

Stadt Parchim

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 8 “ILLEKRIETWEG“

**für das Gebiet der Gemarkung Parchim Flur 8, Flurstücke 24, 25, 26,
27, 28 (teilweise), 29 (teilweise), 82/1 (teilweise), 83, 84, 85, 86, 87, 88,
89, 90 und Flur 12, Flurstücke 1/1 (teilweise), 3 (teilweise) und
4/1 (teilweise)**

Parchim, den

*.....
Bürgermeister*

Gliederung:

1. Planungsanlaß / Lage des Plangebietes

- 1.1 Planungsanlaß
- 1.2 Lage des Plangebietes / Bestand
- 1.3 Ziele der Landesplanung und Raumordnung
- 1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Städtebauliches Konzept

- 2.1 Hauptziele
- 2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2.3 Grünflächen und Bepflanzungen
- 2.4 Gestaltung

3. Erschließung

4. Naturschutz und Landschaftspflege

5. Ver- und Entsorgung

6. Immissionsschutz

7. Bodenbelastungen

8. Bodenordnung

9. Beteiligung der Bürger

10. Flächen und Kostenangaben

1. Planungsanlaß / Lage des Plangebietes

1.1 Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Parchim hat in Ihrer Sitzung am 08.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 8 beschlossen.

Für das vorliegende Plangebiet wird erstmals ein Bebauungsplan aufgestellt.

Anlaß für die Planaufstellung geben vornehmlich die im südöstlichen Gebietsbereich ungeregt entstandenen gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände des ehem. Gartenbaubetriebes Flora. Für diesen Bereich soll mit diesem Bebauungsplan die weitere Entwicklung verbindlich geregelt werden.

Für den Bereich „Flora“ wurde eine Veränderungssperre erlassen, die bereits einmal verlängert wurde. Die Dringlichkeit dieser Planung ist durch den Ablauf der Veränderungssperre im Februar 1997 gegeben. Die Veränderungssperre soll die Ausbreitung und Verfestigung des Einzelhandels an diesem Standort stoppen.

Darüber hinaus liegen der Stadt Parchim starke Nachfragen nach Wohnbaugrundstücken in zentrumsnaher Lage östlich der Innenstadt vor.

Ziel der Stadt Parchim ist es daher, die gewerblichen Nutzungen im südöstlichen Randbereich des Plangebietes zu ordnen und planungsrechtlich abzusichern. Zudem soll mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans der vorhandene Siedlungsansatz zwischen Meyenburger Straße und Paarscher Weg städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden.

Durch diesen Bebauungsplan wird ein weiterer Teil der im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellten Bauflächen in Anspruch genommen und planmäßig entwickelt. Die Entwicklungsflächen für Wohnbauland der Stadt Parchim liegen ausschließlich im Süden und Osten der Stadt, weil hier keine Lärmbelastigungen durch die Einflugschneise des Parchimer Flughafens vorhanden sind.

1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am östlichen Stadtrand von Parchim, etwa 1000 m vom Stadtzentrum entfernt, zwischen der Meyenburger Straße im Süden und dem Paarscher Weg im Norden. An den Paarscher Weg grenzt nördlich ein großflächiges Kleingartengebiet an. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Südosten schließt sich das Betriebsgelände einer Gärtnerei an das Plangebiet an. Südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Westen schließen sich Pachtgärten und Gärten auf Eigenland an.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,44 ha. und stellt sich derzeit als eine Mischung aus gewerblich genutzten Gebäuden, ungenutzten Flächen eines ehem.

Heizkraftwerkes des Gartenbaubetriebes Flora, landwirtschaftlichen Flächen und brachgefallenen ehem. Pachtgärten dar. Der Illekrietweg bildet die Grenze zwischen den Flächen der Flora im Süden und den landwirtschaftlichen bzw. ehem. Gartenflächen im Norden.

1.3. Ziele der Landesplanung und Raumordnung

Die Stadt Parchim ist im Landesraumordnungsprogramm (LROP) als Mittelzentrum eingestuft. Danach sollen Mittelzentren:

- „der Bevölkerung ihres Mittelbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs versorgen. ... Sie bilden nach den Oberzentren die wichtigsten Entwicklungsschwerpunkte.“
- „Eine über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung ist in den Zentralen Orten ... möglich. Das gilt insbesondere für eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen, größeren Gewerbegebieten und großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Auf eine den örtlichen Maßstäben angepaßte Siedlungsentwicklung ist zu achten.“
- „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen städtebaulich so integriert werden, daß die Funktionsfähigkeit des innerstädtischen Einzelhandels in seiner Gesamtheit erhalten bleibt und gestärkt wird. Bei allen Planungen sollen die Erhöhung der Vielfalt und Attraktivität und somit die Stärkung der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum oberste Priorität haben.“

Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg mit Schreiben vom 25.10.96 eine landesplanerische Stellungnahme abgegeben, die als Maßgaben einen ausreichenden Abstand des Gewerbegebietes zur benachbarten Wohnbebauung und eine den Erfordernissen entsprechende Einschränkung des Gewerbegebietes vorgibt. Weiterhin sind Einzelhandelseinrichtungen nur in begrenztem Umfang mit bestimmten Sortimenten zuzulassen, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschl. Reparatur- und Serviceleistungen des Betriebes steht.

Den Zielen der Landesplanung und Raumordnung wird durch folgende Festsetzungen entsprochen:

Zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet wurde ein 25 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Zusätzlich wurde das Gewerbegebiet in den zulässigen Nutzungen eingeschränkt. Die Lärmemissionen wurden auf ein Maß begrenzt, da Mischgebieten entspricht.

Einzelhandelsbetriebe sind lediglich ausnahmsweise zulässig und in ihren Sortimenten beschränkt oder an einen unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit dort

ansässigen Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieben gebunden, dem sie sich in Geschäftsfläche und Baumasse unterordnen zu haben.

Sogenannte „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ im Sinne des § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung mehr als unwesentlich auswirken könnten, sind durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Durch die Sortimentsbeschränkung auf „besonders großvolumige Handelsgüter“ mit anschl. Aufzählung werden lediglich Handelsgüter zulässig, die nicht zentrumsrelevant sind. Daher sind nachteilige Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung oder auf die Entwicklung der Parchimer Innenstadt nicht zu befürchten. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind darüber hinaus lediglich in Kerngebieten oder in dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig und werden daher schon durch die Festsetzung als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ausgeschlossen (näheres siehe Abschnitt 2.2 „Art und Maß der baulichen Nutzung“).

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Parchim befindet sich in der Aufstellung. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist 1996 durchgeführt worden. Auslegung und Feststellungsbeschluss sind noch für 1997 beabsichtigt. Der Entwurf zum Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen entsprechend den Abgrenzungen in diesem Bebauungsplan dar. Dieser Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Hauptziele

Das städtebauliche Konzept sieht vor, im Nordteil eine allgemeine Wohngebietsnutzung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern zu entwickeln. Die Bauflächen sind so geschnitten, daß sie sinnvoll in Grundstücke zwischen ca. 600 und ca. 1.000 m² parzelliert werden können. Um sowohl dem kurzfristigen, als auch dem längerfristigen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen, soll das Plangebiet abschnittsweise erschlossen werden können.

Im südlichen Plangebiet sollen die vorhandenen gewerblich genutzten Gebäude räumlich eingegrenzt und planungsrechtlich abgesichert werden, um somit die weitere Nutzung und Entwicklung zu gewährleisten, ein weiteres unkontrolliertes Ausdehnen des Gebietes jedoch zu unterbinden. Unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Interessen der angestrebten Wohnnutzung in der Nachbarschaft werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel im Gewerbegebiet tags und nachts in

dem Maße eingeschränkt, daß nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Immissionen die Richtwerte eines Mischgebietes nicht überschreiten.

Um einen Abstand zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten zu gewährleisten, wird zwischen Wohn- und Gewerbegebiet eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese trägt zudem zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes bei.

Zur Eingrünung des Gebietes werden Grünflächen festgesetzt sowie Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen getroffen. Die Festsetzungen der Pflanzgebote auf den öffentlichen und privaten Flächen tragen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes bei, so daß Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert werden können.

Da die vorliegende Planung weiterhin das Ziel einer kostengünstigen Erschließung verfolgt, wurde das Grundgerüst des vorhandenen Erschließungsnetzes aufgenommen und ergänzt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen nehmen das Grundgerüst der vorhandenen Wege auf.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

a) Allgemeines Wohngebiet

Aufgrund des Bedarfs und der konkreten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird das Gebiet mit Ausnahme der Grünflächen, der gewerbliche genutzten Gebäude und der Verkehrsflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das gemäß § 4 BauNVO vorwiegend dem Wohnen dient. Damit soll die vorhandene Wohnnutzung der Umgebung städtebaulich sinnvoll weiterentwickelt werden. Neben Wohngebäuden sollen im Plangebiet auch das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten, wie beispielsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke oder nicht störende Handwerksbetriebe angesiedelt werden können, um somit ein störungsarmes Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsarten zu fördern.

Um den vorhandenen Gebietscharakter zu bewahren und Nutzungen zu verhindern, die einen erheblichen Pkw-Verkehr nach sich ziehen, werden durch textliche Festsetzung die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.

Auch in Hinblick auf den Schutz des Grundwassers sollte dieser Bereich von Tankstellen freigehalten werden. Darüber hinaus sollten aus wirtschaftlichen Gründen Tankstellen an Hauptdurchgangsstraßen gelegen sein. Die nächste Tankstelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 1.600 m an der Bundesstraße Richtung Lübz.

b) Eingeschränktes Gewerbegebiet

Der südlichen Teil des Plangebiets wird als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Im Norden der Stadt Parchim ist bereits ein größeres Gewerbegebiet vorhanden. Aufgrund der abgelegenen Lage ist daher am vorliegenden Standort eine umfangreiche gewerbliche Entwicklung weder erwünscht noch städtebaulich sinnvoll. Im Plangebiet sind daher Nutzungen ausgeschlossen, die starken Kfz-Verkehr nach sich ziehen oder die Innenstadt als Standort zentraler Handels- und Dienstleistungseinrichtungen schädigen könnten. Insbesondere sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig und nur in eng begrenztem Umfang ausnahmsweise zulässig.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 3 Nr. 3 zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten und Tankstellen sind daher im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Vergnügungstätten sind hier städtebaulich nicht sinnvoll, da durch sie in dieser peripheren Lage unnötiger Kraftfahrzeugverkehr produziert wird. Sie sind an zentralen Standorten geeigneter unterzubringen. Die Stadt Parchim verfügt über ausreichend große innerstädtische Bereiche, in denen Vergnügungstätten zulässig sind.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie einem dort ansässigen Betrieb zugeordnet sind. Derartige Einrichtungen würden in dieser Randlage zu unerwünschtem Kraftfahrzeugverkehr führen. Als Standort für Einrichtungen mit vielen Arbeitsplätzen ist vielmehr die Innenstadt zu stärken.,

Ausnahmsweise sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Die Stadt Parchim verfügt über ein vielfältiges Warenangebot im Innenstadtbereich. Zudem sind großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 BauNVO in Stadtrandlage bereits vorhanden. Um die Kaufkraft der Innenstadt Parchims nicht einzuschränken, sind Einzelhandelsbetriebe im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet grundsätzlich unzulässig. Sie sind lediglich ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit besonders großvolumigen Gütern handeln. Dies sind Güter, die in der Innenstadt schon aus Platzgründen nicht angeboten werden können und daher die Innenstadt als zentralen Standort von Handel und Dienstleistungen nicht schädigen. Die Größe der Betriebe findet ihre Grenze an den Beschränkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO, nach denen bestimmte Betriebe nur in Kerngebieten oder dafür festgesetzten Sondergebieten zulässig sind, wenn z. B. wesentliche negative Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele von Landesplanung und Raumordnung zu befürchten sind. Solch eine negative Auswirkung könnte z. B. die Beeinträchtigung der Entwicklung der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich sein.

Ansonsten sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Geschoßfläche und Baumasse untergeordnet sind. Das bedeutet, daß im Gebiet produzierte oder verarbeitete Waren hier auch verkauft werden dürfen. Auch hier ist eine unerwünschte Entwicklung von Verkaufsfläche ausgeschlossen, da die Flächen für Einzelhandel in dem lediglich 15.000 m² großen Gewerbegebiet den zugehörigen Betrieben baulich untergeordnet sein müssen. Lediglich für ein Drittel ihrer Verkaufsfläche sind andere Handelsgüter (sog. Randsortimente) zulässig.

Aufgrund der Nähe zur geplanten Wohnnutzung kann eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung zu Konflikten führen. Um Störungen der vorhandenen und geplanten Wohngebietsnutzung zu verhindern, wird textlich festgesetzt, daß im eingeschränkten Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig sind, deren Schall-emissionen je m² Grundstücksfläche tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) nicht überschreiten (s. auch Abschnitt 6 Immissionsschutz).

c) Allgemeines

Das Plangebiet liegt innerhalb der erweiterten Schutzzone (Schutzzone III) des Wasserwerks I der Stadt Parchim. Im Zusammenhang mit der Inbetriebnahme des neuen Wasserwerks III wird derzeit die Ausdehnung der Schutzzonen gutachterlich überprüft. Nach dem derzeit vorliegenden Untersuchungsstand ist davon auszugehen, daß das Plangebiet auch weiterhin in der Schutzzone III liegen wird.

Durch wassergefährdende Stoffe sowie durch nachteilige Veränderungen der Beschaffenheit kann das Grundwasser beeinträchtigt werden, daher enthält die Trinkwasserschutzverordnung Untersagungen bestimmter Nutzungen.

So sind z. B. ausgeschlossen:

- Gewerbebetriebe mit Ausstoß schädlicher Abwässer und Abfälle, sofern diese nicht mit Sicherheit aus der erweiterten Schutzzone herausgeleitet werden können.
- Erdsilos für Grünfuttersilage,
- Treibstoff- und Öllagerung sind zu vermeiden,
- Gülle- und Abwasserverregnung sind nur in der Vegetationsperiode zulässig.

Die Vorschriften der Verordnung gelten unabhängig und zusätzlich zu diesem Bebauungsplan im gesamten Plangebiet.

Aus städtebaulichen und aus Gründen des Schutzes von Natur und Landschaft werden in der textlichen Festsetzung Nr. 1.1.3 weitere Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen, die auch den Schutz des Grundwassers unterstützen.

Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten wird entsprechend der Bebauungsdichte in der Umgebung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Um die vorhandene, überwiegend eingeschossige Einfamilienhausstruktur homogen weiterzuentwickeln, wird die höchstzulässige Traufhöhe im allgemeinen Wohngebiet auf 4,50 m und die höchstzulässige Firsthöhe auf 9,50 m festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch höchstzulässige Trauf- und Firsthöhen, statt durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, um den Charakter eingeschossiger Gebäude zu erhalten, andererseits aber eine weitreichende Ausnutzung des Obergeschosses zu ermöglichen. Zusammen mit der gestalterischen Festsetzung für die Dachform und -neigung wird eine Anpassung an die ortstypische Gebäudestruktur erreicht.

Zusätzlich wird die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf eine maximale Höhe von 40 cm begrenzt. Alle festgesetzten Höhen im Plangebiet beziehen sich auf die mittlere Höhe des jeweils zugehörigen Straßen- oder Wegegrundstückes.

In Anpassung an die vorhandene aufgelockerte Bebauung in der Umgebung des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt und die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auf zwei beschränkt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die gegenüber dem Bestand noch Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Um die vorhandene Bebauung sinnvoll weiterzuentwickeln, wird ein Vollgeschoß als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der angrenzenden Lage zum Wohngebiet sowie unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes werden zudem maximale Höhen festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei auf 6 m, die Firsthöhe auf 10 m und die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens auf 40 cm begrenzt, gemessen von der mittleren Höhe des jeweiligen Straßen- oder Wegeabschnittes.

Erfahrungsgemäß sind in einem Gewerbegebiet auch Gebäude mit mehr als 50 m Seitenlänge üblich. Daher sollen im eingeschränkten Gewerbegebiet durch Festsetzung der abweichenden Bauweise die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Abweichung gelten, daß die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf.

Baugrenzen:

Durch die festgesetzte Lage der Baugrenzen im Plangebiet soll zum einen die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, zum anderen soll jedoch auch ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleiben.

In den allgemeinen Wohngebieten sind die überbaubaren Bereiche so bemessen, daß zusammenhängende Gartenbereiche entstehen.

2.3 Grünflächen und Bepflanzungen

Grünflächen und festgesetzte Anpflanzgebote gliedern die Bauflächen untereinander, sorgen für eine Durchgrünung des Gebietes und ermöglichen die Biotopvernetzung dieses landschaftsnahen Bereiches (zu den Auswirkungen auf den Naturschutz und die Landschaftspflege siehe Abschnitt 4).

Das Gewerbegebiet wird nach Norden durch eine 25 m breite öffentliche Grünfläche (Pflanzfläche) von den benachbarten allgemeinen Wohngebieten und nach Westen durch eine rund 10 m breite Pflanzfläche zu den bestehenden Gärten abgegrenzt. Diese Grünzone unterstützt die Festsetzungen zum Immissionsschutz gestalterisch und sorgt für eine optische Trennung der Baugebiete voneinander. Eine Pflanzfläche nach Osten wurde hier nicht festgesetzt, da sich die gewerbliche Nutzung über den Geltungsbereich des Plans nach Osten fortsetzt. Hier befindet sich ein Gartenmarkt. Die Pflanzfläche wird von einem geplanten Fuß- und Radweg durchzogen und dient so auch der wohnungsnahen Freiraumversorgung und als Spielmöglichkeit für Kinder. Der nächste Spielplatz befindet sich rund 200 m östlich des Gebietes am Illekrietweg.

An der östlichen Grenze des Plangebietes wird entlang der allgemeinen Wohngebiete eine private Pflanzfläche festgesetzt, die der Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft hin dient. Die Breite der Pflanzfläche variiert zwischen 8 m im nördlichen Teil und 3 m im mittleren Teil.

2.4 Gestaltung

Um das Plangebiet an die vorhandene Bebauung anzupassen und das Ortsbild harmonisch weiter zu entwickeln, werden Festsetzungen zur Gestaltung auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung getroffen.

Die Wohnbebauung in der näheren Umgebung des Plangebietes ist gekennzeichnet durch freistehende, eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser. Die Dachform, als ein wesentliches Gestaltungselement, ist vornehmlich geprägt durch Satteldächer.

Daher wird festgesetzt, daß die Dächer der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten mit Dachneigungen zwischen 30 und 50° auszubilden sind. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohngebieten wird auch im Gewerbegebiet eine Dachneigung zwischen 10 und 50° festgesetzt.

Die Breite von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten ist im gesamten Plangebiet auf die Hälfte der zugehörigen Trauflänge beschränkt. Dies ist notwendig, um trotz der großzügigen Ausbaumöglichkeiten des Dachgeschosses für eine im wesentlichen ruhige Dachlandschaft zu sorgen.

Zum Schutz und zur Entwicklung des Ortsbildes wurden weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Garagen, Vorgärten, Müllbehältern, Gas- und Ölbehältern sowie Antennen getroffen. Fassaden, Dächer und Grundstückseinfriedungen von Doppelhausgrundstücken sind einheitlich zu gestalten.

Um zu verhindern, daß Störungen auf die geplante Wohnnutzung durch Werbeanlagen ausgehen und unter Berücksichtigung der Lage im durch Wohnnutzung geprägten Ortseingangsbereich, wird festgesetzt, daß Werbeanlagen mit wechselndem Licht oder Bewegung sowie Werbeanlagen mit Wirkung zum allgemeinen Wohngebieten hin unzulässig sind. Darüber hinaus sind Werbeanlagen nur mit waagerechter Beschriftung in einer maximalen Schrifthöhe von 50 cm zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe bzw. als freistehende Anlagen eine maximale Anbringungshöhe von 4 m, gemessen über der mittleren Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes, nicht überragen.

3. Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für das Gewerbegebiet von Süden über die Meyenburger Straße und für die Wohngebiete von Norden über den Paarscher Weg.

Der Illekrietweg, der das Gebiet etwa mittig vom Ostring her anbindet, ist nur teilweise ausgebaut. Im Bereich der angrenzenden Gartenanlagen ist er lediglich als schmaler Feldweg vorhanden und zur Erschließung des Plangebietes nicht geeignet. Im Rahmen eines Gesamtkonzeptes für das Gebiet zwischen Ostring und dem Plangebiet ist ein späterer Ausbau evtl. möglich. Um eine spätere Anbindung nicht zu erschweren, wird daher in der Planzeichnung eine Anbindung an den Illekrietweg in ausreichender Breite freigehalten und in diesem Plan als öffentliche Grünfläche gesichert.

In ihrem Verlauf in nordwestlicher Richtung münden diese Straßen auf den Ostring und führen zum Stadtzentrum Parchims. Über den Anschluß an den Ostring wird die Verbindung an das überörtliche Straßennetz hergestellt. Die Meyenburger Straße führt in südöstlicher Richtung nach Meyenburg und der Paarscher Weg nach

Paarsch. Die Anbindung an den örtlichen und überörtlichen Verkehr ist somit gewährleistet.

Die innere Erschließung des allgemeinen Wohngebietes orientiert sich an dem vorhandenen Wegenetz. Die Erschließungsstraße vom Paarscher Weg her nutzt den Verlauf eines vorhandenen Feldweges, die Hauptstraße in Ost-West-Richtung liegt teilweise auf und teilweise in der Verlängerung des Illekrietweges. Als Vorsorge für mögliche spätere Erweiterungen des Wohngebietes wird nach Westen im Verlauf des Illekrietweges eine Anschlußmöglichkeit für eine Straßenverlängerung freigehalten.

Die festgesetzten Straßenquerschnitte betragen für die Hauptstraßen 10 m und für die Sackgassen 7 m mit einem Wendekreis von 16 m Durchmesser. Die Hauptstraße soll eine befestigte Fahrbahnbreite von 5 m erhalten. Einseitig ist ein 2 m breiter Parkstreifen festgesetzt, auf dem auch die anzupflanzenden Bäume Platz finden. Daneben schließt sich eine 2 m breiter Fußweg an. Auf der gegenüberliegenden Seite ist ein 1 m breiter unbefestigter Seitenstreifen vorgesehen (siehe Schnitt A-A in der Planzeichnung). Die übrigen Straßen werden als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 7 m ausgebaut, wobei nur 5 m befestigt werden sollen. Die auf beiden Seiten vorhandenen unbefestigten Seitenstreifen von je 1 m Breite dienen dem Abstellen von Fahrzeugen und als Standort für die anzupflanzenden Bäume (s. Schnitt B-B in der Planzeichnung).

Das Gewerbegebiet wird über die vorhandene Zufahrt an der Meyenburger Straße erschlossen. Da keine weitere Zufahrt auf die Meyenburger Straße ermöglicht werden soll, ist hier ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die fußläufige Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt zum einen über die innerhalb der Straßenverkehrsflächen vorhandenen Fußwege. Zum anderen sind für den geplanten Fußweg in der Grünfläche zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer festgesetzt. Die Zufahrten am Ende der Sackgassen dienen auch der Zufahrt für Pflegefahrzeuge zum Grünstreifen.

In den Straßenverkehrsflächen werden örtlich keine Parkplätze festgesetzt. Die Straßenquerschnitte der Hauptstraßen und der Sackgassen sind so bemessen, daß der unbefestigte, als kombinierter Park-/Grünstreifen festgesetzte Straßenseitenraum als Parkfläche genutzt werden kann. Die konkrete Lage und Gestaltung der Parkplätze ist der Ausbauplanung für die Straßengestaltung überlassen.

Die erforderlichen Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet bzw. für Nutzer und Besucher der Gewerbegebietsfläche sind auf den jeweiligen Grundstücken zu schaffen.

4. Naturschutz und Landschaftspflege

Die Stadt Parchim hat für das Plangebiet begleitend zur Aufstellung dieses Bebauungsplans einen Grünordnungsplan (GOP) durch das Büro Bendfeldt - Schröder - Franke in Schwerin anfertigen lassen. In ihm wurde das gesamte Plangebiet im Bestand aufgenommen, um einen Überblick über den tatsächlichen Zustand von Natur und Landschaft zu erhalten und um möglicherweise abwägungsrelevante Tatbestände zu erfassen.

Im GOP wurden Vorschläge für Festsetzungen zur Grünordnung (Pflanzenarten und -größen), zur Gestaltung von nicht überbaubare Grundstücksflächen, zum Baumschutz, zur Entwässerung, zur Gestaltung von Stellplätzen und zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen getroffen. Die vorgeschlagenen Festsetzungen des GOPs wurden in die Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans übernommen und damit rechtswirksam.

Folgende textliche Festsetzungen tragen zur Vermeidung und zum Ausgleich der, durch den vorliegenden Bebauungsplan hervorgerufenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, bei:

- Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Qualität und der Umfang der zu pflanzenden Gehölze wurde festgesetzt. Der Kronenbereich von Bäumen und Hecken ist vor Baumaßnahmen zu schützen.
- Im Gewerbegebiet ist für je 300 m², in den Wohngebieten je 150 m² bebaute oder versiegelte Fläche ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen,
- An geschlossenen Wand- und Fassadenflächen ab 6 m Breite sind Kletterpflanzen zu pflanzen oder ersatzweise ein Laubbaum zu pflanzen.
- Eine Versickerung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen ist zum Schutz des Grundwassers nicht zulässig, Regenwasser von Dachflächen ist über offene Rinnen, Mulden oder Sickergruben zu versickern.
- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.
- Auf privaten Stellplatzanlagen ist je volle vier Stellplätze ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Die Baumscheiben müssen bei Einzelpflanzungen eine Größe von mindestens 10 m² aufweisen. Diese Festsetzung ist insbesondere bei den Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet von Bedeutung.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Es wurden Festsetzungen zum Umfang und zur Qualität der Anpflanzungen gemacht.

- Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen wurden Anpflanzfestsetzungen für Bäume in der Planzeichnung getroffen (Straßenbäume).

Bei der Umsetzung der Festsetzungen zur Versickerung des Oberflächenwassers sind die wasserrechtlichen Vorschriften und gegebenenfalls Genehmigungspflichten zu beachten.

Aus der im Grünordnungsplans vorgenommenen Bilanzierung des Eingriffes und der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich, daß innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit den vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes im Sinne des § 8a Bundesnaturschutzgesetz erreicht wird.

Das staatliche Amt für Umwelt und Naturschutz macht darauf aufmerksam, daß die Ausgleichsmaßnahmen in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauarbeiten vorgenommen werden sollten.

5. Ver- und Entsorgung

Die **Schmutzwasserentsorgung** des Plangebietes erfolgt über Kanalisationsleitungen des Abwasserentsorgungsbetriebes der Stadt Parchim entlang des Paarscher Weges und der Meyenburger Straße. Zur Entsorgung der allgemeinen Wohngebiete reicht die Leitung im Paarscher Weg (DN 200) nicht aus. Die Entsorgung soll über eine Freigefälleleitung nach Süden mit Anschluß an die Schmutzwasserleitung in der Meyenburger Straße erfolgen. Aufgrund der Trinkwasserschutzzone III ist die Leitung als Druckrohr auszuführen.

Die **Trinkwasserversorgung** wird durch die Stadtwerke Parchim GmbH gesichert.

Die **Stromversorgung** erfolgt durch die Westmecklenburgische-Energie-Versorgung AG (WEMAG). Die WEMAG macht darauf aufmerksam, daß im Plangebiet 0,4 kV-Erdkabel verlaufen, die nicht in ihrem Eigentum stehen und deren Lage der WEMAG nicht bekannt ist. Es handelt sich um private Leitungen, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen zu beseitigen bzw. zu verlegen sind. Im Plangebiet wird eine Transformatorenstation erforderlich, die außerhalb des Straßenkörpers angelegt werden soll. Die Lage wird zwischen der Stadt Parchim und dem Versorgungsträger abgestimmt. Zur Errichtung stehen Flächen zur Verfügung, die sich derzeit im Eigentum der Stadt Parchim befinden.

Die **Gasversorgung** erfolgt durch die Stadtwerke Parchim GmbH. Versorgungsleitungen sind im Paarscher Weg und in der Meyenburger Straße vorhanden, die allerdings noch bis zu den allgemeinen Wohngebieten verlängert werden müssen.

Die Stadt Parchim bedient sich zur **Hausmüllabfuhr** der Firma KÜGA GmbH in Rom, der Müll wird zur Müllumschlagstation im Ortsteil Paarsch gebracht. Von dort wird er zur Deponie Schönberg abgefahren.

6. Immissionsschutz

Gewerbliche Immissionen

In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet ist ein flächenbezogener Schallpegel festgesetzt, der durch die jeweiligen Emissionen des Betriebes einschließlich des zugehörigen Verkehrslärms einzuhalten ist. Der Wert wurde so festgesetzt, daß nur Anlagen und Betriebe zulässig sind, die nach ihrem Störungsgrad auch in einem Mischgebiet zulässig wären. Die festgesetzten flächenbezogenen Schallpegel liegen mit 65 dB/A tags und 50 dB/A nachts jeweils 5 dB(A) niedriger als die entsprechenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Damit ist zum einen sichergestellt, daß die vorhandenen gewerblichen Nutzungen (z.Zt. Verkaufsbetrieb für Bodenbeläge) weiterhin möglich sind und zum anderen, daß sich in der Nachbarschaft eine allgemeine Wohnnutzung entwickeln kann. Die öffentliche Grünfläche bildet dabei einen Sichtschutz und Puffer zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten.

Verkehrliche Immissionen

Für die Meyenburger Straße und den Paarscher Weg liegen Verkehrszählungen lediglich aus dem Jahre 1991 aus den Untersuchungen zum Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Parchim vor. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen für das Jahr 2000 betragen 900 Kfz/24h im Paarscher Weg und 3.100 Kfz/24h in der Meyenburger Straße.

Auf dem Paarscher Weg findet tagsüber LKW-Verkehr zur Müllumschlagstelle auf der ehem. Deponie Paarsch statt. Die Geschwindigkeit für Lkws ist hier auf 30 km/h beschränkt.

Zur Kontrolle wurde vom Planverfasser eine Modellrechnung mit den für das Jahr 2000 prognostizierten Verkehrszahlen angestellt. Gegenüber der Standardannahme wurde der LKW-Anteil in der Berechnung sicherheitshalber von 10% auf 20% verdoppelt. Die Berechnung zeigt, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB/A tags und 45 dB/A nachts schon ab einer Entfernung von ca. 20 m von der Mitte des Paarscher Weges aus im Baugebiet eingehalten wird. In diesem Bereich ist lediglich ein mögliches Baugrundstück im Plangebiet betroffen. Die Baugrenze liegt ca. 7 m von der Fahrbahnmitte entfernt, so daß rechnerisch nur ein rund 13 m breiter bebaubarer Bereich die Orientierungswerte überschreitet.

Ein aktiver Schallschutz (Wall oder Mauer) ist hier aufgrund der geringen Länge des betroffenen Bereiches (nur ca. 30 m parallel der Straße) nicht sinnvoll möglich, da der Schall über die übrigen Grundstücksseiten einfallen würde. Als passive Lärmschutzmaßnahme würden sich Fenster der Schallschutzklasse 2 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ergeben. Diese Anforderungen an Fenster werden jedoch regelmäßig schon aufgrund der seit 1995 geltenden Wärmeschutzverordnung ohnehin erreicht. Aus diesen Gründen konnte auf spezielle Festsetzungen zum Schallschutz hier verzichtet werden.

Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 lassen sich die Orientierungswerte in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen oftmals nicht einhalten. Zudem handelt es sich dabei um Orientierungs- und nicht um Grenzwerte.

Aufgrund dieser Zahlen ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Wohngebiets zu erwarten.

Fluglärm

Der Flugplatz Parchim liegt rund 4,5 km nordwestlich des Plangebiets. Durch die Lage der Start- und Landebahn bedingt, finden die Flugbewegungen für Starts und Landungen nördlich des Plangebiets statt. Die im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellte vorgesehene Lärmschutzzone II mit einer rechnerischen Belastung von 62 dB/A liegt an der dichtesten Stelle rund 3 km vom Plangebiet entfernt. Die Zone ist jedoch vom Bundesumweltminister als zuständige Behörde bisher noch nicht festgesetzt worden.

Um die Belastungen das übrige Stadtgebiet zu ermitteln und Aussagen für geplante Baugebiete zu erhalten, wurde vom Landeshygieneinstitut Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin ein Gutachten zur Schallemission durch den Flugverkehr angefertigt.

Darin heißt es: „Legt man den für die städtebauliche Planung maßgebenden Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005, T. 1, Bbl. 1 zugrunde, so ergibt sich, daß etwa südlich der Linie der verlängerten B 191 die Werte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und sich zusätzliche Maßnahmen nicht ableiten lassen.“

Die Ergebnisse sind zusätzlich in einer Karte dargestellt, aus der sich ergibt, daß die Mittelungspegel im Plangebiet 36 dB/A nicht überschreiten.

Aufgrund dieser Situation sind Maßnahmen zum Schutz gegen den Fluglärm im Plangebiet nicht erforderlich.

7. Bodenbelastungen

Eine Teilfläche südlich des Illekrietweges wurde bis vor einigen Jahren als Heizkraftwerk für den Gartenbaubetrieb Flora genutzt. Dabei wurden hier auf einer betonierten Fläche Braunkohle und Rückstände aus der Verbrennung gelagert. Nach Aufgabe des Kraftwerks wurde die Lagerfläche geräumt. Sie befindet sich optisch in einem einwandfreien Zustand. Es ist davon auszugehen, daß nach Beseitigung der Betonflächen keine Reste im Boden verbleiben, die eine Wohnnutzung ausschließen.

Dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur, Lübz, liegen keine Erkenntnisse vor, aus denen sich ein Altlastenverdacht ableiten ließe. Der Landkreis Parchim macht jedoch darauf aufmerksam, daß aufgrund der ehemaligen Nutzung von Teilen des Plangebietes von einer Altlastenverdachtsfläche auszugehen ist. Eine Gefährdungsabschätzung wurde angefertigt und liegt beim Landkreis vor.

Sollten bei der Erschließung des Gebietes Anhaltspunkte auftauchen, die auf Bodenbelastungen schließen lassen, so ist der Landrat des Kreises Parchim zu informieren.

Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen sind keine Bodenbelastungen bekannt und aufgrund der Vornutzungen nicht zu erwarten.

8. Bodenordnung

Der südliche Teil des Plangebietes wird durch den ehem. Gartenbaubetrieb Flora teilweise gewerblich genutzt. Das Gelände des ehem. Heizwerkes und einige weitere Flächen liegen derzeit brach. Da die Betreiber und Eigentümer der Gebäude jedoch nicht Eigentümer der durch sie genutzten Flurstücke sind, wird gegenwärtig durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern in Schwerin ein Bodenordnungsverfahren durchgeführt. Ziel ist es, die Grundstücke, die von der Flora genutzt werden, den Eigentümern der darauf befindlichen Gebäude zuzuordnen.

Nach Abschluß des Bodenordnungsverfahrens werden im Plangebiet als Eigentümer die Flora, die Stadt Parchim sowie einige wenige private Eigentümer vorhanden sein.

Unter Berücksichtigung dieser Eigentumsverhältnisse orientieren sich die geplanten Grundstückszuschnitte und das Erschließungsnetz am vorhandenen Bestand. Daher kann davon ausgegangen werden, daß die Erschließung auf der Grundlage privatrechtlicher Vereinbarungen der Eigentümer untereinander erfolgen kann.

9. Beteiligung der Bürger

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer Bürgerversammlung am 30. Mai 1996 in der Stadthalle Parchim stattgefunden. Auch aufgrund der dort vorgetragenen Bedenken und Anregungen der rund 100 erschienenen Bürger wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans gegenüber dem Aufstellungsbeschluß wesentlich verkleinert.

10. Flächen und Kostenangaben

Die Fläche des Plangebiets beträgt insgesamt rund 4,44 ha.

Davon entfallen auf

Straßenverkehrsflächen	3.600 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
Fuß- und Radweg	150 m ²
Allgemeines Wohngebiet	19.100 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	15.000 m ²
Private Grünfläche	2.600 m ²
Öffentliche Grünfläche	5.000 m ²
Gesamt	ca. 44.450 m²

Kosten entstehen der Stadt Parchim durch Anlage bzw. Ausbau der Straßenverkehrsflächen, der Fuß- und Radwege sowie durch die Oberflächenentwässerung im Plangebiet.

Gemäß den gesetzlichen Regelungen können 90 % der beitragsfähigen Kosten auf die Anlieger umgelegt werden.