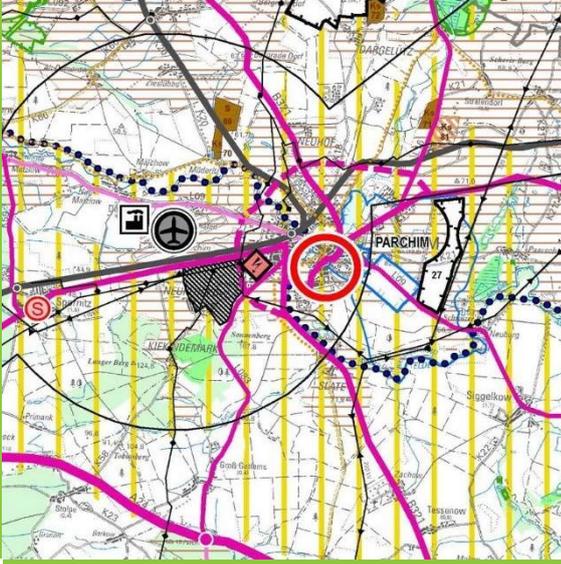


BRANDENBURG

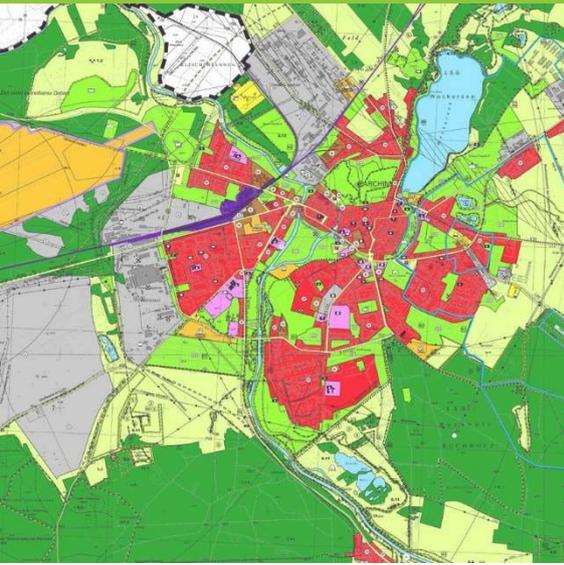


Synopse ISEK 2015 und Schlussfolgerungen

Fortschreibung Stand 2023



BRANDENBURG



ISEK 2021-2027

Impressum

Die nachfolgende Synopse zur Endfassung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) für die Stadt Parchim aus dem Jahr 2015 fasst die wesentlichen Bearbeitungsschwerpunkte, Ziele und den Stand der Umsetzung (zum 31.03.2023) zusammen. Auf dieser Grundlage wird die Aufgabenstellung für die Fortschreibung und Aktualisierung des ISEK bearbeitet.

Bearbeitung 2023: Stadt Parchim
 FB 6 Bau und Stadtentwicklung
 Federführung SG 61 Stadtplanung



Grundlage 2015: ISEK 2015, Stand Feb. 2015
 AfS – Agentur für Stadterneuerung
 Einfelder Schanze 30
 24536 Neumünster

Für alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht bei der Stadt Parchim liegen, ist keine Quelle angegeben. Für alle von Dritten genutzten bzw. zur Verfügung gestellten Unterlagen, Daten, Pläne usw. sind die Quellen angegeben worden. Die Stadt Parchim geht davon aus, dass sämtliche Rechte an diesen Unterlagen beim jeweiligen Dritten liegen – eine Haftung der Stadt Parchim ist ausgeschlossen.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist eine Beschränkung auf eine geschlechterneutrale Schreibweise vorgenommen worden. Gemeint sind jeweils alle Geschlechterformen ohne jegliche Diskriminierungsabsicht.

Inhaltsverzeichnis

I.	SYNOPSE DES ISEK 2015	10
1.	Vorbemerkung	10
2.	Bearbeitungsmethodik 2014	10
3.	Erfassung und Bewertung soziodemografischer Daten	10
4.	Wirtschaft und Beschäftigung	11
5.	Einzelhandel	13
6.	Wohnungsmarkt.....	13
7.	Stadtsanierung.....	14
8.	Grün- und Freiraumstrukturen.....	14
9.	Umwelt- und Klimaschutz.....	15
10.	Einrichtungen der städtischen Infrastruktur	15
11.	Verkehrliche Infrastruktur.....	16
12.	Technische Infrastruktur	17
13.	Stärken-Schwächen-Analyse (Stand ISEK 2015).....	17
14.	Entwicklungsziele (Stand ISEK 2015).....	18
15.	Maßnahmenplan.....	19
16.	Organisationsstrukturen.....	20
II.	FORTSCHREIBUNG UND AKTUALISIERUNG DES ISEK (2023)	21
1	Einleitung und Vorbemerkungen	21
1.1	Vorbemerkung zur Fortschreibung des ISEK 2023	21
1.2	Wozu braucht die Stadt Parchim ein übergeordnetes Planungskonzept?	21
1.3	Anlass und Notwendigkeit der Fortschreibung des ISEK	23
1.4	Methodik der Fortschreibung des ISEK.....	25
1.5	Zusammenfassende Wertung aktueller Rahmenbedingungen	26
2	Gesamtstädtische Entwicklung seit 2015, Tendenzen, Ziele und Handlungsfelder	31
2.1	Parchim in der übergeordneten Planung.....	31
2.2	Soziodemografische Entwicklung und zusammenfassende Wertung.....	39
2.3	Haushalte und Wohnungsmarktentwicklung	44
2.4	Wirtschaft (sekundärer Sektor) und Beschäftigung	51
2.5	Einzelhandel	59
2.6	Siedlungsstrukturen, Gebäude, Eigentum, Mieten und Bodenpreise.....	65
2.7	Soziale, kulturelle, öffentliche und freizeitbezogene Infrastruktur	84
2.8	Verkehr	103
2.9	Klimaschutz, Umwelt und Grünflächen.....	115
3	Lokale Handlungsschwerpunkte	139
3.1	Altstadt.....	139
3.2	Weststadt.....	157

3.3	Regimentsvorstadt.....	167
3.4	Bahnhofsvorstadt.....	173
3.5	Weitere Stadtteile	185
4	Ortsteile und Entwicklungsperspektiven.....	193
4.1	Einführung	193
4.2	Kurzbeschreibung der Ortsteile.....	194
4.3	Zusammenfassende Bewertung der Ortsteile	203
5	SWOT-Analyse	210
5.1	Bevölkerungsentwicklung und Soziodemografie	210
5.2	Wohnungsmarkt und Wohnbauentwicklung	211
5.3	Wirtschaft und Beschäftigung	212
5.4	Einzelhandel und Dienstleistungen	213
5.5	Siedlungsentwicklung und Baulücken.....	214
5.6	Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur	215
5.7	Verkehrliche Infrastruktur.....	216
5.8	Landschaft, Natur und Klimaschutz.....	217
5.9	Stadt- und Ortsteile	218
6	Zusammenfassung und Priorisierung Handlungsfelder und Maßnahmen	222
6.1	Handlungsschwerpunkt: Parchim und seine Bedeutung für die Region	222
6.2	Handlungsschwerpunkt: Bevölkerungsentwicklung	223
6.3	Handlungsschwerpunkt: Haushalt und Wohnen.....	223
6.4	Handlungsschwerpunkt: Wirtschaft und Beschäftigung.....	224
6.5	Handlungsschwerpunkt: Einzelhandel	225
6.6	Handlungsschwerpunkt: Siedlungsentwicklung.....	226
6.7	Handlungsschwerpunkt: Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur.....	227
6.8	Handlungsschwerpunkt: Verkehr	229
6.9	Handlungsschwerpunkt: Klimaschutz und Umwelt.....	230
6.10	Handlungsschwerpunkt: Altstadt.....	232
6.11	Handlungsschwerpunkt: Weststadt.....	234
6.12	Handlungsschwerpunkt: Regimentsvorstadt	235
6.13	Handlungsschwerpunkt: Bahnhofsvorstadt	236
6.14	Weitere Stadtteile	237
6.15	Ortsteile	237
7	Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit.....	238
7.1	Öffentlichkeitsarbeit	238
7.2	Beteiligungsverfahren	239
7.3	Zielgruppenspezifische Werkstattgespräche.....	245
7.4	Interkommunale Kooperationen	246
8	Schlussanmerkungen	247

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1. Parchim und sein unmittelbares räumliches Umfeld	32
Abbildung 2. Auszug Region Parchim aus dem LEP 2016	33
Abbildung 3. Auszug Region Parchim aus dem RREP Westmecklenburg, 2011	34
Abbildung 4. Administrative Gliederung des Landkreises, Größenverhältnisse Flächen.....	35
Abbildung 5. Bevölkerungsprognose bis 2030	39
Abbildung 6. Einwohnerentwicklung gesamt und nach Geschlecht	40
Abbildung 7. Entwicklung der über 65- und unter 15-Jährigen	41
Abbildung 8. natürliche Einwohnerentwicklung	41
Abbildung 9. Zu- und Wegzüge.....	44
Abbildung 10. Entwicklung Haushalte	45
Abbildung 11. Anzahl Wohnungen und Leerstand.....	46
Abbildung 12. Ergebnisse Potenzialuntersuchung Wohnbauland.....	47
Abbildung 13. Beispiel für verschiedene Bau- und Wohnformen in einem kleinen Baugebiet.....	50
Abbildung 14. Untersuchungsgebiet der Machbarkeitsstudie	52
Abbildung 15. Abgrenzung Geltungsbereiche „Schwarzer Weg West“	54
Abbildung 16. Bestand der größeren zusammenhängenden Gewerbegebiete.....	55
Abbildung 17. Zusammenhang Arbeitsplätze, Erwerbstätige und Erwerbslose Stadt Parchim	56
Abbildung 18. Nahversorgung und Reichweite innerhalb des Stadtgebietes	60
Abbildung 19. Reichweite der Nahversorgung in der Region	61
Abbildung 20. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt/Altstadt	62
Abbildung 21. Verteilung der Nahversorgung, Fachmärkte und Versorgungsbereich.....	63
Abbildung 22. Topografie Stadtgebiet	65
Abbildung 23. Siedlungsbereiche im Gemeindegebiet Parchim	66
Abbildung 24. Administrative Gliederung des Gemeindegebietes Parchim	67
Abbildung 25. Gliederung der (Kern)Stadt in Stadtteile	68
Abbildung 26. Siedlungs- und Bebauungsdichte der Stadt.....	69
Abbildung 27. Siedlungs- und Bebauungsstrukturen.....	70
Abbildung 28. Typ freistehendes Gebäude mit max. 2 Wohnungen	72
Abbildung 29. Typ freistehendes Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen	72
Abbildung 30. Typ Reihenhausbebauung mit bis zu 2 Wohnungen.....	72
Abbildung 31. Typ Reihenhausbebauung mit bis zu 2 Wohnungen.....	72
Abbildung 32. Typ Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	72
Abbildung 33. Typ Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen	72
Abbildung 34. Typ Gebäude mit mehr als 12 Wohnungen	73
Abbildung 35. Typ Gebäude mit mehr als 12 Wohnungen	73
Abbildung 36. Typ industrielle Bauweisen mit mehr als 12 WE	73
Abbildung 37. Typ industrielle Bauweisen mit mehr als 12 WE	73
Abbildung 38. Typ Mischnutzungen, Fachwerk	73
Abbildung 39. Typ Mischnutzungen, massiv, verputzt.....	73
Abbildung 40. Bauliche Zustände Regimentsvorstadt	74
Abbildung 41. Bauliche Zustände Regimentsvorstadt	74
Abbildung 42. Bauliche Zustände Regimentsvorstadt	74
Abbildung 43. Bauliche Zustände Regimentsvorstadt	74
Abbildung 44. Bauliche Zustände Altstadt.....	75
Abbildung 45. Bauliche Zustände Altstadt.....	75
Abbildung 46. Bauliche Zustände Weststadt.....	75
Abbildung 47. Bauliche Zustände Weststadt	75
Abbildung 48. Gebäudebrache Altstadt.....	76
Abbildung 49. Baulücke Altstadt.....	76
Abbildung 50. Leerstand Altstadt	76
Abbildung 51. Gebäudebrache Bahnhofsvorstadt	76
Abbildung 52. Leerstand Bahnhofsvorstadt.....	76
Abbildung 53. Leerstand Weststadt	76
Abbildung 54. Leerstandsverteilung in der Gesamtstadt	77

Abbildung 55. Baulückenkataster Landkreis Ludwigslust-Parchim	77
Abbildung 56. Denkmale im Stadtgebiet	78
Abbildung 57. Eigentumsverteilung im Stadtgebiet	79
Abbildung 58. Bodenrichtwerte	80
Abbildung 59. Verteilung der Kindertagesstätten im Stadtgebiet.....	85
Abbildung 60. Projektskizze EFRE-Projekt Ersatzneubau Kita Freundschaft	86
Abbildung 61. Entwicklung der Schülerzahlen.....	88
Abbildung 62. Verteilung der Schulen im Stadtgebiet.....	88
Abbildung 63. Projektskizze EFRE-Projekt Umbau Goethe Schulcampus	90
Abbildung 64. Projektskizze EFRE-Projekt Errichtung Sporthalle Regionalschule	91
Abbildung 65. Verteilung der Sport- und Freizeitanlagen im Stadtgebiet.....	94
Abbildung 66. Kulturmühle/Museum.....	95
Abbildung 67. Kulturmühle/Theater	95
Abbildung 68. Auszug aus dem Spielplatzplan der Stadt Parchim	97
Abbildung 69. Zusammenfassung Handlungsfelder Tourismuskonzept	103
Abbildung 70. Klassifizierung des Parchimer Straßennetzes	104
Abbildung 71. Maßnahmenvorschläge Verkehr Innenstadt	106
Abbildung 72. Straßennetz Stadtgebiet Parchim	106
Abbildung 73. Maßnahmenvorschläge Verkehr Stadtgebiet.....	107
Abbildung 74. Parken auf Flächenbrachen.....	108
Abbildung 75. Parkplatz Burgdamm	108
Abbildung 76. Gleise auf dem Bahnhof	109
Abbildung 77. Bahnhofsgebäude	109
Abbildung 78. Liniennetz des ÖPNV und Rufbus Umfeld Parchim	109
Abbildung 79. Radwegenetz im Stadtgebiet.....	111
Abbildung 80. Maßnahmenvorschläge Ausbau des Radwegenetzes	111
Abbildung 81. Fußwege in der Innenstadt.....	112
Abbildung 82. Maßnahmen Fußgänger	113
Abbildung 83. Maßnahmen ÖPNV und SPV	114
Abbildung 84. Energiebilanz 2020 für Parchim.....	117
Abbildung 85. Energieverbrauch nach Sektoren	117
Abbildung 86. Energieverbrauch private Haushalte in Szenarien	118
Abbildung 87. Windeignungsgebiete um Parchim	119
Abbildung 88. Differenzierung der Landschaftsräume in Parchim	121
Abbildung 89. Differenzierung der Landschaftsbildräume	122
Abbildung 90. Belange des Klimaschutzes im Landschaftsplan	122
Abbildung 91. Differenzierung und Anteile der landschaftlichen Nutzungen	123
Abbildung 92. Grobe Darstellung der Landschaftsformen im Stadtgebiet.....	124
Abbildung 93. 2018 sanierte Wallanlagen	125
Abbildung 94. Stadtpark „Alter Friedhof“	126
Abbildung 95. Übersicht Gewässer im Stadtgebiet.....	127
Abbildung 96. Zugang zum Wasser	128
Abbildung 97. Vernetzung Wasser und Grün	128
Abbildung 98. Wasser als städtebauliches Gestaltungselement.....	128
Abbildung 99. Wasser als Begleitung innerstädtischer Wege.....	128
Abbildung 100. Wasser und Natur mitten in der Stadt.....	128
Abbildung 101. Wasser als Aufwertung des Wohnens	128
Abbildung 102. Differenzierung der Schutzbereiche in Parchim	129
Abbildung 103. Schutzgebiete.....	130
Abbildung 104. Bestand der Kleingarten nach Kategorien	131
Abbildung 105. Muster/Empfehlung für den Beginn des Aufbau eines Solarkatasters.....	134
Abbildung 106. Entwicklungskonzept Landschaft.....	137
Abbildung 107. Städtebauliche Struktur und Siedlungsdichte der Altstadt.....	139
Abbildung 108. Detail Umfeld St. Georgenkirche Richtung Schuhmarkt und Rathaus.....	140
Abbildung 109. Umfeld St. Georgenkirche	140
Abbildung 110. Alter Markt (Parkplatz).....	140
Abbildung 111. Schuhmarkt (autofreie Fußgängerzone)	140

Abbildung 112. Straßenraum Wassergang.....	140
Abbildung 113. Straßenraum Mühlenstraße.....	140
Abbildung 114. Hort der Adolf-Diesterweg-Grundschule	141
Abbildung 115. Adolf-Diesterweg-Grundschule am Fischerdamm 7.....	141
Abbildung 116. Grün- und Freifläche Bleicherberg.....	141
Abbildung 117. Grün- und Freifläche Katthagen am Ufer der Elde.....	141
Abbildung 118. Beispielhafte Einfriedung/ Abschluss Raumkante.....	142
Abbildung 119. Uneinheitliche Ansammlung von Nebengebäuden	142
Abbildung 120. Teilleerstand am Fischerdamm	142
Abbildung 121. Gebäudeleerstand am Wassergang	142
Abbildung 122. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Altstadt.....	143
Abbildung 123. Übersicht der Erweiterungen und Entlassung aus der Sanierung	144
Abbildung 124. Stand der Gebäudemodernisierung und -instandsetzung (2015).....	145
Abbildung 125. Stand der Erneuerung von Straßen, Plätzen, Grünanlagen (2015).....	145
Abbildung 126. Darstellung von Leerstand und Baulücken (2015)	147
Abbildung 127. Entwurf zum Umgang mit Baulücken in der Altstadt	148
Abbildung 128. Planung einer Baulückenverwertung in der St. Marien-/Langen Straße.....	148
Abbildung 129. Darstellung Defizite fließender Verkehr (2015)	149
Abbildung 130. Darstellung Defizite ruhender Verkehr (2015).....	150
Abbildung 131. Auf dem Brook: Hauptgeschäftsstelle der WOBAU	151
Abbildung 132. Auf dem Brook mit Brache und Teilleerstand.....	151
Abbildung 133. Flächenbrache Auf dem Brook	151
Abbildung 134. Lagepotenzial Auf dem Brook am Altarm der Elde	151
Abbildung 135. Städtebauliche Ideenskizze für das Gebiet „Auf dem Brook“, Stand 2022	152
Abbildung 136. Lage und Struktur Auf dem Brook und Abgrenzung B-Plan 40.1	152
Abbildung 137. Maßnahmen im Handlungsfeld Grün- und Freiflächen.....	154
Abbildung 138. Darstellung der Ziele zur Entwicklung der Baulücken	155
Abbildung 139. Darstellung der Ziele im Verkehr	156
Abbildung 140. Städtebauliche Struktur und Siedlungsdichte der Weststadt.....	158
Abbildung 141. Ergebnisse des Stadtumbaus in der Weststadt	159
Abbildung 142. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Weststadt.....	161
Abbildung 143. Zeitgemäße Wohnqualität in der Weststadt	161
Abbildung 144. Gestalterische Aufwertung von Fassaden	161
Abbildung 145. Modernisierungsbedarf.....	161
Abbildung 146. Modernisierungsbedarf.....	161
Abbildung 147. Verbesserungen möglich.....	162
Abbildung 148. Vorgärten stärken Bindung der Bewohner	162
Abbildung 149. Offen gestaltetes Abstandsgrün	162
Abbildung 150. ... sauber und gepflegt.....	162
Abbildung 151. Das Auto bestimmt den öffentlichen Raum.....	162
Abbildung 152. Flächenverbrauch für das Parken.....	162
Abbildung 153. Wohnumfeld für das Auto	163
Abbildung 154. Flächenverbrauch für das Parken.....	163
Abbildung 155. Gesicherte Nahversorgung.....	163
Abbildung 156. Wohnungsnahe Dienstleistungen	163
Abbildung 157. Angebote für ältere Menschen.....	163
Abbildung 158. Dienstleistungszentrum (Ärzte, Einkaufen, ...)	163
Abbildung 159. Grundschule Weststadt (in Modernisierung).....	164
Abbildung 160. Neue Kindertagesstätte eines Trägers	164
Abbildung 161. Offene Freiräume mit kleinen Wegebeziehungen	164
Abbildung 162. Terrassenartige Anlage eines großen Freiraums.....	164
Abbildung 163. Verkehrsgarten.....	164
Abbildung 164. „Steingarten“	164
Abbildung 165. Rückzugsräume ohne Verlust.....	165
Abbildung 166. Naturnahe Anlage von Grünflächen.....	165
Abbildung 167. Verzweigungen und Vernetzungen.....	165
Abbildung 168. Wege abseits der Gebäude im Grünen	165

Abbildung 169. Keine Vernachlässigung – nur ein anderer Weg.....	165
Abbildung 170. Wegebeziehungen „hergestellt“ durch Bewohner	165
Abbildung 171. Städtebauliche Struktur und Siedlungsdichte der Weststadt.....	168
Abbildung 172. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Regimentsvorstadt	169
Abbildung 173. Ergebnisse der Entwicklungsmaßnahme in der Regimentsvorstadt.....	170
Abbildung 174. Ideenskizze für die Entwicklung der westlichen Regimentsvorstadt.....	171
Abbildung 175. Städtebauliches Konzept/Planzeichnung B-Plan „Regimentsvorstadt“	172
Abbildung 176. Städtebauliche Struktur und Siedlungsdichte der Bahnhofsvorstadt	173
Abbildung 177. Übergang Altstadt – Bahnhofsvorstadt	174
Abbildung 178. Ausgang in die Weststadt.....	174
Abbildung 179. Hauptachsen Bahnhofstraße und	174
Abbildung 180. Ludwigsluster Straße.....	174
Abbildung 181. Stadtvillen in der Bahnhofstraße	174
Abbildung 182. ... und in der Ludwigsluster Straße	174
Abbildung 183. Modernisierungsbedarfe bei Gebäuden.....	175
Abbildung 184. Übertreibung beim Natur- und Klimaschutz	175
Abbildung 185. Einzelhandel/Fachmarkt.....	175
Abbildung 186. Discounter	175
Abbildung 187. Einzelhandel/Fachmarkt.....	175
Abbildung 188. Gewerbe/Dienstleistungen.....	175
Abbildung 189. Gepflegte Grünfläche am Bahnhof	176
Abbildung 190. Grüne Brachfläche im Innenbereich des Stadtteils	176
Abbildung 191. Pflegebedarfe im Umfeld des Straßenraums	176
Abbildung 192. Grün ohne Zugang zum Wasser.....	176
Abbildung 193. Sicht auf den Bahnhof von der Stegemannstraße	176
Abbildung 194. Leerstehende Gebäudeabschnitte des Bahnhofs	176
Abbildung 195. Bahnhofsvorplatz.....	177
Abbildung 196. Zufahrt zum Bahnhof mit Haltestelle ÖPNV.....	177
Abbildung 197. Bahnsteige ohne Überdachung	177
Abbildung 198. Überdachungen nur unmittelbar am Bahngelände	177
Abbildung 199. Maschinenhaus im Verfall	178
Abbildung 200. Stellwerk ohne Nutzung.....	178
Abbildung 201. Lagergebäude mit teilweiser Nutzung.....	178
Abbildung 202. Neue Nutzung für Veranstaltungen.....	178
Abbildung 203. Bauruine am Rande des Bahngeländes	178
Abbildung 204. Unternutzung von Flächen mit Funktionsgebäuden.....	178
Abbildung 205. Reste der Bahn ohne Zweck und Ziel.....	178
Abbildung 206. Unternutzung von Flächen	178
Abbildung 207. Ludwigsluster Straße.....	179
Abbildung 208. Ziegendorfer Chaussee	179
Abbildung 209. Am Bostenberg.....	179
Abbildung 210. Stegemannstraße (Süd)	179
Abbildung 211. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Bahnhofsvorstadt	180
Abbildung 212. Lokale Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenempfehlungen	182
Abbildung 213. Eigentumsverteilung in den lokalen Handlungsschwerpunkten.....	182
Abbildung 214. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Südstadt	186
Abbildung 215. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Südstadt.....	186
Abbildung 216. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Vogelsang.....	187
Abbildung 217. Einwohnerentwicklung gesamt und in Vogelsang	187
Abbildung 218. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Oststadt	188
Abbildung 219. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Oststadt	188
Abbildung 220. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Eichberg	189
Abbildung 221. Einwohnerentwicklung gesamt und im Eichberg.....	189
Abbildung 222. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Nordstadt.....	190
Abbildung 223. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Nordstadt	190
Abbildung 224. Siedlungs- und städtebauliche Struktur im Dammer Weg.....	191
Abbildung 225. Einwohnerentwicklung gesamt und im Dammer Weg.....	191

Abbildung 226. Siedlungs- und städtebauliche Struktur im Ziegeleiweg.....	192
Abbildung 227. Einwohnerentwicklung gesamt und im Ziegeleiweg.....	192
Abbildung 228. Einwohnerentwicklung Gesamtstadt und Ortsteile.....	193
Abbildung 229. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Dargelütz.....	194
Abbildung 230. Einwohnerentwicklung gesamt und in Dargelütz (Stand 31.12.2022).....	194
Abbildung 231. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Slate.....	195
Abbildung 232. Einwohnerentwicklung gesamt und in Slate (Stand 31.12.2022).....	195
Abbildung 233. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Kiekindemark.....	196
Abbildung 234. Einwohnerentwicklung gesamt und in Kiekindemark (Stand 31.12.2022).....	196
Abbildung 235. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Neu Klockow.....	197
Abbildung 236. Einwohnerentwicklung gesamt und in Neu Klockow (Stand 31.12.2022).....	197
Abbildung 237. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Damm.....	198
Abbildung 238. Einwohnerentwicklung gesamt und in Damm (Stand 31.12.2022).....	198
Abbildung 239. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Neu Matzlow.....	199
Abbildung 240. Einwohnerentwicklung gesamt und in Neu Matzlow (Stand 31.12.2022).....	199
Abbildung 241. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Malchow.....	200
Abbildung 242. Einwohnerentwicklung gesamt und in Malchow (Stand 31.12.2022).....	200
Abbildung 243. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Möderitz.....	201
Abbildung 244. Einwohnerentwicklung gesamt und in Möderitz (Stand 31.12.2022).....	201
Abbildung 245. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Neuhof.....	202
Abbildung 246. Einwohnerentwicklung gesamt und in Möderitz (Stand 31.12.2022).....	202
Abbildung 247. Bauleitplanungen in den Ortsteilen (Darstellung ohne Stadtgebiet nicht möglich)	204
Abbildung 248. Zusammenfassung der Beteiligung zum Ist-Zustand.....	238
Abbildung 249. Stadtrundgang Bewohner (Schuhmarkt).....	239
Abbildung 250. Flyer Einladung Stadtrundgänge.....	239
Abbildung 251. Auswertung Befragung in Themen Bildung, Kinder, soziale Infrastruktur.....	242
Abbildung 252. Auswertung Befragung im Thema Klimaschutz/Wärmeversorgung.....	243
Abbildung 253. Auswertung der Stärken in den Expertengesprächen.....	244
Abbildung 254. Auswertung der Schwächen in den Expertengesprächen.....	244
Abbildung 255. Perspektiven aus den Expertengesprächen.....	245
Abbildung 256. Handlungsansätze aus den Werkstätten.....	246

I. SYNOPSE DES ISEK 2015

1. Vorbemerkung

Das 2015 von der Stadtvertretung beschlossene ISEK befasst sich in seinen inhaltlichen Schwerpunkten vorwiegend mit der Kernstadt Parchim und hier besonders mit der Innenstadt/ Altstadt. Das entspricht durchaus den Förderintensionen für das EFRE-Programm und für die Programme der Städtebauförderung. Da die angezeigten Förderschwerpunkte in den zentralen städtischen Gebieten liegen, u.a. in der Altstadt und in der Regimentsvorstadt, war diese lokale und thematische Fokussierung angemessen. Zu diesem Zeitpunkt waren Handlungs- und Förderbedarfe in anderen städtischen Gebieten von Parchim und in den Ortsteilen nicht relevant.

Neben der Ermittlung und Begründung von Förderbedarfen hat das ISEK eine übergeordnete und alle anderen Planungen und Entwicklungen koordinierende Aufgabe. Diesem grundsätzlichen Ansatz, sowie den inhaltlichen Vorgaben und Anforderung der Förderstellen wird das ISEK 2015 gerecht. Um für die aktuelle Fortschreibung des ISEK und seine Überarbeitung einen inhaltlichen Überblick zu erhalten, die notwendigen Aktualisierungsbedarfe und eine aus dem ISEK 2015 eine Aufgabenstellung für eine Fortschreibung zu ermitteln, erfolgt nachfolgend eine grobe Zusammenfassung und Bewertung aus heutiger Sicht.

2. Bearbeitungsmethodik 2014

Die Ergebnisse der Bearbeitung stützten sich im Wesentlichen auf eine städtebauliche Groberfassung des Stadtgebietes mit Fokussierung auf die Innenstadt. Die Ortsteile von Parchim wurden nur in bestimmten Fragestellungen wie Demographie, Gewerbe und Bauland untersucht. Die Ortsteile Damm, Neu Matzlow, Malchow und Möderitz sind im ISEK 2015 noch nicht tiefer erfasst worden, weil die Bearbeitung des ISEK vor deren Eingemeindung im Jahr 2014 begonnen wurde.

Die Altstadt wurde städtebaulich und baulich detailliert erfasst und in Kategorien wie Sanierungszustand, Erdgeschossnutzung und Leerstand kartiert.

Für die SWOT-Analyse wurden diverse Daten aus den Bereichen Demographie, Wirtschaft und Arbeitsmarkt, Wohnen, Tourismus und städtische Infrastruktur zusammengestellt und ausgewertet. Für den Teilbereich Demographie wurde überwiegend auf das Monitoring 2013 und die Bevölkerungsprognose aus 2012 zurückgegriffen. Außerdem wurden die Ergebnisse des Demographie-Check Raum Parchim, Stand März 2014 genutzt.

Die Zwischenergebnisse der ISEK-Bearbeitung wurden im Verlauf des Jahres 2014 in der Öffentlichkeit und in den unterschiedlichen politischen Gremien kommuniziert und die Ergebnisse in das Maßnahmenkonzept eingearbeitet.

3. Erfassung und Bewertung soziodemografischer Daten

Das Thema Demographie wurde im ISEK 2015 ausführlich behandelt. Dabei wurde einerseits auf schon vorhandene Daten und Auswertungen, andererseits auf eigene Bearbeitungen zurückgegriffen. Stand der Daten war Dezember 2013. Nicht unerwartet wurde festgestellt, dass die Einwohnerzahlen von Parchim tendenziell sinken, auch unter Berücksichtigung der laufenden Eingemeindungen und des Zuzuges von Migranten. Ende 2013 betrug die Einwohnerzahl 17.499. Schwerpunkte der Binnenfluktuation waren die Stadtteile Weststadt, Altstadt und die Regimentsvorstadt.

Nur in der Südstadt konnte ein signifikanter und stetiger Einwohnerzuwachs festgestellt werden, auch in den Alterskohorten der Kinder und Jugendlichen. Insgesamt zeigten sowohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung als auch die Migration mit Stand 2013 einen negativen Saldo.

In weiteren Auswertungen wurden unterschiedliche Alterskohorten betrachtet. Positiv war die Feststellung, dass sich die Altersgruppen der Jugendlichen bis 2013 nur unwesentlich verändert haben. Abgenommen haben dagegen die am stärksten konsumierenden Alterskohorten zwischen 15 und 65 Jahren. Dagegen nahm die Altersgruppe der 65+ weiter zu. Im Jahr 2013 war ein Viertel aller Einwohner von Parchim älter als 65 Jahre. Im Betrachtungszeitraum 2002 bis 2013 ist der Anteil von Frauen im Fertilitätsalter um 22 % gesunken. Auf Ursachen wurde nicht näher eingegangen. Möglich sind statistische Verschiebungen durch den starken Zuzug von männlichen Flüchtlingen und ökonomische Gründe (z.B. Arbeitsmigration). Der Anteil ausländischer Bewohner an der Gesamtbevölkerung war mit 4,1 % (in 2013) relativ gering, wies aber eine steigende Tendenz auf. Diese Bevölkerungsgruppe war überwiegend in der Weststadt wohnhaft, was vermutlich auf das dort verfügbare Wohnungsangebot zurückzuführen ist. Anzeichen einer sozialen Segregation konnten nicht diagnostiziert werden.

Für das ISEK 2015 lag eine Bevölkerungsprognose bis 2030 in drei Szenarien vor:

- **Trendszenario**
Fortsetzung der bisherigen (negativen) Entwicklungen
Prognose Einwohner in 2030: 12.500
- **Stabilisierungsszenario** (wahrscheinliches Szenario)
Verlangsamung des Einwohnerrückganges
Dafür geeignete Maßnahmen und Wege wurde grob skizziert.
Prognose Einwohner in 2030: 13.700
- **Konsolidierungsszenario**
starke Zunahme der Migration
Prognose Einwohner in 2030: 15.300

Aus heutiger Sicht ist keines der vorgenannten Szenarien eingetreten und wird auch nicht eintreten. Das belegen zum Einen die Einwohnerzahlen von 2021, die den Prognosen von 2012 widersprechen. Zum Anderen konnten die Bearbeiter des ISEK 2015 sowie die Gutachter für die Bevölkerungsprognose die seit 2015 in mehreren Wellen zunehmende Migration sowie die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine seit 2022 nicht vorhersehen.

Im Betrachtungszeitraum bis 2013 ist die Zahl der Haushalte auf 10.060 angestiegen; die Haushaltsgröße dagegen auf 1,74 (Stand 2014) gesunken. Beides wurde als Indiz für die zunehmende Alterung der Bevölkerung mit einer kleiner werdenden Zahl von Bewohnern in einem Haushalt gewertet. Im Jahr 2014 lebten nur in 1.593 Haushalten Kinder, davon überwiegend in Ein-Kind-Familien. In über 50 % der Haushalte mit Kindern gibt es nur einen Elternteil.

4. Wirtschaft und Beschäftigung

Die wirtschaftliche Basis und Beschäftigung wird von öffentlichen und privaten Dienstleistungen, von kleinen und mittleren gewerblichen Unternehmen, vom Handwerk und Einzelhandel bestimmt. Der tertiäre Sektor überwiegt mit ca. 84 % deutlich vor dem produzierenden Gewerbe.

Eine Besonderheit für eine Kleinstadt sind die Gründung des Parchimer Innovations- und Technologiezentrums mit Schwerpunkt im Präzisionsmaschinenbau sowie die Ansiedlung mehrerer Call-Center- Unternehmen.

In einer Gesamtbetrachtung wurden die ökonomischen Rahmenbedingungen von Parchim als gut eingeschätzt – bis heute. Trotzdem nahmen im Betrachtungszeitraum (des ISEK 2015) die Gewerbeabmeldungen zu. Als Ursachen wurden neben den allgemeinen demographischen Entwicklungen vor allem Produktivitätsdefizite und Probleme bei Unternehmensnachfolgen genannt.

Zum Bearbeitungsstand des ISEK 2015 waren in Parchim Gewerbeflächen über die akute Nachfrage hinaus planungsrechtlich gesichert. Es wurde empfohlen zu prüfen, ob diese Flächen auch vor dem Hintergrund der differenzierten Auslastung tatsächlich in der Zukunft benötigt werden oder auch alternative Nutzungen geprüft werden müssen. Diese Empfehlung konnte wegen anderer Schwerpunktsetzungen in der Stadtplanung bisher nicht umgesetzt werden; derzeit ist die Planung weiterer Gewerbegebiete in der Bearbeitung. Die Bedarfsprüfung ist daher immer noch aktuell.

Die Anzahl der Arbeitsplätze von ca. 9.014 war bezogen auf die Einwohnerzahl und -struktur vergleichsweise hoch und führte zu einer relativ hohen Einpendler Quote von ca. 62 %. Die Beschäftigungsquote der arbeitsfähigen Bewohner lag im Referenzjahr 2013 bei 53 % mit steigender Tendenz. Bei der Erwerbslosenquote von damals 11 % war die hohe Quote bei Menschen über 55 Jahre und der höhere Anteil erwerbsloser Männer auffällig. Dagegen nahm zum damaligen Bearbeitungszeitpunkt die Zahl der Empfänger von unterschiedlichen Transferleistungen tendenziell ab.

Langfristig wurde im ISEK 2015 angenommen, dass die für den lokalen Arbeitsmarkt benötigten Arbeitskräfte nicht mehr vorrangig aus der Bevölkerung von Stadt und Region gestellt werden können. Gründe dafür sind die zunehmende Überalterung und der negative natürliche Bevölkerungssaldo sowie die aus heutiger Sicht nicht den künftigen Anforderungen des Arbeitsmarktes genügenden Qualifikationen der Zuwanderer.

Eine für das Mittelzentrum Parchim und die Region wichtige Kennziffer ist die Kaufkraft. Diese hat im Betrachtungszeitraum für das ISEK 2015 zwar zugenommen, liegt aber unter dem Durchschnitt des Landkreises und des Landes M-V. Weil die Stärkung des Einzelhandels und die Nahversorgung der Bevölkerung eine wichtige Aufgabe des Mittelzentrums Parchim ist, bedarf dies einer weiteren Betrachtung.

Mit über 4.600 ha bewirtschaftete Fläche haben die ansässigen Agrarunternehmen einen nennenswerten Beitrag zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Stadt Parchim erbracht. Inhaltlich waren damals die landwirtschaftlichen Unternehmen auf Futtermittelproduktion und Viehwirtschaft fokussiert. Im ISEK wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht alle landwirtschaftlichen Flächen zusammenhängend liegen, was deren effiziente Bewirtschaftung erschwert.

Der Tourismus in Parchim wird von der attraktiven Altstadt mit vielen Denkmälern, den öffentlichen Räumen, den Geschäften und gastronomische Einrichtungen, der grünen Umgebung mit vielen Wanderwegen und vor allem von den kulturellen Angeboten getragen. Zu letzteren gehören das „Junge Staatstheater Parchim“ der Mecklenburgischen Staatstheater GmbH, die Stadthalle, das Museum, die Stadtbibliothek und weitere Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur. Hinzu kommen überregional wirksame und wiederkehrende Großveranstaltungen wie das Stadtfest und der Martinimarkt.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) wird die Stadt Parchim als touristischer Entwicklungsraum ausgewiesen. Die Daten zu den Übernachtungszahlen zeigten, dass zwar die Zahl der Ankünfte im Untersuchungszeitraum für das ISEK 2015 abgenommen hat, dafür aber die Dauer der Übernachtungen angestiegen ist. Demgegenüber wiederum hat die Zahl der Beherbergungsplätze abgenommen; deren Auslastung wurde über das Jahr mit 32,7 % angegeben. Tendenziell nahm damals der Caravan-Tourismus nicht nur landesweit, sondern auch in der Stadt Parchim zu. Durch die Lage an der Müritz-Elde-Wasserstraße (MEW) ist für Parchim auch der wassergebundene Tourismus von Bedeutung.

5. Einzelhandel

Zeitlich deutlich vor dem ISEK 2015 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2010) fertiggestellt. Darin wurde hervorgehoben, dass ca. 50 % des Einzelhandels in der Innenstadt bzw. in innenstadtnahen Lagen verortet war. Es wurde jedoch auf Defizite dieser Innenstadtlagen hingewiesen, z.B. auf zu kleine Verkaufsflächen, was zu einer Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels und zu größeren Flächenansiedlungen in städtischen Randlagen führen kann.

Auf das Überangebot der Verkaufsflächen (insgesamt ca. 66.000 m²) wurde im Einzelhandelskonzept hingewiesen, musste demnach im ISEK mit seinem lokalen Schwerpunkt Altstadt nicht weiter vertieft werden. In weiteren Planungen zum Einzelhandel müssen die möglichen Folgen der überdurchschnittlichen Gesamtverkaufsfläche auf die Qualität von Angeboten, auf die Flächeneffizienz des Einzelhandels und auf den Leerstand von Einzelhandelsgeschäften näher betrachtet werden.

6. Wohnungsmarkt

Weder für die Gesamt- noch für die Altstadt liegt ein Gebäudekataster vor. Langfristige Bewertungen und Vergleiche sind zwar trotzdem möglich, jedoch nicht im Detail. Das ISEK 2015 wies daher darauf hin, dass verlässliche qualitative Aussagen zum Gebäudebestand in den unterschiedlichen Siedlungsstrukturen der Stadt nicht bzw. nur eingeschränkt möglich waren.

Von den im Jahr 2013 insgesamt 10.613 ermittelten Wohnungen über alle Bauweisen und Wohnformen standen ca. 6,5 % leer. In den am meisten von Leerstand betroffenen Stadtteilen Altstadt, Weststadt und Bahnhofsvorstadt wurde die tendenzielle Abnahme des Leerstandes durch Sanierung und Rückbau angenommen. Auffällig war der Leerstand im OT Dargelütz mit damals 2013 über 45 %. Auch wenn im ISEK keine konkreten Ursachen benannt wurden, war zu vermuten, dass sich der Leerstand in größeren Mehrfamilienhäusern aus Bauzeiten vor 1990 konzentrierte (Kaserne). Nach der Kasernennutzung wurden die Wohnblöcke in Dargelütz von der WOBAU Parchim übernommen, waren aber über einen sehr langen Zeitraum nicht vermietbar (wurden auch nicht saniert), so dass sie 2015 abgebrochen/ zurück gebaut wurden.

Für die zahlreichen Baulücken und Gebäudebrachen, allein in der Altstadt 123, hat das ISEK Lösungsansätze skizziert, wobei davon auszugehen war, dass nicht alle Lücken bebaut werden können. Im ISEK 2015 wurde eine demographisch bedingte veränderte Nachfrage vor allem für kleinere Wohnungen mit moderaten Mieten beschrieben. Als Nachfrageschwerpunkte wurden die verdichteten Wohnquartiere und die Altstadt beschrieben – und damit ein Potenzial für die Baulücken.

7. Stadtsanierung

Seit 1991 wurden drei städtische Gebiete in Programme der Städtebauförderung des Bundes und des Landes M-V aufgenommen:

- „Östliche Altstadt“; Größe ca. 25 ha, 1991 Aufnahme in der Städtebauförderung, Rechtskraft der Sanierungssatzungen seit dem 29.06.1993 bzw. dem 20.09.1993. Die Altstadt ist der zweitgrößte Stadtteil mit einem zunehmenden Wohnungsbestand bei anhaltend hohem Leerstand.
- „Westliche Erweiterung Altstadt“; Größe 15,4 ha, seit dem 24.12.2004 Rechtskraft der Sanierungssatzung.
- „Südliche Erweiterung Altstadt“; Größe ca. 4 ha, seit dem 14.03.2015 Rechtskraft der Sanierungssatzung.

Im Zuge der Gebietserweiterungen westliche und südliche Altstadt sind zwei Bereiche aus dem Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt“ einschließlich Erweiterungsgebiet teilentlassen worden.

- Teilentlassung I; Größe ca. 6 ha, am 19.05.2007
- Teilentlassung II; Größe ca. 6 ha, am 25.03.2017
- Wohnumfeldverbesserung – Stadtumbau Ost; Verfahren in 2012 abgeschlossen.
Die Weststadt ist der einwohnerstärkste Stadtteil. Schwerpunktmaßnahmen im Stadtumbau waren Projekte im Wohnumfeld, der komplette und partielle Rückbau von Gebäuden und die Aufwertung von sozialer und verkehrlicher Infrastruktur. In der Gebäudemodernisierung bestehen nach wie vor Defizite.
- Konversionsmaßnahme „Regimentsvorstadt“; Verfahren in 2014 abgeschlossen.
Das bis 1992 militärisch genutzte Gelände wurde umfassend umgestaltet und erhaltenswerte Gebäude für neue Nutzungen umgebaut und modernisiert, u.a. der Sitz der Kreisverwaltung, 161 Wohnungen und mehrere Freizeiteinrichtungen. Die Fortsetzung der baulichen und städtebaulichen Entwicklung erfolgt ohne die Anwendung des besonderen Städtebaurechts.

8. Grün- und Freiraumstrukturen

Das ISEK 2015 beschrieb die, die Stadt umgebenden geschlossenen Waldflächen, mit größeren Verdichtungen im Norden und Süden der Stadt als bedeutendes Naturpotenzial. Im bebauten Stadtgebiet wurden zahlreiche kleine Grün- und Freiräume verortet, die jedoch teilweise nur eingeschränkt erlebbar und nur gering untereinander vernetzt waren. Dazu zählten die Wallanlagen um die Innenstadt, die damals nicht den Ansprüchen an historische Bezüge, Aufenthaltsqualität und Freizeitwert entsprachen. Ein entsprechendes Konzept wurde 2013 erarbeitet und mittlerweile umgesetzt.

Weiterhin wurde auf die Freizeit- und Naherholungspotenziale des Wockersees mit einem umlaufenden Wander- und Radweg hingewiesen. Der See ist gut mit den angrenzenden Wald- und Grünflächen vernetzt. Ein akuter bzw. vordringlicher Handlungsbedarf wurde im damaligen ISEK nicht beschrieben. Eine vergleichbare Bedeutung wurde der die Stadt durchfließende Elde zugeschrieben, die nach damaliger Bewertung nur partiell zugänglich und erlebbar war.

Für die ca. 50 Dauerkleingartenanlagen mit sehr unterschiedlichen Auslastungen hat das ISEK eine gesonderte Untersuchung empfohlen, die 2017 mit dem Kleingarten – Entwicklungskonzept erarbeitet wurde.

Insgesamt 26 Spiel- und Freizeitplätze sind für Parchim eine sehr gute Ausstattung. Diese verteilen sich über das Stadtgebiet nach Wohndichte und Wohnformen. Aussagen zur Qualität der Spielplätze und den Nutzergruppen (z.B. Jugendliche, Ältere) enthielt das ISEK 2015 nicht.

9. Umwelt- und Klimaschutz

Die ausgeprägten Wald- und moordurchzogenen Grünflächen waren im ISEK nicht nur eine lokale Besonderheit für den Tourismus und die Freizeitaktivitäten der Parchimer, sondern sind wichtige Bestandteile der suburbanen Umwelt und Grundlage für die Vielfalt von Lebewesen und Pflanzen.

Ein 2014 erarbeitetes Konzept für die energetische Stadterneuerung und Potentialermittlung des Quartiers ‚Auf dem Brook‘ findet im ISEK nicht ausdrücklich Erwähnung. Obwohl sich die städtebauliche Planung zwischenzeitlich aufgrund veränderter Rahmenbedingungen verändert hat, hält die Stadt auch künftig im Rahmen der Umsetzung, nach Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens, an einer energetischen Quartierssanierung fest. Die Maßnahme kann somit einen wichtigen Beitrag für die Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes leisten.

Die Folgen des Klimawandels für die Siedlungsgebiete wurden im ISEK 2015 nur grob skizziert. Wichtige Kaltluftzonen, wie der Wockersee und das Eldetal, und Frischluffterhaltungsgebiete in und um Parchim wurden lokalisiert und deren Einfluss für die Stadt beschrieben.

10. Einrichtungen der städtischen Infrastruktur

Im ISEK wurde ausdrücklich auf den wichtigen Zusammenhang zwischen der quantitativen und qualitativen Bevölkerungsentwicklung auf der einen Seite und dem Vorhalten von Einrichtungen der städtischen Infrastruktur auf der anderen Seite aufmerksam gemacht. Sinkende Schülerzahlen und die Zunahme älterer Menschen haben einen erheblichen Einfluss auf die Anzahl und die Ausstattung entsprechender zielgruppenspezifischer Einrichtungen.

Von den 2013 vorhandenen 11 Kinderbetreuungseinrichtungen waren 4 in städtischer Trägerschaft, die anderen wurden von gemeinnützigen und privaten Trägern betrieben. Hinzu kamen drei Tagesbetreuungen. Insgesamt hielt die Stadt 1.268 Kinderbetreuungsplätze vor. Die damalige Nachfrage konnte für alle Altersgruppen bis 6 Jahre bedient werden, allerdings mit Unterschieden bei den Krippen- und Hortplätzen. Perspektivisch sollte die Kita „Spatzennest“ (AWO) mittelfristig geschlossen werden. Dagegen bestand aufgrund der Einwohnerzuwächse in der Südstadt der Bedarf für eine neue Betreuungseinrichtung. Darüber hinaus wurde die Herstellung einer Ersatzeinrichtung in der Langen Straße geplant. Bemängelt wurde im ISEK das Fehlen von Randöffnungszeiten in der Kinderbetreuung. Vor dem Hintergrund geänderter Arbeitszeitmodelle und der steigenden Zahl von Alleinerziehenden gab es an keiner Parchimer Kita Angebote für längere Betreuungszeiten. Zu weiteren qualitativen Merkmalen der Kinderbetreuung, z.B. dem Betreuungsschlüssel lagen damals keine verlässlichen Daten des Landkreises vor.

Auch für die Schulentwicklungsplanung gab es vom Landkreis keine aktuelle Datenlage. In den vier Grundschulen, zwei Regionalen Schulen und im Gymnasium gab es insgesamt 1.816 Schüler – seit 2011 wieder mit steigender Tendenz.

Zur Qualität der Schulen und zu Handlungsbedarfen (baulicher Art, Pädagogik, Digitalisierung) waren im ISEK 2015 keine Aussagen vorhanden – diese wurden später in der Begründung für das Förderprojekt Neubau Regionale Schule beschrieben. Die Berufliche Schule des Landkreises wurde im ISEK 2015 nicht erwähnt.

Die insgesamt 5 Alten- und Pflegeheime waren damals voll ausgelastet. Zu den Heimplätzen kamen mehreren Wohngruppen unterschiedlicher Form hinzu. Es wurde 2015 davon ausgegangen, dass der Bedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung zunehmen wird. Gleiches galt für die Betreuung von hilfebedürftigen Menschen in ihrer eigenen Wohnung. Das ISEK empfahl zu diesem Thema dringend eine Prognose (Bearbeitung ist Aufgabe des Landkreises).

Für betreuungsbedürftige Kinder und Jugendliche gab es eine Einrichtung mit 9 Plätzen.

Seit 2004 gab es eine Unterbringung für Flüchtlinge mit 200 voll belegten Plätzen. Im ISEK 2015 wurde diese Kapazität als unzureichend angesehen.

Das Angebot an öffentlichen und privaten Sport- und Freizeiteinrichtungen wurde als gut und ausreichend beschrieben. Das Stadion am See wies 2014 einen hohen Sanierungsbedarf auf. Auf das Fehlen eines Hallenschwimmbades wurde hingewiesen.

Von den zahlreichen kulturellen Einrichtungen in Parchim war im ISEK 2015 das Mecklenburgische Landestheater die bedeutendste. Der Betrieb wurde wegen baulicher Mängel ersatzweise in anderen Gebäuden der Stadt und im Landkreis aufrechterhalten. Auch für das städtische Museum wurde ein baulicher Ersatz gesucht. Beides sollte künftig in der umgebauten Stadtmühle untergebracht werden. Das „Zinnhaus“ wurde multifunktional für Ausstellungen, Veranstaltungen und Versammlungen umgebaut. Im Ortsteil Slate wurde im ISEK ein Museum für die Geschichte des Wäschewaschens erwähnt.

Für Jugendliche gab es in Parchim bzw. in den Ortsteilen insgesamt 5 Einrichtungen für differenzierte Zielgruppen, die von unterschiedlichen Trägern betrieben wurden. Es wurde aber eingeschätzt, dass insbesondere die Angebote für benachteiligte Jugendliche nicht ausreichend waren. Das Gebäude des alternativen Jugendzentrums im Schwarzen Weg wies erhebliche bauliche Mängel auf, dessen Betrieb an diesem Standort war daher nicht gesichert.

11. Verkehrliche Infrastruktur

Der innerstädtische Straßenzug Schwarzer Weg– Juri-Gagarin-Ring– Raiffeisenring– Südring– Buchholzallee/ Putlitzer Straße– Wallallee– Ostring– Lübzer Chaussee verbindet mehrere Stadtbereiche miteinander und stellt damit eine der verkehrlichen Haupterschließungen von Parchim dar. Das führt durch die Anbindung an die beiden Ausfallstraßen Schweriner und Ludwigsluster Chaussee zu erheblichen Belastungen in gleich mehreren innerstädtischen Bereichen. Die vom Bund geplante Ortsumgehung befindet sich noch in der Planfeststellung.

Durch die Stadt führen die Bundesstraße B 321 nach Schwerin/ Pritzwalk und die B 191 nach Ludwigslust/ Plau, die unmittelbar die anliegenden Gebiete belasten.

In der Innenstadt und in anderen Wohngebieten gab es nach dem ISEK 2015 nur wenige verkehrsberuhigte Zonen; das ISEK empfahl dringend die Einrichtung weiterer Zonen. In der Wahrnehmung durch Bewohner und des ISEK 2015 wurde damals in der Innenstadt zu schnell gefahren.

Das Angebot von ca. 1.100 öffentlichen Parkplätzen wurde als ausreichend bezeichnet. Ein im Jahr 2014 beschlossenes Parkraumbewirtschaftungskonzept sollte einen Interessenausgleich zwischen Kurzzeit-Parkenden und Bewohnern unterstützen.

Der ÖPNV wird bis heute von Bussen getragen. Es gibt sowohl einen Stadtverkehr als auch zahlreiche Verbindungen in die Ortsteile, in das ländliche Umfeld und nach Schwerin.

Obwohl Parchim die größte Stadt im zweitgrößten Landkreis Deutschlands ist, fehlen direkte Anschlüsse an das überregionale Verkehrsnetz. Das galt und gilt für die BAB 24 und die Bahn. Verbesserungen der Anbindung waren 2015 in der Planung, sind aber bis heute durch die jeweiligen Bundesbehörden und Unternehmen nicht umgesetzt. Bahnseitig ist Parchim über die RB 13 und 14 an das Regionalbahnnetz angeschlossen. Über Ludwigslust und Schwerin ist ein Anschluss an das überregionale DB-Netz möglich.

Das innerstädtische Radwegenetz wurde im ISEK 2015 als gut bewertet, sollte aber, auch unter Berücksichtigung der Anbindung der Ortsteile, weiterentwickelt werden. Der Bestand verbindet Wohngebiete mit Schulen, anderen städtischen Einrichtungen und Haltestellen des ÖPNV.

Über die MEW ist die Sport- und Freizeitschiffahrt an die Müritz, die Havel, die Schweriner Seen und an die Elbe angeschlossen. Die gewerbliche Binnenschiffahrt spielt in Parchim, abgesehen von wenigen touristischen Fahrten, keine Rolle.

Der Flugbetrieb auf dem Regionalflughafen Schwerin-Parchim war bereits 2015 weitgehend eingestellt. Eine Wiederaufnahme war zum Zeitpunkt der Bearbeitung des ISEK 2015 ungewiss.

12. Technische Infrastruktur

Die Strom-, Gas-, Trinkwasser- und teilweise Fernwärmeversorgung war 2015 im Stadtgebiet und in den Ortsteilen von der Stadtwerke Parchim GmbH gesichert; zusätzlich übernahmen die Stadtwerke die Betriebsführung der Abwasserentsorgung. Teile der Stadt, insbesondere die Weststadt, wurden aus einer Biogas- und Hackschnitzelanlage mit Fernwärme versorgt. Das Entwässerungssystem im Stadtgebiet ist weitgehend saniert.

13. Stärken-Schwächen-Analyse (Stand ISEK 2015)

Stärken

- Arbeitsplatzangebote
- Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote sowie gute Nahversorgung
- breites Angebot im Freizeit- und Kulturbereich
- innerstädtische Grünbereiche und großflächige Naturräume im unmittelbaren Umfeld der Stadt
- historische Altstadt mit hohem Denkmalwert und mit hohem Aufenthaltswert
- fortgeschrittene bzw. teilweise abgeschlossene städtebauliche und bauliche Erneuerung in der Altstadt, in der Weststadt und in der Regimentsvorstadt
- fortgeschrittene Gebäudemodernisierung bzw. Neubau in nahezu allen Stadtgebieten
- Leerstände und Baulücken in teils exponierten Lagen mit Nachverwertungspotenzialen
- gute Versorgung mit Einrichtungen der Bildungs-, Kinderbetreuungs-, Freizeit- und kulturellen Infrastruktur

Schwächen

- tendenziell abnehmende Einwohnerzahlen, insbesondere bei Kindern und Jugendlichen, eine zunehmende Alterung der Bevölkerung und Zunahme von Alleinerziehenden
- Rückgang der arbeitsfähigen Bevölkerung mit Auswirkungen auf die Nachfragen nach Arbeitskräften in der lokalen Wirtschaft
- strukturelle Veränderungen im innerstädtischen Einzelhandel
- Defizite bei den Zugängen zum Wasser in der Innenstadt und zu den Frei- und Naturräumen sowie unzureichende Erlebbarkeit der Wallanlagen
- hohes Verkehrsaufkommen in der Innenstadt
- zahlreiche Gebäude- und Flächenbrachen, insbesondere in der Innenstadt
- Zunahme des Leerstandes in bestimmten Wohnformen und Stadtteilen
- unzureichende Anpassung des Wohnungsbestandes an die Änderungen der qualitativen Zusammensetzung der Parchimer Bevölkerung
- in den Kinderbetreuungseinrichtungen keine Randöffnungszeiten und ungünstige Verteilung der Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtgebiet, teilweise baulicher Modernisierungsbedarf
- unzureichender Bauzustand in einem Jugendzentrum
- Modernisierungsbedarf im Ortsteilzentrum in Damm

Handlungsbedarfe (gesamtstädtisch)

- Sicherung der Verfügbarkeit von Arbeitskräften für die lokale Wirtschaft
- Verbesserung der städtebaulichen und baulichen Qualitäten in mehreren Wohnquartieren
- Entwicklung des Stadtmarketings (Schwerpunkte Einzelhandel und Tourismus)
- Wiederherstellen der historischen Wallanlagen und Verbesserung des Zuganges zum Wasser
- Verbesserungen in den städtischen Naherholungs- und Freizeiträumen
- Verbesserungen im Kleinklima durch Umwidmung von Flächen
- Verbesserungen im Radwegnetz und in der Anbindung an die Natur- und Freiräume
- Anpassung des Wohnungsmarktes an sozio-demographische Änderungen
- Nachverwertung von Gebäudebrachen und Baulücken
- bauliche Aufwertung der Kinderbetreuungseinrichtungen und organisatorische Anpassungen an heutige Arbeitszeitmodelle
- Aufwertung des Ortskerns von Damm

14. Entwicklungsziele (Stand ISEK 2015)

Das Leitbild der Stadt Parchim wurde aus der SWOT-Analyse abgeleitet:

„Stadt Parchim: Lebenswerte und attraktive Stadt für alle Bewohner, insbesondere Senioren, Kinder und Bewohner mit Migrationshintergrund sowie Erwerbstätige und Touristen“.

Das Leitbild spiegelte einerseits selbstverständliche kommunale Aufgaben wider, reagiert andererseits auf die Handlungsbedarfe in fast allen Bereichen der kommunalen Daseinsvorsorge.

Die Entwicklungsziele für die Stadt wurden thematisch gegliedert:

Wirtschaft, Einzelhandel und Tourismus

- Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, u.a. durch Neuansiedlungen und Sicherung von Fachkräften und Erwerbstätigen, Vorhalten von Flächen, Nachverwertung des Flughafens

- Sicherung der Einzelhandelsstandorte mit Schwerpunkt Innenstadt
- Verbesserung des Stadtimages
- Aufwertung der touristischen Infrastruktur

Soziale Gerechtigkeit und umweltfreundliche Stadt

- Familienfreundlichkeit und Perspektiven für Kinder und Jugendliche, Stärkung von Netzwerken in der sozialen Infrastruktur und Aufwertung von Einrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senioren
- Erhalt und Aufwertung bzw. Herstellung von Frei(zeit)räumen, Aufwertung Umfeld Wockersee, Aufwertung der Wallanlagen
- Sicherung der kulturellen Angebote
- Erarbeitung von energetischen Konzepten und klimagerechte Stadtentwicklung
- Verbesserung der Zugänge zum Wasser in der Stadt

Angewandtes Wissen – Vorsprung durch Bildung

- Förderung der frühkindlichen Erziehung und der Schulbildung, Sicherung und Anpassung der kommunalen Infrastruktur
- bedarfsorientierte Förderung des Übergangs von Schule in den Beruf bzw. -ausbildung
- permanente Weiterbildung und Qualifizierung von Beschäftigten und Arbeitssuchenden

Lebenswerte Stadt mit urbaner Mitte

- Etablierung Bürgerengagement
- attraktive Gestaltung der Innenstadt/ Altstadt und Pflege des historischen Stadtbildes
- Verbesserung der Verkehrsanbindungen an das Radwegnetz
- Entwicklung moderner Wohngebiete und Wohnumfelder für generationenübergreifende Zielgruppen, Aufwertung öffentlicher und privater Freiräume
- Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten, Entwicklung von Baulücken und Nachverwertung von Leerständen
- Aufwertung des Gebäudebestandes und Anpassung an die demographischen Entwicklungen
- Entwicklung der ländlichen Ortsteile und Bindung an die (Kern)Stadt

15. Maßnahmenplan

Die im ISEK 2015 empfohlenen Maßnahmen sollten im Wesentlichen bis 2020 umgesetzt werden, nur partiell auch später. Aus den Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen wurden Prioritäten abgeleitet, deren Umsetzung mit mehreren Impulsprojekten eingeleitet wurde. Zu diesen damaligen Impulsen gehörten unter anderem:

- die Revitalisierung der historischen Wallanlagen, die Aufwertung des Wockersee- Ufers und die Herstellung von Zugängen zum Wasser in der Stadt,
- die Nachverwertung der ehemaligen Stadtmühle und des Giebelhauses in der Lindenstraße,
- die Initiierung von Schulprojekten durch die lokale Wirtschaft zwecks Interessenbildung für Ausbildung und Beschäftigungssuche in Parchim und Aktionen für eine unternehmensfreundliche Ansiedlungspolitik,
- Einrichtung von Randöffnungszeiten in Kindertagesstätten im Interesse der besseren Vereinbarung von Beruf und Familie/ Kinder, Herstellung von Ersatzneubauten für die Kita „Spatzennest“ und das Jugendzentrum im Schwarzen Weg und der Bau einer Begegnungsstätte für Senioren,

- die Aktivierung von Brachflächen und Leerständen in der Altstadt, insbesondere in den Einzelhandelslagen

Von den vorgenannten (Impuls-) Projekten sind bis 2023 umgesetzt:

- Errichtung eines alternativen Jugendzentrums (Fertigstellung in 2018)
- Herstellung Ersatzneubau für die Kindertagesstätte „Spatzennest“ (in der baulichen Umsetzung)
- Fortsetzung des City- (Altstadt-) Managements (2018-2020, ab 2023)
- Umbau der Stadtmühle
- Aufwertung des Quartiers Marstall-West mit Giebelhaus (2023)
- die Aufwertung der historischen Wallanlagen und deren Anbindung an die Kernstadt

Von den, den unterschiedlichen Handlungsfeldern zugeordneten und von der Stadt als Projektträger umzusetzenden Maßnahmen konnten im Zeitraum bis 2020 nicht alle realisiert werden. Dazu zählen insbesondere:

- Einzelhandelsentwicklung (u.a. Aufstellung eines stadtweiten strategischen Bebauungsplan „Einzelhandel“)
- Konzept für die Grün- und Freiraumvernetzung und Aufstellung eines Landschaftsplans
- Planungskonzept für den „Industriepark West“ und seine Entwicklung
- Aufwertung von Uferbereichen des Wockersees
- einige Maßnahmen im öffentlichen Raum wie Straßen, Radwege, Plätze und öffentliche Freiräume in Parchim und in den Ortsteilen wurde begonnen und müssen fortgesetzt werden
- Umbau der Maschinenhalle der ehemaligen Zichorienfabrik zu einem Nachbarschaftstreff und Seniorenzentrum (Auf dem Brook)
- Modernisierung des Stadions am See

16. Organisationsstrukturen

Im ISEK 2015 wurde die Stadtvertretung als das zentrale Entscheidungsgremium für die meisten Maßnahmen und Projekte in der Stadtentwicklung benannt. Nachgeordnet wurde eine differenzierte Bearbeitungs- und Beteiligungsstruktur beschrieben, die an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst werden muss.

Mehrfach wurde im ISEK 2015 dem „Altstadtmanager“ eine zentrale Rolle für die weitere Entwicklung der Innenstadt zugeschrieben, neben den städtischen Fachverwaltungen, dem Sanierungsträger, dem Citymanagement und weiteren Institutionen die Koordinierungsstrukturen. Es wird empfohlen, bestehende Synergien in diesen Strukturen im Interesse einer Konzentration zu prüfen.

II. FORTSCHREIBUNG UND AKTUALISIERUNG DES ISEK (2023)

1 Einleitung und Vorbemerkungen

1.1 Vorbemerkung zur Fortschreibung des ISEK 2023

Zum Zeitpunkt der Fortschreibung und Aktualisierung des ISEK 2023 sind einige Projekte aus dem Maßnahmen- und Umsetzungskonzept von 2015 noch nicht umgesetzt. Das liegt vor allem an dem damals sehr umfassenden Maßnahmenplan und einen zu kurzen Umsetzungszeitraum. Zum Teil setzen sich diese Maßnahmen aus mehreren Umsetzungsabschnitten zusammen, von denen bisher Einzelprojekte realisiert wurden. Das trifft u.a. für die Aufstellung oder den Beschluss von B-Plänen, die Erarbeitung von Konzepten und Fachplanungen zu, in denen selbst wieder diverse noch nicht umgesetzte Einzelmaßnahmen definiert wurden. Eine Fortschreibung des Maßnahmenplans von 2015 ist in dieser umfassenden Form hier nicht beabsichtigt. Es ist nicht Aufgabe eines ISEK als oberste Hierarchie der kommunalen Planungen, einen umfassenden Katalog von Einzelmaßnahmen zu definieren und damit den Fach- und Detailplanung vorweggreifen, sondern akute Handlungsschwerpunkte und Schwerpunktprojekte aus den Ergebnissen und Empfehlungen der lokalen und sektoralen Bewertungen herauszuarbeiten.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass das ISEK 2015 nicht vollständig fortgeschrieben werden muss. Daher wird zu Beginn dieser Fortschreibung das ISEK 2015 zusammenfassend bewertet und in der weiteren Bearbeitung die in den letzten Jahren eingetretenen und aktuellen stadtentwicklungsrelevanten Veränderungen berücksichtigt und die sich daraus ergebenden Rückschlüsse in eine nicht mehr eindeutig prognostizierbare Zukunft extrapoliert. Das hat zur Folge, dass der Anwenderleitfaden des Ministeriums für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V, Stand Dezember 2022, für die Erstellung von ISEK in der aktuellen Förderperiode als organisatorische und inhaltliche Orientierung herangezogen (siehe auch Mitteilung des Ministeriums vom 20.04.2023) wird – aber weitgehend die Feststellungen und Ergebnisse des ISEK 2015 und aktuelle Planungen und Konzepte nutzt. Außerdem soll der gesamtstädtische und übergeordnete Kontext stärker betrachtet werden. Unter diesen Voraussetzungen sind Abweichungen vom Anwenderleitfaden möglich.

1.2 Wozu braucht die Stadt Parchim ein übergeordnetes Planungskonzept? Bedeutung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK).

Das ISEK wird bereits seit über 50 Jahren als Planungsinstrument in der Stadtentwicklung eingesetzt. Die sich ständig ändernden Rahmenbedingungen, teilweise in immer kürzeren Intervallen, setzen Städte unter einen zunehmenden Handlungsdruck. Für die Kommunen wird es immer schwieriger, den Bedarfen, Anforderungen und Nachfragen aus der Bevölkerung, aus der lokalen Wirtschaft und Politik, von kommunalen und regionalen Interessengruppen und der Landes- und Bundespolitik gerecht zu werden. Immer komplexer werdende Probleme und deren Ursachen beginnen die kommunalen Akteure zu überfordern. Das trifft insbesondere für die zeitlichen Abläufe zu, innerhalb derer eine Kommune auf akute Probleme reagieren muss. Oft werden in solchen Situationen für jede neue Fragestellung Einzel- und Detailkonzepte erstellt und in vergleichsweise kurzen Zeiträumen fortgeschrieben oder komplett überarbeitet.

Ziele und Handlungsempfehlungen müssen aufgrund administrativer Vorgaben bereits nach wenigen Jahren grundlegend geändert werden – ohne ausreichende zeitliche und organisatorische Optionen auf eine Umsetzung der ursprünglichen Ziele und ohne hinreichende Abstimmung der Planungen und Konzepte untereinander.

Dabei drohen der gesamtstädtische Blick und langfristige Schwerpunktziele verloren zu gehen. Hinzu kommt, dass ein ISEK oft an die Vorgaben bestimmter Förderprogramme in der Stadtentwicklung (u.a. die operationellen Programme für EU-Förderungen, die sich etwa alle 7 Jahre ändern und die Vorgaben des Bundes für die Schwerpunkte des Mitteleinsatzes in der Städtebauförderung und weitere) gebunden wird und sich dabei auf die aktuellen Fördervoraussetzungen und -gegenstände konzentriert. Operative Stadtentwicklung ist aber trotz aller berechtigten Forderungen nach mehr Resilienz ein mittel- und langfristiger Prozess; verbindlich begonnene Planungen und investive Maßnahmen können nicht ohne Weiteres zugunsten neuer Vorgaben aufgegeben oder grundlegend verändert werden.

Außerdem setzen die Förderprogramme immer noch überwiegend auf investive Maßnahmen zur Umsetzung von lokal begrenzten Stadtentwicklungszielen. Dazu werden die Einzelprojekte an die entsprechenden Richtlinien angepasst. Aufgabe der übergeordneten Stadtplanung muss aber eine breite Mischung und Vereinbarkeit von städtebaulichen und baulichen mit sozialen, wirtschaftlichen, kulturellen und weiteren Aspekten, u.a. in Themen wie Wissen, Bildung, Kreativität und Innovation in einer langfristigen Entwicklungsperspektive sein und zwar für die gesamte Stadt. Das gilt insbesondere für Klein- und Mittelstädte ohne eindeutig strukturierte Stadtteile. So wird aktuell die Bereitstellung von Fördermitteln sehr stark auf Energieeffizienz, Klimaschutz und auf den Umgang mit den Folgen des Klimawandels fokussiert – was durchaus seine Berechtigung hat. Darüber hinaus hat eine Kommune noch zahlreiche weitere Aufgaben und Probleme zu lösen, die nicht zwingend in einem kausalen und sachlichen Zusammenhang zum Klimaschutz stehen. Dazu gehören z.B. die Bereitstellung von Kinderbetreuungskapazitäten und Schulplätzen in einer sich schnell verändernden demografischen Situation oder die wahrscheinlich irreversiblen Einflüsse der Anpassungen des Einzelhandels und des Einkaufsverhaltens der Bevölkerung und in der Folge die Gefährdung der in den letzten 30 Jahren mit hohem Aufwand geschaffenen Strukturen in der Innenstadt.

Es ist für die kommunalen Entscheidungsträger äußerst schwer zu akzeptieren, dass in bestimmten Teilbereichen des städtischen Handelns bereits eingetretene und noch zu erwartende Veränderungen einem gewissen Selbstlauf bzw. der Eigenorganisation überlassen bzw. andere kaum oder gar nicht mehr von der Stadt beeinflusst werden können. Diese Situation darf nicht primär negativ betrachtet werden; stattdessen müssen die Folgen in den städtischen Planungen und Konzepten und in den Festlegungen kommunaler Rahmenbedingungen entsprechend berücksichtigt werden. Die Alterung der Parchimer Bevölkerung sollte Überlegungen initiieren, wie sich die Stadt dieser wachsenden Einwohnergruppe stellt, welche quantitativen und qualitativen Angebote diesen älteren Menschen unterbreitet werden und die Stadt auf diese Weise ihre Anziehung verbessert. Ältere Menschen konsumieren anders – aber nicht unbedingt weniger. Insoweit muss das ISEK mehr auch „weiche“ Entwicklungsfaktoren berücksichtigen und daraus Handlungsempfehlungen ableiten. Erfahrungen zeigen, dass ein Widerspruch zwischen den kommunalen und übergeordneten Erwartungshaltungen an das ISEK und der praktischen Umsetzung in der Gemeinde besteht. Das ISEK Parchim zeigt zudem, dass der lange Umsetzungshorizont der Ziele und Maßnahmen von Prognoserisiken – siehe Bevölkerungsprognose von 2012 – gestört werden kann. Hinzu kommt, dass der integrative Bearbeitungsansatz auf wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Aspekte fokussiert wird und andere entwicklungsrelevante Bereiche nur analytisch betrachtet werden. Ursache sind in der Regel begrenzte personelle und finanzielle Kapazitäten der Stadt.¹

¹ inhaltlich gewertet aus: Regenerierung schrumpfender Städte, Schrader-Stiftung, Liebmann und Kühn, 2010

Es ist daher wichtig, zumindest ansatzweise in den Bereichen der städtischen Daseinsvorsorge, dazu zählen die Themen Wohnungsmarkt, Bildung, Zukunft der Beschäftigung, Integration, Kinder und Jugend, den konzeptionellen, koordinierenden und steuernden Eingriff der Stadt zu definieren, um den zentralen Einfluss z.B. auf die urbane Anziehungskraft von Parchim, auf kommunale Entscheidungen, Investitionen und das Engagement der Bewohner zu behalten. Für die Bedeutung des ISEK muss in Politik und Verwaltung verstanden werden, dass das ISEK ein allen anderen Planungen und Konzepten übergeordnetes Planwerk darstellt. Das ISEK entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen, wie z.B. ein Bebauungsplan, muss aber als Selbstbindungsinstrument und Leitfaden von Politik und Verwaltung verbindlich anerkannt werden.

Das ISEK soll auf Grundlage einer aktuellen Bestandsbewertung und unter Würdigung neuer Planungen und Konzepte auf absehbare Trends und Fehlentwicklungen reagieren, und danach die Erarbeitung vertiefender thematischer Teil- und Fachkonzepte mit gezielten Aufgabenstellungen und Maßnahmenprogrammen empfehlen. Wenige, aber dafür langfristig, realistisch und umsetzbar definierbare Schwerpunktziele sollen eine dauerhafte und krisenresistente Qualität in der Stadtentwicklung sichern, wenn erforderlich dabei den Verlust an Quantität in Kauf nehmen. Die urbane Qualität von Parchim kann nicht nur von der Zahl der Einwohner abhängig gemacht werden. Für das Image von Parchim sind die räumlichen, städtebaulichen, landschaftlichen, kulturellen, wirtschaftlichen und weitere Qualitäten mehr als das Wachsen von Einwohnerzahlen in den Fokus zu setzen.

Der Anspruch des ISEK umfasst neben der Bewertung der seit 2015 erstellten Planungen die Identifizierung weiterer für die Stadtentwicklung relevanter Handlungsfelder, soweit erforderlich neue Aufgabenstellungen für vertiefende informelle und städtebauliche Konzepte, die Formulierung lokaler und thematischer Handlungsschwerpunkte. Das ISEK setzt wenige lokale und thematische Schwerpunktziele und skizziert Handlungsempfehlungen. Für eine laufende Fortschreibung und Anpassung dieser Ziele und Handlungsempfehlungen muss eine geeignete Methodik für ein einfaches Monitoring verfügbar werden, damit das Controlling von der Stadt selbst bearbeitet werden kann. Das kann die Stadt dabei unterstützen, das ISEK einfacher und partiell fortschreiben zu können, ohne die ursprünglichen Hauptziele in ihren grundsätzlichen Aussagen zu verändern.

1.3 Anlass und Notwendigkeit der Fortschreibung des ISEK

Unabhängig von der im vorherigen Absatz genannten übergeordneten Bedeutung muss die anstehende Fortschreibung des ISEK die Akquise von Fördermitteln aus diversen Förderprogrammen, darunter die Städtebauförderung und das EFRE-Programm unterstützen. Am 30.09.2022 haben die EU und die Landesregierung M-V die Förderperiode 2021 bis 2027 offiziell eingeleitet. Für den EFRE stehen in diesem Zeitraum ca. 924 Mio. € zur Verfügung, die um den nun höheren Kofinanzierungsanteil von 40 % auf insgesamt 1,54 Mrd. € aufgestockt werden. Die Prioritäten der EFRE-Förderung werden u.a. in den Themenbereichen

- Forschung und Innovation sowie Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit der kleinen und mittleren Unternehmen (KMU)
- Übergang zu einer CO₂-neutralen Wirtschaft, Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel, Reduzierung von THG-Emissionen, Steigerung der Energieeffizienz, Entwicklung intelligenter Energiesysteme und -netze sowie Naturschutz und
- ein bürgernahes Europa mittels einer integrierten, sozialen, ökologischen, ökonomischen und inklusiven Entwicklung.

Von den Gesamtmitteln sind 127 Mio. € für die Stadtentwicklung in 23 Mittel- und Oberzentren des Landes M-V vorgesehen; davon 14 Mio. € für Landes- und 23 Mio. € für Klimaschutzprojekte. Förderschwerpunkte sind u.a.:

- Einrichtungen der Bildungsinfrastruktur
- Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (u.a. auch Grünanlagen)
- Energieeffizienz zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen (THG)

Abweichend von früheren Förderperioden sollen die Fördermittel vorrangig von den Kommunen eingesetzt und nicht mehr an Drittzugewendungsempfänger weitergeleitet werden. Die Förderhöhe beträgt höchstens 60 % der zuwendungsfähigen Kosten, bei kostenintensiven Vorhaben eher weniger. Die Mindestbaukosten betragen 500.000 €. Zu den wesentlichen Fördervoraussetzungen gehört das Vorliegen eines ISEK.

Die Fortschreibung des ISEK 2023 muss in den vorgenannten Förderfeldern inhaltliche Schwerpunkte setzen und entsprechende Projekte vorschlagen. Gleichzeitig müssen diese Projekte aus den allgemeinen Entwicklungszielen und aus den wichtigen Handlungsfeldern der Stadt abgeleitet werden. Die Schwerpunktprojekte sind nach Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung und Umsetzbarkeit in bestimmten Zeiträumen zu priorisieren.

Die zuständige Programmbehörde der Landesregierung M-V erwartet von den Kommunen, dass spätestens im 4. Quartal 2023 die fortgeschriebenen ISEK mit Darstellung der kurz- und mittelfristigen Entwicklungsziele, der Handlungsfelder und wenigen Schwerpunktmaßnahmen für die Jahre bis 2027 eingereicht werden. Dabei sind die Projekte nicht nur in den laufenden Fördergebieten zu suchen, sondern auch in weiteren Stadtteilen. Hauptziel der im ISEK skizzierten Handlungsempfehlungen muss die langfristige Sicherung und Stärkung des Mittelzentrums Parchim mit allen seinen vielfältigen Funktionen sein.

Zu den bekannten und sich laufend ändernden Rahmenbedingungen in der städtischen Entwicklung kommen die aktuell hohe Inflation, der Klimawandel und der Krieg in Osteuropa hinzu. Das wirkt in der Wahrnehmung der betroffenen Menschen dystopisch und wenig hoffnungsvoll. Doch gerade in Krisensituationen zeigt sich, ob bisher definierte Stadtentwicklungsziele und Handlungsempfehlungen wirklich so resilient und zukunftsfähig wie erwartet sind. Muss das überwiegend verneint werden, müssen die bisherigen Ziele nicht zwingend aufgegeben, aber notwendigerweise in ihrer Bedeutung und Priorität neu formuliert und gewichtet oder doch durch andere ersetzt werden. So können der Druck auf den Wohnungsmarkt, die hohen Kosten für Energie, nicht vorhandene personelle Kapazitäten auf dem Arbeitskräftemarkt oder die Defizite im Einzelhandel Anlass für konkrete Untersuchungen abseits bisheriger Entwicklungsziele und -pfade oder für relativ einfache und ganz offensichtliche Maßnahmen sein. Als Beispiel wird hier auf eine sich ändernde Sichtweise in der Baulandentwicklung und im Wohnungsbau verwiesen, nach der z.B. nicht mehr die schnelle Vermarktbarkeit althergebrachter städtebaulicher und baulicher Konzepte, sondern v.a. Bezahlbarkeit, einfachere und trotzdem zeitgemäße Wohnstandards, Energieeffizienz, die Reaktion auf den Klimawandel – und das alles für die breite Parchimer Bevölkerung priorisieren – und nicht nur für eine zunehmend kleiner werdende soziale Mittel- und Oberschicht.

Es erscheint wenig sinnvoll Ziele und daraus hergeleitete Maßnahmen zu verfolgen, die in den letzten 30 Jahren nicht oder nur mit großem Aufwand realisiert werden konnten oder gegen z.B. irreversible Trends im Einzelhandel mit hohen planerischen und finanziellen Ressourcen zu kämpfen.

Die sich aus den von der Stadt nicht zu beeinflussenden äußeren Rahmenbedingungen ergebenden Entwicklungen, z.B. im Einzelhandel, in der Transformation der Energieversorgung oder in der qualitativen Zusammensetzung der Bevölkerung, müssen zum Teil akzeptiert werden, damit die begrenzten städtischen Kräfte für die im Rahmen der Sicherung der Daseinsvorsorge notwendigeren Ziele gebunden werden können. In einigen Themen ist Parchim hier bereits auf einem guten Weg. Bei den Zielen der künftigen Stadtentwicklung muss es zuerst um die Sicherung der akuten und mittelfristigen Bedürfnisse der Bewohner gehen, um Parchim als Ort einer möglichst breiten Daseinsvorsorge für Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Gesundheit, Bildung, Einkaufen. In einer sachlichen Betrachtung müssen nach objektiven Kriterien die Erfordernisse in der Stadtentwicklung gewichtet und entschieden werden. Grundsätzlich können in anderen Orten bewährte Ideen und Konzepte auf ihre angepasste Übertragbarkeit und Umsetzbarkeit in Parchim zum Zwecke einer zügigen Reaktion auf akute Problemstellungen geprüft werden. Es bedarf einer realistischen Einschätzung, ob sich bestimmte bisher gesetzte Ziele und Handlungsempfehlungen mit dem im Ort verfügbaren Ressourcen und Kapazitäten und mit der erforderlichen Akzeptanz überhaupt realisieren lassen.

Zusammenfassend sollen mit der Fortschreibung des ISEK lokale und sektorale Ziele und Handlungsschwerpunkte ermittelt bzw. aus seit 2015 vorliegenden Planungen und Konzepten neu bewertet werden. Sie sollen so flexibel formuliert werden, dass sie bei kaum vermeidbaren Änderungen der Rahmenbedingungen vergleichsweise einfach angepasst werden können. Die Innenstadt bleibt ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt – soll jedoch auf Dauer nicht der einzige Handlungs- und Förderschwerpunkt bleiben, weil auch andere städtische Gebiete die Zukunft von Parchim beeinflussen. Daher müssen andere örtliche Akzente gesetzt - und ihre Bedeutung für die Gesamtstadt geprüft werden. Thematisch stehen das Wohnen und das Wohnumfeld, die Breite der Daseinsvorsorge, die Wirtschaft und ein am Bedarf orientierter Einzelhandel, die Energieversorgung, der Klimawandel und vor allem die soziale Entwicklung im Mittelpunkt der notwendigen Betrachtungen.

Bis zur Einreichungsfrist wird das ISEK 2023 im Wesentlichen auf die Inhalte des Anwenderleitfadens orientiert. Das Eingehen auf eine größere Breite und Tiefe der Bearbeitung kann bis zum 4. Quartal 2023 nicht in Gänze geleistet werden.

1.4 Methodik der Fortschreibung des ISEK

Im Dezember 2022 wurde der bereits mehrfach erwähnte „Anwenderleitfaden für Integrierte Stadtentwicklungskonzepte in Mecklenburg-Vorpommern“ aktualisiert. Für eine erfolgreiche Bewerbung um Fördermittel aus dem EFRE-Programm Stadtentwicklung und in der Städtebauförderung muss sich die Fortschreibung an den grundsätzlichen Inhalten dieses Leitfadens orientieren, der die Erfahrungen bei der Erarbeitung von ISEK seit 2000 und mehrfachen auswertenden Vergleichen durch die Landesregierung M-V widerspiegelt.

Die Fortschreibung des ISEK wird in zwei Bearbeitungsschritten erfolgen:

- Zusammenfassende Bewertung des ISEK 2015 im Rahmen einer Synopse.
- Im Weiteren werden in Anlehnung an den Anwenderleitfaden nach 2015 abgeschlossene und laufende Planungen in die Fortschreibung des ISEK übernommen, deren Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung dargelegt und auf dieser Grundlage Ziele und Handlungsempfehlungen für die nächsten 5 Jahre entwickelt. Aus diesem Konzept werden mehrere Schwerpunktprojekte definiert, für die eine Förderung beantragt wird. Weitergehend werden alle Orts- und Stadtteile auf ihren Entwicklungsbedarf untersucht und – soweit erforderlich – Handlungsempfehlungen skizziert.

Wie an anderer Stelle bereits erwähnt, definiert das ISEK als oberste Planungshierarchie – bis auf die wenigen Schwerpunktprojekte – keine Einzelmaßnahmen und detaillierten Maßnahmenprogramme. Dafür ist ein gesamtstädtisches ISEK zu umfassend. Das ISEK wird in den sektoralen und lokalen Handlungsempfehlungen entsprechende Detailplanungen und -konzepte vorschlagen, in denen dann gegebenenfalls Einzelmaßnahmen entwickelt werden.

Für die laufende Fortschreibung werden neben der Umsetzungsbewertung des ISEK 2015 und der seitdem erstellten Planungen, Konzept und Studien aktuelle Vor-Ort-Aufnahmen und die Ergebnisse des Monitorings herangezogen. Wo erforderlich, sollen Hemmnisse in der Stadtentwicklung analysiert werden, die ursächlich für bisher nicht realisierte Ziele und Maßnahmen sind.

Bei der Auswahl der Schwerpunktprojekte müssen die inhaltlichen Förderschwerpunkte aus dem Operationellen Programm der Landesregierung für die EFRE-Förderung und die Empfehlungen aus dem Anwenderleitfaden beachtet werden. Die Projekte müssen eine langfristige Flexibilität in Nutzung und Betrieb aufweisen. Als (fiktives) Beispiel sei die Modernisierung bzw. Neubau von Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und vergleichbaren Einrichtungen genannt. Nach haushalterischen Grundsätzen beträgt die Restnutzungsdauer der entsprechenden Gebäude bis zu 80 Jahren. Schulentwicklungsplanungen werden in der Regel für einen Zeitraum von ca. 5 Jahren aufgestellt. Vorliegende sozio-demografische Prognosen sind nicht bzw. zum überwiegenden Teil nicht eingetreten. Vor diesem Hintergrund erscheint es sinnvoll, bei der Erarbeitung von Konzepten und Planungen mittel- und langfristige alternative Nachnutzungen für investive Einzelmaßnahmen im Blick zu haben. Gegebenenfalls müssen Bindungsfristen der unterschiedlichen Förderrichtlinien an eine objektiv im Detail nicht mehr planbare Zukunft angepasst werden. Schließlich fordern Bundes- und Landesbehörden von den Kommunen eine zunehmende Resilienz in der Stadtentwicklung – im Widerspruch zu nach wie vor zu starren förderrechtlichen, gesetzlichen und normativen Vorgaben.

Für die Auswertung der für die Stadtentwicklung relevanten sozio-ökonomischen Daten wird auf den vorliegenden letzten Monitoringbericht zurückgegriffen.²

Die Beteiligung der Bürger und Betroffenen wird mit denen des Projektes „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtviefalt Parchim“ koordiniert – andernfalls droht eine „Beteiligungsmüdigkeit“ der Bürger. Dafür wurden die inhaltlichen Anforderungen der Beteiligungen abgeglichen und nur die unterschiedlichen Fragestellungen und Aspekte der Stadtentwicklung differenziert. Die Bestimmung von lokalen und sektoralen Handlungsfeldern und die Festlegung von Zielen folgt in der Praxis bewährten Methoden, jedoch mit einer stärkeren Beteiligung und Einbindung von Schlüsselakteuren und -multiplikatoren für die tatsächliche Umsetzung (u.a. in Expertenworkshops).

1.5 Zusammenfassende Wertung aktueller Rahmenbedingungen

Die Stadtgründung von Parchim erfolgte im Jahr 1226, nachdem bereits davor eine Burg und ein Markt mindestens seit 1170 bestanden haben. Westlich des Eldelaufs wurde um die Marienkirche in Parchim die Neustadt gegründet. Sie wurde 1282 mit Parchim vereint. Durch Zukauf von Siedlungen und die Lage an damals wichtigen Handelswegen entwickelte sich Parchim bis zur zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts zu einer bedeutenden Landstadt im Großherzogtum Mecklenburg-Schwerin. Danach setzte durch ökonomische, politische und kriegerische Ursachen der Niedergang bis zur Bedeutungslosigkeit ein.

² Redaktionsstand der Daten ist der 31.12.2022.

Erst im ausgehenden 19. Jahrhundert nahm Parchim wieder eine positive Entwicklung mit einer erheblichen Siedlungsentwicklung, vor allem durch die Industrialisierung und die Stationierung des großherzoglichen Dragoner-Regiments. Nach 1945 wurde die Industrialisierung fortgesetzt und mit der Weststadt ein neuer Stadtteil errichtet.

Die historischen städtebaulichen und baulichen Strukturen sind bis heute in den zentralen städtischen Gebieten erkennbar und ablesbar. Sie spiegeln die historische Bedeutung von Parchim und deren Stellung im umgebenden ländlichen Raum wider. Nach dem politischen Umbruch 1991 sind zahlreiche Unternehmen und wirtschaftliche Strukturen zerschlagen und/ oder aufgegeben worden. Von den davor vorhandenen Unternehmen ist mit Hydraulik Nord der bedeutendste heute noch erhalten. Neben anderen Gründen führte der Wegfall der wirtschaftlichen Basis bzw. deren Umstrukturierung zu einem Bevölkerungsverlust, dessen anfängliche Dynamik seit ca. 10 Jahren abnimmt.

Die Entwicklungsschwerpunkte seit den frühen 1990er Jahren konzentrierten sich in der Altstadt/Innenstadt, in der Regimentsvorstadt und in der Weststadt. Hinzu kommen zahlreiche Einzelprojekte, die sich über die Stadt verteilen.

Nach mehreren Jahren Förderung und kommunaler Steuerung haben die städtischen Bereiche Regimentsvorstadt und Weststadt einen stabilen Zustand und eine gebietsbezogene Leistungsfähigkeit erreicht, die ohne die Anwendung von besonderen rechtlichen und finanziellen Maßnahmen auskommen kann. Für das Gebiet Altstadt trifft das nur teilweise zu. Hier sind trotz eines Mitteleinsatzes von über 50 Mio. € durch Private, die Stadt und weitere Investoren immer noch sichtbare Missstände vorhanden. Es ist seit Beginn der städtebaulichen Erneuerung noch nicht in der gesamten Innenstadt gelungen eine Eigenentwicklung in Gang zu setzen, die ohne öffentliche Zuwendungen und Steuerungs- und Koordinierungsaufwendungen durch die Stadt auskommt.

Die Gründe dafür sind vielfältig und überwiegend von der Stadt nur bedingt beeinflussbar. Am wahrscheinlichsten kann das aus heutiger Sicht zu Beginn der städtebaulichen Erneuerung zu große Fördergebiet mit einem in einem überschaubaren Zeitraum nicht finanzier- und organisierbaren Investitionsbedarf sein. Hinzu kommen Einwohnerverluste mit differenzierten Nachfragerückgängen in mehreren Sektoren der innerstädtischen Entwicklung. Auch die Wohnbauentwicklung in den südlichen Stadtteilen dürfte mit ein Grund dafür sein, dass sich in der Altstadt immer noch ein überdurchschnittlich hoher Leerstand, Brachen und Baulücken konzentrieren. Diese noch bestehenden Entwicklungsdefizite sind von der Stadt erkannt, teilweise im ISEK 2015 skizziert und die erforderlichen Schlussfolgerungen gezogen worden. Im Rahmenplan für die Altstadt aus dem Jahr 2016 wurden dementsprechend zahlreiche neue Anregungen zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung der Innenstadt erarbeitet. Ein Schwerpunkt des Rahmenplans waren Lösungen für den ruhenden und fließenden Verkehr in der Innenstadt.³

Seit 2022 wird durch die CIMA Beratung + Management GmbH ein Prozess für die Entwicklung von Ideen und Vorschlägen für die langfristige Sicherung der wesentlichen Funktionen Wohnen, Einkaufen, Erleben in der Altstadt und ihren Randbereichen begleitet, der 2025 in seiner konzeptionellen Phase abgeschlossen sein soll. Es muss aus einer gesamtstädtischen und alle Aspekte der Entwicklung berücksichtigenden Sicht entschieden werden, welche Ziele in der Innenstadt sich überhaupt noch umsetzen lassen. So muss möglicherweise über die Vorschläge im Rahmenplan 2016 hinaus zum Umgang mit den zahlreichen Baulücken und Leerständen noch offener nachgedacht werden.

³ Rahmenplan Altstadt Parchim 2016, MKK, Schwerin, Beschluss 06.07.2016

Das Konzept zur Zukunft der Innenstadt muss dagegen zu Vorschlägen kommen, wie auf die teils irreversiblen Entwicklungen im Einzelhandel reagiert werden kann und gleichzeitig die Innenstadt als erlebbarer Ort und wichtigster Stadtteil von Parchim nicht nur erhalten, sondern widerstandsfähiger gegen die sich wahrscheinlich fortsetzenden Veränderungen gestaltet wird.

Nachdem bereits im ISEK 2015 auf die Erforderlichkeit neuer räumlicher und thematischer Schwerpunktsetzungen in der Stadtentwicklung hingewiesen wurde, scheint es nun an der Zeit und notwendig, den bisherigen Alleinfokus auf die Innenstadt zu relativieren, weil auch andere städtische Gebiete über Entwicklungspotenziale und Perspektiven verfügen, in denen sich bei weiterem Zögern bereits erkennbare Defizite manifestieren können, die dann nur noch mit einem erheblichem Aufwand korrigiert werden können. Dazu gehört u.a. die westlich der Altstadt gelegene Bahnhofsvorstadt. Hier sind akute Handlungsbedarfe bei sich abzeichnenden Fehlentwicklungen und Potenziale für das Wohnen und diverse Mischnutzungen erkennbar.

Im ISEK 2015 haben sich die beschriebenen Rahmenbedingungen auf die anhaltenden sozio-demografischen Veränderungen und deren Folgen für die Stadtentwicklung fokussiert. Darüber hinaus wurden Defizite in den Angeboten der sozialen, Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur festgestellt. Seitdem haben die Stadt und weitere Träger erhebliche investive Anstrengungen unternommen, um die Rück- und Missstände zu beseitigen. Die strukturellen Veränderungen des Einzelhandels wurden im ISEK 2015 zwar erwähnt, sie sind dort aber nicht explizit vertieft worden. Dazu wurde das Nahversorgungskonzept 2018 fortgeschrieben.

Seit 2015 zeigt sich, dass die, die Stadtentwicklung in Parchim beeinflussenden Faktoren vielfältiger, in der Wahrnehmung fokussierter und in der Lösungsfindung komplexer geworden sind. Wie viele Kommunen in der Region muss sich auch Parchim mit einer zunehmenden Dynamik im Einzelhandel und der Unumkehrbarkeit eingetretener Veränderungen, mit sich ändernden qualitativen und quantitativen Ansprüchen an das Wohnen, an Angebote für öffentliche und private Dienstleistungen, an den Verkehr, an das Stadterleben und an die Bedarfe der lokalen Wirtschaft auseinandersetzen. So sind z.B. die kleinteiligen Strukturen der Parchimer Altstadt nur bedingt für die zunehmenden Flächenbedarfe des Einzelhandels geeignet; durch zurückliegende Verlagerungen an zentrenperiphere Standorte gingen und gehen Magnet- und Wechselwirkungen mit den kleinflächigen Geschäften in innerstädtischen Bereichen immer mehr verloren. Mittelfristig drohen die niedrighschwelligeren Verkaufsangebote und eine Banalisierung des Einzelhandels, der Dienstleistungen und der Gastronomie (vom anhaltenden Leerstand in einigen Lagen ganz abgesehen) die Wohnqualität und das Wohnumfeld dauerhaft und negativ zu beeinflussen.

Die fast drei Jahre währende Pandemie mit ihren teils erheblichen Einschränkungen hat folgenreichere Effekte auf den Einzelhandel, die privaten Dienstleistungen und das kulturelle Leben hinterlassen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich ohne eine Anpassung der Strukturen des stationären Einzelhandels und neue Ideen zur Kundengewinnung und -bindung der seit Jahren anhaltend negative Trend fortsetzen wird. Es wird für die innerstädtischen Einzelgeschäfte immer schwieriger sich gegen die Tendenzen und Aktivitäten von Discountern und vergleichbare Verkaufskonzepte durchzusetzen. Trotz bauplanungsrechtlicher Festlegungen werden deren Sortimente immer breiter. Zudem können zahlreiche innenstadtrelevante Waren online bestellt und in den Discountern abgeholt und bezahlt werden – eine für den Verkäufer noch wirtschaftlichere Form als der reine Online-Handel.

Die Effekte der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsgeschäften in den vergangenen Jahren an den Rändern der Innenstadt und der Stadt sind wahrscheinlich im Detail nicht zu ermitteln, sie sind aber nachweislich vorhanden und nicht mehr umkehrbar. Denn es dürfte kaum möglich sein, einen Sonderstandort Einzelhandel planungsrechtlich zugunsten der Innenstadt wieder aufzuheben, zumal in der Innenstadt die Flächenbedarfe dafür nicht verfügbar sind. Wie in vielen anderen Städten in Mecklenburg stehen auch in Parchim Verkaufsfläche und Zahl der Bewohner in einem überdurchschnittlich ungünstigen Verhältnis. Darauf wurde in mehreren Parchimer Planungskonzepten hingewiesen, u.a. im Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2010.⁴ Ein schwer zu durchbrechender Konflikt, der neue Ideen und Lösungsansätze erfordert, da ein konventionelles Vorgehen auf Grundlage von möglicherweise veraltetem Erfahrungswissen offensichtlich die Probleme nicht zu lösen vermag und die strukturellen Defizite durch die inflationsbedingt vagen Zukunftsperspektiven sinkende Kaufkraft noch verschärfen kann. Hier muss wahrscheinlich die bisherige Praxis, Stadterleben eher auf Einkaufen, Kultur, historische Gebäude und Stadtbild zu reduzieren grundsätzlich hinterfragt werden und bedarf gegebenenfalls einer Neujustierung. Zeitgleich zur Fortschreibung des ISEK wird ein Konzept für die Zukunft der Parchimer Innenstadt erarbeitet. Im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsprozesses sollen neue Ideen für eine resiliente Stadtentwicklung erörtert werden, wobei die Stadtvielfalt und Multifunktionalität im Fokus stehen soll. Das Ergebnis soll ein innovatives Konzept mit Handlungsstrategien für ein zukunftsfähiges Parchim darstellen.

Aufgrund von Kriegen, Armut und Perspektivlosigkeit in vielen Teilen der Welt hat sich die Migration weiter erhöht, seit 2022 noch einmal sprunghaft durch die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Aktuelle Einschätzungen nach wird sich diese Entwicklung voraussichtlich noch bis 2025 fortsetzen, bis Beschlüsse der EU zur Begrenzung der Migration in der Praxis greifen werden. Trotz der vergleichsweise moderaten Zuweisungen von Migranten und Flüchtlingen nach Parchim sind die Folgen auf den Wohnungsmarkt, die Konzentration bestimmter Ethnien auf nur wenige städtische Gebiete und Auswirkungen auf Betreuungs- und Bildungskapazitäten für die Kinder festzustellen. Dementsprechend erfolgen in Parchim Einwohnergewinne bzw. das Halten des Status quo nicht durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung, sondern hauptsächlich durch die überregionale Migration, die zwischen den Jahren starken quantitativen und qualitativen Schwankungen unterliegt. Der größere Anteil der Zuwanderung wird durch junge Menschen, teilweise mit eher durchschnittlichen Qualifikationen bestimmt, deren Zuzugsziele in der Innenstadt von Parchim und in den verdichteten Wohnquartieren der Weststadt liegen.

Der im Februar 2022 zwischen Russland und der Ukraine ausgebrochene Krieg hat weitreichende und langfristige Auswirkungen auf die regionale und globale Wirtschaft und die Versorgungslage, u.a. für Schlüsselindustrien, für die Energieerzeugung und für den Maschinen- und Elektronikbau. Die hohe Zahl von Kriegsflüchtlingen bei gleichbleibender Zuwanderung aus anderen Krisengebieten der Welt belasten zunehmend die ohnehin angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt, die soziale und Bildungsinfrastruktur und haben einen bisher nicht absehbaren Einfluss auf das soziale und gesellschaftliche Miteinander. Dagegen kann der Zuzug, nicht nur der ukrainischen Kriegsflüchtlinge, einen positiven Einfluss auf das Angebot auf dem Arbeitskräftemarkt haben, da davon auszugehen ist, dass ein überwiegender Teil der Flüchtlinge nicht mehr in ihre Herkunftsländer zurückkehren wird. Das verändert die regionale Wahrnehmung und Identität sowie das Image der Stadt.

Der Einfluss der seit 2021 hohen Inflation gefährdet den Wohlstand, die finanzielle Sicherheit und zunehmend die Existenz vieler Menschen. Erste Folgen sind bereits feststellbar. Finanzielle Einschränkungen bei privaten Haushalten beeinflussen den Parchimer Einzelhandel und private Dienstleistungen. Dadurch werden Investitionen in die Schaffung von Wohneigentum schwerer.

⁴ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Parchim, Junker und Kruse, Dortmund, 2010

Die in der öffentlichen und politischen Wahrnehmung teilweise verleugnete soziale Polarisierung der Gesellschaft wird weiter zunehmen. Auswirkungen auf die Parchimer Stadtentwicklung – Anzeichen einer sozialen und ethnischen Segregation in der Weststadt und Altstadt wurden bereits im ISEK 2015 skizziert – sind aber noch nicht eingetreten. Hier kann die Stadt selbst gegenwirken, muss aber z.B. bei der Entwicklung des Wohnungsmarktes auch bauliche Lösungen initiieren und zulassen, die Wohnungssuchende aller sozialen und ethnischen Gruppen nicht an den Rand der Existenz bringt, weil u.a. Mieten auf das Niveau von Großstädten ansteigen.

Und nicht zuletzt wurde und wird der Druck auf wirksame Maßnahmen zur Sicherung der Energieerzeugung und -versorgung ohne fossile Energieträger größer. Die wieder stärker in den Fokus gerückte Abkehr von Verbrennungstechnologien bei der Strom- und Wärmeerzeugung sowie im Verkehr setzt auch Parchim und ihre Bewohner unter Handlungsdruck, weil die Versorgung mit bezahlbarer Energie zu den wesentlichen Aspekten der kommunalen Daseinsvorsorge gehört. Dieses Thema wird nun stärker als bisher in den Mittelpunkt der städtischen Planungen gesetzt. Da kein Weg an Maßnahmen zur Reduzierung der Klimawandelfolgen vorbeiführt, ist es Aufgabe der Parchimer Politik technische und organisatorische Lösungen zu finden, die langfristig die Bezahlbarkeit von Energie für Alle sichern und gleichzeitig weniger schädliche Emissionen verursachen.

Die vorgenannten, wenn auch teilweise suboptimalen Rahmenbedingungen treffen jedoch auf weitgehend stabile Strukturen in der Stadt. So bietet die Parchimer Innenstadt trotz der sichtbaren Defizite ein breites Angebot innerstädtischer Funktionen wie Wohnen, Einkaufen, Kultur und Dienstleistungen – die von den Bewohnern und Besuchern der Stadt und der Region angenommen werden.

Die Leerstände und Brachen, insbesondere im Zentrum sind nicht nur Missstand – sondern auch Potenzial für neue Nutzungen, vorrangig für nachgefragte Wohnformen und neue Einzelhandelsideen. Mit der Inbetriebnahme der Kulturmühle wird Parchim seiner Bedeutung als leistungsfähigste Innenstadt des Landkreises mehr als gerecht. Es darf angenommen werden, dass damit ein deutlicher Impuls für weitere Entwicklungen gesetzt wurde.

In den Bereichen Bildung und Kinderbetreuung hat die Stadt erhebliche Investitionen getätigt und wird diese fortsetzen – und ist damit auf künftige Entwicklungen gut vorbereitet.

Einige der in den letzten Jahren in und um die Innenstadt realisierten Maßnahmen benötigen Zeit, um in ihrem Zusammenwirken Einfluss auf die zentralen Bereiche von Parchim zu haben. So werden die Fahrradstation Am Mönchhof und die bevorstehende Aufwertung des Bereichs um die Georgenkirche positive Effekte in der Langen Straße generieren.

Die teils umgesetzte bzw. in der Planung befindliche Vernetzung von Grün- und Freibereichen innerhalb und außerhalb der Innenstadt, weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Zugangs zu den Uferbereichen in der Stadt erhöhen die Aufenthaltsqualität in der Gesamtstadt.

Gleiches gilt für die Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen. Hier hält die Stadt Flächen für die Ansiedlung für Interessenten an Flächen mittlerer Größen bereit. Der Bedarf an kleinen Flächen oder sehr großen Flächen kann zurzeit nicht bedient werden. Um der Nachfrage gerecht zu werden, sind weitere Planungen in der Vorbereitung.

Diese wenigen Punkte sollen zeigen, dass Parchim trotz der real ungünstigen Rahmenbedingungen gute Voraussetzungen hat, um auf die schon bekannten und neuen Probleme zu reagieren. Es sind ausreichende Potenziale vorhanden, um die Stadt vor allem qualitativ weiterzuentwickeln.

2 Gesamtstädtische Entwicklung seit 2015, Tendenzen, Ziele und Handlungsfelder

2.1 Parchim in der übergeordneten Planung

2.1.1 Lage und Bedeutung der Stadt in der Region

Parchim ist Kreisstadt im Landkreis Ludwigslust-Parchim in der Region Westmecklenburg von Mecklenburg-Vorpommern und teilt sich den Kreissitz mit der Stadt Ludwigslust, wodurch die dezentrale Lage (siehe nachfolgende Abbildung) von Parchim im flächenmäßig zweitgrößten Landkreis Deutschlands etwas kompensiert wird. Die nächstgelegenen größeren Städte sind Ludwigslust im Südwesten (ca. 30 km), südöstlich Pritzwalk im Bundesland Brandenburg (ca. 48 km) und im Nordwesten die Landeshauptstadt Schwerin (ca. 44 km).

Parchim ist mit ca. 18.278 Einwohnern nach Schwerin und Wismar die drittgrößte Stadt der Planungsregion Westmecklenburg. Als Mittelzentrum ist Parchim für den gesamten Osten des Landkreises der Zentrale Ort für Arbeiten, Dienstleistungen, Kultur, Einkaufen, Bildung und Wohnen. Dementsprechend verfügt Parchim über alle für Wohnen, Arbeiten und Leben erforderlichen öffentlichen Dienstleistungsangebote, ein der Stadtgröße entsprechendes Einkaufsangebot von kleinen Geschäften in der Innenstadt bis zu Fachmärkten an der Peripherie.

Das Wohnungsmarktangebot reicht von Einfamilienhäusern und vergleichbaren Wohnformen, Stadtvillen und kleinen Mehrfamilienhäusern bis zu verdichteten Wohnformen.

Im Ort sind alle Schulformen vorhanden, die auch für die Region um Parchim von Bedeutung sind – insbesondere die weiterführenden Schulen. Die Planungen des Landkreises zur Schließung der Berufsschule bedeuten einen schwerwiegenden Rückschlag für die lokalen Unternehmen.

Hinzu kommen ein vielschichtiges Vereinsleben und zahlreiche private Dienstleistungsangebote. In Parchim gibt es ein Krankenhaus, ein den heutigen Rahmenbedingungen entsprechendes gutes medizinisches Angebot mit zahlreichen Haus- und Fachärzten und weiteren Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Parchim kann den Anforderungen an das Mittelzentrum und den daraus ableitbaren Verpflichtungen für die Stadt und die Region in allen Bereichen des städtischen Lebens entsprechen.

Parchim ist über die Regionalbahnlinien nach Schwerin (RB 13) und Ludwigslust (RB 14) an überregionale Schienenverbindungen angeschlossen. Die nach Osten verlaufende Bahnverbindung Richtung Malchow (RB 19) wird nur im Saisonverkehr bedient. Die gute verkehrliche Erschließung ist über Straßen unterschiedlicher Klassifizierungen gegeben. An das überregionale Straßennetz ist die Stadt über die Bundesstraßen B191 und B321 eingebunden. Die nächste Auffahrt auf die BAB 24 ist ca. 10 km entfernt.

Der westlich der Stadt liegende Flughafen Schwerin-Parchim hat mit Bekanntmachung im Bundesgesetzblatt vom 08.03.2023 seinen Betrieb ruhend gestellt. Darüber hinaus gibt es mehrere Buslinien innerhalb des Stadtgebietes und in den umgebenden ländlichen Raum. Die durch Parchim fließende MEW ha nur Bedeutung für den Wassersport.

In der Region Westmecklenburg hat Parchim nach Schwerin das bedeutendste kulturelle Angebot, besonders nach Fertigstellung der Kulturmühle mit Theater und Museum im Jahr 2023.

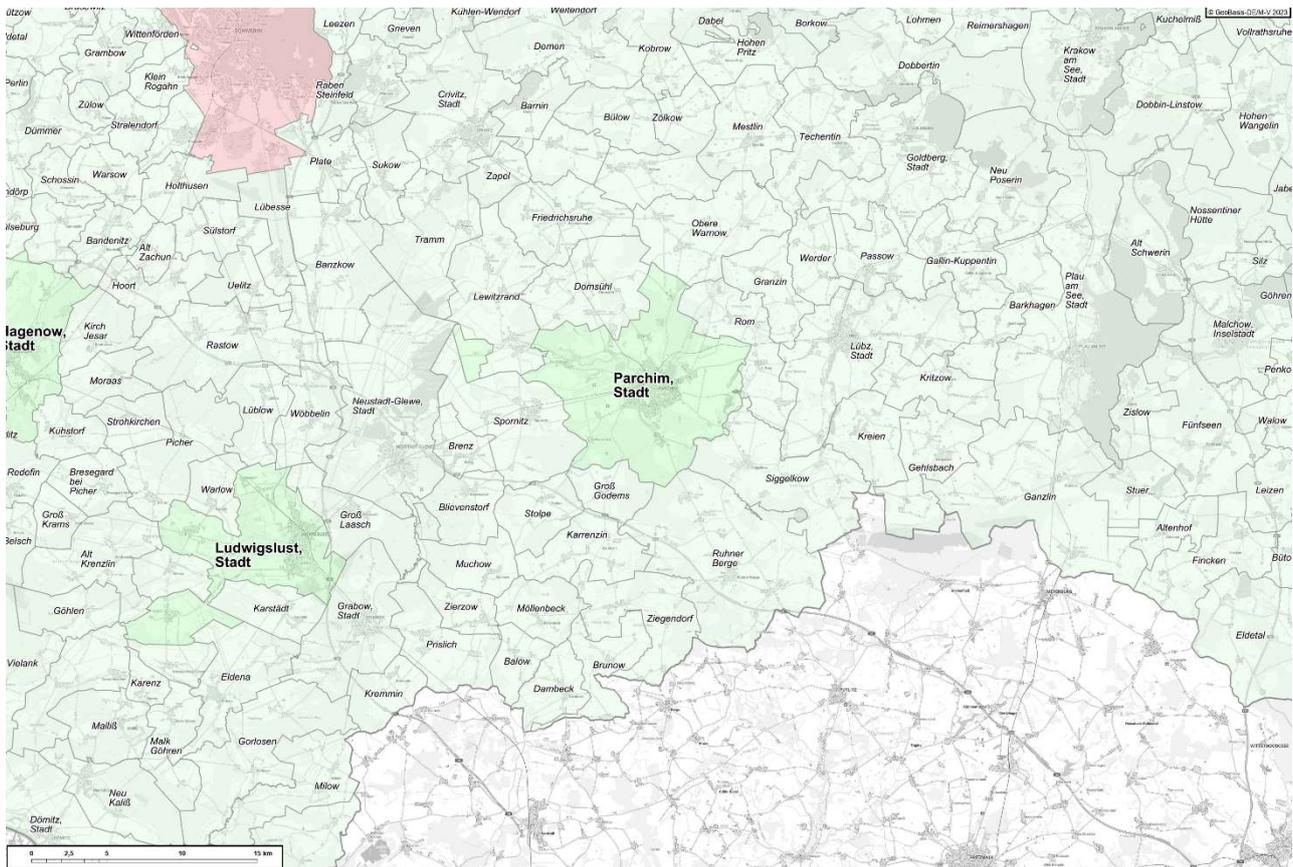


Abbildung 1. Parchim und sein unmittelbares räumliches Umfeld
 Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>

2.1.2 Übergeordnete Planungen

Das Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) treffen textliche und räumliche Aussagen für die Stadt und für das Stadtgebiet. Eine differenzierte Betrachtung nach Orts- oder Stadtteilen erfolgt hierbei nicht. Nur das Integrierte ländliche Entwicklungskonzept (ILEK) des Landkreises Ludwigslust-Parchim aus 2016 macht im Einzelfall Angaben zu den Ortsteilen.

Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) Mecklenburg-Vorpommern, 2016

- Parchim wird im LEP M-V die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Zusammen mit dem eigenen Nahbereich sowie denen der Grundzentren Goldberg, Lübz und Plau am See ist für Parchim der Verflechtungsraum als ein Mittelbereich definiert. Für diesen Bereich sollen Einrichtungen des gehobenen und mittelfristigen Bedarfs in der Stadt vorgehalten werden. Weiterhin ist Parchim dem oberzentralen Verflechtungsbereich der Landeshauptstadt Schwerin zugeordnet.
- Parchim wird einschließlich der Ortsteile der Raumkategorie der ländlichen Räume zugeordnet. In diesen Räumen steht die Sicherung und Weiterentwicklung zu einem attraktiven Lebens- und Wirtschaftsstandort im Vordergrund.
- Im LEP ist die Neubaumaßnahme der Ortsumgebung und Verbindung der Bundesstraßen 191 und 321 in Parchim als Ziel der Raumordnung und Landesplanung verankert.

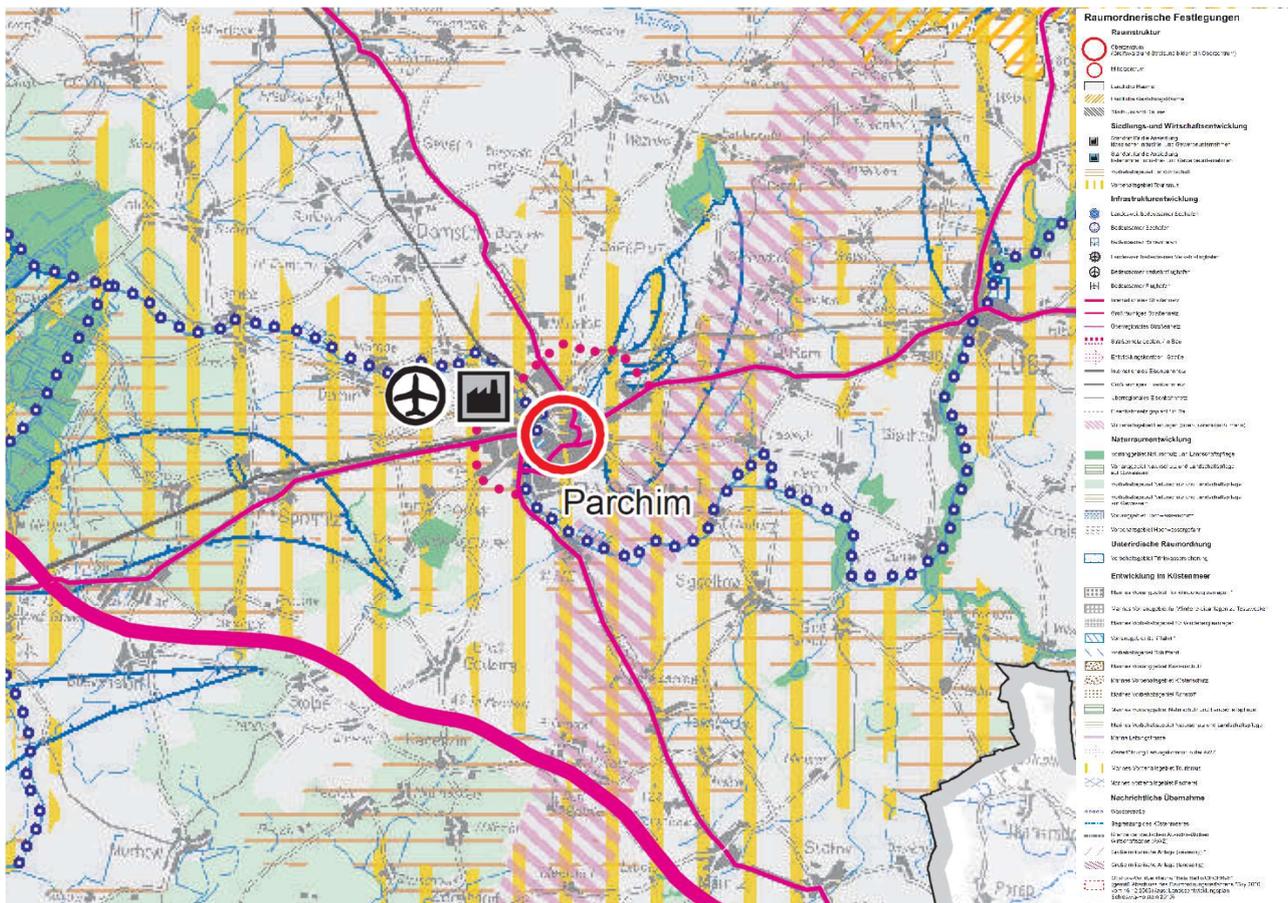


Abbildung 2. Auszug Region Parchim aus dem LEP 2016

Quelle: Landesraumentwicklungsprogramm M-V, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V, Juni 2016

- Durch das Stadtgebiet erfolgt der Netzausbau der neuen 380 kV Stromleitung Güstrow – Parchim - Wolmirstedt zur Kapazitätserhöhung. Die Baumaßnahme ist für den südlichen Teil von Parchim bereits abgeschlossen. Im LEP M-V ist der für die Freileitung betroffene Raum mit der Festlegung als Vorbehaltsgebiet Leitungen textlich und zeichnerisch gesichert. Die Ertüchtigung des Übertragungsnetzes dient vor allem der Ableitung der in M-V erzeugten Strommengen aus erneuerbaren Quellen in die südlichen Regionen Deutschlands.
- Als Bestandteil der Luftverkehrsinfrastruktur wird der Flughafen Schwerin-Parchim als bedeutsam kategorisiert und soll bedarfsgerecht ausgebaut werden.
- Der Industriepark Parchim West wird als künftiger Standort für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen geführt. Hier hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Raumnutzungsansprüchen. Im RREP WM ist zudem der in Rede stehende Standort auch zeichnerisch als ein Vorranggebiet gesichert.
- Weiterhin sind für das Stadtgebiet Festlegungen als Vorbehaltsgebiet Tourismus und Landwirtschaft getroffen was zur Funktionssicherung dieser Nutzungen beitragen soll.
- Die Grundwasserressource im Nordosten des Stadtgebietes wird als Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen. Sie dient der aktuellen und zukünftigen Grundwasserversorgung der Bevölkerung.
- Im Bereich Naturraumentwicklung werden Vorbehaltsgebiete und ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege im Stadtgebiet festgelegt.

- Parchim ist für sich selbst und für den darüber hinaus gehenden ländlichen Raum als Schulstandort vor allem für die weiterführenden Schulen von Bedeutung. Weiterhin stellt Parchim die wesentlichen Grundlagen der Daseinsvorsorge für die ländliche Umgebung zur Verfügung – die stationäre medizinische Versorgung. Das gilt auch für die zahlreichen Einrichtungen der städtischen Infrastruktur, wie das Museum, die Stadthalle, die Bibliothek und das Landestheater.
- Das RREP weist im Umfeld von Parchim mehrere Eignungsgebiete für Windenergie aus, mit einer damals Gesamtfläche von 198 ha. Hinzu kommen Flächen für den Kiessandabbau. Die Potenziale von Thermalwasservorkommen in vergleichsweise geringer Tiefe werden erwähnt.
- Parchim verfügt mit seiner Altstadt und seinen umgebenden Naturräumen über erhebliche touristische Potenziale.
- Auf den Erhalt und den Ausbau des Schienenpersonenverkehrs mit Anbindung an Schwerin wird ausdrücklich hingewiesen, außerdem auf den Ausbau der Strecke von Rehna und von Ludwigslust, auch im Interesse der Förderung des Tourismus.
- Weitere die Stadt Parchim betreffende Aussagen decken sich inhaltlich mit den Aussagen im LEP, u.a. zur Verflechtung mit dem Oberzentrum Schwerin und zum Mittelbereich Parchim mit den Nahbereichen Parchim, Goldberg, Lüz.

Integriertes ländliches Entwicklungskonzept (ILEK), 2016



Abbildung 4. Administrative Gliederung des Landkreises, Größenverhältnisse Flächen
Quelle: Vermessungs- und Katasterbehörde für den Landkreis Ludwigslust-Parchim und die Landeshauptstadt Schwerin

Vergleichbar zu den Prognosen in der Bevölkerungsentwicklung stellen sich die Szenarien für Parchim im ILEK vergleichsweise suboptimal dar.

So beschreibt das Konzept folgende die Gesamtstadt betreffende Feststellungen:⁵

- Die Stadt verfügt über den geringsten Anteil landwirtschaftlicher Nutzfläche im Landkreis (dafür über einen hohen Flächenanteil mit Wald).
- Die Neubauquote liegt mit 1-2 % seit 15 Jahren im Mittelfeld.
- Trotz der Leerstände in der Altstadt und Weststadt liegt die gesamtstädtische Leerstandsquote im Mittelfeld aller Gemeinden im Landkreis.
- Die Haushaltsgrößen nehmen ab und liegen unter dem kreislichen Durchschnitt.
- Die Dynamik des Einwohnerrückgangs zählt zu den höchsten im Landkreis.
- Bezogen auf den Landkreis hat Parchim eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeit, insbesondere bei den Langzeitarbeitslosen – und dass trotz der guten Arbeitsplatzdichte
- Bei der Gesundheitsvorsorge wird auf die eher mittlere Erreichbarkeit von Haus- und Fachärzten hingewiesen.
- Der Tourismus muss mehr entwickelt werden. Die Zahlen der Ankünfte sind rückläufig, gleiches gilt für die Beherbergungskapazitäten.

Positiver sind die Aussagen in den Bereichen Wirtschaft und kommunale Infrastruktur:⁶

- In Anlehnung an die Aussagen im LEP und RREP ist Parchim ein bedeutender Wirtschaftsstandort; das Unternehmen Hydraulik Nord GmbH wird ausdrücklich im ILEK erwähnt.
- Das hohe Arbeitsplatzangebot ist Ursache für Einpendlerüberschüsse.
- Die Kaufkraft ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen, auf Werte bis zu 18.000 €/ Jahr. Der durchschnittliche Einkommenssteueranteil liegt bei 300-350 €/ Einwohner.
- Anzahl und Qualität der Kinderbetreuung werden als gut eingeschätzt, allerdings wird im Einzelfall auf den mäßigen baulichen Zustand aufmerksam gemacht. Die Auslastung der Einrichtungen ist hoch; tendenziell wird ein zusätzlicher Bedarf prognostiziert.
- In Parchim gibt es ein breites Bildungsangebot. Das Gymnasium hat nach Ludwigslust die höchsten Schülerzahlen im Landkreis. Außerdem gibt es eine Förderschule, vier Grundschulen und zwei Regionalschulen.
- Es gibt ein gutes Versorgungsangebot für altengerechte Wohn- und Betreuungsformen. Mittelfristig wird von einer Zunahme der Einwohner über 75 Jahre ausgegangen.

⁵ Auszüge aus dem ILEK; DSK, Wismar und WIMES, Rostock, 2016

⁶ Auszüge aus dem ILEK; DSK, Wismar und WIMES, Rostock, 2016

Von den im ILEK beschriebenen Handlungsfeldern sind folgende für die Stadtentwicklung von Parchim relevant:⁷

Handlungsfeld 1. *Kommunal- und Siedlungsentwicklung*

- Auch in den kommenden Jahren soll weiterer Flächenverbrauch durch Innen- vor Außenentwicklung, Rückbau und Beräumung leerstehender Bebauungen und Nachnutzung von Brachflächen geringgehalten werden.
- Gegebenenfalls muss die Versorgungsinfrastruktur an diese Entwicklungen angepasst werden.

Handlungsfeld 2. *Bildung, Soziales, Gesundheit*

- Die Wohnstandorte sollen für junge Familien mit Kindern und Jugendlichen sowie für Senioren erhalten bleiben. Für letztere sind barrierearme und betreute Wohnformen auszubauen.
- In den Dörfern und Kleinstädten sollen Einrichtungen zur Versorgung der ländlichen Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen erhalten bzw. geschaffen werden. Städtische Gemeinschaftseinrichtungen und Dorfgemeinschaftshäuser sind zukünftig als lokale, multifunktionale und generationenübergreifende Kommunikations- und Begegnungszentren zu entwickeln (multifunktionales Gemeindezentrum).

Handlungsfeld 3. *Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Beschäftigung*

- Fortsetzung des Ausbaus der touristischen Infrastruktur unter Berücksichtigung der Digitalisierung der Vermarktung und der Buchungen. Dadurch sollen regionale Wertschöpfungskreisläufe geschaffen und gefördert werden.
- Herstellung einer modernen Breitbandinfrastruktur zur Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur.

Handlungsfeld 4. *Verkehr, Mobilität*

- Anpassen der Angebote im ÖPNV und SPNV an den demografischen Wandel und die steigenden Mobilitätsansprüche der Bevölkerung. Verbesserung der Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der touristischen Ziele.
- Ausbau von Radwegen und des Wander- und Reitwegenetzes.

Nahezu alle Handlungsempfehlungen aus dem ILEK finden sich in den städtischen Planungen und in den dort formulierten Zielsetzungen wieder.

2.1.3 Schlussfolgerungen und Handlungsempfehlungen

Die im vorherigen Kapitel skizzierten übergeordneten Planungen und Konzepte zeigen diverse Gemeinsamkeiten. Das betrifft vor allem die negativen demografischen Prognosen und die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen für die weitere Entwicklung der Stadt, den Wirtschaftsstandort Parchim und seine Bedeutung für die lokale und regionale Beschäftigung, die Flächenpotenziale für die Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen, den Flughafen Parchim-Schwerin und die Stellung der Stadt in den Bereichen Bildung, Kindererziehung, Kultur und Einkaufen.

⁷ Auszüge aus dem ILEK; DSK, Wismar und WIMES, Rostock, 2016

Es erscheint jedoch dringend erforderlich, den Einfluss der Stadt in den Gremien des Regionalen Planungsverbandes in folgenden Themen geltend zu machen.

- a) Das RREP ist mittlerweile über 12 Jahre alt; seitdem wird an der Fortschreibung mehrerer Kapitel des RREP gearbeitet – ohne dass diese bisher beschlossen wurden. Das betrifft besonders das/die Kapitel zur Ausweisung von Eignungsgebieten für die Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen, vor allem Wind. Vor dem Hintergrund der aktuellen Gesetzgebungsverfahren und Beschlüsse des Bundes erscheint die Fertigstellung der Fortschreibung in diesem Kapitel dringend geboten. Solange der Planungsverband und die beteiligten Kommunen die Steuerung für die Ausweisung entsprechender Gebiete behalten, kann Einfluss auf Lage, Größe und die Berücksichtigung von Eignungskriterien genommen werden. Es ist nicht mehr nachzuvollziehen, dass nach Vorliegen einer umfassenden Ermittlung von Eignungsräumen im Rahmen der Erarbeitung eines „Regionalen Energiekonzeptes“ im Jahr 2013, die bereits damals den heutigen Forderungen der Bundespolitik entsprachen, noch keine abschließenden Entscheidungen über die Ausweisung geeigneter Gebiete getroffen werden konnten. Dadurch verlängern sich nicht nur die Genehmigungsverfahren für neue Windparks, sondern mehren sich sog. „Zielabweichungsverfahren“ und Einzelentscheidungen. Die Akzeptanz der Bevölkerung wird dadurch überwiegend negativ beeinflusst.
- b) Vergleichbar ist es mit der Fortschreibung/ Aktualisierung der Kapitel zur künftigen Siedlungsentwicklung in der Planungsregion, die die Nutzbarmachung von wohnbaulichen Potenzialen in den ländlichen Ortsteilen von Parchim behindert. Gleichfalls scheint eine übergeordnete Reglementierung erforderlich, um die Zersiedlung und Veränderung städtebaulicher Strukturen der Dörfer um Parchim zu vermeiden.
- c) In den oben kurz beschriebenen Landes- und Regionalplänen wird der Wirtschaftsstandort Parchim besonders hervorgehoben. Die Stadt hat wohl unter diesem Einfluss in den letzten Jahren mehrere Gewerbegebiete bauplanungsrechtlich festgelegt und beschlossen, allein nördlich des ehemaligen Flugplatzes mit vier Bebauungsplänen. Der seit mindestens 2012 in der Landesplanung beschriebene Industriepark Parchim West wird aktuell auf seine Umsetzbarkeit untersucht. Bei der Vielzahl der für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen scheint es zweckmäßig, diese auf ihre zeitliche und nachfrageorientierte Umsetzbarkeit zu untersuchen und gegebenenfalls nach entsprechenden Kriterien zu priorisieren. Damit wäre es möglich, die knappen städtischen Ressourcen auf realisierbare Plangebiete zu fokussieren und entsprechend der akuten Nachfrage zu entwickeln.
- d) Da die demografischen Daten von Parchim in den übergeordneten Planungen maßgeblichen Einfluss auf die Ergebnisse und lokalen/ regionalen Festlegungen haben, ist es erforderlich mit den entsprechenden Planungsbehörden die deutliche Abnahme der Dynamik des Bevölkerungsrückganges zu kommunizieren. Schließlich können ungenaue und wenig wahrscheinliche Prognose Auswirkungen u.a. in den kreislichen Planungen, z.B. in der Schulentwicklung und in der Kindertagesbetreuung, haben – und zu für die Stadt wenig optimalen Wertungen führen.⁸
- e) Nicht zuletzt muss die wiederholt hervorgehobene Rolle des Flughafens Parchim-Schwerin für den Wirtschaftsstandort Parchim neu definiert werden.

⁸ Ein „gutes“ Beispiel für die Nutzung von ungünstigen Basisdaten ist das „roll-out“ für die Festbetragsförderungen im Rahmen des Digitalpaktes Schule. Hier wurden Daten der Schulen aus dem Jahr 2018 gewählt, die mit Beginn des Digitalpaktes im Jahr 2021 überhaupt nicht mehr zutreffend waren.

2.2 Soziodemografische Entwicklung und zusammenfassende Wertung

2.2.1 Bevölkerungsprognose bis 2030 aus heutiger Sicht

Seit dem ISEK 2015 wurde die Einwohnerentwicklung mehrfach untersucht und bewertet.⁹ Eine in 2012 erstellte Bevölkerungsprognose reicht bis 2030. Diese konnte die nach 2012 eingetretenen Entwicklungen, u.a. die Zunahme der Migration, die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine sowie die dadurch bedingten Folgen nicht vorhersehen. Die für 2023 geschätzten Bevölkerungsdaten sind selbst im schlechtesten Szenario nicht eingetreten. Das stellt die Zuverlässigkeit solch langfristiger Prognosen grundsätzlich in Frage, vor allem wenn auf dieser Grundlage verbindliche Planungen und Ziele erarbeitet werden und die lokale Politik durch die erheblichen Abweichungen von SOLL und IST vor unvorhersehbare und kurzfristige Entscheidungszwänge gestellt wird.

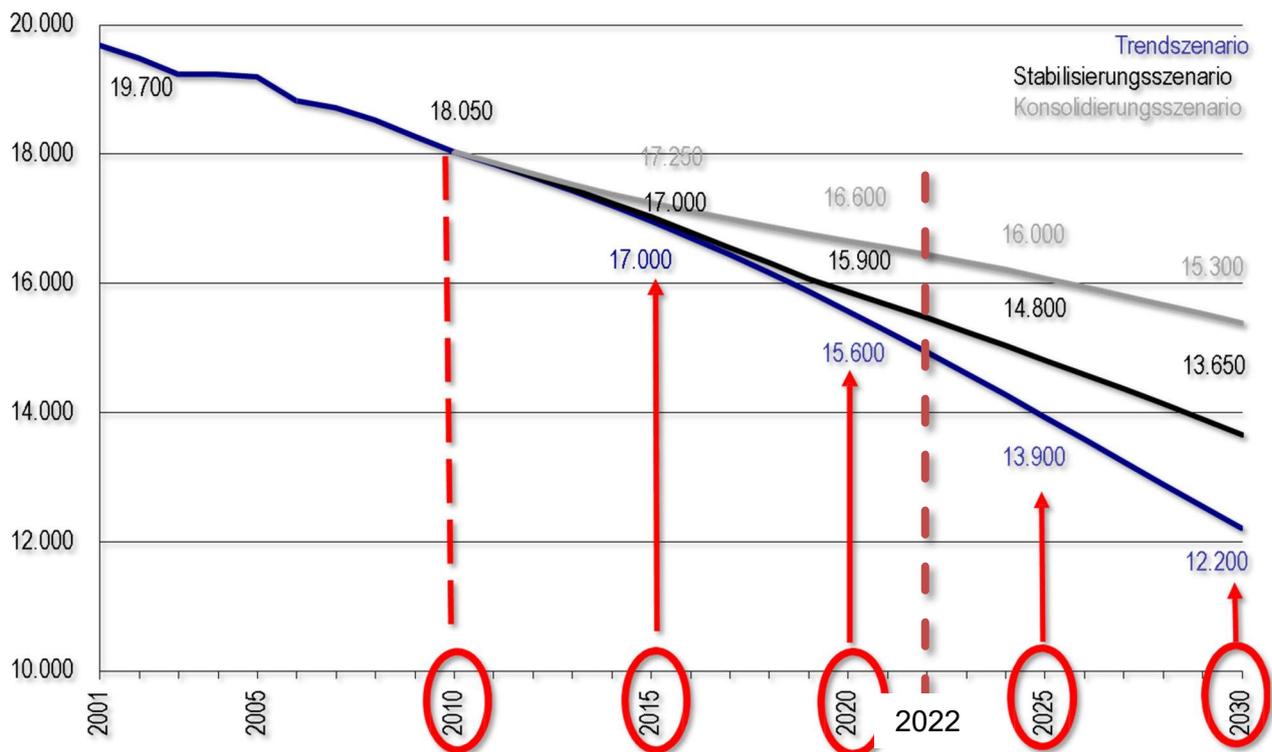


Abbildung 5. Bevölkerungsprognose bis 2030

Quelle: Prognose zur Bevölkerungsentwicklung 2030, Weeber + Partner, Berlin/ Stuttgart, 2012, eigene Weiterbearbeitung

Nach der Prognose wäre die Einwohnerzahl 2023 im besten Fall auf ca. 16.200 gesunken, im schlechtesten Annahmefall auf ca. 14.500. Tatsächlich lebten Ende 2022 ca. 18.783¹⁰ Bewohner in Parchim. Diese Zahl liegt deutlich über der Prognose.

2.2.2 Bevölkerungsdaten und Ergebnisse des Monitorings

Nach den aktuellen Daten stieg die Einwohnerzahl gegenüber dem Vorjahr um ca. 4,3 % - hauptsächlich wegen der steigenden Zuwanderung. Der Anteil ausländischer Bewohner beträgt bezogen auf die gesamtstädtische Bevölkerung ca. 14,4 % (absolut sind das 2.713 Menschen). Ursachen sind die Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine, aber nach wie vor auch Migranten aus anderen Krisengebieten der Welt. Der Anteil der deutschen Bevölkerung sinkt dagegen.

⁹ siehe Monitoring Stadtentwicklung Datenreporte, Weeber + Partner, Institut für Stadtplanung und Sozialforschung, Berlin/ Stuttgart

¹⁰ Abweichungen zwischen den Meldedaten der Stadt und den Angaben des statistischen Landesamtes sind durch unterschiedliche Erfassungsmethoden begründet.

Nach Jahren des Rückganges des Anteils von Frauen im fertilen Alter (15 bis 45 Jahre) ist dieser in 2022 deutlich angestiegen – Folge der Zuwanderung aus Osteuropa und anderen Ländern. Hier sind Einflüsse auf die Einrichtungen der Kinderbetreuungs- und Bildungsinfrastruktur zu erwarten.

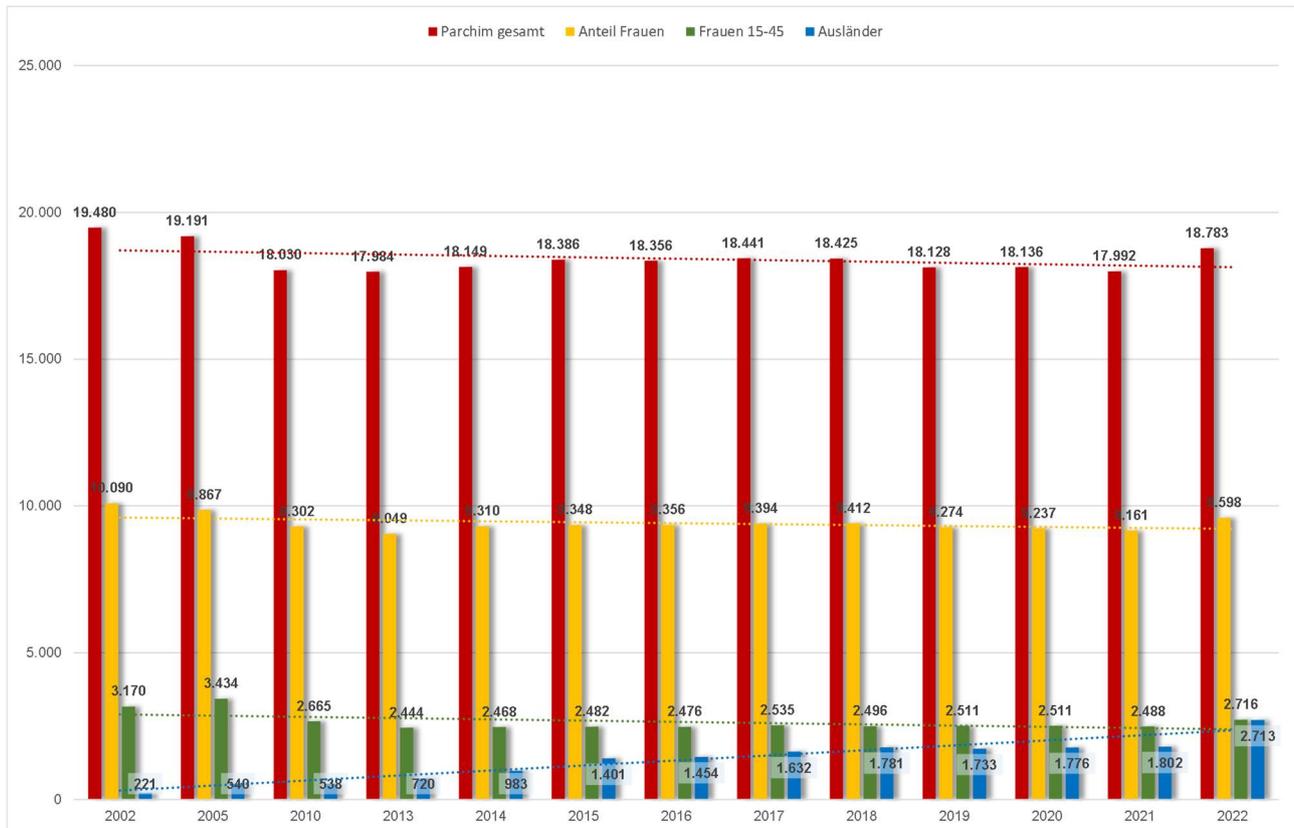


Abbildung 6. Einwohnerentwicklung gesamt und nach Geschlecht
 Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2023, eigene grafische Weiterbearbeitung

Aus der nachfolgenden Darstellung wird deutlich, dass die Alterung der Parchimer stetig zunimmt, trotz Zuwanderung von überwiegend jungen Menschen. Das Durchschnittsalter ist bis 2021 auf 47,9 Jahre gestiegen, und in 2022 durch die Zuwanderung auf 47,3 Jahre gesunken.¹¹ Von diesem gesamtstädtischen Trend weichen die Stadtteile Altstadt und Weststadt sowie einige Ortsteile ab. Die beiden genannten Stadtteile verzeichnen die höchste, meist jüngere Zuwanderung. Der erhebliche Zuzug in der Ortsteil Dargelütz hängt mit der Unterbringung von Flüchtlingen zusammen.

Nach der aktuellen Datenerfassung steigt die Zahl der über 65-Jährigen tendenziell weiter an, mittlerweile gehören fast 30 % der Parchimer dieser Alterskohorte an. Der Anstieg dieser Altersgruppe hat Auswirkungen auf die Verfügbarkeit von Arbeitskräften, lokal und regional. Nach einem leichten Anstieg, der bis ca. 2018 anhielt, nahm die Zahl der Jugendlichen und Kinder bis 15 Jahre wieder ab und ist 2022 durch die Zuwanderung auf einen bisher nicht erreichten Wert angestiegen. Die Stadt Parchim ist darauf mit dem Bau neuer Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen bzw. deren Modernisierung gut vorbereitet.

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Parchim weicht negativ von den Daten für die Landkreise in Mecklenburg-Vorpommern ab. Erst seit 2022 sind aufgrund der Zuwanderung Angleichungen an die Landestrends feststellbar. Es muss künftig davon ausgegangen werden, dass sich die Parchimer Bevölkerung nicht nur quantitativ, sondern zunehmend auch qualitativ verändert – mit positiven u.a. auf Durchschnittsalter, Anteile von Frauen und Kindern und Arbeitskräfte.

¹¹ Dieser Wert wurde zuletzt 2012 ermittelt.

Die Alterung beeinflusst trotzdem die Stadtentwicklung, u.a. Wohnen, gesundheitsbezogene Dienstleistungen, Einkaufen, kommunale Finanzen und Angebote für Bildung und Kindererziehung.

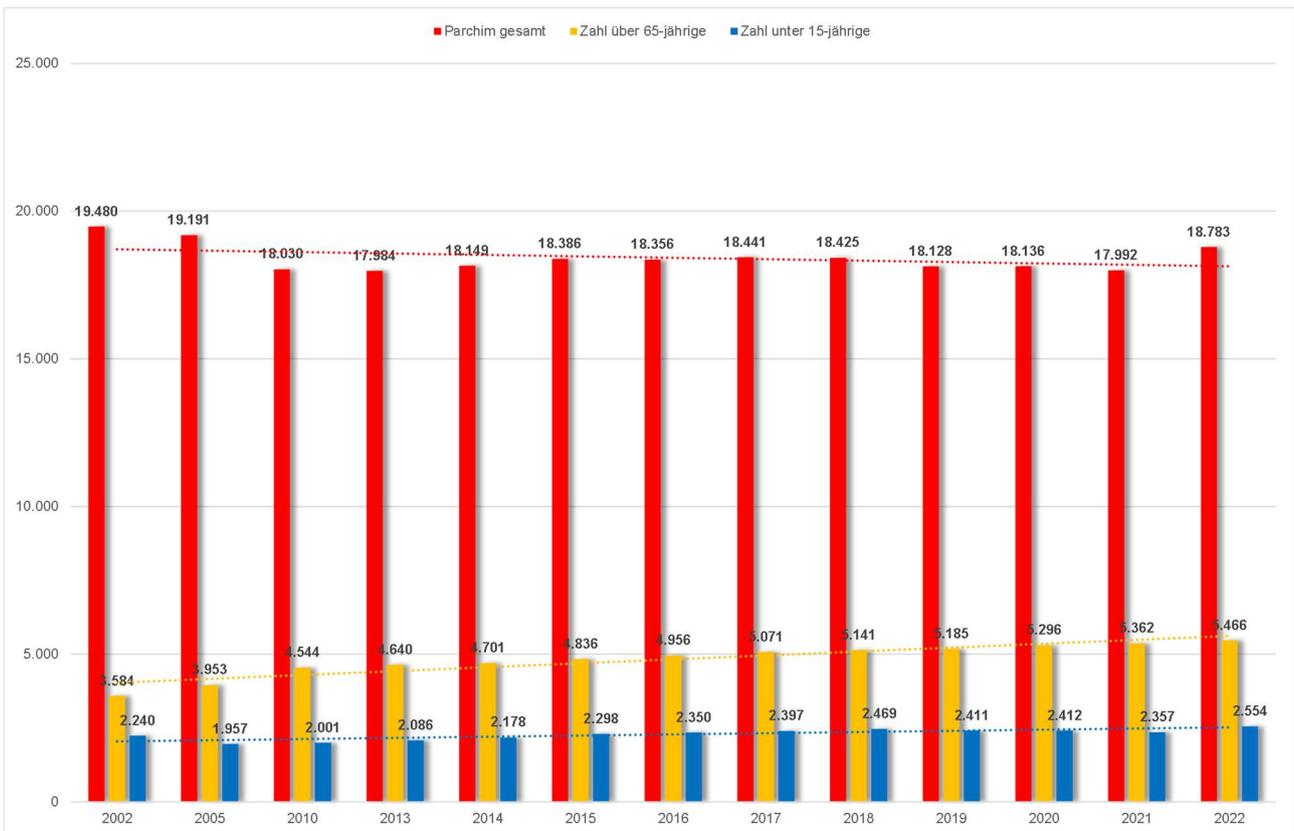


Abbildung 7. Entwicklung der über 65- und unter 15-Jährigen

Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2022, eigene grafische Weiterbearbeitung

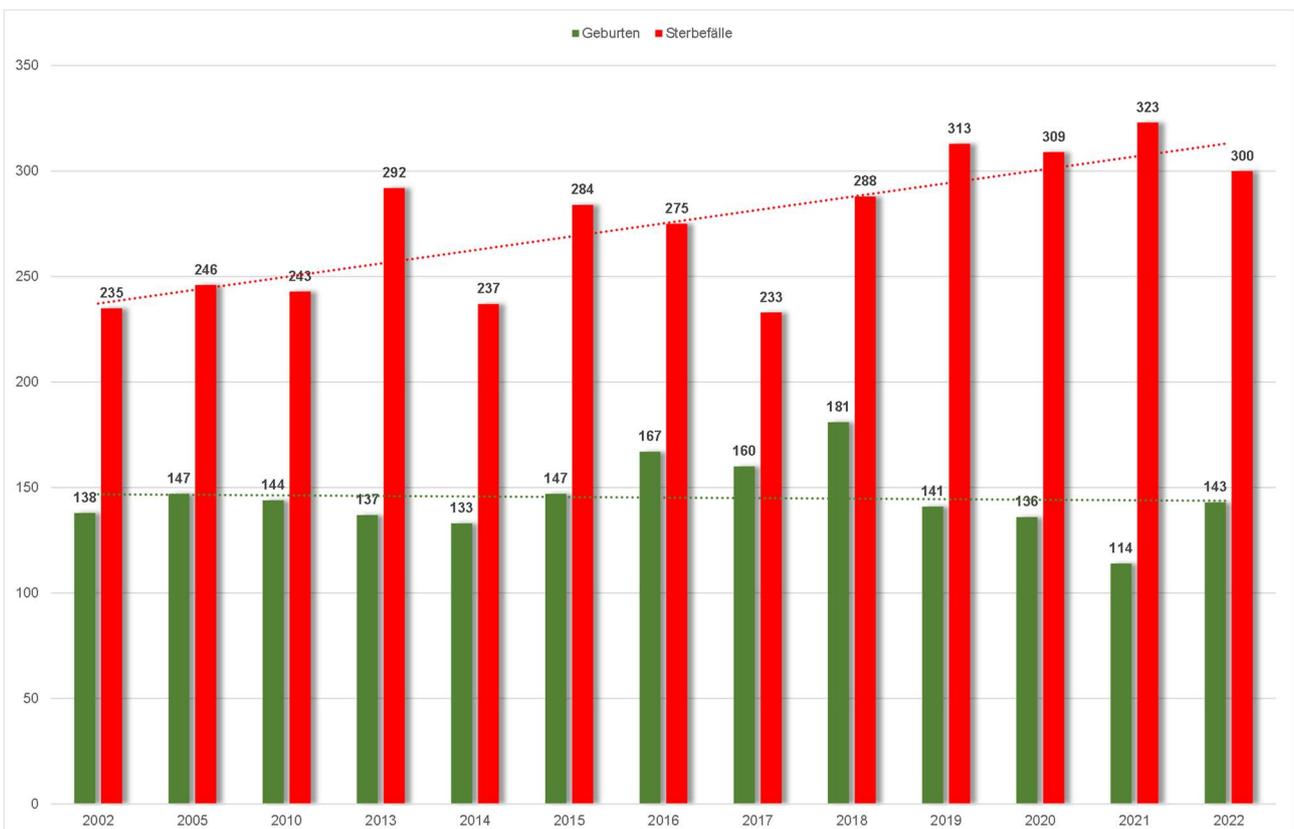


Abbildung 8. natürliche Einwohnerentwicklung

Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2022, eigene grafische Weiterbearbeitung

Der Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung ist negativ. Die Geburtenquote ist wieder leicht auf 7,6 Geburten auf 1.000 Einwohner gestiegen. Dem steht eine höhere Zahl von Sterbefällen gegenüber, in 2021 mit 323 Fällen die höchste seit Beginn des Monitorings im Jahr 2002.

2.2.3 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Die demografische Entwicklung von Parchim ist neben wenigen weiteren Aspekten eine der wesentlichen Grundlagen für Planungen in eine mittel- und langfristige Zukunft. Die Wertung und Berücksichtigung dieser Daten sind im städtischen Einflussbereich maßgeblich u.a. für die Schulentwicklung, die Auslastung von Kindertagesstätten, die Vielfalt von kulturellen Angeboten, die Versorgungsinfrastruktur im Gesundheitswesen und in der Altenbetreuung und -pflege, die Bereitstellung von Anlagen für die Energieversorgung und weitere technische Infrastruktur. Die in den vorherigen Kapiteln skizzierten Rahmenbedingungen erschweren eine verlässliche Bevölkerungsprognose über einen längeren Zeitraum bzw. machen diese unmöglich.

- a) Aufgrund der in Kap. 2.2.1 zusammengefassten Prognose zur Einwohnerentwicklung bis 2030 ist unter den derzeitigen Rahmenbedingungen eine verbindliche Vorausschau über einen längeren Zeitraum nicht zweckmäßig bzw. auch gar nicht möglich. Auf der Grundlage der Datenreihen aus den Monitoring-Berichten, Vergleichsdaten und Erfahrungswerten und unter der Annahme, dass sich der Anteil der deutschen Bevölkerung weiter reduziert, dagegen die Zuwanderung auf dem aktuellen Niveau verbleibt bzw. weiter steigt, ein überwiegender Teil der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine nicht wieder zurückkehren wird und der Wanderungssaldo weiterhin ausgeglichen bleibt, ist davon auszugehen, dass die Einwohnerzahl stetig, aber moderat und mit einer geringen Dynamik weiter zurückgeht und bis 2030 wahrscheinlich unter 17.000 sinken wird. Wird dazu davon ausgegangen, dass sich die Zuwanderung etabliert und integriert, die lokale und regionale Wirtschaft weiterhin eine hinreichende Erwerbstätigkeit sichert, der lokale Wohnungsmarkt für alle nachfragenden Gruppen ein passendes Angebot unterbreiten kann und die Stadt die Einrichtungen in der sozialen und Bildungsinfrastruktur auf einem guten Niveau betreiben wird, ist das Halten eines status quo der Einwohner in diesem Bereich nicht unwahrscheinlich.
- b) Die in den Beteiligungsverfahren und in den politischen Gremien vertretene Auffassung, dass attraktive Angebote der Stadt z.B. in den Sektoren Wohnen und Wirtschaft den negativen Trend aufhalten können, sind fachlich durchaus berechtigt – jedoch hängt die Bereitschaft von Menschen nach Parchim zu ziehen bzw. dort zu bleiben von vielen weiteren Faktoren ab, auch von sehr persönlichen. Aus den Befragungen hat sich gezeigt, dass der deutlich überwiegende Teil der Bewohner gern in Parchim wohnt – also gar nicht erst wegziehen wird. Weniger eindeutig ist das Ergebnis bei den Befragten, die in Parchim arbeiten – aber nicht wohnen. Von denen würden ca. 55 % nach Parchim ziehen. Daraus kann etwas vereinfacht gefolgert werden, dass bei entsprechend guten Beschäftigungsangeboten auch mehr Menschen nach Parchim ziehen. Betrachtet man dagegen die vergleichsweise hohe Zahl der Inpendler, die bisher nicht nach Parchim gezogen sind, stellt sich die Frage nach den Hemmnissen für einen Umzug. Diese sind nicht hinterfragt worden, sollte aber in weiteren Beteiligungsverfahren nachgeholt werden. An einem quantitativ und qualitativ unzureichenden Wohnungsangebot, einer unzureichenden Bildungs- und Kinderbetreuungsinfrastruktur, an fehlenden Einkaufs- und Freizeitaktivitäten kann es nicht liegen. Aus früheren Nachfragen hat sich u.a. gezeigt, dass das Fehlen attraktiver Baugrundstücke genannt – was aber mittlerweile durch mehrere Bebauungspläne behoben wurde. Ein Blick in die westlich gelegene Nachbarstadt Neustadt-Glewe zeigt, dass trotz eines qualitativ hochwertig ausgelasteten Gewerbegebietes die Einwohnerzahlen stetig abgenommen haben.

- c) Ein Zusammenhang zwischen verfügbaren Beschäftigungsangeboten und der Einwohnerentwicklung besteht vielmehr bei der einheimischen Bevölkerung, die nicht wegziehen wird. Ein Garant für einen verstärkten Zuzug ist das in kleinstädtischen Strukturen eher nicht. Trotzdem sind, wie in den nachfolgenden Kapiteln noch ausgeführt, die Angebote im Wohnen zu erweitern und mehr als bisher zu differenzieren. Gleiches gilt für die Fortsetzung der Ansiedlung von Unternehmen, vor allem solchen, die eine langfristige und existenzsichernde Beschäftigung bieten. Nicht immer muss nur auf eine bestehende Nachfrage reagiert werden; die Menschen reagieren auch auf bereitgestellte Angebote – was natürlich für den Anbieter gewisse Risiken birgt.
- d) Um für die stadtentwicklungsrelevanten Sektoren der Stadtentwicklung halbwegs verlässliche Daten bereitzustellen, wird empfohlen das Monitoring künftig mittels frei verfügbarer online-tools anerkannter wissenschaftlicher Institute durch städtische Fachämter erarbeiten zu lassen. Die Stadt hatte bisher ohnehin den größeren Aufwand für die Datenbeschaffung und -konfektionierung. Der Vorteil wird in zeitlich häufigeren Fortschreibungszyklen gesehen, in dem nur die akut benötigten Datenreihen und -sektoren bearbeitet werden. Zudem kann die Stadt aufgrund ihrer unmittelbaren lokalen Kenntnisse und Erfahrungen qualifizierter einen unmittelbaren sachlichen Zusammenhang zu anderen städtischen Bearbeitungen, Planungen und Konzepten herstellen.
- e) In der Folge ist es möglich, dass die Stadt sich selbst in die Lage versetzt, Szenarien zu definieren und Prognosen zu ermitteln. Unter Berücksichtigung von Querverweisen aus anderen Bereichen der Stadtentwicklung kann wahrscheinlich sicherer eine von Erfahrungswissen abweichende Prognose eingeschätzt und bewertet werden. Nicht zuletzt wird empfohlen, bis auf Weiteres Prognosen nur noch mittelfristig, max. für einen Zeitraum von 10 Jahren zu berechnen. Je kürzer der Prognosezeitraum umso verlässlicher sind die Annahmen.
- f) Die Beschaffung einer für die Stadtentwicklung sehr wichtigen Datengrundlage, nämlich die Einkommen und Einkommensstrukturen, ist nicht ohne weiteres möglich. In der Erfassung und Konfektionierung der sozio-demografischen Daten sind Angaben zu Beschäftigung, Erwerbslosigkeit, Kinder- und Jugendarmut usw. enthalten - es fehlt aber das Einkommen. Vergleiche mit Bundes- und Landesdaten sind nicht zielführend, weil schon zwischen Schwerin und Parchim die Einkommensstrukturen aufgrund lokaler Rahmendaten sehr unterschiedlich vermutet werden können. Hier muss die Stadt Wege finden, wie sie diese Daten und entsprechende Indikatoren zum Bestandteil des Monitorings machen kann. Mit einer Anonymisierung kann z.B. auf Daten aus der Kinderbetreuung, aus der Aufnahme von Wohngeldanträgen und aus anderen sozialen Bereichen zurückgegriffen werden – was aber nicht den Querschnitt der Parchimer Bevölkerung abbildet. Eine gesamtstädtische Erfassung scheint ausreichend, weil in einer Kleinstadt wie Parchim soziale Polarisierungen nur in einem geringen Maße öffentlich wahrnehmbar ist und sich in der Regel über die gesamte Stadt verteilt.¹²
- g) Diese Daten sind wesentlich für qualitative Indikatoren in der Stadtentwicklung. Ohne Kenntnis von Einkommen können z.B. Konzepte im Einzelhandel nicht zuverlässig abgeschlossen werden, sondern basieren auf vagen Schätzungen und Annahmen über die Kaufkraft. Ähnlich verhält es sich mit Wohnungsmarkt- und -nachfrageprognosen. Die Nachfrage kann noch vergleichsweise einfach mit langjährig bewährten Methoden ermittelt werden. Doch ob die Bauwilligen den Empfehlungen zum Wohnungsbau auch folgen und in der Lage sind diese zu finanzieren, wird in den Wohnungsmarktkonzepten nur unzureichend berücksichtigt.

¹² In der Siedlungsforschung wird angenommen, dass in Städten erst ab einer Größe von 80.000 bis 100.000 Einwohnern soziale Missstände und Verwerfungen lokal wahrnehmbar werden und sich Brennpunkte herausbilden.

Folge kann eine „qualitative“ Wohnungsnot sein, wie sie in einigen Orten des Landkreises bereits erkennbar wird. Gebaut werden Wohnungen mit kleinteiligen Grundrissen, die kaum oder gar nicht für Familien geeignet sind, und die nur schwer die hohen und steigenden Mieten bezahlen können. In einer Stadtentwicklung für alle Einwohner ist es wichtig, Konzepte zu erarbeiten und Angebote zu unterbreiten, die von den Einheimischen ohne Gefahr einer existenziellen Verwerfung auch angenommen werden können.

2.3 Haushalte und Wohnungsmarktentwicklung

2.3.1 Migration als wesentlicher Einflussfaktor auf die Wohnungsnachfrage

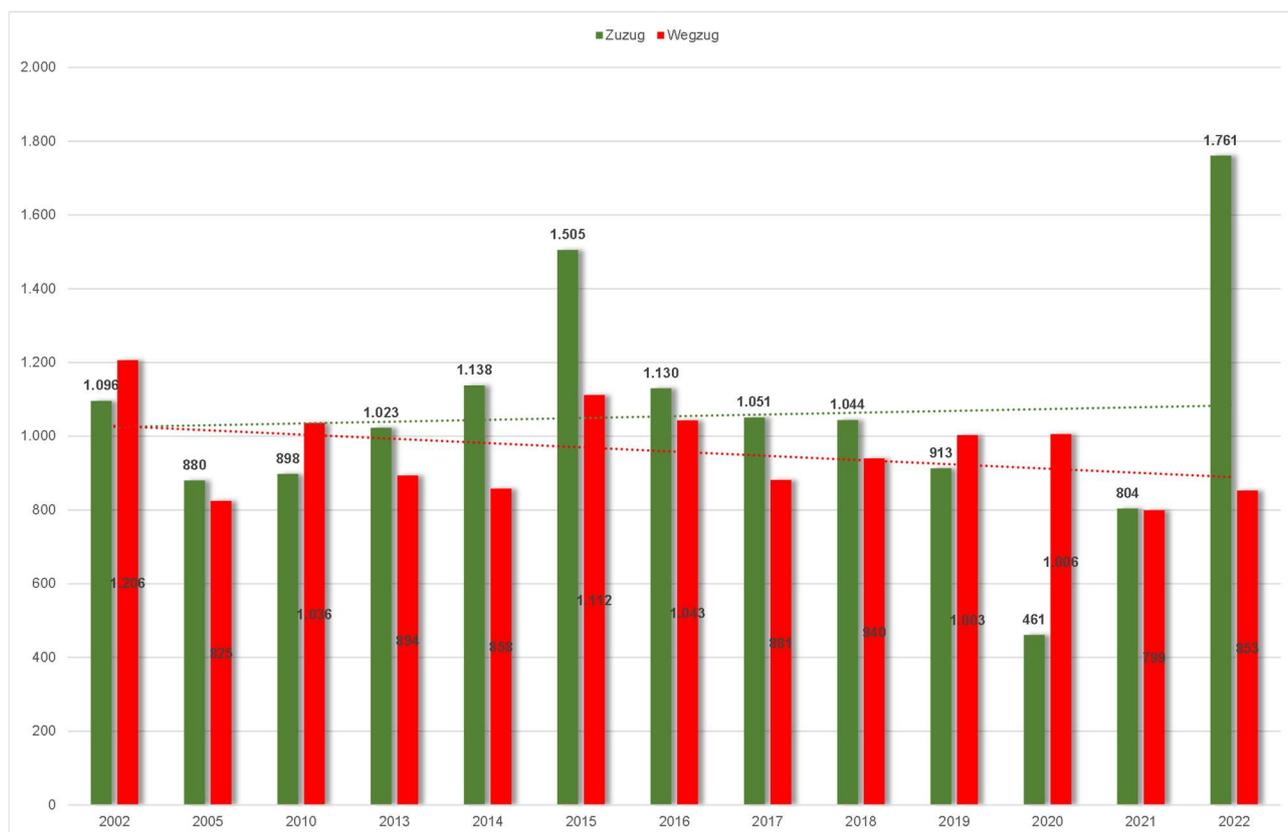


Abbildung 9. Zu- und Wegzüge

Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2022, eigene grafische Weiterbearbeitung

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hat die Migration Einfluss auf die Nachfrage auf dem lokalen Wohnungsmarkt und weitere Sektoren. Der bislang positive Saldo der Migration (ohne Berücksichtigung innerstädtischer Wanderungen) konnte in der Vergangenheit den negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zwar nicht ausgleichen, aber doch zumindest mildern. Seit 2022 ist der Saldo durch Zuwanderung deutlich in den positiven Bereich gerückt. Eine Differenzierung zwischen deutscher und ausländischer Migration macht wenig Sinn, weil jede Zuwanderung eine Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt generiert, die städtischen Einrichtungen vor allem in Bildung und Kindererziehung sowie die Gesundheitsvorsorge in Anspruch nimmt. Daher müssen gerade in den vorgenannten Sektoren die Zahlen der Zuwanderung für deren Auslastung in einer nahen Zukunft berücksichtigt werden. Die Ursachen für die anhaltende, aber abnehmende Abwanderung deutscher Bewohner sind auf die Bildungswanderung jüngerer Menschen und wahrscheinlich auf den eitweiligen Rückgang der Zahl der in Parchim verfügbaren Arbeitsplätze, vermutlich bedingt durch die Einflüsse der SARS-CoV-Pandemie zurückzuführen. Das Umzugsverhalten der Menschen hat grundsätzlich abgenommen, auch bedingt durch die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt – kaum Zubau von Wohnungen, hohe Mieten, Vielzahl an nachfragenden Gruppen.

2.3.2 Entwicklung der Haushalte



Abbildung 10. Entwicklung Haushalte

Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2022, eigene grafische Weiterbearbeitung

Die Anzahl der Haushalte ist weitgehend stabil und hat gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Unter Berücksichtigung der negativen Bevölkerungsentwicklung nimmt die Haushaltsgröße langfristig und tendenziell ab, d.h. es leben immer weniger Menschen in einem Haushalt. Der Wert liegt im Jahr 2021 bei 1,8. Davon betroffen sind u.a. die Altstadt und die Bahnhofsvorstadt. In den Ortsteilen liegen die Haushaltsgrößen durchschnittlich über 2,0, jedoch mit abnehmender Tendenz. Analog zur Anzahl der Gesamthaushalte ist auch die Zahl der Haushalte mit Kindern rückläufig, die Dynamik hat jedoch durch die Zuwanderung abgenommen. In nur noch 1.522 Haushalten leben Kinder (das sind ca. 15 % aller Haushalte in Parchim). Die Zahl der Kinder in den Haushalten steigt jedoch an.

2.3.3 Wohnungsbestand und Leerstand

Über den Betrachtungszeitraum ab 2002 sind in Parchim bis 2021 ca. 975 Wohnungen vom Markt genommen worden – der überwiegende Teil davon durch geordneten Rückbau. Schwerpunkte des Rückbaus waren der Stadtteil Weststadt und der Ortsteil Dargelütz. Im gleichen Zeitraum wurden dem lokalen Markt ca. 635 Wohnungen zugeführt – vorwiegend durch Neubau, Modernisierung und Leerstands-beseitigung.

Es ist nicht davon auszugehen, dass das Baugeschehen in Parchim unter den aktuellen Rahmenbedingungen zum Stillstand kommen wird. Es muss jedoch insbesondere beim Neubau von einer Verlangsamung ausgegangen werden.¹³ Eine wohnbauliche Nachverwertung der zahlreichen Baulücken im Parchimer Stadtgebiet wird daher schwieriger.

¹³ Hier wird auf die veränderten Finanzierungsbedingungen und die weiter steigenden Baukosten hingewiesen.

Trotz der allgemein rückläufigen Entwicklungen bei Neubau und Modernisierung ist die Zahl der Wohnungen in Parchim in den letzten Jahren relativ konstant geblieben.



Abbildung 11. Anzahl Wohnungen und Leerstand

Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2022, eigene grafische Weiterbearbeitung

Aus verschiedenen Gründen nimmt der Wohnungsleerstand nach Jahren eines tendenziellen Rückgangs wieder zu.¹⁴ Nach Daten der Stadtwerke und der beiden Marktführer auf dem lokalen Wohnungsmarkt¹⁵ standen 2022 über 600 Wohnungen leer – das entspricht einer Leerstandsquote von ca. 6 %. Allein im Stadtteil Weststadt sind ca. 360 Wohnungen nicht genutzt – die Leerstandsquote steigt dort auf ca. 13 % an. Eine Entlastung ist wegen der zunehmenden Zuwanderung zu erwarten. Außerdem muss die Marktsituation der beiden Hauptakteure differenziert betrachtet werden. Während die WOBAU an mehreren Wohngebäuden Modernisierungsmaßnahmen durchführt, plant die Genossenschaft den Rückbau weiterer Wohnungen. Zu den Gründen für den Leerstand in der Weststadt zählen der nach wie vor bestehende Modernisierungsrückstand, die qualitativ besseren Angebote in anderen Stadtteilen, besonders in der Altstadt, und die abnehmenden Einwohnerzahlen¹⁶ bei gleichbleibender Zahl der Wohnungen und Zunahme der Modernisierung im Bestand. Und es werden nach wie vor Wohnungen neu gebaut – u.a. Mehrfamilienhäuser (z.B. am Gänsekamp).

2.3.4 Wohnbaulandentwicklung

Seit 2017 verfügt die Stadt Parchim über ein Wohnbaulandentwicklungskonzept. Das Konzept hat zwar ebenfalls die Bevölkerungsprognose von 2012 in Frage gestellt, aber keine tiefere Schlussfolgerungen gezogen.

¹⁴ Daten des Jahres 2023 zeigen aufgrund der erheblichen Zuwanderung eine Abnahme des Leerstandes, jedoch vermutlich ohne nachhaltige Aufwertung des Bestandes.

¹⁵ WOBAU Wohnungsbau GmbH und Allgemeine WohnungsbauGenossenschaft

¹⁶ Ohne Berücksichtigung der Daten von 2023, die einen deutlichen Anstieg der Einwohnerzahlen zeigen.



Abbildung 12. Ergebnisse Potenzialuntersuchung Wohnbauland
 Quelle: Wohnbaulandentwicklungskonzept Parchim 2017, Weeber + Partner GmbH, SWUP GmbH, beide Berlin, Juni 2017

Das Konzept setzt den Fokus auf die Analyse von Wohnbauflächenpotenzialen, sowohl für mehrgeschossigen Wohnungsbau als auch für das klassische Einfamilienhaus.

Das wurde offensichtlich in der gelebten Planungspraxis der Stadt bei der weiteren wohnbaulichen Entwicklung in der Regimentsvorstadt bereits beachtet – hier werden in den nächsten Jahren überwiegend kleine Mehrfamilienhäuser entstehen.

Unter den Rahmenbedingungen zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Wohnbaulandentwicklungskonzeptes wurde der Zubau von Wohngebäuden auf 20 bis 30 Grundstücken im Jahr als ausreichend angesehen. Positiv hervorzuheben ist die Erwähnung der Bestandssanierung als wesentliches Wohnbaupotenzial. Hinzu kommen die Nachverwertung von Baulücken und Flächenbrachen und aufgegebene Kleingartenflächen. Für 41 Standorte wurden die Bebaubarkeitsmöglichkeiten untersucht, ausdrücklich nicht für die Ortsteile und die Stadtteile Altstadt und Weststadt. Eine Begründung dafür kann aus dem Wohnbaulandentwicklungskonzept nicht eindeutig interpretiert werden.

Aktuelle Planungen, wie der Rahmenplan für die Altstadt oder die Planung für die Entwicklung Auf dem Brook, setzen in der Altstadt durchaus Akzente für den Wohnungsbau, vor allem im Interesse einer Nachverwertung der zahlreichen Baulücken und Flächenbrachen.

Sehr wichtig ist ein Fazit aus dem Wohnbaulandentwicklungskonzept, dass keine der als geeignet festgestellten Flächen eine wesentliche Erweiterung der Siedlungsflächen nach außen darstellt, sondern eindeutig der Schwerpunkt auf Innenverdichtung und Arrondierung gesetzt wird. Das entspricht nicht nur den allgemeinen Trends und den Landeszielen in der Siedlungsentwicklung, sondern nutzt die vorhandenen technischen und verkehrlichen Infrastrukturen und fördert den Erhalt von Flächen für Natur, Landwirtschaft und Erholung.

In der Potenzialanalyse der Wohnbaulandentwicklung aus dem Jahr 2017 (also zeitlich nach dem ISEK 2015) werden mehrere Gebiete untersucht und im Ergebnis auf der Grundlage eines einheitlichen Kriterienkatalogs bewertet. Mit Beschluss der Stadtvertretung wird die folgende Priorisierung der Flächen vorgenommen:

- Regimentsvorstadt– wird z.Zt. erschlossen
- Illekrietweg- befindet sich im Umlegungsverfahren
- Fontaneweg Ost
- Regimentsvorstadt West- steht aufgrund der ökologischen Wertigkeit nicht mehr zur Verfügung
- Schweriner Chaussee- Bauleitplanung wird durchgeführt/ ist im Verfahren
- Illekrietweg Nordwest
- Über den Eldewiesen
- Bahnhofsvorplatz
- Am Bahndamm/ Dammer Weg
- Am Bahndamm/ Schweriner Chaussee

Unter Berücksichtigung des vorbeschriebenen Konzeptes und der Prioritätenliste hat die Stadt bereits mehrere verbindliche Bauleitplanungen beschlossen:

- Bebauungsplan Nr. 43 „Slate Am Brink“, 2016
Einfamilienhäuser
- Bebauungsplan Nr. 8 „Illekrietweg“, 1. Änderung, 2019
Einfamilienhäuser
- Bebauungsplan Nr. 50 „Regimentsvorstadt“, 2020
Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser
- Bebauungsplan Nr. 51 „Fontaneweg Ost“, 2022
Einfamilienhäuser

Alle anderen Wohnbebauungspläne sind vor dem ISEK 2015 beschlossen und dort bereits entsprechend berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan Nr. 40.1 „Auf dem Brook“ befindet sich im Verfahren. Auf einer innerstädtischen Brachfläche im Sanierungsgebiet Altstadt-westliche Erweiterung werden im Zuge einer Neuordnungsmaßnahme Wohnbauflächen, einschließlich der zulässigen sozialen Nutzungen in bevorzugter innerstädtischer Lage und in unmittelbarer Wassernähe mit angrenzendem hochwertigem Freiraum planerisch vorbereitet. Für den in der westlichen Altstadt liegenden Bereich „Auf dem Brook“ wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst.

2.3.5 Schlussfolgerungen, Ziele und Handlungsempfehlungen

Ziele und Handlungsempfehlungen für den Sektor Wohnungsmarkt:

- a) In der Wohnbaulandentwicklung hat die Bestandssanierung Vorrang vor dem Neubau. Unter Beachtung der demografischen Daten besteht andernfalls die Gefahr, dass der Wohnungsbestand in der Modernisierung zurück- und leerfällt. Die Stadt strebt an, die verfügbaren finanziellen und personellen Ressourcen auf den Gebäudebestand zu fokussieren. Lokaler Schwerpunkt der Bestandssanierung ist die Altstadt mit ihrem historischen und erhaltenswerten Gebäudebestand. In diesem Stadtteil gelten die Festlegungen und inhaltlichen Prioritäten aus dem städtebaulichen Rahmenplan von 2016 (in folgenden Kapiteln dazu weitere Hinweise).
- b) Der Schwerpunkt Gebäudebestand ist kein Aus für den Neubau. Einen Bedarf für den Zubau von Wohnungen wird es immer geben, schon wegen der Breite der Nachfrage. Der Neubau wird sich möglichst auf Ersatzbau, Nachverdichtung, Verwertung von Flächenbrachen und Baulücken sowie die Arrondierung von Quartiersrändern fokussieren. Es werden auch künftig bei der Evaluierung und Fortschreibung des vorliegenden Wohnbaulandentwicklungskonzeptes, bei der Auswahl von Flächen Kriterien wie z.B. Verfügbarkeit, zügige Umsetzbarkeit, einfache Erschließung, Lage u.a. zu sozialen Einrichtungen, Einkaufen und weiterer Infrastruktur, Nachfrage und Vermarktbarkeit (sowie zur Bereitschaft von Investoren) zur Priorisierung herangezogen.
- c) Die noch zu beauftragende Wohnungsnachfrageprognose, an denen die Stadt, die städtische Wohnungsbaugesellschaft und ein genossenschaftliches Wohnungsunternehmen beteiligt sein werden, werden sich auf die Weststadt mit dem wieder steigenden Leerstand konzentrieren, gleichzeitig aber auch auf die Nachfragesituation für die gesamte Stadt. Nur dadurch kann sich die Stadt ein Bild von der Art der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen und Bauweisen machen und ihre Planungen, u.a. das Wohnbaulandentwicklungskonzept entsprechend anpassen und damit auf die realen Bedürfnisse am Wohnungsmarkt reagieren. Es ist wichtig, dass die Ergebnisse von der Stadtvertretung verbindlich und auf eine längere Zukunft zur Kenntnis genommen werden.
- d) Es sollen weiterhin Daten darüber erfasst werden, welche Art von Wohnungsangeboten nachgefragt werden. Damit sind vorwiegend qualitative Merkmale gemeint, u.a. die Lage, die bauliche Dichte (Anzahl der Wohnungen in den Gebäuden), Größe der Wohnungen, Anzahl der Räume, Familientauglichkeit und weitere gemeint. Ziel der Bearbeitungen muss die Verbreitung der Art der Wohnungsangebote sein, um auch mittelbare nachgefragte Angebote bedienen zu können. Die Eignung des Wohnungsangebotes für Ältere, zeitgemäße energetische Standards, die Nutzung erneuerbarer Energieträger für Strom und Wärme und eine moderate Miete sollen vorausgesetzt werden.
- e) Außerdem wird angestrebt, die Segmente Eigentumswohnungen und Wohngemeinschaften mehr als bisher in den Blick zu nehmen. Das Thema wird künftig an Bedeutung gewinnen, wenn z.B. ältere Menschen aus dem ländlichen Raum in die Stadt Parchim ziehen. Perspektivisch müssen auch soziale Aspekte des Wohnens berücksichtigt werden, u.a. Wohnungen für Familien mit Kindern, die sich kein Eigentum leisten können/ wollen und Mieten für untere Einkommensgruppen.

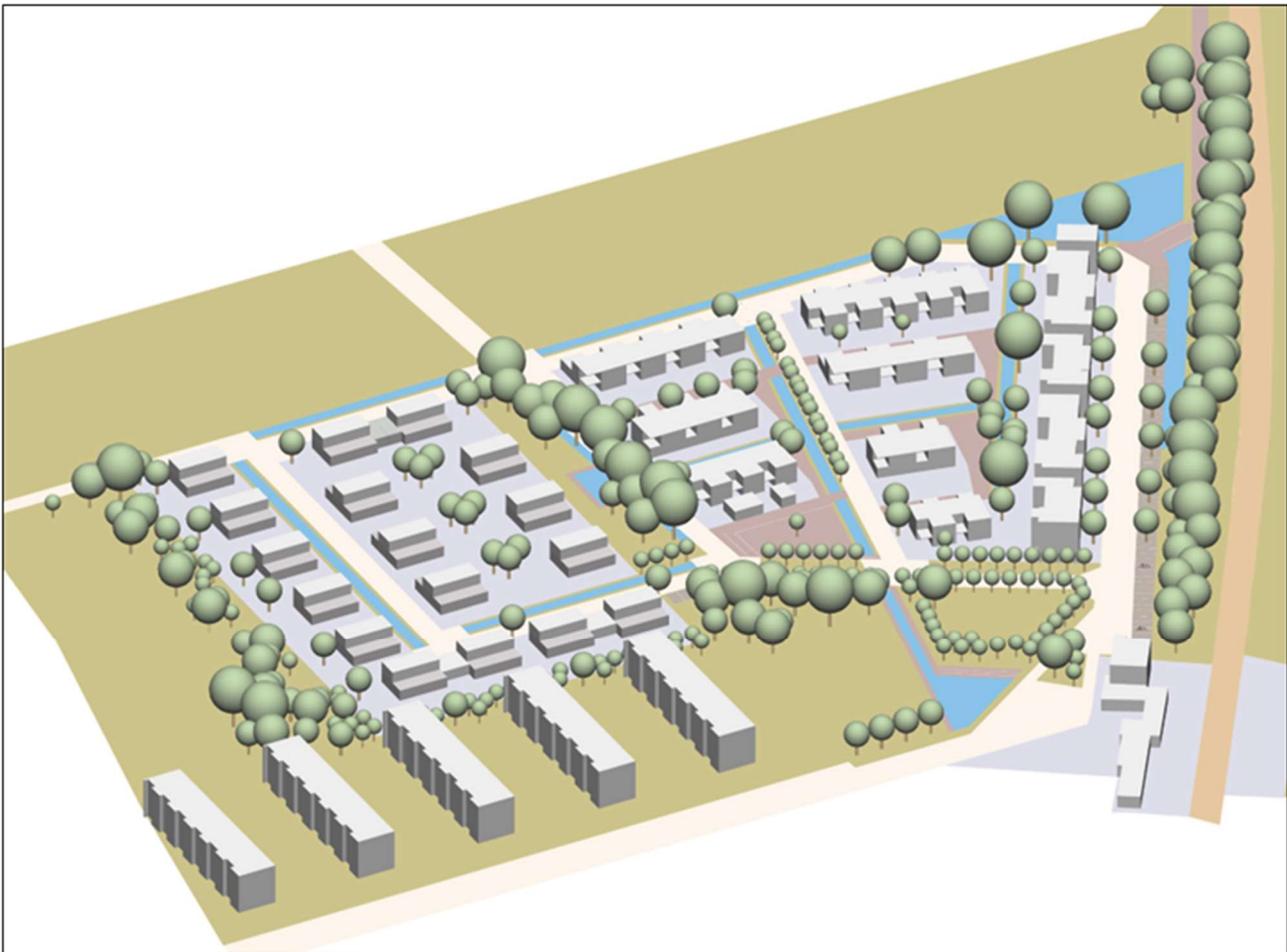


Abbildung 13. Beispiel für verschiedene Bau- und Wohnformen in einem kleinen Baugebiet
 Quelle: Städtebaulicher Entwurf TH 39 Salzgitter, Grundmann/Thiele, Architektur und Stadtplanung, 2020

- f) Grundsätzlich ist Einfamilienhaus-Bebauung nicht länger mit den erforderlichen Klimaschutzmaßnahmen kompatibel. Sie ist nicht nur eine wirtschaftlich suboptimale Form des Bauens, sondern auch in der Herstellung und Nutzung die energetisch schlechteste Variante. Das hängt vor allem mit der fast immer überdimensionierten Nutzfläche und der Geometrie der Gebäude zusammen. Hinzu kommt der erhebliche Flächenbedarf für die Grundstücke – eine immer noch unterschätzte Ressource. Natürlich kann und soll Parchim das Einfamilienhaus nicht von der „Angebotsliste“ streichen – wenn die vorgenannten Festsetzungen entsprechend beachtet werden. Es wird empfohlen, dass die Stadt im Rahmen von städtebaulichen Entwürfen dahingehend prüft, ob im Gegenentwurf zum Einfamilienhaus nicht Bauweisen wie Reihen-, Ketten- oder Atrium- oder Gartenhofhäuser eine Angebotsform für Parchim sein können, da diese Bau- und Wohnformen sowohl für die Miete als auch für die Eigentumsbildung geeignet sind. Diese Empfehlung gilt natürlich für alle neuen B-Pläne, Entwicklungskonzepte und städtebauliche Entwürfe.
- g) Den potentiell nachfragenden Gruppen stehen eine überschaubare Zahl von qualitativen Wohnraumangeboten und über Jahre etablierte Strukturen gegenüber, welche den künftigen spezifischen Anforderungen bestimmter Zielgruppen nicht mehr gerecht werden. Dabei spielt der in einigen städtischen Gebieten mittelfristig abnehmende Gebrauchswert des bestehenden Wohnungsangebotes eine Rolle. Dieser Bestand bietet nicht die nötigen Voraussetzungen an Flexibilität der Nachfrager, an Wohnungsgröße und Ausstattung, teilweise auch nicht die gewünschte Außenraumqualität und die für ältere Menschen entscheidende Barrierefreiheit.

Denkmalrechtliche Anforderungen an die Modernisierung und Anpassung des Bestandes, z.B. in der Altstadt, sind nicht zwingend ein Hemmnis, sondern eher ausreichende Alternativangebote. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die „Transformation“ des innerstädtischen Einzelhandels die Anpassung an bestimmte Wohnformen beeinflusst.

- h) Auf absehbare Zeit wird es vielen Bewohnern von Parchim nicht möglich sein, auf den privaten Pkw, z.B. für den Weg zur Arbeit, zu verzichten – vor allem, weil alternative Mobilitätsformen kaum verfügbar sind und in der Regel im Widerspruch zu den Lebensrealitäten und -erfordernissen der Menschen stehen. So ist es durchaus möglich, dass bei der Nachfrage, z.B. für das Wohnen in der Altstadt, das Abstellen des Pkw in Wohnnähe ein Entscheidungskriterium sein wird. Die eigentlich ausreichend um die Innenstadt gelegenen Parkplätze sind meist kein ausreichendes Argument. Es scheint daher bis auf Weiteres notwendig in den städtischen Planungen das Abstellen von Pkw nicht außer Acht zu lassen. Daran wird die zunehmende e-Mobilität nichts ändern, sondern durch die Notwendigkeit einer ausreichenden Ladesäuleninfrastruktur weitere Anforderungen generieren. So können die zahlreichen über die innerstädtischen Gebiete verteilten Baulücken und Flächenbrachen in diese Überlegungen einbezogen werden.
- i) Block-Innenbereiche stellen ein großes Potenzial zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität außerhalb der Wohnung dar. Dazu gehören die noch bestehenden Kleingartenanlagen, private immer noch stark überbaute Innenhöfe aber auch kleinere Flächen in den zentralen Lagen der Stadt. Hinzu kommen Möglichkeiten für Dachterrassen und Balkone sowie grundstückübergreifende gemeinsame Höfe mit kleinen Gärten und Freizeitbereichen. Eventuelle bauordnungsrechtliche oder in der Innenstadt denkmalrechtliche Hemmnisse müssen mit Blick auf die Zukunftsfähigkeit des Wohnens in der Stadt als Alternative zum Einfamilienhaus im ländlichen Umfeld einvernehmlich erörtert und beseitigt werden.
- j) Für die vorgenannten Ziele/ Empfehlungen reicht die bloße Bereitstellung von Fördermitteln und steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten nicht aus. Die Notwendigkeit zur Zusammenarbeit mit den Genehmigungsstellen und der Stadt wird oftmals als Hürde wahrgenommen, das dem Ruf der Bestandsmodernisierung schaden kann.

2.4 Wirtschaft (sekundärer Sektor) und Beschäftigung

2.4.1 Ausgangslage

Die Stadt Parchim ist, wie die gesamte Region Westmecklenburg einschließlich der Landeshauptstadt Schwerin, Mitglied der Metropolregion Hamburg. Für Parchim werden als wesentliche Aufgaben in diesem Netzwerk die gemeinsame Gewerbeflächenvermarktung, die Mitwirkung bei der Entwicklung regionsübergreifender Leitbilder und Maßnahmen, die Umsetzung von gemeinsamen Projekten, der Wissenstransfer, die Fachkräftesicherung, der Tourismus (Altstadt und Backsteingotik) und der Kulturstandort (Theater, Museum, Stadthalle) beschrieben.

Parchim ist ein wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsstandort über das unmittelbare Umfeld hinaus. Die Wirtschaftsleistung wird neben den privaten Unternehmen vom öffentlichen Sektor und vom Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheit bestimmt.¹⁷

¹⁷ Aktuell sind bei der BA online keine stadtbezogenen Daten verfügbar. Die kleinste regionale Zuordnung ist der Landkreis, darüber hinaus zählt Parchim zur Arbeitsmarkregion Hamburg bzw. zum Agenturbezirk Schwerin - was jedoch für das ISEK nicht repräsentativ sein kann.

Die Angebote der tertiären Branchen (einschließlich öffentliche Verwaltungen und Einrichtungen) sind zum Teil in innerstädtischen Bereichen angesiedelt und haben daher eine unmittelbare Wirkung auf die Altstadt. Im sekundären Wirtschaftssektor kommen zahlreiche Unternehmen im handwerklichen Bereich (u.a. Fahrzeuge und Bau) sowie im verarbeitenden/produzierenden Gewerbe (u.a. Hydraulik Nord) hinzu.

Die Anzahl der Unternehmen bzw. Branchen in Parchim darf nicht ausschließlich über deren Beschäftigungspotenziale definiert werden. So hat der Einzelhandel einen quantitativen Anteil von ca. 30 % aller Unternehmen in der Stadt. Der Anteil der öffentlichen „Unternehmen“ (z.B. Verwaltung) beträgt nicht einmal 1 % - stellt aber die meisten Beschäftigten.¹⁸

2.4.2 Parchim West

Seit November 2023 liegt die Lesefassung einer „Machbarkeitsuntersuchung für die Entwicklung und Erschließung eines nachhaltigen Gewerbestandortes Parchim West“ vor.



Abbildung 14. Untersuchungsgebiet der Machbarkeitsstudie

Quelle: MBS für die Entwicklung und Erschließung eines nachhaltigen Gewerbestandortes Parchim West, ICL Ingenieur Consult GmbH, Leipzig, 2023

¹⁸ Wirtschaftsförderprogramm der Stadt Parchim

Das dafür vorgesehene Gebiet mit einer Größe von ca. 200 ha, das westlich der Weststadt/Vietingshof Nord ¹⁹ liegt, wurde bereits in einer von der Landesregierung im Jahr 2002 beauftragten Machbarkeitsstudie ²⁰ als Großgewerbestandort vorgeschlagen. Das Gebiet ist in fast allen übergeordneten Planungen sowie im Flächennutzungsplan der Stadt Parchim als Gewerbe- und Industriestandort ausgewiesen.

Das Gebiet wird für Parchim und die Region als bedeutend beschrieben. In ihm sind bereits mehrere größere zusammenhängende Gewerbegebiete und -flächen ausgewiesen worden, die nicht alle zu 100 % ausgelastet bzw. bisher nicht erschlossen sind und daher nicht vermarktet werden können. Begründet wird der Bedarf für den Standort West u.a. mit zahlreichen Nachfragen aus Branchen der Kreislaufwirtschaft und der Energiegewinnung sowie durch Anfragen nach Flächen die größer als 5 ha sind. Diese Bedarfe können in den vorhandenen Gewerbegebieten nicht bedient werden. Aus mehreren in der Machbarkeitsstudie (MBS) genannten Gründen ist der Standort am besten für eine schnelle Entwicklung zu empfehlen.

Aus Sicht des ISEK ist die verkehrliche Anbindung aller Gewerbegebiete an überregionale Verkehrswege suboptimal – das gilt auch für das Gebiet Parchim West. Der in der Planung/ Durchführung befindliche Ausbau der Bundesstraßen B 191 und B 321 einschließlich die in der Planfeststellung befindlichen Ortsumgehungen kann die Situation und damit die Anbindung und Erreichbarkeit von Parchim deutlich verbessern.

2.4.3 Aktuelle Planung Schwarzer Weg

Aufgrund städtisch geplanter Erweiterungen der wirtschaftlichen Basis von mehreren Unternehmen soll das nördlich der B191 und des Gebietes „Vietingshof Nord“ gelegene Gewerbegebiet erweitert werden. Diese Gebietserweiterung hat derzeit in der städtischen Rangfolge der gewerblichen Entwicklung obere Priorität. Die Erweiterungen erstrecken sich bis in die Randbereiche der Bahnhofsvorstadt, daher sind in der Bearbeitung des B-Plans potenzielle Nutzungskonflikte zu prüfen und zu werten, um spätere Hemmnisse bei der Umsetzung zu vermeiden.

Konkret handelt es sich vor allem um die Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 54 „Schwarzer Weg West“. Im Geltungsbereich befinden sich aktive private Wohnnutzungen. Daher wird im Interesse der Zügigkeit der Gebietsentwicklung die Planung und Umsetzung in zwei Stufen durchgeführt. Ein weiteres Handlungsfeld in diesem Bereich stellt die gewerbliche Überplanung des östlichen Gebietes des Schwarzen Wegs dar. Diese steht von der Priorisierung allerdings hinter der Umsetzung der Bauleitplanung zum Schwarzen Weg West.

Im Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 54 wird ausdrücklich auf die Fortsetzung des Status „Grünes Gewerbegebiet“ (G³-Gebiet) aus dem bereits südlich gelegenen Gewerbepark hingewiesen. Daher sind bei der Erschließung, der Nutzung der Flächen und der Bewirtschaftung der gewerblichen Gebäude klima- und ressourcenschonende Aspekte zu beachten und dauerhaft umzusetzen.

¹⁹ Das Gebiet „Vietingshof Nord“ einschließlich des nördlich davon gelegenen Gebietes „Schwarzer Weg West“ werden in der Wirtschaftsförderung der Stadt Parchim ebenfalls als Industrie- und Gewerbepark Parchim West bezeichnet. Zur Vermeidung von Verwechslungen wird für das Bestandsgebiet hier die Bezeichnung „Vietingshof Nord“ verwendet.

²⁰ Voruntersuchung/Machbarkeitsstudie Mecklenburg-Vorpommern, Urban System Consulting, Schwerin, Jan. 2003



Abbildung 15. Abgrenzung Geltungsbereiche „Schwarzer Weg West“
 Quelle: Stadt Parchim, SG Stadtplanung, Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2022

2.4.4 Weitere Gewerbegebiete

Insgesamt werden im Stadtgebiet folgende Gewerbeflächen als Potenzialflächen vorgehalten bzw. sind im Verfahren der Bauleitplanung. Einige Gebiete sind bereits ausgelastet:

- Neustädter Feld, ca. 29 ha
- Sternberger Chaussee, ca. 30 ha
- Dargelütz, ca. 11 ha
- Flughafen, ca. 18 ha
- Industriegebiet West, ca. 200 ha (laufende Machbarkeitsuntersuchung)
- Möderitzer Weg, ca. 25 ha
- Möderitzer Weg 2, ca. 27 ha
- Wiesenring, ca. 4 ha
- Vietingshof Nord ca. 50 ha
- Neuhofer Weiche, ca. 5 ha



Abbildung 16. Bestand der größeren zusammenhängenden Gewerbegebiete
 Die Abgrenzung ist nicht identisch mit Planungen der Stadt, sie dient hier der Darstellung gewerblicher Konzentrationen.
 Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>, eigene Weiterbearbeitung

Der Branchenmix ist in den drei (zusammengefassten) Bestandsgebieten differenziert:

- Vietingshof Nord (Gebiet westlich der Weststadt)
 - Logistik
 - Handel/Großhandel
 - produzierendes Gewerbe (u.a. Hydraulik Nord, Medizintechnik)
 - öffentliche Dienstleistungen und Sonstige (u.a. BA, Religionsgemeinschaften, Hilfsdienste)
- Möderitzer Weg (Gebiet nördlich der Kernstadt)
 - Handel/Großhandel
 - Handwerk und Dienstleistungen für Gewerbe/Industrie
 - produzierendes Gewerbe (u.a. Pharmazie)
 - öffentliche Dienstleistungen (u.a. WBV, Hilfsdienste, städtischer Betriebshof, jobcenter)
- Gebiet östlich der Kernstadt
 - landwirtschaftliche Unternehmen und Dienstleistungen
 - Handwerk

Die Industrie- und Gewerbeflächen Dammer Weg sind erschlossen. Der Standort Dammer Weg I wird zudem im Monitoringbericht der Metropolregion Hamburg als Premiumfläche für emissionsintensives Gewerbe geführt (Gewerbeflächenmonitoring Metropolregion Hamburg Bericht 2020; Stand: Januar 2021). Die Potentialfläche Großgewerbebestandort Pärchim West ist nicht erschlossen. Das Umsetzungspotential wird im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung erörtert. Der tertiäre Sektor wird im Kapitel Einzelhandel beschrieben.

2.4.5 Beschäftigung ²¹

Die allgemeine Beschäftigungssituation kann über den Betrachtungszeitraum seit 2002 unter Berücksichtigung von Schwankungen und Entwicklungstendenzen, die nicht von der Stadt Parchim verursacht und beeinflusst wurden, als moderat bewertet werden. Tendenziell hat sich trotz Rückgang der Einwohnerzahlen die Beschäftigungslage über alle beschäftigungsfähigen Altersgruppen verbessert. Mittlerweile ist von diesem Trend auch die Beschäftigung von Ausländern positiv betroffen, was zum Teil auf den Sonderstatus ukrainischer Flüchtlinge zurückzuführen ist. Mit Stand Juni 2023 nehmen allerdings im gesamten Landkreis Ludwigslust-Parchim die Zahl der Erwerbslosen zu: +2,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat, besonders betroffen ist die Zahl der Langzeitarbeitslosen.

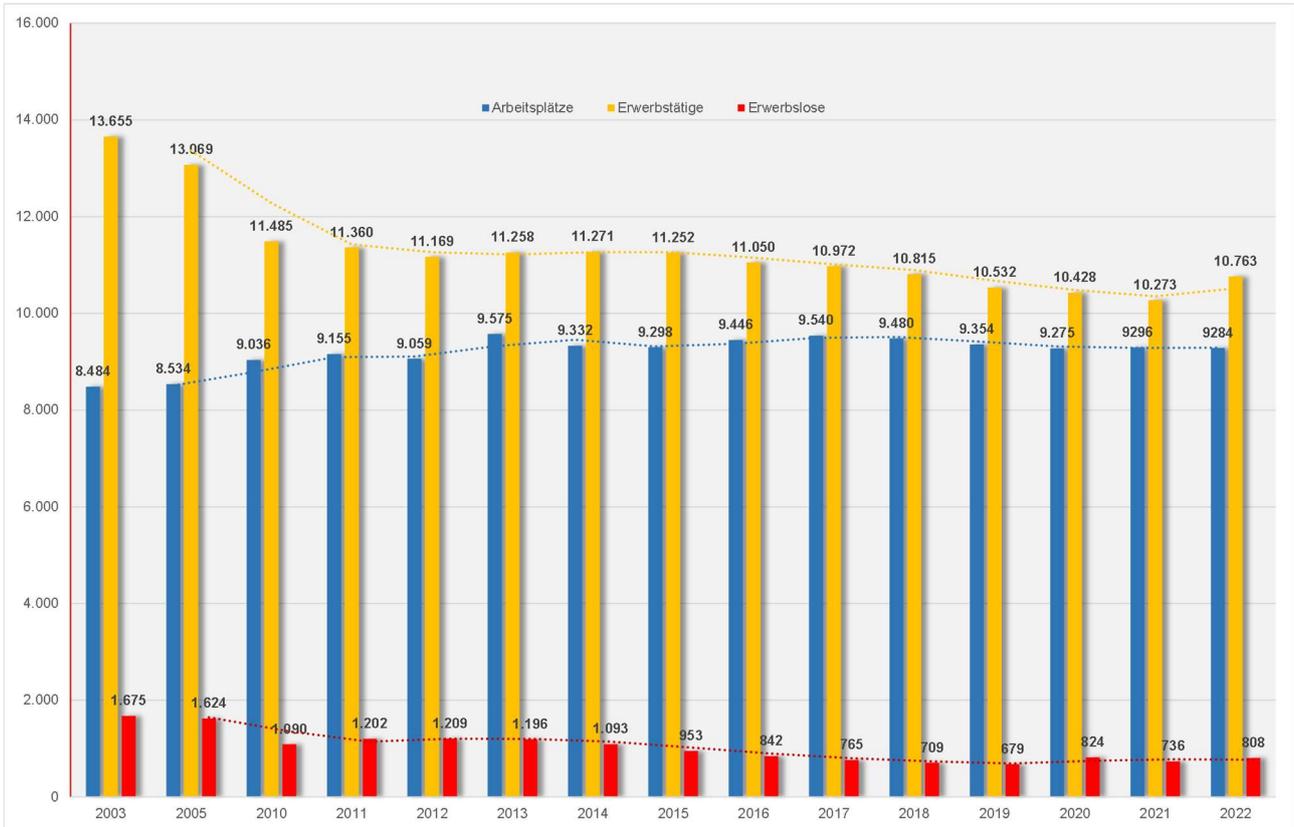


Abbildung 17. Zusammenhang Arbeitsplätze, Erwerbstätige und Erwerbslose Stadt Parchim

Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2022, eigene grafische Weiterbearbeitung

Insgesamt profitiert von der guten Wirtschaftslage die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung, vor allem im öffentlichen Sektor, im Gesundheitsbereich, im lokalen Handwerk und im produzierenden Gewerbe. Jedoch nimmt die Beschäftigung im unteren Einkommensbereich zu, hier besonders im tertiären Sektor.²²

Positiv auf die Beschäftigung wirken der starke öffentliche Sektor und die Vielfalt anderer Arbeitgeber, was wegen der geringen Anhängigkeit Parchims von nur wenigen größeren Einzelunternehmen positive Effekte auf das langfristige Bestehen von Arbeitsplätzen hat.

Die Erwerbslosenquote beträgt im Landkreis Ludwigslust-Parchim ca. 6 % und ist damit nach Rostock die niedrigste in Mecklenburg-Vorpommern – ist aber gegenüber dem Vorjahr leicht angestiegen.

²¹ In diesem Kapitel wird die Beschäftigungssituation für den sekundären und tertiären Sektor zusammen behandelt.

²² Unter anderen deswegen wird auf die Notwendigkeit der Daten und -auswertung für die Einkommen in Parchim hingewiesen.

Bis zum Zeitpunkt der Datenerfassung Ende 2022 ist die Zahl der Erwerbslosen in Parchim auf etwa 7,5 % gestiegen, wahrscheinlich Nachwirkungen der wirtschaftlichen Auswirkungen und Folgen der Einschränkungen während der Pandemie und eine beginnende Konjunkturschwäche. Bis heute (Juni 2023) hat die Erwerbslosigkeit wieder abgenommen – aber nicht mehr auf den Stand vor der Pandemie. Etwas besser geworden ist die Lage für ältere Erwerbsfähige (über 55 Jahre) und für Langzeitarbeitslose – ihre Anteile betragen 27 % bzw. 38 % an der gesamten Erwerbslosigkeit. In Parchim sind Ende 2022 auch mehr Männer (439) als Frauen (369) erwerbslos. Die Zahl der Empfänger von Transferleistungen ist nach Auslaufen der pandemischen Lage wieder zurückgegangen, verbleibt aber auf einem hohen Niveau. Hinzu kommt, dass die Zahl der Empfänger von Grundsicherung zunimmt – Indiz für die zunehmende Altersarmut.

Parchim ist ein Wirtschaftsstandort mit einem Einpendlerüberschuss (Saldo 3.014). Von allen Einwohnern sind 6.268 Menschen in Arbeit, davon 3.547 direkt in Parchim beschäftigt. Diese Zahl ist tendenziell abnehmend und die niedrigste seit Beginn der Datenerfassung seit 2002 – was unter Bezug zur demografischen Entwicklung auch an der Alterung der Bevölkerung liegt.

Nach wie vor gibt es aus der lokalen Wirtschaft eine Nachfrage nach Arbeitskräften; gegenüber den Vorjahren nehmen Angebote und Zahl der Arbeitsstellen jedoch ab. Von den Parchimer Unternehmen werden vor allem Personal in den Berufsgruppen Verkauf, Handwerk (hier besonders in Branchen Elektro- und Energietechnik), IT und Digitalisierung, soziale Berufe (hier sind die Bereiche Erziehung und Bildung eingeschlossen) und Gesundheit gesucht.²³

2.4.6 Schlussfolgerungen, Ziele und Handlungsempfehlungen

Grundsätzliches und wesentliches Ziel jeglicher städtischer Planungen und Konzepte im Sektor Wirtschaft ist deren Bestandssicherung und verhältnismäßige Weiterentwicklung.

- a) Das betrifft auch und insbesondere eine qualitative Erweiterung der Branchen. Wie bereits in der Machbarkeitsuntersuchung für Parchim West beschrieben, geht es dabei vor allem um zukunftsweisende Unternehmungen, z.B. der Ausbau von Dienstleistungen für Industrie und Gewerbe, Betriebe im Bereich der erneuerbaren Energien, Recycling und Kreislaufwirtschaft. Dazu gehört aber auch die Ansiedlung von sogenannten kreativen Dienstleistungen wie Konstruktions- und Ingenieurdienste, Softwareentwicklung, Telekommunikation.²⁴

Mehrfach wurde darauf hingewiesen, dass für solche technisch bzw. technologisch orientierten Unternehmen in Parchim nicht die erforderlichen Arbeitskräfte und Qualifikation verfügbar seien. Zum einen ist Parchim ein Wirtschaftsstandort in einer Region, in der es definitiv ein sehr breit qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial gibt. Außerdem ist auch die Wirtschaft in der Pflicht, die Qualifizierung der für ihre Unternehmen benötigten Arbeitskräfte zu unterstützen.

- b) Dafür muss Parchim in den bereits in der Stadt etablierten Fort- und Weiterbildungsstrukturen offensiv Beschäftigte qualifizieren. Das wichtigste Thema der heutigen Arbeitswelt – das permanente Lernen und Weiterbilden – ist bisher noch nicht in der politischen und wirtschaftlichen Wahrnehmung angekommen. Auch eine der Ursachen für den Fachkräftemangel.

²³ https://statistik.arbeitsagentur.de/Statistikdaten/Detail/202306/arbeitsmarktberichte/topten-top-ten/top-ten-d-0-202306-pdf.pdf?_blob=publicationFile&v=1

²⁴ In der vergleichbaren Stadt Wittenberge ist bereits seit mehreren Jahren ein Ingenieurdienstleister tätig, der Systeme für Schienenfahrzeuge entwickelt.

- c) Unter Berücksichtigung der weiter zunehmenden Alterung der Bevölkerung müssen Teile des in Parchim ansässigen tertiären Sektors „transformiert“ werden, um sich an die allmählich veränderte Nachfrage der älteren Kunden anzupassen. Das betrifft im Grunde fast alle Dienstleistungen, vom Einkaufen bis zur Gesundheitsversorgung, und nahezu alle Stadtteile von Parchim. Lokale Handlungsschwerpunkte sind die Altstadt, die Weststadt, die Bahnhofsvorstadt und die Regimentsvorstadt.

- d) Unterhalb der vorgenannten Handlungsempfehlung gewinnt der Ausbau sogenannter wohnungsnaher Dienstleistungen zunehmend an Bedeutung, die erheblich über die heutigen Angebote z.B. mobiler Pflegedienste und die Tagespflege hinausgehen. Die Entstehung von an die sich ändernde Einwohnerstruktur angepassten Dienstleistungsangeboten kann die Gründung von Kleinunternehmen unterstützen und neue Beschäftigungsformen bieten.

- e) Da es bisher nicht gelingen konnte, den Fachkräftenachwuchs aus der städtischen und regionalen Bevölkerung zu decken, besteht in der Zuwanderung ein nicht zu vernachlässigendes Potenzial. Erfahrungsgemäß stehen Integration in den Arbeitsmarkt und Integration in die Gesellschaft des Gastlandes in einem sehr engen sachlichen Zusammenhang. Die Qualifizierung kann weiterhin einen signifikanten Beitrag zu Unternehmensgründungen und in der Förderung der Migrantenökonomie leisten.

- f) In der Migration wird meist nur die Zuwanderung betrachtet. Das größere und akute Problem für die lokale Wirtschaft ist der Wegzug gut gebildeter bzw. bereits ausgebildeter Menschen. Nach statistischen Erfahrungen ist der Verdienst oft nicht vordergründige Ursache für den Wegzug, sondern eher die fehlende Attraktivität der Beschäftigungsangebote, unzureichende Weiterqualifizierungs- und Aufstiegsmöglichkeiten in den kleinen mittelständischen Parchimer Unternehmen. Die Wegziehenden nehmen damit auch die Potenziale für neue Unternehmen mit.²⁵

- g) Die Bereitstellung einer leistungsfähigen Telekommunikationsinfrastruktur wird von der Politik und Wirtschaft als ein wesentlicher Faktor für die Sicherung von Standorten, für die Zukunftssicherung von Unternehmen und ihren Aktivitäten eine hohe Bedeutung zugeschrieben. Mit den dafür erforderlichen baulichen Maßnahmen wurde im Rahmen einer Förderung prioritär in den Gewerbegebieten begonnen. Außerdem wurden Unternehmen, Schulen sowie weitere öffentliche Institutionen angeschlossen. Der weitere Ausbau privater Haushalte in Hinblick auf eine Gigabitversorgung befindet sich in der Vorbereitung. Es scheint jedoch zwingend erforderlich zu sein, die vorhandenen Gewerbegebiete auf ihre Auslastung und Auslastbarkeit unter Berücksichtigung der Nachfragen zu prüfen. Weiterhin müssen die bisher zwar geplanten, aber noch nicht entwickelten und erschlossenen Gewerbegebiete bezüglich ihrer Umsetzung und Umsetzbarkeit priorisiert werden. Dieser Gewerbeflächenanalyse soll ein Kriterienkatalog zugrunde liegen, der Indikatoren wie zeitliche Umsetzbarkeit, Lage und Erreichbarkeit, zügige Flächenverfügbarkeit, die konkrete Nachfrage und weitere Punkte enthalten kann. Wird mittels dieser Analyse ein konkreter Handlungsbedarf begründet, soll mit der Entwicklung der Flächen zügig begonnen werden.

- h) Unter der vorgenannten Maßgabe scheint die Planung des Gewerbebestandes Parchim West als die aus mehreren Gründen aussichtsreichste Entwicklung. Das wurde bereits in mehreren Untersuchungen und Planungen seit 2002 und Verankerung im Landesraumordnungsplan M-V aus dem Jahr 2005 bestätigt.

²⁵ Nach statistischen Erhebungen verlassen jährlich über 1 Mio. hochqualifizierte Menschen Deutschland – mit einer kostenlos empfangenen Bildung. Die erhobenen Gründe entsprechen denen im Absatz genannten.

Dieser Standort zeichnet sich durch eine hohe Lagegunst aus, u.a. wegen der Nähe zum Gebiet Vietingshof Nord, einer vorhandenen und erweiterbaren technischen und verkehrlichen Infrastruktur und vor allem wegen der Größe des Gebietes. Von allen in Parchim vorhandenen und beplanten Gewerbegebieten weist Parchim West die Potenziale auf, die Ziele des ersten Punktes dieses Kapitels zu erreichen.

- i) Der „Industrie- und Gewerbepark Parchim West“ gehört zu den ersten als „Grünes Gewerbegebiet“ zertifizierten im Land.²⁶ Hier wird der überwiegende Teil des Energiebedarfs für Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien gedeckt. Entsprechend der aktualisierten gesetzlichen Rahmenbedingungen werden auch die künftig geplanten Gewerbegebiete nach den Kriterien eines Grünen Gewerbegebiets ausgerichtet.
- j) Nicht zuletzt wird empfohlen, den Wirtschaftsstandort Parchim als einen der bedeutendsten in der Region Westmecklenburg zu bewerben. Die Beschreibungen auf den Parchimer Websites zeichnen sich nicht von denen anderer Städte ab. Seit 2017 steht die Wirtschaftsförderung der Stadt im engen Austausch mit wichtigen Schlüsselakteuren sowie sämtlichen Wirtschaftsförderern im gesamten Bereich Südwestmecklenburg. Es findet ein reger kommunaler und wirtschaftlicher Austausch statt. Darüber hinaus gibt es lokale Plattformen zum Austausch mit den Unternehmen.

2.5 Einzelhandel

2.5.1 Ausgangssituation

Obwohl Parchim über eine gute Einzelhandelsstruktur verfügt, dabei ist besonders die Innenstadt mit ihren noch größtenteils inhabergeführten Geschäften zu betonen, und von einer (vermutet) fundierten Einkommensstruktur der Beschäftigten im öffentlichen Sektor ausgegangen werden kann, liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer mit ca. 88 deutlich unter 100 und im Vergleich mit anderen Städten des Landkreises am unteren Ende. Hinzu kommt, dass Parchim die lokale und regionale Nachfrage nicht vollständig abdecken kann – und dass trotz einer deutlich überdurchschnittlichen Verkaufsfläche von ca. 4 m²/Einwohner. Dieses Überangebot hat in der Regel Folgen auf die Angebote und Sortimente im Einzelhandel; es besteht permanent die Gefahr einer Banalisierung und Wiederholung von Angeboten und eines Verdrängungswettbewerbs. Kunden suchen Alternativen dann in anderen Orten bzw. im Online-Handel.

Zuletzt hat die Stadt Parchim 2010 ein umfassendes Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeiten lassen, 2018 wurde ein Nahversorgungskonzept erarbeitet. Die vor nunmehr über 13 Jahren skizzierten Rahmenbedingungen für den Einzelhandel sind nicht nur immer noch vorhanden, sondern haben sich insbesondere für den stationären Einzelhandel weiter verändert. Damals und heute werden die Rahmenbedingungen als „negativ“, vor allem für die Innenstadt, bewertet. Betrachtet man die Entwicklungen über die Grenzen von Parchim hinaus und überregional, kommt man zwangsläufig zu einer anderen Bewertung: langfristig vorhersehbar und zeitgemäß. Ob die Stadt Parchim darauf aber hätte wirksam reagieren können, muss unter Würdigung der verfügbaren und wenig beeinflussbaren Optionen eindeutig mit Nein beantwortet werden.

²⁶ www.parchim.de/de/buergerservice-1/buergerservice/umwelt-klima-und-natur/klima-und-umwelt/gruene-gewerbegebiete/

2.5.2 Einzelhandel und Nahversorgung

Nach dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird die Gesamtverkaufsfläche in Parchim auf ca. 67.000 m² geschätzt. Etwa 50 % davon betreffen Warengruppen für den langfristigen Bedarf (z.B. Möbel, Bau- und Gartenbedarf). Dieser Bedarf konzentriert sich auf 9 großflächige Einzelhandelsbetriebe die sich nicht im Zentralen Versorgungsbereich befinden. Weitere etwa 30 % der Verkaufsflächen, das sind ca. 14.000 m² werden überwiegend dem Verkauf von Nahrungsmitteln zugeordnet - doppelt so viel wie im Bundesdurchschnitt. Es besteht im Sektor der Nahrungs- und Genussmittel (darin eingeschlossen Lebensmittelfachgeschäfte wie Bäckereien) eine deutliche Wichtung hin zu Discountern. Die Situation in der Grundversorgung wird im Einzelhandelsgutachten von 2018 ausdrücklich nur als „quantitativ ausgewogen“ beschrieben.²⁷ Defizite in der Anzahl der Angebote in der Grund- und Nahversorgung sind daher nicht vorhanden.

Von der räumlichen Verteilung und fußläufigen Erreichbarkeit her sind zwar keine Unterversorgungen erkennbar – zumal der Einkauf meist auch mit dem Pkw erfolgt. In den Stadtteilen Dammer Weg, Vogelsang und Südstadt ist die fußläufige Erreichbarkeit zwar im Vergleich mit anderen Lagen eingeschränkt, die Entfernungen sind mit bis zu 10 min. Fußweg jedoch akzeptabel. Für größere Kleinstädte wird eine Entfernung von bis ca. 1.500 m als angemessen bewertet.²⁸ Innerhalb dieser radialen Entfernung sind Einkäufe des täglichen Bedarfs zu Fuß möglich – auch wenn das in der gelebten Praxis meist nicht der Fall ist. Wie aus der nachfolgenden räumlichen Darstellung mehr als deutlich wird, ist die Stadt Parchim im Sektor Nahversorgung, also im Schwerpunkt Waren des täglichen Bedarfs, sehr gut versorgt.

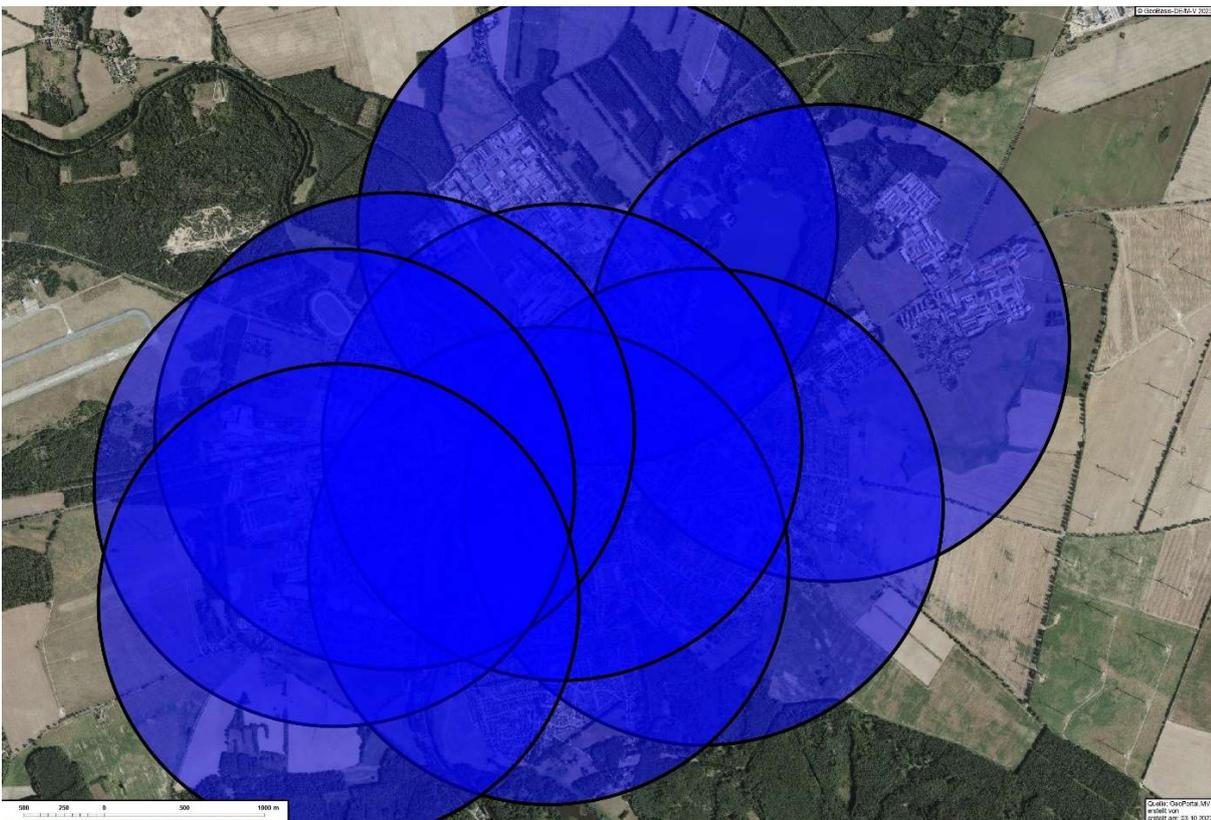


Abbildung 18. Nahversorgung und Reichweite innerhalb des Stadtgebietes
Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>, eigene grafische Weiterbearbeitung

²⁷ Nahversorgungskonzept für die Mittelstadt Parchim, Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund, 2018

²⁸ Indikatoren zur Nahversorgung, BBSR, Bonn, 2015

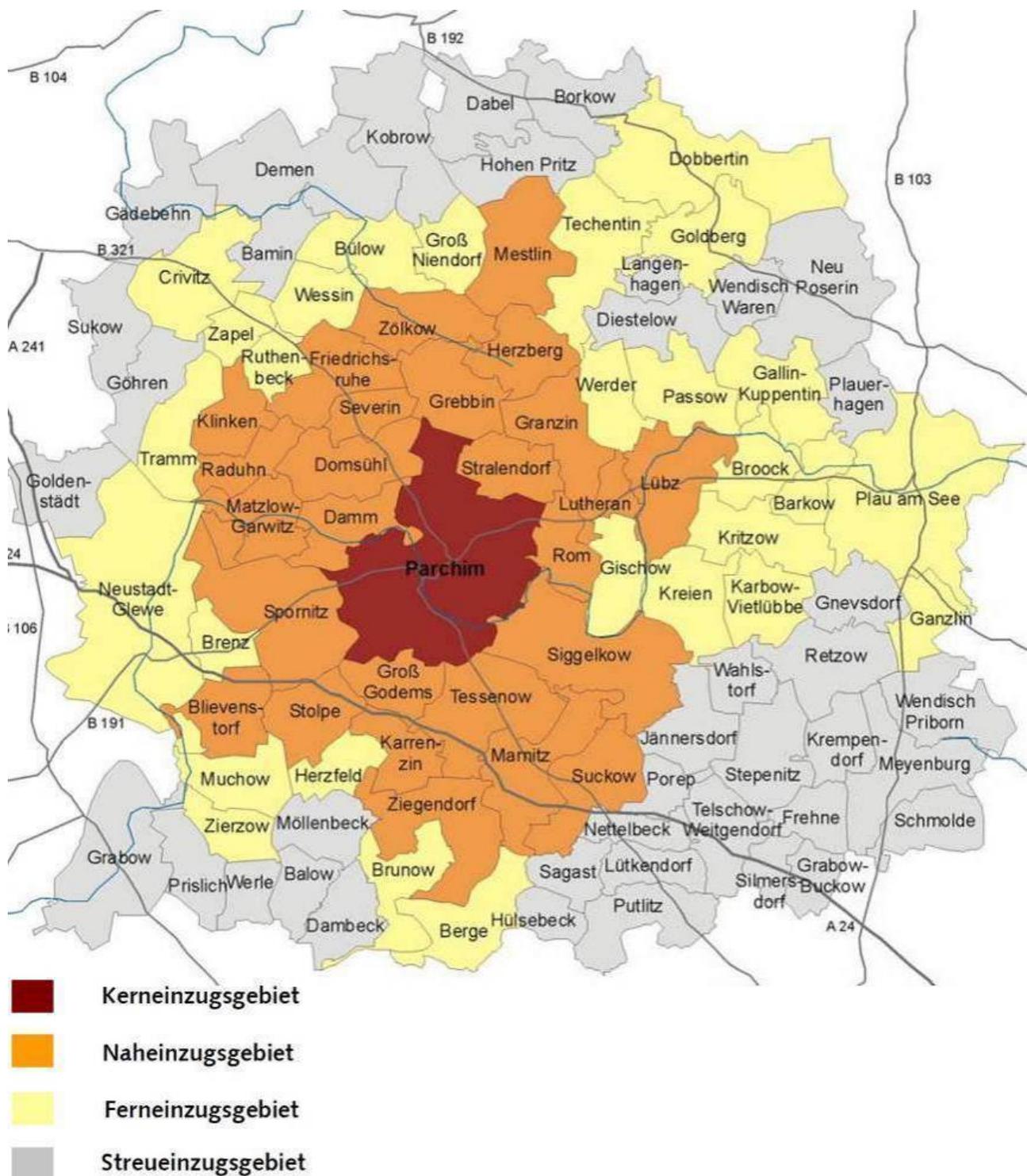


Abbildung 19. Reichweite der Nahversorgung in der Region
 Quelle: Nahversorgungskonzept, Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund, 2018

Es gibt im Stadtgebiet keine unterversorgten und von der Nahversorgung nicht erreichten Gebiete. Es besteht auch daher kein akuter Bedarf von neuen Ansiedlungen. Mehrere Einzelhandelsunternehmen planen Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes. Die damit verbundene Schließung vorhandener Standorte kann zu einer Verschlechterung der fußläufigen Erreichbarkeit führen – aber nicht zu einer lokalen oder gar gesamtstädtischen Unterversorgung. Zielorte der Verlagerungen sind vorwiegend südliche/westliche städtische Gebiete, wodurch dort die Versorgung und Erreichbarkeit verbessert wird – zulasten östlich gelegener Gebiete. Diese Entwicklung bedarf der Beobachtung.

In den Ortsteilen ist kein Einzelhandel vorhanden. Deren Versorgung erfolgt über die entsprechenden Geschäfte aus dem Stadtgebiet. Obwohl im ländlichen Raum immer noch ca. 50 % der Bevölkerung leben, können diese nur über die Zentralen Orte und wie im Fall Parchim über das Mittelzentrum versorgt werden. Das Auto ist daher für den Einkauf weitgehend unverzichtbar, was für den ländlichen Raum der Normalfall ist und bis auf Weiteres auch so bleiben wird.²⁹

In der für den Einzelhandel wichtigsten Lage, in der Innenstadt, werden ca. 13.000 m² Verkaufsfläche eingeschätzt. Zu diesem Bereich gehören die Altstadt und die Bahnhofsvorstadt. Sie bilden den sogenannten „Zentralen Versorgungsbereich“. Neben dem zentralen Versorgungsbereich im Zentrum bestehen zwei Nahversorgungszentren in der Regimentsvorstadt und in der Weststadt; mehrere über das Stadtgebiet verteilte solitäre Standorte von Lebensmitteldiscountern und die Fachmarkt-/Sonderstandorte Parchim Center, Raiffeisen-Ring und Neuhofer Weiche.

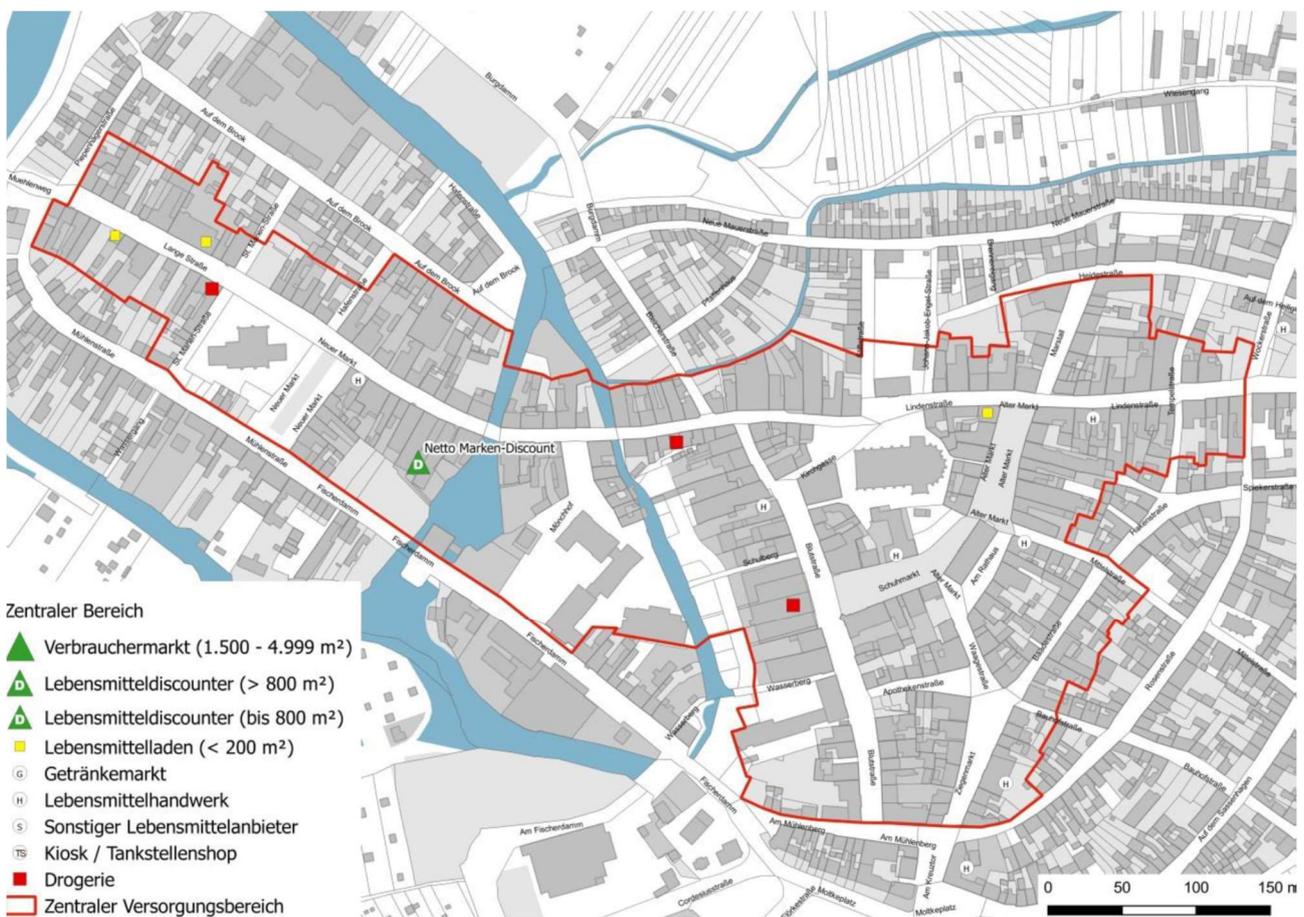


Abbildung 20. Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt/Altstadt

Quelle: Nahversorgungskonzept, Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund, 2018, grafische Montage

Vergleichbar den Gewerbestandorten konzentriert sich der Einzelhandel auf mittlere und westliche städtische Gebiete. Das liegt vor allem an der Zahl und Dichte der Einwohner in diesen Bereichen und auch an der bereits erwähnten Erreichbarkeit. Unter Berücksichtigung der relativ geringen räumlichen Ausdehnung der Kernstadt werden in der Lageverteilung der Konzentration der Einkaufszentren keine grundsätzlichen Defizite gesehen.

²⁹ Nach Kirch/ Spellerberg, „Datenreport 2021 – Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdichte“, Bundeszentrale für politische Bildung, 2021, leben außerhalb von Großstädten (> 100.000 Einwohner) ca. 52 % der deutschen Bevölkerung (darin sind die Bewohner in Klein- und Mittelstädten eingeschlossen) im ländlichen Raum.

Untersuchungen im Sinne der Nahversorgung von 2018 kommen zu der eindeutigen Feststellung, dass die Zielsetzung einer „räumlichen und funktionalen Gliederung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung mit einer klaren arbeitsteiligen Struktur ausgewählter Einzelhandelsstandorte“³⁰ nach wie vor unverändert aktuell bleibt.



Abbildung 21. Verteilung der Nahversorgung, Fachmärkte und Versorgungsbereich
Quelle: Nahversorgungskonzept, Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund, 2018, eigene (Grob)Darstellung

2.5.3 Stationärer Einzelhandel

Für den stationären Einzelhandel haben sich die Rahmenbedingungen fortlaufend verändert, und das bereits seit mehreren Jahrzehnten. Das muss nicht zwingend als eine grundsätzlich negative Entwicklung gesehen werden. Durch die Veränderungen haben sich neue Verkaufskonzepte ergeben, denen sich schnell ein immenser Kundenstamm „ergeben“ hat. Und immerhin gibt es in Parchim noch eine gute Versorgung in der Innenstadt. Die laufenden Veränderungen im Einzelhandel bedeuten definitiv nicht das Ende des stationären Einzelhandels in der Innenstadt von Parchim. Selbst ein weltweit agierendes und als Buchhändler begonnenes Handelsunternehmen gründet inzwischen stationäre Einzelhandelsgeschäfte.

Zweifelsohne steht aber der Einzelhandel in Parchim unter einem enormen Anpassungsdruck – dem dieser nicht immer in jedem Einzelfall entsprechen kann. Als Hauptursache dafür den zunehmenden online-Handel zu identifizieren ist zu einfach, weil es sich dabei nicht um die einzige Ursache handelt.

³⁰ Untersuchung zur Nahversorgung, Junker und Kruse, Stadtforschung und Planung, Dortmund, 2018, Seite 34

Hinzu kommen u.a. veränderte Ansprüche der Kunden, die Schnelllebigkeit von Trends, Einflüsse der Kaufkraft, ein zunehmender Widerspruch zwischen Quantität und Qualität der Angebote und Sortimente sowie natürlich auch die Anpassungsbereitschaft des Einzelhandels und deren Unternehmer. Die Lösungen eines bedeutenden Kaufhauskonzerns, Filialen zu schließen und Personal zu reduzieren ist wenig kreativ und wird wahrscheinlich auf Dauer auch nicht erfolgreich sein.

Im Rahmen des bis 2025 laufenden Projekt „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ müssen neben den projektbezogenen Aufgaben auch für die vorgenannten Probleme Lösungsansätze gefunden werden.

2.5.4 Schlussfolgerungen, Ziele und Handlungsempfehlungen

Da die Bearbeitung des Konzeptes zur „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtviefalt Parchim“ erst 2025 abgeschlossen sein wird, können konkrete Ergebnisse erst in der kommenden Fortschreibung des ISEK berücksichtigt werden. Speziell für den Einzelhandel besteht jedoch ein akuter Handlungsbedarf, u.a. in der Aktualisierung und Fortschreibung des mittlerweile 14 Jahre alten Einzelhandelskonzeptes. Dafür können folgende wesentlichen Inhalte vorgeschlagen werden.

- a) Erfassen des quantitativen und qualitativen Bestandes im innerstädtischen Einzelhandel und bei den diversen Dienstleistungsangeboten und Bewertung der Zukunftsfähigkeit. Dabei müssen neben dem Einzelhandel auch die Dienstleistungen mit betrachtet werden, weil sie einen nicht unbedeutenden Anteil an der Attraktivität der Parchimer Innenstadt haben und nachweisebare Synergien zum Einzelhandel bestehen.
- b) Einschätzung von Nachfragen und Bedarfen und Bewertung von deren realer Umsetzbarkeit durch die lokalen Akteure in Einzelhandel und Dienstleistungen.
- c) Objektive Auseinandersetzung mit den irreversiblen und von der Stadt nicht/kaum beeinflussbaren Folgen der Änderungen im Einzelhandel.
- d) Suche nach Lösungsansätzen für den Umgang mit diesen Folgen. So können Beispiele aus anderen Städten und Regionen geprüft werden, weil das Thema überall akut ist – selbst in hochdynamischen Zentren von Großstädten. Daneben müssen aber auch lokale Lösungen mit den heute Betroffenen und Akteuren (u.a. Inhaber, Mieter, Eigentümer, Kunden) gefunden werden. Eine Zusammenarbeit mit kreativen Ideengebern (z.B. Fachhochschulen, Gründerinitiativen) kann ebenfalls in Erwägung gezogen werden.³¹
- e) Wesentlich bei den noch vorzuschlagenden Maßnahmen und Projekten zur „Transformation“ der Innenstadt mit einem in jeder Hinsicht zeitgemäßen Einzelhandel/Dienstleistungen ist der Vorrang Qualität vor Quantität. Dieser Grundsatz unterstützt die Bildung sich langfristig selbst tragender Strukturen, die unabhängig von finanziellen Transfers sind. Dabei ist es unvermeidbar, dass sich in der Innenstadt etablierte und gewohnte Strukturen verändern können.
- f) Da im Sektor Nahversorgung und bei den Warengruppen des längerfristigen Bedarfs keine tatsächlichen Probleme erkennbar sind, konzentriert sich der Handlungsbedarf thematisch auf den stationären Einzelhandel und lokal in der Innenstadt, die die beiden Stadtteile Altstadt und Bahnhofsvorstadt umfasst.

³¹ Beispiel Wittenberge: „Summer of Pioneers – Elblandwerker“

2.6 Siedlungsstrukturen, Gebäude, Eigentum, Mieten und Bodenpreise

2.6.1 Topografie des Stadt-/Gemeindegebietes

Das Gebiet der Stadt Parchim umfasst in seiner geografischen Ausdehnung einen natürlich wenig begrenzten, in sich nicht geschlossenen Naturraum, der sich als Siedlungskammer historisch-kulturell weitgehend einheitlich entwickelt hat.

Das Stadtgebiet einschließlich seiner Ortsteile gehört zur norddeutschen Tiefebene, in der sich verschiedene Besiedlungs- und Kulturräume gebildet haben. Landschaftlich handelt es sich um eine leicht gewellte, mäßig bewaldete Kulturlandschaft mit geringen Bodenwerten. Südlich grenzt das Stadtgebiet an eine saalezeitliche Hochfläche (Sonnenberge) mit Höhen bis ca.117 m. Die südlichste Ausdehnung der letzten Eiszeit, die der Weichselkaltzeit, befindet sich nördlich und östlich des Stadtgebietes. Die Niederungsgebiete vermoorten anschließend und wurden in junger Vergangenheit zugunsten der landwirtschaftlichen Nutzung entwässert.

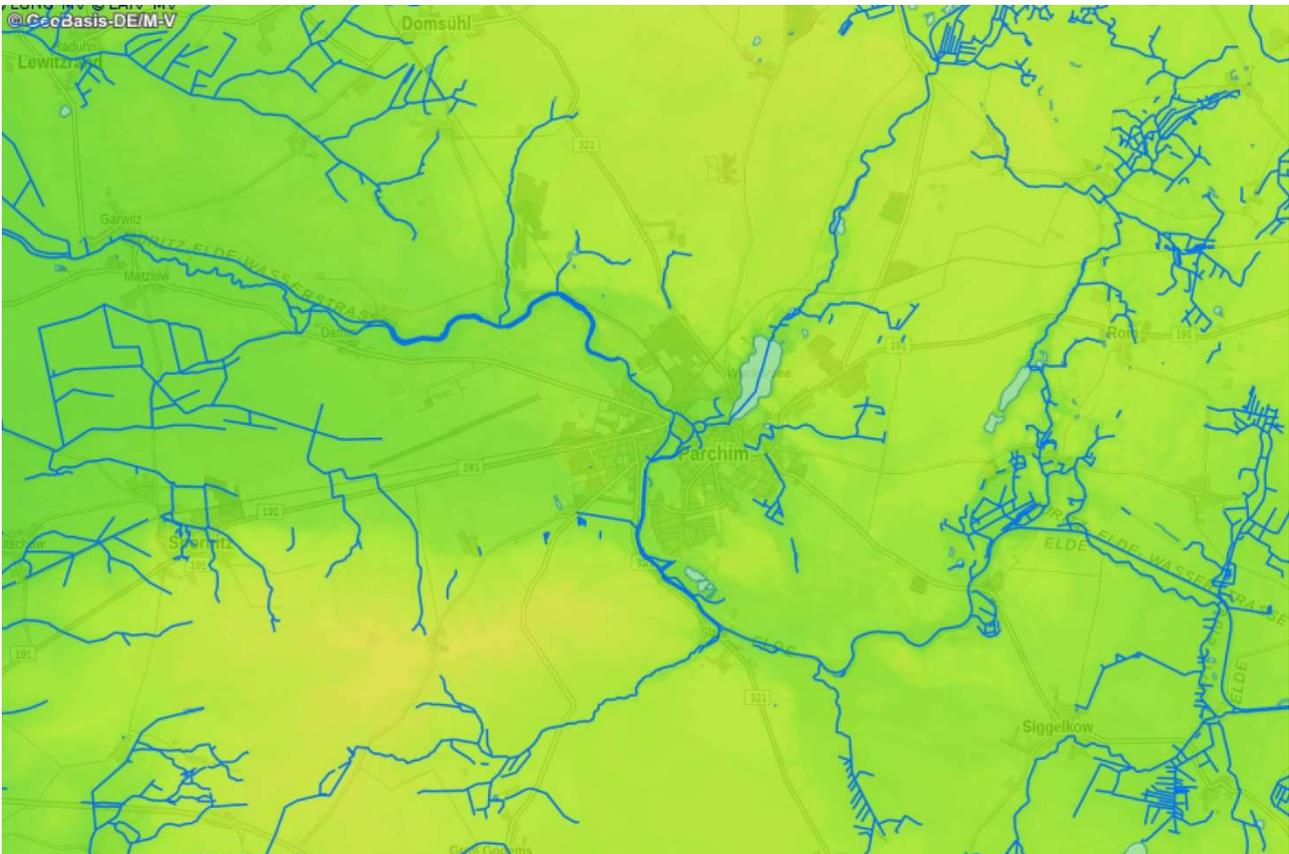


Abbildung 22. Topografie Stadtgebiet
Erklärung: Helle Farbtöne bedeuten Höhen, grüne Niederungen.
Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/>

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Elde, die heute als Bundeswasserstraße mit einer Schleuse im Stadtgebiet ausgebaut ist. Durch Wasserarmewerden die westliche Altstadt und der Swinegel als Inseln gebildet.

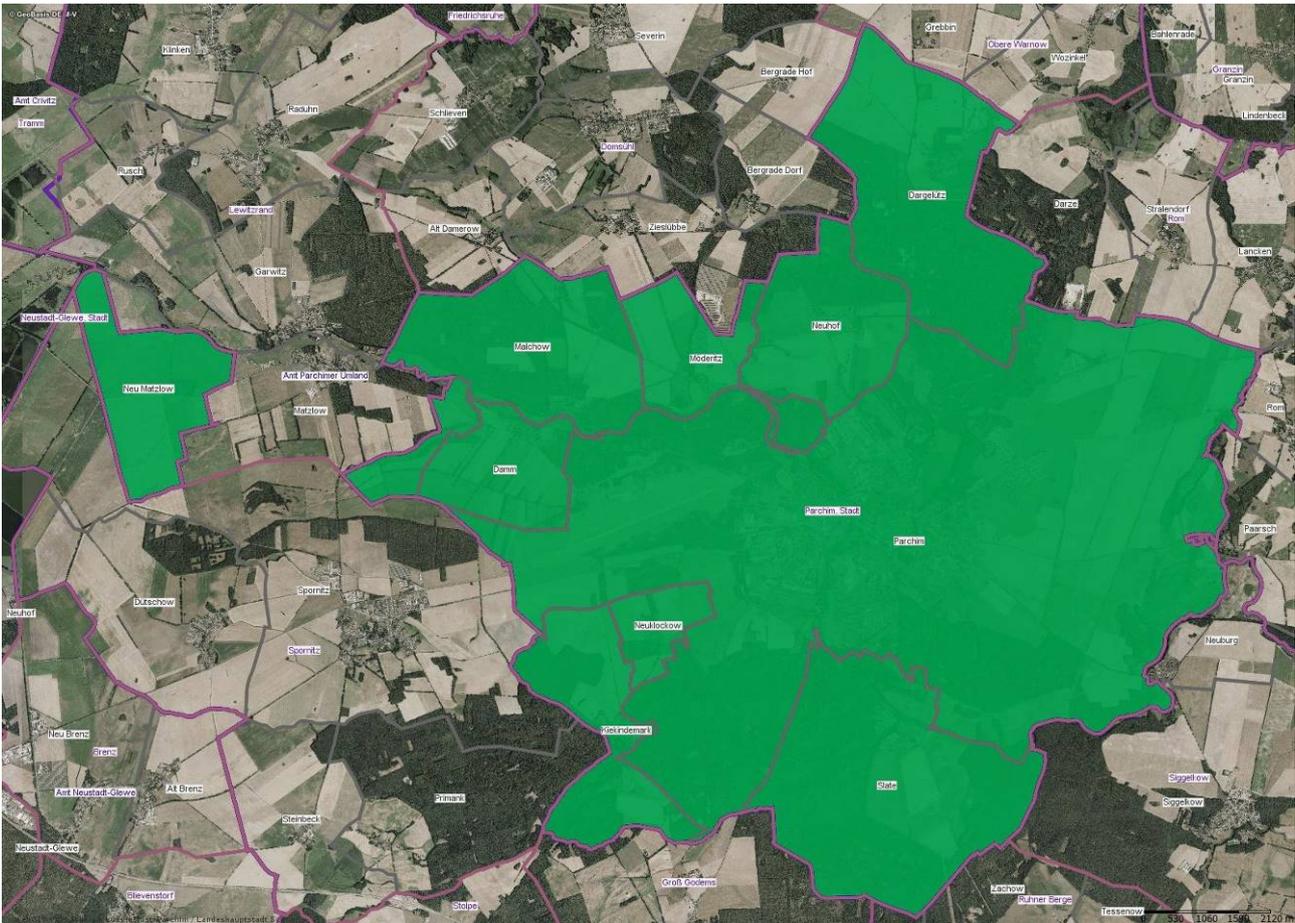


Abbildung 24. Administrative Gliederung des Gemeindegebietes Parchim
 Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>

Durch Eingemeindungen benachbarter Orte hat sich die Stadt in den letzten Jahrzehnten in Fläche und Ausdehnung deutlich vergrößert. Zuletzt wurde 2014 die Gemeinde Damm einschließlich ihrer Ortsteile eingegliedert. Die Verwaltung dieser Ortsteile erfolgt durch die Stadtverwaltung Parchim. Für die Ortsteile Damm, Malchow, Möderitz und Neu Matzlow wird durch die Einwohner der betroffenen Ortsteile ein Ortsvorsteher gewählt, der im Wesentlichen koordinative Aufgaben wahrnimmt. Die Rechte der anderen Ortsteile werden durch die Stadtvertretung wahrgenommen.

Überwiegend städtebauliche Aspekte sowie die Zuordnung zu Wahlbezirken gliedern die Stadt in mehrere städtische Gebiete (der Vereinfachung wegen „Stadtteile“ genannt). Die Stadtteile unterscheiden sich in den städtebaulichen und baulichen Strukturen, in der Siedlungsdichte, im Baualter, in den Einwohnerzahlen, im Stand der Stadtentwicklung und weiteren Aspekten. Entwicklungsschwerpunkte sind seit 1992 die Altstadt mit den überwiegend noch erhalten gebliebenen mittelalterlichen Stadtstrukturen und den zahlreichen historischen Gebäuden.

In den beiden Stadtteilen Südstadt und Ziegeleiweg sind in mehreren Abschnitten neue Wohnsiedlungen entstanden, vorrangig mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Regimentsvorstadt wurde teilweise neu geordnet, Schwerpunkte sind und waren Einrichtungen der Bildungs- und sozialen Infrastruktur, öffentliche und privaten Dienstleistungen und Kultur.

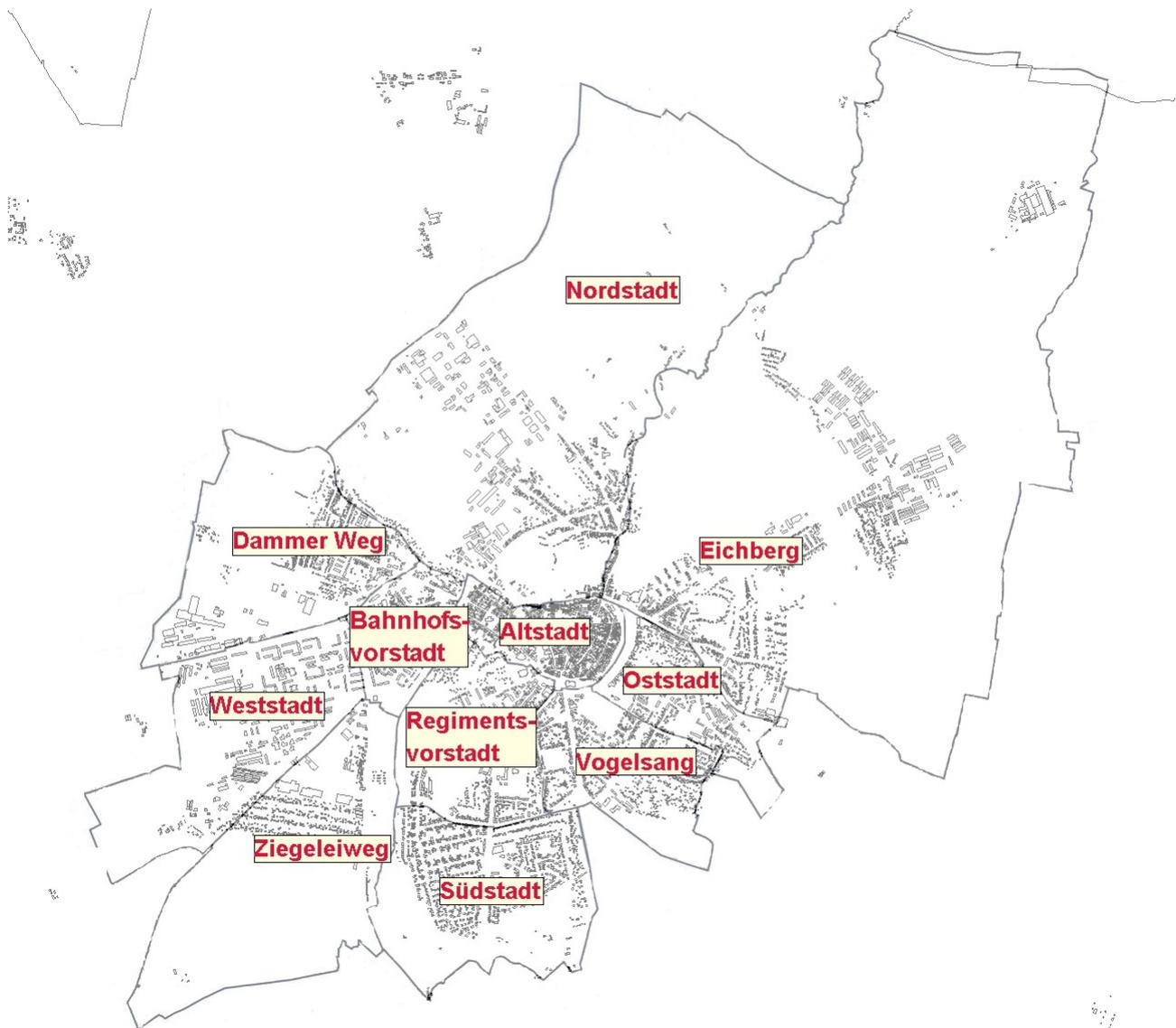


Abbildung 25. Gliederung der (Kern)Stadt in Stadtteile
 Quelle: Stadt Parchim, eigene Weiterbearbeitung

Die Stadt wächst aus dem mittelalterlichen Grundriss mit den entsprechenden Gebäudetypen und Bauweisen heraus in Übergangsbereiche mit unterschiedlichen Strukturen und in neuzeitliche Siedlungsbereiche an den Rändern der Stadt. Im Osten, Norden und Westen grenzen an die überwiegend wohnbaulichen Strukturen gewerbliche Nutzungen an. Klare bauliche und topografische Abgrenzungen zwischen diesen Bereichen bestehen lediglich durch die neuzeitliche verkehrliche Infrastruktur und den Verlauf der Parchim durchfließenden Gewässer.

Die Siedlungsdichte nimmt von der Altstadt aus ab – Ausnahme ist die Weststadt mit seinen verdichteten Bauweisen. Die Bebauung folgt dem Verkehrsnetz, das offene Quartiere bildet, und natürlich entlang der verzweigten MEW entlangführt.

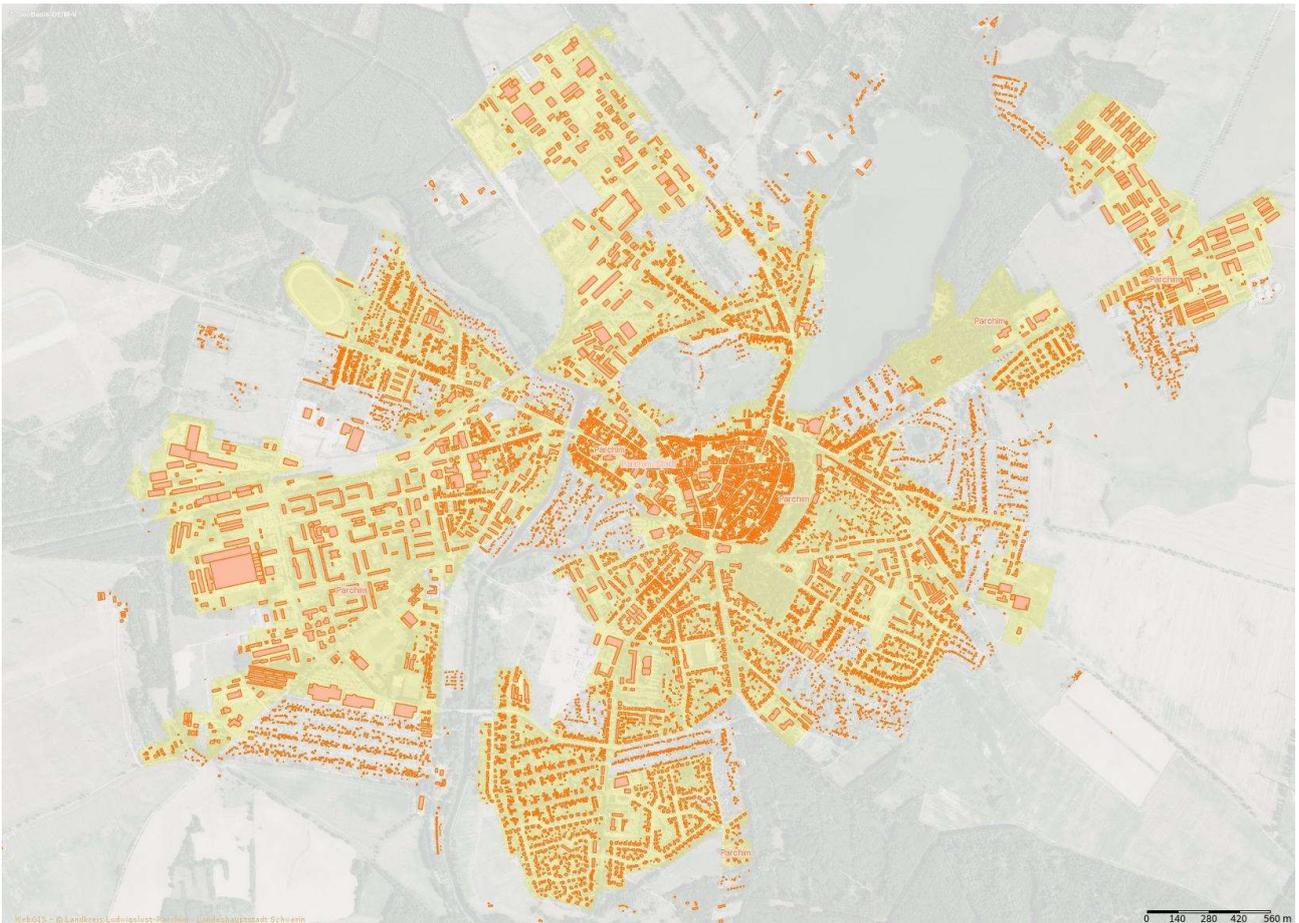
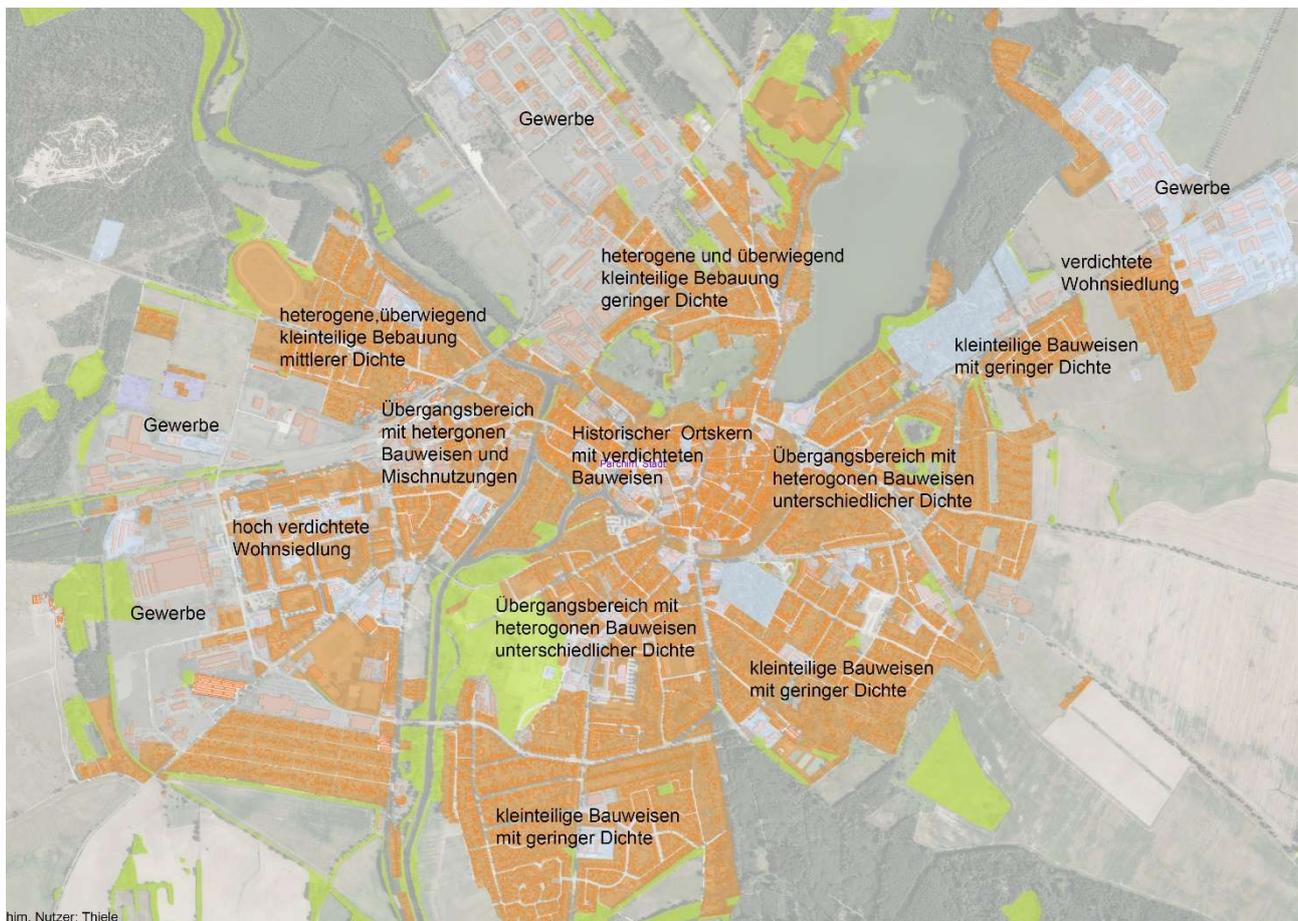


Abbildung 26. Siedlungs- und Bebauungsdichte der Stadt
 Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>

Umgeben ist die Stadt im Norden und Süden von zusammenhängenden Waldgebieten, im Westen und Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Eine Zäsur stellt das westlich gelegene Flugfeld dar. Die eigentlich recht kompakt wirkende Siedlungsstruktur wird durch den Wockersee, den großen Freiraum nördlich der Altstadt und der Freifläche in der Regimentsvorstadt unterbrochen. Zusätzlich liegen zwischen den Siedlungsbereichen, teils mitten in der Stadt, mehrere Kleingartensiedlungen. Dadurch wirken die Stadtränder etwas zergliedert.

Die geographische, funktionale und ideelle Mitte der Stadt ist eindeutig in der Altstadt definiert. Sie zeigt noch sichtbar die Entstehung aus zwei historischen Siedlungskernen und die Umrandungen durch Wasser, Wallanlagen und Mauern/Gebäude. Der unregelmäßige durch die Straßen bestimmte Grundriss einer mittelalterlichen Ackerbürgerstadt grenzt sich deutlich von den umgebenden neueren Siedlungsbereichen ab und bildet den Ortskern von Parchim. Die historischen Merkmale treten in der östlichen Altstadt deutlicher als in der westlichen Altstadt hervor. Letztere stellt in seinen Ausläufen bereits einen Übergangsbereich in die modernere Bahnhofsvorstadt dar. Die Flächen der bebauten Grundstücke sind überwiegend klein und liegen dicht zusammen. Die Gebäude wurden ursprünglich überwiegend als Fachwerkgebäude errichtet, abgesehen von Repräsentationsgebäuden (u.a. das Rathaus). Diese Bauweise verliert sich im Verlauf der Stadtentwicklung zunehmend aus der Mitte in die Randbereiche und in die westliche Altstadt. Zusätzlich wich das Fachwerk mit der Zeit der massiven Bauweise, u.a. bedingt durch die Industrialisierung, deren Folgen auch in der Altstadt sichtbar wurden (u.a. Mühle). Die mittelalterliche Stadt wird von Wasser und Grün (historische Wallanlagen) umschlossen, wodurch ihr kompakter Charakter gut erkennbar ist. Für die Stadtgestaltung bedeutsam sind auch die die Kirchen umgebenden Grünflächen mit einem wirkungsvollen Großbaumbestand.



him, Nutzer: Thiele

Abbildung 27. Siedlungs- und Bauungsstrukturen

Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>, eigene Weiterbearbeitung

Die Übergangsbereiche gruppieren sich um den Ortskern, reichen teilweise bis an den Stadtrand oder grenzen an neuzeitliche Siedlungs- und Bauungsstrukturen. Die Grundstücke werden größer, mit Gärten und teils Nichtwohnnutzungen. Dazu zählen die Quartiere und Grundstücke, in denen neben alten Bauweisen und bauzeitlichen Gestaltungen bereits neuzeitliche und vorwiegend dem Wohnen dienende Gebäude vorzufinden sind. Die älteren Gebäude sind vorwiegend ab dem 19. Jahrhundert und später errichtet worden. An der Bauweise, der Gestaltung, der Bebauungsdichte auf den Grundstücken und den Funktionsabläufen in den Gebäuden ist die Abgrenzung zu den ackerbürgerlichen Typen in der Altstadt und der Beginn der Industrialisierung deutlich zu erkennen. In zahlreichen Fällen wurden Gebäude baulich verändert und mit „modernen“ Materialien überformt. Strukturgebende Nebengebäude sind entweder abgebrochen oder umgenutzt worden. Bei den neuzeitlichen Wohnneubauten reduziert sich die Nutzung von Nebengebäuden auf das Abstellen der Pkws. Die Straßenfronten und Raumkanten wirken weitgehend geschlossen, z.B. in der Bahnhofsstraße. Private Freiflächen sind als Vorgärten gestaltet – weniger als Nutzgärten.

Von den beiden vorgenannten Typologien weichen die verdichteten Bauweisen in der Weststadt und am östlichen Stadtrand deutlich ab. Die vorwiegend industriell vorgefertigten mehrgeschossigen Gebäude bilden üblicherweise räumliche Strukturen, die sich in der Weststadt vermischen. Das lässt auf eine zeitlich gestaffelte Bebauung der Siedlung schließen. Die für solche Wohnsiedlungen bekannten ganz oder teilweise geschlossenen „Höfe“ sind in der Weststadt nur im Ansatz zu finden, was überwiegend dem Rückbau von Leerstandsgebäuden geschuldet ist. Dadurch wird sie aber offener wahrgenommen, wodurch auch die großzügigen Freiflächen und das „Abstandsgrün“ beitragen. Typisch für diesen Siedlungstyp sind zentrale Einrichtungen für Schule, Kindererziehung, Einkaufen, Dienstleistungen und Gesundheitsversorgung.

Damit folgen sie dem ursprünglichen Planansatz einer gebietsbezogenen „Eigenversorgung“, die fußläufig erreichbar ist. Grundlegende Veränderungen sind vorwiegend in den Freiräumen durchgeführt worden, an den Gebäuden eher weniger. Typisch für diese Siedlungsstruktur sind nah gelegene Kleingartenanlagen, hier am südwestlichen Stadtrand, die den Menschen einen Aufenthalt und Freizeit außerhalb der Wohnung gewähren sollen.

Ebenso weichen die beiden südlich im Stadtgebiet befindlichen kleinteiligen Strukturen für Einfamilienhäuser und kleinere Wohngebäude von denen in den zentralen städtischen Gebieten ab. Die städtebaulichen Strukturen zeichnen sich durch größere, mit nur wenigen Gebäuden bebaute Grundstücke aus. Das Verhältnis zwischen nutzbarer Gebäudefläche und Grundstücksgröße liegt deutlich über dem in der Altstadt. In diesen Gebieten überwiegt die Wohnnutzung, es gibt keine oder nur wenige Angebote für Einkaufen, Dienstleistungen, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die weitgehend homogene wird durch typisierte ältere Bauweisen oder Festsetzungen aus Bebauungsplänen bestimmen. Diesen Gebieten fehlt in der Regel die Individualität aller anderen in Parchim vorkommenden Siedlungsstrukturen.

An den Rändern oder zwischen den vorgenannten Bereichen gibt es Mischnutzungen bzw. überwiegend gewerbliche Strukturen.

2.6.3 Gebäudetypen und baulicher Zustand

Die Typisierung von Gebäuden nach Bauweise, Gebäudeform und Nutzung ist für die daraus mögliche Ableitung von gestalterischen Charakteristiken, baulichen und konstruktiven Besonderheiten und für die Zuordnung zu städtebaulichen Gebieten von Bedeutung. Das ist u.a. wichtig für Entscheidungen über die Wertung von Erhaltungswürdigkeit, Ortstypik, Stadtbildwirkung und die Begründung von Handlungsbedarfen an bestimmten Gebäudetypen. Es gibt unterschiedliche Typologien, hier wird auf eine zeitgemäße Typisierung nach überwiegend energetischen Aspekten verwiesen.³⁶ Danach werden

- a) freistehende Wohngebäude bis zu 2 Wohneinheiten (WE),
- b) Reihenhaustypen mit bis zu 2 WE,
- c) Mehrfamilienhäuser mit bis zu 12 WE und
- d) große Mehrfamilienhäuser mit mehr als 12 WE differenziert.

Subtypen unterscheiden sich nach Konstruktion, Bauweise und weiteren Details.

In Parchim sind alle vier Basistypen vertreten, die sich nur teils homogen auf die in Kap. 2.5 skizzierten Bebauungsstrukturen verteilen. In der Altstadt sind überwiegend Mehrfamilienhäuser und freistehende Wohnhäuser vorzufinden. In den Übergangsbereichen vermischen sich die Typen zusätzlich um die freistehenden Wohngebäude mit weniger Wohnungen. Homogener sind die Gebäudetypen in den beiden südlichen Einfamilienhausgebieten (freistehende kleine Wohngebäude überwiegen) und in der Weststadt (große Mehrfamilienhäuser) verteilt.

Die Errichtung der Gebäude vollzog sich über mehrere Jahrhunderte bis heute. Die ältesten Gebäude sind in der östlichen Altstadt zu finden, gefolgt von denen in der westlichen Altstadt. Von dort aus nimmt das Baualter insbesondere nach Süden und Westen deutlich ab. Abgesehen von zahlreichen im Stadtgebiet verteilten Neubauten sind in den südlichen Stadtteilen die vom Baualter her jüngsten Gebäude zu finden.

³⁶ Deutsche Wohngebäudetypologie, IWU, Darmstadt, 2015

Außer in der Weststadt wurde der überwiegende Teil der Gebäude zwei- bis dreigeschossig errichtet. Die vorwiegende Bauweise in der östlichen Altstadt ist das Sichtfachwerk, teils mit geschlemmten Gefachen und Holzständerwerk in Kontrastfarbe, teils aber auch mit verputzten Ziegeln.

Diese Bauweise geht bereits in der westlichen Altstadt in die massive Bauweise mit verputzten, weniger mit ziegelsichtigen, Fassaden über und wird in allen anderen Stadtteilen die vorherrschende. Die ziegelsichtige Fassade findet man meist bei repräsentativen Gebäuden (z.B. Rathaus, Post, Schulen) und bei Gebäuden mit industrieller Nutzung. Ausnahme von diesen Gestaltungen ist die Weststadt mit größtenteils industriell vorgefertigten Gebäuden mit mehr als drei Geschossen.

Gebäudetypologie beispielhaft im Foto verdeutlicht:



Abbildung 28. Typ freistehendes Gebäude mit max. 2 Wohnungen



Abbildung 29. Typ freistehendes Gebäude mit bis zu 2 Wohnungen



Abbildung 30. Typ Reihenhausbauung mit bis zu 2 Wohnungen



Abbildung 31. Typ Reihenhausbauung mit bis zu 2 Wohnungen



Abbildung 32. Typ Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen



Abbildung 33. Typ Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen



Abbildung 34. Typ Gebäude mit mehr als 12 Wohnungen



Abbildung 35. Typ Gebäude mit mehr als 12 Wohnungen



Abbildung 36. Typ industrielle Bauweisen mit mehr als 12 WE



Abbildung 37. Typ industrielle Bauweisen mit mehr als 12 WE



Abbildung 38. Typ Mischnutzungen, Fachwerk



Abbildung 39. Typ Mischnutzungen, massiv, verputzt

Von der Anzahl der Gebäude her wird der überwiegende Teil wohnlich genutzt. In den zentralen städtischen Gebieten, wie in der Altstadt oder in der Bahnhofsvorstadt, gibt es zahlreiche Mischnutzungen, vereinzelt auch vollständige Nicht-Wohnnutzungen. Dazu zählen neben gewerblichen Nutzungen auch öffentliche Nutzungen wie Schulen, Kindertagesstätten, Dienstleistungen usw. Komplette gewerblich genutzte Gebäude mit den entsprechenden Bauweisen wie Hallen sind ebenfalls in den Gewerbegebieten vorzufinden.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt überwiegend vom öffentlichen Raum, in der Regel von öffentlichen Straßen aus. Die genaue Anzahl der Gebäude ist nicht bekannt, in allen städtischen Planwerken wird vorwiegend mit der Anzahl der Wohnungen und Haushalte gearbeitet.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist differenziert über das Stadtgebiet, teilweise auch innerhalb eines Stadtteils, verteilt. In den südlichen und östlichen Stadtteilen wird nach örtlicher Inaugenscheinahme der Zustand der (Wohn)Gebäude als sehr gut bis gut eingeschätzt. Das betrifft vor allem die in der Südstadt und im Vogelsang gelegenen Einfamilienhausgebiete mit einer hohen Eigentumsquote. In der Nordstadt wird der bauliche Zustand als gut und daraus abgeleitet ein geringer Handlungsbedarf gesehen.

In der Regimentsvorstadt wird bis auf wenige Ausnahmen, die auch öffentliche Gebäude betreffen, der Zustand der Wohn- und Geschäftsgebäude als sehr gut bis gut angesehen. Entlang der Buchholzallee wird die Bebauung von Stadtvillen und vergleichbaren Gebäudetypen mit einem hohen Gestaltungswert bestimmt.



Abbildung 40. Bauliche Zustände Regimentsvorstadt



Abbildung 41. Bauliche Zustände Regimentsvorstadt



Abbildung 42. Bauliche Zustände Regimentsvorstadt



Abbildung 43. Bauliche Zustände Regimentsvorstadt

Anders wird die Situation in den zentralen Stadtteilen Altstadt und Bahnhofsvorstadt beurteilt. Hier sind die baulichen Zustände sehr unterschiedlich verteilt, und reichen von sehr gut bis abgängig. Das gilt auch für die Bahnhofstraße, in der sich neben stadtvillenähnlichen Gebäuden in einem guten baulichen Zustand zahlreiche leerstehende Gebäude mit einem erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungstau befinden.

Während in den vorgenannten Stadtteilen in der Regel vom äußeren auf den inneren Zustand geschlossen werden kann, ist das bei den Gebäudetypen in der Weststadt schwierig. Die Sanierung von Fassaden, der Anbau von Balkonen und Loggien lässt nicht in jedem Fall Rückschlüsse auf den Modernisierungsgrad der Wohnungen zu. Das gilt umgekehrt genauso.



Abbildung 44. Bauliche Zustände Altstadt



Abbildung 45. Bauliche Zustände Altstadt



Abbildung 46. Bauliche Zustände Weststadt



Abbildung 47. Bauliche Zustände Weststadt

2.6.4 Baulücken und Leerstand

Im Gemeindegebiet sind ca. 140 Baulücken und Flächenbrachen erfasst, davon ca. 75 in der Altstadt. An diesem Zustand hat sich seit vielen Jahren nicht viel verändert. Derzeit befindet sich das städtische Baulückenkataster in der Fortschreibung und Aktualisierung.

Der städtebauliche Rahmenplan von 2016 erfasst nur die Leerstände und Baulücken in der Altstadt, nicht die für die gesamte Stadt. Dafür sind die Baulücken in der Altstadt im Rahmenplan kartiert. Der in diesem Planwerk empfohlene Umgang mit den Baulücken ist nach bestimmten Kriterien differenziert. In den zentralen Bereichen der östlichen Altstadt, also in den Quartieren mit einem hohen Nutzungs- und Aufenthaltswert, sind vergleichsweise wenige Baulücken und Leerstände vorhanden. Diese nehmen aber zu den nördlichen und südlichen Rändern und in die westliche Altstadt zu. Der Leerstand hat vorwiegend modernisierungsstaubedingte Gründe, die aber in den letzten Jahren angebaut werden konnten – der Leerstand nimmt ab. Die Ursachen für die Baulücken liegen zum überwiegenden Teil in der Historie der Stadtentwicklung vor 1991, weil zahlreiche Gebäude wegen des schlechten baulichen Zustandes und des Unvermögens eines Erhalts abgebrochen wurden. Die geringe Aktivierungsquote der Baulücken dürfte u.a. an einfacher zu entwickelnden und zu vermarktenden Baugebieten an den Rändern von Parchim liegen.

In anderen Stadtteilen wie in der Bahnhofsvorstadt haben die Baulücken eher strukturelle Ursachen aus der Zeit nach 1991. Das betrifft hier besonders das gesamte Bahnhofsumfeld, das trotz beginnender Nachnutzungen eine vergleichsweise große Brachfläche im Stadtgebiet darstellt.

Baulücken beispielhaft im Foto verdeutlicht



Abbildung 48. Gebäudebrache Altstadt



Abbildung 49. Baulücke Altstadt



Abbildung 50. Leerstand Altstadt



Abbildung 51. Gebäudebrache Bahnhofsvorstadt



Abbildung 52. Leerstand Bahnhofsvorstadt



Abbildung 53. Leerstand Weststadt

In der Weststadt sind Baulücken durch die städtebaulichen Strukturen unauffällig bzw. nicht vorhanden. Hier dominiert der Leerstand von Wohnungen, der über zahlreiche Gebäude verteilt und daher nicht so offensichtlich ist wie in den anderen Stadtteilen. Nach einem Rückgang des Leerstandes im Rahmen des Stadtumbaus steigt der Leerstand seit wenigen Jahren wieder an. Die Ursachen für den Leerstand sind nur teilweise im Modernisierungsstau, in der städtebaulichen Struktur oder in der hohen Wohndichte zu suchen. Es muss auch von strukturellen Gründen ausgegangen werden, weil im Wettbewerb auf dem Wohnungsmarkt die Weststadt benachteiligt erscheint. Etwa 50 % des gesamtstädtischen Leerstandes sind in der Weststadt lokalisiert.

Leerstände und Brachen sind außer in Dargelütz in den Ortsteilen kaum vorhanden. In Dargelütz sind diese durch den Rückbau von Wohnungen entstanden.

WEBER + PARTNER

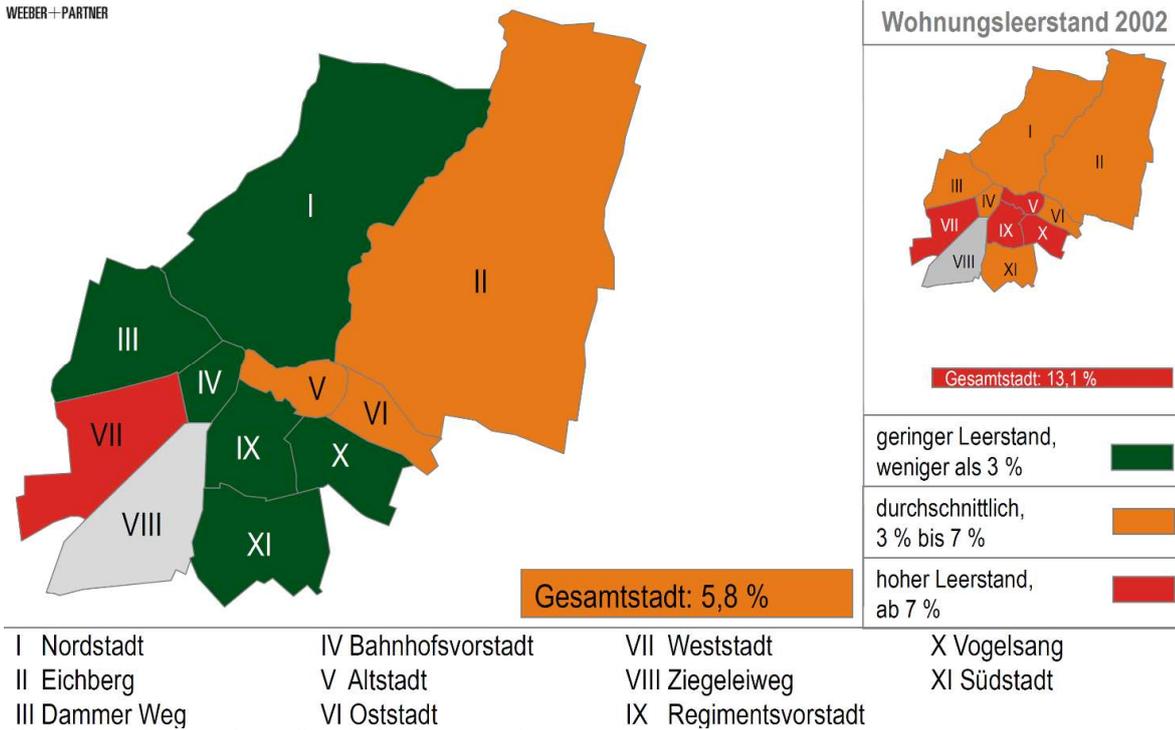


Abbildung 54. Leerstandsverteilung in der Gesamtstadt

Quelle: Daten Stadtwerke Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2022

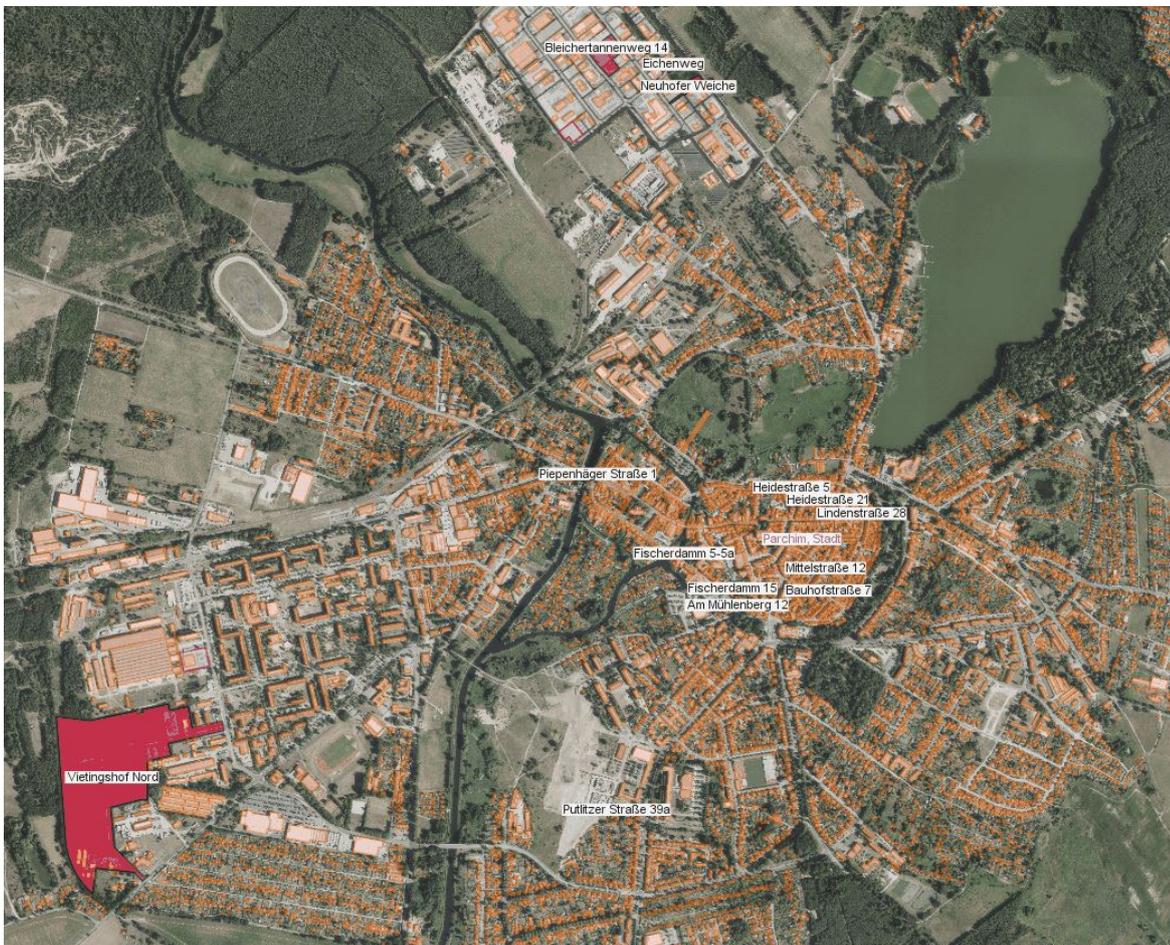


Abbildung 55. Baulückenkataster Landkreis Ludwigslust-Parchim

Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmmap-release/index.php>

2.6.5 Denkmalschutz

In der Altstadt sind zahlreiche Gebäude wegen ihrer bau- und/oder kulturhistorischen Wertigkeit unter Denkmalschutz gestellt worden. Es gibt jedoch auch einen vergleichsweise hohen Denkmalbestand in an die Altstadt angrenzenden Stadtteilen und auch in den Ortsteilen, so z.B. in Slate, Kiekindemark, Dargelütz, Damm und Neuhof.

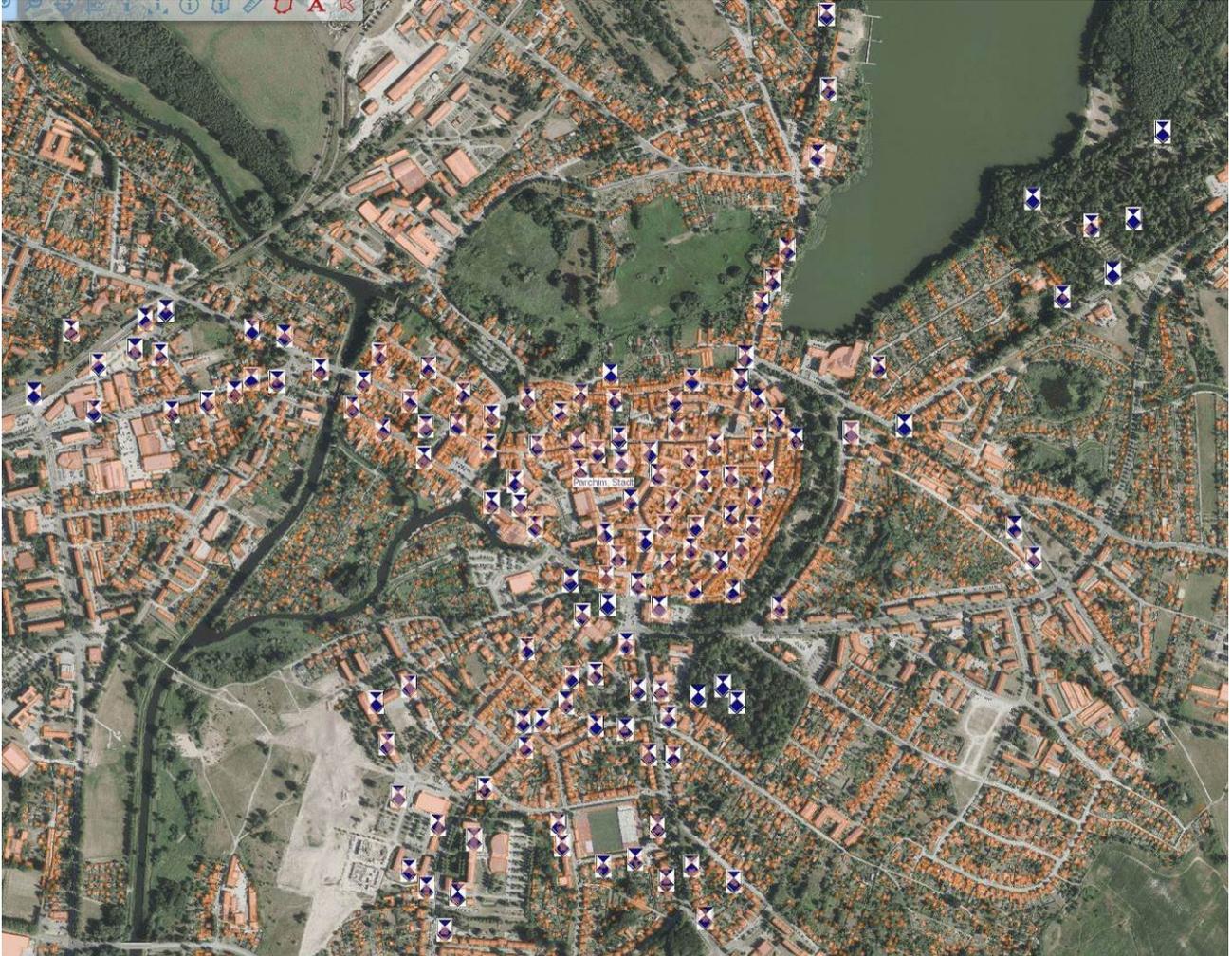


Abbildung 56. Denkmale im Stadtgebiet
Quelle: <https://geportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>

2.6.6 Eigentumsverteilung

Größter Flächeneigentümer ist die Stadt Parchim. Zu deren Eigentum gehören vor allem das öffentliche Verkehrsnetz; weiterhin die Grundstücke für öffentliche Einrichtungen und Gebäude sowie verpachtete Flächen (u.a. für Kleingärten) und Entwicklungsflächen. Das Eigentum städtischer Gesellschaften wie WOBAU und Stadtwerke unterliegen nur indirekt dem städtischen Zugriff.

Von der Anzahl der bebauten Grundstücke her überwiegt das private Eigentum (einschließlich gewerbliche Eigentümer). Damit liegt das immobile Vermögen der Stadt und damit potenzielle Entwicklungsflächen überwiegend in privaten Händen. Das macht bei städtebaulichen Planungen und Konzepten, die nicht nur städtische Flächen betreffen, Grunderwerbspläne und -konzepte erforderlich.

Die Fließgewässer in Parchim sind im Eigentum des Bundes.



Abbildung 57. Eigentumsverteilung im Stadtgebiet

Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>

Legende: blau-Stadt Parchim; rot-DB; grün-Landkreis; hellgrün-Landkreis; dunkelgrün-Bund

Diese Eigentumsstruktur hat die bisherige Entwicklung von Parchim nicht bzw. nicht wesentlich behindert. Die Baulücken und Leerstände im Stadtgebiet haben ihre Ursache weniger in unbekanntem oder ungelösten Eigentumsverhältnissen, sondern vor allem im Unvermögen der Eigentümer zur Verwertung und Entwicklung der Flächen und Gebäude.

2.6.7 Mieten und Bodenwerte

Die Miethöhe auf dem Parchimer Wohnungsmarkt ist abhängig von der Lage im Stadtgebiet, von der Wohndichte im Gebäude, von der Größe, vom baulichen Zustand der Wohnung und vom Ausstattungsgrad. Diese Differenzierung gilt auch innerhalb von Stadtteilen. So werden am Rand der Weststadt gut sanierte und ausgestattete Wohnungen für 8,50 €/m² (kalt) angeboten. In innerstädtischen Lagen liegen die Mieten in sanierten Gebäuden noch darüber – in der Altstadt, in der Bahnhofsvorstadt oder in der Regimentsvorstadt bis zu 9 €/m² (kalt) und mehr. In den hochwertigen Wohnlagen in der Nordstadt, z.B. in der Nähe zum Wockersee werden Wohnungen guten Zustandes für bis zu 10 €/m² (kalt) vermietet. In den mehrgeschossigen Wohngebäuden in der Weststadt werden die Wohnungen für 6,50 €/m² (kalt) angeboten, selbst im 4. Obergeschoss ohne Aufzug noch für 5,60 €/m² (kalt). Aktuell konnte keine angemessen sanierte und ausgestattete Wohnung für unter 5 €/m² auf dem Markt identifiziert werden.

Das Mietniveau für durchschnittliche Wohnflächen unter 100 m² liegt über dem des Landes M-V und wird damit als zu hoch und nicht dem eigentlichen Mietgegenwert entsprechend eingeschätzt.

Damit reagiert der Parchimer Wohnungsmarkt auf die allgemein hohe Nachfrage nach gut sanierten und ausgestatteten Wohnungen in kleinen Mehrfamilienhäusern in gering verdichteten Lagen. Die Angebote auf dem lokalen Markt entsprechen jedoch nicht den Erfordernissen einer deutlichen Abnahme der Dynamik der Mietpreisentwicklung. Seit ca. 10 Jahren haben die Mieten in Parchim für den Markt unter 100 m² Wohnfläche um ca. 20 % zugenommen – und zwar nur durch marktbedingte Faktoren, nicht durch besondere Ausstattungen und bauliche Maßnahmen. Ähnlich verhält sich die Situation bei den Mieten für Häuser. Auch hier steigen die Mieten kontinuierlich an. Allerdings ist der Markt für die Anmietung von Einfamilienhäusern eher überschaubar und hat daher keinen signifikanten Einfluss auf den Markt. Neben der Inflation und den hohen Energiepreisen tragen die Kosten für das Wohnen zu einer ungünstigen Verschiebung der Ausgabenstruktur von Haushalten bei – mit möglichen Auswirkungen auf den Einzelhandel, die Inanspruchnahme von Einrichtungen der kulturellen und Freizeitinfrastruktur und weitere Angebote.

Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des Landkreises sind die Bodenwerte erneut angestiegen. Neben anderen Faktoren, wie den hohen Baupreisen, den gestiegenen Zinsen und dem Reallohnverlust wird diese Entwicklung den Neubau von Gebäuden wahrscheinlich erschweren und damit die Umsetzung bestimmter in diesem Konzept skizzierter Ziele und Handlungsempfehlungen behindern.

Die Pachten für landwirtschaftliche Nutzflächen werden im Detail nicht dargestellt, im Landesdurchschnitt sind sie aber in den letzten Jahren deutlich auf ca. 280 €/ha gestiegen und liegen damit im bundesdeutschen Mittel. Es wird davon ausgegangen, dass die Pachten für eine landwirtschaftliche Nutzung im Parchimer Gemeindegebiet in diesem Rahmen liegen. Für energetischen Nutzungen dürften die Pachten deutlich darüber liegen.

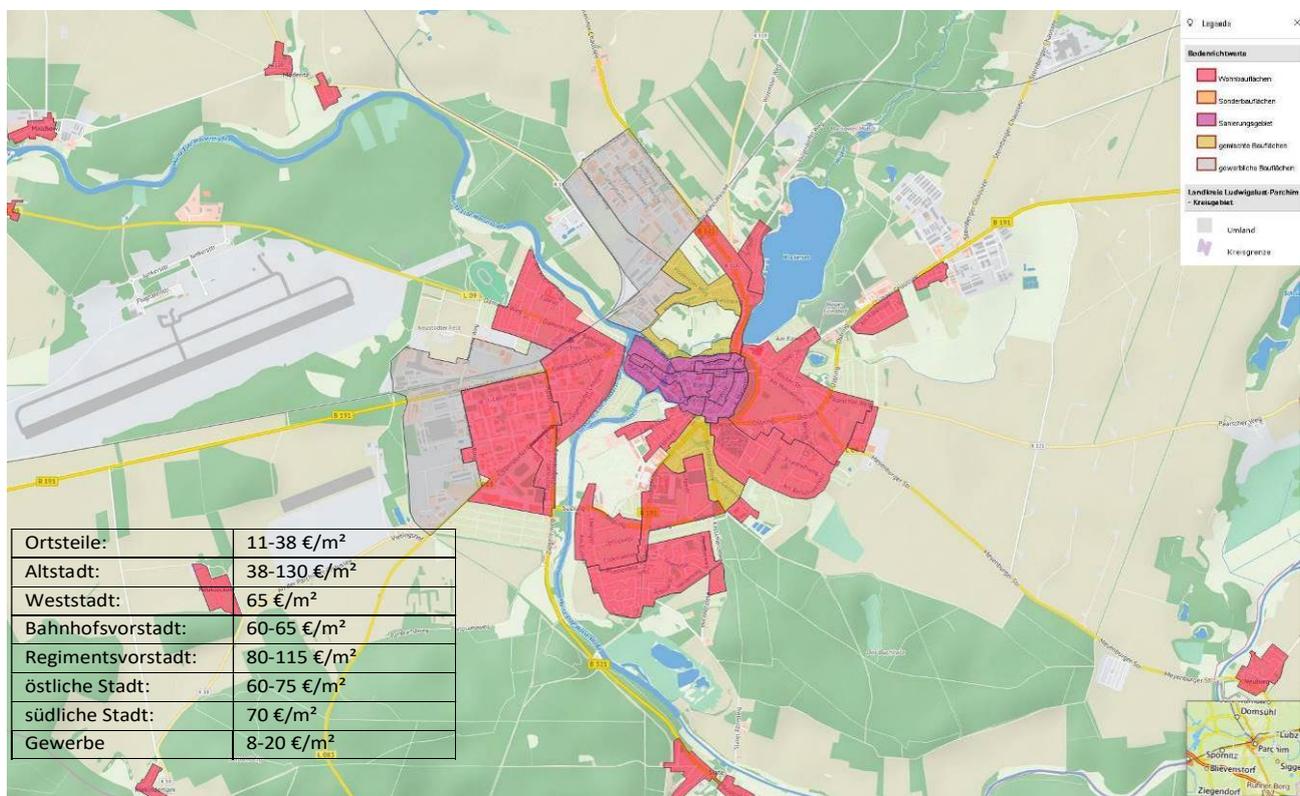


Abbildung 58. Bodenrichtwerte

Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/mrh/Bodenrichtwerte/index.html>, grafische Montage

2.6.8 Gebäudebezogene technische Infrastruktur

Die städtische Ver- und Entsorgung wird von der Parchimer Stadtwerke GmbH geführt. Das vereinfacht die Planungen für notwendige Veränderungen, die durch die Klimaschutzziele von Bund und Stadt initiiert werden. Die Stadtwerke bieten als regionaler Versorger die Medien Strom, Erdgas, Trinkwasser und Wärme an.

Fast 60 % des Strombedarfs in Parchim werden durch Energieerzeugungsanlagen der Stadtwerke gedeckt.³⁷ Nach den gesetzlichen Vorgaben zur Stromkennzeichnung sind 97 % des Stroms der Stadtwerke aus erneuerbaren Energien erzeugt.

In Teilen des Stadtgebietes sind Fernwärmenetze vorhanden die ca. 50 % der Haushalte und andere Wärmesenken mit Wärme aus mehreren Blockheizkraftwerken versorgen. Hinzu kommt die Wärme aus einer mit Restholz betriebenen ORC-Anlage. Die Stadtwerke sind weiterhin Lieferant für Erdgas, das in Parchim überwiegend für die Raumwärmeerzeugung eingesetzt wird.

Das von den Stadtwerken geförderte Trinkwasser wird an ca. 20.000 Kunden in und um Parchim geliefert.

Die Abwasserentsorgung und -reinigung erfolgt in Parchim durch den Abwasserentsorgungsbetrieb Parchim, einem Eigenbetrieb der Stadt Parchim, dessen kaufmännische Betriebsführung die Stadtwerke Parchim GmbH übernommen haben.

Tatsache ist, dass in den nächsten Jahren enorme investive Anstrengungen zur Umsetzung des städtischen Klimaschutzkonzeptes, der verpflichtend zu erarbeitenden kommunalen Wärmeplanung und der Bundesziele im Klimaschutz bis zum Jahr 2045 erforderlich sein werden. Das betrifft insbesondere den Sektor Wärme, der vor einer Umwandlung und Verlagerung hin zu einer nichtfossilen Wärmeversorgung steht.

Das Thema Niederschlagsentwässerung gewinnt wegen der zunehmenden Starkregenereignisse und der möglichen unterschiedlichen Folgen in den städtischen Gebieten an Bedeutung. Das vorhandene Kanalnetz und die Vorfluter können zum Teil die anfallenden Wassermengen nicht mehr aufnehmen. Das Thema Niederschlagsentwässerung liegt daher im Fokus von städtischen Planungen.

Die Versorgung der Stadtbevölkerung mit Telekommunikation kann grundsätzlich als vorhanden und in den meisten Fällen als ausreichend bewertet werden. Für den Bedarf höherer Bandbreiten erfolgt bereits der Ausbau des Glasfasernetzes sowohl im Stadtgebiet als auch in den Ortsteilen.

³⁷ a) eine ORC-Anlage (Restholzverwertung) b) Biomasseheizkraftwerk (BHKW) und c) PV-Anlagen

2.6.9 Schlussfolgerungen, Ziele und Handlungsempfehlungen

Von der Wichtung her gehören die städtebaulichen und baulichen Zielsetzungen zu den wesentlichen Aspekten dieses Planwerkes – ohne dabei jedoch die Bedeutung der Handlungsempfehlungen in den anderen Entwicklungsfeldern zurückzusetzen.

- a) Mit einem Querverweis auf die Ziele und Handlungsempfehlungen für den Wohnungsmarkt im Kap. 2.3.5 werden für die Umsetzung des Wohnbaulandentwicklungskonzeptes in laufenden und künftigen Planungen der Bauleitplanung konkrete Festsetzungen zu energetischen Standards (z.B. nur Passivhäuser zulässig), zum Anschluss an ein Wärmenetz, die Pflicht zur Installation solarer Technologien, die Größe der Wohnungen und die Herstellung von Flächen, die die Einflüsse des Klimawandels reduzieren (z.B. Großgrün und grüne Freiflächen, Gründächer, Wasserflächen, lokale Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund, geringer Versiegelungsgrad, Verschattungen) enthalten sein.

Dabei muss gegebenenfalls in Kauf genommen werden, dass bis zu ca. 50 % der verfügbaren,- im Konzept überwiegend als potenzielle Bauflächen dargestellte Wohnbauflächen- nicht bebaut werden können. Die vorgenannten Kriterien sind die Zukunft der Wohnbauentwicklung und des Bauens. Bauherren werden bereits in Kürze überall auf solche Anforderungen an das Bauen treffen.

- b) Im Zuge der Bearbeitung laufender Pläne sollen Ideen und wirtschaftliche Konzepte erarbeitet werden, wie das Bauen preiswerter gestaltet werden kann. Dabei sind überholte Ansprüche und Standards auf den Prüfstand zu stellen, z.B. die Größe von Grundstücken und Wohnungen, die Architektur der Gebäude, aber auch die Methodik der Wirtschaftlichkeitsberechnungen und die Betreuung/Bewirtschaftung der Gebäude. Beispiele aus anderen Regionen zeigen, dass es durchaus möglich ist, moderne Wohnungen für ca. 6 €/m² neu zu bauen.³⁸
- c) Für die Sicherung der Einflussnahme der Stadt auf die Umsetzung ihrer (Bau-)Ziele und planerischen Festsetzungen folgt man der bisher gängigen Praxis, die Erschließung von Baugebieten und deren Vermarktung vorrangig durch die Stadt zu realisieren bzw. sich auf der Grundlage von noch zu beschließenden Satzungen an der Umsetzung durch Bauträger zu beteiligen.
- d) In Anlehnung an die Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen/Konzepten für größere zusammenhängende bebaubare Flächen, werden auch weiterhin für die vielen Baulücken und Flächenbrachen, insbesondere in der Altstadt, Verwertungsideen und -vorschläge skizziert. Im Rahmen eines qualifizierten Baulückenkatasters kann differenziert werden, welche Baulücken überhaupt noch bebaut werden sollen und wie nicht mehr für eine Bebauung vorgesehene Brachen verwertet werden können. Letztere können gestalterisch und städtebaulich verträglich u.a. für Grünflächen, das Abstellen von Fahrzeugen, für Anlagen zur Erzeugung von Energie (z.B. Wärmekollektoren), für die lokale Retention oder einfach nur als unbefestigte, zurückhaltend gestaltete Grünflächen ohne Aufenthaltsmöglichkeiten genutzt werden.

Die Skizzen und Vorschläge aus dem Baulückenkataster, besonders für die bebaubaren Grundstücke, können die online bisher nur zurückhaltende Vermarktungsinitiative der Stadt für diese Flächen verbessern.³⁹

³⁸ siehe die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und mehrere Genossenschaften in Berlin

³⁹ siehe auch verschiedene Altstadtbörsen (die wie in Brandenburg eingestellt wurde)

- e) Diese Baulückenerfassung und -bewertung soll quantitativ um den Leerstand und qualitativ um einen geeigneten Monitor für dessen laufende Überwachung erweitert werden. Ziel dieses Katasters ist die schnellere Feststellung von Leerständen und die Unterstützung bei der Vermarktung der Baulücken und der Leerstände.
- f) Beginnend in den später noch beschriebenen lokalen Handlungsschwerpunkten wird die Aufstellung und laufende Fortschreibung eines Gebäudekatasters in die planerischen Überlegungen einbezogen. Gebäudeerfassung, Baulücken und Leerstände werden in einer gemeinsamen Datenbank erfasst und mit bereits vorhandenen Systemen, z.B. des Landkreises, vernetzt. Das Gebäudekataster kann vergleichsweise einfache Daten enthalten, mindestens aber:
- Gebäudetyp mit fotografischer Aufnahme
 - Bauweise
 - Nutzung, Anzahl der Nutzungseinheiten, soweit sichtbarer Leerstand
 - Miete, Eigennutzung
 - Zuordnung zu Eigentümergruppen Privat, Stadt, gewerbliche Eigentümer, andere
 - Baualtersgruppe
 - Zustand und Bewertung der von außen sichtbaren Bauteile wie Fassade, Dach, Fenster
 - Besonderheiten wie Denkmalschutz, Ortsbildwirkung und weitere
 - Daten über Bauanträge, erteilte Genehmigungen und vergleichbar
 - Stand der leitungsgebundenen Versorgung mit Energie
 - Handlungsbedarfe

Die Entscheidung über die vollständige oder teilweise Veröffentlichung dieses Gebäudekatasters muss die Stadt von den tatsächlich anfallenden Daten und der Schutzrelevanz abhängig machen.

- g) Nicht zuletzt scheint für die Beobachtung der Entwicklung der Mieten und entsprechende Rückschlüssen auf Handlungsbedarfe und -möglichkeiten der Stadt die Erstellung und Fortschreibung eines **qualifizierten Mietspiegels** und seine Veröffentlichung notwendig zu sein. Die Daten können von den lokalen Wohnungsunternehmen und aus einschlägigen Portalen bezogen werden.
- h) Einen wesentlichen Auftrag sieht die Stadt auch darin-in den städtebaulichen Planungen und Konzepten die Belange von älteren und beeinträchtigten Menschen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund der Prognosen zur qualitativen Änderung der Zusammensetzung der Bevölkerung sind die bisherigen Bemühungen weiter auszuweiten.
- i) Vorausschauend kann die Stadt prüfen, welche Flächen für die Wohnbaulandentwicklung von wesentlicher Bedeutung sind. Diese Flächen sollten in das Eigentum der Stadt übergehen, gegebenenfalls unter Nutzung der rechtlichen Möglichkeiten und Optionen.
- j) Im Umgang mit den Folgen des Klimawandels wird der Generalentwässerungsplan durch den Abwasserentsorgungsbetrieb Parchim fortgeschrieben und detailliert, um mehr als bisher auf Starkregenereignisse reagieren zu können. Dazu müssen bisherige Entwässerungssysteme und der Versiegelungsgrad in der Stadt geprüft und Alternativen zu vorhandenen Konzepten gesucht werden. Ziel muss ein weitgehend vollständiger Niederschlagswasserkreislauf sein.
- k) Für Bauinteressenten ist es wichtig, über die bestehende technische Infrastruktur Erkenntnisse zu erhalten. Dazu ist es notwendig, dass die Versorgung mit Erdgas und Wärme auf den Websites der Stadt oder der Stadtwerke zu veröffentlichen.

2.7 Soziale, kulturelle, öffentliche und freizeitbezogene Infrastruktur

2.7.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Neben den örtlichen Wohnungs- und Beschäftigungsangeboten sind das Vorhandensein und die Qualität von Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur wie Schulen, Kinderbetreuung, Pflegeeinrichtungen und die Gesundheitsvorsorge wichtige Faktoren für die Wahl des Zuzuges und die Ansiedlung von Unternehmen. Hinzukommen „weiche“ Faktoren, wie die soziale Durchmischung der Bevölkerung oder sichtbare Auswirkungen von Armut. Dazu zählen z.B. die Sicherheit im öffentlichen Raum, wenig Kriminalität, geringe Kinder-, Jugend- und Altersarmut. Hier weist Parchim im Vergleich mit den kreislichen Durchschnittswerten und den im Bundesland M-V sehr hohe Werte auf.

	Stadt Parchim	Landkreis LuP	Land M-V
Kinderarmut in %	21,8	8,89	11,8
Jugendarmut in %	15,5	5,9	8,6
Altersarmut in %	1,9	1,2	1,5

Diese Werte sind vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeiten der lokalen Wirtschaft und der Kommune kaum zu begründen. Gegenüber anderen Städten im Landkreis hat Parchim einen vergleichsweise geringen Anteil von ausländischen Mitbewohnern mit einem hohen Armutspotenzial.

Die Erwerbslosenquote unterscheidet sich nur geringfügig vom kreislichen Durchschnitt. Hinzu kommt, dass Parchim über eine gute bis sehr gute Ausstattung mit den vorgenannten Einrichtungen der städtischen Infrastruktur verfügt – also Kindern und Jugendlichen gute Voraussetzungen für den sozialen Aufstieg geboten werden.

Kaum ein anderer Bereich der städtischen Entwicklung bedarf wegen der starken Abhängigkeiten zwischen den Bevölkerungsprognosen und den mittel- und langfristigen Nachfragen und Auslastungen der Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen einer engmaschigen und kontinuierlichen Beobachtung. Verlässliche Bevölkerungsprognosen haben eine wesentliche Bedeutung für die Belastungsdaten zu städtischen Einrichtungen.⁴⁰ Vor dieser Herausforderung steht auch der Landkreis, der in den Planungen die Zahl und Qualität der Kinderbetreuung und der Schulbildung definiert. Mit der Schulentwicklungsplanung ist der Landkreis in Verzug, was sich für die städtischen Planung durchaus als hinderlich herausstellen kann.⁴¹

2.7.2 Kinderbetreuung

Die im ISEK 2015 noch angedeutete Schließung einer Kita ist durch die Entwicklung in den letzten Jahren nicht mehr aktuell. Am Ende des Datenerfassungszeitraum gab es in Parchim 7 Kinderbetreuungseinrichtungen, davon eine in Trägerschaft der Stadt Parchim. Die anderen Einrichtungen werden von der katholischen Kirche, dem Deutschen Roten Kreuz (DRK), der Allgemeinen Wohnungsgenossenschaft (AWO), der Lewitz Werkstätten gGmbH, der Volkssolidarität (VS) und dem Diakoniewerk Kloster Dobbertin gGmbH betrieben. Die Kapazitäten dieser Kindertagesstätten werden mit über 850 angegeben. Die Auslastung wurde Ende 2020 mit 93 % ermittelt.⁴²

⁴⁰ Hätte die Stadt Parchim die Bevölkerungsprognose bei ihren Planungen zu Kindertagesstätten und Schule berücksichtigt, hätten wahrscheinlich zwei Kitas geschlossen und der Goethe-Schulcampus in der Wallallee nicht mehr saniert werden müssen.

⁴¹ Das trifft insbesondere dann zu, wenn im regionalen Umfeld von Parchim kleinen Schulen die Bestandsfähigkeit aberkannt wird und die Kinder in Parchimer Schulen unterrichtet werden müssen. Dafür müssen Jahre vorher die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden.

⁴² Aktuellere Daten liegen vom Landkreis nicht vor.

Es kann angenommen werden, dass aktuell die Auslastung deutlich höher sein wird, vor allem wegen der Zuzuges von Kriegsflüchtlingen. Hinzu kommen 7 Tagesmütter, die insgesamt ca. 23 Kinder betreuen. Die Zahl der Tagesmütter nimmt stetig ab.

Räumlich sind die Kindertagesstätten in den westlichen und östlichen Stadtgebieten verteilt, keine in den Ortsteilen. Einzig die städtische Kita „Freundschaft“ liegt am nördlichen Rand der östlichen Altstadt (im Sanierungsgebiet). Wegen der aktuellen Entwicklungen hat diese Kindereinrichtung die Kapazitätsgrenzen erreicht. Außerdem sind diverse bauliche Mängel vorhanden, die einen nicht unerheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand zur Folge haben. Eine bauliche Erweiterung ist auf der verfügbaren Grundstücksfläche schwierig, Verhandlungen mit der Kirchengemeinde über einen Flächenzukauf sind nicht abgeschlossen. Aus Sicht der Stadt und der rechtlich geregelten Versorgungspflicht besteht ein dringender Handlungsbedarf.

Es gibt Überlegungen zu einer Verlagerung der Kita an einen anderen Standort. Der mögliche Standort sollte durchaus zentral im Stadtgebiet liegen, auch weil die Bevölkerungszahlen in der Innenstadt zunehmen. Dieser Aspekt kommt damit einem bereits im ISEK 2015 definierten Entwicklungsziel nach, nämlich die Umsetzung von qualitativen Anpassungen in der Kinderbetreuung.



Abbildung 59. Verteilung der Kindertagesstätten im Stadtgebiet
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmmap-release/index.php>, eigene Weiterbearbeitung

Wegen der oben beschriebenen dringenden Erweiterung der Betreuungskapazitäten, und zwar in allen Altersgruppen von 1 bis 6 Jahren, prüft die Stadt die Vorbereitung des Umbaus/Erweiterung oder die Verlagerung mit Neubau an einem anderen innenstadtnahen Standort. Dieses Projekt nimmt eine obere Priorität in der Stadtentwicklung ein; in 2024 ist ein Projektantrag auf Zuwendungen aus dem EFRE-Programm von der Stadt in der Vorbereitung.

Projektbezeichnung	Ersatzneubau einer Kindertagesstätte
Lage Parchim, Stiftstraße 9 Altstadt bzw. benachbart	
Handlungsfeld Kinderbetreuung	
Priorität 3	
Projektträger Stadt Parchim	
geplante Umsetzung 2025-2027	
geschätzte Kosten 4,5 Mio. € davon Förderbedarf mind. 2 Mio. €	
Projektskizze	<p>Die Kindertagesstätte „Freundschaft“ ist die einzige Kinderbetreuungseinrichtung (bis 6 Jahre) in städtischer Trägerschaft. Trotz laufender Unterhaltung sind der bauliche und funktionale Zustand für die Kinderbetreuung nicht mehr zeitgemäß. In einem kleinen und engen denkmalgeschützten Gebäude verteilen sich auf zwei Geschossen die Krippen- und Kita-Kinder auf drei Gruppenräume. Hinzu kommen ein Schlafräum, der Bastelraum und ein Kindercafé. Eine inklusive Betreuung ist unter diesen Bedingungen erschwert. Die südlich anschließende kleine Hoffläche bietet nicht ausreichend Bewegungsfreiräume und Platz für kindergerechte Spielgeräte mit Lerneffekten. Daher müssen zusätzlich ein nahegelegener öffentlicher Spielplatz und ein Kleingarten mitgenutzt werden.</p> <p>Der Ersatzneubau soll die vorher skizzierten Defizite beseitigen und die optimalsten Voraussetzungen für die Kinderbetreuung von bis zu 60 Kindern im Alter von 1 bis 6 Jahren, die frühkindliche Bildung und die inklusive Betreuung bieten.</p>
Bezug zu gesamtstädtischen Entwicklungszielen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung des langfristigen Zieles zur Errichtung eines von zwei Ersatzneubauten von Kinderbetreuungseinrichtungen ▪ Verbesserung der Bedingungen für die Kinderbetreuung und frühkindliche Bildung auf einem hohen und zeitgemäßen Niveau ▪ Erhalt der zentralen Lage der Kindertagesstätte
Bezug zum OP M-V	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemäß den rechtlichen Vorgaben des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) wird der Ersatzneubau mindestens als Passivhaus mit einer überwiegend regenerativen Energieversorgung errichtet. Zur Reduzierung der Bewirtschaftungskosten sollen Anlagen zur Eigenstrom- und Eigenwärmeversorgung im/am Gebäude integriert werden. ▪ Das Raumprogramm und die baulichen Strukturen sollen so geplant werden, dass eine andere Nutzung und Verwertung möglich ist.
Vorbereitungsstand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standortsuche in der Bearbeitung ▪ Vergabeverfahren Objektplanungen noch in der Vorbereitung

Abbildung 60. Projektskizze EFRE-Projekt Ersatzneubau Kita Freundschaft
Quelle: eigene Bearbeitung

Bis dahin müssen die wichtigen Fragen wie Erweiterbarkeit des Standortes, Suche nach einer räumlichen Alternative, eventuell Grunderwerbsfragen und die Aufgabenstellung für die entsprechende Planung (je nach Ergebnis der Untersuchungen der Stadt) abgeschlossen sein.

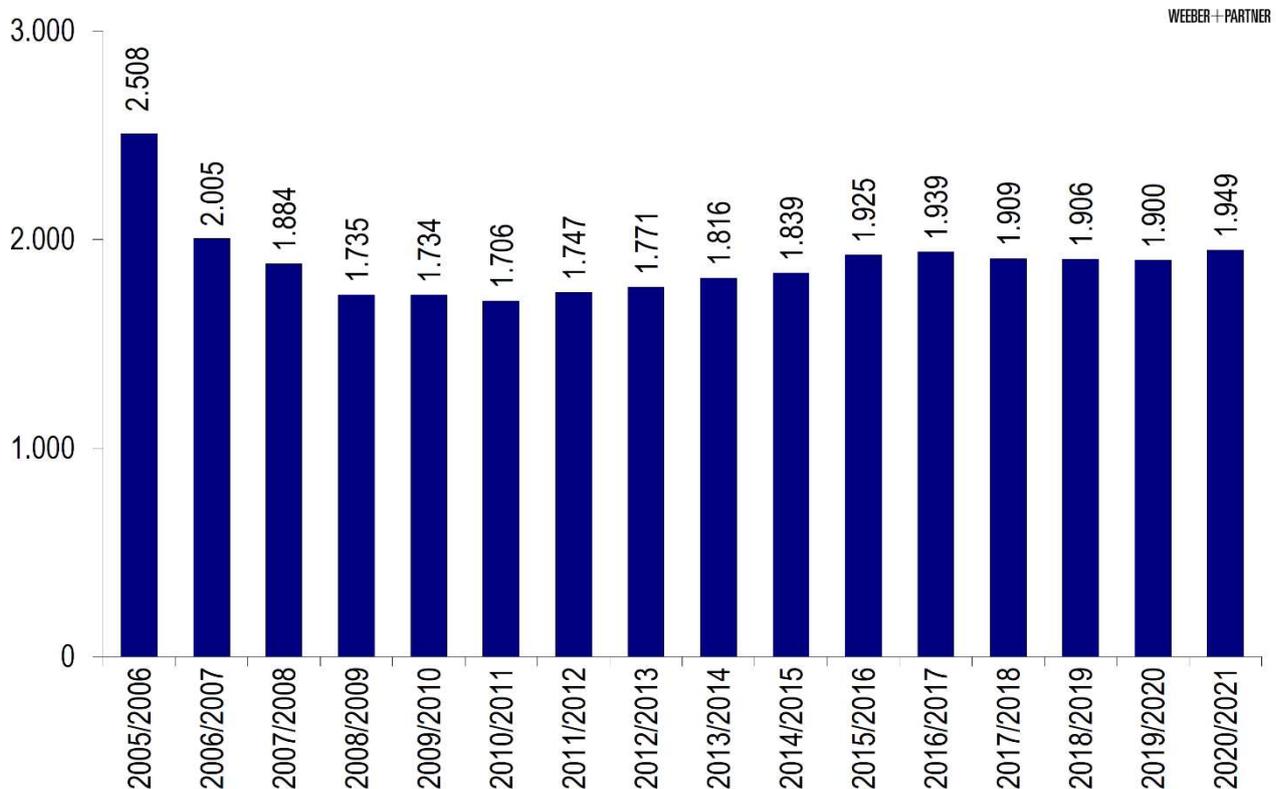
Die Träger DRK und AWO haben bereits intensiv in den Ausbau ihrer Kinderbetreuungskapazitäten investiert, auch mit Hilfe von der Stadt organisierten Fördermitteln. Dazu gehört insbesondere der Neubau der Kita Kinderland am Rand der Weststadt.

Die Grundschulen verfügen alle über einen Hort.⁴³ Die Gesamtkapazität beträgt ca. 530 Plätze.⁴⁴ Da die Plätze weitgehend ausgelastet sind, ist ein Ausbau auf dem Goethe-Schulcampus in der Wallallee 1 geplant.

2.7.3 Schulen

Die für Mai 2022 in Aussicht gestellte Fortschreibung der kreislichen Schulentwicklungsplanung liegt noch nicht vor. Es steht auch nicht in Aussicht, dass im Bearbeitungszeitraum dieser Fortschreibung des ISEK das Konzept vorliegen wird. Daher kann die Stadt derzeit nicht auf verbindliche Daten und regionale (Schul-)Entwicklungsszenarien zurückgreifen und muss mit vorhandenen Daten arbeiten. Aktuell ist dabei insbesondere die hohe Zuwanderung zu berücksichtigen.

Im Berichtszeitraum wurden in der Stadt ca. 1.950 Schülerinnen und Schüler in den allgemeinbildenden Schulen unterrichtet – mit steigender Tendenz. Die Klassenstufen sind entgegen den Vorjahren wieder gleichmäßiger besetzt. Trotz der Schulabbrecher haben ca. 6 % mehr Schüler als in den Vorjahren die Schule beendet. Der Anteil der Abiturienten liegt bei ca. 42 %; hier sind im Vergleich mit den Vorjahren keine wesentlichen Änderungen festgestellt worden.



⁴³ In Mecklenburg-Vorpommern gehören die Schulhorte organisatorisch zu den Kitas – nicht zu den Schulen.

⁴⁴ Seit 2021 gibt der Landkreis keine Daten mehr zur Kinderbetreuung und damit auch zur Hortbetreuung mehr heraus.

Abbildung 61. Entwicklung der Schülerzahlen

Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2022

In Parchim werden 10 Schulen vorgehalten. Die Berufsschule wird geschlossen. Die Auflösung der Förderschulen folgt dann in den nächsten Jahren. Die Schulen sind vergleichsweise gleichmäßig über die Stadt verteilt; in der Regimentsvorstadt befindet sich die Goethe Regionalschule derzeit noch im Bau und ist voraussichtlich im Jahr 2025 bezugsfertig. In Parchim sind alle Schulformen verfügbar. Schulträger sind die Stadt Parchim für die Grund- und Regionalschulen, der Landkreis für das Gymnasium sowie die noch bestehende Berufsschule und die Förderschule. Die Grundschule Paulo Freire wird von der Stiftung der ev.-luth. Kirche Norddeutschland betrieben, welche den Standort aufgeben wird.

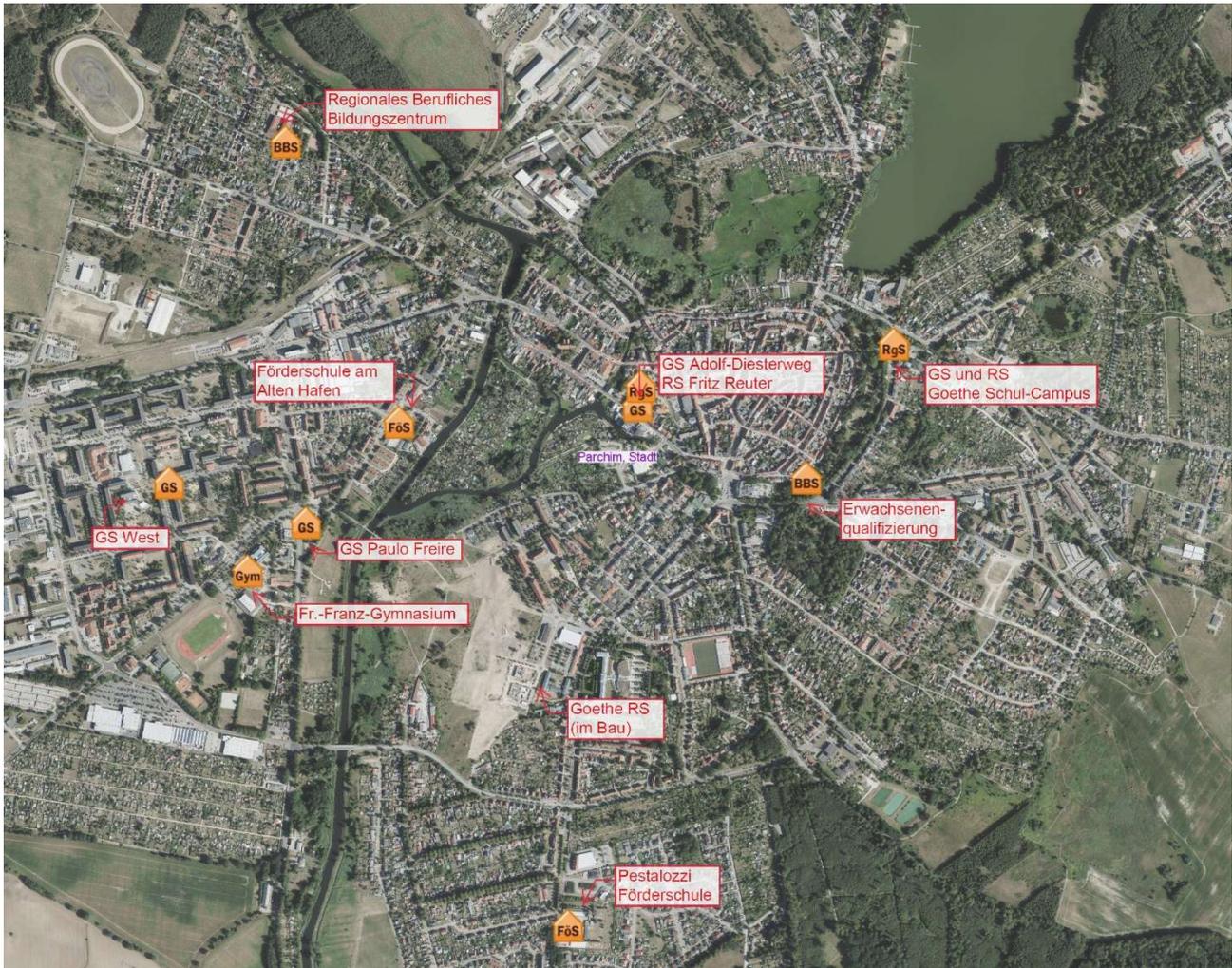


Abbildung 62. Verteilung der Schulen im Stadtgebiet

Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>, eigene Weiterbearbeitung

Die Schulen in der Stadt befinden sich einem baulich guten Zustand. Mit Fertigstellung des Neubaus der Goethe-Regionalschule in der Regimentsvorstadt werden die Gebäude der heutigen Grund- und Regionalschule J. W. von Goethe in der Wallallee 1 zu einem modernen Ganztags-Schulcampus mit Grundschule und Hort umgebaut. Damit wird den geänderten Anforderungen an die Ganztagesbetreuung von Grundschulern entsprochen. Die Stadt arbeitet derzeit an der Vorbereitung der Vergabe der für den Umbau notwendigen Planungsleistungen. Die Modernisierung der Schule ist ein Projekt oberster Priorität in der Stadtentwicklung und soll 2024 im Rahmen eines Projektantrages für EFRE-Förderung beantragt werden. Aufgrund der ortsbildprägenden Wirkung des Gebäudes sollen die baulichen Maßnahmen bestandserhaltend geplant und umgesetzt werden. Neben einer Anpassung von baulichen und funktionalen Qualitäten sind die Entwicklung der Schülerzahlen und die Umsetzung des Ganztagschulprinzips die wesentlichen Begründungen für das Projekt.

Projektbezeichnung	
Umbau und Modernisierung des J. W. von Goethe-Schulcampus	
Lage Parchim, Wallallee 1 Oststadt	
Handlungsfeld Bildung	
Priorität 1	
Projektträger Stadt Parchim	
geplante Umsetzung 2023-2027	
geschätzte Kosten 10,1 Mio. € davon Förderbedarf mind. 5 Mio. €	
Projektskizze	<p>Am Schulstandort sind eine Grundschule, eine Regionalschule, ein Hort und eine Turnhalle verortet. Die Regionalschule erhält derzeit einen Ersatzneubau und zieht nach Fertigstellung um. Das denkmalgeschützte Bestandsgebäude steht dann komplett der Grundschule zur alleinigen Nutzung für eine Kapazität von bis zu 300 Schülern zur Verfügung. Das Gebäude entspricht jedoch weder baulich noch räumlich den Anforderungen an eine zeitgemäße Ganztagespädagogik. Daher soll der Standort nach aktuellen Empfehlungen zum Schulbau modernisiert und umgebaut werden. Insbesondere der bauliche Brandschutz ist zu ertüchtigen. In diesem Zusammengang sollen die bisher nur unzureichenden räumlichen Kapazitäten des Hortes erweitert werden, um der aktuellen Nachfrage an Betreuungsplätzen zu entsprechen. Damit wird die räumliche Neuordnung und Erweiterung dringend notwendig.</p>
Bezug zu gesamtstädtischen Entwicklungszielen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Modernisierung und damit Sicherung der lokalen Bildungsinfrastruktur auf einem hohen und zeitgemäßen Niveau ▪ Förderung und Etablierung der Ganztagesbetreuung von Kindern und damit Entsprechung landespolitischer Forderungen ▪ Erhalt und Nutzungsfortsetzung ortsbildprägender Gebäude am Rand der Altstadt
Bezug zum OP M-V	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stadt Parchim wird den rechtlichen Vorgaben des GEG und ihrer Vorreiterrolle beim Klimaschutz gerecht und wird die vom Umbau betroffenen Gebäude energetisch so optimieren, dass der Energieverbrauch unter 15 kWh/m²/a liegt. Die dabei absehbaren Herausforderungen zum Denkmalstatus sind in der Planung zu klären. Die Nutzung solarer Technologien ist wegen des Denkmalschutzes und der Ausrichtung der Gebäude erschwert. Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist sicherzustellen. ▪ Das Raumprogramm und die baulichen Strukturen sollen eine nichtschulische Nachverwertung der Gebäude ermöglichen.
Vorbereitungsstand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vergabeverfahren Planung in der Vorbereitung

Abbildung 63. Projektskizze EFRE-Projekt Umbau Goethe Schulcampus
 Quelle: Foto von www.parchim.de, eigene Bearbeitung

In einem sachlichen Zusammenhang mit der J. W. von Goethe-Schule in der Wallallee 1 steht der Neubau der Goethe-Regionalschule in der Gneisenaustraße. Nach Fertigstellung des Schulgebäudes 2025 soll hier eine Schul- und Vereinssporthalle errichtet werden.

Projektbezeichnung		Bildungszentrum KiBiZ: Neubau Sporthalle
Lage Parchim, Gneisenaustraße Regimentsvorstadt		
Handlungsfeld Bildung, Freizeit, Kultur		
Priorität 2		
Projekträger Stadt Parchim		
geplante Umsetzung 2024-2027		
geschätzte Kosten 5,6 Mio. € davon Förderbedarf mind. 2,5 Mio. €		
Projektskizze	<p>Der Neubau einer Sporthalle war inhaltlicher Bestandteil des Planungswettbewerbes zur Errichtung eines Bildungszentrums (Kinderbildungszentrum KiBiZ) in der Regimentsvorstadt. Der Neubau einer DRK Kindertagesstätte und der Ersatzneubau der Goethe-Regionalschule (bisher Wallallee 1) sind in der baulichen Umsetzung und werden voraussichtlich bis Ende 2024 abgeschlossen. Die Errichtung einer Mehrfeldsporthalle ist städtebaulicher und funktionaler Bestandteil des Projektes Bildungszentrum. Nutzungsschwerpunkt ist der Schulsport, darüber hinaus wird die Halle für den Vereins- und Freizeitsport sowie für weitere Nutzungen zur Verfügung gestellt.</p>	
Bezug zu gesamtstädtischen Entwicklungszielen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umsetzung des Zieles zur Errichtung des KiBiZ aus Kita und Schulstandort mit Sporthalle und damit Konzentration der städtischen Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur ▪ Kooperation mit anderen Trägern auf einem Standort ▪ Bildungsinfrastruktur auf einem hohen und zeitgemäßen Niveau 	
Bezug zum OP M-V	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zwecks Umsetzung der nach den rechtlichen Vorgaben des GEG geforderten Vorreiterrolle der Stadt Parchim beim Klimaschutz wird der Neubau der Sporthalle mindestens als Passivhaus mit einer überwiegend regenerativen Energieversorgung errichtet. Zur Reduzierung der Bewirtschaftungskosten sollen Anlagen zur Eigenstrom- und Eigenwärmeversorgung im/am Gebäude integriert werden. ▪ Das Raumprogramm und die baulichen Strukturen sollen so geplant werden, dass eine ausschließlich schulische Nutzung vermieden wird. Eine Nutzung als Veranstaltungsort ist wegen der im räumlichen Umfeld befindlichen Angebote zu vermeiden. 	

Vorbereitungsstand	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Neubau war Bestandteil eines Architekturwettbewerbes ▪ Vergabeverfahren Objektplanungen noch in der Vorbereitung
--------------------	---

Abbildung 64. Projektskizze EFRE-Projekt Errichtung Sporthalle Regionalschule
Quelle: Bild: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>, eigene Bearbeitung

2.7.4 Medizinische Versorgung

Vergleichbar der Bedeutung von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen haben Anzahl und Qualität der Gesundheitsvorsorge und von medizinischen Dienstleistungen einen großen Einfluss auf die Wahl des Wohnstandortes. Gemäß langjähriger Erfahrungen gilt das auch für die Ansiedlung von Unternehmen. Es ist nachgewiesen, dass qualifizierte Fachkräfte, besonders Familien, eher in Siedlungsräume mit einem guten bis sehr guten Gesundheitssystem ziehen.

Im ISEK 2015 wurde die Gesundheitsinfrastruktur nicht im Detail betrachtet. Da damals kein akuter Handlungsbedarf erkennbar war, schien es ausreichend die Erarbeitung von Konzepten zur langfristigen Sicherung der Daseinsvorsorge und der lokalen Gesundheitswirtschaft zu empfehlen. Mittelfristig sind diese Konzepte immer noch sinnvoll und wahrscheinlich auch drängender geworden.

Nach Auskunft des Kassenzärztlichen Vereinigung gibt es im Stadtgebiet von Parchim 39 ambulante Arztpraxen. Arztpraxen nur für Selbstzahler konnten nicht identifiziert werden. Einschließlich der Ambulanzen im Krankenhaus werden folgende medizinische Fachgebiete abgedeckt:

- Hausärzte und Allgemeinmedizin: 21
- Anästhesiologie u. Intensivtherapie: 1
- Augenheilkunde: 2
- Chirurgie: 2
- Radiologie: 1
- Frauenheilkunde und Geburtshilfe: 4
- HNO: 2
- Hautkrankheiten: 1
- Innere Medizin: 11
- Kardiologie: 1
- Kinder- und Jugendmedizin: 1
- Neurologie: 2
- Orthopädie: 2
- Psychiatrie: 1
- Urologie: 2

Die Versorgung im Fachgebiet Frauenheilkunde dürfte mit den Einschränkungen im Krankenhaus nicht mehr der aktuellen Lage entsprechen. Trotzdem sind die Anzahl der Angebote, insbesondere die Breite der Fachärzte für die Kleinstadt Parchim als sehr gut zu bewerten. Hinzu kommen mehrere und differenzierte psychotherapeutische Angebote, Physiotherapien und diverse Heilpraktiker.

In der John-Brinkman-Straße 8-10 befindet sich die Asklepios Klinik Parchim, ein Standort des privat geführten Krankenhauskonzerns mit bundesweit ca. 160 medizinischen Einrichtungen. Das vergleichsweise kleine Krankenhaus bietet eine für seine vergleichsweise geringe Größe eine erhebliche Breite an Abteilungen und Behandlungen an. Es bleibt abzuwarten, ob und wie diese Angebotsbreite im Zuge der geplanten Krankenhausreform erhalten bleiben kann. Für die Stadt Parchim und seine regionale Bedeutung hat der Erhalt des Krankenhauses mit den für die Breite der Bevölkerung wesentlichen medizinischen Dienstleistungen wie Notfallmedizin, Innere, Chirurgie hohe Priorität.

Apotheken als wesentlicher Bestandteil der medizinischen Dienstleistungen und der Gesundheitsvorsorge sind an insgesamt 6 Standorten im Stadtgebiet verteilt. Aufgrund der Größe einiger dieser Apotheken wird die Anzahl für ausreichend befunden; eine weitere Apotheke würde das Angebot verbessern und zu keinen Wettbewerbsverzerrungen führen.

Weiterhin werden in Parchim zwei Sanitätshäuser betrieben, die neben dem Vertrieb von Hilfsmitteln auch gesundheitliche Dienstleistungen anbieten.

Die Summe aller Angebote in der Gesundheitsvorsorge und bei medizinischen Dienstleistungen wird als gut bewertet – es besteht weiterhin der Bedarf an Hausärzten und Augenärzten.

2.7.5 Versorgung älterer (und benachteiligter) Menschen

Aktuelle Erhebungen, Recherchen und daraus gezogene Schlussfolgerungen bestätigen weitgehend, dass die Aussagen im ISEK 2015 zu den Bedingungen für ältere Menschen, das sind hauptsächlich die Wohn- und Betreuungsformen, sich nicht wesentlich verändert haben. Das wird durch die Auswertungen der letzten beiden Monitoringberichte grundsätzlich bestätigt – auch wenn z.B. bei Gebäudemodernisierungen und Straßenumbaumaßnahmen die Belange von älteren und benachteiligten Menschen zunehmend berücksichtigt werden. Die zunehmende Alterung – siehe auch die Bewertungen in den Kapiteln zur Demografie – stellt eine der wichtigsten Herausforderungen für die Stadt dar. Das Thema durchdringt fast ausnahmslos alle Bereiche der Stadtentwicklung und muss daher einen vergleichbaren Stellenwert wie der Klimaschutz in den städtischen Planungen haben. Wie bei anderen Daten im sozialen Bereich ist es derzeit nicht möglich, die für eine verlässliche Bewertung der Lage in Parchim notwendigen Angaben vom Landkreis zu erhalten. Eine Bedarfsprognose ist daher hier nicht möglich.

Es wird nach Anfragen bei in Parchim ansässigen Einrichtungen eingeschätzt, dass im Notfall jeder akute Pflegefall in Parchim oder im Umfeld untergebracht werden kann. Wohn- und Versorgungsangebote für Ältere, die noch weitgehend allein einen Haushalt bewirtschaften können, sind jedoch nicht in ausreichender Zahl und Qualität vorhanden. Das hat 2015 das ISEK auf Grundlage der Wartelisten für die verfügbaren altengerechten Wohnformen und die Pflegeeinrichtungen belegt. Die Nachfragesituation ist nach wie vor hoch.

Gerade im ländlichen Raum ist es für ältere Menschen wichtig, so lange wie möglich selbstbestimmt und eigenverantwortlich leben zu können. Für diesen Bedarf werden in Parchim mehrere und differenzierte Angebote vorgehalten, vom altengerechten/-betreuten Wohnen bis zur Vollzeitpflege:

- Caritas Altenpflegeheim St. Nikolaus: 90 Plätze
- AWO Seniorenhof „Am Buchholz“: 60 Plätze
- Seniorenpflegeheim Kloster Dobbertin Haus Eldetal: 56 Plätze
- Seniorenpflegeheim Kloster Dobbertin Haus Sonnenberg: 119 Plätze

Das Gesamtangebot von 325 Plätzen kann den akuten und notwendigen Bedarf bedienen, ist jedoch für die Dynamik der Alterung in Parchim und Umgebung künftig nicht ausreichend.

Erschwerend muss eingeschätzt werden, dass wahrscheinlich mehr geeignete Einrichtungen gebaut werden könnten, aber das Pflege- und Betreuungspersonal für Kapazitätserweiterungen nicht verfügbar ist. Die Ursachen sind bekannt – Lösungen sind aus ebenso bekannten Gründen nicht in Sicht und können von der Stadt bzw. von den Trägern der entsprechenden Einrichtungen kaum beeinflusst werden. Die Einrichtungen schätzen ein, dass der Status Quo derzeit gehalten werden kann – für eine Erweiterung der Angebote mehr qualifizierte Kräfte benötigt werden.

Ähnlich verhält es sich in der mobilen Betreuung von älteren Menschen und bei Beratungsangeboten für Senioren. Mit Sitz in Parchim sind mind. 14⁴⁵ entsprechende Dienste in der Stadt verfügbar. Von diesen werden unterschiedliche Betreuungsdienstleistungen, von der mobilen Pflege, Betreuung und Hauswirtschaft bis zu Tagespflegeeinrichtungen angeboten. Neben gewerblichen Anbietern sind mehrere soziale Träger wie die AWO, die Diakonie, die Caritas, das DRK und die VS sowie die Asklepios Klinik in diesem Bereich aktiv. Die Angebote scheinen quantitativ ausreichend. Die Nachfrage durch höhere Pflegegrade kann gut bedient werden, in anderen Fällen sind Ablehnungen bzw. Wartezeiten möglich. Tendenziell ist festzustellen, dass die Tagespflege zunimmt. Dieses Modell der „mobilen“ Pflege kann wirtschaftlicher betrieben werden als die sog. häusliche Krankenpflege vor Ort bei den Senioren. Die Tendenz zur Tagespflege ist auch eine Folge der ungenügenden personellen Ausstattung der mobilen Dienste und die damit verbundenen Belastungen und Kosten⁴⁶.

Es gibt natürlich noch sehr viele Ältere ohne Pflege- und Betreuungsbedarf. Für diese Menschen steht in Parchim eine Vielzahl von Freizeit-, Kultur- und anderen Betätigungsangeboten in zahlreichen Vereinen zur Verfügung.

Im Wohnungsbau haben sich bereits seit vielen Jahren barrierefreie Bauweisen durchgesetzt. So werden im mehrgeschossigen Wohnungsneubau inzwischen fast immer Personenaufzüge eingebaut, Eingänge in das Gebäude und in die Wohnungen treppen- und schwellenfrei errichtet und weitere bis dahin übliche bauliche Hindernisse nicht mehr geplant. Das Problem ist der Wohnungsbestand, bei dem entweder baulich-konstruktive Gegebenheiten barrierefreie Maßnahmen nicht oder nur schwer möglich sind oder den Bauherren der Aufwand und die Kosten dafür einfach zu hoch sind. Hier besteht in allen Stadtteilen noch ein erheblicher Handlungsbedarf, vor allem bei den Bauweisen und -formen in der Weststadt. Nur damit wird es möglich, ältere Menschen länger in ihrem gewohnten Umfeld wohnen und leben zu lassen.

In den Gebäuden des DRK in der Fichtestraße wird eine Wohnstätte für Kinder und Jugendliche betrieben. Die Betroffenen werden dort aufgrund sozialgesetzlicher Bestimmungen untergebracht, vor allem wenn die eigene Familie die Erziehung nicht mehr leisten kann. Die Anzahl der Plätze ist auf 9 begrenzt, den überwiegenden Teil der Kosten trägt der Landkreis.

2.7.6 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Die Stadt Parchim unterhält mehrere Sport- und Freizeitanlagen, u.a.

- die Sporthalle am Fischerdamm
- der Jahnsporplatz in der Fichtestraße
- das Schwimmbad am Wockersee
- die Sporthalle in der Weststadt und
- das Stadion am See.

Hinzu kommen die Hallen und Sportanlagen an den Schulen:

⁴⁵ Einige der aktiven Dienste haben ihren Unternehmenssitz nicht in Parchim. Eine Zuordnung zum Ort Parchim ist daher schwierig.

⁴⁶ Die Kosten für die Mobilität der Pflege- und Betreuungsdienste werden teilweise nicht von den Pflegekassen erstattet.

- die städtische Turnhalle der Adolf-Diesterweg-Schule
- die städtische Sporthalle auf dem Gelände der J. W. von Goethe Grundschule/Hort in der Wallallee 1 und
- die Sportanlagen am Gymnasium in der Ziegendorfer Chaussee (Betrieb durch den Landkreis)

Am Wockersee wird von der Stadt in den Sommermonaten ein Freibad betrieben. Am nordwestlichen Stadtrand befindet sich eine Sandrennbahn, im Westen ein Sportflugplatz ⁴⁷.



Abbildung 65. Verteilung der Sport- und Freizeitanlagen im Stadtgebiet
 Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>, eigene Weiterbearbeitung

In der Stadt sind ca. 15 Sportvereine in unterschiedlichen Disziplinen aktiv.

Das räumliche Angebot an Sport- und Freizeitanlagen wird vom baulichen Zustand her als gut und von den verfügbaren Flächen als ausreichend eingeschätzt. Wahrscheinlich ab 2026 kommen mit dem Neubau der Schul- und Vereinssporthalle in der Gneisenastraße (siehe Schwerpunktprojekt) weitere räumliche Kapazitäten für die sportlichen und Freizeitaktivitäten hinzu.

Im Jahr 2022 hat die Stadt eine Machbarkeitsuntersuchung für die Errichtung und den Betrieb eines Hallenschwimmbades erarbeiten lassen. Die Studie liegt vor und wurde in den politischen Gremien erörtert. Wegen der hohen Herstellungs- und Betriebskosten sind noch keine abschließenden Entscheidungen getroffen.

⁴⁷ Der Sportflugplatz liegt auf dem Gelände des künftigen Gewerbe- und Industrieparks „Parchim West“!

Dabei muss berücksichtigt werden, dass weitere Städte im Landkreis vergleichbare Studien erarbeitet haben, die zu ähnlichen Einschätzungen zu den Kosten kommen. Hier wäre eine interkommunale Abstimmung erforderlich, weil im Landkreis auf keinen Fall mehrere Hallenschwimmbäder gleichzeitig wirtschaftlich sinnvoll betrieben werden können. Grund für die städtischen Bemühungen, sind die nicht unerheblichen Defizite im Schulschwimmsport und die damit verbundenen organisatorischen Aufwendungen der Schulträger.

2.7.7 Kultur und sonstige Einrichtungen

Ein langfristig vorbereitetes und überregional bedeutendes Projekt konnte in diesem Jahr (Mai 2023) der Öffentlichkeit übergeben werden – die „Kulturmühle“. Die viele Jahre leerstehende Industriebrache wurde aufwendig zu einem Museum und einem Theater umgebaut. Das Theater wird vom Mecklenburgischen Staatstheater betrieben, das Museum und die Stadtinformation von der Stadt Parchim. Außerdem ist in dem Gebäude eine von den Lewitz-Werkstätten betriebene Gastronomie („Mahlwerk“) eingerichtet. Das Gemeinschaftsprojekt zwischen der Stadt Parchim und dem Landkreis stellt neben dem Mecklenburgischen Staatstheater in Schwerin die bedeutendste Kulturstätte in Westmecklenburg dar. Das Stadtmuseum wurde nach modernen Grundsätzen konzipiert und bietet auf ca. 1.200 m² Raum für interessante Ausstellungen zur Stadtgeschichte und wechselnde Sonderausstellungen.



Abbildung 66. Kulturmühle/Museum



Abbildung 67. Kulturmühle/Theater

Mit der Kulturmühle ist eine Kultureinrichtung mit überregionaler Strahlkraft entstanden. Das Museum zeigt seinen Gästen eine Ausstellung zur Geschichte der Stadt, von den Anfängen bis zur Gegenwart. Die Sonderausstellungsfläche bietet die Möglichkeit, wechselnde Themen aus den Bereichen wie Geschichte, Kunst, Kultur, Wissenschaft und Gesellschaft vertiefend zu behandeln. Die Räumlichkeiten des Theaters sind Hauptspielstätte des Jungen Staatstheaters, bieten aber auch den anderen Sparten des Mecklenburgischen Staatstheaters eine Bühne.

Doch Parchim hat mehr zu bieten als nur die „Kulturmühle“.

- Die in der Regimentsvorstadt stehende Stadthalle ist das kulturelle Veranstaltungszentrum in Parchim und in der Region für bis zu 520 Gäste. Neben Konzerten, Tanz, Theater ist die Stadthalle der Ort für größere Tagungen, Versammlungen, Konferenzen und die Einschulungen. Das Gebäude wird von der Stadt betrieben und ist in einem gut unterhaltenen Zustand.
- Die Angebote im „Haus der Jugend“, ebenfalls in der Regimentsvorstadt gelegen, richten sich eher an Kinder und Jugendliche. Es ist ein von der Stadt betriebener Freizeittreff, weiterhin ein Ort für die außerschulische Bildung, für Sport, Spiel und Erholung. Dabei fördern die Aktivitäten

dieser Einrichtung die Integration sozialer und ethnischer Gruppen und leisten damit einen wesentlichen Beitrag in der Präventionsarbeit. Dafür wird eng mit anderen Trägern, Vereinen und Behörden zusammengearbeitet.

- Eine in vielen Kommunen zunehmend unter Druck geratene Einrichtung sind Bibliotheken. Die Stadt Parchim unterhält im Gebäude der Stadthalle - also auch in der Regimentsvorstadt gelegen – das Stadtarchiv sowie eine moderne und gepflegte Stadtbibliothek. Sie bietet eine große Vielfalt an unterschiedlichen Medien und Ausleihformen sowie ein breites Spektrum von Lesungen, kulturellen Veranstaltungen und Workshops, insbesondere für Kinder und Jugendliche. Die Ausleihe ist übersichtlich und modern, und das Gebäude befindet sich in einem baulich guten Zustand. Dennoch sind einige Optimierungen erforderlich, um die Bedürfnisse von Lesern in die „Neuzeit“ zu holen. Dazu gehören beispielsweise ein barrierefreier Haupteingang, der Austausch von Türen und Fenstern, zusätzliche Sitzgelegenheiten für die Besucher, Sonnenschutz für die Bibliotheksmaterialien sowie eine externe Beschriftung der Bibliothek.

Die Stadt Parchim hat sich bereits mit dem touristischen Leitbild „entschleunigend, KULTURVOLL, vernetzt“ klar gegenüber der Bedeutung des kulturellen Lebens positioniert. Für eine Kleinstadt weist sie einen kulturellen Reichtum auf, der stark geprägt ist von einem engagierten Vereinsnetzwerk. Über den Heimatbund wird so z.B. stets in jedem Frühjahr anlässlich des Weltgästeführertages zu einer Stadtführung eingeladen, welche in der Tourismussaison zudem auch regelmäßig angeboten wird. Des Weiteren sei als Beispiel der Einsatz des Altstadtändlervereins genannt, welchem die Stadt den „Osterspaziergang“ und die „Einkaufsnacht“ zu verdanken hat. An diesen jährlich stattfindenden Veranstaltungen mit hohen Besucherzahlen wird überaus deutlich, wie gut die Vereine auch mit der Kunst- und Kreativszene zusammenarbeiten, da sich auch die musikalische Begleitung im Rahmenprogramm der Veranstaltungen etabliert hat. Die Stadt Parchim organisiert jährlich das Stadtfest, den Kultursommer mit dem neuen Format open stairs, welches sich zunehmend an Beliebtheit erfreut. Im Sommer stellt die Parchimer Kunstschau einen weiteren Höhepunkt dar, welcher stets mit einer Auktion endet. Das Picknickkonzert erfreut sich über die Jahre zunehmend an Abwechslungsreichtum, so konnte das Programm in jüngster Vergangenheit neben dem traditionell stattfindenden Konzert auch mit einem Open Air – Kino-Programm erweitert werden.

Der Martinimarkt ist der größte Jahrmarkt in Mecklenburg. Die dunkle Jahreszeit wird für die Veranstaltungsserie „Parchim liest“ genutzt. Auch hier wird wieder das Engagement von Parchimer Akteuren deutlich. So wurden durch den Einsatz eines örtlichen Buchhändlers dieses Jahr deutschlandweit bekannte Autoren ins Programm aufgenommen und hat eine große Besucheranzahl gelockt.

Nicht zuletzt spielt auch die Kulturhistorie eine große Rolle. Dies zeigt sich unter anderem in der Erlebarmachung der Sagen und Märchen der Region. Mit dem Räuber Vieting wird eine alte Parchimer Sage lebendig. Gemeinsam mit dem zip (zusammen in Parchim) wird mit den Schulen der Region die Erbsenspur nachvollzogen, welche den Interessierten bekannte Bauwerke und Stationen in Parchim näherbringt, so zum Beispiel die St. Marienkirche, der Rathauskeller, das Zinnhaus oder der Schuhmarkt. Ein Parchimer Original taucht mit Lotte Jenßen auch heute noch zu feierlichen Eröffnungen auf. Dank des Sagen- und Märchenstraße e.V. werden die Geschichten und Sagen der Region erlebbar gemacht und mit Publikationen untermauert. Erst im letzten Jahr konnte durch ein Kooperationsprojekt an 5 Standorten eine Plakette angebracht werden, welche dem Besuchenden über einen QR-Code ermöglicht, vor Ort die entsprechende Sage vorgelesen zu bekommen, so z.B. an der Wunderbuche oder dem Breiten Stein in den Sonnenbergen. Auch ist die Stadt Parchim

Mitglied im Europäische Route der Backsteingotik Verein. Dank des hier entstandenen Netzwerkes wird auf das Kulturerbe Backsteingotik aufmerksam gemacht.

Die Stadt Parchim hat schon seit Jahren eine Kulturförderrichtlinie, auf deren Grundlage vielfältigste Aktivitäten organisatorisch und finanziell unterstützt werden.

Davon profitieren zahlreiche Vereine in Parchim, die sich der Pflege von Kultur und Historie widmen bzw. selbst aktiv Kunst und Kultur betreiben. Fünf dieser Vereine sind in den Ortsteilen Dargelütz, Neuklockow und Slate wirksam.

Im Stadtgebiet und in den Ortsteilen werden insgesamt 29 Spielplätze unterhalten. Darin sind die Spiel- und Freizeitflächen in und an Kindereinrichtungen eingeschlossen. Der überwiegende Teil der Anlagen ist für Kinder bis 10 Jahre geeignet. Nur in dem relativ kleinen Ortsteil Neu Matzlow ist kein Spielplatz vorhanden, ansonsten sind in allen Ortsteilen Spiel- und Freizeitflächen für Kinder und Jugendliche vorhanden, jedoch unterschiedlicher Größe und Qualität. Im Landkreis besonders hervorhebenswert ist der digitale und interaktive Spielplatzatlas für das Stadtgebiet und die Ortsteile.⁴⁸ Hier können sich Kinder und Eltern einen Überblick über die Lage, Ausstattung und Qualität der Spielplätze verschaffen – ein Angebot nicht nur für Bewohner auf „Spielplatztour“, sondern auch für Zuziehende, Gäste und Besucher.

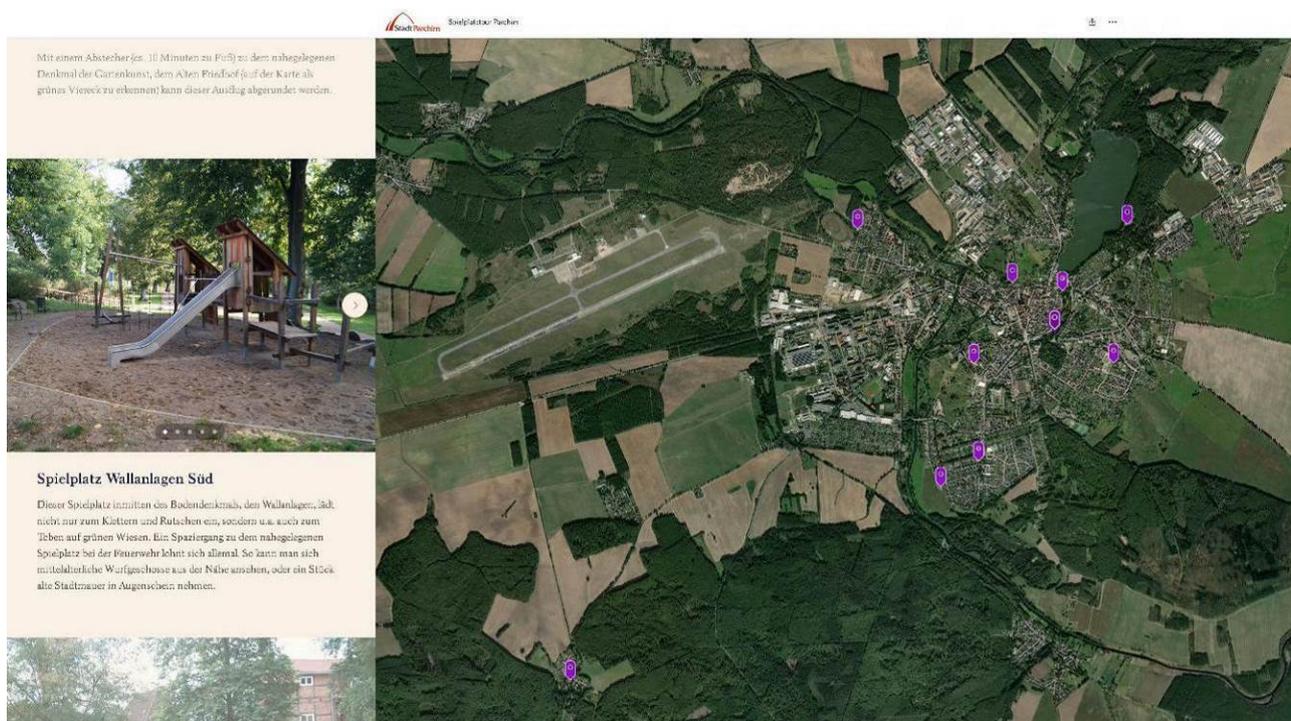


Abbildung 68. Auszug aus dem Spielplatzplan der Stadt Parchim
Quelle: <https://storymaps.arcgis.com/stories/da9d16d8ef744963a3918edc2970d7e0>

2.7.8 Tourismus

Seit Ende 2018 liegt der Stadt Parchim ein „Tourismuskonzept für die Stadt Parchim zur Vernetzung mit der Region“ vor. Wesentliche Ziele aus diesem Konzept sind ⁴⁹:

- die Zusammenführung von Partnern in der Stadt und Region,

⁴⁸ In der heutigen Zeit verfügen bereits Grundschulkinder über entsprechende digitale Kommunikationsgeräte, bei kleineren Kindern mindestens die begleitenden Eltern.

⁴⁹ aus Tourismuskonzept, BTE Partnerschaftsgesellschaft mbB, Berlin, Dez. 2018

- der Aufbau von Kooperationen zwischen Akteuren und Handlungsfeldern im Tourismus,
- die Fokussierung auf einen regionalen Tourismus mit definierten Schwerpunkten als Basis für Kooperationsprojekte in der Region,
- die Optimierung und Vernetzung der touristischen Infrastrukturen, der vorhandenen Angebote und Schaffung neuer Angebote,
- die Verbesserung der Angebots- und Servicequalität, die Erhöhung der Aufenthaltsdauer der Besucher in der Region sowie
- die Verbesserung des Images und des Marketings.

Für einen zukunftsfähigen Tourismus steht die Qualität der Angebote im Vordergrund. Dabei müssen nicht nur die sich ändernden Ansprüche von Besuchern und Gästen, sondern auch die Alterung der Bevölkerung berücksichtigt werden. Als bereits vorhandene „Anker“ werden die Altstadt von Parchim mit ihrem großen Bestand an Baudenkmalen, das baukulturelle Erbe der ehemaligen Ackerbürger- und Landstadt und der Garnison, aber auch die vielschichtige Landschaft in und um Parchim mit Wockersee, Wäldern und Mooren benannt. Hinzu kommt die Anbindung an das überregionale Wander- und Radwegenetz und an die Wasserwanderrouten über mehrere Bundesländer.

Die im Tourismuskonzept erhobenen verhalten positiven Daten zu Beherbergungen treffen nicht mehr zu.⁵⁰ Seitdem nahmen Zahl und Dauer der Übernachtungen ab, überwiegend durch die Regelungen während der pandemischen Lage verursacht. Eine signifikante Erholung auf das Niveau vor 2020 ist noch nicht eingetreten und ist nach den Einschätzungen aus den beiden letzten Monitoringberichten und unter Berücksichtigung der aktuellen wirtschaftlichen Rahmendaten eher nicht zu erwarten. Die ohnehin schon niedrigen Bettenkapazitäten und die Übernachtungsdauer haben weiter abgenommen und liegen unter dem kreislichen und landesweiten Durchschnitt. Landesweit (M-V) hat der Landkreis Ludwigslust-Parchim die geringsten Übernachtungen, die mit Abstand geringste Zahl von Beherbergungsbetrieben und angebotenen Übernachtungsmöglichkeiten. Hinzu kommt die suboptimale Auslastung der wenigen Betriebe in Parchim.

Derzeit handelt es sich bei der überwiegenden Zahl der Gäste um Städtetouristen und zunehmend Caravan Touristen. Neben der Zielgruppe Städtetouristen spielt der Naturtourismus eine zunehmende Rolle. Die Stadt setzt die Rahmenbedingungen in der touristischen Infrastruktur vor allem in den Aufgabenfeldern Information, Organisation und Unterstützung von Netzwerken und Kooperationen. Weiterhin kann die Stadt u.a. bestimmte Zielgebiete für den Tourismus besser erschließen, besser erreichbar und bekannter machen.

2.7.9 Schlussfolgerungen, Ziele und Handlungsempfehlungen

Wie in der Einführung zu diesem Kapitel bereits beschrieben, nehmen die Quantität und die Qualität der Angebote der städtischen Infrastruktur einen oberen Rang in den Handlungsprioritäten ein. Das muss von der Stadt Parchim in ihren Planungen, Konzepten und Entwicklungszielen entsprechend gewürdigt werden, weil das Fehlen oder Mängel und Defizite in diesen Bereichen nachhaltige und langfristige Folgen haben kann. Schon alle vorgehenden ISEK haben der sozialen, Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur einen entsprechend breiten Raum eingeräumt.

⁵⁰ Datenerhebungen bis 2017

- a) Die Kinderbetreuung liegt in Parchim vorwiegend in Trägerschaft sog. Dritter. Nur die Kindertagesstätte „Freundschaft“ wird von der Stadt betrieben. Diese liegt zentral in der Altstadt und weist diverse bauliche und funktionale Mängel auf. Es besteht daher ein Handlungsbedarf. Durch die Lage dieser Kita werden faktisch alle zentralen und innenstadtnahen städtischen Gebiete abgedeckt.
- Eine in ersten städtischen Überlegungen skizzierte Verlagerung der Kita an einen anderen Standort, z.B. in den innerstädtischen Entwicklungsbereich „Auf dem Brook“, soll eine mögliche Option sein. Es wird daher empfohlen, im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung das vorhandene Gebäude nach baulichen, funktionalen, konstruktiven und wirtschaftlichen Aspekten auf den Erhalt und die Modernisierung/Instandsetzung zu prüfen. Dabei müssen in erweiterten Betrachtungen auch energiewirtschaftliche Grundsätze beachtet werden. Vorsorglich müssen zeitnah Grunderwerbsverhandlungen mit der Kirchengemeinde aufgenommen werden, um Flächen für eventuell erforderliche bauliche Erweiterungen zu gewinnen.
- b) Vor wenigen Jahren wurde in den Kindertagesstätten des Landes die Beitragsfreiheit für die Eltern eingeführt. Dadurch wurden insbesondere einkommensschwache Eltern deutlich entlastet. Zur Sicherung der Finanzierung für Erhalt und Betrieb der Kitas durch die Kommunen und weitere Träger erhalten diese über die Landkreise einen finanziellen Ausgleich, die Entgelte. Anfängliche bürokratische und unflexible Verfahren in den Entgeltverhandlungen sind vereinfacht worden. Nach bisher nur ca. 3 Jahren „beitragsfreie Kita“ sind Belege für eine signifikante Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Kinder und die Kinderbetreuung nicht in allen Bereichen der Kinderbetreuung erkennbar. Das wird u.a. in der Personalausstattung erkennbar: immer noch gehört M-V zu den Bundesländern mit einem schlechten Betreuungsschlüssel. Hier bestehen Handlungsbedarfe im Interesse der Kinder und Eltern, auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Aufgaben in der Kinderbetreuung, u.a. durch ethnische Zuwanderung aus unterschiedlichen Kulturkreisen und Sprachgruppen, die Zunahme Alleinerziehender und ein erhöhter Bedarf in der vorschulischen Bildung. Hier kann Parchim über den Landkreis und die kommunalen Spitzenverbände Einfluss auf erforderlichen Verbesserung des Entgeltsystems nehmen.
- c) Das bereits im ISEK beschriebene Problem fehlender Randzeitenbetreuungen konnte bisher nur teilweise gelöst werden. Nach wie vor gibt es in Parchim keine Kita mit Betreuungszeiten bis 18:00 Uhr (und darüber hinaus). Neben organisatorischen Fragen dürfte auch das fehlende Personal Ursache dafür sein, weil es aus den Entgelten nicht finanziert werden kann. Öffnungszeiten in der Woche bis max. 17:00 Uhr und/oder Schließzeiten im Sommer gehen an den Realitäten des heutigen Arbeitsmarktes vorbei. Eine Lösung ist nur im Einvernehmen mit den übergeordneten Stellen und der Landespolitik möglich.
- d) In M-V wird die Umsetzung des Ganztageschulen-Prinzips mehr oder weniger den Kommunen überlassen. Teilweise fördert das Land den Bau/ die Sanierung von Schulen und Horten, vorzugsweise an einem gemeinsamen Ort („Campus“). Auch beteiligt sich das Land/ der Landkreis an den Kosten für den Betrieb und die personelle Ausstattung der Schulorte.
- e) Grundsätzlich wird unter der Ganztagschule jedoch mehr als die Bereitstellung von baulichen Hüllen und Räumen, mehr als die Betreuung der Hausaufgaben in den Klassenstufen 1 und 2 und mehr als die bloße Betreuung/ Beaufsichtigung der Kinder verstanden. Dazu müssten jedoch die personellen Qualifikationen in den Horten aufgewertet werden, um eine nachunterrichtliche Förderung der Kinder zu unterstützen und die Horte aus den Organisationsstrukturen der Kindertagesstätten in die der Schulen überführt werden – womit das Land für die Bereitstellung des pädagogischen Personals verantwortlich wäre. Was aber nicht bedeutet, dass die Stadt aus

den Kosten für die Betreuung entlassen wird.

- f) Bis zu einer wahrscheinlich nur politisch erreichbaren Lösung muss und wird die Stadt Parchim ihre Schulen und Horte baulich erhalten und wenn erforderlich neu bauen. Dem kommt die Stadt mit dem Neubau der Goethe Regionalschule einschließlich Sporthalle und dem geplanten Umbau der J. W. von Goethe Grundschule/ Hort in der Wallallee 1 nach.
Alle anderen städtischen Schulen und Horte sind in einem guten Zustand, wie der vor einigen Jahren realisierte Neubau des Hortes in der Diesterweg-Schule zeigt.
- g) Wegen der in den allgemeinen Rahmenbedingungen beschriebenen Unsicherheiten in der mittel- und langfristigen Stadtentwicklung wird dringend empfohlen, bei allen Planungen für den Umbau oder die Modernisierung/ Instandsetzung oder den Neubau von Einrichtungen in der Bildungs-, Kinderbetreuungs- und sonstigen Infrastruktur die potenzielle Resilienz der Nach- bzw. Umnutzung zu berücksichtigen. Städtische Gebäude werden für eine Restnutzungsdauer von mehreren Jahrzehnten gebaut –gesetzliche Änderungen sowie von der Stadt nicht beeinflussbare Veränderungen von Rahmenbedingungen können zu einer Einstellung bzw. zu einer Aufgabe der Nutzungen und in der Folge zu einem Leerstand führen.⁵¹
- h) Genau für diese Betrachtungen benötigt die Stadt Parchim dringend die Fortschreibung des Schulentwicklungsplans. Ohne diesen ist es für die Stadt Parchim schwer, mittel- und langfristige Planungen für umfassendere Unterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu planen und zu finanzieren.
- i) Die medizinische Versorgung ist mit Stand heute abgesehen von den Defiziten bei den Hausärzten und einigen Fachärzten als gut zu bezeichnen. Mittel- und langfristig sind Veränderungen absehbar. Schon in Kürze ist mit der Krankenhausreform eine Anpassung der Angebote im lokalen Krankenhaus nicht unwahrscheinlich, z.B., wenn diese nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden können. Die konkrete Umsetzung der geplanten Reform bleibt zwar abzuwarten, doch scheint es zwingend erforderlich eine Zukunft von mehr als 10 Jahren und die gesamte medizinische Versorgung im Fokus zu haben. Bewährt haben sich für solche Untersuchungen sog. Daseinsvorsorgekonzepte, die z.B. mit dem Landkreis und weiteren betroffenen Kommunen erarbeitet werden können, um auf sich anbahnende Entwicklungen sehr frühzeitig zu reagieren und nicht erst, wenn für altersbedingt aufgegebenen Praxen keine Nachfolger gefunden werden können und die Bewohner weite Wege für die Vorsorge und Behandlungen auf sich nehmen müssen. Der Aufbau eines Medizinischen Versorgungszentrums/Gesundheitszentrums benötigt mehrere Jahre Vorlauf. Mit der Asklepios Klinik hätte die Stadt einen Partner, der erfolgreich mehrere MVZ betreibt.
- j) Die gesamte medizinische Versorgung und Vorsorge ist in Parchim nicht ausreichend auf die älter werdende Bevölkerung eingestellt. Lange Wartezeiten, die Belastungen für Begleitpersonen, nicht mehr praktizierte Hausbesuche und zu wenige auf die Belange Älterer vorhandene fachärztliche Qualifikationen belasten die älteren Menschen und die Aufnahmen in Krankenhäusern und Notdiensten. Die „Sozialstationen“ der unterschiedlichen Träger für die Pflege können diese Defizite auf keinen Fall ersetzen, weil sie dafür nicht qualifiziert sind. Dagegen können Sozialstationen an MVZ eine Lösung sein. Das muss im Rahmen des Daseinsvorsorgekonzeptes geprüft werden, zusammen mit den örtlichen Medizinern, der KV und dem Land.

⁵¹ Hier wird auf die zahlreichen Schließungen von Schulen und Kindertagesstätten und deren Abbruch bis in die späten 1990er Jahre verwiesen, die ab den frühen 2000er Jahren wieder teuer neu gebaut werden mussten.

- k) Unabhängig von der noch offenen Krankenhausreform muss die Stadt die Herstellung von Rahmenbedingungen und Voraussetzungen prüfen, das vergleichsweise kleine Krankenhaus in der Breite seiner Angebote zu erhalten. Dazu ist die Stadt in einem permanenten Kontakt mit dem Krankenhaus. Dieses Ziel hat eine große Bedeutung für die Stadt und das regionale Umfeld.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse und Bewertungen der demografischen Daten und Prognosen und der aktuellen Bestrebungen der Gesundheitspolitik erfordern die Konzentration der entsprechenden Dienstleistungen.⁵² Damit kann nicht nur der Erhalt des Krankenhauses, sondern auch die ambulante Versorgung langfristig wirtschaftlich gesichert werden.⁵³

- l) Auch auf Nachfragen der Stadt bei einigen Pflegeunternehmen, u.a. bei der Kloster Dobbertin GmbH, gibt es keine gesicherten Erkenntnisse darüber, ob die mobile Pflege, also die Betreuung älterer Menschen in ihren „vier Wänden“ dem Bedarf und der Nachfrage entsprechend abgesichert ist und auch künftig kann. Die Zunahme der stationären Tagespflege mag durchaus Vorteile – vor allem die Kommunikation mit anderen Menschen – haben, kann aber die Pflege zu bestimmten Tageszeiten und an den Wochenenden nicht ersetzen. Es wird daher empfohlen, in einem Daseinsvorsorgekonzept explizit das Thema der ambulant-mobilen Pflege zu behandeln. Eine erkennbare Tendenz bei größeren Trägern⁵⁴ zur Aufgabe der mobilen Pflege, vor allem wegen fehlenden Personals und der suboptimalen Arbeitsbedingungen, kann dazu führen, dass andere Teile der „Pflegekette“ überlastet werden, indem z.B. die betroffenen Personen in Pflege-/Wohnheime eingewiesen werden müssen – wenn hier eine ausreichende Zahl von Plätzen zur Verfügung steht.
- m) Ein Hospiz ist in der Planung, dazu bedarf es jedoch noch Abstimmungen mit dem Träger.
- n) Das Thema Wohnen für Ältere ist differenziert und muss Bestandteil der zu beauftragenden Wohnungsmarktprognose bzw. der Fortschreibung des Wohnraumentwicklungskonzeptes werden. Bei diesem Entwicklungsziel geht es vor allem darum, älteren Menschen ein Wohnungsangebot auf dem Markt zur Verfügung zu stellen, dass ihnen so lange wie möglich das eigenständige Wohnen ermöglicht. Hier sind folgende Tendenzen zu berücksichtigen:
- Aus Vor-Ort-Aufnahmen und aus den Bewertungen der stadtteilbezogenen demografischen Daten kann eingeschätzt werden, dass in weniger als 20 Jahren eine Binnenwanderung innerhalb Parchims beginnen wird. Und zwar aus den städtischen Gebieten mit überwiegend Einfamilienhäusern, vorwiegend aus der Südstadt und Vogelsang sowie aus den Ortsteil, in kleinere Wohnungen mit kurzen Wegen zu den altersbedingt erforderlichen Einrichtungen.
 - Weiterhin werden Menschen im Alter 50+ auf der Suche nach kleineren Wohnungen sein, soweit sie aus großen Wohnungen ausziehen und/oder sich kein Eigentum leisten können.
 - Hinzu kommt ein geringer Anteil von Menschen, die sich in einer Zukunft ab ca. 2035 das Wohnen in ihren Einfamilienhäusern wirtschaftlich nicht mehr leisten können, weil sie die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen notwendigen Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr finanzieren können/ wollen und stattdessen in eine moderne Mietwohnung ziehen. Schon kann auf dem Wohnungsmarkt beobachtet werden, dass in moderne Wohnungsneubauten

⁵² z.B. in breit aufgestellten Gesundheits-/ Facharztzentren

⁵³ siehe vergleichbare Beispiele im ländlichen Raum von Schleswig-Holstein oder im benachbarten Landkreis Prignitz

⁵⁴ ... die auch in Parchim aktiv sind

überwiegend (ältere) Menschen ohne Kinder einziehen, die ihr Wohneigentum aufgegeben haben.

- Nicht zuletzt werden mehr Menschen moderne Wohnungen suchen, die den Wunsch nach Schaffung von Wohneigentum aufgegeben haben und sich teurere Wohnungen leisten können. Das wird den ohnehin schon eingeschränkten Markt einschränken, und zwar mindestens noch bis über das Jahr 2030 hinaus.

Diese vorgenannten Aspekte müssen dringend in das Leistungsbild der vorgenannten Untersuchungen einbezogen werden, um entsprechende Empfehlungen für die Priorisierung der künftigen Wohnformen und Bauweisen in Parchim zu formulieren.

- o) Die Menschen bleiben immer länger mobil und gesund. Dieser Aspekt soll in den künftigen Planungen von Frei-, Spiel- und Aufenthaltsbereichen berücksichtigt werden. Die Ausstattung der Stadt mit Kinder- und Jugendplätzen ist vorbildlich; die Ausstattungen in Freianlagen für Ältere sind dagegen kaum vorhanden. Eine Separierung der Nutzergruppen scheint nicht unbedingt erforderlich, weil gerade Kinder und Ältere sehr gut im öffentlichen Raum kommunizieren können. Die Verortung solcher Flächen kann im Rahmen des Baulückenkatasters mit untersucht werden.
- p) In den Bereichen Kultur und Sport- und Freizeitanlagen sind keine akuten Handlungsbedarfe erkennbar. Der Neubau der Sporthalle an der Goethe-Regionalschule wurde bereits als Projekt oberer Priorität beschrieben.
- q) Parchim verfügt über eine gut ausgestattete und gut angenommene Stadtbibliothek, die sich rasant zu einem modernen Medienzentrum entwickelt. Diese Weiterentwicklung erfordert jedoch weitere bauliche Änderungen. Die Rolle der Bibliotheken wird zunehmend wichtiger für die Bildung aller Bevölkerungsgruppen, und ihre Auswirkungen erstrecken sich weit über die Bibliothekswände hinaus, wodurch sie für das kulturelle und gesellschaftliche Leben von großer Bedeutung ist. Hier wird auf die immer weiter abnehmende Lesekompetenz von Kindern und Jugendlichen hingewiesen. Das Gebäude der Bibliothek birgt ein enormes Potenzial – gerade bzgl. der Medienausstattung, der Förderung sowie der Lage unmittelbar am Veranstaltungszentrum der Stadthalle - das derzeit leider nicht ausreichend genutzt werden kann. Dies liegt unter anderem daran, dass Räumlichkeiten aus verschiedenen Gründen - bspw. aufgrund externer Vermietung - nicht genutzt werden können, die die Bibliothek jedoch dringend benötigt. Es wird daher empfohlen, die finanzielle Ausstattung der Bibliothek - vor allem durch Ausschöpfen der Verwendungsmöglichkeiten für die größte Bibliothek des Landkreises - zu verbessern. Die Angebote der Bücherei sollten erweitert werden, um eine breitere Zielgruppe anzusprechen. Das Team der Bibliothek hat viele Ideen, um die Wirkung und Rolle der Bibliothek weiter zu stärken, jedoch fehlen hierfür die finanziellen Mittel.
- r) Der Tourismus in Parchim soll zu einem festen Teil der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entwickelt werden. Das Tourismuskonzept skizziert dafür zahlreiche Vorschläge, vor allem durch Vernetzung mit anderen regionalen Akteuren. Parchim verfügt über nutzbare und ausbaufähige touristische Potenziale. Insbesondere die naturräumlichen Ressourcen scheinen bisher nicht hinreichend genutzt und vermarktet.
- s) Im Stadtgebiet und in einigen Ortsteilen sind mehrere kleine Beherbergungsbetriebe unterschiedlicher Ausstattung und Qualität vorhanden. Für die seit mehreren Jahren leerstehende ehemalige Post am Schuhmarkt (Hotel und Gastronomie) wird die Wiederaufnahme der Nutzung

durch die Anwendung rechtlicher Optionen des besonderen Städtebaurechts aus dem Baugesetzbuch (BauGB) geprüft.

Das touristische Leitbild wird zusammengefasst beschrieben mit:⁵⁵

- entschleunigend
- kulturvoll
- vernetzt

Für die Umsetzung wurde ein Zielkatalog und Handlungsempfehlungen entwickelt. Dazu gehören die Verbesserung der Informationssysteme vor Ort, der Ausbau von Rad- und Wanderwegen einschließlich der Wasserwanderwege, die Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten in der Altstadt, Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und Verbreiterung (Quantität) und Verbesserung (Qualität) der touristischen Angebote für die gewünschten Zielgruppen. Weiterhin soll die Vermarktung optimiert und regionale Netzwerke aufgebaut werden.

Handlungsfelder



© BTE 2018; Fotos: BTE, Gabi Stein – pixelio, lichtkunst.73 – pixelio, Stephanie Hofschlaeger - pixelio, Erik Khalitov – iStock

Abbildung 69. Zusammenfassung Handlungsfelder Tourismuskonzept
Quelle: Tourismuskonzept, BTE, Berlin, 2018

2.8 Verkehr

2.8.1 Verkehrsentwicklungsplanung

Seit 2002 liegt der Stadt Parchim ein Verkehrsentwicklungsplan vor. In diesem Konzept wurde der

⁵⁵ Tourismuskonzept, BTE, Berlin, 2018

Bestand des ruhenden und fließenden Verkehrs im Details erfasst und die den Verkehr beeinflussenden Rahmenbedingungen, wie Einwohner, Schülerzahlen sowie die soziodemografischen und wirtschaftlichen Daten in den definierten Verkehrsbezirken bewertet.⁵⁶ Auf Grundlage einer Befragung wurden damals die Kenngrößen der Mobilität der Parchimer Bevölkerung ermittelt. Die Ergebnisse entsprachen der Lage von Parchim, der Zahl seiner Ortsteile, den Pendlerzahlen und der fehlenden Anbindung Parchims an den überregionalen Verkehr.

Schon damals wurden mehr als die Hälfte aller Wege in der Stadt zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt. Der Anteil der Nutzer des ÖPNV war mit ca. 2,4 % sehr gering.

	aus Richtung	Verlauf außerorts Richtung Parchim	Führung über innerstädtische Straßen
B191	West	.. Ludwigslust — Neustadt-Glewe — A24 (AS Neustadt-Glewe) — Spornitz	Ludwigsluster Chaussee, Westring, Ziegeleiweg, Südring, Buchholzallee bzw. Putlitzer Str.
	Ost	Plau am See — Lübz — Rom	Wallallee, Ostring, Lübzer Chaussee
B321	Nord	... Schwerin — Crivitz	Schweriner Chaussee, Schweriner Str., John-Brinckman-Str., Wallallee
	Süd	... Pritzwalk — Putlitz — A24 (AS Suckow) — Suckow — Marnitz — Slate	Ziegeleiweg, Südring, Buchholzallee bzw. Putlitzer Str.
L09	Nordwest	... Crivitz — Tramm — Raduhn — Matzlow-Garwitz — Damm — Flughafen	Dammer Weg, Bahnhofstraße, Ludwigsluster Str.
	Südost	... Redlin — Siggelkow — Neuburg	Meyenburger Str.
L83	Süd	Ziegendorf — A24 (AS Parchim) — Groß Godems	Ziegendorfer Chaussee
L16	Nord	... B104 — Dabel — Mestlin — Herzberg	Sternberger Chaussee
K18	Nord	Grebbin — Dargelütz	Dargelützer Weg (in Dargelütz: ParchimerStr.)
K20	Nordwest	Domsühl — Möderitz	Zum Strauchberg
K21	Ost	... Klein Niendorf — Paarsch	Paarscher Weg
K58	Südwest	Blievenstorf — Stolpe — Neu Klockow	An der Parchimer Chaussee, Vietingshof

Abbildung 70. Klassifizierung des Parchimer Straßennetzes

Quelle: Verkehrsentwicklungsplan, SVU Ingenieurgesellschaft Neumann u. Partner, Stade, 2002

In einer qualifizierten Verkehrserfassung sind die Hauptverkehrsbeziehungen in Richtung Ludwigslust, in Richtung Prignitz und in Richtung Schwerin festgestellt worden. Das bedeutet, dass der wesentliche Verkehr über die beiden, Parchim querenden Bundesstraßen geführt wird – mit den entsprechenden Belastungen für die Bewohner und die Verkehrsdichte in den innerstädtischen Gebieten. Die stärkste Belastung weist die B191 auf – besonders am Moltkeplatz, der Zusammenführung mit der B321.

⁵⁶ ... u.a. als Voraussetzung für die Ermittlung der Bedarfe für den Schüler- und Berufsverkehr

Im Stadtgebiet kann an fast allen Straßen geparkt werden. In der Innenstadt gibt es ca. 1.100 Parkplätze, teils mit Anwohnerparkausweisen, Parkuhren und Parkgebühren (ca. 30 %). Am Rand der Altstadt werden am „Fischerdamm“ und am „Burgdamm“ fast 400 kostenfreie Parkplätze angeboten. Von dort ist jeder Punkt der Altstadt in ca. 6 min. Fußweg zu erreichen.

Zum Zeitpunkt der Verkehrsplanung 2002 gab es 5 Stadtbuslinien, die jedoch nicht ausgelastet waren. Damals saßen durchschnittlich 15 Menschen in einem Bus, was einer Auslastung von ca. 30 % entspricht.

Darüber hinaus bestand ein Regionalbusverkehr in die Ortsteile und das Umland von Parchim – bis nach Schwerin, wobei der Bahnhof damals nicht in jeder Linie eingebunden war.

Der Schienenpersonenverkehr (SPV) hat für Parchim eine überwiegend regionale Bedeutung, vor allem in Richtung Schwerin und Ludwigslust. Anschlüsse an den Fernverkehr sind in Ludwigslust oder Schwerin möglich. Mit dem Deutschlandticket hat die Nutzung des SPV deutlich zugenommen und zu einer Reduzierung des MIV beigetragen.

Das Radwegenetz wurde schon 2002 als gut bewertet. Es bot Voraussetzungen für Erweiterungen und den qualitativen Ausbau. Allerdings fehlte es außerhalb von städtischen Einrichtungen wie Schule an Abstellplätzen für Fahrräder.

Bei den Fußwegen wurden 2002 Mängel an den Oberflächen, fehlende Barrierefreiheit, nicht ausreichende Querungshilfen und Lichtsignalanlagen (LSA) und vor allem eine nur geringe Vernetzung der unterschiedlichen Verkehrsmittel beschrieben.

In der Verkehrsplanung wurden zahlreiche Maßnahmen aufgeführt, zu den wesentlichen Zielen gehört die Ortsumgehung der Bundesstraßen und der Ausbau des Radverkehrs. Das 2021 aufgestellte Maßnahmenkonzept⁵⁷ für den Verkehrsentwicklungsplan enthält differenzierte strategische Empfehlungen, die in die vorliegende Fortschreibung des ISEK übernommen werden.

Mit dem erst später fertiggestellten Klimaschutzkonzept konnte die Verkehrsplanung nicht detailliert abgestimmt werden. Der Verkehrsplan 2021 ist eine Fortschreibung der Ziele und Maßnahmen der Verkehrsentwicklungsplanung von 2002. Eine Aktualisierung der damals sehr umfangreichen Bestandsaufnahme erfolgte 2021 nicht. Für die Prognose des Verkehrsaufkommens wurde auf die Bevölkerungsprognose von 2012 zurückgegriffen, die sich jedoch in jedem Szenario als unzutreffend erwiesen hat.

2.8.2 Verkehrsentwicklung Innenstadt

Die Innenstadt, wobei hier städtische Gebiete über die Altstadt hinausgehend betrachtet werden müssen, ist ein räumlicher Schwerpunkt der Verkehrsentwicklung. Der mittelalterliche Stadtgrundriss mit seinen schmalen Straßen, dem Durchgangsverkehr und der Überlagerung von verkehrlichen und städtebaulichen Anforderungen⁵⁸ erfordert besondere Lösungen und gegebenenfalls lokale Einzelfallentscheidungen.

⁵⁷ siehe auch: Verkehrsentwicklungsplan, Anlage 2 Maßnahmenblätter, IVAS, Dresden, 2021

⁵⁸ Verkehrsentwicklungsplan, Maßnahmenkonzept, Seite 9, IVAS, Dresden, 2021

Hauptaugenmerk der konkreten Straßenbauplanungen ist daher die Entlastung der Innenstadt vom motorisierten Individualverkehr (MIV) und vom ruhenden Verkehr. Letzteres ist vor allem für die Verbesserung von Aufenthaltsqualitäten von Bedeutung.

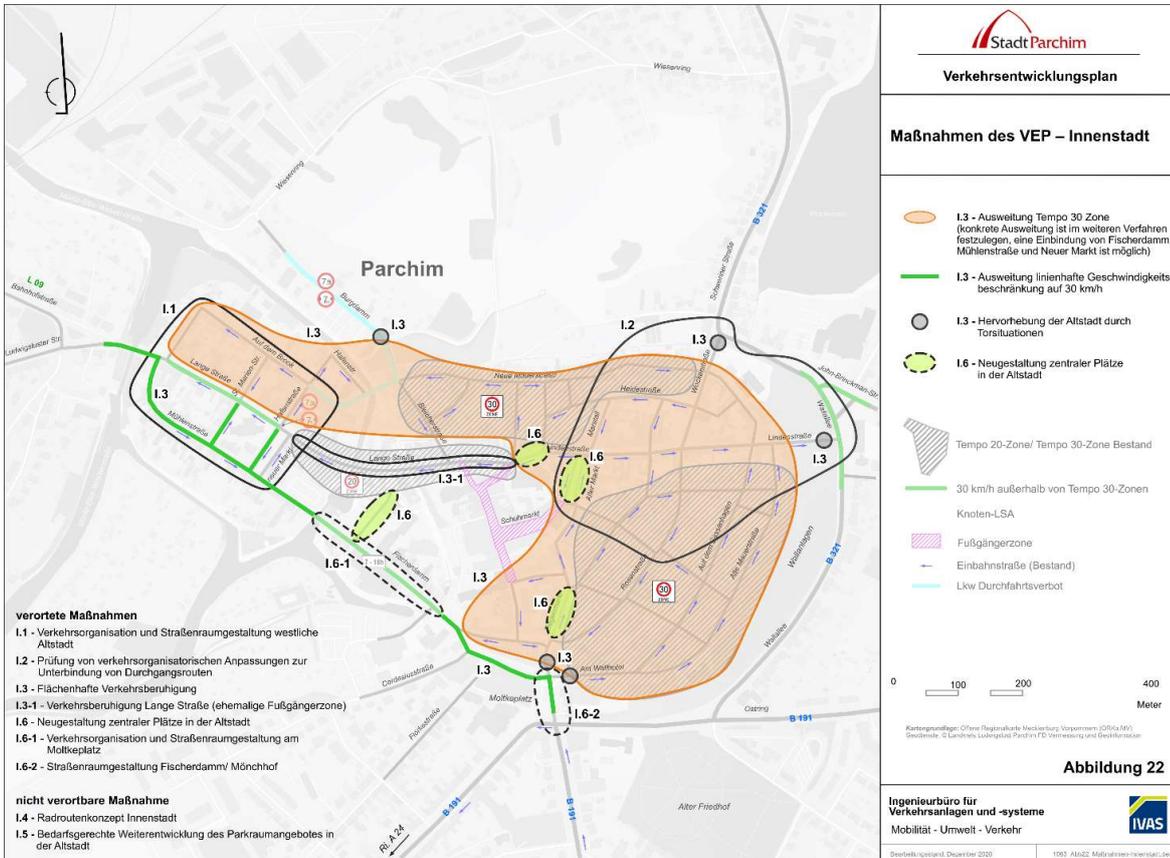


Abbildung 71. Maßnahmenvorschläge Verkehr Innenstadt

Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Parchim, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 2021

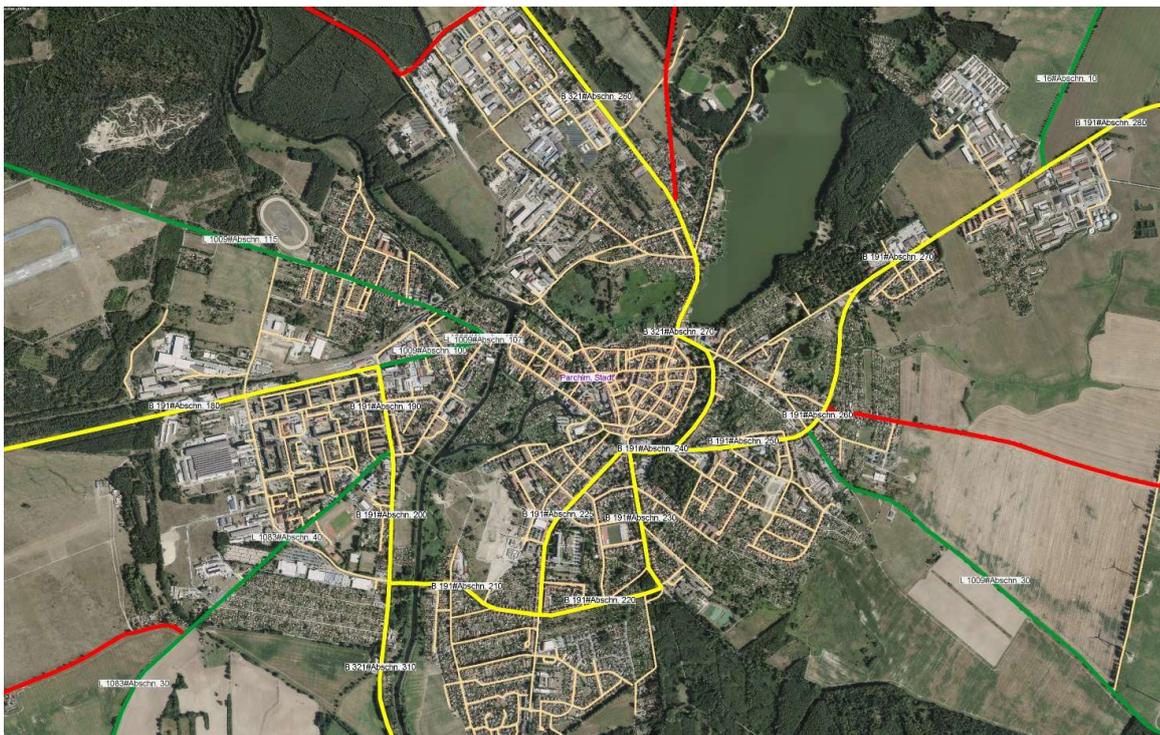


Abbildung 72. Straßennetz Stadtgebiet Parchim

Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmmap-release/index.php>

2.8.3 Fließender Verkehr

Das Straßenverkehrsnetz wird im Stadtgebiet als ausreichend und bedarfsgerecht ausgebaut bewertet. Dabei wurden die zahlreichen Sanierungen und Umbauten im Straßennetz berücksichtigt. Das städtische Straßennetz weist keine (technischen) Überforderungen auf und befindet sich in einem grundsätzlich gut unterhaltenen Zustand.

Es wird jedoch ein dringender Handlungsbedarf bei der Vernetzung der unterschiedlichen Verkehrsarten gesehen sowie Verbesserungen in der Verkehrsorganisation.

Eine Ortsumgehung der Bundesstraße 321 kann zu einer Entlastung der innerstädtischen Straßen beitragen. Diesbezüglich liegt ein Planfeststellungsverfahren vor, bei dem die Stadt ihre Aspekte geäußert hat.

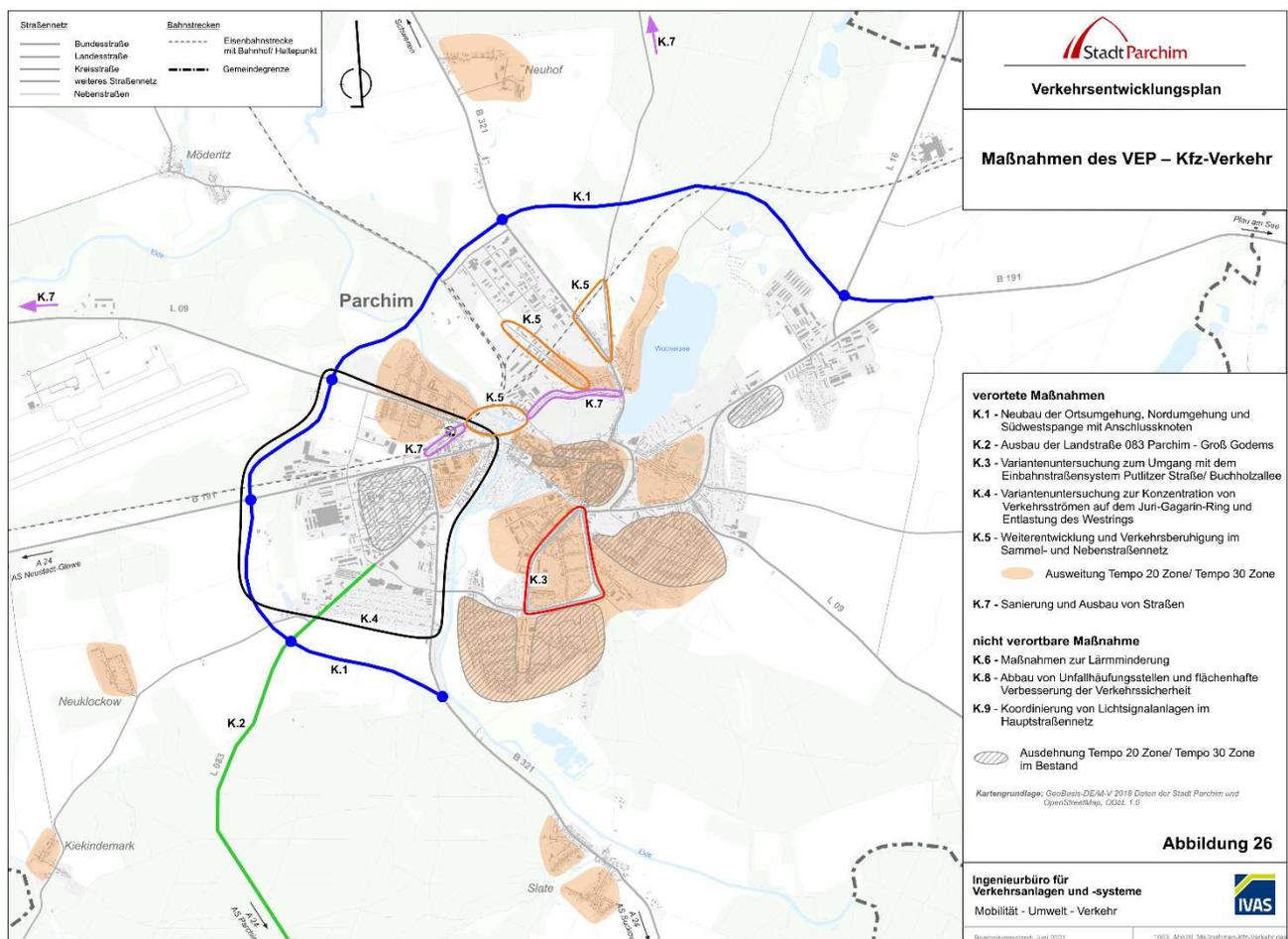


Abbildung 73. Maßnahmenvorschläge Verkehr Stadtgebiet

Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Parchim, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 2021

2.8.4 Ruhender Verkehr

Wie sich aus den Rundgängen mit Bürgern gezeigt hat, wird eine Reduzierung des Verkehrs und vor allem der Angebote für das Abstellen von Pkw kritisch gesehen – obwohl am Rand der Innenstadt ein großes Stellplatzangebot vorhanden ist. Hier bedarf es noch einer Abwägung der unterschiedlichen Interessen und die damit verbundene Inanspruchnahme von Flächen im öffentlichen Raum, dem Parken für das Einkaufen und den grundsätzlichen Qualitätsansprüchen insbesondere in den innerstädtischen Gebieten.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass kein akuter Bedarf für die Errichtung neuer großer Parkplätze besteht. Der Parkplatz am „Fischerdamm“ kann den zugenommenen Bedarf für die „Kulturmühle“ abdecken, schon wegen der unterschiedlichen Nutzungszeiten.

Für die Entlastung der öffentlichen Räume, z.B. den Alten Markt, ist es sinnvoller zu untersuchen, ob und wie die zahlreichen Baulücken und Flächenbrachen u.a. für das Anwohnerparken genutzt werden können.



Abbildung 74. Parken auf Flächenbrachen



Abbildung 75. Parkplatz Burgdamm

Nach dem Klimaschutzkonzept sind im gesamten Stadtgebiet die Anlagen für die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge weiter auszubauen. Derzeit muss angenommen werden, dass diese Maßnahmen erst einmal notwendig sind.

2.8.5 Schienenverkehr und ÖPNV

Der SPV scheint bereits seit mehreren Jahren die Grenzen seiner Angebote erreicht zu haben. Auf der Schiene wirkt die größte Stadt im zweitgrößten Landkreis in Deutschland weitgehend abgeschnitten. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich daran auch bei den politisch gewollten Verlagerungen von Verkehren nichts ändern wird. Die Taktung der Halte in Parchim entspricht den Bedarfen. Außer in den Zeiten des Berufsverkehrs sind die Züge nicht ausgelastet, auch wenn sich die Inanspruchnahme gegenüber der Erfassung von 2002 verbessert hat.

Weiterhin gibt es Bestrebungen die Südbahn (RB 19) nach den aktuell angebotenen Saisonfahrten wieder einen dauerhaften Betrieb durch eine landkreisübergreifende Initiative zu etablieren. Diese hat die Wiederbelebung der Bahnstrecke Meyenburg –Plau am See - Güstrow und die damit verbundene Reaktivierung des Karower Kreuzes zum Ziel. Von diesen Infrastrukturentwicklungen würde auch die Stadt Parchim profitieren.

Der Bahnhof Parchim ist in einem mäßigen Zustand und bedarf wie sein gesamtes Umfeld dringend einer baulichen und funktionalen Aufwertung. Die Lage des Bahnhofs ist unveränderbar; vom Bahnhof in die Innenstadt sind es ca. 15 min Fußweg.

Ob und wie sich die zu erwartende Inanspruchnahme des SPV nach Einführung staatlich gestützter Fahrpreise verändert und welche Folgen das für Anzahl, Qualität und Taktung der Züge haben wird, kann derzeit nur aus Erfahrungen beurteilt werden.



Abbildung 76. Gleise auf dem Bahnhof



Abbildung 77. Bahnhofsgebäude

Die Angebote des ÖPNV sind für die Stadt und die Region unter Berücksichtigung der überwiegenden Nutzung des Pkw ausreichend. Hauptnutzer sind Schüler und Berufspendler.

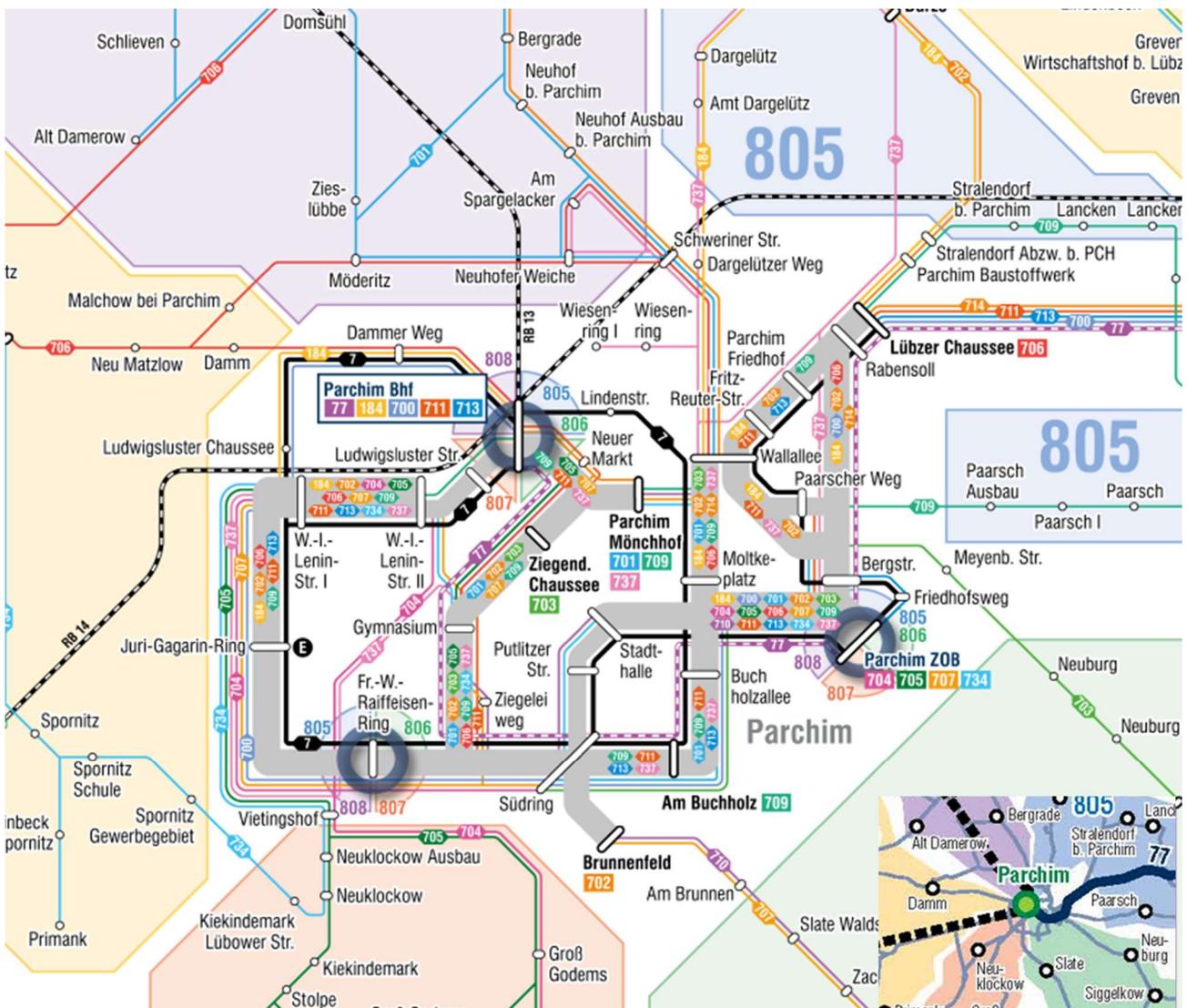


Abbildung 78. Liniennetz des ÖPNV und Rufbus Umfeld Parchim
Quelle: <https://www.netzplan-ulp.de/#>

Die Mitnahme von Fahrrädern ist nicht immer möglich, gar nicht in den Stoßzeiten. Dadurch wird die gewünschte Vernetzung der unterschiedlichen Verkehrsarten behindert, gerade für Touristen.

Die meisten Buslinien fahren auch die Ortsteile an, so dass die dort Wohnenden ohne Pkw in die Stadt oder an andere Orte kommen können. Das kreisliche Rufbussystem stellt sich in der Praxis als etwas unflexibel dar. Für die Stadt Parchim ist der Bedarf wegen der guten Busverbindungen ohnehin gering.

Wegen der weiteren Verteuerung des MIV und der Unmöglichkeit, die e-Mobilität quantitativ wie den fossilen MIV auszubauen, kommt dem ÖPNV eine große Bedeutung zu.

Aufgrund der hohen Kosten dieser Anpassung und nur allmählicher Einnahmen-Rückflüsse durch die Steigerung der Fahrgastzahlen sind für die „Überbrückung“ wirtschaftliche und finanzielle Lösungen zu entwickeln.

Erfahrungen zeigen, dass sich Carsharing-Modelle im ländlichen Raum nur schwer umsetzen lassen. Dennoch wird im Klimaschutzkonzept mit der Maßnahme M4 die Initiierung des Projektes „Dorf-auto“ als ein Angebot des MIV, insbesondere für die Ortsteile, angestoßen. Ziel soll die gemeinschaftliche und damit effizientere Nutzung eines oder mehrerer Fahrzeuge sein.

2.8.6 Flugverkehr

Im ISEK 2015 wird noch von einer Wiedereröffnung des Flughafens ausgegangen. Zuletzt wurde der Flughafen von einem privaten Unternehmen genutzt, welches Flugzeugwartungen und -reparaturen durchgeführt hat.

Aus heutiger Sicht kann nicht eingeschätzt werden, ob und wann ein Flugbetrieb wiederaufgenommen wird. Vor allem aus den im städtischen Klimaschutzkonzept beschriebenen Gründen ist das eher nicht zu empfehlen. Akute Nachfragen für die Wiederaufnahme des Flugbetriebes sind nicht bekannt.

2.8.7 Radverkehr

Das Radwegenetz ist im gesamten Stadtgebiet relativ gut ausgebaut und wurde seit 2002 erweitert. So sind auch die Ortsteile gut mit dem Fahrrad zu erreichen.

Allerdings bestehen besonders auf innerstädtischen Straßen Sicherheitsdefizite und Nutzungskonflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern:

- zwischen Radfahrern und dem MIV auf den Straßen und
- zwischen den Radfahrern und den Fußgängern auf kombinierten Fuß- und Radwegen.

Aktuelle Auswertungen zeigen, dass Unfälle durch und mit Radfahrern zunehmen.

Die im Verkehrsentwicklungsplan skizzierten Maßnahmen fokussieren sich auf den weiteren Ausbau des Radwegenetzes, die bessere Anbindung an bereits bestehende Verkehrsnetze, die Herstellung von Abstellanlagen und Anpassungen in der Verkehrsorganisation zu Gunsten des Radverkehrs. Die Verbesserung der Fahrradinfrastruktur wird zusätzlich im Klimaschutzkonzept 2023 als Maßnahme M3 verankert.

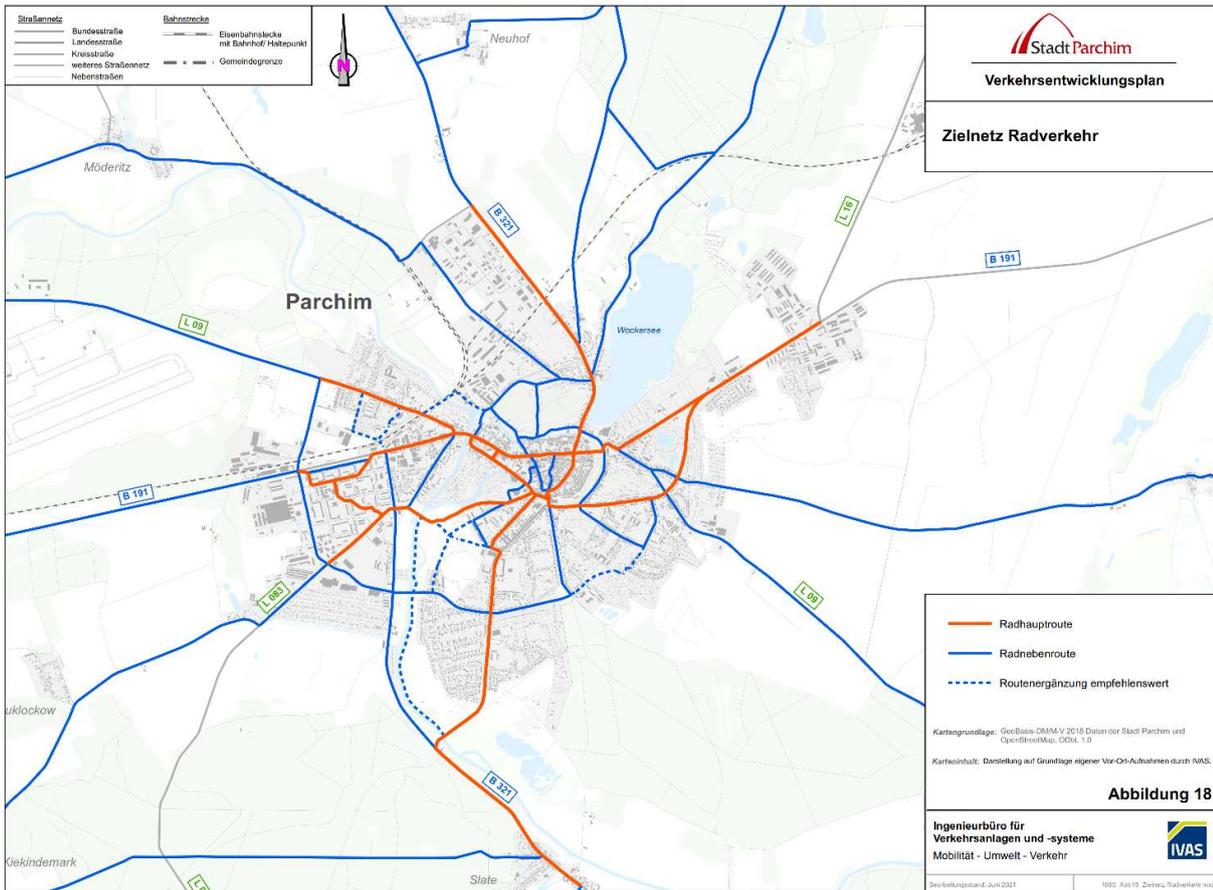


Abbildung 79. Radwegenetz im Stadtgebiet

Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Parchim, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 2021

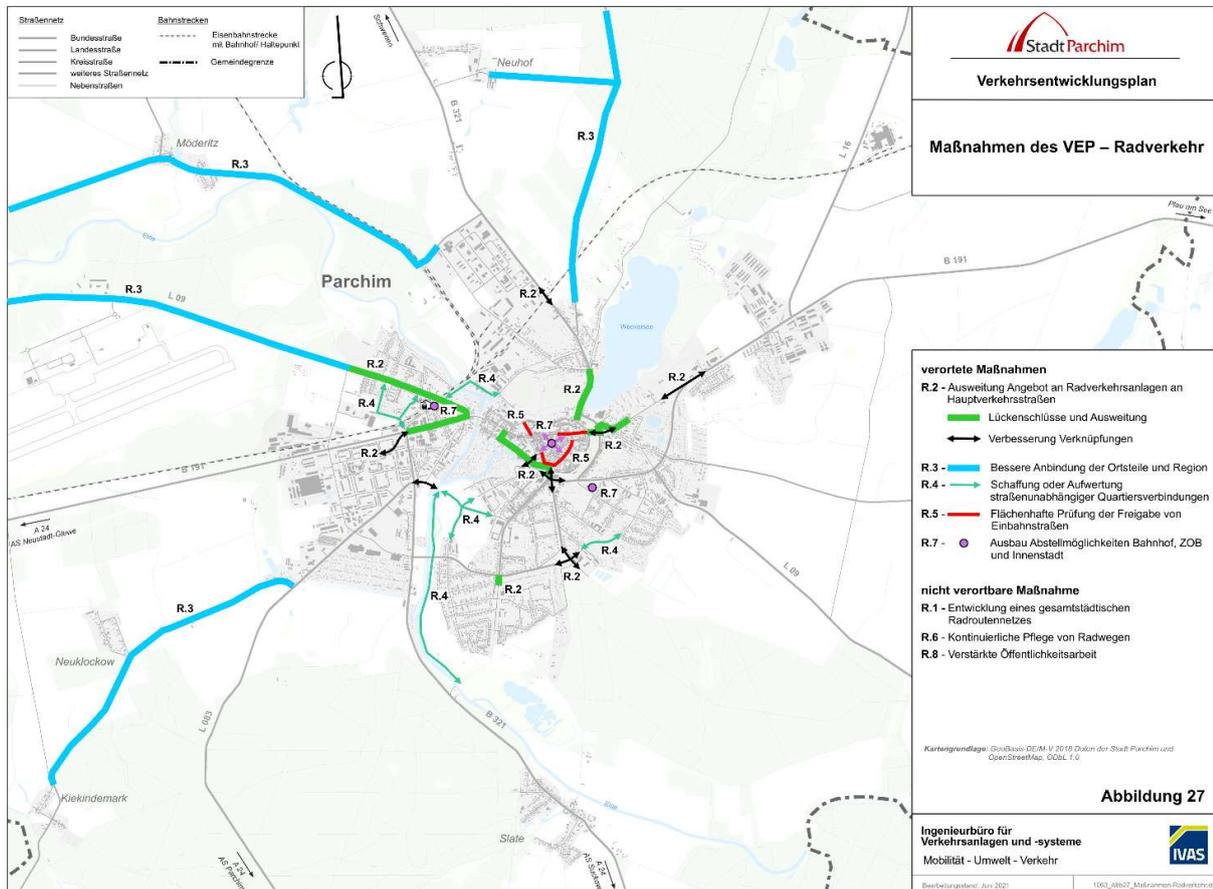


Abbildung 80. Maßnahmevorschläge Ausbau des Radwegenetzes

Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Parchim, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 2021

2.8.8 Fußgänger

Die wichtigsten Fußgängerachsen liegen in den innerstädtischen Stadtgebieten. Grund dafür ist die Dichte von Einkaufen und der zahlreichen Dienstleistungsangebote. Und natürlich das begrenzte Angebot von Parkplätzen in der unmittelbaren Altstadt.

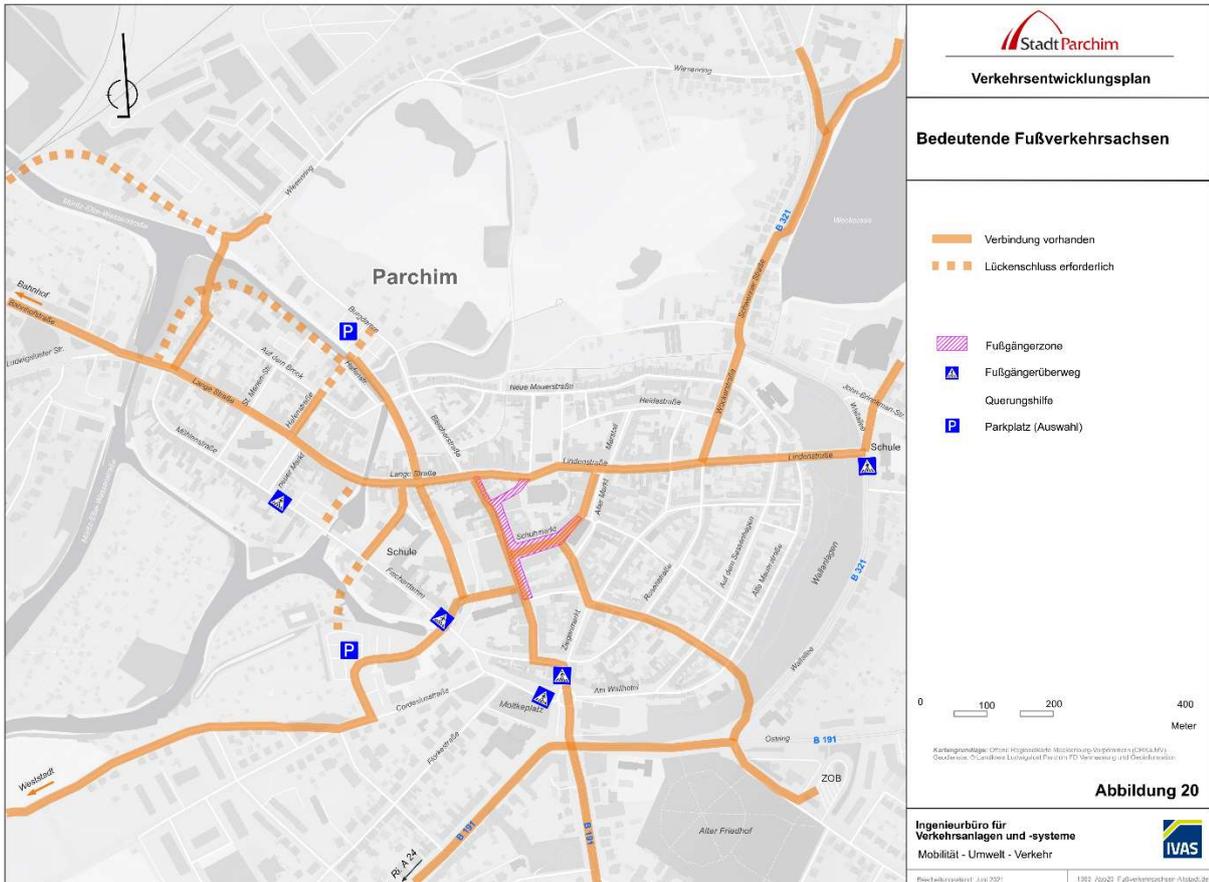


Abbildung 81. Fußwege in der Innenstadt

Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Parchim, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 2021

Die in der Bestandserfassung zum Verkehrsentwicklungsplan 2002 identifizierten Defizite im Fußwegenetz sind seitdem weitgehend beseitigt worden. Das trifft besonders in der Altstadt zu, auch wenn hier die aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen verwendeten Oberflächennormen nicht von jedem Fußgänger als geeignet angenommen werden. Es wurden aber auch in anderen Stadt- und Ortsteilen Verbesserungen für Fußgänger durchgeführt.

Die Maßnahmen für den Fußgänger sind teilweise mit denen für den Radverkehr identisch. Das betrifft besonders die Sicherheit und die Nutzungskonflikte mit den Radfahrern und dem MIV. Die Empfehlungen aus der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans konzentrieren sich auf die weitere Sanierung des Fußwegenetzes im Zusammenhang mit Straßenbaumaßnahmen und der Verbesserung der Vernetzung der Fußwege mit solchen ohne Straßenanbindung (z.B. in Grünanlagen und Freiflächen).

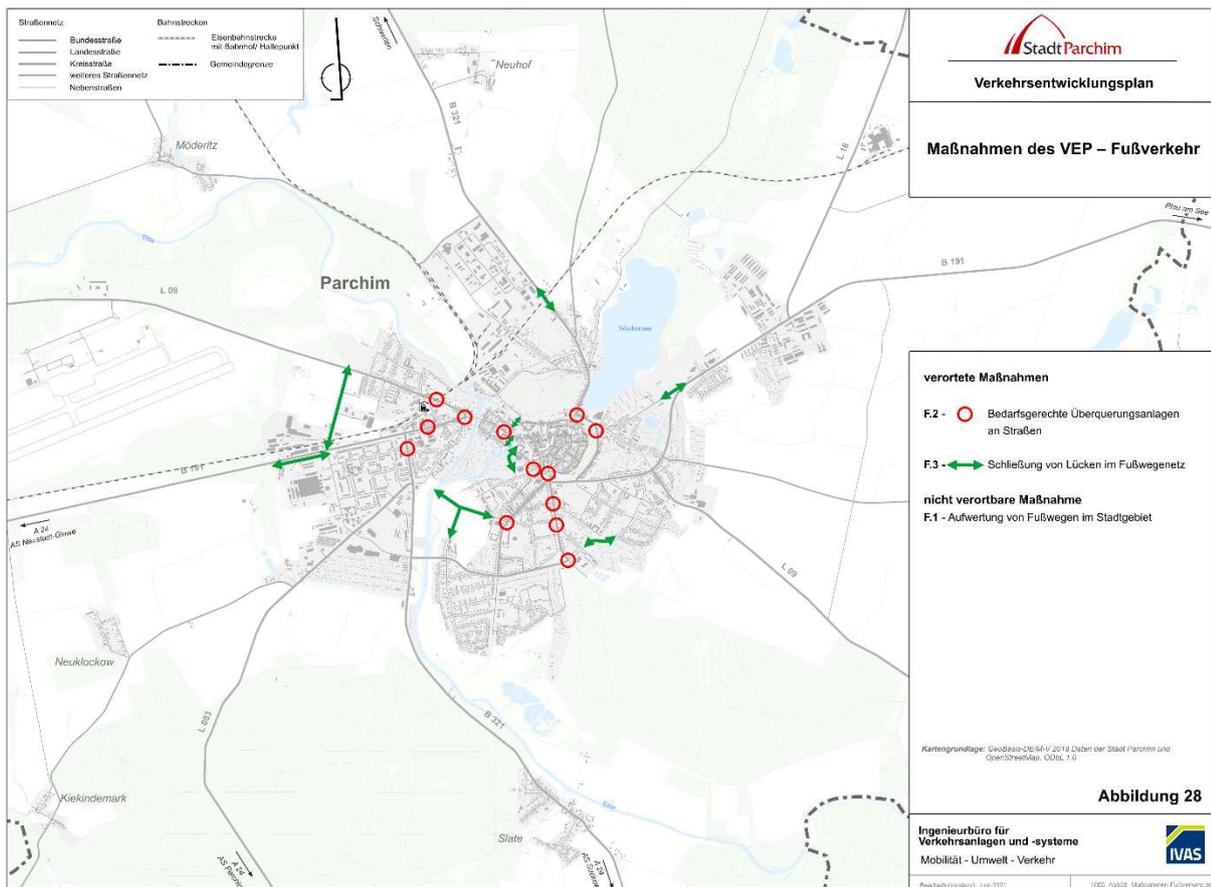


Abbildung 82. Maßnahmen Fußgänger

Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Parchim, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 2021

2.8.9 Zusammenfassung der Ziele und Handlungsempfehlungen

In den seit 2002 vorliegenden Verkehrskonzepten werden folgende Ziele in diesem Sektor der Stadtentwicklung definiert:⁵⁹

- a) Parchim priorisiert die Förderung des Fuß- und Radverkehrs als zentrale Elemente der Nahmobilität im Stadtgebiet.
- b) Die Stadt Parchim stärkt den öffentlichen Nahverkehr.
- c) Die Stadt Parchim misst der hohen Qualität des öffentlichen Raumes eine entscheidende Bedeutung als weicher Standortfaktor zu.
- d) Durch Barrierefreiheit, sichere Verkehrsanlagen und kindgerechte Infrastruktur sichert die Stadt Parchim eine umfassende Mobilitätsteilhabe.
- e) Die Stadt Parchim bemüht sich um eine größtmögliche Umweltverträglichkeit des Verkehrs zur Erreichung von Zielen des Klimaschutzes, der Luftreinhaltung und der Lärminderung.
- f) Die Stadt Parchim fördert multi- und intermodale Mobilitätsmuster durch eine verbesserte Vernetzung der Verkehrsmittel.

⁵⁹ Verkehrsentwicklungsplan Parchim, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 2021

- g) Eine leistungsfähige Verkehrsanbindung soll eine komfortable Erreichbarkeit aller Stadt- und Ortsteile von Parchim gewährleisten.
- h) Die Stadt Parchim fördert zukunftsorientiertes Mobilitäts- und Parkraummanagement, moderne Mobilitätsformen und auf eine ganzheitliche Mobilitätswende ausgerichtete Innovation.
- i) Maßnahmen zur besseren Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsarten.
- j) Fortsetzung der Erhaltungsmaßnahmen am bestehenden Straßennetz.
- k) Mittelfristige Aufgabe der Einbahnstraßenregelungen der B191 durch die Regimentsvorstadt.
- l) Umsetzung der unterschiedlichen Maßnahmenempfehlungen zur Herstellung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer.
- m) Reduzierung des Verkehrslärms durch Änderungen der Verkehrsorganisation, Reduzierung von Geschwindigkeiten und Bündelung der Verkehre auf „Sammelstraßen“.
- n) Für neue Wohngebiete sind Konzepte zu entwickeln, die den MIV gegenüber dem Wohnen und der Sicherheit neu gewichten und gegenüber anderen Verkehrsteilnehmern zurücksetzen.

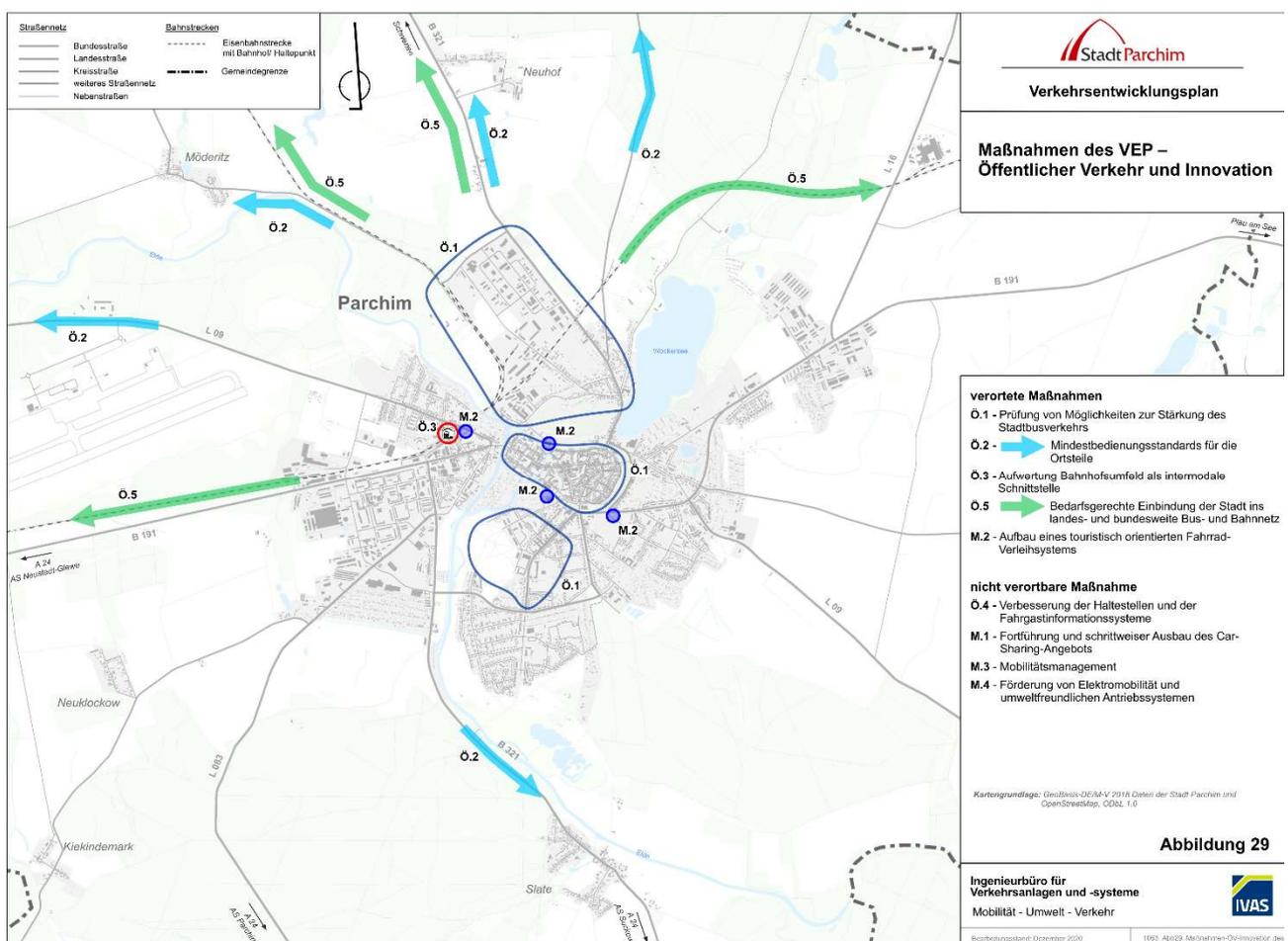


Abbildung 83. Maßnahmen ÖPNV und SPV
 Quelle: Verkehrsentwicklungsplan Parchim, IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme, Dresden, 2021

- o) Alle größeren Anlagen für das Parken mit Kfz mit der Ladeinfrastruktur für die e-Mobilität ausrüsten. Darin ist das straßenrandbegleitende Parken eingeschlossen.

- p) Mit der bundesweiten Förderung des SPV hat sich dessen Auslastung deutlich erhöht –zu Lasten der Qualität in den Zügen.
- q) Prüfen von Beispielen und Modellen für das Carsharing, vor allem für die Ortsteile.
- r) Ausbau und qualitative Aufwertung des Radwegenetzes, Vernetzung von unterschiedlichen Verkehrsarten und mehr Sicherheit auf innerstädtischen Straßen durch Reduzierung des MIV.
- s) Verbesserungen der Sicherheit des Fußgängerverkehrs durch mehr Übergänge, vorzugsweise mit ebenen Oberflächen, und/oder LSA.
- t) Bessere Anbindungen des (Straßen- und) Fußwegenetzes an die Wegebeziehungen am Wasser, in den Grün- und Freianlagen und aus der Stadt.

2.9 Klimaschutz, Umwelt und Grünflächen

2.9.1 Gesellschaftliche Wahrnehmung von Umwelt- und Klimaschutz

Abgesehen von den zunehmend komplexer werdenden gesellschaftlichen Veränderungen beschäftigt kaum ein anderes Thema die Menschen so sehr wie der Klimawandel. Seit Beginn der Industrialisierung (vor ca. 150 bis 200 Jahren) hat die mittlere Temperatur um ca. 1 K zugenommen – wahrscheinlich irreversibel. Die Experten gehen davon aus, dass es wohl nicht mehr gelingen wird, den Klimawandel ganz aufzuhalten und die Staaten daher mehr für den Umgang mit den Folgen des Klimawandels unternehmen müssen. Die geschätzten Kosten dafür sind unwahrscheinlich hoch und kann kein Land der Welt allein aufbringen.

Ein wichtiger Baustein ist dabei die Sicherung der Energieversorgung bei einem gleichzeitigen schrittweisen Umstieg auf Erneuerbaren Energien. Neben der Nutzung von Wind und Sonne nimmt auch die Erschließung von Erdwärme eine zentrale Rolle ein. Die Maßnahmen zielen auf die Reduktion klimarelevanter Treibhausgasemissionen und die Dekarbonisierung in der Energieerzeugung, im Verkehr und in der Wärmeversorgung ab. Gleichzeitig muss begonnen werden auf die globalen und die sich bereits heute auch regional erkennbaren Auswirkungen der Klimaveränderungen, wie z.B. Sommerhitze, Trockenheit und Starkregenereignisse, auf verschiedenen Weisen zu reagieren. Die Stadt verfügt dabei über wesentliche Handlungsmöglichkeiten sich diesen Herausforderungen zu stellen und auf eine resiliente energetische Stadtentwicklung hinzuarbeiten.

Und obwohl der Klimaschutz, seit einiger Zeit auch der Klimawandel und die Sicherung der Energieversorgung in den Medien überzeichnet wird, bleibt eine Wirkung auf viele Menschen aus. Eine Nachfrage bei einem Parchimer Handwerksbetrieb für Heizungsbau hat ergeben, dass der größte Teil der Kapazitäten bis in das Jahr 2024 mit dem Ersatz alter und auf fossilen Energieträgern funktionierenden Wärmeerzeuger gebunden ist. In den Beteiligungsverfahren zum ISEK haben 12 % der Befragten angegeben, dass die Themen Klimaschutz und Klimawandel sie nicht interessiert, nicht ganz 19 % haben auf die vergleichsweise einfachen Fragen überhaupt nicht geantwortet – damit verweigern sich ca. 1/3 der Parchimer dem Thema.

Auch deswegen kann es nicht vordergründig darum gehen, den heutigen Energiebedarf von Parchim innerhalb kürzester Zeit vollständig aus erneuerbaren Energien abzudecken.⁶⁰

⁶⁰ Wobei davon ausgegangen werden muss, dass sich der Strombedarf vervielfachen wird (u.a. in den Bereichen TK und IT, in der Wärmeversorgung und in der e-Mobilität).

Das Klima-Leitbild für Parchim, inhaltlich interpretiert aus dem beschlossenen Klimaschutzkonzept, muss daher wie folgt formuliert werden:

„Energie, die nicht benötigt wird, muss nicht erzeugt werden – weder fossil noch erneuerbar.“⁶¹

Und genau das Thema Energieeinsparung gerät immer wieder aus dem Fokus des politischen und auch kommunalen Handelns. Die Auswirkungen der Umsetzung dieses Leitbildes, also den Verbrauch von Energie zu reduzieren, ist ohne Auswirkungen auf das Leben der Parchimer kaum möglich. Die gesetzlichen Regulierungen für das Heizen mit geringeren Raumtemperaturen in öffentlichen Gebäuden von 2022 haben keinen nachhaltigen Schaden für Menschen und Gebäude erzeugt – trotzdem wurden sie im April 2023 wieder aufgegeben. Der bewusstere Umgang mit Energie schadet keinem Menschen! Im Gegenteil: er verändert Sichtweisen und beeinflusst gesunde und solidarische Lebensweisen. Es müssen z.B. alternative Mobilitätskonzepte gefunden und Gebäude mit viel weniger Energiebedarf errichtet werden. Theoretisch stehen mehr als benötigt Erneuerbare Energien-Potenziale für den aktuellen und künftigen Energiebedarf zur Verfügung – es fehlt derzeit jedoch an Konzepten, technologischen Voraussetzungen und Ressourcen für die Umwandlung dieser Potenziale.

Die Schlussfolgerung aus den vorstehenden Betrachtungen ist banal: Parchim muss seine Lösung für den Klimaschutz und den Umgang mit den Folgen des Klimawandels finden. Und dabei kann es nicht primär von Bedeutung sein, wann diese Ziele erreicht werden. Viel wichtiger ist es, überhaupt etwas zu machen und anzufangen bzw. Begonnenes konsequent fortzuführen und Hemmnisse im Denken und Handeln zu beseitigen.

2.9.2 Das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Parchim

Anfang 2023 hat die Parchimer Stadtvertretung das Klimaschutzkonzept beschlossen. Wenige Monate später hat die Stadt eine neue Stelle Klimaschutz- und Klimawandelfolgenmanagement besetzt. Damit erreicht das Handlungsfeld Klimaschutz seit Erklärung des Klimanotstandes am 06.11.2019 in Parchim eine ganz neue Bedeutung.

Im Jahr 2020 wurden in Parchim ca. 500 GWh Energie verbraucht und ca. 127.000 t CO₂ ausgestoßen. Davon entfallen 64 % auf den Wärmesektor und damit mittelbar auf die Raumerwärmung in Gebäuden. Der Sektor Strom macht „nur“ (noch) 11% des Gesamtverbrauchs aus.

Der Klimawandel hat zwar globale Auswirkungen – betrifft aber auch Parchim, u.a. mit den Folgen:

- Zunahme von sehr warmen Tagen in den Sommermonaten und Zunahme von Nächten mit einer nur geringen Abkühlung. Dadurch heizen sich insbesondere baulich verdichtete städtische Gebiete mit einem hohen Versiegelungsgrad wie die Innenstadt und die Weststadt auf. Die mittlere Jahrestemperatur hat um 2,6 K zugenommen (gegenüber dem Mittel 1961-1990).
- Vor dem Hintergrund der zunehmenden Alterung der Parchimer Bevölkerung werden steigende Temperaturen Auswirkungen auf die Gesundheit haben, hitzebedingte Erkrankungen steigen an.
- In den letzten Jahren haben Wetterereignisse mit Schäden an Gebäuden, in der Landschaft und an anderen materiellen Werten zugenommen.

⁶¹ Inhaltlich interpretierte Übernahme aus einem Vortrag, Klimaschutzkonzept Lübtheen, A. Rossmann, Architekt, Schwerin, 2016

- Die jährlich Ende April beginnende Trockenzeit beeinflusst die Landwirtschaft, den Wasserhaushalt und -kreislauf und die natürliche Flora. Die Niederschlagsmenge hat in Parchim um 19 % abgenommen (gegenüber dem Mittel 1961-1990).

Nach der im Klimaschutzkonzept aufgestellten Energiebilanz ist Parchim noch überwiegend fossil.

Energieträger 2020 (in GWh)	Private Haushalte	GHD	Industrie	Kommunale Einrichtungen	Verkehr	Summe
Biomasse	2,82	1,86	32,21	0,00	0,00	36,88
Steinkohle	0,005	0,00	1,59	0,00	0,00	1,60
Braunkohle	1,75	0,00	4,68	0,00	0,00	6,43
Diesel	0,00	18,04	0,56	0,00	0,00	18,60
Fernwärme ²⁹	28,89	3,01	0,96	3,03	0,00	35,88
Strom	30,01	12,75	8,90	3,99	0,19	55,83
Umweltwärme	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25
Heizöl	16,45	5,89	2,96	0,00	0,00	25,30
Ottokraftstoffe	0,00	1,22	0,00	0,00	0,00	1,22
Flüssiggas	8,05	2,53	0,23	0,00	0,00	10,81
Erdgas	81,72	18,95	71,29	7,86	0,00	179,82
Solarthermie	0,58	0,02	0,00	0,00	0,00	0,60
Kraftstoffe gebündelt	0,00	0,00	0,00	0,00	122,33	122,33
Summe	170,52	64,27	123,38	14,88	122,52	495,57

Abbildung 84. Energiebilanz 2020 für Parchim

Quelle: Klimaschutzkonzept für die Stadt Parchim, Stadt Parchim, energielenker projects GmbH, Rostock, 2022

Größter Verbraucher sind die privaten Haushalte mit ca. 34 % des Gesamtverbrauchs von Energie.

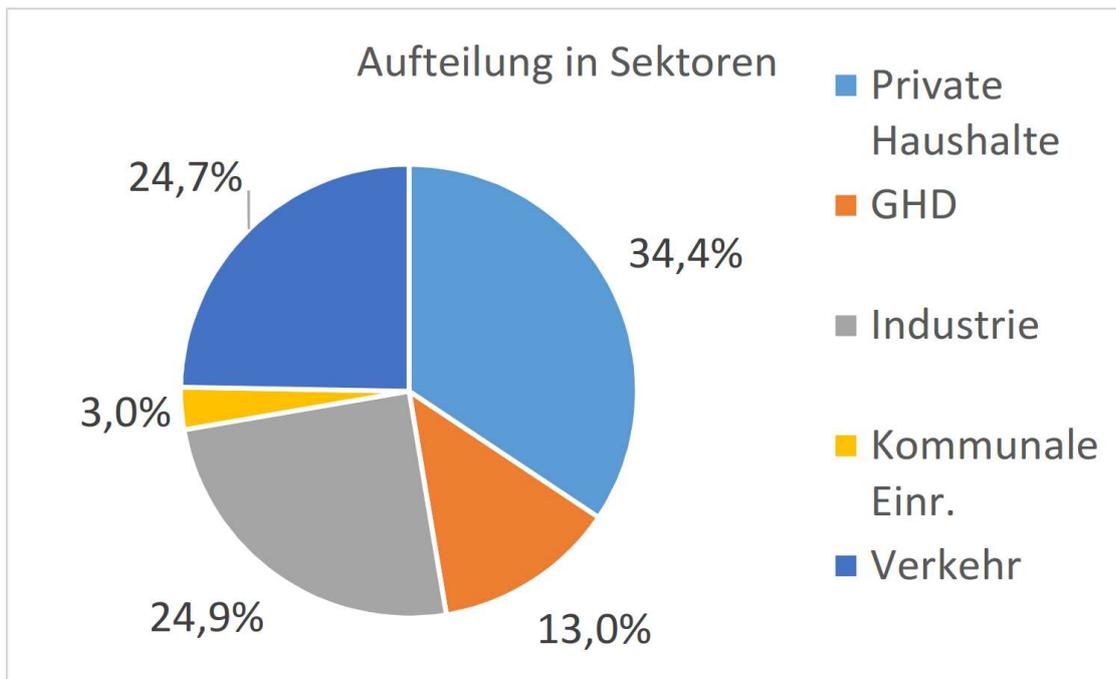


Abbildung 85. Energieverbrauch nach Sektoren

Quelle: Klimaschutzkonzept für die Stadt Parchim, Stadt Parchim, energielenker projects GmbH, Rostock, 2022

Der durchschnittliche CO₂-Ausstoß je Einwohner liegt mit 7,16 t/Personen/Jahr unter dem Bundesdurchschnitt. Das liegt zum einen am Konsumverhalten im ländlichen Raum, zum anderen an der teilweise biogenen Fernwärmeversorgung; Hinzu kommt das Altern der Parchimer. Der Sektor der privaten Haushalte, also der Gebäudebestand, macht 46 % der Gesamtemissionen aus.

Die Bilanzierungen im Klimaschutzkonzept setzen den Schwerpunkt in der Reduzierung des Energieverbrauchs in den privaten Haushalten: durch die Modernisierung des Gebäudebestandes und den Umbau der Wärmeherzeugung bzw. -versorgung. Darin wird das größte Potenzial bei der Reduzierung der THG-Emissionen gesehen. Von den Erfordernissen zur Energieeinsparung sind aber auch die lokalen Unternehmen und der Verkehr betroffen.

In drei Szenarien werden die möglichen Reduzierungen des Energieverbrauchs und damit der schädlichen Emissionen beschrieben.

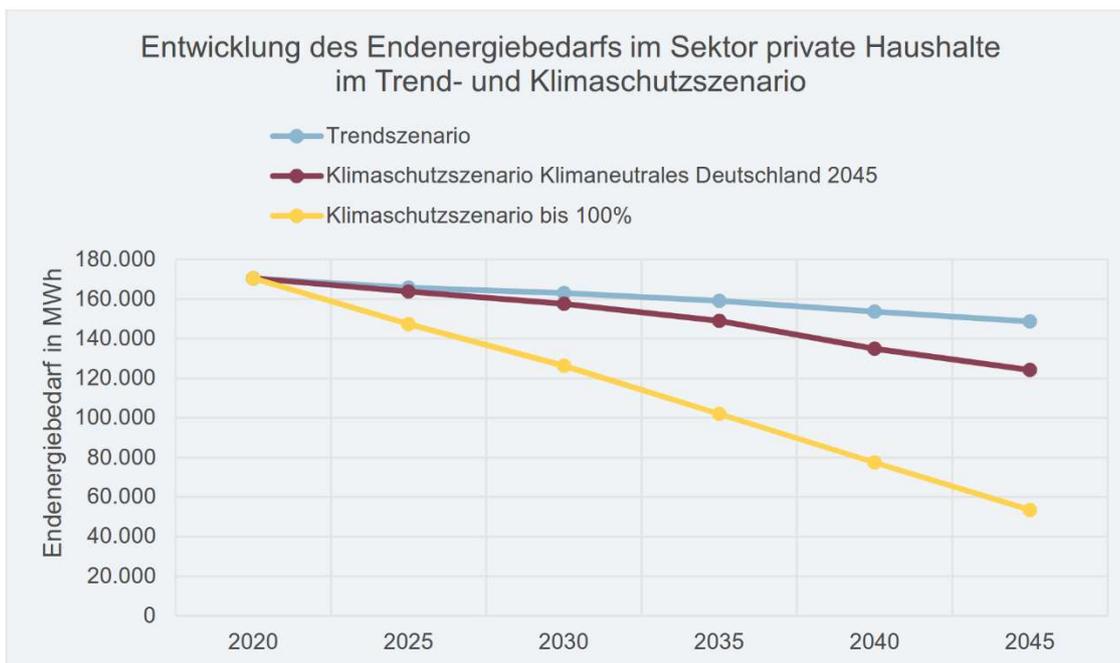


Abbildung 86. Energieverbrauch private Haushalte in Szenarien
Quelle: Klimaschutzkonzept für die Stadt Parchim, Stadt Parchim, energienker projects GmbH, Rostock, 2022

Neben dem Umbau der Wärmeversorgung muss sich das Nutzerverhalten der Parchimer verändern. Der Energiebedarf im Sektor Wirtschaft wird dagegen nur leicht verändert eingeschätzt. Im Sektor Verkehr wird eine erhebliche Abnahme des MIV angenommen, was einen Umbau des gesamten Sektors erfordert. Die im Klimaschutzkonzept angenommene nur geringe Steigerung der Fahrleistungen des ÖPNV werden dafür nicht ausreichen. Zur Reduzierung der THG-Emissionen ist in jedem der Szenarien die Nutzung fossiler Energieträger im Verkehr rückläufig eingeschätzt.

Im Bereich der erneuerbaren Energien werden dem Wind die größten Potenziale zugeschrieben. Nördlich und östlich von Parchim bestehen zwei größere Windparks, auf denen bereits seit mehreren Jahren Strom aus Windkraftanlagen (WKA) erzeugt wird. Das östlich der Stadt liegende Gebiet soll Plänen des Betreibers nach Westen, also in Richtung Stadt, mit vier Anlagen erweitert werden. Hinzu kommen Potenziale durch Repowering älterer WKA im nördlich bei Dargelütz gelegenen Windpark.

Neben dem Wind wird der Gewinnung von Strom aus solaren Technologien eine ebenfalls hohe Bedeutung beigemessen. Die Erzeugung von Wärme tritt in den Hintergrund. Im Stadtgebiet von Parchim sind auf 36 Einzelflächen (ca. 605 ha) PV-Anlagen errichtet.

Nach dem EEG werden Freiflächen auf sog. alternativen Suchräumen, u.a. auf Deponien und entlang überregionaler Verkehrsstrassen bevorzugt. Für solche Flächen sind bereits entsprechende B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden.

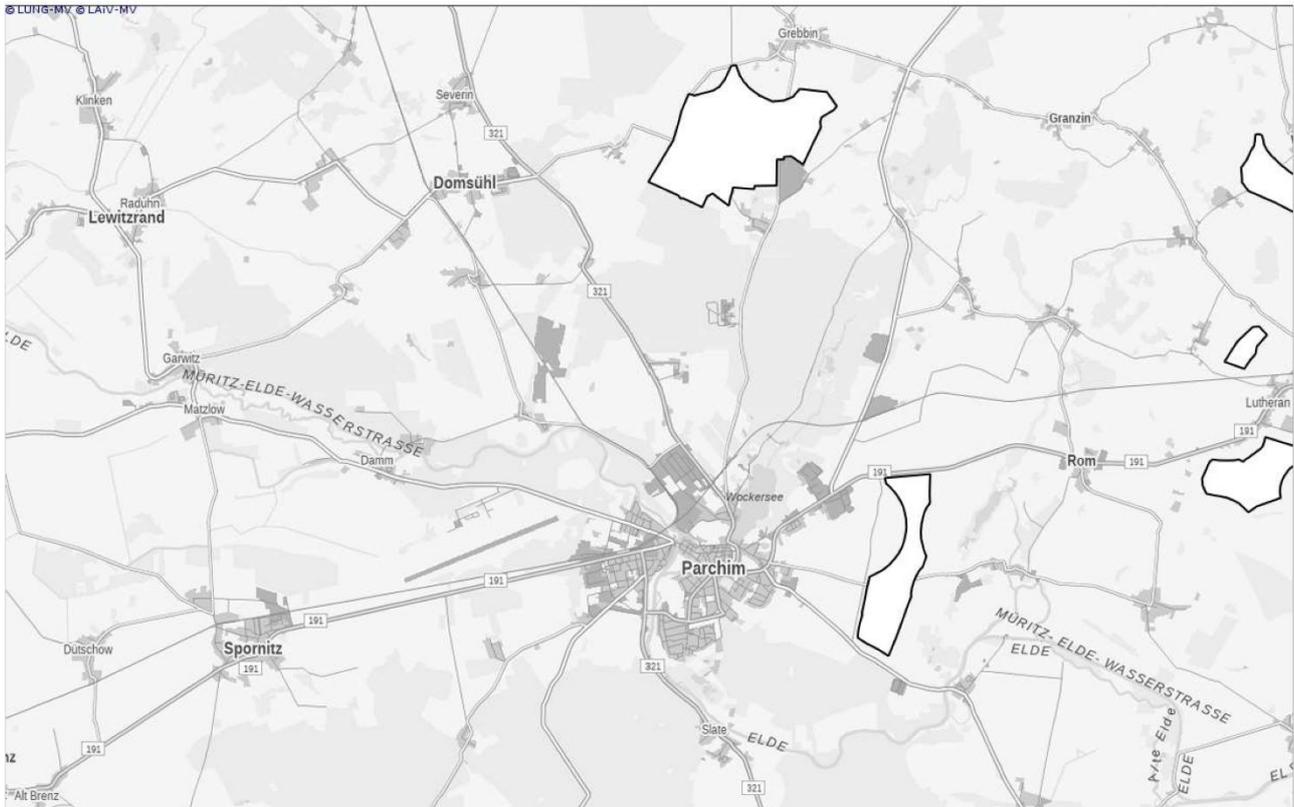


Abbildung 87. Windeignungsgebiete um Parchim

Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

Das Potenzial Biomasse-Holz wird bereits für die Fernwärmeversorgung genutzt. Die beiden Biogasanlagen werden von landwirtschaftlichen Betrieben für die Stromeinspeisung und die Eigennutzung der Wärme betrieben.

Für das städtische Klimaschutzziel, die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung, was auch die Einstellung der Holzverbrennung in der Fernwärmeversorgung zur Folge hat, spielt die Tiefengeothermie eine bedeutende Rolle. Die in einer Voruntersuchung ermittelten Potenziale können ca. 80 % des städtischen Wärmebedarfs decken.

Bis zum Jahr 2045 soll der gesamte Energiebedarf der Stadt überwiegend aus Wind, Sonne und Tiefengeothermie bereitgestellt werden. Trotzdem ist eine komplette Vermeidung von THG-Emissionen bis zu diesem Zeitpunkt nicht möglich, weil auch in den nächsten 20 Jahren noch zu einem stetig abnehmenden Anteil fossile Energieträger eingesetzt werden müssen.

Das beschlossene Klimaschutzkonzept mit den dort aufgestellten Maßnahmenempfehlungen gehört wie das ISEK zu den zentralen Planungsinstrumenten für die städtische Entwicklung. Alle unterhalb der Ebene des ISEK erstellten Planungen und Konzepte müssen sich an den Zielen und Handlungsempfehlungen im Klimaschutz orientieren und als Grundsätze für weitergehende und vertiefende Konzepte verstanden werden. Dazu gehören die bereits beschriebenen Empfehlungen in der Wohnungsbauentwicklung, bei der Erarbeitung von Stadtteilentwicklungskonzepten, für Grün- und Freiraumkonzepte und natürlich für die Aktualisierung des Verkehrskonzeptes.

In direkter Fortsetzung des städtischen Klimaschutzkonzeptes sind Ideen und Konzepte zum Umbau der städtischen Wärmeversorgung, u.a. im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung, zu entwickeln sowie technologieoffene Lösungen für eine zukunftssichere und sozial nachhaltige Wärmeversorgung zu finden. Trotz der widersprüchlich erscheinenden politischen Entscheidungen zur Wärmewende ist der Grundsatz über das Verbot von Verbrennungstechnologien für die Erzeugung von Wärme aus fossilen Energieträgern völlig korrekt.

Der Klimaschutzmanager von Parchim muss in der teils inkonsequenten und widersprüchlichen Situation eine zielgerichtete Kommunikation mit allen Beteiligten führen, neben den technologischen Grundlagen auch die Wirtschaftlichkeit und soziale Verträglichkeit beachten. Außerdem muss er sich mit der Umsetzung und Umsetzbarkeit, mit der Koordinierung unterschiedlicher Akteure und Interessengruppen und nicht zuletzt mit der Mitnahme der Bürger und der örtlichen Politik befassen. Dabei muss der Klimaschutzmanager die im Klimaschutzkonzept hervorgehobenen Potenziale im privaten Konsum beachten und vermitteln, dass der Verzicht auf Energienutzungen und geringere THG-Emissionen nicht mit dem Verlust von Wohlstand gleichzusetzen ist und dass ohne eine Änderung von Lebensgewohnheiten die deutsche, und damit die Parchimer Energiewende scheitern wird.

2.9.3 Landschaftsplan

Der 2007 begonnene Landschaftsplan bedarf dringend einer Fortschreibung. Seit 2007 haben sich die rechtlichen und sonstigen Rahmenbedingungen verändert, so dass einige wesentliche Ziele und Maßnahmenempfehlungen nicht mehr aktuell sind. Hinzu kommt, dass einige damals vorgesehene Flächennutzungen und Schutzbereiche von der Stadt Parchim heute für andere Nutzungen vorgesehen sind, die abweichend von den Zielen des Landschaftsplans u.a. zu mehr Versiegelung und/oder zu einer Bebauung von geplanten Kalt- und Frischluftentstehungszonen führen.

Positiv ist festzustellen, dass der Plan von 2007 Ziele und Maßnahmen definiert, die heute aktueller denn je sind und damit das Klimaschutzkonzept 2023 erheblich unterstützt hat.

Parchim weist mehrere Landschaftsräume bzw. -nutzungen auf:

- Die urbanen Nutzungen beschränken sich auf die Siedlungsräume der Stadt und der Ortsteile. Diese sind wiederum selbst von unterschiedlichen Natur- und Landschaftsformen durchzogen.
- Im Westen und Osten der Stadt dominieren landwirtschaftliche Nutzungen, mit geringen Anteilen anderen Nutzungen.
- Maßgeblich für das Landschaftsbild von Parchim sind Waldflächen und die darin befindlichen Moore. Der Wald befindet sich vorwiegend nördlich und südlich der Stadt, über die Stadtgrenzen hinaus. Die Waldgebiete werden von landwirtschaftlichen Nutzflächen unterbrochen, bilden aber trotzdem große und zusammenhängende Gebiete.
- Unter sonstigen Vegetationsflächen werden andere Grünflächen wie nicht bewirtschaftete Feldfluren, Wiesen und vergleichbare Gebiete zusammengefasst. Deren Anteil ist gering und befindet sich meist am Rand der Siedlungszonen, teilweise mitten in den urbanen Nutzungsbereichen.

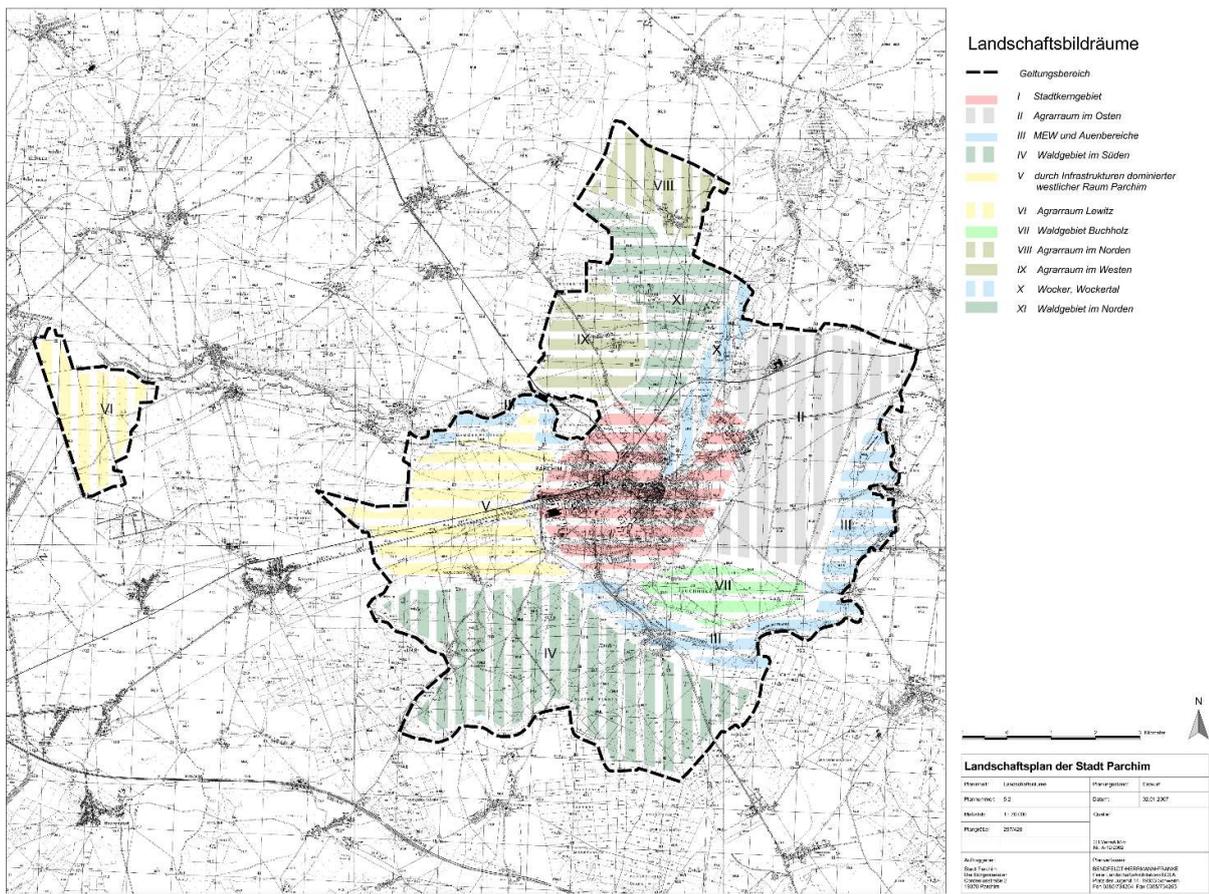


Abbildung 88. Differenzierung der Landschaftsräume in Parchim

Quelle: Landschaftsplan der Stadt Parchim, Bendfeld-Herrmann-Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Schwerin, Jan. 2007

Das sich aus diesen Nutzungen zusammensetzende Landschaftsbild hat große Wirkung auf die Wahrnehmung des Umfeldes der Stadt und damit Einfluss auf wichtige Bereiche der Stadtentwicklung, wie Wohnen, Tourismus, Naturraum und Klimaschutz. Zwischen den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen bestehen Konflikte mit dem Erhalt des Landschaftsbildes, z.B. mit der rechtlich geforderten Ausweisung weiterer Flächen für die Windkraftnutzung. Hier sind komplexe Abwägungserfordernisse in der Fortschreibung des Landschaftsplans die Folge.

Es wurden im Plan von 2007 weitere (Raumnutzungs-) Konflikte identifiziert. Das sind vor allem die Inanspruchnahme von landschaftlichen Flächen für den Verkehr und das Bauen. So wird die geplante Ortsumgehung zu erheblichen Eingriffen in den Natur- und Landschaftsraum führen, die trotz aller rechtlich geregelten Maßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden können. In Bezug auf die Erweiterung von Siedlungsräumen muss die Stadt prüfen, ob und wie Innenverdichtung und verträgliche Arrondierungen an bestehenden Siedlungsrändern zu regeln sind. Die Ausweisung von Gewerbegebieten bedarf einer stadtweiten Prüfung. Das aktuell untersuchte Gebiet Parchim West sowie der B-Plan Nr. 54 „Schwarzer Weg West“ gehören zu einer größeren Kaltluftentstehungszone, die insbesondere für die westlichen und zentralen Stadtteile von Bedeutung ist. Eine Reduzierung solcher Flächen wird die Entstehung von innerstädtischen Hitzestaus in der warmen Jahreszeit begünstigen und die Lebensqualität der darin wohnenden Menschen negativ beeinträchtigen.



Abbildung 89. Differenzierung der Landschaftsbildräume
 Hinweis: tiefrot: sehr hohe Wertung, gelb: geringe Wertung; grau: urbane Nutzungen
 Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php

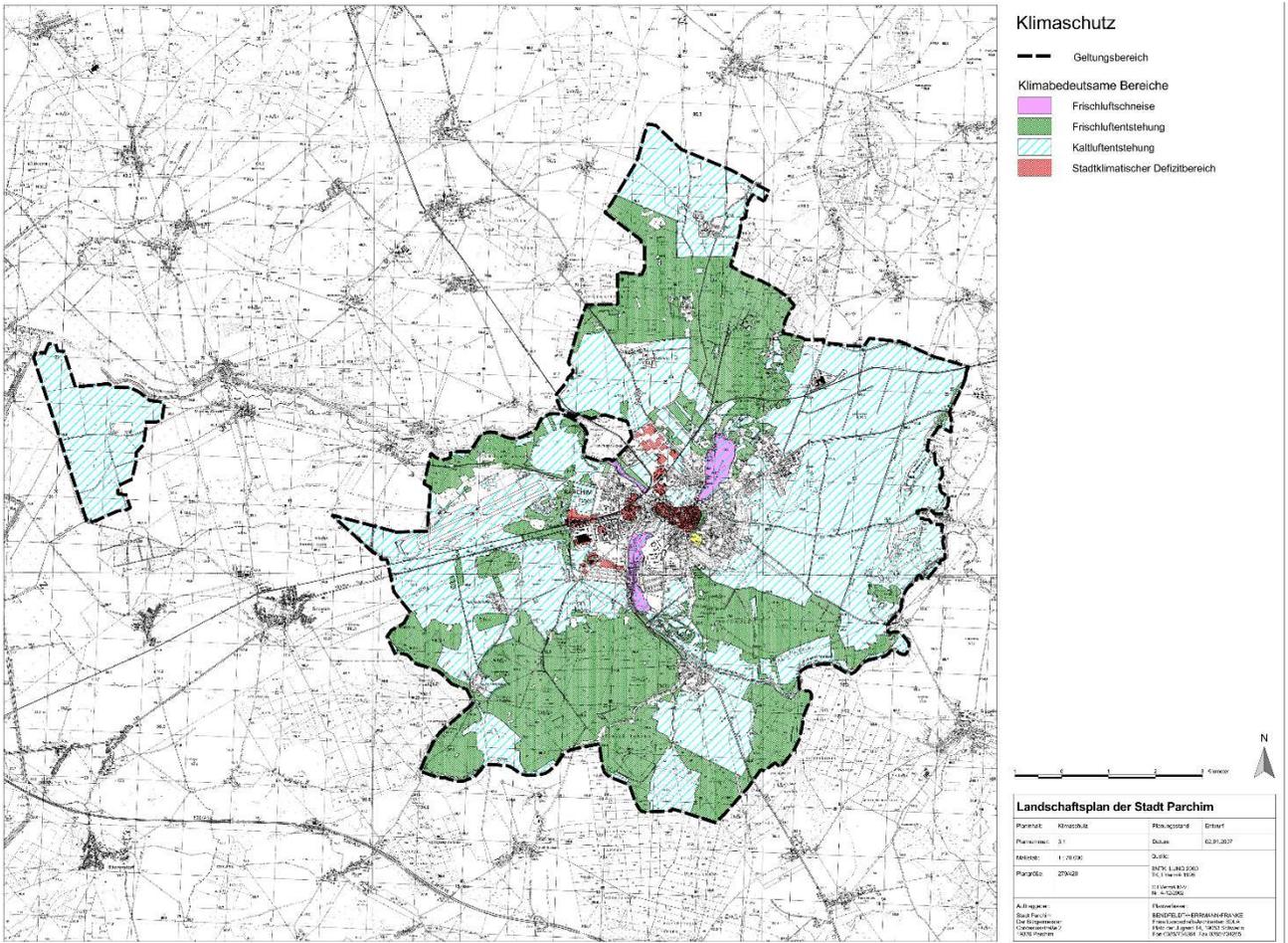


Abbildung 90. Belange des Klimaschutzes im Landschaftsplan
 Quelle: Landschaftsplan der Stadt Parchim, Bendfeld-Herrmann-Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Schwerin, Jan. 2007

Wegen der ungleichen Wertungen durch die entsprechenden Interessengruppen, steht die Landwirtschaft in einem größeren Nutzungskonflikt zu Natur und Landschaft. Grund dafür ist die Art der Bewirtschaftung der mäßig ertragreichen Flächen. Es ist wahrscheinlich, dass Schad- und Nährstoffe nicht ohne langfristige Folgen in den Boden und in das Grundwasser dringen.⁶²

Die großen und in Teilen zusammenhängenden Waldflächen, die den Naturraum um die Stadt maßgeblich beeinflussen, müssen nicht nur erhalten, sondern so gemehrt werden, dass deren räumlicher Zusammenhang verbessert wird. Für die Waldmehrung müssen wahrscheinlich landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden, wodurch neue Konflikte entstehen. Hier sind im Rahmen der Beteiligungsverfahren bei der Fortschreibung des Landschaftsplans die Interessen der Nutzer zu prüfen und abzuwägen. Unstrittig dürfte sein, dass der Nutzen des Waldes für den Klimaschutz, für den Einfluss auf die Folgen des Klimawandels, für den Schutz der Fauna und für die Lebensqualität der Parchimer eine höhere Bedeutung hat als die Landwirtschaft und die Energiegewinnung. Weiterhin große Bedeutung haben die Herstellung von Biotopnetzungen in Bezug auf den Wald und die Wiedervernässung der Moore im Umfeld von Parchim.

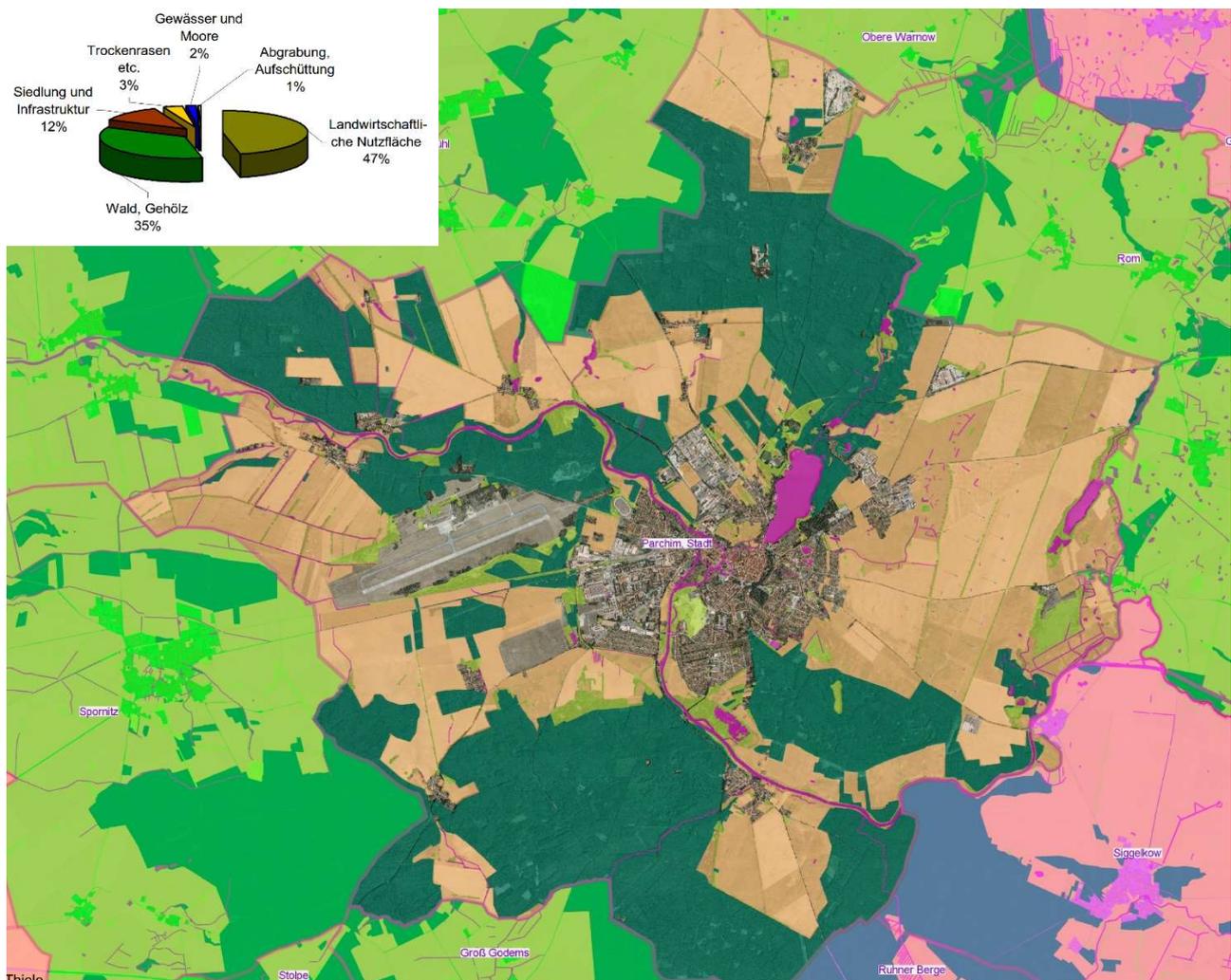


Abbildung 91. Differenzierung und Anteile der landschaftlichen Nutzungen
Hinweise: ocker: Landwirtschaft; dunkelgrün: Wald; hellgrün: Vegetation; lila: Gewässer
Quelle: Landkreis Ludwigslust-Parchim - WebGIS (kreis-lup.de) und

Landschaftsplan der Stadt Parchim, Bendfeld-Herrmann-Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Schwerin, Jan. 2007

⁶² Östlich von Parchim befinden sich Grundwasserschutzbereiche.

2.9.4 Innerstädtische Freiräume und Grünflächen

Die innerstädtischen Grün- und Freiräume haben eine hohe Bedeutung für die Lebensqualität der Bewohner, für den Bedarf an Erholung und für das Stadtklima. Das gilt besonders für die Bewohner der dicht besiedelten Altstadt und der Weststadt. Die Möglichkeit des Aufenthalts außerhalb der Wohnung in einem natürlichen Umfeld mit viel Grün ist ein wesentliches Kriterium für die Wertung der Wohnqualität. In mittelalterlichen Stadtgründungen gibt es aus der Entwicklungshistorie, außer um die Kirchen, kaum Grün. Das Straßenbegleitgrün kann das nicht ersetzen. In Großwohnsiedlungen erfüllt das „Abstandsgrün“ oft nicht die Voraussetzungen für einen längeren erholenden Aufenthalt – obwohl die Freianlagen in der Weststadt anspruchsvoll gestaltet sind. Bei der Freiraumplanung in solchen Gebieten muss zwischen dem Anspruch an grüne Inseln, mit großen schattenspendenden Bäumen und mit begrüntem Rückzugsbereichen und der Vermeidung von Angsträumen, was offene Flächen mit einem hohen Maß an Sozialraumkontrolle erfordert, abgewogen werden.

Die innerstädtischen Grün- und Freiräume unterscheiden sich von denen jenseits der Stadtgrenzen. Die Kulturlandschaft außerhalb der Stadt wurde maßgeblich von Menschen gestaltet und hat sich über mehrere hunderte Jahre entwickelt. Die Zeiträume der Veränderungen der vergleichbaren Räume in der Innenstadt sind kürzer. Sie sind Folge der Stadtgeschichte und in ihrer Ausformung, Größe und Gestaltung eng an die städtebauliche Entwicklung von Parchim gebunden.

Die Grün- und Freiräume (ohne Ortsteile) nehmen eine Fläche von ca. 51 ha ein. Davon entfallen ca. 37 ha auf künstliche und natürliche Grünflächen, ca. 18 ha auf Bäume und andere Gehölze und ca. 14 ha auf Friedhöfe. Dazu gehört der parkähnliche „Alte Friedhof“ südlich der Altstadt. Die Grünbereiche der Stadt lassen sich grob wie folgt differenzieren:



Abbildung 92. Grobe Darstellung der Landschaftsformen im Stadtgebiet
Quelle: <https://geportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>

- Die urbanen Nutzungen beschränken sich auf die Siedlungsräume der Stadt und der Ortsteile. Diese sind wiederum selbst von unterschiedlichen Natur- und Landschaftsformen durchzogen.
- Die Vegetationsflächen sind vergleichsweise klein und breit über das Stadtgebiet verteilt. Es handelt sich dabei um weitgehend naturbelassene Wiesen und Rasenflächen, meist an den Rändern andere Landschaftsformen wie Gewässer und Wälder. Die von der Fläche her größte liegt in der Regimentsvorstadt und soll als Grünbereich erhalten und für die Bewohner zugänglicher gestaltet werden.
- Über die Stadt sind mehrere Kleingartenanlagen unterschiedlicher Größe verteilt. Zur Bedeutung und zu den Perspektiven der Kleingärten hat die Stadt ein separates Konzept erarbeitet.
- Die den Städtebau und die stadt- und baugeschichtliche Entwicklung wahrscheinlich maßgeblich beeinflussende Landschaftsform sind die Gewässer. Das ist zum einen der nordöstlich der Stadt gelegene Wockersee mit seinen angrenzenden Wald- und Grünbereichen. Zum anderen die die Stadt von Nord nach Süd durchfließende Müritz- Elde- Wasserstraße mit ihren diversen Nebenarmen. Letztere bilden besonders in der Innenstadt inselartige Quartiere mit den entsprechenden baulichen und städtebaulichen Strukturen wie Brücken, Ufermauern, Feuchtwiesen und weitere.

Auf einige für die Stadtentwicklung wichtige Anlagen soll kurz näher eingegangen werden:

Stadtgeschichtlich haben die östlich der Altstadt gelegenen Wallanlagen mit Fragmenten der Stadtmauer eine große Bedeutung in ihrer Wahrnehmung und Nutzung für die Parchimer. Die bestands-erhaltende Sanierung gehörte zu den EFRE-Schwerpunktmaßnahmen der letzten Förderperiode.



Dragonerdenkmal



Wallrippen



Aussichtsplattform



Zugang Süd (Sparkasse)



Blick von Wallallee nach Süden



Situation in zentraler Partie

Abbildung 93. 2018 sanierte Wallanlagen

Quelle: Stadt Parchim/Stadtmuseum und Webersinke Landschaftsarchitekten/Rostock, 2018

Der Alte Friedhof ist ein öffentlich zugänglicher Stadtpark südlich der Altstadt mit einem direkten Zugang zu den Wallanlagen. Der Park dient vor allem der Erholung und Entspannung für die Bewohner und Besucher der Stadt; er ist aber auch ein Ort für Events und Veranstaltungen.



Abbildung 94. Stadtpark „Alter Friedhof“
Quelle: Stadt Parchim

Der Wockersee ist ein natürliches Stillgewässer, der im Wesentlichen aus dem Flüsschen Wocker und somit aus dem Abfluss des Darzer Moores gespeist wird. Neben seinem Einfluss auf die umgebende Flora und Fauna hat er schon heute einen hohen Wert für eine Reduzierung der Einflüsse des Klimawandels. Hinzu kommt der Freizeitwert für Parchimer und Besucher wegen des Freibades, der Möglichkeiten für kleine Sportboote und die umlaufenden Rad- und Wanderwege.

Die größte zusammenhängende innerstädtische Grünfläche befindet sich in der westlichen Regimentsvorstadt. Ein Teil dieses mehrere ha großen Bereichs wurde im Bebauungsplan Nr. 50 „Regimentsvorstadt“ für die Fortsetzung der Umsetzung des Wohnbaulandentwicklungskonzeptes beschlossen. Die deutlich größeren Areale bleiben unbebaut und werden als Grünflächen weiterentwickelt.

Die innerstädtischen Grünflächen haben einen hohen Wert für Freizeit und Erholung sowie für den Aufenthalt von Menschen, für Bewohner außerhalb ihrer Wohnung und für Besucher der Stadt. Sie sind wichtige Bestandteile von Maßnahmen und Konzepten für den Umgang mit den Folgen des Klimawandels. Gerade Grünflächen, große Baumbestände und großflächige Gewässer tragen in einem besonderen Maße zur Abmilderung von Hitzestaus und warmen Sommernächten und zur Entstehung von Kaltluft- und Verdunstungszonen bei.

2.9.5 Gewässer

Die nachfolgende Darstellung zeigt, dass das Stadtgebiet nachhaltig vom Stillgewässer Wockersee und vom Fließgewässer Müritz-Elde-Wasserstraße und deren Seitenarmen bestimmt wird.

Historisch betrachtet war die Elde, außer Lieferant für Trinkwasser und Nahrungsmittel, ein Transportweg und Energielieferant für die Mühlen und weitere Industrien. Geblieben ist davon die das Stadtbild prägende Wirkung der Wasserarme, der befestigten Uferanlagen, der zahlreichen kleinen und großen Brücken und vor allem die Grün- und Freibereiche entlang des Hauptarms. Als Wasserstraße hat sie eine große Bedeutung für den Tourismus und den Wassersport/ das Wasserwandern.

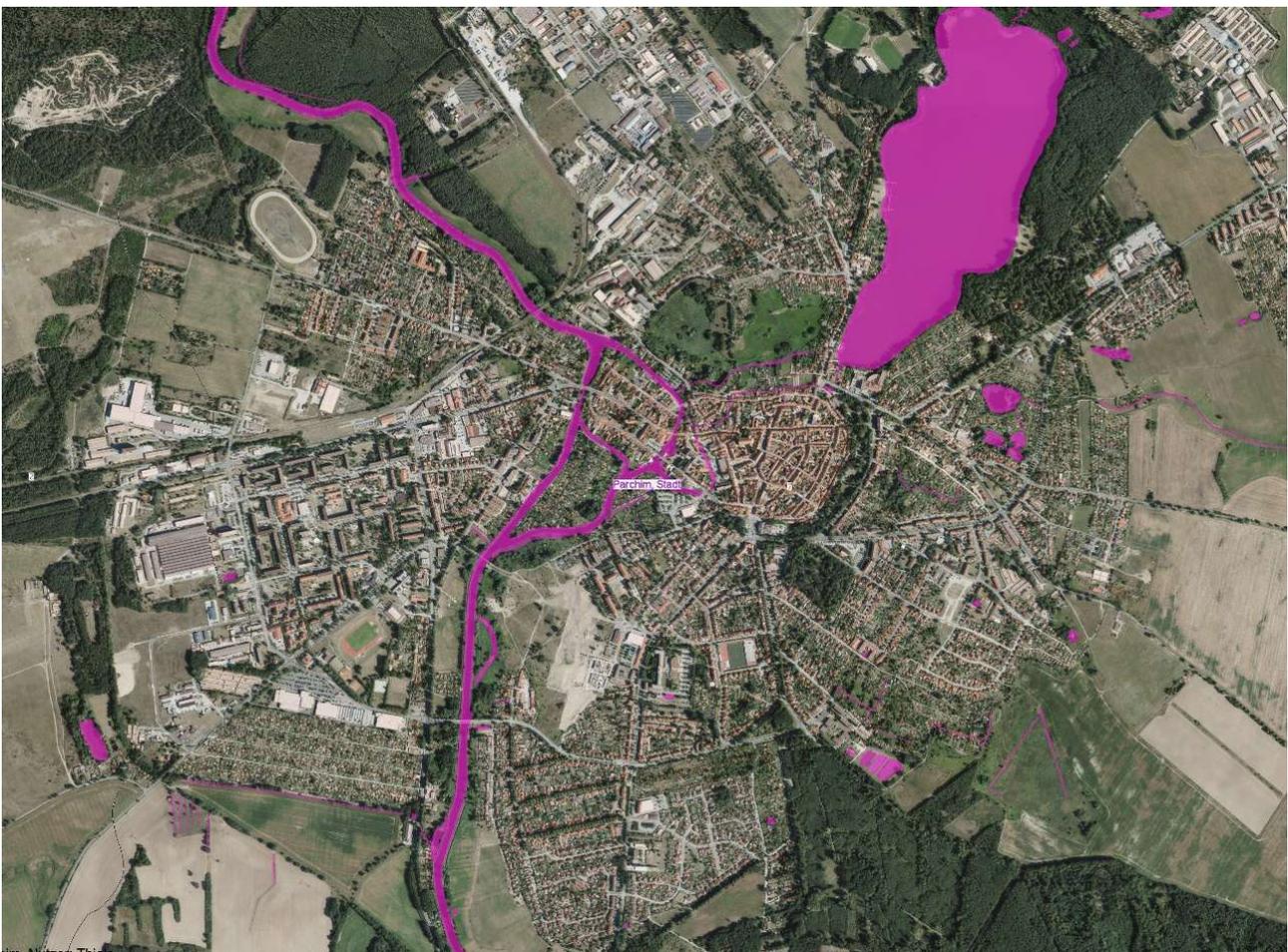


Abbildung 95. Übersicht Gewässer im Stadtgebiet
Quelle: <https://geportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>

In den letzten Jahren ist es der Stadt gelungen, den Zugang zum Wasser aus den urbanen Bereichen zu verbessern. In einigen Fällen wurden Wasser, Grün und Bebauung zu anspruchsvollen und erlebbaren Ensembles vernetzt. Dadurch entstanden Aufenthaltsbereiche, die den Wert der Innenstadt und der anliegenden Grundstücke nachhaltig und positiv beeinflussen.



Abbildung 96. Zugang zum Wasser



Abbildung 97. Vernetzung Wasser und Grün



Abbildung 98. Wasser als städtebauliches Gestaltungselement



Abbildung 99. Wasser als Begleitung innerstädtischer Wege



Abbildung 100. Wasser und Natur mitten in der Stadt



Abbildung 101. Wasser als Aufwertung des Wohnens

Wie in kaum einer anderen Stadt des Landkreises und im Lauf der Elde ist das Wasser so eng mit der Stadt und der Bebauung verbunden. Im Hinblick auf ein mögliches Alleinstellungsmerkmal für die Stadt bietet die enge Verbindung von bebauter Stadt, Wasser und Grün ein sehr hohes Potential.

Nach dem „Verlust“ der wirtschaftlichen Bedeutung der Wasserstraße nimmt die Wahrnehmung und Wertung als Naturraum zu - mit Folgen für den Betrieb von Wasserstandsregulierungsanlagen.

So plant das Wasserstraßen-Neubauamt gemäß naturschutzrechtlichen Regelungen im Stadtgebiet die Durchlässigkeit der Wasserstraße wiederherzustellen z.B. durch eine Fischtreppe. Dies bedeutet sowohl aus städtebaulicher, denkmalschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Sicht einen erheblichen Eingriff in die Uferbereiche. Diese Belange sind miteinander und gegeneinander abzuwägen.

2.9.6 Schutzgebiete

Die Stadt Parchim einschließlich der Ortsteile liegt fast vollständig in diversen Schutzzonen unterschiedlicher rechtlicher Wichtung und Bedeutung.

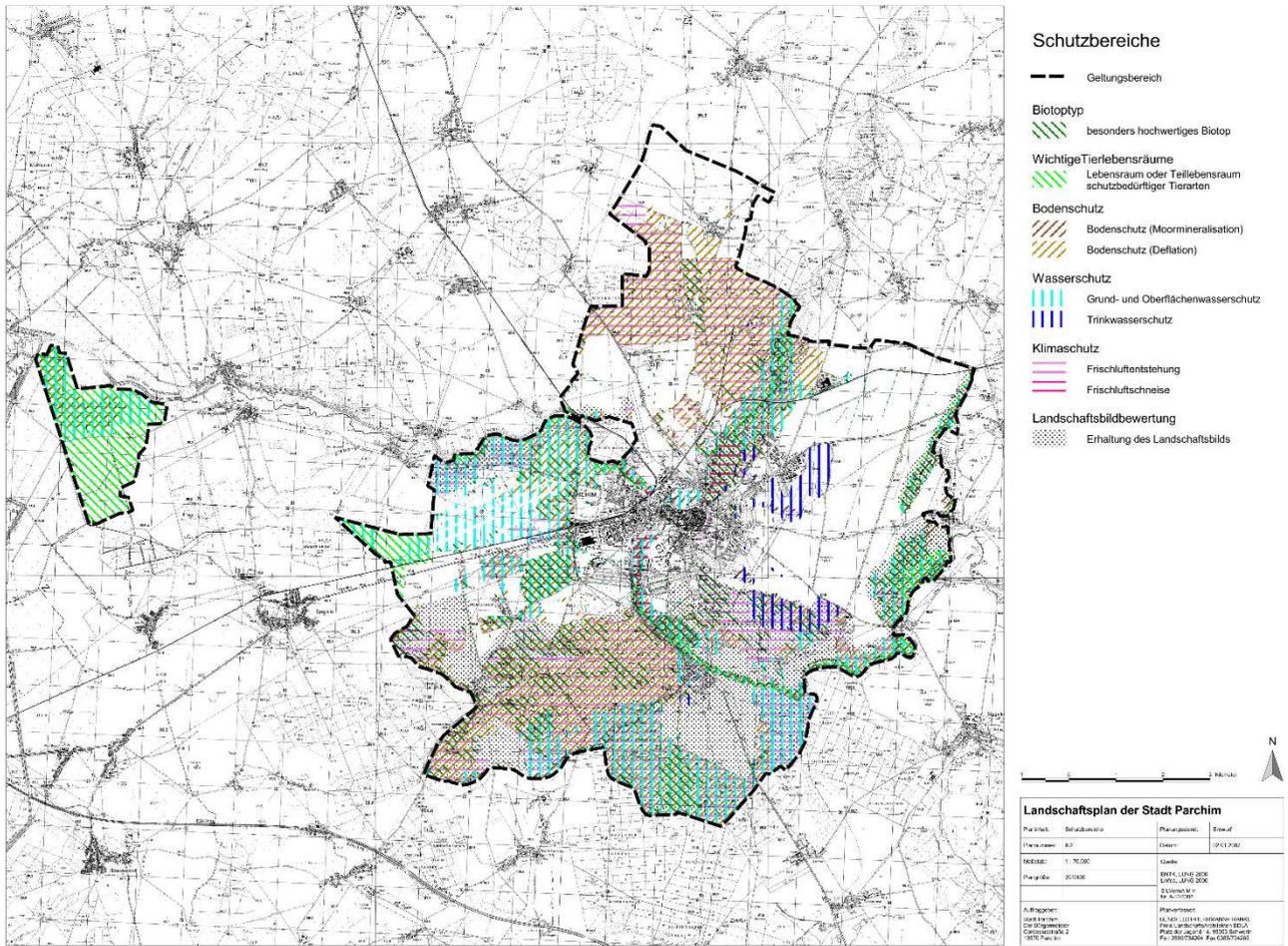


Abbildung 102. Differenzierung der Schutzbereiche in Parchim

Quelle: Landschaftsplan der Stadt Parchim, Bendfeld-Herrmann-Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Schwerin, Jan. 2007

Nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen sind die erweiterten Uferbereiche der Elde als schützenswerter Naturraum ausgewiesen – auch für den Gewässerverlauf innerhalb der Stadt. Hinzu kommen die beiden Grünbereiche Bleicherberg nördlich und der Eulenberg südlich der Altstadt. Verbindliche rechtliche Bedeutung haben die Parchim umgebenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete (siehe folgende Übersicht). Diese können ergänzt werden um das an das Stadtgebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Schalentinsee“ und das FFH-Gebiet „Siggelkower Sander“.

- Das Naturschutzgebiet (NSG) und Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Sonnenberg“ befindet sich östlich des Ortsteils Kiekindemark und stellt eine eiszeitliche Hochfläche dar. Es wurde wegen zahlreicher seltener Vogelarten als Schutzgebiet festgelegt. Der Buchenwald wird von kleinen Gewässern durchzogen, in denen ebenfalls seltene Tierarten nachgewiesen werden konnten.⁶³
- Das „Buchholz“ ist ein Waldgebiet mit Feuchtbereichen, Mooren und Torfen. Es weist mehrere schützenswerte Biotope mit der speziellen Vielfalt von Flora und Fauna auf. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet sich südöstlich der Kernstadt.⁶⁴

⁶³ <https://www.parchim.de/de/buergerservice-1/buergerservice/umwelt-klima-und-natur/naturschutz/biotopschutz/>

⁶⁴ <https://www.parchim.de/de/buergerservice-1/buergerservice/umwelt-klima-und-natur/naturschutz/biotopschutz/>

- Das zum Ende der letzten Eiszeit entstandene „Slater Moor“ wurde über einen langen Zeitraum für die Torfgewinnung genutzt, was zur Entstehung der zahlreichen Wasserflächen mit der dafür typischen Flora und Fauna führte. Das LSG liegt nördlich vom Ortsteil Slate.⁶⁵
- Die Uferbereiche der „Wocker“ bestehen aus Feuchtwäldern und mehreren Moor- und Torfflächen. An den nördlichen Ufern des „Wockersees“ wachsen zusammenhängende Röhrichtbestände und Großseggenriede.⁶⁶

Alle Gebiete sind durch ausgeschilderte Wanderwege erschlossen. Die Schutzgebiete sind für den Naturtourismus sowie für die Erholung und Freizeit der Parchimer von Bedeutung.

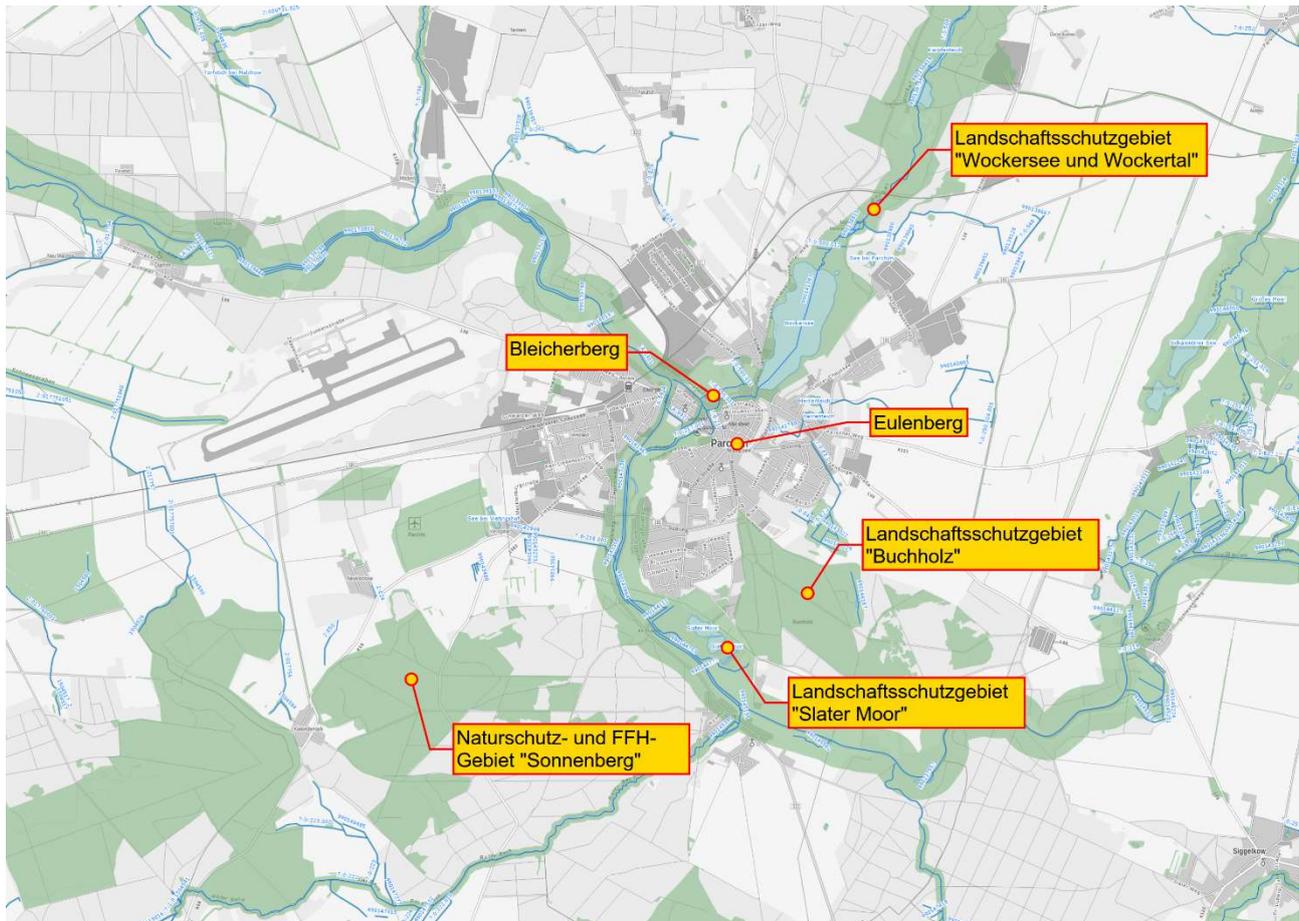


Abbildung 103. Schutzgebiete

Quelle: umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php, eigene Weiterbearbeitung

2.9.7 Kleingartenkonzept

Im ISEK 2015 wird das Thema Kleingärten für eine vertiefende Betrachtung empfohlen. Dem ist die Stadt 2017 mit der Erarbeitung des Kleingarten- Entwicklungskonzeptes nachgekommen. Die Gründe für den Konzeptbedarf sind vielfältig, basieren hauptsächlich auf den abnehmenden und alternden Einwohnern und deren veränderten Freizeitverhalten. Wie in der nachfolgenden Übersicht erkennbar, befinden sich zahlreiche Kleingärten in innerstädtischen Bereichen und können nach Brachfallen der Anlagen anderen Nutzungen zugeführt werden – u.a. dem Wohnungsbau (anstelle der Ausweisung von Baugebieten in den Ortsteilen bzw. am Stadtrand) oder der Herstellung von naturnahen Grün- und Freiräumen.

⁶⁵ <https://www.parchim.de/de/buergerservice-1/buergerservice/umwelt-klima-und-natur/naturschutz/biotopschutz/>

⁶⁶ <https://www.parchim.de/de/buergerservice-1/buergerservice/umwelt-klima-und-natur/naturschutz/biotopschutz/>

Trotz abnehmender Inanspruchnahme der Kleingartenflächen darf deren soziale und ökologische Bedeutung bei der Planung einer Nachverwertung nicht unterschätzt werden.

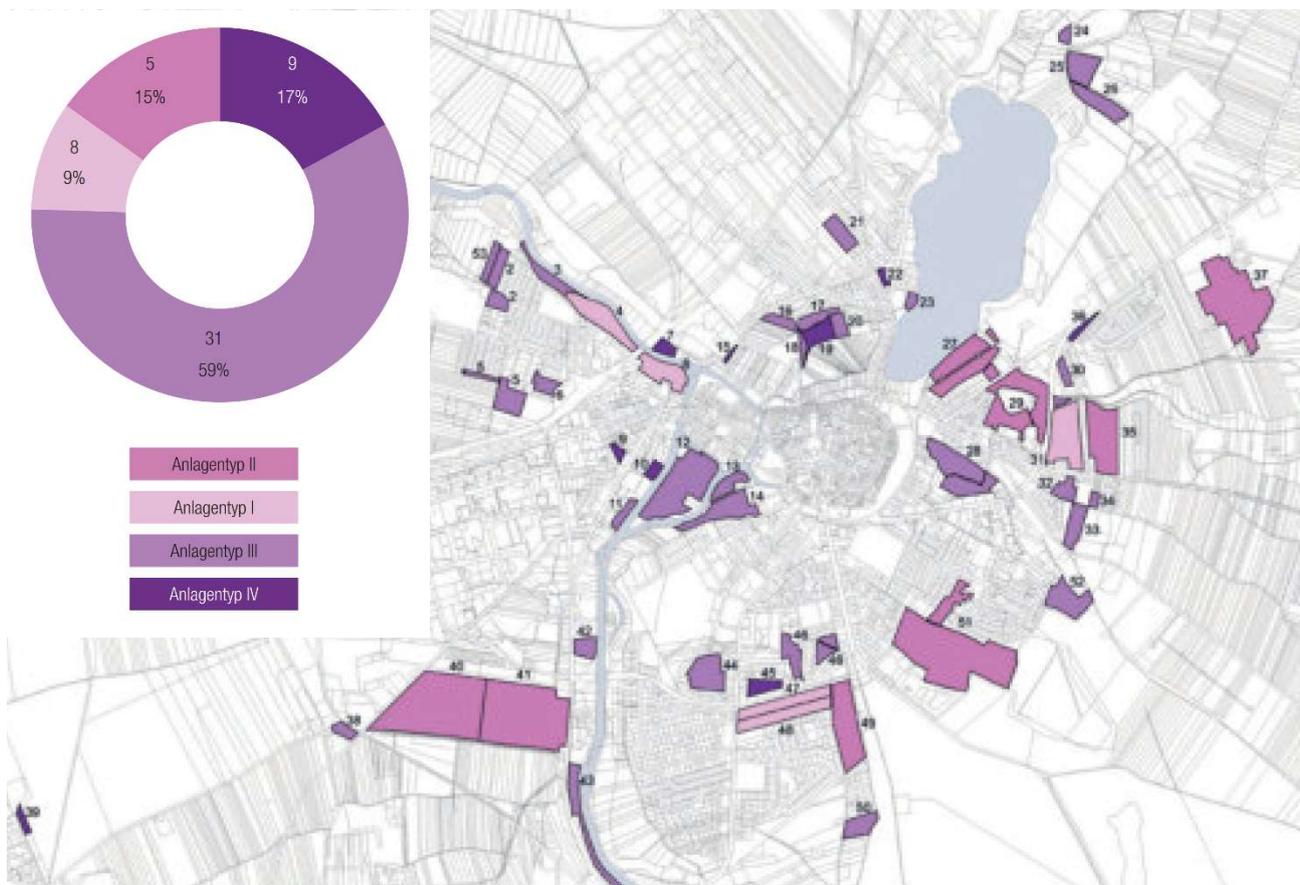


Abbildung 104. Bestand der Kleingarten nach Kategorien
Quelle: Kleingartenkonzept, Proske Landschaftsarchitektur, Schwerin, 2017, grafische Montage

Die Anlagentypen werden nach der Größe und einigen qualitativen Merkmalen unterschieden.⁶⁷

- Anlagentyp I: „Klassischen Kleingartenanlage“ mit 50 bis 100 Parzellen in einer zusammenhängenden Anlage. Die Gärten sind durch Hecken/ Zäune getrennt, die Anlage ist durch Wege erschlossen. Auf den Parzellen befinden sich Gartenlauben. In diesen Anlagen stehen die wenigsten Parzellen leer.
- Anlagentyp II: wie Anlagentyp I, nur beträgt die Zahl der Parzellen mehr als 100.
- Anlagentyp III: Die Anzahl der Parzellen liegt unter 50.
- Anlagentyp IV: Abweichend von Typ I handelt sich um räumlich nicht geschlossene und zusammenhängende Anlagen auf Splitterflächen.

Die meisten Kleingärten haben eine Größe unter 400 m².

Für eine Nachverwertung brach fallender Anlagen und den Umgang mit den Nutzern der Gärten hat die Eigentumsfrage eine gewisse Bedeutung. Nur ca. 40 % der Flächen gehören der Stadt, die damit vergleichsweise frei über eine berechtigte Nachverwertung prüfen und planen kann – immer in Abstimmung und im Einvernehmen mit den Pächtern.

⁶⁷ Details: siehe Kleingartenkonzept, Proske Landschaftsarchitektur, Schwerin, 2017, ab Seite 119

Alle anderen Kleingartenflächen haben eine differenzierte Eigentümerstruktur, was Verhandlungen über eine Aufgabe und anderweitige Nachverwertung der Flächen erschweren kann.

Kaum eine Gartenanlage ist komplett aufgelassen, der Leerstand betrifft eher die kleineren Anlagen und die im unmittelbaren Stadtgebiet liegenden. Die Anlagen entlang der Elde sind weitgehend belegt. Mittelfristig problematisch kann das Alter des überwiegenden Teils der Nutzer über 70 Jahre werden.

2.9.8 Lärmaktionsplan

Die Wahrnehmung von Lärm hat sich in den letzten Jahrzehnten grundlegend geändert. Lärm ist mittlerweile zu einem ernstem Problem für die Gesundheit von Menschen geworden und schädigt durch einige bestimmte Wirkungen die Umwelt. In keiner heutigen Siedlungsform ist Lärm komplett vermeidbar. Selbst im dünn besiedelten ländlichen Raum, wie in den Ortsteilen von Parchim, erreicht Lärm durch Verkehr und Anlagen zur Energieerzeugung eine zunehmende Bedeutung auf die Wohn- und Lebensqualität der Bewohner. Entsprechend dem Ziel der Umgebungslärmrichtlinie sollen die Kommunen in Lärmaktionsplänen Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung der Bevölkerung festlegen. Hierfür ist das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zuständig für alle Hauptverkehrsstraßen (Bundesfern- und Landesstraßen) mit einem jährlichen Verkehrsaufkommen von über 3 Millionen Kraftfahrzeugen strategische Lärmkarten zu erstellen.

Im Jahr 2019 hat die Stadt Parchim auf Grundlage der Lärmkarten einen Lärmaktionsplan aufstellen lassen, mit denen Lärmprobleme und Lärmauswirkungen aufgezeigt werden. Der Lärmaktionsplan enthält Maßnahmen zur Lärminderung. Die dem Lärmaktionsplan zugrundeliegenden Untersuchungen haben sich auf den Verkehrslärm entlang der verkehrlichen Hauptachsen der Kernstadt und die Bereiche um die Innenstadt konzentriert. Das sind vor allem die Verläufe der beiden Ortsdurchfahrtsstraßen der Bundesstraße sowie der Hauptverkehrsstraßen. In der Altstadt sind die Belastungen besonders im Fischerdamm/ Mühlenstraße und in der Langen Straße spürbar. Entsprechend folgen die Maßnahmenempfehlungen:

- Veränderung der Straßenoberflächen in lärm mindernde Oberbeläge in Kombination mit verkehrsraumgestalterischen und -organisatorischen Maßnahmen zur Beschränkungen des Geschwindigkeitsniveaus auf den am meisten lärmemittierenden Straßen.
- Umbau von Straßenkreuzungen zu Kreisverkehren zur Verbesserung des Verkehrsflusses. Daneben tragen Kreisverkehre an stark belasteten Knoten zur Verlangsamung des Verkehrs und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit bei.
- Die Herstellung von mehr Straßenbegleitgrün trägt nicht primär zu einer Lärminderung bei, hat jedoch Einfluss auf die Verlangsamung des Verkehrs. Diese Maßnahmen hat auch einen positiven Effekt auf die vom Verkehr ausgestoßenen Emissionen.
- Durch Verlagerung und Konzentration des Verkehrs auf wenige Hauptachsen können Teilbereiche der Stadt, vor allem die Randbereiche der Innenstadt entlastet werden. Der Bau der Ortsumgehung der B191/ B321 kann wesentlich dazu beitragen. Außerdem kann durch die Konzentration das Ausweichen in Nebenstraßen teilweise unterbunden werden.
- Förderung des ÖPNV und damit eine Reduzierung des MIV mit dem davon ausgehenden Lärm.
- Bauliche Maßnahmen an Gebäuden, wie Schallschutzfenster, Be- und Entlüftungsanlagen und

Lärmschutzanlagen.

Die Ausweisung sogenannter „ruhiger Gebiete“ folgt zwar EU-Richtlinien und dem BImSchG, hat sich in der Praxis noch nicht bewährt – besonders in innerstädtischen Bereichen nicht. Dafür ist die Umsetzung der vorgenannten Maßnahmen wirkungsvoller.

Unberücksichtigt blieben im Lärmaktionsplan andere Lärmquellen, wie der zunehmende Einfluss von Windparks auf die Lärmentstehung. Windkraftanlagen mit einer Rotorblatthöhe von ca. 240 m (und höher) werden der Standard werden. Der hörbare Schall dieser Anlagen reicht bei bestimmten topografischen Gegebenheiten mehrere Kilometer weit und kann nachts Schallpegel über 50 dbA erreichen.⁶⁸ Neben dem typischen „Rotorblattrauschen“ kommen die Emissionen der Turbinen hinzu. Geringe Bedeutung wird dem durch die Rotoren erzeugten Infraschall beigemessen, auf den etwa 30 % der in unmittelbarer Nähe von Windparks lebenden Menschen negativ reagieren. Jedoch nimmt mit der Entfernung der Effekt des Infraschalls durch schon seit Jahren von den Herstellern der Turbinen/Rotoren vorgenommene Änderungen deutlich bis auf 0 ab. Unter Berücksichtigung der Lage der beiden großen Windeignungsgebiete in Norden und im Osten von Parchim und der natürlichen Beschränkungen durch die Schutzflächen im Süden und im Westen wird der Einfluss der Windparks für die Kernstadt als gering eingeschätzt, für die Oststadt als mäßig. Die Ortsteile Darge- lütz und Neuhoft dürften dagegen bei entsprechenden Windlagen höhere Belastungen ertragen müssen.

2.9.9 Zusammenfassung der Ziele und Handlungsempfehlungen

Im Klimaschutzkonzept ist ein sehr umfangreiches Maßnahmenprogramm für die Umsetzung der Ziele zur Reduzierung des Energieverbrauchs und der THG-Emissionen enthalten. Von diesen sollen hier nur die für das ISEK relevanten zusammengefasst werden.

- a) Zu den Hauptzielen mit hohem Treibhausgaseinsparpotential im Parchimer Klimaschutz gehört die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Für die Parchimer Wärmewende ist daher der Umstieg auf Erneuerbare Energie als Ersatz von Erdgas als Hauptenergieträger essentiell.
- b) Die Umsetzung dieses Zieles stellen die Stadt und die lokalen Versorger vor komplexe Herausforderungen. Konzeptionelle Lösungsansätze sollen in einer sog. kommunalen Wärmeplanung erarbeitet werden. Hierbei sind die bereits voruntersuchten Potenziale der Tiefengeothermie (und weitere Optionen) sowie deren technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit zu prüfen. Diese ist nicht zu verwechseln mit einem Wärmeversorgungskonzept, das sich eher mit den technischen und Umsetzungsfragen beschäftigt. Die kommunale Wärmeplanung ist für alle Kommunen gesetzlich vorgeschrieben. Einen Förderantrag wurde durch die Stadt Parchim gestellt.
- c) Im Rahmen des gesamtstädtischen Wärmeversorgungskonzeptes sollen auch die kurz-, mittel- und langfristigen Ausbauziele für das Fernwärmenetz herausgearbeitet werden. Dabei sind die unterschiedlichen Siedlungsstrukturen und die dadurch bedingten Wärmesenken auch unter dem Aspekt einer langfristig wirtschaftlichen Betreibung hinreichend zu berücksichtigen.
- d) Die Nutzung solarer Technologien für die Wärmeerzeugung ist etwas in den Hintergrund getreten. Deren Potenziale sind enorm. Gravierendstes Problem ist jedoch die (jahres)zeitliche Differenz zwischen Gewinnung und Nutzung der Wärme. Lösung für geeignete Speichertechnologien sollen in der kommunalen Wärmeplanung untersucht und vorgeschlagen werden.

⁶⁸ Eigenmessung des Verfassers.

e) Deutlich untergenutzt sind die Potenziale für die Gewinnung von Strom und Wärme durch solare Technologien auf Dächern. Für die Ermittlung der realen Möglichkeiten und Hemmnisse soll vorerst ein einfaches solares Kataster erstellt werden, dass später erweitert werden kann, z.B. um Ertragsabschätzungen. Die Erarbeitung und (technische) Vertiefung ist durch die Verwaltung selbst möglich, die Übertragung in ein GIS und die Zugänglichkeit für alle Interessierten wäre zweckmäßig.

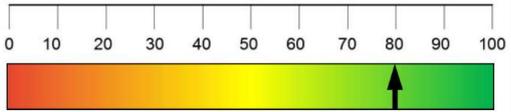
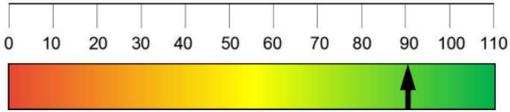
Objekt	Schloßstraße 38	Fotografische Aufnahme von SO bis SW
Nutzung: Verwaltung (Rathaus Mittelbau)		
Sanierungszustand	<input checked="" type="checkbox"/> saniert <input type="checkbox"/> teilsaniert <input type="checkbox"/> unsaniert	
Gebäudetyp	<input type="checkbox"/> Fachwerk <input checked="" type="checkbox"/> massive Bauweise <input type="checkbox"/> Sonstiges	
Dachform	<ul style="list-style-type: none"> - Satteldächer, auch auf den Seitenflügeln - Eindeckung Ziegel 	
konstruktive Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> - massiver Holzdachstuhl - Dachaufbauten auf allen Teildächern (Gauben) 	
Solartechnologie	Dachlageplan	
Dachneigung	<input type="checkbox"/> bis 10° <input type="checkbox"/> bis 35° <input checked="" type="checkbox"/> bis 49° <input type="checkbox"/> über 49°	
Azimutabweichung (-90° – 90°)	ca. 0 bis 90 °	
Verschattungen	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Denkmal	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	
Ausnutzung der Solarstrahlung in Prozent (%) für Solarkollektoren (Wärme)	Ausnutzung der Solarstrahlung in Prozent (%) für Photovoltaikanlagen (Strom)	
		
<input type="checkbox"/> ungeeignet <input checked="" type="checkbox"/> bedingt <input type="checkbox"/> geeignet Die unterschiedlichen Ausrichtungen der Teildächer schränken die Installation von Kollektoren ein. Gegen die Installation spricht der geringe WW-Bedarf aufgrund der Nutzung	<input type="checkbox"/> ungeeignet <input type="checkbox"/> bedingt <input checked="" type="checkbox"/> geeignet Die unterschiedliche Ausrichtung der Dächer von Süd bis West schränkt die Ertragsleistung ein, sichert aber immer noch einen wirtschaftlich sinnvollen Ertrag.	

Abbildung 105. Muster/Empfehlung für den Beginn des Aufbau eines Solarkatasters
 Quelle: Thiele, 2023

- f) Der Klimaschutz und der Umgang mit den Folgen des Klimawandels ist als zentrales Leitbild des kommunalen und lokalpolitischen Handelns etabliert. Jedes Projekt und jede Maßnahme werden auf ihre Wirkung auf das Klima bewertet und danach das Ob und Wie einer Umsetzung und Finanzierung entschieden werden. Wirtschaftlichkeit und Effizienz sind dabei zu beachten. So kann jede Informations- und Beschlussvorlage ein entsprechendes Klimakriterium enthalten, vergleichbar mit den finanziellen Auswirkungen.
- g) Zu den aus dem Klimaschutzkonzept abgeleiteten Aufgaben gehört die Aufstellung eines geeigneten Monitorings, mit dem einfach und möglichst durch die Verwaltung selbst die CO₂-Bilanz regelmäßig überprüft sowie geplante und realisierte Maßnahmen auf ihre Wirkungen bewertet werden können.
- h) Beginnend mit den städtischen Gebäuden werden der Aufbau und die Verstetigung eines städtischen Energiemanagements von der Beschaffung der Energieträger bis zu deren Bewirtschaftung. Dafür kann die Stadt am Markt verfügbare online-tools nutzen und später nach Bedarf bis zu einer umfassenden Gebäudeleittechnik (GLT) für den gesamten Immobilienbestand der Stadt entwickeln.
- i) Von Beginn der Energiewende an waren Kommunen Vorreiter bei Ideen und Umsetzung. Daher wird empfohlen, städtische Gebäude und Einrichtungen soweit technisch, baulich und wirtschaftlich vertretbar so umzubauen bzw. energetisch zu ertüchtigen, dass eine weitgehende CO₂-Neutralität im Betrieb erreicht werden kann. Dazu gehört auch der Austausch der Anlagen in der Gebäudetechnik, wie die Umstellung von Wärmeerzeugern oder die Umrüstung der Beleuchtung auf LED. Hemmnisse wie z.B. der Denkmalschutz müssen im Rahmen einer einvernehmlichen Kommunikation beseitigt werden. Gegebenenfalls bedürfen die Gestaltungsrichtlinien einer Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen im Klimaschutz und in der Energieversorgung.
- j) Diesem Ziel schließen sich die Wohnungsunternehmen in der Stadt an, indem die Gebäude auf einen deutlich höheren energetischen Standard saniert werden und die Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien für Wärme und Strom in/auf den Gebäuden ermöglicht wird. Die energetischen Erträge sollen die Mieter zumindest teilweise von den hohen Energiekosten entlasten.
- k) Das Umfeld von Parchim ist von Mooren geprägt; viele wurden in den zurückliegenden Jahrhunderten trockengelegt. Moore gelten als sehr langfristige Speicher von CO₂. Im Einvernehmen mit den Naturschutzbehörden, der Landwirtschaft und dem Tourismus sind Konzepte im Rahmen der Klimafolgenanpassung für eine Wiedervernässung von Mooren zu erarbeiten und umzusetzen. Pionier in der Umsetzung muss die Stadt auf ihren eigenen Flächen sein.
- l) Weiterhin wichtig ist die Erarbeitung eines stadtweiten Grünflächenplanes, der sowohl innerstädtische Flächen als auch die Natur- und Landschaftsräume im stadtnahen Bereich einbezieht. Dabei soll eine Vernetzung dieser Flächen durch Wegebeziehungen, vorzugsweise unter Einbindung der zahlreichen Wasserläufe in und um die Stadt, vorgesehen werden, um die Erlebbarkeit und Wahrnehmung der Grünräume zu verbessern und die Parchimer für den Erhalt und die Pflege dieses wertvollen Gutes zu sensibilisieren. Lokaler Schwerpunkt sind die Altstadt und daran angrenzende Gebiete.
- m) In Übereinstimmung mit dem Ziel/der Handlungsempfehlung nach 2.6.9 i) müssen neue und an die bereits eingetretenen Klimaveränderungen angepasste Konzepte für die Niederschlagsentwässerung, dessen Ableitung und Wiederzuführung in den Wasserkreislauf erarbeitet werden.

- n) Dauerhafte Etablierung des Klimaschutz- und Klimawandelfolgenmanagements. Zu den wesentlichen Aufgaben gehört die Kommunikation der erreichbaren Ziele zwischen den Betroffenen, Bürgern, der Politik, der Verwaltung, den Stadtwerken und weiteren Akteuren auf dem Energiemarkt und übergeordneten Stellen in Politik und Verwaltung. Diese Kommunikation muss durch unterschiedliche Formen und Methoden der Öffentlichkeitsarbeit, des direkten Kontaktes und der unmittelbaren Information darauf ausgerichtet sein, Maßnahmen vorzubereiten und auch zeitnah umzusetzen.
- o) In Übereinstimmung mit dem Ziel 2.6.9 a) muss die Stadt einen verbindlichen Leitfaden entwickeln, wie und nach welchen Kriterien künftige Bebauungspläne erarbeitet werden sollen. Das gilt für alle Bebauungspläne, also für Wohnen, Gewerbe und weitere Nutzungen.
- p) Im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsplanes soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Wie bereits ausgeführt, ist die Umstellung des MIV, des ÖPNV und des SPV von fossil auf erneuerbare Energien sehr kostenintensiv und für den Sektor MIV wahrscheinlich auch nicht möglich. Für die Menschen in Parchim müssen daher Lösungen gefunden werden, die von den Bewohnern akzeptiert und angenommen werden. Außerdem müssen sie wirtschaftlich attraktiv sein, um den MIV deutlich zu reduzieren.
- q) In der vorgenannten Fortschreibung der Verkehrsplanung muss die Stadt Parchim auch mehr als bisher für die Bevorzugung von Fußgängern und Radfahrern planen und umsetzen – mindestens in den innerstädtischen Gebieten. Das bedeutet nicht zwangsläufig die Verbannung des MIV aus der Stadt, wird aber mehr Rücksicht und gewisse Beschränkungen zur Folge haben. Es ist sehr wahrscheinlich, dass dadurch positive Effekte auf die Wohn- und Erlebnisqualität in der Innenstadt entstehen.
- r) Fortschreibung bzw. Aktualisierung des Landschaftsplans, vor der Neufassung des Flächennutzungsplans. Die Fortschreibung des Landschaftsplans soll die Ziele des Klimaschutzkonzeptes 2023 in Bezug auf Natur und Landschaft berücksichtigen. Außerdem müssen die negativen Auswirkungen von Raumnutzungskonflikten auf die Lebensqualität der Menschen in den Siedlungsbereichen mehr als bisher in den Mittelpunkt von Maßnahmen und Empfehlungen gesetzt werden.
- s) In der Fortschreibung des Landschaftsplans muss die dauerhafte Sicherung von Lebensräumen, Landschaft und Natur stärker gewichtet werden als die Belange von Verkehr, Siedlungsentwicklung und Wirtschaft. Damit wird dem Grundsatz entsprochen, dass Qualität in der Stadtentwicklung vor die Quantität zu setzen ist.
- t) Erhalt, Pflege und Mehrung der großen Waldflächen und Herstellung von Vernetzungen zwischen den Waldflächen.
- u) Erhalt des Kleingartenwesens als wesentliches Element für Freizeit und Erholung der Bewohner und als räumlicher Bestandteil der innerstädtischen Grün – und Freiräume. Die Nachfragen nach Kleingärten in ruhigen und gesicherten Lagen nehmen wieder zu, erstaunlicherweise auch von jüngeren Menschen. Die Ursachen dafür mögen vielfältig sein, dürften aber in den Erfahrungen aus der Pandemie und deren wirtschaftlichen und sozialen Folgen liegen.

Entwicklungskonzept

Bestand	Planung
Wohngebiet	Wohngebiet
Mischgebiet	Mischgebiet
Gewerbegebiet	Gewerbegebiet
Sondergebiet	Sondergebiet
Gemeinbedarf	Gemeinbedarf
Verkehrsfläche	Verkehrsfläche
Flugplatz	Flugplatz
Bahnanlage	Bahnanlage
Ver-/Entsorgung	Ver-/Entsorgung
Deponie	Deponie
Grünanlage	Grünanlage
Sportanlage	Sportanlage
Dauerkleingarten	Dauerkleingarten
Friedhof	Friedhof
Allee/Feldgehölz	Allee/Feldgehölz
Magerrasen/Herde	Magerrasen/Herde
Moor/Sumpf	Moor/Sumpf
Fließgewässer	Fließgewässer
Stillgewässer	Stillgewässer
Landwirtschaft	Landwirtschaft
Grünland	Grünland
Wald	Wald
Rohstoffgewinnung	Rohstoffgewinnung

Zweckbestimmung	
Off. Parkplatz	Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude / Sportplätze
Parkanlage	Friedhof
Dauerkleingärten	Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet
Sportplatz	

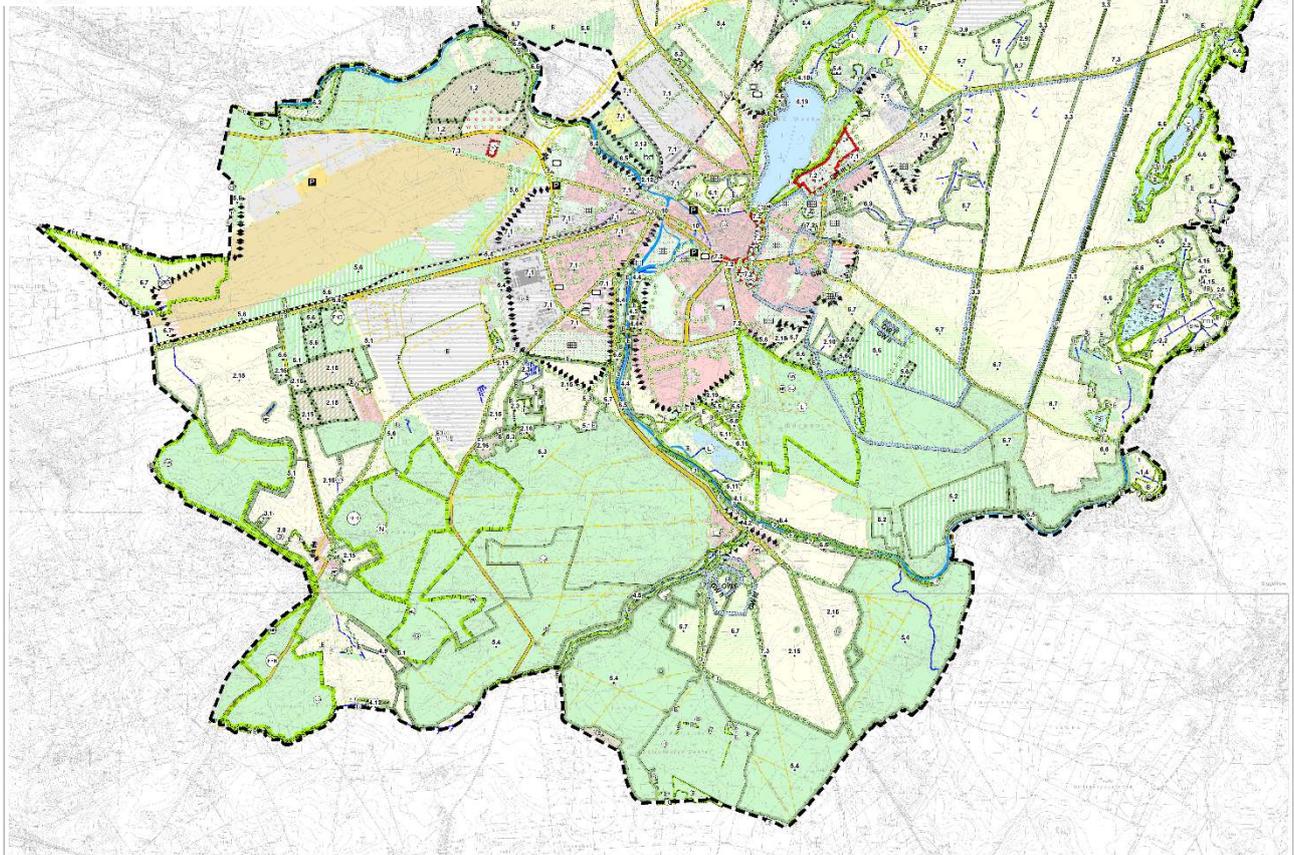


Abbildung 106. Entwicklungskonzept Landschaft

Quelle: Landschaftsplan der Stadt Parchim, Bendfeld-Herrmann-Franke, Landschaftsarchitekten BDLA, Schwerin, Jan. 2007

- v) Rückbau von Kleingartenanlagen im Einvernehmen mit den Zielen der Stadtentwicklung, vor allem für die Erweiterung von Grün- und öffentlichen Aufenthaltsbereichen und deren Vernetzung untereinander. In Einzelfällen ist auch eine Nachverwertung von Kleingärten für die wohnbauliche Entwicklung zu prüfen.
- w) Fortschreibung des Kleingartenkonzeptes, u.a. weil es auf den nicht eingetretenen und nicht eintretenden demografischen Prognosen basiert. Die Fortschreibung soll sich auf ein klares Umsetzungskonzept fokussieren und soll sich daher auf die perspektivisch nicht mehr haltbaren Anlagen konzentrieren.

- x) In Verbindung mit der Handlungsempfehlung 2.6.9. d) wird empfohlen, das qualifizierte Baulückenkataster inhaltlich mit der Fortschreibung des Kleingartenkonzeptes zu koordinieren. Letztendlich sind brachgefallene Kleingärten auch „Baulücken“.
- y) Umsetzung des Lärmaktionsplans im Zusammenhang mit der Umsetzung weiterer Konzepte, vor allem des Verkehrsentwicklungsplans.

3 Lokale Handlungsschwerpunkte

3.1 Altstadt

3.1.1 Struktur und Bedeutung der Altstadt

Die Altstadt von Parchim ist nicht nur die funktionale Mitte der Stadt, sondern ist auch das städtebauliche Zentrum. Sie verfügt nach der Weststadt über die höchste Bau- und Siedlungsdichte in Parchim, wobei hier eine horizontale Verteilung vorherrscht (Weststadt eher vertikal). Die Altstadt hat nach der Weststadt auch die zweithöchste Einwohnerzahl, seit zwei Jahren mit steigender Tendenz.



Abbildung 107. Städtebauliche Struktur und Siedlungsdichte der Altstadt
Quelle: <https://geportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>, eigene Weiterbearbeitung

Die Altstadt in ihrer Gesamtheit wird eingerahmt von der Elde, dem Grünbereich „Bleicherberg“, den Wallanlagen mit Teilen der alten Stadtmauer, die sich durch historische Stadterweiterungen nach Süden zergliedern. Bis heute deutlich erkennbar ist die Teilung in östliche und westliche Altstadt, bedingt durch die Stadtentstehung aus zwei historischen Siedlungskernen um die St. Georgen- und die St. Marienkirche. Die beiden Ursprungsorte der Stadtentstehung sind weithin gut wahrnehmbar.

Ein weiteres Merkmal im Stadtbild sind die Aufweitungen der Straßenräume in mehrere städtebauliche Marktplätze: den Neuen Markt an der St. Marienkirche in der westlichen Altstadt sowie den Schuhmarkt, den Alten Markt und den Ziegenmarkt in der östlichen Altstadt. Der Alte Markt und der Neue Markt sind als Platzflächen nur eingeschränkt wahrnehmbar, weil sie weitgehend dem Parken von Pkw dienen.



Abbildung 108. Detail Umfeld St. Georgenkirche Richtung Schuhmarkt und Rathaus



Abbildung 109. Umfeld St. Georgenkirche



Abbildung 110. Alter Markt (Parkplatz)



Abbildung 111. Schuhmarkt (autofreie Fußgängerzone)

Die westliche Altstadt bildet durch die Elde und deren Nebenarme eine Insel, die mittels Brücken mit den anderen Quartieren und der östlichen Altstadt verbunden ist. Dieser Teil der Altstadt stellt bereits einen Übergang in die bauzeitlich jüngeren Siedlungsbereiche von Parchim, wie die Bahnhofsvorstadt, dar – sichtbar an den Bauweisen und an der Gestaltung der Gebäude sowie an der weitgehend orthogonalen Ausprägung der Quartiere; es ist auch der etwas jüngere aber immer noch mittelalterliche Altstadtteil.



Abbildung 112. Straßenraum Wassergang in der westlichen Altstadt



Abbildung 113. Straßenraum Mühlenstraße in der westlichen Altstadt

In der östlichen Altstadt sind die unregelmäßig begrenzten Quartiere einer früheren mittelalterlichen Stadtgründung sichtbar, u.a. gekennzeichnet durch gekrümmte Straßenführungen und zahlreiche kleine Straßen und Gassen, die die Quartiere durchkreuzen und engmaschig aufgliedern.

Nur in der östlichen Altstadt sind an den nördlichen und östlichen Rändern die sehr kleinteilige Reihenbebauung mit früher angrenzenden winzigen Hofstellen einfacher Ackerbürger noch vorhanden, die an der Stadtmauer vor den Wallanlagen die Stadtgrenze bildeten.

Beide Teile der Altstadt weisen vereinzelte städtebauliche Brüche auf, die durch Abbruch von Gebäuden und nicht immer angepasste Ersatzbauten im 19. und 20. Jahrhundert entstanden sind.

In der Altstadt und in ihrem unmittelbaren Umfeld sind viele wichtige städtische Einrichtungen wie das Rathaus, das Krankenhaus, die Kulturnühle mit Museum und Theater, Schulen, Stadthalle aber auch Kinderbetreuungseinrichtungen, Arztpraxen sowie zahlreiche weitere private und öffentliche Dienstleistungen konzentriert.



Abbildung 114. Hort der Adolf-Diesterweg-Grundschule am Fischerdamm 6



Abbildung 115. Adolf-Diesterweg-Grundschule am Fischerdamm 7

In der Altstadt gibt es relativ wenige Grünflächen, die überwiegend an deren Rändern liegen. wie die „Wallanlagen“ und der „Alte Friedhof“, der Bleicherberg und Eldebereiche am Wassersporthafen und der Katthagen im Schleusenumfeld. Diese Grünanlagen und die städtischen Plätze sowie Fußwegeverbindungen entlang der schmalen Wassergräben (z.B. Färbergraben) sind wichtige Aufenthaltsbereiche für die Naherholung der Bewohner und Anziehungspunkte für die Besucher der Stadt.



Abbildung 116. Grün- und Freifläche Bleicherberg



Abbildung 117. Grün- und Freifläche Katthagen am Ufer der Elde am Ran der westlichen Altstadt

Durch bauliche Entwicklungen über einen längeren Zeitraum hat sich in einigen Quartieren der Altstadt das städtebauliche Gefüge deutlich verändert.⁶⁹

⁶⁹ Hier wird auf die historischen Stadtgrundrisse im ISEK 2015 verwiesen, die hier nicht wiederholt werden sollen.

Das führte teilweise zum Aufbruch von ehemals geschlossenen Straßenbebauungen, die Straßenraumkanten wurden offener, Baulücken entstanden. Letztere sind bis heute z. T. noch vorhanden und sollen in einem qualifizierten Baulückenkonzept im Detail weiterhin untersucht und stadtbildverträglich entwickelt werden. Dabei muss in Kauf genommen und akzeptiert werden, dass nicht jede Baulücke durch ein Gebäude geschlossen werden kann.



Abbildung 118. Beispielfhafte Einfriedung/ Abschluss Raumkante in der Johann-Jakob-Engel-Straße



Abbildung 119. Uneinheitliche Ansammlung von Nebengebäuden

Auch wenn durch private und öffentliche Initiativen und Investitionen vor allem in den letzten sechs Jahren sehr viele Gebäude modernisiert und öffentliche Räume gestalterisch und funktional aufgewertet wurden, sind im Stadtbild noch Leerstände und Baulücken erkennbar.



Abbildung 120. Teilleerstand am Fischerdamm



Abbildung 121. Gebäudeleerstand am Wassergang

Parchim verfügt über einen noch in weiten Teilen erhaltenen historischen Stadtgrundriss mit verwinkelten Straßenräumen und zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden, in denen eine vielfältige Nutzungsmischung aus Wohnen, kleinen Geschäften, Gastronomien, dazu immer wieder der Bezug zum Wasser und zu Grünflächen erkennbar ist. Dadurch ist die Altstadt Parchims ein einmaliger Anziehungspunkt für Städtetouristen. Allerdings müssen die vorhandenen Potenziale weiter ausgebaut werden. Kein anderer Stadtteil von Parchim zeigt vergleichbare Stärken und hat wegen der Vielfalt seiner Funktionen, baulichen und städtebaulichen Strukturen eine so hohe kulturelle und funktionale Bedeutung für die gesamte Stadt.

Durch den fortgeschrittenen Stand der Stadtsanierung, einschließlich der Initiativen Privater, wurden zahlreiche Gebäude saniert und dadurch der lokale Wohnungsmarkt quantitativ und qualitativ aufgewertet – obwohl die Zahl der Haushalte seit dem Vorjahr leicht um 14 Einheiten gesunken ist und der Leerstand leicht zugenommen hat.

In den letzten Jahren ist der Zuzug in die Altstadt leicht angestiegen, was Rückschlüsse auf die Qualität der Sanierung insgesamt und auf eine gute Akzeptanz bei den Bewohnern schließen lässt. Auch die weiteren Schwerpunktsetzungen und das künftige städtische Vorgehen werden diesen positiven Trend stärken.

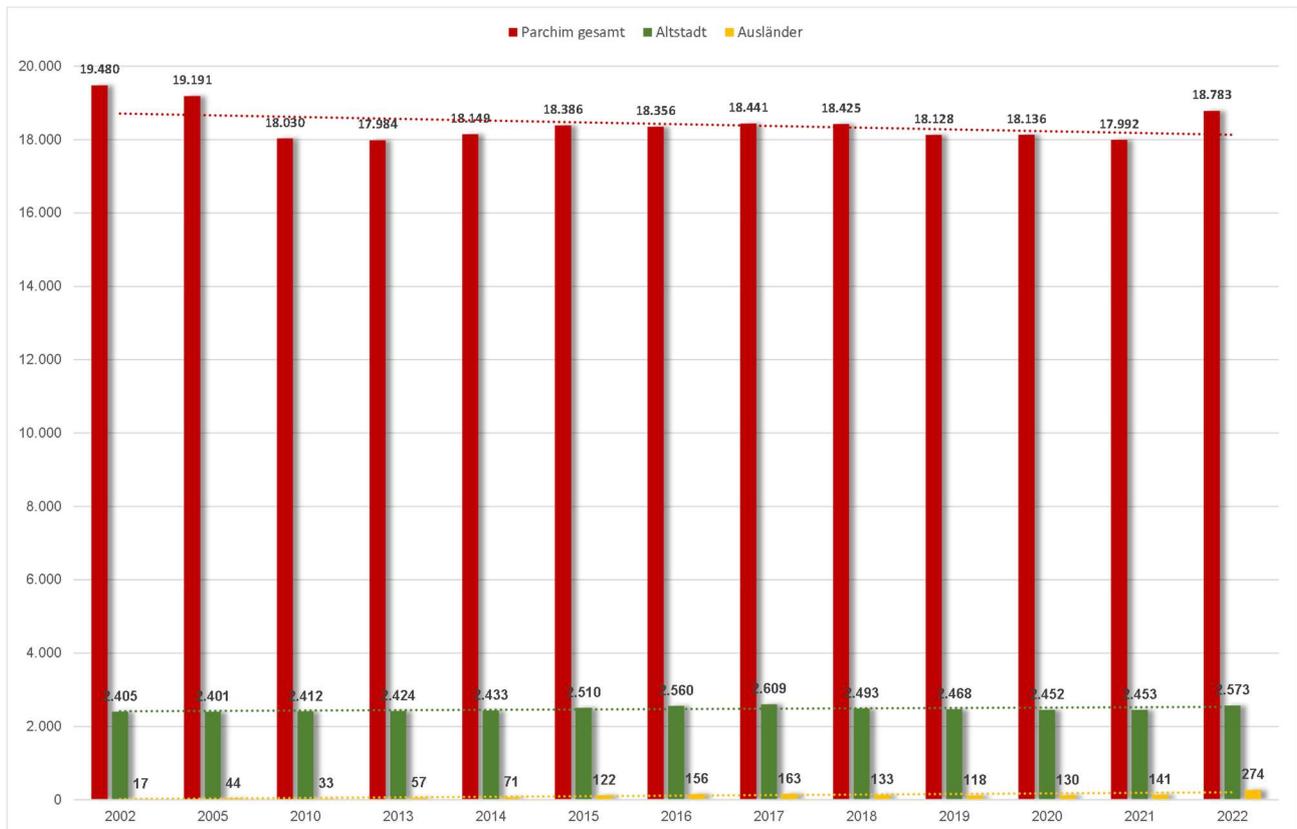


Abbildung 122. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Altstadt

Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2023, eigene grafische Weiterbearbeitung

Der Einwohnerzuwachs ist vor allem auf den Zuzug von Bewohnern mit Migrationshintergrund zurückzuführen, deren Anteil sich innerhalb eines Jahres verdoppelt hat. Die Quote, bezogen auf die Stadtteilbevölkerung, beträgt nunmehr fast 11%. Dieser Anteil liegt im gesamtstädtischen Durchschnitt und ist demnach kein Indiz für eine „Verdrängung“ der einheimischen Bevölkerung. (Es wurde bei der Betrachtung keine Differenzierung zwischen der Zuwanderung vorgenommen.)

Durch die Zuwanderung meist jüngerer Menschen mit Kindern hat sich das Durchschnittsalter der Altstadtbevölkerung leicht verjüngt, der Anteil von Frauen (im fertilen Alter) erhöht und die Zahl der Haushalte mit Kindern ist nach einigen Jahren des Rückganges wieder um 30 Haushalte absolut angestiegen.

3.1.2 Stand der Stadtsanierung

Die (östliche) Altstadt wurde 1991 in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes M-V aufgenommen und ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt (Teilgebiete I-III). Das Gebiet ist in den Jahren 2004 und 2015 erweitert worden und zwar um die westliche Altstadt (Teilgebiet IV) und ein kleineres Gebiet im Süden der östlichen Altstadt (Teilgebiet V). Parallel zu den Erweiterungen sind bereits inzwischen wieder Teilbereiche aus den Sanierung entlassen worden (siehe Übersicht nächste Seite).

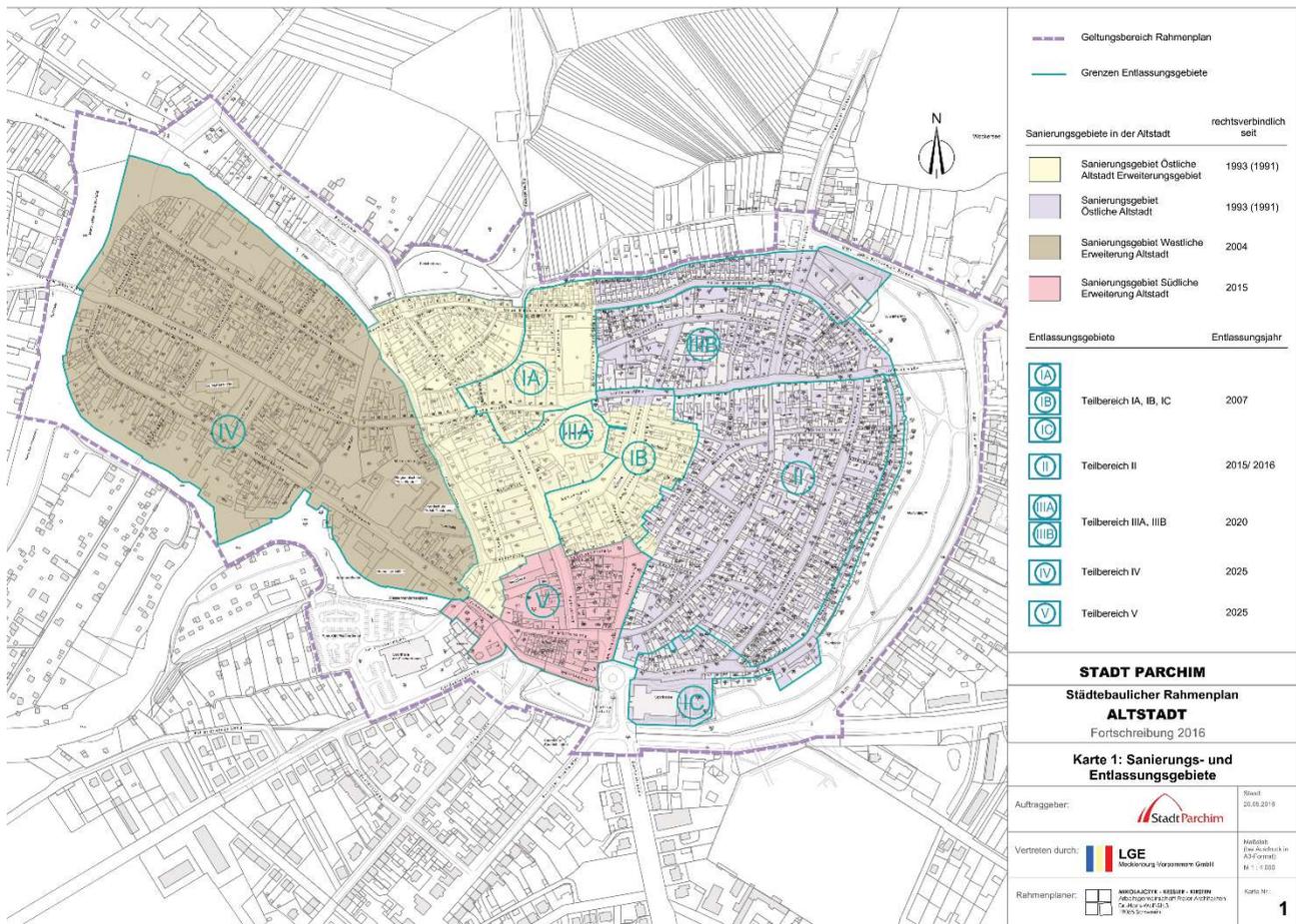


Abbildung 123. Übersicht der Erweiterungen und Entlassung aus der Sanierung
 Quelle: Rahmenplan Altstadt Parchim, MKK, Arbeitsgemeinschaft freier Architekten, Schwerin, 2016

Seit Beginn der Sanierung wurden ca. 53,5 Mio. €⁷⁰ in die Vorbereitung und Umsetzung von Maßnahmen zum Erhalt und zu Aufwertung der Altstadt eingesetzt.

In den letzten Jahren kam es zu zeitlichen Verzögerungen und Hemmnissen bei der Durchführung der Sanierung, die u.a. auf Probleme bei der privaten Modernisierung und bei der aufwendigen Vorbereitung von öffentlichen Maßnahmen zurückzuführen waren.

Aus heutiger Sicht und unter Berücksichtigung der noch aktiven Handlungsfelder und Maßnahmenempfehlungen aus dem Rahmenplan für die Altstadt wird momentan eingeschätzt, dass die Sanierung noch mindestens zehn Jahre andauern wird und für diesen Zeitraum ein Förderbedarf besteht. Es scheint derzeit nicht wahrscheinlich, dass trotz der erreichten Erfolge die Ressourcen und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Altstadt für eine vollständige und entsprechend finanziell gesicherte Eigenentwicklung ausreichen. Dafür sind die Probleme zu komplex und vielschichtig und nicht von der Stadt Parchim allein zu bewältigen.

Auf Details zum Stand der Sanierung kann hier verzichtet werden, diese sind den jährlichen Sachstandsberichten zu den Programmaufnahmeanträgen zu entnehmen.

⁷⁰ Gesamtinvestitionen einschließlich Städtebauförderung

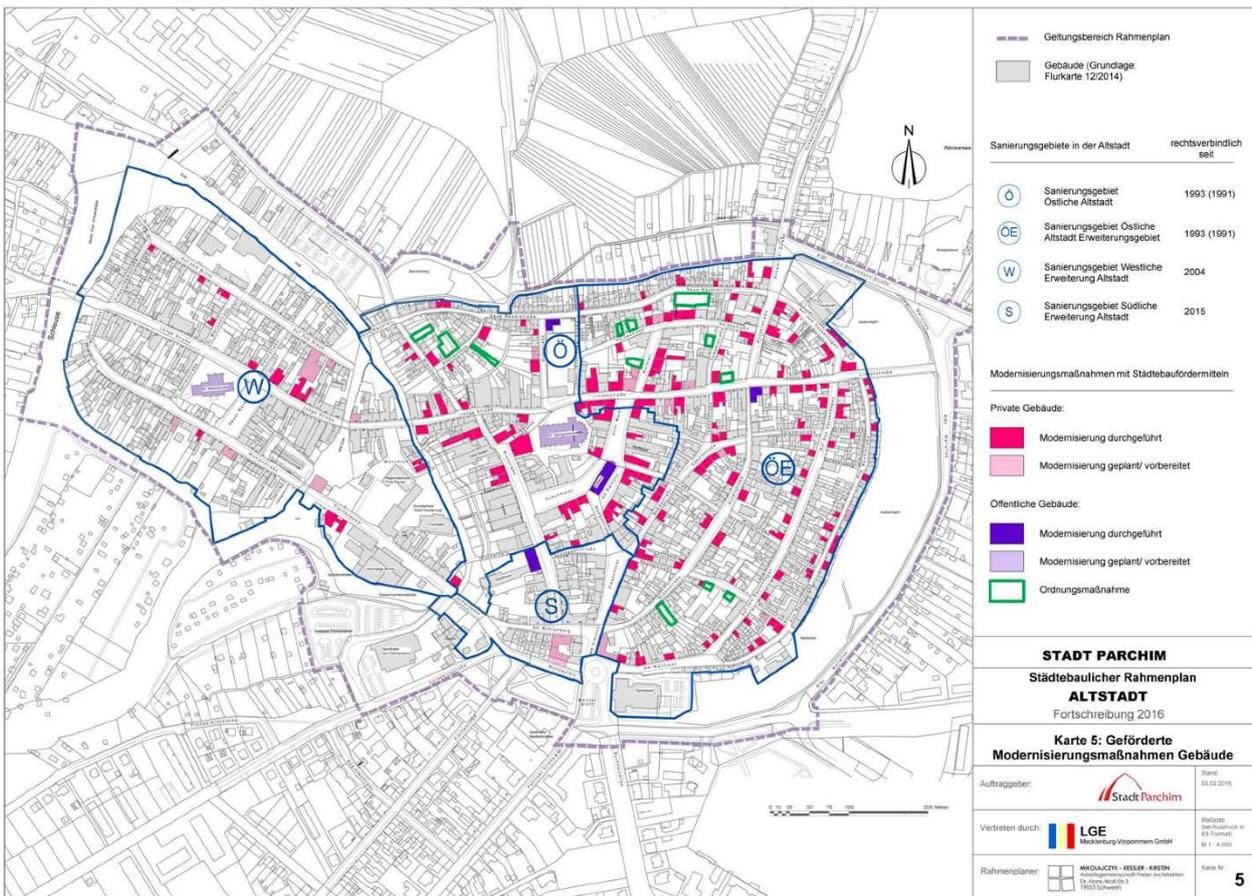


Abbildung 124. Stand der Gebäudemodernisierung und -instandsetzung (2015)
 Quelle: Rahmenplan Altstadt Parchim, MKK, Arbeitsgemeinschaft freier Architekten, Schwerin, 2016

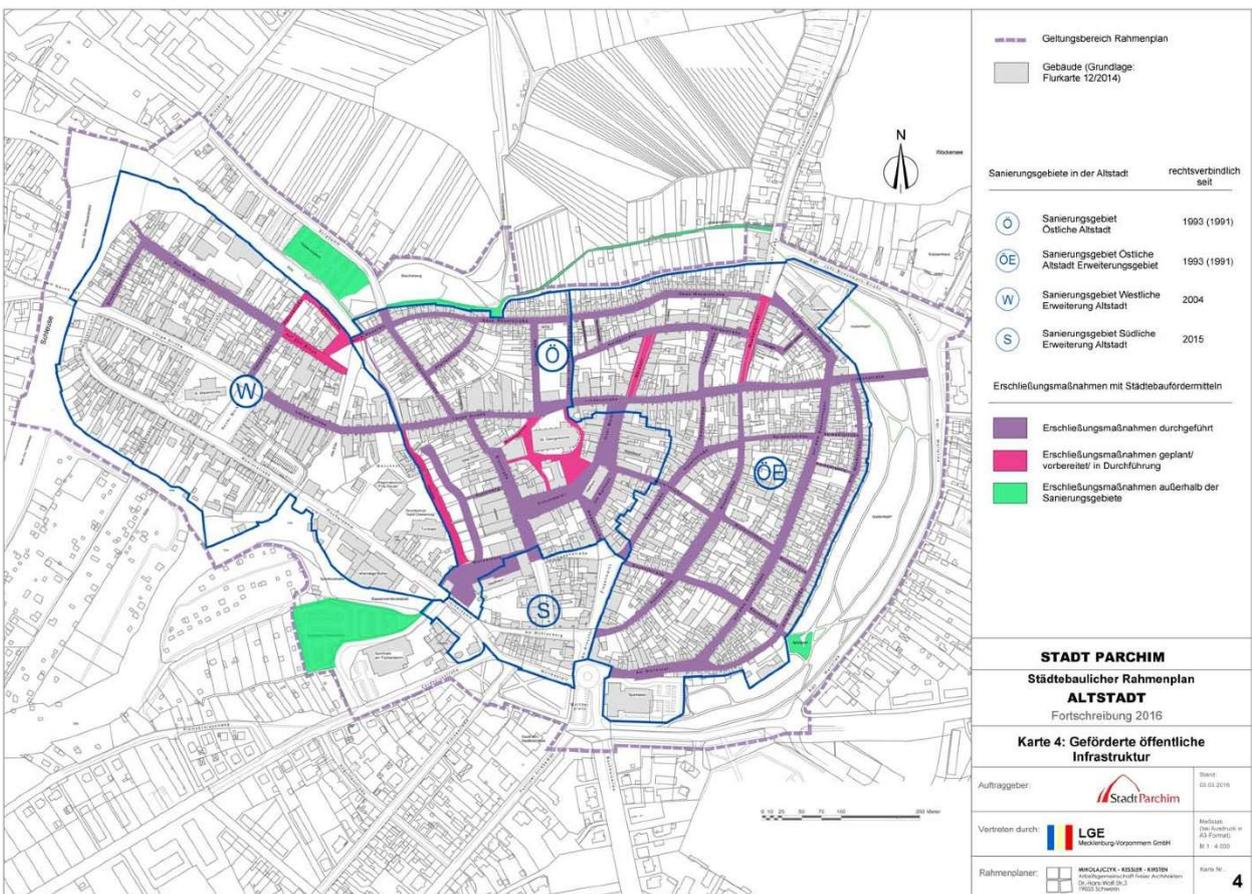


Abbildung 125. Stand der Erneuerung von Straßen, Plätzen, Grünanlagen (2015)
 Quelle: Rahmenplan Altstadt Parchim, MKK, Arbeitsgemeinschaft freier Architekten, Schwerin, 2016

3.1.3 Städtebauliche Rahmenplanung 2016

Der Rahmenplan ist die konzeptionelle Grundlage für die (weitere) Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerung der Altstadt. In der Fortschreibung von 2016 wurde der erreichte Stand der Sanierung ermittelt und bewertet und daraus die weiteren sektoralen und lokalen Handlungsbedarfe und Sanierungsziele für einen Zeitraum für etwa die nächsten fünf (bis zehn) Jahre abgeleitet.⁷¹ Der Rahmenplan von 1993 und seine Fortschreibung von 2016 sind weiterhin die inhaltliche Grundlage für die Begründung des noch bestehenden Sanierungs- und Förderbedarfs und liefert damit die Argumente und Maßnahmenempfehlungen für die jährlichen Programmanmeldungen für das Städtebauförderungsprogramm.

Formal wird der Rahmenplan 2016 als rechtlich unverbindlich angesehen. Er ist jedoch die allgemein akzeptierte Richtschnur und Entscheidungsgrundlage für die Bewohner und Bauherren sowie für die lokalpolitischen Entscheidungsgremien. Der Rahmenplan ist die inhaltliche Begründung für die Erteilung bzw. Versagung von sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorgängen nach §§ 144 ff. BauGB. Zahlreiche Urteile belegen, dass die im Rahmenplan definierten Sanierungsziele und Maßnahmenempfehlungen durchaus eine Rechtswirkung entfalten. Der Beschluss durch die Stadtvertretung über den Rahmenplan und seine Fortschreibung 2016 binden zudem Politik und Verwaltung, die Ziele und Maßnahmen entsprechend umzusetzen und zu finanzieren.

Der erste Rahmenplan wurde 1993 erarbeitet und beschlossen. Ganz offensichtlich sind in dieser Erstfassung die Ziele und Maßnahmen so weitsichtig beschrieben worden, dass erst nach 23 Jahren eine Gesamtfortschreibung notwendig wurde. In diesem Zeitraum wurden allerdings mehrere vertiefende thematische Konzepte und quartiersbezogene Planungen - alle mit dem lokalen Schwerpunkt Altstadt - erarbeitet. Diese haben den Rahmenplan damit auch punktuell detaillierter weiterentwickelt und partiell fortgeschrieben.

Eine vollständige Wiedergabe der Rahmenplanung ist in dieser ISEK-Fortschreibung nicht erforderlich – hier wird auf die bei allen Beteiligten- und Betroffenenenebenen bekannte Planung verwiesen. Die Untersuchungsschwerpunkte im Bericht 2016 lagen in den Handlungsfeldern Städtebau und Stadtbild, Wohnen, Einzelhandel und bei den infrastrukturellen Einrichtungen. Vertiefender und umfassender hat die Rahmenplanfortschreibung von 2016 die Themen Baulücken, Verkehr sowie Frei-, Grün- und Wasserflächen behandelt.

Zum Thema Baulücken wird in diesem ISEK die Erarbeitung eines qualifizierten Katasters empfohlen; das Verkehrskonzept für die Altstadt wurde vor zwei Jahren (2020-2021) fortgeschrieben.

Noch einmal tiefer wurde in einer Anlage zum Rahmenplan die Stadtmöblierung und Gestaltung im öffentlichen Raum behandelt. Dazu wurde ein Katalog an Beispielen und Maßnahmen als Planungshilfe für die Objektplanungen von Straßen und Plätzen erarbeitet.

Von den bis heute bestehenden Defiziten werden neben der Fortsetzung der Modernisierung und Instandsetzung von erhaltenswerten Gebäuden folgende Bearbeitungsschwerpunkte in den Vordergrund gesetzt:

- Die Gebäudeleerstände und große Baulücken belasten nach wie vor das Stadtbild, was besonders an den stark frequentierten Straßen wie Fischerdamm, Lange Straße und Mühlenstraße ins Gewicht fällt.

⁷¹ Unter Berücksichtigung der Beschlussjahres 2016 besteht etwa ab 2025 ein Überprüfungs- und Aktualisierungsbedarf.

Mengenmäßig sind die Leerstände jedoch eher in Nebenstraßen konzentriert (z. B. Auf dem Brook und Heidestraße). Hier besteht nach wie vor ein Handlungsbedarf mit oberer Priorität. Es gibt derzeit fortgeschrittene Planungen und Konzepte für die Wiederbebauung und Entwicklung größerer Baulücken bzw. Flächenbrachen in der Altstadt. Dazu gehört die Errichtung eines Gebäudes mit 14 Wohnungen und einer Arztpraxis/Klinik in der westlichen Altstadt. Es darf angenommen werden, dass mit Hilfe des qualifizierten Baulückenkatasters die Akquisition von Investoren verbessert werden kann.

Für kleine Baulücken in den Nebenstraßen hat die Stadt Parchim in der Vergangenheit Einzelstudien erarbeiten lassen, die unterschiedliche Ansätze einer Wiederbebauung oder alternativer Nutzungen verfolgen. Dazu gehören Ideen für das Anwohnerparken, kleine Grünflächen für den Aufenthalt und den Rückzug oder kleine Parks zur Vermehrung des Grüns in der Innenstadt. Neuere Ideen schließen Anlagen für die Retention von Niederschlagswasser oder Anlagen für die Erzeugung von Wärme aus Umweltwärme ein.

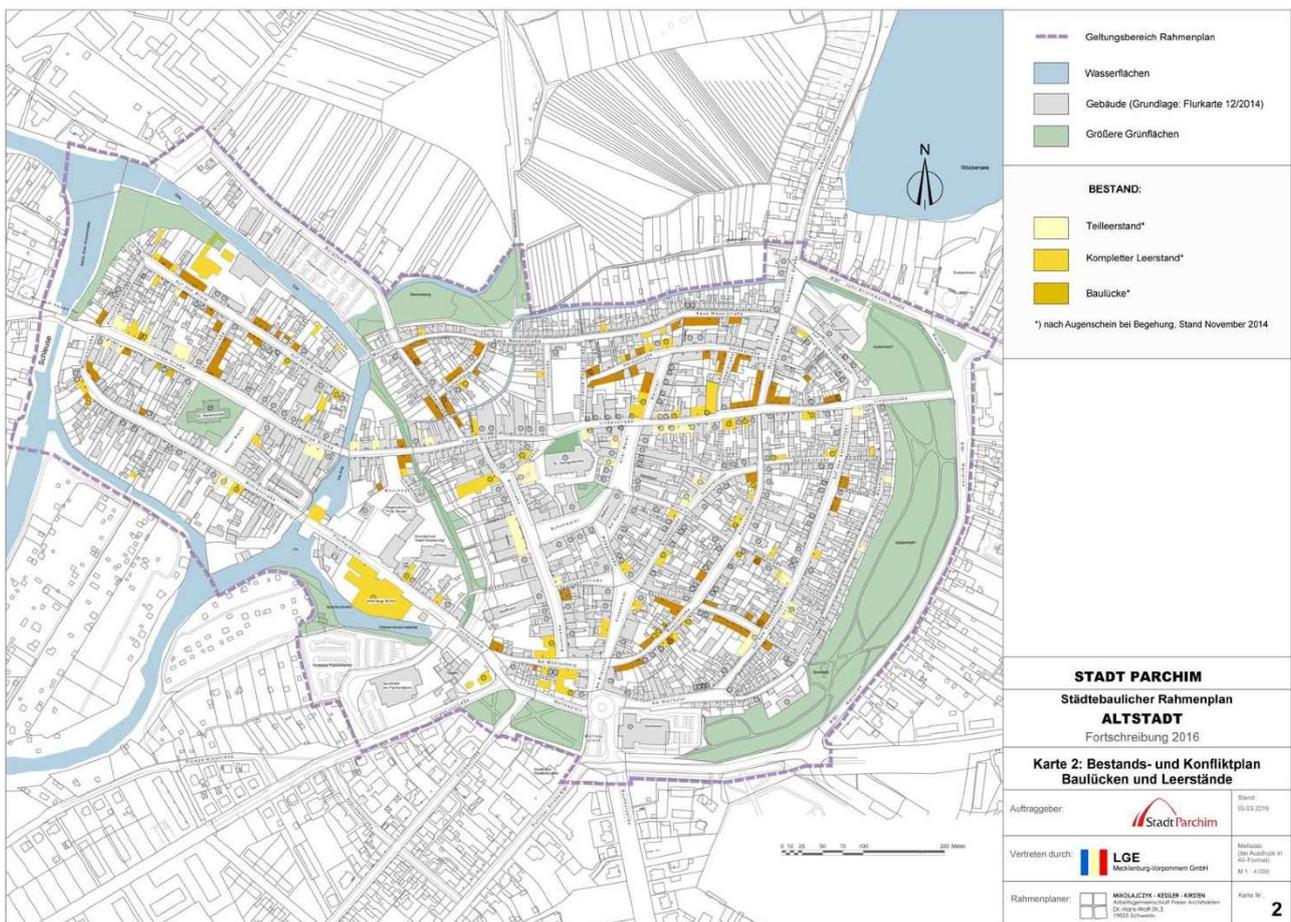


Abbildung 126. Darstellung von Leerstand und Baulücken (2015)
Quelle: Rahmenplan Altstadt Parchim, MKK, Arbeitsgemeinschaft freier Architekten, Schwerin, 2016



Abbildung 127. Entwurf zum Umgang mit Baulücken in der Altstadt
 Quelle: Genehmigungsplanung Nachnutzung einer Baulücke, Architekturbüro Harm, Parchim, 2023



Abbildung 128. Planung einer Baulückenverwertung in der St. Marien-/Langen Straße
 Quelle: Auszug aus dem Bauantrag Neubau Wohn- und Geschäftshaus Lange Str. 15 der Galileo Home GmbH & Co.KG., 2022

- Das Handlungsfeld Verkehr, das sowohl den ruhenden als auch den fließenden Verkehr, dazu die Radwege und die Fußgänger umfasst, nimmt in der Rahmenplanung einen sehr breiten Raum ein. Als eines der größeren Probleme wird der Durchgangsverkehr durch bzw. entlang der Altstadt/ Innenstadt beschrieben.⁷² Die Altstadt ist auf den Hauptverkehrsadern Fischerdamm, Mühlenstraße und Lange Straße verkehrlich überlastet. Hinzu kommt als Verkehrsproblem weiterhin die unübersichtliche Verkehrsführung am Moltkeplatz im Süden der Altstadt.

⁷² siehe auch aktuelle Fortschreibung des VEP und Verkehrskonzept Altstadt

Die wichtigste Empfehlung der Rahmenplanung, die Fortschreibung des Verkehrskonzeptes, wurde von der Stadt Parchim bereits erfüllt. Die dort im Detail skizzierten Maßnahmen müssen nun planerisch vorbereitet und danach umgesetzt werden. Zu einem nicht unerheblichen Anteil wird eine Änderung der Verkehrsströme und -dichten durch die und entlang der Altstadt von der Ortsumgehung der B 191/B 321 abhängen.

- Verkehrsorganisatorische Maßnahmen, vor allem die Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeiten hat die Stadt Parchim z.B. in der Langen Straße, bereits umgesetzt. Bei den Begehungen mit interessierten Bürgern konnte jedoch als „gelebte Praxis“ festgestellt werden, dass ohne Überwachung die Geschwindigkeitsbegrenzungen eher als „Empfehlungen“ angesehen werden. Andere verkehrsorganisatorische Mittel, wie bauliche oder straßengestalterische Maßnahmen bedürfen noch der Umsetzung. Die Einrichtung von Fußgängerzonen ist in Kleinstädten fachlich umstritten, besser wären verkehrsberuhigte Bereiche oder vergleichbare Zonen.

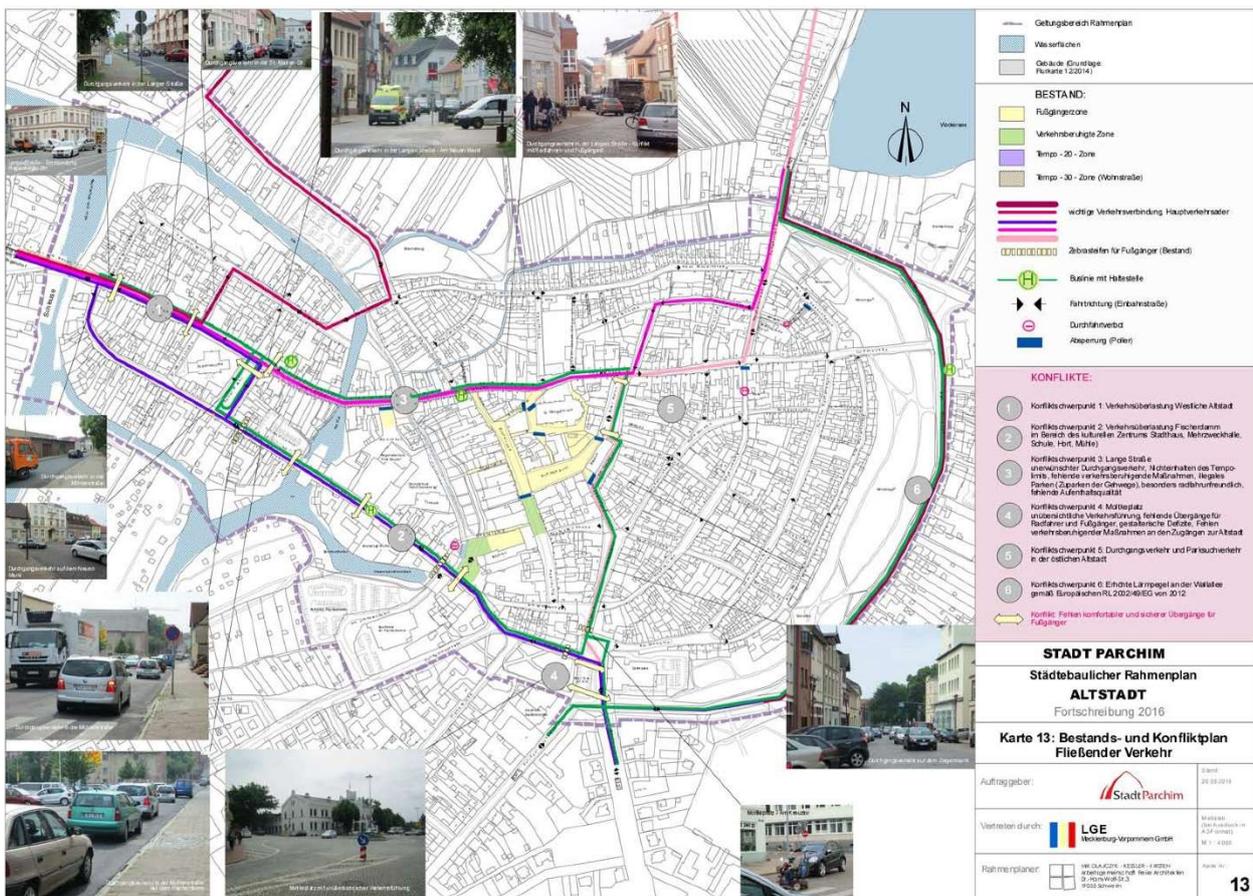


Abbildung 129. Darstellung Defizite fließender Verkehr (2015)

Quelle: Rahmenplan Altstadt Parchim, MKK, Arbeitsgemeinschaft freier Architekten, Schwerin, 2016

Im ruhenden Verkehr wurde bereits einiges von der Stadt Parchim unternommen. Nach den im Rahmen dieses ISEK (2023) vorgenommenen Vor-Ort-Aufnahmen sind gravierende Defizite bzw. Konflikte zwischen dem Angebot an Parkplätzen und den von Anwohnern und Besuchern der Altstadt empfundenen Bedarf erkennbar. Der „Konflikt“ dürfte viel mehr im Mobilitätsverhalten der Parchimer und der auswärtigen Besucher liegen. Keine der drei an die Altstadt angrenzenden großen Parkplatzanlagen ist weiter als fünf Minuten fußläufig vom Schuhmarkt als funktionaler Mittelpunkt der Altstadt entfernt. Es sind vielmehr städtebauliche, funktionale und stadtbildgestalterische Konflikte in der Belegung hochwertiger, ortsbildprägender, öffentlicher Räume für das Abstellen von Pkw sichtbar, z.B. auf dem Alten Markt und auf dem Neuen Markt.

Hier wird deshalb nochmal auf die Potenziale der Baulücken als kleinteilige Reserve für das Anwohnerparken hingewiesen, dass es städtebaulich überzeugend eingefriedet zu nutzen gilt.

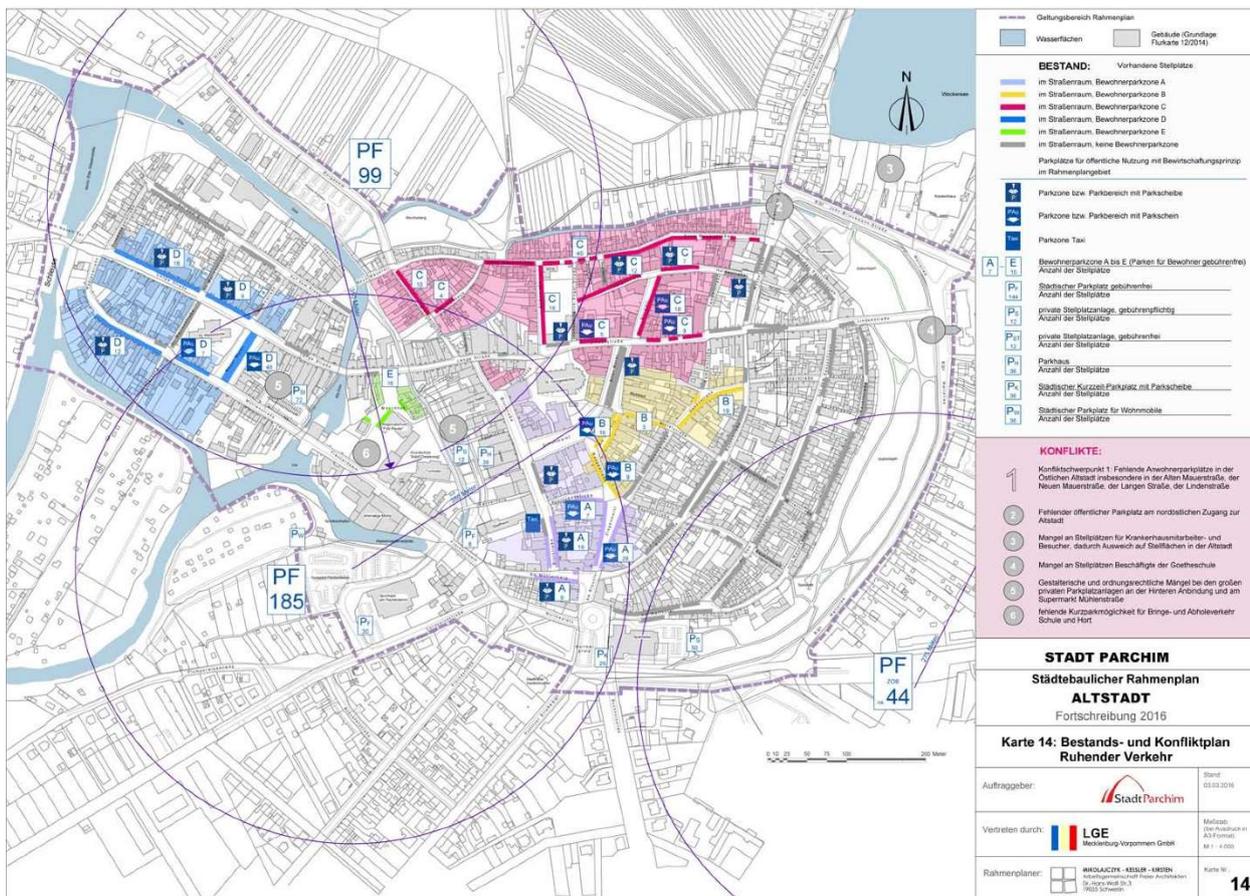


Abbildung 130. Darstellung Defizite ruhender Verkehr (2015)
 Quelle: Rahmenplan Altstadt Parchim, MKK, Arbeitsgemeinschaft freier Architekten, Schwerin, 2016

Weitere im Rahmenplan bearbeitete Handlungsfelder sind:

- Verbesserungen der Nutzung der verkehrlichen Anlagen für Radfahrer und Fußgänger. Dabei steht die Sicherheit für die beiden verkehrsteilnehmenden Gruppen im Vordergrund.
- Aufwertung der Freiflächen und Grünanlagen und deren Vernetzungen untereinander und zu den zahlreichen Wasserflächen in der Altstadt. Dazu wird auch die Herstellung von kleinen Brücken vorgeschlagen.
- Der Erhalt und die Modernisierung von Gebäuden/ Einrichtungen der städtischen Infrastruktur wie Bildung und Kindererziehung. Zu den Zielen oberer Priorität zählt die Erweiterung der Kindertagesstätte „Freundschaft“ in der Stiftstraße.⁷³
- Erhalt und Förderung des Einzelhandels und privater und öffentlicher Dienstleistungen.

⁷³ siehe Kapitel 2.7.2 und das dort skizzierte Projekt der Priorität 1

3.1.4 Gebietsentwicklung „Auf dem Brook“

Das Quartier „Auf dem Brook“ befindet sich im Nordwesten der Altstadt, nördlich der Langen Straße. Zwischen „Burgdamm“ und „Auf dem Brook“ durchfließt der Eldealtarm das Gebiet, dessen Ufer teilweise befestigt sind. Nördlich davon hat die Stadt Parchim einen großen innenstadtnahen Parkplatz „Burgdamm“ installiert, die Errichtung einer kleinen Fußgängerbrücke wurde bei der Planung des Parkplatzes bereits berücksichtigt. Im Zusammenfluss von Eldealtarm und Müritz-Elde-Wasserstraße befindet sich die Grünfläche „Katthagen“, die jedoch nicht optimal wahrgenommen und erreicht werden kann. Das Gebiet wird südlich der Straße „Auf dem Brook“ von einer überwiegend geschlossenen Raumkante aus kleinen Gebäuden mit vorherrschender Wohnnutzung geprägt. Die Reihe wird mehrfach von Baulücken und leerstehenden Gebäuden unterbrochen.



Abbildung 131. Auf dem Brook: Hauptgeschäftsstelle der WOBAU



Abbildung 132. Auf dem Brook mit Brache und Teilleerstand

Das eigentliche städtebauliche Problem ist die ungeordnete Gemengelage nördlich der Straße „Auf dem Brook“ mit größeren brachliegenden Flächen, leerstehenden – aber erhaltenswerten Gebäuden – und im Kontrast dazu eine geradezu idyllische Lage am Eldealtarm.



Abbildung 133. Flächenbrache auf dem Brook



Abbildung 134. Lagepotenzial auf dem Brook am Altarm der Elde

Diese Potenzialfläche wird im Rahmenplan öfter als für die Altstadt bedeutendste Entwicklungsmöglichkeit beschrieben. Neben Wohnen sollen gewerbliche und Büronutzungen möglich bleiben.

Für das Gebiet wurde 2014 ein städtebauliches und energetisches Entwicklungskonzept erarbeitet, das in mehreren baulichen und zeitlichen Abschnitten bis 2035 umgesetzt und danach keine schädlichen Treibhausgase mehr emittieren soll. Eine Aktualisierung der Plan- und Umsetzungsideen erfolgte 2022.

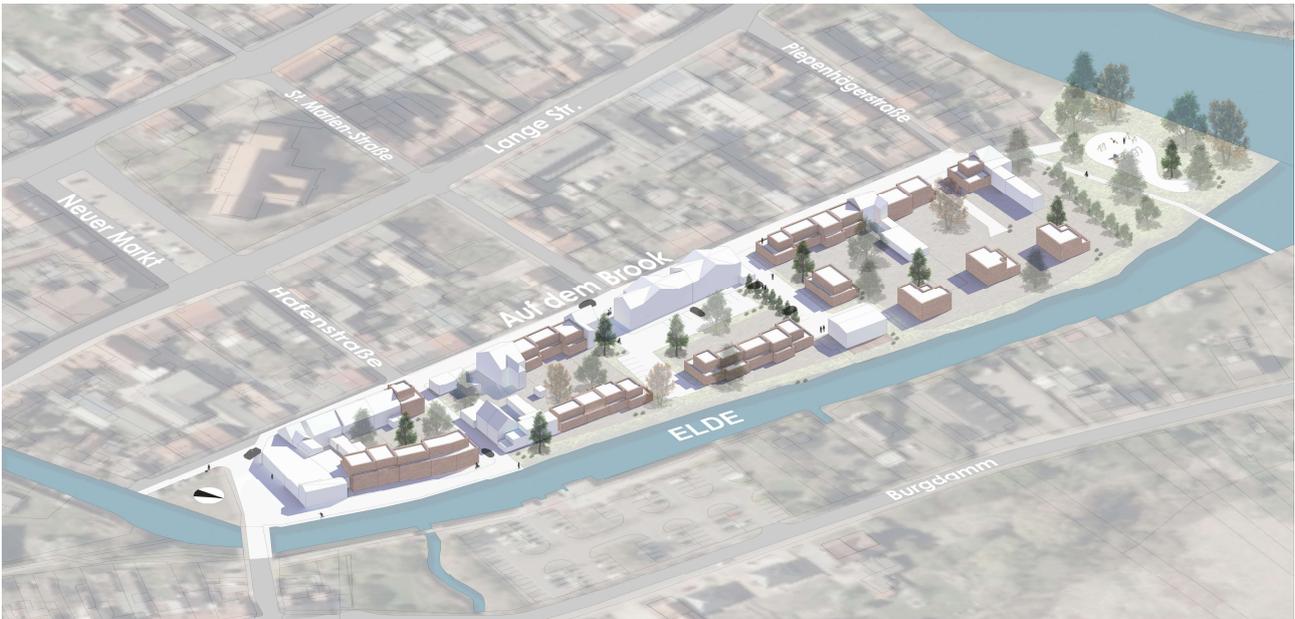


Abbildung 135. Städtebauliche Ideenskizze für das Gebiet „Auf dem Brook“, Stand 2022
 Quelle: mkk-architekten / Mikolajczyk Keßler Kirsten, Arbeitsgemeinschaft Freier Architekten, Schwerin



Abbildung 136. Lage und Struktur Auf dem Brook und Abgrenzung B-Plan 40.1
 Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>

Für die Umsetzung der Sanierungsziele hat die Stadtvertretung der Stadt Parchim den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 40.1 „Auf dem Brook“ gefasst. Der städtebauliche Entwurf aus dem Quartierskonzept 2014 wird im laufenden Planverfahren an die heutigen Anforderungen und Ansprüche entsprechend angepasst. Der Grundgedanke dieses Konzeptes, eine Null-Emissions-siedlung inmitten in der Altstadt zu errichten, wird sich in den Festsetzungen zum Bebauungsplan widerspiegeln. Erste Verfahren zur freiwilligen Grundstücksneuordnung sind in der Vorbereitung. Die Neuordnung bietet die Möglichkeit einer stadtfunktionalen und gestalterischen Aufwertung der gesamten nordwestlichen Altstadt mit einem neuen kleinen Wohngebiet in einer hochwertigen Lage. Ein Anfang wurde mit der Neugestaltung der Hafestraße und mit dem Waschplatz „Am Brink“ gemacht.

3.1.5 Zusammenfassung der Ziele und Handlungsempfehlungen

Die mittel- und langfristigen Sanierungsziele für die Altstadt sind ausführlich im Teil Handlungsschwerpunkte des Rahmenplans und seiner Fortschreibung von 2016 beschrieben. Daher sollen diese hier im Detail nicht wiederholt werden.⁷⁴ Aufgrund noch zahlreicher und differenzierter Defizite wird die Altstadt als Investitionsvorranggebiet oberster Priorität eingestuft. Die Ziele zur Beseitigung der Defizite und die dafür erforderlichen Maßnahmen und Handlungsempfehlungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- a) Das Hauptziel in der Altstadt war und bleibt die bestandserhaltende Sanierung von Gebäuden, der Erhalt der historischen städtebaulichen Strukturen und die Pflege des Stadtbildes.
- b) Fortsetzung der Erarbeitung von Quartierskonzepten, vor allem für größere von Leerstand und Baulücken betroffene Bereiche der Altstadt. Darin eingeschlossen sind Konzepte für die Neuordnung und Nutzung von Innenhöfen, vor allem für die Aufwertung von Wohnqualitäten.
- c) Fortsetzung und möglicherweise Erweiterung der Bauherrenpreise für gelungene Sanierungen und Konzepte für die Nachverwertung von Leerständen, Brachen und Baulücken.
- d) Fortsetzung der Aufwertung von Grün- und Freianlagen in und am Rand der Altstadt. Dabei soll - wo es möglich ist - der Zugang zum Wasser hergestellt werden. Planungen für die Umgestaltung und Aufwertung der Uferbereiche „Katthagen“ und im Quartier „Auf dem Brook“ bis zum „Uferweg am Wehr“ zwischen der Langen und Mühlenstraße sind in der Vorbereitung. Die gestalterische und funktionale Aufwertung der Wallanlagen am östlichen Rand der Altstadt wurde bereits umgesetzt und ist Vorlage für vergleichbare Maßnahmen in anderen Bereichen.

Es wird empfohlen, die im Rahmenplan von 2016 skizzierte Vision vom „Grünen Ring“ um die Altstadt als verbindliche Aufgabenstellung für die weitere Vorbereitung der Sanierung weiter zu entwickeln und umzusetzen. Vor allem vor dem Hintergrund, dass mit den Wallanlagen und den Grünanlagen im Süden der Altstadt bereits Teile des „Ringes“ realisiert wurden und mit weiteren Bereichen, z.B. am westlichen Rand der Altstadt weitere Grünflächen in der Planung sind. Die sozialräumlichen und wirtschaftlichen Effekte auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität wären bedeutend; die Grünflächen - wenn möglich durchzogen von Wasserläufen - würden wesentlich zu einer Abmilderung der Auswirkungen des Klimawandels in der dicht bebauten, steinernen Stadt beitragen. Die „Vision“ vom „Grünen Ring“ muss ein prioritärer Bestandteil der Fortschreibung des Landschaftsplan werden.

⁷⁴ siehe Rahmenplan Altstadt Parchim, MKK, Schwerin, 2016

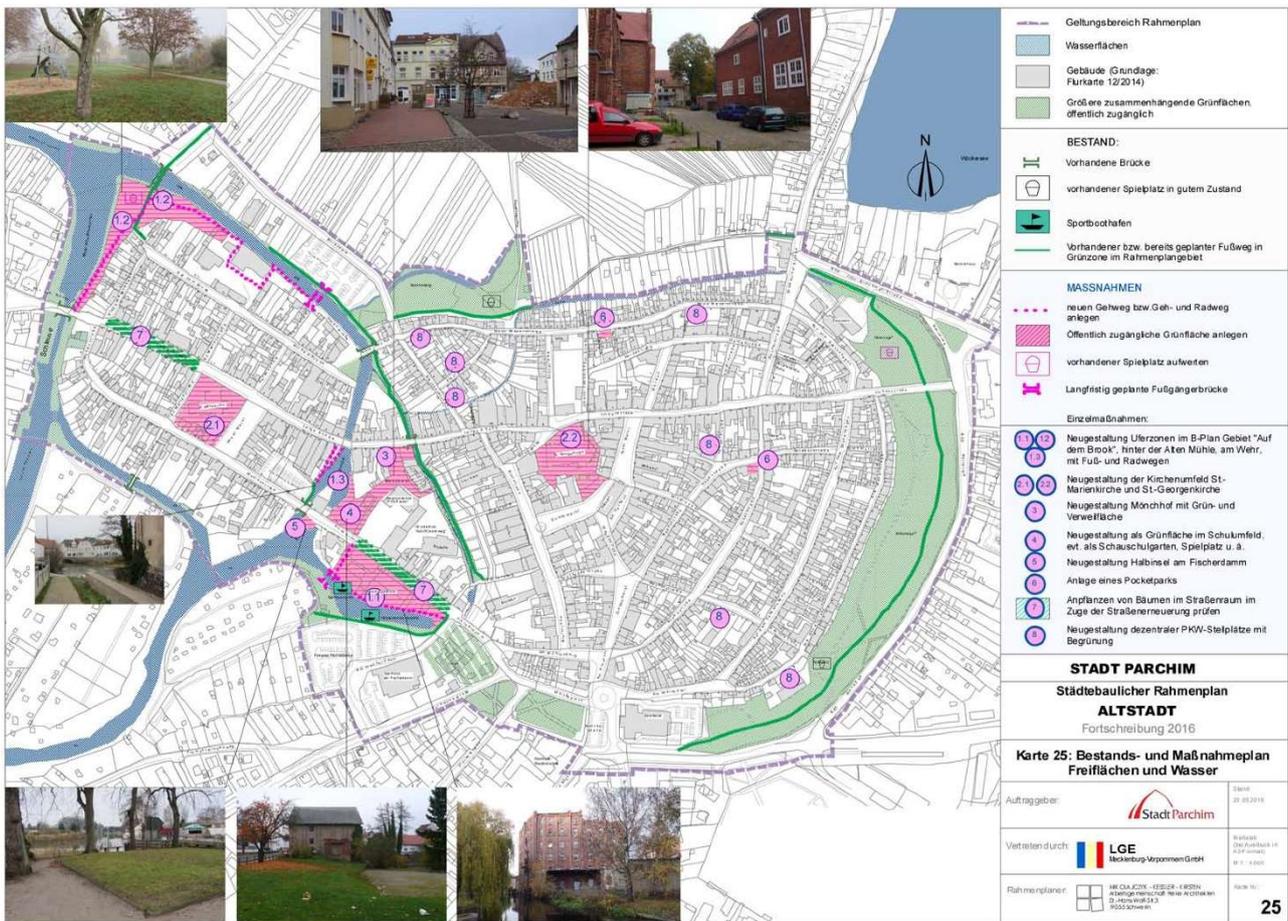


Abbildung 137. Maßnahmen im Handlungsfeld Grün- und Freiflächen
 Quelle: Rahmenplan Altstadt Parchim, MKK, Arbeitsgemeinschaft freier Architekten, Schwerin, 2016

- e) Im Rahmen des bereits in anderen Handlungsfeldern empfohlenen qualifizierten Baulückenkatasters sollten auch weitere Ideen und Skizzen für Neubauten und Lückenschließungen erarbeitet werden. Dadurch sollen möglichst einige der historischen Raumkanten und der Stadtsilhouette wiederhergestellt werden.
- f) Ergänzend zum Baulückenkonzept soll ein Leerstandskataster erstellt bzw. bereits begonnene Arbeiten fortgesetzt werden. Schwerpunkte sind dabei die stadträumlichen „Eingänge“ in die Altstadt.
- g) Bei der Sanierung von Gebäuden bzw. bei der Schließung von Baulücken oder Nachverwertung von Flächenbrachen durch Wohnneubauten sollen möglichst auch neue Wohnformen wie Eigentumswohnungen, gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen, Cohousing und Baugemeinschaften auf Umsetzbarkeit geprüft und gefördert werden, um das Wohnungsangebot weiter zu differenzieren.
- h) Herstellung und Fortsetzung von Wegebeziehungen zwischen den Quartieren im Stadtteil, zu den Grün- und Freiflächen und zum Wasser. Mit der Öffnung des „Färbergrabens“ und der Freiflächen der Kulturmühle an der Elde wurde ein wichtiges Ziel der Rahmenplanung umgesetzt.

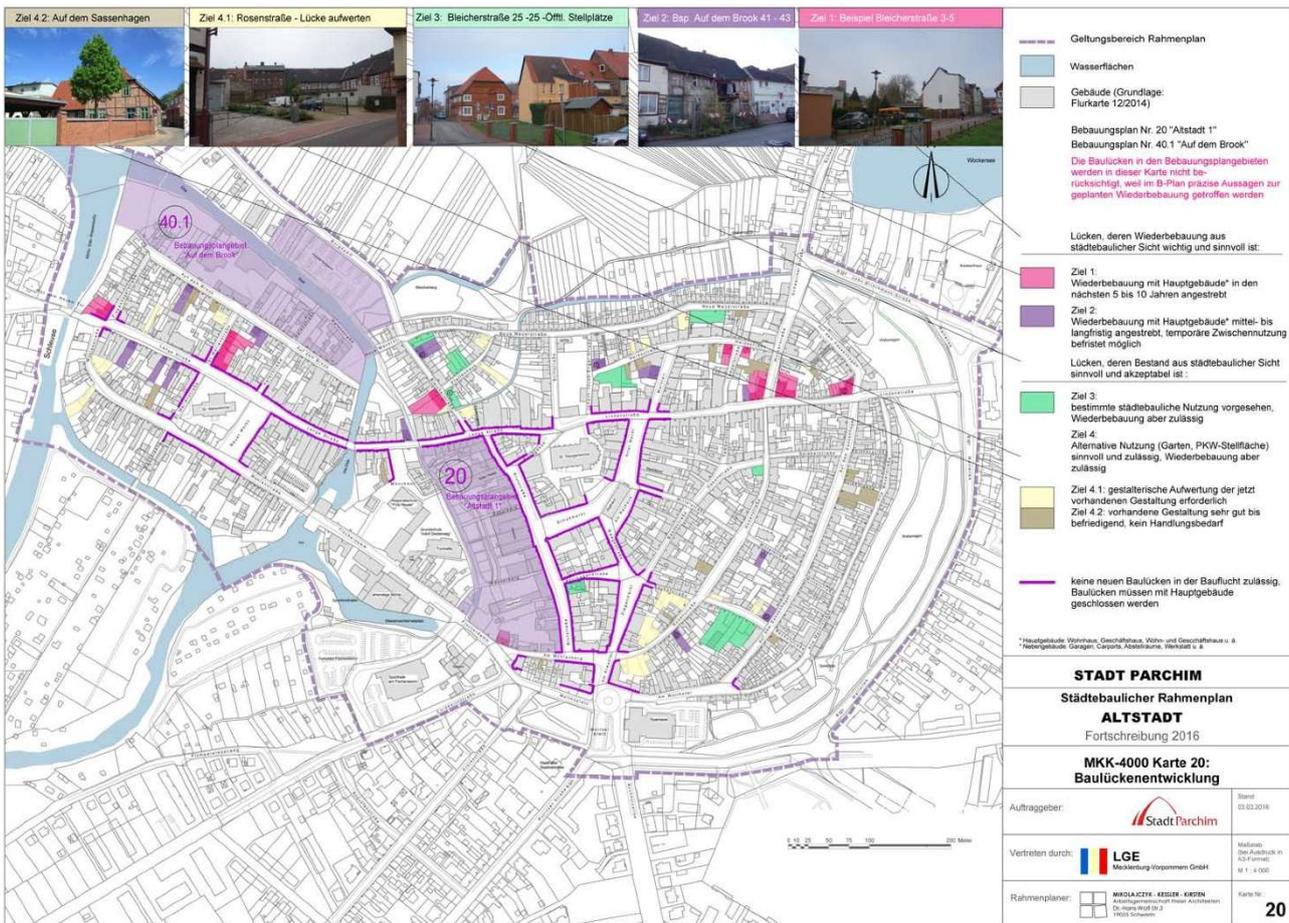


Abbildung 138. Darstellung der Ziele zur Entwicklung der Baulücken
 Quelle: Rahmenplan Altstadt Parchim, MKK, Arbeitsgemeinschaft freier Architekten, Schwerin, 2016

- i) Zentrale Plätze, und darauf platzierte Gebäude, sind bei Maßnahmen im öffentlichen Raum so zu gestalten, dass ihre dominierende städtebauliche und funktionale Bedeutung gut wahrnehmbar und erkennbar wird. Wenn möglich sollen bei Fortschreibungen des Verkehrskonzeptes und der Erarbeitung des Baulückenkatasters Lösungen gefunden werden, wie die Plätze der Altstadt weitgehend autofrei gestaltet werden können. Dazu gehören u.a. die Plätze um die Kirchen sowie die bauliche und verkehrliche Neugestaltung des Moltkeplatzes. Die Umgestaltung des Umfeldes der St. Georgenkirche ist bereits geplant und ist kurz vor der baulichen Umsetzung.
- j) Fortsetzung der Neugestaltung der Straßen in der Altstadt. Die Umgestaltungen der Straße „Wassergang“ und der nördlichen St. Marienstraße sind bereits fertig geplant und befinden sich kurz vor der baulichen Umsetzung. Dabei sind die Hinweise und Empfehlungen aus dem Rahmenplan und aus dem Verkehrsentwicklungsplan (VEP) und dem Verkehrskonzept Altstadt zu berücksichtigen, u.a. bauliche und verkehrsorganisatorische Maßnahmen – vor allem zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und zur Geschwindigkeitsreduzierung. Schwerpunkte sind die Mühlenstraße und der Fischerdamm sowie die Lange Straße (ab Neuer Markt).
- k) Für die funktionale Stärkung der Altstadt hinsichtlich des Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebotes ist das Projekt „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtviefalt Parchim“ als begleitende Planung für die Altstadt bis 2025 abzuschließen.⁷⁵

⁷⁵ siehe auch Kapitel 2.5.3

- l) Neben dem Wohnen und Einzelhandel sind Einrichtungen für Bildung, Kindererziehung und Kultur wichtige „Anker“ der Altstadt. Mit der „Kulturmühle Parchim“ wurde ein überaus wichtiges Sanierungsziel umgesetzt. Mit der Sanierung und Erweiterung der Kindertagesstätte „Freundschaft“ und dem Umbau des Goethe-Schulcampus in der Wallallee 1 sind weitere Handlungsbedarfe oberster Priorität im bzw. am Rand der Altstadt definiert worden.⁷⁶
- m) Zügige Fortsetzung der Konzepterstellung für das Quartier „Auf dem Brook“. Die Planungen für die Entwicklung des Stadtviertels sind bereits wiederaufgenommen worden. Bei den weiteren planerischen und konzeptionellen Vorbereitungen sollen die Empfehlungen aus dem energetischen Quartierskonzept und aus dem Klimaschutzkonzept zwingend berücksichtigt werden, vorhandene Konzepte genutzt und an die heutigen Rahmenbedingungen angepasst fortgeschrieben und aktualisiert werden. Außerdem sollen gemischte Bauweisen und Wohnformen bei der Planung geprüft und in der Vermarktung der Flächen bevorzugt werden. Die Stadt Parchim kann hier ein energieautarkes Quartier mit modernen und zeitgemäßen Bauweisen und Wohnformen in einer der attraktivsten Lagen der Altstadt entwickeln. Das Gebiet kann als „Modell“ bzw. Vorlage für weitere Kleinquartiere in der Altstadt und anderen Stadtteilen dienen. Die Potenziale dafür sind im Nordwesten des Sanierungsgebietes definitiv vorhanden.
- n) Die Maßnahmen und Empfehlungen im Handlungsfeld Verkehr werden im Rahmenplan sehr ausführlich und umfangreich beschrieben und sowohl im VEP als auch Verkehrskonzept Altstadt vertieft, womit ein wesentliches Ziel der Rahmenplanung umgesetzt wurde.

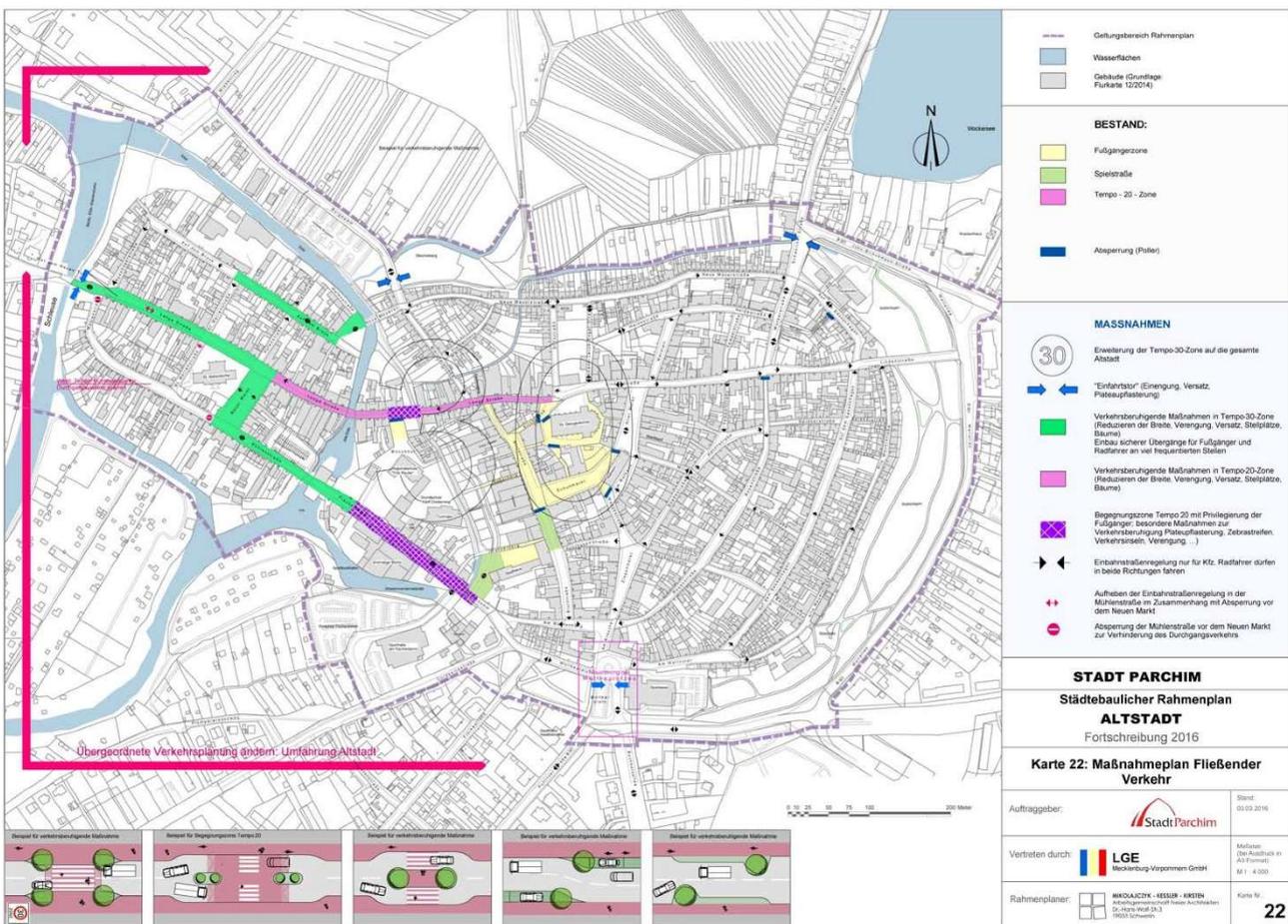


Abbildung 139. Darstellung der Ziele im Verkehr
Quelle: Rahmenplan Altstadt Parchim, MKK, Arbeitsgemeinschaft freier Architekten, Schwerin, 2016

⁷⁶ Hier wird auf die Maßnahmen zur Aufnahme in die EFRE-Förderung hingewiesen.

Eine vollinhaltliche Wiederholung des VEP und des Verkehrskonzeptes Altstadt ist an dieser Stelle verzichtbar, eine zusammenfassende Darstellung erscheint der besseren Lesbarkeit hier zweckmäßiger:

- Umsetzung von organisatorischen und baulichen Maßnahmen zur Reduzierung der Geschwindigkeiten auf allen Straßen der Altstadt. Mit den neuen verkehrsrechtlichen Gegebenheiten sind die Möglichkeiten der Stadt Parchim deutlich erweitert worden, z.B. die gesamte Altstadt zu einer Tempo-30-Zone umzuwandeln.
 - Ergänzend zu den vorgenannten Maßnahmen sollen in den Hauptverkehrsstraßen in der Altstadt verkehrsberuhigende Maßnahmen geplant und umgesetzt werden.
 - Verkehrliche und funktionale Umgestaltung des Verkehrsknotens Moltkeplatz.
 - Umkehr der Priorisierung des Verkehrs von MIV zu ÖPNV und bei den Verkehrsteilnehmern Bevorzugung von Fußgängern und Radfahrern. Dafür sind bestehende Konfliktpunkte zu beseitigen, für die letztgenannten Verkehrsteilnehmer die Sicherheit zu erhöhen, z.B. durch mehr Übergänge, mit und ohne LSA, Querungshilfen, Kennzeichnungen auf Straßen und vergleichbare Maßnahmen. Die gemeinsame Nutzung von Verkehrsanlagen für Fußgänger und Radfahrer soll nicht ausgeweitet werden, weil damit neue Konfliktpunkte entstehen.
 - Für den Radverkehr sind mehr Servicepunkte und Abstellanlagen in und am Rand der Altstadt zu schaffen. Mit der Fahrradstation am Mönchhof wurde ein sehr guter Beginn gesetzt. Weiterhin soll das Radwegenetz ausgebaut und in die bestehenden Wegebeziehungen integriert und neue Vernetzungen hergestellt werden.
 - Bei der Planung des im Rahmenplan beschriebenen Ziels von mehr Parkplätzen müssen die Belange der Mobilitätswende (siehe auch Klimaschutzkonzept) berücksichtigt werden. Aus heutiger Sicht wird der MIV abnehmen müssen und damit entfallen die 2016 noch berechtigten Bedarfe von mehr Parkplätzen. Geeigneter erscheint heute die Prüfung von kleinen Parkplätzen für Anwohner und Besucher im Rahmen des Baulückenkonzeptes. Die Herstellung weiterer Parkplätze in den verschiedenen Entwicklungsbereichen bedürfen vor diesem Hintergrund grundsätzlicher Neuüberlegungen. Besser ist die im Rahmenplan skizzierte Idee einer Erweiterung der vorhandenen Parkplätze am Burgdamm und am Fischerdamm. Die im Rahmenplan beschriebenen sog. „kiss and drop“ Zonen vor Schulen und Kitas entsprechen nicht mehr zeitgemäßem verkehrsplanerischen Denken.
- o) Zeitgemäße Aktualisierung des Gestaltungshandbuchs. Hier müssen zwingend ergänzende Festlegungen zu energetischen Maßnahmen und solaren Technologien auf Dächern erfolgen.

3.2 Weststadt

3.2.1 Kurzbeschreibung des Stadtteils

Die Weststadt entstand als notwendige Folge der sozialistischen Industrialisierung zwischen 1968 und 1987 am westlichen Stadtrand. Sie wurde als typische Großwohnsiedlung aus industriell vorgefertigten Bauteilen und -elementen errichtet und spiegelt den Städtebau, die Bauweisen und -gestaltung sowie die Konzentration auf das Wohnen vergleichbarer Wohnsiedlungen wider. Aufgrund der Ausdehnung des Stadtteils und der baulichen Verdichtung ist die Weststadt der bevölkerungsreichste Teil der Stadt. Heute wohnen dort etwas weniger als ein Drittel der Parchimer.

Schon vor 1991 wurden wegen der Bevölkerungsanzahl mehrere Einrichtungen für die Versorgung der lokalen Bevölkerung errichtet, z.B. Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsvorsorge. Nach 1991 sind mehrere Einrichtungen für die Betreuung und Versorgung älterer Menschen und weitere soziale Infrastruktur hinzugekommen.



Abbildung 140. Städtebauliche Struktur und Siedlungsdichte der Weststadt
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>, eigene Weiterbearbeitung

Die Bevölkerung der Weststadt ist heterogen zusammengesetzt, auch durch die massiven baulichen und städtebaulichen Veränderungen in den letzten 30 Jahren. Es wurden mehrere Wohnungsneubauten errichtet, die beiden Haupteigentümer haben einen Teil ihres Wohnungsbestandes privatisiert. Dadurch zogen wieder sozial stärkere Gruppen in die Weststadt, nachdem diese die Weststadt um 1990 verlassen haben. Seit etwa 10 Jahren sind verstärkt Menschen mit einem Migrationshintergrund in den Stadtteil gezogen. Das lag an dem verfügbaren Wohnungsangebot und an den vergleichsweise moderaten Mieten. Dadurch hat sich die Bevölkerungszusammensetzung verändert, aber das trifft andere Stadtteile ebenfalls zu.

In einer Gesamtbetrachtung ist die Weststadt bis zum Abschluss des Stadtumbaus ein Stadtteil mit einem überwiegend bezahlbaren Wohnungsangebot, mit einem zunehmend modernisierten Wohnungsbestand und mit der für die Größe und Dichte des Wohnens erforderlichen Angeboten.

Der Stadtteil wirkt weder stigmatisiert, noch zeigt er Segregationstendenzen. Das liegt auch an den städtischen Bemühungen zur Aufwertung und den Maßnahmen aus den Städtebauförderungs- und Stadtumbauprogrammen. Diese wurden 2012 nach 18 Jahren beendet.

In diesem Zeitraum konzentrierten sich die Aufwertungsmaßnahmen auf:

- den Erhalt und die Stärkung der Wohnfunktion und der wohnungsnahen Dienstleistungen und infrastrukturellen Einrichtungen;
- die Aufwertung und Umgestaltung von Verkehrsflächen,
- die Aufwertung vorhandener und die Herstellung neuer Grün- und Freiflächen und
- den Rückbau von am Markt nicht mehr nachgefragten Wohnungen und Wohnformen.

3.2.2 Ergebnisse des Stadtumbaus ⁷⁷

Im Zeitraum der Durchführung der Aufwertungsmaßnahmen wurden viele Projekte im Zusammenwirken mit den beiden Haupteigentümern, der WOBAU und der Genossenschaft (AWG) umgesetzt. Der Schwerpunkt lag eindeutig in der Aufwertung und Neugestaltung von öffentlichen und privaten Räumen, in der Herstellung von Freiflächen und Aufenthaltsbereichen und in der Umgestaltung von Straßen und Parkflächen.

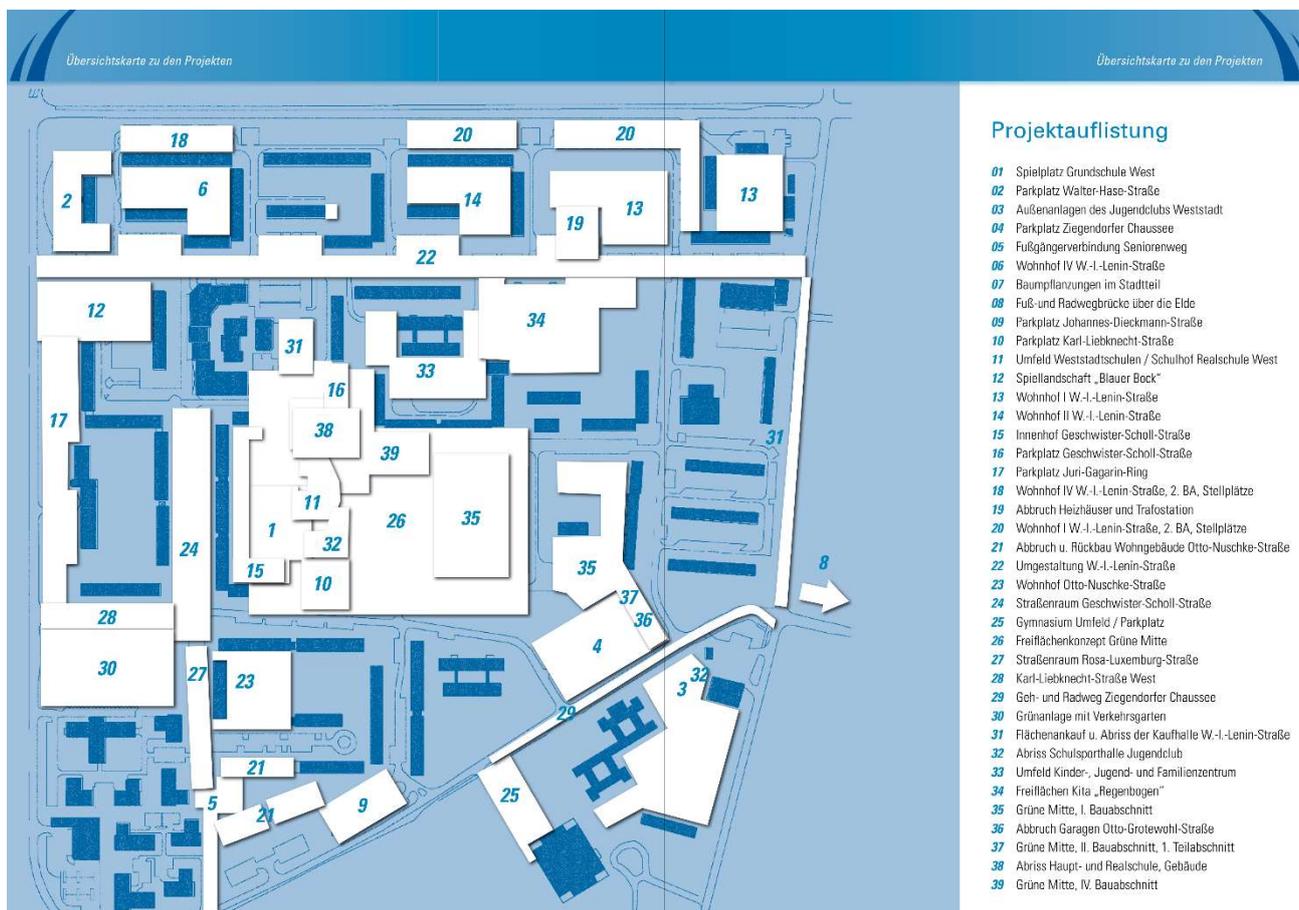


Abbildung 141. Ergebnisse des Stadtumbaus in der Weststadt

Quelle: Abschlussbericht städtebauliche Sanierung und Entwicklung 1994 bis 2012, Stadt Parchim, Mai 2013

Zu den städtebaulich und stadtfunktional attraktivsten Maßnahmen gehörte der Neubau einer Fuß- und Radwegebrücke über die Elde. Es folgten der Rückbau von Wohn- und anderen Gebäuden, darunter auch Teile von Schulgebäuden.

⁷⁷ Abschlussbericht städtebauliche Sanierung und Entwicklung 1994 bis 2012

Die Modernisierung von Wohnungen gehörte nicht zum Förderschwerpunkt im Stadtumbau.

Diese Maßnahmen und Neubauten von Wohn- und Geschäftsgebäuden, Betreuungseinrichtungen für Kinder und ältere Menschen, sowie Freizeiteinrichtungen führten die Wohnungsunternehmen, freie Träger und private Investoren selbst und mit Einsatz anderer Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten durch. Davon ausgenommen waren einige Projekte „Kunst am Bau“ – grafisch aufwendige Wandgemälde an Wohngebäuden. Die Aufwertung der offenen Schulhöfe und des Umfeldes der Schule gehörten ebenfalls zum Stadtumbau. Die städtischen Schulen selbst wurden erst später bzw. mit Einsatz anderer Fördermittel baulich modernisiert.

In den 18 Jahren konnten nicht alle geplanten Maßnahmen, vor allem solche in den Freiflächen und im Wohnumfeld umgesetzt werden. Die durchgeführten Projekte führten jedoch zu einer Stabilisierung der Weststadt, vor allem in den Sektoren Wohnungsmarkt und Bevölkerung, sowie zu einer deutlichen Verbreiterung des Angebots für wohnungsnaher Dienstleistungen.

3.2.3 Situation Weststadt heute

Seit mehreren Jahren haben die Einwohnerzahlen abgenommen und der Leerstand zugenommen. In Bezug auf die Bevölkerung wurde dieser Trend seit 2022 eindeutig gestoppt. Und zwar überwiegend durch den Zuzug von Flüchtlingen aus Kriegs- und Krisengebieten und weniger durch Anziehung des Wohnungsmarktes nach Modernisierung von Wohnungen und die Anhebung der Wohnqualitäten.

Die Zahl der Wohnungen ist gegenüber dem Vorjahr fast unverändert geblieben, jedoch ist die Anzahl der Haushalte deutlich um 183 angestiegen – der stärkste Anstieg überhaupt im Zeitraum der Erfassung von Daten. Dadurch ist der Leerstand um dieselbe Zahl gesunken.

Die Einwohner haben um 533 Menschen gegenüber dem Vorjahr (2021) zugenommen.

Wie in der Altstadt ist der Einwohnerzuwachs auf den Zuzug von Ausländern zurückzuführen, deren Anzahl von 1.358 in 2021 auf 2.000 im Jahr 2022 angestiegen ist (ohne Differenzierung nach der Herkunft der Migration). In der Weststadt leben damit fast 3/4 aller Ausländer von Parchim. Anteilig ist die Quote zur einheimischen lokalen Bevölkerung auf mittlerweile fast 39 % abgestiegen – gegenüber ca. 15 % Ausländer in ganz Parchim. Diese Zahlen bedürfen zwingend der Beobachtung. Hier kann der Beginn einer ethnischen und sozialen Segregation liegen, die Parchim wegen der Höhe der betroffenen Einwohnerzahlen nicht mehr bewältigen kann.

Positiv sind die Folgen dieser Zuwanderung – nämlich eine weitere Verjüngung der stadtteilbezogenen Bevölkerung, eine erhebliche Zunahme von Haushalten mit Kindern und mit 1,95 nach der Südstadt die höchste Haushaltgröße von ganz Parchim.

Bei der Bestandserfassung vor Ort fällt sofort auf: abweichend von vergleichbaren Wohngebieten in anderen Städten weichen Qualität im öffentlichen Raum und der Freiflächen deutlich von der der Gebäude und des Wohnens ab. Der Stadtumbau hat im Freiraum, in den Verkehrsflächen und in den Grünflächen Maßstäbe gesetzt, die deutlich über dem qualitativen Querschnitt vergleichbarer Großwohnsiedlungen liegen. Der Modernisierungsstand vieler Gebäude fällt dahinter zurück.

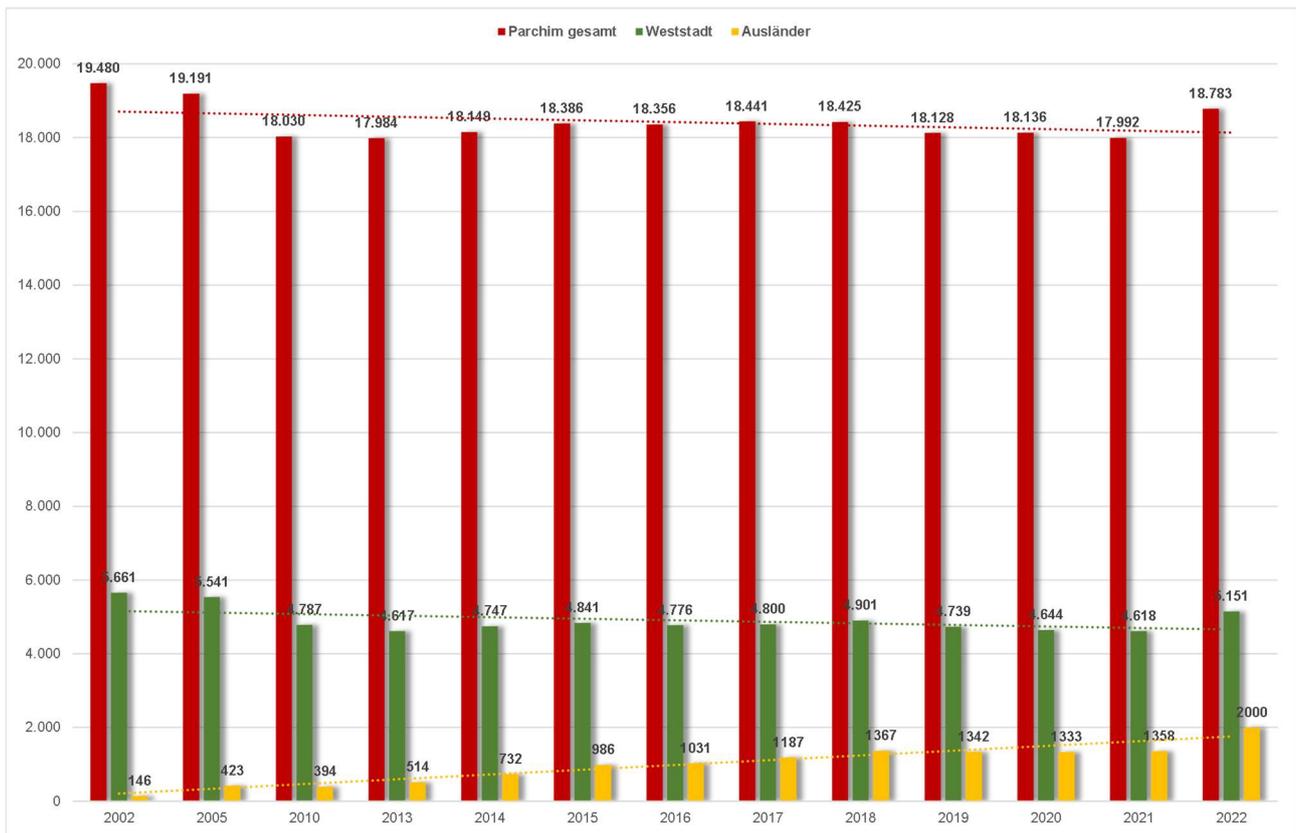


Abbildung 142. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Weststadt

Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2023, eigene grafische Weiterbearbeitung



Abbildung 143. Zeitgemäße Wohnqualität in der Weststadt



Abbildung 144. Gestalterische Aufwertung von Fassaden



Abbildung 145. Modernisierungsbedarf



Abbildung 146. Modernisierungsbedarf

In Großwohnsiedlungen hat das unmittelbare Wohnumfeld, also der Raum direkt vor oder hinter den Gebäuden, einen maßgeblichen Einfluss auf die Wohnqualität und die Verbindung der Bewohner zu ihrem Wohngebiet. Hier konnten keine nennenswerten Defizite festgestellt werden, abgesehen von den heute nicht mehr modernen Sammelbehältern für den Hausmüll ohne Umhausung und Zuordnung zu Aufgängen bzw. zu bestimmten Gebäuden.



Abbildung 147. Verbesserungen möglich



Abbildung 148. Vorgärten stärken Bindung der Bewohner



Abbildung 149. Offen gestaltetes Abstandsgrün



Abbildung 150. ... sauber und gepflegt

Die hohe Wohndichte hat nicht zwingend eine hohe Verkehrsbelastung in den Straßen zur Folge – abgesehen von Stoßzeiten. Ein nicht unerheblicher Teil der Flächen in der Weststadt wird für das Abstellen der zahlreichen Pkw benötigt. In den meisten Neben- und Anwohnerstraßen bestimmt das Auto das Straßenbild.



Abbildung 151. Das Auto bestimmt den öffentlichen Raum



Abbildung 152. Flächenverbrauch für das Parken



Abbildung 153. Wohnumfeld für das Auto



Abbildung 154. Flächenverbrauch für das Parken

Derzeit muss der Bedarf an Flächen für das Abstellen von (Mieter) Pkw akzeptiert und hingenommen werden. Ganz offensichtlich sind dafür ausreichend Flächen vorhanden, es bestehen zudem keine Konflikte mit anderen Flächennutzungen. Negativ sind dagegen die Emissionen der Pkw in unmittelbarer Nähe zu den Wohnungen, oft bis spät in die Nacht hinein. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass die Möglichkeit des Parkens in unmittelbarer Nähe zur Wohnung ein Mietvorteil ist, den ansonsten nur die Einfamilienhausstandorte in den südlichen Stadtteilen aufweisen können.

Über den Querschnitt vergleichbarer Wohnsiedlungen ragt die Ausstattung mit Einrichtungen der städtischen Infrastruktur (Bildung, Versorgung, Einkaufen, Betreuung) heraus. In anderen „Plattenbausiedlungen“ wurden solche Einrichtungen abgebrochen bzw. geschlossen und/oder verlagert. Die Weststadt dagegen wirkt durch ihre gute Versorgung fast wie eine „Stadt in der Stadt“.



Abbildung 155. Gesicherte Nahversorgung



Abbildung 156. Wohnungsnahe Dienstleistungen



Abbildung 157. Angebote für ältere Menschen



Abbildung 158. Dienstleistungszentrum (Ärzte, Einkaufen, ...)



Abbildung 159. Grundschule Weststadt (in Modernisierung)



Abbildung 160. Neue Kindertagesstätte eines Trägers

Schon wegen der Qualitäten in der Frei- und Grünraumgestaltung kann die Weststadt als Erfolg gewertet werden. Der Freiraum lässt aufgrund seiner differenzierten Funktion und entsprechenden Gestaltung den Eindruck eines fehlenden einheitlichen Gesamtkonzeptes zu.

In der gebauten Realität stellt sich jedoch genau das als positiv wahrgenommene und vernetzte Vielfalt dar. Vor Ort sind die frei zugänglichen Grünflächen sauber und gepflegt, sie zeigen wenige Zeichen von Vandalismus – was als Zeugnis für die Akzeptanz und Annahme durch die Bewohner angesehen werden kann.



Abbildung 161. Offene Freiräume mit kleinen Wegebeziehungen



Abbildung 162. Terrassenartige Anlage eines großen Freiraums



Abbildung 163. Verkehrsgarten



Abbildung 164. „Steingarten“



Abbildung 165. Rückzugsräume ohne Verlust der Sozialraumkontrolle



Abbildung 166. Naturnahe Anlage von Grünflächen

Die gesamte Weststadt ist mit fußläufigen Wegebeziehungen durchzogen, die die einzelnen Wohnquartiere, die unterschiedlichen Freiräume, die Versorgungs- und Dienstleistungsangebote und das Umfeld der Weststadt miteinander verbinden. Man kann dadurch fast jeden Punkt des Stadtteils erreichen, ohne das öffentliche Verkehrsnetz nutzen zu müssen. Die meisten dieser Wegebeziehungen sind untereinander vernetzt, führen durch die Freianlagen und sind an den Rändern mit Bänken und kleine Aufenthaltsbereichen ausgestattet. Nur wenige Wege sind unbefestigt, wirken aber dadurch nicht vernachlässigt, sondern passen sich dadurch den naturnahen Baum- und Strauchgruppen an.



Abbildung 167. Verzweigungen und Vernetzungen



Abbildung 168. Wege abseits der Gebäude im Grünen



Abbildung 169. Keine Vernachlässigung – nur ein anderer Weg



Abbildung 170. Wegebeziehungen „hergestellt“ durch Bewohner

3.2.4 Schlussfolgerungen, Ziele und Handlungsempfehlungen

Der geförderte Stadtumbau ist abgeschlossen. Für eine erneute Aufnahme in die aktuellen Städtebauförderungsprogramme ist kein öffentlicher Bedarf erkennbar. Trotzdem sind in einigen Handlungsfeldern Defizite vorhanden, die jedoch nicht primär von der Stadt als Akteur behoben werden müssen. Hier stehen Handelnde wie die Wohnungsunternehmen in der Pflicht. Die Hauptprobleme sind Modernisierungsrückstände bei den Wohngebäuden und eine beginnende ethnische und soziale Polarisierung der Weststadt. Die Aufgabe der Stadt Parchim besteht vorrangig darin, über ihre Aufsichtsfunktion die Geschäftsprioritäten des kommunalen Wohnungsunternehmens auf die bestehenden und absehbaren Probleme zu lenken.

Anders als die Altstadt wird die Weststadt nach den heute feststellbaren Bedingungen nicht als Investitionsvorranggebiet, sondern als Beobachtungsgebiet definiert. Es ist zwingend notwendig, die Lage in diesem Stadtteil laufend zu bewerten, mindestens zweimal im Jahr, wodurch die Bedeutung der vorgeschlagenen Einstufung klar wird.

Im Handlungsfeld Grün- und Freiflächen sind keine akuten Handlungsbedarfe vorhanden. Selbstverständlich sind immer Verbesserungen und Änderungen möglich. Diese sollten sich dann mit Maßnahmen zur Milderung der Klimawandelfolgen befassen, z.B. mit der Herstellung von Flächen zur Kaltluftentstehung und zur Verdunstung, indem man Wasserflächen im Gebiet anlegt, wenn möglich in Verbindung mit der Retention von Niederschlagswasser.

Vorbehaltlich der Ergebnisse und Bewertungen des Weststadt-Monitorings werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- a) Aufstellung eines Stadtteilmonitorings mit speziell für die Erfassung und Bewertung der Entwicklungen in der Weststadt geeigneten Indikatoren und Kriterien, z.B. auf Grundlage folgender Daten:
 - Erfassung der Einwohnerdaten wie in den bereits vorliegenden Monitoringberichten
 - Differenzierung des Zuzuges von Ausländern, u.a. nach ethnischer Herkunft, Familienstand, Aufenthaltsstatus, Ausbildung und Qualifikation
 - Ursache bzw. Gründe für den Zuzug in die Weststadt, um gegebenenfalls steuernd in die Wohnungsvergabe und -belegung eingreifen zu können
 - Zahl, Größe und Modernisierungszustand der Wohnungen
 - im Einvernehmen mit den Wohnungsunternehmen können weitere Datenerfassungen abgestimmt werden
- b) Erarbeitung einer Wohnungsmarktprognose mit Schwerpunkt Weststadt. Erst auf dieser Grundlage sind Schlussfolgerungen für den Rückbau und die Modernisierung von Wohngebäuden möglich und ein eventueller nochmaliger Förderbedarf für den Gebäuderückbau zu prüfen.
- c) Nach Auswertung der Prognosen muss geprüft werden, ob für sich daraus ergebenden Maßnahmen eine verbindliche Bauleitplanung für eine städtebaulich geordnete Entwicklung notwendig ist. Für den Fall weiteren Rückbaus und der Nachverwertung der frei werdenden Flächen erscheint das aus heutiger Sicht notwendig.

- d) Fortsetzung der Gebäude- und Wohnungsmodernisierung. Dabei sind die Bedarfe aus der Wohnungsmarktprognose sowie weitere Entwicklungen bei den nachfragenden Gruppen zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem älter werdende Menschen und deren besondere Anforderungen wie Barrierefreiheit, Aufzüge und Abstellräume für Gehhilfen und Krankenfahrstühle.
- e) Bei der Gebäudemodernisierung sind die Erfordernisse zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Einsatz erneuerbarer Ressourcen für die Nutzung von Strom und Wärme zu beachten.
- f) Die Weststadt ist die größte Wärmesenke im Stadtgebiet Parchim und ist damit ein geeignetes Cluster für die kommunale Wärmeplanung und darauf aufbauende Wärmeversorgungskonzepte, die ausschließlich emissionsfreie Energieträger nutzen.
- g) Weiterhin wird empfohlen, die Gebäude gestalterisch und funktional aufzuwerten, z.B. wie in der Vergangenheit durch Anbau von Balkonen und Loggien.
- h) Bei der vergleichsweise hohen Pkw-Dichte wird empfohlen, die Voraussetzungen für die e-Mobilität zu verbessern, u.a. durch die Aufstellung von mehr Ladesäulen an den Bewohnerparkplätzen, die mit Sonnenenergie betrieben werden können. Außerdem bieten sich wegen der hohen Einwohnerdichte Überlegungen für die Einrichtung von Carsharing Modellen an.

3.3 Regimentsvorstadt

3.3.1 Kurzbeschreibung des Stadtteils

Die bereits 1863 begonnene und nach Beginn der Gründerzeit 1871 in mehreren Stufen errichtete Regimentsvorstadt wurde bis 1993 überwiegend militärisch genutzt, zuletzt durch die russischen Besatzungskräfte. Zurück blieb eine ungeordnete und im aufgegebenen Bestand kaum nachverwertbare militärische Brache mit unterschiedlichen Gebäudenutzungen und militärischen Altlasten.

Es entstanden mit der Regimentsvorstadt aber auch hochwertige Wohnquartiere entlang der Putlitzer Straße und anderen Straßen in diesem Bereich. Die heute noch erhaltenen Stadtvillen gehören zu den ortsbildprägenden Gebäuden von Parchim und zu den höherwertigen Wohn- und Nutzungsqualitäten der Stadt.

Heute stellt sich die Regimentsvorstadt als leicht ungeordnete Gemengelage aus Wohnen, diversen öffentlichen Dienstleistungen, Einkaufen, Gewerbe, Freizeit- und Kultureinrichtungen und Bildung dar. Die durchgeführten und noch geplanten Maßnahmen der Stadt beginnen dem Gebiet wieder Struktur zu geben, die mit der militärischen Nutzung zwischen 1945 und 1993 überwiegend verloren ging. Handlungsschwerpunkte der Entwicklungen sind aktuell Wohnen und Bildung. Für deren Umsetzung hat die Stadt einen Bebauungsplan beschlossen, der sich in der Umsetzung befindet.

Der Westen des Stadtteils ist ein Gemisch aus Brache, dem Festplatz und einem naturbelassenen Grünbereich, der an der Elde endet. Mittels einer Fuß- und Radwegebrücke wurde eine Verbindung in die Weststadt und in die Bahnhofsvorstadt hergestellt.



Abbildung 171. Städtebauliche Struktur und Siedlungsdichte der Weststadt
 Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>, eigene Weiterbearbeitung

Trotz der Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen überwiegt quantitativ das Wohnen, auch wegen der attraktiven Wohnlage und der baulichen Qualitäten. Von der Zahl der Bewohner her ist die Regimentsvorstadt der drittgrößte Stadtteil. Anders als in der benachbarten Weststadt verteilt sich die Wohndichte hier in der Fläche, nicht in die Höhe. Die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussend sind die verkehrlichen Belastungen und Emissionen der Putlitzer Straße.

Seit ca. 10 Jahren sind die Einwohnerzahlen in der Regimentsvorstadt relativ stabil und schwanken zwischen den Jahren nur geringfügig. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit ca. 5 % unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt von ca. 11 %. Diese vergleichsweise geringe Quote bedarf keiner näheren Betrachtung und Bewertung.

Die Konstanz der Einwohnerdaten und das niedrige Umzugsverhalten sind teilweise durch die hohe Altersstruktur verursacht, die sich in den letzten 10 Jahren kaum verändert hat – abweichend von der Altstadt und Weststadt. Die Sterberate ist höher – die dritthöchste in Parchim. Die Zahl der Frauen im fertileren Alter liegt unter dem städtischen Durchschnitt und nimmt ab. Gleiches gilt für die Haushaltsgröße, wenn auch mit einer geringen Dynamik - Zeichen der Alterung dieses Stadtteils.

Die konstante „Entwicklung“ spiegelt sich auch in der Zahl der Haushalte und Wohnungen wider, die sich seit 10 Jahren kaum verändert. Der Wohnungsleerstand hat in den letzten drei Jahren bis 2022 abgenommen, die vorläufigen Daten von 2023 zeigen jedoch eine wieder steigende Tendenz.

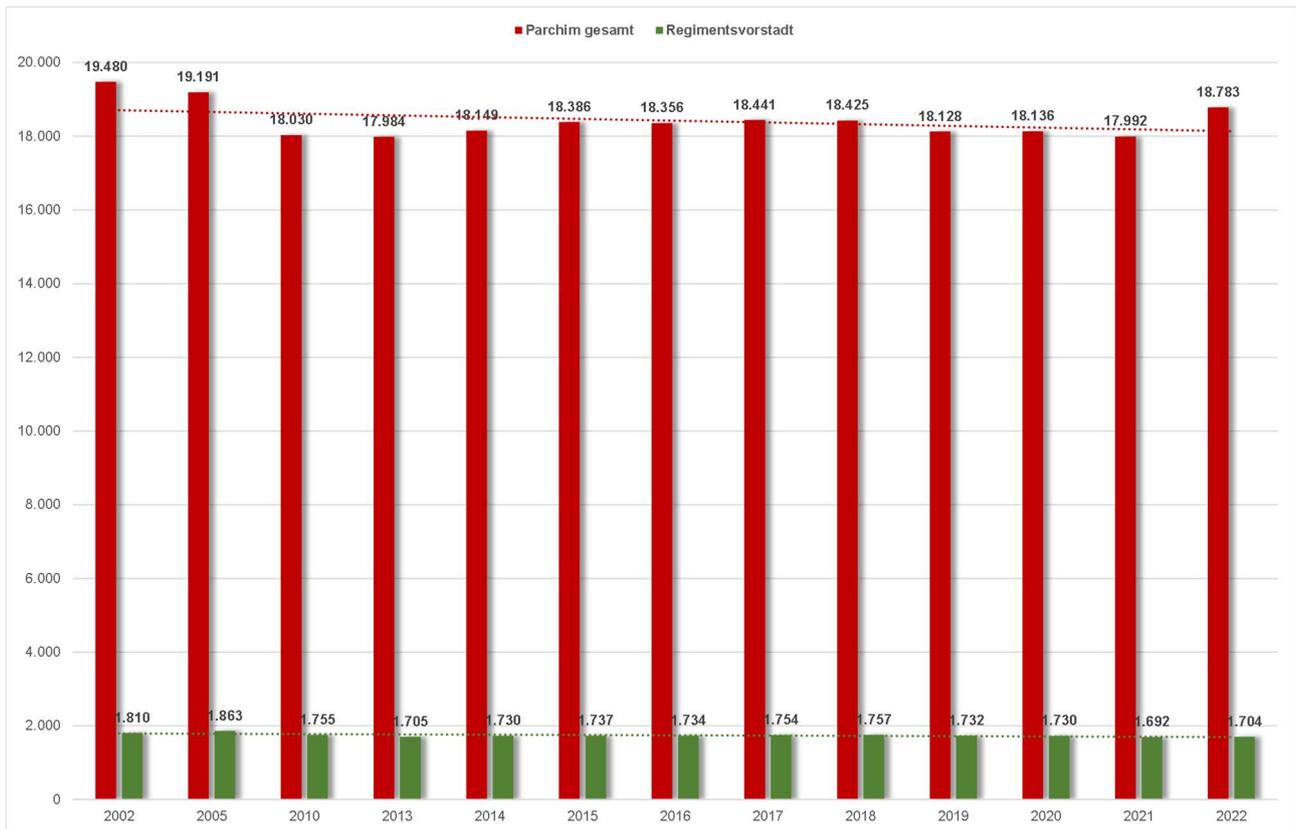


Abbildung 172. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Regimentsvorstadt

Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2023, eigene grafische Weiterbearbeitung

3.3.2 Ergebnisse der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme⁷⁸

Die zentrale Lage im Stadtgebiet und die daraus möglichen Entwicklungspotenziale waren Anlass, das Gebiet 1995 als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme festzulegen und die Aufnahme in die Städtebauförderung (Konversionsmaßnahme) zu beantragen.

Die differenzierte Erfassung und Bewertung der Defizite in dem Bereich erfolgte im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen, die Entwicklungsziele wurden in einem quartiersbezogenen Rahmenplan und in mehreren Bebauungsplänen definiert. Die ursprünglichen Planungsziele wurden bis heute mehrfach angepasst – in Abstimmung mit den Zielen in der Altstadt und in der Weststadt, vor allem um Entwicklungskonflikte und daraus mögliche Nachteile für die Gesamtstadt zu vermeiden.

Die zeitlichen Zielsetzungen wurden in den Planungen der 1990er Jahre auf mehr als 30 Jahre in die Zukunft beschrieben. Die 2006 formal für beendet erklärte Konversionsmaßnahme konzentrierte sich in der ersten Umsetzungsstufe auf:

- vorbereitende Planungen,
- Grunderwerb,
- Ordnungsmaßnahmen, u.a. Abbruch von Gebäuden und die Beräumung von Flächen,
- die Beseitigung von militärischen und sonstigen Altlasten,
- die Erneuerung und Aufwertung von Erschließungsstraßen,
- die Herstellung der „Plümperwiesenbrücke“ in die Weststadt und
- die Herstellung einer Freizeitanlage (Skaterplatz)

⁷⁸ Regimentsvorstadt Parchim, Abschlussbericht für das städtebauliche Entwicklungsgebiet, Stadt Parchim, Nov. 2014

Vor allem die Ordnungsmaßnahmen waren Grundlage für nachfolgende Neubauten für das Wohnen und entsprechende Folgeprojekte. Dazu gehören ein Discounter, ein Kino, Einrichtungen für die nachunterrichtliche Betreuung und Beschäftigung von Kindern und Jugendlichen, Betreuungseinrichtungen für ältere Menschen und Gebäude für öffentliche Dienstleistungen (damals Arbeitsamt).

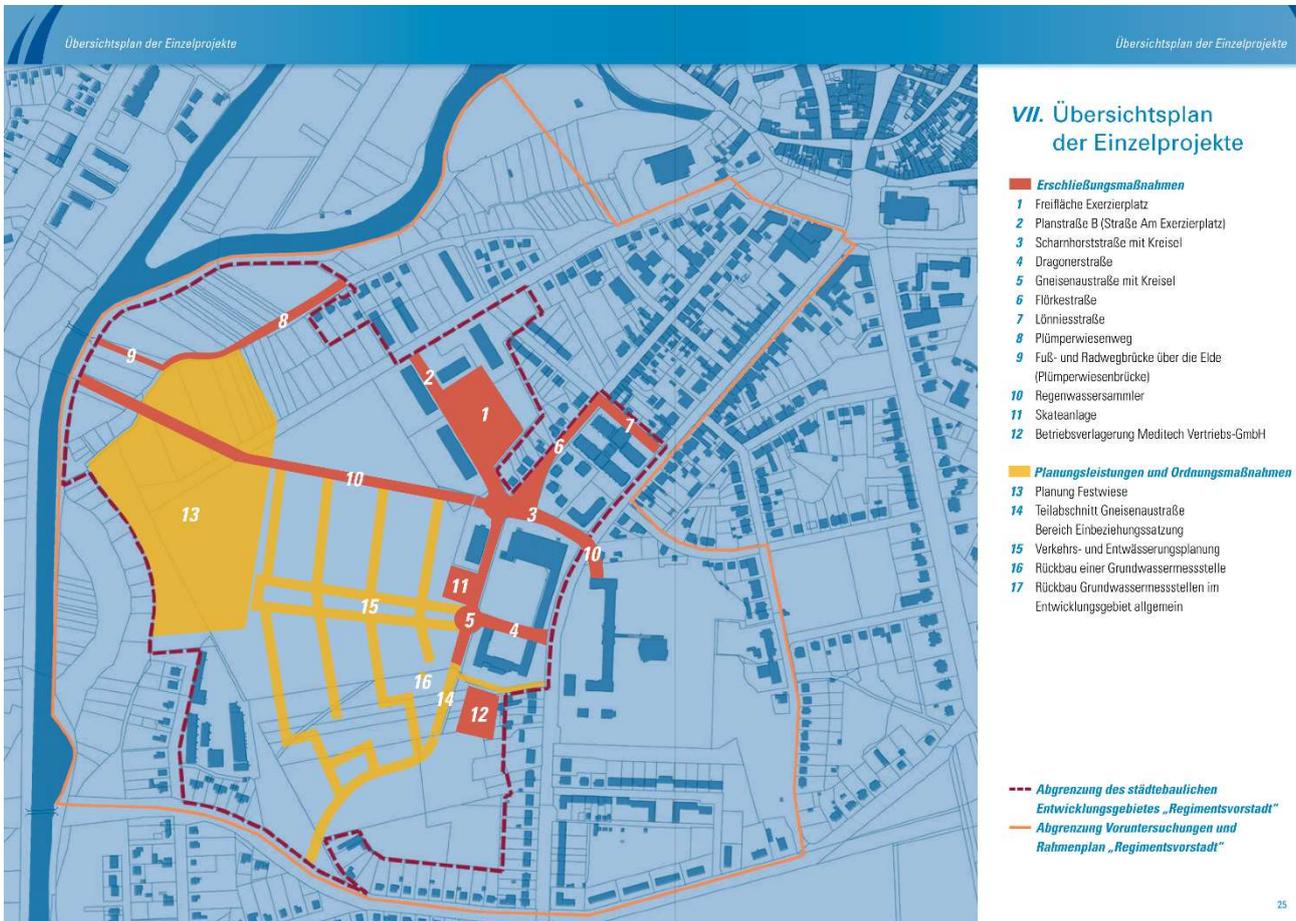


Abbildung 173. Ergebnisse der Entwicklungsmaßnahme in der Regimentsvorstadt
 Quelle: Abschlussbericht städtebaulichen Entwicklung 1995 bis 2006, Stadt Parchim, Nov. 2014

Für die Vorbereitung und Umsetzung der Konversionsmaßnahmen entstanden insgesamt ca. 7,1 Mio. € Kosten, die neben der Städtebauförderung aus mehreren anderen Förderprogrammen wie EFRE finanziert wurden. Der größte Kostenanteil lag bei der Beseitigung der Altlasten und der Munitionsbergung.

Im Umfeld des Entwicklungsgebietes erfolgten weitere Investitionen, wobei der Umbau der Kasernen zum Sitz der Kreisverwaltung die größte war.

Es wurde eingeschätzt, dass die Ziele zur Beräumung und Neuordnung des Gebietes und zur Erschließung im Zeitraum der Konversionsmaßnahme bis 2006 umgesetzt wurden. Die darüberhinausgehenden Ziele, vor allem die Erweiterung der Wohnfunktion und die Maßnahmen im Handlungsfeld Bildung, die Anlage der Festwiese und die Aufwertung der Grünflächen mit Anlage einer kleinen Marina sind noch in der Vorbereitung bzw. Umsetzung. Das sind insbesondere der Neubau der Regionalen Schule einschließlich der Sporthalle und die Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen für ein Wohnbaugbiet mit überwiegend kleinen Mehrfamilienhäusern. Die Planungen für die Neuordnung und Aufwertung der Grün- und Freiflächen sind noch in der Vorbereitung und gehören in die konzeptionelle Ideenfindung des fortzuschreibenden Landschaftsplans.

3.3.3 Schlussfolgerungen, Ziele und Handlungsempfehlungen

Die investitionsvorbereitenden Maßnahmen sind weitgehend abgeschlossen. Als Selbstläufergebiet, also einem städtischen Gebiet, dass über ausreichende Ressourcen für eine Eigenentwicklung verfügt, kann die Regimentsvorstadt aber nicht eingestuft werden. Dafür ist der Bedarf an städtischer Steuerung und Koordinierung, sowie der Einsatz öffentlicher Finanzmittel für die fortgesetzte Realisierung der Entwicklungsziele zu hoch. Wegen der immer noch hohen städtischen Investitionskosten, allein für die Regionale Schule Goethe mit Sporthalle ca. 30 Mio. €, wird die Regimentsvorstadt als Investitionsvorranggebiet zweiter Priorität eingestuft.

Für die weitere städtebauliche und bauliche Entwicklung hat die Stadt 2018 einen Masterplan erarbeiten lassen, der eine Umsetzung in mehreren Abschnitten vorsieht.



Die im Norden, außerhalb des Plangebietes, angrenzenden Wohnblöcke in Form von Zeilenbauten werden im Rahmen des Masterplans konzeptionell aufgenommen und entlang der verlängerten Cordesiusstraße als Hausgruppen/Hausgruppen/Reihenhäuser (Nutzung z.B. familienfreundlich, Mehrgenerationen, barrierearm) weitergeführt. Entlang der weitergeführten Scharnhorststraße definieren Einzel- und Doppelhäuser den Straßenraum und geben der östlich angrenzenden Grünfläche eine neue, städtebaulich klar definierte Kante.



Standort Einzelhandel, Kino, Haus der Jugend sind eine zusätzliche Bereicherung für das neu zu entwickelnde Quartier. Der vorhandene Nahversorgungs- und Dienstleistungsstandort zwischen Putlitzer und Dragoner Straße soll durch Erweiterung / Neuansiedlung gestärkt werden. Ergänzend zur Einzelhandelsnutzung befinden sich in direkter Nachbarschaft ein Kino sowie das „Haus der Jugend“. Im westlichen Bereich sind Einzelhäuser in Form von Stadtvillen geplant. Sie definieren, wie die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung, die öffentliche Grünfläche im Osten.



Südlich der Dragonerstraße wird die nördliche Einzelhausbebauung weitergeführt. Die im Norden aufgenommene und in Richtung Süden weitergeführte Bebauungsstruktur findet an dieser Stelle einen städtebaulichen Abschluss.

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2015 (ISEK 2015) der Stadt Parchim wurden die Angaben zu den allgemeinbildenden Schulen betrachtet. In den Schuljahren seit 2006/ 07 haben sich die Grundschülerzahlen stabilisiert und sogar leicht zugenommen.

Abbildung 174. Ideenskizze für die Entwicklung der westlichen Regimentsvorstadt

3.4 Bahnhofsvorstadt

3.4.1 Kurzbeschreibung

Die Bahnhofsvorstadt liegt zwischen der westlichen Altstadt und dem Stadtteil Dammer Weg. Die Abgrenzungen zu den benachbarten Stadtteilen sind im Norden und Osten durch die Elde, im Nordwesten durch die Bahn und nach Westen durch den Westring topografisch klar definiert; es bestehen kaum fließende städtebauliche Übergänge in andere Stadtteile. Das wird ebenfalls in teils undeutlichen Strukturen dieses Stadtteils sichtbar. Es handelt sich hier nicht um eine typische Gemengelage, weil sich die weitgehend abgrenzbaren Nutzungsbereiche untereinander nur gering verschneiden. An den Bahnbereich schließen sich nach Süden Einzelhandel/ Fachmärkte bis über die Ludwigscluster Straße an. Weiter nach Süden folgt eine überwiegende Wohnnutzung mit differenzierten Gebäudetypologien und Bauweisen. Einzig in der nach Nordosten abnehmenden Siedlungsdichte zeigen sich Nutzungsmischungen aus Wohnen, Gewerbe/ Handwerk und Dienstleistungen, z.B. in der Stegemanstraße und an der nördlichen Seite der Ludwigscluster Straße.

Die Innenbereiche der nicht immer geschlossenen Quartiere weisen größere unbebaute, zumeist grüne Bereiche auf, die bis auf die brachliegende Fläche am Bahnhofplatz den Wohnnutzungen zugeordnet werden können.



Abbildung 176. Städtebauliche Struktur und Siedlungsdichte der Bahnhofsvorstadt
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>, eigene Weiterbearbeitung

Geschichtlich entstand die Vorstadt im Zuge der Industrialisierung von Parchim, unterstützt durch die Herstellung einer Bahnverbindung nach Ludwigslust und damit in die Metropolen Hamburg und Berlin. Dadurch stiegen Wohlstand, sozialer Status und Ansprüche an das Wohnen und Bauen. In die Bahnhofsvorstädte zogen meist vermögendere Bevölkerungsgruppen und Unternehmen, was sich bis heute in der baulichen Gestaltung vieler Häuser widerspiegelt.



Abbildung 177. Übergang Altstadt – Bahnhofsvorstadt



Abbildung 178. Ausgang in die Weststadt



Abbildung 179. Hauptachsen Bahnhofstraße und



Abbildung 180. Ludwigsluster Straße

Typisch für Siedlungserweiterungen in geringer Entfernung von den Bahnhöfen sind höherwertige und anspruchsvolle Bauweisen, wie die villenartigen Gebäude in der Bahnhofstraße und in der Ludwigsluster Straße zeigen. Diese bezeugen eine repräsentative bauliche Qualität, die prägend für diesen Teil von Parchim sind. Straßenbezeichnungen wie Bahnstraße, Bahnhofstraße, An der Bahn und vergleichbar sind fast immer Zeugnis für Architektur des Wohlstands.



Abbildung 181. Stadtvillen in der Bahnhofstraße



Abbildung 182. ... und in der Ludwigsluster Straße

Es gibt jedoch auch Gebäude, z.B. in der Ludwigsluster Straße, die einen erheblichen Modernisierungsrückstand aufweisen und daher teilweise leer stehen.



Abbildung 183. Modernisierungsbedarfe bei Gebäuden



Abbildung 184. Übertreibung beim Natur- und Klimaschutz

Ein städtebaulicher Bruch und aus mehreren Gründen, vor allem baugestalterischen, wenig anspruchsvoll ist die „Agglomeration“ von Einzelhandel, Fachmärkten und diversen Dienstleistungen unmittelbar am Eingang in die Stadt aus Richtung Ludwigslust. Städtebauliche Struktur und Gebäudequalitäten stehen in einem sichtbaren Widerspruch zu den Wohnquartieren und kleinen Gemengelagen mit Gewerbe und Handwerk, selbst zu den brach gefallenen Gebäuden am Bahnhof. Hinzu kommen große und überdimensionierte Flächen für das Abstellen von Pkw, für die Kunden und für die vielen Angestellten in den Gewerben.



Abbildung 185. Einzelhandel/Fachmarkt



Abbildung 186. Discounter



Abbildung 187. Einzelhandel/Fachmarkt



Abbildung 188. Gewerbe/Dienstleistungen

Die Grünbereiche scheinen nur im Umfeld des Bahnhofs gepflegt, in ihrer Ausbildung und Freiraumgestaltung aber kaum erlebbar. Die große private Freifläche südlich des Bahnhofs ist im Übergang zur Verwilderung, was teils auch beim Straßenbegleitgrün der Fall ist. Zu der östlich der Bahnhofsvorstadt fließenden Elde abweichend von der Altstadt kaum begehbare Zugänge. Ein unbefestigter Weg von Süden endet an den Grundstücken des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts (WSA).



Abbildung 189. Gepflegte Grünfläche am Bahnhof



Abbildung 190. Grüne Brachfläche im Innenbereich des Stadtteils



Abbildung 191. Pflegebedarfe im Umfeld des Straßenraums



Abbildung 192. Grün ohne Zugang zum Wasser

Neben den wenigen untergenutzten Flächen und den städtebaulich-gestalterischen Defiziten der Teilbereiche Einzelhandel/ Fachmärkte/ Gewerbe ist der Gesamtbereich der Bahn und des Bahnhofs der größte Missstand in der Bahnhofsvorstadt. Das wird nicht nur am Bahnhofsgebäude und den anderen baulichen Anlagen in dessen Umfeld deutlich, sondern vor allem an den Gebäude- und Flächenbrachen im Übergang zum Verfall und zur Verwilderung.



Abbildung 193. Sicht auf den Bahnhof von der Stegemannstraße



Abbildung 194. Leerstehende Gebäudeabschnitte des Bahnhofs

Der Bahnhofsvorplatz mit Haltestellen für den ÖPNV und in hinteren Bereichen Parkplätzen für Pkw vernetzt die unterschiedlichen Verkehrsmittel zwar zeitgemäß, zeigt aber nicht nur in seiner städtebaulichen Gliederung Defizite. Hinzu kommen der mäßige Zustand der Fahrbahnen, unzureichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, eine gewisse Unübersichtlichkeit der Verkehrsführung und eine insgesamt wenig attraktive Wahrnehmung. Der Bahnhof und der Bahnhofsvorplatz sind Stadtein- und -ausgänge und Kommunikationsräume für Reisende und Besucher – und vermitteln im heutigen Zustand einen nur eingeschränkt positiven Eindruck über die erwartete Stadt.



Abbildung 195. Bahnhofsvorplatz



Abbildung 196. Zufahrt zum Bahnhof mit Haltestelle ÖPNV

Vergleichbar unattraktiv wegen des vernachlässigt wirkenden Zustandes und nur noch an der Funktion orientiert sind die Bahnhofs- bzw. Abfertigungshalle und die Bahnsteige.



Abbildung 197. Bahnsteige ohne Überdachung



Abbildung 198. Überdachungen nur unmittelbar am Bahngelände

In der fortgeschrittenen Verwahrlosung befinden sich die noch verbliebenen Gebäude auf dem Bahngelände, die sich zwar außerhalb des SPNV befinden, aber durch die offenen Sichten und Sichtachsen allseits wahrnehmbar sind. Das gesamte Gelände des Bahnhofs und seiner Nebenanlagen wirkt wie eine Wüstung. Die baukonstruktiv noch erhaltenswerten Gebäude verfallen zunehmend, wenn keine Unterhaltungen durchgeführt werden. Einige Gebäude bzw. Teile davon konnten nachverwertet werden bzw. laufen Verhandlungen über eine Nutzung, u.a. für die „Güterabfertigung“. Gebäude wie das Stellwerk sind Liebhaberstücke für Bahnenthusiasten – und verfallen, abgesehen vom sanierten Stellwerk in der Nähe zum Bahnübergang. Der Bahnhof von Parchim ist ein zeitgeschichtliches Zeugnis, das es wert ist für die Zukunft erhalten zu bleiben. Dafür müssen die von Verfall bedrohten Bahngelände und die verwahrlosten und untergenutzten Flächen mit neuen Nutzungen aktiviert werden.



Abbildung 199. Maschinenhaus im Verfall



Abbildung 200. Stellwerk ohne Nutzung



Abbildung 201. Lagergebäude mit teilweiser Nutzung



Abbildung 202. Neue Nutzung für Veranstaltungen



Abbildung 203. Bauruine am Rande des Bahngeländes



Abbildung 204. Unternutzung von Flächen mit Funktionsgebäuden



Abbildung 205. Reste der Bahn ohne Zweck und Ziel



Abbildung 206. Unternutzung von Flächen

Die Bahnhofsvorstadt ist verkehrlich gut und daher mit dem Pkw, aber auch mit dem Rad und zu Fuß erreichbar. Der Zustand der Verkehrsanlagen ist unterhalten und zeigt keine akuten Defizite – abgesehen von den schlechten Oberflächen der Fahrwege im Umfeld des Bahnhofs und des Bahngeländes. Im Gebiet stehen für Anwohner ausreichend Parkplätze zur Verfügung, meist auf den eigenen Grundstücken. Für das Einkaufen sind an den Fachmärkten und weiteren Einzelhandelsgeschäften mehrere größere ebenerdige Stellplatzanlagen vorhanden.



Abbildung 207. Ludwigscluster Straße



Abbildung 208. Ziegendorfer Chaussee



Abbildung 209. Am Bostenberg



Abbildung 210. Stegemannstraße (Süd)

Entlang der Ostseite der Ziegendorfer Chaussee verfügt die Bahnhofsvorstadt über mehrere Versorgungseinrichtungen wie ein spezialisiertes MVZ, die Förderschule des Landkreises „Schule am Alten Hafen“, ganz im Süden die Evangelische Grundschule Paolo Freire. In diesem Gebiet betreibt zudem das Diakoniewerk Kloster Dobbertin ein Therapiezentrum durch Suchtgeschädigte.

Der „Alte Hafen“ ist kein Hafen mehr. Das Gelände wird vom Wasser- und Schifffahrtsamt Elbe als Außenstelle Parchim genutzt.

Die Einwohnerzahlen schwanken seit Beginn der Datenerfassung nur schwach zwischen den Jahren. Es zeigt sich jedoch in den letzten 4 Jahren eine Tendenz zum Einwohnerrückgang. Der Anteil der ausländischen Bewohner in Höhe von ca. 11,5 % liegt im Bereich des gesamtstädtischen Niveaus und Bedarf der Beobachtung – um eine Konzentration bestimmter ethnischer und sozialer Gruppen in einem Stadtteil zu vermeiden.

Die Wanderungsbewegungen in und aus der Bahnhofsvorstadt sind moderat gering. Das zeigt sich in einem im gesamtstädtischen Vergleich hohen Durchschnittsalter von fast 51 Jahren. Dieser Wert gehört zu den höchsten in Parchim.

Die Anzahl der Wohnungen in der Bahnhofsvorstadt ist weitgehend konstant. Das bedeutet eine vergleichsweise geringe (Zu)Bautätigkeit. Der Wohnungsleerstand steigt seit einigen Jahren tendenziell an, was zum Teil am baulichen Zustand einiger Gebäude/ Wohnungen liegen kann, aber auch an der Nähe zu den emissionsverursachenden Fachmärkten.

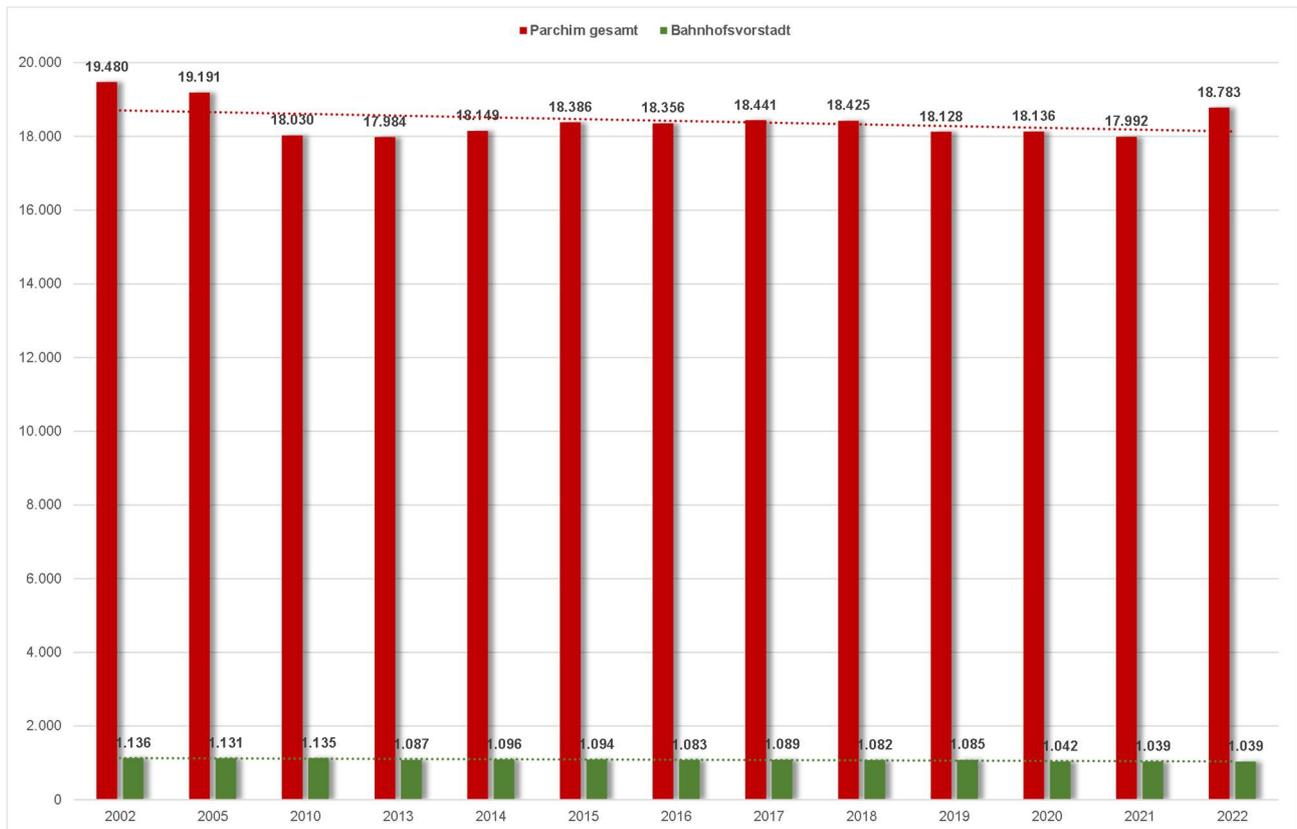


Abbildung 211. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Bahnhofsvorstadt

Quelle: Daten Stadt Parchim, Konfektionierung durch Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2023, eigene grafische Weiterbearbeitung

Die Haushaltsgröße schwankt geringfügig, nimmt allerdings tendenziell ab – wahrscheinlich Ursache der Alterung in diesem Stadtteil.

3.4.2 Entwicklungspotenziale und Maßnahmenempfehlungen im Bahnhofsumfeld

Ohne signifikante städtebauliche und bauliche Anpassungen wird die Bahnhofsvorstadt mittel- und langfristig von der gesamtstädtischen Entwicklung abfallen. Von den vorgenannten grob skizzierten Defiziten und teilweisen Fehlentwicklungen in den letzten 30 Jahren können und sollen nicht alle behoben und angepasst werden. Das wäre nicht nur wirtschaftlich unangemessen, sondern stört über viele Jahre gewachsene Strukturen und die Bedeutung der über die Stadt verteilten Funktionen bestimmter Gebiete.

Zu den Bereichen ohne Handlungsbedarf gehören:

- die Ansammlung von Einzelhandel/ Fachmärkten/ Gewerbe/ Dienstleistungen zwischen Bahnanlagen und der Straße Am Bostenberg,
- das Wohnquartier zwischen Am Bostenberg, der Ziegendorfer Chaussee und dem Westring und
- die beiden Quartiere zwischen Fachmarktzentrum, Ludwigsluster Straße und Ziegendorfer Chaussee.

In diesen Bereichen der Bahnhofsvorstadt sind durchaus differenzierte Mängel und funktionale Missstände vorhanden. Diese sind jedoch für die Stadtteilentwicklung ohne gravierende Auswirkungen bzw. können durch Eigentümer und Betroffene selbst behoben werden.

Gebiete mit einem erhöhten Handlungs- und Steuerungsbedarf durch die Stadt wurden identifiziert:

- Bereich A: Bahngleise-Elde-Bahnhofsstraße
 - Neuordnung der Grundstücke hinter der Bebauung an der Bahnhofsstraße
 - funktionale Aufwertung der Grundstücke: Grün, Zugang zum Wasser, Anschluss in vorhandene innerstädtische Grün- und Wegebeziehungen
 - Herstellung einer Abgrenzung zu den Bahngleisen, z.B. durch Grünstreifen bzw. andere geeignete Maßnahmen
- Bereich B: Bahnhof-Bahnhofsstraße-Ludwigsluster Straße-Stegemannstraße
 - Neuordnung der Brachfläche und der nördlichen Quartiersgrenzen
 - wohnbauliche Entwicklung der nördlichen Quartiersränder
- Bereich C: Bereiche nördlich und südlich der Bahngleise-Bahnhofsvorplatz
 - Neugestaltung Bahnhofsvorplatz und Anpassung Verkehrsführung
 - Umbau und Modernisierung des Bahnhofsgebäudes und Nachverwertung leerstehender Gebäudeabschnitte
 - Modernisierung und Nachnutzung der leerstehenden Bahngebäude
 - Neuordnung aller Verkehrsanlagen, Verbesserung der Verkehrsführung und Anbindung an vorhandenes Verkehrsnetz
- Bereich D: Kleingartenanlage Ringstraße-Innenbereich-Dammer Weg-Gleisanlagen
 - Die Kleingartenanlage liegt zwar im Stadtteil Dammer Weg, schließt aber unmittelbar an die Potenzialflächen nördlich der Gleisanlagen an. Potenziale für eine wohnbauliche oder gemischte Nutzung (ohne störende Einflüsse) prüfen.
 - Neuordnung aller untergenutzten Flächen nördlich der Bahngleise und Nachverwertung für überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit Zulässigkeit von nicht störendem (Klein)Gewerbe, z.B. für sog. kreative Berufe, Dienstleistungen und vergleichbar.

Die Bahnhofsvorstadt wird mit den vier lokalen Handlungsbereichen als Investitionsvorranggebiet zweiter Priorität bewertet. Begründet wird das mit den oben skizzierten Handlungsbedarfen und die den sich daraus ergebenden Potenzialen für eine städtebauliche, bauliche und funktionale Aufwertung von untergenutzten und brach gefallen Flächen und Gebäuden. Bei den Empfehlungen zu den wohnbaulichen Entwicklungen ist anzumerken, dass Mischnutzungen in diesem Stadtteil eine Option sein können.

Die oben beschriebenen Maßnahmen und Empfehlungen sind derzeit als Ideenskizze zu werten, die einer genaueren Analyse des Bestandes und einer konkreten konzeptionellen Planung bedürfen. Die wichtigste und zeitlich prioritäre Maßnahmenempfehlung ist daher die Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes/ Rahmenplans für die Bahnhofsvorstadt mit den nordwestlich angrenzenden Bereichen des Stadtteils Dammer Weg. Erst auf dieser Grundlage können konkrete Schritte für weitere Umsetzungen und städtische Handlungsbedarfe definiert werden. Ziel der Entwicklung ist der Erhalt des Bahnhofs in seiner baugeschichtlichen Eigenart und seine moderne Nachverwertung für in Parchim bekannte Bedarfe und Nachfragen.



Abbildung 212. Lokale Handlungsschwerpunkte und Maßnahmenempfehlungen
 Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>, eigene Weiterbearbeitung

Für die Stadtteilentwicklung haben Fragen des Grunderwerbs und der Flächenverfügbarkeit eine hohe Bedeutung. Viele Flächen befinden sich nicht im Eigentum der Stadt. Der Grunderwerbsplan ist daher ein wichtiger Bestandteil der Rahmenplanung und Grundlage für Verhandlungen.



Abbildung 213. Eigentumsverteilung in den lokalen Handlungsschwerpunkten
 Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>; grün-Bund, rot-DB, flieder-Stadt

Durch die Stadt wurden bereits erste Grundlagen und Ideen für die Rahmenplanung erarbeitet.⁷⁹

Bahnhofsumfeld Parchim

Potenzialfläche aufgrund der Lage

Erster Eindruck für Reisende

Städtische Nachverdichtung

Denkmalrechtlich wertvoll

Einzigartige Bestandskubaturen

Verbindung Alt und Neu

Vorzeigeobjekt außerhalb Stadtgrenzen?

„In Vergessenheit geratene Brachfläche“

„Städtebaulicher Missstand“

„Schandfleck“

„Keine Attraktivität“

„Zu gewuchert“

Technisches Denkmal: Wasserturm

Denkmalrechtl. Fokus: Wasserkessel + Pumpanlage

- Als Solitär des Quartiers erhalten
- Prägende Funktion als höchsten Punkt
- Nutzung: Aussichtsturm? Wohnnutzung?
- Versorgungszentrale ins Bürogebäude? (Trafo usw.)

Bestandsgebäude ehem. Bahnarbeiterwohnungen

Nutzungsmöglichkeit für regionale Interessen

Hobby-Werkstatt für Jugendliche?

Vorteil für Reisende?

Café (Barista) als Rückzugsmöglichkeit? Einbeziehung Vorplatz als Außenterrasse?

Kunstgewerbe mit Verkaufs- und Ausstellungsfläche?

Örtliches Vereinsgebäude als meeting-point?

⁷⁹ Stadt Parchim, Sachgebiet Stadtplanung, Frau Karaski, 2023

3.4.3 Umsetzungsempfehlungen

Mit der Erarbeitung des Rahmenplans soll sehr zeitnah (2024) begonnen werden. Es ist davon auszugehen, dass die zeitlich nachfolgenden Grundstücksverhandlungen, die Herstellung des innerstädtischen Einvernehmens zu den Entwicklungszielen und -maßnahmen und die wahrscheinlich erforderlichen verbindlichen Bauleitplanungen mind. 3 Jahre benötigen. Soll die Bahnhofsvorstadt im Rang nach der Altstadt und zeitlich nach Abschluss der Entwicklung der Regimentsvorstadt der nachfolgende Handlungsschwerpunkt werden, ist ein zügiger Beginn der informellen Planungen notwendig.

Es wird schon heute davon ausgegangen, dass nur für die Umsetzung der in 3.4.2 skizzierten Maßnahmen und Ziele das allgemeine Städtebaurecht nicht hinlänglich geeignet ist. Die differenzierten funktionalen und substanziellen Mängel und Missstände in der Bahnhofsvorstadt, wie der Verlust von baukultureller und baugeschichtlicher Identität, die untergenutzten Flächen, der Leerstand und Verfall erhaltenswerter Gebäude und baulicher Anlagen und die Mängel im öffentlichen Raum sind in der Regel nicht allein durch einen Bebauungsplan zu regeln. Hinzu kommen erkennbare soziodemografische Veränderungen an der Grenze zu Irreversibilität. Der Bahnhofsvorstadt fehlen aktuell die Qualitäten und Ressourcen sowie die nicht über die eigene Grundstücksgrenze hinausgehenden Interessen der derzeitigen lokalen Akteure, um die erforderlichen Aufwertungen und strukturellen Veränderungen in einer „Selbstorganisation“ zu realisieren. Ohne das aktive steuernde und initiiierende Eingreifen der Stadt drohen sich manifestierende und zunehmende Schäden und Verluste. Nur die Stadt kann die geeigneten Rahmenbedingungen setzen und die erforderlichen Rechtsinstrumente zur Umsetzung der Entwicklungsziele einsetzen. Ohne die Einflussnahme der Stadt kann es zu einer Zunahme von Leerständen, zu sinkenden Immobilienpreisen und zu einem Nachlassen der lokalen Nachfrage potenzieller Käufer kommen – ein „Dominoeffekt“ des Niedergangs setzt ein. Dadurch sinken dann die Mieten, was zur Folge hat, dass den Eigentümern die finanziellen Mittel für den Unterhalt und die Modernisierung ihrer Gebäude fehlen. Erste Anzeichen sind bereits erkennbar.

Die Beseitigung der erkennbaren und sich abzeichnenden Missstände und Mängel und deren gesamtörtliche Bedeutung sind daher im öffentlichen Interesse.

Aufgrund der Vielfalt der Missstände, des sich daraus ergebenden Umfangs der Maßnahmen sowie der zu erwartenden Schwierigkeiten bei deren Planung und Umsetzung wird die Gebietsentwicklung als Gesamtmaßnahme in einem städtebaulichen Zusammenhang und nach dem Besonderen Städtebaurechts i.S.v. §§ 136 ff. BauGB notwendig. Es ist abzusehen, dass durch einzelne, partielle und lokal begrenzte Maßnahmen nicht die erforderlichen Effekte für eine „Genesung“ des Stadtteils erreicht werden können. So hat die Aufgabe der Bahnflächen zu einer (städtebaulichen) Separierung einzelner Bereiche im Stadtteil geführt, die wenige bis keine funktionalen Beziehungen zueinander haben. Wegen der Auswirkungen auf den gesamten Stadtteil müssen die festgestellten Missstände und Mängel in einem gesamtörtlichen Zusammenhang beseitigt werden. Das ist mit dem allgemeinen Städtebaurecht nicht möglich, dass in der Regel schnell seine rechtlichen Grenzen erreicht. Vor allem fehlen dem allgemeinen Städtebaurecht die für eine Umsetzung erforderlichen Rechtsinstrumente und die Möglichkeiten der Einwerbung von wahrscheinlich erforderlichen Anschubmitteln aus öffentlichen Förderprogrammen – wie sie im Besonderen Städtebaurecht möglich sind. Ein Bebauungsplan, mit und ohne örtliche Bauvorschrift, ist für die Beseitigung der Mängel nicht geeignet. Der B-Plan setzt nur grundstücksbezogene Rahmenbedingungen und Restriktionen, eröffnet den Betroffenen aber keine Möglichkeiten, selbst aktiv an der Beseitigung der Missstände mitzuwirken.

Aus heutiger rechtlicher Betrachtung kann die städtebauliche Gesamtmaßnahme im vereinfachten Verfahren erfolgen. Damit entfällt die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB. Die Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 bedürfen der Prüfung, um Fehlentwicklungen und spekulative Anreize zu unterbinden – auch wenn die Dynamik des örtlichen Immobilienmarktes moderat ist. Eine Überwachung der Bodenpreise scheint geboten, weil die Stadt Parchim zumindest einen Teil, der für die Gebietsentwicklung erforderlichen Grundstücke, erwerben muss.

Durch die Maßnahmenschwerpunkte Modernisierung/ Nachnutzung von Gebäuden und Aufwertung öffentlicher Räume sind keine wesentlichen Einflüsse auf die Bodenpreise zu erwarten. Das Ansteigen von Bodenpreisen wirkt den Entwicklungszielen entgegen; preiswerte Grundstücke und Immobilien sprechen Zielgruppen an, deren Einkommen für die Miete und Eigentumsbildung in der Bahnhofsvorstadt ausreichend scheint und die sich bewusst für das Wohnen in der Stadt entscheiden. Das trifft in hohem Maße für Familien mit Kindern zu – was in Parchim wegen ihres vielfältigen Konsums und der Inanspruchnahme der sozialen und Bildungsinfrastruktur unbedingt willkommen ist. Die Neuordnungsmaßnahmen sollen auf Flächen stattfinden, die wahrscheinlich im Eigentum der Stadt verbleiben und nicht dem Grundstücksmarkt zugeführt werden. Für die Umsetzung der Entwicklungsziele muss daher das Bodenpreisniveau niedrig gehalten werden. Bodenwertsteigerungen stellen im Hinblick auf die Ziele ein Entwicklungshemmnis dar.

Die geplanten Maßnahmen in der Erschließung konzentrieren sich auf die Herstellung von Barrierefreiheit sowie gestalterische Verbesserungen ohne Effekte auf die Erschließung der Grundstücke. Solche Maßnahmen gehören nicht zum Erschließungsaufwand und haben daher geringe bis keine Effekte auf die Bodenpreise. Alle weiteren Maßnahmen zur Beseitigung der Missstände und Mängel führen zu keinen wesentlichen Bodenwertsteigerungen. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB kann daher entfallen. Für die öffentlichen Maßnahmen zur Gebietsentwicklung soll eine Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung geprüft werden. Für die Unterstützung der Aktivitäten Privater und von Unternehmen reichen die Optionen des Einkommenssteuerrechtes aus.

3.5 Weitere Stadtteile

Die Gliederung in Stadtteile wurde bereits beschrieben.⁸⁰ Eine Stadt ist – zumindest in den meisten Fällen – ein mehr (oder weniger) geschlossenes Siedlungsgebiet⁸¹ mit einer gegenüber dem Dorf höheren Bau- und Bewohnerdichte. Die Stadt gliedert sich in meist homogene Strukturen – die Stadtteile, eine Ebene tiefer in Quartiere. Die Stadtteile in Parchim entsprechen nicht ganz dieser Regel. Die Stadtteile in Parchim entsprechen formal den Wahlbezirken, Ursprung und Namensgebung haben einen soziologisch-kulturellen, topografischen/ geografischen, keinen entstehungsgeschichtlichen Hintergrund.⁸² Bei den vier in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Stadtteilen handelt es sich um solche, bei denen es im Verlauf der letzten Jahrzehnte durch innere und/ oder von der Stadt nicht verursachte und nicht zu beeinflussende Rahmenbedingungen zu unterschiedlichen und differenzierten Problemen gekommen ist, die die Entwicklung dieser Gebiete behinderten oder sogar den Erhalt des Status quo gefährdeten. Es ist möglich und nicht auszuschließen, dass das auch in den anderen sechs Stadtteilen der Fall war oder noch werden kann – aber aus heutiger Sicht nicht in dem Umfang und nicht mit den möglichen Folgen für die Gesamtstadt.

Daher soll entsprechend kurz auf diese Stadtteile eingegangen und mittel- und langfristige Handlungsbedarfe empfohlen werden.

⁸⁰ siehe dazu auch Kapitel 2.6

⁸¹ bekannte Ausnahmen sind polyzentrale Städte wie Potsdam oder Salzgitter oder der Großraum Köln-Düsseldorf

⁸² anders als die Bezeichnungen der Ortsteile von Parchim

3.5.1 Kurzbeschreibung Südstadt



Abbildung 214. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Südstadt
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Die Südstadt weist überwiegend homogene städtebauliche und bauliche Strukturen auf; im Norden und Osten Übergang in Kleingartensiedlungen und Wald, nach Süden und Westen Übergang in die Feldflur und zur Elde. Hauptnutzung im Stadtteil ist Wohnen, zentral sind zwei Gemeinbedarfseinrichtungen gelegen. Die dominierende Bauweise ist das Einfamilienhaus, entlang der Brunnenstraße stehen einige Mehrfamilienhäuser. Die Südstadt ist gut erschlossen und an das Verkehrsnetz angebunden. Die Flächen sind ausgelastet, ein Zubau von Wohnungen ist nur begrenzt bzw. kaum möglich.

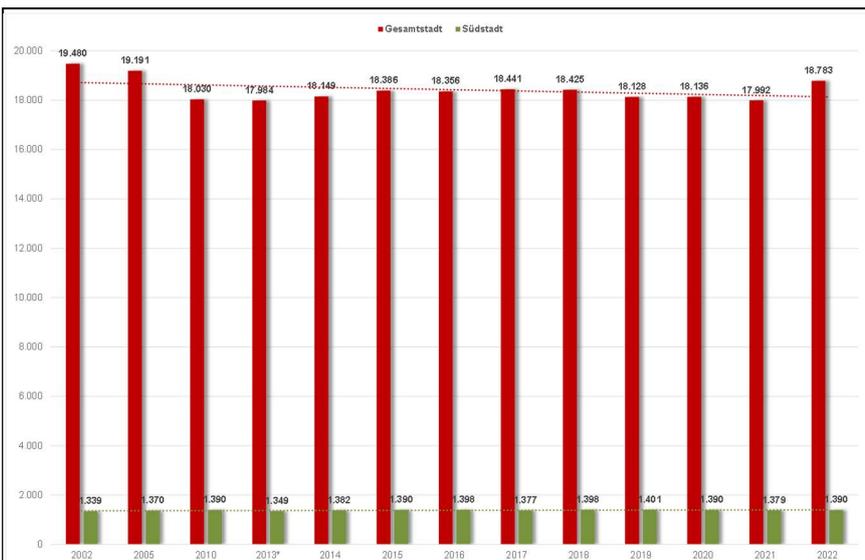


Abbildung 215. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Südstadt
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Die Einwohnerentwicklung zeigt keine Auffälligkeiten, sie ist seit mehreren Jahren konstant. Gleiches gilt für die Zahl der Haushalte, es gibt kaum Leerstand. Die Haushaltsgröße ist mit 2,2 die höchste in Parchim, was Indiz dafür ist, dass in der Südstadt viele Familien mit Kindern wohnen (in ca. $\frac{1}{4}$ der Haushalte). Das Durchschnittsalter liegt dem folgend mit 49,2 unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Die soziodemografischen Daten für (ältere) Einfamilienhausgebiete bedürfen der Beobachtung.

Akute Defizite und Missstände sind nicht erkennbar, kurz- und mittelfristig auch nicht zu erwarten. Langfristig, d.h. ca. ab 2035, ist damit zu rechnen, dass sich die demografische Situation verändern wird. Die moderate, aber vorhandene Alterung wird durch den Wegzug der Kinder zunehmen, die Haushaltsgröße nimmt ab. Der erste bzw. zweite Modernisierungszyklus der Einfamilienhäuser beginnt. Sind die humanen und finanziellen Ressourcen für eine aktive Reaktion dann nicht verfügbar, kann das dazu führen, dass sich der bauliche Zustand der Gebäude in der Südstadt verschlechtert, der Wert von Gebäuden und Grundstücken sinkt. Das kann durchaus Kaufinteressenten anziehen und den Status quo des Stadtteils halten. Die Entwicklung ist jedoch nicht eindeutig prognostizierbar und von gleich mehreren externen Rahmenbedingungen abhängig.

- Ziel: Erhalt als Wohngebiet für die Zielgruppe Eigentumsbildung. Im fortzuschreibenden Wohnbaulandentwicklungskonzept Alternativen zum Einfamilienhaus prüfen. Pufferzone Kleingärten erhalten.
- Beobachtungsgebiet untergeordneter Priorität (mind. alle 5 Jahre)

3.5.2 Kurzbeschreibung Vogelsang

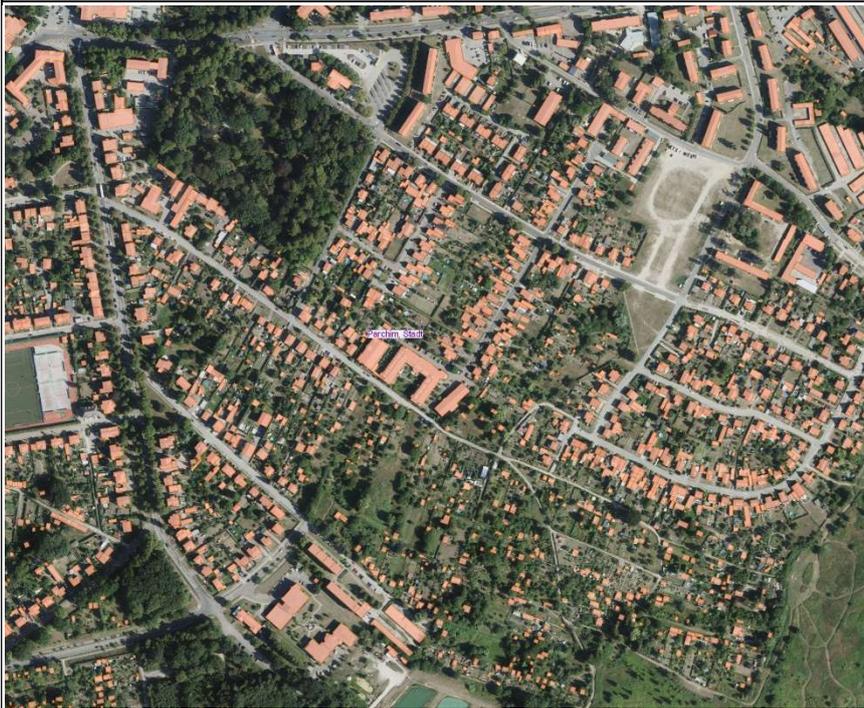


Abbildung 216. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Vogelsang
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Die städtebaulichen Strukturen im Vogelsang sind weniger homogen als in der Südstadt. Der im Norden gelegene Stadtpark „Alter Friedhof“ ist ein Anziehungspunkt für die gesamte Stadt. Nach Süden und Osten schließen sich weitgehend orthogonal gegliederte Quartiere mit Einfamilienhäusern an. Hauptnutzung ist Wohnen mit Kleingewerbe, Handwerk und Dienstleistungen durchsetzt. Im Zentrum und im Süden sind Betreuungseinrichtungen für Ältere gelegen. Fast der gesamte südliche Stadtteil wird als Kleingärten genutzt. Hier sind im Rahmen der Fortschreibung vorliegender Konzepte Erweiterungen des Wohnens zu prüfen. Der Vogelsang ist gut erschlossen und an das Verkehrsnetz angebunden.

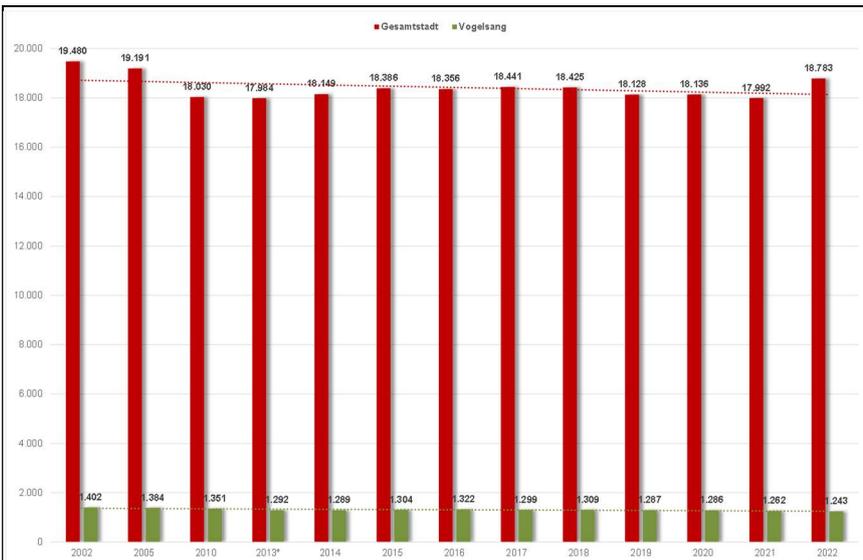


Abbildung 217. Einwohnerentwicklung gesamt und in Vogelsang
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Die Einwohnerentwicklung zeigt eine leicht abnehmende Tendenz, wobei die Zahl der Wohnungen konstant ist. Es gibt einen signifikanten Wohnungsleerstand von ca. 4,2 % mit einem leicht zunehmenden Trend. Die Haushaltsgröße ist mit 1,75 ein städtischer Mittelwert, jedoch Indiz für die Alterung und einen geringen Anteil von Haushalten mit Kindern (nur in jedem siebten Haushalt). Das Durchschnittsalter liegt mit 51,4 im gesamtstädtischen Durchschnitt. Die soziodemografischen Daten für (ältere) Einfamilienhausgebiete bedürfen der Beobachtung.

Akute Defizite sind nicht erkennbar, kurzfristig auch nicht zu erwarten. Die Alterung hat wie in der Südstadt Folgen, wie die Zunahme der Dynamik der demografischen Veränderungen, zeigen. Der Stadtteil ist besser an die Altstadt und Oststadt mit Nahversorgung, Schule und Kinderbetreuung angebunden. Wegen des höheren Gebäudealters werden früher Modernisierungsbedarfe eintreten. Der Leerstand liegt noch im moderaten Bereich. Wie in der Südstadt sind durch die absehbaren Veränderungen Einflüsse auf den lokalen Immobilienmarkt möglich, im Vogelsang wegen der Nutzungsmischung vermutlich mit weniger negativen Effekten.

- Ziel: Erhalt des Stadtteils für Wohnen. Im fortzuschreibenden Wohnbaulandentwicklungskonzept Alternativen zum Einfamilienhaus und Nachnutzung Kleingärten prüfen.
- Beobachtungsgebiet untergeordneter Priorität (mind. alle 5 Jahre)

3.5.3 Kurzbeschreibung Oststadt



Abbildung 218. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Oststadt
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Die Oststadt wird von den OD der B 191 und B 321 geprägt und beeinflusst. Die städtebaulichen und baulichen Strukturen sind inhomogen, eine Mischung von Mehrfamilienhäusern (ab 1950er Jahre), Einfamilienhäusern (Zunahme nach Osten) und an der Ostseite der Wallanlagen ältere Gebäude. Im Dreieck zwischen Wallallee, Fritz-Reuter-Straße und B191 liegt eine große nicht ausgelastete Kleingartenanlage. Von der Nutzung her überwiegt das Wohnen, es sind jedoch auch zahlreiche gewerbliche Unternehmen, Dienstleistungen, Nahversorgung und Betreuungseinrichtungen vorhanden. Die Stadtwerke haben in der Oststadt ihren Sitz, ebenso der Goethe-Schulcampus. Die Oststadt ist gut an das Verkehrsnetz angebunden.

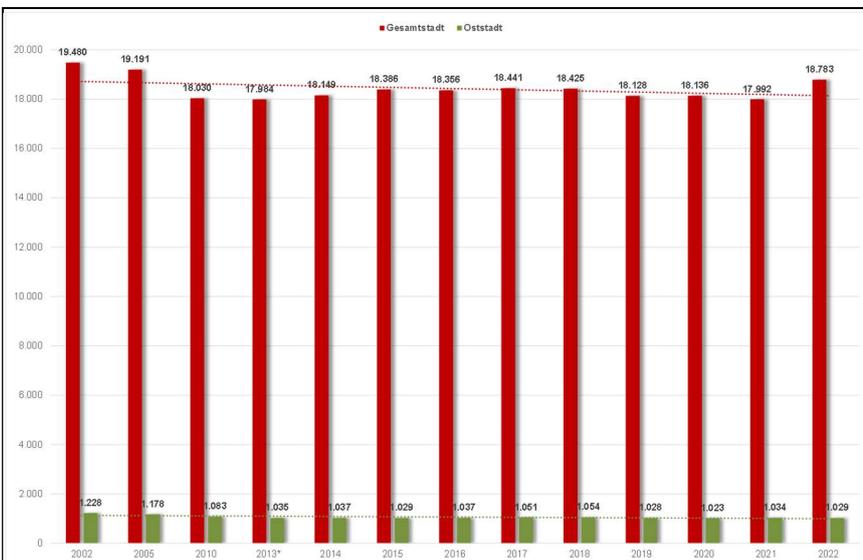


Abbildung 219. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Oststadt
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Die Einwohnerentwicklung ist konstant. Das gilt auch für die Zahl der Haushalte und Wohnungen. Es gibt einen Wohnungsleerstand von ca. 2,3 % und abnehmender Tendenz. Das Durchschnittsalter ist mit 53,8 der zweithöchste Wert in Parchim, die Haushaltsgröße liegt mit 1,54 unter dem städtischen Durchschnitt. Die Oststadt ist ein schnell alternder Stadtteil. Nur in jedem 10. Haushalt leben Kinder. Die soziodemografischen Daten bedürfen der Beobachtung, die Konstanz der Einwohner kann schnell eine hohe Dynamik mit den entsprechenden Folgen erreichen.

Die Mehrfamilienhäuser entlang der Hauptachsen sind in einem guten Unterhaltungszustand. Wesentliche Defizite sind die Belastungen der Ortsdurchfahrten der beiden Bundesstraßen und der hohe Altersquerschnitt der Bewohner. Der Einfluss der Windparks bedarf der Beobachtung. In Wohngebieten mit vergleichbaren baulichen Strukturen und Einwohnerstrukturen kann es ab einem bestimmten demografischen „Kippunkt“ für wenige Jahre zu Auswirkungen auf die Auslastung des Wohnungs- und anderer lokaler Angebote kommen. Die Oststadt ist jedoch wegen ihrer gemischten Strukturen ein zukunftsfähiger Stadtteil.

- Ziel: Vorsorge vor einem „demografischen Kippunkt“ – bessere Altersdurchmischung durch Familien
- Aufwertung Festplatz

- Beobachtungsgebiet oberer Priorität (jährlich) – Einbindung in die Wohnungsmarktprognose

3.5.4 Kurzbeschreibung Eichberg



Abbildung 220. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Eichberg
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Der Eichberg ist ein inhomogener, nicht zusammenhängender Stadtteil. Wesentliches Merkmal ist der Wockersee mit seinem bewaldeten Ostufer und dem Krankenhaus am Südufer. Durch den Stadtteil verläuft die OD der B191. Im Westen beginnt entlang der B191 die Bebauung mit Gebäuden (Wohnen und Dienstleistungen) älterer Baujahre, nach Unterbrechung durch den Friedhof folgt ein „Quartier“ mit Reihen- und Einfamilienhäusern, Nahversorgung und Gewerbe, nach Osten endet die Bebauung mit Wohngebäuden ab 1950er Baujahre und mit diversen gewerblichen und landwirtschaftlichen Unternehmen. Im Eichberg liegen einige Kleingartenanlagen, u.a. südlich und nördlich am Wockersee und am Herrenteich, die erhalten bleiben sollen.

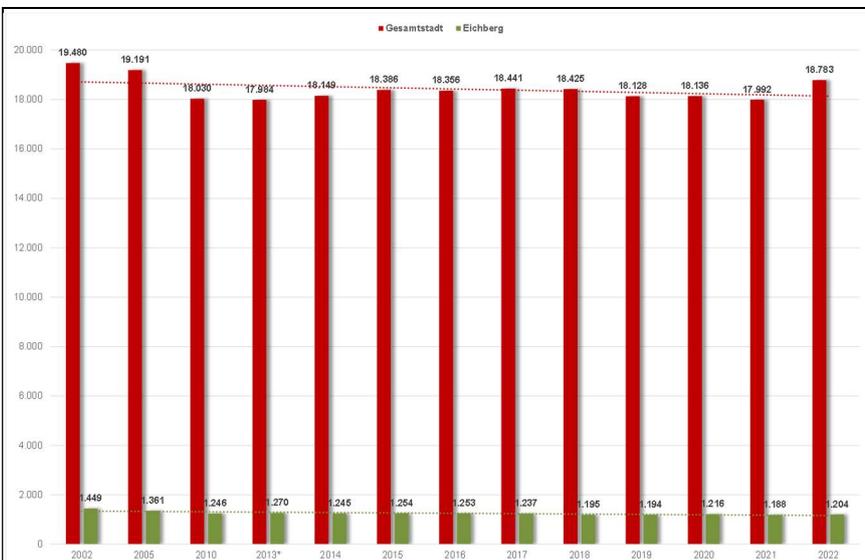


Abbildung 221. Einwohnerentwicklung gesamt und im Eichberg
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Die Einwohnerentwicklung ist über viele Jahre konstant. Die Zahl der Haushalte und Wohnungen stieg zuletzt leicht an. Es gibt einen Wohnungsleerstand von ca. 3,2 %, der sich über Jahre kaum verändert hat. Das Durchschnittsalter liegt mit 50,5 im Parchimer Mittel, gleiches gilt für die Haushaltsgröße 1,79. Die Alterung im Eichberg weicht damit kaum von der gesamtstädtischen Entwicklung ab. In ca. jedem 7. Haushalt leben Kinder – mit steigender Tendenz. Der Eichberg spiegelt im Kleinen die Gesamtstadt wider.

Im Eichberg sind keine gravierenden Mängel und Missstände vorhanden, es bestehen daher keine akuten Handlungsbedarfe. Die Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre sind in einem guten Unterhaltungszustand, bedürfen der Beobachtung ihres Modernisierungsgrades. Die Wohngebäude ganz im Osten und deren Wohnumfeld wirken wie im bauzeitlichen Zustand erhalten. Defizite sind vor allem die Belastungen aus der Ortsdurchfahrt der B191 und der östlich gelegene Windpark (mit nur geringer Entfernung zur Wohnbebauung).

- Ziel: Fortsetzung Modernisierung Mehrfamilienhäuser, Altersmischung durch Familien beachten
- Beobachtungsgebiet untergeordneter Priorität (alle 5 Jahre) – Erhalt Kleingärten prüfen!

3.5.5 Kurzbeschreibung Nordstadt



Abbildung 222. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Nordstadt
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Die Nordstadt „beginnt“ am Westufer des Wockersees und kann in drei Gebiete differenziert werden:

- Grünfläche Bleicherberg
- unstrukturiertes EFH-Gebiet
- Gewerbegebiet Möderitzer Weg

Der Bleicherberg ist die größte zusammenhängende Grünfläche der Stadt. Nördlich davon beginnen Kleingärten und ein relativ dicht bebautes Einfamilienhausgebiet mit unterschiedlich alten Gebäuden, entlang des Voigtsdorfer Weges in sehr attraktiver Lage am Wockersee. Durch das Gebiet verläuft die B321. Nach Norden folgen Wälder und die Feldflur. Der gesamte westliche Siedlungsteil wird gewerblich von unterschiedlichen Branchen genutzt (überwiegend Handwerk, Handel und Gewerbe). Die Nahversorgung ist gesichert, Fachmärkte sind an der B321 vorhanden. Standort der Kläranlage.

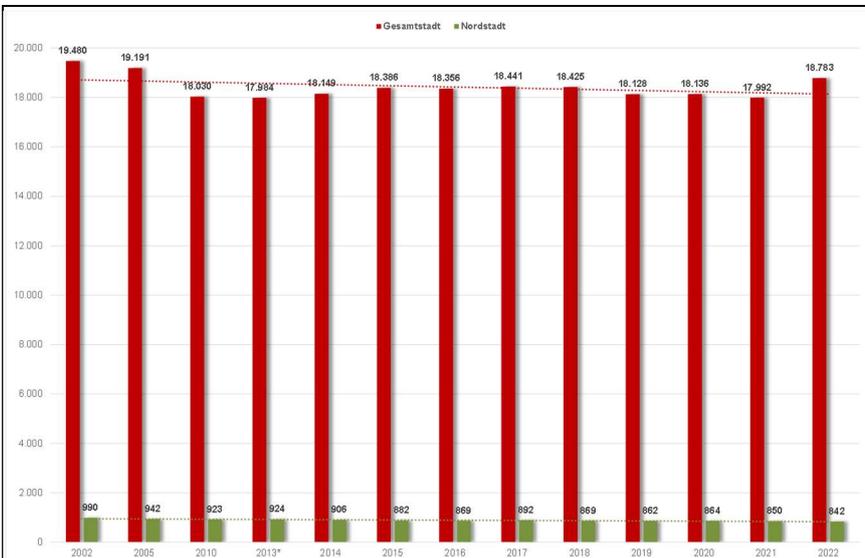


Abbildung 223. Einwohnerentwicklung gesamt und in der Nordstadt
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Trotz der überwiegenden Flächen-nutzung Gewerbe wohnen noch relativ viele Menschen in der Nordstadt. Die Einwohnerentwicklung zeigt über viele Jahre einen abnehmenden Trend. Dem steht ein leichter Zuwachs an Haushalten und Wohnungen gegenüber. Der Wohnungsleerstand von ca. 2,1 % ist vernachlässigbar. Das Durchschnittsalter liegt mit 50,4 im Parchimer Mittel, gleiches gilt für die Haushaltsgröße 1,78. Die Alterung entspricht damit dem gesamtstädtischen Durchschnitt. In ca. jedem 7. Haushalt leben Kinder – mit abnehmender Tendenz.

Außer der OD der B321 sind keine erheblichen Defizite sichtbar. Akute Handlungsbedarfe sind nicht erkennbar. Wie die anderen Einfamilienhausgebiete bedürfen diese der Beobachtung hinsichtlich der qualitativen Einwohnerentwicklung und der Modernisierungszyklen der Gebäude. Entlang des Wiesenrings und zwischen Möderitzer Weg und B321 sind Potenziale für die Erweiterung des Wohnens erkennbar. Jede andere Wohnbauentwicklung trägt zur Zersiedelung bei. Im Gewerbegebiet sind nicht alle verfügbaren Flächen aktiviert.

- Ziel: Aktivierung freier Gewerbeflächen. Wohnbauentwicklung prüfen. Vernetzung Bleicherberg!

- Beobachtungsgebiet untergeordneter Priorität (alle 5 Jahre) – Erhalt Kleingärten prüfen!

3.5.6 Kurzbeschreibung Dammer Weg



Abbildung 224. Siedlungs- und städtebauliche Struktur im Dammer Weg
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Der Dammer Weg gliedert sich in das nördlich gelegene Wohngebiet und das Gewerbegebiet „Schwarzer Weg“. Das Wohngebiet ist in mehrere Quartiere mit unterschiedlichen Bauweisen (Einfamilien- kleine Mehrfamilienhäuser) und -alter unterteilt. In der Ringstraße stehen mehrere größere Mehrfamilienhäuser. Hauptnutzung ist Wohnen, mit einigen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Im Dammer Weg befinden sich die Beruflichen Schulen. Das Gewerbegebiet soll in zwei Stufen erweitert werden, unter Einbeziehung einer Splittersiedlung und mehrerer Resthöfe.

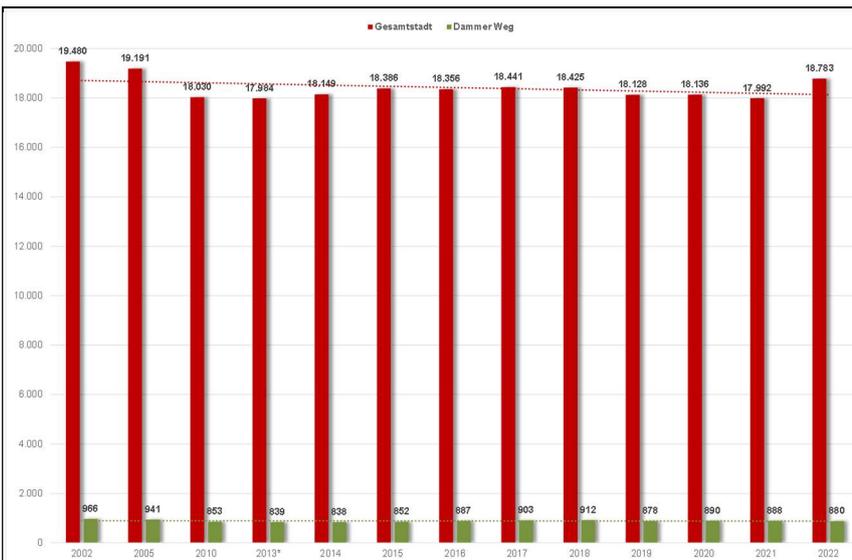


Abbildung 225. Einwohnerentwicklung gesamt und im Dammer Weg
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Die kompakte Siedlungsstruktur ist Grund für immer noch viele Menschen im Dammer Weg mit hohen Flächenanteilen für Gewerbe und andere Nutzungen. Die Einwohnerzahlen nehmen tendenziell ab, die Haushalte und Wohnungen dagegen zu. Die Leerstandsquote von ca. 1,1 % kann vernachlässigt werden. Das Durchschnittsalter liegt mit 48,0 unter dem städtischen Mittel und sinkt. Dieser Wert, eine Haushaltsgröße von 1,91 und Kinder ist mehr als jeden 5. Haushalt sprechen für einen gegenläufigen Trend zur gesamtstädtischen Alterung.

Als funktionale Defizite können die Brach- und untergenutzten Flächen im Dammer Weg bewertet werden. Zwischen B191 und Dammer Weg sollen einige dieser Flächen für Gewerbe nutzbar gemacht werden. Entsprechende Bebauungspläne sind in der Bearbeitung. Für die gewerbliche Entwicklung der Flächen südlich des Dammer Weges sind erhebliche Grunderwerbe erforderlich. Wesentlich effektvoller sind die Nachverwertungspotenziale der brachgefallenen Flächen der DB bzw. im Bundeseisenbahnvermögen nördlich des Bahnhofs. Für mögliche Aufwertungen der Flächen und Nachnutzungen von noch erhalten gebliebenen Gebäuden sind bei der Stadtplanung bereits Ideenskizzen in der Bearbeitung.

- Ziel: Untergenutzte Flächen für Gewerbe aktivieren. Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten für die Bahnflächen (siehe auch Bahnhofsvorstadt: Entwicklung Bahnhofsumfeld)
- Investitionsvorranggebiet zweiter Priorität mit teilweise Eigenentwicklungspotenzialen (Gewerbe) und Steuerungs- und Finanzierungsunterstützung für die Bahnflächen

3.5.7 Kurzbeschreibung Ziegeleiweg



Abbildung 226. Siedlungs- und städtebauliche Struktur im Ziegeleiweg
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Der Ziegeleiweg setzt sich im Wesentlichen aus einer großen Kleingartensiedlung, einem Fachmarktzentrum mit Parkplätzen, mehreren öffentlichen Einrichtungen, u.a. einem Sportzentrum, dem Gymnasium und anderen Nutzungen zusammen. Wohnen gibt es nur auf einigen Flächen entlang der Ziegendorfer Chaussee (entspricht dem Verlauf der B191), darunter eine „Exklave“ direkt an der Elde. Diese Flächenverteilung ist Grund für die geringe Einwohnerzahl. Die größte zusammenhängende Kleingartenanlage, entstehungsgeschichtlich mit dem Bau der Weststadt verbunden, soll überwiegend erhalten bleiben.

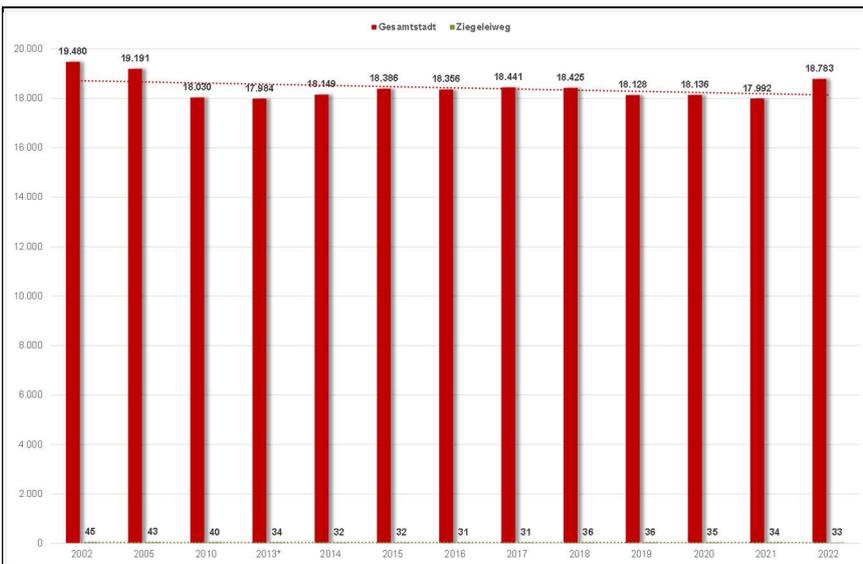


Abbildung 227. Einwohnerentwicklung gesamt und im Ziegeleiweg
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Die wenigen Einwohner verteilen sich auf die Wohngebäude westlich und östlich der Ziegendorfer Chaussee. Die Einwohnerentwicklung ist seit mehreren Jahren ohne größere Schwankungen. Die Anzahl der Wohnungen/Haushalte sinkt tendenziell. Einen Wohnungsleerstand gibt es nicht. Das Durchschnittsalter von 55,1 Jahren ist das höchste in Parchim. Die Haushaltsgröße von 1,5 gehört zu den niedrigsten, in nur drei von 22 Haushalten leben Kinder. Der Ziegeleiweg dürfte damit der „älteste“ Stadtteil von Parchim sein.

Bei den geringen demografischen Werten sind Entwicklungstendenzen zwar möglich, aber nicht zweckmäßig – weil bereits der Wegzug einer Familie hohe relative Effekte zeigt. Die Ortsdurchfahrt der B191, die Alterung der Einwohner und teilweise brachliegende Parzellen in der Kleingartensiedlung sind vor Ort sichtbare Defizite. Daraus ergeben sich aber keine Handlungsbedarfe. Die Potenziale einer Nachnutzung von Kleingartenflächen sollen im Rahmen der Fortschreibung des Kleingartenkonzeptes bzw. des Wohnbaulandentwicklungskonzeptes geprüft werden. Eine Weiterentwicklung der Bebauung am Westufer der Elde ist zu vermeiden; die Flächen sind wertvoller für die Grünvernetzung der Stadt geeignet.

- Ziel: Wohnbauentwicklung in Kleingärten prüfen. Anbindung der Uferbereiche an Grünbereiche der Stadt
- Gebiet ohne Status und Prioritäten

4 Ortsteile und Entwicklungsperspektiven

4.1 Einführung

Nach der obenstehenden Grafik beträgt die Einwohnerzahl in den ländlich geprägten Ortsteilen von Parchim ca. 1.500 Menschen. Der deutliche Anstieg dürfte auf den Zuzug nach Dargelütz zurückzuführen sein. Unabhängig davon sind die demografischen Daten mit geringen Schwankungen zwischen den Jahren relativ konstant.

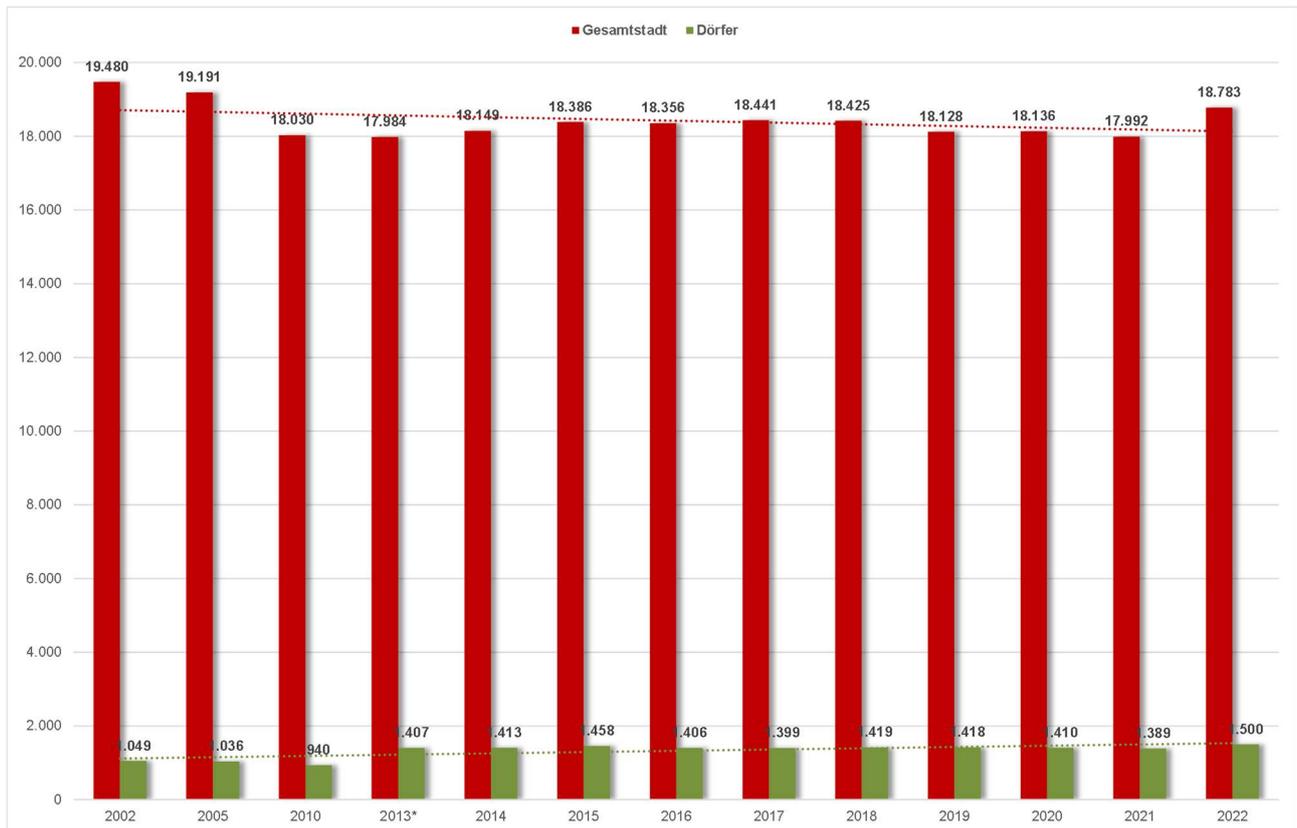


Abbildung 228. Einwohnerentwicklung Gesamtstadt und Ortsteile

Quelle: Datenreport 2023, Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, 2022, eigene Weiterbearbeitung

Im ISEK 2015 sind die Ortsteile in ihrer Bedeutung für die Gesamtstadt nur zurückhaltend erwähnt. Etwa jeder 12. Einwohner von Parchim wohnt in einem der 9 Ortsteile. In den Monitoringberichten werden der Parchimer Flughafen und Buchholz ebenfalls als Ortsteile erfasst und gewertet. Diese beiden Siedlungsbereiche sind aber keine administrativen Einheiten der Stadt Parchim. Die Ortsteile von Parchim haben mehrere wichtige Aufgaben. Vor allem sind sie Wohnort für Menschen, die sich für diese Form der Eigentumsbildung und die Lage abseits etablierter kommunaler Infrastrukturen und Urbanität entschieden haben. Die Eigentumsquote beträgt außer in Dargelütz und Möderitz bis zu 100 %. Jenseits der Siedlungsbereiche sind die Ortsteile wichtige Natur- und Landschaftsräume für den Aufenthalt, die Freizeit und Erholung der Parchimer. Hier wird auf den hohen Waldbestand, die Schutzbereiche der Moore und die Elde verwiesen. Nicht zuletzt sind die Ortsteile aber durch die landwirtschaftlichen Unternehmen und zahlreiche Kleinunternehmen, u.a. im Handwerk, Dienstleistungen und Tourismus Bestandteil der wirtschaftlichen Strukturen von Parchim und tragen nicht unerheblich zur ökonomischen Leistungsfähigkeit der Gesamtstadt bei.

Hauptziel für die Ortsteile ist deren Erhalt als Wohn- und Lebensraum – ohne Ausweitung von Siedlungsflächen. Wenn überhaupt sollen bauliche Erweiterungen nur in Innenbereichen und an den Rändern zwecks Arrondierung einer bereits vorhandenen Zersiedelung erfolgen.

4.2 Kurzbeschreibung der Ortsteile

4.2.1 Dargelütz

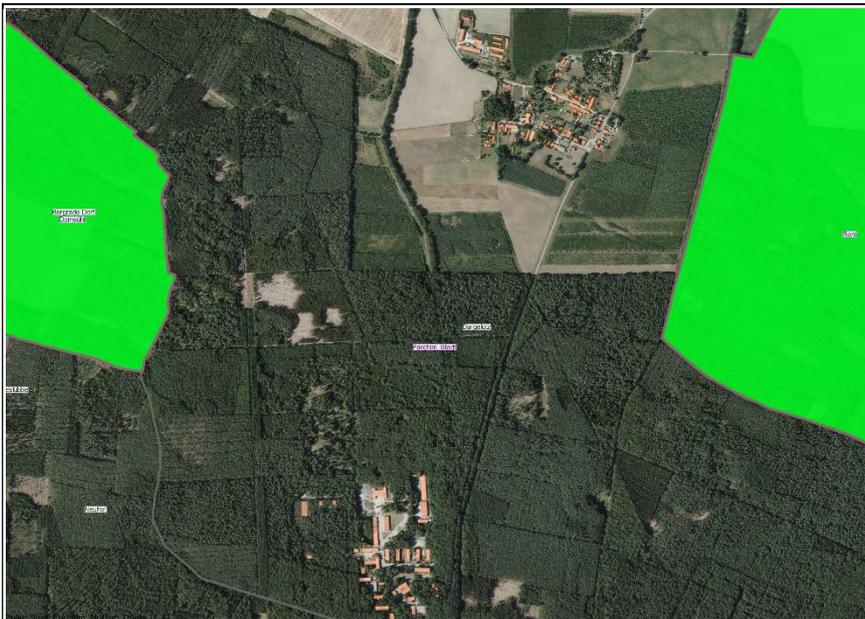


Abbildung 229. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Dargelütz
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmmap/index.php>

Der Ortsteil ist in zwei Siedlungsbereiche unterteilt. Der südliche Teil ist eine ehemals militärische Anlage, die heute als öffentliche Einrichtung durch den Landkreis genutzt wird. Dazu zählen vor allem die Straßenmeisterei, die Jugendförderung und die Feuerwehrtechnische Zentrale. Im eigentlichen Dorf sind durch den Rückbau der ehemals durch Militär genutzten Wohnungen untergenutzte Flächen entstanden. Innerhalb der gewachsenen Strukturen sind Quartiere erkennbar, unterbrochen von Wiesen/ Grünflächen. Nördlich der Ortslage wird ein Kiesabbau betrieben. Auf Teilen der Gemarkung stehen Windenergieanlagen.

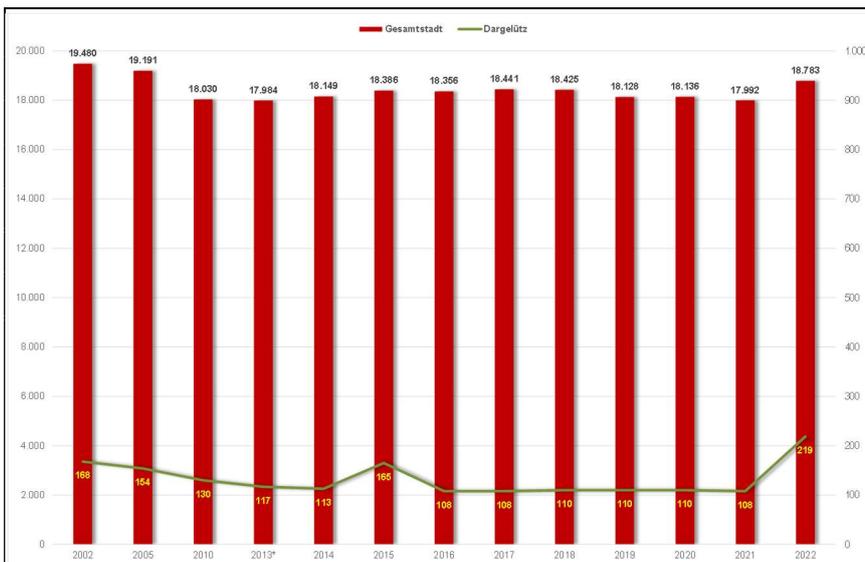


Abbildung 230. Einwohnerentwicklung gesamt und in Dargelütz (Stand 31.12.2022)
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Einwohner:



Haushalte:



Haushaltsgröße:



Haushalte mit Kindern:



Anteil Frauen:



Anteil über 65:



Anteil unter 15:



Die von 2021 nach 2022 deutliche Zunahme von Einwohnern ist auf den Zuzug von Ausländern zurückzuführen. Dadurch sinkt das Durchschnittsalter auf den niedrigsten Wert in Parchim. Durch Rückbau sind bis 2015 über 50 % der Wohnungen vom Markt genommen worden.

Hauptnutzungen sind Wohnen und weniger für Gewerbe (Landwirtschaft, Kiesabbau und Energieerzeugung) genutzt. In der Gemarkung überwiegen Wald- und landwirtschaftliche Flächen. Die Gebäude im nördlichen Siedlungsbereich sind überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlichen Baualters bzw. -weisen. Ein Dorfkern um die Kirche ist wahrnehmbar. Die feuerwehrtechnischen Zentrale soll verlegt werden.

Ziele für den Ortsteil:

- Erhalt der Wohnfunktion, Entwicklung nur im Innenbereich auf verfügbaren freien Flächen
- Erarbeitung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB
- Nachverwertung von brach gefallenen Flächen prüfen (Wohnen, Kleingewerbe, öffentlicher Freiraum)
- Nachnutzung künftig leer fallender Gebäude im südlichen Teil klären
- Entwicklung der Windkraft, Sondergebiete für Tierhaltung und Biogasanlagen

4.2.2 Slate



Abbildung 231. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Slate
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Slate ist keine kompakte Siedlung, der Ort wird durch den Gewässerlauf des Roten Baches geteilt. Eine zentrale Ortsmitte ist nicht (mehr) erkennbar. Darüber hinaus gibt es nördlich und östlich zwei Splittersiedlungen. In der Vergangenheit erfolgten bereits siedlungsbauliche Erweiterungen, dadurch sind viele Gebäude modern. Der Ort wurde dadurch in seiner Struktur und Gestaltung verändert. Die Lage an der Elde und an ausgedehnten Waldflächen machen den Ortsteil attraktiv für das Wohnen. Durch den Ort verläuft die B321 und eine Hochspannungstrasse – Veränderungen daran sind nicht geplant. Im Umfeld liegen die Schutzbereiche Buchholz und das Slater Moor.

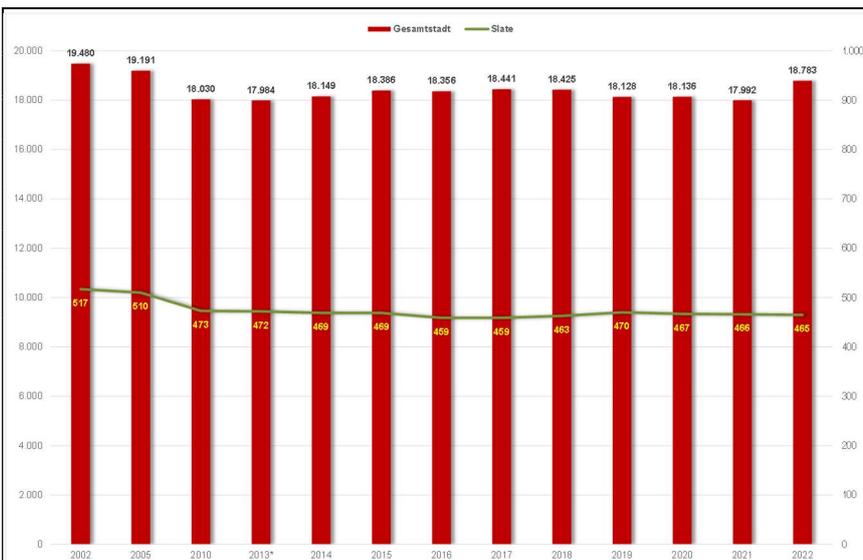


Abbildung 232. Einwohnerentwicklung gesamt und in Slate (Stand 31.12.2022)
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Einwohner: konstant
Haushalte:
Haushaltsgröße:
Haushalte mit Kindern:
Anteil Frauen:
Anteil über 65:
Anteil unter 15:

Slate ist der einwohnerstärkste Ortsteil. Die Einwohnerzahlen weisen insgesamt eine hohe Konstanz auf. Die Tendenz zur Alterung ist gering. Die Zahl der Wohnungen nimmt stetig leicht zu, wegen der guten Lage des Ortes an der Elde und einem attraktiven landschaftlichen Umfeld.

Hauptnutzung in Slate ist das Wohnen. Es gibt mehrere kleine Unternehmen in den Bereichen Handwerk, Gesundheitsdienstleistungen, Gastronomie und Beherbergung. An der Elde gibt es einen kleinen Sportboothafen. Die Kirchengemeinde und das Dorfgemeinschaftshaus sind wichtige Faktoren im Dorfleben. In der Gemarkung überwiegen Waldflächen, der Anteil landwirtschaftlicher Flächen ist gering. Der Ort ist über die B 321 verkehrlich gut angebunden.

Ziele für den Ortsteil:

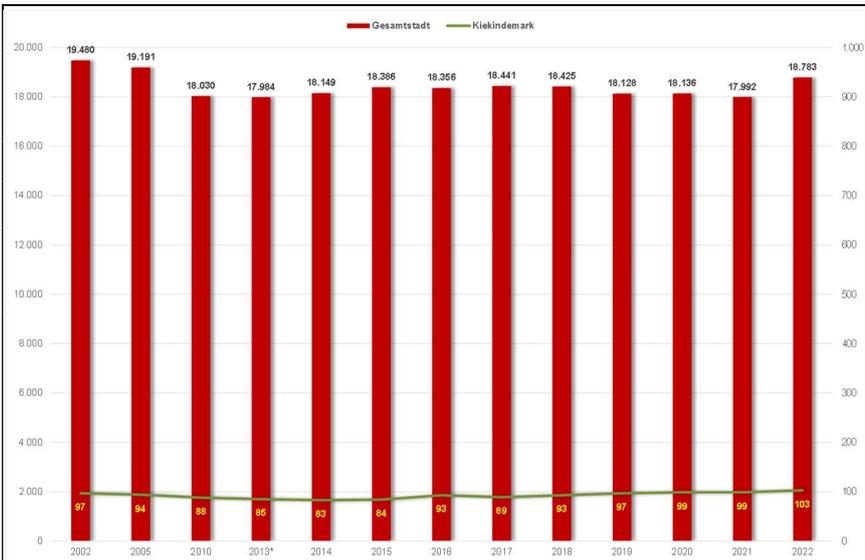
- Erweiterung der Wohnfunktion auf Flächen ausschließlich innerhalb des Siedlungsbereichs, Erarbeitung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB
- Förderung der touristischen Entwicklung, z.B. Entwicklung Hafen, Hotel, (Freizeit)Fähre, Naturräume, Moore

4.2.3 Kiekindemark



Die kleine Siedlung hat eher die Strukturen und die Lage einer Splittersiedlung. Eine zentrale Ortsmitte ist nicht erkennbar. Es gibt südlich der Ortslage eine Splitterbebauung. Die Bebauung im Ort folgt der OD der Kreisstraße 58 und zwei Dorfstraßen. Am westlichen Siedlungsrand beginnt bereits die benachbarte Gemeinde Spornitz. Die Gebäude sind zu meist Einfamilienhäuser und weisen unterschiedliche Baualter und Bauweisen auf; in den zurückliegenden Jahren entstanden neue Wohnhäuser. Die Siedlung grenzt außer im Norden an große Waldflächen an, nur nach Norden an eine Feldflur.

Abbildung 233. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Kiekindemark
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>



- Einwohner:
- Haushalte:
- Haushaltsgröße:
- Haushalte mit Kindern:
- Anteil Frauen:
- Anteil über 65:
- Anteil unter 15:

Der kleine Ortsteil zeigt in seiner demografischen Entwicklung geringe Tendenzen zur Alterung, es gibt einen signifikanten Anteil von Familien mit Kindern im Ort. Das Durchschnittsalter steigt seit mehreren Jahren an. In einem schwachen Umfang ist ein Zuwachs von Wohnungen feststellbar.

Abbildung 234. Einwohnerentwicklung gesamt und in Kiekindemark (Stand 31.12.2022)
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Bis auf eine (gewerbliche) Ausnahme ist die Hauptnutzung im Ortsteil das Wohnen. Durch seine Lage ist Kiekindemark ein beliebter Wohnort – jedoch ohne Entwicklungspotenziale nach außen. Durch die entlang der zwei Dorfstraßen etwas ungeordnete Siedlungsstruktur ist ein Dorfkern nicht wahrnehmbar. Besonderheit ist ein öffentlicher Park, dem Forstschaugarten, mit angegliedertem Spielplatz. In der Gemarkung überwiegt der Anteil von Flächen für die Landwirtschaft, erst danach Wald (der nach Westen schon zu einer anderen Gemeinde gehört). Kiekindemark grenzt an das große zusammenhängende Schutzgebiet Sonnenberg.

Ziele für den Ortsteil:

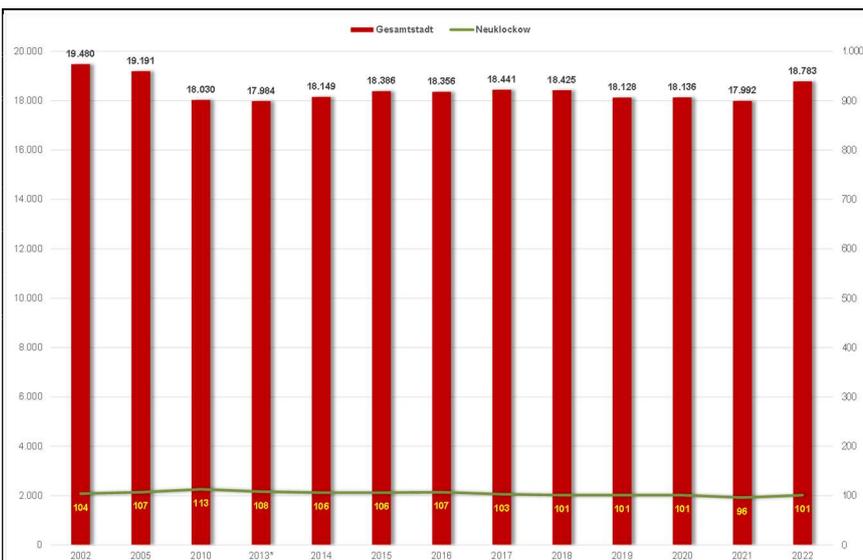
- Bauliche Arrondierung nur auf Flächen östlich innerhalb des Siedlungsbereichs

4.2.4 Neu Klockow



Neu Klockow gehört zu den wenigen Ortsteilen mit einer kompakten und geschlossenen Siedlungsstruktur, Zersiedelungstendenzen wie in anderen Ortsteilen sind nicht erkennbar. Ein zentraler Dorfkern ist trotzdem nicht wahrnehmbar. Die Gebäude sind unterschiedlichen Alters und haben differenzierte Bauweisen (u.a. durch Neubau in den zurückliegenden Jahren). Durch den Ort verläuft die Kreisstraße K58, er ist damit gut an die Stadt Parchim angebunden. Neu Klockow ist überwiegend von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, außer kleinen Waldbeständen nach Süden. Im Ort ist ein Spielplatz vorhanden.

Abbildung 235. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Neu Klockow
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>



Einwohner: konstant
Haushalte:
Haushaltsgröße:
Haushalte mit Kindern:
Anteil Frauen:
Anteil über 65:
Anteil unter 15:

Neu Klockow zeigt erkennbare Merkmale einer allmählichen Alterung, das Durchschnittsalter steigt trotz der im Ort lebenden Familien, auch mit Kindern, stetig an. Es gibt einen geringen Zubau von Wohnungen – Indiz für die Nachfrage im Ortsteil.

Abbildung 236. Einwohnerentwicklung gesamt und in Neu Klockow (Stand 31.12.2022)
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Bis auf zwei gewerbliche Ausnahmen ist die Hauptnutzung in Neu Klockow das Wohnen. Durch seine bereits dichte Bebauung mit kaum noch verfügbaren freien Flächen und der an den Siedlungsbereich unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und bewaldeten Flächen sind (wohn)bauliche Entwicklungspotenziale faktisch nicht vorhanden.

Ziele für den Ortsteil:

- Erhalt des Status quo ohne weitere bauliche Erweiterungen – außer Ersatz von künftig abgängigen Wohngebäuden
- Beachten der geringen Entfernung und möglichen Beeinträchtigungen durch die Entwicklung der Industrie- und Gewerbestandortes Parchim West

4.2.5 Damm



Abbildung 237. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Damm
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Der Ortsteil Damm (einschl. seiner Ortsteile) wurden 2014 in die Stadt Parchim eingemeindet. Die Bebauung des Ortes folgt im Wesentlichen dem Verlauf der L09, der Elde- und der Mittelstraße (Straßendorf). Bedeutender Standortvorteil ist die Lage an der Alten Elde. Der Ort ist relativ dicht bebaut, was auf einen eher neuzeitlichen Bau vieler Gebäude hinweist. Es gibt eine dorftypische Ortsmitte um die Kirche mit einem Platz und alten Großbäumen. Damm ist komplett von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die bis in der Ortslage reichen. Trotz der Dichte der Bebauung ist Damm durchgrünt.

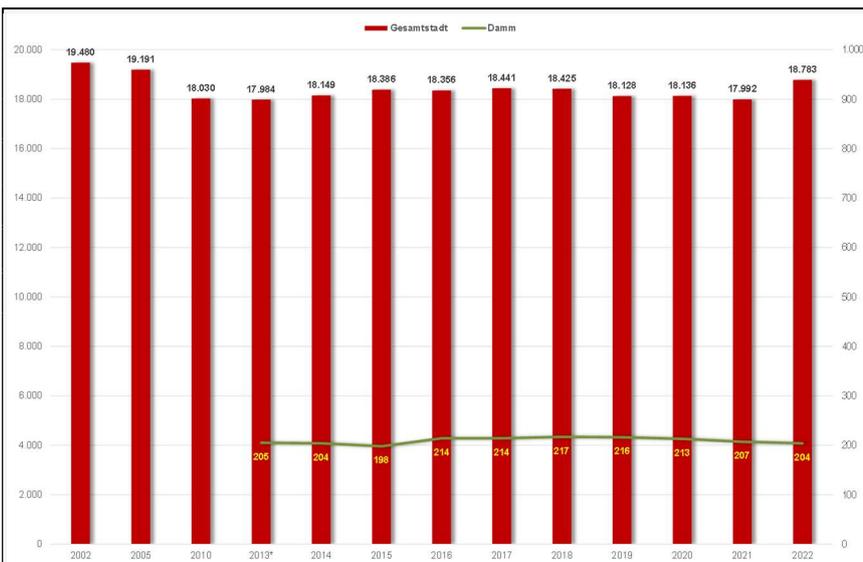


Abbildung 238. Einwohnerentwicklung gesamt und in Damm (Stand 31.12.2022)
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Einwohner:

Haushalte:

Haushaltsgröße:

Haushalte mit Kindern:

Anteil Frauen:

Anteil über 65:

Anteil unter 15:



konstant



Damm ist mit einem Durchschnittsalter von 45,8 Jahren ein relativ „junger“ Ortsteil, zeigt aber über einen längeren Zeitraum betrachtet deutliche Anzeichen der Alterung, wenn auch mit Schwankungen zwischen den Jahren. Nach den statistischen Daten gibt es einen geringen Zubau von Wohnungen.

Die Wohnnutzung überwiegt in Damm. Viele Gebäude sind in einem guten baulichen Zustand, neben den neuzeitlichen Bauten gibt es mehrere hofartige Grundstücke. Im Ortsteil gibt es einzelne gewerbliche Unternehmen in den Bereichen Handwerk und Gastronomie. Das Freizeitheim des ev.-luth. Kirchengemeinde und das Dorfgemeinschaftshaus sind feste Bestandteile des dörflichen Lebens. Über die L09 ist Damm an die Stadt angebunden, nach Norden führen Brücken über die beiden Flüsse. In der Gemarkung überwiegt der Anteil landwirtschaftlicher Flächen, nach Osten liegt ein geschlossenes Waldgebiet.

Ziele für den Ortsteil:

- Erweiterung der Wohnfunktion auf Flächen innerhalb der vorhandenen Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB
- Förderung der touristischen Entwicklung (Lage an der Alten Elde), z.B. Anbindung an Rad- und Wanderwege entlang der Parchimer Flussläufe

4.2.6 Neu Matzlow



Abbildung 239. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Neu Matzlow
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Neu Matzlow war ehemals Ortsteil von Damm und wurde 2014 in die Stadt Parchim eingemeindet. Von der Größe und Struktur her handelt es sich um eine Splittersiedlung mit zwei außerhalb liegenden Höfen. Bemerkenswert ist der vermeintliche „Widerspruch“ zwischen der Zahl der Haushalte (8) und der Einwohner (33). Die Bebauung folgt der L09. Die Dichte der Bebauung und die vorzufindenden Bauweisen lassen Rückschlüsse auf eher höhere Baualter zu, fast alle Grundstücke sind hofartig angelegt, Haupt- und Nebengebäude mit Hofaufweitungen und Großbäumen auf dem Grundstück.

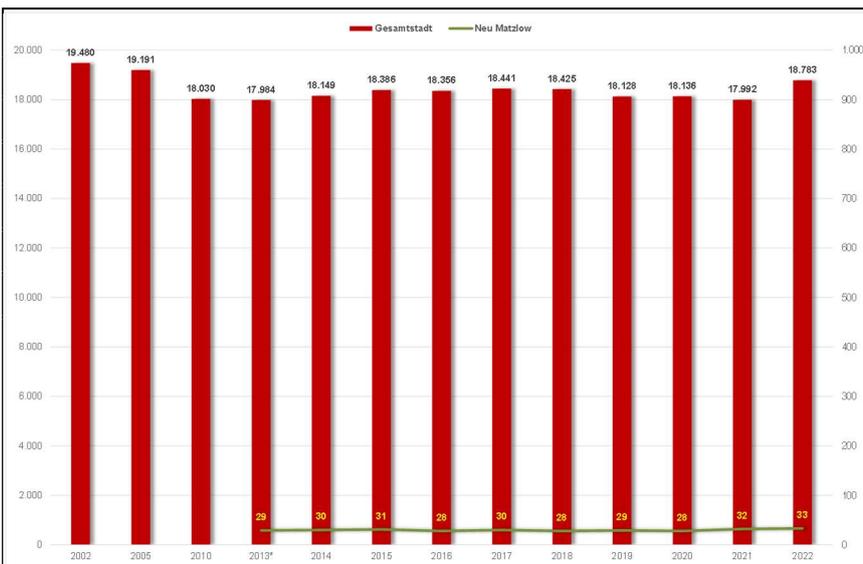


Abbildung 240. Einwohnerentwicklung gesamt und in Neu Matzlow (Stand 31.12.2022)
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Einwohner:

Haushalte:

Haushaltsgröße:

Haushalte mit Kindern:

Anteil Frauen:

Anteil über 65:

Anteil unter 15:



konstant



Wegen der geringen Einwohnerzahlen sind Veränderungen zwischen den Jahren nicht zwingend als Trend zu werten. In jüngerer Zeit ist der Anteil von Familien mit Kindern gestiegen, wahrscheinlich durch Zuzug. Die Haushaltsgröße ist mit 4 die höchste von Parchim, aber nicht repräsentativ.

Besonderheit von Neu Matzlow: Ein Teil des Ortsteils ist eine Exklave außerhalb des Gemeindegebietes von Parchim. Diese Außenlage hat keinen Siedlungsbau und wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Trotz der geringen Größe ist ein Spielplatz vorhanden, weitere öffentliche bzw. Gemeinbedarfsanlagen gibt es im Ortsteil nicht. Neben der überwiegenden Wohnnutzung gibt ein gewerbliches Unternehmen. Die L09 ist eine Durchgangsstraße und sichert die Anbindung an die Stadt Parchim. Neu Matzlow ist bis auf einen schmalen Baumstreifen komplett von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Ziele für den Ortsteil:

- Erhalt des Status quo
- Bauliche Erweiterungen nur durch Verdichtung auf vorhandenen Grundstücken, keine Ausweitung der Siedlung.

4.2.7 Malchow



Abbildung 241. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Malchow
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Malchow war ehemals Ortsteil von Damm und wurde 2014 in die Stadt Parchim eingemeindet. Der Ortsteil weist als einziger eine städtebauliche Mitte auf. Von den Siedlungsflächen her nehmen landwirtschaftlich/ gewerblich genutzte Gebäude fast 50 % der Gesamtfläche ein. Das „Dorf“ liegt faktisch zwischen zwei solchen Unternehmen. Die baulichen Strukturen wirken neuzeitlich, (Rest)Höfe sind kaum noch vorhanden. Teilweise wurde in der „zweiten Reihe“ gebaut. Der Lagevorteil durch die Elde wird durch die ausgedehnten baulichen Anlagen für die Landwirtschaft negativ ausgeglichen.

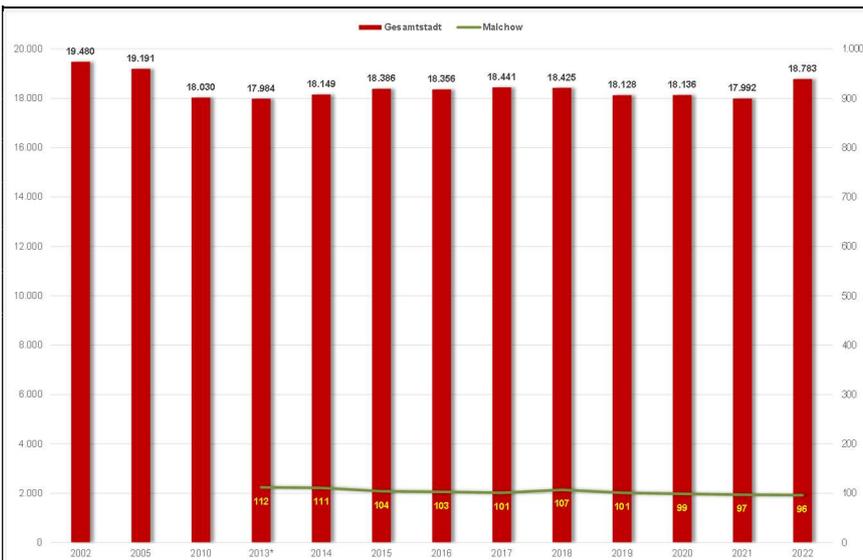


Abbildung 242. Einwohnerentwicklung gesamt und in Malchow (Stand 31.12.2022)
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Einwohner:

Haushalte:

Haushaltsgröße:

Haushalte mit Kindern:

Anteil Frauen:

Anteil über 65:

Anteil unter 15:



Wie bereits einige andere Ortsteile zeigt Malchow erkennbare Tendenzen zur Alterung der Bewohner. Das Durchschnittsalter ist stetig auf 50,3 Jahre angestiegen und ist der höchste Wert in den Ortsteilen. Nach den statistischen Daten gibt es einen Zuzug nach Malchow in neu entstandene Wohnungen.

Die Siedlungsstruktur wird von den großen gewerblichen Flächen bestimmt, die teilweise ungenutzt sind bzw. brachliegen. Hauptnutzung im Ort ist Wohnen – ohne Berücksichtigung der Flächenanteile. Die „Ortsmitte“ ist durch die zentrale Lage einer gestalteten Grünfläche wahrnehmbar. Durch die den gesamten Ort querende Dorfstraße (Straße der Einheit) wird Malchow an andere Ortsteile, dann an die Stadt angebunden. Einzige öffentliche Einrichtung ist ein Spielplatz. Es gibt einen Forsthof in einem Waldgebiet westlich der Ortslage, in dem der Landesjagdverband einen Sitz unterhält. Die Gemarkung wird überwiegend von Wald geprägt, der den Ortsteil außer nach Süden zur Elde umgibt.

Ziele für den Ortsteil:

- Bauliche Erweiterungen nur auf untergenutzten und innenliegenden Grundstücken (innerhalb Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB)
- Arrondierung von „Quartieren“ im Ausbau (nördlich und südlich Straße der Einheit) prüfen

4.2.8 Möderitz



Abbildung 243. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Möderitz
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Möderitz war ebenfalls Ortsteil von Damm und wurde 2014 in die Stadt Parchim eingemeindet. Der Ortsteil hat eine topografische Mitte, einen Teich mit einer nach Norden anschließenden großen zusammenhängenden Baumgruppe. Dadurch wird der Ort in einen westlichen und östlichen Ortsteil getrennt. Der Osten wird von zwei gutähnlichen Höfen bestimmt, in denen abweichend von der ansonsten hohen Eigentumsquote in den Ortsteilen Wohnungen vermietet werden. Die Einfamilienhäuser sind neuzeitlich. Im westlichen Teil sind ältere bauliche Strukturen vorhanden, jedoch keine Höfe mehr. Der Ortsteil ist gut an Parchim angebunden, ein Radweg wurde vor nicht langer Zeit neu errichtet.

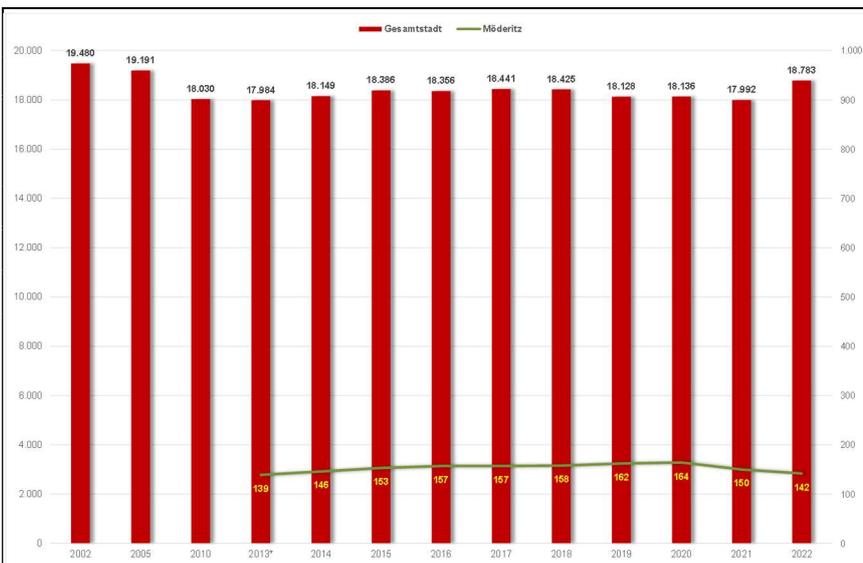


Abbildung 244. Einwohnerentwicklung gesamt und in Möderitz (Stand 31.12.2022)
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Einwohner:

Haushalte:

Haushaltsgröße:

Haushalte mit Kindern:

Anteil Frauen:

Anteil über 65:

Anteil unter 15:



konstant



Auch Möderitz zeigt trotz eines moderaten Durchschnittsalters von nur 43,2 Jahren Tendenzen der Alterung. Relativ dynamisch sinkt die Haushaltsgröße, wahrscheinlich durch den Wegzug von Kindern und die Zunahme der Sterberate. Ein Zubau von Wohnungen erfolgte nicht.

Hauptnutzung im Ortsteil ist das Wohnen, gewerbliche Unternehmen konnte nur eines identifiziert werden. Möderitz ist komplett von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, die auch den größten Flächenanteil in der Gemarkung haben. Nördlich der Siedlung befinden sich mehrere größere Freiflächen PV-Anlagen. Eine geordnete Siedlungsentwicklung bzw. -erweiterung ist wegen der „Trennung“ des Dorfes nicht einfach.

Ziele für den Ortsteil:

- bauliche Erweiterungen durch Arrondierung von „Quartieren“ an deren Rändern bzw. zur Schließung von Raumkanten möglich (unter Berücksichtigung von Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB)

4.2.9 Neuhof



Abbildung 245. Siedlungs- und städtebauliche Struktur Neuhof
Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap/index.php>

Neuhof ist der am dichtesten an Parchim liegende Ortsteil. Er ist in einen nördlichen und südlichen Teil getrennt. Der nördliche Teil gleicht einem Straßendorf mit etwas ungeordnet wirkenden baulichen Strukturen älteren Baualters entlang der Dorfstraße. Südlich der Dorfstraße befindet sich ein großes gewerbliches Grundstück, daran schließen sich größere Gebäude- und Flächenbrachen an, teils in einem ruinösen Zustand. Die im Norden den Ortsteil nur tangierende B321 verläuft durch den südlichen Ortsteil, eher eine Splittersiedlung. Diese ist westlich mit älteren Gebäuden bebaut, östlich der B321 liegt ein Gewerbebetrieb. Die Flächen zwischen den Siedlungsbereichen sind Feldmark.

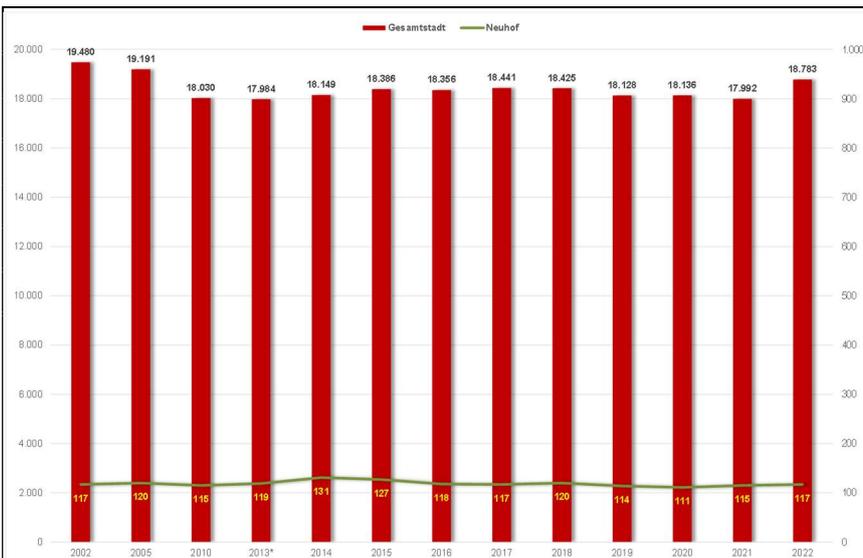


Abbildung 246. Einwohnerentwicklung gesamt und in Möderitz (Stand 31.12.2022)
Quelle: Weeber + Partner, Berlin/Stuttgart, Stadt Parchim, 2023

Einwohner: konstant
Haushalte:
Haushaltsgröße:
Haushalte mit Kindern:
Anteil Frauen: konstant
Anteil über 65:
Anteil unter 15:

Von allen Ortsteilen zeigt Neuhof die größte Dynamik bei den die Alterung beeinflussenden Indikatoren. Auch das Durchschnittsalter stieg relativ schnell auf 45,2 Jahre an. Trotzdem erfolgte ein Zubau von Wohnungen, mit geringem Einfluss auf die Daten.

Neben mehreren gewerblichen Unternehmen ist die Hauptnutzung Wohnen. Die Siedlungsflächen in beiden Ortsteilen sind von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Norden schließt daran ein großes Waldgebiet an. Der Ortsteil wirkt stark zersiedelt und soll daher nur nach innen weiterentwickelt werden. Es gibt mehrere dafür geeignete Grundstückspotenziale entlang der Dorfstraße. Die im Osten brach gefallenen Flächen sollen eher nicht nachverwertet werden, weil dadurch die zersiedelte Struktur etwas korrigiert werden kann. Die südliche Ortslage soll nicht erweitert werden.

Ziele für den Ortsteil:

- bauliche Erweiterungen durch Arrondierung von Innenbereichen und Bebauung von innenliegenden Grundstücken
- Erarbeitung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

4.3 Zusammenfassende Bewertung der Ortsteile

4.3.1 Planungsrecht

Im LEP wird Parchim, vor allem mit seinen Ortsteilen, als sog. Ländlicher Raum festgelegt. Für die weitere Entwicklung und Entwicklungsfähigkeit ist die nördliche Ortsumgehung der B321 und B191 (ehemals südwestliche Umgehung) von Bedeutung. Das gilt für den von der Straße ausgehende Emissionen, aber auch für die Verbesserung von verkehrlichen Anbindungen.

Wegen der bis heute nicht vorliegenden Fortschreibung des RREP sind Abweichungen der Planungsziele von 2011 zur heutigen Realität im ländlichen Raum wahrscheinlich. Für die Ortsteile und den darüberhinausgehenden ländlichen Raum ist der Schulstandort Parchim mit allen Schulformen und wegen der Vorhaltung wichtiger Säulen der Daseinsvorsorge für die Ortsteile von Bedeutung. Nicht zuletzt werden im RREP zwei Eignungsgebiete für die Windenergie ausgewiesen, die unmittelbaren Einfluss auf Wohn- und Lebensqualitäten der Bewohner der Ortsteile haben. Aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen sind aber auch Vorteile für die Ortsteile möglich (geringere Strompreise, „Entschädigungen“, Förderung von öffentlichen Maßnahmen, ...)

Das ILEK von 2016 trifft keine, einen bestimmten Ortsteil betreffende Aussagen. Die für die Gesamtstadt genannten Ziele für die wohnbaulichen Erweiterungen wurden/ werden teilweise in den Ortsteilen umgesetzt – siehe Hinweise in den jeweiligen Kurzbeschreibungen. Von den Handlungsfeldern des ILEK hat Nr. 4 Verkehr und Mobilität einen unmittelbaren Einfluss, weil hier die Anpassung des Nahverkehrs an die (demografischen) Veränderungen in den Ortsteilen und der Ausbau von Radwegen festgelegt ist.

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2006 aufgestellt und mittlerweile in der 13. Änderung fortgeschrieben. Der F-Plan umfasst das Stadtgebiet sowie die Ortsteile außer Damm. Die Gemeinde Damm hat ebenfalls 2006 einen F-Plan aufgestellt. Die im F-Plan definierten Ziele sind in den heute wichtigen Punkten in den Kurzbeschreibungen übernommen. Die Änderungen des F-Plans betreffen im Wesentlichen folgende Ortsteile:

- 6. Änderung „Windpark Dargelütz I“. Ausweisung von Flächen für die Nutzung von Windenergie
- 12. Änderung „Neuhof I“. Ausweisung von Flächen für Gewerbe und Handwerk (Nachnutzung aufgegebener landwirtschaftlicher Nutzungen)

Weitere F-Plan-Änderungen betreffen städtische Flächen bzw. Flächen in der Gemarkung Parchim.

Bei der verbindlichen Bauleitplanung in den Ortsteilen von Parchim handelt es sich überwiegend um Bebauungspläne mit unterschiedlichen Planungszielen. Inhaltliche Schwerpunkte sind die Sicherung von Wohnstandorten, die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen, in Einzelfällen die Festlegung von gewerblichen Nutzungen und die Sicherung von Flächen für die Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien.

- B-Plan Nr. 34 Dargelütz I
Hier handelt es sich um eine Änderung der im F-Plan ausgewiesenen Sondernutzungen für Tierhaltung und eine Biogasanlage. Diese Flächen werden mit dem B-Plan als sonstige Sonderflächen für Windenergieanlagen festgesetzt.

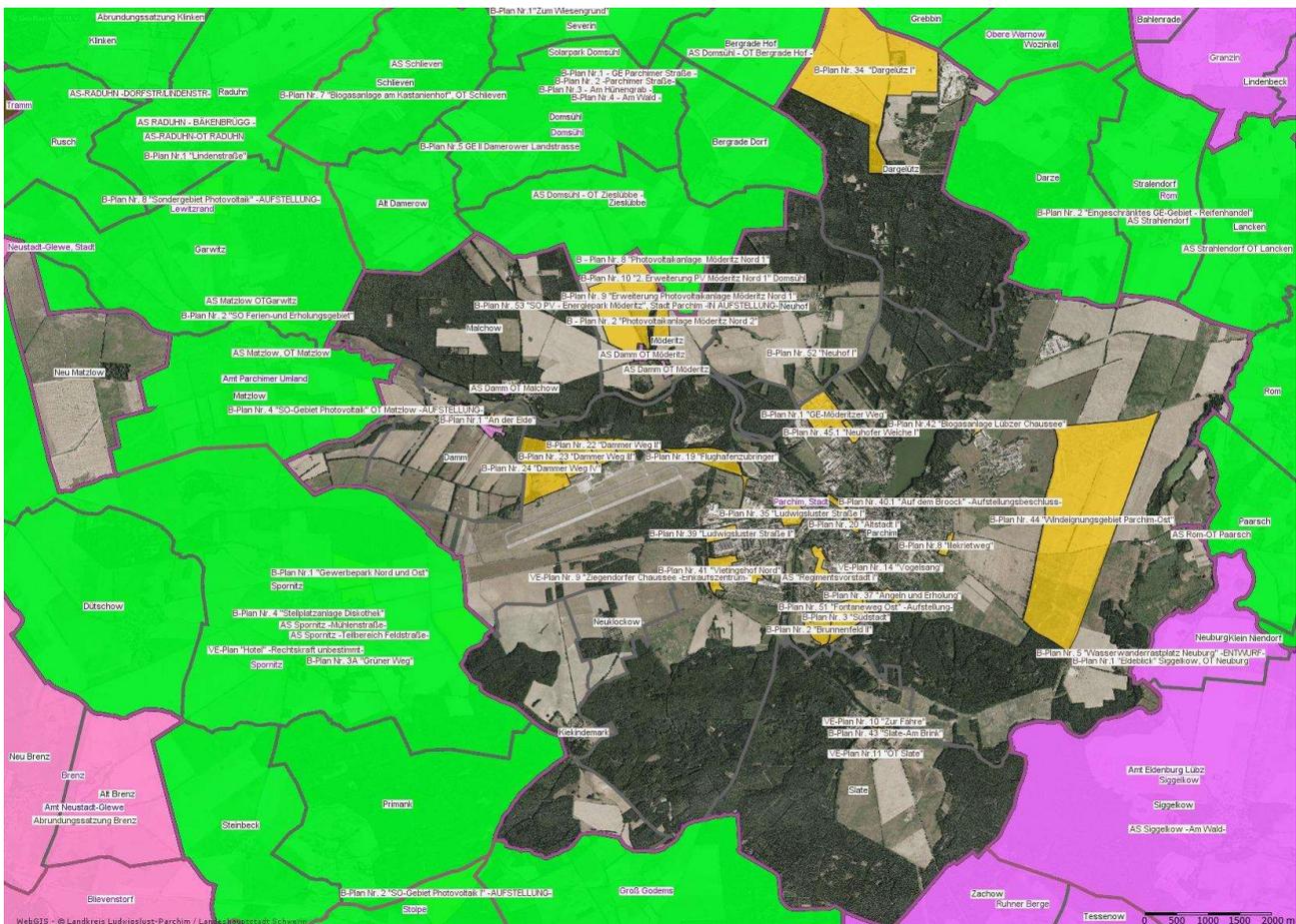


Abbildung 247. Bauleitplanungen in den Ortsteilen (Darstellung ohne Stadtgebiet nicht möglich
 Quelle: <https://geoportal.kreis-lup.de/kvwmap-release/index.php>

- B-Plan Nr. 43 „Slate – Am Brink“
 Der Geltungsbereich umfasst hauptsächlich bereits bebaute Flächen und Grundstücke. Mit dem B-Plan soll das Wohnen durch Innenverdichtung und Nachnutzung von Gebäuden erweitert und gesichert werden.
- B-Plan Nr. 52 „Neuhof I“
 Planziel ist die Sicherung einer bereits definierten gewerblichen Nutzung und die Beschränkung auf Handwerksbetriebe und gewerbliche Unternehmen.

Andere B-Pläne, z.B. im Ortsteil Möderitz, sind noch im Aufstellungsverfahren bzw. in Änderungen.

4.3.2 Bauliche und Siedlungsstrukturen

Die grundsätzlichen städtebaulichen Strukturen in den bebauten Ortsteilen und die Hauptflächennutzungen in den jeweiligen Gemarkungen sind bereits in den vorstehenden Kurzcharakteristiken skizziert worden. Alle Ortsteile haben einen historischen Entstehungshintergrund, sind demnach keine neuzeitlichen Siedlungen. Einige der bebauten Ortsteile sind nicht kompakt gebaut, breiten sich räumlich teilweise ungeordnet aus bzw. gibt es auseinanderliegende Siedlungsbereiche, wie Dargelütz, Neuhof, Möderitz und Slate oder folgen relativ ungeordnet einem in den jeweiligen Ortsteilen unterschiedlich verzweigten Straßennetz. Dagegen weisen Neu Klockow und Malchow relativ kompakte bauliche Strukturen auf. Neu Matzlow ist von der Größe her eher eine Splittersiedlung, Kiekindemark liegt dazwischen. Die Ortsteile Slate, Dargelütz und Kiekindemark verfügen über eine bzw. mehrere Splittersiedlungen deutlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Die Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen im Gebiet des B-Plans „Damm IV“ (nördlich des brach liegenden Flugfeldes) und Parchim West können zu Nutzungskonflikten mit den Bestandsnutzungen im östlichen Damm und in Neu Klockow führen. Erfahrungen vergleichbarer räumlicher Situationen empfehlen die Ansiedlung von eher nicht störenden gewerblichen Nutzungen.

In allen Ortsteilen überwiegen Wohngebäude mit Bauweisen älter als 50 Jahre. In einem unterschiedlichen Maße erfolgten nach 1991 (bis heute) Neubauten, hauptsächlich Einfamilienhäuser wie z.B. in Slate, und in einigen Fällen Umbauten von Bestandsgebäuden für Wohnzwecke. In Dargelütz und Malchow zeigen sich davon abweichende bauliche Strukturen. In beiden Orten sind größere Gebäude für die Landwirtschaft bzw. Gewerbe vorhanden. In der südlichen Ortslage von Dargelütz werden mehrere Nichtwohngebäude für öffentliche Dienstleistungen verwertet. Ebenfalls in Dargelütz war ein größerer Bestand von mehrgeschossigen Wohngebäuden vorhanden, der sukzessiv zurückgebaut wurde. Bauliche Besonderheit ist die wohnliche Nachnutzung von Gebäuden eines ehemaligen Gutes in Möderitz.

Die meisten Wohngebäude werden von den Eigentümern selbst genutzt. Wohnungen zur Vermietung sind wenig verbreitet, außer in Möderitz.

Der bauliche Zustand der Wohngebäude kann überwiegend als sehr gut bis mäßig eingeschätzt werden, Abweichungen davon sind nur vereinzelt erkennbar. Aufgrund des Baualters und äußerer Merkmale wird der energetische Zustand der meisten Gebäude als nicht mehr zeitgemäß eingeschätzt. Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solaren Quellen (PV und Solarthermie) sind auf Wohngebäuden nur vereinzelt vorhanden. Größere PV-Anlagen sind auf Dächern landwirtschaftlicher Gebäude installiert, z.B. im Osten von Malchow. Weitere EE-Potenzialnutzungen sind durch äußerliche Inaugenscheinahme nicht erkennbar.

4.3.3 Flächennutzungen

In den Gemarkungen der Ortsteile überwiegen Flächen für Wald und landwirtschaftliche Nutzungen. Der Anteil aller Siedlungsflächen ist relativ gering – was üblich für ländliche Gemeinden ist.

Der Wald wird forstwirtschaftlich unterhalten. Die meisten Waldflächen gehören der Stadt Parchim, in Dargelütz größere Waldgebiete dem Bund. Von den landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich größere Bereiche im Norden von Dargelütz (Windpark) im Eigentum der Landgesellschaft; alle anderen Flächen gehören Privaten und/ oder Unternehmen.

4.3.4 Bewertung der demografischen Entwicklung und Prognosen

Die Summe der Bewohner in den ländlichen Ortsteilen beträgt 1.500 – das sind etwas weniger als 8 % der Gesamtbevölkerung von Parchim. Bei diesem relativ geringen Anteil haben Tendenzen in den Ortsteilen nur einen eingeschränkten Einfluss auf die Entwicklungen der Gesamtstadt.

Wie in der Kernstadt nehmen über einen längeren Zeitraum betrachtet die Einwohnerzahlen in den Ortsteilen ab. Es gibt jedoch geringe Schwankungen zwischen einzelnen Jahren. Wegen der geringen Einwohnerzahlen kann so der Bezug eines (neuen) Hauses mit vier Personen langfristige Tendenzen verfälschen. Grundsätzlich muss davon ausgegangen werden, dass in den Ortsteilen

- das Durchschnittsalter und die Zahl der über 65-Jährigen zunehmen,
- der Anteil von Jugendlichen rückläufig ist und
- der Anteil von Frauen im fertilen Alter abnimmt.

Trotz des statistisch belegbaren Zuzuges in die Ortsteile haben die Entwicklungen der Einwohnerzahlen mittel- und langfristige Auswirkungen:

- Rückgang der Haushaltsgröße (immer weniger Personen in Gebäuden),
- in den Gebäuden wohnen immer mehr Ältere mit einem zunehmenden Betreuungsbedarf,
- Rückgang der Modernisierungsquote der Gebäude,
- Wegzug junger Menschen (Ausbildungs- und Familiengründungsphase) und
- langfristig möglicher Leerstand von Gebäuden, für die es auf dem Markt keine hinreichende Nachfrage mehr gibt.

Hinzu kommt, dass Aufwand und Kosten für die Bereitstellung von Infrastruktur je Einwohner größer werden. Bei einer abnehmenden Bevölkerung werden insbesondere Effizienz und Wirtschaftlichkeit der Versorgungsinfrastruktur ungünstiger und möglicherweise teurer. Das trifft u.a. für den ÖPNV, die Versorgung mit Energie, die Bereitstellung von Telekommunikation, Angebote öffentlicher Dienstleistungen oder der Unterhalt von Gemeindestraßen zu. Das Leerfallen der Ortsteile ist jedoch nicht zu erwarten.

4.3.5 Wohnbauentwicklung

Im Jahr 2017 hat die Stadt Parchim ein Wohnlandentwicklungskonzept erarbeiten lassen. Danach soll Wohnbauland nur in den Stadtteilen von Parchim erfolgen – nicht mehr in den Ortsteilen. Trotzdem nimmt in fast allen Ortsteilen die Zahl der Wohnungen zu, auf mittlerweile 685 Wohnungen.

Außer im Ortsteil Slate sind seit 1990 keine Wohnbauflächen durch verbindliche Bauleitplanung ausgewiesen worden. Der Zubau erfolgte im Wesentlichen auf freien Flächen innerhalb der Ortslagen (Verdichtung) oder an dessen Rändern (Arrondierung). Darüber hinaus wurde der Wohnbestand durch Modernisierung und Umbau/ Ausbau vergrößert.

Es wird empfohlen, die mittel- und langfristige Wohnbaulandentwicklung in den Ortsteilen zu prüfen und durch geeignete rechtliche Maßnahmen einzuschränken – ohne sie ganz zu unterbinden. Dafür müssen die unterschiedlichen Optionen der Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB und ihre Eignung und Anwendbarkeit in den jeweiligen Ortsteilen geprüft werden. Eine Nachfrage für das Wohnen in einem dörflichen Umfeld ist trotz der vorgenannten Nachteile und Bedenken immer vorhanden.

4.3.6 Soziale Strukturen

Daten zur Bewertung der sozialen Verhältnisse der Menschen in den Ortsteilen von Parchim sind nicht verfügbar. Das trifft vor allem auf Daten wie Erwerbslosigkeit, Transferleistungen, Einkommen und weitere Aspekte zu.

Aus grundsätzlichen Erfahrungen ist davon auszugehen, dass in der Mehrheit die soziale Lage der Bewohner in den Ortsteilen besser als in der Kernstadt ist – u.a. wegen der persönlichen Aufwendungen für das Wohneigentum und die damit verbundenen und zu finanzierenden Kosten. Ein gewisser Grad an Einkommen durch abhängige Beschäftigung oder Selbständigkeit muss dafür vorausgesetzt werden.

Trotz zunehmender Alterung in den Ortsteilen, der nach Erfahrungswerten die männliche Bevölkerung schrumpfen lässt, ist bis auf die Ortsteile Slate und Kiekindemark der Anteil von Frauen in der lokalen Bevölkerung – teilweise deutlich – geringer als der der Männer.

Die Ursache dafür kann nicht eindeutig ermittelt werden, auch, weil im Rahmen des Monitorings

keine Alterskohorten erstellt werden. Wahrscheinlich wirkt sich die gesamtstädtische Tendenz eines überproportional hohen Wegzuges von Frauen auch in den Ortsteilen aus. Ob die Sterblichkeit älterer Frauen in den Ortsteilen höher als in der Gesamtstadt ist, kann ebenfalls nur vermutet werden: wenn der Anteil von Haushalten mit Kindern in den Ortsteilen relativ gering ist muss folglich der Anteil von Haushalten Älterer nur mit Männern bewohnt sein.

4.3.7 Wirtschaft, Gewerbeflächen, Beschäftigung und Einzelhandel

In den Ortsteilen sind nur wenige und überwiegend kleinere Unternehmen ansässig. Dazu zählen landwirtschaftliche Unternehmen, Handwerker, private Dienstleistungen, Baustoffgewinnung und Gastronomie/ Beherbergung. Im südlichen Dargelütz sind mehrere Angebote öffentlicher Dienstleistungen in Gebäuden untergebracht. Unternehmen von Bedeutung über den Ortsteil hinaus sind u.a.:

- die GKM Güstrower Kies + Mörtel GmbH (Kiesgewinnung in Dargelütz)
- die ATS Arbeitsschutz UG in Neuhof
- das Hotel/Gastronomie „Zum Fährhaus“
- die Agrargenossenschaft Malchow eG
- und weitere ...

Die Beschäftigungsangebote der vorgenannten Unternehmen gliedern sich in die Erwerbsstrukturen der Gesamtstadt ein. Eine konkrete Zuordnung zu den Ortsteilen ist schwierig. Es ist davon auszugehen, dass die erwerbsfähigen Bewohner der Ortsteile vorwiegend auspendeln werden.

Einen stationären Einzelhandel gibt es in keinem der Ortsteile. Die Nahversorgung für die Bewohner wird durch ausreichende Angebote in der Kernstadt zur Verfügung gestellt. So liegen mehrere Lebensmittelnahversorger an Ausfallstraßen, die gut von den Bewohnern der Ortsteile erreicht werden können. Gleiches gilt für die Fachmärkte im Norden und Westen der Stadt Parchim.

4.3.8 Verkehrliche Infrastruktur, Mobilität und Anbindung der Ortsteile

Die B 321 führt als Ortsdurchfahrt durch Slate und Neuhof. Die geplante Ortsumgehung wird nur wenig zu einer Entlastung in den betroffenen Ortsteilen führen. Die L 09 führt durch den Ortsteil Damm und tangiert nördlich Neu Matzlow. Die K 118 verbindet Parchim mit dem Ortsteil Dargelütz, die K 58 erschließt die Ortsteile Neu Klockow und Kiekindemark und die K 120 führt von Parchim nach Möderitz. Alle übergeordneten Straßen befinden sich in einem guten Unterhaltungszustand. Einzig der Ortsteil Malchow wird nur durch eine Gemeindestraße, die die Ortsteile Möderitz und Damm verbindet, erschlossen. Der Ortsteil Kiekindemark wird neben der K 58 durch eine Gemeindestraße als Abzweig von der B 191 erschlossen.

Alle Ortsteile sind per Rad erreichbar, auch auf separaten Radwegen. Erweiterungen des bestehenden Radwegnetzes außerhalb der Kernstadt sind erklärtes Entwicklungsziel.

Die an den Ortsteilen Slate und Malchow vorbeifließende Müritz-Elde-Wasserstraße hat keine wirtschaftliche Bedeutung für die Ortsteile, wohl aber für den Tourismus. Die Fähre über die Elde in Slate verkehrt nicht mehr. Die den Ortsteil Damm nördlich tangierende Elde hat ebenfalls keine verkehrliche Bedeutung. Beide Wasserstraßen werden durch Straßenbrücken überquert.

Der Bahnverkehr (Bahnhof nur in Parchim) ist von der Anschlussoption her für die Ortsteile ohne Relevanz; die Bahn ist für die Bewohner der Ortsteile nur über vernetzte Verkehrsmittel erreichbar. Im Verkehrsentwicklungsplan 2021 wird der ÖPNV als rückläufig bewertet. Das trifft insbesondere

für die Ortsteile zu. Ohne dass es im vorgenannten Konzept ausdrücklich erwähnt wird, kann davon ausgegangen werden, dass der MIV wie überall im ländlichen Raum das bevorzugte Verkehrsmittel ist. Ursache dafür dürften vor allem die Wahrnehmung des ÖPNV als unflexibles Verkehrsmittel, eine ausgeprägte Anpassungsverweigerung der Bewohner ländlicher Räume für vernetzte Verkehrsmittel und der Kostendruck der Stadt und der Verkehrsbetriebe für mehr Flexibilität sein. Im Umfeld von Parchim sind insgesamt 5 Rufbuszonen erreichbar, die über die Grenzen der Ortsteile hinausgehen. Über die Inanspruchnahme des Rufbusses gibt es keine verbindlichen Daten; nach Mitteilungen des Landkreises Ludwigslust-Parchim wird das System genutzt.

Moderne und nicht-fossile Verkehrsmittel im MIV dürften in den Ortsteilen nur eine geringe Bedeutung haben. Ursachen dafür sind wahrscheinlich eine nicht vorhandene öffentliche Ladeinfrastruktur, die unmittelbar vor Ort aus regenerativen Energieträgern Strom erzeugt, die zu hohen Kosten für die Beschaffung von nicht-fossil betriebenen Verkehrsmitteln und die nach wie vor zu geringe Reichweite für die überwiegend pendelnden Erwerbstätigen aus den Ortsteilen. Hier werden im Verkehrsentwicklungsplan einige Maßnahmen vorgeschlagen.

4.3.9 Einrichtungen der städtischen Infrastruktur

In wenigen Ortsteilen werden sog. Dorfgemeinschaftshäuser unterhalten, teilweise auch von den Kirchengemeinden. Sie und in einem bedeutenden Umfang die Freiwilligen Feuerwehren⁸³ tragen durch mit ihren Aktivitäten (u.a. Veranstaltungen, Vereinsleben, Dorffeste, Zusammenkünfte der Bewohner) wesentlich zum gesellschaftlichen Zusammenhalt der dörflichen Gemeinschaft bei.

Für das darüberhinausgehende kulturelle Leben sind in der Kernstadt vielfältige und breit gefächerte Angebote vorhanden.

Außer in Neu Matzlow sind in den Ortsteilen Spiel- und Freizeitbereiche für Kinder und Jugendliche vorhanden und werden von der Stadt unterhalten.

Einrichtungen der Bildungs- und Kinderbetreuungsinfrastruktur werden in den Parchimer Ortsteilen nicht vorgehalten. Für die Bewohner der Ortsteile stehen die entsprechenden Angebote in der Kernstadt zur Verfügung. Die Erreichbarkeit ist durch den Schülerverkehr und den ÖPNV gewährleistet.

Gleiches gilt für die medizinische Versorgung und Gesundheitsvorsorge. Auch hier sind die breiten Angebote in der Kernstadt verfügbar und gut erreichbar.

Die touristische Infrastruktur ist in und um die Ortsteile von Parchim ausbaufähig. Die Stadt unterhält zwar eine Vielzahl von Attraktionen im ländlichen Umfeld der Stadt, hinzu kommen ausgeschilderte Rad- und Wanderwege. Für eine Entwicklung von Angeboten über den Städtetourismus hinaus bedarf es jedoch weiterer Bemühungen, wie sie bereits in den der Stadt vorliegenden Konzepten skizziert wurden. Dringlich scheint auch ein Ausbau der Übernachtungskapazitäten, neben den bereits vorhandenen auch oberhalb des mittleren Preissegments. Langjährige Erfahrungen und Auswertungen von Tourismusverbänden zeigen, dass die Nachfrage dafür vorhanden ist.

⁸³ Die Freiwilligen Feuerwehren sind im ländlichen Raum in der Regel die einzige noch verbliebene Kraft für dörfliche Veranstaltungen und Feste, für den Erhalt der dörflichen Gemeinschaft und Sicherung des Zusammenhalts der Bewohner.

4.3.10 Umwelt- und Klimaschutz, erneuerbare Energien

Auf die besonderen Natur- und Landschaftsräume im Umfeld der Kernstadt wurde bereits in den entsprechenden Handlungsfeldern hingewiesen. Ortsteile wie Slate werden von diesen positiv beeinflusst, was wahrscheinlich zu der attraktiven Wohnlage und der anhaltenden Nachfrage beiträgt.

Es besteht zudem ein unmittelbarer Zusammenhang zu den Entwicklungsoptionen im Handlungsfeld Tourismus. Geschützte, aber trotzdem wahrnehm- und erlebbare Naturräume sind ein immer noch unterschätztes Potenzial in und um Parchim.⁸⁴ Weiterhin darf nicht unterschätzt werden, dass die ausgedehnten Waldflächen in den Gemarkungen der Ortsteile nicht nur Erholungsraum für die Kernstadt, sondern auch für die Bewohner der Ortsteile sind. Zudem stellen die Wälder ein wirtschaftliches und ökologisches Potenzial dar, u.a. für die Gewinnung von Rohstoffen für die Parchimer Wärmeversorgung. Nicht zuletzt werden bestimmte Flächen in den ländlichen Gemarkungen von Parchim für den Umgang mit den Folgen des Klimawandels eine neue Bedeutung erfahren.⁸⁵ Das betrifft unter anderem die Festlegung von Kaltluftentstehungszonen und Luftströmungsschneisen, vor allem zur Abminderung hoher Sommertemperaturen. Weiterhin werden bei Umsetzung eines der wesentlichen Ziele des Parchimer Klimaschutzkonzeptes, nämlich die Wiedervernässung von Mooren, bisher anders genutzte Flächen beansprucht werden.

Auch wenn die Bewohner in den Ortsteilen möglicherweise ein differenziertes Meinungsbild vertreten, sind die Flächen nördlich und östlich von Parchim aufgrund ihrer Flächennutzungen prädestiniert für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Wind- und Sonnenpotenziale. Vorerst sind die verfügbaren Flächen im Gemeindegebiet Parchim ausgelastet. Jenseits der Gemarkungsgrenzen von Parchim, aber auf räumlich zusammenhängenden Flächen sind Planungen für den Ausbau der Windpotenziale in der Bearbeitung. Die langjährigen Erfahrungen aus der Nutzung der Potenziale der Windkraft zeigen, dass ein nicht unerheblicher Anteil der dörflichen Bewohner WKA ablehnen. Das liegt zum Teil auch an bis heute nicht gelösten Fragen eines Interessenausgleichs. Der größte Teil des erzeugten Stroms wird weder in Parchim noch in der Region verbraucht, sondern in teils weiter entfernte Energieverbrauchsstellen transportiert. An den Gewinnen der Betreiber und der Flächenverpächter partizipieren in der Regel die Bewohner und die dörflichen Gemeinden nur in einem geringen Umfang, oft gar nicht.

Abhängig von den Ergebnissen der kommunalen Wärmeplanung kann nicht ausgeschlossen werden, dass in den Gemarkungen der Ortsteile Anlagen für die Nutzung (tiefen)geothermischer Potenziale errichtet werden. Diese sind erfahrungsgemäß unauffällig und haben geringe bis keine Effekte auf die Bewohner in den Ortsteilen. Ein Ausbau der Nutzung von Biogas wird nicht empfohlen, weil in der kommunalen Wärmeplanung die Abkehr von Verbrennungstechnologien Vorrang hat.

4.3.11 Fazit

Die Bedeutung der Ortsteile für die Gesamtstadt wird vor allem im Handlungsfeld Wohnen deutlich. In den Dörfern sind weniger verdichtete Bauweisen und Wohnformen möglich. Trotzdem wird empfohlen, die Flächen für das Wohnen hier nicht auszuweiten, sondern wie in der Stadt auf Verdichtung und Arrondierung zu setzen. Mit den entsprechenden Satzungen können nicht nur Grenzen des Zubaus gesetzt, sondern auch neue Flächenpotenziale erschlossen werden. Die hochwertigen Natur- und Landschaftsräume sind zu erhalten und mehr als bisher zugänglich zu machen.

⁸⁴ Als Beispiel seien die Biosphärenreservate entlang der Elbe genannt, die in den eher abseits gelegenen Regionen von Mecklenburg und Brandenburg die Entwicklung einer sanften touristischen Infrastruktur erheblich befördert hat.

⁸⁵ siehe auch entsprechende Hinweise im Klimaschutzkonzept der Stadt Parchim

5 SWOT-Analyse

Im ISEK 2015 stellt die Stärken-Schwächen-Analyse eine Zusammenfassung der Bestandsaufnahme und deren Auswertung dar. Grundsätzlich hat diese Bewertung in ihren wesentlichen Inhalten und Aussagen bis heute Bestand, weil sich die Potenziale einer Stadt nicht innerhalb weniger Jahre verändern. Nachfolgend werden daher bekannte Stärken und Schwächen für die städtische Entwicklung den aktuellen Handlungsfeldern zugeordnet und wo erforderlich ergänzt bzw. zeitgemäß angepasst. Abweichungen von der Darstellung im ISEK 2015 erleichtern eine logische und inhaltliche Abfolge an die in den vorherigen Kapiteln beschriebenen thematischen Handlungsfelder. Dabei sind wegen der komplexen Zusammenhänge Mehrfachnennungen möglich.

5.1 Bevölkerungsentwicklung und Soziodemografie

5.1.1 Stärken/ Potenziale

- Die Zuwanderung führt zu steigenden Einwohnerzahlen und hat Auswirkungen auf die Bereitstellung und Erweiterung des Arbeitskräftepotenzials für die lokale Wirtschaft.
- Die Zunahme der qualitativen Differenzierung der Bevölkerung führt zu einer Verjüngung des Durchschnittalters und zu einer Erhöhung des Anteils von Frauen und Kindern/ Jugendlichen – Indikatoren der demografischen Entwicklung, die bisher negativ bewertet wurden.
- Die quantitativen und qualitativen demografischen Veränderungen haben Einfluss auf die Nachfragen in nahezu allen Bereichen der städtischen Entwicklung und in den Einrichtungen der städtischen Infrastruktur (vor allem Bildung und Kindererziehung und medizinische Versorgung).

5.1.2 Schwächen/ Hemmnisse

- Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Teil der Zuwanderer nicht dauerhaft in Parchim bleiben wird. Das erschwert mittelfristige Planungen für die schwankende Auslastung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und die Personalbedarfsplanung von Unternehmen.
- Die Zuwanderung erhöht die Bedarfe in den Einrichtungen der Bildungs- und Erziehungsinfrastruktur der Stadt sowie in der medizinischen Versorgung und gesundheitlichen Vorsorge.
- Trotz der Zuwanderung gehen die Anteile von Kindern und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung tendenziell zurück. Es sind mittel- und langfristige (negative) Effekte auf die Arbeitskräfte- und Ausbildungsnachfrage in der lokalen Wirtschaft möglich.
- Es bestehen Differenzen zwischen den Qualifikationen der Zuwanderer und den Anforderungen der lokalen Wirtschaft. Es sind umfassende Qualifizierungs- und Weiterbildungserfordernisse erkennbar, die die lokale Wirtschaft zwar belasten, aber mittelfristig positive Effekte zur Arbeitskräftesicherung ermöglichen.
- Der Rückgang des Anteils der erwerbsfähigen Bevölkerung durch Alterung kann nur eingeschränkt durch die Zuwanderung ausgeglichen werden.

5.2 Wohnungsmarkt und Wohnbauentwicklung

5.2.1 Stärken/ Potenziale

- Die Stadt einschließlich der Ortsteile verfügt über einen differenzierten Wohnungsmarkt, der nahezu jede (qualitative) Nachfrage erfüllen kann.
- Leerstand und Baulücken müssen als Potenziale für neue Bau- und Wohnformen im innerstädtischen Bauen verstanden, vermarktet und angenommen werden. Das gilt auch für die südlichen Stadtteile mit ihren undifferenzierten Einfamilienhausbauweisen.
- Die Aufwertung der innerstädtischen Bereiche mit Schwerpunkt Altstadt und Regimentsvorstadt haben wegen einer zunehmenden Nachfrage Priorität in der wohnbaulichen Entwicklung.
- Aus den Erfahrungen der Zuwanderung in den letzten ca. 10 Jahren kann angenommen werden, dass ein Teil der Zuwanderer in Parchim bleibt. Das führt u.a. zu einer Verbesserung der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, unterstützt die Reduzierung von Leerständen, kann die Modernisierung von Gebäudebeständen initiieren und hat dadurch Einfluss auf die Auslastung der Unternehmen im Bau- und Immobiliensektor.
- Einige Ortsteile bieten durch ihre Nähe zu den im unmittelbaren Umfeld liegenden Natur- und Landschaftsräumen eine hohe Lagequalität für das Wohnen. Unabhängig von der in den Ortsteilen eher einseitigen Nachfrage zugunsten von Einfamilienhäusern muss die Stadt ihre planerischen Rechte und Hoheiten nutzen, um das Bauen innerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete zu sichern und Alternativen zum Einfamilienhaus zu fördern.
- Die Weststadt ist Wohnstandort für moderate Mieten. Die strukturellen Vorteile wie kurze Wege, vor allem zu den Einrichtungen und Dienstleistungen der sozialen und sonstigen Infrastruktur, zum Einkaufen und zur medizinischen Versorgung sind zu erhalten. Die übersichtliche Eigentümerstruktur in der Weststadt ist von Vorteil für die Fortsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung des Gebäudebestandes und des unmittelbaren Wohnumfeldes und für einen Vorteilsausgleich.

5.2.2 Schwächen/ Hemmnisse

- Trotz der differenzierten Angebote auf dem lokalen Wohnungsmarkt besteht die Notwendigkeit, neue Wohnformen auf dem Markt anzubieten. Das betrifft u.a. Eigentumswohnungen in kleinen bzw. weniger verdichteten Bauweisen, die auch in bestehende Einfamilienhausgebiete integriert werden können. Hinzu kommen Wohnformen, die die Alterung der Parchimer Bevölkerung und den Rückgang der Haushaltsgröße berücksichtigen.
- Die homogenen baulichen Formen und Nutzungen in den Stadtteilen Südstadt und Vogelsang bergen mittelfristig und unter Berücksichtigung der anhaltenden Alterung der Bevölkerung Gefahren struktureller Veränderungen. Hier sind vor deren Eintreten Konzepte und Maßnahmen zu entwickeln, um rechtzeitig steuernd eingreifen zu können.
- Mittelfristig sind neben der Altstadt, der Regimentsvorstadt und der Weststadt weitere städtische Gebiete in den Fokus zu nehmen, z.B. die östlichen Stadtteile und die Bahnhofsvorstadt mit erkennbaren Handlungsbedarfen.

- Die Vermarktung der Stadt als Wohnstandort ist zu stärken. Die hohe Einpendlerquote führt bisher nur in einem geringen Umfang zu einer Verlagerung von Wohnsitzen nach Parchim.

5.3 Wirtschaft und Beschäftigung

5.3.1 Stärken/ Potenziale

- Parchim ist der bedeutendste Wirtschafts- und Arbeitsmarktstandort im Landkreis mit einem differenzierten Beschäftigungsangebot für die lokale und regionale Nachfrage. Anzahl und qualitative Breite der Arbeitsplätze sind für den hohen Einpendlerüberschuss mitverantwortlich.
- Die Struktur und Breite der Parchimer Wirtschaft ist geeignet Zukunftstechnologien weiter auszubauen, z.B. in den Branchen Mobilität, moderne Logistik- und Lagerwirtschaft, Energieerzeugung und -wirtschaft, Bau und Bauwirtschaft, Medizinprodukte oder Industriedienstleistungen.
- Im Stadtgebiet sind ausreichend Flächenpotenziale für die Neuansiedlung bzw. die Erweiterung bereits ansässiger Unternehmen vorhanden.
- Der Standort Parchim West bietet eine hohe Lagegunst für gewerbliche/ industrielle Ansiedlungen und soll zügig weiterentwickelt werden. Bestehende Hemmnisse bei der Verfügbarkeit von Flächen sind zeitnah und zielorientiert zu lösen.
- Die Zuwanderung muss von den Unternehmen als Arbeitskräftepotenzial angenommen werden. Qualifikationsdefizite müssen durch unternehmensbezogene Aus- und Weiterbildungsangebote ausgeglichen werden (z.B. Erweiterung bestehender Netzwerke mit Vertiefung der Bildung).

5.3.2 Schwächen/ Hemmnisse

- Die Erwerbslosenzahlen liegen immer noch über dem regionalen Durchschnitt.
- Aktuell geht die Anzahl der Arbeitsplätze leicht zurück, deren Ursachen in den derzeitigen konjunkturellen Rahmenbedingungen liegen können.
- Die zunehmende Alterung beeinflusst die Verfügbarkeit von lokalen Arbeitskräften.
- Parchim ist suboptimal an überregionale verkehrliche Infrastrukturen angebunden. Das hat in der Vergangenheit kaum Einfluss auf die Ansiedlung und den Bestand von Unternehmen gehabt und soll daher nicht überbewertet werden.
- Der hohe Pendlersaldo zugunsten der Einpendler zeigt neben weiteren Aspekten gewisse Unvereinbarkeiten der Angebote und qualitativen Anforderungen der lokalen Wirtschaft mit den Ansprüchen und Qualitäten der erwerbsfähigen Parchimer. Der hohe Auspendleranteil stellt für die lokale Wirtschaft ein nicht zu unterschätzendes Potenzial dar.
- Die beabsichtigte Aufgabe der Beruflichen Schulen durch den Landkreis kann negative Einflüsse auf die Ausbildung für die lokalen Unternehmen haben. Ein Ausgleich durch andere lokale Aus- und Weiterbildungsangebote erscheint nicht wahrscheinlich.
- Für Führungskräfte in den Unternehmen bzw. auch für die Übernehmer von lokalen Firmen verbessern sich die Rahmenbedingungen für deren Lebensansprüche nur langsam.

- Die Gründe für die schwache Resonanz auf Stellenangebote von Parchimer Unternehmen sowie von öffentlichen und privaten Dienstleistungen bedürfen einer genauen Untersuchung, da sie einen zunehmenden Einfluss auf eine qualitativ hochwertige Besetzung offener Stellen hat.

5.4 Einzelhandel und Dienstleistungen

5.4.1 Stärken/ Potenziale

- Ein Ende des stationären Einzelhandels in Parchim ist nicht abzusehen, Veränderungen schon.
- Parchim verfügt über ein breites Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot. Die Angebote haben eine Reichweite weit in die Region.
- Das laufende Projekt „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtviefalt Parchim“ muss neben den eigentlichen Inhalten auch Ideen- und Lösungsansätze für die Sicherung bzw. Transformation des stationären Einzelhandels entwickeln und Maßnahmen zu deren Umsetzung und Finanzierung vorschlagen.
- Die Zuwanderung bietet die Potenziale für die Entwicklung und Etablierung einer qualitativ anspruchsvollen Migrantenökonomie, vor allem in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie.
- Die innerstädtischen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sind von den als quantitativ ausreichend eingeschätzten Parkplätzen gut und in kurzer Zeit zu erreichen – auch zu Fuß.
- Die Fachmärkte an den Rändern der Stadt/ Innenstadt sind über die Ausfallstraßen gut zu erreichen und sind für die Versorgung der Region von Bedeutung.

5.4.2 Schwächen/ Hemmnisse

- Der stationäre Einzelhandel in Parchim wird stark von äußeren Einflüssen und Rahmenbedingungen bestimmt. Diese können nur bedingt von der Stadt Parchim und den Betroffenen beeinflusst werden.
- Vor allem der inhabergeführte Einzelhandel steht vor einem Transformationsdruck, um auf das sich verändernde Kaufverhalten (und weitere Aspekte) zu reagieren. Es bestehen Befürchtungen, ob alle Einzelhändler bzw. deren Nachfolger (wenn vorhanden) finanziell und organisatorisch in der Lage sind den Veränderungen mit neuen Konzepten und Angeboten zu begegnen.
- Es gibt einen im Stadtbild wahrnehmbaren gewerblichen Leerstand. Hier sind Konzepte für eine gegebenenfalls alternative Nachverwertung, mindestens für die „Kaschierung“ erforderlich.
- Die in den zurückliegenden Jahren entwickelten Fachmarktzentren an innenstadtperipheren Lagen beeinflussen den in den innerstädtischen Bereichen ansässigen kleinteiligen Einzelhandel, vor allem durch parallele Sortimente und vergleichbare Angebote. Diese Entwicklungen sind wahrscheinlich irreversibel.
- Die Alterung der Parchimer Bevölkerung mit den einhergehenden Veränderungen von Einkommen und des Konsumverhaltens haben Einfluss auf die künftige Kaufkraft und damit auf die Sortiments- und Angebotsbreite im Einzelhandel und in privaten Dienstleistungen.

- Bei der Fortsetzung der gestalterischen und funktionalen Aufwertung der Altstadt soll das Einkaufserlebnis („Bummeln“) mehr als bisher in den Mittelpunkt gesetzt werden. Die Einbeziehung von Baulücken und Brachen ist zu empfehlen.

5.5 Siedlungsentwicklung und Baulücken

5.5.1 Stärken/ Potenziale

- Die städtebaulichen Strukturen von Parchim bringen hochwertige städtische Gebiete hervor, die über eine hohe Lagequalität verfügen. Wesentlich tragen dazu Lagen am Wasser sowie an mehreren Grünbereichen bei. Die weitere Siedlungsentwicklung soll auch solche Bereiche berücksichtigen (z.B. Auf dem Brook, Regimentsvorstadt).
- Die Altstadt mit ihren heute noch erkennbaren historischen Strukturen und Bauweisen ist die städtebauliche und funktionale Mitte der Stadt. In den innerstädtischen Gebieten sind daher wichtige städtische Funktionen wie Wohnen, Einkaufen, Dienstleistungen, städtische Einrichtungen, Kultur und Freizeit konzentriert. Der Erhalt dieser zentralen Funktionen hat obere Priorität.
- Den negativen Effekten der zahlreichen Baulücken und Brachen stehen deren Verwertungs- und Nachnutzungspotenziale gegenüber. Neben der Errichtung von Gebäuden sind die Flächen auch für andere Nutzungen zu prüfen, z.B. Parkflächen, solitäre Grün- und Aufenthaltsbereiche und solche für die Vernetzung mit den stadtgebietsübergreifenden Grün-, Wasser- und Freiflächen. Gleiches gilt für untergenutzte Kleingartenanlagen.
- Die Stadt verfügt über ein Wohnbaulandentwicklungskonzept. Dieses Konzept ist Grundlage für weiterführende Entwicklungen zur Verbreiterung von Wohnungsangeboten.

5.5.2 Schwächen/ Hemmnisse

- Die Siedlungsstrukturen der Stadt werden mehrfach von großen Frei- und Brachflächen (z.B. Regimentsvorstadt, Bahnhofsvorstadt), von teils ausgedehnten Kleingartenanlagen und von untergenutzten Uferbereichen unterbrochen. Für mehrere dieser Zonen sind Ideenskizzen bzw. Planungen für deren Neuordnung und Nutzung in der Bearbeitung.
- Über die Stadt verteilt, weniger in den südlichen Stadtteilen, sind zahlreiche Baulücken und Brachen vorhanden. Diese beeinflussen nicht nur das Stadtbild negativ, sondern haben Auswirkungen auf Grundstücksqualitäten, die Vermarktung und Immobilienpreise.
- In mehreren Konzepten und Studien wird auf ein (vermeintliches) Überangebot von gewerblich nutzbaren Flächen hingewiesen. Die Ausweisung solcher Flächen durch verbindliche Bauleitplanung ohne zeitnahe Entwicklung und Besiedlung bindet Flächenressourcen.
- In fast allen Ortsteilen ist eine städtebauliche Mitte nicht eindeutig erkennbar. Die Ursachen dafür sind entstehungsgeschichtlich begründet. Dadurch wirken die Orte in ihren Strukturen etwas zergliedert, teilweise sind Splittersiedlungen vorhanden oder der Ort geteilt. Es wird daher empfohlen, den im Zusammenhang bebauten Ort durch eine geeignete Satzung zu definieren. Eine Ausweitung der Siedlungsentwicklung nach Außen soll vermieden; vorrangig sind innerörtliche Flächenpotenziale für den Bau von Gebäuden zu nutzen.

5.6 Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

5.6.1 Stärken/ Potenziale

- Der Ausbau der Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen durch die Stadt und andere Träger hat die Kapazitäten und die Qualität der Einrichtungen deutlich verbessert. Dadurch kann die Stadt eher auf eine schwankende Nachfrage reagieren. Aktuell kann die Stadt die Nachfragen weitgehend bedienen. Alle diese Einrichtungen sind bezogen auf die kompakte Kleinstadt Parchim gut verteilt und erreichbar.
- Derzeit werden alle Schulformen in Parchim vorgehalten. Das ermöglicht ein Bildungsangebot von der vorschulischen Bildung bis zur Hochschulreife bzw. die berufliche Ausbildung (diese steht jedoch in absehbarer Zeit vor der Aufgabe).
- In der Stadt haben sich mehrere Angebote für die außerschulische Kinder- und Jugendlichenbetreuung etabliert. Diese sind ausgelastet und werden von den Nutzergruppen gut frequentiert.
- Parchim verfügt über ein sehr breites Angebot in den Bereichen Sport, Freizeit und Kultur. Neben der „Kulturmühle“ gibt es zahlreiche private und in Vereinen organisierte Initiativen.
- Die „Kulturmühle“ (Theater und Museum) gehört zu einem der wichtigen Anziehungspunkte von Parchim und zu den bedeutendsten kulturellen Einrichtungen des Landes.
- In der Stadt werden mehrere Einrichtungen für die Betreuung von älteren Menschen unterschiedlicher Bedarfe unterhalten. Die Einrichtungen sind ausgelastet.
- Parchim verfügt über ein Krankenhaus mit diversen ambulanten Angeboten. Die medizinische Versorgung in Parchim ist gut, jedoch für bestimmte Ärzte/ Fachärzte ausbaubedürftig.
- Die touristischen Potenziale der Kernstadt sind überregional bekannt. Für den Tages- und Städtetourismus ist eine entsprechende touristische Infrastruktur vorhanden, aber ausbaufähig.

5.6.2 Schwächen/ Hemmnisse

- Die einzige Kinderbetreuungseinrichtung in Trägerschaft der Stadt weist differenzierte bauliche und funktionale Defizite auf und bedarf daher dringend einer Modernisierung/ Erweiterung.
- Das mehrfach in städtischen Konzepten erwähnte Problem fehlender Randöffnungszeiten in den Kinderbetreuungseinrichtungen erfordert eine Prüfung, ob der Bedarf für längere Öffnungszeiten noch vorhanden ist.
- Die naturräumlichen Potenziale im Umfeld von Parchim und seiner Ortsteile sind trotz diverser Maßnahmen der letzten Jahre noch nicht ausreichend erschlossen, sind eher ein „Geheimtipp“. Die Fortsetzung des Ausbaus touristischer Infrastrukturen ist erforderlich.
- Trotz einer unterdurchschnittlichen Auslastung bestehender Beherbergungskapazitäten ist deren Erweiterung, auch mit unterschiedlichen qualitativen Konzepten, für die angestrebten Ziele in den Bereichen Kultur und Tourismus erforderlich.
- Die Vermarktung der touristischen Potenziale kann ausgebaut werden (Natur-, Radtourismus, Caravaning).

5.7 Verkehrliche Infrastruktur

5.7.1 Stärken/ Potenziale

- Die Stadt und Ortsteile verfügen über ein gut ausgebautes Verkehrsnetz. Der Unterhaltungszustand ist insgesamt als gut zu bewerten.
- Stadt und Ortsteile sind gut an die regionale Verkehrsinfrastruktur (Kreis-, Landes- und Bundesstraßen) und an die Regionalbahn angebunden. Für Einpendler sind damit gute Erreichbarkeitsvoraussetzungen gegeben.
- Innerhalb der Stadt, in die Ortsteile und in die Region ist ein gutes und ausreichendes Angebot im ÖPNV vorhanden.
- Die Anlagen im ruhenden Verkehr sind ausreichend und zumindest in und um die innerstädtischen Bereiche gut verteilt.
- Das Radwegenetz, insbesondere in die Ortsteile, wurde in den letzten Jahren ausgebaut.

5.7.2 Schwächen/ Hemmnisse

- Parchim ist nicht unmittelbar an die überregionale verkehrliche Infrastruktur angebunden. Die BAB 24 ist in ca. 20 min. zu erreichen. Überregionale Bahnverbindungen sind in Ludwigslust und Schwerin über die Regionalbahnverbindungen aus Parchim zu erreichen.
- Die beiden Ortsdurchfahrten der B191 und B321 belasten die anliegenden Wohngebiete durch Emissionen. Die Herstellung einer Ortsumgehung ist in der Planung.
- Der Verkehrsknoten Moltkeplatz ist unübersichtlich und hoch belastet. Eine Umsetzung bereits vorliegender Konzepte ist erst nach Herstellung der Ortsumgehungen möglich.
- Die geteilte Straßenführung der OD der Bundesstraßen erhöht die Belastungen der anliegenden Wohngebiete und belastet eine Vereinfachung der Verkehrsführung durch die Stadt.
- Einige Hauptachsen der verkehrlichen Infrastruktur, z.B. der Fischerdamm, sind in einem baulichen und funktionalen Zustand, der nicht der Frequentierung dieser Straßen entspricht.
- Bei den im Rahmen von Beteiligungsverfahren durchgeführten Begehungen wurde festgestellt, dass selbst in innerstädtischen Bereichen zu schnell gefahren wird.
- Der Bau von Infrastrukturen für die e-Mobilität ist noch im Aufbau. Die e-Mobilität ist im MIV noch unterrepräsentiert.
- In einigen städtischen Bereichen sind Maßnahmen für Radfahrer umgesetzt, insgesamt sind jedoch weitere Verbesserungen für Radfahrer und Fußgänger erforderlich, insbesondere die Gleichsetzung der Ansprüche der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer.
- Die Regionalbahnverbindungen sind zwar gut ausgelastet. Funktion, Anspruch und baulicher Zustand des Bahnhofs und seines Umfeldes erzeugen jedoch eine negative Wirkung.
- Der Betrieb des Flughafens ist seit einigen Jahren eingestellt. Bemühungen für eine Reaktivierung erscheinen nur dann sinnvoll, wenn die lokale und regionale Wirtschaft davon profitiert.

5.8 Landschaft, Natur und Klimaschutz

5.8.1 Stärken/ Potenziale

- Die Gemeinde Parchim verfügt über attraktive Natur- und Landschaftsräume für Erholung, Freizeit und Tourismus (u.a. ausgedehnte Waldflächen, Moore und Feldfluren).
- Der Wockersee und das Wockertal sind nicht nur eine natürliche Besonderheit am Rand von Parchim, sondern Orte für eine aktive Freizeitgestaltung, Sport, Naherholung und Wohnen.
- Die Bedeutung der Wald- und Grünflächen, der Moore sowie der verzweigten Wasserläufe in und um Parchim wird unter Bezugnahme auf den Umgang mit den Folgen des Klimawandels deutlich gewinnen (u.a. Entstehung von Kaltluftzonen, Luftschneisen, Kleinklima).
- Wasser, die eingeschlossenen „Inseln“ und die Uferbereiche gehören in der Stadt zu den bestimmenden städtebaulichen und landschaftlichen Elementen mit einem hohen Potenzial für Aufenthalt, Ruhe, Freizeit und Kommunikation und auch das Wohnen.
- Mit den aufgewerteten Wallanlagen und dem Alten Friedhof verfügt Parchim wie keine andere Stadt in der Region über parkähnliche Anlagen mitten in der Stadt, für den kurzfristigen Aufenthalt zur Erholung, für Sport und Freizeit, Treffen und Feiern.
- Die Kleingartenanlagen leisten einen nicht unbedeutenden Beitrag zur Erhöhung des Grünflächenanteils in der Stadt mit Auswirkungen auf die Verbesserung des Kleinklimas. Gleiches gilt für die Nachverwertung von Baulücken und Flächenbrachen.
- Das städtische Klimaschutzmanagement ist eine wichtige Voraussetzung für die Initiierung von Maßnahmen zur Umsetzung der städtischen und übergeordneten Klimaschutzziele.
- Mit der Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien hat Parchim schon vor vielen Jahren begonnen und setzt den Prozess aktiv fort.

5.8.2 Schwächen/ Hemmnisse

- Die touristische Vermarktung der inner- und außerstädtischen Naturräume, Grünbereiche und des Wassers kann weiter ausgebaut und die Potenziale breiter vermarktet werden. Die Potenziale scheinen für Außenstehende unterschätzt.
- In den letzten Jahren sind Ideen und Konzepte für die Aufwertung und Vernetzung von Grünflächen und Uferbereichen erarbeitet worden. Erste Erfolge sind im Stadtbild sichtbar – sind aber bei Weitem nicht abgeschlossen.
- Die Aktivierung der naturräumlichen Potenziale in und um Parchim ist ausbaufähig, vor allem vor dem Hintergrund einer weniger mobilen Gesellschaft.
- Obwohl in den letzten Jahren durch bauliche und gestalterische Maßnahmen die Bedeutung des Wassers in der Stadt verbessert wurde, sind die Zugänge zum Wasser ausbaufähig und zur Steigerung der städtebaulichen und funktionalen Qualitäten der Stadt erforderlich.
- Die Vernetzung der innerstädtischen Grün-, Frei- und Wasserflächen mit denen außerhalb der Stadt kann weiter ausgebaut werden.

5.9 Stadt- und Ortsteile

5.9.1 Altstadt

Stärken/ Potenziale

- Die Altstadt ist die funktionale und ideelle Mitte der Stadt. Sie ist das Zentrum für einen vielschichtigen Einzelhandel, diverse Dienstleistungen, Kultur- und Freizeitangebote und Wohnen.
- Die Altstadt von Parchim mit ihrer mittelalterlichen Stadtstruktur und den zahlreichen Denkmälern ist ein überregionaler Anziehungspunkt für Städtetouristen. Diese Wirkung wird durch die Eröffnung der „Kulturmühle“ verstärkt.
- Die Dichte der Bebauung unterstützt die Stadt der kurzen Wege. Ein Bewohner der Altstadt kann die meisten seiner Wege zu Fuß wahrnehmen.
- Die Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung haben maßgeblich zur städtebaulichen, baulichen und gestalterischen Aufwertung der Altstadt beigetragen.
- Die zunehmende Modernisierung des Gebäudebestandes führt zur Reduzierung des Leerstandes, zu einer Zunahme der Zahl und Qualität der Wohnungen und zu einer moderaten Steigerung der gebietsbezogenen Einwohnerzahlen.
- In der Innenstadt sind mehrere erlebbare Grünbereiche vorhanden (z.B. Wallanlagen, Uferbereiche der Elde).
- Der Zuzug erfolgt überwiegend durch jüngere Bevölkerungsgruppen. Dadurch sind Einflüsse auf den Einzelhandel und die stärkere Inanspruchnahme städtischer und privater Angebote möglich.

Schwächen/ Hemmnisse

- Trotz Abnahme des Leerstandes sind noch zahlreiche Gebäude ungenutzt und nicht modernisiert, teilweise in einem Stadium des Verfalls.
- Aufgrund struktureller Veränderungen im stationären Einzelhandel werden zunehmend Geschäfte aufgegeben und die Gebäude fallen ganz oder teilweise leer.
- In der Altstadt konzentrieren sich die innerstädtischen Baulücken. Es sind jedoch mehrere Projekte zur Nachnutzung dieser Brachen in der Planung, u.a. Auf dem Brook.
- In der Altstadt befindet sich der einzige Kindergarten in städtischer Trägerschaft. Diese weist einen hohen Modernisierungsbedarf auf. Aufgrund der zentralen Lage wird der Erhalt in der Altstadt favorisiert.
- Weiterhin liegen in der Altstadt und an deren östlichen Rand mehrere Schulen (Regional- und Grundschulen mit Hort).
- Die Ufer der Elde und ihrer Nebenarme sind nur an wenigen Stellen unmittelbar begehbar. Maßnahmen zur Verbesserung der Erlebbarkeit des Wassers sind im Rahmenplan aufgeführt.
- Ein länger geplantes Altstadtmanagement ist noch nicht eingerichtet.

5.9.2 Weststadt

Stärken/ Potenziale

- Die Weststadt weist hochverdichtete und effiziente Bauweisen auf. Das hat positive Einflüsse auf die Bewirtschaftung durch die Eigentümer und auf die Mieten.
- Im Stadtteil sind durch Neubau von der industriell vorgefertigten Geschossbauweise abweichende Bauweisen und Wohnformen entstanden. Das trägt zur Vielfalt des Wohnens bei.
- Wie die Altstadt ist die Weststadt ein Ort der kurzen Wege. Alle Einrichtungen für das tägliche Leben können zu Fuß erreicht werden.
- In der Weststadt sind fast alle Angebote für den Bedarf der Bewohner vorhanden, vor allem Einkaufen, diverse Dienstleistungen, medizinische Versorgung, Schule und Kinderbetreuung, Versorgung und Pflege älterer Menschen.
- Das Wohnumfeld, die Freiflächen und der öffentliche Raum wurden im Rahmen des Stadtbbaus aufwendig umgebaut und neu gestaltet.
- Die Weststadt weist die höchsten Einwohnerzahlen auf, zuletzt wieder ansteigend.
- Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes liegt im Eigentum von zwei Gesellschaften. Das erleichtert Abstimmungen zur Weiterentwicklung der Weststadt und – wenn erforderlich – Verhandlungen über Vorteilsausgleichsregelungen.
- Zusammen mit der Stadt erarbeiten die beiden Hauptakteure eine qualifizierte Wohnungsnachfrageprognose. Damit können die Unternehmen Konzepte zur Weiterentwicklung des Gebäudebestandes erarbeiten, gegebenenfalls auch Gebäude ohne Nachfrage zurückbauen.
- Trotz schwacher Zeichen einer sozialen und ethnischen Polarisierung des Stadtteils in der Gesamtstadt ist die Weststadt nicht negativ stigmatisiert.

Schwächen/ Hemmnisse

- Der aufwendigen Gestaltung des Wohnumfeldes, der Freiflächen und des öffentlichen Raums steht die Modernisierung und Aufwertung des Gebäudebestandes entgegen.
- Durch die Zunahme der Modernisierung von Bestandsgebäuden und Neubau von Wohnungen in anderen Stadtteilen bei bisher gleichbleibender Nachfrage hat der Wohnungsleerstand in den letzten Jahren wieder zugenommen.⁸⁶
- Die Beanspruchung von großen Flächen für das Wohnumfeld und die Gestaltung des öffentlichen Raums ist berechtigt und bei der Verdichtung des Wohnens für den Aufenthalt außerhalb der Wohnung sehr wichtig. Dagegen ist die Belegung noch größerer Flächenanteile für den fließenden und ruhenden Verkehr zu prüfen.
- Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandortes Parchim West darf nicht die Wohnqualitäten der Weststadt beeinflussen.

⁸⁶ Durch die Zuwanderung in 2022 konnte der Leerstand teilweise wieder reduziert werden.

5.9.3 Regimentsvorstadt

Stärken/ Potenziale

- Die Regimentsvorstadt ist derzeit der Investitionsschwerpunkt in der Stadtentwicklung (u.a. wegen des laufenden Schulneubaus, Baugebiet in der Erschließung).
- Wie die beiden vorgenannten Stadteile ist die Regimentsvorstadt ein Ort der kurzen Wege: Einkaufen, Kultur, Freizeit, Dienstleistungen, Schule und Kinderbetreuung. Begünstigt wird das durch die unmittelbar benachbarte Altstadt.
- Das Wohnen in diesem Stadtteil profitiert von der hohen Lagegunst am Wasser und an einer großen Grünfläche.
- Gemäß Festlegungen im Bebauungsplan sollen hier vor allem kleinteilige Wohnformen und -gebäude entstehen, weniger Einfamilienhäuser. Das entspricht den Zukunftstrends für das städtische Wohnen.

Schwächen/ Hemmnisse

- Der Stadtteil ist gut an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Die Anbindung an die Putlitzer Straße ist allerdings eine stark frequentierte Bundesstraße im Einrichtungsverkehr.
- Es wird davon ausgegangen, dass der Erhalt des Unternehmens im südlichen Stadtteil das Wohnen nicht beeinträchtigt.

5.9.4 Bahnhofsvorstadt

Stärken/ Potenziale

- Der Stadtteil weist in seinen wohnbaulich genutzten Bereichen eine hohe Lagequalität auf (u.a. wegen der Lage am Wasser und der Nähe zu Grünbereichen).
- Entlang der Bahnhofs- und Ludwigsluster Straße sind baulich und gestalterische hochwertige Bauweisen vorhanden.
- Das Gebiet weist nördlich und südlich des Bahnhofs differenzierte Brachflächen auf, die für bauliche Weiterentwicklung, vor allem hochwertiges Wohnen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen geeignet sind. Erhaltenswerte Bahngebäude können umgebaut und umgenutzt werden, wie bereits in einigen Fällen in der Vergangenheit umgesetzt.
- Der nordwestliche Bereich der Bahnhofsvorstadt wird von Fachmärkten und diversen Unternehmen bestimmt. Die Nähe zu diesen Angeboten kann von den Bewohnern auf kurzem Weg erreicht werden.

Schwächen/ Hemmnisse

- Der Bahnhof und sein Umfeld einschließlich der brach gefallen Bahnanlagen stellen einen schweren städtebaulichen und baulichen Missstand dar.

5.9.5 Ortsteile

Stärken/ Potenziale

- Etwa 8 % der Parchimer wohnen in einem der Ortsteile. Sie stellen damit ein nicht unbedeutendes Einwohnerpotenzial dar, das zudem über Jahre nur geringen Schwankungen unterworfen ist.
- Die Wohnformen sind eine wichtige sektorale Ergänzung im Parchimer Wohn- und Immobilienmarkt, die nach wie vor eine signifikante Nachfrage hat.
- In den Gemarkungen sind Natur- und Landschaftsräume vorhanden, die für die städtischen Einwohner für Erholung und Freizeit von Bedeutung sind. Diese Räume gehören außerdem zu den wichtigen Potenzialen für den Ausbau der touristischen Infrastruktur.
- Alle Ortsteile sind gut an die verkehrliche Infrastruktur und an den ÖPNV angebunden. Das Radwegenetz nach Parchim ist mittlerweile gut ausgebaut.
- In einigen Ortsteilen werden noch landwirtschaftliche Betriebe unterhalten.
- Der gesellschaftliche Zusammenhalt und das Miteinander sind in den Ortsteilen stärker ausgeprägt als in der Stadt.
- Die Ortsteile können eine wichtige Rolle bei der Umsetzung der städtischen Ziele im Klimaschutz, im Umgang mit den Folgen des Klimawandels sowie bei der Umwandlung der Wärmeversorgung spielen.

Schwächen/ Hemmnisse

- Trotz einer erkennbaren Nachfrage für die Erweiterung der Wohnbauflächen in den Ortsteilen soll sich diese auf die Innenbereiche und Arrondierungen der Ortsränder fokussieren. Eine Erweiterung von Siedlungsflächen in den Ortsteilen wird die Kernstadt schwächen.
- Die Ortsteile sind für die Umsetzung der Ziele im Ausbau der touristischen Infrastrukturen von maßgeblicher Bedeutung, insbesondere wenn es um den Naturtourismus geht. Hier sind Handlungsbedarfe erkennbar.
- Einrichtungen städtischer und kommunaler Infrastruktur sind bis auf Dargelütz in den Ortsteilen nicht oder kaum vorhanden, abgesehen von den Dorfgemeinschaftshäusern, den Vereinshäusern der Feuerwehr und der Anlagen der Kirchen. Die entsprechenden Angebote sind jedoch in der Stadt in ausreichendem Maße verfügbar.

6 Zusammenfassung und Priorisierung Handlungsfelder und Maßnahmen

Das gesamtstädtische Leitbild von Parchim liest sich für die Vermittlung in der breiten Öffentlichkeit einfach. Eine attraktive und lebenswerte Stadt für die Bewohner ist als Planungs- und Entwicklungsziel eine Selbstverständlichkeit. Daher ist das nachfolgende gesamtstädtische Leitbild nicht falsch, sondern wird als für alle verständlicher Leitsatz in die vorliegende Fortschreibung übernommen: **„Lebenswerte und attraktive Stadt für alle Bewohner, insbesondere Senioren, Kinder und Bewohner mit Migrationshintergrund sowie Erwerbstätige und Touristen.“**

Es ist grundsätzlich schwierig das Leitbild für Parchim in einem einzigen plakativen Satz (abseits eines Marketingslogans) zu beschreiben. Dazu gibt es zu viele Handlungsbedarfe in mehreren Handlungsfeldern, die vernetzte und komplexe Lösungsansätze erfordern. Die ab dem Kapitel 2 den jeweiligen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung zugeordneten Maßnahmen werden im Folgenden vereinfacht zusammengefasst und inhaltlich und zeitlich priorisiert.⁸⁷ Auf eine langfristige Perspektive kann verzichtet werden, da bereits ab 2027 das ISEK wieder fortgeschrieben und angepasst werden muss. Zur Untersetzung des gesamtstädtischen Leitbildes wird jedem sektoralen Handlungsfeld und lokalen Handlungsschwerpunkt ein Leitsatz vorangestellt.

6.1 Handlungsschwerpunkt: Parchim und seine Bedeutung für die Region

Leitsatz:

Stadt. Region. Gemeinsame Ziele.

Für die Stadtplanung sind aktuelle und verlässliche Planungen in den für die Parchimer Stadtentwicklung relevanten Handlungsfeldern zwingend erforderlich. Dazu gehören vor allem die Schulentwicklung, die Perspektiven für die Versorgung älterer Menschen, die Rahmenbedingungen für die Siedlungsentwicklung im Zusammenhang mit dem Wohnungsbau und die Nutzung der Potenziale regenerativer Energien für die Strom- und Wärmewende. Die Zukunftsplanungen für die vorgenannten Themen sind vielfach in fortgeschrittenen, aber nicht beendeten Bearbeitungen durch übergeordneten Planungsbehörden.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.1.3 a), b)	Abschluss der Fortschreibung des RREP unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen (Schwerpunkte Siedlungsentwicklung und Erneuerbare Energien)	RPV WM						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.1.3 c)	prioritäre Bearbeitung und Beschluss der MBS Industrie- und Gewerbepark „Parchim West“	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.1.3 e)	Klärung der Wiederinbetriebnahme des Flughafens Gegebenenfalls Erarbeitung von Nachnutzungskonzepten	Stadt Parchim Landkreis LUP						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

⁸⁷ Die Nummerierung wird wegen einer besseren Zuordnung aus den Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen ab Kap. 2 übernommen. Die Zuordnung in die Folgejahre stellt eine Empfehlung für die zeitliche Umsetzung dar. Eine rote Markierung ordnet der Maßnahme eine hohe Priorität zu, eine gelbe eine wichtige, aber nachrangige Wichtigung.

6.2 Handlungsschwerpunkt: Bevölkerungsentwicklung

Leitsatz:

Differenziert. Bunt. Mehr.

Die zuletzt gestiegenen Einwohnerzahlen sind in der Zuwanderung begründet. Mit Folgen, u.a. in der Kinderbetreuung, Bildung, Gesundheitsvorsorge, Bereitstellung von Wohnraum und öffentlichen Dienstleistungen. Die Zuwanderung bietet außerdem Potenziale für die lokale Beschäftigung, für den Einzelhandel und die Inanspruchnahme und Auslastung städtischer Einrichtungen. Zuwanderung bedeutet neue Erkenntnisse in Kultur, Sprache und Zusammenleben. Voraussetzung dafür sind nachhaltige Bemühungen zur dauerhaften Integration der Zuwanderer.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.2.3 a)	Erarbeitung einer gesamtstädtischen Einwohnerprognose, die Grundlage für weitere Planungen und Konzepte (u.a. die Wohnungsnachfrageprognose) wird. Für die Bearbeitung werden frei zugängliche online-tools anerkannter wissenschaftlicher Institute empfohlen.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.2.3 b), c)	Marketingoffensive für den Wohnstandort Parchim (Bewerbung der Einpendler für den Umzug nach Parchim)	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.2.3 d), e)	Jährliche Fortschreibung der soziodemografischen Daten durch die Stadt selbst, unter Nutzung von frei verfügbaren online-tools anerkannter wissenschaftlicher Institute	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.2.3 f), g)	Recherchen und Klärung, wie bei der Erfassung und Wertung von Daten der Einwohnerentwicklung die Einkommensverhältnisse mehr als bisher berücksichtigt werden. Erforderlichenfalls sind übergeordnete Stellen der Stadtentwicklung einzubinden. Ohne diese Daten sind Prognosen nur teilweise verlässlich.	Stadt Parchim Weitere						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

6.3 Handlungsschwerpunkt: Haushalt und Wohnen

Leitsatz:

Zeitgemäß. Bezahlbar. Vielseitigkeit für alle Bewohner.

Der Parchimer Wohnungsmarkt ist bereits heute breit aufgestellt und kann daher fast jede Nachfrage beantworten. Trotzdem besteht bei Wohnungen für ältere Menschen und Familien ein Handlungsbedarf. Hinzu kommen Bedarfe an neuen Wohnformen, z.B. für Wohngruppen oder Eigentumswohnungen, und für alternative Bauweisen zum Einfamilienhaus. Wichtig dabei ist, dass das Wohnen in Parchim auch für weniger einkommensstarke Bevölkerungsgruppen bezahlbar bleibt.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.3.5 a)	Entwicklungsschwerpunkt für das Wohnen ist die Altstadt. Fortsetzung der erfolgreichen Modernisierung des Gebäudebestandes. Stärkung des Zuzuges in die Innenstadt.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.3.5 b)	Fokussierung des Neu- und Zubaus von Wohnungen als Nachverdichtung, Ersatzbauten, Baulückenschließung und Nachverwertung von Brachen. Verzicht auf die Ausweisung von Baugebieten außerhalb vorhandener Siedlungsbereiche – Aufnahme in die Fortschreibung des F-Plans.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.3.5 c),d),e)	Erarbeitung einer Wohnungsnachfrageprognose zur Ermittlung der quantitativen und qualitativen Nachfrage auf dem Parchimer Wohnungsmarkt	Stadt Parchim WU (Wohnungsunternehmen)				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.3.5. f),g)	Erarbeitung von Konzepten/ Studien zu Wohnformen abseits des Einfamilienhauses zwecks Aufnahme in laufende und künftige Flächenentwicklungen und als mögliche Perspektive für die Vermeidung von mittelfristig möglichen Leerständen in Einfamilienhausgebieten.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.3.5. h),i)	Erarbeitung eines Baulückenkatasters als Grundlage für die anschließende Erarbeitung von Konzepten/ Studien/ Skizzen für die Nachverwertung der zahlreichen Baulücken im Stadtgebiet, vor allem in der Innenstadt und überbauten Blockinnenbereiche (Neuordnung).	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

6.4 Handlungsschwerpunkt: Wirtschaft und Beschäftigung

Leitsatz:

Stabil. Zukunftsweisend. Nachhaltig.

Parchim gehört zu den wichtigsten Wirtschaftsstandorten in Westmecklenburg. Trotzdem unterliegen die lokale Wirtschaft und die Beschäftigung Schwankungen. So liegt die Erwerblosenquote insgesamt leicht über dem regionalen Durchschnitt; Quoten für Langzeitarbeitslose und ältere Erwerblose liegen dagegen vergleichsweise hoch. Trotz nach wie vor bestehender Nachfrage nach Arbeitskräften. Es erscheint daher wichtig, lokale Lösungen für bestehende Fortbildungs- und Qualifikationslücken zu finden. Die in der Planung und Entwicklung befindlichen Gewerbegebiete, vor allem Parchim West, sind das Potenzial für die Ansiedlung von Unternehmen in Zukunftstechnologien und für eine Wirtschaft mit positiven Energie- und Treibhausgasbilanzen.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.4.6 a),h),i)	Fortsetzung der Entwicklung des Industrie- und Gewerbestandortes Parchim West. Vorbereitung einer innovativen und weitreichenden Vermarktungsinitiative zur Gewinnung von Unternehmen mit langfristigen Perspektiven.	Stadt Parchim Wirtschaft						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.4.6 b), e)	Erarbeitung von Ideen, wie vorhandene Netzwerke ausgebaut und so ertüchtigt werden, dass erkennbare Qualifikationsdefizite ausgeglichen werden.	Stadt Parchim Wirtschaft						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.4.6 c), d)	Konzepte für den Umgang mit den Änderungen der Rahmenbedingungen wie Alterung und deren Folgen und den Einflüssen auf die Parchimer Stadtentwicklung.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.4.6 f), j)	Nutzung vorhandener Netzwerke in Stadt und Landkreis für die Bewerbung qualifizierter Fachkräfte für die lokale Wirtschaft und künftige Unternehmen.	Stadt Parchim WiFöG SWM						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

6.5 Handlungsschwerpunkt: Einzelhandel

Leitsatz:

Attraktiv. Zentral. Individuell.

Trotz sichtbarer Defizite und anhaltender Änderungen von Rahmenbedingungen ist der stationäre Einzelhandel, vor allem in den innerstädtischen Lagen, ein Anziehungspunkt für die Bewohner und die Region. Es ist nicht absehbar, dass sich daran etwas ändern wird. Allerdings muss sich der Einzelhandel mit den Änderungen des Konsumverhaltens und den stadträumlichen Gegebenheiten von Parchim auseinandersetzen und Lösungen für erweiterte Formen des Verkaufs, für mehr Vielfalt und eine „Diversifizierung“ finden und umsetzen. Die Stadt kann das durch gezielte Planungen und Konzepte unterstützen und fördern.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.5.4 a), b)	Umfassende quantitative und qualitative Aufnahme des Einzelhandels und der privaten Dienstleistungen als Grundlage für künftige Planungen und Konzepte. Dabei sollen die Belange und Perspektiven der Einzelhändler mit betrachtet werden.	Stadt Parchim Einzelhandel						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.5.4 c), f)	Fortschreibung des Einzelhandels- Zentren- und des Nahversorgungskonzeptes.	Stadt Parchim Einzelhandel						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch					
2.5.4 d), e)	Ausarbeitung konkreter Realisierungsperspektiven und Projekte zwecks Umsetzung des Konzeptes „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtviefalt Parchim“	Stadt Parchim					
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	

6.6 Handlungsschwerpunkt: Siedlungsentwicklung

Leitsatz:

Klimaneutral. Innen vor Außen. Lückenfrei.

In der Siedlungsentwicklung hat der Wohnungsbau Priorität. In die städtischen Planungen müssen mehr als bisher neue Ideen und Konzepte zum Klimaschutz und vor allem zum Umgang mit den Folgen des Klimawandels aufgenommen werden. Dem städtebaulichen Entwurf muss mehr Bedeutung gegeben werden. Für den Wohnungsbau sollen vorrangig Flächenpotenziale in den Baulücken, Flächenbrachen, Freiflächen und ungegliederten Stadt- und Ortsteilränder entwickelt werden.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch					
2.6.9 a), b)	Vertiefung städtebaulicher Konzepte um Themen wie Klimaschutz, Wärmeversorgung, neue bauliche Konzepte, Kosten, rechtliche Fragen der Umsetzung.	Stadt Parchim					
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch					
2.6.9 d), e)	Erarbeitung von Projektideen und -modellen für die Schließung von Baulücken, vor allem in der Altstadt. Dabei sollen Bedarfe für das Wohnen in der Stadt wie Freiflächen oder Parken oder Grünflächen Schwerpunkte der Ideenfindung sein.	Stadt Parchim					
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch					
2.6.9 f)	Erarbeitung eines Gebäudekatasters, beginnend mit der Altstadt. Aufnahme der Gebäude nach Kriterien, die für die Beurteilung über Modernisierung, Nutzung und Priorisierung des Handlungsbedarfs notwendig erscheinen.	Stadt Parchim					
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch					
2.6.9 g)	Erarbeitung eines Monitors für die Beobachtung der Mietpreisentwicklung mit Differenzierung nach Stadtteilen.	Stadt Parchim					
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch					
2.6.9 i)	Erweiterung des Wohnbaulandentwicklungskonzeptes um eine Priorisierung der Flächenentwicklung und einen Grunderwerbsplan.	Stadt Parchim					
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.6.9 j)	Prüfung der Aufnahme alternativer Entwässerungen in den Generalentwässerungsplan für den besseren Umgang mit den Folgen des Klimawandels	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.6.9 k)	Veröffentlichung von Daten zu Wohnbauland, Baugrundstücken mit konkreten Hinweisen zum Stand und Inhalt der Erschließung, Grundstücksqualitäten und möglichen Bauweisen.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

6.7 Handlungsschwerpunkt: Soziale, kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

Leitsatz:

Lernstadt. Familienstadt. Kulturstadt. Für Alt und Jung.

Die Stadt und freie Träger haben enorm in Kitas, Horten und Schulen investiert. Dieser Prozess ist noch in der Umsetzung. Die entsprechenden Maßnahmen zur Modernisierung von Kitas, für den Neu- und Umbau von Schulen und Horten haben oberste Priorität in der Stadtentwicklung und tragen wesentlich zur Verbesserung des Lernumfeldes und zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf bei. Die Kulturmühle setzt einen Meilenstein im Kulturleben von Stadt und Region. Unabhängig davon gab und gibt es ein breit gefächertes Angebot für die Parchimer, Kultur und Freizeit selbst zu gestalten oder zu genießen. Die medizinische Versorgung ist auf einem guten Niveau, zeigt aber quantitative Defizite in einigen Bereichen. Das gilt auch für die Versorgung und Betreuung Älterer.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.7.9 a)	Modernisierung und Erweiterung der Kindertagesstätte Freundschaft in der Altstadt. Prüfung der Eignung des Standortes durch eine Machbarkeitsuntersuchung.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.7.9 b), c)	Mitwirkung der Stadt an Verbesserungen, u.a. an der personellen und organisatorischen Ausstattung der Kindertagesstätten (z.B. Randöffnungszeiten)	Landkreis LUP, Träger, Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.7.9 d), e)	Fortsetzung der Betreibung von Schulen und Horten auf einem „Schulcampus“. Mitwirkung an Schulentwicklungsplanungen und politischen Entscheidungen zur pädagogischen Aufwertung der Ganztagschule.	Stadt Parchim Landkreis LUP Land MV						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.7.9 f), g)	Umbau der ehemaligen Regionalen Schule J.W. von Goethe in der Wallallee zum Schulcampus aus Grundschule und Hort. Neubau einer Schul- und Vereinssporthalle in der Regimentsvorstadt.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.7.9 h)	Fortschreibung Schulentwicklungsplan.	Landkreis LUP Mitwirkung Stadt PCH						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.7.9 i),j),k),l)	Initiierung und Mitwirkung an einem mittel- und langfristigen Daseinsvorsorgekonzept zur Sicherung der medizinischen Versorgung einschließlich Krankenhaus und der Gesundheitsvorsorge. Berücksichtigung der Belange der älter werdenden Bevölkerung bei den medizinischen Angeboten (z.B. Geriatrie, Palliativmedizin) und der Pflege- und Betreuungseinrichtungen.	Landkreis LUP KV Pflegedienste Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.7.9. m)	Klärung der Rahmenbedingungen für den Neubau eines Hospizes.	Landkreis LUP Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.7.9. n)	Berücksichtigung der Anforderungen an das Wohnen für ältere Menschen bei der Erarbeitung der Wohnungsnachfrageprognose.	WU Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.7.9. o)	Berücksichtigung der Anforderungen an die Gestaltung und Funktion von Frei-, Spiel- und Aufenthaltsbereichen für ältere Menschen bei der Konzeptionierung und Planung solcher Anlagen.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.7.9. q)	Bauliche Anpassung und Erweiterung der Stadtbibliothek zur Verbesserung der vielseitigen Angebote und zur Aufwertung des Medienzentrums.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.7.9. r), s)	Verbesserungen bei der Nutzung der naturräumlichen Potenziale für den Tourismus. Erhöhung der Beherbergungskapazitäten, auch in den Ortsteilen. Aktivierung der leerstehenden ehemaligen Brauerei am Schuhmarkt.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

6.8 Handlungsschwerpunkt: Verkehr

Leitsatz:

Sicher. Weniger. Drumherum.

Die Ortsdurchfahrten von zwei Bundesstraßen belasten Bewohner von anliegenden Wohnbereichen und Passanten im öffentlichen Verkehrsraum erheblich. Die Verkehrsführung zerteilt die Stadt und schränkt städtebauliche und räumliche Entwicklungen ein. Planungen für die Herstellung einer Ortsumgehung sind in der Bearbeitung. Verkehrliche Knoten wie der Moltkeplatz bedürfen einer Neuordnung. Der Ausbau von Radwegen hat in den letzten Jahren zugenommen – trotzdem werden die verkehrlichen Infrastrukturen vom MIV dominiert. Der motorisierte Verkehr soll grundsätzlich weniger werden. Bei der gleichrangigen Nutzung der Verkehrsflächen durch Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger bestehen noch Handlungsbedarfe. Parkplätze sind in den zentralen städtischen Bereichen ausreichend und in kurzer Entfernung von der Innenstadt verfügbar. Die Infrastrukturen für die e-Mobilität sind im Aufbau. Der ÖPNV und der SPV sind gut ausgebaut und genutzt.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.8.9 a), b)	Priorisierung des Rad- und Fußverkehrs in der Verkehrsplanung. Gleichzeitig Förderung und Ausbau der ÖPNV.	Stadt Parchim.				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.8.9 c)	Aufwertung von öffentlichen Räumen (mit weniger) Verkehr werden in der Stadtplanung als weicher Standortfaktor hoch bewertet. Maßnahmen wie die Neuordnung und -gestaltung der Kirchemfeldes St. Georgen entsprechen diesem Grundsatz.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.7.9 d)	Barrierefreiheit und die gleichberechtigte Nutzung des öffentlichen (Verkehrs) Raums für alle Verkehrsteilnehmer sind wesentliche Planungsgrundsätze der Stadt.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.8.9 e), f), g), h), i), l), m), s)	Umweltverträglichkeit zur Umsetzung der Parchimer Klimaschutzziele, die Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsmittel, der Ausbau der Verbindungen zu den Ortsteilen und in die Region, Verbesserung der Sicherheit im Verkehr, die Minderung des Verkehrslärms und weitere Punkte sind wichtige grundsätzliche Empfehlungen und Planungsansätze für die Fortschreibung und Detailierung von verkehrlichen Konzepten für die gesamte Stadt sowie für Teilbereiche.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.8.9 j)	Verstetigung und Bereitstellung ausreichender Budgets für die bauliche Unter- und Instandhaltung von Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlung nach 2.8.9 e) bis m).	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.8.9 n)	In neuen Baugebieten sollen Verkehrskonzepte entwickelt und umgesetzt werden, die maßgeblich eine Reduzierung des MIV fördern.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.8.9 o)	Ausbau der Infrastruktur für die e-Mobilität.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.8.9 q)	Entwicklung, Klärung der Finanzierung und Umsetzung von tragfähigen Modellen des Carsharing zur Reduzierung des MIV (hier auch der e-Mobilität).	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.8.9 r)	Fortsetzung des Ausbaus des Radwegenetzes einschließlich baulicher und organisatorischer Maßnahmen zur Verbesserung der Vernetzung unterschiedlicher Verkehrsmittel – auch auf bestehenden Straßen und in innerstädtischen Bereichen.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.8.9 t)	Bessere Anbindung der Grün-, Frei- und Wasserflächen an das Fuß- und Radwegnetz	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

6.9 Handlungsschwerpunkt: Klimaschutz und Umwelt

Leitsatz:

Effizient. Wirtschaftlich. Grüner.

Die Stadt Parchim hat 2022 ein Klimaschutzkonzept beschlossen. In diesem Konzept sind zahlreiche Handlungsfelder in verschiedenen Bereichen der Stadtentwicklung und daraus abgeleitete Maßnahmen definiert. Für die Implementierung des Klimaschutzkonzeptes in das städtische Handeln und Entscheiden ist seit Mitte 2023 ein Klimaschutzmanager beschäftigt – womit bereits ein wesentliches Ziel umgesetzt wurde. Weiterhin bereiten Stadt und Stadtwerke die Erarbeitung der kommunalen Wärmeplanung vor. Parallel werden die Potenziale der Tiefengeothermie für die Wärmeversorgung der Zukunft ab 2024 auf ihre technische und wirtschaftliche Nutzbarkeit untersucht. Handlungsbedarfe bestehen bei der Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden und im Verkehr. Neben den energetischen Aspekten des Klimaschutzes muss der Umgang mit den Folgen des Klimawandels in den städtischen Planungen einen höheren Stellenwert erhalten. Dazu gehören u.a. der Erhalt von Landschaft und Natur, ein zukunftsorientierter Umgang mit den Mooren und Wäldern um Parchim sowie eine stärkere Durchgrünung der Stadt.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.9.9 a), b), c), d)	Erarbeitung der kommunalen Wärmeplanung als konzeptionelle Grundlage für konkrete Wärmeversorgungskonzepte in Stadt und Ortsteilen. Die Priorisierung von Wärmenetzen schließt Netze für Energieträger nicht aus. Die langfristige Wirtschaftlichkeit der Bereitstellung der Wärmeversorgung steht im Vordergrund der Wärmeplanung und des Versorgungskonzepts.	Stadt Parchim Stadtwerke				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.9.9 e)	Aufbau eines Solarkatasters für Freiflächen und Dächer.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.9.9 f), g)	Aufbau eines geeigneten Monitorings für die Umsetzung der städtischen Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen und zum Energieverbrauch. Etablierung des Klimaschutzes in allen städtischen Entscheidungen.	Stadt Parchim Stadtwerke				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.9.9 h), n)	Verstetigung der Klimaschutz- und Energiemanagements bei Stadt und Stadtwerken.	Stadt Parchim Stadtwerke				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.9.9 i), j)	Erarbeitung eines technischen, zeitlichen und finanziellen Konzeptes zur energetischen Ertüchtigung städtischer Gebäude und Einrichtungen. Einbindung der Bestände des kommunalen Wohnungsunternehmens in die Ideenfindung (z.B. Mieterstrommodelle)	Stadt Parchim Stadtwerke				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.9.9 k), l), m)	Erarbeitung eines gesamtstädtischen Grünflächenplans unter Einbindung der Moore im Umfeld der Stadt. Weiterhin sollen Konzepte für die NW-Entwässerung entwickelt werden, die kleinräumliche Wasserkreisläufe unterstützen.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
2.9.9 o)	Erarbeitung eines Leitfadens für die Bauleitplanung, wie die Ziele des Klimaschutzes und der Umgang mit den Folgen des Klimawandels in der Stadtplanung fest und dauerhaft etabliert werden.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.9.9 p), q)	Im Rahmen von Fortschreibungen der Verkehrsplanung Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes, auch um die Mobilität zu reduzieren und auf erneuerbare Energieträger umzustellen. Dabei ist die Priorisierung des Fuß- und Radverkehrs zu berücksichtigen.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.9.9 r), s), t)	Fortschreibung des Landschaftsplans unter Berücksichtigung der städtischen Klimaschutzziele. Festsetzung zum Erhalt und Mehrung von Waldflächen.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.9.9 u), v), w), x)	Fortschreibung des Kleingartenkonzeptes und Entwicklung eines verträglichen Rückbau- und Nachverwertungskonzeptes. Erhalt des Kleingartenwesens als räumlicher Bestandteil der städtischen Grün- und Freiflächen. Planerische Koordinierung mit der Erarbeitung von Ideen/Skizzen zur Nachnutzung der Baulücken und Brachen.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch						
2.9.9 y)	Umsetzung des Lärmaktionsplanes, gegebenenfalls Fortschreibung und Aktualisierung.	Stadt Parchim						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

6.10 Handlungsschwerpunkt: Altstadt

Leitsatz:

Zentral. Modern. Lebendig.

Die Altstadt von Parchim ist ein regionaler und überregionaler Anziehungspunkt für Einkaufen, Dienstleistungen, Kultur und Tourismus. Sie gehört zu den ältesten Städten der Region und ist in ihren städtebaulichen und baulichen Strukturen noch gut erhalten. Die Siedlungsgeschichte und der Einfluss des Wassers auf die Stadtgründung und Stadtentwicklung ist bis heute klar erkennbar. In den letzten 30 Jahren wurden enorme investive und finanzielle Anstrengungen unternommen, um das ideelle und funktionale Zentrum nicht nur zu erhalten, sondern nach dem Grundsatz der erhaltenden Erneuerung zu modernisieren und an die heutigen Lebensbedürfnisse der Bewohner und Besucher anzupassen. So nimmt der Bestand sanierter Wohnungen und damit der Zuzug in die Altstadt zu. Trotzdem sind im Stadtbild noch zahlreiche und teils schwere Defizite zu erkennen, insbesondere die vielen Leerstände, Baulücken und Brachen. Mit dem Umbau/ Umnutzung der ehemaligen Getreidemühle zur "Kulturmühle Parchim" haben Stadt und Landkreis einen Sanierungsschwerpunkt umgesetzt. Von dem bis 2025 laufenden Projekt „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtvielealt Parchim“ erhoffen sich Stadt und weitere Akteure Lösungsansätze und Impulse, wie auf die sich permanent ändernden Rahmenbedingungen mit neuen Ideen und Konzepten reagiert werden kann. Dabei werden der Einzelhandel, das Wohnen und der öffentlichen Raum Schwerpunkte der Schlussfolgerungen aus diesem Projekt sein.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.1.5 a), k)	Fortsetzung der städtebaulichen Erneuerung der Altstadt. Die Sanierung der Altstadt hat mindestens bis 2030 oberste Priorität in der Stadtentwicklung. Berücksichtigung der Ergebnisse des Projektes „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtviefalt Parchim“.	Stadt Parchim

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.1.5 b)	Fortsetzung der Erarbeitung von Quartierskonzepten, insbesondere von Konzepten und Ideen zur Beseitigung des Leerstandes und für die Nachverwertung von Baulücken	Stadt Parchim

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.1.5 c)	Fortsetzung und Verstetigung der Auslobung von Bauherrenpreisen für erfolgreiche Modernisierungen und Sanierungskonzepte.	Stadt Parchim

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.1.5 d); h)	Fortsetzung der Aufwertung der Grün- und Freiflächen in und am Rand der Altstadt. Dadurch sollen die Vernetzungen der gesamtstädtischen Grünbereiche verbessert, Wegebeziehungen vernetzt und der Zugang zum Wasser erlebbarer gestaltet werden. Umsetzung der „Vision Grüner Ring“ aus dem städtebaulichen Rahmenplan für die Altstadt.	Stadt Parchim

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.1.5 e)	Erarbeitung eines qualifizierten Baulückenkatasters, verbunden mit Ideen und Skizzen für die Nachnutzung von Baulücken und Brachen.	Stadt Parchim

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.1.5 i)	Aufwertung und Wichtung von zentralen Plätzen und umliegender dominanter Gebäude in der Altstadt. Berücksichtigung dieses Planungsgrundsatzes bei der Erarbeitung von Konzepten für den öffentlichen Raum und für den Verkehr in der Innenstadt.	Stadt Parchim

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.1.5 j), n)	Fortsetzung der Planung, Umgestaltung und Aufwertung von Straßen in der Altstadt. Die Empfehlungen aus dem Rahmenplan für die Altstadt und aus den Verkehrskonzepten sollen dabei berücksichtigt werden, gegebenenfalls unter Beachtung aktueller Rahmenbedingungen.	Stadt Parchim

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
3.1.5 l)	Sanierung und Erweiterung der Kita „Freundschaft“. Umbau des J. W. von Goethe-Schulcampus zu einer Grundschule mit Hort.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
3.1.5 m)	Umsetzung des in der fortgeschrittenen Bearbeitung befindlichen Konzeptes für die Entwicklung des Quartiers „Auf dem Brook“.	Stadt Parchim WU				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
3.1.5 o)	Fortschreibung und zeitgemäße Aktualisierung des Gestaltungshandbuches unter Berücksichtigung der Ziele des Klimaschutzkonzeptes. Vereinbarkeit von Stadtbild und Nutzung von Potenzialen erneuerbarer Energien.	Stadt Parchim				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

6.11 Handlungsschwerpunkt: Weststadt

Leitsatz:

Zeitgemäßes Wohnen. Moderate Mieten. Kurze Wege.

Die Weststadt ist der bevölkerungsreichste Stadtteil von Parchim und der mit der höchsten Wohndichte. Trotz eines differenzierten Meinungsbildes in der Bevölkerung ist die Weststadt kein stigmatisierter Teil von Parchim. Dagegen sprechen die unterschiedlichen Bauweisen und Wohnformen, die Vielzahl von Einkaufs-, Dienstleistungs-, Bildungs- und Kinderbetreuungsangeboten, Pflege- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen und die lokale medizinische Versorgung. Es ist ein gewisser Widerspruch zwischen dem im Rahmen des Stadtumbaus aufwendig und hochwertig gestaltetem Wohnumfeld und öffentlichen Raum und dem Modernisierungsstand der Gebäude zu erkennen. Hier besteht Handlungsbedarf. Die Bauweisen und die Wohnformen lassen eine effiziente Bewirtschaftung der Gebäude zu und sind damit Grundlage für moderate Mieten. Die konstruktiven Eigenschaften der Gebäude sind für eine energieeffiziente und einen architektonisch anspruchsvollen Umbau geeignet. Der Leerstand ist durch Modernisierungstau und Schwankungen aufgrund spontaner demografischer Veränderungen bedingt. Der Beobachtung bedarf der einseitige Zuzug bestimmter ethnischer und sozialer Gruppen. Hier müssen die Wohnungsunternehmen mehr Einfluss nehmen, um Anzeichen einer Segregation von Beginn an zu bekämpfen.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
3.2.4 a)	Aufstellung eines stadtteilbezogenen Monitorings zur Beobachtung der sozialen und ethnischen Entwicklung sowie zur Vorbeugung von negativen und nur noch bedingt reversiblen Entwicklungen.	Stadt Parchim WU				
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch				
3.2.4 b)	Erarbeitung einer Wohnungsmarktprognose mit Schwerpunkt Weststadt.	Stadt Parchim WU				

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.2.4 c)	Prüfung Aufstellung eines B-Plans für die Weststadt, um eine städtebaulich geordnete und im gesamtstädtischen Kontext ausgewogene (wohn)bauliche Entwicklung zu sichern.	Stadt Parchim

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.2.4 d), e), f), g)	Fortsetzung der Gebäudemodernisierung und Leerstandsmanagement. Dabei sind Verbesserungen der Energieeffizienz und der Einsatz erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, die Weststadt als ein Cluster bei der Bearbeitung der kommunalen Wärmeplanung zu definieren. Weiterhin wird eine architektonische und funktionale Aufwertung der Gebäude empfohlen, z.B. Anbau von Balkonen/ Loggien, Dachterrassen, Aufzügen, Abstellräumen für Räder und Gehhilfen.	WU Stadt Parchim

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.2.4 h)	Herstellung von Voraussetzungen der e-Mobilität (Pkw, Räder). Einrichtung von Carsharing-Modellen.	Stadt Parchim WU

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

6.12 Handlungsschwerpunkt: Regimentsvorstadt

Leitsatz:

Neues Wohnen. Familie. Bildung. Freizeit.

Der ehemals militärisch geprägte Stadtteil wurde seit den 1990er Jahren im Rahmen einer (städtebaulichen) Konversionsmaßnahme grundlegend um genutzt; u.a. war ein Leitprojekt der Umbau der Kaserne zur Kreisverwaltung. Weiterhin wurden zahlreiche Wohngebäude umfassend modernisiert. Die Wohnungen haben einen hohen Zuspruch, auch aufgrund der Lage in Zentrumsnähe und abseits stark frequentierter Straßen. Seit einigen Jahren hat die Stadt begonnen, Brachflächen zu ordnen und zu überplanen. In der Regimentsvorstadt wird derzeit eine neue Regionalschule errichtet, die 2025 fertiggestellt werden soll. Unmittelbar im Anschluss wird eine Schulsporthalle errichtet. Weiterhin ist die Erschließung eines Wohngebietes in der Vorbereitung. Hier sollen in überwiegend kleinteiliger Bauweise Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser für eine breite Nachfrage entstehen. Zuletzt soll der verbleibende und nicht für die Bebauung vorgesehene Bereich naturnah begrünt und Zugänge zum Wasser hergestellt werden. Dadurch wird der Gesamtbereich noch einmal aufgewertet. Damit ist die Entwicklung der Regimentsvorstadt vorerst abgeschlossen.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.3.3 a)	Fertigstellung des Schulneubaus.	Stadt Parchim

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
------	------	------	------	------	------	------

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme	Umsetzung durch
3.3.3	Planung und Errichtung einer Schulsporthalle, die auch Vereinen und der Öffentlichkeit	Stadt Parchim

b)	für sportliche und Freizeitaktivitäten zur Verfügung steht.						
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme						Umsetzung durch
3.3.3 c)	Errichtung eines neuen Wohngebietes mit modernen und kleinteiligen Wohnformen für eine breite Nachfrage, insbesondere Familien mit Kindern.						Federführung Stadt Parchim
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme						Umsetzung durch
3.3.3 d)	Herstellung Grünflächen und -vernetzungen über den Stadtteil hinaus. Herstellung von erlebbaren Zugängen zum Wasser.						Stadt Parchim
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

6.13 Handlungsschwerpunkt: Bahnhofsvorstadt

Leitsatz:

Ungenutzte Potenziale. Modell. Gemischt.

Die Bahnhofsvorstadt erscheint oberflächlich betrachtet auf Fachmärkte, Dienstleistungen und Einkaufen und natürlich auf den Bahnhof fokussiert. Dabei geraten architektonische und städtebauliche Besonderheiten aus dem Blick. Der Stadtteil birgt durch seine Lage, fast noch im Zentrum und schon fast in der Natur, seine Nähe zur Altstadt und durch Gebäude- und Flächenbrachen Entwicklungspotenziale, die nicht so offensichtlich wie z.B. in der Altstadt hervortreten. Das betrifft auch und insbesondere die brach gefallenen Bahnflächen und einige nicht oder untergenutzte ehemalige Bahngelände, nördlich und südlich der Gleisanlagen. Nicht zuletzt bedürfen das noch im Betrieb befindliche Bahnhofsgebäude, der Bahnhofsvorplatz und das unmittelbare Umfeld der Gleise einer Aufwertung, Nachnutzung und Wiederverwertung. Dafür sind erste Ideenskizzen in der Erarbeitung, die teilweise nach Norden über die Stadtteilgrenze hinausreichen. Davon ausgenommen sind die Flächen, die von den Fachmärkten, Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen beansprucht werden.

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme						Umsetzung durch
3.4.2 a)	Bestandsaufnahme und eine städtebauliche Studie als Grundlage für die Definition von Handlungsbedarfen und Entwicklungszielen. Aus dieser Untersuchung wird die Aufgabenstellung für weitergehende und vertiefende Planungen und Konzepte festgelegt. Erstellung eines Rahmenplans als verbindliche Grundlage für die Gebietsentwicklung.						Stadt Parchim
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme						Umsetzung durch
3.4.2. b)	Städtebaulicher Entwurf für die Um- und Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und des Bahnhofsumfeldes. Einbindung der DB zwecks Abstimmung von Maßnahmen zur baulichen und funktionalen Aufwertung des Bahnhofsgebäudes/ Schalterhalle.						Stadt Parchim
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

lfd. Nr.	Bezeichnung der Maßnahme						Umsetzung durch
3.4.3 c)	Prüfung der rechtlichen und förderrechtlichen Optionen des Besonderen Städtebaurechts, ob und in welchem Umfang sie für die Umsetzung der Entwicklungsziele aus dem Rahmenplan erforderlich sind. Für die Maßnahmen im öffentlichen Raum wird die Städtebauförderung angestrebt, für die privaten Maßnahmen werden die Folgeoptionen						Stadt Parchim

aus der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts als ausreichend erachtet.						
2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030

6.14 Weitere Stadtteile

Die anderen Stadtteile weisen in einigen Bereichen durchaus Handlungsbedarfe auf, z.B. die Gebäudebestände in der Oststadt und im Eichberg. Diese Defizite treten jedoch in ihrem Umfang und in ihrer Wirkung zurück. Die südlichen Stadtteile (und andere Gebiete) mit einer überwiegend kleinteiligen und Einzelhausbebauung bedürfen einer mittelfristigen Beobachtung. Unabhängig von den in den letzten beiden Jahren durch Zuwanderung gestiegenen Einwohnerzahlen kann davon ausgegangen werden, dass die Parchimer Bevölkerung altert (wahrscheinlich langsamer als bisher angenommen). Das kann Folgen auf den Markt und die Nutzung dieser Bau- und Wohnformen haben.

Die in diesen Stadtteilen vorhandenen Flächenpotenziale, u.a. unter- oder kaum genutzte Kleingärten, sind für die Entwicklung und Errichtung von Wohnformen geeignet, die sich aus der langfristigen Einwohnerentwicklung zeigen. Eine Ausweitung der Siedlungsentwicklung wird nicht empfohlen, solange innerhalb Baulücken und Flächenbrachen verfügbar sind. Natürlich ist die Planung und Umsetzung einer Nachverwertung deutlich schwieriger – aber Siedlungserweiterungen nach Außen behindern dauerhaft innerstädtische Bereiche in ihrem Bestand.

6.15 Ortsteile

Die Ortsteile von Parchim sind in den zurückliegenden städtebaulichen Konzepten überwiegend im Rahmen der Erfassung und Bewertung von demografischen Daten behandelt worden. In den Ortsteilen wohnen zwar „nur“ etwa 8 % der Parchimer. Sie stellen jedoch eine Wohn- und Lebensform, die in der Stadt nur bedingt oder gar nicht geboten werden kann. Dazu gehört nicht nur das individuelle Wohnen auf großen Grundstücken mit einer vielfältigen Landschaft und Natur im unmittelbaren Umfeld, sondern auch ein anderes gesellschaftliches Miteinander. In den Gemarkungen der Ortsteile sind darüber hinaus die Räume (wie Wald, Feldfluren) vorhanden, die für den „städtischen“ Parchimer Grundlage für Erholung, Freizeit und das Erleben von Natur erforderlich sind. Nicht zuletzt sind die Flächen der Ortsteile wesentlich für die Bereitstellung von Flächen für die Gewinnung von Energie aus erneuerbaren Ressourcen und für die Minderung der Folgen des Klimawandels.

Die Siedlungsentwicklung aller Ortsteile kann als abgeschlossen angesehen werden. Zulässig sind Verdichtungen innerhalb der Orte und die Arrondierung von zergliederten Ortsrändern. Für die städtebauliche und baurechtliche Ordnung wird die Erarbeitung der jeweils geeigneten Satzungen nach § 34 (4) BauGB empfohlen.

Wie die weiteren Stadtteile bedürfen die Ortsteile der Beobachtung, um rechtzeitig Veränderungen zu erkennen und die erforderlichen Maßnahmen durch die Stadt einzuleiten. Darüber hinaus ist es Daueraufgabe der Stadt Parchim, die Ortsteile in ihrer Funktion zu erhalten und die dafür erforderlichen organisatorischen Strukturen und finanziellen Mittel bei Bedarf zur Verfügung zu stellen.

7 Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit

Während der Fortschreibung des ISEK sind mindestens zwei weitere Konzepte mit einer gesamtstädtischen Reichweite und Bedeutung in der Bearbeitung gewesen.⁸⁸ Alle drei Planwerke erfordern in unterschiedlicher Breite die Einbindung von Experten, Interessengruppen, der lokalen Politik und bestimmter Teile der Bevölkerung. Zur Vermeidung einer „Ermüdung“ der jeweils Betroffenen wurden die Beteiligungsverfahren der Federführung des Projektes „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtvietelfalt Parchim“ unterstellt. Die anderen Planungen haben ihre Belange und Fragen zugearbeitet.

Zwischen dem ISEK und dem Projekt „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtvietelfalt Parchim“ gibt es ohnehin eine breite Schnittmenge in den Handlungsfeldern. So wurden u.a. gemeinsame Begehungen mit Bürgern durchgeführt und Fragebögen für beide Konzepte entworfen. Aus allen Formaten der Beteiligung hat sich ein Gesamtbild zum Istzustand wie folgt ergeben.



Abbildung 248. Zusammenfassung der Beteiligung zum Istzustand
Quelle: cima Beratung + Management GmbH, 2023

7.1 Öffentlichkeitsarbeit

Über die Ergebnisse der Bearbeitungen wurde im Parchimer Amtsblatt „Uns Pütt“ informiert sowie auf der Website der Stadt und der eigens für die Innenstadt eingerichtete Informationswebsite berichtet. Wegen des lokalen Handlungsschwerpunktes Altstadt war die Koordinierung der Öffentlich-

⁸⁸ Das Klimaschutzkonzept, das Projekt „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtvietelfalt Parchim“ und die Fortschreibung des ISEK haben sich in der planerischen Bearbeitung in unterschiedlichen Zeiträumen und in einem jeweils geringen Anteil inhaltlich überschritten.

keitsarbeit für beide Projekte sinnvoll und angemessen. Über die konkreten Bürger- und Interessengruppenbeteiligungen wurden zusätzlich Flyer erarbeitet und in der Stadt verteilt.

7.2 Beteiligungsverfahren

Das Projekt „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtvielelt Parchim“ zieht seine Erkenntnisse und Handlungsansätze im Wesentlichen aus zahlreichen und differenzierten Beteiligungsformaten.

Da diese teilweise auf projektbezogene Themen und Handlungsfelder fokussiert sind, hat sich das ISEK nur an einigen davon beteiligt bzw. hat ausgewählte Ergebnisse in die Maßnahmenempfehlungen des ISEK übernommen.

7.2.1 Stadtrundgänge

Im März 2023 wurden zwei Stadtrundgänge organisiert, von denen einer den Schwerpunkt auf Einzelhandel und Einzelhändler, der andere auf den Städtebau und Bewohner setzte.



Abbildung 249. Stadtrundgang Bewohner (Schuhmarkt)



Abbildung 250. Flyer Einladung Stadtrundgänge
Quelle: cima Beratung + Management GmbH, 2023

Die Beteiligten setzten sich aus unterschiedlichen Bewohnern (Innenstadt und aus anderen Stadtteilen) und mit unterschiedlichen Interessen an der Stadtentwicklung zusammen. Dadurch konnte die vergleichsweise geringe Beteiligtezahl ausgeglichen werden.

Die Ergebnisse der beiden Stadtrundgänge lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die zahlreichen Leerstände und Baulücken werden als störend wahrgenommen, gleichzeitig aber als Potenziale für neue und alte Nutzungen gesehen. Das wurde insbesondere für das leerstehende Kino in der Langen Straße gesehen, dessen Nachnutzung bisher an zu hohen Auflagen der Denkmalschutzbehörden gescheitert ist.
- Die Lange Straße hat in den letzten Jahren durch zunehmenden Leerstand an Attraktivität und Anziehung verloren. Die Bewohner wünschen eine Aufwertung und Rückkehr zur früheren Qualität der wichtigsten Achse zwischen St. Marien und St. Georgen.
- Die angespannte Verkehrssituation um den Alten Markt wird von Bewohnern, Passanten und Geschäftstreibenden als belastend empfunden. Die „Überlastung“ dieses städtischen Raums mit

fahrenden und parkenden Autos wird kontrovers zwischen den Teilnehmern erörtert. Ein eindeutiges Meinungsbild über das Parken in innerstädtischen Räumen zeigt sich nicht, weil die Ansichten zwischen allen Interessengruppen auseinandergehen. Einig sind sich die Teilnehmer, dass es neben dem Auto weitere Nutzungsoptionen geben muss, wie z.B. die Ausweitung der Straßengastronomie ohne vorbeifahrende Autos.

- Die neue Fahrradstation in der Langen Straße zeigt unterschiedliche Reaktionen. Standort und die bezweifelte Nutzungsfrequenz wird von einigen Teilnehmern in Frage gestellt. Grundsätzlich wird das Projekt von den Beteiligten als Beitrag zur Förderung des Radfahrens und einer Reduzierung des MIV gesehen – auch, weil während der Besichtigung die Pkw in der Langen Straße trotz der Gruppe des Stadtrundgangs zu schnell und zu rücksichtslos fahren.
- Am Mönchhof sehen die Teilnehmer des Stadtrundganges eine Aufwertung mit Grün und Zugang zum Wasser, was derzeit durch die WSV eingeschränkt wird.
- Die (damals noch im Bau befindliche) Kulturmühle wird als große Bereicherung für das städtische und regionale Kulturleben gesehen.
- Der Schuhmarkt als größter und zentralster Platz in Parchim wird als untergenutzt betrachtet und sollte durch die Stadt für mehr Events und Veranstaltungen genutzt werden.
- Am Moltkeplatz werden einige Umgestaltungsideen diskutiert, die jedoch abhängig von der Entlastung der Ortsdurchfahrten der beiden Bundesstraßen nach Fertigstellung von deren Ortsumgehungen sind.

7.2.2 online-Befragung und Fragebogen

Die Beteiligungsform der online-Befragung ist grundsätzlich als zeitgemäß und positiv zu werten. In der Regel sind die Rücklaufquoten jedoch niedrig, was nach Erkenntnissen der Kommunikationswissenschaft eine repräsentative Aus- und Bewertung erschwert. Außerdem besteht die Gefahr, dass sich an diesem Beteiligungsformat nicht der Durchschnitt der Bevölkerung, sondern hochmotivierte und qualifizierte Bewohner und/ oder die polarisierenden Ränder des Interesses beteiligen. Daher wurden die Fragen in ihrer Anzahl gering und in ihrem Inhalt einfach gestaltet. Die Ergebnisse der Befragung in Parchim waren erstaunlich objektiv und können als repräsentativ gewertet werden. Außerdem entsprachen viele Antworten der Befragten im weitesten Sinn bereits bekannten Problemen und Defiziten, aus denen die Stadt und weitere Akteure die notwendigen Schlussfolgerungen gezogen haben. Das gute Ergebnis kam auch durch die breite Verteilung des Fragebogens (nicht nur online) auf Märkten, auf dem Stadtfest und im Amtsanzeiger zustande.

Die Befragung wurde im April/ Mai 2023 durchgeführt. Beteiligt haben sich überwiegend Parchimer, nur zu einem geringen Anteil Menschen von außerhalb. Etwa zwei Drittel der Teilnehmer waren Frauen; die stärkste Altersgruppe war die zwischen 40 und 59 Jahren.

Wegen des gemeinsamen Vorgehens der zwei Planungsprozesse ISEK und „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtviefalt Parchim“ sind die Fragen entsprechend ihrer thematischen Wichtung verteilt. Unabhängig davon erhalten beide Projekte grundsätzliche Aussagen und Meinungsbilder über die künftige Stadtentwicklung.

- Ca. 75 % der Befragten nehmen mindestens einmal in der Woche die in der Innenstadt verfügbaren Angebote wie Einkaufen, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit in Anspruch. Die zentralen

Funktionen der Innenstadt haben damit eine große Bedeutung für das Leben der Parchimer. Die am meisten genutzten Funktionen sind Einkaufen, Gastronomie, der Wochenmarkt, medizinische Versorgung, Veranstaltungen und natürlich die Wohnung.

- Obwohl für viele Parchimer die Mobilität einen großen Stellenwert hat, werden die innerstädtischen Bereiche überwiegend zu Fuß oder mit dem Rad aufgesucht.

Das begründet die nach wie vor bestehenden Handlungsbedarfe zu Verbesserungen des Verkehrs zu Gunsten von Fußgängern und Radfahrern.

- Trotz der gesamtstädtischen Bedeutung der innerstädtischen Bereiche fällt die Bewertung der Parchimer eher durchschnittlich aus. Wirklich negativ schätzen weniger als 20 % der Befragten die Stadt ein.
- Bei den Stadtrundgängen wurde von den Teilnehmern der Schuhmarkt als ein öffentlicher Raum mit einigen Defiziten bewertet. Erstaunlicherweise ergab die Befragung, dass ca. $\frac{3}{4}$ der Parchimer sich am liebsten auf dem Schuhmarkt aufhalten. Und deutlich weniger in den Grünbereichen wie den Wallanlagen, am Alten Friedhof oder am Wockersee.
- In einer Gesamtbewertung wird die Innenstadt in zahlreichen Indikatoren – außer beim Einkaufen – als befriedigend/ausreichend eingeschätzt. Die historische Bausubstanz wird dabei besonders positiv wahrgenommen – ein Indiz für die Fortsetzung der Bemühungen zur städtebaulichen Aufwertung der Altstadt als lokaler Handlungsschwerpunkt der Stadtentwicklung. Besonders negativ wird die mangelnde Sauberkeit bewertet – was aus Erfahrungswerten eine eher subjektive Einschätzung sein kann.
- Der in mehreren Handlungsfeldern städtebaulich ermittelte Bedarf von mehr Grün und seiner Vernetzung untereinander wird von ca. $\frac{1}{4}$ der Befragten als wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung angesehen – Grundlage für Ideen für die immer noch zahlreichen Baulücken.
- Nicht ganz die Hälfte der Befragten gab an, dass sich die Stadt in den letzten 10 Jahren positiv entwickelt hat. Daraus folgt, dass 80 % der Parchimer gern in der Stadt wohnen. Leider bewerten ca. 20 % das genau umgekehrt und sehen Parchim schlecht entwickelt. 11 % der Bewohner leben nicht gern in Parchim (und können wahrscheinlich auch nicht wegziehen, was die Unzufriedenheit verstärkt).
- Für die Anziehung von Parchim spricht, dass deutlich über die Hälfte der befragten Nichtparchimer, also Menschen die in Parchim arbeiten – aber nicht wohnen, nach Parchim ziehen würden. Ein Grund, warum das nicht passiert, kann das als qualitativ nur mäßig eingeschätzte Wohnungsangebot sein. Ähnlich sehen das die Befragten bei der Bewertung des unmittelbaren Wohnumfeldes – nur $\frac{1}{3}$ schätzen das als attraktiv ein.
- Im Umgang mit den vielen Baulücken und Brachen im Stadtgebiet wünscht sich der überwiegende Teil der Befragten eine Nachnutzung als Grünflächen, gefolgt von Wiederbebauungen für Wohnen und Geschäfte.
- Bei der Bewertung der Situation in einigen Bereichen der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur zeigen sich differenzierte Meinungsbilder. Die Voraussetzungen für das Lernen in den Schulen werden von den Befragten, die sich zu diesem Thema geäußert haben als schlecht bewertet. Diese Aussage steht im Widerspruch zu den erheblichen Investitionen, die die Stadt

in den letzten Jahren in die Bildungsinfrastruktur getätigt hat. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass dieses Meinungsbild nicht die baulichen Voraussetzungen, sondern die pädagogischen Rahmenbedingungen wiedergibt. Dieser Punkt bedarf einer zielgenauen Vertiefung, auch weil die Stadt weiter erheblich im Handlungsfeld Bildung investieren wird.

- Insgesamt wird Parchim als überwiegend familienfreundliche Stadt bewertet.

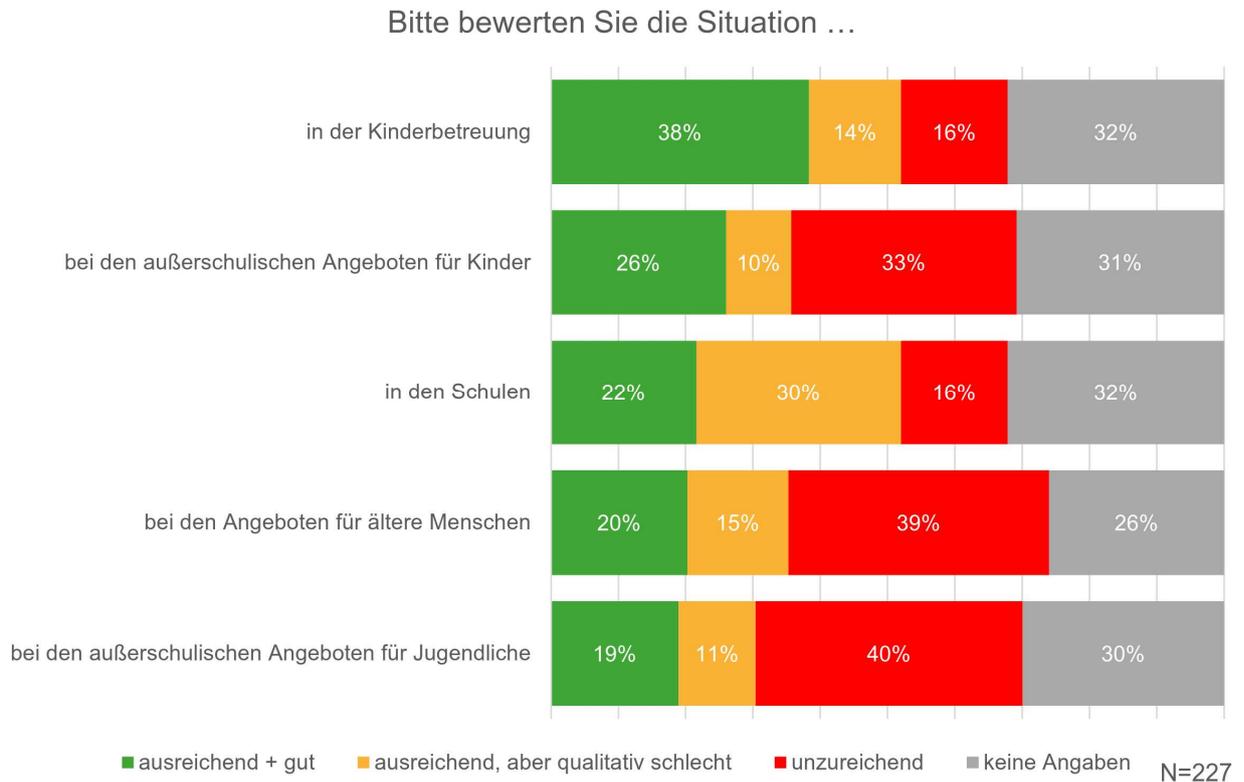


Abbildung 251. Auswertung Befragung in Themen Bildung, Kinder, soziale Infrastruktur
 Quelle: Fragebogen SG 61, Auswertung durch cima Beratung + Management GmbH, 2023

Im Bereich der Wärmeversorgung plant die Bundesregierung weitreichende Veränderungen.
Wie soll die Stadt Parchim auf diese Situation reagieren?
(Mehrfachnennungen möglich)

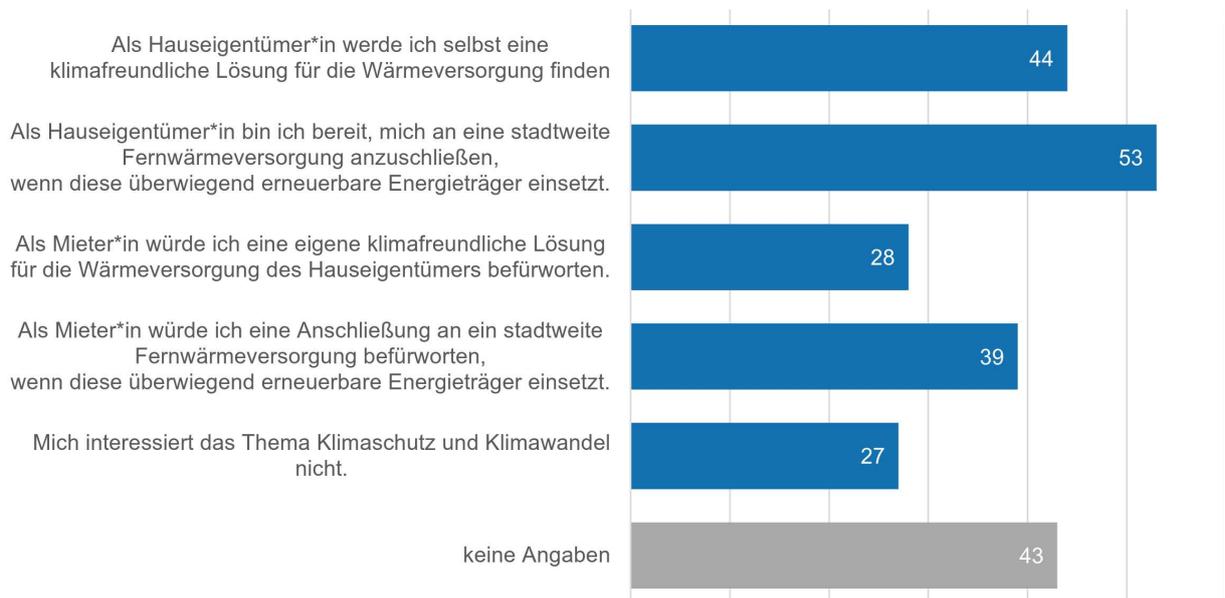


Abbildung 252. Auswertung Befragung im Thema Klimaschutz/Wärmeversorgung
Quelle: Fragebogen SG 61, Auswertung durch cima Beratung + Management GmbH, 2023

- In dem die Stadtentwicklung in Zukunft bestimmenden Thema – Klimaschutz und Umgang mit den Folgen des Klimawandels haben sich zwei unterschiedliche Tendenzen gezeigt. In der Wärmeversorgung befürworten Eigentümer und Mieter den Anschluss an ein Fernwärmenetz, wenn für die zentrale Wärmeerzeugung überwiegend erneuerbare Energieträger eingesetzt werden. Etwa $\frac{1}{4}$ der Befragten gab an, dass sie das Thema Klimaschutz und Klimawandel nicht interessiert. Ursache dafür sind zweifelsohne die sich wiederholt wechselnden politischen Rahmenbedingungen und die tendenziell weiter steigenden Energiepreise, auch für erneuerbare Energieträger. Das überfordert viele Menschen – eine Herausforderung für den Klimaschutzmanager.
- Gut $\frac{2}{3}$ der Parchimer verweigern sich der e-Mobilität, selbst wenn eine ausreichende Infrastruktur dafür in Parchim verfügbar wäre. Die Gründe sind nicht hinterfragt worden, liegen aber aus allgemein belegten Erfahrungen, Trends und Meinungen zur e-Mobilität in Deutschland: zu teuer und wenig zuverlässig.
- Die Fragen zum lokalen Arbeitsmarkt schätzten die Befragten differenziert ein. Unter Berücksichtigung der Rubrik „keine Angabe“ verteilen sich die Aussagen von gut, ausreichend – aber qualitativ schlecht und unzureichend relativ gleichmäßig. Auch hierzu bedarf es vor dem Hintergrund der regionalen und überregionalen Bedeutung der Parchimer Wirtschaft einer vertiefenden Untersuchung der Gründe für diese Bewertung.

7.2.3 Expertenbeteiligung

Die Federführung für die Expertenbeteiligung hat das Projekt „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadt-

vielfalt Parchim“ übernommen. Hierzu wurden im Zeitraum von März bis April zahlreiche Direktgespräche mit Dienstleistern, Unternehmern, Kulturschaffenden, Gastronomen, dem ADFC und Planern geführt. Die Auswertung dieser Gespräche erfolgte in mehreren Handlungsfeldern nach deren jeweiligen Stärken und Schwächen. Im Ergebnis wurden viele Empfehlungen gegeben und Maßnahmen in den Handlungsfeldern Verkehr, Gestaltung öffentlicher Räume und Gebäude, Einzelhandel und Wirtschaft sowie Kultur und Stadterlebnis vorgeschlagen, wie die Stadt und die Innenstadt für die Zukunft gestärkt werden kann. Diese Vorschläge bedürfen noch der Abstimmung mit den anderen Planungen und in der Politik und werden erst mit Abschluss des Projektes „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtvietal Parchim“ in einem Katalog zusammengefasst. Viele Maßnahmen und Handlungsempfehlungen finden sich jedoch bereits im ISEK in der Zusammenfassung des Maßnahmenplans wider.

2. Ergebnisse Expertengespräche Stärken der Parchimer Innenstadt

Gestaltung	Lebensqualität	Erlebnis	Versorgung	Miteinander	Sonstiges
<ul style="list-style-type: none"> Attraktiv, insb. mit Wasserläufen (wird auch von außen / von Besucher*innen so gesehen) Gute Bausubstanz, Backsteine und Kirchen als Identifikation Neue Fahrradstation 	<ul style="list-style-type: none"> Lebensqualität ist grundsätzlich gut, sodass einige nach dem Studium wieder zurückkehren Gute Lebensbedingungen für Familien Gute Kitaausstattung Bezahlbarer Wohnraum Soziale Durchmischung 	<ul style="list-style-type: none"> Projekt Kulturmühle als neues Aushängeschild Parchims Viele neue Cafés Wockersee und Darter Moor sind als umgebende Landschaft attraktiv Aktion von Händler*innen (z.B. vom Buchhändler Tambach) Kino Theater Bootsverleih Motocross-Strecke 	<ul style="list-style-type: none"> Rossmann als Anziehungspunkt, Bäcker mit Sitzplätzen lädt zum Verweilen ein Individuelle Beratung im EZH, Serviceangebot des EZH Fair Trade Town 	<ul style="list-style-type: none"> Aktiver Altstadtändlerverein Großes Engagement, insbesondere von jungen Leuten (25 – 50 Jahre) Gutes Miteinander insgesamt, angenehme Mentalität 	<ul style="list-style-type: none"> Gute Lage in der Region (Nähe zu Schwerin und Hamburg) Verwaltungssitz als Attraktor Kompaktheit Gute Wirtschaftsförderung Günstige Gewerbeflächen

Abbildung 253. Auswertung der Stärken in den Expertengesprächen
Quelle: Auswertung durch cima Beratung + Management GmbH, 2023

2. Ergebnisse Expertengespräche Schwächen der Parchimer Innenstadt

Verkehr	Gestaltung	Lebensqualität	Erlebnis	Versorgung	Miteinander	Sonstiges
<ul style="list-style-type: none"> Fahrradstation ist fehlplatziert Verkehrprobleme in der Innenstadt (u.a. fehlende Parkplätze, wirken sich negativ auf potentielle Kund*innen aus) Fahrradstation am Mönchhof ist zu klobig Verkehr: die wenigsten halten sich an die Regeln 	<ul style="list-style-type: none"> Es fehlt an Flair; Dieses könnte schon durch „Kleinigkeiten“ verbessert werden (Lampen an Brücken, mehr Grünanlagen) Hundekot, unansehnliche sowie leere Liffaßsäulen sowie fehlende Sauberkeit schrecken Kund*innen ab Potenzial des Wassers wird nicht genutzt (Wasser „eingezäunt“) 	<ul style="list-style-type: none"> Zu wenig Ärzte, keine Geburtsklinik Keine attraktiven Spielplätze vorhanden Fehlende Sitzgelegenheiten und Treffpunkte Fehlende Besuchsanlässe (samtags nur bis mittags geöffnet) Konsumfreie Räume / öffentliche Plätze fehlen 	<ul style="list-style-type: none"> Brauhaus hat zu gemacht; es gibt als Kneipe nur noch den Irish Pub Kino hat geschlossen, das neue Kino ist zu weit außerhalb (keine Koppelungseffekte für die Innenstadt) Bessere Anbindung der Kulturmühle mit mehr Parkplätzen Stadtfest findet nur einmal im Jahr statt und wird zu wenig genutzt, fehlende Strahlkraft und Highlights Martinimarkt ist unbekannt 	<ul style="list-style-type: none"> Einkaufsmöglichkeiten / Geschäfte sind „auseinandergezogen“ Zu wenig Bekleidungsgeschäfte Fehlende Restaurants in der Innenstadt (allgemein Kostenproblem in der Gastronomie) Kaum noch inhabergeführte Geschäfte, stattdessen Ketten (McDonalds, Geiz, Takko) Restaurants sind nicht durchgängig geöffnet (Ausnahme: Bäcker) 	<ul style="list-style-type: none"> Filialisten lassen sich nur schwer für Aktionen gewinnen Innenstadt zu klein gedacht, Geschäfte außerhalb profitieren nicht von Events, WLAN + Weihnachtsbeleuchtung Keine Resonanz bei Aktionen wie bspw. der Parchim Card, fehlendes Verständnis der Kund*innen Miteinander wird schwerer, Ausländer*innen bauen eigene Versorgungsstrukturen auf 	<ul style="list-style-type: none"> Konzepte werden geplant, aber dann nicht umgesetzt Sehr hohe Mieten in der Innenstadt (für Gewerbebetriebe) kein Baustellenmanagement, mangelhafte Kommunikation vor Baubeginn Schwimmhalle sollte abgestoßen werden, da defizitär und nicht finanzierbar Innenstadtparty ohne Nutzen Es fehlt an Hotels

Abbildung 254. Auswertung der Schwächen in den Expertengesprächen
Quelle: Auswertung durch cima Beratung + Management GmbH, 2023

2. Ergebnisse Expertengespräche

... und optimistisch in die Zukunft blicken.



HANDLUNGSPERSPEKTIVEN / STELLSCHRAUBEN

- Man bemüht sich hier um mehr Frequenz mit Events wie Einkaufsnacht etc.
- Entstehung von Cafés, Kneipen und Sitzgelegenheiten zur Vitalisierung
- Die Kulturbühne könnte ein Alleinstellungsmerkmal für die Innenstadt sein.
- Sanierung und Ausbau der Radwege
- Einzelhandel sollte gezielt durch Fördermaßnahmen unterstützt werden; auch hins. Digitalisierung; weniger Büros – mehr Geschäfte; Service als Alleinstellungsmerkmal
- Tourismus verstärkt fördern; große Chance Kulturmühle!
- Schuhmarkt muss gestaltet werden
- Selbstbewussteres Auftreten Parchims als Kreisstadt
- Vernetzung in die Metropolregion Hamburg hinein mit dem Ziel, Rückkehrer zu gewinnen
- Kreativ- und Gründerszene ansprechen
- mehr Gastronomie, auf der Straße sitzen; Erlebnis und Entschleunigung
- Schuhmarkt muss gestaltet werden
- Autoarme Stadt, leiser und grüner
- Andere Gestaltung der Verkehrssituation in der Langen Straße
- Verwaltung hat sich verbessert, bremst aber manchmal auch aus

21

Abbildung 255. Perspektiven aus den Expertengesprächen

Quelle: Auswertung durch cima Beratung + Management GmbH, 2023

7.3 Zielgruppenspezifische Werkstattgespräche

Für konkrete Hinweise und Vorschläge und daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen wurden federführend durch das Projekt „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtviefalt Parchim“ mehrere Werkstattgespräche für bestimmte Zielgruppen durchgeführt: Bürger, Jugend und lokale Experten. Für die Werkstattgespräche sind folgende Handlungsfelder als Grundlage für die Beteiligung gewählt worden:

- Soziales und Miteinander
- Handel und Versorgung
- Kultur, Erlebnis und Tourismus
- Gestaltung und Attraktivität
- Mobilität und Verkehr

Die Werkstätten wurden nur mäßig besucht, trotzdem wurde intensiv und konstruktiv mit den jeweiligen Teilnehmern über deren Gedanken zu Parchim, das Positive und Negative in der Stadt und Stadtentwicklung und über Handlungsbedarfe und erste Ideen zu deren Umsetzung gesprochen. Viele der vorgetragenen Stärken und Schwächen decken sich mit Ergebnissen aus den thematischen Bestandsuntersuchungen zum ISEK und aus den anderen Beteiligungen, Rundgängen und Befragungen. Viele Hinweise waren lokal und thematisch sehr detailliert, fügten sich aber in die allgemein erforderlichen Themenfelder ein. In der Zusammenfassung der Werkstätten hat sich folgendes Zielbild aus Sicht der an den Werkstätten Beteiligten ergeben.



Abbildung 256. Handlungsansätze aus den Werkstätten
 Quelle: cima Beratung + Management GmbH, 2023

7.4 Interkommunale Kooperationen

Die im ISEK 2015 beschriebenen Vernetzungen und Kooperationen betreffen eher bestimmte Aufgabenbereiche der Stadt bzw. von deren Unternehmen und die Beteiligung in Verbänden. Das betrifft das Netzwerk für die Metropolregion Hamburg, weitere regionale Unternehmensnetzwerke, teils direkte Kommunikationen, z.B. im Kulturbereich und Tourismus.

Eine vergleichbar dem sog. „Städtedreieck“ Grabow-Ludwigslust-Neustadt-Glewe“ bestehende Kooperation besteht nicht. Dieses seit mehreren Jahren bestehende Netzwerk arbeitet eng in verschiedenen thematischen Handlungsfeldern der Städte und der Region zusammen, z.B. in der Regionalentwicklung, in der Wirtschaft und Unternehmensansiedlungen und in der Wohnraumentwicklung. Planungs- und Entwicklungskonzepte werden teilweise gemeinsam erarbeitet, aktuell die kommunale Wärmeplanung. Unabhängig davon bewahrt sich jeder der drei Städte ihre Unabhängigkeit in der Stadtentwicklung. In Bezug auf Parchim gibt es wahrscheinlich keinen tiefergehenden fachlichen Austausch über die gesetzlich geforderten Beteiligungen hinaus – trotz der großen Bedeutung der Stadt für die Region des gesamten östlichen Landkreises. Eine Mitwirkung im o.a. Städtedreieck macht wenig Sinn, weil Parchim dafür zu bedeutend und zu groß ist und daher das Netzwerk dominieren würde. Wirkvoller erscheint die Bildung interkommunaler Beziehungen mit den Kleinstädten der Region, bis an die Seenplatte und in den Norden des Landkreises Prignitz.

8 Schlussanmerkungen

Das vorliegende ISEK wurde nach mehreren Beratungen in den Fachausschüssen von der Stadtvertretung am 20.03.2024 in seiner Gesamtheit billigend zur Kenntnis genommen, die Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen im Kapitel 6 sowie die daraus priorisierten Einzelmaßnahmen und deren Wichtung mehrheitlich beschlossen. Damit liegt der Stadt Parchim ein übergeordnetes Planungskonzept vor, das als Grundlage für weitere und vertiefende Planungen dienen soll. Schwerpunkte sind die Handlungsfelder Bildung, Wirtschaft und die Fortsetzung der Stadterneuerung in der Altstadt. In seinem inhaltlichen Umfang neu hinzu gekommen ist das Handlungsfeld Klimaschutz und Umgang mit den Folgen des Klimawandels.

Trotz seines Umfangs ist das ISEK 2023 in seinen wesentlichen Grundlagen und Aussagen eine Fortschreibung der Bearbeitung von 2015 und früherer Fassungen. Es wurde jedoch tiefer als bisher auf sichtbare und bekannte Defizite und Potenziale eingegangen und vor allem sind die zahlreichen der Stadt vorliegenden Studien, Konzepte und Planungen im aktuellen ISEK berücksichtigt worden. Weiterhin sind die Beziehungen und Wechselwirkungen zwischen thematischen und lokalen Handlungsschwerpunkten mehr als bisher betrachtet und in die Maßnahmenempfehlungen eingeflossen.

Die Abweichungen von der Gliederungsempfehlung des Anwenderleitfadens haben einen Grund. Die Handlungsfelder des ISEK sollen nunmehr laufend und bedarfsgerecht untersucht und an die schnellen Änderungen der Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung angepasst werden. Dafür reicht es aus, dass sich die Bearbeitung nur auf einzelne Kapitel des ISEK und die erforderlichen Aktualisierungen bezieht. Dafür war es erforderlich, dass die jeweiligen Handlungsfelder inhaltlich zusammenstehend im ISEK dargestellt werden. Aufgrund der weiter steigenden Einwohnerzahlen (überwiegend durch Zuwanderung), der in 2025 vorliegenden Ergebnisse des Projektes „Zukunftsfähige Innenstadt + Stadtvielefalt Parchim“ und von Tendenzen im Einzelhandel sind baldige und partielle Aktualisierungen absehbar.

Parchim im März 2024