordhausen, 2018
Quelle: Internetauftritt: Hütten und Paläste, Architekten

Auf den durch Rückbau frei werdenden Flächen können zeitgemäße Mehrfamilien- und Stadthäuser mit bedarfsgerechten Wohnungsgrundrissen den Bestand ergänzen (Quartier 3,4,5,7). Damit können die Quartiere neu geschlossen bzw. gegliedert werden. Das Angebot neuer attraktiver Wohnungen in Verbindung mit kleingewerblichen und sozialen Einrichtungen kann imagefördernd sein und zur Entwicklung des Wohngebietes als „Gartenstadt“ beitragen.

Die zukünftige Bebauung sollte sich ihrer jeweiligen Umgebung anpassen, generell eine Gliederung und Kleinteiligkeit aufweisen, die dem menschlichen Maßstab entspricht. Möglichkeiten für alternative Wohnmodelle (generationsübergreifende Wohn- , Arbeits- und Lebensgemeinschaften/- genossenschaften für alle Lebensphasen und Lebensentwürfe) sollten im Bereich der Entwicklungsflächen integrierbar sein.

Der weitere Umgestaltungsprozess orientiert sich an der vorhandenen Struktur des Stadtteils mit der Zonierung und Gliederung in Nutzungsbereiche und entwickelt diese mit Blick auf den künftigen Bedarf weiter. Die Versorgungs-, Bildungs-, medizinischen, sozialen und gemeinschaftlichen Einrichtungen sind eingebettet in die „Grüne Mitte“, daran schließen sich südlich und östlich die Wohnquartiere. Die Verknüpfung entsteht durch die verschiedenen Wege und das verbindende straßen- und wegebegleitende Grün. Die großen Freiflächen in den Quartieren bilden eine grüne Grundstruktur und prägen durch bedarfsgerechte individuelle Gestaltung den Stadtteil als „Gartenstadt“. „Wohnen im Park“ kann das Image des Stadtteils zielgerichtet verändern.

Die Gestaltung der Innenhöfe dient in erster Linie der Verbesserung des konkreten Wohnumfeldes, sollte also auf die Bedürfnissen der Anwohner ausgerichtet sein. Sie sind entgegen der öffentlichen straßenbegleitenden Grünflächen und der parkartigen Randgestaltung in ihrer Nutzung als halböffentliche Freiräume den anliegenden Bewohnern zugeordnet. Kleinkinderspielplätze (1 - 8 Jahre), Sitz-, Erholungsflächen, Bewegungs- und Spielangebote für Eltern, Großeltern und alle Generationen, mit Rundwegen innerhalb des Hofes und von Hof zu Hof. Die Höfe sollten sich durch prägende Freiraumgestaltung voneinander unterscheiden, z.B. gibt es den Kastanienhof, den Lindenhof, den Apfelhof, den Tulpenhof. Gemeinsame Pflanzaktionen können Identifizierung und Pflegebereitschaft fördern. Angebote wie „Urban Gardening“, „Bienenweide“, Bauen von Palettenbänken und –tischen - durch einen Quartiersmanager begleitet - tragen zur Entwicklung von Nachbarschaft und Gemeinschaft und zur bedarfsorientierten Nutzung der Freiräume bei. Aus stadtökologischer Sicht entstehen biodiverse und vernetzter Grün- und Freiräume besonders im Blickpunkt der Umgestaltung. Für die Wohnungen im Erdgeschoss bzw. Hochpaterre kann ein direkter Ausgang auf den Hof oder eine direkt zugeordnete private Terrasse eine besondere Qualität sein. Die individuelle Gestaltung der Hauseingangsbereiche durch verschiedene Pflanzen, Farben, Symbolik unterstützt die Individualität und Identifikation. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit Kunstobjekten, ggf. auch von den Bewohnern gemeinsam geschaffene Objekte, verbessert die Orientierung und verleiht dem Stadtteil eine weitere besondere Visitenkarte. Z.B. weist der „halbe Apfel“ als Sitz- , Liege und Kletterschale auf den angrenzenden „Apfelhof“ hin.

Die vorhandenen Baumpflanzungen im Randbereich des Stadtteils, insbesondere entlang der Stettiner Chaussee und Torgelower Straße sollten durch weitere Baumpflanzungen ergänzt werden. Sie haben neben Sichtschutz und Frischluftquelle auch schallmindernde Wirkungen.

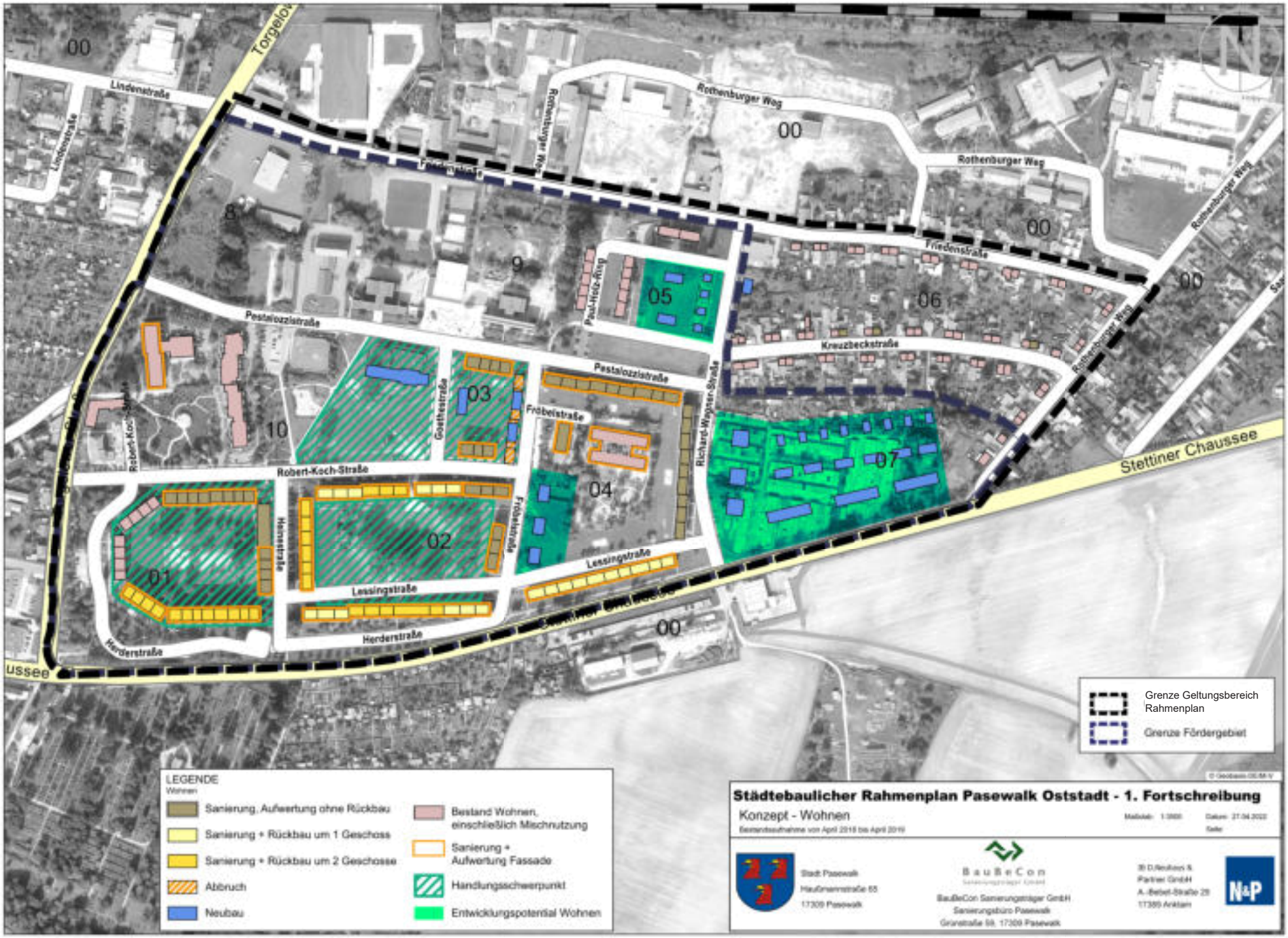
Abb. 33: Projekt Leinefelde, Stefan Forster Architekten, 2004, Quelle: Jean Luc Valentin

Abb. 34: Projekt Leinefelde, Stefan Forster Architekten, 2004, Quelle: Jean Luc Valentin

Rückbau von Geschossen mit verschiedenen Höfen

Oben Abb. 35: „Haus 07“ vorher, Quelle: unbekannt
Unten Abb. 36: „Haus 07“, Leinefelde, Stefan Forster Architekten, 2004, Quelle: Jean Luc Valentin

Oben Abb. 37: Südstadt Leinefelde, vorher, Quelle: unbekannt
Unten Abb. 38: „Haus 07“, Leinefelde, Stefan Forster Architekten, 2005, Quelle: Jean Luc Valentin


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Kreuzbeckstraße
Robert-Koch-Straße
Göthestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
00
01
02
03
04
05
06
07
8
9
10
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
LEGENDE
Wohnen
Sanierung, Aufwertung ohne Rückbau
Sanierung + Rückbau um 1 Geschoss
Sanierung + Rückbau um 2 Geschosse
Abbruch
Neubau
Bestand Wohnen, einschließlich Mischnutzung
Sanierung + Aufwertung Fassade
Handlungsschwerpunkt
Entwicklungspotential Wohnen
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Konzept - Wohnen
Stadt Pasewalk
Hauptamtstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
N&P

7.2 KONZEPT DIENSTLEISTUNGEN, EINZELHANDEL UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG

- **Erhalt und Erweiterung von Einzelhandel und Dienstleistung**
- **Barrierefreie Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen und sozialen Einrichtungen**
- **gründerfreundliche Mietpreispolitik und Unterstützung von Start-ups**

Handlungsschwerpunkte:

- Konzentration des Einzelhandels und Gewerbes auf die Pestalozzistraße im Zusammenhang mit der Stärkung der „Grünen Mitte“
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der Pestalozzistraße und zwischen Schulen und neuer Mensa schaffen
- attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen innerhalb des Stadtgebietes und in die Altstadt bzw. in die Umgebung

Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist im Stadtteilgebiet durch die Handelsketten REWE und ALDI gesichert. Gastronomische Angebote sind aktuell an 2 Standorten vorhanden (der Imbiss „Leckeres aus der Pfanne“ und das Bier- und Speiselokal „Klönschnack“ an der Friedensstraße). Die Standorte haben Entwicklungspotential. Die Randlage ist für diese Nutzungen gut geeignet, so dass keine Probleme durch Ruhestörung zu befürchten sind.
Ein Arzt (Lungenfacharzt) und eine Apotheke befinden sich nahe der Einrichtungen des betreuten Wohnens an der Robert- Koch- Straße. Die medizinische Versorgung ist durch weitere Ärzte im weiteren Umfeld gesichert. Die Erreichbarkeit durch ÖPNV ist gegeben. Die Neuansiedlung von Ärzten im Rahmen der Neubaukapazitäten sollte gefördert werden.

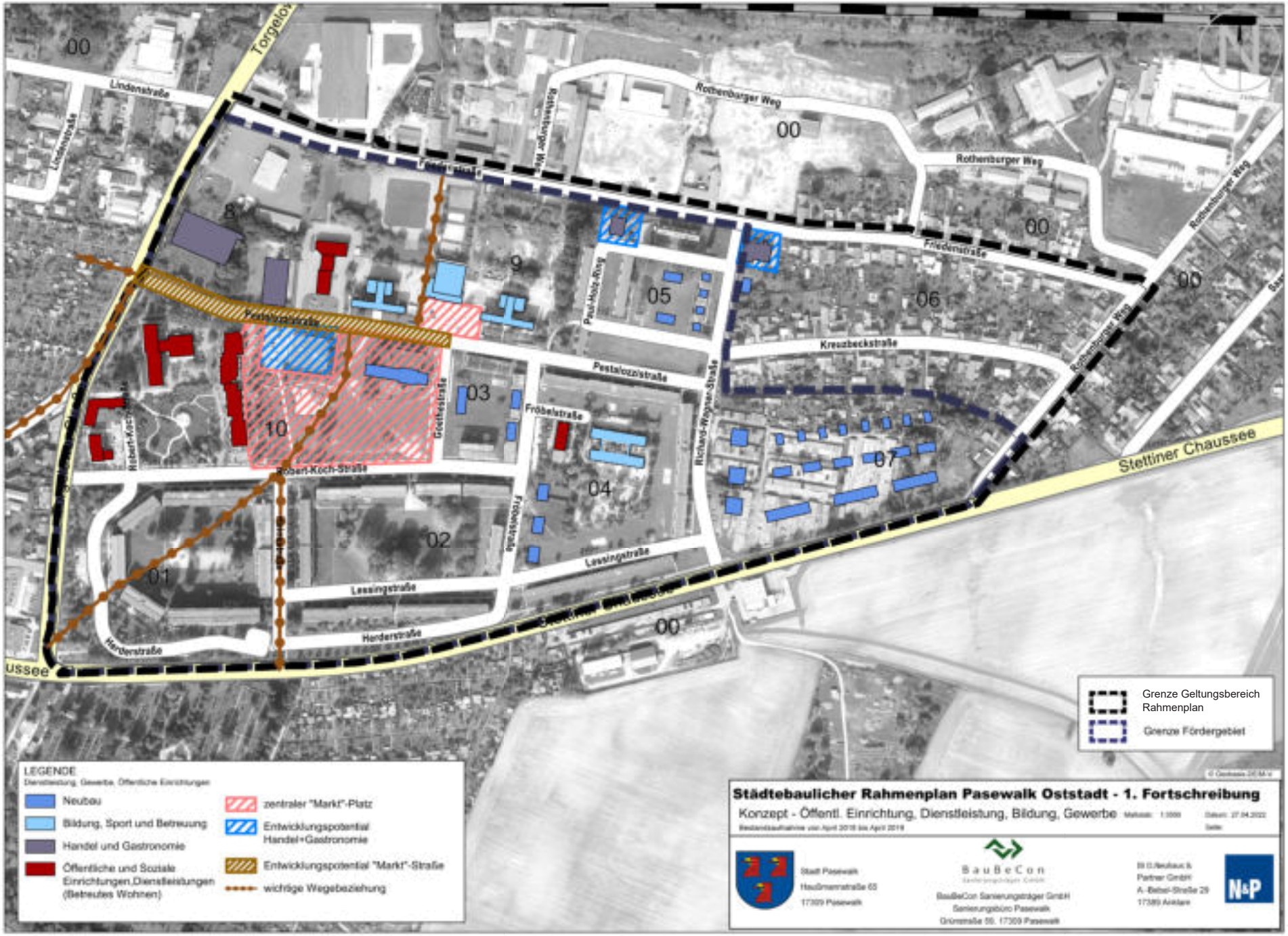
Die Attraktivität des Stadtteilzentrums wächst mit der Vielfalt der Angebote. Der geplante Neubau des multifunktionellen Stadtteilzentrums mit der Mensa und Bibliothek sind dafür ein wichtiger Meilenstein.

Der gegenüberliegende Schulkomplex mit der Zweifeldersporthalle unterstützt die Zentrumsfunktion. Durch eine entsprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes bilden die öffentlichen Gebäude und die Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Feuerwehr, Schulen, Sporthalle, Mensa/ Bibliothek ein zusammenhängendes Ensemble. Die Pestalozzistraße kann durch geeignete Verkehrsberuhigungs- und Freiraumgestaltungsmaßnahmen die Funktion einer Marktstraße übernehmen. Der Platz vor und hinter der neuen Mensa kann durch verschiedene Sitz- und Aufenthaltsbereiche einen Campus- und Marktcharakter erhalten. So kann die „grüne Mitte“ auch inhaltlich ein Stadtteilzentrum werden.

Die Kindertagesstätte und das betreute Wohnen im Quartier 4 sind wichtige soziale Einrichtungen und sollen an ihrem Standort gesichert bleiben. Die nutzungsbezogenen Freiflächen sind in das Freiraumkonzept zu integrieren. Das Alten- und Pflegeheim sowie die Gebäude für Betreutes Wohnen im westlichen Teil des Wohngebietes unterstützen die Zentrumsfunktion.

Das Nutzungskonzept Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen beinhaltet eine Konzentration und Stärkung von Handelseinrichtungen, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen bzw. Einrichtungen des Gemeinbedarfs entlang der Pestalozzistraße. Die ehemalige Verkaufsstätte des Wohngebietes kann durch eine neue Nutzung die Zentrumsfunktion unterstützen. Denkbar ist eine Nutzung als Freizeit- und Bewegungshaus, als Jugendtreff, Kino und/ oder Erlebnisgastronomie. Durch Umbau und Sanierung oder Neubau kann ein multifunktionelles Gebäude entstehen. Die potentiellen Entwicklungsflächen im Quartier 3,4 und 5 bieten die Möglichkeit weitere Angebote von kleinteiligen Handels-, und Dienstleistungs- und medizinischen Einrichtungen zu platzieren.

Die in der Robert-Koch-Straße 41 vorhandene Begegnungsstätte des Kreisverbandes der Volkssolidarität Uecker-Randow e. V. ist ein wichtiges Angebot für Senioren des Stadtteils, sich zu treffen und Zeit gemeinsam zu verbringen. Weitere Angebote können durch das Vorhalten geeigneter Räume in jedem Quartier geschaffen werden.


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Kreuzbeckstraße
Pestalozzistraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Lessingstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
LEGENDE
Neubau
Bildung, Sport und Betreuung
Handel und Gastronomie
Öffentliche und Soziale Einrichtungen,Dienstleistungen (Betreutes Wohnen)
zentraler "Markt"-Platz
Entwicklungspotential Handel+Gastronomie
Entwicklungspotential "Markt"-Straße
wichtige Wegebeziehung
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Konzept - Öffentl. Einrichtung, Dienstleistung, Bildung, Gewerbe
Stadt Pasewalk
Hauptmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
N+P

7.3 Einzelhandel

7.3.1 Inhalt

Innerhalb der städtebaulichen Rahmenplanung kommt dem Einzelhandelsplan im Sinne von § 140 Nr. 4 BauGB eine Schlüsselfunktion zu.

Der Einzelhandelsplan soll die komplexen und differenzierten Ergebnisse und abschließenden Empfehlungen eines Einzelhandelsgutachtens bzw. Einzelhandelsentwicklungskonzeptes in stadtplanerische und städtebauliche Kategorien übersetzen.

Er hat das Ziel, eine ausgewogene und attraktive Einzelhandelsstruktur für die Belebung des Stadtteils mit der gewachsenen baulichen Struktur und dem besonderen städtebaulichen Charakter des Gebietes in Einklang zu bringen.

Die letzte Einzelhandelskonzeption und –fachplanung für die Stadt Pasewalk wurde durch das Büro Junker und Kruse Stadtforschung, Planung Dortmund, Stand Februar 2005 erstellt. Um den Einzelhandelsplan auf den Stand 2022 zu bringen, ist eine Aktualisierung der Konzeption erforderlich.

7.3.2 Leitbild

Der Einzelhandelsplan von 2005 verfolgte das Ziel, die Einzelhandelsflächen im Stadtteilgebiet räumlich zu konzentrieren. Er sieht vor, die vorhandenen Einzelhandelsflächen zu erhalten und zu stärken. Durch eine attraktive Gestaltung sind sie Anknüpfungspunkt für die weitere Entwicklung.

Das Leitbild für die Entwicklung des Einzelhandels kann entsprechend dem Konzept von 2005 weiterhin wie folgt formuliert werden:

- Stärkung und Ergänzung der vorhandenen Strukturen zur Versorgung der Bevölkerung,

- Service-Orientierung des Handels als ergänzendes Dienstleistungsangebot,

- Verknüpfung des Einkaufserlebnisses mit den baulich-räumlichen Strukturen des Stadtteils und dessen sozial-räumlicher Wirkung.

7.3.3 Einzelhandelskonzept

Die Sicherung des Einzelhandels ist eine wichtige Komponente einer nachhaltigen Stadtentwicklung des Stadtteilgebietes. Die langfristig erfolgreiche Entwicklung des Einzelhandels kann vonseiten der Stadtplanung durch eine klare räumlich-funktionale Zuordnung der Flächen und durch eine gute Erreichbarkeit unterstützt werden.

Die letzte Einzelhandelskonzeption für die Gesamtstadt Pasewalk stammt aus dem Jahr 2005. Sie kann heute in ihren Zielen für das Leitbild herangezogen werden. Inzwischen sind die Einkaufszentren REWE und ALDI neu entstanden und decken den Bedarf an Waren des täglichen Bedarfs in verschiedenen Preissegmenten. Die westlich des Stadtteils liegenden Angebote ergänzen das Angebot in fußläufiger Entfernung (ca. 250 m).

Die Empfehlung aus der Konzeption 2005 für eine räumliche Konzentration des Einzelhandels an den bestehenden Standorten ist nach wie vor aktuell. Allerdings können zusätzliche, dezentrale Einheiten in Verbindung mit Imbiß und Gastronomie das Angebot bereichern.

Für die angestrebte Entwicklung eines Stadtteilzentrums in der „Grünen Mitte“ und einer „Marktstrasse“ entlang der Pestalozzistraße ist eine Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums wichtig (sh. auch Konzepte Wohnen und Freiraum).

Abb. 39: Rewe, Pestalozzistr 21, 17309 Pasewalk, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner

Abb. 40: Aldi, Pestalozzistr 23, 17309 Pasewalk, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner

7.4 KONZEPT DIENSTLEISTUNGEN, EINZELHANDEL UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNG

Leitziele:

- **Imagewandel: Von der Oststadt zur Gartenstadt: „Wohnen im Park“**
- **Die „Grüne Mitte“ bildet das pulsierende Herz des Stadtteils und strahlt aus in die Quartiere; die Umgestaltung der Freiflächen am Betreuten Wohnen wird weitergeführt**
- **Die „Grüne Mitte“ wird zum „Grünen Band“ und zieht sich von West nach Ost durch den Stadtteil**
- **Parkartige Gestaltung der öffentlichen Freiflächen zwischen den Quartieren und in den Randbereichen, Verbesserung der Biodiversität und des Stadtklimas, Insektenfreundlicher Stadtteil**
- **Differenzierte bedarfsorientierte Entwicklung von öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen mit Angeboten für altersunabhängige Aufenthalts-, Sport- und Spielmöglichkeiten**

Handlungsschwerpunkte:

- Die großen Innenhöfe werden durch Gestaltung und Gliederung zum attraktiven, wohnungsnahen Freiraum und somit zur Erweiterung der Wohnfläche als „grünes Wohnzimmer“
- Baumpflanzungen entlang der straßenbegleitenden, großzügigen Fußgänger- und Radwegen.
- Separate, autofreie Wegeführungen von Hof zu Hof und zur „Grünen Mitte“
- Anbindung an die Umgebung, an das Stadtzentrum und an andere Stadtteile durch Wegeführung und Vernetzung der Grün- und Freiflächen
- Fassaden- und Dachbegrünung
- Gestaltung der Kinderspielplätze mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen

Die 3-30-300-Regel wurde Anfang 2021 von Cecil Konijnendijk, dem Direktor und Mitbegründer des Nature-Based Solutions Institute, eingeführt.

3 Bäume von jedem Haus aus
Jeder Bürger sollte in der Lage sein, von seinem Haus aus mindestens **drei Bäume** (von angemessener Größe) zu sehen.
30 Prozent Baumbestand in jeder Nachbarschaft.
Es besteht ein Zusammenhang zwischen der Dichte an Baumkronen in Städten und der Kühlung, einem besseren Mikroklima, der geistigen- und körperlichen Gesundheit und möglicherweise auch der Reduzierung von Luftverschmutzung und Lärm.
Studien haben ergeben, dass ein Baumbestand von mindestens 30 % für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner von Vorteil ist. Grünere Stadtteile regen die Menschen dazu an, mehr Zeit im Freien und in ihrer Nachbarschaft zu verbringen.
300 Meter bis zum nächsten Park oder zur nächsten Grünfläche
Die WHO empfiehlt eine maximale Entfernung von 300 Metern zur nächsten Grünfläche (von min. 1 Hektar).
Viele Studien haben die Bedeutung der Nähe und des leichten Zugangs zu hochwertigen Grünflächen hervorgehoben, die die Freizeitgestaltung fördern und sich positiv auf die körperliche und geistige Gesundheit auswirken.
Cecil Konijnendijk, 19.2.2021

Die Handlungsschwerpunkte und Ziele des Rahmenplanes 2007 sind weiterhin gültig. Sie werden im Folgenden an die aktuellen Entwicklungsziele angepasst.

■ Von der „GRÜNEN MITTE“ zum „GRÜNEN BAND“

Die weitere Gestaltung der „Grünen Mitte“ beruht auf der bestehenden Struktur und führt sie in neuer Qualität weiter. Sie bildet das Herz des Stadtteils und ist Impulsgeber für den Imagewandel zur Garten- oder Parkstadt.
Das „Grüne Band“ beginnt an der Torgelower Straße und erstreckt sich als langgestreckter Grünraum bis zum Einfamilienhausgebiet.

Die Eigenheimsiedlung ist durch die privaten Gärten gut durchgrünt. Diese offene durchgrünte Struktur wird durch die vorhandene Kleingartenanlage weiter geführt.

Die parkartige Gestaltung strahlt mit den hainartigen Baumstrukturen und großzügigen Wiesenflächen in alle Richtungen bis zu den Wohnhöfen aus, so dass langfristig das Bild einer Gartenstadt entsteht. Dieser parkartige Freiraum ist durch die Auswahl geeigneter Baumarten zu unterstützen.

Der 1. Bauabschnitt der im Stadtteil geplanten Parkanlage Oststadt wurde im Jahr 2006 bereits realisiert. Die Fortsetzung der Gestaltung der Parkanlage sollte im Zusammenhang mit der Neugestaltung des zentralen Bereiches und dem Neubau des Stadtteilzentrums erfolgen. Innerhalb des Grünzuges soll ein breiter Fuß- und Radweg als Verbindung in die angrenzenden Kleingarten- und Erholungsflächen und in die Pasewalker Altstadt angelegt werden. Attraktive verkehrsfreie Wegeverbindungen innerhalb des Grünzuges stellen für die Kinder des Wohngebietes einen sicheren Schulweg dar. Freizeitaktivitäten und die Möglichkeiten sportlicher Betätigung für alle Bewohner des Gebietes können innerhalb des Grünraumes angeboten werden. Der „Parkweg“ kann durch die vielfältigen Nutzungsangebote zu einem Ort der Begegnung entwickelt werden.

■ „Die Gartenstadt“- BAUMPFLANZUNGEN

Der nördliche und südliche Rand des Wohngebietes sollte durch dichte Baumpflanzungen gefasst werden. Insbesondere der nördliche Rand der Wohnbebauung entlang der Friedenstraße soll mit einer kompakten Bepflanzung mit einheimischen Laubbäumen deutlich von der anschließenden Gewerbenutzung abgegrenzt werden.

Der südliche Rand des Stadtteilgebietes sollte eine Geländemodellierung erhalten. Kompakte Baumpflanzungen sollen hier eine Minderung der Lärmimmissionen unterstützen und das Wohngebiet gegenüber der Bundesstraße 104 abgrenzen.

Eine dichte Baumbepflanzung ist ebenfalls zur Torgelower Straße im westlichen Teil anzustreben.

Wichtige nord-süd-orientierte Wegebeziehungen sind durch prägende Baumarten bestimmter Laubbäume hervorzuheben. Als ein in der gesamten Pasewalker Oststadt wiederkehrendes Element tragen sie dazu bei, eine gemeinsame Identität zu stärken.

■ WOHNHÖFE – „Leben im Park“

Im Rahmen der Aufwertung des Wohnumfeldes sollen die vorhandenen Wohnhöfe funktionsgerecht gestaltet werden. Dazu wurden bereits unter Konzept Wohnen Aussagen getroffen.

o Terrassen, Balkone und Austritte der Erdgeschosswohnungen in den Innenhof

o Bedarfsorientierte kleinere Spielplatzeinheiten und Aufenthaltsbereiche werden einzelnen Gebäuden zugeordnet

o Gestaltung der Hauseingänge und Vorzonen der Geschosswohnungsbauten als individuelle und unterscheidbare Zonen durch Bepflanzungen und Stadtmöbel,

o Fassadenbegrünung, Pergolen, hausbezogene Sitzbereiche tragen zur Verbesserung der Wohnqualität bei.

■ STADTTEILEINGÄNGE - „Hier beginnt DEIN Leben im Park“

Die Eingangsbereiche in den Stadtteil stellen eine deutliche Zäsur zwischen dem umgebenden Landschaftsraum bzw. der umliegenden Stadtteile und der Bebauung des Stadtteilgebietes dar. Die Übergänge zwischen Stadt- und Landschaftsraum sollten behutsam hergestellt werden. Die „Eingänge“ in das Gebiet des Stadtteils sollen als diese erkennbar sein und ansprechend gestaltet werden. Ein markanter Baum, ein Baumtor, ein Kunstobjekt als Werbeträger oder ein Stadtmöbel kann als Wiedererkennungszeichen der Markierung des Eingangs dienen.

Alle Maßnahmen, die Freiflächen und Außenanlagen betreffen, haben immer das Ziel der Durchgrünung des Stadtteiles als besondere Wohnqualität. Die Umsetzung und Vervollständigung des Grünzuges sollte immer quartiersübergreifend erfolgen.

Abb. 41: Ziel Durchgrünung Stadtteil, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner

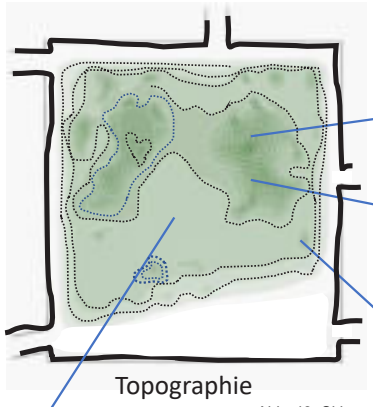


Abb. 42: Skizze „Topographie“, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 44: Sport im Schnee, Quelle: Pexels.com und Fotomontage IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 45: Baumhaus, Fotomontage, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 43: Fotomontage, Quelle: IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 46: Menschen um Feuerschale, Fotomontage, Quelle: Pexels.com und IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 52: Sumpfdotterblumen
Quelle:
Privat, 2022

Abb. 47: Vielfalt Jahreszeiten:
Quelle: Fotomontage,
IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 48: Anemonen
Quelle:
Privat, 2022

Abb. 53: Baumvielfalt
Quelle:
Pexels.com und Fotomontage,
IB D. Neuhaus & Partner, 2022

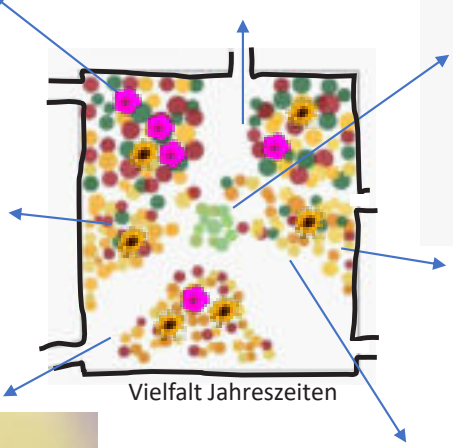


Abb. 49: Herbstblätter
Quelle:
Pexels.com

Abb. 50: Lavendel,
Quelle:
Pexels.com

Abb. 51: Sonnenblume,
Quelle:
Pexels.com

Abb. 54: Birkenwald,
Quelle:
Pexels.com
Abb. 55 Löwenzahn,
Quelle: Privat, 2022

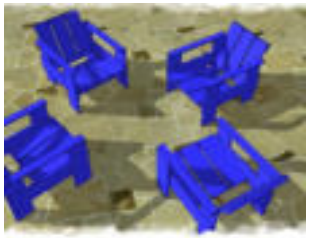
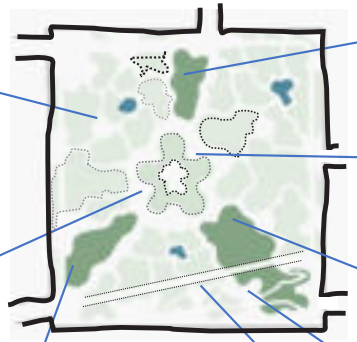


Abb. 57: Sonnenstühle:
Quelle: Fotomontage,
IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 56: Wege und Flächen:
Quelle: Fotomontage,
IB D. Neuhaus & Partner, 2022



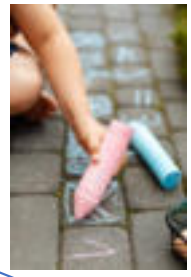


Abb. 61: Kinder mit Kreide
Quelle:
www.pexels.com

Abb. 62: Liegender Mann
Quelle:
www.pexels.com

Abb. 58: Rollstuhl
Quelle:
Fotomontage Pexels.com,
IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 63: Springendes Kind II
Quelle:
www.pexels.com

Abb. 59: Quartiersmanagement
Quelle:
Quartiersmanagement, Berlin
Internetseite

Abb. 60: Mann / Rollator,
Quelle:
www.samberger.de

Abb. 64: Weg,
Quelle:
www.pinterest,de

Abb. 65: Springendes Kind I
Quelle:
www.pexels.com

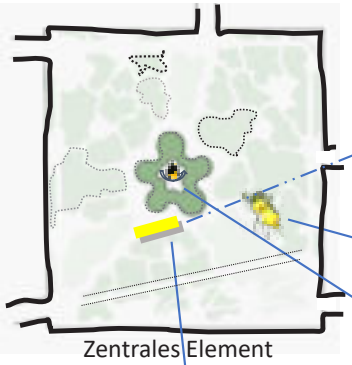


Abb. 66: „Zentrales Element“,
Fotomontage
Quelle:
IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 68: Innenhofperspektive I,
Quelle:
IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 69: Innenhofperspektive II,
Quelle:
IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 67: Quartierscafé
Quelle:
IB D. Neuhaus & Partner, 2022

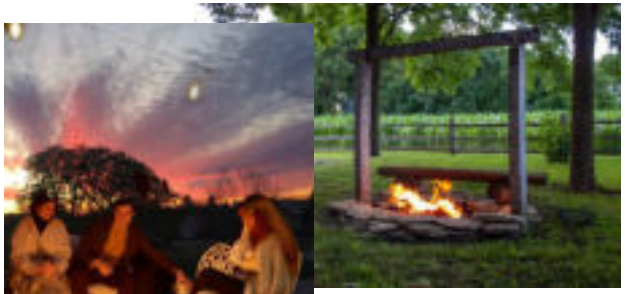


Abb. 70: Lagerfeuer,
Quelle: pexels.com

Abb. 71: Menschen und Feuerschale
Quelle: pexels.com und Fotomontage,
IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 72: „Nischen, Individuelle Nutzungsbereiche“, Fotomontage
Quelle:
IB D. Neuhaus & Partner, 2022

Abb. 73: Paar auf Decke,
Quelle:
Pexels.com

Abb. 74:Yoga Senioren
Quelle:
www.yogaworld.de

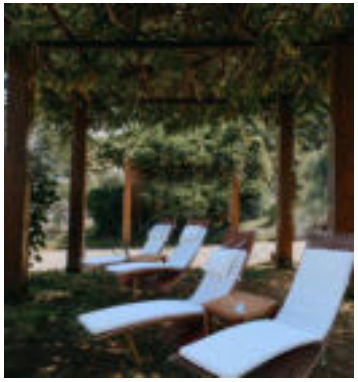
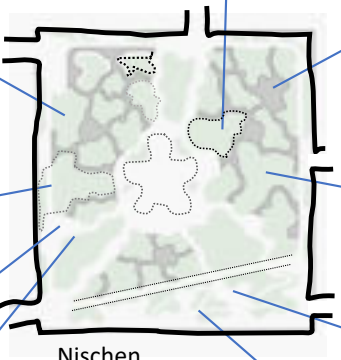


Abb. 75: Liegestühle
Fotomontage
Quelle:
Pexels.com

Abb. 77: Picnic im Grünen
Quelle:
Pexels.com



Nischen
Individuelle
Nutzungsbereiche

Abb. 76: Picnic
Quelle:
Pexels.com

Abb. 82: Tontöpfe
Quelle:
Pexels.com

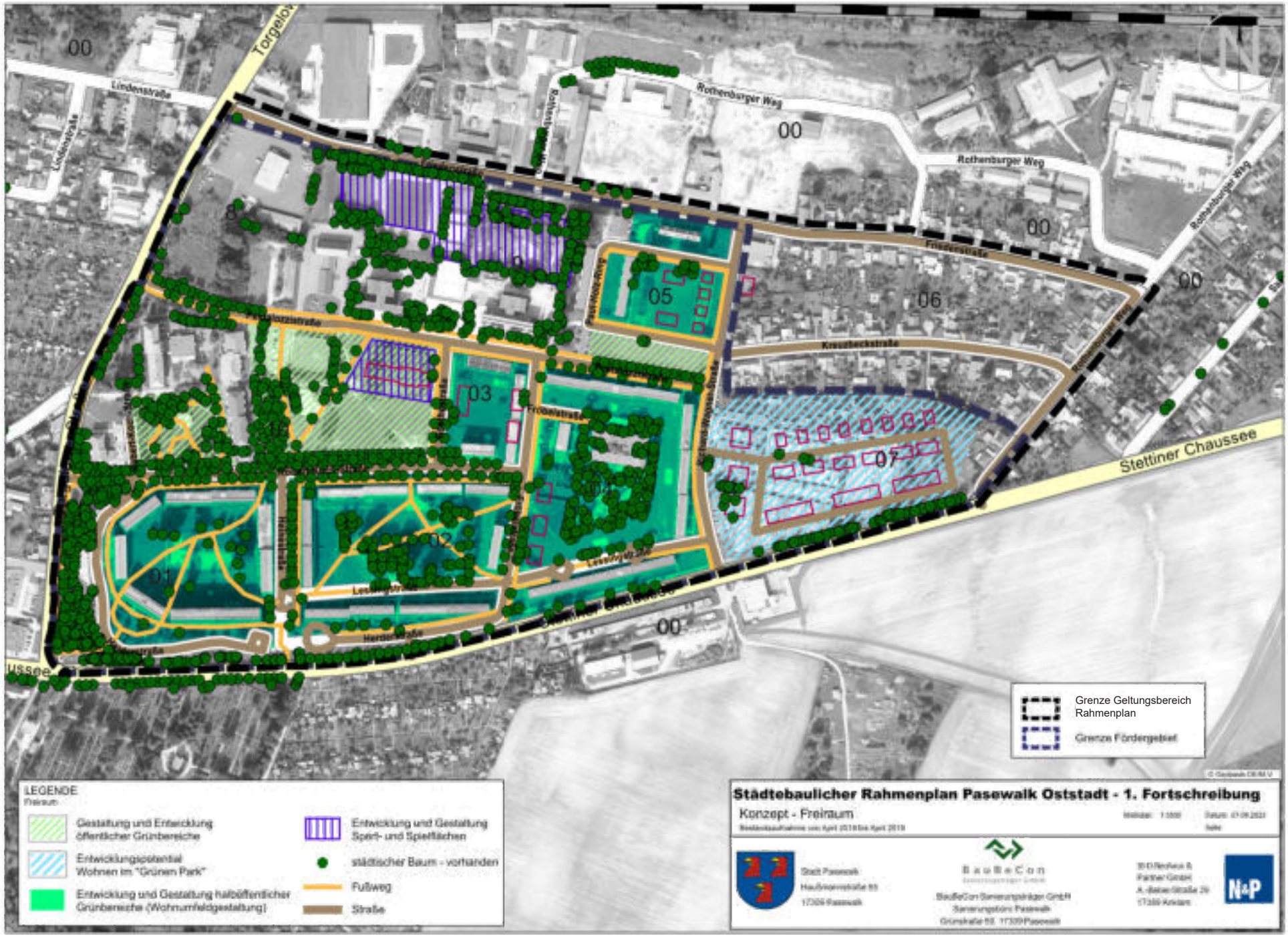
„..Feuerschale mobilisiert ungeahnte Kräfte..“

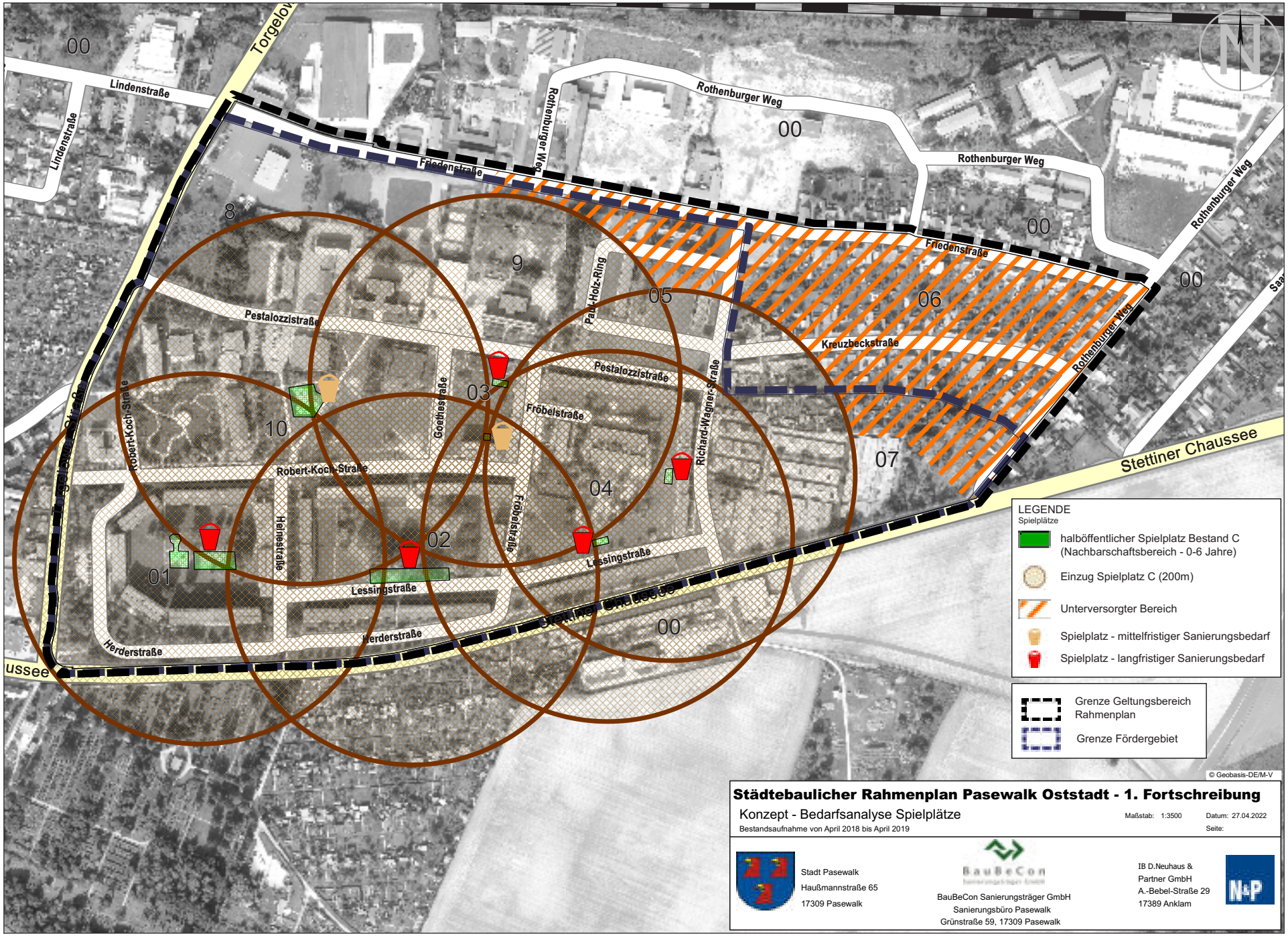
Abb. 78: Feuerschale
Quelle:
Privat, 2020

Abb. 79: Gartenfest
Quelle:
Privat, 2021

Abb. 80: Junge spielt Basketball
Quelle:
Pexels.com

Abb. 81: Herr liest Zeitung
Quelle:
Pexels.com


Lindenstraße
Torgelow
Rothenburger Weg
Friederstraße
Kreuzbeckstraße
Stettiner Chaussee
Herderstraße
00
01
02
03
04
05
06
07
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
LEGENDE
Freiraum
Gestaltung und Entwicklung öffentlicher Grünbereiche
Entwicklungspotential Wohnen im "Grünen Park"
Entwicklung und Gestaltung halböffentlicher Grünbereiche (Wohnumfeldgestaltung)
Entwicklung und Gestaltung Spiel- und Spielflächen
städtischer Baum - vorhanden
Fußweg
Straße
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Konzept - Freiraum
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 55
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 55, 17309 Pasewalk
N&P


Lindenstraße
Lindenstraße
Rothenburger Weg
Rothenburger Weg
Rothenburger Weg
Rothenburger Weg
Friedenstraße
Friedenstraße
Pestalozzistraße
Pestalozzistraße
Paul-Holz-Ring
Kreuzbeckstraße
Goethestraße
Fröbelstraße
Richard-Wagner-Straße
Robert-Koch-Straße
Robert-Koch-Straße
Heinestraße
Fröbelstraße
Lessingstraße
Lessingstraße
Herderstraße
Herderstraße
Stettiner Chaussee
Stettiner Chaussee
00
00
00
00
00
8
9
05
06
07
03
10
04
02
01
LEGENDE
Spielplätze
halböffentlicher Spielplatz Bestand C (Nachbarschaftsbereich - 0-6 Jahre)
Einzug Spielplatz C (200m)
Unterversorgter Bereich
Spielplatz - mittelfristiger Sanierungsbedarf
Spielplatz - langfristiger Sanierungsbedarf
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
© Geobasis-DE/M-V
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Konzept - Bedarfsanalyse Spielplätze
Bestandsaufnahme von April 2018 bis April 2019
Maßstab: 1:3500
Datum: 27.04.2022
Seite:
Stadt Pasewalk
Haußmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
IB D.Neuhaus & Partner GmbH
A.-Bebel-Straße 29
17389 Anklam
N&P

7.5 KONZEPT VERKEHR

Leitziele: Vom Verkehrsraum zum lebendigen Stadtraum:

- Pasewalk´s „Oststadt“ – als attraktives Wohnviertel durch verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Reduzierung bzw. Vermeidung des Durchgangsvekehrs

- Angemessene Straßenraumgestaltung zur Förderung des Fuß- Rad- und öffentlichen Personennahverkehrs innerhalb und um die Oststadt

- Ästhetische Aufwertung des Straßenraumcharakters

- Sicherheit durch Verkehrsordnung und Geschwindigkeitsbegrenzung nach §1-Prinzip gegenseitiger Rücksichtnahme

- Gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr für den gesamten Stadtteil

- Flächenhafte Verkehrsberuhigung im Wohngebiet der Oststadt

- Lärmarmer Asphalt zur Begrenzung der Lärmentwicklung

Handlungsschwerpunkte:

- „Shared space“ / Tempo-30-Zone/ Verkehrsberuhigung innerhalb des Wohnviertels
- Bequeme und attraktive Radwege, um den Umstieg vom Auto aufs Fahrrad zu erleichtern
- Angemessene, verträgliche Integration der Stellplätze in das Wohngebiet
- Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch „Sackgassen“- System
- Radverkehrsfreundliche Fahrbahnbeläge
- Lärmarmer Asphalt zur Begrenzung der Lärmentwicklung
- Verbesserung der Barrierefreiheit: Bushaltestellen, Einbau taktiler Leitelemente im gesamten Wohngebiet, mehr Querungshilfen im Bereich der vielbefahrenen Straßen
- Herstellung straßenunabhängiger „grüner“ Gehwege als „Abkürzungen“ durch das Wohngebiet

7.5.1 Inhalt:

Das Verkehrskonzept des Ingenieurbüros IPO sieht die Fortführung der Optimierung hinsichtlich der Verkehrsverhältnisse aller Straßenraumnutzer vor. Folgende Themen wurden untersucht und in den Bestandskarten dargestellt:

- Verkehrsbeziehungen und -flächen des Kraftfahrzeugverkehrs
- Flächen und Standorte des ruhenden Verkehrs
- Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPVN)
- Flächen und Verbindungen des Fuß und Radverkehrs

7.5.2 Leitbild Verkehr:

Die künftige Verkehrsentwicklung dient der weiteren Aufwertung der Wohnqualität, einhergehend mit einer attraktiven Gestaltung des Fuß-, Rad- und Personennahverkehrs. Teile des Leitbildes von 2007 wurden bereits umgesetzt. Dazu gehört die Sanierung der Pestalozzistraße, der Goethestraße und der Robert-Koch-Straße.
Der Durchgansverkehr durch das Wohnviertel soll weiterhin verringert bzw. verhindert werden. Störwirkungen durch den fließenden Verkehr sollen minimiert werden, indem das gesamte Wohngebiet als Tempo-30-Zone ausgewiesen wird. Weitere verkehrsberuhigende - oder verkehrsleitende Maßnahmen sind „schlafende Polizisten“, Aufpflasterungen, Fahrbahnerhöhungen, - verengungen, - verschwenkungen, Übergänge in Verbindungen mit Hindernissen wie Inseln, Pflanzflächen, Gabionen etc..
Das nördlich gelegene Gewerbegebiet mit der Tempo-50-Zone erhält über die Hauptverkehrsstraße eine separate Erschließung, so dass die Erschließung der Wohn- und Gewerbegebiete klar voneinander getrennt ist.

7.5.3 Fließender Verkehr

Die Straßenraumgestaltung soll den Anforderungen der Verkehrsteilnehmer der Straße gerecht werden, deshalb werden die Straßen klassifiziert und ihrer Funktion entsprechend der aktuellen EAE /BBSV der FGSV zugeordnet. Dabei sollte im Wohngebiet immer ein besonderes Augenmerk auf gute Bedingungen für Fuß- und Radverkehr, sowie die Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs gelegt werden.
Bei der Erneuerung bzw. Sanierung der Straßen sollen die Mindestvorgaben der RASt 06 eingehalten werden. Folgende Querschnitte werden dabei zugrunde gelegt (Kombinationen sind nach örtlichen Gegebenheiten möglich):
Hauptverkehrsstraßen - Torgelower Strasse, in Abhängigkeit der Straßenraumbreite bemessen):

Hauptverkehrsstraßen - Torgelower Strasse, in Abhängigkeit der Straßenraumbreite bemessen):

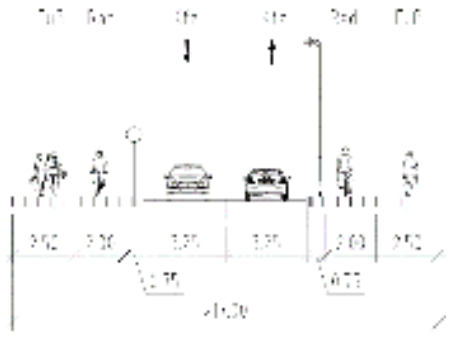


Abb. 83: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

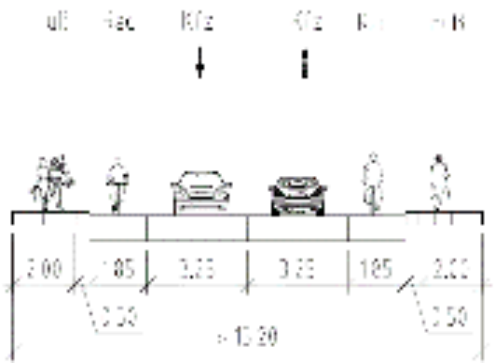


Abb. 84: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle:
IB IPO, 2019

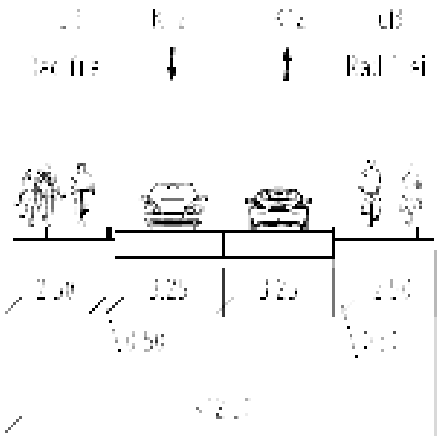


Abb. 85: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

Hauptverkehrsstraße - Stettiner Chaussee, als anbaufreie Straße bemessen):

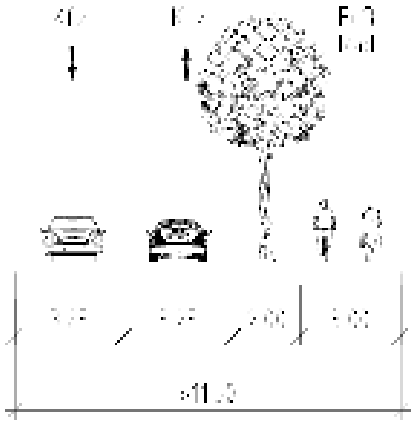


Abb. 86: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

Sammelstraße – Pestalozzistraße: Zwar ist die Straße bereits saniert, doch wird hier aufgrund des Schulstandortes und dem erhöhten Fahrradfahraufkommens zusätzlich (nach aktuellem Standard) ein ausreichend großer Zwei-Richtungs- Radweg empfohlen:

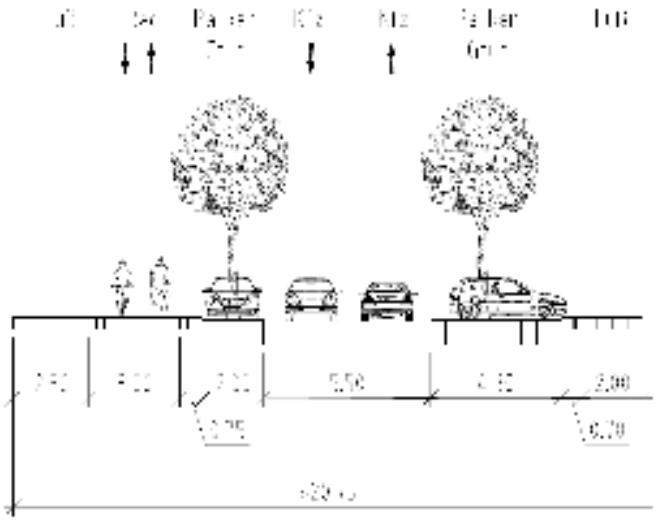


Abb. 87: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

Sammelstraße – Robert-Koch-Straße: Bei einer Änderung oder erneuten Sanierung der Straße sollen hier die aktuellen Empfehlungen der EAE bzw. RASt 06 für die Bemessung der Straßenquerschnitte berücksichtigt werden. Die empfohlene Vergrößerung der Breiten von Geh- und Radwegen, sowie der Parkstände (Überhang) und der Grünstreifen ist durch Freihalten der Fläche zu gewährleisten.

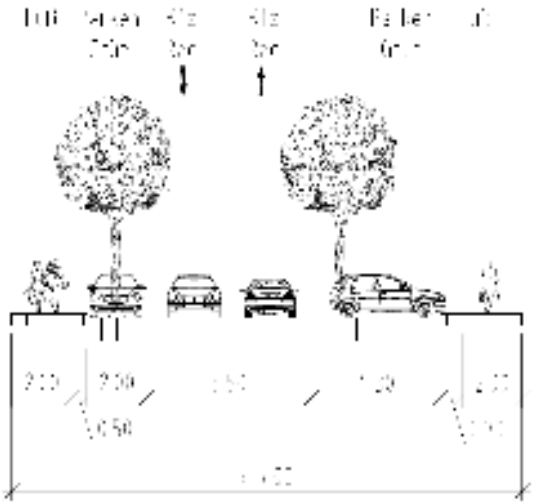


Abb. 88: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

Sammelstraße – Richard-Wagner-Straße und Rothenburger Weg: Querungen des Fußgängerverkehres sollten hier wie in der Pestalozzistraße und in der Robert-Koch-Straße als Aufpflasterung ausgebildet werden.

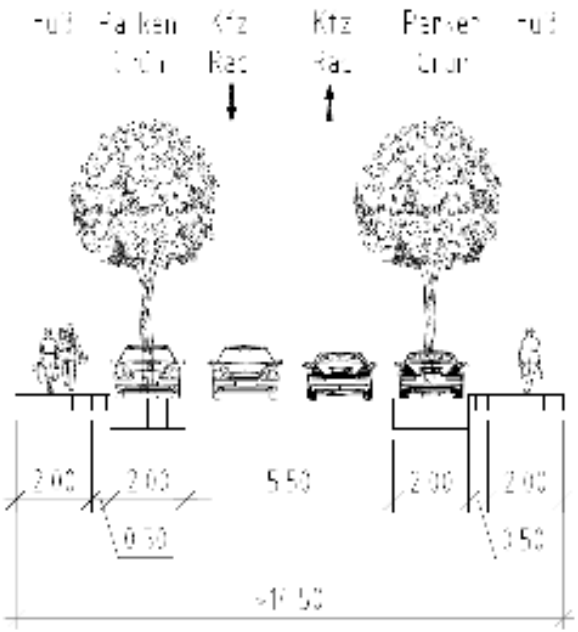


Abb. 89: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

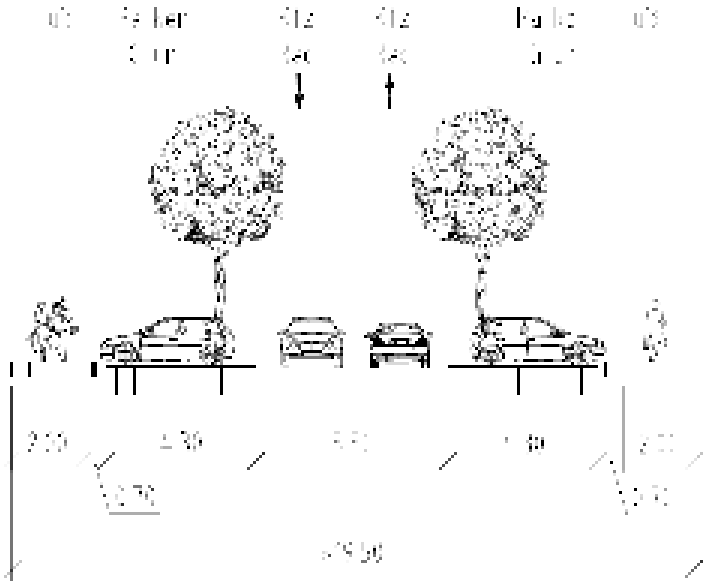


Abb. 90: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

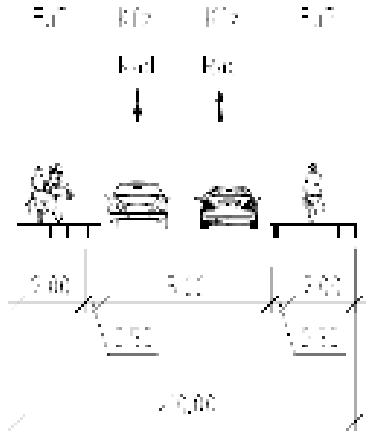


Abb. 91: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

Wohnstraßen – Herderstraße, Heinestraße, Goethestraße, Fröbelstraße, Lessingstraße, Paul-Holz-Ring, Friedensstraße, Kreuzbäckstraße: Als geschwindigkeitsdämpfende Instrumente sind die wechselnde Anordnung der Parkflächen und ein alternierender Fahrgassenverlauf vorzusehen. Die Ausbildung von „Sackgassen“ verhindert das Durchfahren. So soll der Verkehr nur auf die tatsächlichen Anlieger der Wohnstraße reduziert werden.

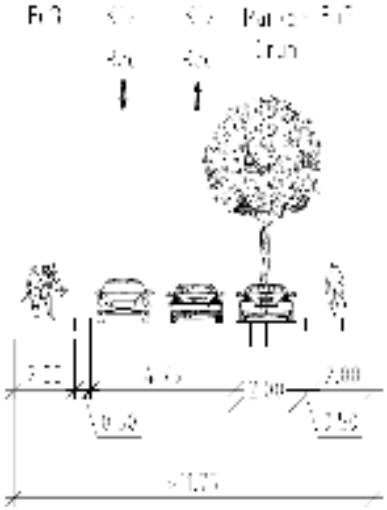


Abb. 92: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

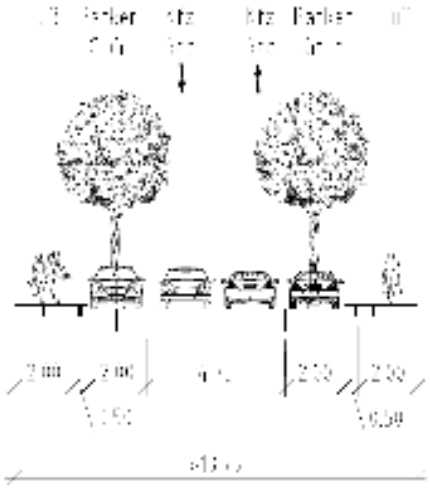


Abb. 93: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

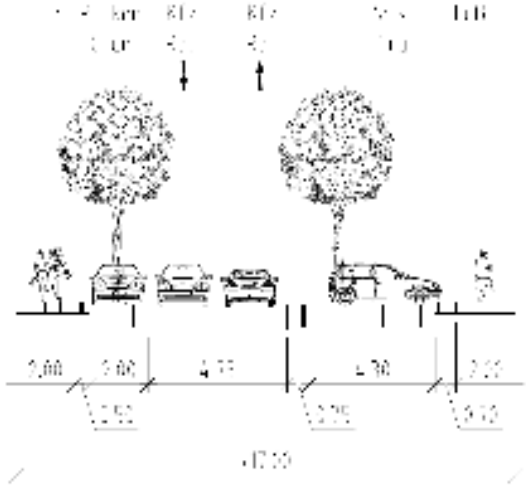


Abb. 95: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

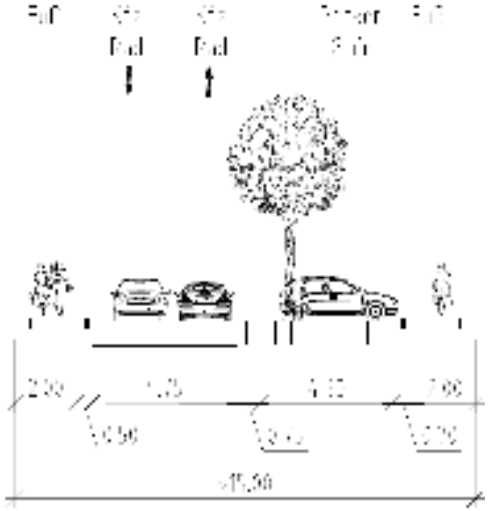


Abb. 94: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

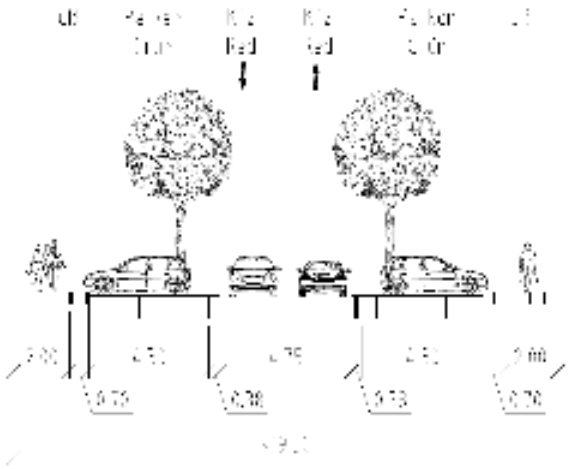


Abb. 96: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

Wohnweg – abgehend von der Fröbelstraße: Die Fahrgassenbreite sollte nach heutigem Standard 3,50 m betragen. Bei Schräg- und Senkrechtparkständen ist diese entsprechend auszuweiten:

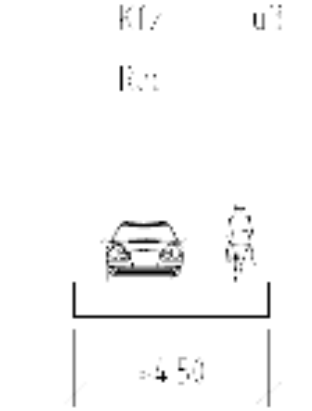


Abb. 97: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

Abb. 98: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

Gewerbestraßen – Friedenstraße. Wie bereits im Rahmenplan von 2007 festgelegt: Erforderlich ist die Trennung zwischen Radverkehr und Mischverkehr, außerdem ist ein Fahrbahnquerschnitt von 6,50 m erforderlich:

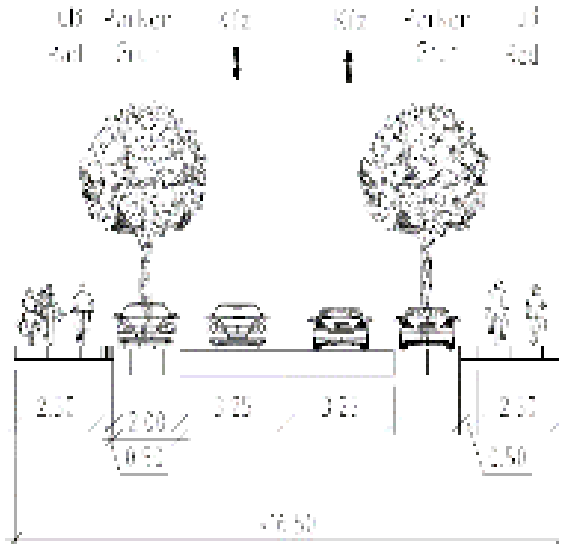


Abb. 99: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

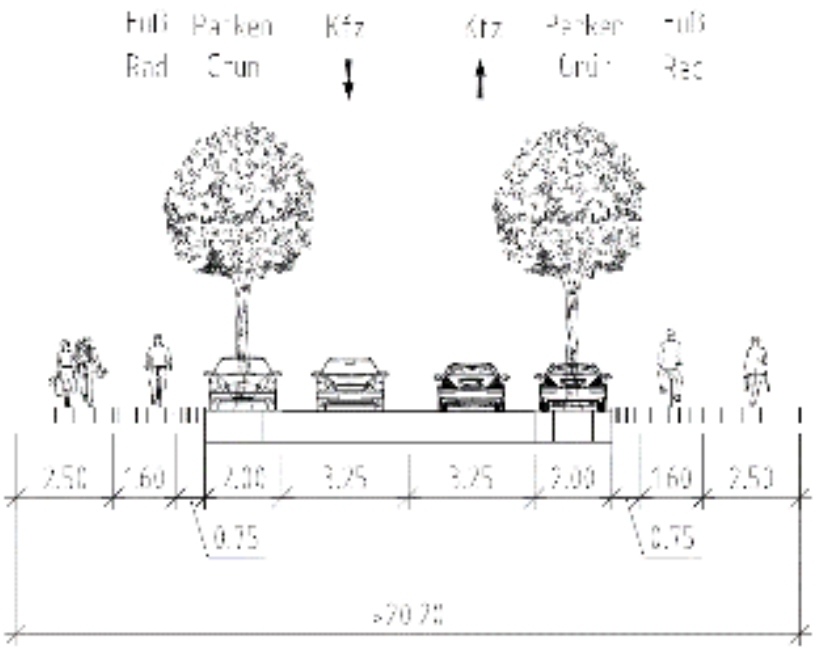


Abb. 100: Straßenquerschnittsbemessung
Quelle: IB IPO, 2019

7.5.4. Ruhender Verkehr

Die im Jahr 2017 durchgeführte Parkraumerhebung ergab, dass durchschnittlich nur etwa 50% der zur Verfügung stehenden Parkplätze belegt waren. Die Notwendigkeit, dezentrale und quartiersbezogene Sammelparkplätze zu errichten, um den Parkraummangel zu beseitigen, besteht nach aktuellen Erkenntnissen der Parkraumerhebung nicht mehr.
Der rechnerische Vergleich des Angebotes an Parkplätzen mit 988 im öffentlichen Straßenraum und 516 Garagenplätzen mit dem Bedarf aufgrund der Anzahl der Wohnungen (1.386 WE) führt zu einer etwa 100 %-igen Abdeckung des Bedarfes. Im Zuge der Neubebauung der Fläche des Garagenkomplexes würden diese 516 Parkplätze entfallen und müssten an anderer Stelle hergestellt werden.
Im Rahmen der weiteren Sanierungsmaßnahmen ist eine dezentrale „unauffällige“ Integration der Parkflächen innerhalb des Stadtquartiers vorzusehen. Beispielsweise können entlang der Stettiner Chaussee 2-geschossige Parkpaletten errichtet werden, die einerseits die erforderlichen Ersatzparkplätze zur Verfügung stellen, und andererseits durch eine begrünte Rückwand zur Stettiner Chaussee zusätzlichen Schallschutz für die unteren Wohnungen der Herder- und Lessingstraße bietet. Zudem kann so ein Teil des ruhenden Verkehrs aus dem Wohngebiet zugunsten von Grünflächen verschwinden. Durch die Randlage belastet der Parksuchverkehr nicht die Innenbereiche.

7.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestellenausstattung ist weitestgehend vorhanden, wobei deutlich wird, dass im Bereich der Eigenheimsiedlung eine weitere Haltestelle notwendig ist. Für einen zukunftsorientierten öffentlichen Personenverkehr sollte das Fahrtenangebot sukzessive ausgebaut und ein regelmäßiger Takt erzielt werden. Mit der Verdichtung und Flexibilisierung des ÖPVN-Angebotes, kann dieser eine Alternative zum MIV werden.
Der zunehmende Altersdurchschnitt der Bewohner im Wohngebiet und die Anforderungen des Klimaschutzes an die Verringerung des CO^2 Ausstoßes erfordert die Sicherung einer guten Versorgung durch den öffentlichen Personenverkehr.

7.5.6 Fuß- und Radwege:

Unbefestigte „Trampelpfade“ zeigen, dass es einen zusätzlichen Bedarf an Wegen und Abkürzungen gibt. Sie sollten in der künftigen Planung und Umgestaltung der Wohnhöfe Berücksichtigung finden.
Zur Verbesserung der Anbindung des Stadtteils an die Wegeverbindung zur Altstadt und zum Erholungsgebiet im Süden, wird eine Verlegung des bestehenden Fußgängerüberwegs empfohlen, der den Übergang an der Torgelower Straße in kürzerer Entfernung zur Ahornstraße ermöglicht. Auf der Stettiner Chaussee sollte eine weitere Mittelinsel als Querungshilfe geschaffen werden. Grundsätzlich ist eine Verdichtung der Querungshilfen sinnvoll und somit die Trennungswirkung der Hauptverkehrsstraßen gemindert.

Die Barrierefreiheit aller öffentlichen Straßen, Wege und Freiflächen ist anzustreben. Die Orientierung für seh- bzw. hörgeschädigte Menschen muss durch verschiedene Hilfsmittel gewährleistet werden. Alle Gefahrenstellen, Kreuzungen, Fußgängerüberwege und Bushaltestellen sind so zu kennzeichnen, dass sie über jeweils zwei Sinne erfahrbar sind. Sowohl taktile Elemente als auch akustische Signale sind erprobte Hilfen. Die vorhandenen Lichtsignalanlagen sind dementsprechend zu modernisieren und mit akustischen- und Vibrationssignalgebern auszustatten. Alle Querungsstellen müssen mit Bordabsenkungen versehen werden. Es sind ausreichend Stellplätze für Menschen mit Handicaps vorzuhalten.
Zuwegungen, die Höhenunterschiede durch Treppen überwinden müssen, sollen immer eine barrierefreie Alternative erhalten.
Der („schnellere“) Radverkehr kann durch die geplante Tempo-30-Zone im gesamten Wohngebiet auch zum Teil des straßengeführten Mischverkehrs werden. Die separat geführten straßenbegleitenden und straßenunabhängigen Radwege vermitteln unabhängig davon ein höheres Maß an Sicherheit insbesondere für Kinder und ältere Menschen. Ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder nahe der öffentlichen Einrichtungen sind so vorzusehen, dass sie einen geeigneten Schutz vor Diebstahl ermöglichen und nach Möglichkeit auch einen Wetterschutz bieten.

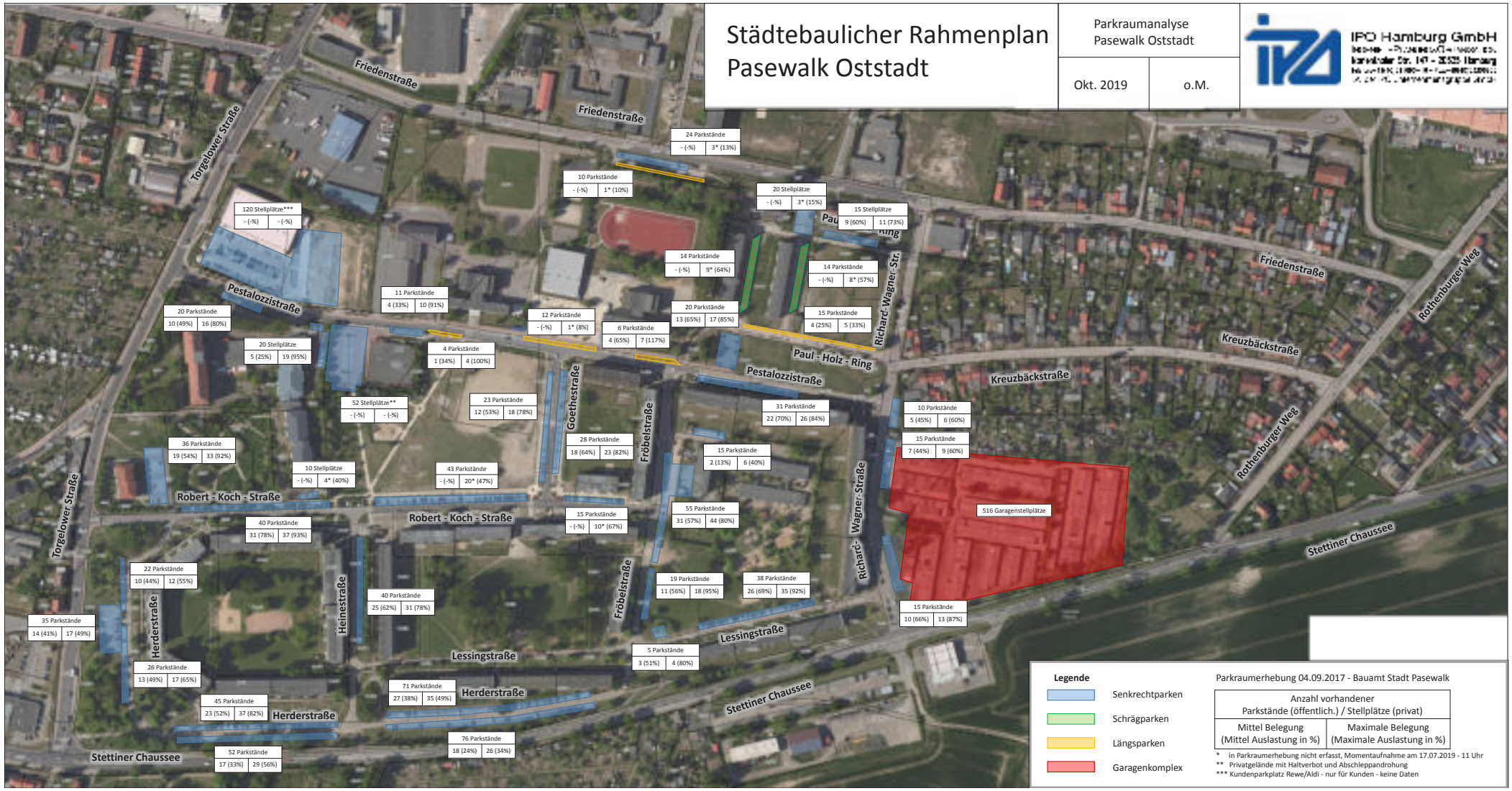
Abb. 101: Frau mit Kind auf Weg im Grünen Quelle: Pexels.com

Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt

Parkraumanalyse
Pasewalk Oststadt

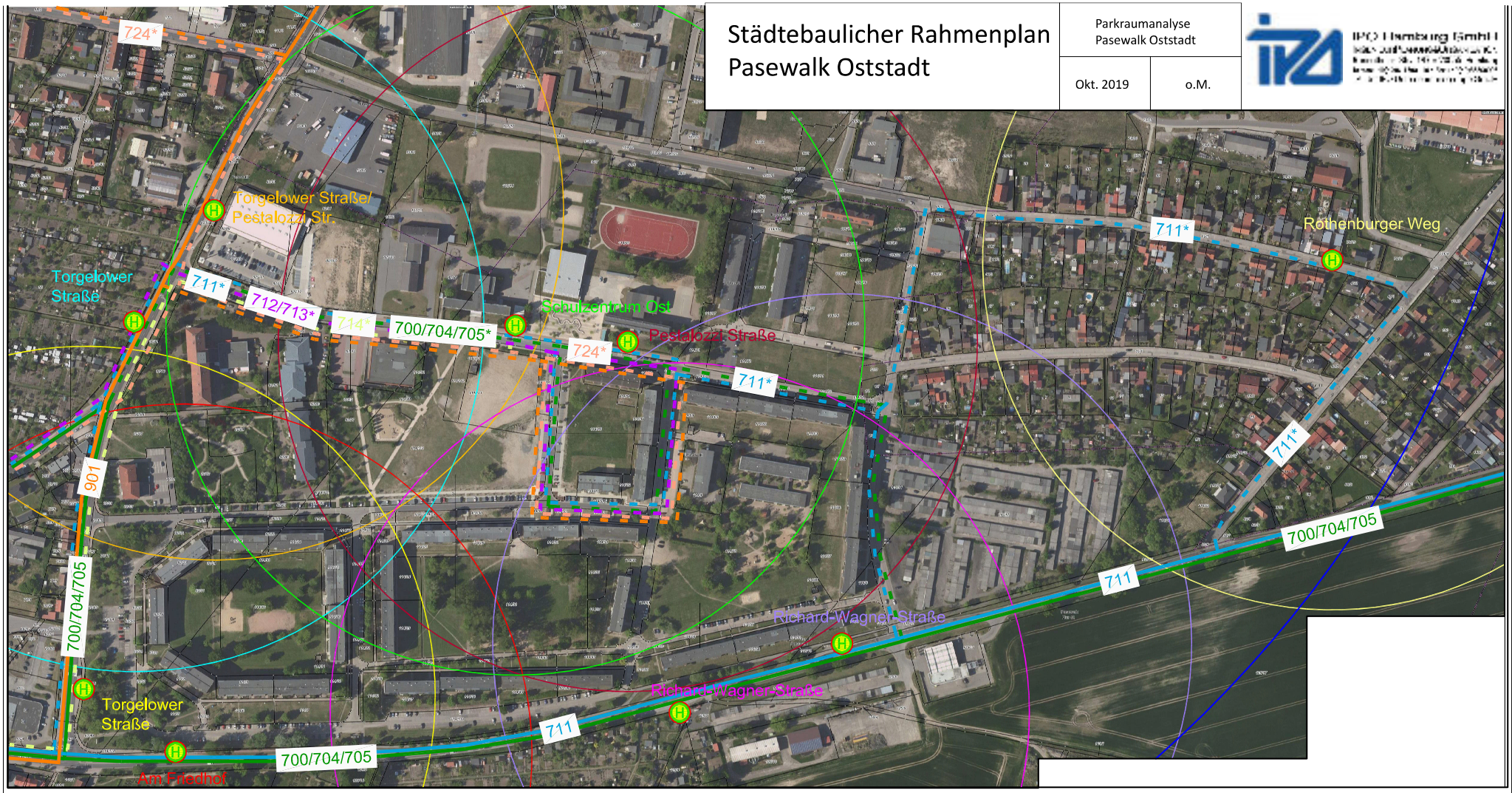
Okt. 2019 | o.M.

IPO Hamburg GmbH



Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt

Parkraumanalyse Pasewalk Oststadt	
Okt. 2019	o.M.



Legende:

regulärer Linien Verlauf

abweichender Linienverlauf

901 Busliniennummer

Am Friedhof Haltestelle mit Einzugsbereich

Einzugsbereich Haltepunkt Eisenbahn Pasewalk Ost

8 Gestaltungsplan

8.1 Inhalt und Ziele

Der Gestaltungsplan fasst die Einzelkonzepte zusammen. Er beinhaltet die gestalterischen Zielstellungen und Leitbilder für die langfristige Entwicklung des Stadtteils und seiner Wandlung zur Gartenstadt „Wohnen im Park“.

Folgende Zielstellungen werden verfolgt:

1. Verbesserung der Wohnqualität innerhalb der Gebäude durch Sanierung und Aufwertung
2. Verbesserung des Wohnumfeldes durch Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Freiräume
3. Stärkung der „Grünen Mitte“ und des öffentlichen Raumes
4. Ästhetische Aufwertung des Stadtbildes
5. Erhalt und Entwicklung der Quartiersstruktur der grünen Höfe
6. Stärkung der Individualität durch bauliche, gestalterische und freiraumplanerische Maßnahmen
7. Verbesserung des Images und der Nachbarschaftsbeziehungen durch soziale und gemeinwohlorientierte Aktionen, Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerwirksamkeit (Quartiersmanager)

Das Gestaltungskonzept beinhaltet Vorschläge

- zur Entwicklung einer lebendigen Stadtsilhouette,

- zur Ergänzung der Bau- und Raumstruktur,

- zur Entwicklung von Potentialflächen,

- zur Gestaltung der Wohnhöfe,

- zur Veränderung der Geschosswohnungsbauten.

8.2 Leitbild

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse, der „Wünsche“ der Bewohner und der Abstimmungen mit Eigentümern wurde das Gestaltungs- und Durchführungskonzept erarbeitet.

Das folgende Leitbild wird dabei verfolgt:

1. Imagewandel: „Von der Oststadt zur Gartenstadt“- klimagerecht miteinander leben

Thesen:
+ Die phantasievolle Gestaltung der Stadtteileingänge vermittelt den Übergang zu einem besonderen Wohngebiet.
+ Die bewohnerfreundliche Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Flächen fördert die Entwicklung vom Wohn- zum Lebensort.
+ Eigenwirksamkeit der Bewohner bei Entscheidungen und Umgestaltungen erhöht die Identifikation.
+ Die Gestaltung der öffentlichen Räume als Gemeinwohlflächen für alle Menschen („Grüne Mitte“, „Marktstraße“, Campus an der Mensa) regen zur vielfältigen Nutzung an und stärken die Verbundenheit mit dem Stadtteil und das Zusammenleben mit den Nachbarn.

2.„Weniger ist mehr“: Baumasse reduzieren und aufwerten – nachhaltig weiterbauen und ergänzen

Thesen:
+ Die Proportionen der Gebäude sollen dem menschlichen und kleinstädtischen Maßstab entsprechen. Langfristig wird ein Rückbau der fünf- und sechsgeschossigen Gebäude auf maximal drei bis vier Geschosse angestrebt. Dieses Ziel kann nur abschnittsweise erreicht werden. Im Abstand von mehreren Jahren ist dieses Ziel wieder zu überprüfen, um auf aktuelle Bedarfe und Nachfragen entsprechend reagieren zu können.

+ Die Sanierung und der Umbau der Wohnblöcke sollten vielen Bedürfnissen gerecht werden und so vielfältig wie möglich sein: Mindeststandard plus Vielfalt und Flexibilität der Wohnungen durch: Balkone, Wintergärten, Terrassen, Größe der Wohnungen, Aufzüge, Mieten.
+ Die Quartiere („Kieze“) bilden jeweils eine Einheit und besondere Lebenswelt, sie unterscheiden sich durch besondere Ausstattung, Bepflanzung, Farbgebung und bekommen einen „Namen“.
+ Die durch den Abbruch von Gebäuden oder Garagenkomplexen frei werdenden Flächen werden als Wohnbauflächen entsprechend dem Bedarf entwickelt. Sie bilden eine Abrundung oder Ergänzung der vorhandenen Strukturen in zeitgemäßer Formensprache. Städtebaulich vermitteln die neuen Baukörper zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung der 30er Jahre und den Geschosswohnungsbauten. Innovatives nachhaltiges Bauen mit dem Ziel der Klimaneutralität ist anzustreben.

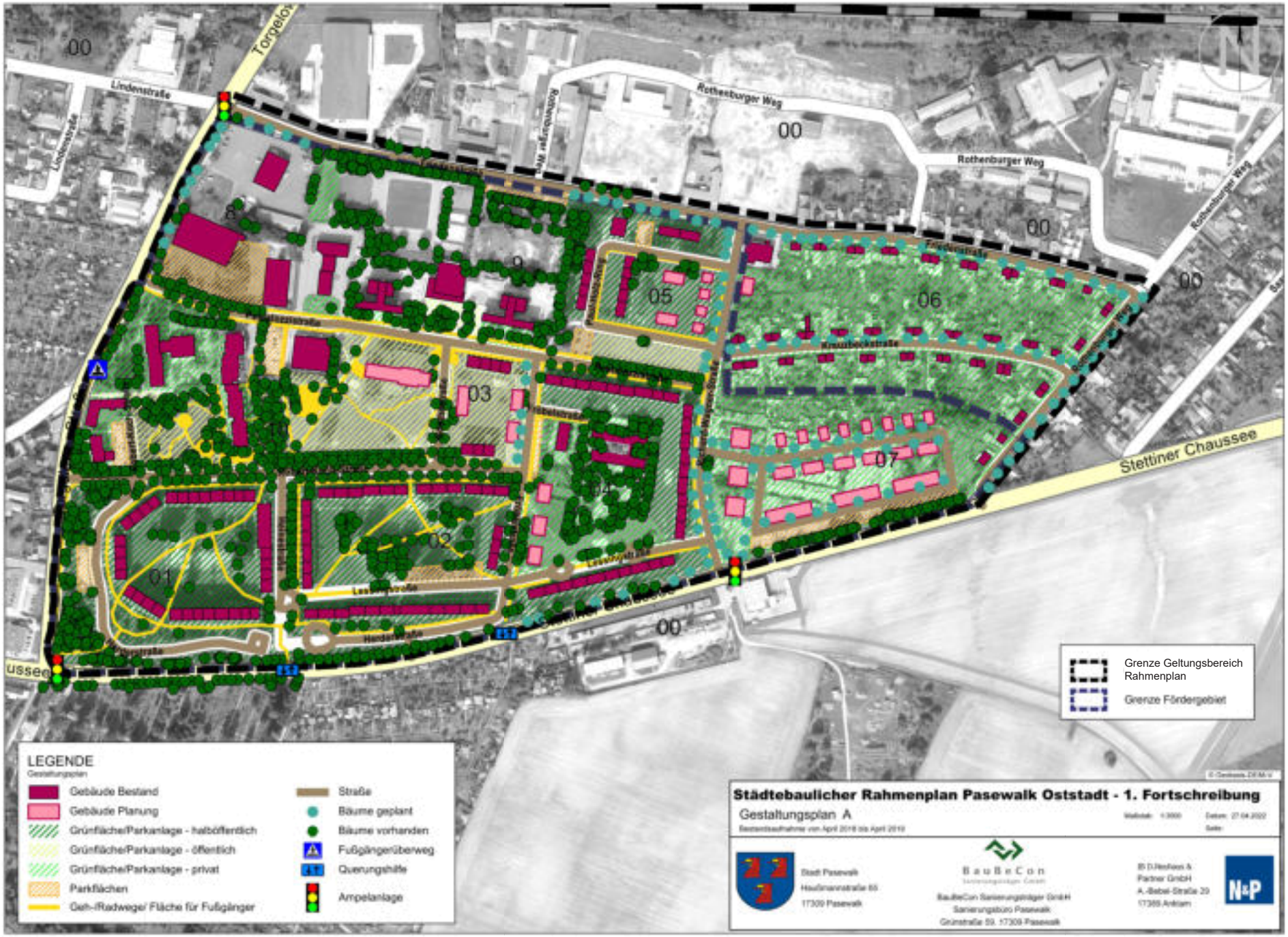
8.3 Wohnen wie im Park: „3-30-300“

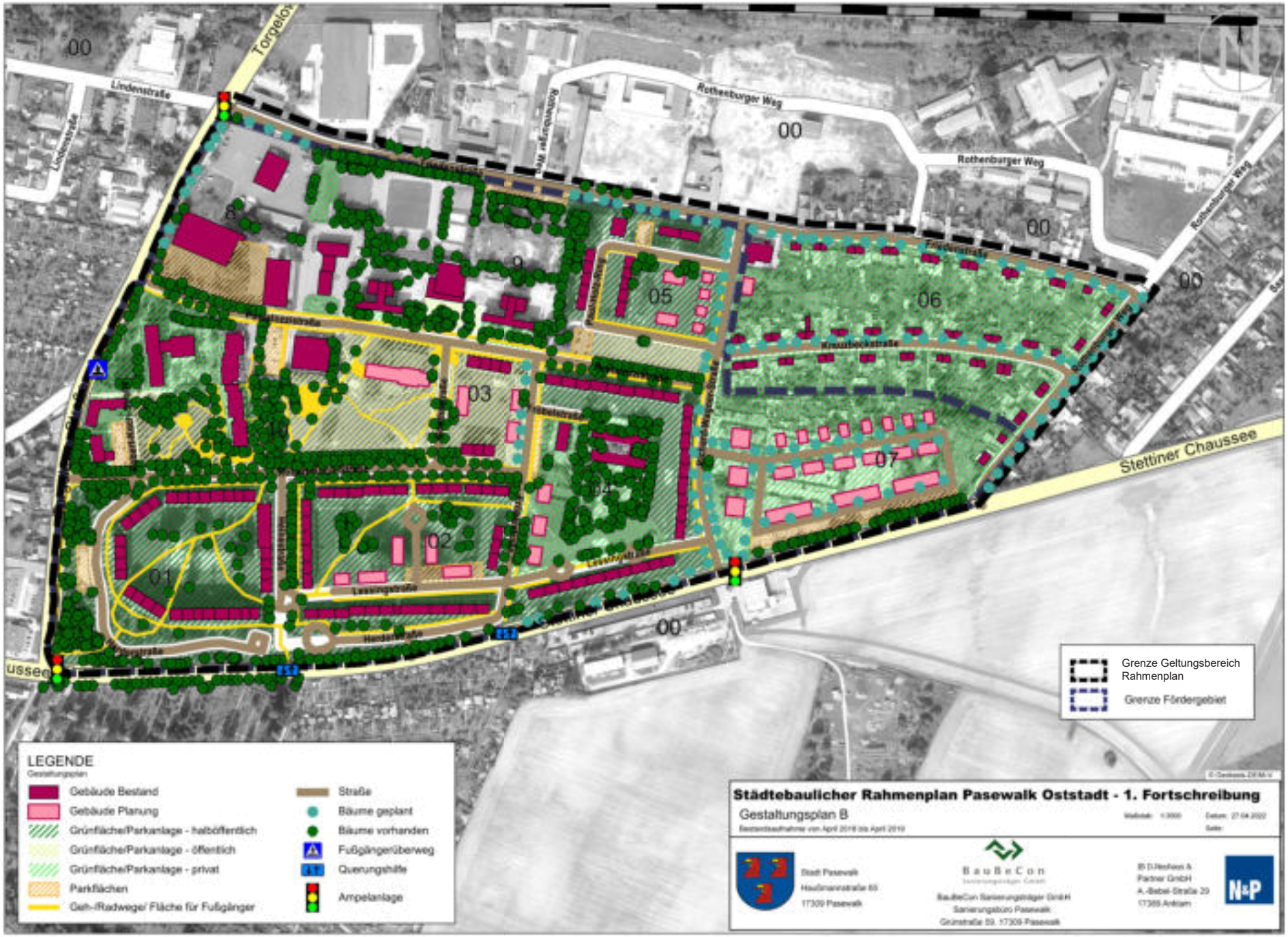
Thesen:
+ Die „Grüne Mitte“ etabliert sich, wächst und strahlt aus.
+ Die vorhandene Durchgrünung des Stadtteilgebietes soll erhalten, ausgebaut und als besondere Qualität des Wohnens und Lebens im Stadtteil wahrnehmbar sein.
+ Die Vernetzung der Grünbereiche innerhalb des Stadtteilgebietes und die Verknüpfung mit den umgebenden Kleingarten- und Naherholungsflächen durch „grüne Fuss- und Radwege“ stärken den Bezug zum Landschaftsraum.
+ Die attraktive Verknüpfung mit der Innenstadt und anderen Stadtteilen über „grüne Achsen“ regt zur autofreien und gesunden Fortbewegung an und dient nachhaltig dem Klimaschutz.

Abb. 102 Sonnenstrahlen im Park Quelle: Pexels.com

Abb. 103/104: Blick und Ausblick Innenhof Q2 Quelle: IB D. Neuhaus & Partner

Abb. 105/106: Blick und Ausblick Innenhof Q2 Quelle: IB D. Neuhaus & Partner


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Stettiner Chaussee
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
LEGENDE
Gestaltungsplan
Gebäude Bestand
Gebäude Planung
Grünfläche/Parkanlage - halböffentlich
Grünfläche/Parkanlage - öffentlich
Grünfläche/Parkanlage - privat
Parkflächen
Geh-/Radwege/ Fläche für Fußgänger
Straße
Bäume geplant
Bäume vorhanden
Fußgängerüberweg
Querungshilfe
Ampelanlage
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Gestaltungsplan A
Stadt Pasewalk
Hausmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
N&P


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Friedrichstraße
Kreuzbeckstraße
Stettiner Chaussee
Lessingstraße
Heidestraße
00
01
02
03
04
05
06
07
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
LEGENDE
Gestaltungsplan
Gebäude Bestand
Gebäude Planung
Grünfläche/Parkanlage - halböffentlich
Grünfläche/Parkanlage - öffentlich
Grünfläche/Parkanlage - privat
Parkflächen
Geh-/Radwege/ Fläche für Fußgänger
Straße
Bäume geplant
Bäume vorhanden
Fußgängerüberweg
Querungshilfe
Ampelanlage
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Gestaltungsplan B
Stadt Pasewalk
Hauptmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
N&P

9 Durchführungsplan

9.1 Inhalt

Im Durchführungsplan sind die Maßnahmen zusammengefasst, die nach dem aktuellen Kenntnisstand im Zuge des Stadtumbaus der Oststadt zur Gartenstadt realisiert werden sollen.

Für den Durchführungsplan A wurden die kurz- bis mittelfristigen Maßnahmen dargestellt. Die langfristig geplanten Maßnahmen sind Inhalt des Durchführungsplans B. Die Reihenfolge und Umsetzbarkeit der Maßnahmen wird jährlich im Rahmen der Programmanmeldungen überprüft und aktualisiert.

9.2 Zu realisierende Maßnahmen

Auf Grund der großen Maßnahmenfülle werden die Maßnahmen wie folgt unterteilt:

- Einzelmaßnahmen können einzeln und ohne besondere planungsrechtliche Verfahren vorbereitet und durchgeführt werden. Es werden Erschließungsmaßnahmen, bauliche Maßnahmen zur Gebäudesanierung, Maßnahmen für den Gemeinbedarf sowie Maßnahmen im Wohnumfeld unterschieden.

- Städtebauliche Maßnahmen sind im Wesentlichen großräumige Grünordnungsmaßnahmen, Platzgestaltungen und städtebauliche Maßnahmen, die in enger Abstimmung des Eigentümers mit den zuständigen Behörden und der Stadt Pasewalk zu entwickeln sind. Diese Vorhaben erfordern gegebenenfalls zusätzliche Planungen wie zum Beispiel städtebauliche Gesamtkonzepte, Einzelgutachten oder Bebauungspläne.

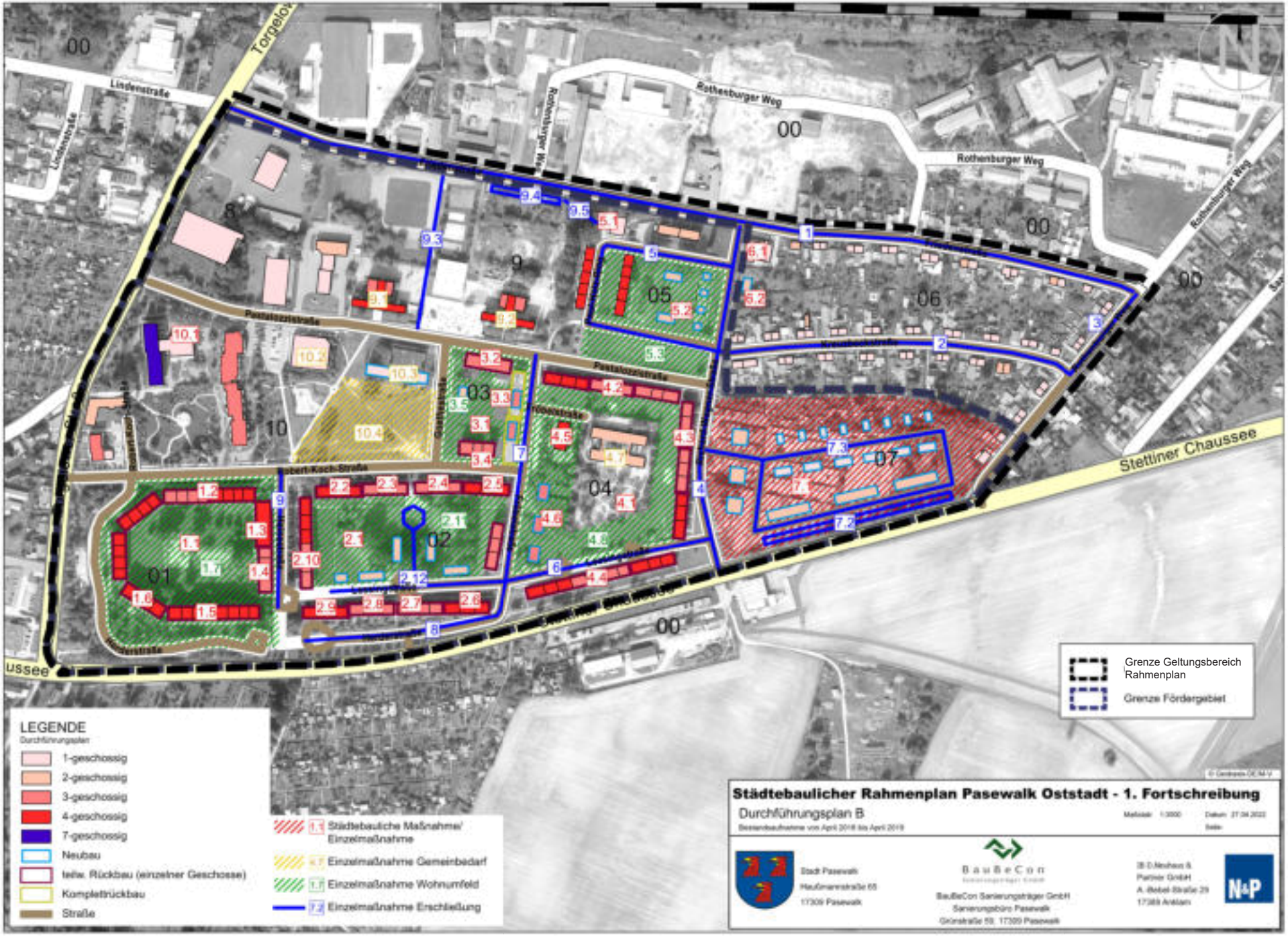
Die folgenden Maßnahmen stellen Handlungsschwerpunkte ohne Rangfolge dar. Die Zuordnung zum Realisierungszeitraum wird jährlich angepasst.

In Ergänzung dieser 2019 abgestimmten Maßnahmen soll ein Plan B eine aus städtebaulicher Sicht langfristig wünschenswerte Umgestaltung des Quartiers darstellen. Er beinhaltet den Rückbau aller Gebäude im Quartier 1, 2, 3 und 4 auf maximal 4 Geschosse. Die stufenweise Reduzierung innerhalb eines Blockes auf 3 bzw. 4 Geschosse schafft ein Lebendigkeit und optische Gliederung der Blöcke in einzelne Gebäude. Dies betrifft die Maßnahmen 1.2, 1.3, 1.4, 2.10, 2.5, 4.2 und 4.3.

Nicht quartiersbezogene Maßnahmen im Stadtteil	Zielstellung	bis 2023	Kurzfristig bis 5 Jahre	mittelfristig 5 – 8 Jahre	Langfristig >8 Jahre
Weiterentwicklung der „Grünen Mitte“	Aufwertung der öffentlichen Flächen und weitere Entwicklung des Grünzugs		X	X	X
Fussgängerüberweg Torgelower Straße/ Verbindung zur Altstadt	gefahrfreier Übergang und Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Innenstadt autofreie attraktive Wegeverbindung zur Altstadt (ggf. durch Kleingartenanlage)		X		
Umgestaltung wohnungsnaher Parkplätze im Straßenraum	Einbinden des notwendigen ruhenden Verkehrs in die Umgestaltung des Wohnumfeldes und der Wohnhöfe		X	X	
Entwicklung ehemalige HOCO-Möbelhalle	Gebäude oder Fläche nach Abbruch als Entwicklungspotential nutzen (Handel, Gewerbe, Kultur)			X	
kompakte Baumpflanzung an der Stettiner Straße	Optische Abgrenzung des Wohngebietes von der Bundesstraße Reduzierung der Lärmimmissionen für die Bewohner		X	X	
Umgestaltung der Lessingstraße	Gestalten der Verkehrs- und Grünflächen als Wohnstraße/ Wohnumfeld und Verbesserung der Aufenthaltsqualität Integration wohnungsnaher Stellplätze		X		
Gestaltung der Friedensstraße östl. Teil	Gestaltung der Verkehrs- und Grünflächen als Wohnstraße/ Wohnumfeld, Verkehrsberuhigung			X	
Gestaltung der Friedensstraße westl. Teil	Gestaltung der Verkehrsflächen als Gewerbestraße			X	
Gestaltung der Fröbelstraße	Gestaltung der Verkehrs- und Grünflächen als Wohnstraße/ Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität		X		

Nicht quartiersbezogene Maßnahmen im Stadtteil	Zielstellung	bis 2023	Kurzfristig bis 5 Jahre	mittelfristig 5 – 8 Jahre	Langfristig >8 Jahre
Gestaltung der Richard-Wagner-Straße	Gestaltung der Verkehrs- und Grünflächen als Wohnstraße/ Wohnumfeld Ausbildung eines prägnanten Stadtteileingang Verknüpfung mit den benachbarten Erholungsflächen			X	
zusätzliche Querungshilfe für Fußgänger über B 104	gefahrenfreie Anbindung der Naherholungsräume		X		
Umverlegung der Bahnhaltestelle	Anbindung des Wohngebietes an Bedarfshaltepunkt der DB auf der Strecke PW-Stettin				X
Gestaltung der Kreuzbäckstraße	Gestaltung der Verkehrsflächen als Wohnstraße mit Verkehrsberuhigung				X
Gestaltung der Heinestraße	Gestaltung der Verkehrs- und Grünflächen als Wohnstraße/ Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität Integration wohnungsnaher Stellplätze	X			

Tab. 7: Zeitliche Einordnung der Maßnahmen, IB D. Neuhaus & Partner


Lindenstraße
Rothenburger Weg
Pestalozzistraße
Robert-Koch-Straße
Stettiner Chaussee
Grenze Geltungsbereich Rahmenplan
Grenze Fördergebiet
LEGENDE
Durchführungsplan
1-geschossig
2-geschossig
3-geschossig
4-geschossig
7-geschossig
Neubau
teilw. Rückbau (einzelner Geschosse)
Kompletträckbau
Straße
Städtebauliche Maßnahme/ Einzelmaßnahme
Einzelmaßnahme Gemeinbedarf
Einzelmaßnahme Wohnumfeld
Einzelmaßnahme Erschließung
Städtebaulicher Rahmenplan Pasewalk Oststadt - 1. Fortschreibung
Durchführungsplan B
Stadt Pasewalk
Hauptmannstraße 65
17309 Pasewalk
BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungsbüro Pasewalk
Grünstraße 59, 17309 Pasewalk
B.D.Neuhaus & Partner GmbH
A. Bebel-Straße 29
17389 Anklam
N&P

Folgendes Protokoll zum Durchführungsplan A wurde in Abstimmung mit den Eigentümern im November 2019 erstellt:

Zeitliche Umsetzung der Maßnahme:
weiß: kurzfristig (3 Jahre) hellgrau: mittelfristig (3 -7 Jahre)
mittelgrau: langfristig (mehr als 7 Jahre)

Quartier	Nr. der Massnahme	Massnahme im Durchführungsplan A	Zielstellung/ Leitbild	Neubau/ Rückbau auf (um) Geschosse
1	1.1	Teilrückbau/ Umbau Quartier 1 zwischen R.-Koch-Straße, Heinestraße, Herderstraße	Teilrückbau/ Umbau in Anpassung an zeitgemäße Wohnformen, Herstellen kleinteiliger Strukturen, Aufwertung des Stadtbildes und Verbesserung der Wohnqualität	
	1.2	Modernisierung Robert-Koch-Straße 13-20	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	
	1.3	Modernisierung Heinestraße 1	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	
	1.4	Modernisierung Heinestraße 2-5	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	
	1.5	Modernisierung und Teilrückbau Herderstraße 13-20	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	4 (-2)
	1.6	Modernisierung und Teilrückbau Herderstraße 9-12	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	4 (-2)
	1.7	Gestaltung Freiflächen und Wohnhof, Spielplatz	Aufwertung Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität für alle Anwohner, Spielangebote für Jung und Alt	

Quartier	Nr. der Massnahme	Massnahme im Durchführungsplan A	Zielstellung/ Leitbild	Neubau/ Rückbau auf (um) Geschosse
2	2.1	Teilrückbau/ Umbau Quartier 2 zwischen Robert-Koch-Straße, Fröbel-straße, Herderstraße, Heinestraße	Teilrückbau/ Umbau in Anpassung an zeitgemäße Wohnform, Herstellen kleinteiliger Strukturen, Aufwertung des Stadtbildes und Verbesserung der Wohnqualität	
	2.2	Modernisierung und Teilrückbau Robert-Koch-Straße 10-12	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	4 (-1)
	2.3	Modernisierung und Teilrückbau Robert-Koch-Straße 7-9	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	3 (-2)
	2.4	Modernisierung und Teilrückbau Robert-Koch-Straße 4-6	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	4 (-1)
	2.5	Modernisierung Robert-Koch-Straße 1-3	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	
	2.6	Modernisierung und Teilrückbau Lessingstraße 10 - 12	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	4 (-1)
	2.7	Modernisierung und Teilrückbau Lessingstraße 7-9	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	3 (-2)

Quartier	Nr. der Massnahme	Massnahme im Durchführungsplan A	Zielstellung/ Leitbild	Neubau/ Rückbau auf (um) Geschosse
2	2.8	Modernisierung und Teilrückbau Lessingstraße 4-6	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	3 (-2)
	2.9	Modernisierung und Teilrückbau Lessingstraße 1-3	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	4 (-1)
	2.10	Modernisierung Heinestraße 6-11	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	3 (-2)
	2.11	Gestaltung Freiflächen und Wohnhof, Spielplatz	Aufwertung Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität für alle Anwohner, Spielangebote, Schaffung individueller Nutzungsbereiche, Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet	
	2.12	Integration wohnungsnaher Stellplätze, Umgestaltung der quartiersbegleitendejn Straßen	Ordnen und Gestalten der Verkehrs- und Grünflächen, Herstellen der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Gebietes	

Quartier	Nr. der Massnahme	Massnahme im Durchführungsplan A	Zielstellung/ Leitbild	Neubau/ Rückbau auf (um) Geschosse
3	3.1	Rückbau/ Umbau/ Neubau Quartier zwischen Pestalozzistraße, Fröbelstraße, Robert-Koch-Straße und Goethestraße	Rückbau/ Umbau/ Neubau in Anpassung an zeitgemäße Wohnform, Herstellen kleinteiliger Strukturen, Beseitigung der städtebaulich zu engen Giebelstellung, Reduzierung des Wohnungs-leerstands, Aufwertung des Stadtbildes	
	3.2	Modernisierung Pestalozzistraße 10-13	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	
	3.3	Abbruch Fröbelstraße 1-6	Beseitigung der städtebaulich zu engen Giebelstellung, Reduzierung des Wohnungs-leerstands, Neubau auf der freigewordenen Fläche mit kleinteiligen Strukturen, 3- 4 geschossiger Bebauung	3-4 Neubau
	3.4	Modernisierung Robert-Koch-Straße 41,43	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	
	3.5	Gestaltung Freiflächen und Wohnhof	Aufwertung Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität für alle Anwohner	

Quartier	Nr. der Massnahme	Massnahme im Durchführungsplan A	Zielstellung/ Leitbild	Neubau/ Rückbau auf (um) Geschosse
4	4.1	Rückbau/ Umbau/ Neubau Quartier zwischen Pestalozzistraße, Richard-Wagner-Straße, Lessingstraße und Fröbelstraße	Umbau/ Neubau in Anpassung an zeitgemäße Wohnform, Herstellen kleinteiliger, Aufwertung des Stadtbildes	
	4.2	Modernisierung Pestalozzistraße 1-9	Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes der Wohngebäude und Verbesserung des Energieverbrauchs	
	4.3	Modernisierung Richard-Wagner-Straße 1-9	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	
	4.4	Modernisierung und Teilrückbau Lessingstraße 13 - 22	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	4 (-1)
	4.5	Modernisierung Fröbelstraße 13	Verbesserung der Wohnbedingungen und des Energieverbrauchs, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes	
	4.6	Neubau entlang der Fröbelstraße	Schaffung von Raumkanten, Schließung des Quartiers mit kleinteiligen Strukturen, 3-geschossiger Bebauung (z.B. Stadtvillen)	3 Neubau

Quartier	Nr. der Massnahme	Massnahme im Durchführungsplan A	Zielstellung/ Leitbild	Neubau/ Rückbau auf (um) Geschosse
	4.7	Modernisierung Kita Fröbelstraße 14	Erhalt und Verbesserung des Standortes für Kinderbetreuung mit attraktiven Raumangeboten	
	4.8	Gestaltung Freiflächen und Wohnhof	Aufwertung Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität für alle Anwohner, Spielangebote, Schaffung individueller Nutzungsbereiche, Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet	
5	5.1	Modernisierung Friedenstraße 31	Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes, Nutzungszuführung	
	5.2	Neubau	Schaffung von Raumkanten, Schließung des Quartiers durch Bebauung der durch Abbruch freigewordenen Flächen mit kleinteiligen Strukturen, 1- bis 2-geschossiger Bebauung	1/ 2 Neubau
	5.3	Gestaltung Freiflächen und Wohnhof	Aufwertung Wohnumfeld mit Aufenthaltsqualität für alle Anwohner, Schaffung von Großgrün	
6	6.1	Modernisierung Friedenstraße 16	Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes	
	6.2	Neubau	Schließung des Quartiers durch Bebauung mit kleinteiliger Struktur, 1-bis 2- geschossiger Bebauung	1/ 2 Neubau

Quartier	Nr. der Massnahme	Massnahme im Durchführungsplan A	Zielstellung/ Leitbild	Neubau/ Rückbau auf (um) Geschosse
7	7.1	Abbruch des vorhandenen Garagenkomplexes	Schaffung von Raumkanten, städtebauliche Abrundung des Wohngebietes durch Bebauung im kleinstadttypischen Maßstab (Stadtvillen, Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäuser), Ausbildung eines prägnanten Stadtteileingangs	
	7.2	Integration wohnungsnaher Parkplätze Ersatz für Garagen	Schaffung dezentraler Sammelparkplätze parallel zur Stettiner Straße, ggf. als 2- geschossige Parkpalette (gleichzeitig Lärmschutzfunktion)	
	7.3	Errichtung Erschließungsstraße	Erschließung der Entwicklungsfläche im Quartier 7 als verkehrsberuhigte Wohnstraße	
9	9.1	Modernisierung Schulgebäude Realschule Pestalozzistraße 25	Erhalt und Entwicklung der Bildungseinrichtung, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes und Verbesserung des Energieverbrauchs des Gebäudes	
	9.2	Modernisierung Schulgebäude Grundschule Pestalozzistraße 26	Erhalt und Entwicklung der Bildungseinrichtung, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes und Verbesserung des Energieverbrauchs des Gebäudes	
	9.3	Ausbau der fußläufigen Wegeverbindung zwischen der Friedenstraße und der Pestalozzistraße	Schaffung einer attraktiven und verkehrsberuhigten bzw. ruhigen Wegebeziehung für Schüler und Anwohner	
	9.4	Integration wohnungsnaher Parkplätze	Ordnen und Gestalten der Verkehrsflächen, Herstellen der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Gebietes,	

Quartier	Nr. der Massnahme	Massnahme im Durchführungsplan A	Zielstellung/ Leitbild	Neubau/ Rückbau auf (um) Geschosse
	9.5	Ausbau der fußläufigen Wegeverbindung zwischen dem Parkplatz in Q 9 und dem Wohngebäude Pestalozzistraße 20	Ausbau von barrierefreien Wegebeziehungen zum betreuten Wohnen	
10	10.1	Modernisierung Pestalozzistraße 20	Verbesserung der Wohnbedingungen, Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes der Wohngebäude und Verbesserung des Energieverbrauchs	
	10.2	Umnutzung bzw. Entwicklung des Gebäudes oder der Fläche des ehemaligen “Rewe”	Behebung der städtebaulichen Mängel, Nutzungszuführung (Handel, Gastronomie, Kultur, Sport, z.B. Freizeitzentrum)	
	10.3	Neubau Schulmensa	Schaffung von Raumkanten, Schließung des Quartiers durch Bebauung der durch Abbruch freigewordenen Flächen, Multifunktionsgebäude (Mensa, Bibliothek, Kochclub und Jugendclub) für Schulcampus und Anwohner des Stadtteilgebietes	1 Neubau
	10.4	Neubau eines Horts bzw. Fortführung der „Grünen Mitte“ bis in Quartier 3	Schaffung von Raumkanten, Schließung des Quartiers durch Bebauung (Hort) bzw. Durchgrünung des Stadtteils, Umsetzung und weitere Vervollständigung des geplanten Grünzuges	1/ 2 Neubau

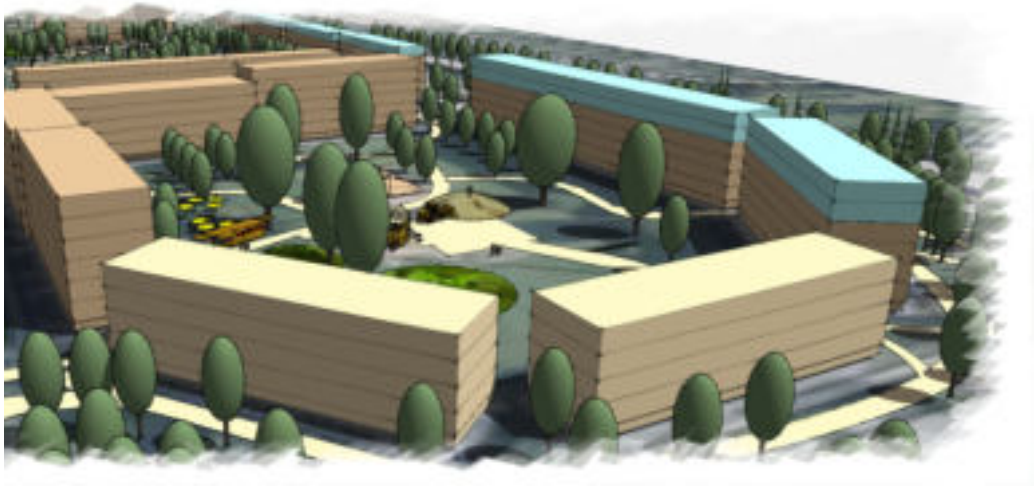
Tab. 8: Protokoll zum Durchführungsplan, IB D. Neuhaus & Partner

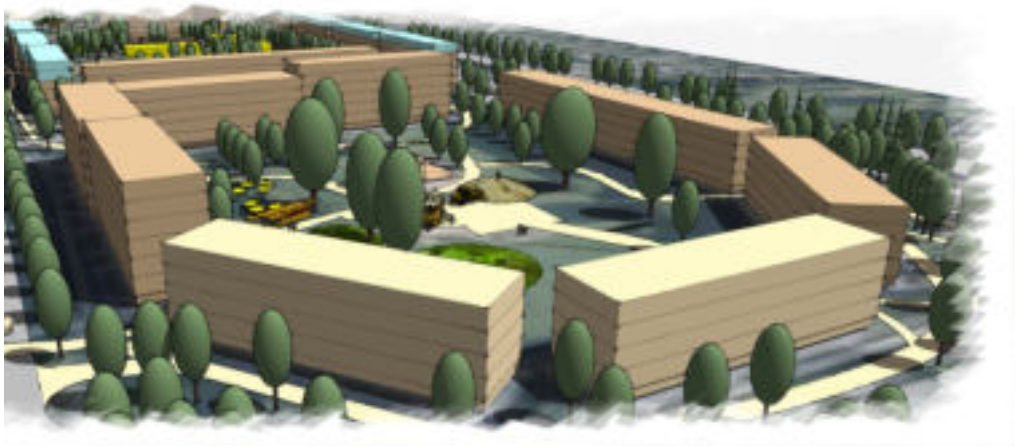
Perspektive Gesamtgebiet als Maßnahmenüberblick: Rückbau Q 1,2,3, 4 abschnittsweise

Geschossweiser Rückbau Herderstraße 9 - 20, Quartier 1

Quartier 1 „Vorher“

„Nachher“





Quartier 1 „Vorher“

„Nachher“

Quartier 2 „Vorher“

„Nachher“

Längsschnitt Quartier 2 nach Rückbau Obergeschosse Herderstrasse, Höhenentwicklung bei einer Aufschüttung des EG und neue Proportionen im Quartiershof im menschlichen Maßstab

Perspektive Quartier 2 in den neuen Quartiershof, Gebäudeproportion und -gliederung schafft ein Wohngefühl von „Zuhause Sein“, Schaffung von unterschiedlich nutzbaren Orten im Freien

Geschossweiser Rückbau Lessingstraße 1 -12, Quartier 2 Teil 1

Geschossweiser Rückbau Robert- Koch- Straße 1 – 12, Quartier 2 Teil 2

Kleinteilige Neubebauung in Quartier 2

Komplettabbruch Fröbelstrasse Nr.1-6 Quartier 3

Kleinteilige Neubebauung Fröbelstrasse Nr.1-6, Quartier 3

Neubebauung Quartier 10 mit Mehrzweckgebäude (Mensa, Bibliothek, Veranstaltungen)

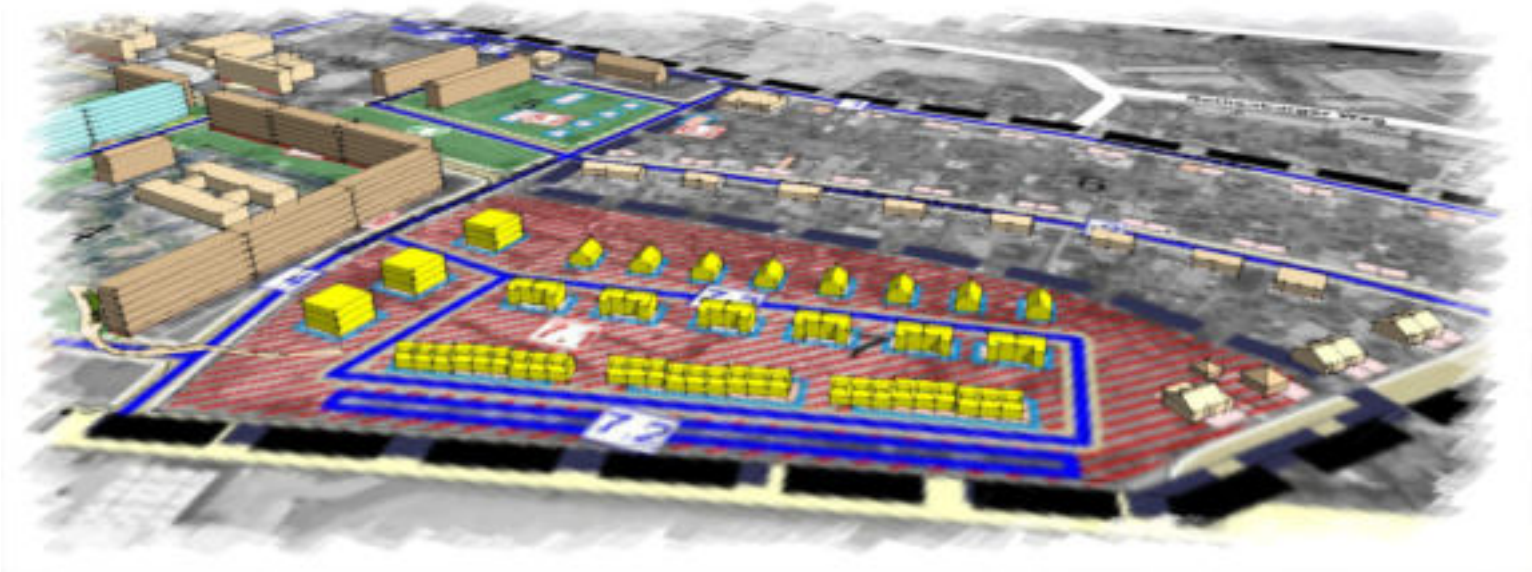
Geschossweiser Rückbau Lessingstraße 13 - 21, Quartier 4

Kleinteilige Neubebauung Quartier 4

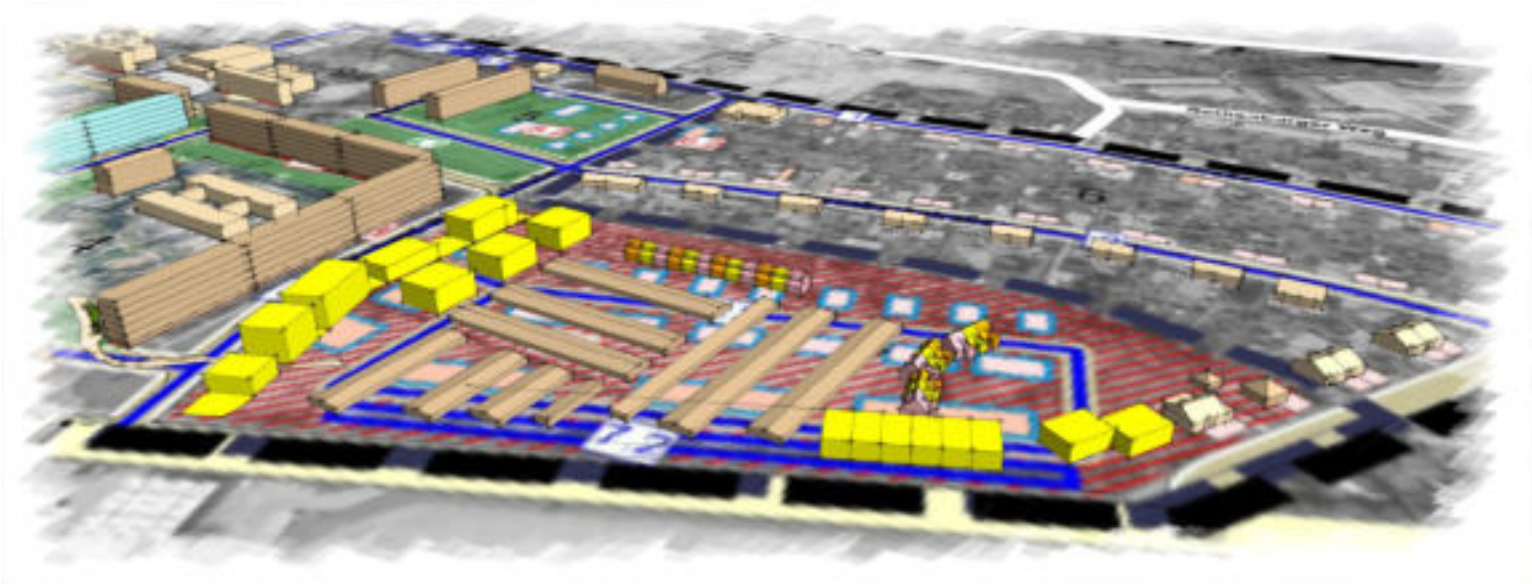
Kleinteilige Neubebauung Quartier 6

Quartier 7 Variante 1: vollständiger oder abschnittsweiser Abriss Garagenanlage

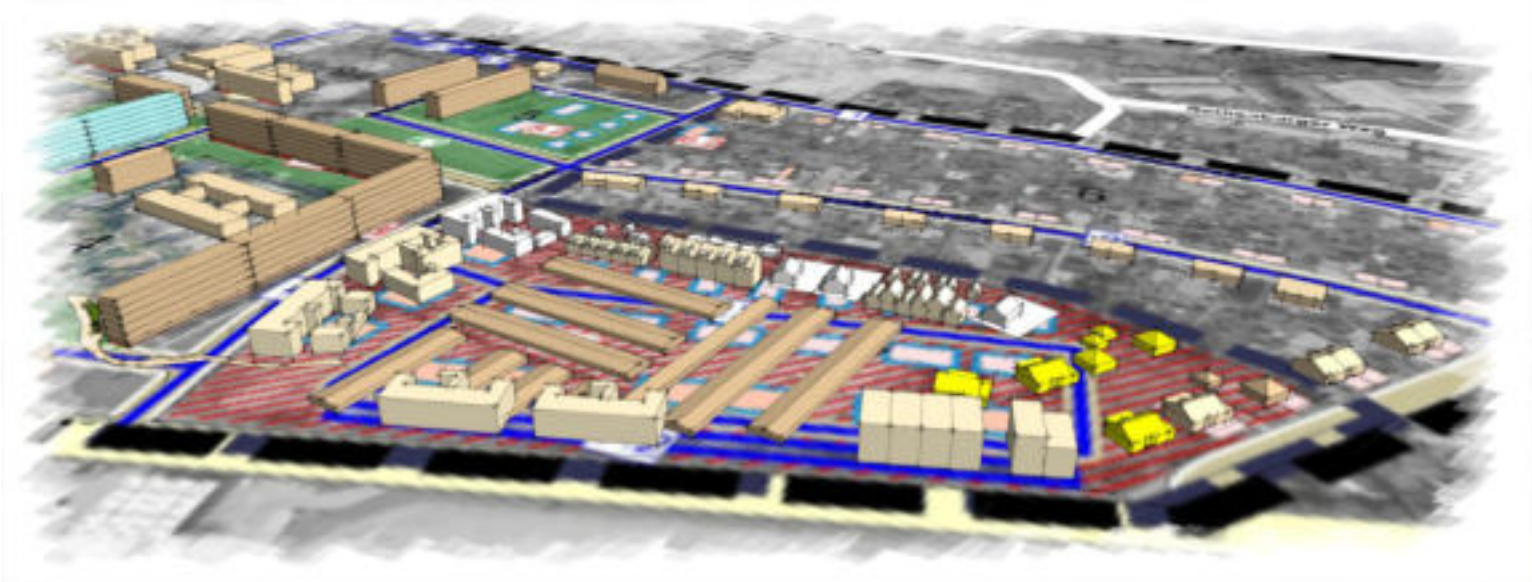
kleinteilige Neubebauung Quartier 7 in einem Zug



Variante 2: kleinteilige Neubebauung: ein Teil der Garagen bleibt vorerst erhalten, die Neubebauung erfolgt abschnittsweise nach Bedarf



Variante 3: kleinteilige Neubebauung: Der Großteil der Garagen bleibt vorerst erhalten, es erfolgt eine sukzessive, durchmischte, verdichtete Neubebauung nach Bedarf



10. Ausblick auf einen Stadtteil mit Zukunft

Die beschriebenen Maßnahmen und Konzepte ergeben sich aus dem aktuellen Sachstand, der Bestandsaufnahme und den allgemeinen und konkreten Bedürfnissen und Anforderungen der Stadt sowie aus der Einschätzung von Entwicklungstendenzen.
Im Zuge der weiteren Entwicklung können neue Aspekte und Bedürfnisse einfließen, wobei die städtebaulichen Leitziele wie Proportionen, Nutzungsvielfalt, Kleinteiligkeit, Grünstruktur und Verkehrsberuhigung bestehen bleiben. Alle Maßnahmen sollten sich am Leitbild der sozialen Gerechtigkeit, der Nachhaltigkeit und Integration aller Generationen und Menschen orientieren.
Eine Aktualisierung der erhobenen Daten ist auf der Basis des Geoinformationssystems jederzeit möglich, so dass im Sinne des Monitorings die Konzepte mit überschaubarem Aufwand fortgeschrieben werden können.
Um die Entwicklung der gewerblichen Einrichtungen gezielt zu steuern, ist die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gesamtstadt und für die einzelnen Standorte der Stadt sinnvoll.
Die Stärkung der Oststadt als Wohnstandort mit Entwicklungspotential und die Aufwertung des Images ist Teil der Handlungsschwerpunkte des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), welches aktuell ebenfalls fortgeschrieben wird.
Die Wohnungsmarktanalyse und -prognose wird in diesem Zusammenhang ebenfalls stadtteilbezogen fortgeschrieben, daraus ergeben sich konkrete Bedarfe für den künftigen Wohnraum der Stadt Pasewalk. So können die Entwicklungsflächen zielgerichtet mittel- und langfristig bebaut werden.
Besondere Bedeutung für die Entwicklung der Oststadt/ Gartenstadt als ein zukunftsfähiger Stadtteil hat die energetische Qualität und CO^2 - Bilanzierung. Die Gebäude mit ihrem Energiebedarf in Abhängigkeit von der Speicher- und Dämmqualität der Gebäudehülle sind dabei ein wesentlicher Teil des Gesamtenergiekonzeptes des Quartiers. Aber auch die Energieversorgung im Quar-

tier, die Herkunft und Erzeugung der Energie sind wichtige Komponenten. Es besteht die Absicht, ein Gesamtkonzept für die nachhaltige Entwicklung eines Klimaquartiers Oststadt zu erstellen. Unter diesem Aspekt sind alle künftigen Sanierungs-, Um- und Rückbau- bzw. Neubaumaßnahmen zu betrachten.

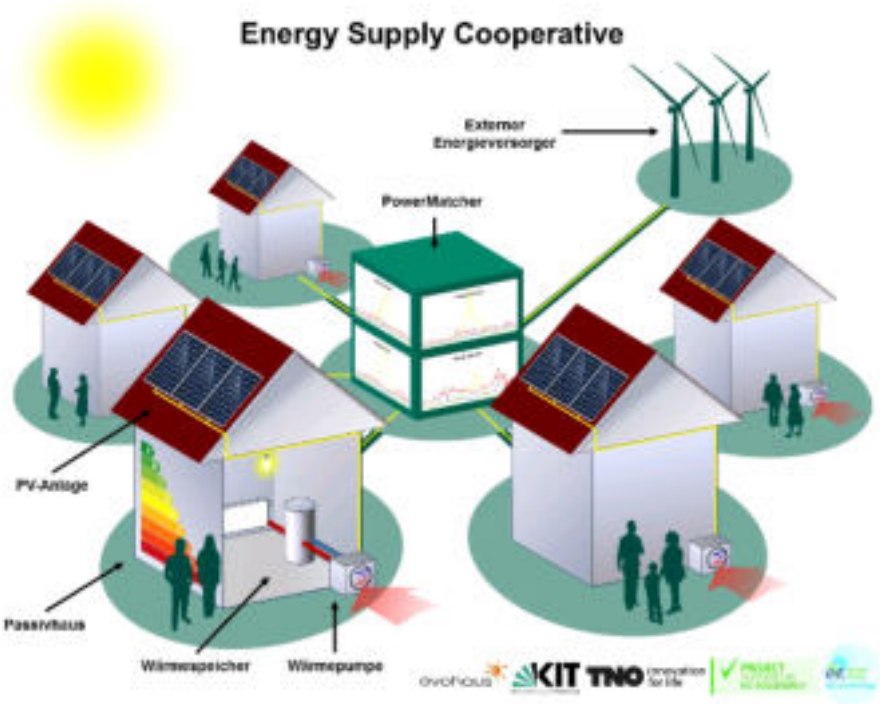


Abb. 103: Energetische Konzeption Schema Quelle: https://www.energie-klimaschutz.de/das-autarke-wohnquartier/

Ausblick Quartier 2 Variante B Gliederung durch Kleinteilige Neubebauung im Quartier

11. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Belange des Straßenbauamtes Neustrelitz:

Beabsichtigt sind diverse Maßnahmen, die zukünftig auf die B 104 bzw. L 321 Auswirkungen auf den Verkehr dieser Straßen haben können.
Sofern für diese Maßnahmen konkrete Planungsabsichten bestehen, ist die Straßenbauverwaltung einzubeziehen, so dass die Prüfung der Realisierbarkeit erfolgen und den Vorhaben entsprechend zugestimmt werden kann.

Alleenbaumbestände sind durch die geplanten Gestaltungsmaßnahmen nicht betroffen. Zukünftige Baumpflazungen sollten einen Mindestabstand von 4,50m bis zur Fahrbahnkante einhalten. Um spätere Schäden an den Asphalt- und Pflasterflächen zu vermeiden, ist der Einbau von Wurzelsperren zu empfehlen.

Zur Gewährleistung der freizuhaltenden, lichten Räume über den Verkehrsflächen, ist bei der Pflanzung von großkronigen Baumarten (Linde, Eiche, Platane...) ein konsequenter Aufbau- und Erziehungsschnitt durchzuführen. Dabei wird die Herstellung eines Kronenansatzes von 6m Höhe empfohlen.

Kleinkronige Bäume (Feldahorn, Stadtbirne, Zierapfel...) mit niedrigen Kronenansätzen müssen im ausgewachsenen Stadium einen ausreichenden Abstand zu den Verkehrsflächen einhalten, dem entsprechend sind die Pflanzenstandorte zu wählen.

Belange der Stadtwerke Pasewalk:

Als Netzbetreiber müssen wir immer rechtzeitig über geplante Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt werden, um unsere notwendigen Maßnahmen (Z.B. Medienerneuerung oder Planung von Insellösungen in der Wärmeversorgung) zu planen und kostenmäßig in den Investitionsplan zu berücksichtigen.
Wärmetechnisch müssen aus heutiger Sicht die Stadtwerke Pasewalk GmbH (SWP) entsprechend der Weltmarktsituation die Energieträgerbeschaffung sowie die Betriebskosten bei der Planung berücksichtigen.
Somit können wir wärmetechnisch heute keine Aussage treffen zu der Art der perspektivischen Wärmeversorgung im Netzgebiet der SWP.

Belange der Stadtwerke Pasewalk:

Als Netzbetreiber müssen wir immer rechtzeitig über geplante Baumaßnahmen in Kenntnis gesetzt werden, um unsere notwendigen Maßnahmen (Z.B. Medienerneuerung oder Planung von Insellösungen in der Wärmeversorgung) zu planen und kostenmäßig in den Investitionsplan zu berücksichtigen.
Wärmetechnisch müssen aus heutiger Sicht die Stadtwerke Pasewalk GmbH (SWP) entsprechend der Weltmarktsituation die Energieträgerbeschaffung sowie die Betriebskosten bei der Planung berücksichtigen.
Somit können wir wärmetechnisch heute keine Aussage treffen zu der Art der perspektivischen Wärmeversorgung im Netzgebiet der SWP.

Belange der E.DIS Netz GmbH:

Im dargestellten Baugebiet befinden sich Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, erbitten wir einen rechtzeitigen Antrag, aus welchem die Baugrenzen ersichtlich sind. Auf dieser Grundlage werden wir dem Antragsteller ein Angebot für die Umverlegung unserer Anlagen unterbreiten.

Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-/Gas-/Fernmeldeleitungs- und Anlagenbestand. Diese Unterlagen dienen als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden.

Wir bitten Sie, unseren Anlangenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen.

Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsunterlagen zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o.g. Bereich berücksichtigen möchten:

- „Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanleger“

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald - Ordnungsamt, [SG Brand- und Katastrophenschutz] - Katastrophenschutz:

Im Kampfmittelkataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern sind Eintragungen zu einer Kampfmittelbelastung zum Vorhaben Fortschreibung/ Überarbeitung des städtischen Rahmenplanes „Oststadt“ der Stadt Pasewalk.

Aus den mir vorliegenden Daten des Kampfmittelkatasters des Landes geht hervor, dass die Grundstücke Gemarkung Pasewalk Flur 42, Flurstücke 114/5, 114/19, 114/109 und 114/110 Bereich der Herderstraße in einem mit Kampfmitteln belasteten Gebiet liegt.

Im Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes M-V (MBD M-V) sind die o.g. Flurstücke 114/5, 114/19, 114/109 und 114/110 mit der Registriernummer 852, der Bezeichnung „Pasewalk Ost“, Kat. 2 Kampfmittelbelastung, weitere Erkundungsbedarf, erfasst.

Es wird empfohlen, einen Antrag auf weitergehende Prüfung an das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg - Vorpommern (LPBK), Munitionsbergungsdienst M-V, Graf-Yorck-Straße 6, 19061 Schwerin zu stellen. Bitte fügen Sie dem Antrag die Registriernummer und die Bezeichnung der Fläche bei.

„Erfolgten Arbeiten in Tiefenlagen von bereits bestehenden Medienträgern oder innerhalb vorhandener Trassen (z.B. Straßen, Wege, Plätze), die nach 1945 entstanden sind oder nach 1945 grundhaft ausgebaut und saniert wurden, geht der Munitionsbergungsdienst davon aus, dass bei den hier durchzuführenden Tätigkeiten nicht auf Kampfmittel getroffen wird. Es besteht in diesen Fällen aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Auskunfts- und Handlungsbedarf. Wenn nach einer Prüfung durch den Straßenlastträger bzw. Eigentümer die o.a. Voraussetzungen erfüllt sind, dann kann mit den Arbeiten begonnen werden.“

Prüfung Gemarkung Pasewalk Flur 42 Bereiche Paul-Holtz-Ring ~, Pestalozzistraße ~, Robert-Koch-Straße ~, Herderstrße ~, Fröbelstraße ~, Lessingstraße~, Richard-Wagner-Straße ~

Nach den mir vorliegenden Daten aus dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können.

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen, so ist der Fundort zu räumen und abzusperren.

Gemäß § 5 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V ist die Fundstelle der örtlich zuständigen Ordnungsbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Ebenso kann die Meldung über die nächste Polizeidienststelle erfolgen. Von hieraus erfolgt die Information des Munitionsbergungsdienstes.

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald - Amt für Bau, Natur und Denkmalschutz, [SG Bauleitplanung/Denkmalschutz] - SB Bauleitplanung:

Möglicherweise ist im Zuge der Umsetzung des Rahmenplanes die Aufstellung eines oder auch mehrerer Bauleitpläne erforderlich. Dies muss zu gegebener Zeit geprüft werden.

Belange des Landkreises Vorpommern-Greifswald - Amt für Wasserwirtschaft und Kreisentwicklung, [SG Abfallwirtschaft/Immissionsschutz] - SB Abfallwirtschaft/Altlasten:

Auflagen Abfall:

1. Die Deponierung nicht verunreinigter mineralischer Bauabfälle ist unzulässig. Verwertbare Baustoffe dürfen nicht mit verwertbaren Bauabfällen vermischt werden. Die verwertbaren Bauabfälle sind bei einer zugelassenen Bauabfallverwertungs-

anlage anzuliefern.

2. Gemäß § 4 (1) der Satzung des Landkreises Vorpommern-Greifswald über die Abfallentsorgung (Abfallwirtschaftssatzung - AwS) vom 24.10.2016 besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung. Die Anzahl und die Größe der benötigten Abfallbehälter sind gemäß § 14 der Satzung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald anzumelden.
3. Die Müll- bzw. Wertstoffcontainerstandorte sind zweckmäßig und bürgerfreundlich zu planen und herzurichten. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Die Straßen sind so zu gestalten, dass ein sicheres Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen möglich ist (§ 45, Absatz 1 Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeuge“ - BGV D 29).

- Die Zufahren zu den Müllbehälterstandorten sind so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren mit Müllfahrzeugen nicht erforderlich ist (§ 16 Unfallverhütungsvorschrift „Müllbeseitigung“ BGV C 27). Für die Errichtung von Stichstraßen und -wege gilt demnach, dass am Ende der Stichstraße und des -weges eine geeignete Wendeanlage vorhanden sein muss.

- Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt werden. Dabei sind die Vorschriften der UVV - VBG 126 zu beachten.

- Wendekreise sind geeignet, wenn sie einen Mindestdurchmesser von 22m einschließlich der Fahrzeugüberhänge haben.

Auflagen Bodenschutz:

1. Während der Baumaßnahme auftretende Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlastverdachtsflächen (vererdete Müllkörper, Verunreinigungen des Bodens, Oberflächen- und Grundwassers, u.a.) sind der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Vorpommern-Greifswald (Standort Pasewalk) sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind gegebenenfalls zu unterbrechen.
2. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§9 bis 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I. S. 1554), in der zuletzt gültige Fassung, sind zu beachten. Dabei sind insbesondere die Anforderungen der DIN 19731 (Ausgabe 5/98) zu berücksichtigen.

Belange der Deutschen Telekom Technik GmbH:

Im betroffenen Planungsgebiet sind Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Deutschen Telekom AG, Telekom Deutschland GmbH vorhanden, die ggf. im Zuge Ihrer Planung gesichert werden müssen.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können. Geländeveränderungen im Bereich unserer Trassen (z.B. Höhenprofiländerungen) müssen in jedem Falle mit uns abgestimmt werden. Bei Freilegung der Telekommunikationslinien während der Baumaßnahme sind diese durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu sichern (z.B. durch Halbrohre).

Unsere Leitungen sind in der Regel mit einer Überdeckung von ca. 60 cm Innerorts, bis zu 90 cm außerorts, verlegt.

Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen, infolge nachträglicher Veränderung der Deckung durch Straßenumbauten u.dgl. und aus anderen Gründen möglich.

Sollten Sicherungs- bzw. Verlegemaßnahmen erforderlich sein, so sind diese rechtzeitig bei unserem Auftragseingang unter der nachfolgenden E Mail-Adresse zu beantragen, damit für die Prüfung der Kostentragungspflicht und ggf. Erstellung der vertraglichen Regelungen ein angemessener Zeitraum zur Verfügung steht:
T-NL-Ost-PTI-23-FS@telekom.de
Die Kostenübernahme für Sicherung der TK-Linien regelt sich für jeden Einzelfall nach dem Telekommunikationsgesetz (Drittveranlassung, Kostenpflicht für den Vorhabenträger).

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist

durch die Deutsche Telekom AG, Technik GmbH evtl. die Verlegung neuer TK-Linien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsgesetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich an die o.g. Kontaktmöglichkeiten angezeigt werden.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bausausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen. Entweder über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (https://trassenauskunft-kabel-telekom.de) oder unter der Mailadresse (planauskunft.nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Wie sie Kabelschäden vermeiden und wie sie reagieren müssen, wenn es zu einer Beschädigung kommt, finden sie in unserem „Infoflyer für Tiefbaufirmen“. Hier empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Deutschen Telekom AG anzuzeigen. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen telekom AG ist zu beachten.

12. Abbildungen und Quellen:

Abb 1: Logo: Linguafranka 2019; überarbeitet von Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb 2: Logo: Herderstrasse Pasewalk, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2021

Abb 3: Logo: Herderstrasse Pasewalk, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2021

Abb 4: Ausschnitt PREP 2010, https://www.rpv-vorpommern.de/

Abb 5: Euroregion Pomerania, https://www.pomerania.net/de/der-verein/54-informationen.html, 2013

Abb 6: Modellvorhaben der Raumordnung- Wettbewerb für modellhafte deutsch-polnische Kooperationsprojekte (Moro), aus: https://www.kooperation-ohne-grenzen.de/wp-content/uploads/2016/04/Projekt_1-46.pdf

Abb 7. Entfernungsbemessung zw. Pasewalk und Berlin / Pasewalk und Stettin, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb 8: Darstellung Metropolregionen Stettin, Website FEGVG (Förder- und Entwicklungsgesellschaft Vorpommern Greifswald GmbH), 2022

Abb 9: Darstellung Gewerbeflächen Pasewalk (Industriepark Berlin- Stettin), Website FEGVG (Förder- und Entwicklungsgesellschaft Vorpommern Greifswald GmbH), 2022

Abb 10: Lage der Oststadt im Stadtgefüge, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb 11: Abbildung aus Vorstudie Oststadt 2005, Planergemeinschaft afix Stettin/Landschaftsarchitektur Hammer/D. Neuhaus & Partner GmbH, 2005

Abb 12: Wunschbriefkasten, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb 13: Wohnumfeld Hof des Quartier 2, Pasewalk, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb 14: Wohnumfeld Gebäude Quartier 2, Pasewalk, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.15: leerstehende Handelseinrichtung, Friedenstraße, Pasewalk, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2021

Abb.16: Restaurant Friedenstrasse, Pasewalk, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2021

Abb.17: Restaurant Friedenstrasse, Pasewalk, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2021

Abb. 18: Europaschule „Arnold Zweig“ an der Pestalozzistraße http://www.regs-arnold-zweig-pasewalk.de/

Abb. 19: Europaschule „Arnold Zweig“ an der Pestalozzistraße http://www.regs-arnold-zweig-pasewalk.de/

Abb. 19: Europaschule „Arnold Zweig“ an der Pestalozzistraße http://www.regs-arnold-zweig-pasewalk.de/

Abb. 20: Europschule „Arnold Zweig“ an der Pestalozzistraße, http://www.regs-arnold-zweig-pasewalk.de/

Abb. 21: Art der baulichen Nutzung, Rahmenplan Oststadt 2007, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2021

Abb. 22: Luftaufnahme des Rahmenplangebietes Oststadt, Privataufnahme, 2000

Abb. 23: Luftaufnahme des Garagenkomplexes Oststadt, Privataufnahme, 2020

Abb. 24: Umbau Ossietzky Hof, Nordhausen, 2018, https://www.huettenundpalaeste.de/work/umbau-ossietzky-hof-nordhausen/

Abb. 25: Brühlbebauung, Bernhard Tatter & Christian Kuegler, http://www.bruehl-leipzig.net/bruehlmodernisierung.html

Abb. 26: Brühlbebauung, Bernhard Tatter & Christian Kuegler, http://www.bruehl-leipzig.net/bruehlmodernisierung.html

Abb. 27: Brühlbebauung, Bernhard Tatter & Christian Kuegler, http://www.bruehl-leipzig.net/bruehlmodernisierung.html

Abb. 28: Kunst am Bau, https://ilovegraffiti.de/blog/2018/11/24/das-berliner-kollektiv-innerfields-2/

Abb. 29: Graffiti an Fassade, https://ilovegraffiti.de/blog/2018/11/24/das-berliner-kollektiv-innerfields-2/

Abb. 30: Blick in die Oststadt / Kunst am Bau, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2021

Abb. 31: Piktogramm, Umbau Ossietzky Hof, Nordhausen, 2018, https://www.huettenundpalaeste.de/work/umbau-ossietzky-hof-nordhausen/

Abb. 32: Gebäude-Schnitt , Umbau Ossietzky Hof, Nordhausen, 2018, https://www.huettenundpalaeste.de/work/umbau-ossietzky-hof-nordhausen/

Abb. 33: Projekt Leinefelde, Stefan Forster Architekten, 2004, Foto Jean-Luc Valentin

Abb. 34: Projekt Leinefelde, Stefan Forster Architekten, 2004, Foto Jean-Luc Valentin

Abb. 35: „Haus 07“ vorher, Leinefelde, Verfasser unbekannt, historisch

Abb. 36: „Haus 07“ Leinefelde, Forster Architekten 2004, Foto Jean Luc Valentin

Abb. 37: Plattenbau Südstadt vorher, Leinefelde, Verfasser unbekannt, historisch

Abb. 38: Plattenbau Südstadt, Leinefelde, Forster Architekten 2005, Foto Jean Luc Valentin

Abb.39: Rewe in der Pestalozzistraße, Pasewalk, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2021

Abb.40: Aldi in der Pestalozzistraße, Pasewalk, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2021

Abb.41: Durchgrünung Oststadt, Fotomontage, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.42: Skizze „Topographie“, Fotomontage, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.43: Perspektive in die Oststadt, Fotomontage, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.44: Sport im Schnee, Fotomontage, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.45: Baumhaus, Fotomontage, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.46: Menschen um Feuerschale, Fotomontage, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.47: Vielfalt Jahreszeiten, Fotomontage, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.48: Anemonen, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.49: Herbstblätter, www.pexels.com, 2022

Abb.50: Lavendel, www.pexels.com, 2022

Abb.51: Sonnenblumen, www.pexels.com, 2022

Abb.52: Sumpfdotterblumen, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.53: Baumvielfalt, www.pexels.com und Fotomonatge, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.54: Birkenwald, www.pexels.com, 2022

Abb.55: Löwenzahn, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.56: Wege und Flächen, Fotomonatge, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.57: Sonnenstühle, Fotomonatge, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.58: Rollstuhl, Fotomonatge, www.pexels.com und Fotomonatge, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.59: Quartiersmanagement, www.quartiersmanagement-berlin.de, 2022

Abb.60: Mann / Rollator, www.samberger.de, 2022

Abb.61: Kinder mit Kreide, www.pexels.com, 2022

Abb.62: Liegender Mann, www.pexels.com, 2022

Abb.63: Springendes Kind I, www.pexels.com, 2022

Abb.64: Weg, www.pexels.com, 2022

Abb.65: Springendes Kind II, www.pexels.com,2022

Abb.66: „Zentrales Element“, Fotomontage, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.67: Quartierscafé, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.68: Innenhofperspektive I, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.69: Innenhofperspektive II, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.70: Lagerfeuer, www.pexels.com, 2022

Abb.71: Menschen und Feuerschale, www.pexels.com und Fotomontage, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.72: Nischen, Individuelle Nutzungsbereiche, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.73: Paar auf Decke, www.pexels.com, 2022

Abb.74: Yoga Senioren, www.yogaworld.de, 2022

Abb.75: Liegestühle, www.pexels.com und Fotomontage, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.76: Picnic, www.pexels.com, 2022

Abb.77: Picnic im Grünen, www.pexels.com, 2022

Abb.78: Feuerschale, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.79: Gartenfest, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.80: Junge spielt Basketball, www.pexels.com, 2022

Abb.81: Herr liest Zeitung, www.pexels.com, 2022

Abb.82:Tontöpfe, www.pexels.com, 2022

Abb.83: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.84: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.85: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.86: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.87: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.88: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.89: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.90: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.91: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.92: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.93: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.94: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.95: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.96: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.97: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.98: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.99: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.100: Straßenquerschnittsbemessung, Ingenieurbüro IPO, 2019

Abb.101: Frau mit Kind auf dem Weg im Grünen, www.pexels.com, 2022

Abb.102: Sonnenstrahlen im Park, www.pexels.com, 2022

Abb.103: Blick und Ausblick Innenhof Q2, Fotomontage, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.104: Blick und Ausblick Innenhof Q2, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.105: Blick und Ausblick Innenhof Q2, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Abb.105: Blick und Ausblick Innenhof Q2, Fotomontage Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Tabelle 1: Zusammenfassung der Bevölkerungsentwicklung nach ausgewählten Altersgruppen, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Tabelle 2: Auswerung „Wunschbriefkasten“, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2020

Tabelle 3: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Sanierungsgebiet, WIMES, 2021

Tabelle 4: Entwicklung der Wohnungsleerstandsquote im Vergleich, WIMES, 2021

Tabelle 5: Auswertung öffentlicher Stellplatzanlagen nach IB IPO, 2019, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Tabelle 6: Auswerung Stellplätze im Quartier, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Tabelle 7: Zeitliche Einordung der Maßnahmen, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

Tabelle 8: Protokoll zum Durchführungsplan, Ingenieurbüro D. Neuhaus & Partner GmbH, 2022

13. Abkürzungsverezichnis

BA	Bauabschnitt
BauGB	Baugesetzbuch
BGDl	Bundesgesetzblatt
BMVI	Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur
DDR	Deutsche demokratische Republik
DIY	Do It Yourself
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DWA	Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft
FF	Freiwillige Feuerwehr
GeoVermG	Geoinformations- und Vermessungsgesetz
GFZ	Geschossflächenzahl
GPS	Global Positioning System
GVOBl	Gesetz- und Verordnungsblatt
HGW	Hansestadt Greifswald
IB IPO	Ingenieurbüro: Ingenieur Planung & Organisation, Unternehmensgruppe GmbH
i. S. v.	im Sinne von
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KfZ/h	Kraftfahrzeug pro Stunde
LBauO	Landesbauordnung
LPBK	Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand und Katastrophenschutz
MHGW	mittlerer hoher Grundwasserstand
Mikro-ISEK	Mikro- Integriertes Stadtentwicklungskonzept
MIV	motorisierter Individualverkehr
M-V	Mecklenburg-Vorpommern
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PKW	Personenkraftwagen
PRINS	Projektinformationssystem
QR	Quick Response (schnelle Reaktion)
RASt 06	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006
RWB2000	Richtlinien für die wegweisende Beschilderung außerhalb von Autobahnen 2000
StBauFr	Städtebauförderrichtlinie
SWOT	Strengths, Weakness, Opportunities, Threats (Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken)
TöB	Träger öffentlicher Belange
TP	Tiefpunkt
WBS	Wohnungsbauserie
WHG	Wasserhaushaltsgesetz