

Teil B - Text

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO 1990, § 55 BauZVO

ART und MASS der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet beträgt die max. zulässige Nutzung:

- großflächiger Einzelhandel bis 4 000 m² Nettoverkaufsfläche
- Shops, Restaurant und kleine Nebenverkaufsflächen bis 600 m² Nettoverkaufsfläche
- Tankstelle, Waschstraße und SB-Waschplätze bis zu einer zu beanspruchenden Grundstücksfläche von 4 800 m² incl. Verkaufsflächen

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Abweichende Bauweise im Sondergebiet (SO):

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, daß Gebäude bis 150 m Länge zulässig sind.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) dürfen bauliche Anlagen (z. B. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO), sonstige Anlagen und Einrichtungen (z. B. Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen eine Höhe von 70 cm oberhalb der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnitts nicht überschreiten.

§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB

Entlang der neuen Zufahrtsstraße, angrenzend an die Kleingartenanlage ist zur Minderung schädlicher Umwelteinflüsse ein Lärmschutzwall bis zu einer Höhe von 2 m zu errichten und beidseitig zu begrünen und zu bepflanzen. Die vorhandenen Bäume sind in den Schutzwall einzubinden.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Sondergebiet (SO) sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, daß auf jeweils 6 Stellplätzen ein Baum entfällt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 BauO vom 20.07.1990

Die nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen dürfen nicht als Lagerflächen benutzt werden; sie sind gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze in begrenzter Anzahl können ausnahmsweise zugelassen werden.

GESTALTUNG DER STELLPLATZANLAGEN IM SONDERGEBIET

§ 49 BauO vom 20.07.1990

Stellplatzflächen sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Die Pflanzflächen für Bäume (Baumscheiben) sind in einer dem Quadrat oder dem Kreis angenäherten Form und einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen.

EINFRIEDUNGEN

§ 10 BauO vom 20.07.1990

Es kann verlangt werden, daß das Baugrundstück entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ganz oder teilweise eingefriedet oder abgegrenzt wird, wenn die Sicherheit dies erfordert.

Begründung der Satzung

1.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 "Ziegendorfer Chaussee" umfaßt eine Fläche, die im Nordwesten von der Ziegendorfer Chaussee, im Nordosten von dem im Bau befindlichen Blockheizkraftwerk und den Sportplätzen und im Süden von der Kleingartenanlage Vietingshof umgrenzt werden. Das Plangebiet ist etwa 4 ha groß. Es wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt, gegenwärtig ist es eine Landwirtschaftsbrache.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Stadtrand Parchims aber in unmittelbarer Nähe zur Weststadt, einem Stadtteil, in dem in meist fünfgeschossigen Wohnblocks mehr als ein Drittel der Wohnbevölkerung Parchims leben.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient der Ansiedlung eines Allkauf-SB-Warenhauses. Eine Niederlassung des Filialisten Allkauf ist zur Zeit in einem großen Zelt im Gebiet westlich des Schwarzen Weges ansässig.

Die Genehmigung zur Errichtung des Zeltes und seine Nutzung ist befristet, außerdem stellt die jetzige Situation des Verkaufsräumtes ein Provisorium dar. Der Vorhabenträger beabsichtigt deshalb, anstelle des SB-Marktes im Zelt ein festes Gebäude für ein SB-Warenhaus für Allkauf zu errichten. Der Vorhabenträger und die Stadt Parchim haben sich bereits frühzeitig darauf verständigt, als Ersatz für die Zeltlösung ein Warenhaus an der Ziegendorfer Chaussee anzusiedeln. Deshalb hat der Hauptausschuß der Stadt Parchim in seiner Sitzung am 3.6.1991 beschlossen, diese Fläche als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel im Entwurf zum Flächennutzungsplan auszuweisen.

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Vorhaben ist nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig. Deshalb wird mit diesem Vorhaben- und Erschließungsplan angestrebt, Baurecht zu schaffen. Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 55 BauZVO sind gegeben.

2.

Im Entwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Parchim ist das Plangebiet als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist damit aus dem vorbereitenden Bauleitplan direkt ableitbar.

Der Wirtschaftsminister in seiner Eigenschaft als für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde (Amt für Raumordnung und Landesplanung Schwerin) hat in seiner landesplanerischen Stellungnahme gegenüber dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 aus raumordnerischer^{und} landesplanerischer Sicht keine Bedenken vorgebracht, wenn folgende Hinweise beachtet werden:

...

Die in den Randbereichen der Stadt Parchim entstandenen Handelseinrichtungen gefährden die zügige Sanierung der Altstadt in Parchim durch die Verlagerung von zentrumstypischen Warensortimenten an die Peripherie. Dadurch entstehen zusätzliche Verkehrsströme. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung befürwortet nur den Bau des SB-Warenhauses, alle anderen Handelseinrichtungen (Fachmärkte usf.) haben zu entfallen.

Bereits mit Schreiben vom 27.2.1992 wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung für die Beurteilung der Ansiedlung des SB-Warenhauses ein Einzelhandelsgutachten gefordert. Die Stadt hat eine Markt- und Strukturuntersuchung des Einzelhandels der Stadt Parchim bei der betriebswirtschaftlichen Beratungsstelle für den Einzelhandel in Kiel in Auftrag gegeben. Das zwischenzeitlich fertiggestellte Gutachten wurde dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zur Verfügung gestellt und bildete eine Grundlage für die landesplanerische Stellungnahme.

Nach dem Gutachten stellt sich die Verkaufsflächen- und Geschäftsflächensituation in Parchim wie folgt dar:

	Verkaufsflächen		Geschäftsflächen
	m ²	%	m ²
Innenstadt	7.990	37,4	12.340
Randbezirke	13.360	62,6	20.160
Gesamtflächen	21.350	100	32.500

Anhand dieser Zuordnung wird deutlich, daß etwa 37 % der Verkaufsflächen sich im Innenstadtbereich befinden, 63 % der Flächen hingegen an peripheren Standorten in Randbezirken gelegen sind. In den vorgenannten Werten ist die Verkaufsfläche des Allkauf-Zeltes (2 000 m²) enthalten, so daß bei der Neuansiedlung des Allkauf-SB-Warenhauses die Differenzfläche zwischen alt und neu hinzukommt. Bei der Gegenüberstellung der ermittelten Sollverkaufsflächen und den vorhandenen Verkaufsflächen ergibt sich folgendes Bild:

Ist-Verkaufsfläche	21.000 m ²
Soll-Verkaufsfläche	30.000 m ²
zusätzlicher Bedarf:	9.000 m ²

Die Gutachter sehen folglich für den Zeitraum der nächsten zwei bis drei Jahre einen zusätzlichen Bedarf an Verkaufsfläche von rund 9.000 m². Für die künftige Attraktivität der Innenstadt wird es von entscheidender Bedeutung sein, daß diese zusätzlichen Flächen nicht ausschließlich an peripheren Standorten errichtet werden. Die Gefahr, daß die Innenstadt weiter ins Abseits gerät, wäre zwangsläufig.

Deshalb ist äußerste Vorsicht bei der Ansiedlung von Fach- und Verbrauchermärkten auf der sogenannten "grünen Wiese" geboten.

Die Gutachter befürworten vor dem oben dargelegten Hintergrund die Ansiedlung des Allkauf-Warenhauses, wobei sie gleichzeitig auf die Ambivalenz dieser Entscheidung hinweisen: "Durch die Vielfältigkeit des Sortiments des Allkauf-Verbrauchermarktes sehen wir einen beachtlichen Kaufkraftabfluß aus der Innenstadt an diesen peripheren Standort. Darüber hinaus sehen wir die Gefahr, daß Konsumenten aus dem Umland aufgrund des vielfältigen Angebotes die Innenstadt von Parchim gar nicht mehr aufsuchen, sondern ihren Bedarf beim größeren Wocheneinkauf direkt im Allkauf-Markt decken.

Auf der anderen Seite sehen wir natürlich auch eine gewisse Magnetwirkung durch den Allkauf-Markt auch in Richtung Umlandbevölkerung, so daß letztendlich die Errichtung dieses Verbrauchermarktes als zweiseitiges Schwert bezeichnet werden muß. Eine weitere Ausdehnung dieser Betriebstypen sollte aber verhindert werden." (Markt- und Strukturuntersuchung Parchim, S.40).

Mit der Befürwortung der Ansiedlung des Allkauf-Warenhauses spricht sich die Stadt deshalb für ein Einzelhandelskonzept an den peripheren Standorten aus, das folgende Komponenten einschließt:

- (1) Entwicklungsbereich Vietingshof, Bereich nordwestlich Ziegendorfer Chaussee:
Diese Flächen sind für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten, die Entwicklung weiterer Einzelhandelsbetriebe ist zu unterbinden, der bestehende Einzelhandel ist tendenziell zurückzunehmen oder eventuell auf Flächen östlich des Allkauf-Warenhauses zu verlagern.
- (2) Gewerbeflächen Hydraulik-Nord, Ludwigsluster Chaussee:
Diese Flächen sind für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten, die Entwicklung weiterer Einzelhandelsbetriebe ist zu unterbinden. Der bestehende Einzelhandel ist insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung des Einkaufszentrums Leninstraße in der Weststadt zurückzunehmen.
- (3) Gewerbeflächen Schwarzer Weg:
Mit der Fertigstellung des Allkauf-Warenhauses wird die Verkaufsfläche des Allkauf-Zeltes ersatzlos gestrichen. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, wie bereits von Investoren insbesondere für die Ostseite des Schwarzen Weges vorgetragen, ist zu unterbinden.
- (4) Gewerbeflächen Neuhofer Weiche:
Im Bereich zwischen dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 "Möderitzer Weg", der Schweriner Chaussee, der Eisenbahnlinie nach Lübz und der Eisenbahnlinie nach Schwerin haben sich aus dem Bestand an Gewerbebetrieben verschiedene Einzelhandelsmärkte, darunter auch Verbrauchermärkte und Lebensmittel-SB-Märkte, entwickelt.
Über den jetzigen Bestand hinaus sollen keine weiteren Einzelhandelsmärkte angesiedelt oder bestehende vergrößert werden,

...

sofern ein innenstadtrelevantes Sortiment angeboten wird. Fachmärkte können behutsam weiterentwickelt werden, wenn kein innenstadttypisches Sortiment angeboten wird und in dem jeweiligen Marktsegment Defizite bestehen.

(5) Gewerbegebiet Lübzer Chaussee

Im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 4 "Lübzer Chaussee" ist eine Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Diese Fläche wird ersatzlos gestrichen; sie ist ebenfalls aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan herauszunehmen. Die Bauflächen sollen einer gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben. Die Herausnahme der SO-Fläche korrespondiert mit der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung. Eine Ansiedlung von Lebensmittelgeschäften, die unmittelbar der Versorgung der südlich der Lübzer Chaussee ansässigen Bevölkerung dienen, soll im Bereich dieser Wohnsiedlungen erfolgen.

(6) Flächen des Gutes Parchim

Die Betriebsgebäude des ehemaligen Gutes Parchim werden zum Teil von Einzelhandelsgeschäften und Verbrauchermärkten genutzt. Eine Ausweitung soll unterbunden werden. Die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte sollen, sofern sie ein innenstadtrelevantes Warenangebot führen, nach und nach zurückgenommen werden. Einzelhandelsgeschäfte, die kein innenstadtverträgliches Warensortiment anbieten, sollen behutsam weiterentwickelt werden. Insgesamt sind die Flächen des Gutes für gewerbliche Zwecke aufzubereiten.

(7) Gewerbepark Flora, Meyenburger Straße

Für diese Fläche wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger dort ein kleines Einkaufszentrum errichtet, das den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplan zuwider läuft. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Parchim wird deshalb den Vorhaben- und Erschließungsplan aufheben und anstelle dessen einen Bebauungsplan aufstellen. Der bestehende Einzelhandel ist bis auf den seit jeher dort ansässigen kleinen Lebensmittelmarkt zurückzunehmen.

(8) Einzelhandelsstandort Brunnenfeld

An der Brunnenstraße nördlich der Pestalozzischule haben kürzlich zwei Lebensmittel-SB-Märkte ihren Betrieb aufgenommen. Sie dienen der unmittelbaren Versorgung des bestehenden Wohngebietes aber auch der geplanten Wohnbaugebiete "Brunnenfeld II" und "Südstadt".

Eine weitere Ansiedlung von Geschäften in diesem Bereich ist denkbar, soweit sie der Versorgung der angrenzenden Wohngebiete dienen. Fach- und Verbrauchermärkte mit einem größeren Einzugsgebiet sollen hier nicht angesiedelt werden. Die Entwürfe zu den Bebauungsplänen "Brunnenfeld II" und "Südstadt" stimmen mit dieser Zielsetzung überein.

...

(9) Sondergebiet "Ziegendorfer Chaussee"

Neben dem Bereich des hier vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 9 "Ziegendorfer Chaussee" schließt das Sondergebiet die unmittelbar östlich angrenzende Fläche mit ein. Hierfür beabsichtigt der Vorhabenträger einen vergleichbaren Vorhaben- und Erschließungsplan zu erarbeiten. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat sich in seiner landesplanerischen Stellungnahme eindeutig gegen eine weitere Ansiedlung von Märkten ausgesprochen. Auch die Gutachter des Einzelhandelskonzeptes wenden sich in der Tendenz ebenfalls gegen eine weitere Ausdehnung dieser Betriebstypen (a.a.O., S.40). Die Stadt kann sich hier dennoch eine behutsame und vor allem innenstadtverträgliche Weiterentwicklung vorstellen, wenn es in der Summe zu keiner weiteren erheblichen Ausweitung von Verkaufsflächen in den Randbezirken der Stadt kommt. Realisierbar wird dies dadurch, daß Einzelhandelsbetriebe von Standorten, die stadtentwicklungsplanerisch ungeeignet sind, hierher umgesiedelt werden, oder Betriebe, die vergleichbar mit Allkauf bisher nur eher provisorisch einen Standort gefunden haben, hierher verlagert werden.

3.

Die Ansiedlung des SB-Warenhauses samt Tankstelle ist ein Eingriff in die Natur und den Landschaftshaushalt. Um den Umfang zu ermitteln und die Auswirkungen beurteilen zu können, wurde im Auftrage des Vorhabenträgers durch das Büro Delta-Plan, Hürth eine "Umweltverträglichkeitsprüfung" durchgeführt. Es wurden die Bereiche Klima, Emissionen, Oberflächen- und Grundwasser, Boden und Ökologie betrachtet, wobei die Emissionen seitens des zu erwartenden Autoverkehrs unbeachtet blieben.

Es werden für alle untersuchten Bereiche mehr oder weniger negative Auswirkungen konstatiert, die aber im Rahmen der allgemein zulässigen Werte bleiben bzw. nur von minderer Erheblichkeit sind. Zum Ausgleich des Eingriffs bzw. der Minderung seiner Folgen werden folgende Empfehlungen gegeben:

"Die Abschirmung des Kleingartengeländes durch einen Lärmschutzwall bietet ein ökologisches Ausgleichsflächenpotential. Hier sollten die vorhandenen Gewächse, wenn diese unumgänglich zu entfernen sind, unbedingt neu angepflanzt werden. Eine artentypische Verdichtung mit Bodendeckern, Untergehölz und Einzelbäumen ist anzustreben."

"In den vorgesehenen Freiflächen gemäß Lageplan des VEP, sollte der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten werden. Wo möglich, sollten bei nicht ständiger intensiver Befahrung bzw. Begehung jedoch zugänglich gestaltete Bereiche als wassergebundene Decken ausgebildet werden. Sogenannte Restflächen in der Stellplatzzone sollten möglichst mit ortstypischen Baumarten, Untergehölz oder Hecken, weniger mit Bodendeckern ausgestaltet werden. Es sollte darauf hingewirkt werden, daß eine Anpflanzung von ca. 115 bis 125 Bäumen (Kronendurchmesser 7-11 m) (außer sogenannten Lärmschutzfläche) eine ökologische Ausgleichswirkung bezüglich des Anteils versiegelter Fläche darstellt."

Dies heißt, daß pro fünf Stellplätze eine Baumpflanzung vorzunehmen ist. Zudem ergibt sich eine ökologische Nischenbildung durch Untergehölz, Hecken etc.. Wenn o.g. ökologische Ausgleichsvorschläge Berücksichtigung finden, kann erwartet werden, daß durch das Bauvorhaben nur relativ geringe, d.h. übliche Bauvorhaben begleitende ökologische Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es sollte darauf geachtet werden, daß rund 8 bis 10 % der Fläche des VEP als privat/(öffentliche) Grünfläche grüngärtnerisch gestaltet werden. Ein Abschluß dieser Arbeiten ist ebenfalls/möglichst innerhalb 12 Monaten nach Baubeginn zu erwirken"

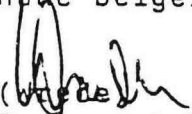
Die Empfehlungen wurden in den vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan weitgehend eingearbeitet.

4.

Für die verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist der Ausbau der Einmündung Juri-Gagarin-Ring/Ziegendorfer Chaussee zu einer Kreuzung und die Verlängerung des Juri-Gagarin-Ringes in südöstliche Richtung notwendig. Diese neue Stichstraße soll später eine Anbindung an den Südring erfahren, um die südlichen und östlichen Stadtteile Parchims besser an den Verbrauchermarkt anzubinden. Damit würde der jetzt zusätzlich zu erwartende Verkehr auf der Ziegendorfer Chaussee von dieser Straße wieder heruntergenommen, was nicht zuletzt der Sicherheit der Schulwege zu den Schulen an der Ziegendorfer Chaussee zugute kommen wird. Die vorgenannten Ausbaumaßnahmen sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans und werden vom Vorhabenträger erbracht. Die Erschließungsstraße wird dem öffentlichen Verkehr gewidmet und geht zu einem noch zu bezeichnenden Zeitpunkt in das Eigentum der Stadt Parchim über.

Aufgrund der überörtlichen Bedeutung der Ansiedlung des SB-Warenhauses ist mit verstärktem Individualverkehr sowie schwerem Lieferverkehr aus Richtung der B191, Ludwigsluster Chaussee für den Juri-Gagarin-Ring zu rechnen. Der Juri-Gagarin-Ring kann diese Verkehre nur bedingt aufnehmen. Der verkehrsgerechte Ausbau dieser Straße sowie die entsprechenden Immissionsschutzmaßnahmen gegenüber der östlich angrenzenden Wohnbebauung sind notwendige Folgeinvestitionen, die durch die Ansiedlung des SB-Warenhauses bedingt sind. Eine Abschätzung der Kosten ist gegenwärtig nur schwer durchführbar.

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, elektrischem Strom, (bei Bedarf) Erdgas sowie die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet. Die Stadt hat dem Vorhabenträger empfohlen, seinen Wärmebedarf mittels Bezug von Fernwärme aus dem nahe begelegenen Blockheizkraftwerk zu decken.


Dezernent Stadtbauamt



Hiermit wird amtlich beglaubigt, daß die vor- / umstehende Abschrift / Ablichtung mit der vorgelegten Urschrift / beglaubigten Abschrift / Ablichtung der / des

Begründung des Sachverhalts
Bezeichnung des Schriftstückes

Übereinstimmt.

Parchim, den 18.8.92


Stadt Parchim
Der Bürgermeister

Anlagen zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9 "Ziegenderfer Chaussee"

- Beschreibung der beabsichtigten Nutzung (Anlage 1)
- Vorhabenträger, Investorengemeinschaft (Anlage 2)
- Angaben über die voraussichtliche Dauer des Vorhabens (Realisierungszeitraum) (Anlage 3)
- Karte über die Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse (Anlage 4)

Anlage 1

Beschreibung der beabsichtigten Nutzungen

Auf der etwa 38.700 m² großen Grundstücksfläche ist beabsichtigt, folgende Vorhaben zu realisieren:

1. Errichtung eines Selbstbedienungs-Warenhauses mit Einzelshops, Getränkemarkt und Restaurant.
Die überbaute Grundfläche beträgt ca. 8.620 m²
die gesamte Geschoßfläche ca. 10.280 m².

Die einzelnen Nutzungen beanspruchen etwa folgende Flächen:

- Einzelhandelsgeschäfte im Eingangsbereich	340 m ²
- Getränkemarkt	590 m ²
- SB-Markt, Verkaufsfläche und Kassenzone	4.210 m ²
- Restaurant	510 m ²
(Zwischensumme:)	5.650 m ²
- Lager, Flure, Büros, Technikräume, andere Funktionsräume	3.470 m ²
Gesamtnutzfläche	9.120 m ²

2. Errichtung einer Tankstelle mit Waschstraße und SB-Waschplätzen

Die Tankstelle mit ihren Nebenbetrieben wird auf der Baufläche westlich des zu errichtenden SB-Warenhauses angelegt.

3. Stellplätze, Verkehrsflächen

Es ist beabsichtigt, insgesamt 447 Stellplätze zu errichten. Hierfür wird eine Fläche von etwa 5.510 m² benötigt. Für Verkehrszwecke wird eine Fläche von etwa 5.860 m² überbaut.

