Wohnbaulandentwicklungskonzept Parchim 2017

Wohnbaulandentwicklungskonzept Parchim

WEEBER+PARTNER
Institut für Stadtplanung
und Sozialforschung

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

Stadt Parchim

Wohnbaulandentwicklungskonzept

Analyse und Bewertung von Wohnbaupotenzialen in der Stadt Parchim

Auftraggeber:

Stadt Parchim, Fachbereich 6, Bau- und Stadtentwicklung

Bearbeitung:

Weeber+Partner/W+P GmbH
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Emser Straße 18, 10719 Berlin

Dr. Heike Gerth
Dipl.-Ing. Stephanie Marsch

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation
Babelsberger Straße 40/41, 10715 Berlin

Dipl.-Ing. Karl Wefers, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
M. Sc. Julia Kowallick

Juni 2017

Einstieg und Aufgabe

Parchim ist attraktives Mittelzentrum im Südwesten Mecklenburg-Vorpommerns und Kreisstadt des Landkreises Ludwigslust-Parchim. Die Stadt ist Sitz wichtiger Behörden und Institutionen und übernimmt Aufgaben für Verwaltung, Daseinsvorsorge, Handel und Dienstleistungen auch für den die Stadt umgebenden ländlichen Raum. Parchim liegt auf halbem Wege zwischen Berlin und Hamburg, in der Nähe der Landeshauptstadt Schwerin und mitten in der Natur. Parchim hat eine interessante und weitgehend gut erhaltene historische Altstadt, weitere geschlossene Siedlungsstrukturen, so Regimentsvorstadt, Vogelsang, eine ganze Reihe Ein- und Zweifamilienhaus-Gebiete und mit der Ost- und Weststadt auch mehrgeschossige Wohnbebauung der 1960er bis 1980er Jahre. Die lokale Wirtschaft ist kleinteilig und mittelständisch strukturiert und hat sich in den letzten Jahren deutlich stabilisiert. Auch infrastrukturell hat sich Parchim inzwischen gefestigt und hält ein qualitativ hochwertiges Angebot an Schulen, Kitas, Spiel- und Sportflächen, aber auch an kulturellen Einrichtungen bereit.

Der seit Beginn der 1990er Jahre anhaltende Bevölkerungsrückgang scheint gestoppt, seit 2013 sind die Einwohnerzahlen moderat gewachsen. Seit geraumer Zeit sind laut Stadtverwaltung Anzeichen für eine neue Nachfrage nach Wohnbauflächen und -projekten spürbar. In den vergangenen Jahren, in denen Parchim schrumpfte und in denen vor allem junge Leute abwanderten oder nicht zurückkamen, weil sie anderswo sichere und besser bezahlte Arbeit hatten, war der Bedarf daran geringer bzw. konnte mit vorhandenen Potenzialen abgedeckt werden. Inzwischen fragen sowohl Parchimer selbst, darunter auch wieder junge Haushalte, als auch Interessierte von außerhalb Wohnbauland nach. Der Trend „zurück in die Stadt“ hält an bzw. zahlreiche Menschen pendeln der Arbeit wegen nach Parchim. Den einen oder anderen davon auch als Einwohner Parchims zu gewinnen, setzt jedoch gute Rahmenbedingungen voraus. Den Wahrnehmungen entsprechend lässt sich diese qualitative Nachfrage mit dem vorhandenen Bestand und mit den noch verfügbaren Potenzialen innerhalb von Baulücken jedoch kaum bzw. nur unzureichend befriedigen. Daher sollten dafür auch neue Flächen generiert werden.

Bei allen Aktivitäten bleibt jedoch zu bedenken, dass am Parchimer Wohnungsmarkt ganz verschiedene Entwicklungen aufeinander treffen:

- Das Wohnungsangebot ist hinsichtlich seiner Quantitäten prinzipiell ausreichend. Die Einwohnerzahl Parchims ist aktuell zwar stabil, wird aber bisherigen Prognosen entsprechend künftig eher nicht wachsen. Damit wird sich auch die Zahl der Haushalte nicht wesentlich verändern, so dass rein quantitativ kaum zusätzlicher Bedarf entsteht.
- Spielräume für qualitativen Zuwachs könnten sich aus einem für deutsche Kleinstädte eher noch geringen Anteil an selbstgenutztem Eigentum ergeben – eine auskömmliche wirtschaftliche Lage weiter Teile der Bevölkerung vorausgesetzt.
- Völlig unabhängig von der lokalen Wohnungsmarktsituation ist bundesweit ein anhaltender Bedarf zum Immobilienerwerb festzustellen, da es an Alternativen auf den Finanzmärkten mangelt. Das hat möglicherweise auch Auswirkungen auf die Nachfrage in Parchim.

Es ist davon auszugehen, dass jedes zusätzliche Angebot unter den genannten Vorzeichen die Nachfrage nach Bestandswohnungen und bestehenden Häusern weiter reduziert. Damit würde der Wohnungs- und Gebäudeleerstand ansteigen und der Wert von Bestandsimmobilien sinken. Das erleichtert zwar Wiederverkäufe, beeinträchtigt jedoch gleichzeitig auch für viele die finanzielle Absicherung im Alter. Deswegen sollte die Nachfrage nach Wohneigentum immer auch in den Bestand gelenkt werden.

Parchim hat es auch durch die Stadtentwicklungspolitik der beiden vergangenen Jahrzehnte geschafft, eine attraktive und kompakte Stadt zu bleiben und seine Siedlungsfläche nicht wesentlich zu erweitern. Genau das macht auch den besonderen Reiz der Stadt aus, der sich selbst wiederum positiv auf die Nachfrage nach Wohnungen in Parchim auswirken kann. Die Innenentwicklung Parchims muss deswegen auch in der bevorstehenden Phase Priorität behalten. Über erneute Ausweitungen der Siedlungsflächen sollte erst nach Ausschöpfung der innerstädtischen Potenziale und bei deutlich zunehmender quantitativer Nachfrage nachgedacht werden.

Nachfrage in Parchim

Bevölkerungsentwicklung

Aktuell leben rund 18.400 Einwohnerinnen und Einwohner in Parchim (Stand: 31.12.2015)[1], rund 4.000 Menschen weniger als zu Beginn der 1990er Jahre. Seit 2013 wächst die Einwohnerzahl wieder (Zuwachs von rund 400 Personen). Es ist noch offen, inwieweit dieses Wachstum nachhaltig ist, denn bisher resultiert es ausschließlich aus einem Zuwanderungssaldo ausländischer Bevölkerung, wobei die Flüchtlinge der hiesigen Aufnahmeeinrichtung des Landes in den Meldestatistiken eine große Rolle spielen. So hat sich seit 2013 die Zahl der ausländischen Bevölkerung in Parchim verdoppelt (Zuwachs von rund 700 Personen), die der deutschen Bevölkerung blieb weiterhin rückläufig (Rückgang um rund 300 Personen).

Der Zuwanderungsgewinn ausländischer Bevölkerung wird aktuell keine Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen haben. Für Menschen ausländischer Herkunft – vor allem

1 Angaben der Stadt Parchim, inklusive der Eingemeindungen von 2014.

die erste Zuwanderungsgeneration – ist das den Erfahrungen in anderen Regionen Deutschlands entsprechend kein Thema: Gerade Neuankömmlinge haben vielfach einen noch nicht geklärten Aufenthaltsstatus und hoffen auf Rückkehroptionen, sollten sich die Rahmenbedingungen in ihren Herkunftsländern wieder verbessern. Außerdem werden sie auch innerhalb Deutschlands ggf. noch in andere Regionen ziehen, die ihnen geeignetere Lebens- und Arbeitsbedingungen ermöglichen. Darüber hinaus haben sie meist keinen finanziellen Hintergrund, Eigentum zu erwerben. Für eine möglicherweise verstärkte Nachfrage im preiswerten Mietwohnungssegment ist Parchim jedoch ausreichend ausgestattet.

Bisherige Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Parchim gehen von einem anhaltenden demografischen Wandel und Bevölkerungsrückgängen aus:

- Prognose für die Stadt Parchim, Weeber+Partner 2012: Bis 2020 wurde im optimistischen Szenario ein Rückgang um rund 1.500, bis 2030 um rund 2.500 Menschen (Basisjahr 2010) dargestellt.[2]
- Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Regionalen Planungsverband Westmecklenburg: Für Parchim wurde bis 2030 ein Verlust von knapp 2.000 Personen (Basisjahr ebenfalls 2010) berechnet.[3]

Zum Zeitpunkt der beiden Prognosen waren die umfassenden Zuwanderungen vor allem der Jahre 2014/2015 auch nach Parchim und die damit verbundenen Bevölkerungsprozesse nicht absehbar. Diese Zuwanderungen haben bundesweit die Aussagen zu den künftigen Bevölkerungsentwicklungen schwierig gemacht und so manche vor allem kleinräumige Prognose „ausgehebelt".

2 Stadt Parchim (2012): Prognose für die Stadt Parchim bis 2030, bearbeitet durch Weeber+Partner.
3 Regionaler Planungsverbund Westmecklenburg (2013): Kleinräumige Bevölkerungsprognose bis 2030, bearbeitet durch Gertz, Gutsche und Rümenapp GbR.

Weltpolitische und weltwirtschaftliche Entwicklungen verändern globale Wanderungsbewegungen, die auch in Deutschland zu spüren sind. Allerdings ist noch nicht absehbar, wie sich das auf die Stadt Parchim auswirken wird. Nach wie vor ist mittelfristig eher von rückläufigen Bevölkerungszahlen auszugehen.

Baugeschehen:

In den 1990er Jahren erlebte Parchim einen regelrechten Bauboom, um Wohnungsmangel und beengte Wohnverhältnisse zu beseitigen, den bis dahin unerfüllten Wunsch nach einem Häuschen zu befriedigen, aber auch viele Wohnungen in der Altstadt wieder bewohnbar zu machen. Da gleichzeitig weite Teile der Bevölkerung abwanderten, wuchs der Leerstand und wurden nach und nach sogar rund 1.700 Wohnungen vom Markt genommen.

Seit 2005, also in den letzten zwölf Jahren, wurden in Parchim nur noch 160 Wohnungen neu gebaut, was einem jährlichen Volumen von weniger als 15 Wohnungen entspricht. Es entstanden weitgehend Einfamilienhäuser. Ausnahmen bilden die Neubauten der WOBAU im Pestalozziweg 3/4 mit 22 kleinen und am Exerzierplatz mit 20 barrierefreien Wohnungen. Weitere 140 Wohnungen kamen im gleichen Zeitraum durch Umbau neu hinzu.

Wohnungsbaubedarf:

Trotz sinkender oder stabiler Einwohnerzahlen wird es auch weiterhin einen moderaten, vor allem qualitativen Bedarf für Wohnungsneubau geben. Aus jetziger Sicht sollte in den nächsten Jahren eine Entwicklung von max. 20 bis 30 Grundstücken (kann durchaus auch eine höhere Zahl an Wohnungen ergeben) pro Jahr ausreichend sein – zusätzlich zu dem Potenzial in Baulücken und Bestandsgebieten. Natürlich kann die Stadt mit einer weitergehenden Angebotsplanung die Nachfrage zusätzlich ankurbeln, was aber den Wohnungsbestand weiter ausweitet und die Werthaltigkeit von Bestandsimmobilien einschränkt.

Um hier künftig zielsicherer zu agieren, wäre es sinnvoll, das Geschehen im Wohnungsneubau genauer zu beobachten: Wer baut? Wer kauft? Wer mietet? Wo kommen die Leute her? Welche Altersgruppen sind beteiligt? Wie entwickeln sich die Preise? Was wird gebaut? Die Stadt hat bereits damit begonnen, Nachfragen zu analysieren, daran sollte festgehalten werden.

Nachfragesegmente:

Parchim ist eine größere Kleinstadt in einer bisher eher schrumpfenden Region in Ostdeutschland. Hier waren in den letzten Jahren vorrangig zwei Marktsegmente im Wohnungsbau interessant, was sich wohl perspektivisch ebenso fortsetzen wird:

- Wohnen fürs Alter (barrierefrei, betreut, zur Pflege) aufgrund zunehmenden Bedarfs und fehlenden Bestandes
- sowie der klassische Einfamilienhausbau, weitgehend individuell in Planung und Umsetzung und ohne Bauträger- oder Baugruppenmodelle, wie man sie aus größeren Städten mit erheblicher Nachfrage kennt.

Haushalte müssen heute mobiler und flexibler sein als zuvor: sich ändernde Anforderungen der Arbeitswelt, das Der-Arbeit-Hinterherziehen, unterbrochene Arbeitsbiografien, andere, auch temporäre Formen des Zusammenlebens erzeugen ebenfalls eine veränderte Wohnungsnachfrage, in die das „Haus fürs Leben" eher nicht passt. Dafür eignen sich ggf. höherwertige und eher städtische Miet- oder Eigentumswohnungen, oft mit weniger Wohn- und Gartenfläche, in Gebäuden, die den in Parchim vorhandenen Stadtvillen oder Stadthäusern nahe kommen. Daraus kann sich ebenfalls ein gewisser Bedarf ergeben.

Von einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung profitieren nicht alle Bewohnergruppen, so dass weite Teile der Stadtgesellschaft auf preiswerte Wohnungen angewiesen bleiben werden.

Auch junge Bewohnerinnen und Bewohner, die am Anfang ihrer „Wohnkarriere“ stehen, suchen entsprechende Wohnungen. Parchim verfügt in diesem Marktsegment – durch das Engagement der WOBAU, aber auch der Genossenschaft und einen bisher geringen Nachfragedruck auf den Wohnungsmarkt – über einen (noch) ausreichenden Bestand in guter Qualität. Insbesondere die Weststadt, aber auch Teile der Oststadt bleiben damit wichtige Standorte für die soziale Wohnraumversorgung. Grundsätzlich sollte die Stadt diese Entwicklungen jedoch im Blick behalten.

Qualitäten in Parchim

Parchim ist eine attraktive Kleinstadt mit Zeugnissen eines seit langem qualitätvollen Wohnungs- und Siedlungsbaus (mehrgeschossiger Wohnungsbau, Stadtvillen) und gewachsenen Ein- und Zweifamilienhausgebieten.[4] Was diesen Charme ausmacht, soll – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – anhand einiger typischer Strukturen kurz dargestellt und bewusst gemacht werden.

4 Alle weitgehend innerstädtisch geprägten Stadtteile, damit auch die Altstadt bzw. die Weststadt als Großsiedlung werden dabei nicht einbezogen, wir konzentrieren uns in der Darstellung auf ein Segment, für das auch aktuell Wohnbaupotenziale zu erschließen sind.

Folgende Merkmale tragen – einzeln oder miteinander kombiniert – vorrangig zum harmonischen Grundeindruck dieser Siedlungsstrukturen und maßstabsgerechten Städtebau bei und sind trotz aller Veränderungen in den letzten Jahrzehnten auch heute noch erkennbar:

- Mindestanzahl gleicher oder annähernd gleicher Gebäude, woraus räumlich ablesbare Einheiten entstehen,
- gleichmäßige Ausrichtung von Gebäuden in diesen Teilbereichen; giebelständig oder traufständig, mit definierten Baukanten,

Stadthäuser Dammer Weg

zweigeschossiger Mehrfamilienhausbestand am Ostring

Mehrfamilienhausbestand am Südring

Stadthäuser Fichtestraße

Mehrfamilienhausbestand Kleine Kemnadenstraße

zweigeschossige Bebauung Südring/Brunnenstraße

- gleiche Trauf- und Firsthöhen von Gebäuden, zur weiteren Strukturierung ggf. in der Höhe differenziert bzw. einzelne Teile besonders markiert,
- identische oder ähnliche Gebäudetypen, ggf. mit geringfügigen Differenzierungen in Farbe, Materialien und Teilelementen, vor allem im Bereich der Fassaden,
- Ausbildung von Alleen im Straßenraum als strukturierendes Siedlungselement.

Weiteres Qualitätsmerkmal Parchims auch als Wohnstandort ist der die Stadt gliedernde Landschaftsraum. Selbst wenn aus naturschutzfachlicher Sicht nichts dagegen sprechen würde, sind diese Strukturen zu bewahren, die Flächen weitgehend von Bebauung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen für mehr Erlebbarkeit miteinander zu verbinden.[5]

5 Diese Strategie wurde bereits in der ISEK-Fortschreibung von 2006 durch uns (SWUP mit Weeber+Partner) entwickelt.

Stadthäuser Wallallee

Stadtvillen Buchholzallee

Stadthäuser Cordesiusstraße

Stadtvillen Bahnhofstraße

Stadtvillen Voigtsdorfer Weg

Stadthäuser Am Ilepol

Stadthäuser/Einfamilienhäuser Fichtestraße

Einfamilienhäuser Meyenburger Straße

Neubau Am Exerzierplatz

Reihenhäuser Brunnenstraße/Hinstorffstraße

Einfamilienhäuser Friedhofsweg

Neubau Flörkestraße/Scharnhorststraße

Bungalows Illkrietweg

Einfamilienhäuser Am Barschseemoor

Alleen im Straßenraum - Cleemannstraße

Alleen im Straßenraum - Voigtsdorfer Weg

Alleen im Straßenraum - Ebelingstraße

Alleen im Straßenraum - Rieblingstraße

Potenziale

Die Stadt Parchim verfügt über ausreichende Potenzialflächen für einen möglichen Wohnungsbau in den kommenden Jahren. Im Sinne der Innenentwicklung (Gebot des Baugesetzbuches) und der Vermeidung weiterer Siedlungsausdehnung steht die Nutzung vorhandener innerstädtischer Potenziale im Vordergrund.

Dazu gehören:

- Baulücken: Vor allem in der Altstadt sowie anderen städtebaulich relevanten Bereichen der Kernstadt gibt es zahlreiche Baulücken (2016: 160, darunter rund 100 in der Altstadt), wobei die Stadt Parchim hierbei Aufwand leistet, um diese zu erfassen (Baulückenkataster der Stadt Parchim).
- Innerstädtische Brachflächen: Hierbei bietet vor allem die Regimentsvorstadt umfangreiches Potenzial, das einige Jahre "ruhte", inzwischen aber wieder für Wohnungsbau vorbereitet wird (Masterplan Regimentsvorstadt[6]).
- Kleinteilige, oft untergenutzte Flächen: Hierzu zählen aufgegebene oder unzureichend genutzte innerstädtische Gewerbebereiche bzw. auch zahlreiche Garagenstandorte, die deutliche städtebauliche Missstände darstellen. Das bedarf jedoch noch weitergehender Betrachtungen.
- Kleingartenanlagen: Parchim hat wie andere ostdeutsche Städte auch eine erhebliche Zahl an Kleingärten, die in Zeiten von Schrumpfung und demografischem Wandel ein Leerstandsrisiko und damit eine große Herausforderung hinsichtlich der weiteren Nutzung darstellen.[7] Darauf hat die Stadt Parchim im vergangenen Jahr reagiert und ein Kleingartenentwicklungskonzept erarbeiten lassen, das Bestand, Nutzung und Perspektiven der Parchimer Kleingärten erfasst und bewertet hat.[8] In dieser Untersuchung wurden mehr als 2.100 Parzellen ermittelt und 53 Standorte genauer untersucht. Dabei wurde herausgearbeitet, dass der Leerstand zwar diffus ist, allerdings ein Viertel der Anlagen (14) bereits mit Leerständen von mehr als 30 % zu kämpfen hat bzw. komplett ungenutzt ist.
- Bestandsgebiete mit Umstrukturierungspotenzial: Seit dem ISEK-Prozess 2002 weisen wir daraufhin, dass es wesentliches stadtentwicklungspolitisches Ziel sein muss, die Werthaltigkeit von Bestandsimmobilien und damit die Alterssicherung für viele Parchimer zu bewahren. Angesichts des Alters der Gebäude und vieler Eigentümer ist hier mit einem Generationenumbruch, Eigentumsübergängen und anschließenden Sanierungen und Erweiterungen der Bestände zu rechnen. Hier liegt ein erhebliches Entwicklungspotenzial für den Parchimer Wohnungsmarkt, wobei zur Erhaltung bisheriger Stadtstrukturen und Qualitäten die dafür notwendigen Rahmenbedingungen zu entwickeln und festzusetzen wären.[9]

Untersuchungsansatz

Um vor diesem Hintergrund ausgewogene stadtverträgliche Entscheidungen für die kommenden Jahre vorzubereiten, waren in den letzten Monaten Potenziale für eine Wohnbaulandentwicklung auszuloten. Es wurden rund 60 Standorte einbezogen und 41 davon genauer analysiert.[10] In die Untersuchung nicht einbezogen wurden die Altstadt und die Weststadt, ausdrücklich als Baulücken gekennzeichnete Standorte und Bestandsgebiete mit Umstrukturierungsbedarf in der übrigen Kernstadt sowie die

6 Masterplan Regimentsvorstadt, Auszug im Entwurf (2016/2017), bearbeitet durch Baum, Beims GbR.

7 BMVBS und BBR (2013): „Zur Bewältigung der Leerstandsproblematik in Kleingartenanlagen strukturschwacher Regionen“, wissenschaftliche Bearbeitung durch Weeber+Partner.

8 Stadt Parchim (2017): Kleingarten-Entwicklungskonzept im Entwurf, bearbeitet durch proske, landschaftsarchitektur.

9 Siehe auch Darstellungen und erste Konzepte in: Stadt Parchim (2006): Fortschreibung ISEK 2006, Der Wohnungsmarkt, Vertiefung am Beispiel Vogelsang, bearbeitet durch SWUP und Weeber+Partner.

10 Die Ausgangsmenge hatte sich durch Zusammenlegungen betrachteter Standorten, aber auch durch offensichtlich andersartige Nutzungsfestlegungen bei einzelnen Standorten reduziert.

Ortsteile Parchims - alles in allem ebenfalls ein erhebliches, allerdings nicht beziffertes Potenzial.

Die in die Untersuchung einbezogenen Standorte rekrutierten sich aus:

- dem Entwurf des Kleingartenentwicklungskonzepts 2016/2017: 9 Anlagen mit einem besonders hohen Leerstand von mindestens 40 % bzw. bereits in Auflösung begriffen;
- Voruntersuchungen der Stadt Parchim, Fachbereich 6, Bau- und Stadtentwicklung, zu Wohnbaupotenzialen von 2015: 14 Standorten, darunter weitere 8 Kleingartenanlagen;
- Standortrecherchen der Gutachter 2016 zu weiteren 18 Standorten, darunter eine Kleingartenanlage.

Alle 41 Standorte wurden hinsichtlich ihrer Flächendaten, Lagequalitäten und Planungsaussagen analysiert, anschließend bewertet und den Kategorien „mit Wohnbaupotenzial“ (grün), „mit eingeschränktem Wohnbaupotenzial“ (gelb) oder „ohne Wohnbaupotenzial“ (rot) zugeordnet.

Bei den Bewertungen haben wir uns vor allem leiten lassen von:

- naturschutzrechtlichen Belangen, wodurch Flächen bei einer erkennbaren Schutzwürdigkeit nicht als Wohnbaupotenziale geeignet sind;
- der Bedeutung einzelner Flächen für die Erlebbarkeit der Landschaft; damit wurden keine Flächen zur Bebauung ausgewählt, die in Landschaftsräume eingreifen oder deren Verbindungen unterbrechen oder stören (u.a. Zugang zur Elde und angrenzender Bereiche, Entwicklung und Sicherung eines Grüngürtels um die Altstadt);
- der besonderen Eignung einzelner Flächen, die aktuell unzureichend genutzt werden, als vor allem innerstädtisch wertvolles Wohnbaupotenzial;
- von einer hinlänglichen Größe der Flächen, auf denen attraktive städtebauliche Strukturen entstehen können, mit denen an Parchims bisherige Siedlungs- und Bebauungsqualitäten angeknüpft werden kann.

Untersuchungsergebnisse

Lage, Charakter und Eignung der Standorte

20 Standorte sind eher innerstädtisch geprägt (zentrale Lage), 21 Standorte befinden sich mehr am Stadtrand (periphere Lage). Einbezogen wurden 18 Kleingartenanlagen, 12 Grün- oder Landwirtschaftsflächen, 9 Brachflächen sowie 2 sonstige Flächen (Festplatz in der Oststadt sowie Standort des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes am Eldeufer). Die untersuchten Standorte wurden folgendermaßen bewertet:

- 11 gut geeignete Standorte mit 20,8 ha (grün),
- 10 eingeschränkt geeignete Standorte mit 26,1 ha (gelb),
- 20 ungeeignete Standorte mit 26,7 ha (rot).

Bei den Standorten mit Wohnbaupotenzial wird zusätzlich eine mögliche Anzahl an Grundstücken pauschal berechnet und das weitere Vorgehen skizziert.[11]

Mögliche Wohnbaugrundstücke

Insgesamt lassen sich an den 21 geeigneten Standorten rund 300 bis 400 Grundstücke (je nach Grundstücksgröße) darstellen. Im Interesse der Innenentwicklung sollten in erster Linie die innerstädtisch geprägten zentralen 9 Standorten in Betracht gezogen werden: Allein hier sind 110 bis 140 Grundstücke denkbar, durchaus auch mit mehrgeschossigem Wohnungsbau, so dass die Wohnungszahl die ermittelte Grundstückszahl auch übersteigen kann. Zu diesen innerstädtischen Potenzialstandorten zählen:

- 5 gut geeignete Standorte: Bahnhofsvorplatz, Am Bahndamm, alle drei Standorte in der Regimentsvorstadt;
- 4 eingeschränkt geeignete Standorte: Plümperwiese, Wasserturm, Festplatz, südlich Festplatz.

Die 12 peripher gelegenen Standorte eignen sich dagegen mehr für kleinteilige, individuelle Einfamilienhausbebauung. Die Qualitäten Parchimer Wohnbebauung sollten dabei stärker berücksichtigt werden.

11 Das wurde systematisch und pauschal über die jeweilige Fläche ermittelt: Gesamtfläche abzüglich 30 % der Fläche für die Erschließung sowie anschließende Berechnung der Grundstücksanzahl bei Grundstücken von 1.000 m² bzw. 800 m².

Übersicht über Standorte und dabei mögliche Grundstücke

	alle Standorte	**davon mit Wohnbaupotenzial**			**davon ohne Potenzial**
		gesamt	davon gut geeignet	davon bedingt geeignet	
Standorte	41 davon 20 zentral	21 davon 9 zentral	11 davon 5 zentral	10 davon 4 zentral	20 davon 11 zentral
Grundstücke (1.000 m²)		325 davon 115 zentral	145 davon 60 zentral	180 davon 55 zentral	
Grundstücke (800 m²)		410 davon 140 zentral	185 davon 70 zentral	225 davon 70 zentral	

Wohnbaupotenziale nach Standortcharakter

Potenziale in Kleingartenanlagen:

- Die umfangreichsten Potenziale an Wohnbaugrundstücken ergeben sich in Kleingartenanlagen (rund 50 %). Sie stehen bisher jedoch nur eingeschränkt zur Verfügung, weil der Leerstand eher gering ist, eine Vielzahl an Eigentümern das Handeln erschweren kann oder Teile der Anlagen stark durch Lärm belastet sind (6 Anlagen).
- Gut geeignet sind die Anlagen am Fontaneweg, am Illekrietweg sowie die aufgegebene Anlage an der Schweriner Chaussee, die sich zudem in der Hand eines einzelnen Eigentümers befindet (3 Anlagen).
- Die Hälfte der einbezogenen Kleingartenanlagen (9 Anlagen) ist ohne Relevanz für den Wohnungsbau, vor allem aufgrund ihrer guten Auslastung, ihrer Lage in ökologisch sensiblen Bereichen oder auch außerhalb der Parchimer Siedlungsgrenzen bzw. aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für andere Nutzungen (Grün- und Freiraumgerüst).

In Abhängigkeit von der künftigen Entwicklung im Parchimer Kleingartenwesen können auch weitere Anlagen in den Fokus geraten.

Potenziale auf Brachflächen:

- Auf Brachflächen sind knapp 30 % aller potenziellen Wohnbaugrundstücke realisierbar. Anders als bei Kleingartenanlagen befindet sich die Mehrzahl davon auf eher gut geeigneten Standorten: darunter zwei Standorte in der Regimentsvorstadt, zwei im Bahnhofsumfeld sowie die Gärtnerei am Illekrietweg.
- Hinzu kommt eine Gewerbebrache am Schwarzen Weg, die aufgrund dortiger Entwicklungsoptionen aktuell allerdings nur als eingeschränkt geeignet bewertet wurde.
- 3 Standorte sind ungeeignet, weil sie der Qualifizierung der Freiräume dienen sollten bzw. im Außenbereich liegen.

Potenziale auf Grün- und Landwirtschaftsflächen:

- Vorhandene Grün- und Landwirtschaftsflächen sind von geringerer Bedeutung (knapp 20 % der Grundstücke). 3 Standorte eignen sich zur Abrundung bestehender Bebauung. Insbesondere die Flächen über den Eldewiesen können hier als erhebliches Potenzial mit bis zu 30 Grundstücken angesehen werden, aber auch westliche an den Landschaftsraum angrenzende kleinere Teilbereiche der Regimentsvorstadt sowie noch in geringem Umfang vorhandene unbebaute Flächen an der Schweriner Chaussee ließen sich nutzen.
- 2 Standorte sind aufgrund möglicher Belastungen (südlich Festplatz) oder ihrer Stadtrandlage (Am Schwarzen Weg) nur eingeschränkt geeignet.
- 7 Standorte sind aufgrund ihrer ökologischen Rahmenbedingungen und/oder ihrer gesamtstädtischen Bedeutung für Landschaft und Erholung ungeeignet.

Potenziale auf sonstigen Flächen:

- Aus unserer Sicht ist die aktuell als Festplatz definierte und jährlich nur für eine kurze Zeit genutzte Fläche in der Oststadt aufgrund ihrer integrierten Lage langfristig gesehen durchaus ein potenzieller Wohnungsbaustandort, der allerdings kurz- und mittelfristig aufgrund seiner Fetsplatznutzung nicht zur Verfügung steht.
- Die Fläche des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes an der Elde ist dagegen grundsätzlich nicht für Wohnungsbau geeignet, dem stehen die aktuelle Nutzung und - sollte diese irgendwann aufgegeben werden - die besondere Rolle der Fläche für die Erlebbarkeit am Wasser entgegen.

Übersicht über Standorte nach aktueller Nutzung, Lage und dabei mögliche Wohnbaupotenziale

aktuelle Nutzung	alle Standorte	davon mit Wohnbaupotenzial			davon ohne Potenzial
		gesamt	davon geeignet	davon bedingt geeignet	
Kleingarten-anlagen	18 Standorte davon 7 zentral	9 Standorte davon 2 zentral 170-210 Grundstücke	3 Standorte keiner zentral 45-55 Grundstücke	6 Standorte davon 2 zentral 125-155 Grundstücke	9 Standorte davon 5 zentral
Grünflächen	12 Standorte davon 5 zentral	5 Standorte davon 2 zentral 50-65 Grundstücke	3 Standorte davon 1 zentral 30-40 Grundstücke	2 Standorte davon 1 zentral 20-25 Grundstücke	7 davon 3 zentral
Brachen	9 Standorte davon 6 zentral	6 Standorte davon 4 zentral 95-120 Grundstücke	5 Standorte davon 4 zentral 70-90 Grundstücke	1 Standort nicht zentral 25-30 Grundstücke	3 Standorte davon 2 zentral
sonstige Flächen	2 Standorte beide zentral	1 Standort zentral 10-15 Grundstücke		1 (Festplatz) zentral 10-15 Grundstücke	1 (WSA) zentral

Weiteres Vorgehen und nächste Schritte

Für jeden gut bzw. eingeschränkt geeigneten Standort wurde formuliert, welche nächsten Schritte notwendig sind, um die Wohnbaupotenziale - einen Bedarf vorausgesetzt - künftig weiter zu entwickeln. Sie lassen sich folgenden Paketen zuordnen:

- Erarbeitung städtebaulicher Konzepte und Vertiefungen zu möglichen Wohnbaupotenzialen auch im Abgleich mit den vorhandenen städtebaulichen Zielen: für alle grünen und gelben Standorte; ggf. auch als Vertiefung/Überprüfung und Anpassung bereits vorhandener Konzepte, so zur Regimentsvorstadt; differenzierte Betrachtung der einzelnen Potenzialflächen, ggf. nur Teilbereiche, und Konkretisierung der bisher pauschal ermittelten Wohnbaupotenziale hinsichtlich Flächen und Struktur; Entwürfe zu Bauformen und Gebäudetypologien, auch in Vorbereitung auf Bauleitplanung, ggf. Überprüfung von nachfolgendem Infrastrukturbedarf, vor allem Kitaplätze;
- Einleitung von Bauleitplanungsprozessen: Darstellung der Auswirkungen auf FNP (neue Ausweisungen und Begründungen) sowie Erarbeitung und Aufstellung von Bebauungsplänen;
- Überprüfungen Flächeneignungen: vertiefte Prüfungen bei Verdacht und Hinweisen auf Altlasten sowie flächenbezogene Prüfungen von Hinweisen zu naturschutzrechtlichen Belangen; ggf. Abgrenzung von Teilflächen innerhalb der Potenziale, die sich für eine Bebauung eignen;
- Überprüfung von technischen Voraussetzungen zur Erschließung;
- Kommunikation mit Eigentümern: Kontakte, Gespräche über Entwicklungsziele und Verfügbarkeit der Flächen, dabei Darstellung und Vermittlung städtischer Entwicklungsziele für die ausgewählten Flächen, Eigentümerbeteiligung, ggf. Verhandlungen Eigentumsübergänge und Grunderwerb;
- Neuordnungen von Flächen/Ordnungsmaßnahmen: zur Schaffung potenzieller Entwicklungs-/Bauflächen in Teilbereichen, insbesondere bei eingeschränkten Wohnbaupotenzialen (gelbe Standorte), u.a. Kleingartenanlagen mit erheblichem Leerstand;
- ggf. Überlegungen zur Ergänzung durch soziale Infrastruktur in Teilbereichen, insbesondere Kita, ggf. auch Grundschule.

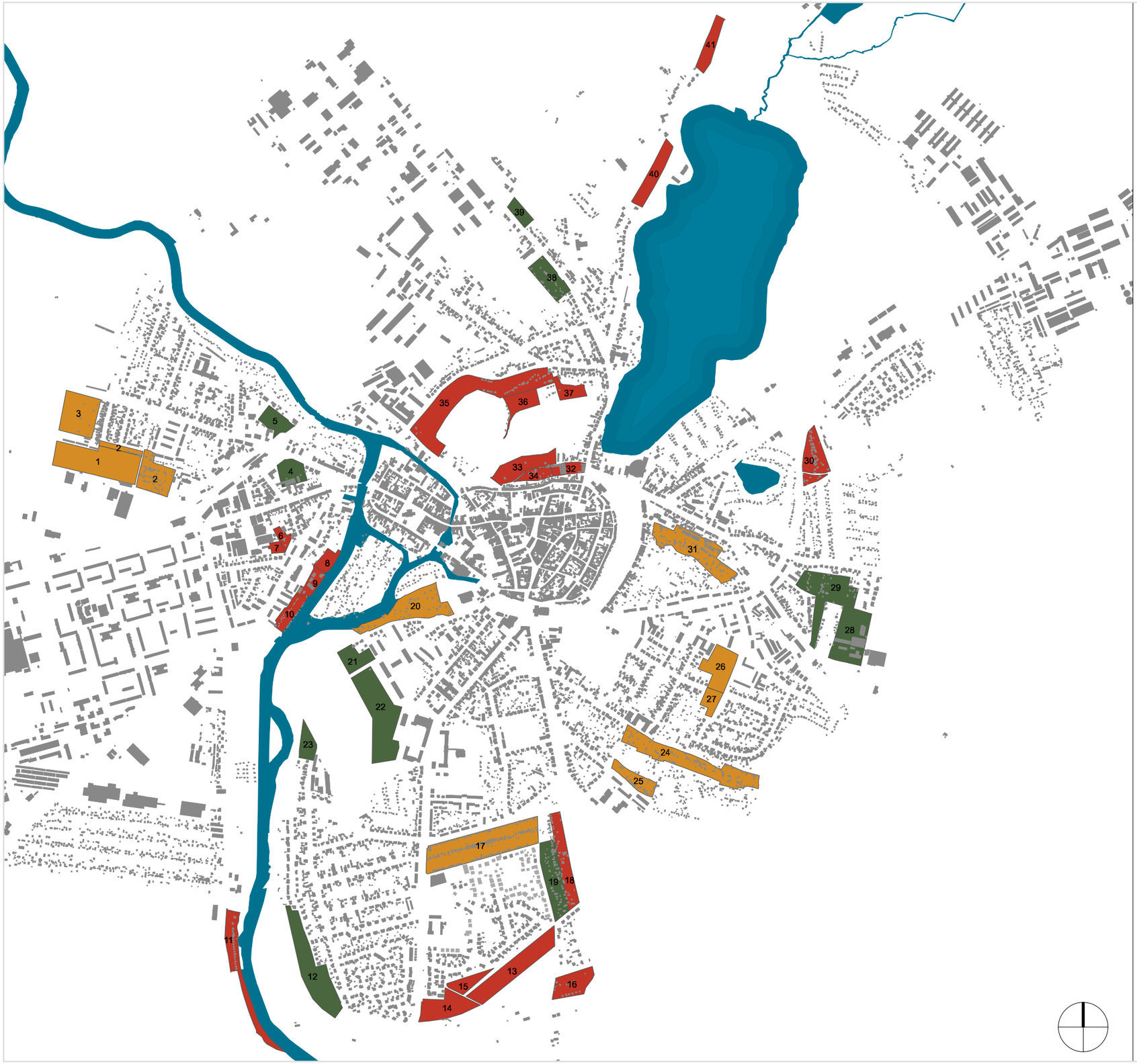
Auf den folgenden Seiten:

- Übersicht zu den Bewertungen aller Standorte
- Karte Parchims mit den untersuchten Standorten und ihren Bewertungen
- Darstellungen zu den einzelnen Standorten

Übersicht der Standortbewertungen:

Standorte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
	Am Gewerbegebiet/Schwarzer Weg	Am Gewerbegebiet/Apfelbaumweg	Am Gewerbegebiet/Rotdornstraße	Bahnhofsvorplatz	Am Bahndamm/Dammer Weg	Am Parchimcenter/Stegemannstraße	Am Parchimcenter/Am Bostenberg	Am Hafen/Sägereiweg	Am Hafen/WSA	Am Hafen/Kleingartenanlage	Vor Slate	Über den Eldewiesen	Kastanienallee/Am Feld	Kastanienallee/Slater Moor	Kastanienallee/Hölderlinweg	kastanienallee/Buchholzfeld	Südring/Am Brunnen	Südring/Am Buchholz	Südring/Fontaneweg	Plümperwiese	Regimentsvorstadt/Nord	Regimentsvorstadt/Ost	Regimentsvorstadt/West	Am Barschseemoor	Gartenstraße	Festplatz	Südlich Festplatz	Illekrietweg/Gärtnerei	Illekrietweg/Nordwest	Pingelshöhe/Ostring	Am Wasserturm	Wiesengang/Gärtnerei	Wiesengang/an der Wockerwiese	Wiesengang/Nördlich der Altstadt	Wiesenring/Burgdamm	Wiesenring/Bürgermeisterwiesen	Wiesenring/Ost	Schweriner Chaussee/Am Lidl	Schweriner Chaussee/Am Bahndamm	Voigtsdorfer Weg/Am Stadion	Voigtsdorfer Weg/Am Wald
Bewertungen im Detail																																									
Verfügbarkeit																																									
Naturschutz																																									
Bedeutung																																									
Erschließung																																									
Ausstattung																																									
Baurecht																																									
Belastungen																																									
Standort																																									
Lage	p	p	p	z	z	z	z	z	z	z	p	p	p	p	p	p	p	p	p	z	z	z	z	p	p	z	z	p	p	p	z	z	z	z	z	z	z	p	p	p	p
Fläche	B	K	G	B	B	K	G	B	S	K	K	G	G	G	G	K	K	K	K	K	B	B	G	K	K	S	G	B	K	K	K	B	G	K	K	K	G	K	G	G	B
Mögliche Wohn-baugrundstücke	25-30	15-20	15-20	7-9	7-9							25-30					35-45		15-20	20-25	8-11	30-35	5-6	30-35	7-8	12-15	4-5	20-25	20-25		20-25							9-10	3-4		

Lage:	z = zentral
	p = peripher
Fläche:	B = Brache
	G = Grünfläche
	K = Kleingartenanlage
	S = Sonstige Fläche



Planzeichenerklärung

- kein Wohnbaupotenzial
- mögliches Wohnbaupotenzial
- Wohnbaupotenzial

Plan Nr. 1 | o. M. | Juni 2017 |

Gebietsbewertung

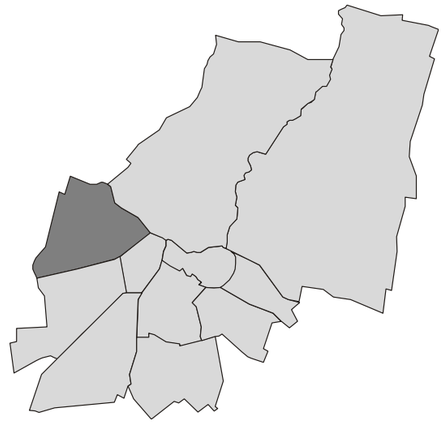
Stadt Parchim
Wohnbauflächenkonzept

WEEBER+PARTNER
Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
Berlin/Stuttgart

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHE
Am Gewerbegebiet/ Schwarzer Weg

STADTGEBIET
Dammer Weg



Fläche mit eingeschränktem Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	verschiedene private Eigentümer
Größe:	3,7 ha
Nutzung:	Brache, vorher gewerblich genutzt, aktuell unbebaut
Baumbestand:	nicht vorhanden
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	verdichtet, aufgeschüttet, Altlasten möglich
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zweigeschossige Zeilenbauten), Kleingärten, Garagen, Gewerbe
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	aufgrund früherer Gewerbenutzung vermutlich anliegend
	Straßenanbindung über Schwarzen Weg
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld
	kein Einzelhandel, keine Dienstleistungsangebote
Immissionen:	Lärm durch Flughafennähe, Einflugschneise sowie benachbartes Gewerbegebiet

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Handlungsfeld C: Gewerbliche Entwicklung und Einzelhandel; Maßnahme C5 Baugebiet „Schwarzer Weg Ost“, stärkt gewerbliche Entwicklung dort, jedoch kein Hinweise auf konkrete Fläche
FNP 2005:	Grünfläche, Biotop im südwestlichen Bereich
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Grünanlage
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	ja, im westlichen Bereich
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐ ■ ☐	Brache, verschiedene Eigentümer
Belange von Natur und Landschaft	☐ ■ ☐	Naturschutz im westlichen Teilbereich
gesamtstädtische Bedeutung	☐ ■ ☐	gewerbliche Entwicklung mit Priorität
Erschließung	☐ ☐ ■	weitgehend erschlossen bzw. zu erschließen
Infrastrukturausstattung	☐ ■ ☐	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐ ■ ☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	■ ☐ ☐	Lärmbelastung Flughafen, Erschließung Gewerbe, Altlastenverdacht

ERGEBNIS

Bedingt geeignete Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrandlage und direkter Anschluss an umfangreiches Gewerbegebiet Schwarzer Weg, Flughafennähe, Naturschutz in Teilbereichen, ungenutzte, weitgehend erschlossene Fläche, aber wenig attraktive Lage für Wohnungsbau aus den genannten Gründen

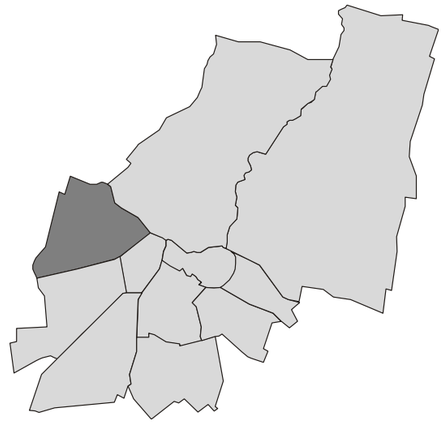
WOHNBAUPOTENZIAL

für rund 25 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder rund 30 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

Status und Einbeziehung in B-Plan prüfen (Entwicklungsansatz für die Fläche), weitere Prüfung Naturschutz, Verfügbarkeit der Flächen, ggf. Vertiefung Wohnbaupotenziale

FLÄCHE
Am Gewerbegebiet/ Apfelbaumweg



STADTGEBIET
Dammer Weg

Fläche mit eingeschränktem Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Wohnungsgenossenschaft, Bahn
Größe:	2,1 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage 20 % bzw. 40 % Leerstand
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zweigeschossige Zeilenbauten), Garagen, Gewerbebrache
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen Wege, Anbindung an Wohnstraße
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld kein Einzelhandel, keine Dienstleistungsangebote
Immissionen:	Lärm durch Flughafennähe, Einflugschneise, ggf. Gewerbegebiet und Bahnbetrieb

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche, Dauerkleingärten (ohne nordwestlichen Teilbereich)
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Teilrückbau (vorrangig im nordwestlichen Bereich), Neuordnung
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Dauerkleingärten, Grünanlage, Wohngebiet
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	in Teilen gut ausgelastete Kleingartenflächen
Belange von Natur und Landschaft	☐	☐	■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐	☐	■	keine Einschränkungen
Erschließung	☐	■	☐	unzureichend, Erschließungserfordernis für Straße
Infrastrukturausstattung	☐	■	☐	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	■	☐	☐	Lärmbelastung Flughafen, Gewerbegebiet, Bahnbetrieb

WOHNBAUPOTENZIAL

für rund 15 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder rund 20 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

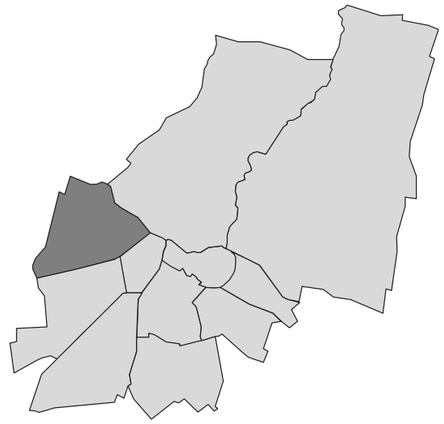
ERGEBNIS

Bedingt geeignete Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrandlage, in Teilbereichen Nähe zum Gewerbegebiet Schwarzer Weg, Bahnanlagen und Flughafen, teils gut genutzte Kleingärten, nur im nördlichen bzw. nordwestlichen Bereich zur Fortsetzung Wohnbebauung geeignet, aber wenig attraktive Lage für Wohnungsbau aus den genannten Gründen

NÄCHSTE SCHRITTE

Verfügbarkeit der Flächen, Gespräche Eigentümer über Entwicklungsziele, Neuordnungsbedarf Kleingartenanlage, städtebauliches Konzept sowie Vertiefung Wohnbaupotenziale, Bauleitplanverfahren in Teilbereichen

FLÄCHE
Am Gewerbegebiet/ Rotdornstraße



STADTGEBIET
Dammer Weg

Fläche mit eingeschränktem Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt, verschiedene private Eigentümer
Größe:	2,3 ha
Nutzung:	Gärten, Wiesen
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume, markante Einzelbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden, Landwirtschaftsflächen, teilweise versiegelt, im Vorfeld der Garagen, Altlasten möglich
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Ein- und Zweifamilienhäuser), Kleingärten, Garagen, Gewerbe
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	bisher eher nicht erschlossen, durch Nachbarschaft zu Wohngebiet möglich
	Straßenanbindung über Schwarzer Weg, Dammer Weg
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld
	kein Einzelhandel, keine Dienstleistungsangebote
Immissionen:	Lärm durch Flughafennähe, Einflugschneise sowie stadtauswärtsführende Straße

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche im östlichen Bereich, Verkehrsfläche als Parkplatz im westlichen Bereich
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Grünanlage, Verkehrsfläche (Parkplatz)
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	teilweise städtisches Eigentum, außerdem private Gärten
Belange von Natur und Landschaft	☐	☐	■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐	■	☐	als Parkplatz vorgesehen
Erschließung	☐	☐	■	weitgehend erschlossen bzw. zu erschließen
Infrastrukturausstattung	☐	■	☐	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	■	☐	☐	Lärmbelastung durch Flughafen, Erschließung Gewerbe, Ausfallstraße

ERGEBNIS

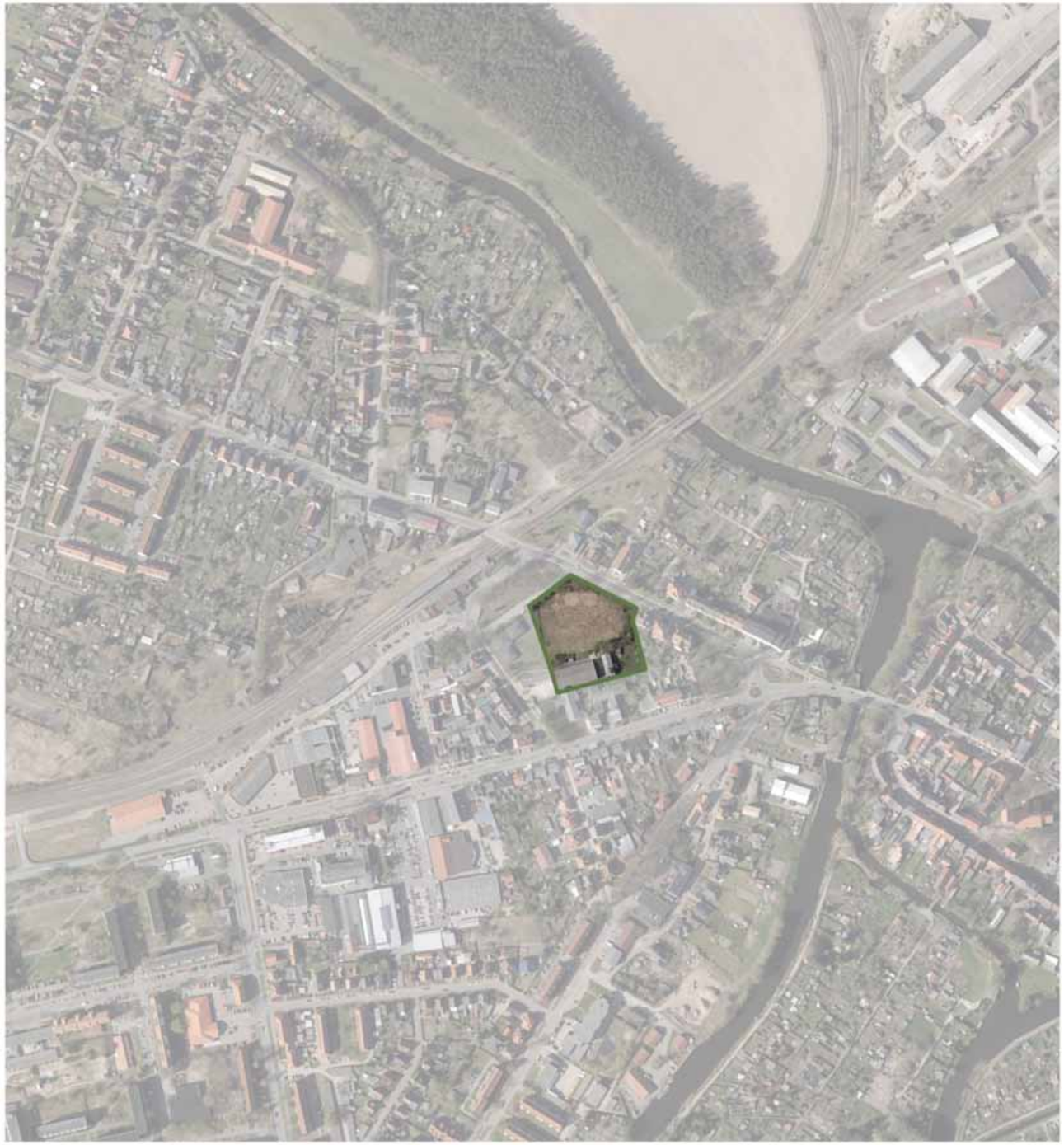
Bedingt geeignete Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrandlage, Nähe zum Gewerbegebiet Schwarzer Weg, inklusive Anliegerverkehr, Flughafen, stadtauswärtsführende Straße, Fortsetzung Wohnbebauung ggf. nur in Teilbereichen geeignet, aber wenig attraktive Lage für Wohnungsbau aus den genannten Gründen

WOHNBAUPOTENZIAL

für rund 15 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder rund 20 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

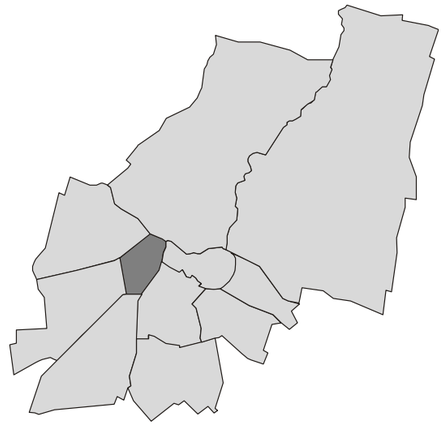
NÄCHSTE SCHRITTE

Verfügbarkeit der Flächen/Gespräche Eigentümer über Entwicklungsziele (Parkplatz auf öffentlicher Fläche), städtebauliches Konzept sowie Vertiefung Wohnbaupotenziale, Bauleitplanverfahren in Teilbereichen



FLÄCHE
Bahnhofsvorplatz

STADTGEBIET
Bahnhofsvorstadt



Fläche mit Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt, Kirche, verschiedene private Eigentümer
Größe:	1,0 ha
Nutzung:	Brache, vorher gewerblich genutzt, aktuell unbebaut
Baumbestand:	am Rande vorhanden, teilweise alter Kastanienbestand
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	ggf. verdichtet, aufgeschüttet, Hinweise auf Altlasten (ehemalige Reinigung)
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Stadtvillen), Bahnhof, Infrastruktur (u.a. Tanzschule),
Siedlungskontext:	Siedlungseinfluss
Erschließung:	erschlossen Straßenanbindung über Stegemannstraße, Bahnhofstraße, ÖPNV, Bahnhof
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld, aber Nähe zu Stadtgebieten Altstadt, Weststadt und Ziegeleiweg mit ihren Einrichtungen Nähe zu Einzelhandel und Dienstleistungen (u.a. Parchimcenter, Altstadt)
Immissionen:	Lärm durch Bahn- und Busbetrieb

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Handlungsfeld A: Planungen/Untersuchungen; Maßnahme A 17 „Bahnhofsvorstadt“ - Erstellung städtebaulicher Rahmenplan/ Gutachten/B-Plan bzw. Handlungsfeld C: Gewerbliche Entwicklung/Einzelhandel; Maßnahme C1 „Baugebiet Ludwigsluster Straße 1“ - Verbindungsspange Bahnhof, Gestaltung Bahnhofsvorplatz, Ausbau Stegemannstraße, Grün- und Freiflächen
FNP 2005:	Grünfläche, Altlastenverdacht südwestlicher Bereich
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich, angrenzend an B-Plan 35

Landschaftsplan 2007

Ziel:	Grünanlage, Park
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐ ■ ☐	Brache, Vielzahl an Eigentümern
Belange von Natur und Landschaft	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐ ☐ ■	Innenentwicklungspotenzial für Wohnen
Erschließung	☐ ☐ ■	weitgehend erschlossen
Infrastrukturausstattung	☐ ☐ ■	gute Versorgung
Bau- und Planungsrecht	☐ ■ ☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	■ ☐ ☐	Lärmbelastung durch Bahn- und Busbetrieb, Altlasten

ERGEBNIS

Potenzialfläche für Wohnungsbau - innerstädtisches Entwicklunspotenzial mit hoher städtebaulicher Bedeutung, Inwertsetzung eines zentralen Bereichs der Parchimer Innenstadt durch Entwicklung der Wohnfunktion, Arrondierung durch typische und hochwertige Bebauung in Fortsetzung der Stadtvillen an der Bahnhofsstraße, geeignet für städtische Bebauung, mehrgeschossig, ggf. für besondere Zielgruppen

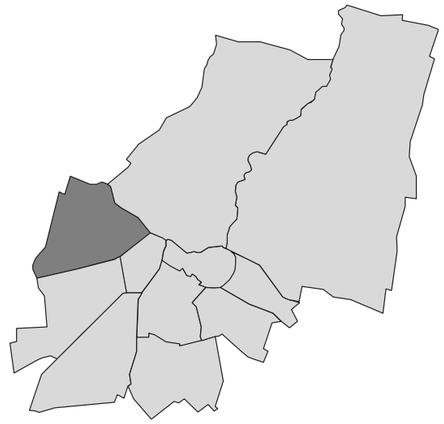
WOHNBAUPOTENZIAL

für 7 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder 9 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

Verfügbarkeit der Flächen/Gespräche Eigentümer, Prüfung Altlasten, städtebauliches Konzept für Gesamtgebiet Bahnhofsumfeld, auch im Zusammenhang mit Verkauf Bahnhof, Vertiefung Wohnbaupotenziale, Bauleitplanverfahren

FLÄCHE
Am Bahndamm/
Dammer Weg



STADTGEBIET
Dammer Weg

Fläche mit Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	verschiedene private Eigentümer
Größe:	1,0 ha
Nutzung:	Brache, vorher gewerblich genutzt, Vertrieb Obst, Gemüse, Kartoffeln (OGS), aktuell unbebaut
Baumbestand:	Ruderalvegetation, geschützter Baumbestand möglich
Wald:	ggf. Wald
Boden:	teilweise versiegelt, verdichtet, aufgeschüttet, Altlasten möglich
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (teilweise Einfamilienhausbebauung), Gewerbe bzw. ehemaliges Gewerbe, Bahnanlagen
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	aufgrund früherer Gewerbenutzung vermutlich anliegend nur Wege, Anbindung an Dammer Weg, Bahnhofsnähe
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld, aber Nähe zu Stadtgebieten Altstadt, Weststadt und Ziegeleiweg mit ihren Einrichtungen kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen in der Nachbarschaft
Immissionen:	Lärm durch Bahnbetrieb

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	gemischte Baufläche
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Mischgebiet
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐ ■ ☐	OGS - Brache, verschiedene Eigentümer
Belange von Natur und Landschaft	☐ ■ ☐	Einschränkungen möglich aufgrund langjähriger Nichtnutzung
gesamtstädtische Bedeutung	☐ ☐ ■	Innenentwicklungspotenzial für Wohnen
Erschließung	☐ ☐ ■	erschlossen bzw. zu erschließen
Infrastrukturausstattung	☐ ■ ☐	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐ ■ ☐	Wohnbebauung möglich, planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐ ■ ☐	Bahnverkehr, ggf. Altlasten

ERGEBNIS

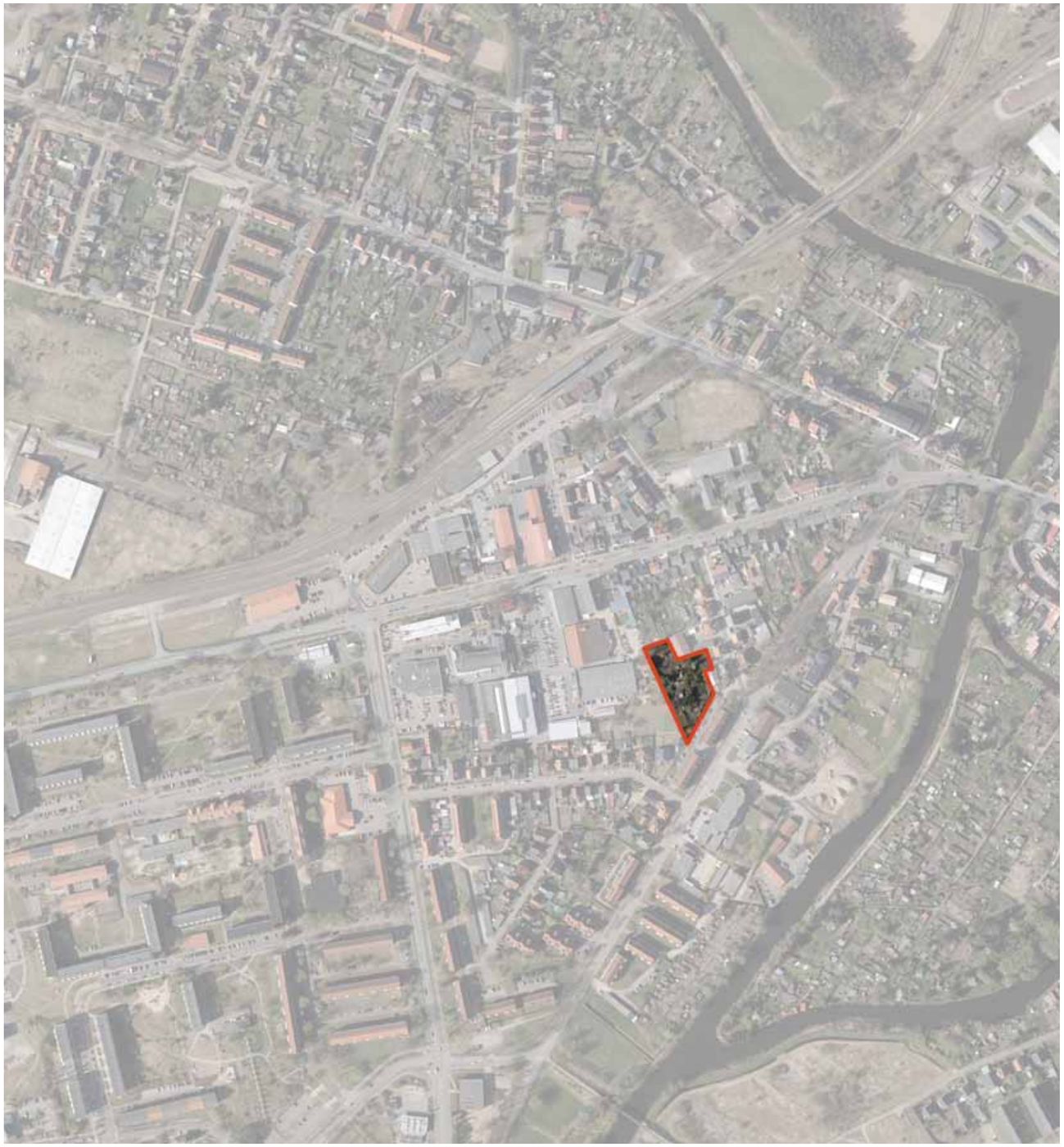
Potenzialfläche für Wohnungsbau - innerstädtisches Entwicklungspotenzial für Wohnen, Wiedernutzung von Brachflächen, Fortsetzung Bebauungszusammenhang Richtung Norden (Einfamilienhausbebauung) bzw. Richtung Westen (Stadthäuser), durchaus geeignet für städtische Bebauung, mehrgeschossig, ggf. für besondere Zielgruppen

WOHNBAUPOTENZIAL

für 7 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder
9 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

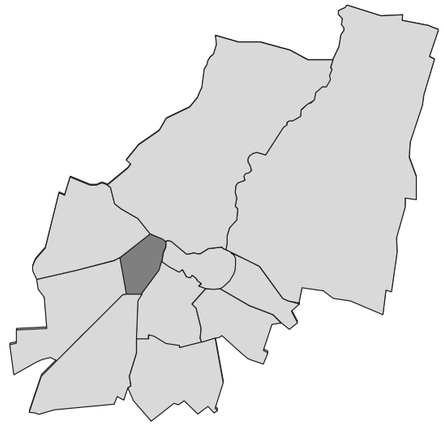
NÄCHSTE SCHRITTE

Verfügbarkeit der Flächen/Gespräche Eigentümer, Prüfung Altlasten, Naturschutzbelange, städtebauliches Konzept, Vertiefung Wohnbaupotenziale, Bauleitplanverfahren



FLÄCHE
Am Parchimcenter/ Stegemannstraße

STADTGEBIET
Bahnhofsvorstadt



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	verschiedene private Eigentümer
Größe:	0,4 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage 50 % Leerstand
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (weitgehend innerstädtischer Ein- und Zweifamilienhausbestand), Gewerbe, Parchimcenter
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen Wege, Innenlage, kein Straßenanschluss
Infrastruktur:	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in den Stadtgebieten Weststadt und Ziegeleiweg sowie Volkshochschule Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Parchimcenter sowie in der Weststadt
Immissionen:	Lärm durch Nähe zum Parchimcenter

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Handlungsfeld C: Gewerbliche Entwicklung und Einzelhandel; Maßnahme C1 „Baugebiet Ludwigsluster Straße I“ - Verbindungsspange Bahnhof, Gestaltung Bahnhofsvorplatz, Ausbau Stegemannstraße, Grün- und Freiflächen
FNP 2005:	Grünfläche, Dauerkleingärten
Bebauungspläne:	B-Plan Nr. 35 Ludwigsluster Straße I, rechtsverbindlich, Änderung vorgesehen, als private Grünflächen (Hausgärten im nördlichen, Kleingärten im südlichen Bereich) sowie Fußgängerbereiche festgesetzt
Kleingarten 2016:	Auflösung Kleingärten, Neuordnung der Fläche, Erhalt privater Gärten

Landschaftsplan 2007

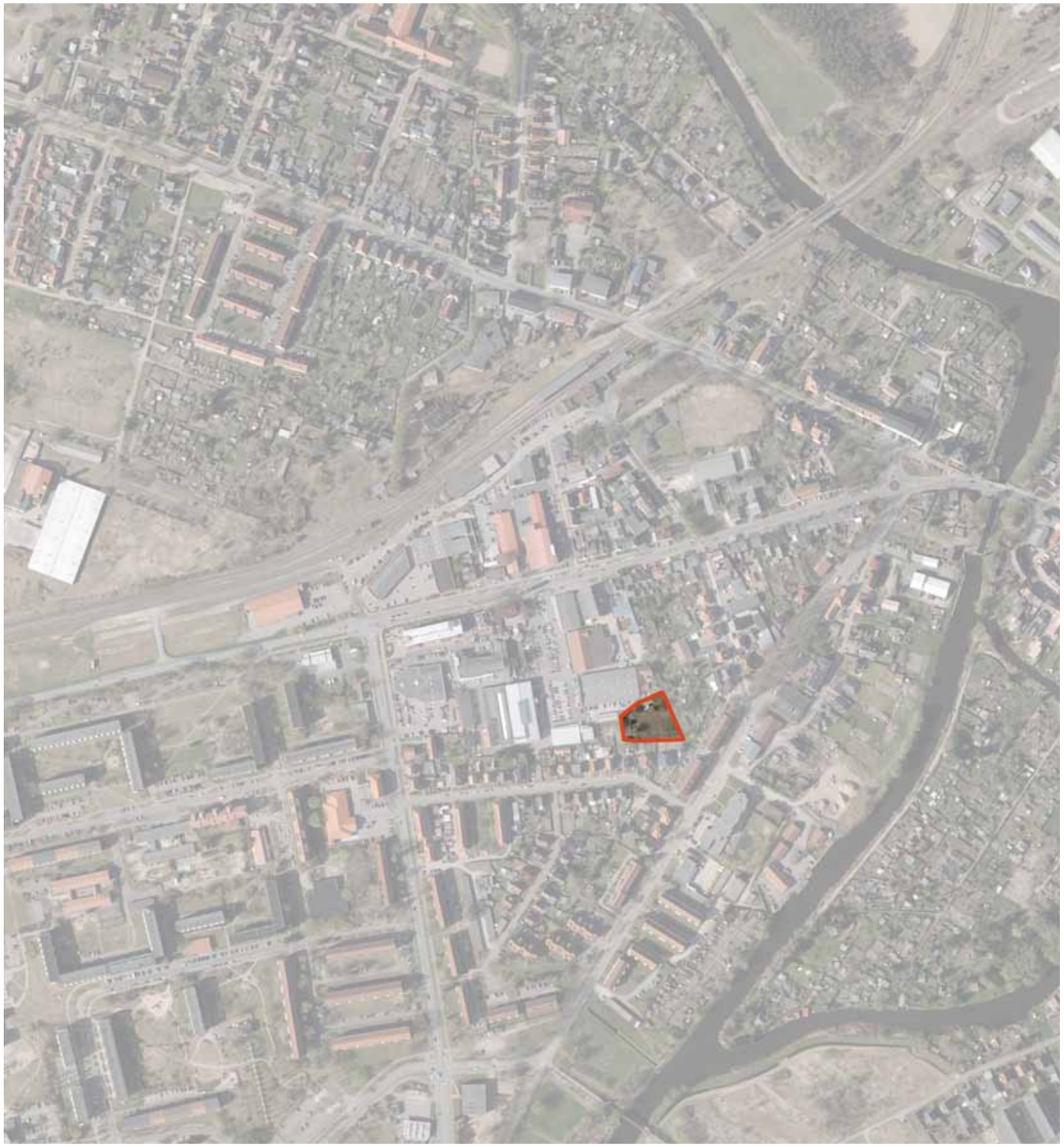
Ziel:	Grünanlage
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐ ■ ☐	gering ausgelastete Kleingartenflächen, verschiedene Eigentümer
Belange von Natur und Landschaft	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen
Erschließung	■ ☐ ☐	rückwärtige Lage, keine Straßenanbindung
Infrastrukturausstattung	☐ ☐ ■	gute Versorgung
Bau- und Planungsrecht	■ ☐ ☐	bereits als private Grünflächen und Fußgängerbereiche festgesetzt
Belastungen	■ ☐ ☐	Lärmbelastung durch Parchimcenter, Anlieferungen, Parkplätze

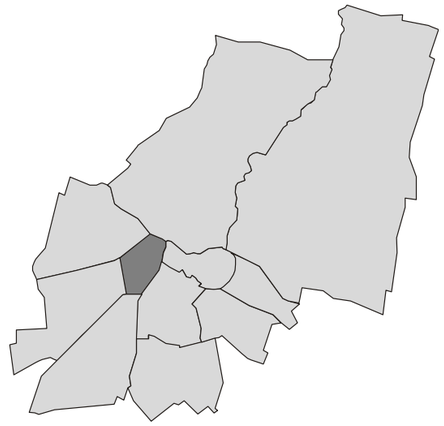
ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - eher kleinteilige Flächen und nur durch Fußgängerbereiche zu erschließen, als Grünflächen innerhalb eines geltenden B-Plans festgesetzt, Weiterentwicklung der rückwärtigen Gärten eher zur Qualifizierung bestehender Wohnbebauung und als Pufferzone zum Parchimcenter



FLÄCHE
Am Parchimcenter/
Am Bostenberg

STADTGEBIET
Bahnhofsvorstadt



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt
Größe:	0,2 ha
Nutzung:	ungenutzte Grünfläche, ggf. Brache
Baumbestand:	nicht vorhanden
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden, ggf. Einschränkungen durch andersartige Vornutzungen
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (weitgehend innerstädtischer Ein- und Zweifamilienhausbestand), Kleingärten und Gärten, Gewerbe, Parchimcenter
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	technisch nicht erschlossen
	nur Fußwege, Innenlage, kein Straßenanschluss
Infrastruktur:	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in den Stadtgebieten Weststadt und Ziegeleiweg sowie Volkshochschule
	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Parchimcenter sowie in der Weststadt
Immissionen:	Lärm durch Nähe Parchimcenter

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Handlungsfeld C: Gewerbliche Entwicklung und Einzelhandel; Maßnahme C1 „Baugebiet Ludwigsluster Straße I“ - Verbindungsspange Bahnhof, Gestaltung Bahnhofsvorplatz, Ausbau Stegemannstraße, Grün- und Freiflächen
FNP 2005:	sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel
Bebauungspläne:	B-Plan Nr. 35 Ludwigsluster Straße I, rechtsverbindlich, Änderung vorgesehen, als öffentliche Grünfläche sowie Fußgängerbereiche festgesetzt
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Wohngebiet
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

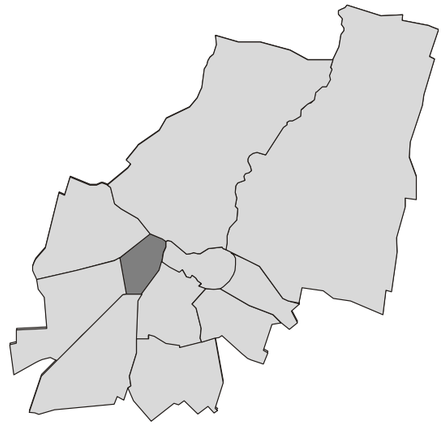
BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	☐	■	Brache, städtisches Eigentum
Belange von Natur und Landschaft	☐	☐	■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐	☐	■	keine Einschränkungen
Erschließung	■	☐	☐	rückwärtige Lage, keine Straßenanbindung
Infrastrukturausstattung	☐	☐	■	gute Versorgung
Bau- und Planungsrecht	■	☐	☐	bereits als öffentliche Grünfläche und Fußgängerbereiche festgesetzt
Belastungen	■	☐	☐	Lärmbelastung durch Parchimcenter, Anlieferungen, Parkplätze

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - sehr kleine Fläche und nur durch Fußgängerbereiche zu erschließen, als öffentliche Grünfläche innerhalb eines geltenden B-Plans festgesetzt, Gewährleistung einer Pufferzone zum Parchimcenter und damit zur Qualifizierung der bestehenden Wohnbebauung im rückwärtigen Bereich

FLÄCHE
Am Hafen/ Sägereiweg



STADTGEBIET
Bahnhofsvorstadt

Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt
Größe:	0,6 ha
Nutzung:	Brache, vorher als Kleingärten genutzt, aktuell nicht bebaut
Baumbestand:	Ufergehölze vorhanden, ggf. geschützter Bestand
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (teilweise neue Einfamilienhäuser), Kleingärten, Gewerbe und Infrastruktur, Wasserlage
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	wenn Vornutzung, dann technische Erschließung anliegend
	nur Wege, kein direkter Straßenanschluss, Anbindung an Ziegendorfer Chaussee
Infrastruktur:	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in Weststadt, Ziegeleiweg sowie Volkshochschule
	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Parchimcenter sowie in der Weststadt
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Handlungsfeld D Umwelt, Grün- und Freiflächen, Handlungsziel: Öffnung und Zugänglichkeit von Wasserstraßen für Bevölkerung und Touristen, ev. Maßnahme D 9 „Vernetzung innerstädtischer Grünflächen“
FNP 2005:	weitgehend Grünfläche
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Standortauflösung bereits vollzogen, aktuell Brache, Potenzialprüfung für Bebauung
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Grünanlage
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	Verlandungsmoor
Gewässerschutz:	ja
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	☐	■	Brache, städtisches Eigentum
Belange von Natur und Landschaft	■	☐	☐	Gewässerschutzstreifen
gesamtstädtische Bedeutung	■	☐	☐	Zugänglichkeit Elde, Uferweg, Vernetzung Freiflächen, Landschaft
Erschließung	☐	■	☐	unzureichend, Erschließungserfordernis für Straße
Infrastrukturausstattung	☐	☐	■	ausreichende Versorgung
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐	☐	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - hohe gesamtstädtische Bedeutung der eher kleinen Fläche für Zugang zum Wasser (Erlebbarmachen Elde), die Verbindung zwischen Innenstadt und Landschaft sowie die Vernetzung innerstädtischer Grünflächen als besondere Qualität der Stadt Parchim, keine „Privatisierung“ (private Nutzung) von Wasserlagen im innerstädtischen Bereich, Teilflächen im Bereich Gewässerschutzstreifen, in denen generell keine Bebauung möglich ist

FLÄCHE
Am Hafen/ Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt

STADTGEBIET
Bahnhofsvorstadt

Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim

WEEBER+PARTNER
Institut für Stadtplanung
und Sozialforschung

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Bund
Größe:	0,7 ha
Nutzung:	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt, Bauhof
Baumbestand:	nicht vorhanden
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	weitgehend versiegelt, keine Hinweise auf Altlasten
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (teilweise neue Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser in Zeilenbau), Kleingärten, Gewerbe und Infrastruktur, Wasserlage
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	technisch erschlossen
	nur Wege, kein direkter Straßenanschluss, Anbindung an Ziegendorfer Chaussee
Infrastruktur:	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in Weststadt, Ziegeleiweg sowie Volkshochschule
	Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Parchimcenter sowie in der Weststadt
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Gemeinbedarf Hafen
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Gemeinbedarf
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	Verlandungsmoor
Gewässerschutz:	ja
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

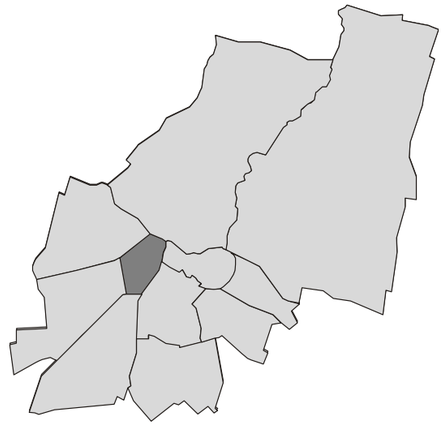
Flächenverfügbarkeit	■	□	□	keine Verfügbarkeit aufgrund aktueller Nutzung
Belange von Natur und Landschaft	■	□	□	Gewässerschutzstreifen
gesamtstädtische Bedeutung	■	□	□	Wasser- und Schifffahrtsamt, ansonsten Zugänglichkeit Elde
Erschließung	□	□	■	technisch erschlossen, Straßenanbindung möglich
Infrastrukturausstattung	□	□	■	ausreichende Versorgung
Bau- und Planungsrecht	□	■	□	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	□	□	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - aufgrund der gegenwärtigen Nutzung keine verfügbare Fläche, nach Aufgabe der bisherigen Nutzung hat die Fläche hohe gesamtstädtische Bedeutung für Zugang zum Wasser, die Verbindung zwischen Innenstadt und Landschaft sowie die Vernetzung innerstädtischer Grünflächen als besondere Qualität der Stadt Parchim, Berücksichtigung Gewässerschutzstreifen sowie keine „Privatisierung“ (private Nutzung) von Wasserlagen im innerstädtischen Bereich

FLÄCHE
Am Hafen/
Kleingartenanlage

STADTGEBIET
Bahnhofsvorstadt



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt
Größe:	0,8 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage, nahezu vollständig genutzt
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume, Ufergehölze
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Mehrfamilienhäuser in Zeilenbau), Gewerbe und Infrastruktur, Wasserlage
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen Wege, kein direkter Straßenanschluss, Anbindung an Ziegendorfer Chaussee
Infrastruktur:	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen in Weststadt, Ziegeleiweg sowie Volkshochschule Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Parchimcenter sowie in der Weststadt
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Handlungsfeld D Umwelt, Grün- und Freiflächen, Handlungsziel: Öffnung und Zugänglichkeit von Wasserstraßen für Bevölkerung und Touristen, ev. Maßnahme D 9 „Vernetzung innerstädtischer Grünflächen“
FNP 2005:	Grünfläche
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Erhalt Kleingärten, entsprechende Anpassung Flächennutzungsplan anstreben
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Dauerkleingärten
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	Verlandungsmoor
Gewässerschutz:	ja
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	kein Hinweis

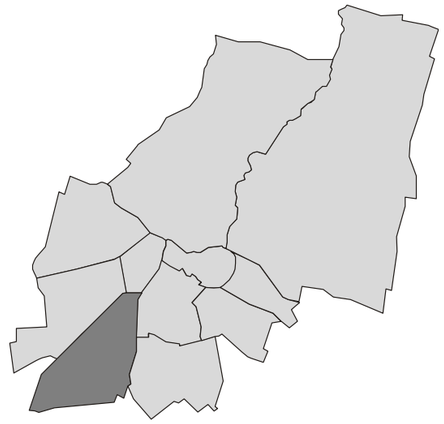
BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	■ ☐ ☐	gut ausgelastete Kleingartenflächen
Belange von Natur und Landschaft	■ ☐ ☐	Gewässerschutzstreifen
gesamtstädtische Bedeutung	■ ☐ ☐	Zugänglichkeit Elde, Uferweg, Vernetzung Freiflächen, Landschaft
Erschließung	☐ ■ ☐	unzureichend, aber realisierbar
Infrastrukturausstattung	☐ ☐ ■	ausreichende Versorgung
Bau- und Planungsrecht	☐ ■ ☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - gut ausgelastete Kleingartenflächen und hohe gesamtstädtische Bedeutung für Zugang zum Wasser, die Verbindung zwischen Innenstadt und Landschaft sowie die Vernetzung innerstädtischer Grünflächen als besondere Qualität der Stadt Parchim, Berücksichtigung Gewässerschutzstreifen, keine Bebauung möglich

FLÄCHE
Vor Slate



STADTGEBIET
Ziegeleiweg

Fläche ohne Wohnbaupotenzial

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt, verschiedene private Eigentümer
Größe:	2,0 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage rd. 40 % Leerstand
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume, Auwaldreste
Wald:	Waldnähe (angrenzend)
Boden:	Garten- bzw. Waldboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wald, Landwirtschaft, Wasserlage, Bundesstraße
Siedlungskontext:	Außenbereich
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen Straßenanbindung Bundesstraße
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	durch Lärm B 321

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐ ■ ☐	gering ausgelastete Kleingartenflächen, mehrere Eigentümer
Belange von Natur und Landschaft	■ ☐ ☐	besonders schutzwürdige Biotope, Gewässerschutz, Naturschutz
gesamtstädtische Bedeutung	■ ☐ ☐	Zugänglichkeit Elde, Uferweg, Erholungsfunktion, Landschaft
Erschließung	■ ☐ ☐	nicht erschlossen, Zugang Bundesstraße schwierig
Infrastrukturausstattung	■ ☐ ☐	nichts vorhanden
Bau- und Planungsrecht	■ ☐ ☐	kein Baurecht möglich
Belastungen	■ ☐ ☐	Lärmbelastung durch Bundesstraße

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - Außenbereich, keine Ausweitung des bisherigen Siedlungsgebietes, Beibehaltung der Landschaftsbereiche zwischen den Parchimer Siedlungsteilen (Kernstadt und Ortsteil Slate), hohe gesamtstädtische Bedeutung der sehr schmalen und weitgehend schutzwürdigen Flächen für Zugang zum Wasser (Erlebbarmachen Elde), die Verbindung zwischen Innenstadt und Landschaft sowie die Vernetzung von Grünflächen als besondere Qualität der Stadt Parchim

PLANUNGSAUSSAGEN

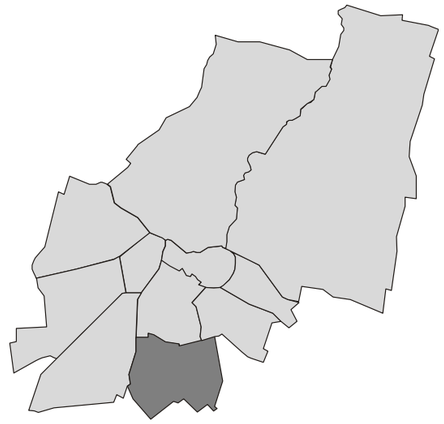
ISEK 2015:	Handlungsfeld D Umwelt, Grün- und Freiflächen, Handlungsziel: Öffnung und Zugänglichkeit von Wasserstraßen für Bevölkerung und Touristen
FNP 2005:	Grünfläche, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bodendenkmal im nördlichen Bereich, geschütztes Biotop
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Auflösung des Standortes, Rückführung Biotopflächen

Landschaftsplan 2007

Ziel:	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Biotopwert:	mittlere Bedeutung bis sehr hohe Bedeutung
Biotopbewertung:	Gewässerbiotope Wertstufe 1, Offenlandbiotope Wertstufe 2, Wald- und Gehölzbiotope Wertstufe 1, Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	besonders schutzwürdiges Biotop, Vorkommen Fischotter
Biotopverbundfläche:	ja
Moortypen:	Verlandungsmoor im südlichen Bereich
Gewässerschutz:	ja
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	seltener Bodentyp mit hohem Gefährdungspotenzial
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	im nördlichen Bereich
Klima:	Frischluftschneise, Kaltluftentstehungsfläche

FLÄCHE
Über den Eldewiesen

STADTGEBIET
Südstadt



Fläche mit Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt, Kirche, verschiedene private Eigentümer
Größe:	3,3 ha
Nutzung:	Landwirtschaftsfläche unbebaut
Baumbestand:	nicht vorhanden
Wald:	Waldnähe im südöstlichen Bereich
Boden:	Ackerland
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung), Landwirtschaft, Landschaft, Wassernähe, Kinderspielplatz
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	nicht erschlossen, durch Nachbarschaft zu Wohngebiet technisch möglich Anbindung an Wohnstraße
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen im Umfeld
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche, im nordwestlichen Bereich in Verlängerung der westlichen Bebauung der Straße Am Eldeufer Wohnbauflächen, Bodendenkmal im östlichen Bereich
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Wohngebiet, Landwirtschaftsfläche
Biotopwert:	ungenaue Abgrenzung
Biotopbewertung:	ungenaue Abgrenzung
geschütztes Biotop:	ungenaue Abgrenzung
Biotopverbundfläche:	ungenaue Abgrenzung
Moortypen:	ungenaue Abgrenzung
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	ungenaue Abgrenzung
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	Frischluftschneise, Kaltluftentstehungsfläche

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	Vielfalt an Eigentümern
Belange von Natur und Landschaft	☐	☐	■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐	☐	■	keine Einschränkungen, Arrondierung vorhandener Wohnbebauung
Erschließung	☐	■	☐	unzureichend, aber realisierbar
Infrastrukturausstattung	☐	■	☐	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐	☐	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Potenzialfläche für Wohnungsbau - Arrondierung bisheriger Wohnbebauung und Fortsetzung der begonnenen Siedlungserweiterungen aus den 1990er Jahren unter Nutzung vorhandener Erschließungen, Nutzung einer landwirtschaftlichen Restfläche unter Wahrung der Schutz- und Pufferstreifen zur Landschaft/Eldeniederung, Entwicklung eines attraktiven Wohnungsbaustandortes am Übergang zur freien Landschaft (Einfamilienhausbebauung)

WOHNBAUPOTENZIAL

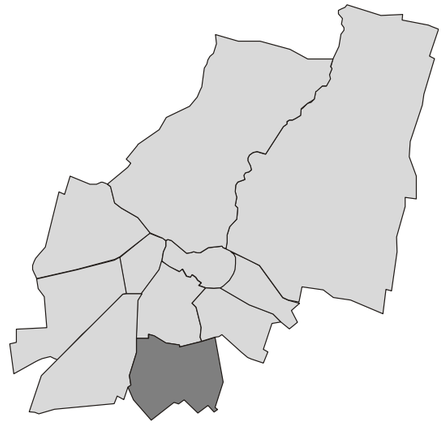
für rund 25 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder für rund 30 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

Verfügbarkeit der Flächen/Gespräche Eigentümer, Abgrenzung zu schutzwürdigen Flächen klären, ausgehend von der Eldeniederung; städtebauliches Konzept, Vertiefung Wohnbaupotenziale, Bauleitplanverfahren

FLÄCHE
Kastanienallee/
Am Feld

STADTGEBIET
Südstadt



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	privater Eigentümer, Stadt
Größe:	2,8 ha
Nutzung:	Wiese, unbebaut vorher landwirtschaftlich genutzt
Baumbestand:	nicht vorhanden, Fläche durch Alleebäume begrenzt
Wald:	Waldnähe
Boden:	Grünland
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Landschaft und Wohnen (Einfamilienhausbebauung)
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	technisch nicht erschlossen unbefestigte Wege, Anbindung an Wohnstraße
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (außer Schule mit Förderschwerpunkt) kein Einzelhandel, wenig Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Landwirtschaftsfläche in Teilen Bodenschutzmaßnahmen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) Bodendenkmal im südwestlichen Bereich
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich, angrenzend an B-Plan Nr. 3 „Südstadt“ und dort brachliegenden Extensivgrünflächen als Ausgleichsflächen
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Grünanlage, keine weitere Siedlungsausdehnung
Biotopwert:	mittlere Bedeutung
Biotopbewertung:	Offenlandbiotope Wertstufe 3
geschütztes Biotop:	besonders schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	Bodentyp mit Entwicklungspotenzial für trockene Extremstandorte
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	Kaltluftentstehungsfläche

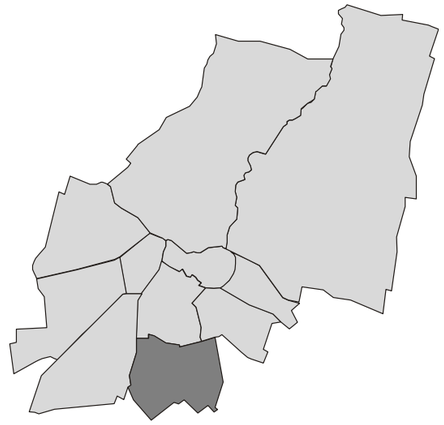
BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	■	□	□	als Ausgleichsfläche reserviert
Belange von Natur und Landschaft	■	□	□	besonders schutzwürdiges Biotop, wichtig für Kaltluftentstehung
gesamtstädtische Bedeutung	■	□	□	Übergang zur offenen Landschaft, Bewahrung Siedlungsgrenze
Erschließung	□	■	□	vermutlich keine Erschließungsanlagen, nur Wege
Infrastrukturausstattung	□	■	□	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	■	□	□	Bodenschutzmaßnahmen im FNP dargestellt
Belastungen	□	□	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrandlage, bisherige Siedlungsgrenzen wahren, keine Siedlungserweiterung, Übergangsbereiche offene Landschaft (Pufferzone), hohe gesamtstädtische Bedeutung der Übergänge zur offenen Landschaft, ökologisch wertvolle und schutzwürdige Flächen (Biotopflächen und Wald) sowie ihre Pufferzonen von Überbauung frei halten

FLÄCHE
Kastanienallee/
Slater Moor



STADTGEBIET
Südstadt

Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt
Größe:	1,8 ha
Nutzung:	Grünfläche, unbebaut
Baumbestand:	vorhanden, ggf. geschützte Bestände
Wald:	Waldnähe
Boden:	Grünland
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Landschaft, Wohnen (Einfamilienhausbebauung)
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	vermutlich technisch nicht erschlossen
	unbefestigte Wege, Anbindung an Wohnstraße (Hölderlinweg)
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld
	kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche, Landwirtschaftsfläche, geschützte Biotope (§ 20 LNatSchG M-V)
Bebauungspläne:	B-Plan Nr. 3 „Südstadt“, teilweise als Ausgleichsfläche festgesetzt, auch zur Sicherung brachliegender Extensivgrünflächen (nördlich Kastanienallee); Bereich Kastanienallee mit Pflanzbindungen versehen
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Grünanlage, keine weitere Siedlungsausdehnung
Biotopwert:	mittlere bis hohe Bedeutung
Biotopbewertung:	Offenlandbiotope Wertstufe 1 und 3, Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	besonders schutzwürdiges Biotop
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine, jedoch südlich angrenzend
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	Bodentyp mit Entwicklungspotenzial für trockene Extremstandorte
Landschaftsschutz:	ja
Naturschutz:	ja
Klima:	Kaltluftentstehungsfläche

BEWERTUNG

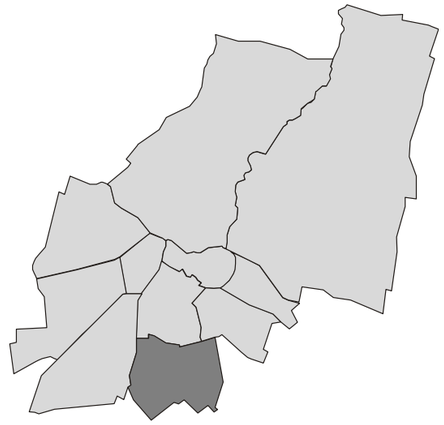
Flächenverfügbarkeit	■	□	□	Ausgleichsfläche
Belange von Natur und Landschaft	■	□	□	geschütze Biotopfläche vorhanden
gesamtstädtische Bedeutung	■	□	□	Pufferzone zwischen Wohnbebauung und „Slater Moor“
Erschließung	■	□	□	keine Erschließung
Infrastrukturausstattung	□	■	□	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	■	□	□	nördlich Kastanienallee Festsetzung als öff. Grünfläche (Ausgleich)
Belastungen	□	□	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadrandlage, gesamtstädtische Bedeutung der Übergänge zur offenen Landschaft und als Ausgleichsfläche nicht bebaubar, zur Qualitätssicherung angrenzender vorhandener Wohnbebauung und als Pufferzone zwischen Wohnbebauung und Landschaftsschutzgebiet „Slater Moor“, Wahrung der Siedlungskante und keine weitere Siedlungsausdehnung, Schutz wertvoller Flächen (geschütztes Biotop, besonders schutzwürdiges Offenlandbiotop)

FLÄCHE
Kastanienallee/ Hölderlinweg

STADTGEBIET
Südstadt



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	privater Eigentümer, Stadt
Größe:	0,7 ha
Nutzung:	Wiese (Ausgleichsfläche) unbebaut
Baumbestand:	einzelne Laubbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Grünland
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung) und Landschaft
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	vermutlich technisch nicht erschlossen, aber durch Wohnbebauung in Nachbarschaft möglich befestigter Weg/Spielstraße (Hölderlinweg), Anbindung an Wohnstraße
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (außer Schule mit Förderschwerpunkt) kein Einzelhandel, wenig Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche
Bebauungspläne:	B-Plan Nr. 3 „Südstadt“ (1999): Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB, Bindungen für Anpflanzen von Bäumen entlang Kastanienallee; Bereich mit vermuteten Bodendenkmalen
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Grünanlage
Biotopwert:	hohe Bedeutung
Biotopbewertung:	Offenlandbiotope Wertstufe 3
geschütztes Biotop:	besonders schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	Bodentyp mit Entwicklungspotenzial für trockene Extremstandorte
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	Kaltluftentstehungsfläche

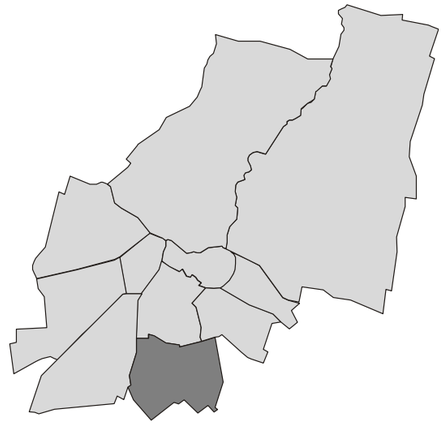
BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	■	□	□	Ausgleichsfläche
Belange von Natur und Landschaft	■	□	□	besonders schutzwürdiges Offenlandbiotop, Kaltluftentstehung
gesamtstädtische Bedeutung	■	□	□	Übergang zur offenen Landschaft, Bewahrung Siedlungsgrenze
Erschließung	□	■	□	nicht erschlossen, aber vermutlich möglich
Infrastrukturausstattung	□	■	□	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	■	□	□	Festsetzung als öffentliche Grünfläche, Ausgleichsfläche B-Plan Nr. 3
Belastungen	□	□	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrandlage, bauplanungsrechtlich als Ausgleichsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt, mit Pflanzbindungen für Anpflanzung von Bäumen versehen, von Überbauung frei zu halten, weil ökologisch wertvolle Flächen

FLÄCHE
Kastanienallee/ Buchholzfeld



STADTGEBIET
Südstadt

Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim

WEEBER+PARTNER
Institut für Stadtplanung
und Sozialforschung

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt
Größe:	1,4 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage
	rd. 45 % Leerstand
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume, Waldbäume
Wald:	Waldnähe
Boden:	Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Landschaft (LSG Buchholz östlich angrenzend) und Wohnen (Einzelhausbebauung)
Siedlungskontext:	kein Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen
	über Wege (Buchholzfeld) mit Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen erschlossen
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld
	kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Landwirtschaftsfläche
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Anlage mit geringer Auslastung, Standortauflösung, anschließend Aufforstung
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Landwirtschaft
Biotopwert:	geringe bis sehr hohe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4, Wald- und Gehölzbiotope Wertstufe 1
geschütztes Biotop:	besonders schutzwürdiges Biotop
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	seltener Bodentyp mit hohem Gefährdungspotenzial
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	Frischluftentstehungsfläche

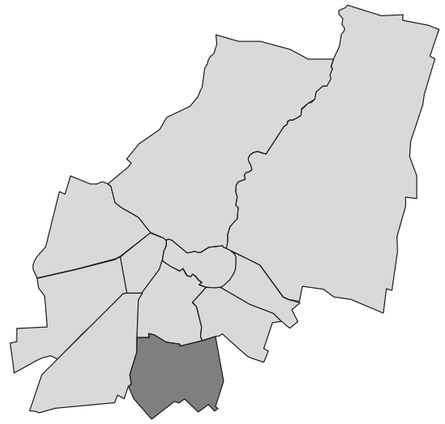
BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐ ☐ ■	kommunales Eigentum, gering ausgelastete Kleingartenanlage
Belange von Natur und Landschaft	■ ☐ ☐	schutzwürdig, zwischen Waldbeständen und LSG Buchholz
gesamtstädtische Bedeutung	■ ☐ ☐	Erholungsfunktion und Übergang in die Landschaft
Erschließung	☐ ■ ☐	Erschließungserfordernisse für Straße
Infrastrukturausstattung	■ ☐ ☐	keine Versorgung
Bau- und Planungsrecht	■ ☐ ☐	kein Baurecht möglich (Außenbereich)
Belastungen	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrand, Zersiedlung der Landschaft verhindern, Siedlungsgrenze bewahren, Fläche grenzt an das Landschaftsschutzgebiet Buchholz im Osten und im Westen an Waldfläche, nach Aufgabe der Kleingartennutzung Aufforstung vorgesehen

FLÄCHE
Südring/
Am Brunnen



STADTGEBIET
Südstadt

Fläche mit Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	privater Eigentümer
Größe:	5,0 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage mind. 50-60 % Leerstand
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden Hanglage/Geländeversprung
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung), Kleingärten, Bundesstraße B 191/321
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen Wege, kein direkter Straßenanschluss, Anbindung an Brunnenstraße, Fontaneweg, Nähe Bundesstraße (Südring)
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (außer Schule mit Förderschwerpunkt) kein Einzelhandel, wenig Dienstleistungen
Immissionen:	Lärm (B 191/321)

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche, Dauerkleingärten
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	optionaler Rückbau, Umnutzung in Abstimmung mit dem Eigentümer
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Dauerkleingärten
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	☐	■	ein privater Eigentümer, hoher Leerstand
Belange von Natur und Landschaft	☐	☐	■	keine Einschränkungen für Wohnnutzung
gesamtstädtische Bedeutung	☐	☐	■	Entwicklungspotenzial für Wohnen
Erschließung	☐	■	☐	unzureichend erschlossen, aber realisierbar
Infrastrukturausstattung	☐	■	☐	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	■	☐	☐	Lärmbelastung durch Bundesstraße

WOHNBAUPOTENZIAL

für rund 35 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder rund 45 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

ERGEBNIS

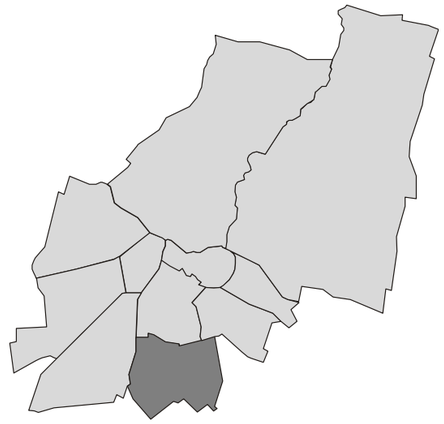
Bedingt geeignete Potenzialfläche für Wohnungsbau - Innerstädtisches Entwicklungspotenzial durch Auflösung Gartenanlage, Entwicklung ungenutzter Flächen im Bebauungszusammenhang, Chance zur Inwertsetzung dieser Flächen, Beitrag zur Aufhebung der Trennung von Südstadt und Innenstadt, Vervollständigung des angrenzenden Wohngebiets, evtl. auch mehrgeschossig im Bereich Brunnenallee/Südring

NÄCHSTE SCHRITTE

Eigentümergespräche für gemeinsame Entwicklungsziele unter Berücksichtigung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes, Vertiefung Wohnbaupotenziale, differenzierte Betrachtung durch Lärm im Bereich der Bundesstraße (Pufferzone zum Südring), Bauleitplanverfahren

FLÄCHE
Südring/
Am Buchholz

STADTGEBIET
Südstadt



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt
Größe:	1,7 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage rd. 15 % Leerstand
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume
Wald:	Waldnähe, durch Straße von Wald getrennt
Boden:	Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wald (LSG Buchholz), Kleingärten
Siedlungskontext:	kein Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen Straßenanbindung über Kastanienallee, Nähe Bundesstraße (B 191/321 Südring)
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche, Dauerkleingärten
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Teilrückbau der Anlage, für diese Teilfläche (östlicher Bereich der Anlage) weitgehend jedoch Erhalt
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Dauerkleingärten
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

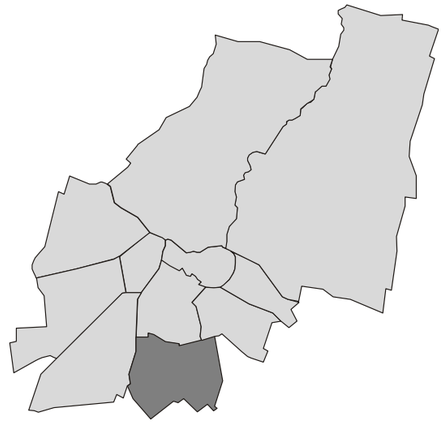
Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	kommunales Eigentum, gut ausgelastete Kleingartenflächen
Belange von Natur und Landschaft	■	☐	☐	direkt an das LSG Buchholz (Wald) angrenzend, Pufferzone
gesamtstädtische Bedeutung	■	☐	☐	Übergangsbereich zur Landschaft
Erschließung	☐	■	☐	liegt vermutlich an, weitere Erschließungsmaßnahmen erforderlich
Infrastrukturausstattung	☐	■	☐	im direkten Umfeld nichts vorhanden
Bau- und Planungsrecht	■	☐	☐	kein Baurecht möglich (Belange Naturschutz)
Belastungen	☐	☐	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrandlage, noch gut genutzte Teilflächen der Kleingartenanlage, besondere Bedeutung als Pufferzone zwischen Siedlungskörper und Wald (LSG Buchholz, als schutzwürdiges bzw. geschütztes Landschaftselement im Sinne herausragender Lebensräume für den Naturschutz), bei Aufgabe der Kleingartennutzung Chance auf Renaturierung und damit qualitative Aufwertung auch einer angrenzenden Wohnbebauung

FLÄCHE
Südring/
Fontaneweg

STADTGEBIET
Südstadt



Fläche mit Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt
Größe:	2,1 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage rd. 50 % Leerstand
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung), Kleingärten
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen Straßenanbindung über Fontaneweg, Nähe Bundesstraße (B 191/321 Südring)
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche, Dauerkleingärten
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Teilrückbau der Anlage, für diese Teilfläche (=westlicher Bereich der Anlage) eher Auflösung und Erweiterung des Wohngebiets
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Dauerkleingärten
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	☐	■	kommunales Eigentum, nicht ausgelastete Kleingartenflächen
Belange von Natur und Landschaft	☐	☐	■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐	☐	■	keine Einschränkungen
Erschließung	☐	■	☐	Erschließungserfordernis für technische Versorgung
Infrastrukturausstattung	☐	■	☐	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐	☐	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

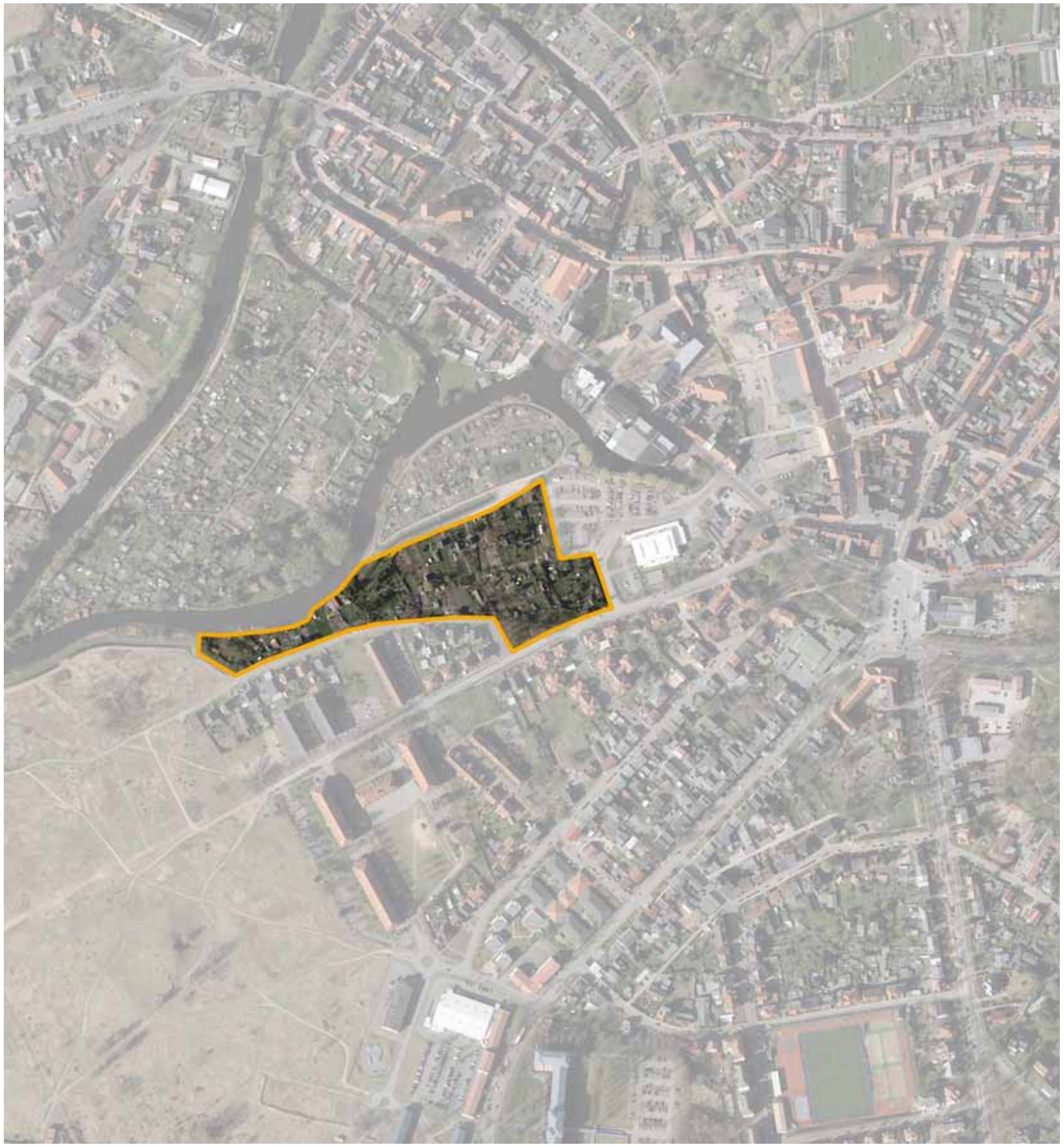
Potenzialfläche für Wohnungsbau - Wohnbaupotenzial in östlicher Fortsetzung Südstadt, Chance zur Arrondierung benachbarter Wohnbebauung und Nutzung bereits vorhandener Erschließungsflächen (Fontaneweg), für kleinteilige Bebauung durch Ein-/Zweifamilienhäuser im Übergang zur Landschaft

WOHNBAUPOTENZIAL

für rund 15 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder für rund 20 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

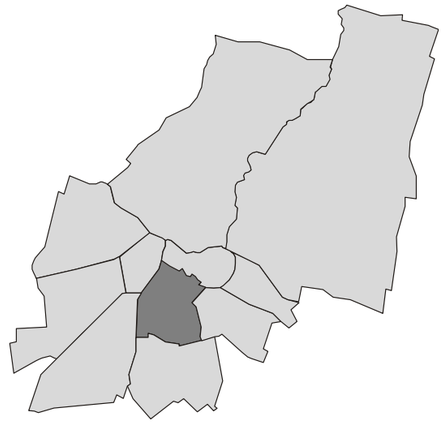
NÄCHSTE SCHRITTE

städtebauliches Konzept, Vertiefung Wohnbaupotenziale, Bauleitplanverfahren, Zusammenhang mit Fläche 17 (Südring/Am Brunnen) beachten



FLÄCHE
Plümperwiese

STADTGEBIET
Regimentsvorstadt



Fläche mit eingeschränktem Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt, private Eigentümer
Größe:	2,8 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage, weitgehend genutzt, kaum Leerstand
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume markante Einzelbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden keine Hinweise auf Altlasten
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Mehrfamilienhausbebauung, tw. mit 5 Geschossen, sowie Einfamilienhäuser), Kleingärten, teilweise Wasserlage, Infrastruktur und zentraler Parkplatz
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen Straßenanbindung über Cordesiusstraße, Plümperwiesenweg
Infrastruktur:	Nähe zu Altstadt und Regimentsvorstadt als Standort für Kita, Schule, soziokulturelle Infrastruktur sowie Einzelhandel und Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	ggf. Teilbereich im Handlungsfeld B: Wohnen, Maßnahme B 9: Wohngebiet Plümperwiesenweg mit den Teilmaßnahmen B-Plan, verkehrliche Erschließungen, Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Entwicklung von Grün- und Freiflächen, Ausgleichsmaßnahmen
FNP 2005:	Wohnbauflächen
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Teilrückbau Kleingärten, Neuordnung, Potenzialprüfung Bebauung oder Zeltplatz
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Dauerkleingärten
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	Verlandungsmoor in den Uferbereichen
Gewässerschutz:	ja
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	in Teilen gut ausgelastete Kleingartenflächen, verschiedene Eigentümer
Belange von Natur und Landschaft	■	☐	☐	Gewässerschutzstreifen
gesamtstädtische Bedeutung	☐	■	☐	Zugänglichkeit Elde, aber auch guter innerstädtischer Wohnstandort
Erschließung	☐	☐	■	weitgehend erschlossen bzw. zu erschließen
Infrastrukturausstattung	☐	☐	■	gute Versorgung
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐	☐	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Bedingt geeignete Potenzialfläche für Wohnungsbau - Entwicklung von Potenzialflächen in Teilbereichen (im Umfeld Cordesiusstraße) anstreben, da aufgrund innerstädtischer Lage gut geeignet für Wohnungsbau, durch Auslastung der Kleingartenanlage in Teilbereichen allerdings aktuell kaum verfügbar, falls Wohnungsbau, dann nur unter Wahrung von Gewässerschutzstreifen, Zugänglichkeit der Elde, der Verbindung zwischen Innenstadt und Landschaft, der Vernetzung innerstädtischer Grünflächen als Qualität Parchims

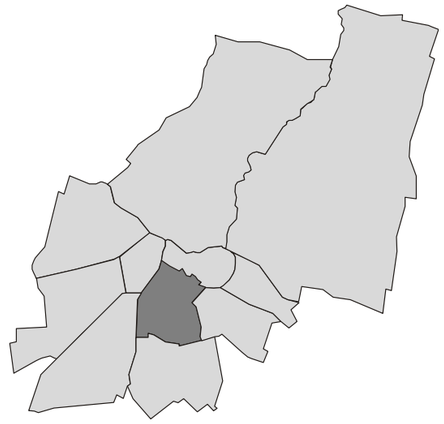
WOHNBAUPOTENZIAL

für rund 20 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder für rund 25 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

städtebauliches Konzept, Vertiefung Wohnbaupozenziale, Bauleitplanverfahren

FLÄCHE
Regimentsvorstadt/ Nord



STADTGEBIET
Regimentsvorstadt

Fläche mit Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt, Bund, private Eigentümer
Größe:	1,2 ha
Nutzung:	Brache, vorherige Militärnutzung (Kaufhalle), aktuell unbebaut
Baumbestand:	in Teilbereichen vorhanden, Ruderalvegetation, markante Einzelbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	ggf. verdichtet, aufgeschüttet Hinweise auf Altlasten
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (einzelne Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhausbebauung, bis zu 5 Geschossen), Grünflächen, Wassernähe
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	technische Erschließung gegeben bisher nur Wege in Fortsetzung von Cordesiusstraße und Plümperwiesenweg
Infrastruktur:	Nähe zu Altstadt und Regimentsvorstadt als Standort für Kita, Schule, soziokulturelle Infrastruktur sowie Einzelhandel und Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Handlungsfeld B: Wohnen, Maßnahme B 9: Wohngebiet Plümperwiesenweg mit den Teilmaßnahmen B-Plan, verkehrliche Erschließungen, Beseitigung von Bodenverunreinigungen, Entwicklung von Grün- und Freiflächen, Ausgleichsmaßnahmen
FNP 2005:	Wohnbauflächen, Altlastenverdacht im Südwesten
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Regimentsvorstadt 2017:	Wohnbebauung im Anschluss an Bebauung Cordesiusstraße

Landschaftsplan 2007

Ziel:	Grünanlage
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	Brache, aber mehrere Eigentümer
Belange von Natur und Landschaft	☐	■	☐	Einschränkungen möglich aufgrund langjähriger Nichtnutzung
gesamtstädtische Bedeutung	☐	☐	■	besondere Bedeutung als Innenentwicklungspotenzial für Wohnen
Erschließung	☐	■	☐	unzureichend, Erschließungserfordernis Straßenanbindung
Infrastrukturausstattung	☐	☐	■	ausreichende Versorgung
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	konzeptionell vorbereitet
Belastungen	☐	■	☐	Altlasten möglich

WOHNBAUPOTENZIAL

für 8 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder
11 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

ERGEBNIS

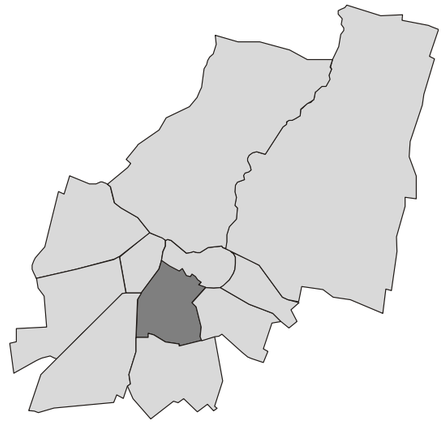
Potenzialfläche für Wohnungsbau - wichtiges Entwicklunspotenzial für innerstädtisches Wohnen, Inwertsetzung weiterer Teilbereiche ehemals militärisch genutzter Flächen und Fortsetzung der Entwicklung aus den 1990er Jahren, geeignet als attraktiver und sehr zentraler Wohnstandort am Übergang zur Landschaft/Eldeniederung unter Freihaltung der Uferbereiche

NÄCHSTE SCHRITTE

Ergebnisse Masterplan Regimentsvorstadt einbeziehen, ggf. Vertiefung städtebauliches Konzept und Wohnbaupotenziale, Prüfung Altlasten, Bauleitplanverfahren

FLÄCHE
Regimentsvorstadt/ Ost

STADTGEBIET
Regimentsvorstadt



Fläche mit Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt
Größe:	3,8 ha
Nutzung:	Brache, vorher Militärnutzung aktuell unbebaut
Baumbestand:	in Teilbereichen Ruderalvegetation, markante Einzelbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	ggf. verdichtet, aufgeschüttet, Hinweise auf Altlasten in Teilbereichen
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Mehrfamilienhausbebauung), Kleingartenanlage, Grünflächen, Einzelhandelsstandort
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	technische Erschließung gegeben bisher nur Wege, Straßenanbindung bereits vorbereitet, über Gneisenaustraße an Cordesiusstraße, Putlitzstraße, Südring möglich
Infrastruktur:	Nähe zu Altstadt und Regimentsvorstadt als Standort für Kita, Schule, soziokulturelle Infrastruktur sowie Einzelhandel und Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Handlungsfeld B: Wohnen, Maßnahme B 2: Wohngebiet Gneisenaustraße mit den Teilmaßnahmen verkehrliche Erschließungen, Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie B5: Wohngebiet Flörkestraße mit den Teilmaßnahmen B-Plan
FNP 2005:	Wohnbauflächen, Altlastenverdacht im Süden
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Regimentsvorstadt 2017:	Wohnbebauung im Anschluss an Bebauung Cordesiusstraße nach Süden
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Grünanlage
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	☐	■	Brache, städtisches Eigentum
Belange von Natur und Landschaft	☐	■	☐	Einschränkungen möglich aufgrund langjähriger Nichtnutzung
gesamtstädtische Bedeutung	☐	☐	■	besondere Bedeutung als Innenentwicklungspotenzial für Wohnen
Erschließung	☐	☐	■	noch unzureichend, Straßenanbindungen bereits vorbereitet
Infrastrukturausstattung	☐	☐	■	gute Versorgung
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	konzeptionell vorbereitet
Belastungen	☐	■	☐	Altlasten möglich

ERGEBNIS

Potenzialfläche für Wohnungsbau - wichtiges und umfassendes Entwicklunspotenzial für innerstädtisches Wohnen, Inwertsetzung weiterer Teilbereiche ehemals militärisch genutzter Flächen und Fortsetzung der Entwicklung aus den 1990er Jahren, geeignet in Teilen auch für städtische Bebauung, mehrgeschossig und für unterschiedliche Zielgruppen

WOHNBAUPOTENZIAL

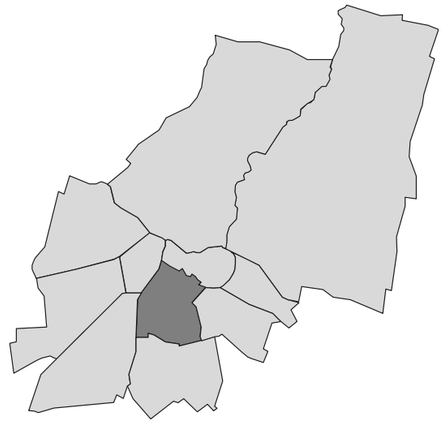
für 30 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder
35 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

Ergebnisse Masterplan Regimentsvorstadt einbeziehen, ggf. Vertiefung städtebauliches Konzept und Wohnbaupotenziale, Bedarf für soziale Infrastruktur, inkl. Flächen, Prüfung Altlasten, Bauleitplanverfahren

FLÄCHE
Regimentsvorstadt/ West

STADTGEBIET
Regimentsvorstadt



Fläche mit eingeschränktem Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt
Größe:	0,7 ha
Nutzung:	ungenutzte Grünfläche, ggf. Brache, ehemals militärisch genutzt, aktuell unbebaut
Baumbestand:	nicht vorhanden
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	ggf. verdichtet und aufgeschüttet, Altlasten möglich
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung), Gewerbe, Landschaft, Wassernähe
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	durch Nachbarschaft zur Wohnbebauung Fortsetzung technischer Erschließung möglich
	nur über Wege, Anbindung über Ebelingstraße an Bundesstraße (Südring, B 191) möglich
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen im Umfeld
	durch Nähe Regimentsvorstadt Nutzung dortiger Infrastruktur möglich
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Regimentsvorstadt 2017:	Wohnbebauung in Verlängerung Ebelingstraße
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Grünanlage, Neuanlage von Baumreihen und Alleen
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	☐	■	kommunales Eigentum, ungenutzte Fläche
Belange von Natur und Landschaft	☐	■	☐	Einschränkungen möglich aufgrund langjähriger Nichtnutzung
gesamtstädtische Bedeutung	☐	☐	■	Teilraum der Gesamtentwicklung Regimentsvorstadt
Erschließung	☐	■	☐	unzureichend, aber realisierbar
Infrastrukturausstattung	☐	■	☐	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	konzeptionell vorbereitet
Belastungen	☐	☐	■	keine Einschränkungen

WOHNBAUPOTENZIAL

für rund 5 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder 6 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

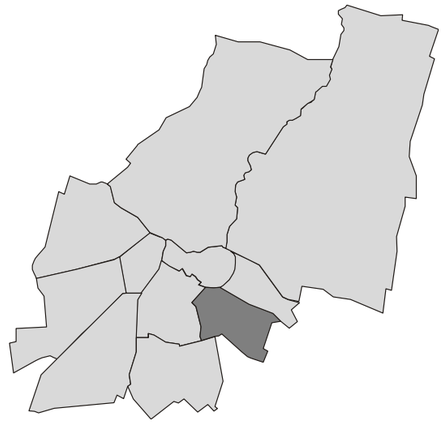
ERGEBNIS

Potenzialfläche für Wohnungsbau - mögliches Entwicklunspotenzial für attraktives Wohnen am Übergang zur Landschaft/Eldeniederung unter Freihaltung der Landschafts- und Uferbereiche in Fortsetzung der Wohnbebauung im Bereich Ebelingstraße in Abhängigkeit von der Entwicklung der Regimentsvorstadt und der dort vorgesehenen Funktionen für einzelne Teilflächen (Gesamtkonzept), bei umfangreicher Bebauung der östlichen und nördlichen Bereiche die Übergänge zur Landschaft freihalten

NÄCHSTE SCHRITTE

im Zusammenhang mit Masterplan Regimentsvorstadt Konzepte klären und weiterentwickeln, Vertiefung städtebauliches Konzept und Wohnbaupotenziale, Bauleitplanverfahren, Hinweis: Flächen im FNP in Wohnen umwandeln

FLÄCHE
Am Barschseemoor



STADTGEBIET
Vogelsang

Fläche mit eingeschränktem Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Vielzahl privater Eigentümer, Stadt, Kirche
Größe:	3,8 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage rd. 15 % Leerstand
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung), Kleingärten, Barschseemoor
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch vermutlich nur eingeschränkt erschlossen bisher nur Wege
Infrastruktur:	Kitastandort und Seniorenheim im Umfeld kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	Windkraftanlagen in Sichtweite

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise, ggf. Einordnung in Handlungsfeld B Wohnen, Maßnahme B6: Entwicklung Einfamilienhausgebiet Friedhofsweg/Barschseemoor
FNP 2005:	Grünfläche, Dauerkleingärten Bodendenkmale
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	als Teil der Kleingartenanlage Am Barschseemoor: Erhalt Kleingarten, Potenzialprüfung Bebauung in Randzonen; Neuordnung der Flächen, öffentliche Fußwege

Landschaftsplan 2007

Ziel:	Dauerkleingärten
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	■ ☐ ☐	viele verschiedene Eigentümer, gut ausgelastete Kleingartenflächen
Belange von Natur und Landschaft	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen
Erschließung	☐ ■ ☐	durch Kleingartennutzung vermutlich unzureichend erschlossen
Infrastrukturausstattung	☐ ■ ☐	begrenzt, aber Kitastandort im Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐ ■ ☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Bedingt geeignete Potenzialfläche für Wohnungsbau - eher Stadtrandlage, Zugriff auf Flächen durch viele unterschiedliche (private) Eigentümer schwierig, außerdem werden Flächen durch Kleingärten gut genutzt; Entwicklung von Wohnbauflächen entlang Vogelsang als Arrondierung vorhandener Bebauung allerdings vorstellbar, ansonsten eher Erhalt der Kleingartenflächen

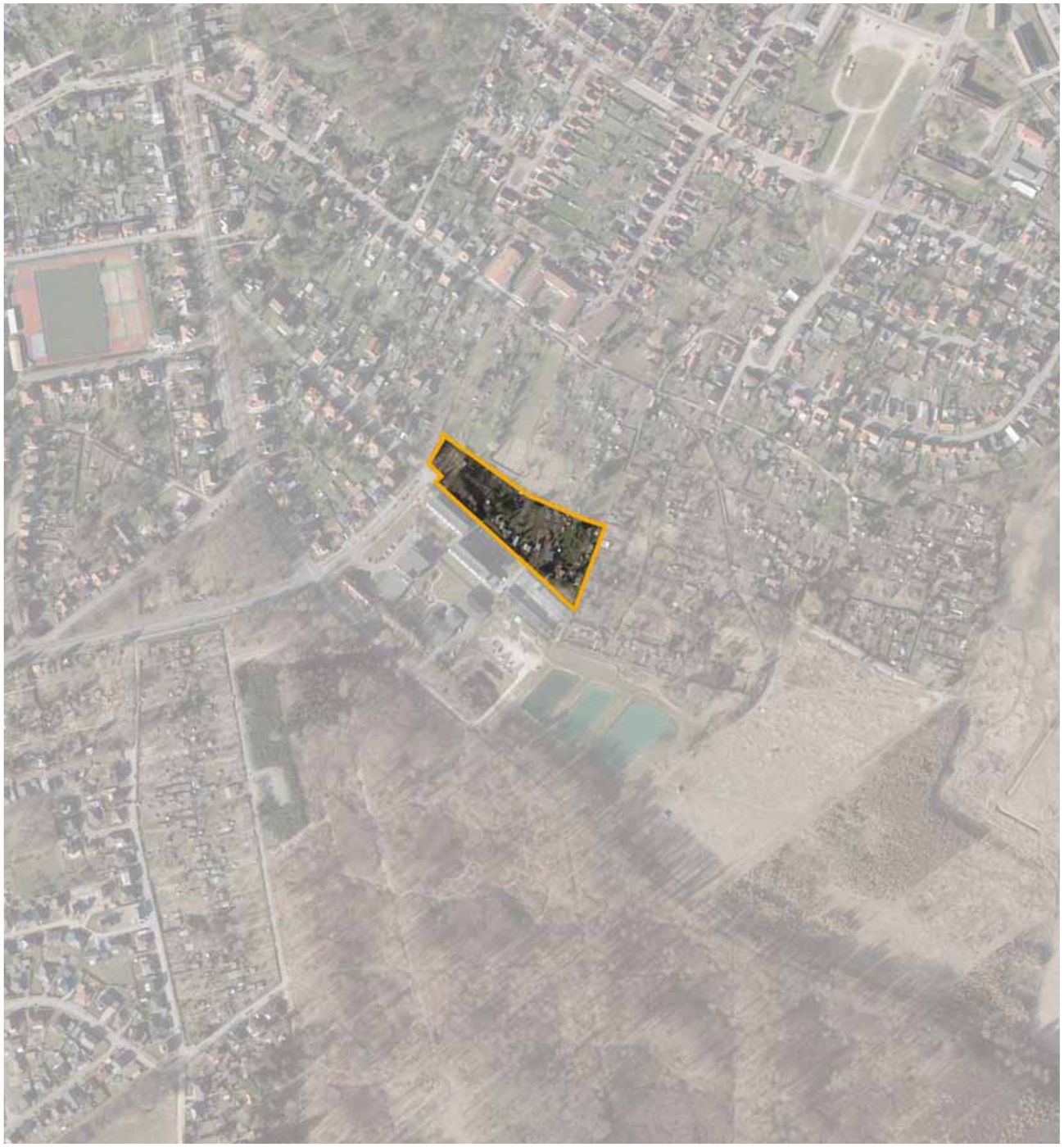
WOHNBAUPOTENZIAL

für 30 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder

35 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

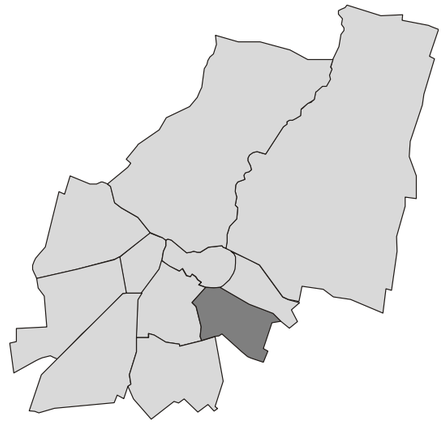
NÄCHSTE SCHRITTE

Eigentümerbeteiligung und Eigentümergespräche für gemeinsame Entwicklungsziele, städtebauliches Konzept, Vertiefung Wohnbaupotenziale, Flächenneuordnung, Bauleitplanverfahren



FLÄCHE
Gartenstraße

STADTGEBIET
Vogelsang



Fläche mit eingeschränktem Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim

WEEBER+PARTNER
Institut für Stadtplanung
und Sozialforschung

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt, Landkreis, Vielzahl privater Eigentümer
Größe:	1,0 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage rd. 15 % Leerstand
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Ein-/Mehrfamilienhausbebauung), Garagen, Kleingärten, Seniorenheim, Grünflächen, Angelteich
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen Straßenanbindung über Gartenstraße
Infrastruktur:	Kitastandort und Seniorenheim im Umfeld kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	Windkraftanlagen in Sichtweite

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	■	□	□	viele verschiedene Eigentümer, gut ausgelastete Kleingartenflächen
Belange von Natur und Landschaft	□	□	■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	□	□	■	keine Einschränkungen
Erschließung	□	■	□	durch Kleingartennutzung vermutlich unzureichend erschlossen
Infrastrukturausstattung	□	■	□	begrenzt, jedoch Kita im Umfeld
Bau- und Planungsrecht	□	■	□	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	□	□	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Bedingt geeignete Potenzialfläche für Wohnungsbau - eher Stadtrandlage, Zugriff auf Flächen durch viele unterschiedliche Eigentümer und gute Auslastung der Kleingartenflächen schwierig, allerdings Entwicklung von Wohnbauflächen als Arrondierung vorstellbar unter Nutzung vorhandener Erschließung beiderseits der Gartenstraße, Chance zur Arrondierung und Fortsetzung der Bebauung in Kombination mit Standort 24

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünflächen, Dauerkleingärten
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Teil der KGA Barschseemoor/Buchholz: Erhalt Kleingärten mit Neuordnung der Flächen, öffentliche Fußwege sowie Potenzialprüfung Bebauung in Randzonen
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Dauerkleingärten
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

WOHNBAUPOTENZIAL

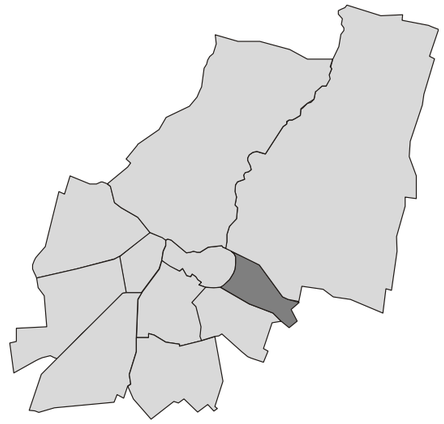
für 7 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder 8 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

Gespräche mit Eigentümern über gemeinsame Entwicklungsziele, städtebauliches Konzept, Vertiefung Wohnbaupotenziale, Neuordnung Flächen, Bauleitplanverfahren

FLÄCHE
Festplatz

STADTGEBIET
Oststadt



Fläche mit eingeschränktem Wohnbaupotenzial

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt
Größe:	1,7 ha
Nutzung:	Festplatz unbebaut
Baumbestand:	nicht vorhanden, Alleebäume in Randbereichen
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	verdichtet und aufgeschüttet, allerdings keine Hinweise auf Altlasten
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Ein-/Mehrfamilienhausbebauung), Kita
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	erschlossen Straßenanbindung über Bergstraße, Friedhofsweg, Pestalozziweg, ÖPNV
Infrastruktur:	Kita- und Schulstandort Oststadt Einzelhandel in der Nähe (Discounter)
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Maßnahme D3: Umwelt-, Grün-, und Freiflächen - Gestaltung Freifläche
FNP 2005:	Grünanlage, Altlastenverdacht
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Grünanlage, Trinkwasserschutzzone
Biotopwert:	sehr geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 5
geschütztes Biotop:	Einzelbäume am östlichen Rand
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	Schutzzone III 1
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	■ ☐ ☐	kommunales Eigentum, durch Festplatznutzung nicht verfügbar
Belange von Natur und Landschaft	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen für Wohnbebauung
gesamtstädtische Bedeutung	■ ☐ ☐	städtischer Festplatz
Erschließung	☐ ☐ ■	durch angrenzende Bebauung gegeben
Infrastrukturausstattung	☐ ☐ ■	gute Versorgung im Umfeld bzw. gut erreichbar
Bau- und Planungsrecht	☐ ■ ☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

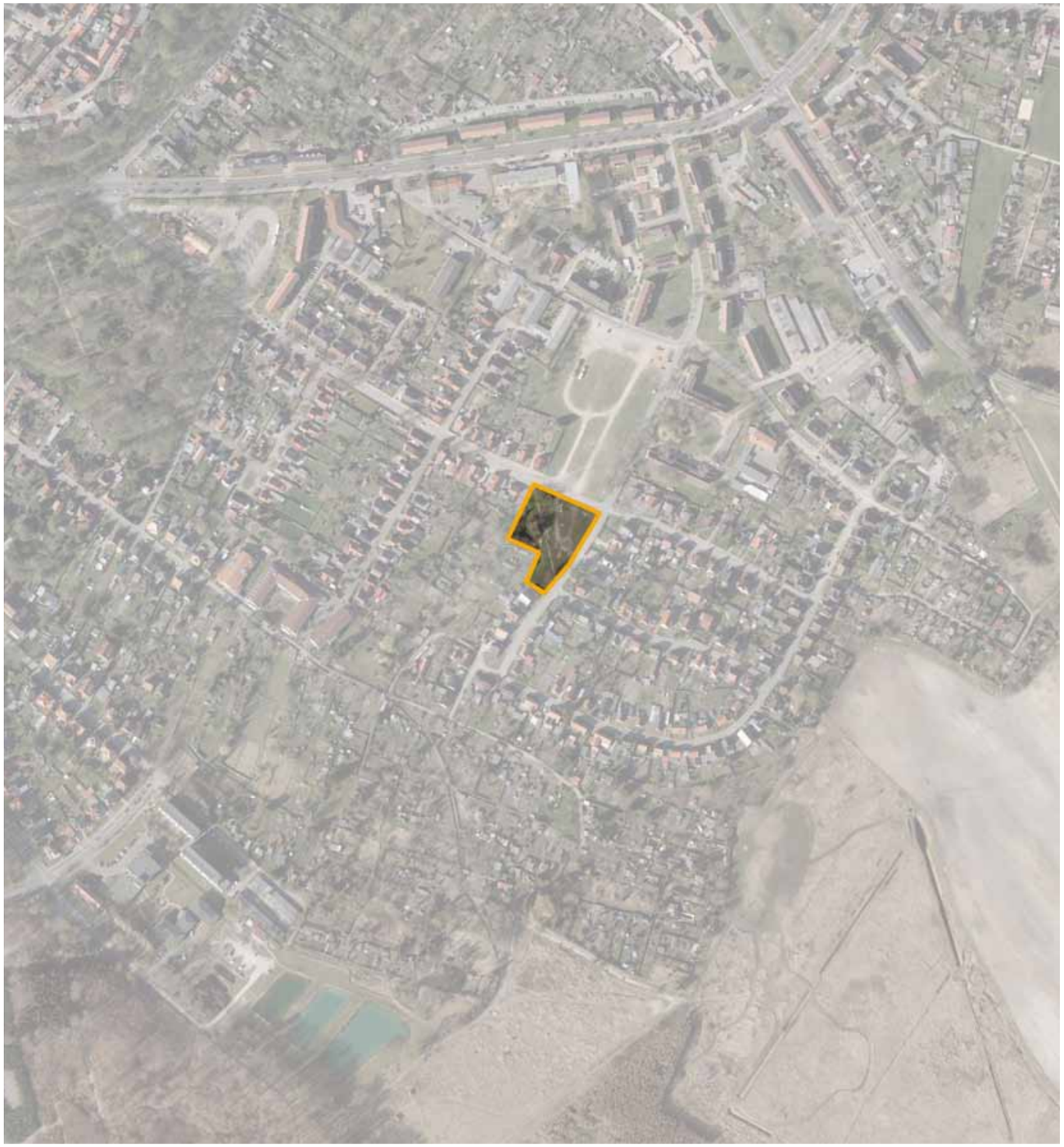
Bedingt geeignete Potenzialfläche für Wohnungsbau - vorerst nicht verfügbares, aber interessantes innerstädtisches Wohnbaupotenzial und ein Beitrag zur Stärkung der Innenentwicklung durch Umnutzung eines städtebaulich wertvollen und über lange Zeiträume während des Jahres untergenutzten Bereichs, vorhandene Versorgungsangebote und Erschließungen, für Ein- und auch Mehrfamilienhausbebauung geeignet, erfordert langfristig neuen Standort für den Festplatz

WOHNBAUPOTENZIAL

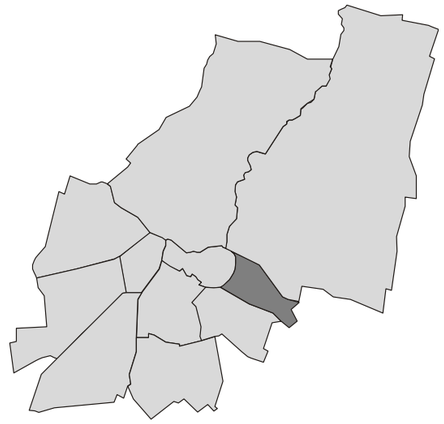
für 12 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder 15 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

Festplatznutzung bleibt vorerst erhalten, langfristig städtebauliches Konzept, Vertiefung Wohnbaupotenziale, Bauleitplanverfahren



FLÄCHE
Südlich Festplatz



STADTGEBIET
Oststadt

Fläche mit eingeschränktem Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt
Größe:	0,6 ha
Nutzung:	Grünfläche unbebaut
Baumbestand:	markante Einzelbäume vorhanden
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	verdichtet und aufgeschüttet Altlasten möglich
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung), Kleingärten, Festplatz
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	technisch vermutlich nicht erschlossen Straßenanbindung über Bergstraße, Friedhofsweg, ÖPNV
Infrastruktur:	Kita- und Schulstandort Oststadt Einzelhandel in der Nähe (Discounter)
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünanlage, Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (Altlastenverdacht)
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Grünanlage, Trinkwasserschutzzone
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	Schutzzone III 1
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	☐	■	ungenutztes Grundstück im kommunalen Eigentum
Belange von Natur und Landschaft	☐	☐	■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐	☐	■	keine Einschränkungen
Erschließung	☐	☐	■	durch integrierte Lage gut erschlossen
Infrastrukturausstattung	☐	☐	■	gute Versorgung im Umfeld bzw. gut erreichbar
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐	■	☐	Hinweise auf Altlastenverdacht

ERGEBNIS

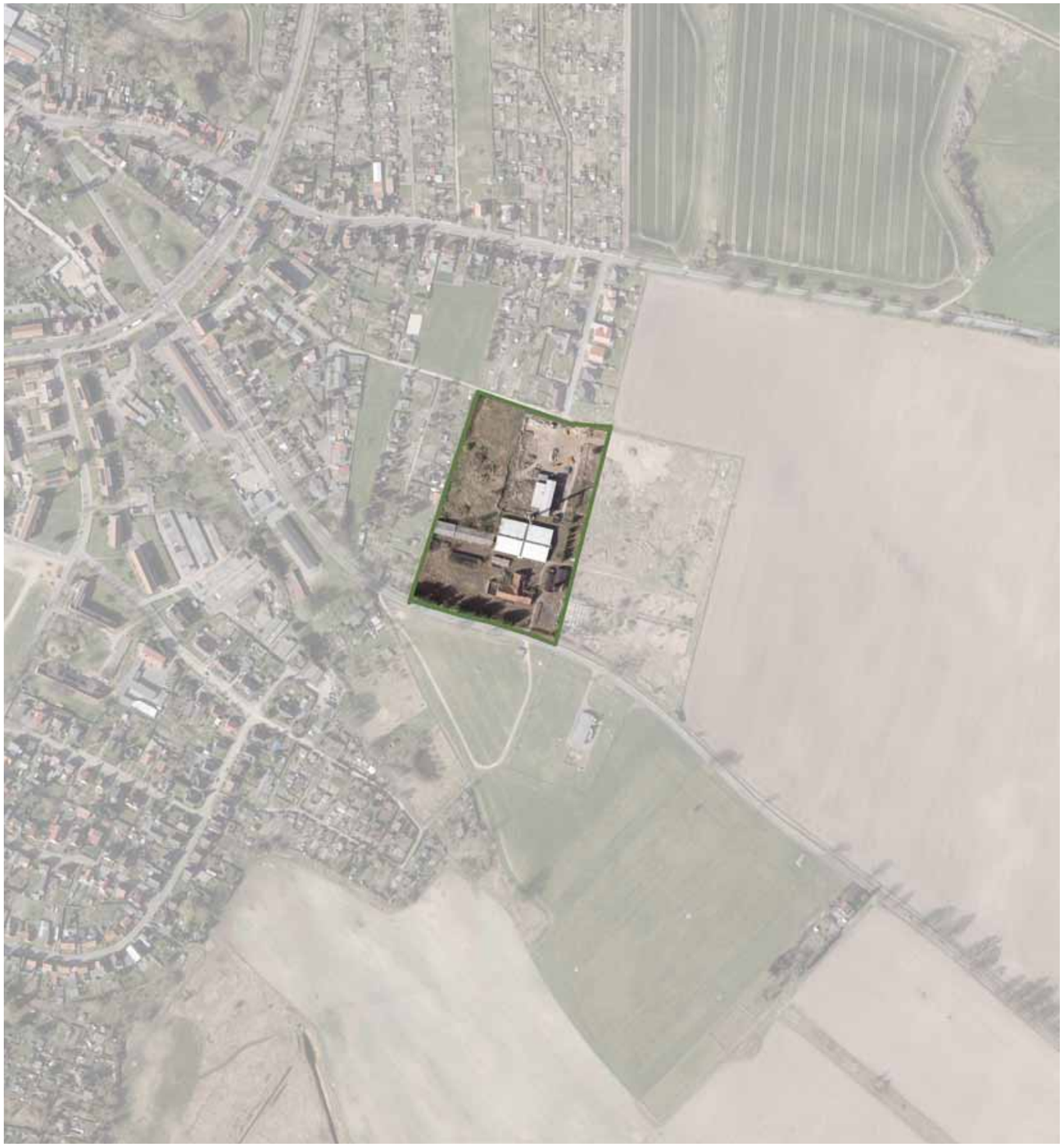
Bedingt geeignete Potenzialfläche für Wohnungsbau - kleinteiliges innerstädtisches Wohnbaupotenzial, eher nur im Zusammenhang mit Festplatz als Wohnbaustandort entwickeln, Arrondierung vorhandener Bebauung und Nutzung innerstädtischer Ressourcen und vorhandener Erschließungen, Einschränkungen für Bebauung aufgrund Atlastenverdacht

WOHNBAUPOTENZIAL

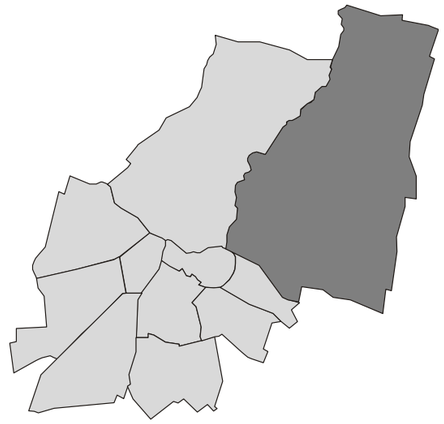
für 4 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder 5 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

städtebauliches Konzept, Vertiefung Wohnbaupotenziale, Altlastengutachten, Bauleitplanverfahren



FLÄCHE
Illekrietweg/Gärtnerei



STADTGEBIET
Eichberg

Fläche mit Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt, mehrere private Eigentümer
Größe:	2,8 ha
Nutzung:	Brache (Gelände Gartenbaubetrieb Flora) Gewerbegebäude, teils ungenutzt, verfallen
Baumbestand:	nicht vorhanden
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	verdichtet und teilweise versiegelt, Altlasten möglich
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Kleingärten, Landwirtschaft, Landschaft, Landstraße (L 09)
Siedlungskontext:	kein Siedlungsanschluss
Erschließung:	technisch erschlossen Straßenanbindung über Meyenburger Straße
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	Windkraftanlagen in Sichtweite, Lärm durch Landstraße

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	ggf. einzubeziehen in Handlungsfeld B Wohnen, dabei Maßnahme B1: Wohngebiet „Illekrietweg Nord“ (Grunderwerb, Freilegung, verkehrliche Erschließung, Grünflächen); Baugebiet „Illekrietweg Süd“ (Freilegung, Grün- und Freiflächen)
FNP 2005:	gewerbliche Baufläche (Altlasten-Verdacht Heizkraftwerk), Wohnbauflächen, Grünflächen
Bebauungspläne:	B-Plan Nr. 8 „Illekrietweg“ im nördlichen Bereich WA, im Verfahren rechtsverbindliche 1. Änderung (Wohnen im südlichen Bereich)
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Wohnen, Gewerbe, Grünanlage, Trinkwasserschutzzone
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Offenlandbiotope Wertstufe 4, Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	Schutzzone III 1
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	Brache, versch. Egentümer, Grunderwerb, Freilegung vorgesehen
Belange von Natur und Landschaft	☐	☐	■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐	☐	■	bereits als Wohnbaupotenzial vorbereitet
Erschließung	☐	☐	■	durch Vornutzung gut erschlossen
Infrastrukturausstattung	☐	■	☐	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐	☐	■	B-Plan im Änderungsverfahren (Vorbereitung auf Wohnen)
Belastungen	☐	■	☐	Altlasten möglich sowie Sichtweite Windkraftanlagen

ERGEBNIS

Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrandlage, Arrondierung der Wohnbebauung von Norden her (Paarscher Weg) und Ausbildung einer Siedlungskante, Einfamilien- oder Reihenhausbebauung, damit Inwertsetzung einer Brachfläche und Aufhebung einer „störenden“ Nutzung, von Gebäudeleerstand und Beseitigung von Gebäuderesten, für qualitative Aufwertung umliegender Wohnbebauung

WOHNBAUPOTENZIAL

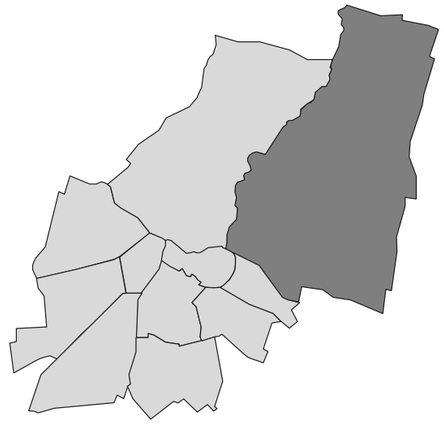
für 20 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder 25 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

städtebauliches Konzept und Vertiefung Wohnbaupotenziale, Grunderwerb, Umlegungsverfahren, Flächenneuordnung, Überprüfung und Anpassung vorhandenen Baurechts mit FNP- und B-Plan-Änderung (B-Plan Nr. 8)

FLÄCHE
Illekrietweg/
Nordwest

STADTGEBIET
Eichberg



Fläche mit Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt, Vielzahl privater Eigentümer
Größe:	2,9 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage, Grünland
Baumbestand:	Obstbäume, Gartengehölze
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Grünflächen, Gartenboden keine Hinweise auf Altlasten
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung), Grünfläche, Kleingärten
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	technisch vermutlich nicht erschlossen Wege, Anbindung über Illekrietweg und Paarscher Weg möglich
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	Windkraftanlagen in Sichtweite

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Einbeziehung in Handlungsfeld B Wohnen Maßnahme B1: Wohngebiet „Illekrietweg Nord“ (Grunderwerb, Freilegung, verkehrliche Erschließung, Grünflächen); Baugebiet „Illekrietweg Süd“ (Freilegung, Grün- und Freiflächen)
FNP 2005:	Grünflächen, mit Spielplatz, teilweise Wohnbauflächen
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich (östlich angrenzend B-Plan Nr. 8)
Kleingarten 2016:	für Teilflächen des Standortes, die Kleingartenflächen sind: Rückbauprüfung für Option Bebauung, Standortauflösung
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Wohngebiet, Grünanlage, Trinkwasserschutzzone
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	Schutzzone III 1 und Schutzzone II
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	mehrere Eigentümer, Kleingartenanlagen eher klein, aber ausgelastet
Belange von Natur und Landschaft	☐	☐	■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐	☐	■	keine Einschränkungen
Erschließung	☐	■	☐	Erschließungserfordernis für Straße (Verlängerung Illekrietweg Ost)
Infrastrukturausstattung	☐	■	☐	keine Versorgung im direkten Umfeld, aber gut erreichbar
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	Wohnentwicklung konzeptionell vorbereitet, Planungsrecht erforderlich
Belastungen	☐	☐	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrandlage, aber zur Arrondierung vorhandener Wohnbebauung und Nutzung von „Restflächen“ in Kombination mit Standort Alter Gärtnerei, Stärkung des Quartiers, Einfamilienhausbebauung unter Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen

WOHNBAUPOTENZIAL

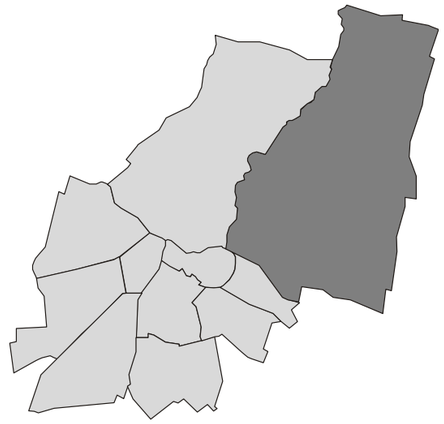
für 20 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder 25 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

städtebauliches Konzept und Vertiefung Wohnbaupotenzial, sowie Überprüfung Stand der ISEK-Maßnahme, Neuordnung Flächen, ggf. Grunderwerb, Bauleitplanungsverfahren

FLÄCHE
Pingelshöhe/ Ostring

STADTGEBIET
Eichberg



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt
Größe:	1,6 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage „Pingelshöhe“ rd. 30 % Leerstand
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden leichte Hanglage
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Kleingärten, Landwirtschaft, Friedhof, Bundesstraße B 191
Siedlungskontext:	kein Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen Wege, kein direkter Straßenanschluss, Nähe zur Bundesstraße (Ostring)
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen Einelhandel in der Nähe (Discounter Lübzer Chaussee)
Immissionen:	Lärm durch B 191, Windkraftanlage in Sichtweite, Richtfunkstrecken Telekommunikation

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche, Dauerkleingärten, Biotopfläche geschützte Alleen
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Teilrückbau und langfristig Standort-Auflösung, von Einzelparzellen in Lärmbelastungsbereichen oder in naturschutzrechtlich sensiblen Bereichen (südliche Teilfäche)
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Dauerkleingärten, Trinkwasserschutzzone, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung (südlicher Bereich)
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	Schutzzone GW III 1
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

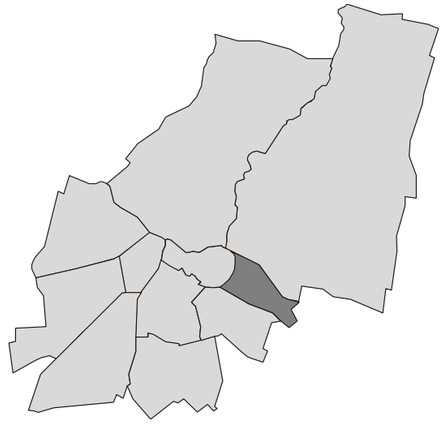
Flächenverfügbarkeit	☐ ☐ ■	gering ausgelastete Kleingärten, teilweise aufgegeben
Belange von Natur und Landschaft	☐ ■ ☐	Entwicklungsziel Landschaftsplan für südl. Fläche
gesamtstädtische Bedeutung	■ ☐ ☐	Landschafts- und Erholungsfunktion, keine Siedlungsausdehnung
Erschließung	☐ ■ ☐	verkehrlich erschlossen, technisch vermutlich nur eingeschränkt
Infrastrukturausstattung	☐ ■ ☐	Versorgungsinfrastruktur im Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐ ■ ☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	■ ☐ ☐	Lärmbelastung durch Bundesstraße, Windkraftanlagen in Sichtweite

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrandlage, außerhalb des Bebauungszusammenhangs, keine Ausweitung der Siedlungsgrenze, starke Belastung durch Bundesstraße, Bedeutung für Umsetzung Landschaftsplan im südlichen Bereich zur Verbindung zwischen Innenstadt und Landschaft

FLÄCHE
Am Wasserturm

STADTGEBIET
Oststadt



Fläche mit eingeschränktem Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Vielzahl privater Eigentümer, Stadt, Land
Größe:	3,1 ha
Nutzung:	Kleingartenanlage, Garagen
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden, versiegelte Flächen Altlasten in Teilbereichen (Garagen) möglich
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Mehrfamilienhausbebauung), Schulstandorte, Wasserwerk
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	als Kleingartenanlage technisch nur eingeschränkt erschlossen Wege, Schotterweg, Anbindung an Wallallee und Ostring, ÖPNV
Infrastruktur:	Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Grund-/Regionalschule) Nähe zum Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Altstadt, Nähe Krankenhaus
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche, Dauerkleingärten, Wohnbaufläche, teilweise Schutzgebiet für Trinkwassergewinnung (GW II und III) östlicher Bereich
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Teilrückbau Kleingärten
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Dauerkleingärten, Wohnen, Trinkwasserschutzzone
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 5
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	Schutzzone GW II und III
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	■ ☐ ☐	viele verschiedene Eigentümer, kaum Leerstand
Belange von Natur und Landschaft	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen für Wohnbebauung
gesamtstädtische Bedeutung	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen, Innenentwicklungspotenzial Wohnen
Erschließung	☐ ■ ☐	unzureichend erschlossen, aber realisierbar
Infrastrukturausstattung	☐ ☐ ■	gute Versorgung durch Altstadtnähe, Schulstandort
Bau- und Planungsrecht	☐ ■ ☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Bedingt geeignete Potenzialfläche für Wohnungsbau - interessantes innerstädtisches Wohnbaupotenzial und Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung eines innenstadtnahen Bereiches, zumindest in den Randbereichen entlang der Straße am Wasserturm, aber durch anderweitige Nutzungen gut ausgelastet und durch eine Vielzahl an Eigentümern nur begrenzt zugänglich, Inwertsetzung der Flächen möglich, städtebauliche Neuordnung notwendig

WOHNBAUPOTENZIAL

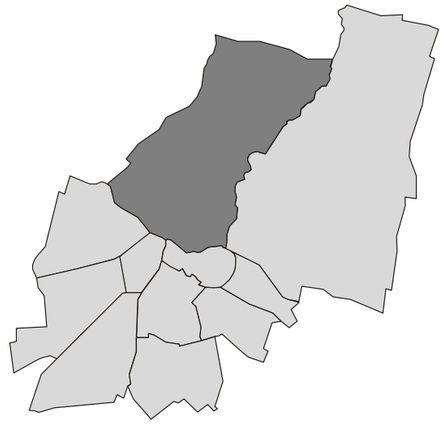
für rund 20 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder rund 25 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

städtebauliches Konzept, Vertiefung Wohnbaupotenziale, Eigentümergespräche und Formulierung von Entwicklungszielen, Bauleitplanverfahren

FLÄCHE
Wiesengang/ Gärtnerei

STADTGEBIET
Nordstadt



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Kirche, private Eigentümer
Größe:	0,6 ha
Nutzung:	teils Brache, frühere Gärtnerei, teils bebaut mit Gewächshäusern
Baumbestand:	nicht vorhanden
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden, teilweise versiegelt
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Rückseite Altstadtbebauung sowie Einfamilienhäuser), Gärten, Wiesen, Landschaft
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	technisch erschlossen Wege, Anbindung an Schweriner Straße möglich
Infrastruktur:	Nähe zu Altstadt als Standort für Kita, Schule, soziokulturelle Infrastruktur sowie Einzelhandel und Dienstleistungen, Krankenhaus
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Wohnbauflächen, Grünfläche
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Wohngebiet, Landwirtschaft
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	ungenaue Abgrenzung
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	Kaltluftentstehungsfläche

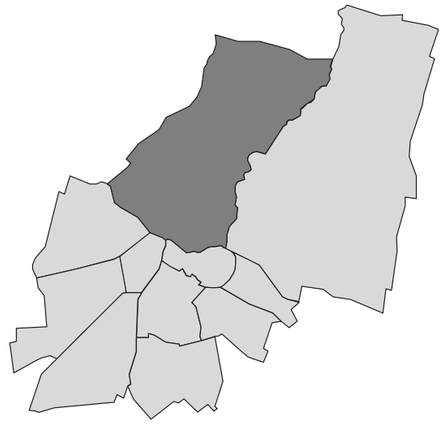
BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐ ■ ☐	Brache, private Eigentümer
Belange von Natur und Landschaft	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	■ ☐ ☐	Teil des Grüngürtels um die Altstadt
Erschließung	☐ ■ ☐	Straßenanbindung erforderlich, aber schwierig
Infrastrukturausstattung	☐ ☐ ■	gute Versorgung
Bau- und Planungsrecht	☐ ■ ☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - Schlüsselgrundstück zur Sicherung von Parchims Qualitäten und zur Schaffung eines Grüngürtels um die Altstadt und die Zugänglichkeit in die offene Landschaft, daher trotz sehr zentraler und gut erschlossener Lage keine Wohnbauentwicklung forcieren

FLÄCHE
Wiesengang/
An der Wockerwiese



STADTGEBIET
Nordstadt

Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt, private Eigentümer
Größe:	1,6 ha
Nutzung:	Grünland, Gärten, Tierhaltung, teilweise mit Lauben und Wirtschaftsgebäuden bebaut
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Grünland, tw. Niedermoorböden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Rückseite Altstadtbebauung sowie Einfamilienhäuser), Gärten, Wiesen, Landschaft
Siedlungskontext:	eher kein direkter Siedlungsanschluss
Erschließung:	technisch nicht erschlossen Wege, kein direkter Straßenanschluss, Anbindung an Schweriner Straße möglich
Infrastruktur:	Nähe zu Altstadt als Standort für Kita, Schule, soziokulturelle Infrastruktur sowie Einzelhandel und Dienstleistungen, Krankenhaus
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche, teilweise Schutzgebietumgrenzung
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Landwirtschaft und teilweise Umgrenzungen von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes
Biotopwert:	geringe bis hohe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4, Offenlandbiotope Wertstufe 1,2 und 4
geschütztes Biotop:	besonders schutzwürdiges Biotop
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	Verlandungsmoor
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	seltener Bodentyp mit hohem Gefährdungspotenzial
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	ja
Klima:	Kaltluftentstehungsfläche

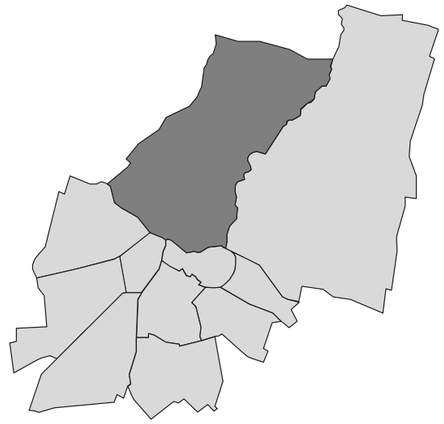
BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	Flächen in Nutzung, teilweise städtisches Eigentum
Belange von Natur und Landschaft	■	☐	☐	besonders schutzwürdiges Biotop sowie Naturschutz in Teilbereichen
gesamtstädtische Bedeutung	■	☐	☐	Teil des Grüngürtels um die Altstadt
Erschließung	■	☐	☐	nicht erschlossen, kein direkter Siedlungsanschluss
Infrastrukturausstattung	☐	☐	■	gute Versorgung
Bau- und Planungsrecht	■	☐	☐	kein Baurecht möglich
Belastungen	☐	☐	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - hohe gesamtstädtische Bedeutung innerstädtischer Landschaftsbereiche als besondere Qualität der Stadt Parchim, keine weitere Ausweitung des bisherigen Siedlungsgebietes in diese Landschaftsbereiche, Beibehaltung der wesentlichen Elemente des Grüngürtels um die Altstadt

FLÄCHE
Wiesengang/
Nördlich der Altstadt



STADTGEBIET
Nordstadt

Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim

WEEBER+PARTNER
Institut für Stadtplanung
und Sozialforschung

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	private Eigentümer
Größe:	0,6 ha
Nutzung:	Gärten, teils mit Remisen bebaut
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Rückseite Altstadtbebauung sowie Einfamilienhäuser), Gärten, Wiesen, Landschaft
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	technisch erschlossen Wege, kein direkter Straßenanschluss, Anbindung an Schweriner Straße möglich
Infrastruktur:	Nähe zu Altstadt als Standort für Kita, Schule, soziokulturelle Infrastruktur sowie Einzelhandel und Dienstleistungen, Krankenhaus
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

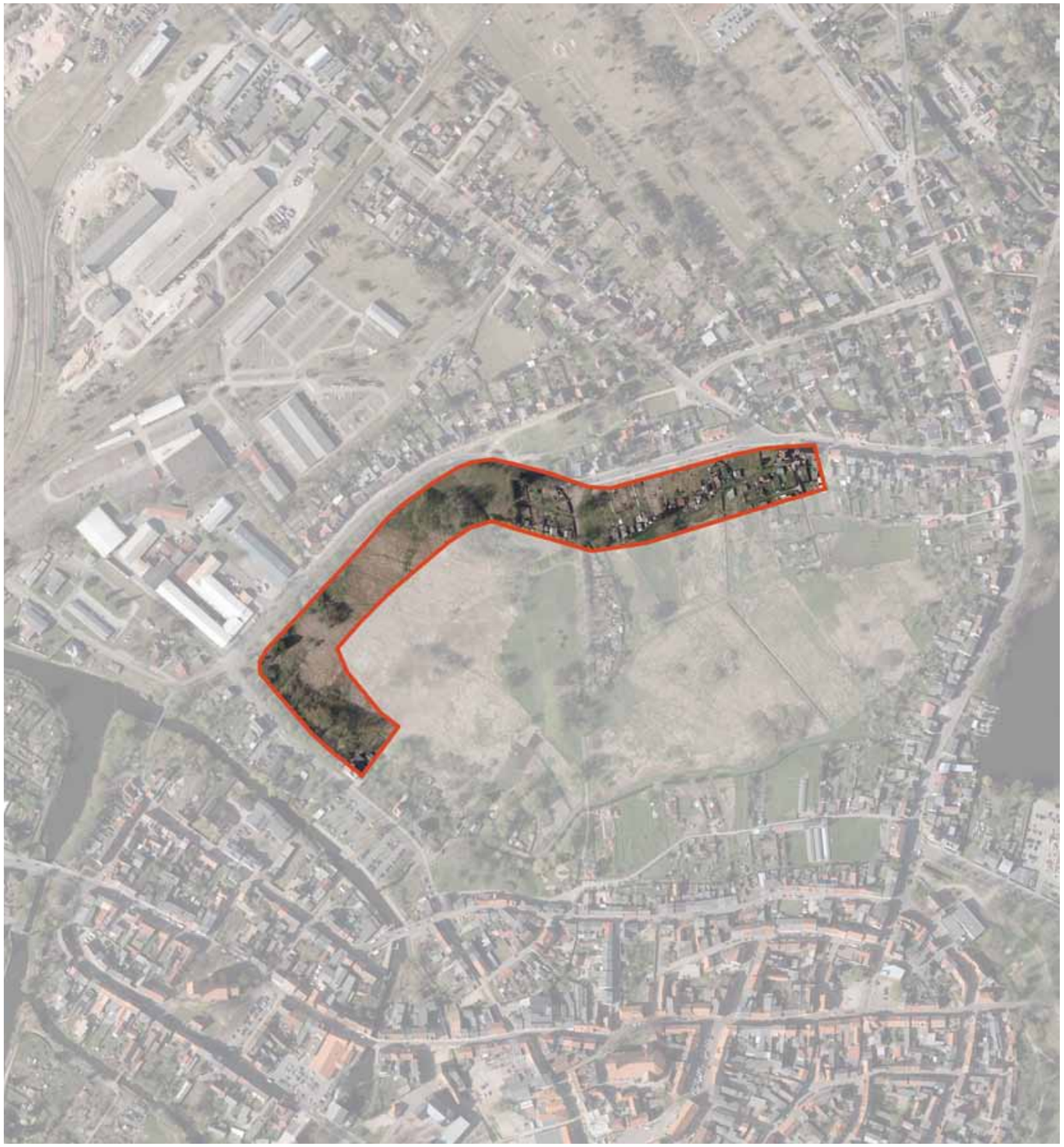
ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	nur im Zwischenbericht als (aufgegebene) Anlage gekennzeichnet
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Dauerkleingärten, Landwirtschaft
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotop Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nein
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	keine Hinweise
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	Kaltluftentstehungsfläche

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	■ □ □	gut ausgelastete, teils der Wohnbebauung zugeordnete Gärten
Belange von Natur und Landschaft	□ □ ■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	■ □ □	Teil des Grüngürtels um die Altstadt,
Erschließung	□ ■ □	erschlossen, Straßenanbindung erforderlich, Wocker berücksichtigen
Infrastrukturausstattung	□ □ ■	gute Versorgung
Bau- und Planungsrecht	□ ■ □	planungsrechtliche Steuerung notwendig
Belastungen	□ □ ■	keine Einschränkungen

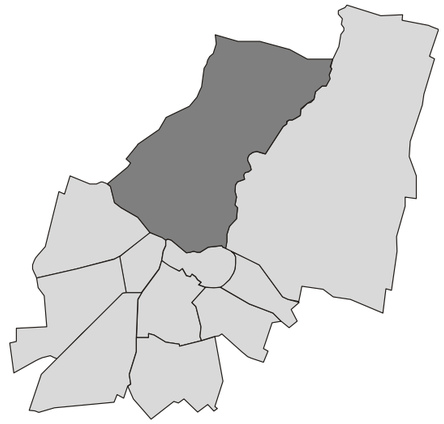
ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - Weiterentwicklung und Zuordnung der gut genutzten, rückwärtigen und wenig erschlossenen Bereiche als Gärten zur Qualifizierung eher bestehender Wohnbebauung in der Altstadt und am Übergang zur innerstädtischen Landschaft, zur Qualifizierung des Grüngürtels um die Altstadt nutzen



FLÄCHE
Wiesenring/ Burgdamm

STADTGEBIET
Nordstadt



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt, private Eigentümer
Größe:	5,2 ha
Nutzung:	ungenutzte Grünflächen, Grünland, teils (aufgegebene) Gärten, weitgehend unbebaut, teils Laubenreste
Baumbestand:	Gartengehölze, Obstbäume, Ruderalvegetation, Alleebäume am Rande
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Niedermoorböden, teilweise Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung), Gewerbe, Landschaft
Siedlungskontext:	Siedlunganschluss
Erschließung:	technisch vermutlich nicht erschlossen
	Straßenanbindung über Wiesenring und Burgdamm
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
	kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Infrastruktur - Ausbau Radwegenetz
FNP 2005:	Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes, Grünflächen, Dauerkleingärten
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Auflösung im westl. Bereich, Erhalt im mittleren Bereich, Teilrückbau im östl. Bereich, Erhalt der Kleingärten, Bebauungspotenzial entlang Wiesenring, Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzes, Landwirtschaft, Dauerkleingärten
Biotopwert:	geringe bis hohe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4, Offenlandbiotope Wertstufe 2
geschütztes Biotop:	besonders schutzwürdiges Biotop
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	Verlandungsmoor
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	Bodentyp mit Entwicklungspotenzial für trockene Extremstandorte
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	ja
Klima:	Kaltluftentstehungsfläche

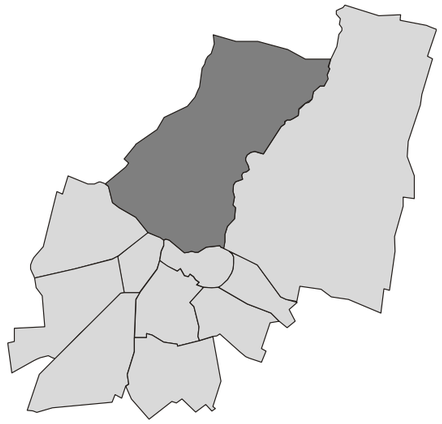
BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐ ■ ☐	ungenutzt, teilweise städtisches Eigentum
Belange von Natur und Landschaft	■ ☐ ☐	besonders schutzwürdige Biotope, Naturschutz, Kaltluftentstehung
gesamtstädtische Bedeutung	■ ☐ ☐	Natur- und Lebensraum, Landschaft in der Innenstadt
Erschließung	☐ ■ ☐	unzureichend, aber gut möglich
Infrastrukturausstattung	☐ ■ ☐	nichts im Umfeld, aber Versorgung durch Altstadtnähe in Teilbereichen
Bau- und Planungsrecht	☐ ■ ☐	planungsrechtliche Steuerung notwendig
Belastungen	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - hohe gesamtstädtische Bedeutung der weitgehend schutzwürdigen Flächen und Wahrung der Zugänglichkeit zu innerstädtischen Landschaftsbereichen/Niederungen, auch nach Auflösung der Kleingartenbereiche, Bewahrung der Alleestrukturen im Bereich des Wiesenrings, Freihalten der Kaltluftentstehungsgebiete für die Stadt

FLÄCHE
Wiesenring/
Bürgermeisterwiesen



STADTGEBIET
Nordstadt

Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim

WEEBER+PARTNER
Institut für Stadtplanung
und Sozialforschung

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Stadt, private Eigentümer
Größe:	1,0 ha
Nutzung:	teils Landwirtschaft, Grünland, ungenutzte Grünflächen, Laubenreste, aufgegebene Kleingartenanlage
Baumbestand:	Gartengehölze, markanter Baumbestand
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Niedermoorböden, teilweise Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Kleingärten, Landschaft, Grünflächen
Siedlungskontext:	kein Siedlungsanschluss
Erschließung:	technisch vermutlich nicht erschlossen
	Wege, kein direkter Straßenanschluss, Anbindung an Wiesenring möglich
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
	kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Kleingarten 2016:	Rückbau, Umnutzung zur Biotopfläche
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Landwirtschaft
Biotopwert:	hohe und sehr hohe Bedeutung
Biotopbewertung:	Offenlandbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	besonders schutzwürdiges Biotop
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	Verlandungsmoor
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	seltener Bodentyp mit hohem Gefährdungspotenzial
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	Kaltluftentstehungsfläche

BEWERTUNG

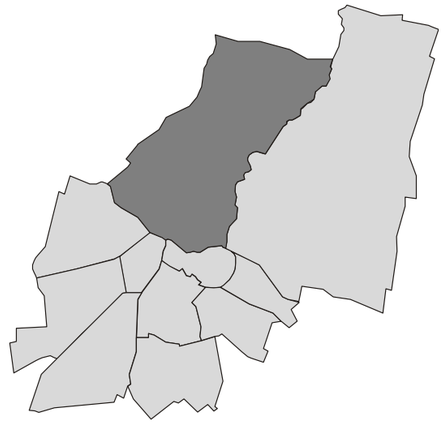
Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	teils aufgegebene Kleingartenanlage, verschiedene Eigentümer
Belange von Natur und Landschaft	■	☐	☐	besonders schutzwürdige Biotope, Niederung, Kaltluftentstehung
gesamtstädtische Bedeutung	■	☐	☐	Natur- und Lebensraum, Landschaft in der Innenstadt
Erschließung	☐	■	☐	unzureichend
Infrastrukturausstattung	☐	■	☐	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Immissionen	☐	☐	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - hohe gesamtstädtische Bedeutung der weitgehend schutzwürdigen Flächen und Wahrung der Zugänglichkeit zu innerstädtischen Landschaftsbereichen/ Niederungen, auch nach Auflösung der Kleingartenbereiche, Freihalten der Kaltluftentstehungsgebiete für die Stadt

FLÄCHE
Wiesenring/ Ost

STADTGEBIET
Nordstadt



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim

WEEBER+PARTNER
Institut für Stadtplanung
und Sozialforschung

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	zentral
Eigentümer:	Kirchen
Größe:	0,7 ha
Nutzung:	teils Grünland, teils Gartenreste
Baumbestand:	nicht vorhanden
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Niedermoorböden, teilweise Gartenboden
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	möglich

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Landwirtschaft, Landschaft
Siedlungskontext:	kein Siedlungsanschluss
Erschließung:	technisch vermutlich nicht erschlossen
	Wege, kein direkter Straßenanschluss, Anbindung an Wiesenring möglich
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
	kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	keine Hinweise

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Grünfläche
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Landwirtschaft
Biotopwert:	hohe und sehr hohe Bedeutung
Biotopbewertung:	Offenlandbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	besonders schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	Verlandungsmoor
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	seltener Bodentyp mit hohem Gefährdungspotenzial
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	Kaltluftentstehungsfläche

BEWERTUNG

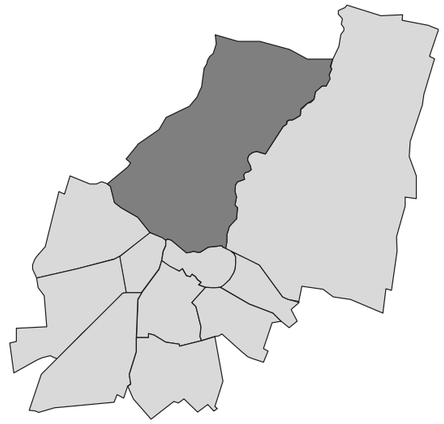
Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	weitgehend ungenutzt, keine kommunale Fläche
Belange von Natur und Landschaft	■	☐	☐	besonders schutzwürdige Biotope, Niederung, Kaltluftentstehung
gesamtstädtische Bedeutung	■	☐	☐	Natur- und Lebensraum, Landschaft in der Innenstadt
Erschließung	☐	■	☐	unzureichend
Infrastrukturausstattung	☐	■	☐	keine Versorgung im direkten Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐	■	☐	planungsrechtliche Steuerung erforderlich
Belastungen	☐	☐	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - hohe gesamtstädtische Bedeutung der weitgehend schutzwürdigen Flächen und Wahrung der Zugänglichkeit zu innerstädtischen Landschaftsbereichen/ Niederungen, auch nach Auflösung der Kleingartenbereiche, Freihalten der Kaltluftentstehungsgebiete für die Stadt

FLÄCHE
Schweriner Chaussee/ Am Lidl

STADTGEBIET
Nordstadt



Fläche mit Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	privater Eigentümer
Größe:	1,3 ha
Nutzung:	ungenutzte Grünfläche, vorher Gärten, aktuell unbebaut
Baumbestand:	Obstbäume
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Gartenboden
	keine Hinweise auf Altlasten
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Einfamilien- und Doppelhausbebauung) Einzelhandel, Gewerbe, Flughafen, Bundesstraße
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	als ehemalige Kleingartenanlage vermutlich technisch eingeschränkt erschlossen
	Straßenanbindung über Schweriner Chaussee, ÖPNV
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
	Einzelhandel und Dienstleistungsangebote an der Schweriner Chaussee
Immissionen:	Lärm durch B 321, Flughafennähe

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	Maßnahme B8: Wohninfrastruktur - Wohngebiet „Schweriner Chaussee“
FNP 2005:	Grünfläche, Flächen für Landwirtschaft
Bebauungspläne:	BP Nr. 49 „Schweriner Chaussee“ im Verfahren
Kleingarten 2016:	Auflösung des Standortes
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Grünanlage
Biotopwert:	geringe bis hohe Bedeutung
Biotopbewertung:	Siedlungsbiotope Wertstufe 4, Offenlandbiotope Wertstufe 1 und 3
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	Bodentyp mit Entwicklungspotenzial für trockene Extremstandorte
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	keine Hinweise

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐ ☐ ■	ungenutzt, nur ein Eigentümer
Belange von Natur und Landschaft	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen
gesamtstädtische Bedeutung	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen
Erschließung	☐ ☐ ■	erschlossen bzw. gut zu erschließen
Infrastrukturausstattung	☐ ■ ☐	Einzelhandel, aber keine soziale Infrastruktur im Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐ ☐ ■	konzeptionell als Wohnbaufläche vorbereitet, B-Plan in Aufstellung
Belastungen	■ ☐ ☐	Lärmbelastungen durch Bundesstraße und Flughafen

WOHNBAUPOTENZIAL

für 8 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder 10 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

ERGEBNIS

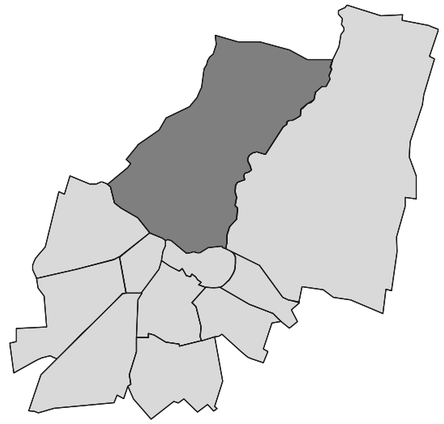
Potenzialfläche für Wohnungsbau - Lückenschließung innerhalb bisheriger Wohnbebauung, insbesondere in den der Straße abgewandten Bereichen Potenziale für attraktive Wohnbebauung im Übergang zu Grünflächen/Landschaft, im Bereich der Bundesstraße ggf. städtisches Wohnen, mehrgeschossig, für unterschiedliche Zielgruppen, Fläche im Besitz eines Eigentümers

NÄCHSTE SCHRITTE

Fortsetzung Bauleitplanverfahren, Verhandlungen Eigentümer über Entwicklungsziele, städtebauliches Konzept, Vertiefung Wohnbaupotenziale als straßenbegleitende Lückenschließung

FLÄCHE
Schweriner Chaussee/
Am Bahndamm

STADTGEBIET
Nordstadt



Fläche mit Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Bahn, privater Eigentümer
Größe:	0,4 ha
Nutzung:	ungenutzte Grünfläche unbebaut
Baumbestand:	Ruderalvegetation
Wald:	nicht vorhanden
Boden:	Grünland keine Hinweise auf Altlasten
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	keine Hinweise

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Wohnen (Einfamilienhausbebauung), Einzelhandel, Gewerbe, Landwirtschaft, Bahntrasse, Flughafen, Bundesstraße
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss
Erschließung:	durch die Nachbarschaft zur Wohnbebauung ist die technische Erschließung möglich Straßenanbindung über Schweriner Chaussee, ÖPNV
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen Einzelhandel und Dienstleistungsangebote Schweriner Chaussee
Immissionen:	Lärm (B 321, Flughafen, ggf. Bahn, Gewerbe)

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Flächen für Landwirtschaft
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Landwirtschaft
Biotopwert:	geringe und mittlere Bedeutung
Biotopbewertung:	Offenlandbiotope Wertstufe 3, Siedlungsbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	Bodentyp mit Entwicklungspotenzial für trockene Extremstandorte
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	Kaltluftentstehungsfläche

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐ ■ ☐	ungenutzt, aber verschiedene Eigentümer
Belange von Natur und Landschaft	☐ ■ ☐	Einschränkungen möglich aufgrund langjähriger Nichtnutzung
gesamtstädtische Bedeutung	☐ ☐ ■	keine Einschränkungen
Erschließung	☐ ☐ ■	erschlossen bzw. zu erschließen
Infrastrukturausstattung	☐ ■ ☐	Einzelhandel, aber keine soziale Infrastruktur im Umfeld
Bau- und Planungsrecht	☐ ■ ☐	planungsrechtliche Steuerung notwendig
Belastungen	■ ☐ ☐	Lärmbelastung durch Bundesstraße, Bahn, Flughafen

ERGEBNIS

Potenzialfläche für Wohnungsbau - Wohnbaupotenzial in Fortsetzung bisheriger Wohnbebauung entlang der Schweriner Chaussee unter Wahrung bisheriger Siedlungsgrenze Bahnanlagen, für Einfamilien- und Doppelhausbebauung, durch Nachbarschaft Gewerbegebiet und Bundesstraße eher weniger attraktives Entwicklungspotenzial

WOHNBAUPOTENZIAL

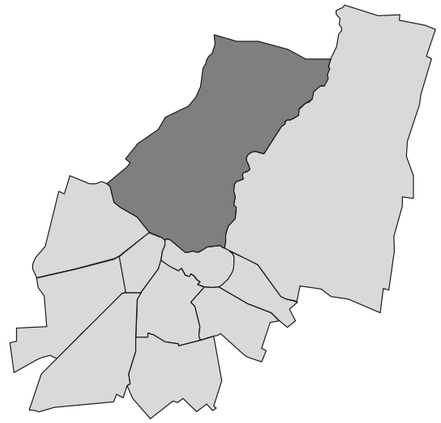
für 3 Grundstücke (mit Flächen von 1.000 m²) oder 4 Grundstücke (mit Flächen von 800 m²)

NÄCHSTE SCHRITTE

Verfügbarkeit der Flächen, Gespräche Eigentümer, Prüfung Naturschutzbelange (Wald auf ungenutzter Fläche), städtebauliches Konzept, Vertiefung Wohnbaupotenziale, Bauleitplanverfahren

FLÄCHE
Voigtsdorfer Weg/
Am Stadion

STADTGEBIET
Nordstadt



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim

WEEBER+PARTNER
Institut für Stadtplanung
und Sozialforschung

SWUP GmbH
Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	Stadt
Größe:	1,3 ha
Nutzung:	Wald, Nebenzugang zum Stadion
Baumbestand:	vorhanden
Wald:	vorhanden
Boden:	Waldboden, ggf. aufgeschüttet
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	sicher

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Stadion mit Sportflächen, Wald, Wockersee (LSG), Wohnen, Cafébetrieb
Siedlungskontext:	Siedlungsanschluss, Außenbereich
Erschließung:	durch Nachbarschaft zur Wohnbebauung, Stadiongebäude technische Erschließung möglich
	Wege, Anbindung über Voigstdorfer Weg (befestigte Straße)
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
	kein Einzelhandel, wenig Dienstleistungen (außer Cafébetrieb am See)
Immissionen:	Fluglärm, Lärm durch Sportfläche am Stadion und Verkehrslärm durch An-/Abfahrten zum Stadion

PLANUNGSAUSSAGEN

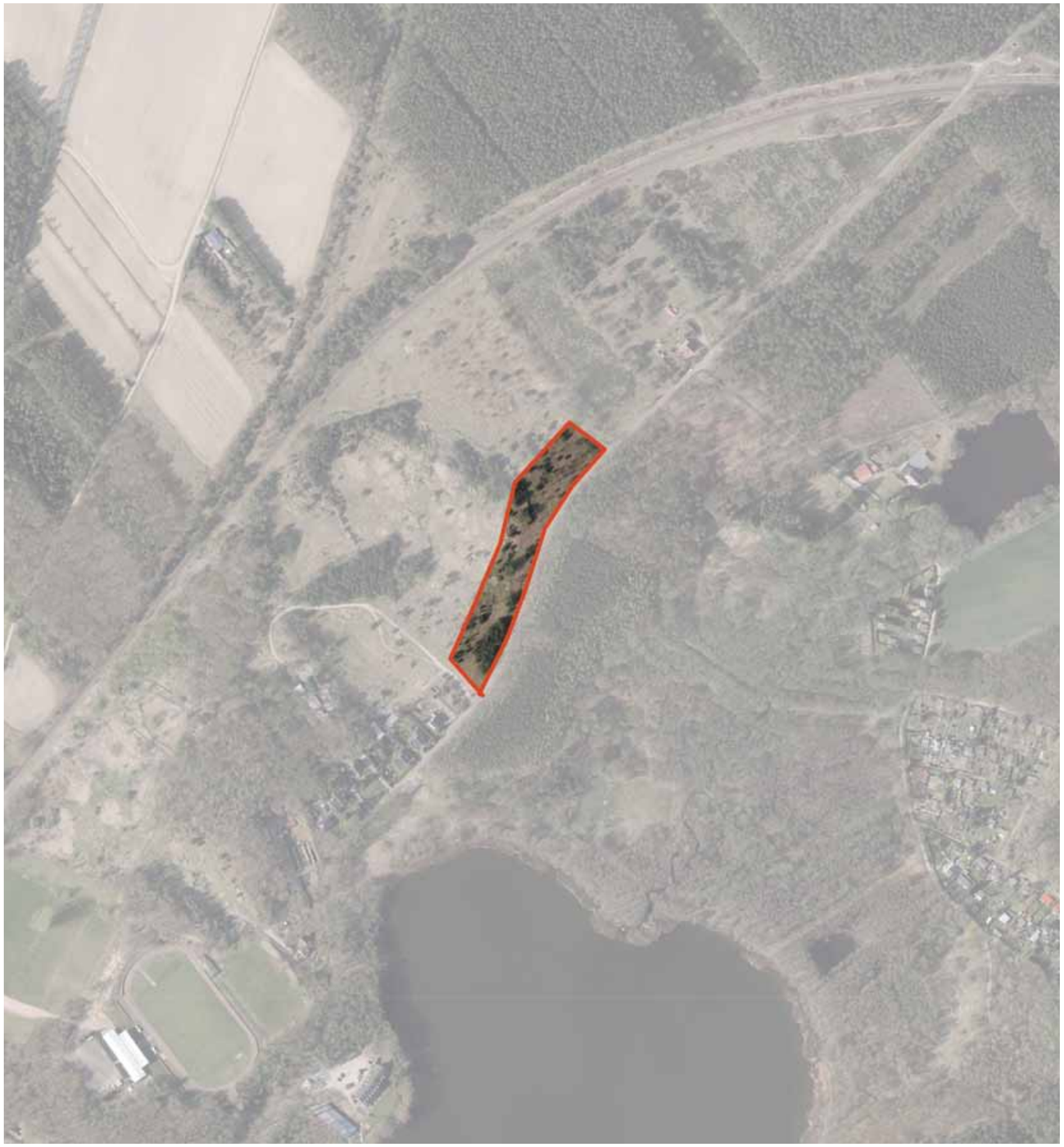
ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Waldfläche
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Wald, keine weitere Siedlungsausdehnung
Biotopwert:	sehr hohe Bedeutung
Biotopbewertung:	Wald- und Gehölzbiotop Wertstufe 1
geschütztes Biotop:	besonders schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	Bodentyp mit Entwicklungspotenzial für trockene Extremstandorte
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	Kalt- und Frischluftentstehungsfläche

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	☐	■	kommunales Eigentum
Belange von Natur und Landschaft	■	☐	☐	sehr hohe Schutzbedürftigkeit der Fläche, Hanglage
gesamtstädtische Bedeutung	■	☐	☐	Wasserlage, Erholungsfunktion
Erschließung	☐	■	☐	vermutlich, weitere Erschließungserfordernisse
Infrastrukturausstattung	■	☐	☐	nichts vorhanden
Bau- und Planungsrecht	■	☐	☐	kein Baurecht möglich
Belastungen	☐	■	☐	Lärmbelastungen durch Flugplatz und Stadion (temporär)

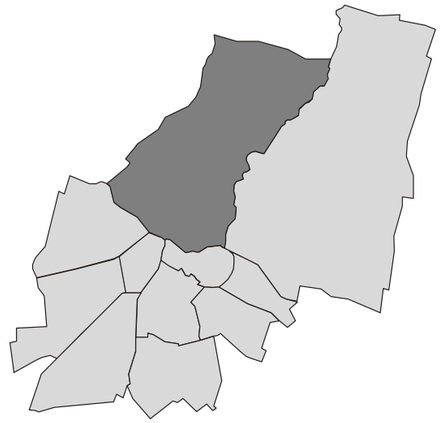
ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrandlage, keine weitere Siedlungserweiterung, keine Außenbereichsentwicklung und keine Fortsetzung der Wohnbebauung unter Nutzung von Wald- und Biotopflächen, steile Hanglagen aufgrund von Aufschüttungen im Zuge des Stadionbaus, Vermeiden von Nutzungskonflikten im Bereich Stadion, Freizeit- und Landschaftswert der Fläche



FLÄCHE
Voigtsdorfer Weg/ Am Wald

STADTGEBIET
Nordstadt



Fläche ohne Wohnbaupotenzial

Stadt Parchim
WEEBER+PARTNER Institut für Stadtplanung und Sozialforschung
SWUP GmbH Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation

FLÄCHENDATEN

Lage in der Stadt:	peripher
Eigentümer:	private Eigentümer
Größe:	1,0 ha
Nutzung:	Wald, Heide ehemals militärisch genutzt, aktuell unbebaut
Baumbestand:	einzeln stehende Waldbäume, Heide- und Dünenvegetation
Wald:	Waldnähe
Boden:	ggf. verdichteter Waldboden, Altlasten möglich
Lebensraum nach § 44 BNatSchG:	sicher

LAGEQUALITÄTEN

Umfeld:	Landschaft, Wald, Heide
Siedlungskontext:	Außenbereich
Erschließung:	Fläche vermutlich technisch nicht erschlossen, entlang der Straße jedoch möglich
	Wege, Anbindung über Voigstdorfer Weg (befestigte Straße)
Infrastruktur:	keine Bildungs- und Betreuungseinrichtungen
	kein Einzelhandel, keine Dienstleistungen
Immissionen:	Lärmbelastung ggf. durch Flugplatz

PLANUNGSAUSSAGEN

ISEK 2015:	keine Hinweise
FNP 2005:	Landwirtschaftsfläche
Bebauungspläne:	unbeplanter Bereich
Landschaftsplan 2007	
Ziel:	Landwirtschaft, keine weitere Siedlungsausdehnung
Biotopwert:	geringe Bedeutung
Biotopbewertung:	Offenlandbiotope Wertstufe 4
geschütztes Biotop:	nicht schutzwürdig
Biotopverbundfläche:	nein
Moortypen:	keine
Gewässerschutz:	nein
Wasserschutz:	nein
Bodenschutz:	Bodentyp mit Entwicklungspotenzial für trockene Extremstandorte
Landschaftsschutz:	nein
Naturschutz:	nein
Klima:	Kaltluftentstehungsfläche

BEWERTUNG

Flächenverfügbarkeit	☐	■	☐	ungenutzt, mehrere Eigentümer
Belange von Natur und Landschaft	■	☐	☐	geringer Waldabstand, vermutlich Lebensraum nach § 44 BNatSchG
gesamtstädtische Bedeutung	■	☐	☐	Erholungs- und Landschaftsfunktion
Erschließung	☐	■	☐	vermutlich, weitere Erschließungserfordernisse
Infrastrukturausstattung	■	☐	☐	nichts vorhanden
Bau- und Planungsrecht	■	☐	☐	keine Bebauung im Außenbereich
Belastungen	☐	☐	■	keine Einschränkungen

ERGEBNIS

Keine Potenzialfläche für Wohnungsbau - Stadtrandlage, Außenbereich, ohne Anbindung an Wohnbebauung, von Überbauung frei zu halten, keine weitere Siedlungsausdehnung, Wahrung der Landschaftsräume/Pufferzonen zwischen den Siedlungen (Parchimer Kernstadt und Voigtsdorf) und der Übergangsbereiche in offene Landschaft, Schutzwürdigkeit der Flächen als Wald- und Heidelandschaften, Freizeit- und Landschaftswert der Fläche im Vordergrund