

Die Unabhängigen Bürger für Parchim bringen sich mit dieser Stellungnahme im Zuge des formalen Beteiligungsverfahrens für die Bebauungsplanung „Regimentsvorstadt“ in die zukünftige städtebauliche Gestaltung der Kreisstadt ein.

1. Gestaltungsfreiheit für Art und Maß der baulichen Nutzung

Grundsätzlich fordern wir mehr Gestaltungsfreiheiten für die Bauherren und weniger restriktive Planvorgaben für Art und Maß der baulichen Nutzung! Die im Bebauungsplan gemachten Vorgaben schränken die Bauwilligen in ihrer Gestaltungsfreiheit ein und beschränken somit auch die Attraktivität des Baugebietes als Ganzes. Insofern machen wir zu den einzelnen Abschnitten des Bebauungsplans folgende Änderungsvorschläge:

a) WA 1

Änderungsantrag: Die Anzahl der Vollgeschosse in den Baufeldern 1, 2, 4, 5 und 9 möge auf II Vollgeschosse als Höchstmaß geändert werden.

Im (nahezu gesamten) Wohngebiet sollten grundsätzlich mehrere Haustypen nebeneinander zugelassen werden können. Die vorgeschlagenen restriktiven Vorgaben einer ausschließlich eingeschossigen Bauweise in den o.g. Baufeldern ist nicht mehr zeitgemäß. Zudem beschränken diese Vorgaben die Bauwilligen in ihrer Gestaltungsfreiheit, was mithin die Attraktivität dieses neuen Baugebietes schmälern kann. In vielen Kommunen im Landkreis sowie in der Landeshauptstadt Schwerin werden zeitgemäß viele verschiedene Bauweisen gleichberechtigt nebeneinander zugelassen. So können beispielsweise Bungalows neben Stadtvillen, Friesenhäusern o.ä. das Gestaltungsbild auflockern. Vor allem aber können die Bauherren auf diese Weise selbst entscheiden, welche Zahl der Vollgeschosse für sie in Betracht kommt. Insofern fordern wir, dass in diesem Wohnabschnitt bis zu II Vollgeschosse gebaut werden können!

b) WA 2

Änderungsantrag: Im Baufeld 10 möge die Anzahl der Vollgeschosse auf II Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen werden.

Im (nahezu gesamten) Wohngebiet sollten grundsätzlich mehrere Haustypen nebeneinander zugelassen werden können. Die hier vorgeschlagenen Vorgaben einer zwei- bis dreigeschossigen Bauweise sollten mit Blick auf die umliegende Bebauung in den anderen WA-Abschnitten ebenfalls auf eine höchstens zweigeschossige Bauweise begrenzt werden. Für die Bebauung mit III Vollgeschossen sind andere WA im B-Plan wesentlich besser

geeignet. Mit der Anpassung von WA 2 an die Vorgaben unter WA 1 (neu - siehe Punkt 1a können viele verschiedene Bauweisen gleichberechtigt nebeneinander zugelassen werden. So können beispielsweise Bungalows neben Stadtvillen, Friesenhäusern o.ä. das Gestaltungsbild auflockern. Vor allem aber können die Bauherren auf diese Weise selbst entscheiden, welche Zahl der Vollgeschosse für sie schließlich in Betracht kommt. Insofern fordern wir, dass in diesem Wohnabschnitt (WA 2 Baufeld 10) bis zu II Vollgeschosse gebaut werden können! Im WA 2 Baufeld 3 könnte bei sich abzeichnendem Bedarf, mithin eine Anpassung auf bis zu III Vollgeschosse erfolgen.

c) WA 3

Wir begrüßen, dass auch einige Flächen für eine dreigeschossige Bauweise zugelassen werden sollen.

d) WA 4

Änderungsantrag: In den Baufeldern 7 und 8 möge die Anzahl der Vollgeschosse auf II Vollgeschosse als Höchstmaß zugelassen werden.

Im (nahezu gesamten) Wohngebiet sollten grundsätzlich mehrere Haustypen nebeneinander zugelassen werden können. Die vorgeschlagenen restriktiven Vorgaben einer ausschließlich eingeschossigen Bauweise in den o.g. Baufeldern ist nicht mehr zeitgemäß. Zudem beschränken diese Vorgaben die Bauwilligen in ihrer Gestaltungsfreiheit, was mithin die Attraktivität dieses neuen Baugebietes schmälern kann. In vielen Kommunen im Landkreis sowie in der Landeshauptstadt Schwerin werden zeitgemäß viele verschiedene Bauweisen gleichberechtigt nebeneinander zugelassen. So können beispielsweise Bungalows neben Stadtvillen, Friesenhäusern o.ä. das Gestaltungsbild auflockern. Vor allem aber können die Bauherren auf diese Weise selbst entscheiden, welche Zahl der Vollgeschosse für sie schließlich in Betracht kommt. Insofern fordern wir, dass in diesem Wohnabschnitt bis zu II Vollgeschosse gebaut werden können!

2. Enge gestalterische Vorgaben verringern und mehr Vielfalt ermöglichen!

Die Vorgaben der **Grüngestaltung der Grundstücke** (Punkt 8.10 Planbegründung / Punkt 11 B-Plan) sollte angepasst werden. Die Regelung, dass straßenseitig ausschließlich Hecken und keine Zäune (nur hinter Hecken) zugelassen werden, sollte zugunsten von möglichen Zaungestaltungen (gerne mit Maximalhöhen) geändert werden.

Die Gestaltungsvorgaben unter Punkt 8.12. (Planbegründung) sind in folgenden Punkten mit Blick auf mehr Vielfalt und Gestaltungsspielraum anzupassen:

- die Dachfarben von derzeit „Rot bis Anthrazit“ sind mindestens um das Farbspektrum „Grün“ zu ergänzen
- die Beschränkungen zur Fassadengestaltung sind weiter zu öffnen (siehe Punkt 11.7 ff. B-Plan). Vielfältige Fassadenmaterialien und Farbgebungen machen ein Baugebiet wie dieses lebendig und abwechslungsreich. Das Abstellen auf eine „homogene“ Gestaltung ist nicht mehr zeitgemäß und sollte liberalisiert werden! Die Beschränkung auf „rot bis rotbraune“ Fassaden sollte unbedingt aufgehoben bzw. vielmehr erweitert werden. Hier werden die Gestaltungselemente für Bauherren zu einseitig vorgegeben, was im Hinblick auf die vielfältigen Möglichkeiten in der optischen Farbgestaltung katastrophal für die Attraktivität des Baugebietes ist. Im Ergebnis kann hilfsweise auf grelle Farbgebungen verzichtet werden. Gleichwohl sind als Mindestforderung „graue, weiße und anthrazitfarbene“ Fassaden zuzulassen. Auch Farben wie „gelb, Mokka, Beige und creme“ können als gedeckte Farben für gestalterische Vielfalt sorgen. Obgleich also das B-Plan-Gebiet an die historische Regimentsvorstadt angrenzt und auch dessen Namen trägt, so handelt es sich um ein modernes Baugebiet. Hier müssen die Chancen eines großen und attraktiven Baugebiets unbedingt genutzt werden!

3. Vorbehaltsfläche für Einzelhandel aus dem Bebauungsplan streichen und sinnvoll nutzen

Die Stadt Parchim verfügt bereits heute, ohne die im Bebauungsplan Nr. 50 zusätzlich vorgesehene Einzelhandelsfläche, über ausreichend Flächen für den lokalen Einzelhandel. Im bundesdeutschen Vergleich weist die Kreisstadt als Mittelzentrum bereits heute eine überproportionale Einzelhandelsdichte auf. Die Marktsituation der großen Märkte stellt sich wie folgt dar:

- | | | |
|--------------------|-------------------|------------|
| • 2 x Penny | • 2 x Lidl | • 1 x Real |
| • 2 x Aldi | • 2 x Norma | • 1 x Rewe |
| • 2 x Netto (gelb) | • 1 x Netto (rot) | |

Zudem verfügt die Altstadt über weitere Geschäfte, die bereits heute über eine schwierige Konkurrenzsituation klagen.

Weiterhin verteilen sich die Einzelhändler relativ homogen über die Stadtteile, so dass auch die Versorgungssituation für die Bevölkerung als grundsätzlich ausreichend angesehen werden kann. Insgesamt besteht also im gesamten Parchimer Stadtgebiet **kein** Bedarf für weitere Vorbehaltsflächen für den gewerblichen Einzelhandel.

Aus diesem Grund fordern wir die Streichung dieser Nutzung aus dem Bebauungsplan.

Als alternative Nutzungsart gibt es vielfältige Möglichkeiten. Zuvorderst schlagen wir eine Erweiterungsfläche des Schul- bzw. Kindertagesstätten-Areals (Bildungscampus) vor. Mit dieser zusätzlichen Fläche können die Größenordnungen für Schule, Kita und Sporthalle noch einmal deutlich großzügiger und vor allem zukunftsgerichtet ausfallen.

Vor allem fordern wir für den Standort der Regimentsvorstadt eine weitere kommunale Zweifeld-Sporthalle. Diese muss so errichtet werden, dass sie sowohl den Schul- als auch den Kindergartenkindern zu Gute kommt. Vor allem kann der Schulsport – insbesondere in den Wintermonaten – in unmittelbarer Nähe zum Schulkomplex durchgeführt werden. Aber auch für die Kindergartenkinder könnten hier hervorragende Bedingungen für die frühkindliche Bewegungslehre geschaffen werden. Mit Blick auf die aktuelle Belegungssituation der Bestandsturnhallen für den Vereinssport in Parchim, würde eine weitere Zweifeld-Sporthalle neue sportliche Angebote im Stadtgebiet ermöglichen. So können weitere Hallenzeiten angeboten und somit zusätzliche Freizeitaktivitäten etabliert werden. Tatsächlich kann so ein sinnvoller Mehrwert geschaffen werden, der die Attraktivität von Parchim in Gänze positiv beeinflusst.

Weiterhin sollte das nunmehr freie Areal für einen großen altersdifferenzierten Spielplatz genutzt werden. Das heißt, dass dieser sehr großzügig ausfallen und für die verschiedenen Altersklassen bedarfsgerecht errichtet werden sollte. Dieser Platz könnte zu einer Begegnungsstätte für Jung und Alt entwickelt werden. Die konkrete Ausgestaltung der künftigen Nutzung sollte durch einen öffentlichen Ideenwettbewerb entwickelt werden, an dem sich neben fachlichen Planern vor allem auch die Parchimerinnen und Parchimer beteiligen sollten. So könnten hier auch Schulen und Kindergärten kreativ bei der Ideensammlung mitwirken.

3. Anbindung der Buszufahrt an die B 191/Südring

Im Zuge der vorgestellten Entwurfsplanung ist zunächst noch unklar, ob die Zufahrt zum Schul- und Kindergartenkomplex im Sinne einer beschränkten Nutzung (Widmung) ausschließlich von Bussen genutzt werden soll oder ob auch weiterführende Verkehre (PKW) zugelassen werden sollen. Im Text der Begründung heißt es dazu: *„Für den Schulbus ist im südlichen Bereich, mit Anbindung an den Südring, eine zusätzliche und sichere Haltemöglichkeit für Schulbusse vorgesehen“ (Punkt 5.2, Seite 7).*

Sofern PKW zugelassen werden sollen, so weisen wir bereits jetzt auf eine mögliche Gefahrenquelle aufgrund der geplanten Anbindung an die Bundesstraße 191 hin. Die Zufahrt zum Schul- bzw. Kita-

Komplex fällt in der Entwurfsplanung spitzwinklig aus und bietet somit suboptimale Sichtbeziehungen für die Verkehrsteilnehmer. Vor allem mit Blick auf die potentiell hohe Nutzung durch Eltern, die ihre Kinder über diese Zufahrt zur Schule oder Kita bringen, entsteht eine stark frequentierte Zufahrt. Das wiederum kann zu einer besonderen Gefahrenquelle führen, die bereits frühzeitig in der Planung bedacht und mit zusätzlichen Mitteln entschärft werden sollte. So wird diesseits angeregt, eine Abbiegespur im Verlauf der B 191 einzurichten. Zudem sollte die zukünftige Verkehrsanbindung unbedingt rechtwinklig ansetzen, damit die Sichtbeziehungen verbessert werden.

Ausdrücklich fordern wir eine Festsetzung im Bebauungsplan, sodass auch zukünftig keine Wegeverbindung zwischen einer der Planstraßen und der zukünftigen Anbindung an die B 191/Südring entstehen darf. Diese würde eine starke Verlagerung des Verkehrs von der B 191/Putlitzer Straße auf eine solche Wegeverbindung zur Folge (Abkürzungsverkehre) haben.

4. Allgemeines zur verkehrlichen Erschließung

Schon heute weisen wir darauf hin, dass bereits im Zuge dieser Entwurfsplanung die zukünftige verkehrliche Erschließung für alle Verkehrsarten – ausdrücklich sei hier der Fuß- und Radverkehr genannt – mitberücksichtigt wird. Die aktuelle Entwurfsplanung trifft hierzu noch keine konkreten Aussagen. Insofern wird eine detaillierte Umsetzung, vor allem hinsichtlich der Gestaltung der Verkehrsflächen und insbesondere der Radverkehrsführung, immens wichtig. Aufgrund des bestehenden angrenzenden Straßennetzes, wie beispielsweise die Cordesiusstraße, kann es keinen innerstädtischen Schutzstreifen für Radfahrer o. ä. geben, da diese einen nicht ausreichenden Querschnitt aufweisen.

Zudem sollten verkehrsberuhigende Elemente (Straßenführung, Parkaufstellung, Gestaltungs- bzw. Pflanzelemente usw.) für eine Tempo 30-Zone im Wohngebiet gleich bei der konkreten Planung mitberücksichtigt werden. Nur wenn bereits in der konkreten Entwurfsplanung von vornherein gestalterischen Elementen zur Verkehrsberuhigung eingeplant werden, können zukünftig die gewünschten Effekte der Geschwindigkeitsreduzierung erreicht werden. Die Chance für eine gute Verkehrsplanung für ein solches Wohngebiet ist vor allem mit Blick auf die Bau- und Gestaltungsfreiheit gerade in der Regimentsvorstadt enorm groß. Diese Chance darf nicht ungenutzt bleiben!

Für die Unabhängigen Bürger für Parchim

Andreas Scharfschwerdt