

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2  
Brunnenfeld II  
der Stadt Parchim**



*i.V. [Signature]*  
Bürgermeister

26.08.1994

Stadt Parchim

## **Inhaltsverzeichnis**

für die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Parchim für das Gebiet  
"Brunnenfeld II"

1. Lage des Baugebietes
2. Grundlagen des Bebauungsplanes
3. Gründe zur Aufstellung des B-Planes
4. Zustand des Plangebietes
5. Städtebauliche Konzeption
6. Planinhalt
  - 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 6.2 Verkehr
  - 6.3 Ver- und Entsorgung des Baugebietes
  - 6.4 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft
7. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen
8. Flächenbilanz
9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
10. Planunterlage

## 1. Lage des Baugebietes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Parchim liegt im Süden der Stadt Parchim, westlich der Brunnenstraße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Einfamilienhäuser der Brunnenfeldsiedlung,
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch die Brunnenstraße.

Der Bebauungsplan umfaßt einen Gesamtbereich von ca. 11 ha, gehört zur Gemarkung Parchim, Flur 21 (Flurstücke 23/1, 24, 25/1, 25/2, 26 - 34, 35/1).

Nach Aussagen der Abt. Geologie beim Rat des Bezirkes Schwerin vom 27.11.1989 steht in diesem Gebiet tragfähiger Boden an (Wechselagerung von Sanden und Geschiebemergel). Grundwasser tritt zwischen 2,15 m und 3 m unter Gelände auf.

Das Gelände ist wellig. In nordwestlicher Richtung fällt das Gelände von 51,0 m bis 47,0 m. Beim Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche; der größte Teil der Flächen wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

## 2. Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 2 wird aufgestellt auf der Grundlage der Planungsunterlagen und des Flächennutzungsplanes der Stadt Parchim, der parallel zum B-Plan Nr. 2 erarbeitet wird.

Als Kartengrundlage dient die Vermessung vom Februar 1991, angefertigt durch das Vermessungsbüro Gudat.

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23. Januar 1990 - Planz.) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, Seite 833).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde von der Stadtverordnetenversammlung Parchim am 19.11.1990 beschlossen.

### 3. Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Parchim wird aufgestellt, um den dringenden Bedarf an Wohnbauflächen für die Errichtung von Eigenheimen in der Stadt Parchim zu decken.

In der Vergangenheit zeigte sich, daß das Angebot an attraktiven Bauplätzen die Nachfrage nicht befriedigen konnte. Deshalb sieht die Stadt die Notwendigkeit, für einen überschaubaren Zeitraum Vorsorge zu treffen.

Die Erschließung des Gebietes läßt keine größeren Probleme erwarten, da die Zuwegung über die Brunnenstraße erfolgt.

### 4. Zustand des Plangebietes

Bisher wurde dieser Planbereich nicht im Sinne einer Bauleitplanung geordnet. Lediglich als übergeordnete Planvorgabe kann auf einen Vorentwurf des Flächennutzungsplanes zurückgegriffen werden. Danach wird eine Weiterentwicklung der Wohnbaufläche im Bereich Parchim-Süd (Brunnenstraße) vorgegeben.

Derzeit wird durch die Stadt ein Flächennutzungsplan auf der Grundlage des BauGB erarbeitet. Im Vorentwurf ist für das hier in Rede stehende Bebauungsplangebiet eine Wohnbaufläche vorgesehen.

Das Plangebiet ist in seinem heutigen Zustand im wesentlichen landwirtschaftlich genutzte Fläche. Lediglich im nördlichen Bereich befinden sich mehrere Einzelhäuser. Das Gebiet wird durch die Ebelingstraße und Brunnenstraße verkehrsmäßig erschlossen.

## **5. Städtebauliche Konzeption**

Das Gebiet wird im Norden durch die vorhandene Bebauung entlang der Brunnenstraße und Ebelingstraße eingeleitet. Durch die direkte Anbindung des Plangebietes an die vorhandene Stadtlage soll die gewachsene innerstädtische Siedlungsstruktur und -funktion im Gebiet selbst weiterentwickelt werden, um damit eine harmonische Verbindung zwischen der Stadt selbst und den neu zu schaffenden Bauflächen mit der im Norden feststehenden Bebauung zu bewirken. Hierbei wird dem Umstand Rechnung getragen, daß das Plangebiet in südlicher Richtung als Stadtrandabschluß eine Übergangsfunktion zur freien Landschaft hat.

Durch die Planung soll eine Fläche von ca. 11 ha als reines und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Dabei strebt die Stadt eine Mischung von Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern an, um ein breites Spektrum an Interessenten zu finden.

Die zukünftige Bebauung soll sich an die Maßstäblichkeit der angrenzenden Stadtbebauung, insbesondere nach Bauhöhe und Gebäudeabmaßen weitgehend angleichen.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes - entlang der Brunnenstraße - wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern. Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 festgesetzt. Auf eine Festsetzung der Geschößflächenzahl wird verzichtet, da die übrigen getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise ausreichend sind. Damit sind hier die Möglichkeiten für kostengünstige Wohnformen gegeben.

Die Stadt hat gegenüber dem Vorentwurf zum B-Plan auf die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) entlang der Brunnenstraße verzichtet und statt dessen ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Im Zuge des Planungsprozesses haben sich die städtebaulichen Ziele dahin gehend verschoben, daß nunmehr auch die Möglichkeit zur Ansiedlung der der Versorgung des Baugebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe geschaffen werden soll.

Die Stadt hat eine Nachfrage nach diesen Nutzungsmöglichkeiten in den südlichen Stadtbezirken registriert, ohne daß sie gegenwärtig ausreichende Flächen im Bestand oder in neu erschlossenen Baugebieten nachweisen kann. Die Kleingliedrigkeit der Nutzungseinheiten und der Bebauung wird durch die Festsetzungen des B-Planes gewährleistet, so daß eine städtebaulich-räumliche Zäsur zum angrenzenden reinen Wohngebiet nicht entstehen kann. Aufgrund der geringfügig höheren Verkehrsbelastung (gegenüber einer WR-Ausweisung) wurde die Fläche entlang der Brunnenstraße gewählt, um keine zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre in das verbleibende reine Wohngebiet (WR) zu ziehen.

Tankstellen werden in diesem Plangebiet ausgeschlossen, da es einerseits aus städtebaulicher und verkehrlicher Sicht an anderen Standorten (Hauptverkehrsstraßen, dazu gehören u. a. B 321 und B 191) günstigere Bedingungen für die Ansiedlung von Tankstellen gibt, andererseits der Bedarf zur Versorgung des Gebietes nicht gegeben ist. Die Entfernung zur nächsten Tankstelle am Ziegeleiweg beträgt ca. 1,5 km.

Nicht zuletzt soll durch diesen Ausschluß die Hereinziehung von vermeidbaren Verkehren zum Schutze der Wohnruhe in diesem Gebiet und das Auftreten weiterer Emissionen (Abgase der an- und abfahrenden Fahrzeuge) vermieden werden. Vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, Baugrundstücke für den Ein-, Zweifamilien- und Reihenhausbau zur Verfügung zu stellen, da hier ein erheblicher Bedarf besteht. Mit der Gesamtfläche muß deshalb effektiv umgegangen werden, so daß eine flächenextensive bauliche und gärtnerische Nutzung, wie bei Gartenbaubetrieben erforderlich, ausgeschlossen wird. Für die Stadt zeichnet sich derzeit kein zusätzlicher Bedarf an Gartenbaubetrieben ab, vielmehr sind in den letzten vier Jahren drei Standorte von Gartenbaubetrieben brachgefallen. Durch den Ausschluß von Tankstellen und Gartenbaubetrieben bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt (BauNVO, § 1 Abs. 5), da das allgemeine Wohngebiet (BauNVO, § 4 Abs. 1) vorwiegend dem Wohnen dient. Alle anderen Bereiche des Plangebietes werden als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird der festgesetzten eingeschossigen Bauweise (als Höchstgrenze) und der offenen Bauweise durch die Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,4 geregelt. Mit der Festsetzung der offenen Bauweise über das gesamte Plangebiet wird die maximale Länge eines Baublockes auf 50 m festgesetzt. Innerhalb der Wohnsiedlung "Brunnenfeld II" werden zwei Spielplätze mit einer Größe von ca. 1 000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Sie sollen unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der 6- bis 12jährigen Kinder eingerichtet werden. Spielplätze für Kleinkinder bis zu sechs Jahren müssen auf dem Grundstück untergebracht werden.

gemäß Beschluß Nr. 409/94 v. 19.01.1994

  
.....  
Bürgermeister

## 6.2 Verkehr

Eine grundsätzliche Verkehrsanbindung des Plangebietes ist durch die bestehenden Trassenführungen der Ebelingstraße und Brunnenstraße vorhanden. Das zu bebauende Gebiet wird über einen 15 m breiten öffentlichen Raum grunderschlossen. Weiterhin werden zur inneren Plangebieterschließung die Planstraßen A, B, C und D vorgesehen, so daß grundsätzlicher Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet ausgeschlossen werden kann. Die Planstraßen A und B - mit Ausbauquerschnitten von 8,50 m und 6,50 m - erhalten eine planerische Festsetzung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich).

Die Trassenführung der Erschließungsstraßen folgt der versetzt angeordneten Bebauung. Dadurch werden lange, gerade Abschnitte vermieden. Durch die Anordnung von kleinen und größeren Plätzen, Engstellen und Mischflächen ist von vornherein eine hohe Verkehrsgeschwindigkeit mit den damit verbundenen Emissionen und Unfallgefahren ausgeschlossen.

Neben dieser Haupteerschließungsstraße dienen die weiteren Planstraßen C und D der Erschließung einzelner Hausgruppen. Die Realisierung der erforderlichen Stellplätze ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich auf dem Grundstück vorgesehen. Dabei kann eine Bedarfsdeckung von zwei Pkw/Haus aus dem Ansatz eine Garage und Mitnutzung der Zufahrt als Stellplatz problemlos erreicht werden. Ein Teil des Stellplatzbedarfs kann auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätzen realisiert werden. Angenommen wurde dabei eine Reihenhausbebauung und ein zu deckender Bedarf von ein Pkw/Haus. Für das jeweils erste und letzte Reihenhaus in einem Baublock kann eine Garage/Carport direkt am Haus angeordnet werden. Für Besucher sind die erforderlichen Parkflächen im Straßenraum bzw. in den verkehrsberuhigten Bereichen in der ausgewiesenen Aufweitung unterzubringen.

### **6.3 Ver- und Entsorgung des Baugebietes**

#### **a) Wasserversorgung**

Die Stadt Parchim wird durch die WMW (Westmecklenburgische Wasser- und Abwasser GmbH) mit Trinkwasser versorgt. Zur Versorgung des Planungsgebietes wird die vorhandene Trinkwasserleitung A2 NW 200 in der Brunnenstraße bis zur Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verlängert.

#### **b) Versorgung mit elektrischer Energie**

Die WEMAG versorgt derzeit die Stadt Parchim mit Elektroenergie. Das Plangebiet queren von Süden nach Norden zwei Mittelspannungsfreileitungen, wobei eine davon bereits stillgelegt wurde und im Zuge der Realisierung des Wohnungsbaus in Parchim - Weststadt - abgebaut wird. Die vorhandene 20-kV-Leitung ist zu verkabeln. Für den Anschluß des geplanten Eigenheimgebietes ist der Bau einer neuen Trafostation im Lastschwerpunkt notwendig. Die Verlegung der Kabel erfolgt im öffentlichen Raum; entsprechende Trassen sind freizuhalten.

#### **c) Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser**

Die Sammlung und Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das zentrale Abwassernetz der Stadt Parchim. Zur Abwasserentsorgung muß eine neue Pumpstation für das Gesamtgebiet Brunnenfeld am geeigneten Geländetiefpunkt erreicht werden (Nordwestrand). Die technischen Bedingungen werden mit der Westmecklenburgischen Wasser GmbH Parchim abgestimmt. Die Stadt Parchim wird zur gegebenen Zeit prüfungsfähige Planunterlagen vorlegen; zur Einholung der erforderlichen Genehmigung werden mit der WMW GmbH und weiteren zuständigen Dienststellen die notwendigen Absprachen erfolgen.

#### **d) Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser**

Das Regenwasser wird gemäß Stellungnahme

Reg.-Nr. St/0718/736/221/92 des STAUN Parchim über den Eldebeigraben abgeleitet.

#### **e) Gasversorgung**

Die Gasversorgung (Beheizung und allgemeiner Bedarf) wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen gewährleistet. Im Zuge der Gesamterschließungsmaßnahmen sind daher die entsprechenden Versorgungsvoraussetzungen zu schaffen.

#### **f) Fernmeldeversorgung**

Die Stadt Parchim ist an das Telefonnetz der Bundespost - Telekom - angeschlossen. Beginn und Anschluß der Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Fernmeldeamt Schwerin abzustimmen.

#### **g) Feuerschutz**

In der Stadt Parchim ist der Feuerschutz durch die Feuerwehr Parchim gewährleistet.

### **6.5 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft**

Durch die Bereitstellung von Flächen für die Ansiedlung neuer Baugebiete ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und damit unversiegelte Flächen unerlässlich. Es werden daher unter Beachtung der Planungsgrundsätze des § 1 Absatz 5 BauGB nur Flächen in einem solchen Umfang in Anspruch genommen, wie es entsprechend dem unmittelbaren bestehenden Bedarf erforderlich ist; dies auch, um Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten. Weil jedoch Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

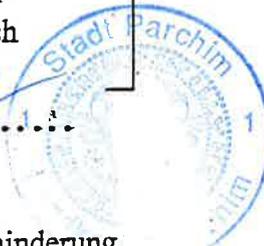
Der Bebauungsplan berücksichtigt dieses Erfordernis und trifft entsprechende Festsetzungen:

- a) Der östliche Randbereich des Plangebietes ist mit einem fünf bzw. sieben Meter breiten Anpflanzgebot für Bäume und Heckenanpflanzungen belegt.
- b) Grünflächen (insgesamt ca. 1 ha) und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher sind festgesetzt. Durch die Pflanzung von einheimischen und dem Naturraum entsprechenden Laubgehölzen soll erreicht werden, daß die neuen Pflanzungen nicht nur dem Schutz dienen, sondern gleichzeitig neuen Lebensraum für die heimische Fauna und zur Vernetzung des natürlichen Lebensraumes dienen. Da die vorhandenen Baum- und Heckenreihen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt wurde, sehr zu dem ortstypischen Bild des Quartierbereiches beitragen, sollen sie möglichst langfristig erhalten bleiben.
- c) Entlang der Erschließungsstraßen A, B, C und D wird zur besseren Einbindung der Flächen für das Parken ein Anpflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt.
- d) Die Grundflächenzahl wird größtenteils mit 0,3 festgesetzt. Dies erfolgt, um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.

- e) Im Süden des B-Plangebietes wird auf einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Sukzessionsfläche entwickelt. Diese Fläche wird durch Bepflanzung mit Durchgängen zum Wohnbereich abgegrenzt. gemäß Beschluß Nr. 472/94 v.01.06.94

### 7. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

*[Handwritten Signature]*  
Bürgermeister



Unter Zugrundelegung der im B-Plan getroffenen Festsetzungen zur Lärmschutzminderung wurde durch die Raumfahrt- und Systemtechnik GmbH Rostock nochmals die Geräuschsituation im Plangebiet untersucht. Die Geräuschimmissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, daß bei Realisierung der festgesetzten lärmindernden Maßnahmen eine wesentliche Verbesserung des Immissionsschutzes eintreten wird:

Mit Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h im Bereich der Wohnbebauung an der Brunnenstraße und der Einschränkung des Lkw-Verkehrs werden Beurteilungspegel erzielt, die im Bereich der angestrebten Richtwerte allgemeiner bzw. reiner Wohngebiete liegen. Durch die weitgehend geschlossene Bebauungsfront entlang der Brunnenstraße wird die Geräuschsituation im Gebiet der geplanten Wohnsiedlung zusätzlich verbessert.

In der ersten Bebauungsfront entlang der Brunnenstraße werden auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten die Richtwerte allgemeiner Wohngebiete nicht überschritten.

Die Beurteilungspegel an der zweiten Bebauungsreihe liegen bereits im Bereich der Richtwerte reiner Wohngebiete. Örtlich treten jedoch noch Überschreitungen der Richtwerte um 1 bis 3 dB(A) auf (Aufpunkt IM 6). Durch eine lärmabgewandte Raumorientierung bei der Grundrißgestaltung sind an diesen Standorten Beeinträchtigungen durch Verkehrsgerausche ohne zusätzlichen Aufwand vermeidbar.

An den Wohnstandorten westlich der zweiten Bebauungsfront liegen die Beurteilungspegel unterhalb der Richtwerte für reine Wohngebiete.

Die berechneten Beurteilungspegel wurden unter der Annahme einer, die Schallausbreitung begünstigenden Wetterlage (Mitwindwetterlage und Temperaturinversion) berechnet. Erfahrungsgemäß werden die Langzeitmittelpegel, die über längere Zeiträume und für unterschiedliche Witterungsbedingungen ermittelt werden, unterhalb der berechneten Werte liegen.

### 8. Flächenbilanz

1. Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche (Bruttofläche) von	121 000 m <sup>3</sup>
2. Die Verkehrsfläche bedecken	17 270 m <sup>2</sup>
3. Grünfläche	19 055 m <sup>2</sup>
4. Nettobaugebiet	84 680 m <sup>2</sup>

Das entspricht einer Besiedlungsdichte von ca. 300 Personen/ha Nettobaugebiet, die Angabe der Besiedlungsdichte basiert auf der Annahme von einer Wohnung je Baugrundstück.

gemäß Beschluß Nr. 472/94 v.01.06.94

### 9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

  
.....  
Bürgermeister



Einer Verwirklichung des B-Planes Nr. 2 stehen derzeit keine bodenordnenden Hemmnisse entgegen. Unter den im Punkt 3 genannten Grundbedingungen als Voraussetzung für die gegebene Entwicklungsmöglichkeit hat die Stadt Parchim den wesentlichen Grunderwerb. Die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen erfolgt durch die Stadt Parchim im Rahmen der geltenden Gesetze, Satzungen und Vorschriften.

### 10. Planunterlagen

Die Grundlage der Planunterlagen wurde vom Vermessungsbüro Gudat erstellt und entspricht den Erfordernissen der § 1 PlanzV 90. Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege vollständig nach.

## **Kleinkronige Straßenbäume**

Rotdorn	Crataegus Laevigata "Paulscarlet"	B
Vogelkirsche	Prunus avium "pera"	B

### 2. Gehölze für feuchte Standorte:

Erle	Alnus glutinose	B
Schwarz-Birke	Betula nigra	B
Esche	Fraxinus excelsior	B
Weide	Salix Arten/Formen	S

### 3. Schutzpflanzungen

Feldahorn	Acer campestre	B
Sandbirke	Betula pendula	B
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	S
Schlehdorn	Prunus spinosa	S
Hundsrose	Rosa Canina	
Haselnuß	Corylus avellana	
Eberesche	Sorbus aucuparia	B
Wollige Schlinge	Viburnum lantana	S
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	S

### 4. Für freigewachsene Hecken/Gehölze im Straßenraum

Dentzia  
Rosa  
Forsythia  
Chaenomeles  
Spiraea  
Symphoricarpos  
Lonicera