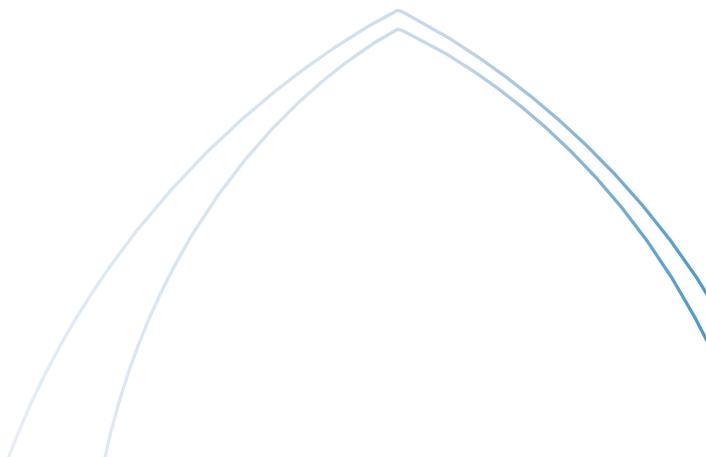
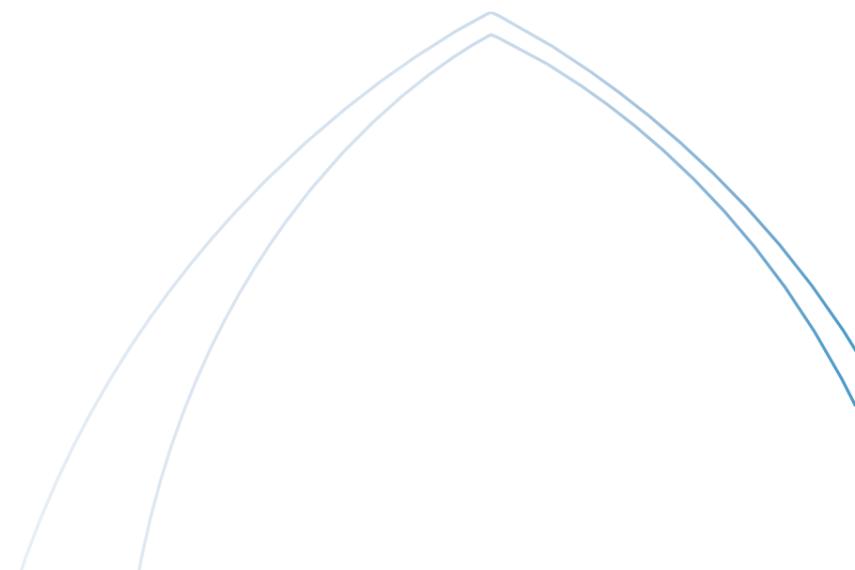




## ***Regimentsvorstadt Parchim***

Abschlussbericht für das städtebauliche Entwicklungsgebiet







## Vorwort

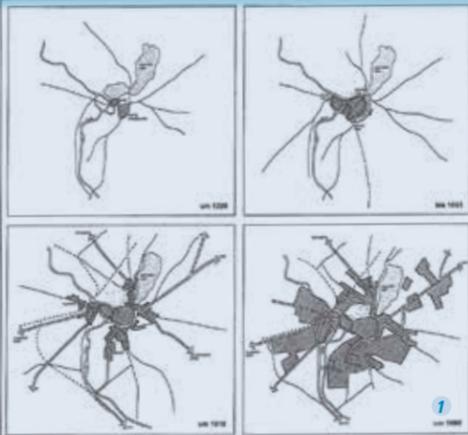
Die Regimentsvorstadt stellt ein besonderes Thema innerhalb der Parchimer Stadtentwicklung dar. Ab ca. 1870 entstand sie als Erweiterungsfläche zur militärischen Nutzung außerhalb der Stadtmauern der Altstadt. Die militärisch geprägte Nutzung setzte sich vom Dragonerregiment über die Deutsche Wehrmacht bis zu den Westgruppen der sowjetischen Streitkräfte über einen Zeitraum von mehr als 100 Jahren fort und klammerte weite Teile der Regimentsvorstadt aus der städtebaulichen Entwicklung der benachbarten Stadtteile aus. Nach Abzug der Streitkräfte der Gemeinschaft Unabhängiger Staaten (GUS) im Jahr 1993 blieb eine fast 50 Hektar große Fläche ohne Nutzung und ohne städtebauliche Verbindung als weißer Fleck zurück. Viele neue Gebäude waren überhaupt nicht in Flurkarten verzeichnet, viele historische Gebäude durch Umbauten in ihrer Grundsubstanz zerstört, die Flächen durch Altlasten und Munition beeinträchtigt.

Das grundlegende Ziel, diese Flächen durch eine städtebauliche Neuordnung wieder bewohnbar zu machen und sie mit dem Stadtgebiet zu verknüpfen, war der Motor aller folgenden Maßnahmen. Die Regimentsvorstadt wurde städtebauliches Entwicklungsgebiet und Gegenstand umfassender Maßnahmen zur Gebäudesanierung, zum Abbruch und zur Altlastensanierung sowie zur Munitionsbergung und somit einer erfolgreichen Konversion der Flächen.

Auch wenn die ursprünglichen städtebaulichen Ziele zur Neuanlage umfangreicher Wohnbebauung auf den ehemaligen Kasernenflächen aufgrund der demografischen Entwicklung Parchims aufgegeben werden mussten, wurde der bauliche Bestand des Stadtteiles aufgewertet und ergänzt. Es sind vielfältige Freizeitflächen entstanden, welche auch von Bedeutung für die Gesamtstadt sind und die Regimentsvorstadt zu einem lebenswerten Stadtteil machen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>06</b>	I. Geschichte der militärischen Nutzung und städtebauliche Entwicklung bis 1990
<b>07</b>	II. Ausgangssituation 1991/1993 – Städtebauliche Missstände
<b>09</b>	III. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB
<b>12</b>	IV. Städtebauliche Planungen
<b>19</b>	V. Vorbereitende Maßnahmen
<b>22</b>	VI. Entwicklungsvorhaben
<b>24</b>	VII. Übersichtsplan der Einzelprojekte
<b>26</b>	Vorstellung der Einzelprojekte 1 – 17
<b>42</b>	VIII. Weitere städtische Vorhaben
<b>45</b>	IX. Maßnahmen privater Investoren im Entwicklungsgebiet
<b>47</b>	X. Planungsleistungen und Öffentlichkeitsarbeit
<b>48</b>	XI. Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme
<b>51</b>	XII. Beurteilung des Zielerreichungsgrades
<b>56</b>	XIII. Ausblick



## I. Geschichte der militärischen Nutzung und städtebauliche Entwicklung bis 1990

Die Struktur und Charakteristik der Regimentsvorstadt steht in unmittelbarem Bezug zu ihrer geschichtlichen Entwicklung. Nachdem zunächst die Altstadt als Keimzelle der Stadt besiedelt und bebaut wurde, begann ab 1863 auch eine Ausdehnung über die Stadtmauern hinaus. Südlich der Altstadt erfolgte die Erweiterungsbebauung in der Kreuztorvorstadt mit der Stationierung des II. Großherzoglichen Mecklenburgischen Dragonerregiments 18 im Oktober 1867.

Im Zuge dieser Ansiedlung militärischer Truppen entstanden 1867 die ersten beiden Pferdeställe. Im Folgejahr wurden ebenfalls zwei Pferdeställe und zwei überdachte Reithallen errichtet und 1873 durch einen weiteren Pferdestall ergänzt. Wesentliches und prägendes Element dieser Bauphase ist die Kaserne an der Putlitzer Straße, die 1876 bis 1879 als Mannschaftsgebäude mit angrenzendem Exerzierplatz errichtet wurde. Neben der Bautätigkeit an den militärischen Einrichtungen entstanden auch zahlreiche repräsentative Villen im Stil der Gründerzeit sowie Wohngebäude in der Flörkestraße.

Mit der Auflösung des Regimentes im Mai 1919 endete die erste Nutzungsphase, welche typische Beispiele des militärischen Historismus hervorgebracht hat.

Erst mit der Nutzung der bereits vorhandenen Anlagen durch die Wehrmacht begann die bauliche Erweiterung, welche sich ausschließlich auf die Flächen westlich der heutigen Putlitzer Straße bezog. Es entstanden in einer zweiten Bauphase weitere Kasernen, Mannschaftsgebäude und Offizierswohnungen. Von 1936 bis 1937 wurden drei weitere Mannschaftsgebäude, ein Wirtschaftsgebäude, ein Exerzierplatz, Lagergebäude, Fahrzeughallen, ein Lazarett und eine Speiseeinrichtung gebaut, so dass es in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts zu einer Verdopplung des Bauvolumens im Bearbeitungsgebiet kam.

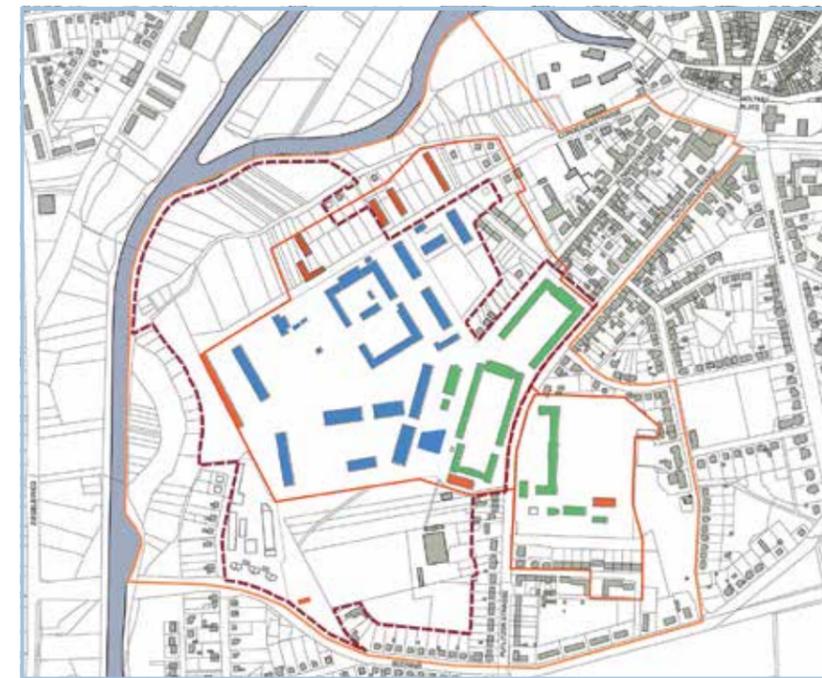
Ab Mai 1945 übernahmen die Panzertruppen der sowjetischen Streitkräfte die Nutzung der militärischen Anlagen. Sie wurden vom übrigen Stadtgebiet durch Mauern und Zaunanlagen isoliert und weitere umliegende Häuser als Unterkünfte beschlagnahmt. Die Kasernenflächen beidseits der Putlitzer Straße umfassten ca. 36 Hektar. In der dritten Bauphase entstanden in dieser Zeit Nutzungsbauten wie Heizwerk, Tanklager und Garagen sowie insgesamt drei Wohnblöcke, die aus den 60er bzw. 80er Jahren stammen und z. T. in Plattenbauweise errichtet wurden. Die bestehenden Gebäude wurden umfunktioniert und daher teilweise baulich verändert.

Durch die räumliche Ausgrenzung der Flächen über einen Zeitraum von fast 50 Jahren ist die Stadt in ihrer Entwicklung über diese Flächen hinausgewachsen. Südlich und westlich der militärischen Bereiche entstanden Wohngebiete und Gewerbestandorte. Durch den Abzug der Streitkräfte 1993 wurden die Militärfächen zu einer innerstädtischen Brache ohne Verknüpfungsfunktion für das umliegende besiedelte Stadtgebiet.



- 1 Strukturplan der Entwicklung Parchims von 1226 bis 1990 (aus Rahmenplan)
- 2 Dragonerkaserne aus der ersten Bauphase, um 1900
- 3 Mannschaftsgebäude am Exerzierplatz aus der zweiten Bauphase, Zustand 1991
- 4 Kasernenmauer und Gebäude aus der dritten Bauphase, Zustand 1991

Mit dem Abzug der letzten Streitkräfte 1993 begann auch die Auseinandersetzung mit der zivilen Nachfolgenutzung und der entsprechend notwendigen städtebaulichen Entwicklung.



### Legende Analysekarte Bauphasen

- Erste Bauphase (1867–1919)
- Zweite Bauphase (1936–1945)
- Dritte Bauphase Mauer (1945–1989)
- Abgrenzung Entwicklungsgebiet Regimentsvorstadt
- Abgrenzung Rahmenplangebiet Regimentsvorstadt

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 1993 dar.

## II. Ausgangssituation 1991/1993 – Städtebauliche Missstände

Das Gebiet der Regimentsvorstadt umfasst insgesamt ca. 38 ha, die durch sowjetische Streitkräfte genutzt wurden. Davon lagen 21 ha innerhalb der Abgrenzungsmauer. Durch diese Abgrenzung wurden alle städtebaulichen Zusammenhänge zu den angrenzenden Stadtgebieten für einen Zeitraum von ca. 45 Jahren unterbrochen.

Auf diese Weise entstand ein Gebiet mit sehr prägnanten Eigenschaften, hinsichtlich des Alters und der Ausprägung der Bebauung, aber auch in Bezug auf den Erhaltungszustand und die Bebauungsdichte. Der Gebäudebestand war in der Ausgangssituation 1993 als sehr heterogen bezüglich der Entstehungszeit, des historischen Wertes und des Zustandes zu bewerten. Sowohl die Mannschaftsgebäude am Exerzierplatz als auch die ehemaligen Pferdeställe waren durch ihre enorme Größe und ihre Gestaltung räumlich markante Baukörper, während die Vielzahl an Nebengebäuden keinen großen baulichen Wert hatte.



- 1 Gebäudekomplex aus der ersten Bauphase an der Putlitzer Straße, Zustand 1991
- 2 Gebäudekomplex aus der ersten Bauphase mit Umbauten aus der dritten Bauphase (Zufahrten Panzer), Zustand 1991
- 3 Gebäudekomplex aus der zweiten Bauphase, Innenzustand 1991



1



2



3

An der Ebelingstraße bzw. nördlich des Südringes lagen zudem gewerblich genutzte Gebäude. Viele Einzelgebäude im Kasernenbereich, v.a. die Lager- und Fahrzeughallen befanden sich in einem schlechten baulichen Zustand oder waren nur noch als Ruinen vorhanden. Der erhaltenswürdige Altbaubestand war durch die langjährige Nutzung ohne Sanierungsmaßnahmen und den folgenden Leerstand beeinträchtigt. Die Gebäude drohten weiter zu verfallen.

Große Teile der Fahrflächen an den Gebäuden waren mit Beton versiegelt. Die unversiegelten Flächen wurden von jüngerer Spontanvegetation bedeckt. Die ehemaligen Grünflächen und Vorgärten innerhalb des Kasernengeländes lagen brach. Gestaltete Freiflächen mit Altbaumbestand waren nur noch rund um die Dragonerkaserne ersichtlich. Das vorhandene Natursteinpflaster in den Nebenstraßen und vor allem auf dem Kasernengelände selbst war in einem schlechten Zustand.

Die größte Beeinträchtigung der Flächen bestand jedoch in der extremen Altlastenbelastung. In Voruntersuchungen wurden insgesamt 45 Altlastenverdachtsflächen festgestellt. Neben offensichtlichen Altlasten, wie Schrott- und Müllablagerungen oder Holzabfälle, wurden auch Belastungen durch Mineralöle ermittelt, die vor allem im Bereich ehemaliger Fahrzeug- und Reparaturhallen sowie Waschrampen und Tankstellen anzutreffen waren. Aufgrund der beschädigten Oberflächen und die Dauer der Nutzung konnte auch eine Schädigung des Bodens und des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.



Legende Analysekarte Bestand 1993

- Gebäude
- Versiegelte Fahrflächen
- Straßen/Fahrflächen
- Brachflächen
- Grünflächen, Pioniervegetation
- Grünflächen, Kleingärten
- Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 1993 dar.

- 1 Tankstelle und Nebengebäude aus der dritten Bauphase, Zustand 1991
- 2 Müll- und Schrottablagerungen auf den Brachflächen, Zustand 1991
- 3 Mannschaftsgebäude am Exerzierplatz aus der zweiten Bauphase, Zustand 1991

### III. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach BauGB

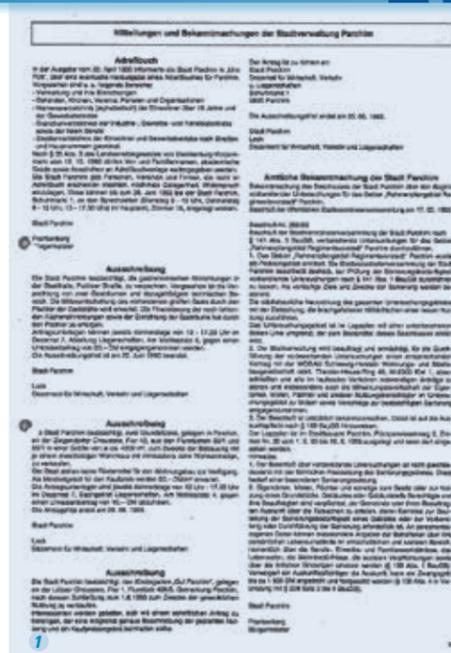
#### Vorbereitende Untersuchungen

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 1993 (Beschluss Nr. 265/93) wurde der Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet der Regimentsvorstadt festgelegt und die WOBau Schleswig-Holstein Wohnungsbau- und Städtebaugesellschaft mbH aus Kiel mit der Durchführung beauftragt. Die „städtebauliche Neuordnung des gesamten Untersuchungsgebietes mit der Zielstellung, die brachgefallenen Militärfächen einer neuen Nutzung zuzuführen“ wurde dabei als Zweck der Entwicklung benannt.

#### Abgrenzung des Entwicklungsbereiches

Das Untersuchungsgebiet umfasste den gesamten Stadtteil vom Südring bis zum Moltkeplatz sowie von der Elde bis zur Putlitzer Straße bzw. Fichtestraße und beinhaltete auch die östlich an die Putlitzer Straße anschließende Dragonerkaserne und die Kleine Kemnadenstraße als Teile des abgegrenzten militärischen Bereiches. (siehe Analysekarte, S. 10) Grundlage für ein nach § 165 Baugesetzbuch (BauGB) als Entwicklungsbereich festgelegtes Bearbeitungsgebiet ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen festgelegt werden. Diese Funktion übernimmt der parallel zum Satzungsverfahren für das Entwicklungsgebiet ab 1993 erarbeitete Rahmenplan, der mit Beschluss der Stadtvertreter von 1996 wirksam wurde (Beschluss Nr. 321/96). Der Rahmenplan für die Regimentsvorstadt umfasste ebenfalls die für die Voruntersuchungen festgelegten Flächen, während die spätere räumliche Abgrenzung des Entwicklungsgebietes enger gefasst wurde. Da das Baugesetzbuch einen den Maßnahmen zweckdienlichen räumlichen Umfang erfordert, wurden im Wesentlichen nur die militärischen Nutzungsflächen zwischen Elde und Putlitzer Straße in das Entwicklungsgebiet einbezogen. Da für den Großteil der Militärfächen noch das Deutsche Reich als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, fielen diese nach der deutschen Wiedervereinigung in den Besitz des Bundes und wurden vom Bundesvermögensamt verwaltet. Im Oktober 1993 erfolgte ein Übergang der Flächen an die Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft.

Die Stadt Parchim besaß nur einzelne Parzellen am Plümpewiesenweg, der Lönnesstraße, der Flörkestraße, nördlich des Südringes und an der Elde. Ein Großteil der Grundflächen befand sich in Privatbesitz. Innerhalb des Militärgeländes lag der Anteil privater Eigentumsflächen bei 25 %. Um eine realisierbare Umsetzung der Entwicklungsziele zu ermöglichen, wurden soweit möglich nur Grundstücke öffentlicher Eigentümer in den Satzungsbereich einbezogen. Es wurden jedoch auch einzelne Grundstücke privater Eigentümer Teil des Entwicklungsgebietes.



1



2

- 1 Öffentliche Bekanntmachung zur Durchführung der Voruntersuchungen, 27. Mai 1993
- 2 Titel der Ausgabe Nr. 5/1993 von „Uns Pütt“, 27. Mai 1993

**Legende Analysekarte Abgrenzung Rahmenplan und Entwicklungsgebiet**

- Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 1993 dar.



**Vorläufige Ziele der Entwicklungsmaßnahme**

Die wesentliche Zielstellung für das Gebiet waren die Neuordnung des Stadtteils und die städtebauliche Entwicklung der Regimentsvorstadt zum Wohn- und Verwaltungsstandort einschließlich der notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen, um den zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Bedarf an Wohnungen abzudecken. Durch diese gezielte Entwicklung sollte der städtebauliche Zusammenhang zwischen Altstadt, Südstadt und Weststadt mit der Regimentsvorstadt als Bindeglied wieder hergestellt werden.

Ein weiteres wesentliches Ziel war die Erhaltung der Eldeniederung und die Entwicklung dieser Flächen zu einem Freiraum innerhalb des städtischen Grünflächensystems mit Erhalt der wertvollen Bestände.

**Förmliche Festlegung durch Entwicklungssatzung**

Auf Grundlage der Ergebnisse der Voruntersuchungen wurde die Satzung für das Städtebauliche Entwicklungsgebiet „Regimentsvorstadt“ am 23. Februar 1995 durch Beschluss der Stadtvertretung (Beschluss Nr. 74/95) förmlich festgelegt. Mit dem Genehmigungsbescheid des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21. August 1995 und Veröffentlichung der Satzung als Amtliche Bekanntmachung der Stadt Parchim wurde das Entwicklungsgebiet im Oktober 1995 rechtsverbindlich.

Portführungs-Nr. 0088-2913/00280  
Antrag 31/23-4803  
Datum 23.07.2013 Seite 1

\*\*\*\* Portführungsmitteilung A \*\*\*\*

Verm.-katastrale Teilzahl 0008  
Ludwigslust-Parchim  
Kommunale Ludwigslust  
Gemeinschaft Nr. 1  
39288 Ludwigslust  
Tel. 03874/424-0

Portführungsart 15 Flurstücksverzeichnis  
Nr. 36/13

Anteilgericht Grundbuchblatt Bestand 131176 Parchim 131176-16888

vor der Fortführung

Gemarkung	Parchim	Flurstück	Fläche
131176	28	20/3	12,00
131176	28	20/4	9,00
131176	28	21/3	24,00
131176	28	22/3	34,00
131176	28	48/3	8,00
131176	28	49/3	1,00
131176	28	50/2	83,00
131176	28	51/2	83,00
131176	28	52/2	83,00
131176	28	57/7	4,00

Anzahl der Flurstücke 10 Gesamtfläche 497,00

nach der Fortführung

Gemarkung	Parchim	Flurstück	Fläche
131176	28	21/6	1,00

Anzahl der Flurstücke 1 Gesamtfläche 497,00

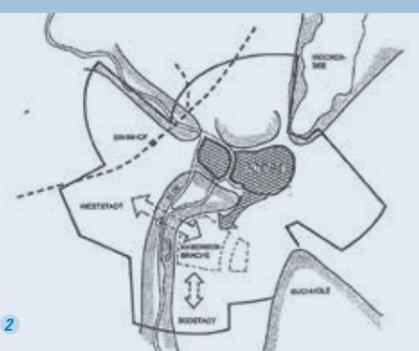
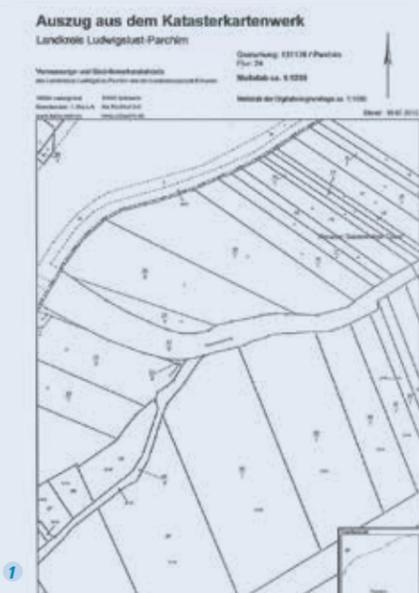
- 1 Karte zur Festlegung des Städtebaulichen Entwicklungsgebietes aus der Veröffentlichung in „Uns Pütt“, Ausgabe Nr. 10/95
- 2 Beispiel für eine Verschmelzung von 10 Flurstücken innerhalb des Entwicklungsgebietes



**Legende Analysekarte Bebauungspläne Darstellung der verschiedenen Gebiete mit Bezeichnung**

- Abgrenzung B-Pläne
- Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 1993 dar.



- 1 Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 19.07.2013 zur Flurstücksneuordnung am Plümperswiesweg
- 2 Städtebaulicher Rahmenplan Regimentsvorstadt, Kartentitel: Einbindung in die Gesamtstadt; mit Zielformulierung

Mit verbindlicher Festlegung des Gebietes verpflichtete sich die Gemeinde gemäß Baugesetzbuch zur Beteiligung und Mitwirkung betroffener Eigentümer, Mieter und Pächter sowie öffentlicher Aufgabenträger gemäß §§ 137 und 139 BauGB. Diesem wurde durch eine umfangreiche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Rechnung getragen. Insgesamt wurden 27 Institutionen über das Vorhaben informiert und um Stellungnahme gebeten. 19 Institutionen gaben keine Rückmeldung bzw. teilten keine Bedenken gegen das Vorhaben mit. Die Bedenken der acht verbleibenden Institutionen wurden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.

Weiterhin wurden die Eigentümer der betroffenen Grundstücke über den Erlass der Satzung informiert und ein entsprechender Entwicklungsvermerk in die Grundbücher eingetragen. Für den Eigentümer entsteht daraus die Pflicht, nach Abschluss der Maßnahme einen Ausgleichsbeitrag an die Gemeinde zu entrichten, welcher der durch die Entwicklungsmaßnahmen bedingten Erhöhung des Bodenwertes entspricht.

Durch die Festlegung als verbindlicher Entwicklungsbereich entsteht zudem für die Eigentümer gem. § 144 BauGB die Pflicht, alle geplanten Maßnahmen auf den betroffenen Grundstücken, bzw. den Verkauf oder die Teilung etc. der Grundstücke selbst, durch die Gemeinde genehmigen zu lassen.

Die Stadt Parchim hat gem. § 167 BauGB für die Erfüllung der Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme obliegen, einen treuhänderischen Entwicklungsträger beauftragt. Dies war zunächst die WObAU Schleswig-Holstein, die später als LEG

# Weg freigemacht für den Bau von 800 Wohnungen

Satzung für städtebauliches Entwicklungsgebiet „Regimentsvorstadt“ beschlossen

Parchim. 700 bis 800 Wohnungen sollen in der Parchimer Regimentsvorstadt entstehen. Davon geht Bauamtsleiter Günther Wiede aus. Erst vor wenigen Tagen fällten die Stadtvertreter einen Beschluss zur flächenhaften Festlegung des

städtebaulichen Entwicklungsbereiches. Damit werden die räumlichen Grenzen des Gebietes festgesetzt. Auch Grundstücke, die nicht Eigentum der Stadt sind, wurden in diese städtebauliche Planung einbezogen.

Nach der Satzung sind die städtebaulichen Belangen die in dem B-Plan Regimentsvorstadt festgelegt sind zu berücksichtigen. Die städtebaulichen Belangen sind die in dem B-Plan Regimentsvorstadt festgelegt sind zu berücksichtigen. Die städtebaulichen Belangen sind die in dem B-Plan Regimentsvorstadt festgelegt sind zu berücksichtigen.

Am Rand der Regimentsvorstadt sind schon fertig gezeigte Gebäude zu sehen. (1) Langer

Schleswig-Holstein firmierte sowie deren Rechtsnachfolger EGS Entwicklungsgesellschaft mbH. Diese erfüllt u. a. weiterhin die Aufgaben eines Sanierungsträgers für die Stadt Parchim. Da ein nach § 165 BauGB festgesetztes Entwicklungsgebiet auf Grundlage des bestätigten Rahmenplanes kein Baurecht schafft, war eine flächendeckende Detaillierung der Ziele und geplanten Maßnahmen durch Bebauungspläne notwendig. Diese wurden daher in der Folge erarbeitet. Die Aufstellungsbeschlüsse für die B-Pläne Nr. 16 („Lönniesstraße“) und Nr. 17 („Putzlitzer Straße“) wurden im Juni 1994 gefasst, die für die B-Pläne Nr. 25 („Scharnhorststraße“) und Nr. 26 („Dragonerstraße“) im Dezember 1995.

Parallel dazu erfolgte ab 1994 die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 18, Regimentsvorstadt I, der außerhalb des Satzungsbereiches den Umbau des alten Gärtneriegeländes zu einem neuen Wohngebiet festsetzte. Die Beschlussfassung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 33 („Sportboothafen“) erfolgte im März 1999 durch den gleichzeitigen Beschluss der Ausgliederung der Flächen aus dem B-Plan Nr. 25.

## IV. Städtebauliche Planungen

### Rahmenplanung

Der „Rahmenplan Regimentsvorstadt“ bildet die stadtplanerische Grundlage für das Entwicklungsgebiet und wurde mit dem Ziel einer städtebaulich geordneten Entwicklung der Flächen sowie einer homogenen Verschmelzung der Regimentsvorstadt mit der Gesamtstadt erarbeitet. Die Regimentsvorstadt sollte dabei als Bindeglied zwischen der besiedelten Umgebung aus Weststadt, Altstadt und Südstadt fungieren.

Der Rahmenplan wurde von der Arbeitsgemeinschaft der Büros Stadt und Dorf Planungsgesellschaft mbH, Schwerin und AC ArchitektenContor Ferdinand, Ehlers + Partner, Rostock/Itzehoe erstellt und formulierte die Kernziele der Stadtentwicklung in der Regimentsvorstadt:

- Gestalterische und funktionale Neuordnung der militärischen Bereiche
- Schaffung eines attraktiven Wohn-, Verwaltungs-, Arbeits- und Freizeitorbes
- Mischung verschiedener Nutzungen ohne gegenseitige Störung
- Erhöhung der Wohnqualität durch Gestaltung des Wohnumfeldes, Ordnung des ruhenden Verkehrs, Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen
- Erhalt und gegebenenfalls Wiederherstellung wichtiger Raumkanten des Stadtbildes
- Erhalt der Bausubstanz entsprechend ihrem historischen Wert in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege
- Objektsanierung hat Vorrang vor Abriss und Neubau
- Verkehrsberuhigung, Erhöhung Stellplatzangebot, Beschränkung des Durchgangsverkehrs auf Putzlitzer Straße, Brunnenstraße und Südring
- Schutz und Ausbau des Grün- und Freiflächensystems an der Elde, Einbindung der Flächen in das übergeordnete städtische Grünflächen- und Wanderwegsystem

Neben der umfangreichen Bewertung des Bestandes und der Formulierung der Kernziele, wurden durch den Rahmenplan verschiedene Entwicklungsmodelle erarbeitet, um einen Maßnahmenkatalog aufzustellen.

Das Modell I, der „Eldeauen-Park“ setzte die „Beschränkung auf das Machbare“ voraus und sah daher nur einen geringen Neubauteil zur Abrundung der Bebauungskanten und eine umfangreiche Sanierung des Bestandes vor. Die großflächige Kasernenbrache sollte als Park zu einer innerstädtischen Grünfläche umgestaltet werden.

Das Modell II ging von einer kurzfristigen Nachfrageorientierung aus und umfasste den umfangreichen Abbruch von Bestandsgebäuden bis auf die Mannschaftsgebäude am Exerzierplatz und den Neubau von Einfamilienhäusern auf den entstehenden Brachflächen.

Das Modell III setzte eine starke Nachfrage nach Wohnflächen voraus und hat die Verdichtung des Gebietes durch Neubau von mehrgeschossigen Wohnbauten auf allen verfügbaren Flächen sowie den Bau eines Dienstleistungszentrums zum Ziel. Freiflächen blieben nur im Naturraum der Elde bestehen.

Zur Ableitung der konkreten Maßnahmen wurde nach ausgiebiger Diskussion und Abwägung verschiedener Aspekte ein mittlerer Entwicklungsweg aus den drei Szenarien gewählt und die Maßnahmen verschiedenen Themenfeldern zugeteilt:

- **Bebauung:**
  - Schaffung eines gemischt genutzten Stadtteils mit mittlerer bis hoher baulicher Dichte
  - Wohnverträgliche Mischung von Verwaltung, Dienstleistung und Gewerbe
  - variantenreicher Wohnungsbau (Mietobjekte/Eigentumshäuser; Geschosswohnungsbau/Reihenhäuser/Einzelhäuser),
  - Verdichtung und Lückenschließung in bereits bebauten Bereichen,
  - Abstufung der Bebauungshöhe und -intensität von der Putzlitzer Straße zur Elde hin und von der Innenstadt zum Südring hin
- **Verkehr:**
  - Erschließung über Putzlitzer Straße und vier abzweigende Straßen, zwei vorhandene (Augustenstraße und Lönniesstraße) und zwei neue zur Erschließung des Südbereiches
  - Erschließung von Süden notwendig, da Putzlitzer Straße Einbahnstraße stadtauswärts
  - Schaffung einer Zufahrt vom Südring
  - Öffentliche Stellplätze im Straßenraum
  - Private Stellplätze überwiegend auf privaten Grundstücken
  - Parkplatz Sportboothafen für Sportboothafen und Festplatz (temporär)
  - Einbindung von Fußgängern und Radfahrern in das übergeordnete Wegenetz der Stadt
  - besondere Bedeutung hat die Verbindung Weststadt/Innenstadt über die Elde-Fußgängerbrücke
  - Wanderweg entlang der Elde in Richtung Süden
- **Grün- und Freiflächen:**
  - Freihalten eines Elde-begleitenden Grünzuges
  - Schaffung eines zusammenhängenden Grünbereiches in Verbindung mit neuem Festplatz
  - kleiner Grünzug vom Moltke-Platz bis zum Südring
  - Entstehung eines Sportboothafens an der Elde



1 Städtebaulicher Rahmenplan Regimentsvorstadt, Kartentitel: Planungskonzept  
 2 Städtebaulicher Rahmenplan Regimentsvorstadt, Kartentitel: Verkehrskonzept  
 3 Plandarstellung Rahmenplan, Kartentitel: Bebauungsstruktur (Bestandsbebauung rot und geplante Neubebauung schwarz)

1 Zeitungsartikel aus dem Elde Express Nr. 12 vom 23. März 1995 zur Festsetzung des Städtebaulichen Entwicklungsgebietes  
 2 Städtebaulicher Rahmenplan Regimentsvorstadt, Kartentitel: Problembereiche  
 3 Städtebaulicher Rahmenplan Regimentsvorstadt, Kartentitel: Entwicklungsstufen



Insgesamt ergab sich für das ca. 74 Hektar große Bearbeitungsgebiet des Rahmenplanes folgende Flächenbilanz:

40 ha sind bereits bebaut und müssen saniert werden (entspricht 54 % der Gesamtfläche), 20 ha werden als Neubaufächen vorgesehen (entspricht ca. 27 % der Gesamtfläche), 14 ha werden als Grün- und Freifläche gestaltet (entspricht ca. 19 % der Gesamtfläche), davon entfallen 3 ha auf die geplante Festwiese (4 % der Gesamtfläche), 1 ha auf temporäre Parkplätze (1,5 % der Gesamtfläche), 3 ha auf die verbleibenden Kleingärten (ca. 4 % der Gesamtfläche) und 7 ha auf die naturbelassene Fläche an der Elde (9,5 % der Gesamtfläche).

### Bauleitplanung

Die Ziele des Rahmenplanes Regimentsvorstadt wurden ebenso wie für die anderen Stadtteile Bestandteil des Flächennutzungsplanes für die Stadt Parchim. Dieser lag zunächst in verschiedenen Entwurfsversionen vor, wurde jedoch erst in der Fassung von 2006 rechtswirksam.

Um Baurecht für die Entwicklungsflächen zu schaffen, wurden auf Grundlage der Ergebnisse der Rahmenplanung ab 1994 Bebauungspläne für das Gebiet entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 16 „Lönnesstraße“ wurde vom Planungsbüro Stadt und Dorf Planungsgesellschaft mbH aus Schwerin erarbeitet, umfasste das Gebiet zwischen dem Plümpertwiesenweg sowie der Flörkestraße und beinhaltete im Wesentlichen die ehemaligen Mannschaftsgebäude, den Exerzierplatz und die drei Wohnblocks an der Cordesiusstraße, die zum Kasernengelände gehörten sowie die östlich anschließende Wohnbebauung. Der B-Plan Nr. 16 umfasste somit auch Flächen, die außerhalb des Satzungsbereiches für die Entwicklungsmaßnahme liegen, um diese in einem gemeinsamen Zusammenhang neu herzurichten.

Das von privaten Wohnhäusern geprägte Gebiet sollte vor allem als Wohngebiet weiter qualifiziert und gezielt entwickelt werden. Dazu waren im B-Plan vor allem verschiedene Wohnformen unter Festlegung ihrer baulichen Details und eine geordnete Verkehrsführung zur Erschließung vorgesehen. Diese erfolgte über den Neuausbau der Bestandsstraßen Cordesiusstraße und Lönnesstraße sowie über die Planstraße B (Am Exerzierplatz) und Planstraße A (Verlängerung der Augustenstraße). Die Mannschaftsunterkünfte am Exerzierplatz sollten als zeithistorisches Element erhalten bleiben und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zur Erhöhung der unmittelbaren Wohnqualität sollte eine neue Grünfläche auf dem Exerzierplatz entstehen, in die auch ein Kinderspielplatz integriert werden sollte.

Der Beschluss zur Aufstellung erfolgte im Juni 1994, die frühzeitige Beteiligung der Bürger fand im Dezember 1995 statt. Der B-Plan Nr. 16 wurde am 13. Dezember 1995 durch Beschluss der Stadtvertreter gebilligt und zur Vorlage bei den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden zur Stellungnahme bestimmt.

Parallel zum B-Plan Nr. 16 wurde der Bebauungsplan Nr. 17 „Putlitzer Straße“ vom AC ArchitektenContor Ferdinand, Ehlers + Partner, Rostock/Itzehoe bearbeitet und umfasst

- 1 Plandarstellung des B-Planes Nr. 16 „Lönnesstraße“
- 2 Plandarstellung des VE-Planes Nr. 18 „Regimentsvorstadt I“
- 3 Städtebaulicher Entwurf für die Gesamtflächen der B-Pläne Nr. 25 und Nr. 26

die Flächen der drei ehemaligen Pferdeställe aus der ersten Bauphase des Dragonerregimentes. Diese befinden sich zwischen der Putlitzer Straße und der Flörkestraße bzw. der Gneisenastraße.

Das Ensemble historischer Gebäude sollte saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Während der südliche Pferdestall zur Nutzung als städtisches Haus der Jugend umgebaut werden sollte, wurde für den mittleren Pferdestall eine Gewerbenutzung beabsichtigt. Der Beschluss zur Aufstellung erfolgte analog zum B-Plan Nr. 16 ebenfalls am 1. Juni 1994. Da es für den Bereich der Alten Gärtnerei zwischen Plümpertwiesenweg und Flörkestraße einen Investor für eine Wohnanlage gab, wurde ab 1994 parallel zu den B-Plänen Nr. 16 und Nr. 17 der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 18 (Regimentsvorstadt I) durch die Stadt und Dorf Planungsgesellschaft mbH aus Schwerin erarbeitet.

Die Flächen der ehemaligen Gärtnerei sollten nach Abbruch der Bestandsgebäude zu Wohnbauflächen umgestaltet werden. Die Erschließung sollte über eine als Planstraße A bezeichnete neue Querverbindung zwischen Plümpertwiesenweg und Flörkestraße erfolgen. Auf einer Fläche von 0,9 Hektar waren mehrere Wohngebäude mit insgesamt 46 Wohnungen vorgesehen, die in ihrer Geschossigkeit zwischen der straßenbegleitenden Einzelhausbebauung im Plümpertwiesenweg und der dichteren Bebauung in der Flörkestraße vermitteln sollten. Beidseitig an der Erschließungsstraße angeordnete Gehwege und Parkplätze gewährleisteten die fußläufige Erschließung sowie die Abdeckung der nachzuweisenden Stellplätze. Im Straßenraum waren zudem Baumpflanzungen vorgesehen. Der Beschluss des Entwurfes durch die Stadtvertreter erfolgte im August 1994, die öffentliche Auslegung im September und Oktober 1994. Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan im März 1995 als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde wurde im Juli 1995 erteilt und die Satzung somit rechtswirksam. Durch die Veröffentlichung im Amtsblatt „Uns Pütt“ ist die Satzung am 22. Juli 1995 in Kraft getreten. Nach den entsprechenden Aufstellungsbeschlüssen der Stadtvertreter vom 13. Dezember 1995 wurden die Bebauungspläne Nr. 25 „Scharnhorststraße“ und Nr. 26 „Dragonerstraße“ von der Planungsgruppe Professor Laage, Gesellschaft für Hochbau, Städtebau und Forschung mbH (PPL) aus Hamburg parallel erarbeitet, da sie in unmittelbarem gestalterischem Zusammenhang stehen. Sie umfassen die durch den Abbruch der Militärgebäude entstandenen großen Brachflächen zwischen der Elde bzw. dem Eldeseitenarm und der verbliebenen Bestandsbebauung der Regimentsvorstadt wie den Mannschaftsgebäuden auf der Nordostseite, den Pferdeställen auf der Ostseite und dem Südring. Wesentliches Element beider Bebauungspläne war die Erweiterung der städtischen Wohnbebauung durch ein neues Wohngebiet mit hohem Grünanteil, unmittelbarer Innenstadtnähe und großer Nähe zum angrenzenden Naturraum der Elde.

Eine städtebauliche Achse von der alten Dragonerkaserne und heutigem Sitz der Kreisverwaltung bis zur Müritz-Elde-Wasserstraße, die sich zu einer keilförmigen Allee aufspreizte, gliederte die große Brachfläche in ein nördliches und ein südliches Quartier. Das nördliche Quartier wurde gemeinsam mit dem neu geplanten Festplatz dem B-Planes Nr. 25 zugeordnet und das südliche Quartier wurde Bestandteil des B-Planes Nr. 26.



## Einladung

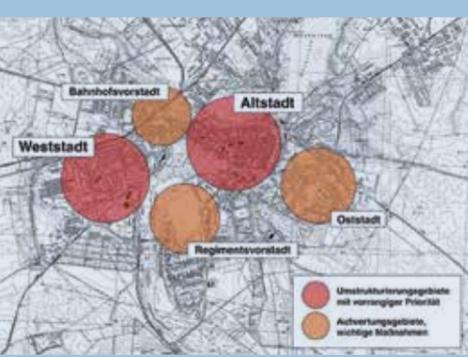
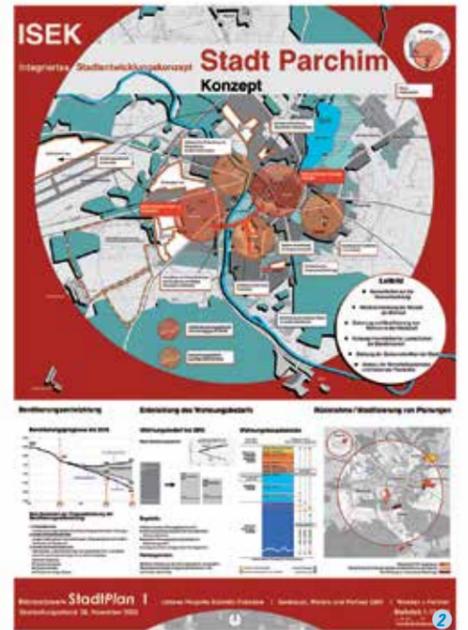
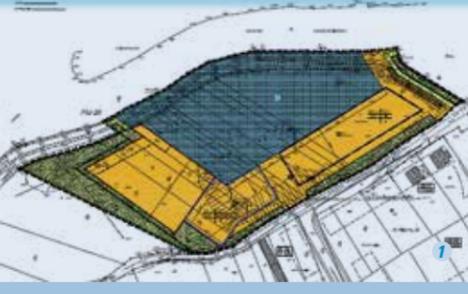
zur Bürgeranhörung



## Bebauungsplan Nr. 25 "Festplatz"

am 02.11.1999  
um 19.30 Uhr  
im Rathauskeller

- 1 Plandarstellung des B-Planes Nr. 25 „Scharnhorststraße“
- 2 Plandarstellung des B-Planes Nr. 26 „Dragonerstraße“
- 3 Einladung zur Bürgeranhörung für den B-Plan Nr. 25 unter der damaligen Bezeichnung „Festplatz“ aus dem Jahr 1999



Für beide war eine einheitliche städtebauliche Struktur aus randbildenden zweigeschossigen Reihen- und Wohnhäusern sowie innenliegender kleinteiliger Wohnbebauung vorgesehen. Individuelle Wohnwege und ein hoher Grünflächenanteil sollten das Wohngebiet mit dem Naherholungsraum der Elde verknüpfen und die Attraktivität des neuen Wohnstandortes vergrößern. Es wurden sowohl Flächen für Allgemeine Wohngebiete als auch für Mischgebiete ausgewiesen, um die im Rahmenplan angestrebte vielfältige Nutzung des Gebietes auch für Nichtwohnzwecke zu ermöglichen.

Die Erschließung des Gebietes sollte über die Weiterführung der vorhandenen Cordesiusstraße und zwei neue Stichstraßen von der Putlitzer Straße aus erfolgen. Durch die neu geplante Gneisenaustraße sollte zudem eine direkte Anbindung zum Südring geschaffen werden und über zwei Knotenpunkte mit Kreisverkehr sowie die zwei neuen Stichstraßen eine Verbindung zur Putlitzer Straße ermöglichen.

Der Festplatz als Bestandteil des B-Planes Nr. 25 sollte als Bindeglied zwischen neuer Bebauung und Landschaftsraum fungieren und als Mehrzweckfläche verschiedenen Nutzungen zur Verfügung stehen. Der Platz beinhaltete einen Rundweg für Besucher und Aufstellflächen für Fahrgeschäfte des jährlichen Martinimarktes. Die Hauptzufahrt sollte über den Südring und die Ebelingstraße erfolgen. Da der Landschaftsrahmenplan die Eldeniederung als besonders bedeutend für den Naturhaushalt einstuft, wurden für beide B-Pläne Maßnahmen zum Schutz der Eldeniederung formuliert. Durch die Freihaltung von Nutzungen sollten dabei Flächen unmittelbar am Gewässer entstehen, die weiterhin der temporären Überschwemmung dienen. Lockere Weichholzbestände sollten den Übergang von den Grünlandflächen zu den Nutzungsflächen bilden. Baumreihen und Alleen sollten zudem eine räumliche Staffelung zur höheren Bebauung bilden.

Die B-Pläne Nr. 25 und Nr. 26 wurden am 13. Oktober 1999 durch einen Beschluss der Stadtvertreter gebilligt und die Vorlage zur Stellungnahme bei den Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Die Bürgeranhörungen für beide B-Pläne fanden im November 1999 statt. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Sportboothafen“ entwickelte sich durch Ausgliederung der Fläche aus dem B-Plan Nr. 25. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 3. März 1999 wurde der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25 geändert und der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 33 gefasst. Er beinhaltet die gemäß Flächennutzungsplan für die Anlage eines Sportboothafens mit entsprechenden Funktionsbauten vorgesehenen Flächen zwischen Plümperviesenweg und Elde nördlich der Plümperviesenbrücke und der Gabelung des Gewässers.

**Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2002**

Durch die Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) 2002 und die daraus resultierenden Festlegungen wurde die weitere Bearbeitung der B-Pläne zunächst unterbrochen. Die Auswertung der Bevölkerungs- und Wohnungsdaten ermittelte eine rückläufige Entwicklung der Gesamtstadt Parchim. Der Bevölkerungsrückgang in Verbindung mit dem Wohnungsneubau der 1990er Jahre hatte zu einem großen Wohnungsleerstand in Parchim geführt. Die Altstadt und die Weststadt wurden als Kernzonen der weiteren städtebaulichen Entwicklung festgelegt. Für die Regimentsvorstadt wurde nur ein

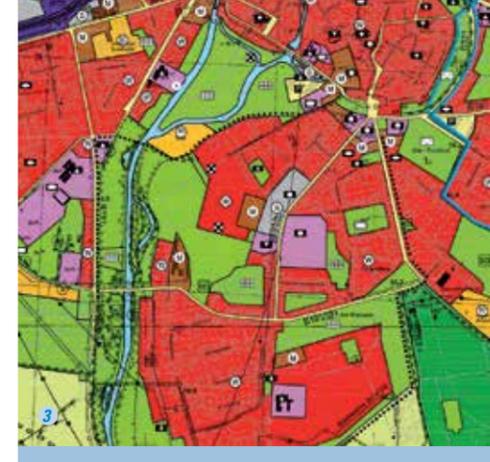
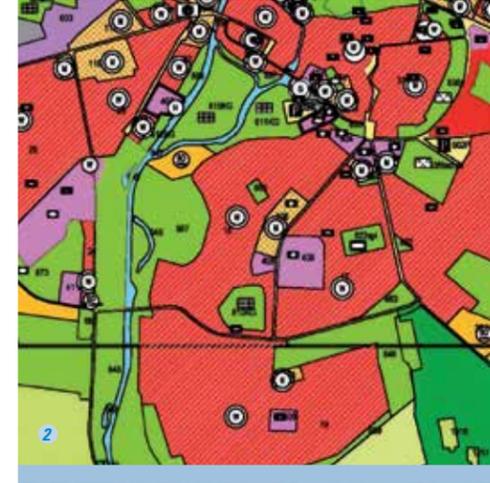
- 1 Plandarstellung des B-Planes Nr. 33 „Sportboothafen“
- 2 Maßnahmenplan des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK), 2002
- 3 Festlegung von Kernzonen durch das ISEK

sehr geringer Bedarf an neuen Wohneinheiten prognostiziert und eine Arrondierung der bestehenden Bebauung nach Süden durch maximal 40 Wohneinheiten aus Einfamilienhäusern, Doppel- oder Reihenhäusern empfohlen. Der Festplatz sollte weiterhin als Planungsziel bestehen bleiben und die notwendigen Erschließungsstraßen gemäß des Gesamtkonzeptes hergestellt werden, um das Gebiet als langfristige Reserve für den Wohnungsbau nach 2015 bereit zu halten. Da eine Entwicklung der ursprünglich geplanten Bebauung in der Regimentsvorstadt, vor allem in den Flächen der B-Pläne Nr. 25 „Scharnhorststraße“ und Nr. 26 „Dragonerstraße“ nicht unter gleichzeitigem Erhalt der Wohngebiete Altstadt und Weststadt möglich war, wurden die Planungsziele angepasst und im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Dieser wurde in seiner jetzigen Fassung im Jahr 2005 erarbeitet und 2006 in allen Teilen wirksam. Die Darstellung der Neubebauung ist gegenüber der vorherigen Entwicklungsfassung stark zurückgenommen und dafür eine größere zusammenhängende Grünfläche sowie der Erhalt der Kleingartenanlage vorgesehen. Die Entwicklung von Festplatz und Sportboothafen bleiben durch die Festlegungen des Rahmenplanes und die Darstellung im Flächennutzungsplan weiterhin möglich. Die Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2006 bestätigte die Prognosen des ISEK 2002 hinsichtlich der Entwicklung der Bevölkerungszahlen und des Wohnungsbedarfs. Auch die weitere Prognose ging von einer weiteren Rückläufigkeit in beiden Bereichen aus. Daher unterstrich das ISEK 2006 die Forderung nach einer konsequent-restriktiven Neubaupolitik und schloss eine umfangreiche Neubebauung in der Regimentsvorstadt weiterhin aus.

**Neubestimmung der städtebaulichen Ziele**

Durch die fehlenden Voraussetzungen zur Umsetzung der ursprünglich im Rahmenplan und den B-Plänen gefassten Ziele für das Entwicklungsgebiet Regimentsvorstadt mussten die Entwicklungsziele überdacht und die weitere Notwendigkeit und Eignung des Städtebaulichen Entwicklungsgebietes nach BauGB hinterfragt werden. Es erfolgte daher eine Prüfung der Aufhebungsvoraussetzungen nach BauGB. Diese liegen nur vor, wenn entweder die Entwicklungsziele zum Großteil erreicht sind und die Bebauungspläne rechtsgültig sind, wenn die Entwicklung sich als undurchführbar erweist oder wenn die Entwicklungsabsicht durch die Gemeinde aus anderen Gründen aufgegeben wird. Die entsprechende Prüfung für das Entwicklungsgebiet ergab, dass für 7 der 16 formulierten Teilbereiche die Aufhebungsvoraussetzungen aufgrund Ihrer Undurchführbarkeit erfüllt waren. Dies betraf im Wesentlichen die nach Abbruch der Militärgebäude brach liegenden und unbebauten Flächen, die ursprünglich als Neubaufächen für Wohnbebauung vorgesehen waren. Für die verbleibenden Flächen kam die Prüfung zu der Einschätzung, dass die Maßnahmen als durchführbar zu bewerten sind und die Entwicklung auch nicht durch die Gemeinde aufgegeben werden soll. Daher war eine Überprüfung der weiteren Ziele notwendig.

Ein Positionspapier zur Neubestimmung der Entwicklungsziele der Stadt Parchim von 2006 unterteilte das Gebiet dazu in verschiedene Bereiche und dokumentierte den Bearbeitungsstand und die weiteren möglichen Maßnahmen.



- 1 Vorschlag zur Entwicklung der Freiflächen der Regimentsvorstadt durch das ISEK
- 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Parchim, Stand 2004
- 3 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Parchim, 2006



Für die Bereiche Sportboothafen und Festwiese als gesonderte Gestaltungsthemen sollten die Planungen fortgesetzt werden. Dazu sollten die entsprechenden B-Pläne Nr. 33 „Sportboothafen“ und Nr. 25 in modifizierter Fassung (als B-Plan Nr. 25.1 „Festwiese“) fortgeführt werden, Maßnahmen zur Altlastensanierung und Munitionsbergung durchgeführt und der Flächenankauf fortgeführt werden. Eine Realisierung wurde als mittel- bis langfristiges Ziel (2011 bis 2020) festgelegt. Die Flächen sollten bis zur Realisierung als extensive Grünflächen genutzt werden.

Für den Bereich Exerzierplatz wurde eine weitere Verdichtung durch Auffüllung der Baulücken und als Grundlage dafür die Wiederaufnahme und die Fortsetzung des B-Planes Nr. 16 „Lönniesstraße“ angestrebt. Die Sicherung des Bestandes unter Fortführung des B-Planes Nr. 17 „Putlitzer Straße“ wurde auch für den Bereich der ehemaligen Pferdeställe an der Putlitzer Straße als Ziel festgesetzt. Für die Bereiche der B-Pläne Nr. 25 und 26 sollten Teile der geplanten Wohnbauflächen aufgegeben und die B-Pläne entsprechend angepasst werden. Munitionsbergung und Altlastensanierung sowie Flächenankauf sollten fortgesetzt werden, um Grundvoraussetzungen zu schaffen, welche die Entwicklung eines extensiv genutzten Landschaftspark ermöglichen und den Bereich zu Potentialflächen für Wohnungsbaumaßnahmen nach 2020 qualifizieren. An der langfristig geplanten Erschließung über die Gneisenaustraße an den Südring wurde festgehalten und die temporäre Wegeführung auf der unbefestigten Wegetrasse vorgeschlagen. Der Bereich der Gewerbeflächen an der Ebelingstraße sollten im Bestand gesichert und die Straße als Anliegerstraße für Wohnen und Gewerbe ausgebaut werden.

Als weitere Handlungsergebnisse der Prüfung sollten die B-Pläne modifiziert bzw. in Teilen aufgehoben werden und Bodenwertgutachten als Grundlage zur Erhebung von Ausgleichsbeiträgen beauftragt werden.

### Aufhebung der B-Pläne und des Entwicklungsgebietes

Da sich die wesentlichen Entwicklungsziele für Großteile des Entwicklungsgebietes als undurchführbar erwiesen, erfolgte am 5. April 2006 der Beschluss der Stadtvertretung zur Einstellung der Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Regimentsvorstadt.

Die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse für die seit 2002 ruhenden B-Pläne Nr. 16, Nr. 17, Nr. 25, Nr. 26 und Nr. 33 erfolgte auf der Stadtvertreterversammlung am 26. Mai 2010. Die entsprechende amtliche Bekanntmachung erfolgte im Amtlichen Bekanntmachungsblatt „Uns Pütt“ am 17. Juli 2010.

Um einen Teil des ehemaligen B-Plan-Gebietes Nr. 26 weiterhin bebauungsfähig zu erhalten, wurde im August 2010 die Einziehungssatzung „Regimentsvorstadt I“ nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für diesen Teilbereich aufgestellt. Sie umfasst Flächen südlich des Hauses der Jugend, zwischen der Rückseite der Bebauung Putlitzer Straße und der geplanten Trasse der Gneisenaustraße. Der Satzungsbereich beinhaltet vor allem Flächen, die als Allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt sind. Der Erschließungsweg von der Putlitzer Straße ist verkehrsberuhigt auszubauen. Im

- 1 Plandarstellung der Einziehungssatzung „Regimentsvorstadt I“ zu baulichen Festlegungen
- 2 Plandarstellung der Einziehungssatzung „Regimentsvorstadt I“ zu Ausgleichsmaßnahmen
- 3 Städtebauliche Planung, Stand 2001

Geltungsbereich der Satzung sind Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen vorgesehen. Die Einziehungssatzung wurde mit Veröffentlichung vom 13. November 2010 rechtswirksam.

### Interessensbekundung Landesgartenschau 2014

Um neue Möglichkeiten für die städtebauliche Entwicklung der Regimentsvorstadt zu finden, beabsichtigte die Stadt Parchim die Bewerbung zur Durchführung einer Landesgartenschau im Jahr 2014 auf den Brachflächen der Regimentsvorstadt.

Dazu wurde im Jahr 2011 durch das Büro Proske & Steinhausen aus Schwerin ein Konzept erarbeitet, das sowohl die Gestaltung der Gartenschauflächen als auch die Nachnutzung der Flächen beinhaltet. Da nicht alle Voraussetzungen für eine vollständige Bewerbung Parchims erfüllt werden konnten, wurde eine Interessensbekundung übergeben, die eine Bewerbung für weitere Landesgartenschauen zu einem späteren Zeitpunkt in Aussicht stellte und das bereits erarbeitete Konzept darstellte.

Beim Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern sind zwei Bewerbungen eingegangen. Im Januar 2012 wurde die Ausschreibung durch die Landesregierung zurückgezogen. Auch weitere Termine für mögliche Landesgartenschauen stehen derzeit nicht zur Diskussion.



## V. Vorbereitende Maßnahmen

### Eigentumsverhältnisse und Bodenordnung

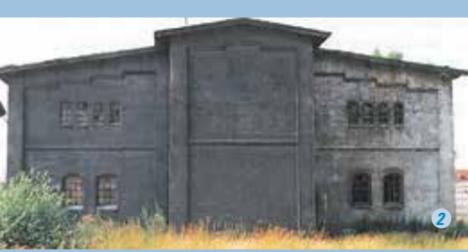
Zum Zeitpunkt der Aufnahme der Entwicklungsmaßnahme 1993 herrschte eine gewisse Rechtsunsicherheit in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse und den Grunderwerb. Eigentümer vieler Flächen, v.a. der zuvor militärisch genutzten Kernflächen war nach Grundbuch das Deutsche Reich. Somit wurde der Bund neuer Eigentümer der Flächen. Die Modalitäten zum Rückkauf durch die Stadt Parchim waren aufgrund fehlender Bodenkennwerte oder Gutachten oftmals ungeklärt.

Zur Schaffung rechtlicher Grundlagen für die Entwicklungsmaßnahme war der Besitz der Grundstücke jedoch wichtige Voraussetzung, so dass umfangreiche Maßnahmen zur Bodenreueordnung und die damit verbundenen Grundstückskäufe und -verkäufe sowie die Umsiedelung eines Betriebes notwendig wurden.

Dies betraf aus Sicht der Stadt Parchim vor allem den Kauf der ehemaligen Kasernenflächen als zentrale Fläche der geplanten Neuentwicklung für den Wohnungsbau. Die Übernahme der Flächen erfolgte 1994. Außerdem wurden Teile der Kleingartenanlage und einzelne kleinere Grundstücke im Bereich der geplanten Festwiese und des Sportboothafens durch die Stadt Parchim von privaten Eigentümern gekauft, um zusammenhängende Flächen in das Grundeigentum der Stadt zu überführen. Der zwischen ehemaligen Pferdestall und



- 1 Plandarstellung aus dem Konzept zur temporären Nutzung der Brachflächen zur Durchführung einer Landesgartenschau
- 2 Gebäudekomplex aus der ersten Bauphase, Zustand 1993, Eigentümer 1993 laut Grundbuch das Deutsche Reich



**Legende Analysekarte wesentliche Grundstückskäufe und -verkäufe**

- Flurstücke, die sich bei Beschluss der Satzung im Februar 1995 im Eigentum der Stadt Parchim befanden
- Flurstückskäufe im Entwicklungsgebiet durch die Stadt Parchim seit 1995
- Flurstücke, die zunächst durch die Stadt Parchim gekauft und zu einem späteren Zeitpunkt an Investoren verkauft wurden
- Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 1993 dar.



- 1 Mannschaftsgebäude im Verkaufszustand
- 2 Ehemalige Reithalle aus der ersten Bauphase, Verkauf an privaten Investor
- 3 Aushubarbeiten im Rahmen der Altlastensanierung von Teilobjekt Nr. 1

der südlichen Kleingartenanlage gelegene Betrieb „Meditech“ wurde mit seinen Betriebsflächen in das Gewerbegebiet Möderitzer Weg der Stadt Parchim verlagert, um die Flächen für die geplanten Maßnahmen freizumachen.

Die Grundstücksverkäufe umfassen vor allem die erhaltenswerten Gebäude aus der ersten und zweiten Bauphase. Dies sind im Einzelnen die ehemaligen nördlichen und mittleren Pferdeställe an der Putlitzer Straße sowie die ehemalige Reithalle westlich des mittleren Pferdestalls. Weiterhin wurden die Mannschaftsgebäude aus den 1930er Jahren am Exerzierplatz an einen privaten Investor veräußert. Die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen lagen bei rund 2,5 Mio. Euro.

Im Rahmen der Bodenneuordnung wurden Neuvermessungen und Parzellierungen von öffentlichen Verkehrsflächen, Grünflächen und Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen notwendig.



**Abbruch, Altlastenbeseitigung und Munitionsbergung**

Nach der Neuordnung der Eigentumsverhältnisse war für die geplante Neugestaltung des Entwicklungsgebietes der Rückbau der vorhandenen und nicht mehr erhaltenswürdigen militärischen Nutzbauten und der angeschlossenen Oberflächenbefestigungen von wesentlicher Bedeutung. Zudem war eine sehr umfangreiche Altlastensanierung und Munitionsbergung notwendig.

Neben zahlreichen Gebäuden, Lagerhallen, Fahrzeug- und Reparaturhallen wurden auch Tankstellen, Tanklager und ein Heizwerk abgebrochen, die überwiegend aus der zweiten und dritten Bauphase stammten. Aus der ersten Bauphase konnten Teile des südlichen und mittleren Pferdestalls erhalten werden, während der nördliche vollständig abgebrochen werden musste.

Die Altlastensanierungen waren vor allem im Bereich von Mineralöllagern, Tankstellen, Wasch- und Reparaturrampen sowie Fahrzeughallen notwendig. Auch das bestehende Kanalisations- und Entwässerungssystem musste aufwendig zurückgebaut werden. Außerdem wurden insgesamt 22 Müllvergrabungen beseitigt und 5.500 Tonnen Bodenaustausch durchgeführt. Die Entsorgung von belastetem Material erfolgte mit begleitender labor-technischer Untersuchung. Neben den baulichen Maßnahmen bei der Altlastensanierung waren auch Gutachten für Teilbereiche und eine lückenlose Dokumentation sowie die Kartierung von Kanalisationsanlagen, Schächten, Aushubflächen und Bodenaustauschzonen notwendig. Auch die Erstellung von bislang nicht vorhandenen Bestandsunterlagen zählte zu den grundlegenden Arbeiten.

Die Altlastensanierung und Munitionsbergung wird hier am Beispiel des Teilobjektes Nr. 1 „Festwiese, 2.BA“ erläutert. Das Teilobjekt liegt in der Flur 24 und umfasst die Flurstücke 25 und 47 sowie in Teilen die Flurstücke 57 und 87. Es hat eine Gesamtgröße von 7.389 m<sup>2</sup> und liegt südlich des Plümpertwiesensweges.

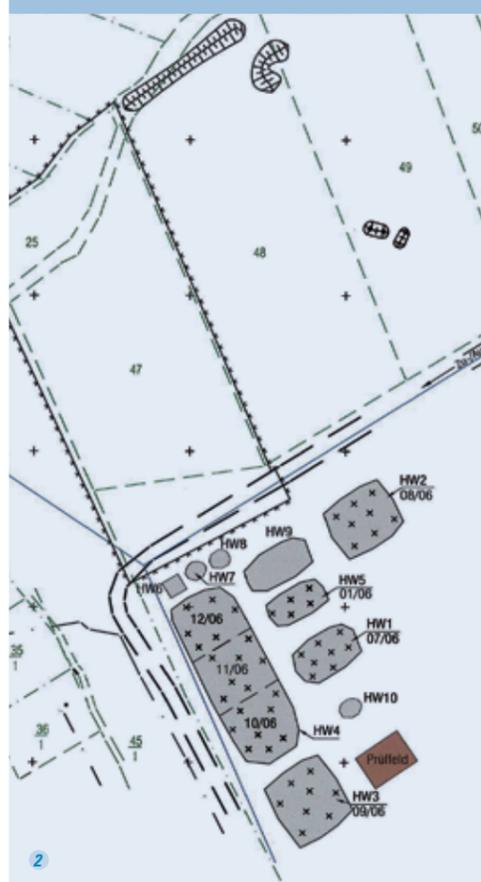
Da die Flächen des Teilobjektes außerhalb der Umgrenzungsmauer des Militärobjektes lagen, wurde es nur mittelbar militärisch genutzt. Trotzdem ergaben Schurfe im Rahmen der Vorerkundungen Belastungen durch Boden-Bauschutt-Gemische, Siedlungsabfälle, Schrott, Asbest sowie Kampfmittel.

Daher wurden umfangreiche vorbereitende Maßnahmen mit dem Endziel der Konversion durchgeführt. Beim Aushub der Erdmassen erfolgte die Kampfmittelortung und -bergung sowie die Grobseparierung der Abfälle. Auf den Bereitstellungsflächen wurden zehn Haufwerke mit verschiedenen Abfallarten, darunter Bau- und Abbruchabfälle, Altholz, Kabel, Gummi, Schrott bzw. Altmetall, Kohlenreste sowie Boden mit Asbestanteilen, angelegt. Es wurden Aufgrabungstiefen von 2,50 m unter Gelände erreicht. Die Beprobung des Materials der Baugrube ergab keine umweltrelevanten Belastungen. Nicht belastete Teile des standort-eigenen Bodens konnten zur Verfüllung in tieferen Schichten wiederverwendet werden.

Die Entsorgung der separierten Abfälle erfolgte im Zeitraum von der 48. KW 2005 bis zur 21. KW 2006. Die Stoffströme wurden durch Verwertungs- und Entsorgungsnachweise, Wiegenoten und Übernahme- bzw. Begleitscheine dokumentiert.

Die Durchführung von Ausschreibung und Vergabe sowie die technische Bauüberwachung und Fotodokumentation erfolgte durch das Büro S.I.G., Dr.-Ing. Steffen GmbH aus Lühburg. Es wurden Beprobungen von Abfällen durchgeführt und Deklarations- bzw. Beweissicherungsanalysen veranlasst.

Wie an diesem einen Teilbeispiel bereits ersichtlich, hat die Altlastensanierung einen Großteil der Maßnahmen, sowohl in zeitlicher als auch in finanzieller Hinsicht, eingenommen.



- 1 Grobseparierung der Abfälle in Haufwerke
- 2 Lageplan für Teilobjekt Nr. 1, Lageplan der Haufwerksbeprobung
- 3 Lageplan für Teilobjekt Nr. 1, Lageplan zur Wiederverfüllung der Baugrube (Füllsand gelb und standort-eigener Boden braun)

Nach Abbruch der nicht mehr erhaltenswürdigen Gebäude und Beräumung der Altlasten stand eine fast 15 ha große Brachfläche zur Verfügung, die für die Entwicklung eines Neubau-Wohngebietes vorgesehen war.



**Legende Analysekarte Abbruch und Altlastensanierung**

- Abbruch von Gebäuden
- Flächige Altlastensanierung und Munitionsbergung
- Punktuelle Altlastensanierung (Müllvergrabungen etc.)
- Abbruch der Mauer um die zentralen Kasernenflächen
- - - Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 1993 dar.

## VI. Entwicklungsvorhaben

Vorrangiges Ziel des städtebaulichen Entwicklungsgebietes Regimentsvorstadt war die Neustrukturierung des Stadtteils durch Konversion der Militärfächen zu Wohnflächen mit den entsprechenden notwendigen Flächen für Wohnfolgeeinrichtungen. Für die Umsetzung dieser Ziele in konkrete Maßnahmen wurden Fördermittel des Landes, des Bundes und Europas eingesetzt. Für die treuhänderische Verwaltung der Mittel setzte die Stadt Parchim die EGS Entwicklungsgesellschaft mbH aus Schwerin ein. Die zuvor im Kapitel V beschriebenen Vorbereitenden Maßnahmen bildeten die Grundlage für die eigentlichen Entwicklungsvorhaben. Denn erst nach Durchführung der kosten- und zeitintensiven Maßnahmen der Bodenreueordnung, dem Kauf- und Verkauf von Grundstücken und vor allem der Herrichtung der Flächen im Sinne der Altlastensanierung und Munitionsbergung konnten diese weiteren Entwicklungsvorhaben durchgeführt werden.

Die Art der Maßnahmen lässt sich dabei in Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen untergliedern.

Für die Neustrukturierung der abgeräumten und altlastensanierten Flächen sowie die Aufwertung des vorhandenen Bebauungsbestandes waren zahlreiche Erschließungsmaßnahmen notwendig. Die Straßenräume von Plümpferwiesenweg, Cordesiusstraße, Lönniesstraße und Flörkestraße wurden erneuert und ausgebaut. Zusätzlich erfolgte der Neubau von Teilen der Scharnhorststraße, der Dragonerstraße und der Gneisenaustraße zur Erschließung des geplanten Neubaugebietes. Der Plümpferwiesenweg wurde als Fuß- und Radweg bis zur Plümpferwiesenbrücke neu trassiert und ausgebaut und so eine wichtige Verbindung zwischen Weststadt, Regimentsvorstadt und Altstadt hergestellt.

Neben der verkehrlichen Erschließung wurde auch die Neuorganisation des Regenwasserablaufes erforderlich. Zu diesem Zweck entstand ein neuer Regenwasserhauptsammler in der geplanten Trasse der Scharnhorststraße bis zur Elde.

Angrenzend an das Entwicklungsgebiet waren weitere Erschließungsmaßnahmen zur Herstellung städtebaulicher Gesamtbezüge notwendig. Diese sind im Kapitel VIII genauer beschrieben.

Aufbauend auf die allgemeinen Bauleistungen zur Erschließung und Herrichtung des Gebietes wurden auch konkrete Einzelprojekte als öffentliche Baumaßnahmen durchgeführt. Im Folgenden werden diese Einzelprojekte vorgestellt.



Schrägluftbild mit Darstellung der Abgrenzung des Städtebaulichen Entwicklungsgebietes, Darstellung der Entwicklungsvorhaben mit Nummerierung und Darstellung der Flächen, für die Vorbereitende Maßnahmen durchgeführt wurden



## VII. Übersichtsplan der Einzelprojekte

### **Erschließungsmaßnahmen**

- 1** Freifläche Exerzierplatz
- 2** Planstraße B (Straße Am Exerzierplatz)
- 3** Scharnhorststraße mit Kreisel
- 4** Dragonerstraße
- 5** Gneisenaustraße mit Kreisel
- 6** Flörkestraße
- 7** Lönnesstraße
- 8** Plümperwiesenweg
- 9** Fuß- und Radwegbrücke über die Elde (Plümperwiesenbrücke)
- 10** Regenwassersammler
- 11** Skateanlage
- 12** Betriebsverlagerung Meditech Vertriebs-GmbH

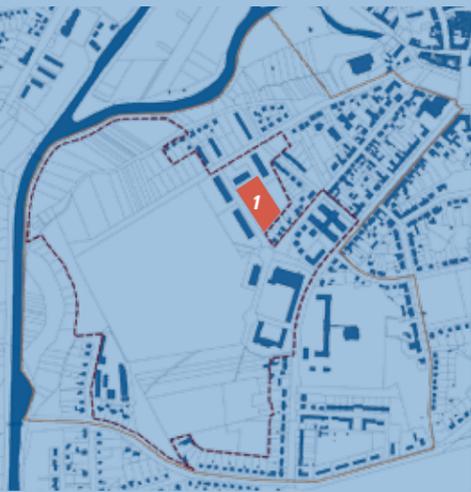
### **Planungsleistungen und Ordnungsmaßnahmen**

- 13** Planung Festwiese
- 14** Teilabschnitt Gneisenaustraße  
Bereich Einbeziehungssatzung
- 15** Verkehrs- und Entwässerungsplanung
- 16** Rückbau einer Grundwassermessstelle
- 17** Rückbau Grundwassermessstellen im  
Entwicklungsgebiet allgemein

**---** Abgrenzung des städtebaulichen  
Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“

**—** Abgrenzung Voruntersuchungen und  
Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

IM ÜBERBLICK



## 1 Freifläche Exerzierplatz

Die Gestaltung der Freifläche am Exerzierplatz umfasst verschiedene Leistungsbereiche. Neben dem Umfeld der Kasernen und den anschließenden befestigten Flächen wurde vor allem auch die zentrale Freifläche mit Spielplatz und Grünflächen neu gestaltet. Der gesamte Bereich erhielt zudem eine neue Ausstattung sowie eine einheitliche Beleuchtung. Südlich der Offiziersmesse ist ein mit Granitpflaster befestigter Platz von 1.000 m<sup>2</sup> Größe entstanden, der sich in eine Fahrzone und eine Aufenthaltszone unterteilt. Die Abgrenzung erfolgt durch Granitstelen, die zudem eine räumliche Struktur schaffen. Die verschiedene Nutzung beider Teilzonen wird auch durch die unterschiedliche Materialität und Verlegeart des Natursteinpflasters und die dazwischenliegende mehrreihige Entwässerungsrinne hervorgehoben. Vom befestigten Aufenthaltsbereich führt eine ca. 45 m breite Freitreppe über drei Stufen hinunter auf die Grünfläche. Die Treppenwangen setzen sich als Granitblöcke einige Meter in die Rasenfläche hinein fort und können auch als Sitzelemente genutzt werden. Die zentrale Grünfläche mit einer rechteckigen Grundform wird beidseitig durch geradlinige Fußwege begrenzt. Diese sind mit Klinkerpflaster befestigt und bilden auf der südwestlichen Seite des Exerzierplatzes die Abgrenzung zum Straßenbegleitgrün und den anschließenden Stellplätzen entlang der Fahrbahn. Parallel zu den Gehwegen wurden Baumreihen aus Linden gepflanzt. Zwischen den Bäumen sind Bänke, Papierkörbe und Fahrradablenkbügel angeordnet, um Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen. Auf der Grünfläche zwischen den beiden Fußwegen befinden sich ein neu gepflanztes Baumraster aus Linden sowie ein öffentlicher Spielplatz. Dieser ist mit einer großen Kletterkombination, einer Doppelschaukel und weiteren Kleinelementen ausgestattet. Die Fallschutzbereiche sind mit Sand aufgefüllt. Die ursprünglich auf der Rasenfläche als Gestaltungselement vorhandene Dragonerfiguren mussten zwischenzeitlich aufgrund ihres schlechten Zustandes entfernt werden. Auch die 1998 aufgestellten Spielgeräte sind nicht mehr in vollem Umfang erhalten und wurden durch neue ersetzt. Die Freifläche auf dem ehemaligen Exerzierplatz hat eine wichtige Aufenthaltsfunktion für die Umgebung und markiert zudem einen wesentlichen historisch entstandenen Ort innerhalb der Regimentsvorstadt.

**Fertigstellung:**  
September 1998

**Eigenanteil:**  
463.000 €

**Förderung:**  
–

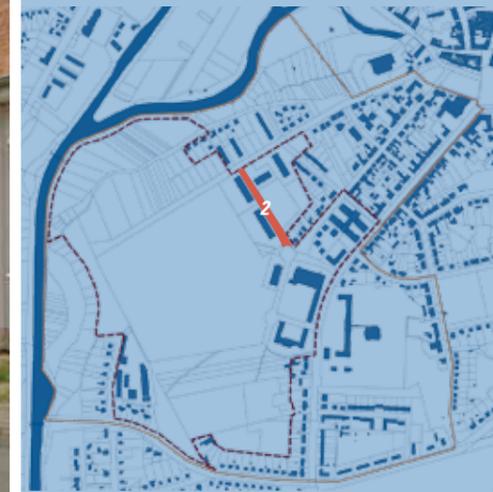
**Gesamtkosten:**  
463.000 €

**Ingenieurleistungen:**  
Bendfeld – Schröder – Franke, Freie LandschaftsArchitekten BDLA, Schwerin

*\*Als Eigenanteil wird in allen Projektsteckbriefen der nicht geförderte Anteil der Finanzierung bezeichnet. Er wurde je nach Projekt von der Stadt Parchim oder anderen Vorhabenträgern getragen.*



IM ÜBERBLICK



## 2 Planstraße B (Straße Am Exerzierplatz)

Die Planstraße B verbindet die Cordesiusstraße über den neuen Kreisel an der Scharnhorststraße mit der Flörkestraße und stellt eine wichtige Erschließung für den neu gestalteten Wohnpark am Exerzierplatz dar. Der Straßenraum mit einer Ausbaulänge von ca. 190 m weist eine Oberflächenbefestigung aus Betonpflaster auf und ist in einer Breite von sechs Metern ausgebaut. Die Entwässerung erfolgt über die offene zweireihige Pflasterrinne entlang des südlichen Bordsteines zu den entsprechend angeschlossenen Straßenabläufen und die neu hergestellte Grundleitung. Die an das Betonhochbord angeschlossenen Gehwege sind mit rotem Klinkerpflaster befestigt. Die Übergangzone zwischen Fahrbahn und Gehweg wird mit Granit-Mosaikpflaster gestaltet. Der gesamte Straßenraum hat eine neue Beleuchtung aus insgesamt sieben Mastleuchten erhalten. Während der Baumbestand auf der Südseite der Fahrbahn entfernt werden musste, wurde die Baumreihe auf der Nordseite ergänzt und die Baumstandorte an den Eckpunkten durch Granitstelen eingefasst und gesichert. Dadurch entsteht auch ein gestalterischer Übergang zu den Freiflächen am Exerzierplatz, die sich nördlich anschließen.

**Fertigstellung:**  
Mai 1997

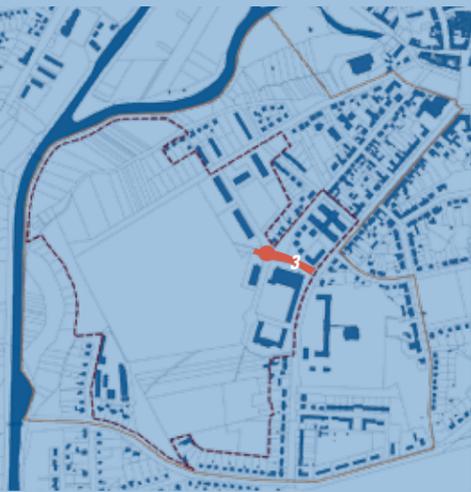
**Eigenanteil:**  
14.000 €

**Förderung:**  
144.000 €

**Gesamtkosten:**  
158.000 €

**Ingenieurleistungen:**  
Ingenieurgesellschaft Hindrick Stüvel mbH, Ingenieurbüro Ludwigslust

IM ÜBERBLICK



### 3 Scharnhorststraße mit Kreisel

**Fertigstellung:**  
Januar 2000

**Eigenanteil:**  
3.000 €

**Förderung:**  
294.000 €

**Gesamtkosten:**  
297.000 €

**Ingenieurleistungen:**  
Ingenieurgesellschaft Hindrick Stüvel mbH,  
Ingenieurbüro Ludwigslust

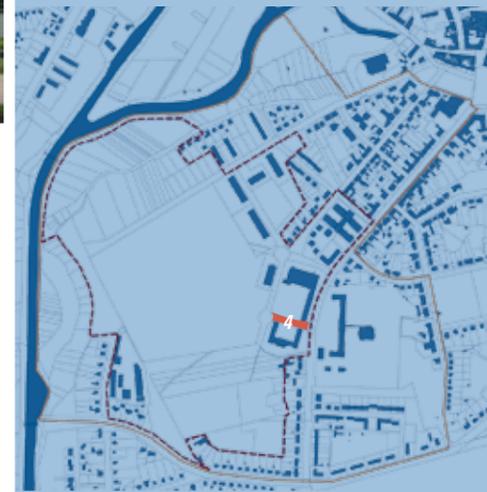
Die Scharnhorststraße wurde zur Erschließung des geplanten Neubaugebietes (B-Plan Nr. 25 und 26) grundhaft neu ausgebaut und verbindet nun die Putlitzer Straße (B 191) in Ost-West-Richtung über einen Kreisverkehr mit der Gneisenaustraße und der Straße Am Exerzierplatz. Über die Scharnhorststraße erfolgt auch die Erschließung der Parkplätze des Einkaufsmarktes in der ehemaligen Reithalle, die sich südlich von der Scharnhorststraße befindet.

Der Straßenraum mit einer Ausbaulänge von ca. 100 m wurde in einer Breite von 5,50 m in Asphaltbauweise errichtet. Die Entwässerungsrinne aus drei-reihigem Granit-Kleinpflaster führt das Oberflächenwasser zu den Straßenabläufen am Beton-Hochbord und von dort in die neu gebaute Grundleitung. Die beidseitig angeschlossenen Gehwege haben eine Oberfläche aus Betonpflaster, wobei die Abstandsflächen zum Straßenraum grau und die Gehwegflächen selbst mit rotem Rechteckpflaster gestaltet sind.

Der Kreisverkehr mit vier Ausfahrtmöglichkeiten schließt in westlicher Richtung an den Straßenausbau an und wurde ebenfalls grundhaft neu hergestellt. Die Ausbaulänge der vier Ausfahrtpunkte beträgt jeweils ca. 25 m. Die Fahrflächen des Kreisels sind mit Asphalt befestigt. Im Übergang zum Innenbereich wurden Reihen aus Granit-Großpflaster angelegt. Die inneren drei Reihen führen dabei in Schräglage auf das Höhenniveau der zentralen Grünfläche des Kreisverkehrs. Diese ist mit Rasen gestaltet und beinhaltet den Standort einer vier-armigen Mastleuchte. Entlang der Straße befinden sich weitere Mastleuchten mit geringerer Leuchtpunkthöhe. Ebenso wurden die entsprechend notwendigen Verkehrszeichen im Straßenraum aufgestellt.



IM ÜBERBLICK



### 4 Dragonerstraße

Die Dragonerstraße bildet neben der Scharnhorststraße die zweite Ost-West-Verbindung zwischen der Putlitzer Straße (B 191) und der Gneisenaustraße und dient als südliche Erschließung des geplanten Neubaugebietes zwischen Gneisenaustraße und Alter Elde (B-Plan Nr. 25 und 26).

Über die Dragonerstraße erfolgt auch die Erschließung der Parkplatzflächen des Einkaufszentrums in den ehemaligen Pferdeställen an der Putlitzer Straße. Die Parkplätze sind über zwei Zufahrten an die Dragonerstraße angebunden.

Der Straßenraum mit einer Ausbaulänge von ca. 90 m wurde analog der Scharnhorststraße in einer Breite von 5,50 m in Asphaltbauweise errichtet. Die Entwässerungsrinne aus drei-reihigem Granit-Kleinpflaster führt das Oberflächenwasser zu den Straßenabläufen am Beton-Hochbord und von dort in die neu gebaute Grundleitung. Gehwege sind nicht unmittelbar an den Straßenraum angeschlossen. Der Straßenraum ist mit drei Mastleuchten und den notwendigen Verkehrszeichen ausgestattet.

**Fertigstellung:**  
Dezember 1999

**Eigenanteil:**  
13.000 €

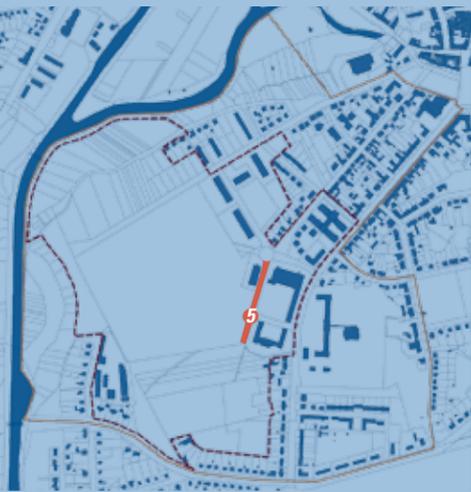
**Förderung:**  
111.000 €

**Gesamtkosten:**  
124.000 €

**Ingenieurleistungen:**  
Ingenieurgesellschaft Hindrick Stüvel mbH,  
Ingenieurbüro Ludwigslust



IM ÜBERBLICK



## 5 Gneisenaustraße mit Kreisel

Die Gneisenaustraße wurde zur Erschließung des geplanten Neubaugebietes (B-Plan Nr. 25 und 26) grundhaft neu ausgebaut und verbindet die ebenfalls neu ausgebauten Straßenzüge der Scharnhorststraße und der Dragonerstraße in Nord-Süd-Richtung. Somit verläuft sie parallel zur Putlitzer Straße als Haupteerschließung des neuen Wohngebiets. Im Norden ist sie über den Kreisel der Scharnhorststraße auch mit der Straße Am Exerzierplatz und der Flörkestraße verbunden. Eine weitere geplante Anbindung an den Südring konnte bislang nicht realisiert werden.

Der Straßenraum mit einer Ausbaulänge von ca. 100 m wurde in einer Breite von 5,50 m in Asphaltbauweise errichtet. Die Entwässerungsrinne aus zwei-reihigem Betonpflaster führt das Oberflächenwasser zu den Straßenabläufen am Beton-Hochbord und von dort in die neu gebaute Grundleitung. Die beidseitig angeschlossenen Gehwege haben eine Oberfläche aus Betonpflaster, wobei die dazwischenliegenden Abstandsflächen zum Straßenraum als Rasenstreifen ausgebildet sind.

Der Kreisverkehr mit vier Ausfahrtmöglichkeiten schließt in westlicher Richtung an den Straßenausbau an und wurde ebenfalls grundhaft neu hergestellt. Die Ausbaulänge der vier Ausfahrtpunkte beträgt jeweils ca. 25 m. Die Gestaltung des Kreisels erfolgte analog zum Kreisel in der Scharnhorststraße. Die Fahrflächen des Kreisels sind mit Asphalt befestigt. Im Übergang zum Innenbereich wurden Reihen aus Granit-Großpflaster angelegt. Die inneren drei Reihen führen dabei in Schräglage auf das Höhenniveau der zentralen Grünfläche des Kreisverkehrs. Diese ist mit Rasen gestaltet und beinhaltet den Standort einer vier-armigen Mastleuchte. Entlang der Straße befinden sich beidseitig jeweils vier weitere Mastleuchten mit geringerer Leuchtpunkthöhe. Ebenso wurden die entsprechend notwendigen Verkehrszeichen im Straßenraum aufgestellt.

**Fertigstellung:**  
Oktober 2001

**Eigenanteil:**  
1.500 €

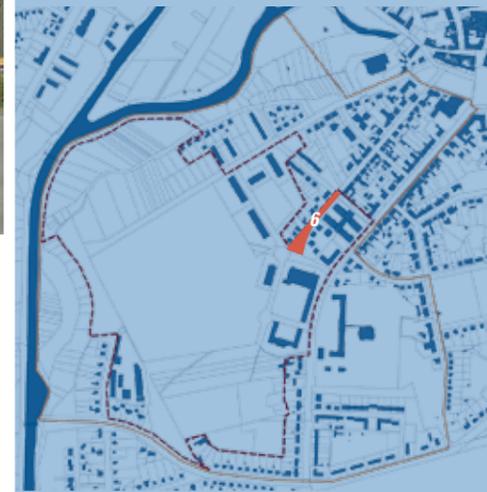
**Förderung:**  
217.000 €

**Gesamtkosten:**  
218.500 €

**Ingenieurleistungen:**  
Ingenieurgesellschaft Hindrick Stüvel mbH,  
Ingenieurbüro Ludwigslust



IM ÜBERBLICK



## 6 Flörkestraße

Die Flörkestraße führt parallel zur Putlitzer Straße (B 191) von der Scharnhorststraße bis zum Moltke-Platz und wurde 2001 in voller Länge saniert. Der südliche Abschnitt von ca. 150 m Länge zwischen Scharnhorststraße und Löniesstraße liegt innerhalb des städtebaulichen Entwicklungsgebietes Regimentsvorstadt und wurde über diesen Fördermittelweg umgesetzt.

Der Oberbau der Flörkestraße wurde im Zuge der Maßnahmen erneuert. Sie weist eine Oberfläche in Asphaltbauweise auf und ist mit Hochbordsteinen aus Beton eingefasst. Die zwei-reihige Entwässerungsrinne aus Betonpflaster wird aufgrund des Dachgefälles der Fahrbahn beidseitig geführt und leitet das Oberflächenwasser zu den Straßenabläufen am Bordstein und von dort in die vorhandene Grundleitung.

Die Gehwege sind ebenfalls beidseitig an den Straßenraum angeschlossen und mit Betonpflaster befestigt. Im Bereich der Grundstücksauffahrten der Anlieger wurden die Bordanlagen und Gehwegflächen jeweils abgesenkt. Im Gehweg auf der Nordwestseite sind neue Mastleuchten angeordnet.

**Fertigstellung:**  
September 2001

**Eigenanteil:**  
10.000 €

**Förderung:**  
48.500 €

**Gesamtkosten:**  
58.500 €

**Ingenieurleistungen:**  
IBUS Parchim GmbH, Parchim



IM ÜBERBLICK



**Fertigstellung:**  
Dezember 2005

**Eigenanteil:**  
-

**Förderung:**  
91.000 €

**Gesamtkosten:**  
91.000 €

**Ingenieurleistungen:**  
Ingenieurbüro Thomas Froese, Parchim

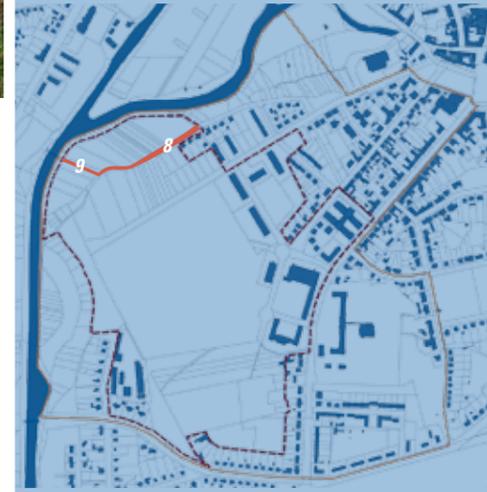
## 7 Lönnesstraße

Die Lönnesstraße verbindet die Putlitzer Straße mit der Flörkestraße und führt darüber hinaus weiter bis zum Plümperwiesenweg. Sie wurde in voller Länge durch verschiedene Kostenträger saniert. 2005 wurde der innerhalb des Städtebaulichen Entwicklungsgebietes Regimentsvorstadt liegende Abschnitt zwischen Flörkestraße und Putlitzer Straße erneuert.

Der Straßenraum wurde neu geordnet. Der mit Betonpflaster befestigten Fahrbahn schließt sich auf der Nordseite ein Gehweg an. Auf der Südseite wurden Parktaschen für die Längsaufstellung von Pkws angelegt, die von Grünflächen mit neu gepflanzten Bäumen unterbrochen sind. An diese schließt sich der südliche Gehweg an. Gehweg- und Stellplatzflächen sind ebenfalls mit Betonpflaster befestigt. Die zwei-reihige Entwässerungsrinne wird aufgrund des Dachgefälles der Fahrbahn beidseitig geführt und leitet das Oberflächenwasser zu den Straßenabläufen am Bordstein und von dort in die vorhandene Grundleitung. Im Bereich der Grundstücksauffahrten der Anlieger wurden die Bordanlagen und Gehwegflächen jeweils abgesenkt. Die neuen Mastleuchten sind im Gehweg auf der Nordseite angeordnet.



IM ÜBERBLICK



## 8 Plümperwiesenweg

Der westliche Abschnitt des Plümperwiesenweges dient als Fuß- und Radwegverbindung zwischen der Wohnbebauung und der Plümperwiesenbrücke. Der Abschnitt wurde in 2,50 m Breite in Asphaltbauweise hergestellt. Regenwasser fließt oberflächlich ab und versickert in den angrenzenden Vegetationsflächen.

## 9 Fuß- und Radwegbrücke über die Elde (Plümperwiesenbrücke)

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Regimentsvorstadt wurden nur die Vorplanung und die vorbereitenden Baugrunduntersuchungen abgerechnet. Alle weiteren folgenden Kosten wurden über das Stadtumbaugebiet Weststadt Parchim abgedeckt.

Die städtebaulich für beide Stadtteile gleichermaßen bedeutende Querung der Mürzt-Elde-Wasserstraße erfolgte durch den Neubau einer Fuß- und Radwegbrücke in Verlängerung des Plümperwiesenweges. Das rund 62 m lange Brückenbauwerk überspannt die ca. 30 m breite Wasserstraße sowie die parallel dazu verlaufenden Leinwege und wurde 1999 fertiggestellt. Die Schrägseile der Brücke sind von einem Pylon abgespannt, der auf dem westlichen Damm des Gewässers steht.

Das Vorhaben wurde mit Mitteln aus dem Förderungsprogramm zur Wohnumfeldverbesserung und aus dem EU-Programm „Konver II“ finanziert.



**Fertigstellung:**  
Juni 2002

**Eigenanteil:**  
39.500 €

**Förderung:**  
88.700 €

**Gesamtkosten:**  
128.200 €

**Ingenieurleistungen:**  
Ingenieurbüro Thomas Froese, Parchim

**Planung:**  
Januar 1996 (Zuwegung, Rampe, nur Planungskosten, Baugrunduntersuchung)

**Eigenanteil:**  
-

**Förderung:**  
16.350 €

**Gesamtkosten:**  
16.350 €

**Ingenieurleistungen:**  
Büro Rogmann

IM ÜBERBLICK



**Fertigstellung:**  
September 2001

**Eigenanteil:**  
-

**Förderung:**  
304.000 €

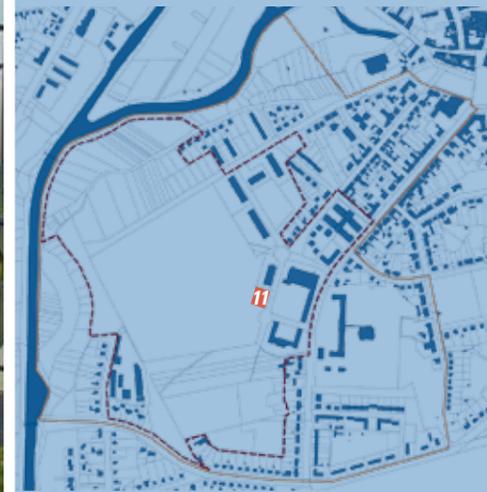
**Gesamtkosten:**  
304.000 €

**Ingenieurleistungen:**  
Ingenieurgesellschaft Hindrick Stüvel mbH,  
Ludwigslust

## 10 Regenwassersammler

Für die Entwässerung der Flächen an der ehemaligen Dragonerkaserne in der Putlitzer Straße und die Entwässerung des geplanten Wohngebietes sowie der Festwiese (B-Pläne Nr. 25 „Scharnhorststraße“ und Nr. 26 „Dragonerstraße“) wurde in der Trasse der Scharnhorststraße ein Regenwassersammler errichtet. Er ist technisch erforderlich und in seiner Dimensionierung auf den Anschluss der beschriebenen Flächen ausgerichtet.

IM ÜBERBLICK



**Fertigstellung:**  
August 2009

**Eigenanteil:**  
1.500 €

**Förderung:**  
141.000 €

**Gesamtkosten:**  
142.500 €

**Ingenieurleistungen:**  
Seebauer / Wefers und Partner GbR,  
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung,  
Mediation, Berlin

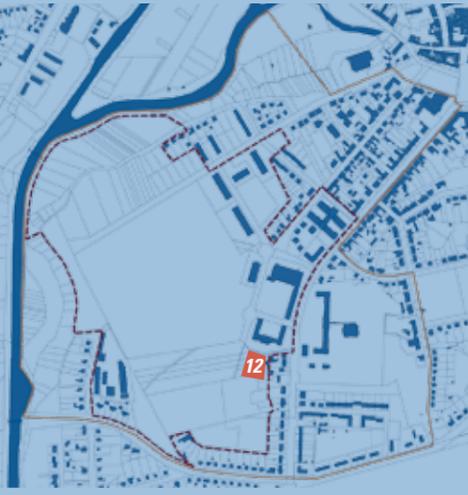
## 11 Skateanlage

Die Skateanlage befindet sich südlich des Kinos an der Gneisenaustraße. In der unmittelbaren Nachbarschaft liegen das Einkaufszentrum sowie das Haus der Jugend als Treffpunkt für Jugendliche.

Der Zugang zur Skateanlage erfolgt über den Gehweg an der Gneisenaustraße. Hier sind Fahrradanhänger angeordnet. Die Kernzone der Anlage besteht aus einer rechteckigen Grundfläche von ca. 30x16 Metern, die mit Asphalt befestigt ist. Auf dieser Grundfläche sind insgesamt sechs Skate-Elemente (Quarterpipe, Gab Box and Rail, Pyramid & Curb etc.) angeordnet. Auf der Westseite der Kernzone bildet eine Gabione die seitliche Abgrenzung, die auch als Sitzelement genutzt werden kann. In den anderen Anschlussbereichen grenzen Rasenflächen an, die durch Böschungen modelliert und teilweise mit Sträuchern bepflanzt sind. Dadurch wird die Skateanlage in die Umgebung eingebettet, ohne sich von dieser zu stark abzugrenzen. Die zentrale Bewegungsfläche wird durch vier hohe Mastleuchten bzw. Strahler beleuchtet, die eine umfangreiche Nutzung auch in den Abendstunden und in den Wintermonaten ermöglichen. Die Nutzung ist gemäß Beschilderung ganzjährig bis 22 Uhr zugelassen.



IM ÜBERBLICK



**Fertigstellung:**  
November 1998

**Eigenanteil:**  
—

**Förderung:**  
128.500 €

Planungskosten, Erwerbskosten, Beseitigung  
baulicher Anlagen, Verlagerungskosten



## 12 Betriebsverlagerung Meditech Vertriebs-GmbH

Das ursprünglich im Entwicklungsgebiet ansässige Unternehmen, welches Tierarzneimittel vertreibt, wurde mit seinen Betriebsflächen in das städtische Gewerbegebiet am Möderitzer Weg umgesiedelt. Die vorhandenen Gebäude und Flächenbefestigungen wurden abgebrochen und die Flächen für die geplante Nachnutzung hergerichtet. Für die Flächen besteht durch die Einbeziehungssatzung „Regimentsvorstadt I“ Baurecht.

IM ÜBERBLICK



**Planung:**  
2000 – 2002

**Eigenanteil:**  
—

**Förderung:**  
83.500 €

**Gesamtkosten:**  
83.500 €

**Ingenieurleistungen:**  
Ingenieurbüro Thomas Froese, Parchim

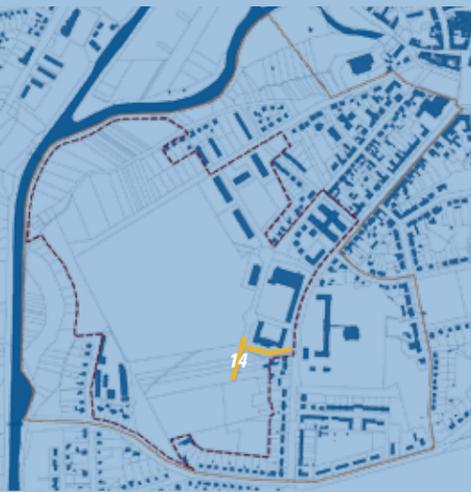


## 13 Planung Festwiese

Zur geplanten Verlagerung des Parchimer Festplatzes vom bisherigen Standort an der Bergstraße auf die Freiflächen der Regimentsvorstadt wurde ein Gestaltungskonzept für die neue Festwiese erarbeitet. Der Flächenbedarf für Veranstaltungen, wie z. B. den Martinimarkt ist sehr groß, aber auch nur für einen sehr kurzen Zeitraum notwendig. Daher wurde eine kombinierte Flächenbefestigung aus 9 m breiten Erschließungswegen aus Asphaltbeton und daran anschließenden Standflächen aus Rasengitterplatten vorgeschlagen. An gestalterisch zentralen Punkten wie den Hauptzugängen sah die Planung zudem runde Plätze aus Klinkerpflaster vor. Der geplante Festplatz sollte parallel zur Elde und ihrem Schutzstreifen vom Plümpertwiesenweg bis zur Ebelingstraße reichen.



IM ÜBERBLICK



Planung:  
2011 – 2012

Eigenanteil:  
–

Förderung:  
17.400 €

Gesamtkosten:  
17.400 €

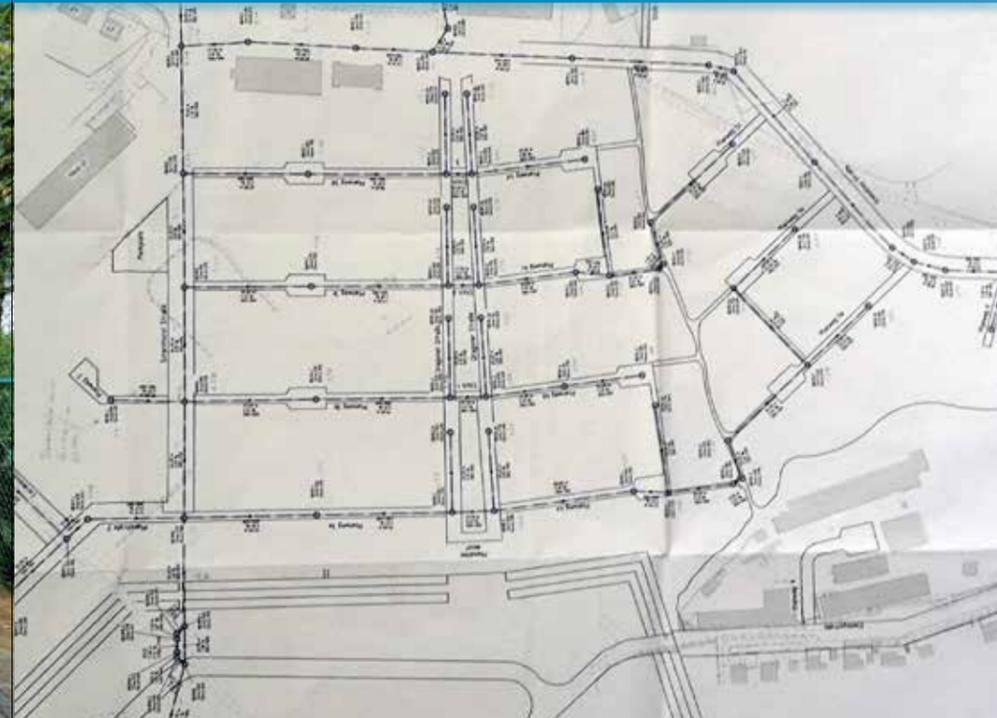
Ingenieurleistungen:  
Ingenieurgesellschaft H. Stüvel, Ludwigslust

## 14 Teilabschnitt Gneisenaustraße Bereich Einbeziehungssatzung

Für die ergänzende Verbindung zwischen Gneisenaustraße und Putlitzer Straße im Bereich der Einbeziehungssatzung ist vorbereitend eine Verkehrsplanung durchgeführt worden. Es wurde eine Trasse festgelegt und die entsprechenden Querschnitte erstellt. Die bauliche Umsetzung der Planung ist mittelfristig aus städtischen Haushaltsmitteln vorgesehen.



IM ÜBERBLICK



Planung:  
1998 – 2000

Eigenanteil:  
–

Förderung:  
83.000 €

Gesamtkosten:  
83.000 €

Ingenieurleistungen:  
Ingenieurgesellschaft Hindrick Stüvel mbH,  
Ingenieurbüro Ludwigslust

## 15 Verkehrs- und Entwässerungsplanung

Für die Erschließung des in den Bebauungsplänen Nr. 25 und Nr. 26 geplanten Neubaugebietes wurde ein Gesamtkonzept für den Straßenausbau entwickelt. Dieses beinhaltet sowohl die Trassenführung für die Erschließungsstraßen als auch die Festlegung der Ausbaustandards und Materialien.

Die Haupteerschließung des Wohngebietes ist über die Gneisenaustraße vorgesehen, die parallel zur Putlitzer Straße in Nord-Süd-Richtung verläuft und an diese über zwei Verbindungsstraßen angeschlossen ist. Die nördliche Verbindung bildet die Scharnhorststraße, die südliche die Dragonerstraße. Diese in etwa parallel geführten Verbindungsstraßen umfassen das Einkaufszentrum im ehemaligen Pferdestall und erschließen dessen Parkplätze aus beiden Richtungen. Zusätzlich zu der westlichen Anbindung an die Putlitzer Straße sollte die Gneisenaustraße auch in südliche Richtung fortgeführt und an den Südring angeschlossen werden. Einhergehend mit der Trassenplanung wurde auch die technische Dimensionierung und Lage der Abwasseranlagen geplant.

Im Gesamtkonzept wurden auch einheitliche Materialien für die Ausbaustraßen und Kreisverkehre festgelegt, um einen homogenen Gesamteindruck des Straßennetzes zu erreichen. Die Inhalte des Verkehrskonzeptes wurden in drei Realisierungsabschnitte unterteilt. Die Umsetzung der Teilabschnitte erfolgte zwischen 1999 und 2001. Die Anbindung an den Südring vom Kreisverkehr an der Dragonerstraße ist nicht mehr zur Ausführung gekommen, da sich zu diesem Zeitpunkt die Planungsabsichten für das Bebauungsgebiet bereits geändert hatten und die entsprechenden Bebauungspläne aufgehoben wurden.

IM ÜBERBLICK



**Fertigstellung:**  
Mai 2009

**Eigenanteil:**  
-

**Förderung:**  
800 €

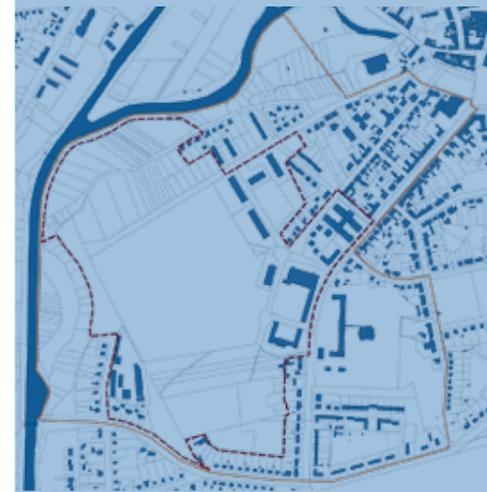
**Gesamtkosten:**  
218.500 €

**Ingenieurleistungen:**  
Ingenieurgesellschaft Dr. Reinsch

## 16 Rückbau einer Grundwassermessstelle in Zusammenhang mit der Herrichtung einer Beachvolleyballanlage

Im Entwicklungsgebiet wurden insgesamt zehn Grundwassermessstellen eingerichtet und über einen längeren Zeitpunkt vorgehalten. Eine der Messstellen lag im Bereich der geplanten Beachvolleyballanlage südlich des „Haus der Jugend“. Sie wurde 2009 vorbereitend zur Herstellung der Anlage zurückgebaut. Der Rückbau der weiteren neun Messstellen erfolgte 2011.

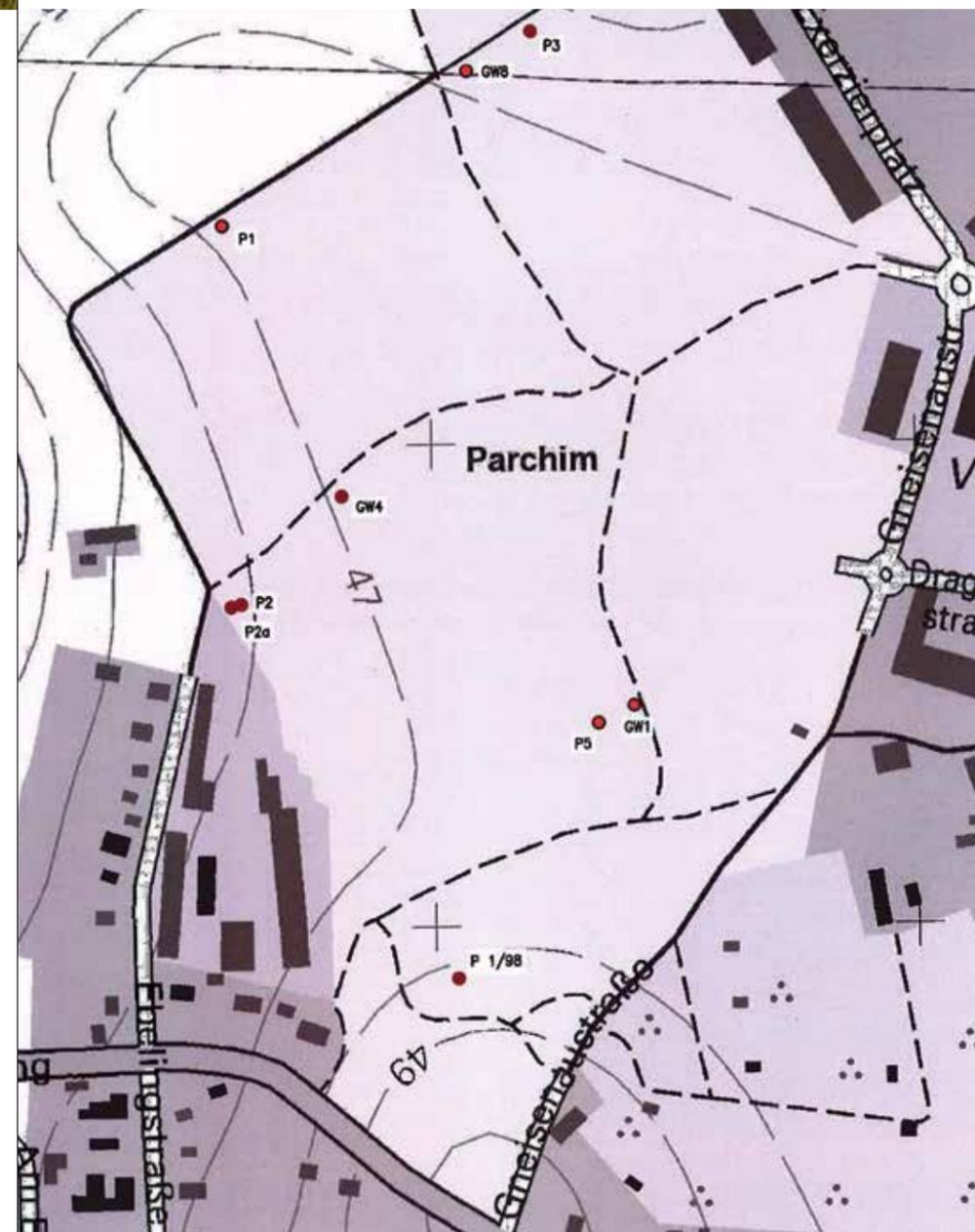
IM ÜBERBLICK



## 17 Rückbau Grundwassermessstellen im Entwicklungsgebiet allgemein

insgesamt 9 Stück

Im Entwicklungsgebiet waren zur Dokumentation der Veränderlichkeit des Grundwasserpotentials und zur Entnahme von Grundwasserproben für Qualitätsprüfungen verschiedene Grundwassermessstellen installiert worden. Diese wurden im Herbst 2011 an neun verschiedenen Standorten innerhalb des Gebietes zurückgebaut.



**Fertigstellung:**  
November 2011

**Eigenanteil:**  
-

**Förderung:**  
2.600 €

**Gesamtkosten:**  
2.600 €

**Ingenieurleistungen:**  
Ingenieurgesellschaft Dr. Reinsch



1



2



3



4

## VIII. Weitere städtische Vorhaben

Neben den zuvor beschriebenen Entwicklungsmaßnahmen, die über die EGS Entwicklungsgesellschaft mbH als Treuhänder der Stadt Parchim abgerechnet wurden, gab es weitere Projekte der Stadt, die aus anderen Haushaltsmitteln finanziert wurden, aber trotzdem direkt der Entwicklung der Regimentsvorstadt dienen.

Einen wesentlichen Beitrag dazu leistete der Umbau des südlichen ehemaligen Pferdestalles an der Putlitzer Straße zum „Haus der Jugend“. Das Bestandsgebäude befand sich bei Planungsbeginn 1996 in einem schlechten baulichen Zustand, so dass der Erhalt nur teilweise möglich war. Der Mittelteil des u-förmigen Gebäudes wurde im September 1998 abgebrochen und 1999 als Neubau in gleichen Proportionen hergestellt. Die beiden Seitenflügel wurden ebenfalls 1999 denkmalgerecht saniert. Durch die Komplexität der Bauleistungen waren insgesamt 45 Firmen an dem Umbau beteiligt.

Der Umbau erfolgte für die Einrichtung „Haus der Jugend“, die zuvor an der Buchholzallee untergebracht war. Der neue Standort bot genügend Abstand zur Wohnbebauung, um Beeinträchtigungen der Anwohner durch Lärm zu vermeiden, und auf rund 1.500 m<sup>2</sup> Platz für verschiedene Angebote und Aktivitäten. Das „Haus der Jugend“ beinhaltet eine Kegelbahn, Sporträume für Billard, Tischtennis, Tischfußball u. v. m. Außerdem befinden sich hier Club- und Vereinsräume für Schachclub, Kochclub, Videoclub, Computerclub sowie ein großer Saal für Vorträge und Konzerte.

Die Außenanlagen erhielten neben den Funktionsflächen wie Zuwegungen und Parkplätzen auch zahlreiche Freizeitanlagen wie beispielsweise einen Streetballplatz, eine Volleyballanlage, einen Grillplatz und Tischtennisplatten.

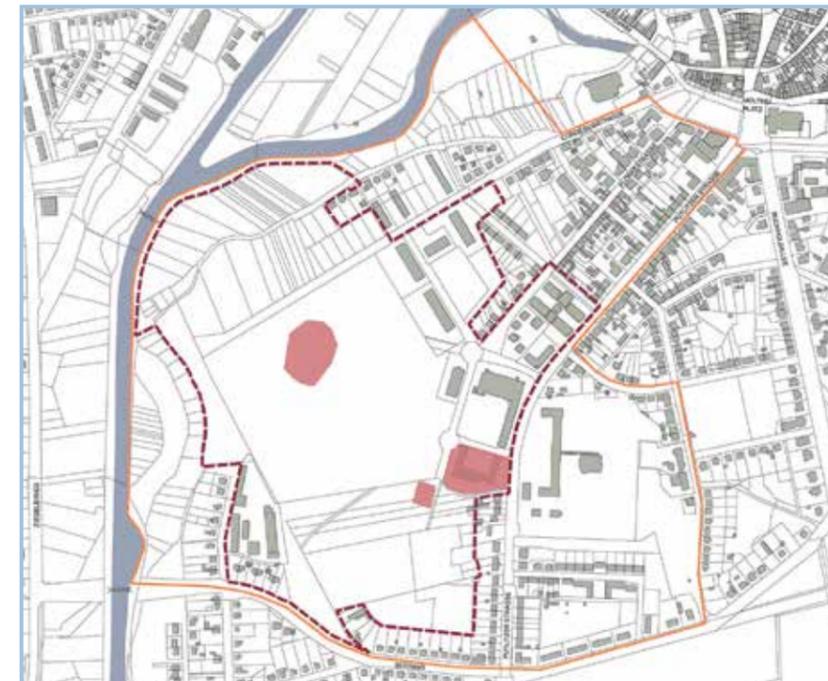
Seit der feierlichen Inbetriebnahme im Februar 2000 steht das Haus der Jugend für Mädchen und Jungen ab 10 Jahren zur Verfügung und wird umfangreich genutzt. Der Eigenanteil der Stadt betrug rund 1.146.000 Euro. Zusammen mit den rund 4.020.000 Euro Fördermitteln aus dem Programm KONVER II der EU und Mitteln des Landes M-V ergeben sich Gesamtkosten für das Projekt in Höhe von 5.166.000 Euro.

Ergänzend zum Angebot des „Haus der Jugend“ und der benachbarten Skateanlage entstanden im Umfeld weitere Freizeitanlagen.

So wurde westlich des „Haus der Jugend“ im Jahr 2009 eine Beachvolleyballanlage in temporärer Bauweise errichtet. Bauherr für das 28x38 m große Spielfeld und die notwendigen Gerätecontainer und mobilen Einfassungen war der 1. VC Parchim. Die Flächen stehen auch der Allgemeinheit zur Verfügung.

Durch das Sponsoring von verschiedenen Unternehmen wurde 2004 die Aufschüttung eines Erdhügels für die Nutzung als Freizeitodelbahn und Crossparcours für BMX-Fahrer auf der Freifläche zwischen Mannschaftsgebäuden am Exerzierplatz und der Alten Elde ermöglicht. Dazu wurde auf den Flächen gelagerter Boden aus den Konversionsmaßnahmen genutzt. Bauherr für den rund acht Meter hohen Freizeitberg war die Stadt Parchim.

- 1 Haus der Jugend, Eingang und Vorflächen an der Dragonerstraße
- 2 Haus der Jugend, Spiel- und Freizeitflächen südlich des Gebäudes
- 3 Beachvolleyballanlage südlich des Haus der Jugend
- 4 Rodel- und BMX-Hügel bei Fertigstellung 2004



Legende Analysekarte Städtische Vorhaben im Entwicklungsgebiet

- Vorhaben der Stadt Parchim außerhalb der Förderprogramme
- - - Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 2013 dar.



1



2

Neben diesen Baumaßnahmen innerhalb des Entwicklungsgebietes wurden Maßnahmen zur Erschließung durchgeführt, die innerhalb des Rahmenplangebietes liegen und positive sowie unmittelbare Auswirkungen auf den Satzungsbereich haben.

Durch die Mitbenutzung der vorhandenen Straßen durch militärische Fahrzeuge befanden sich die Quartiersstraßen bei Beginn der Entwicklungsmaßnahmen 1993 in einem sehr schlechten baulichen Zustand. So wurde z. B. die unbefestigte bzw. nur teilbefestigte Cordesiusstraße 1997 neu ausgebaut, da sie eine wesentliche Verknüpfungsfunktion für die Regimentsvorstadt mit der Altstadt hat. Der Neubau erfolgte in Asphaltbauweise bei einer Fahrbahnbreite von sechs Metern. Beidseitig der Fahrbahn wurden Gehwege in Pflasterbauweise angeschlossen und die Straßenbeleuchtung erneuert. Auch die Entwässerungseinrichtungen in Form von Straßenabläufen und Grundleitungen wurden neu hergestellt. Der vorhandene Baumbestand wurde durch Neupflanzungen ergänzt.

Ähnliches gilt auch für die Kleine Kemnadenstraße. Da sich in diesem Abschnitt die Umgrenzungsmauer der Kaserne in der Mitte des Straßenraums befand, musste der Gehweg auf der Nordseite vollständig neu hergestellt werden. 1999 erfolgte dann der Ausbau der Straße bis an den Südring. Die Fahrbahn wurde mit Natursteinpflaster befestigt. Die Gehwege erhielten Oberflächen aus Betonpflaster. Die Straßenbeleuchtung wurde entsprechend der Festlegung für den gesamten Stadtteil ergänzt.

- 1 Erneuerte Cordesiusstraße, 2014
- 2 Erneuerte Kleine Kemnadenstraße, 2014



1



2



3

- 1 Sanierte Dragonerkaserne, heute Sitz der Kreisverwaltung Ludwigslust-Parchim
- 2 Mehrfamilienhäuser in der Wohnsiedlung Augustenstraße
- 3 Durch die WObAU Parchim sanierte Wohnblöcke aus der Bauphase 3 in der Cordesiusstraße

Außerhalb des Entwicklungsgebietes, aber innerhalb des Rahmenplangebietes, gab es weitere Bauvorhaben, die von Bedeutung für den Verwaltungs- und Wohnstandort Regimentsvorstadt waren.

Leitcharakter hat dabei der Umbau der ehemaligen Dragonerkaserne zur Kreisverwaltung des Landkreises Parchim. Das Gebäude wurde zwischen 1996 und 1998 umfangreich saniert und zusätzlich mit einem Neubau auf dem rückwärtig liegenden Exerzierplatz erweitert. In diesem Bereich entstanden auch die notwendigen Stellplätze für das Verwaltungsgebäude. Nach der Kreisgebietsreform befindet sich hier der Sitz des neu gebildeten Großkreises Ludwigslust-Parchim.

Neben dieser Verwaltungseinrichtung entstanden um das Entwicklungsgebiet herum mehrere Wohnsiedlungen. Unmittelbar nördlich angrenzend, an der Cordesiusstraße gelegen, wurde die Wohnsiedlung Augustenstraße durch private Investoren errichtet und dadurch die Flächen der ursprünglich dort befindlichen leerstehenden ehemaligen Gärtnerei in eine neue Nutzung überführt. Zwischen 1996 und 1998 sind am Standort sieben Mehrfamilienhäuser mit 54 Eigentumswohnungen entstanden. Auch die Augustenstraße wurde in diesem Abschnitt zur Erschließung des Geländes neu gebaut.

Nördlich der Cordesiusstraße wurden die zuvor von den sowjetischen Streitkräften genutzten Wohnblöcke zwischen 1994 und 1996 umfassend saniert. Nach der Entkernung der Blöcke wurden die Grundrisse neu strukturiert, Balkone errichtet und teilweise durch Loggien vergrößert. Alle Ausstattungsmerkmale wie Türen, Fenster, Versorgungsanlagen etc. wurden vollständig erneuert. Das Wohnumfeld wurde durch neue Vorgärten, Eingänge und Freiflächen gestaltet sowie eine neue Parkplatzanlagen mit den nötigen Pkw-Stellflächen hergestellt. Der gesamte Umbau erfolgte durch die Wohnungsbau GmbH Parchim, welche die Gebäude vom Bundesvermögensamt Schwerin übernommen hatte.

Fast unmittelbar nördlich angrenzend entstanden im Plümperswiesenweg vier neue Einfamilienhäuser privater Bauherren, wodurch die dort vorhandene Bebauungslücke geschlossen wurde. Zwischen der Löniesstraße und dem ehemaligen Exerzierplatz entstanden auf Initiative privater Investoren neue Mehrfamilienhäuser.

Südwestlich des Satzungsgebietes befindet sich die Wohnsiedlung Kleine Kemnadenstraße, die sich aus mehreren Einzel- und Reihenhäusern zusammensetzt. Neben einigen privaten Eigentümern ist überwiegend die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft „Selbsthilfe“ (GWG) aus Parchim im Besitz der Gebäude. Die zuvor als Kasernenunterkünfte genutzten Wohnungen wurden 1994 bis 1997 saniert und die außerhalb der ehemaligen Kaserne liegenden Gebäude zwischen 1990 und 1998 modernisiert.

Neben den Wohnbauprojekten von Wohnungsbauunternehmen und Investoren gab es in der Regimentsvorstadt zahlreiche Einzelbaumaßnahmen privater Bauherren. Der überwiegende Teil der Wohngebäude wurde modernisiert, saniert oder ergänzt, so dass ein attraktiver Wohnstandort entstanden ist. Das wird auch durch den Datenreport des Monitorings belegt, der im Zeitraum zwischen 2002 und 2014 eine Verringerung des Wohnungsleerstandes verzeichnet. Der Bevölkerungsrückgang fällt in der Regimentsvorstadt geringer aus als im gesamtstädtischen Vergleich. Die Anzahl der Wohnungen ist gegenüber 2002 leicht angestiegen.



**Legende Analysekarte weitere wesentliche Vorhaben im Rahmenplangebiet**

- Vorhaben außerhalb des Entwicklungsgebietes (Neubau/Sanierung Gebäude)
- Vorhaben außerhalb des Entwicklungsgebietes (Straßen/Erschließung)
- Modernisierungsmaßnahmen an privaten Wohngebäuden
- Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 2013 dar.

## IX. Maßnahmen privater Investoren im Entwicklungsgebiet

Neben den Projekten öffentlicher Bauherren, sind auch private Investitionen für eine ausgewogene Eigentumsstruktur eines Stadtteiles von Bedeutung. Dazu zählen im städtebaulichen Entwicklungsgebiet:

- Neubau von vier Wohnhäusern für behinderte Menschen Scharnhorststraße 2  
Baugenehmigung vom 21. März 2006  
Bauherr: Lewitz-Werkstätten GmbH
- Neubau Seniorenpflegeheim „Lindner 2 – Regimentsvorstadt“ (max. 56 Betten) Löniesstraße 1  
Baugenehmigung vom 12. November 2004  
Bauherr: Grundstücksgesellschaft Lindner mbH



1

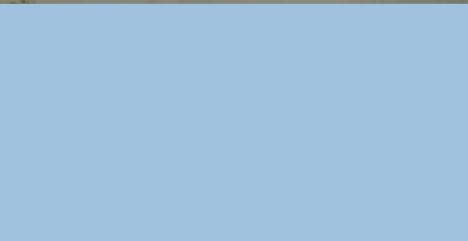


2

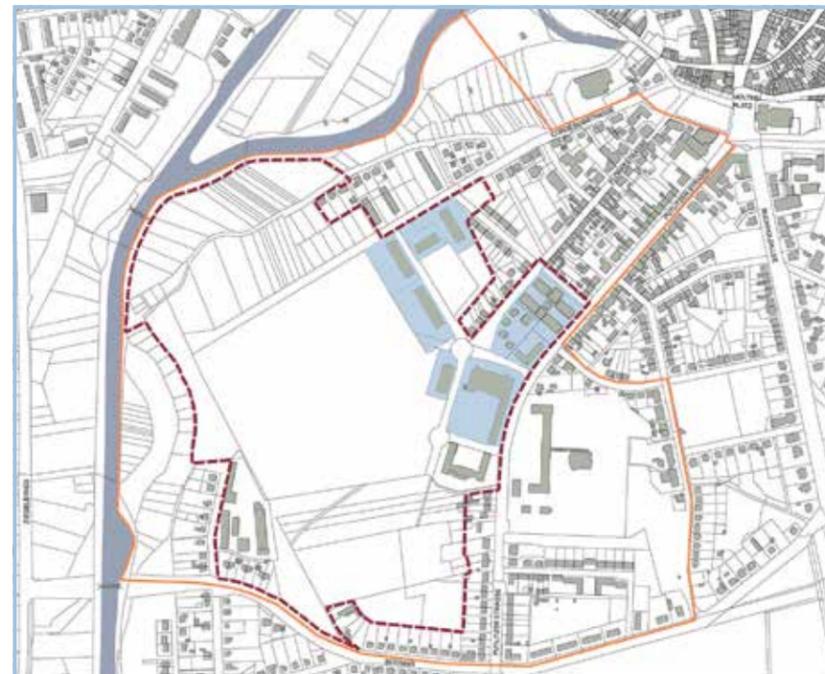


3

- 1 Wohnhäuser für behinderte Menschen des Trägers Lewitz-Werkstätten GmbH
- 2 Seniorenpflegeheim in der Löniesstraße
- 3 Ehemaliges Arbeitsamt an der Scharnhorststraße/Putlitzer Straße



- Neubau eines Arbeitsamtes einschl. Stellplätze  
Scharnhorststraße 1  
Baugenehmigung vom 1. August 2000  
Bauherr: IMplusPRO, Immobilien + Projektentwicklungs GmbH, Berlin
- Sanierung Reithalle und Umbau in ein Mehrsaalkino (467 Plätze)  
Gneisenaustraße 2  
Baugenehmigung vom 4. April 2000  
Bauherr: Movie-Star, PaVe GbR, Wittenberge
- Umbau des mittleren ehemaligen Pferdestalls zu einem SB-Markt und einer Ladenzeile einschließlich hofseitigem Parkplatz mit 175 Stellplätzen  
Baugenehmigung vom 29. April 1998  
Bauherr: Sperling-Bau GmbH, Schwerin
- Mannschaftsgebäude „Am Exerzierplatz“  
Am Exerzierplatz 16–19, 13–15, 7–12, 1–6  
Umbau der denkmalgeschützten Kasernenanlage zu Wohnungen  
Übergabe an Investor am 1. Juli 1995  
Baugenehmigung vom 21. August 1996  
Bauherr: Neubau GmbH Schwerin



**Legende Analysekarte Maßnahmen Privater Investoren im Entwicklungsgebiet**

- Vorhaben privater Investoren
- Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 2013 dar.



- 1 Ehemalige Reithalle während der Sanierungsmaßnahme
- 2 Ehemalige Reithalle nach der Sanierung, Nutzung als Mehrsaalkino
- 3 SB-Markt und Ladenzeile im ehemaligen mittleren Pferdestall an der Putlitzer Straße

## X. Planungsleistungen und Öffentlichkeitsarbeit

Für die Konkretisierung und Durchführung aller Maßnahmen sowie die Koordination der Gesamtmaßnahme waren Planungsleistungen erforderlich. Im Wesentlichen sind hier der Rahmenplan sowie übergeordnete Planungen zum Verkehrs- und Entwässerungskonzeptes zu nennen, die sich jeweils auf das gesamte bzw. auf große Teile des Entwicklungsgebietes beziehen. Zusätzlich waren auch Planungsleistungen für jedes der Einzelprojekte notwendig. Ein weiterer Arbeitsbereich im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen war die Beteiligung als Modellprojekt am Forschungsfeld „Konversion – Städtebauliche Möglichkeiten durch Umwidmung militärischer Einrichtungen“, das von 1991–1995 Bestandteil des Programmes für Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau war. Durch die Mitwirkung an dem Forschungsfeld gab es regelmäßig Möglichkeiten zum Austausch mit zehn weiteren Städten und Gemeinden im Bundesgebiet, die vor ähnlichen Aufgabenstellungen standen. Ergebnisse des Projektes waren v. a. die Feststellung der Notwendigkeit zur Schaffung von Baurechten als Grundlage der Konversion. Außerdem wurden Möglichkeiten der Vermarktung der Flächen sowie die Finanzierungsmöglichkeiten solcher Projekte diskutiert. Der Konversionsprozess wurde zudem als sehr komplex erkannt und dargestellt und eine umfassende Bürgerbeteiligung zur Erhöhung der Akzeptanz des Projektes empfohlen. Die Beteiligung der Bürger erfolgte für die Regimentsvorstadt auf verschiedenen Ebenen. Neben der gesetzlich notwendigen Beteiligung am B-Plan-Verfahren wurden weitere Bausteine der Öffentlichkeitsarbeit erarbeitet.

So erfolgte 2001 die Veröffentlichung einer Broschüre zur Regimentsvorstadt in der Städtebaulichen Veröffentlichungsreihe der Stadt Parchim, in der die bis dahin umgesetzten Projekte sowie die Planungsgrundlagen und die Ausgangssituation erläutert wurden. Das Heft 3, „Die Regimentsvorstadt, Stadtentwicklung 1992–2000“ erschien im Januar 2001 und wurde aus Mitteln der Städtebauförderung finanziert.

Außerdem wurde die Stadt Parchim Außenstandort der BUGA 2009 Schwerin und stellte in diesem Rahmen ebenfalls städtebauliche Projekte innerhalb des Stadtgebietes vor. In diesem Zusammenhang wurden Beschreibungen der Maßnahmen entwickelt und in einer Begleitbroschüre eine Route für Rundgänge durch die Stadt Parchim entwickelt. Bestandteile der Route in der Regimentsvorstadt waren die Dragonerkaserne an der Putlitzer Straße, das Kino in der ehemaligen Reithalle, die ehemaligen Pferdeställe sowie das Bürgerbeet. Dieses war nach Aufruf im Herbst 2008 durch die Initiative von rund 100 Bürgerinnen und Bürgern an der „Sonnenuhr“, dem Kunstobjekt auf der Kasernenbrache, entstanden. Es wurden insgesamt ca. 500 Knollen, v. a. Dahlien und Frühblüher, zur Verfügung gestellt und zu einer Beetfläche gestaltet.



Gestern kamen die Knollen ins Beet. Foto: Wolfried Pätzold

### Bürgerbeet mit Dahlien bepflanzt

Parchim (wo)lp • Mitarbeiter der ABS Parchim haben gestern mit dem Pflanzen von Dahlien nahe der riesigen Sonnenuhr des Künstlers Utz Brocksieler zwischen Regimentsvorstadt und Plümperviesenbrücke begonnen. Parchimer Kleingärtner sind im vergangenen Jahr dem Aufruf der Stadt gefolgt und haben nahezu 2000 Dahlienknollen für das Buga-Bürgerbeet gespendet. Im Sommer werden die Spaziergänger die Blütenpracht bei ihrem B 3 a-Spaziergang durch Parchim bewundern können.

- 1 Titel der Broschüre zur Regimentsvorstadt aus der Städtebaulichen Veröffentlichungsreihe (2001)
- 2 Plakat zum Außenstandort Parchim der Bundesgartenschau 2009 Schwerin
- 3 Zeitungsartikel aus der Parchimer Zeitung vom 19. Mai 2009 zur Errichtung des Bürgerbeetes im Rahmen der Gestaltung zum Außenstandort der BUGA 2009 Schwerin



Unweit des Bürgerbeets entstand zudem das Kunstobjekt von Utz Brocksieper, das dort im Rahmen der gesamtstädtischen Kunstaktion „Corso der Skulpturen“ installiert wurde. Das Objekt mit dem Titel „Sonnenuhr“ besteht aus alten Strommasten, die als Zeitzeiger eingesetzt sind. Sie fungierten jedoch nicht als konkrete Zeitmesser, sondern stellen vielmehr „ein Symbol für die Komplexität unserer Zeit und eine Hommage an die Sonne, die Urkraft unseres Lebens“ dar (Zitat aus Infobroschüre „Corso der Skulpturen“ zur BUGA 2009). Parallel zu allen Planungs- und Bauleistungen erfolgte die Berichterstattung über aktuelle Themen in der Tagespresse und im Veröffentlichungsblatt der Stadt Parchim „Uns Pütt“. Zur Vermarktung der historischen Gebäude und der potentiellen Bauflächen wurden verschiedene Publikationen erstellt. Zum geplanten Sportboothafen wurde 1998 eine umfangreiche Studie mit Darstellungen des Gebäudeensembles durch die INROS, Planungsgesellschaft Rostock mbH erarbeitet. Das Hafenbecken legt sich durch seine trapezförmige Fläche organisch an den Fluss an und bietet insgesamt 90 Liegeplätze. Angeschlossen sollten neben hafentechnischen Anlagen wie Bootsslip, Tankstelle, Bootswaschplatz, Bootshalle und Winterlager auch eine Appartementanlage und eine sechsteilig gestaffelte Hafengebäude mit Gaststätte, Pension und Gewerbeflächen für ein Charterbüro o. ä. entstehen.

Weiterhin entstand ein Exposé zu den Pferdeställen, das an potentielle Investoren gerichtet war. Neben einer Beschreibung des Gesamtvorhabens Regimentsvorstadt gibt es in dem mehrseitigen Heft Informationen und Darstellungen zum Verkaufsprojekt „Pferdeställe“ und zum Standort Parchim. Veröffentlicht wurde das Heft mit dem Titel „Rund ein Hektar Innenstadt“ durch die LEG Schleswig-Holstein, Büro Schwerin.

## XI. Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme

Die Maßnahmen und Einzelprojekte wurden mit einem Gesamtvolumen von 11,7 Mio. Euro gefördert. Die Mittel stammten aus insgesamt 10 verschiedenen Förderprogrammen des Landes Mecklenburg-Vorpommern, des Bundes und der Europäischen Union. Über das Treuhandkonto des Sanierungsträgers EGS mbH als Beauftragte der Stadt Parchim wurden Fördermittel aus folgenden Programmen verwendet:

- Programm zur Förderung städtebaulicher Planungen, StBauPI 92
- Experimenteller Städte- und Wohnungsbau, ExWoSt 93
- Programm zur Förderung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen, StBauEW 93
- Landeseigenes Städtebauförderprogramm, StBauFP 94L
- Landeseigenes Städtebauförderprogramm, StBauFP 95L

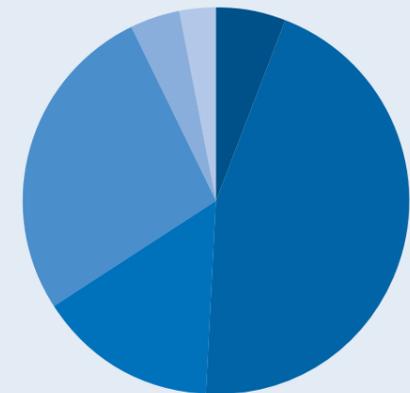
- 1 Objekt „Sonnenuhr“ des Künstlers Utz Brocksieper
- 2 Visualisierung des geplanten Sportboothafens (INROS Planungsgesellschaft)
- 3 Visualisierung der geplanten Bootshalle am Sportboothafen (INROS Planungsgesellschaft)
- 4 Exposé zum geplanten Verkauf der ehemaligen Pferdeställe

Parallel dazu erfolgte durch die Stadt Parchim die Verwendung von Mitteln aus weiteren Programmen:

- Gemeinschaftsinitiative KONVER II der EU, KONVER II
- Programm zur Weiterentwicklung großer Neubausiedlungen, WUF
- INTEREG II C
- Standortkonversion 2001 – 2003 (2004), EFRE (1)
- Standortkonversion 2005 – 2006, EFRE (2)

Aus dem Gesamtfördervolumen entfallen auf den Maßnahmenbereich Bodenneuordnung/Flächenkäufe und Betriebsumsiedlung rund 6 % der Fördermittel. Der deutlich größte Kostenanteil liegt bei den Maßnahmen der Altlastensanierung und Munitionsbergung, auf den rund 45 % entfallen.

Für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen wurden ca. 15 % des Gesamtfördervolumens aufgewendet, während auf die Einzelbauprojekte ca. 27 % entfallen. Kosten für Planungsleistungen und Ordnungsmaßnahmen betragen ca. 4 % bzw. 3 % des Gesamtfördervolumens.



Kostenanteile der Maßnahmenarten mit Bezug auf die Gesamtkosten innerhalb aller Förderprogramme

Bodenneuordnung/Flächenkäufe	6 %
Altlastensanierung/Munitionsbergung	45 %
Erschließungsmaßnahmen	15 %
Einzelbauprojekte	27 %
Planungsleistungen	4 %
Ordnungsmaßnahmen	3 %

Kostenübersicht aller Mittel, die über das Treuhandkonto der EGS verwaltet wurden

Bezeichnung	Kosten Gesamt
<b>1. Maßnahmen der Vorbereitung</b>	
Vorbereitende Untersuchung/Trägervergütung/Rahmenplanung	1.082.428,44
<b>Summe Maßnahmen der Vorbereitung</b>	<b>1.082.428,44</b>
<b>2. Ordnungsmaßnahmen</b>	
Grunderwerb/Grenzregelung/Umgang von Bewohnern/Betrieben	1.088.276,56
<b>Summe Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>1.088.276,56</b>
<b>3. Freilegung von Grundstücken</b>	
Altlastensanierung	2.436.344,84
<b>Summe Freilegung von Grundstücken</b>	<b>2.436.344,84</b>

Ild. Nr.	Bezeichnung	Kosten Gesamt	davon Eigenanteil PCH	Art der Maßnahme
<b>4. Erschließungs- und Baumaßnahmen</b>				
01	Freifläche Exerzierplatz	467.225,05	2.321,16	Erschließungsmaßnahme
02	Planstraße B	155.004,14	13.911,77	Erschließungsmaßnahme
03	Scharnhorststraße mit Kreisel, I. BA	297.426,60	3.093,88	Erschließungsmaßnahme
04	Dragonerstraße, I. BA	123.759,02	12.878,30	Erschließungsmaßnahme
05	Gneisenaustraße	218.324,21	1.603,78	Erschließungsmaßnahme
06	Flörkestraße	58.688,77	10.139,17	Erschließungsmaßnahme
07	Löniesstraße	90.935,78	–	Erschließungsmaßnahme
08	Plümperviesenweg	88.745,77	–	Erschließungsmaßnahme
09	Fußgängerbrücke über die Elde	8.109,18	–	Planungsleistungen
10	Regenwassersammler	380.575,67	76.263,01	Erschließungsmaßnahme
11	Skateranlage	142.953,10	1.379,58	Erschließungsmaßnahme
12	Betriebsverlagerung Medi-Tech			Ordnungsmaßnahme
13	Festwiese	83.489,94	–	Planungsleistungen
14	Teilabschnitt Gneisenaustraße, Wohnstraße, Putlitzer Straße	17.397,44	–	Planungsleistungen
15	Verkehrs- und Entwässerungsplanung	83.447,17	–	Planungsleistungen
16	Rückbau Grundwassermessstelle an der Beachvolleyballanlage	791,35	–	Ordnungsmaßnahme
17	Rückbau der Grundwassermessstellen im Gesamtgebiet			Ordnungsmaßnahme
<b>Summe Erschließungs- und Baumaßnahmen</b>		<b>2.216.873,19</b>	<b>121.590,65</b>	
<b>5. Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>				
01	Bewirtschaftungsverluste	234.923,48		
02	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	45.723,33		
<b>Summe Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>280.646,81</b>		
<b>6. Sonstige Maßnahmen</b>				
	Abwicklung Sanierung	1.733,42		
<b>Summe Sonstige Maßnahmen</b>		<b>1.733,42</b>		
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>7.106.303,26</b>		

Stand: 31. Dezember 2013

## XII. Beurteilung des Zielerreichungsgrades

Bei der Beurteilung des Zielerreichungsgrades ist die Betrachtung von zwei verschiedenen Bau- und Planungsphasen im Entwicklungsgebiet erforderlich. Phase 1 der Entwicklungsmaßnahme, sie umfasst die Herrichtung der militärisch genutzten Flächen, wurde erfolgreich abgeschlossen. Nach der Entsorgung der oberflächlichen Müll- und Schrottablagerungen wurden Voruntersuchungen zur Altlastenbeseitigung vorgenommen. Nach Einschätzung und Bewertung des Bestandes wurden die nicht erhaltenswerten Gebäude sowie die Kasernenmauer abgebrochen und die nicht mehr notwendigen Flächenbefestigungen zurückgebaut. Es wurden zahlreiche punktuelle Altlasten, wie z. B. Müllvergrabungen oder altölbelastete Flächen an Reparaturrampen entsorgt. Die flächige Altlastensanierung mit Bodenaustausch und Munitionsbergung wurde über einen Zeitraum von mehreren Jahren kontinuierlich fortgeführt und ist in den Kernzonen abgeschlossen.



Legende Analysekarte Rückbau militärisch genutzter Flächen im Entwicklungsgebiet

- Abbruch von Gebäuden
- Rückbau versiegelter Flächen
- Flächige Altlastensanierung und Munitionsbergung
- Beräumung und Herrichtung von Brachflächen
- Abbruch der Mauer um die zentralen Kasernenflächen
- Punktuelle Altlastensanierung
- - - Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- - - Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 2013 dar.

- 1 Zustand der militärisch genutzten Flächen bei Maßnahmenbeginn 1993
- 2 Mannschaftsgebäude am Exerzierplatz aus der zweiten Bauphase vor Sanierung (ca. 1993)
- 3 Mannschaftsgebäude am Exerzierplatz aus der zweiten Bauphase nach Sanierung (ca. 2003)

Einige historische Kasernengebäude konnten im Sinne der Konversion saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dies erfolgte sowohl durch staatliche Institutionen der



1



2



3



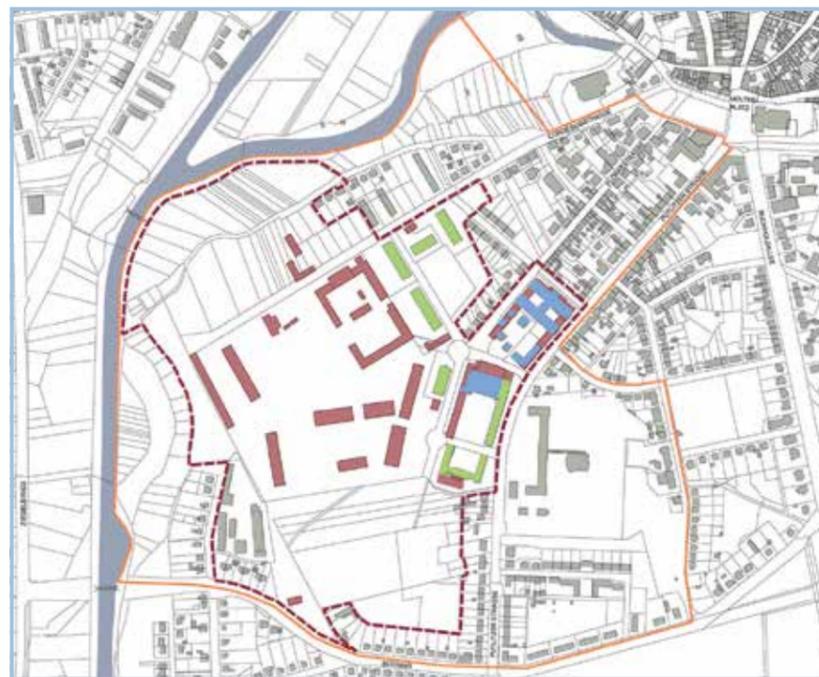
4

**Legende Analysekarte Konversion im Entwicklungsgebiet**

- Abbruch vorhandener militärisch genutzter Gebäude
- Umnutzung vorhandener militärisch genutzter Gebäude
- Neubau nach Abbruch vorhandener militärisch genutzter Gebäude
- Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 2013 dar.

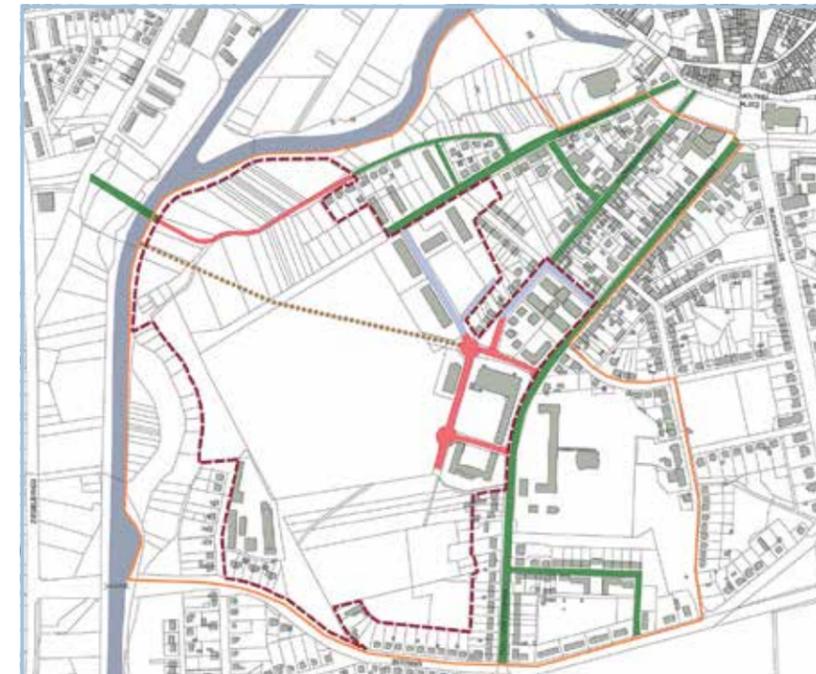
Verwaltung als auch durch private Investoren im Bereich Wohnungsbau und Gewerbe bzw. Dienstleistungen. Durch die Konversion der ehemaligen Stallanlagen und der Reithalle des Dragonerregimentes zum Haus der Jugend und einem Kino konnten neue Anziehungspunkte zur Freizeitgestaltung im Stadtteil geschaffen werden. Diese wurden durch Neuanlagen, wie z. B. den Bau der Skatebahn an der Gneisenaustraße und die Neugestaltung des Exerzierplatzes zu einer Grünanlage mit Kinderspielplatz, ergänzt. Der mittlere Pferdestall konnte in Teilen erhalten und zu einem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum ausgebaut werden. Durch den Umbau der Mannschaftsgebäude am Exerzierplatz konnten insgesamt 161 neue Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Die Vermarktung der weiteren historischen Gebäude stellte sich jedoch aufgrund von Größe und Zustand der Baukörper als schwierig dar, so dass auch umfangreiche Abbruchmaßnahmen zur Herrichtung der Flächen notwendig waren. In einer Kosten-Nutzen-Abwägung und unter Beachtung der Nachfrage konnten somit einige historische Gebäude erhalten werden. Sie wurden durch einzelne Neubauten privater Investoren auf den Abbruchflächen ergänzt.



Die erste Entwicklungsphase umfasst neben der Altlastensanierung auch die Aufwertung des erhaltenswerten Bestandes und die Neuorganisation der Grunderschließung. Alle Straßenzüge im Entwicklungsgebiet wurden saniert bzw. im Abschnitt der Neuerschließung grundhaft neu ausgebaut. Das Entwässerungssystem wurde erneuert und ein neuer Regenwasserhaupt-

- 1 Ehemalige Reithalle aus der ersten Bauphase vor der Sanierung (ca. 1993)
- 2 Aktueller Zustand der ehemaligen Reithalle aus der ersten Bauphase nach der Sanierung
- 3 Ehemaliger Exerzierplatz aus der zweiten Bauphase vor der Sanierung (ca. 1993)
- 4 Aktueller Zustand des ehemaligen Exerzierplatzes aus der zweiten Bauphase nach der Sanierung

sammler errichtet. Im Zuge der Straßenerneuerung wurden auch die Stellplätze geordnet, Geh- und Radwege hergerichtet und eine einheitliche Straßenbeleuchtung installiert. Zur Verbesserung der städtebaulichen Verknüpfungen wurden auch außerhalb des Entwicklungsgebietes Maßnahmen durchgeführt. Von besonderer Bedeutung war hier der Neubau der Plümperwiesenbrücke über die Elde zwischen der Weststadt und der Regimentsvorstadt. Durch diese neue Verbindungsfunktion wird die Sackgassensituation der Regimentsvorstadt für Fußgänger und Radfahrer aufgehoben. Auch die Fortsetzung der Erschließungsmaßnahmen über den Satzungsbereich hinaus trägt zur verbesserten Anbindung der Regimentsvorstadt bei. Das Gebiet ist derzeit über die Cordesiusstraße, die Flörkestraße und die Putlitzer Straße an die benachbarten Stadtteile angebunden.



1

**Legende Analysekarte Erschließung im Rahmenplangebiet**

- Sanierung/Neubau vorhandener Verkehrswege
- Neubau von Verkehrswegen zur gebiets-internen Erschließung
- Sanierung/Neubau von Verkehrswegen außerhalb des Entwicklungsgebietes
- Regenwassersammler Neubau
- Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 2013 dar.

Die Zielsetzung zum Schutz des ökologisch wichtigen Gebietes der Eldeniederung konnte realisiert und die Flächen durch Anlage von Fuß- und Radwegen in das innerstädtische Grünflächensystem eingliedert werden.

Mit dem Exerzierplatz und der Skateanlage sind zusätzlich neue Grün- und Freizeitflächen im Entwicklungsgebiet entstanden. Durch den Verkauf von Flächen an private Investoren konnten neue Wohnungen und Gewerbestandorte entstehen.

Der bereits bebaute Teil der Regimentsvorstadt wurde durch diese Maßnahmen in seiner Struktur gestärkt und zu einem Verwaltungs- und Wohnstandort mit Freizeitangeboten innerhalb der Stadt entwickelt.



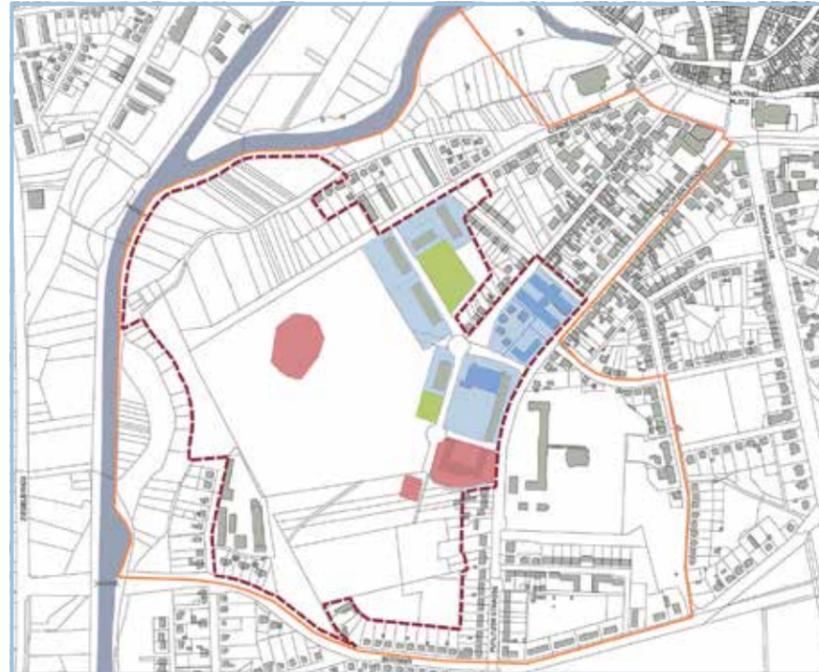
2

- 1 Eröffnung der Plümperwiesenbrücke über die Müritz-Elde-Wasserstraße
- 2 Neue Freizeitanlagen: Skatanlage Gneisenaustraße & Haus der Jugend im Hintergrund

**Legende Analysekarte Neubaumaßnahmen im Entwicklungsgebiet**

- Neubau von Freizeitanlagen im Rahmen der Förderung
- Neugestaltung von Freizeitanlagen durch die Stadt Parchim
- Neubau von Gebäuden durch private Investoren
- Grundstücksverkäufe an private Investoren
- Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 2013 dar.



Die Weiterentwicklung über den Bestand hinaus als Phase 2 der Entwicklungsmaßnahme konnte bislang nicht umgesetzt werden. Teilelemente der geplanten Entwicklung, wie das neue Wohngebiet mit Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern, die Festwiese und der Sportboothafen waren nicht realisierbar. Der Kern der ehemaligen umzäunten Kasernenflächen zwischen Gneisenaustraße und Elde ist weiterhin eine unbebaute Brachfläche. Die Verkehrswegeenden von Cordesiusstraße, Ebelingstraße und Flörkestraße konnten bislang nicht angebunden werden. Der städtebauliche Bruch entlang der westlichen Bebauungsgrenze besteht dadurch weiterhin. Die Zielvorstellung eines neu strukturierten Stadtteils mit einer Vielzahl neuer Elemente musste aufgegeben werden.

Die Ursachen dafür liegen im zu geringen Bedarf an neuen Wohneinheiten durch die Bevölkerungsentwicklung der Gesamtstadt. Die fortgesetzte Rückläufigkeit der Einwohnerzahlen erforderte einen weiteren Rückbau und eine Reduzierung der Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Gesamtstadtgebiet. Zwar erfolgte dieser überwiegend in der Parchimer Weststadt, doch hätte eine Aufstockung der Anzahl an Wohneinheiten in der Regimentsvorstadt nur zu Lasten der Entwicklung in der Kernzone Altstadt und im Wohngebiet Weststadt durchgeführt werden können und hätte dadurch den Leerstand in diesen beiden benachbarten Stadtteilen weiter erhöht. Einige Planungsansätze in Form von aufgestellten B-Plänen mussten daher aufgegeben werden.

Bei der Beurteilung sind somit die Bereiche bereits bestehender Bebauung und die Bereiche der Brachflächen des ehemaligen Militärbereiches zu unterscheiden.

- 1 Wohnhäuser der Lewitz-Werkstätten GmbH in der Schamhorststraße
- 2 Seniorenpflegeheim in der Lönnesstraße

Während im Bereich der Bestandsbebauung eine Verdichtung und Weiterentwicklung des Stadtteiles stattgefunden hat, konnten die Entwicklungsziele für die freigeräumten und altlastensanierten Militärfächen nicht umgesetzt werden. Eine gestalterische und funktionale Neuordnung dieser Bereiche konnte somit nicht erreicht werden. Einhergehend mit dem städtebaulich notwendigen Verzicht der Arrondierung des Neubauwohngebietes konnten auch weitere damit verbundene Ziele wie die Anbindung der Gneisenaustraße an den Südring oder die Anlage des Sportboothafens nicht umgesetzt werden.

Die zentrale Freifläche der ehemaligen Kasernenanlage wird derzeit als extensive Grünfläche behandelt und gliedert sich in ihrem Erscheinungsbild dem Naturraum der Elde an. Die städtebauliche Bruchkante wird durch die Wohnanlage in den ehemaligen Mannschaftsgebäuden und das Kino in der ehemaligen Reithalle gebildet und wirkt durch die Verschiedenheit der Baukörper sehr undifferenziert. Die beiden Verkehrskreisel mit Anbindung an die Brachfläche weisen auf die ausgebliebene Städtebauliche Entwicklung hin. Es wurden jedoch alle Grundvoraussetzungen für eine spätere bauliche Entwicklung und somit ein Potentialgebiet für den Städtebau Parchims geschaffen.



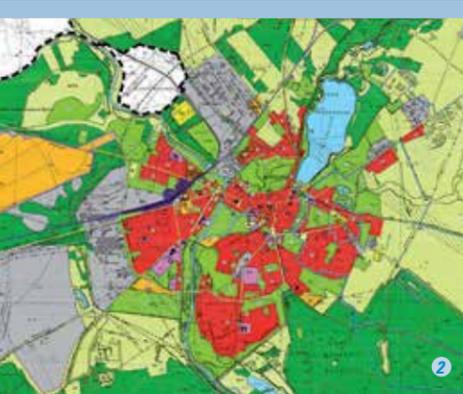
**Legende Analysekarte Städtebauliche Analyse 2013**

- Geschlossene Wohnbebauung
- Hergerichtete ehemalige Kasernenflächen, Freifläche/Grünfläche
- Kleingärten
- Bebauungskante
- Verkehrswege
- Endpunkt von Verkehrswegen, fehlende Verbindung
- Abgrenzung des städtebaulichen Entwicklungsgebietes „Regimentsvorstadt“
- Abgrenzung Voruntersuchungen und Rahmenplan „Regimentsvorstadt“

Grundkarte stellt die Bebauung aus dem Jahr 2013 dar.



- 1 Cordesiusstraße vor Beginn der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (ca. 1991)
- 2 Cordesiusstraße nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (ca. 2010)



## XIII. Ausblick

Die Regimentsvorstadt hat sich im Zeitraum der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Wesentlichen analog zur Gesamtstadt entwickelt. Der Datenreport des Monitorings 2014 verzeichnet für die Regimentsvorstadt 1.705 Einwohner mit Hauptwohnsitz. Das entspricht einem Einwohnerrückgang von 105 Einwohnern gegenüber den 2002 ermittelten 1.810 Einwohnern. Damit schrumpft die Regimentsvorstadt etwas geringer als andere Stadtteile und als die Gesamtstadt. Das Durchschnittsalter im Stadtteil entspricht 2013 dem der Gesamtstadt von 47,3 Jahren und ist seit 2002 (41,5 Jahre) kontinuierlich angestiegen.

Die Anzahl der Wohnungen stieg im gleichen Zeitraum von 1.022 auf 1.089, da die Haushaltsgröße stetig gesunken ist. Aktuell liegt diese bei 1,63 Einwohnern/Wohnung. Der Wohnungsleerstand sank von 8,3 % auf aktuell 4,1 %.

Die aktuelle Prognose des jährlichen Monitorings geht davon aus, dass sich die Einwohnerzahl Parchims bis 2030 kontinuierlich verringern wird. Es ist damit zu rechnen, dass dann nur noch 12.200 bis 13.500 Menschen in Parchim leben werden. Die Anzahl älterer Menschen wird weiterhin steigen, wohingegen die Anzahl der Kinder und Jugendlichen sowie der Erwerbsfähigen weiter sinken wird.

Da derzeit keine Veränderung des bestehenden Trends absehbar ist, sind keine neue Grundlagen zur Entwicklung eines Wohngebietes in der Regimentsvorstadt gegeben.

Auch die zwischenzeitlichen Bemühungen zur Durchführung einer Landesgartenschau mit anschließender Teilbebauung wurden aufgegeben. Das Konzept sah neben den Flächen zur Durchführung der Gartenschau eine Nachnutzung als Wohngebiet und großen parkartigen Flächen zwischen der Bebauung und der Elde vor. Die Voraussetzungen dafür sind jedoch, wie zuvor beschrieben, nicht gegeben.

Umso wichtiger ist es für die weitere Entwicklung der Regimentsvorstadt nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme neue Leitbilder für das Gebiet zu finden und v. a. die Brachfläche im Rahmen der Möglichkeiten zu pflegen und zu entwickeln. Baurechtlich ist entsprechend des gültigen Flächennutzungsplanes weiterhin die Anlage eines Sportboothafens und eines Festplatzes unter der Voraussetzung der Aufstellungen neuer entsprechender Bebauungspläne möglich. Auch die Vervollständigung der Straßen- und Wegeverbindungen und die Neuanlage von Wohnbauflächen können bei Veränderung der Voraussetzungen wieder aufgenommen werden.

Die Regimentsvorstadt kann somit als Potentialfläche eingestuft werden, für die es derzeit keine konkreten Entwicklungsplanungen gibt.

## Bildnachweis

Im Rahmen der Bearbeitung dieses Abschlussberichtes wurden durch die Stadt Parchim zahlreiche Dokumente und Bilder zur Auswertung und weiteren Verwendung bereitgestellt. Alle Darstellungen entstammen Unterlagen der Stadt Parchim bzw. Veröffentlichungen und/oder Arbeiten, die im Namen der Stadt Parchim erstellt wurden.

Darüber hinaus wurden Bilder zur aktuellen Bestandsdokumentation und für die Erstellung der Projektsteckbriefe durch das Büro Proske Landschaftsarchitektur erstellt. Dies sind im Einzelnen:

Die Analysekarten zu den thematischen Abschnitten

Die Bestandsfotos für die Projektsteckbriefe auf den Seiten 26 bis 40

Einzelbilder im Analyseteil, im Einzelnen: Seite 42 Bild 1 bis 3, Seite 43 Bild 1 und 2, Seite 43 Bild 1 und 2, Seite 44 und 45 alle Bilder, Seite 46 Bild 2 und 3, Seite 52 Bild 2 und 4, Seite 53 Bild 2, Seite 55 Bild 2

## Impressum

**Herausgeber:** Stadt Parchim, Fachbereich Bau und Stadtentwicklung  
Schuhmarkt 1, 19370 Parchim  
Telefon: 03871 71-0 | Telefax: 03871 7 11 11  
E-mail: [stadt@parchim.de](mailto:stadt@parchim.de) | [www.parchim.de](http://www.parchim.de)

EGS Entwicklungsgesellschaft mbh  
Bertha-von-Suttner-Straße 5, 19061 Schwerin  
Telefon: 0385 3 03 17-70 | Telefax: 0385 3 03 17-90  
E-mail: [buerlo.schwerin@egs-mv.de](mailto:buerlo.schwerin@egs-mv.de) | [www.egs-mv.de](http://www.egs-mv.de)

**Redaktion:** Proske Landschaftsarchitektur | Körnerstraße 5, 19055 Schwerin  
**Gestaltung:** [www.fachwerkler-grafik.de](http://www.fachwerkler-grafik.de)  
**Druck:** STEFFEN GmbH | [www.steffendruck.de](http://www.steffendruck.de)  
**Stand:** November 2014

- 1 Trends für die Entwicklung der Bevölkerung von 2010 (Basisjahr) bis 2030 aus dem Monitoring des Büros Weeber + Partner, 2012
- 2 Ausschnitt der Regimentsvorstadt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Parchim
- 3 Gestaltungsplan zur Entwicklung der Regimentsvorstadt nach Durchführung einer Landesgartenschau

