

SATZUNG DER STADT PARCHIM

über den BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „Ludwigsluster Straße I“

**Begründung zur Satzung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

INHALT:

1.0 VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Planungsanlass / Entwicklungsziel**
- 1.2 Rechtsgrundlagen**
- 1.3 Geltungsbereich**
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 1.5 Umweltverträglichkeit / Grünordnungsplan**

2.0 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSGRUNDLAGEN

- 2.1 Landesplanerische Vorgaben**
- 2.2 Ausgangsbedingungen am Standort**
- 2.3 Qualitätskriterien von Natur und Landschaft – Standortcharakteristik**

3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 3.2 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- 3.3 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- 3.4 Ver- und Entsorgung**
- 3.5 Grünflächen**
- 3.6 Pflanzbindungen**
- 3.7 Fahrrechte**
- 3.8 Immissionsschutz**

4.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.0 FLÄCHENBILANZ

6.0 ANLAGEN

6.1 Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept und dem Fachplan

Einzelhandel, Stand: 1998 bzw.2000

Hinweis: Das Einzelhandelsentwicklungskonzept ist zwischenzeitlich überarbeitet worden, die Stadt wird sich mit den Untersuchungsbefunden des Entwicklungskonzeptes auseinander setzen und die Entwicklungsziele für das Mittelzentrum formulieren. Die notwendigen Beschlüsse dazu werden zu gegebener Zeit gefasst.

6.2 Übersicht zum Einzelhandel am Standort Ludwigsluster Straße (Stand: 22.06.2005)

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass / Entwicklungsziele

Für die Parchimer Altstadt ist als Teilplan des städtebaulichen Rahmenplanes „Altstadt“ 1998 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept und 2000 der Fachplan Einzelhandel erarbeitet worden. Im Ergebnis der Untersuchungen ist festgestellt worden, dass insbesondere der Einzelhandelsstandort beidseitig der Ludwigsluster Straße die weitere Entwicklung und Vitalisierung der Parchimer Innenstadt, die noch erhebliche Defizite aufweist, behindert.

Am 15.03.2000 hat die Stadtvertretung beschlossen, dass für das Gebiet beidseitig der Ludwigsluster Straße ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden bislang nach § 34 BauGB beurteilt. Die Folge war eine ungesteuerte Entwicklung zu einem Einzelhandelsstandort.

Mit Aufstellungsbeschluss ist es Ziel der Planung, die städtebaulichen Entwicklungsrisiken für das Einzelhandelsgefüge der Stadt Parchim zu begrenzen, die Sanierungsziele für die Innenstadt umzusetzen und gleichzeitig den Standort an der Ludwigsluster Straße durch Steuerung der Entwicklungsmöglichkeiten aufzuwerten. Zwischen Westring und der Bahnhofstraße ist entlang der Bahnanlagen der Ausbau einer Verbindungsstraße geplant; für das Plangebiet werden positive Effekte dadurch erwartet.

Im Verfahren hat sich herausgestellt, dass die politische Ausgangsentscheidung nur zum Teil umsetzbar ist. Mit dem Bebauungsplan wurden nur die Obergrenzen der zulässigen Verkaufsfläche am Standort auf die Bestandsgröße von 8500 m² festgesetzt und damit eine Schadensbegrenzung vorgenommen.

1.2 Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 EuroparechtsanpassungsG Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

Anmerkung:

Gemäß der Überleitungsvorschriften können Verfahren, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, vorausgesetzt, dass das Verfahren bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen wird.

Die Stadt beabsichtigt dies; das Verfahren wird nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende geführt.

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124), zuletzt

geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2003 (GVOBl. M-V S. 690).
- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren – Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 4. Juli 1995 (Amtsblatt für Mecklenburg-Vorpommern S. 607).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz LNatG M-V) vom 22. Oktober 2002 (GVOBl. M-V des Jahres 2003 S.1).

Kartengrundlage ist ein Lageplan mit Grenzdarstellung im Maßstab 1:1000 aus dem Jahre 1999 des Vermessungsbüros R. Hiltcher, Parchim. Der Gebäudebestand wurde aktualisiert.

1.3 Geltungsbereich

Die Stadt Parchim, ca. 50 km südöstlich der Landeshauptstadt Schwerin gelegen, übernimmt im Raum die Funktion eines Mittelzentrums. Über die B 191 Ludwigslust – Plau am See und die B 321 Schwerin – Pritzwalk ist die Stadt verkehrlich an das überregionale Straßennetz angebunden. Parchim ist über 3 Anschlussstellen der Autobahn A 24 Hamburg – Berlin und über die Eisenbahnstrecken aus Ludwigslust, Schwerin und Waren erreichbar.

Den Mittelpunkt des Stadtgebietes bildet die historische Altstadt. Im Westen und Südosten erstrecken sich die Vorstadtgebiete Weststadt und Regimentsvorstadt.

Das Plangebiet liegt westlich der Altstadt zwischen Altstadt und Weststadt unmittelbar an der Bahntrasse. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf den im Plan festgesetzten Bereich.

Das Plangebiet wird die folgt begrenzt:

- im Norden durch die geplante Straße südlich der Bahnanlagen (Am Bahnhof),
- im Osten durch die Bahnhofstraße, den Weg südlich der Parkanlage, die Stegemannstraße und die Wohnblöcke zwischen Stegemannstraße und Am Bostenberg in der Ziegendorfer Chaussee,

- im Süden durch die Straße Am Bostenberg und
- im Westen durch den Westring und dessen nördliche Verlängerung bis an das Bahngelände.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Am 22.06.2005 wurde der Flächennutzungsplan beschlossen. *Im Dezember 2005 ist der Flächennutzungsplan genehmigt worden (Teilgenehmigung). Mit Ablauf des 23. Dezembers 2005 ist der Flächennutzungsplan für das genehmigte Teilgebiet wirksam geworden. Das B – Plangebiet liegt innerhalb des in Kraft getretenen Teilgebietes.*

Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet folgende Nutzungsarten dargestellt:

- Wohnbauflächen
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Bauflächen
- Sondergebiet großflächiger Einzelhandel.

Im Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen von Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben.

1.5 Umweltverträglichkeit / Grünordnungsplan

Feststellung der UVP-Pflicht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich. Für ein vorhandenes Sondergebiet Einzelhandel im Innenbereich sollen im Rahmen des Bestandes Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen getroffen werden.

Im Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau im Einvernehmen mit dem Umweltministerium „Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bauleitplanung“ vom 27. September 2001 – VIII 200 – 510.18.16 ist Folgendes geregelt: „Nach Nummer 18.8 der Anlage 1 zum UVPG greift eine Vorprüfungspflicht auch für den Fall, wenn für den Bau solcher Anlagen (Anlagen nach Nr. 18.1 bis 18.7) in sonstigen Gebieten, d.h. nach § 30 Abs. 1 und 2 bzw. § 34 BauGB, ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Auch wenn bei diesen Vorhaben der obere Schwellenwert erreicht oder überschritten wäre, ist zunächst nur eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.“

Nach dem vom LUNG Güstrow herausgegebenen Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Screening-Checkliste eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Grünordnungsplan

Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 8 BNatSchG Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, darstellen, sind nicht zu erwarten.

Gemäß § 13 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) kann von einem Grünordnungsplan abgesehen werden.

2.0 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ist die Planung angezeigt worden. *Es liegen* Schreiben vom 21.9.1999 und 4.05.2000 vor. *Zum Entwurf ist die Raumordnungsbehörde erneut mit einbezogen worden, es hat einzelne Abstimmungsgespräche gegeben.*

Am 22. November 2005 hat das Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung in Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die landesplanerische Stellungnahme formuliert. Darin werden die Standortauswirkungen des Parchim - Centers auf die Funktionsausübung der Innenstadt kritisch bewertet. Eine gesamtstädtische Betrachtungsweise ist notwendig und Stadtvertreterbeschlüsse zum Einzelhandelskonzept. Die Stadt muss sich mit den kritischen Aussagen vorliegender Gutachten argumentativ auseinandersetzen. Dem wurde mit den Festsetzungen der Obergrenze der zulässigen Verkaufsraumfläche auf die Bestandsgröße zwar ansatzweise gefolgt, die Frage nach der Gesamtstrategie des Mittelzentrums im Sinne der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes bleibt zunächst unbeantwortet. Der Standort des Parchimcenters befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage und die Entwicklung zu einem Fachmarktzentrum des Mittelzentrums ermöglicht eine gewisse Toleranz im Rahmen der landesplanerischen Bewertung. Mit dem Bebauungsplan wird eine weitere Ausdehnung der Verkaufsraumfläche verhindert. Vor diesem Hintergrund einer Schadensbegrenzung findet das Planungsziel landesplanerisch Unterstützung, der Bebauungsplan wird landesplanerisch mitgetragen.

2.2 Ausgangsbedingungen am Standort

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Bundesstraße B 191 (Westring) tangiert. Die Ludwigsluster Straße, die den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung quert, ist die an der Bundesstraße 191 beginnende Landesstraße L 09. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der beiden Straßen.

Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet das Bahngelände. Die Flächen südlich der Bahngelände wurden ehemals als Ladestraße genutzt. Heute werden sie öffentlich genutzt. Die Straße entspricht jedoch nicht den heutigen Anforderungen an eine Erschließungsstraße. Seitens der Stadt ist der Ausbau dieser Verbindungsstraße geplant. Das ehemalige Bahnflurstück 1/18 der Flur 27 ist zwischenzeitlich geteilt worden, die ehemals planfestgestellten Flächen i.S. von § 4 Eisenbahnbau- und Betriebsordnung wurden entwidmet und vermögensrechtlich der Stadt Parchim zugeordnet.

Südöstlich des Bahnhofs befindet sich eine kleine öffentliche Parkanlage. Hervorzuheben ist hier die Allee, die den Fußweg vom Bahnhof in Richtung Altstadt leitet. Der Bahnhofsvorplatz, die Stegemannstraße, die Ludwigsluster Straße (östlicher Teil) und die Luisenstraße gehören zur gründerzeitlichen Stadtanlage, deren prägende Bausubstanz, Plätze und Vorgärten erhalten bleiben sollten.

Zu den einzelnen Quartieren können folgende Aussagen getroffen werden:

Stegemannstraße – Ludwigsluster Straße – Luisenstraße – Straße an der Bahn

Der Bestand stellt sich als Mischgebiet dar. In der Ludwigsluster Straße befinden sich Wohnnutzungen, Büros und ein Einzelhandelsbetrieb für Fernseh- und Unterhaltungselektronik. In der Stegemannstraße sind Wohn- und Büronutzungen vorhanden, die Pribbenow & Mühlke GmbH (Akustikdecken, Trennwände, Feuerschutz, Technische Isolierungen) ist ansässig.

Der Bereich hat eine innere Erschließung von der Luisenstraße aus.

Nach dem Umzug der Backofenbau GmbH ist das ehemalige Gelände des Betriebes zum größten Teil brachgefallen. Einige Gebäudeteile werden für Lagerzwecke genutzt.

Die Gebäude sind meist zweigeschossig und in unterschiedlicher Bauweise errichtet worden. Gestalterisch hervorzuheben ist die Luisenstraße 5, in der sich eine Tanzschule befindet, und die Gebäude in der Stegemannstraße, bei denen die Architektur ihrer Entstehungszeit noch deutlich abzulesen ist. Die Luisenstraße 5, als ehemals zum Bahnhof gehörender Speicher, und die Stegemannstraße 1, ein Wohnhaus, sind Baudenkmale. Die Vorgärten in der Stegemannstraße und der Ludwigsluster Straße sind ortsbildprägend.

Im Nordosten des Bereiches befindet sich eine Gasregelstation der Stadtwerke Parchim GmbH sowie ungeordnete Parkplätze.

Luisenstraße – Ludwigsluster Straße – Straße an der Bahn

Die Gewerbebrache der ehemaligen Konservenfabrik wurde bereits teilweise umgenutzt. Der Bereich Ludwigsluster Straße 31 – 33 stellt sich als Mischgebiet dar, während der nordwestliche Bereich als Gewerbegebiet (keine Wohnnutzung) einzustufen ist.

Auf der Gewerbefläche haben sich ein NETTO-Markt mit Bäcker (886 m² Verkaufsfläche), ein Textilgeschäft (182 m² Verkaufsfläche), eine chemische Reinigung, ein Sonnenstudio, ein Blumengeschäft (zur Zeit leer stehend) und ein Imbiss angesiedelt. Im Bereich der ehemaligen Konservenfabrik (Hauptgebäude) sind 18 Wohnungen, ein Bowlingcenter mit Gastronomie (1.100 m²) und ein Fitnessstudio (650 m²) entstanden. In weiteren Gebäuden befinden sich heute eine Tierarztpraxis mit Wohnung, Büronutzungen (BfA und LVA) und ein Schallplattenversandhandel (150 m²). Ein Reisebüro und ein Zeitungsverlag haben sich in der Ludwigsluster Straße 32 angesiedelt. Im Norden dieses Bereiches befanden sich Lagerhallen, die zum Teil abgebrochen sind. Nordöstlich des NETTO-Marktes *ist* ein neues Call-Center *entstanden*.

Das Hauptgebäude der ehemaligen Konservenfabrik ist dreigeschossig. Die Gebäude bis zur Ludwigsluster Straße 31 sind dann zweigeschossig. Im übrigen Bereich herrscht eingeschossigkeit vor.

Das Wohnhaus Ludwigsluster Straße 31 ist ein Baudenkmal.

Im Norden an der Luisenstraße befindet sich die Trafostation „Bahnhof“ der Stadtwerke Parchim GmbH.

An der Luisenstraße und an der Ludwigsluster Straße wurden Hainbuchen am Grundstücksrand gepflanzt.

Stegemannstraße – Am Bostenberg – Westring – Ludwigsluster Straße

Dieser Bereich ist sowohl von der Nutzung als auch von der Bebauung sehr unterschiedlich geprägt.

Die Fläche nördlich der Straße Am Bostenberg ist als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Neben der Wohnnutzung ist eine Kosmetikerin ansässig. Die Gebäude sind eingeschossige Einfamilienhäuser und in offener Bauweise errichtet. Nur im Einmündungsbereich am Westring stehen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude stehen in Giebelstellung zur Straße Am Bostenberg und haben ein steiles Satteldach.

Die Bebauung in der Stegemannstraße und in der Ludwigsluster Straße (von der Stegemannstraße bis zur Ludwigsluster Straße 24) ist ebenfalls dem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Hier gibt es neben der Wohnnutzung eine Druckerei, ein Bestattungsunternehmen, Taxiunternehmen und den Lohnsteuerhilfeverein. Es besteht eine höhere Baudichte mit überwiegender Zweigeschossigkeit.

Für die Stegemannstraße ist die offene Bauweise charakteristisch; in der Ludwigsluster Straße ist es die abweichende Bauweise (einseitig Grenzbebauung und an der anderen Seite mit Grenzabstand). Die Ludwigsluster Straße 20 (ein Wohnhaus) ist ein Baudenkmal. Der Gitterzaun der Ludwigsluster Straße 24 ist ebenfalls als Bau- und Kunstdenkmal geschützt. Die Vorgärten in der Ludwigsluster Straße haben eine auflockernde Wirkung und prägen dieses Gebiet. Hinter der Stegemannstraße 7 befindet sich in der zweiten Reihe ein leerstehendes zweigeschossiges Bürogebäude.

Zwischen der Stegemannstraße 6 und 7 führt ein schmaler Weg zu privaten Gärten, die hinter den Baugrundstücken an den Straßen liegen.

Der Weg zwischen der Ludwigsluster Straße 24 und 25, der u.a. das Wohnhaus Ludwigsluster Straße 25a in Inneren des Bereiches erschließt, ist ausgebaut worden.

Westlich an diesen Weg schließt sich das Parchim-Center an, welches auf einem ehemaligen Industriestandort (Metallformwerk und Raiffeisen-Genossenschaft) entstanden ist. Das Parchim-Center besteht aus mehreren ein- und zweigeschossigen Gebäuden und lässt kein gemeinschaftliches städtebauliches und gestalterisches Konzept erkennen. Die ehemaligen Produktionshallen wurden umgebaut, Lagerhallen abgebrochen und Neubauten errichtet. Neben großflächigen Einzelhandelsbetrieben befinden sich im Gebiet kleinere Fachgeschäfte, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, die Post und verschiedene Dienstleistungseinrichtungen. Die Obergeschosse der ehemaligen Produktionsgebäude beherbergen ein Call-Center mit bis zu 500 Beschäftigten. Diese Flächen wurden ehemals auch als Verkaufsflächen genutzt. Problematisch erscheint die Parkplatzsituation im Bereich des gesamten Parchim Centers.

Das Parchim – Center stellt aufgrund der engen räumlichen Konzentration von Betrieben verschiedener Branchen und Größenordnungen verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben, des einheitlichen Eigentums, gemeinsamer Organisation und Kooperation im Rechtssinne ein Einkaufszentrum dar.

Im Bereich Ecke Ludwigsluster Straße – Westring sind gemischte Bebauungsstrukturen vorhanden. Die Wohngebäude sind ein- oder zweigeschossig. Die Ludwigsluster Straße 29a ist ein Baudenkmal. Das Gebäude steht leer und ist stark sanierungsbedürftig. Das Grundstück ist ungepflegt. An dem Gebäude befindet sich ein Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg – Vorpommern.

Das fünfgeschossige Bürogebäude an der Ludwigsluster Straße (ehemals Verwaltungsgebäude des Metallformwerkes) ist im Erdgeschoss grundlegend umgebaut worden, um die Nutzungen Reisebüro, Sonnenstudio, VR – Bank, Apotheke und Friseur aufzunehmen. In den Kellerräumen befindet sich eine Gaststätte. Im Obergeschoss befinden sich Büronutzungen (darunter die Leitung des Parchim-Centers), eine Arztpraxis, eine Zahnarztpraxis und zwei Call-Center. Das Haus ist im Verhältnis zur Umgebung zu hoch und zu groß und

wirkt dadurch gestalterisch störend. Am Westring befindet sich ein Autohaus (am Standort des ehemaligen Kraftfahrzeuginstandsetzungsbetriebes (KIB)).

Im Bereich des Autohauses und des Parchim-Centers sind Kugelrobinien als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt worden.

2.3 Qualitätskriterien von Natur und Landschaft – Standortcharakteristik

Naturräumliche Situation

Parchim liegt landschaftlich im Bereich des mittleren Eldegebietes nördlich der Ruhner Berge im Vorland der Seenplatte. Die Landschaft ist gekennzeichnet durch ein flachwelliges Relief aus lehmigen Sandflächen mit breiten, teilweise anmoorigen Talniederungen.

Das Bbauungsplangebiet liegt innerhalb der Ortslage Parchim.

Landschaftsbild / Ortsbild

Wegen der innerörtlichen Lage und die an das Gebiet grenzenden Bbauungsstrukturen und Verkehrswege gibt es keinen Bezug zu der die Stadt umgebenden Landschaft.

Das Ortsbild in diesem Bereich wird bestimmt durch das städtebaulich diffuse Bild des Parchim-Centers aus mehreren ein- und zweigeschossigen Gebäuden / Hallen und dem 5-geschossigen Bürogebäude, ehemalige Fabrik- und Lagergebäude (Konservenfabrik, Backofenbaubetrieb), ein- und zweigeschossige Wohngebäude (zum Teil Einfamilienhäuser) sowie Verkehrsanlagen (Bahnanlagen, Straßen, Stellflächen).

Ein zentraler Punkt ist das Bahnhofsgebäude, von dessen Vorfläche aus Blickachsen bestehen (Achse durch Baumallee der Parkanlage am Bahnhof und Stegemannstraße).

Boden

Parchim liegt im Bereich großräumiger Sandaufschüttungen im Vorland der nordöstlich der Stadt verlaufenden äußeren Endmoräne. Diese Sander werden durch Abflusswege und Beckenbildung der Schmelzwässer (hier Elde) zerschnitten.

Die vorherrschenden Böden sind von der Bodenart her überwiegend Sand (S 4 nach Acker-schätzungsrahmen), lokal lehmiger Feinsand mit geringer Bodengüte.

Die Böden des Plangebietes sind infolge der mehrere Jahrzehnte währenden baulichen Nutzung anthropogen relativ stark beeinflusst, zum Teil durch vorhandene Fundamente und Bauschutt devastiert, auch Konversionsflächen.

Das Gebiet ist relativ schwach reliefiert. Die Höhen liegen zwischen 47 und 49 m ü.HN.

Wasser

Der Niederungsbereich der Elde trennt das Gebiet vom östlich gelegenen Stadtkern, hat aber keinen unmittelbaren Einfluss auf den Geltungsbereich des Bbauungsplanes.

Interessanter sind die hydrologischen Verhältnisse. Auf Grund des geringen Anteils bindiger Bildungen an der Versickerungszone (< 20 %) und des geringen Flurabstandes des ungespannten Grundwassers im Lockergestein (überwiegend 2-5 m, stellenweise bis 10 m) ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. (Bewertung der Grundwasserverhältnisse auf Grundlage der Hydrologischen Karte, Karte der Grundwasserverhältnisse M 1:50 000).

Klima, Luft

Das Klima der Region wird innerhalb des Mecklenburgisch-brandenburgischen Übergangsklimas besonders bei entsprechenden Westlagen bereits etwas stärker ozeanisch geprägt. Kennzeichen sind etwas höhere Windgeschwindigkeiten und Niederschläge sowie geringere tägliche und jahreszeitliche Temperaturamplituden.

Folgende Klimawerte sind für das Gebiet um Parchim kennzeichnend:

- Jahresmittel der Lufttemperatur: 7,5 bis 8°C
- mittlere Januartemperatur: - 1,0 bis - 0,5°C
- mittlere Julitemperatur: 17,0 bis 17,5°C
- mittlere Jahressumme der Niederschläge: um 610 mm

Die Hauptwindrichtungen sind West und Südwest im Winterhalbjahr, Nordwest und West im Sommerhalbjahr.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind hauptsächlich die lokalklimatischen Besonderheiten von Bedeutung, die in diesem Fall durch Bebauung und Flächenversiegelung vorgeprägt sind. Ein günstiger Einfluss geht von den vorhandenen Grünanlagen und Gartenflächen aus.

Vegetation

Das Planungsgebiet liegt aus pflanzengeografischer Sicht in der Übergangszone zwischen dem atlantisch beeinflussten und dem subkontinentalen Florengebiet.

Hier stellen Kiefern-Traubeneichenwald, zum Teil mit Birke die potenzielle natürliche Vegetationsform dar.

Durch anthropogene Einflüsse ist die Vegetation des Planungsgebietes bestimmt durch gestaltete Grünflächen (Parkanlage am Bahnhof, Vorgärten), genutzte Gartenflächen (Grundstücke der Wohnbebauung, Gärten) und straßenbegleitendes Verkehrsgrün mit Baumbestand in Einzelabschnitten.

Folgende Baumarten sind im Planungsgebiet vorhanden:

<u>Ludwigsluster Straße</u> Rotdorn	(Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘)
Robinie	(Robinia pseudoacacia ‚Umbraculifera‘)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Birke	(Betula pendula)

	Japanische Kirsche	(Prunus serrulata ‚Kanzan‘)
	Pyramidenpappel	(Populus nigra ‚Italica‘)
<u>Westring</u>	Robinie	(Robinia pseudoacacia ‚Umbraculifera‘)
	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
<u>Luisenstraße</u>	Hainbuche	(Carpinus betulus)
<u>Stegemannstraße</u>	Kastanie	(Aesculus hippocastanum)
<u>Bahnhofsbereich</u>	Winterlinde	(Tilia cordata)
	Kastanie	(Aesculus hippocastanum)
	Rotdorn	(Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘)

Fauna

Zur Tierwelt des Planungsgebietes liegen keine detaillierten Angaben vor.

Da das Gebiet bereits über sehr lange Zeit eine Siedlungs- und Gewerbefläche darstellt, ist es aus faunistischer Sicht von untergeordneter Bedeutung.

In einigen mehrstöckigen Gebäuden in der Ludwigsluster Straße befinden sich Nist- und Lebensstätten geschützter Tierarten. Dazu zählen die Brutstätten der Mauersegler.

Belastbarkeit der Schutzgüter in Zusammenhang mit speziellen Schutzkriterien (Schutzgebiete)

Eine besondere ökologische Empfindlichkeit des Gebietes unter Berücksichtigung spezieller Schutzkriterien ist nicht zu besorgen.

3.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES / FESTSETZUNGEN

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden den Flächen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet; Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel zugeordnet.

Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Grundstücke Am Bostenberg, Ludwigsluster Straße und Stegemannstraße stellen sich als Eigenheimstandorte bzw. z.T. als Mehrfamilienwohnhausstandort dar. Das einzelne Flurstück 230/4 (Ludwigsluster Straße 25a) wird zu Wohnzwecken genutzt und dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Von den im Allgemeinen Wohngebiet nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als Ausnahme nicht zugelassen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

Der Ausschluss der Gartenbaubetriebe erfolgte aus der Sicht der städtebaulichen Ordnung, um später bodenrechtliche Maßnahmen zur Verlagerung derartiger Betriebe zu vermeiden. Durch die Tankstelle an der Ecke Ludwigsluster Straße / Westring außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Versorgung im Gebiet bereits abgesichert. In dem festgesetzten Gewerbegebiet und den Mischgebieten sind Tankstellen außerdem allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen zur Grundflächenzahl soll im Bereich der Ludwigsluster Straße maßgebend sein. Am Bostenberg wird die Grundflächenzahl 0,3 festgesetzt. Das Gebiet ist locker bebaut und soll auch zukünftig in seiner Eigenart erhalten bleiben. Am Bostenberg wird nur ein Vollgeschoss zugelassen; ausgenommen davon wird die Bebauung Nr. 14 für die die 2-Geschossigkeit zugelassen wird. An der Ludwigsluster Straße und Stegemannstraße wird die 2-Geschossigkeit verbindlich festgesetzt. Für die in 2. Reihe liegende Bebauung auf dem Flurstück 215 (Stegemannstraße 7 / Hinterhaus) muss die 2-Geschossigkeit nicht zwingend vorgegeben werden, die 2-Geschossigkeit wird als Höchstmaß bestimmt.

Die von gemischten Bebauungsstrukturen geprägten Gebiete beidseitig der Luisenstraße und der Bereich an der Ecke Ludwigsluster Straße / Westring werden als Mischgebiete festgesetzt. Dies entspricht sowohl den Darstellungen im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen als auch der vorhandenen Nutzungsmischung und den Planungsabsichten. Als Mischgebiet festgesetzt wird außerdem eine Teilfläche des Flurstücks 227/1 (Ludwigsluster Straße 25). Auf Grund der vorhandenen Wohnnutzung erfolgt keine Zuordnung zum Sondergebiet.

Auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden in den Mischgebieten Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets. Vergnügungsstätten sollen nur in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebietes zulässig sein.

Für die Mischgebiete erfolgen ebenfalls Festsetzungen zu den Vollgeschossen und zur Grundflächenzahl. Die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen zur Grundflächenzahl sollen maßgebend sein. Für das Baufeld an der Ecke Westring / Am Bostenberg erfolgen Festsetzungen einer GRZ – 0,4. Diese Grundstücke in Nachbarschaft des Allgemeinen Wohngebietes Am Bostenberg sind locker bebaut; weitere Verdichtungen werden nicht zugelassen.

Bei den Festsetzungen zu den Vollgeschossen wird im Wesentlichen auf die vorhandenen Bebauungen Rücksicht genommen. Das 5-geschossige Bürogebäude an der Ludwigsluster

Straße hat Bestandsschutz. Bei Neubebauungen sollen in diesem Bereich nur maximal 3 Geschosse zulässig sein.

Für das nordöstlich der Kreuzung Ludwigsluster Straße / Westring gelegene bebaute Gebiet ohne Wohnnutzungen erfolgen Festsetzungen als „Gewerbegebiet“. Maßgebend für die Zulässigkeit ist der § 8 BauNVO. Einschränkungen werden nicht festgesetzt.

Im Gewerbegebiet wird eine Überbauung gemäß § 17 BauNVO zugelassen (GRZ = 0,8). Da mit der Festsetzung von Vollgeschossen gerade im gewerblichen Bereich durchaus höhere Geschosshöhen möglich sind, soll darüber hinaus mit der Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlage verhindert werden, dass das Stadtbild negativ beeinträchtigt wird. Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf 8 m über nicht überschreiten. *Als Bezugspunkt wurde der Höhenfestpunkt am Gebäude in der Ludwigsluster Strasse 29a festgesetzt. Der Höhenfestpunkt liegt nur wenige cm über dem Oberkante Gelände (siehe auch nachfolgende Anmerkungen zum Sondergebiet Einzelhandel).*

Als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO werden die zentral im Quartier Westring – Ludwigsluster Straße – Stegemannstraße – Am Bostenberg liegenden, bereits dem Einzelhandel dienenden, Flächen festgesetzt. Das Gebiet wird von der Ludwigsluster Straße aus erschlossen; die Ein- und Ausfahrt wird in diesem Bereich verbindlich festgesetzt. Mittig angeordnet sind die Zufahrten und Stellflächen.

Mit Aufstellungsbeschluss wurde das Ziel formuliert, mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes den Einzelhandel am Standort Ludwigsluster Straße so zu steuern, dass Entwicklungen in der Innenstadt nicht weiter gefährdet werden.

Die politische Ausgangsentscheidung ist nur zum Teil umsetzbar, da alle bestehenden Nutzungen (auch Einzelhandelsbetriebe) genehmigt sind somit Bestandsschutz genießen.

Daher ist im Bereich südlich der Ludwigsluster Straße die Steuerung der Entwicklung mit der Begrenzung einer maximalen Einzelhandelsfläche (Verkaufsfläche insgesamt) von 8.500 m² vorgesehen. Dies entspricht dem Umfang der im Bestand vorhandenen Verkaufsflächen (Stand Juni 2005).

Es findet keine Einschränkung des Einzelhandels auf nicht innenstadtrelevante Sortimente statt, da auch im Bestand solche Sortimente bereits vorhanden sind und eine statische Festlegung auf Grund der flukturierenden Händlerstruktur nicht möglich erscheint.

Der Standort wird als Ergänzung des in der Altstadt angebotenen Sortiments angesehen, der dazu beiträgt, Kaufkraft in möglichst größerem Umfang in Parchim zu binden und einen Abfluss ins Umfeld zu verhindern.

Auf den Grundstücken der Thon & Lüdgers GbR sind bereits 1026 Arbeitsplätze geschaffen worden, davon 91 im Einzelhandel, 831 im Bürobereich inklusive Call Center und 104 im

Bereich Dienstleistungen, Gastronomie, Ärzte. Durch den Neubau des Call Center "Top-Ticket-Hotline" und den Kapazitätsreserven der Firma d+s europe werden 2006 weitere Arbeitsplätze entstehen. Die Beschäftigten kommen aus Parchim und der näheren und weiteren Umgebung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind weitere Unternehmen tätig.

Aus der Anzahl der im Gebiet Beschäftigten heraus ergibt sich eine Versorgungsfunktion.

Das Plangebiet liegt zwischen der Altstadt und der Weststadt. Das Parchim Center und der NETTO-Markt im Gewerbegebiet dienen den Einwohnern der Bahnhofsvorstadt (1.151 EW nach ISEK 2003) und zum Teil auch den Einwohnern der Weststadt (5.409 EW, Stand 31.12.2003) zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Im Bebauungsplan werden die Festsetzungen zur Art der Nutzung so getroffen, dass neben der Einzelhandelsnutzung eine vielfältige Palette weiterer Nutzungen gestattet wird. Ausreichende Möglichkeiten anderweitiger Nutzungen sind gegeben. Neben Einzelhandelsbetrieben aller Branchen sind Dienstleistungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO, Vergnügungsstätten zulässig. Aus städtebaulichen Gründen werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, dass Einzelhandelsbetriebe auch nur in den Erdgeschossen zulässig sind, in den Ober- und Dachgeschossen werden sie ausgeschlossen.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt; es erfolgen Festsetzungen zu den Vollgeschossen und darüber hinaus höhenmäßige Begrenzungen. Wie im Gewerbegebiet wird auch im Sondergebiet die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die vorhandenen Bauhöhen sind maßgebend.

Das Gelände ist relativ eben; es kann davon ausgegangen werden, dass das vorhandene Gelände höhenmäßig auf Grund der Lage im bebauten Stadtgebiet nicht wesentlich veränderbar ist. *Als Bezugspunkt wurde der Höhenfestpunkt 110 am Gebäude in der Ludwigsluster Strasse 29a festgesetzt. Der Höhenfestpunkt liegt nur wenige cm (0,4 cm) über Oberkante Gelände.*

Maximal werden im Gebiet Bauhöhen von 11 m zugelassen. Im Bereich des Haack-Fachmarktes wird die Höhe mit maximal 8,5 m festgesetzt. In Nachbarschaft zu den Wohn- bzw. Mischflächen sollen die vorhandenen eingeschossigen Nutzungen auch zukünftig nur zulässig sein; Überbauungen mit 2 Geschossen sollen ausgeschlossen werden. Die baulichen Höhen werden mit 5 m im Bereich der Post, mit je 6 m im Bereich KIK Textilmarkt und Deichmann und mit 8 m im Bereich NORMA-Markt festgeschrieben (siehe auch Planzeichnung).

Zu den Vollgeschossen ist ergänzend anzumerken, dass als Vollgeschoss nur das Erdgeschoss und die Obergeschosse zählen; Geschosse, die im Dachraum liegen, zählen nicht zu den Vollgeschossen. In die Satzung wurden entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim. Die Bauhöhenbeschränkung beträgt 70,27 m über NN. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen 47 m und 49 m HN 76. Als maximale Höhe der baulichen Anlagen werden 10 m hohe Gebäude, bezogen auf die vorhandene Geländeoberfläche zugelassen. Die Bauhöhen liegen danach unterhalb der 70,27 m Grenze.

3.2 Bauweise / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Mischgebiet, Gewerbegebiet und Sondergebiet großflächiger Einzelhandel befinden sich derzeit bereits Gebäude mit mehr als 50 m Länge. In allen Gebieten sind in Teilbereichen die Grundstücke einseitig ohne seitlichen Grenzabstand bebaut. Diesen Aspekten Rechnung tragend, wurden Festsetzungen einer von der offenen bzw. geschlossenen Bauweise abweichenden Bauweise getroffen.

Die für den jeweiligen Teilbereich geltende Bauweise ist im Einzelnen der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. In der Stegemannstraße und im östlichen Teil der Ludwigsluster Straße sind Baulinien festgesetzt worden. Die Baufluchten sollen auch zukünftig eingehalten werden und das Stadtbild dadurch in seiner Eigenart erhalten bleiben. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen und baulichen Anlagen, die nach LBauO M-V in den Abstandsflächen zulässig sind, insofern eingeschränkt, dass sie zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze nicht zugelassen werden. Dies erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen. Die Vorgartenbereiche sollen auch zukünftig als Freiräume (unverbaut) erlebbar sein.

Im nördlich der Ludwigsluster Straße liegenden Plangebiet ist eine hohe Baudichte vorhanden. Angestrebt wird das Ziel der Entkernung zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Deshalb verlaufen die inneren Baugrenzen teilweise durch bestehende Gebäude bzw. liegen Gebäude auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die vorhandene Bebauung ist im Bestand geschützt; bei Neubebauungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen maßgebend.

3.3 Verkehrsflächen / Flächen besonderer Zweckbestimmung

Die verkehrliche Erschließung ist über die vorhandenen Straßen gegeben.

Im Bereich des Westrings und der Ludwigsluster Straße liegt die Planungshoheit beim Straßenbauamt Schwerin. In der Planzeichnung erfolgen Zuordnungen als Verkehrsfläche; mit den Darstellungen als B 191 bzw. L 09 wird die Zuständigkeit und Planungshoheit deutlich.

Das vorhandene städtische Straßennetz soll im Bereich an der Bahn durch den Ausbau einer Verbindungsstraße zwischen Westring und Stegemannstraße ergänzt werden. Die Flächen sind der Stadt vermögensrechtlich zugeordnet worden. Im Bebauungsplan werden Verkehrsflächen festgesetzt, der mögliche Verlauf der Straße ist mit dargestellt.

Empfohlen wird ein Ausbau in 5,50 m Breite (Fahrbahn); mit einseitiger Gehwegführung parallel zu den vorhandenen bebauten Grundstücken (2 m breit), so dass insgesamt ein Bau- raum von 8,50 m notwendig ist (beidseitig angeordnet sind Bankette 0,5 m breit).

Der Querschnitt ermöglicht den Begegnungsfall LKW / PKW bei 50 km/h. Die Straße schließt das Straßennetz südlich des Bahngeländes im Geltungsbereich des B-Planes ab und erschließt sowohl das Bahngelände als auch die nördlichen Bereiche des Misch- und Gewerbegebietes.

Die Realisierung der Straße führt zur verkehrlichen Entlastung der Ludwigsluster Straße und der Stegemannstraße nördlich der Ludwigsluster Straße.

Für die städtischen Straßen im Plangebiet werden in der Satzung folgende Querprofile dargestellt (siehe auch Planzeichnung).

- Mit Breiten von 10,92 m bis 11,26 m hat die Luisenstraße den schmalsten Straßenraum im Geltungsbereich des Planes. Die Fahrbahn ist in Natursteinpflaster befestigt. Aus Immissionsschutzgründen sollte sie künftig aus Asphalt hergestellt werden. An den Grundstücksgrenzen westlich der Luisenstraße sind Bäume vorhanden. Mit der Umgestaltung des Straßenraumes sollten im Straßenraum ergänzende Anpflanzungen östlich der Fahrbahn vorgenommen werden. Mit Textliche Festsetzungen wird ein Anpflanzgebot bestimmt. Als Anliegerstraße ist eine 4,75 m breite Fahrbahn ausreichend.
- Die Stegemannstraße nimmt überörtlichen Verkehr auf, da die Luisenstraße östlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur in einer Fahrtrichtung befahren werden darf. Dazu gehört auch Buslinienverkehr (Stadtverkehr der Linien I und II bzw. der Citybus und Regionalbusse aus Suckow, Klinken und teilweise Schwerin). Die Fahrbahn muss 6 m breit sein. Der Straßenraum sollte durch das Anpflanzen von Bäumen aufgewertet werden, in den Textlichen Festsetzungen wird ein Anpflanzgebot bestimmt.
- Die Anliegerstraße Am Bostenberg ist in Natursteinpflaster befestigt. Aus Immissionsschutzgründen sollten auch hier künftig Ausbauten in Asphalt erfolgen. Eine Fahrbahn-

breite von 4,75 m ist ausreichend. Beidseitig der Straße ist das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen (siehe auch Textliche Festsetzungen).

Die das Gebiet erschließenden inneren Wege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zuwegung im Quartier Luisenstraße, Ludwigsluster Straße, Stegemannstraße, Straße an der Bahn und von der Ludwigsluster Straße bis zur Wohnbebauung Ludwigsluster Straße 25a (Flurstück 230/4) stellen Mischverkehrsflächen dar (verkehrsberuhigte Bereiche). Die privaten Gärten und die öffentliche Grünfläche im östlichen Teilgebiet zwischen Ludwigsluster Straße und Am Bostenberg werden über Fußwege erschlossen; in der Planzeichnung wurden Fußgängerbereiche festgesetzt. Am Bahnhof befindet sich ein kleiner Parkplatz, der weiter ausgebaut werden kann. Den Flächen wird die Parkplatznutzung zugeordnet.

In den Straßenbereichen Ludwigsluster Straße Nr. 17 bis 24 und Nr. 34 bis 39, Stegemannstraße Nr. 1 – 4 und Am Bostenberg Nr. 14 – 26 prägen die Vorgärten das Stadtbild wesentlich mit. Für diese Grundstücke werden Festsetzungen getroffen, dass je Grundstück nur eine Zufahrt, maximal 3 m breit zulässig ist.

3.4 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsanlagen der Stadtwerke Parchim GmbH und der Deutsche Telekom AG. Im Bereich der Bundesstraße – Ludwigsluster Straße befinden sich Anlagen der WEMAG AG.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen liegen innerhalb öffentlicher Verkehrsräume, über diese Anlagen ist die Versorgung im Gebiet abgesichert.

In der Stegemannstraße ist eine Gasreglerstation und in der Luisenstraße ein Trafo vorhanden.

Über die vorhandenen Anlagen kann die Ver- und Entsorgung auch zukünftig abgesichert werden. Mit dem Straßenausbau im Plangebiet sollten jedoch zeitgleich sanierungsbedürftige Versorgungsanlagen der Stadtwerke Parchim GmbH erneuert werden. Das Entwässerungsnetz besteht gegenwärtig im Mischsystem. Der Ausbau als Trennkanalisation ist hier zwingend erforderlich.

Die Abfallentsorgung erfolgt im Gebiet nach gültiger Satzung.

In der Stegemannstraße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ein Containerstellplatz (Wertstoffcontainer) vorhanden. Dieser ist für die Entsorgung des Gebietes nutzbar.

3.5 Grünflächen

Grünflächen werden am Bahnhof und in den rückwärtigen Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt.

Die vorhandene öffentliche Parkanlage am Bahnhof wird in der Zweckbestimmung als öffentliche Parkanlage bestimmt; die Lindenallee prägt diese Anlage insbesondere. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Hinter der Gasreglerstation am Bahnhof sind private Grünflächen festgesetzt worden. Der vorhandene Gehölzbestand ist hier zu erhalten. Die rückwärtigen Flächen des Allgemeinen Wohngebietes an der Ludwigsluster Straße werden privat gärtnerisch genutzt. Es handelt sich um Hausgärten. In dieser Zweckbestimmung erfolgen die Festsetzungen. Die südlich des Fußweges liegenden Gärten sind keine Hausgärten. Diesen Flächen wird die Zweckbestimmung „Kleingärten“ zugeordnet.

Die Flurstücke 231/1 und 232/2 waren vor Jahren mit einer Kindereinrichtung bebaut. Der Standort ist beräumt worden und soll als Grünanlage gestaltet und aufgewertet werden. Es erfolgen Festsetzungen als öffentliche Grünfläche in der Zweckbestimmung „Grünanlage“.

3.6 Pflanzbindungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es einen relativ großen Bestand an Bäumen. Große, markante Bäume wurden in der Planzeichnung als zu erhaltender Baum festgesetzt.

Im Plangebiet werden weiterhin Flächen Anpflanz- und Erhaltungsgebote zugeordnet.

Der Bereich des Parchim-Centers ist fast vollständig versiegelt. Zur Verminderung der Bodenversiegelung wurde eine Fläche mit Pflanzbindungen festgesetzt. Auf dem Flurstück 230/3 sind flächig Anpflanzungen vorzunehmen.

Auf dem an das Gelände des Parchim-Centers angrenzende Flurstück 245/1 Ludwigsluster Straße 28 (Hausgarten) sind die Bäume und Sträucher zu erhalten. Diese Fläche ist dem Mischgebiet mit zuzuordnen.

Am Bostenberg werden für die Flurstücke 235/2 und 235/4 Erhaltungsgebote festgelegt. Die Fläche darf nur für eine Zufahrt pro Grundstück unterbrochen werden.

Die vorhandenen Gehölze auf den Grünflächen am Bahnhof sind zu erhalten.

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze sind zu erhalten, bei Abgang sind sie artgleich zu ersetzen.

Die begrünnten Vorgärten im östlichen Teil der Ludwigsluster Straße, in der Stegemannstraße nördlich der Ludwigsluster Straße und Am Bostenberg prägen die Straßen des Gebietes.

Von den Festsetzungen eines Erhaltungsgebotes für die Vorgärten wurde jedoch abgesehen, da mit dem Bebauungsplan nur für Teile der Straßen Festsetzungen erfolgen würden,

was zu einer Benachteiligung gegenüber der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Bebauung führt.

In den öffentlichen Straßenräumen, die der Planungshoheit der Stadt Parchim unterliegen, wurden Anpflanzgebote für Bäume festgesetzt. Planungsziel ist die weitere Durchgrünung des Stadtgebietes. Straßenbepflanzungen sind ein das Ortsbild wesentlich mit bestimmender Faktor. Neben ihrer gestalterischen Wirkung erfüllen sie auch wichtige ökologische Funktionen. Mit der Satzung werden in den Straßenräumen Luisenstraße, Stegemannstraße und der Straße Am Bostenberg Baumpflanzungen (heimische Laubgehölze) festgesetzt (siehe textliche Festsetzungen).

Im Abstand von ca. 15 m sind diese Pflanzungen vorzunehmen; im Bereich von Zufahrten darf der Pflanzstreifen unterbrochen werden.

3.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das festgesetzte Fahrrecht (a) gehört zur Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge am Ende der Mischverkehrsfläche. Das entsprechende Überfahrrecht wurde zwischen der Stadt Parchim und dem Grundstückseigentümer vertraglich vereinbart.

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (b) dient der Erschließung der Bebauung der Flurstücke 214 und 215, einer Bebauung in zweiter Reihe, die nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Das Recht wurde zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Auf den für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen ist eine bauliche Nutzung nicht zulässig.

3.8 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Nähe des Flughafens Schwerin-Parchim. Daher muss mit Fluglärm gerechnet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes bedingt keine Verschlechterung der bestehenden Situation.

In der immissionsrelevanten Umgebung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur genehmigten oder ihm angezeigten Anlagen:

- HNP Immobilien GmbH & Co.KG (Feuerungsanlagen)
- Auto-Service Mulsow (Flüssiggaslager)
- Getreide AG (Körnerfrüchteumschlag)
- Stadtwerke Parchim GmbH (Feuerungsanlagen).

Diese bestehenden Anlagen befinden sich ca. 1.000 m vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfernt. Sie sind unbedenklich für das Bebauungsplangebiet.

Zum vorhandenen Wohngebiet (Am Bostenberg, Stegemannstraße, Ludwigsluster Straße) darf kein störendes Gewerbe angesiedelt werden.

In den Mischgebieten (Stegemannstraße, Ludwigsluster Straße, Luisenstraße, Westring) darf kein wesentlich störendes Gewerbe angesiedelt werden.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Der Geltungsbereich ist durch Schallimmissionen belastet. Im Auftrag der Stadt Parchim hat NORDUM Institut für Umwelt und Analytik GmbH & Co.KG 1999 den Schallimmissionsplan der Stadt Parchim erarbeitet.

In den Schallimmissionsplänen Straße und Schiene Beurteilungspegel IST Tag und Nacht werden in allen Straßen des Geltungsbereiches außer der Straße an der Bahn höhere Immissionswerte ausgewiesen, als die Orientierungswerte in der Anlage 1 der DIN 18005.

	Tag	Nacht
Allgemeines Wohngebiet	55 dB	45 dB bzw.40 dB
Mischgebiet	60 dB	50 dB bzw.45 dB
Gewerbegebiet	65 dB	55 dB bzw.50 dB
Sonstige Sondergebiete	65 dB	55 dB.

Die Orientierungswerte für das sonstige Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – wurden innerhalb des in der DIN vorgegebenen Rahmens festgelegt. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Schutzbedürftigkeit der zulässigen Nutzungen mit Gewerbegebieten vergleichbar ist.

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzfristige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o.g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB(A) und nachts um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Bei der Überplanung von Gebieten mit Vorbelastungen gilt es die vorhandene Situation zu verbessern und bestehende schädliche Schalleinwirkungen soweit wie möglich zu verringern.

Mit einem Wechsel des Fahrbahnbelages (künftig Asphalt) lassen sich in der Straße Am Bostenberg rechnerisch die Werte einhalten, so dass dann keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

In der Luisenstraße lassen sich die Werte ebenfalls durch einen Wechsel des Fahrbahnbelages verringern. Die Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete liegt dann im Bereich bis zu 5 dB. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet und bestehende Schallimmissionen handelt, wird von Lärmschutzmaßnahmen abgesehen.

In dem sonstigen Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – liegt die Überschreitung der festgelegten Richtwerte ebenfalls im Bereich bis zu 5 dB. Hier wird auch von Lärmschutzmaßnahmen abgesehen.

In den Straßen Westring, Ludwigsluster Straße und Stegemannstraße ist eine Verringerung der Schallimmissionen auf das zulässige Maß bzw. eine geringfügige Überschreitung nicht möglich. Auf Grund der gewachsenen Stadtstruktur scheidet die Möglichkeit aktiver Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) aus. Im Bebauungsplan wurden daher für diese Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Am problematischsten ist die Situation in der Stegemannstraße im Abschnitt südlich der Ludwigsluster Straße. Hier werden die zulässigen Schallimmissionswerte auch auf der lärmabgewandten Seite überschritten.

Bei Neubebauungen und Umnutzungen sind in den festgesetzten Flächen F 1 bzw. an den festgesetzten Außenwänden der Gebäude F 1, F 2 und F 3 passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. In diesen Bereichen sind alle Außenbauteile, die zur Bundesstraße (Westring), Landesstraße (Ludwigsluster Straße) und Stegemannstraße hindernisfrei errichtet werden, aus Gründen des Schallschutzes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 8 mit folgenden Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ auszubilden:

F 1	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in	
	Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	40 dB
	Büroräume und ähnliches	35 dB
F 2	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in	
	Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	30 dB
	Büroräume und ähnliches	30 dB
F 3	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in	
	Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	40 bzw. 45 dB
	Büroräume und ähnliches	35 bzw. 40 dB

In den Bereichen F 1, F 2, und F 3 sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume – bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – auf der lärmabgewandten Seite unterzubringen. Wo dies nicht möglich ist, sind in den Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Lüftungselemente anzubringen.

Für den Parkplatz des Parchim - Centers weist der Schallimmissionsplan keine Auswirkungen auf die umgebende Bebauung der Wohn- und Mischgebiete aus.

Die Planung sieht den Bau einer neuen Straße an der Bahn vor. Diese wirkt entlastend für die Ludwigsluster Straße und die Stegemannstraße. Sie kann Durchgangsverkehre vom Dammer Weg / Bahnhofstraße zum Westring (B 191) und Liefer- und Kundenverkehre zu den überplanten Flächen aufnehmen.

Anlagen mit möglichen Emissionen sind auf den Gewerbegebietsflächen so anzusiedeln, dass die Immissionswerte zu den hier als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und –leiter abnehmen.

4.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Westen tangiert die Bundesstraße B 191 (Westring) den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Ludwigsluster Straße, die den Geltungsbereich in Ost-West-Richtung quert, ist die an der Bundesstraße B 191 beginnende Landesstraße 09. Die Landesstraße verläuft dann weiter über die Bahnhofstraße, die den Geltungsbereich im Nordosten begrenzt. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundes- und der Landesstraße von Parchim.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nördlich durch die Bahnanlagen sowie die Bahnstrecke (6935) Ludwigslust – Waren begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Schwerin-Parchim. Die Bauhöhenbeschränkung in diesem Bereich beträgt 70,27 m über NN. Gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1 Buchstabe a) LuftVG bedürfen Bauwerke und andere bauliche Anlagen, die in diesem Bereich errichtet werden sollen, der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn die vorgenannte Höhenbeschränkung überschritten wird.

Das Wirtschaftsministerium Mecklenburg-Vorpommern weist darauf hin, dass auf Grund der Nähe des Geltungsbereiches zum Flughafen mit Fluglärm gerechnet werden muss.

Im Geltungsbereich sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand folgende Bau- und Kunstdenkmale bekannt, die durch den Bebauungsplan berührt werden:

Ludwigsluster Straße 20	Wohnhaus
Ludwigsluster Straße 24	Gitterzaun
Ludwigsluster Straße 29a	Wohnhaus
Ludwigsluster Straße 31	Wohnhaus
Luisenstraße 5	ehemaliger Speicher (Tanzschule)
Stegemannstraße 1	Wohnhaus

Nördlich angrenzend an den Geltungsbereich ist der Bahnhof mit mehreren Gebäuden ebenfalls als Denkmal geschützt.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmale bekannt. Es können jedoch jederzeit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die umgehend der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege zu melden sind.

Denkmale sind gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg – Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg – Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12ff (DSchG M-V)) Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen (§ 2 Abs. 1 DSchG M-V).

Der Beginn von Erdarbeiten sollte der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitgeteilt werden, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden ggf. Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Anlagen der Stadtwerke Parchim GmbH zur Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Fernwärmeversorgung sowie Anlagen des Abwasserentsorgungsbetriebes der Stadt Parchim zur Abwasserableitung.

Die vom Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg zu vertretenden Belange bezüglich der Bundeswasserstraße Müritz – Elde – Wasserstraße (MEW) werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Festgesetzte oder einstweilig gesicherte Naturschutzgebiete und durch das Land Mecklenburg – Vorpommern geförderte Flächen oder Maßnahmen des Naturschutzes, für die das Staatliche Amt für Umwelt und Natur nach § 56 Abs. 2 Nr. 1 LNatG M-V zuständig ist, sind vom Bebauungsplan nicht betroffen.

Gewässer erster Ordnung gemäß § 48 Abs. 1 LWaG und wasserwirtschaftliche Anlagen in Zuständigkeit des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur werden nicht berührt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Gewässer 2. Ordnung und Anlagen in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Mittlere Elde“ Parchim.

Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg – Vorpommern. Er befindet sich am Gebäude Ludwigsluster Straße 29a. Der Höhenfestpunkt ist durch einen Mauerbolzen gekennzeichnet. Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg – Vorpommern – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) – in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22.07.2002 (GVBl. M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

Falls der Festpunkt durch Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt Mecklenburg – Vorpommern zu stellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt keine Trinkwasserschutzzonen.

5.0 FLÄCHENBILANZ

Nr.	Nutzungsart	ha	%	ha	%
1.	Baugebiete	8,58	70,91		
1.1	Allgemeine Wohngebiete	1,84			
1.2	Mischgebiete	3,51			
1.3	Gewerbegebiete	0,80			
1.4	Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel	2,43			
2.	Verkehrsflächen	2,41	19,92		
2.1	überörtlicher Straßenverkehr	0,86			
2.2	örtlicher Straßenverkehr	1,28			
2.3	ruhender Verkehr	0,05			
2.4	verkehrsberuhigte Bereiche	0,14			
2.5	Fußgängerbereiche	0,08			
3.	Versorgungsflächen	0,02	0,17		
4.	Grünflächen	1,09	9,00		
4.1	Parkanlagen	0,52			
	davon Park öffentlich	0,50			
	davon Park privat	0,02			
4.2	Gästen	0,57			
	davon Hausgärten	0,25			
	davon Kleingärten	0,32			
5.	Geltungsbereich	12,10	100,00		

6.0 ANLAGEN

6.1 Anlage: Auszug aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept und dem Fachplan Einzelhandel

Im Auftrag der Stadt Parchim hat die GWH Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Wettbewerb und Handelsentwicklung – 1998 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept und 2000 den Fachplan Einzelhandel für die Parchimer Altstadt als Teilplan des städtebaulichen Rahmenplans Altstadt erarbeitet. Für das Konzept und den Fachplan gibt es bisher keinen Selbstbindungsbeschluss der Stadt Parchim.

Nachfolgend einige Auszüge aus dem Einzelhandelsentwicklungskonzept und dem Fachplan Einzelhandel:

Die Parchimer Standortstruktur ist geprägt durch die

- *Innenstadt, dem strukturell bedeutendsten Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet,*
- *das Einkaufszentrum Weststadt im größten Wohngebiet der Stadt als Nahversorgungszentrum mit arrondierenden aperiodischen Angeboten,*
- *das Parchim-Center, eine lose Agglomeration in einer Streulage auf die über 8.800 m² Verkaufsfläche entfallen, und*
- *die klassischen peripheren Standorte Ziegendorfer Chaussee und Neuhofer Weiche.*

Die Parchimer Innenstadt, die als zentraler Einzelhandelsschwerpunkt eigentlich das mittlere zentrale Profil über die innenstadtrelevanten Angebote im gehobenen, shopping-orientierten Bedarf prägen soll, erfüllt diese Funktion bisher nur ungenügend. Wenngleich im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen auch die einzelhandelsseitige Attraktivität und Flächenausstattung gesteigert werden konnte, fanden die flächenseitig bedeutendsten Ansiedlungen der letzten Jahre außerhalb der Innenstadt statt.

Sowohl die erhebliche Verkaufsflächenexpansion der letzten Jahre, aber auch die mangelnde Planungssicherheit für Investoren, die durch den Weiterbetrieb von städtebaulich kritischen Einzelhandelsstandorten (vor allem Parchim Center) verstärkt wurde, haben zu einer zurückhaltenden Investitionsbereitschaft in der Parchimer Innenstadt geführt.

Ein wichtiger Entlastungsstandort im Sinne der Pkw-orientierten Massenversorgung ist dagegen im Bereich Ziegendorfer Chaussee / Raiffeisenring entstanden. Dieser agglomerierte Standort ist funktional richtig zugeordnet und verfügt über eine starke regionale Ausstrahlung.

Er ermöglicht der Stadt insbesondere die Gewinnung der Verbraucher aus dem gesamten südlichen Marktbereich. Die anzustrebende Vernetzung dieses Standortes mit der Innenstadt funktioniert bisher allerdings noch unzureichend.

Der periphere Standort Neuhofer Weiche erfüllt die Anforderungen an einen Entlastungsstandort nur zum Teil. Dies liegt in erster Linie an der mangelnden Agglomerationswirkung der zersplitterten Standorte Team-Baucenter, Getränkemarkt und Netto/Reno-Standort, die sich im Verlauf am Standort Lidl-Discounter fortsetzt. Der Standort Neuhofer Weiche trägt als peripherer Standort insgesamt somit zwar nicht in vergleichbarer Weise zur regionalen Ausstrahlung Parchims bei, er beschränkt andererseits aber auch die Innenstadtentwicklung nicht wesentlich, da überwiegend nahversorgungs- bzw. fachmarktrelevante Sortimente vertreten sind.

Deutlich problematischer stellt sich in dieser Beziehung die Situation des Parchim-Centers an der Ludwigsluster Straße dar. Dieser Standort ist derzeit weder unter räumlichen, noch unter funktionalen Aspekten zu begrüßen. Dies liegt zum einen an der weit gehend integrierten Lage des Standortes, der weder über eine Fernwirkung verfügt, noch den der Massenversorgung entsprechenden Anforderungen der Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung genügt. Zum anderen ist die quantitative Angebotsmasse des Standorts kritisch zu sehen, die bereits ohne Hinzurechnung der Flächen nördlich der Ludwigsluster Straße (Agglomeration um den Netto-Discounter) fast 70 % des gesamten innerstädtischen Verkaufsflächenangebots in Parchim entspricht. Problematisch ist die uneinheitliche Ausrichtung des Parchim-Centers. Es fügt sich bislang weder als agglomerierter Fachmarktstandort noch als wohngebietsnahes Versorgungszentrum in die Einzelhandelsstruktur Parchims ein. Vielmehr führt die kaum durchschaubare Lage der verstreuten Betriebe auf dem Areal zu einer fehlenden Agglomerationswirkung der großflächigen Betriebe. Damit trägt dieser Standort stärker zur Umverteilung von Nachfrage im Stadtgebiet gerade auch zulasten der Altstadt bei. Darüber hinaus führt die Bündelung der Anbieter mit innenstadtsensiblen Sortimenten zu einer mangelnden Nachfrage nach Standorten in der Parchimer Altstadt, deren Flächenreserven dringend Betreiber erfordern würden. Allerdings zeichnet sich im Moment ein Erosionsprozess der Kleinflächen im Parchim-Center (Räumungsverkäufe) ab, was angesichts der Wettbewerbssituation ein Indiz für die mangelnde Ausstrahlung und Tragfähigkeit zentrenrelevanter Sortimente kleinflächiger Einheiten am Standort darstellt. Diese aus gesamtstädtischer Sicht problematische Situation des Parchim-Centers wird durch die Entwicklung des Einzelhandelsstandortes nördlich der Ludwigsluster Straße verstärkt. Obwohl in seiner Verkaufsfläche und Sortimentsbreite deutlich geringer ausgeprägt, trägt dieser Standort zur Verfestigung der oben dargestellten negativen Tendenzen der Einzelhandelsstruktur bei.

Daneben fügen sich sowohl das Einkaufszentrum Weststadt (Leninstraße mit Penny-Discounter) als auch das neue Nahversorgungszentrum in der Regimentsvorstadt (extra-Verbrauchermarkt) räumlich-funktional gut in das Einzelhandelsgefüge ein. Dies liegt insbesondere daran, dass beide Standorte den bereits heute bzw. zukünftigen einwohnerstarken Bereichen im Stadtgebiet zugeordnet sind und neben der Nahversorgung einzelhandelsseitig allenfalls ergänzende Nutzungen in verträglicher Größenordnung zugelassen wurden. Gemessen am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung stellen diese beiden Standorte neben den aufgezeigten Nahversorgungsstandorten das dritte Standbein dieser Strategie dar.

Während bereits heute gute Ansätze bestehen, Synergien aus der funktionalen Arbeitsteilung der Einzelhandelsstandorte gewinnen zu können, verhindert insbesondere der Einzelhandelsstandort beiderseits der Ludwigsluster Straße die weitere Entwicklung und Vitalisierung der Parchimer Innenstadt, die noch erhebliche Defizite aufweist. Daher sollen Maßnahmen ergriffen werden, um das Parchim-Center in das Strukturgefüge zu integrieren und Entwicklungsimpulse für die Parchimer Altstadt auszulösen.

- Zügige Überplanung des Areals, das sich bislang als § 34er Gebiet weit gehend ungesteuert entwickelt hat.*
- Ziel der Stadt ist es, die städtebaulichen Entwicklungsrisiken für das Gesamteinzelhandelsgefüge der Stadt, die Sanierungsziele für die Innenstadt und die mittelzentrale Funktion zu begrenzen, wenn möglich zu reduzieren und gleichzeitig den Standort an der Ludwigsluster Straße aufzuwerten.*
- Der Standort soll langfristig einen Fachmarktcharakter erhalten, der die Innenstadtentwicklung nicht beeinträchtigt.*

6.2 Übersicht zum Einzelhandel am Standort Ludwigsluster Straße (Stand: 22.06.2005)

Einzelhandelsbetrieb	Branche	Verkaufsfläche in m ²	Flur	Flurstück
Küchenstudio	Küchenmöbel / Elektro- geräte	480	27	246/5 teilweise 244/6
KIK Textil	Textilien	355	27	246/5
Elektromarkt XXL	Elektrowaren	750	27	244/6
Getränkemarkt	Genussmittel	380	27	228/3 227/1
Schlecker	Drogeriewaren	260	27	246/5
Textilgeschäft Herrmann	Textilien	160	27	246/5
Dänisches Bettenhaus	Möbel, Betten, Wäsche, Nebensortimente	1.000	27	244/6 244/8
Bäcker	Lebensmittel	60	27	228/3 229/4
Fleischer	Lebensmittel	85	27	228/3 229/4
Ocran-Computer	Elektronikerzeugnisse	30	27	228/3 229/4
Norma	Lebensmittel Nebensortimente	715	27	228/3 227/1 teilweise 229/4
Deichmann-Schuhe	Schuhe Lederwaren	390	27	227/2
Jeans-Fritz	Textilien	250	27	228/3 teilweise 227/1 teilweise
TV-Walter	Heimelektronik	220	27	244/7
Blumengeschäft	Blumen Pflanzen	80	27	244/7
Gartenmarkt SB- Preiswert	Blumen / Pflanzen	1.050	27	229/1 teilw. 244/7 237/2 teilw. 229/3
Haack-Fachmarkt	Fußbodenbeläge, Tapeten, Farben, Heimtextilien	2.060	27	229/1 229/3 teilweise
Büromöbel Pressentin	Büromöbel Holzhandel	60	27	244/6 teilweise 244/7 teilweise
Geschenkoase	Geschenkartikel Lotto	35	27	244/8
Online-Versteigerung	alle Sortimente	80	27	246/5
		8.500		