

Stadt Parchim:

Bebauungsplan Nr. 20 „Altstadt I“

Begründung der Satzung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Parchim

Schuhmarkt 1
19370 Parchim

Der Bürgermeister

vertreten durch die:

EGS Entwicklungsgesellschaft mbH
Schliemannstraße 2
19055 Schwerin
(Sanierungsträger)

Auftragnehmer:

AG Schmidt und Ehlers

Planergruppe Rostock GmbH
Alter Markt 12
18055 Rostock

Bearbeitung: Dipl.-Ing. David Koser

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlaß und Rechtsgrundlagen der Planung	1
2. Verfahrensstand	2
3. Übergeordnete Planungen	3
3.1 Raumordnung und Landesplanung	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	3
4. Das Plangebiet	4
4.1 Lage und Geltungsbereich	4
4.2 Topographie	4
4.3 Erschließung und Verkehr	4
4.4 Parzellierung und Gebäudebestand	5
4.5 Freiflächen und Vegetation	6
4.6 Eigentumsverhältnisse	7
4.7 Denkmalschutz	7
4.8 Altlasten und Immissionen	7
4.9 Besondere Einschränkungen	8
5. Städtebauliches Konzept	9
6. Festsetzungen des Bebauungsplans	10
6.1 Art der baulichen Nutzung	10
6.2 Maß der baulichen Nutzung	11
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
6.4 Flächen für den Gemeinbedarf	13
6.5 Verkehrsflächen	13
6.6 Grünflächen	14
6.7 Wasserflächen	14
6.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	15
6.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
6.10 Flächenbilanz	17
7. Erschließung und Versorgung	18
7.1 Verkehrserschließung	18
7.2 Ver- und Entsorgung	18
8. Planungsfolgen.....	19

1. Anlaß und Rechtsgrundlagen der Planung

Anlaß der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit der städtebaulichen Neuordnung eines zentralen Abschnitts der Parchimer Altstadt. Bestimmend für diesen Teil des Sanierungsgebietes sind Baulücken, Brachflächen, Gebäudeleerstände sowie Mängel in der Erschließung. Zugleich befinden sich hier zahlreiche stadtbildprägende und zu einem erheblichen Teil denkmalgeschützte Gebäude.

Inhaltliche Grundlage der vorliegenden Planung ist der 1993 beschlossene städtebauliche Rahmenplan für die Innenstadt. Wesentliche Inhalte dieser Planung sind die Ansiedlung eines zweiten innerstädtischen Kaufhauses und die Regelung des zu erwartenden Lieferverkehrs. Gleichzeitig sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines zweiten Verwaltungssitzes der Stadt Parchim zu schaffen, mit dem das Quartier zusätzliche Impulse erhalten soll.

Rechtsgrundlagen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert am 03.05.2005, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 28.03.2001.

Die rechtlichen Grundlagen für die Grünordnungsplanung ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom Februar 2002 sowie dem Gesetz zum Schutz von Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern vom 30. Juli 1998, mit der letzten Änderung vom 14. Mai 2002.

2. Verfahrensstand

Die Entwicklung des Plangebietes war wiederholt Gegenstand intensiver kommunalpolitischer Beratungen. Die Leitlinien der Planung wurden bereits auf der Bürgerversammlung zum städtebaulichen Rahmenplan im Jahr 1992 erörtert. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Altstadt I“ der Stadt Parchim durch die Stadtvertreter erfolgte am 07.07.1993.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB fand am 09.03.1994 im Form einer öffentlichen Vorstellung des Planungsstandes statt. Die Grundeigentümer wurden in Einzelgesprächen und auf einer Grundeigentümerversammlung im Februar 1994 über die beabsichtigte Planung informiert.

Öffentliche Auslegungen und Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange erfolgten in den Jahren 1995/96 und 1999. Nach einer längeren Planungspause und einem städtebaulichen Wettbewerb wurde im Jahre 2003 eine erneute Bürgerbeteiligung durchgeführt. Im Anschluß daran erfolgte im Sommer 2003 eine erneute, nunmehr dritte, öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Der Beschluß der Stadtvertretung über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen erfolgte im Mai 2004.

Damit verbunden war die Erfordernis zu einer erneuten, die Grundzüge der Planung berührenden, Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Vorgesehen ist, diesen in der zweiten Jahreshälfte 2005 erneut öffentlich auszulegen. Angestrebt wird, das Verfahren bis Mitte des Jahres 2006 zum Abschluß zu bringen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Der Mittelbereich Parchim wird im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aufgrund seiner ungünstigen Entwicklungsvoraussetzungen als besonders strukturschwacher ländlicher Raum eingestuft. Als regionales Mittelzentrum soll die Stadt Parchim Entwicklungsschwerpunkte zur Befriedigung der Bedürfnisse des umgebenden ländlichen Raumes setzen. Hierzu gehören Bildungs-, Gesundheits-, Kultur-, Sport- und Einkaufseinrichtungen. In der aktuellen Fortschreibung des Landesraumordnungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (jetzt: Raumentwicklungsprogramm) ergeben sich an diesen Zielstellungen keine Änderungen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Parchim ist am 22.06.2005 beschlossen worden. Das Genehmigungsverfahren ist anhängig. Dargestellt für das Plangebiet sind gemischte Bauflächen, eine Gemeinbedarfsfläche (Öffentliche Verwaltung) sowie eine Grün- und Wasserfläche. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich. Im Kerngebiet ist der Bau eines Kaufhauses mit 7.000 qm Geschoßfläche möglich. 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 Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie Mecklenburg-Vorpommern herausgegebenen Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls nach Screening-Checkliste wurde eine allgemeine Vorprüfung durchgeführt, mit dem Ergebnis, daß eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

4. Das Plangebiet

4.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Parchimer Altstadt im Übergang zur Neustadt. Mit der Blutstraße und dem Schuhmarkt grenzt es unmittelbar an zentrale Straßen- und Platzräume der Innenstadt. Zugleich verläuft hier der Färbergraben, ein Nebenarm der weiter westlich die Stadt durchfließenden Elde.

Im Einzelnen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes begrenzt

- vom Verlauf von Färbergraben und Wasserberg im Westen,
- von den Straßenzügen Fischerdamm und Am Mühlenberg im Süden,
- von der Blutstraße im Osten,
- und von der Langen Straße im Norden.

Innerhalb dieses Bereichs liegen der Schul- und Wasserberg, welche das Plangebiet in drei Abschnitte unterteilen.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.5 ha.

4.2 Topographie

Das Plangebiet liegt am Rand der natürlichen Erhebung des mittelalterlichen Stadtkerns und fällt von der Blutstraße nach Westen zum Färbergraben um mehrere Meter ab. Der höchste Punkt im Bereich der südlichen Blutstraße liegt ca. 51 m über NN, die Höhe im Uferbereich des Färbergrabens beträgt ca. 43 m über NN.

Während die Bodenverhältnisse in den oberen Schichten eine normale Bebaubarkeit zulassen, ist die Senke des Färbergrabens als aufgeschüttetes früheres Feuchtgebiet nur begrenzt für eine Bebauung geeignet.

4.3 Erschließung und Verkehr

Gegenwärtig verfügen alle Grundstücke im Plangebiet über eine gesicherte öffentlich-rechtliche Erschließung. Das Plangebiet ist durch die bestehenden Straßen und Durchwegungen vollständig für den Verkehr erschlossen. Mit dem Fischerdamm besteht eine unmittelbare Anbindung an das städtische Hauptstraßennetz.

Aufgrund der Ausweisung der nördlichen Blutstraße als Fußgängerzone, der Verkehrsberuhigung der Langen Straße sowie des starken Gefälles am Wasserberg ist

ein Teil der Grundstücke jedoch nur eingeschränkt für den motorisierten Verkehr erreichbar. Es besteht ein Mangel an wohnungsnahen Stellplätzen.

4.4 Parzellierung und Gebäudebestand

Bestimmend für das Plangebiet ist eine geschlossene, nur an der Blutstraße von einzelnen Einfahrten und Durchgängen unterbrochene, Blockrandbebauung. Der größte Teil der Gebäude stammt aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Hinzu kommen mehrere Neubauten aus der Zeit nach 1990. Hinsichtlich der Parzellierung und Bebauung lassen sich mehrere Teilbereiche unterscheiden:

- Der mittlere und nördliche Abschnitt der Blutstraße mit den Grundstücken Blutstraße Nr. 7 – 18 wird durch schmale und langgestreckte Parzellen bestimmt, die unmittelbar bis an den Färbergraben heranreichen. Die Bebauung besteht aus zwei- bis dreigeschossigen, überwiegend traufständigen, Gebäuden. Die Hofräume weisen eine zum Teil dichte Überbauung mit Nebenanlagen auf. Hierzu gehört auch der Saalbau des Landestheaters in der Blutstraße Nr. 16. Die Grundstücke Blutstraße Nr. 9 und 12 sind gegenwärtig nicht bebaut.
- Auf dem Grundstück Blutstraße Nr. 5 / 6 befindet sich das klassizistische „Präsidentenhaus“ aus dem frühen 19. Jahrhundert. Sein Hofraum ist nach dem Abbruch von Anbauten im Jahr 2005 unbebaut. Nördlich daran schließen die Grundstücke Wasserberg Nr. 1 - 3 an. Von ehemals drei zweigeschossigen Gebäuden sind nach einem Abbruch noch zwei erhalten.
- Die Straßenzüge Lange Straße, Am Mühlenberg und der südliche Abschnitt der Blutstraße mit den Hausnummern 1 – 4 sind durch kleine Grundstücke von geringer Tiefe gekennzeichnet. Die meist traufständigen Hauptgebäude weisen überwiegend zwei bis drei Geschosse auf. Infolge ihrer geringen Größe und zum Teil vollständigen Überbauung verfügen die Parzellen über keine oder nur sehr begrenzte private Freiflächen. Eine Ausnahme bildet das Eckgebäude Blutstraße Nr. 1, welches einen großen zusammenhängenden Hofraum besitzt.
- Der Bereich am Fischerdamm wurde historisch durch die Nutzung des Färbergrabens als Mühlgraben bestimmt. Die Mühlgebäude standen dabei unmittelbar über dem an dieser Stelle flussartig aufgeweiteten Grabenlauf. Nach dem Abbruch des Gebäudes Fischerdamm Nr. 15 ist an dieser Stelle nur noch das Garagengebäude Fischerdamm Nr. 14 („Alte Feuerwehr“) vorhanden.

Insgesamt weist das Quartier eine ausgesprochene Mischnutzung auf. Bedingt durch die Lage im innerstädtischen Haupteinkaufsgebiet befinden sich in den Erdgeschossen an der Blut- und Langen Straße fast durchgängig Ladengeschäfte. Dabei nimmt die Ladendichte von Norden nach Süden hin ab. Die Obergeschosse dienen überwiegend dem Wohnen. Bei den Gebäuden am Mühlen- und Wasserberg handelt es sich dagegen um reine Wohngebäude. Mit dem Landestheater ist im Plangebiet zudem eine bedeutende kulturelle Einrichtung ansässig.

Zugleich weist der Gebäudebestand des Plangebietes noch eine erhebliche Nutzungsreserve auf. Mehrere Gebäude stehen seit längerem leer und sind aufgrund ihrer schlechten Bausubstanz vom Verfall bedroht. Hierzu gehören die Häuser Fischerdamm Nr. 14, Am Mühlenberg Nr. 12 sowie Wasserberg Nr. 1 und 2.

4.5 Freiflächen und Vegetation

Gegenwärtig ist das Plangebiet etwa zur Hälfte überbaut oder versiegelt. Bei den nicht überbauten Flächen handelt es sich um private Hof- und Gartenflächen, die Straßenräume des Schul- und Wasserbergs sowie die Parzelle des Färbergrabens. Das als Gewässer zweiter Ordnung gemäß § 48 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWaG) eingestufte Fließgewässer besaß ursprünglich eine Breite von mehreren Metern und wurde 1926 zunächst verengt und in den 1960er Jahren zur Verdeckung der offenen Abwassereinleitungen schließlich größtenteils verrohrt. Eine Bogenbrücke am Wasserberg wurde durch einen Damm ersetzt.

Ein großer Teil der Hof- und Gartenflächen sowie die Parzelle des Färbergrabens sind gegenwärtig verwildert. Nur ein kleiner Teil der Gärten wird noch bestimmungsgemäß genutzt. Entsprechend der Kategorien der „Anleitung für die Biotopkartierung im Gelände“ für Mecklenburg-Vorpommern ließen sich im Jahr 2003 entlang des Färbergrabens ein gestörtes „Sonstiges Feuchtgrünland“ und eine „Ruderale Staudenflur“ ermitteln. Im Bereich der Hof- und Gartenflächen wurden zudem Biotop- und Siedlungsgebiets der Kategorien „Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten“, „Siedlungsgehölz aus überwiegend heimischen Gehölzarten“, verwilderter „Nutzgarten“ sowie „Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete“ ermittelt.

Das Plangebiet verfügt zugleich über einen größeren Bestand an prägenden und erhaltenswerten Bäumen. Nachdem im Rahmen erster bauvorbereitender Maßnahmen südlich des Wasserberges mehrere Bäume gefällt wurden, befinden sich diese überwiegend auf den Grundstücken der Straße Am Mühlenberg, auf der Färbergrabenparzelle sowie hinter dem Theaterbau in der Blutstraße Nr. 16 und 17.

Darunter sind Obstgehölze, Nußbäume und langsam wachsende Koniferen, wie z. B. Eiben und Edeltannen. Hinzu kommen Trauerweiden, die zum Teil durch Kopfschnitt eingekürzt wurden, sowie Linden und Robinien. ~~Ein Großteil des verbliebenen Baumbestandes fällt unter die Verordnung zum Schutz der Bäume und Großsträucher im Landkreis Parchim vom 12.01.1996.~~

4.6 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Anteil der Grundstücke im Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum. Die Stadt Parchim ist Eigentümer des Schul- und Wasserbergs, der Färbergrabenparzelle sowie einer südlich der Grundstücke an der Langen Straße verlaufenden früheren Wegeverbindung, des sogenannten „Wassergangs“. Hinzu kommen die Grundstücke und Gebäude Wasserberg 1 – 3, das Grundstück Blutstraße Nr. 5 / 6 mit dem „Präsidentenhaus“, das Grundstück Fischerdamm Nr. 14 mit der „Alten Feuerwehr“ sowie das Grundstück Fischerdamm Nr. 15.

Im Vorgriff auf die Neuordnung des Quartiers hat die Stadt in den letzten Jahren zudem rückwärtige Teile der Grundstücke Blutstraße Nr. 7, 13 und 14 erworben. Über einen Zweckverband mit dem Landkreis Parchim ist die Stadt zudem Miteigentümer des Grundstücks Blutstraße Nr. 16 mit dem Landestheater.

4.7 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im städtebaulichen Denkmalschutzbereich der Stadt Parchim. Die gesamte Altstadt ist zudem als Bodendenkmal ausgewiesen.

Das Gebiet weist eine Reihe von eingetragenen Einzeldenkmalen auf. Nach dem Abbruch des aufgrund seiner schlechten Bausubstanz nicht mehr zu erhaltenden Gebäudes Wasserberg Nr. 3 im Jahr 2000 gehören hierzu:

- Wasserberg Nr. 1 (Wohnhaus)
- Wasserberg Nr. 2 (Wohnhaus)
- Blutstraße Nr. 1 (Wohnhaus)
- Blutstraße Nr. 3 / 4 (Wohnhäuser, ehem. Schulgebäude aus dem Jahr 1806)
- Blutstraße Nr. 5 / 6 („Präsidentenwohnhaus“ von 1820)
- Blutstraße Nr. 8 (Wohn- und Geschäftshaus)
- Blutstraße Nr. 14 (Wohn- und Geschäftshaus)
- Blutstraße Nr. 15 (Wohnhaus)

- Blutstraße Nr. 16 (Theater mit Saalbau)

4.8 Altlasten und Immissionen

Im Plangebiet sind keine Flächen bekannt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Durch den Straßenverkehr kommt es im Bereich Fischerdamm / Am Mühlenberg zu Immissionsbelastungen.

4.9 Besondere Einschränkungen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Parchim. Es besteht gemäß Luftverkehrsgesetz eine Höhenbeschränkung von maximal 25 Metern über Flughafenbezugspunkt für Gebäude und andere Anlagen (z. B. Baukräne). Die Überschreitung dieser Grenze erfordert eine Genehmigung der Luftfahrtbehörden.

5. Städtebauliches Konzept

Vorrangiges Entwicklungsziel für das Plangebiet ist die Stärkung der zentralen Versorgungsfunktionen der Parchimer Innenstadt. Leitbild ist dabei die multifunktional genutzte „Europäische Stadt“. Hinzu kommen der Erhalt und die behutsamen Fortentwicklung des überlieferten Stadtbildes. Erforderlich sind die Verbesserung der Verkehrserschließung, die Ansiedlung neuer Nutzungen, die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse und die Aufwertung der öffentlichen Freiflächen.

Im Einzelnen werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele angestrebt:

- Die Lange Straße und die Blutstraße nördlich des Wasserberges sollen zu einer innerstädtischen Hauptgeschäftszone unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung entwickelt werden.
- Durch die Ansiedlung eines Vollsortimentkaufhauses im mittleren Abschnitt der Blutstraße und damit direkt am Schuhmarkt soll die Altstadt in ihrer Zentrumsfunktion weiter gestärkt werden.
- Zur Steigerung der Attraktivität des geplanten Kaufhauses sowie darüber hinaus der gesamten Innenstadt sollen die Voraussetzungen zur Errichtung eines Parkhauses am Färbergraben geschaffen werden.
- Das bisher als Schule genutzte „Präsidentenhaus“ soll gemeinsam mit einem im rückwärtigen Grundstück zu errichtenden Neubau zum zweiten Verwaltungssitz für die Stadt Parchim ausgebaut werden.
- Der südliche Abschnitt der Blutstraße sowie der Straße Am Mühlberg sollen in ihrem Charakter als Mischgebiet mit gleichberechtigter Geschäfts- und Wohnnutzung erhalten bleiben.
- Der zum großen Teil verrohrte Färbergraben soll wieder geöffnet und unter Einbeziehung der vorhandenen Brachflächen in einen innerstädtischen, über Fußwege mit der Elde verbundenen, Grünzug eingebunden werden.
- Zur besseren Erschließung der Grundstücke an der Blut- und Langen Straße für den motorisierten Verkehr sowie zur Anbindung des Parkhauses soll eine rückwärtige Erschließungsstraße zum Fischerdamm entstehen.

6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden folgende Bauflächen gemäß BauNVO festgesetzt:

Mischgebiet

Für den größten Teil des Plangebietes wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Einbezogen werden die Grundstücke an der Langen Straße, der nördlichen und südlichen Blutstraße sowie am Mühlenberg und Fischerdamm. Das Wohnen und die nicht störende gewerbliche Nutzung stehen hier gleichberechtigt nebeneinander. Die vielfältigen, im Plangebiet vorhandenen, Nutzungen werden damit berücksichtigt und in ihrem Fortbestand gesichert. Eine Verdrängung des Wohnens ist aufgrund der geringen wirtschaftlichen Entwicklungsdynamik nicht zu erwarten.

Auf eine gesonderte Festsetzung des Landestheaters als Gemeinbedarfsfläche wird verzichtet, um im Fall einer möglichen Aufgabe des Standortes eine flexible Nachnutzung zu ermöglichen. Aufgrund der städtebaulichen Integration und der geringen Zahl von Plätzen ist die vorhandene Theaternutzung mit dem Charakter eines Mischgebietes vereinbar. Die vom Theater ausgehenden Störungen führen nicht zur Beeinträchtigung der Wohnens, da keine Besucherstellplätze im direkten Umfeld angeordnet sind und die notwendige Andienung am Tage erfolgt.

Kerngebiet

Der zentrale Abschnitt der Blutstraße am Schuhmarkt mit den Grundstücken Blutstraße Nr. 8 – 12 wird als Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Damit bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des geplanten Vollsortimentkaufhauses. Bei maximaler Ausnutzung der Baufläche kann hier ein zusammenhängender Baukörper mit ca. 7.000 qm Geschoßfläche realisiert werden. Die Ansiedlung erfolgt zum Teil auf ungenutzten Grundstücken. Der Abbruch von zwei historischen Gebäuden (Blutstraße Nr. 10 und 11) ist aufgrund der Bedeutung des Vorhabens für die Stadt Parchim hinzunehmen. Der zu erwartende Lieferverkehr erfolgt über die rückwärtige Andienung aus Richtung Fischerdamm.

Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO werden zur Minimierung störender Einflüsse und zum Schutz des Stadtbildes Vergnügungsstätten im Erdgeschoß sowie Tankstellen (als Ausnahme und auch im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großga-

ragen) im Kerngebiet nicht zugelassen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes wird hiervon nicht berührt (§ 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).

Mit der grundsätzlichen Zulässigkeit des Wohnens gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ab dem ersten Obergeschoß wird bestehender Wohnraum im Gebäude Blutstraße Nr. 8 gesichert (§ 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

Sonstiges Sondergebiet

Zwischen dem Kerngebiet und dem Färbergraben wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkhaus“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. *Dieses dient der ebenerdigen oder baulichen Unterbringung von Stellplätzen für die Kunden des Kaufhauses und die Besucher der Innenstadt. (§ 1. Abs. 2 der textlichen Festsetzungen). Die Erschließung wird aus Richtung Fischerdamm erfolgen.*

Stellplätze und Garagen

Zur Minimierung des Verkehrsaufkommens und von flächenhaften Versiegelungen soll die Zahl der Stellplätze und Garagen im Plangebiet beschränkt bleiben. Bei einem zusätzlichen Stellplatzbedarf steht Anliegern und Besuchern der nur wenig hundert Meter entfernt gelegene öffentliche Parkplatz am Fischerdamm als kostenlose Ausweichfläche zur Verfügung.

Auf Grundlage von § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 48 Abs. 5 Satz 3 LBauO M-V werden daher im Mischgebiet maximal zwei Stellplätze pro Grundstück zugelassen. Wird die überbaubare Grundstücksfläche nur zu 50 % ausgenutzt, so kann diese Zahl ausnahmsweise um bis zu zwei überschritten werden (§ 2 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen).

Im Kerngebiet wird die Zahl der Stellplätze auf maximal fünfzig begrenzt. Diese sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO nur auf der Ebene der von der rückwärtigen Andienung aus erschlossenen Erd- bzw. Untergeschosse zulässig (§ 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen).

Auf der Gemeinbedarfsfläche wird die Zahl der Stellplätze auf maximal zwanzig begrenzt. Diese sind gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen oberirdisch herzustellen (§ 2 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet liegt die Grundflächenzahl, je nach Bestandsbebauung und angestrebter baulicher Ausnutzung, bei 0.6 und 0.8. Infolge der hohen Baudichte ergibt

sich an der Langen Straße stellenweise ein Wert von 1.0. *Die Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Obergrenzen ergibt sich aus der vorhandenen städtebaulichen Situation, den geringen Grundstücksgrößen und dem Ziel, die historische, durch eine enge Blockbebauung geprägte, Stadtstruktur zu erhalten.*

Die Zahl der Vollgeschosse entlang der historischen Straßenzüge liegt bei verbindlichen zwei bzw. zwischen zwei oder drei. Im hinteren Grundstücksbereich sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Ziel ist eine zum Färbergraben abgestufte Höhenentwicklung und die Vermeidung von Verschattung.

Für das Kerngebiet wird eine Grundflächenzahl von 1.0 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse auf dem Standort des geplanten Kaufhauses (Grundstücke Blutstraße Nr. 9 – 12) beträgt verbindliche zwei, im rückwärtigen Bereich bis zu drei. Zur Sicherstellung einer maßvollen Höhenentwicklung wird hier gemäß § 18 BauNVO zusätzlich eine maximale Traufhöhe von 7.5 m, *gemessen vom geodätischen Festpunkt an der Blutstraße*, festgesetzt (§ 2 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen).

Die Grundflächenzahl im Sonstigen Sondergebiet „Parkhaus“ beträgt 0.8. Festgesetzt werden zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze. Auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird verzichtet, da es sich hier um keine Nutzungskategorie im Sinne der BauNVO handelt. Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf zum Ausbau des Zweiten Verwaltungssitzes der Stadt Parchim aus dem Jahr 2002 wird jedoch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit einem bzw. drei als Höchstgrenze festgelegt.

Grundlage für die Ermittlung der zulässigen bzw. vorgeschriebenen Geschößzahl der Vordergebäude an der Blutstraße ist jeweils das Straßenniveau der Blutstraße, für die dahinterliegenden Bauflächen jeweils das Straßenniveau der rückwärtigen Andienung (§ 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur Bewahrung des historischen Stadtbildes wird für die gesamte straßenbegleitende Bebauung die geschlossene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt. Damit sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Auf den Grundstücken Blutstraße Nr. 9 – 12 kann der das geplante Kaufhaus als durchgehender, geschlossener Baukörper errichtet werden. Um den Bauherren eine flexible Ausnutzung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, wird im rückwärtigen Grundstücksbereich dagegen auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen nach § 23 BauNVO bestimmt. An den Blockkanten von Langer Straße, Blutstraße, der Straße Am Mühlenberg sowie Schul- und Wasserberg wird durch Baulinien die Einhaltung der historischen Bauflucht sichergestellt. Eine Öffnung der Blockkanten erfolgt nur im Bereich des Fischerdamms. Anstelle des abgebrochenen Gebäudes Fischerdamm Nr. 15 entsteht hier eine öffentliche Platzfläche mit Zufahrt in das Blockinnere. Die denkmalgeschützten Gebäude Wasserberg Nr. 1 und 2 werden durch Baulinien zusätzlich in ihrem Bestand gesichert.

In den rückwärtigen Grundstücksteilen wird die Bebaubarkeit durch Baugrenzen geregelt, innerhalb derer die Eigentümer selbst über die Größe und Lage ihrer Gebäude entscheiden können. Durch die Begrenzung der Bebaubarkeit auf eine Grundstückstiefe von etwa 40 m bei den Grundstücken an der mittleren und nördlichen der Blutstraße soll ein zusammenhängender Freiraum im Inneren des Blocks gesichert und eine Verschattung der Gebäude an der Langer Straße vermieden werden. Unabhängig davon bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Stellplätzen und Garagen außerhalb der bebaubaren Flächen allgemein zulässig.

6.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Für das Grundstück Blutstraße Nr. 5 / 6, die Grundstücke Wasserberg Nr. 1 und 2 sowie Teilflächen angrenzender Grundstücke wird eine Gemeinbedarfsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt. Vorgesehen ist der Umbau des historischen „Präsidentenhauses“ (Blutstraße Nr. 5 / 6) und die Errichtung eines ergänzenden Neubaus zur Aufnahme von Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.

6.5 Verkehrsflächen

Für die innere Erschließung des Plangebietes werden folgende öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt:

Verkehrsberuhigter Bereich

Zur besseren Erschließung der Bauflächen nördlichen des Wasserberges sowie zur Anbindung des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus“ für den motorisierten Verkehr entsteht eine vom Fischerdamm parallel zum Färbergraben geführte rückwärtige Andienung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Der platzartig aufgeweitete Einfahrtsbereich zwischen Gemeinbedarfsfläche und Färbergraben soll als Mischverkehrsfläche zugleich dem Fußgängerverkehr dienen. Nördlich des Schulberges erfordert die starke Hanglage die Ausweisung einer zehn Meter breiten Vorhaltetrasse, um die erforderlichen Böschungen herstellen zu können. Der Abschluß der Andienung im rückwärtigen Bereich der Langen Straße ist mit seinem Wendekreis (Radius sechs Meter) auf Lastkraftwagen bis zu zehn Meter Länge (3-achsige Müllfahrzeuge, Lkw mit 22 t) ausgelegt.

Um die Lärmimmissionen für die Anwohner zu reduzieren, ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h, die Begrenzung des Anlieferverkehrs auf den Tagzeitraum und die geschlossene Ausführung der Lieferzonen im Kerngebiet geplant. Diese Zielsetzungen sind in der Umsetzungsphase über Baugenehmigungen und Regelungen nach der Straßenverkehrsordnung zu sichern.

Fußgängerbereich

Wasserberg und Schulberg sind wegen ihrer starken Steigung und der Enge des Verkehrsraumes für den Fahrverkehr nicht nutzbar und werden daher als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ ausgewiesen. Hinzu kommt ein begleitender, zwei Meter breiter, Fußweg am Färbergraben, der Teil des innerstädtischen Fußwegenetzes ist.

6.6 Grünflächen

Die Randbereiche des Färbergrabens werden gemeinsam mit Teilflächen der Grundstücke Blutstraße Nr. 7, 13 und 14 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage“ festgesetzt. Damit wird an vorhandene öffentliche Grünflächen nördlich und südlich des Plangebietes angeknüpft und eine durchgehende Grünverbindung entlang dem Westrand der Altstadt geschaffen. Der auf der städtischen Parzelle des Färbergrabens stehende Anbau des privaten Gebäudes Mönchhof Nr. 5 wird der Grünfläche zugeordnet, hat jedoch zunächst Bestandschutz. Bei Abbruch des Gebäudes kann dort kein Neubau mehr realisiert werden.

Gleichzeitig werden die hinteren Teilflächen der Grundstücke Blutstraße Nr. 15 – 19 zwischen rückwärtiger Andienung und der öffentlichen Grünanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Hausgärten“ festgesetzt. Damit erfährt der Grünraum entlang des Färbergrabens eine zusätzliche räumliche Erweiterung. Zugleich wird an die ursprüngliche Funktion dieser Flächen angeknüpft.

6.7 Wasserflächen

Der Färbergraben wird auf ganzer Länge als Wasserfläche festgesetzt. Vorgesehen ist seine Öffnung und, mit Ausnahme einer Aufweitung südlich des Wasserberges, trogförmiger Ausbau. Zugrundegelegt wird ein Querschnitt von 1.40 Metern mit seitlichen Uferbefestigungen von jeweils 0.3 Metern (Querschnitt gesamt 2.0 Meter). Vorbild hierfür ist der Abschnitt des Färbergrabens nördlich der Langen Straße. Die Wartung des Grabens kann über den begleitenden Fußweg erfolgen, der im Norden eine direkte Anbindung an die rückwärtige Andienung erhält.

Durch den Abstand von einem Meter zum Anbau des Grundstücks Mönchhof Nr. 5 auf der Färbergrabenparzelle ist ein Abbruch dieses Gebäudes beim Ausbau des Grabens nicht zwingend erforderlich. Für alle neuen Gebäude und Baulichkeiten ist gegenüber dem Färbergraben ein Mindestabstand von fünf Metern einzuhalten.

6.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind erhebliche Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 19 BNatSchG ist der Zustand des Gebietes vor Beginn der vorbereitenden Baumaßnahmen im Jahr 2003. Durch die Öffnung des Färbergrabens und die Vornahme von Ersatzpflanzungen kann der Eingriff nur zu einem geringen Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Der überwiegende Teil des erforderlichen Ausgleichs muß daher außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden die Öffnung des Färbergrabens und die Möglichkeit einer Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Graben festgesetzt (§ 3 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen). Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage“ werden zur Vermeidung zusätzlicher Bodenversiegelung ergänzende Fuß- und Radwege auf eine Breite von zwei Metern beschränkt. Zu verwenden sind ausschließlich wassergebundene Beläge (§ 3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

Um eine angepaßte und standortgerechte Bepflanzung im Bereich des Grünzuges und der nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen sicherzustellen, werden für besonders gekennzeichnete Teile des Plangebietes zudem Bindungen nach § 9

Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Hierzu gehören Pflanzlisten mit zulässigen Gewächsen (§ 3 Abs. 3 der textlichen Festsetzungen).

Für die Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage“ auf der Ostseite des Färbergrabens wird die Pflanzung von 3 Laubbäumen je 150 qm Grundfläche entsprechend der vorgegebenen Pflanzliste festgesetzt. Das Pflanzen von Koniferen, Bodendeckern und Klettergehölzen wird auf die in den Pflanzlisten vorgegebenen Sorten beschränkt (§ 3 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen). Um ein offenes Landschaftsbild herzustellen, wird die Zahl der Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen westlich des Färbergrabens auf 1 Exemplar pro 50 qm Grundfläche beschränkt. Sträucher sind hier nur auf maximal 20 % der Grundfläche zulässig. Für Bäume, Sträucher, Bodendecker und Klettergehölze sind die Sorten der Pflanzlisten zu verwenden (§ 3 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen).

Weitere Bindungen für Bepflanzungen bestehen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Durch die Anpflanzung eines Baumes pro fünf im Straßenraum hergestellter Stellplätze soll der Straßenraum begrünt werden (§ 3 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen). Im Sonstigen Sondergebiet soll das Parkhaus durch eine dichte Fassadenbegrünung besser in den Grünzug integriert werden (§ 3 Abs. 7 der textlichen Festsetzungen). Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Hausgärten“ sowie der nicht überbaubaren Flächen des Mischgebietes sind die vorhandenen Obstgehölze zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Das Anpflanzen von Koniferen wird auf die Sorten der Pflanzlisten begrenzt (§ 3 Abs. 8 der textlichen Festsetzungen).

Den zu erwartenden Eingriffen werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 und § 13 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet. Hierzu gehört der Rückbau von Baulichkeiten sowie die Pflanzung von Bäumen. Die Maßnahmen entsprechen 8495,00 Ökopunkten des Ökokontos der Stadt Parchim (§ 3 Abs. 9 der textlichen Festsetzungen).

6.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der bei Umsetzung der vorliegenden Planung zu erwartenden Geräuschimmissionen auf das Plangebiet untersucht. Maßgebende Geräuschquellen im Umfeld des Plangebietes sind bisher der Fischerdamm sowie die Straßen Am Mühlberg

und Am Moltkeplatz. Für Gebäudefassaden mit Straßenorientierung treten dabei deutliche Konflikte auf. Durch die geplante rückwärtige Andienung ändert sich die Geräuschsituation innerhalb der rückwärtigen Bereiche der Blutstraße und der Langen Straße. Hier werden gegenüber dem derzeitigen Zustand, bei dem keine Geräuschquellen vorhanden sind, deutliche höhere Pegel prognostiziert.

Im Bereich der kritischen Lärmpegelbereiche III, IV und V nach DIN 4109 liegen jedoch fast ausschließlich die Gemeinbedarfsfläche sowie Verkehrs- und Grünflächen. Die Festsetzungen schalldämmender Maßnahmen für Wohn- und Schlafräume sowie für Kinderzimmer können daher auf das Grundstück Fischerdamm Nr. 14 sowie die Bebauung der Straße Am Mühlenberg beschränkt werden (§ 4 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen). Da im Fall einer Belieferung des Kerngebietes im Nachtzeitraum eine Überschreitung der Orientierungswerte zu erwarten ist, sollte die Ladezone geschlossen ausgeführt werden. Für das westliche Kerngebiet wird daher für den Nachtzeitraum ein maximaler flächenbezogener Schalleistungspegel von 45 dB(A) festgesetzt (§ 4 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen).

6.10 Flächenbilanz

Vom Plangebiet werden in Anspruch genommen für jeweils ca.:

Mischgebiet	10.780 qm	(43.5 %)
Kerngebiet	3.200 qm	(12.9 %)
Sondergebiet	926 qm	(03.7 %)
Gemeinbedarfsflächen	2.932 qm	(11.8 %)
Verkehrsflächen	4.242 qm	(17.1 %)
Grünflächen	2.164 qm	(08.7 %)
Wasserflächen	565 qm	(02.3 %)
Gesamt:	24.809 qm	(100 %)

7. Erschließung und Versorgung

7.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über die bestehenden Straßenzüge. Für den motorisierten Verkehr sind das der Fischerdamm, die Straße Am Mühlenberg, die südliche Blutstraße und die Lange Straße. Für den nichtmotorisierten Verkehr steht zusätzlich die als Fußgängerzone gestaltete nördliche Blutstraße zur Verfügung. Die innere Erschließung erfolgt über die neue rückwärtige Andienung sowie, für den nichtmotorisierten Verkehr, den Wasser- und Schulberg. Die Grundstücke an der mittleren und nördlichen Blutstraße verfügen zukünftig über eine doppelte öffentliche Erschließung.

Der nach Realisierung von Kauf- und Parkhaus zu erwartende zusätzliche motorisierte Verkehr wird am Fischerdamm, insbesondere im Einfahrtsbereich zur rückwärtigen Andienung, zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen. In seinem gegenwärtigen Ausbaustand ist der Straßenzug jedoch zur Aufnahme dieses zusätzlichen Verkehrs in der Lage. Durch die rückwärtige Andienung kommt es gleichzeitig zu einer Entlastung der Fußgängerzone an der Blutstraße und des verkehrsberuhigten Bereichs an der Langen Straße vom Lieferverkehr.

7.2 Ver- und Entsorgung

Durch die innerstädtische Lage des Plangebietes verfügen alle Grundstücke über Anschlüsse an die Elektrizitäts-, Erdgas- und Trinkwasserversorgung. Versorgungsträger sind jeweils die Stadtwerke Parchim. Die Leitungssysteme wurden in den letzten Jahren zum Teil grundlegend erneuert und auf einen möglichen zusätzlichen Bedarf durch die intensivere Nutzung des Plangebietes ausgerichtet.

Das Abwasser aus dem Plangebiet wird über eine Trennkanalisation in der Blut- und Langen Straße dem örtlichen Klärwerk zugeführt. Das Niederschlagswasser wird in der Trennwasserkanalisation gesammelt und in den Färbergraben abgeleitet. Vorgesehen ist, das Niederschlagswasser der rückwärtigen Andienung nach der Reinigung durch einen Ölabscheider ebenfalls in den Färbergraben einzuleiten. Die Hausmüllabfuhr erfolgt durch ein privates Unternehmen im Auftrag des Landkreises Parchim. Zukünftig soll die Müllentsorgung in der nördlichen Blut- und Langen Straße über die rückwärtige Andienung erfolgen.

8. Planungsfolgen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erhält die Stadt Parchim ein Instrument zur städtebaulichen Neuordnung eines zentralen Bereichs ihrer historischen Altstadt. Durch die Ansiedlung zusätzlicher Einzelhandelsflächen und zentraler öffentlicher Einrichtungen auf gegenwärtig brach liegenden Flächen wird die Attraktivität der Innenstadt gegenüber den Außenvierteln gestärkt. Das geplante Kaufhaus kann eine Magnetwirkung für die gesamte Innenstadt und damit auch die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte entfalten. Vor dem Hintergrund rückläufiger Bevölkerungszahlen und der Notwendigkeit einer Stärkung des Zentrums kommt diesem Vorhaben eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung zu.

Parchim, den

Der Bürgermeister