

Vorlage		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich		
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.:	104/15
Der Bürgermeister Fachbereich:	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss		
Stadtentwicklung und Bauaufsicht		<input type="checkbox"/> Finanzausschuss		
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss		
		<input checked="" type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss		
		<input type="checkbox"/> Bühnenausschuss		
		<input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:		
Datum: 13. Mai 2015	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat		
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss am:		
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am:	18. Juni 2015	

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des städtebaulichen Quartierskonzeptes „Regattastraße“

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den Entwurf des städtebaulichen Quartierskonzeptes „Regattastraße“.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des städtebaulichen Quartierskonzeptes „Regattastraße“ öffentlich auszulegen und damit die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren sowie aufzufordern, sich dazu zu äußern und ebenso die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen und zu einer Stellungnahme aufzufordern.

Finanzielle Auswirkungen:				
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.	<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.			
Erträge:	Produktkonto:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Einzahlungen:		Auszahlungen:		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam: Deckungsvorschlag:				
Datum/Unterschrift Kämmerin Regina Ziemendorf				

Bürgermeister Jürgen Polzehl	Beigeordneter Lutz Herrmann	Fachbereichsleiter/in Frank Hein
---------------------------------	--------------------------------	-------------------------------------

Die Stadtverordnetenversammlung	<input type="checkbox"/>	hat in ihrer	Sitzung am
Der Hauptausschuss	<input type="checkbox"/>	hat in seiner	Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

Begründung:

Bereits in den vergangenen 15 Jahren erfolgte der Ausbau von Schwedt/Oder als „Stadt am Wasser“ sowie am Nationalpark „Unteres Odertal“ auf intensivste Art und Weise und im weithin sichtbaren Umfang. Nach Aufgabe des gewerblich genutzten innerstädtischen Bollwerkes und der daran anschließenden komplexen baulichen Umgestaltung und Wiederbelebung dieses stadtzentralen Bereiches, wurde systematisch der Freizeit- und Erlebnisbereich entlang der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße ausgebaut und es ist ein attraktiver Uferbereich entstanden (u.a. der komplette Bollwerksbereich). Neben diesen Freiflächengestaltungen erhielten die Uferzone und die anschließenden Bereiche ein neues Gesicht mit zahlreichen Hochbaumaßnahmen des EFH- und MFH-Neubaus, aber auch im Bereich Sport, Freizeit, Kultur und Erholung, u.a. durch die Errichtung des Europäischen Hugenottenparks mit integrierter Freilichtbühne sowie auch durch die Umgestaltung des Wassertouristischen Zentrums. Komplettiert wurde diese öffentliche Infrastruktur durch den die Uferzone querenden überregionalen Oder-Neiße-Radweg.

Der Bereich des städtebaulichen Quartierskonzeptes „Regattastraße“ ist in der vorhandenen Umgebung strukturell geprägt von sowohl ein- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden als auch von Schul- und Kultur- bzw. Sozialgebäuden öffentlicher Nutzung. Im Kernbereich des Plangebietes befindet sich der seit Mitte des Jahres 2014 ungenutzte Sportplatz. Zugeordnet zum ehemaligen Sportplatz liegt etwas oberhalb im nordwestlichen Randbereich des Bearbeitungsgebietes in Richtung des Vereins- und Mehrzweckgebäudes „Kosmonaut“ eine derzeit weitgehend untergenutzte Parkplatfläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Wassertouristische Zentrum in Trägerschaft des Vereins Wassersport PCK Schwedt e.V. In den letzten Jahren wurde dort am Standort das vorhandene Gebäude des Wasserwanderstützpunktes mit Freizeitbereichen für wassertouristische Angebote und Veranstaltungen umgebaut, saniert und mit einer kleinen Sport- bzw. Mehrzweckhalle ergänzt sowie das Wassertouristische Hauptzentrum als deutsch-polnische Begegnungsstätte mit Verpflegungsstützpunkt und Unterkunftsmöglichkeiten in zweigeschossiger Bauweise neu errichtet. Gefördert wurden diese Vorhaben über das EU-Förderprogramm INTERREG IV a als Teil eines gemeinsamen deutsch-polnischen Projektes. Auf dem Vereinsgrundstück besteht ebenfalls die Möglichkeit zum Aufstellen von Zelten, Campinganhängern und Wohnmobilen.

In einem weiteren Gebäude auf dem Grundstück befinden sich die Boote für die Kanuten und Ruderer des Leistungssport- und Freizeitbereiches. Die ehemalige Ruderhalle, kanalseitig gelegen neben dem ehemaligen Sportplatz, wurde von Mitgliedern des Wassersportvereins umgebaut und wird als Winterlager und Servicestützpunkt von den Motorbootsportlern genutzt.

Hinter dem Wassertouristischen Zentrum in östlicher Richtung ist auf dem ehemaligen Betonwerksgelände in den vergangenen 15 Jahren ein Eigenheimgebiet mit ca. 100 Grundstücken entstanden.

Den Bearbeitungsbereich durchquert ebenfalls der überregionale Oder-Neiße-Radweg. Direkt angrenzend sind die anschließenden Uferbereiche der Ho-Frie-Wa. Haupterschließungsstraße für den Kraftfahrzeugverkehr ist die Straße Wasserplatz und die im Geltungsbereich befindliche Regattastraße.

Nach Aufgabe der Sportplatznutzung soll dieses Gebiet städtebaulich neu geordnet werden, wobei bereits vorhandene Planungsentwürfe und –ideen der angrenzenden bzw. benachbarten Bereiche im städtebaulichen Quartierskonzept mit berücksichtigt werden sollen. Mit der Planung soll eine städtebauliche Neuordnung der derzeit untergenutzten Flächen vorbereitet und sinnfällige Angebote für eine Nachnutzung aufgezeigt werden. Ebenso wird der dem Sportplatz zugeordnete Parkplatz in der Funktion und Größe nicht mehr benötigt. Dieser wird bereits jetzt eher von den Besuchern der umliegenden öffentlichen Einrichtungen wie der Musik- und Kunstschule und dem Haus der Bildung genutzt.

Ziel des städtebaulichen Quartierskonzeptes ist die bauliche und funktionelle Neuordnung und Verdichtung des Gebietes unter Einbeziehung möglicher Neubaumaßnahmen. Dabei lag den bisherigen Planungsarbeiten folgende Aufgabenstellung zugrunde:

- Erarbeitung von Vorschlägen für neue städtebauliche und freiräumliche Lösungen für die Planungskernzone mit dem Schwerpunkt: umsetzungsorientierter individueller bzw. mehrgeschossiger Wohnungsbau einschl. inneres Erschließungssystem;
- Einbeziehung der angrenzenden Freianlagen Wassertouristisches Zentrum unter Berücksichtigung vorliegender Konzepte zur Konkretisierung der Maßnahmen bei der weiteren Umgestaltung und Qualifizierung;
- Einbeziehung und Prüfung einer Flussbadestelle im Bearbeitungsbereich Wassertouristisches Zentrum;

- Berücksichtigung der Bedarfe für den Schul- und Vereinssport bzgl. Rundlaufbahn oder anderer Ergänzungsfunktionen;
- Fixierung des Radwegeverlaufes;
- fuß- bzw. radwegeseitige Anbindung des Uferbereiches (aus Richtung Regattastraße) an die Berliner Straße;
- straßenseitige Anbindung des Gebietes zum Wasserplatz/Regattastraße;
- Beachtung des Bedarfes für den ruhenden Verkehr für die öffentliche Nutzung an Regattastraße und im Bereich Haus der Bildung/Musik- und Kunstschule;
- Darstellung von freiräumlichen/öffentlichen Grünstrukturen;
- Einordnung eines Regenrückhaltebeckens im Trassenverlauf der bestehenden RW-Leitung in Richtung Wassertouristisches Zentrum.

Mit dem Entwurf des städtebaulichen Quartierskonzeptes liegt nunmehr ein Konzept für einen stadtbildprägenden und prädestinierten innerstädtischen Bereich vor, in das auch die für diesen Bereich bereits durchgeführten oder vorhandenen Planungen integriert wurden und somit eine konzeptionelle Grundlage für die Entwicklung des Gebietes an der Regattastraße für die nächsten Jahre aufzeigt.

Mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des städtebaulichen Quartierskonzeptes „Regattastraße“ soll die Öffentlichkeit die Gelegenheit erhalten, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern. Dabei werden die während der Beteiligung eingehenden Äußerungen bei der Fortschreibung der Planung geprüft und wo erforderlich berücksichtigt. Nach der Beschlussfassung über das städtebauliche Quartierskonzept „Regattastraße“ wird es die Grundlage für die Weiterführung der Planung im daran anschließenden Bebauungsplanverfahren darstellen.

Auf der Grundlage des durch die SVV beschlossenen Entwurfes zum städtebaulichen Quartierskonzept sollte ebenso geprüft werden, inwieweit der Geltungsbereich des späteren Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan räumlich angepasst werden muss. Zur Sicherung insbesondere der durch das Quartierskonzept vorbereiteten Wohngebietsentwicklung und deren kurzfristiger Umsetzung sollte die Erstellung des Bebauungsplans zeitnah folgen.

STADT SCHWEDT/ODER

STÄDTEBAULICHES QUARTIERSKONZEPT „REGATTASTRASSE

ENTWURF



**BESTEHEND AUS:
UND**

**ERLÄUTERUNGEN
KONZEPTPLAN**

Stand: Mai 2015

I EINFÜHRUNG

I.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept als informelle Planung Allgemeine rechtliche Einordnung im Sinne des Baugesetzbuches

Das "Städtebauliche Entwicklungskonzept" (hier: "Quartierskonzept") stellt eine Form der städtebaulichen Entwicklungsplanung dar und gehört zu den sog "informellen" städtebaulichen Planungen. Die städtebauliche Entwicklungsplanung ist eine auf das Gemeindegebiet [1] insgesamt oder auf Teile des Gemeindegebiets bezogene konzeptionelle Planung. Dabei liegt die Bedeutung der städtebaulichen Entwicklungsplanung im Wesentlichen in der Vorbereitung formeller Planungen oder sonstiger Maßnahmen im Sinne des BauGB, aber auch in der Steuerung von städtebaulichen Maßnahmen sowie in der internen Bindungswirkung innerhalb der Gemeinde/Stadt, z. B. hinsichtlich des Erfordernisses der Bauleitplanung, der städtebaulichen Leitvorstellungen etc. Die Entwicklungsplanung hat die Aufgabe, den Rahmen zu setzen für eine den sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Erfordernissen dienende städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets einschließlich der raumwirksamen Investitionen der Gemeinde und deren Zeit- und Rangfolge.

Städtebauliche Entwicklungs- und Quartierskonzepte und sonstige informelle städtebauliche Planungen lösen keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen aus. Ihre Bedeutung liegt vor allem in der Vorbereitung formeller Planungen oder sonstiger Maßnahmen i.S. des BauGB. Sie können Entscheidungen nach dem BauGB begründen. Ihre hauptsächliche Bedeutung liegt nicht in der unmittelbaren externen Verbindlichkeit, sondern in der internen Bindungswirkung für die jeweilige Gemeinde (z. B. hinsichtlich des Erfordernisses der Bauleitplanung, der Erneuerungsziele, der städtebaulichen Leitvorstellungen, der Baulandentwicklung u. a.).

I.2 Arbeitsweise

Die konzeptionellen Arbeiten am Quartierskonzept umfassen drei Phasen.

Phase I (Grundlagenarbeit)

In der ersten Phase erfolgte im Wesentlichen die Grundlagenermittlung, einschließlich einer Ermittlung der bestehenden Rahmenbedingungen sowohl funktioneller als auch struktureller Art. Im Rahmen dieser Grundlagenermittlung wurden Gespräche seitens der Stadt mit maßgeblichen Nutzern im Untersuchungsgebiet geführt und ausgewertet. Bestehende städtebauliche Fixpunkte für die künftige bauliche Entwicklung wurden erarbeitet und Entwicklungspotentiale ermittelt. Thematischer Schwerpunkt der ersten Arbeitsphase waren u. a. auch erste strukturelle Untersuchungen hinsichtlich künftiger Wohnnutzungen im Gesamtgebiet. Innerhalb der ersten Arbeitsphase erfolgte eine Information an einzelne Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Erarbeitung des städtebaulichen Quartierskonzeptes mit der Absicht, Informationen über zu berücksichtigende Belange zu erhalten (z. B. Trassenverlauf von Leitungen).

Auf Grund der zu erwartenden schwierigen örtlichen Verhältnisse bezüglich des Baugrundes wurde im Rahmen der Grundlagenarbeit eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Phase II (Städtebauliches Quartierskonzept/Entwurf)

Aufbauend auf den ersten grundsätzlichen konzeptionellen Arbeiten der Phase I wurde das Bearbeitungsgebiet vertiefenden Untersuchungen unterzogen. Ziel der Phase II ist die Erarbeitung des Entwurfs des Gesamtkonzeptes und dessen Vorstellung vor der Stadtverordnetenversammlung. Im Ergebnis der Diskussionen innerhalb der Stadtverordnetenversammlung soll der Entwurf des Gesamtkonzeptes den Stadtverordneten am 18. Juni 2015 vorgelegt werden, um danach mit der Öffentlichkeitsbeteiligung zu beginnen.

[1] Verwendung des Begriffs "Gemeinde" im Sinne des Baugesetzbuches

Phase III (Städtebauliches Quartierskonzept/Beschlussfassung)

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Konzeptentwurfs eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange sollen durch die Stadtverordnetenversammlung geprüft und unter Berücksichtigung der privaten als auch öffentlichen Belange abgewogen werden. Im Ergebnis der Abwägung kann dann das städtebauliche Quartierskonzept durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden. Mit dieser Beschlussfassung erzeugt das städtebauliche Quartierskonzept „Regattastraße“ Zielwirkung für die Stadt und wird zur Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

II GRUNDLAGEN

II.1 Untersuchungs- und Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Ausdehnung des Untersuchungs- und Planungsgebietes umfasst im Wesentlichen den Sportplatz Regattastraße und dessen näheres Umfeld. Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 7,2 ha.



Luftbildausschnitt Schwedt/Oder mit Kennzeichnung des Untersuchungsgebietes (farbig markiert)

Die oben gekennzeichnete Umgrenzung des Untersuchungsgebietes (blaue Linienführung durchgängig) beinhaltet 5 Teilbereiche:

- a Ehemaliger Sportplatz an der Regattastraße;
- b Wassertouristisches Zentrum einschl. angrenzender Uferbereiche;
- c Stellplatzfläche (Asphaltfläche) zwischen ehemaliger Sportplatz und Mehrzweckgebäude „Kosmonaut“/Haus der Bildung
- d Straßenbereiche Regattastraße sowie teilweise "Wasserplatz" und teilweise Uferradweg;
- e Grünfläche östlich des "Wasserplatzes".

II.2 Überörtliche und örtliche Planungen

Siehe Beschlussbegründung

II.3 Bestandsaufnahme

Siehe Beschlussbegründung

Bebauungsstruktur

Siehe Beschlussbegründung

Technische Infrastruktur

Verkehr

Die Kernzone des Untersuchungsgebietes wird durch die Regattastraße verkehrlich erschlossen. Die unter o.g. Bezeichnung "c" aufgeführte Stellplatzanlage zwischen dem ehemaligen Sportplatz und dem Mehrzweckgebäude „Kosmonaut"/Haus der Bildung wird über die Berliner Straße verkehrlich erschlossen.

Technische Medienversorgung

In Auswertung der vorliegenden Informationen der Versorgungsunternehmen sowie unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes kann davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Versorgungsmedien grundsätzlich vorhanden sind. Bei Neubaumaßnahmen innerhalb der gegenwärtig noch unbebauten Bereiche müssen neue Versorgungsleitungen verlegt werden.

Das Plangebiet quert bzw. tangiert im östlichen Bereich eine Regenwasserleitung mit gesamtstädtischer Bedeutung, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind.

Grünstruktur

Mit Ausnahmen von Einzelbäumen (u. a. alte Solitärbäume) und einzelnen Baumgruppen verfügt das Gebiet über keine grünstrukturell hervorzuhebenden Merkmale.

Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die der Verkehrserschließung der Kernzone des Untersuchungsgebietes dienende Regattastraße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße, die im Bereich des Plangebietes der Erschließung des Wassertouristischen Zentrums und der ehemaligen Ruderhalle dient. In wie weit aus der wassertouristischen Nutzung Verkehrsbelastungen für künftige Wohnnutzungen erwachsen (Zu- und Abfahrten wassertouristisches Zentrum), kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden.

Anlagenbezogener Lärm

Ähnlich ist die Situation bezüglich des möglichen Lärms einzuschätzen, der von der Nutzung des Wassertouristischen Zentrums (Freizeit- und Erholungsnutzung, Zeltplatz, Caravanstellplatz) ausgehen kann. Hier sind abschließende Beurteilungen erst möglich, wenn das Wassertouristische Zentrum die beabsichtigte funktionelle und strukturelle Entwicklung/Erneuerung abgeschlossen hat.

Baugrund

Auf Grund der örtlichen Situation sowie unter Berücksichtigung bereits vorliegender Erkenntnisse benachbarter Bauvorhaben war es erforderlich, frühzeitig und vor dem Beginn konzeptioneller Planungen Klarheit über die Baugrundverhältnisse einzelner, potentiell für eine Bebauung vorstellbarer Gebietsteile zu erlangen. Aus diesem Grund wurde eine Erkundung der Baugrundverhältnisse und die Erstellung eines Geotechnischen Berichtes (gem. DIN 4020) im Bereich „Sportplatz Regattastraße“ als Voruntersuchung beauftragt. Im Ergebnis umfangreicher Untersuchungen wird die Baugrundeignung des Untersuchungsgebietes zusammenfassend wie folgt eingeschätzt:

Das Untersuchungsgebiet ist für geplante Baumaßnahmen baugrundseitig eingeschränkt geeignet. Dies bedeutet, dass teilflächenabhängig eingrenzende Faktoren zu berücksichtigen bzw. teilweise erhöhte Aufwendungen erforderlich sind. ... Aufgrund des inhomogenen Baugrundaufbaus über die gesamte Erkundungsfläche lassen sich nur eingeschränkt "generelle Teileignungsbereiche" abgrenzen und darstellen. Der Baugrundaufbau und der zugehörige Grundwasserstand (Bemessungswasserstand) sind im Einzelfall für jedes Einzelbauwerk zu erkunden und geeignete, gründungstechnische Maßnahmen daraus abzuleiten.

Versickerungsfähigkeit

Aus dem Kenntnisstand der angetroffenen Baugrundverhältnisse ist eine zentrale Regenentwässerung über ein Gesamtverbundsystem vorzuziehen. Eine Versickerungsanlage für den geplanten bebauungsbereich ist aus gutachterlicher Sicht nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu realisieren und mit einem erheblichen Mehrkostenrisiko verbunden. Es wird daher empfohlen die Gesamtentwässerung an das öffentliche Regenwasser-Kanalsystem anzuschließen.

An Hand einer dem Gutachten beigefügten Karten ("Teilflächenplan") ist zu erkennen, dass lediglich die Teilfläche nördlich des Sportplatzes und die Teilfläche der bestehenden westlichen Stellplatzanlage über eine gute Tragfähigkeit verfügen. Der Baugrund der bestehenden Grünanlage östlich der Straße Wasserplatz (Teilfläche e, siehe unter Pkt. II.1) besitzt eine geringe Tragfähigkeit, hier sollte auf eine Bebauung generell verzichtet werden. Die ehemalige Sportplatzfläche verfügt über eine mäßige bis geringe Tragfähigkeit. Hier sind in Abhängigkeit der Bauvorhaben Flächengründungen (bei Einfamilienhäusern) oder Tiefgründungen (größere Bauvorhaben) erforderlich. Generell ist davon auszugehen, dass in Abhängigkeit des jeweiligen Bauvorhabens unterschiedlich hohe Anforderungen an die Gründung zu stellen sind. Pauschalaussagen können auf Grund der Inhomogenität des Untersuchungsgebietes nicht getroffen werden und es ist davon auszugehen, dass für jedes Bauvorhaben separate gründungstechnische Maßnahmen zu ermitteln sind.

III STÄDTEBAULICHES QUARTIERSKONZEPT (Entwurf)

III.1 Vorbemerkungen

Wesentliches Ziel der Planung ist, ein ganzheitliches Konzept zu erarbeiten, in dem unterschiedliche inhaltliche und örtliche Schwerpunktbereiche ein integrativer Bestandteil sind und sich zu einem neuen städtebaulichen Gesamtkonzept zusammenfügen. Maßgeblich hierbei sind die Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten des Wassertouristischen Zentrums und der "Wassersportler". Nachfolgend werden dieser Planungsprozess bis zur Entstehung des vorliegenden Entwurfs und die sich daraus ergebenden Inhalte des Gesamtkonzeptes beschrieben:

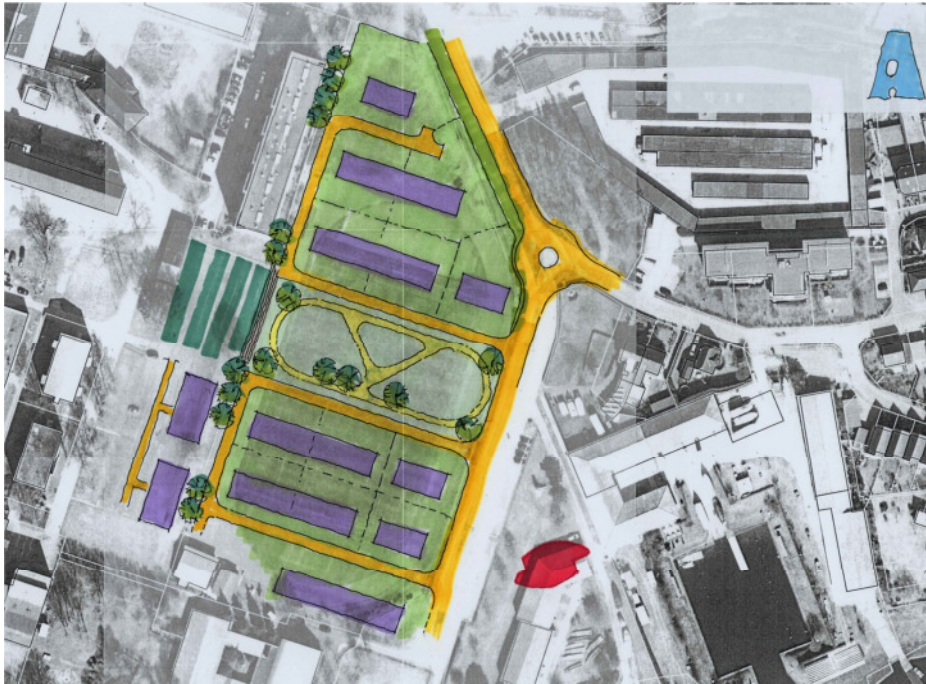
III.2 Phase II/Städtebauliches Quartierskonzept (Entwurf)

III.2.1 Strukturuntersuchungen

Resultierend aus der generellen Planungsabsicht des Quartierskonzeptes, diese städtischen Flächen baulich zu nutzen, wurde die Kernzone des Untersuchungsgebietes (Sportplatz Regattastraße) und die angrenzende Stellplatzfläche aus struktureller Sicht im Hinblick auf eine künftige Wohnbebauung untersucht. Zeitgleich wurden deutlich die Interessen der "Wassersportler" bekundet, bei der Erarbeitung des Quartierskonzeptes deren Belange entsprechend zu berücksichtigen. Priorität dabei hat die Schaffung

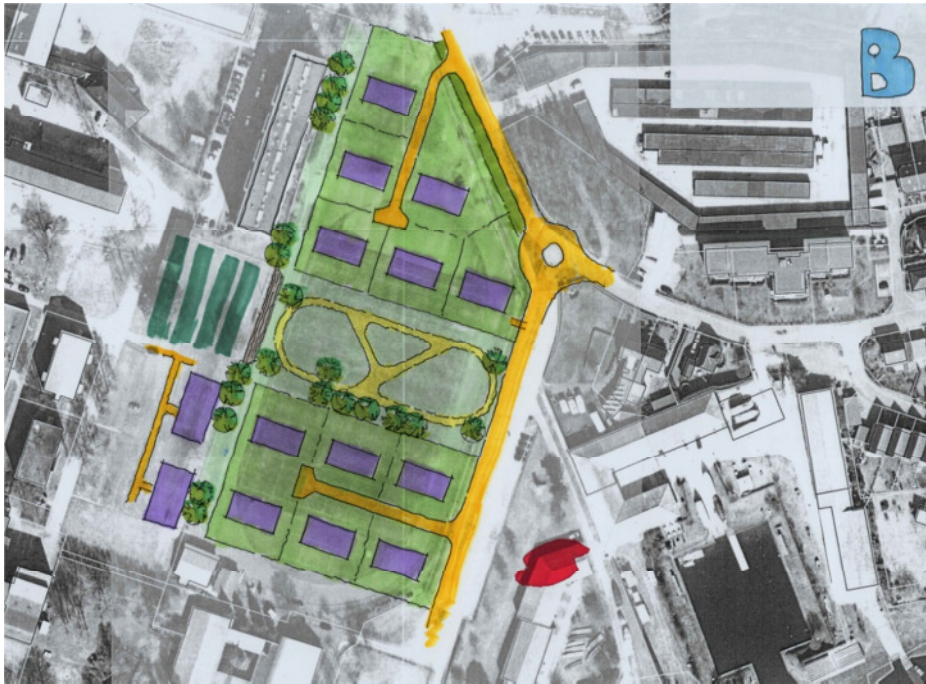
bzw. Sicherung einer Freifläche, auf der weiterhin die Möglichkeit gegeben sein wird, zu trainieren. Als Vorzugsvariante der Sportler wurde eine Laufstrecke von ~ 200 m erbeten. Diese Fläche kann dann gleichzeitig dem Schulsport zur Verfügung stehen und sichert die Bedarfe der Allgemeinen Förderschule mit ab. Auf dieser Situation aufbauend wurden letztendlich drei Grundsatzvarianten erarbeitet:

Variante A: "Blockbebauung" mit zentraler Schul- und Vereinslauffläche



Diese Variante wird durch eine städtebauliche Blockstruktur geprägt, die insbesondere durch Mehrfamilienhäuser unterschiedlichster Dimension verursacht wird. Diese mögliche "Blockbebauung" greift die Bauformen der westlich angrenzenden Wohngebiete im Bereich der Berliner Straße auf. Den zentralen Bereich der "Kernzone" prägt dabei eine Schul- und Vereinslauffläche, die gleichzeitig die Intentionen der "Wassersportler" berücksichtigt. Die Lage dieser Fläche greift dabei Planungsüberlegungen auf, die im "Freiraumkonzept Berliner Straße" (Kulturmeile) im Jahr 2008 dargestellt wurden > Fortführung der Freiraumgestaltung in östliche Richtung.

Variante B: Mehrfamilienhäuser mit zentraler Schul- und Vereinslauffläche



In dieser Variante wird die "Blockstruktur" der Variante A durch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern kleineren Maßstabs ersetzt, deren Gebäudeformen sich an üblichen Gebäuden innerhalb des Schwedter Stadtgebietes orientieren, die in den zurückliegenden Jahren vielfach errichtet wurden.

Variante C: Einfamilienhausbebauung



In dieser Variante wird das gesamte Untersuchungsgebiet konsequent im Sinne eines Einfamilienhausgebietes überplant. Auf die Sicherung der Sportmöglichkeiten für die Wassersportler wird zu Gunsten einer Bebauung völlig verzichtet.

III.2.2 Grundsätzliche Konzepterarbeitung

Aufbauend auf den Strukturvarianten sowie unter Berücksichtigung der generellen Zielvorstellungen für das Quartierkonzept wurde in anschließenden Fachdiskussionen innerhalb der Stadtverwaltung die nachfolgend beschriebene grundsätzliche Konzeptidee erarbeitet. Diese ist letztendlich durch die Überlagerung einzelner Elemente der jeweiligen Strukturvarianten gekennzeichnet sowie durch die Berücksichtigung einzelner Belange betroffener Nutzer und lässt sich wie folgt beschreiben:

Wohnungsbau:

Der Wohnungsbau übernimmt eine dominierende Rolle bei der künftigen Entwicklung des Quartiers und soll durch die Möglichkeit geprägt werden, unterschiedliche Wohnformen umzusetzen. Dazu sollen der nördliche Teil des ehemaligen Sportplatzes sowie der Bereich der westlichen Stellplatzanlage dem Mehrfamilienhausbau bzw. sonstigen Wohnformen außerhalb des klassischen Einfamilienhausbaus vorbehalten sein. Der mittlere Bereich des Quartiers dient der Schaffung von Flächen für den individuellen Einfamilienhausbau.

Schul- und Vereinslauffläche:

Der südliche Bereich des ehemaligen Sportplatzes soll als Schul- und Vereinslauffläche entwickelt werden. Hier erfolgt die funktionelle Anbindung an das Grundstück der ehemaligen Ruderhalle. Kurze Wegeverbindungen von der Schule wie auch vom Vereinsgebäude sprechen für die Lage an dieser Stelle.

Grünstruktur:

Die Idee des "Freiraumkonzeptes Berliner Straße" aufgreifend, die im Zuge der Freiraumgestaltung des Hauses der Bildung entwickelt wurde soll eine zentrale Erschließungsstraße, die das Gebiet in West-Ost-Richtung quert, eine Durchwegung des Quartiers von der Berliner Straße aus in Richtung des Wassertouristischen Zentrums ermöglichen, die durch entsprechende Baumplantungen eine lineare Grünstruktur erzeugt. Im Bereich der "Geländekante" zwischen dem ehemaligen Sportplatz und den westlich angrenzenden Stadtteilgebieten sollen Baumpflanzungen die Freiraumstruktur aufwerten und gleichzeitig die klare Abgrenzung des neuen Gebietes optisch unterstützen.



Abgebildet hier ist eine der Zwischenstufen des Planungsprozesses, die innerhalb der Stadtverwaltung diskutiert wurde. Deutlich zu erkennen sind hier die beabsichtigten Wohnbauflächen, die Ost-West-Querachse und die südlich gelegene Schul- und Vereinslauffläche. Von der hier noch sichtbaren Überlagerung, im westlichen Bereich des Plangebiets eine große Zahl an Stellplätzen zu sichern, wurde sich im weiteren Planungsprozess zu Gunsten des Wohnungsbaus getrennt.

Wassertouristisches Zentrum:

Zu diesem Zeitpunkt der Planungen wurden die Planungsüberlegungen zur künftigen Nutzung und Entwicklung des Wassertouristischen Zentrums intensiviert. Insbesondere die Möglichkeiten der künftigen touristischen und wassertouristischen Nutzung sollen dabei geprüft werden. Ein Beispiel dafür ist die Schaffung von Caravanstellplätzen, die sowohl im Sommer (Tourismus) als auch im Winter (Winterstellplatz für motorbetriebene Boote) genutzt werden können.

Oder-Neiße-Radweg:

Dieser Radweg von örtlicher und überörtlicher Bedeutung soll in das Gesamtkonzept integriert werden. Im Hinblick auf die funktionellen Entwicklungen des Wassertouristischen Zentrums ist eine Verlagerung der Wegeführung im Bereich von der HoFrieWa zur Regattastraße in westliche Richtung denkbar.

III.2.3 Quartierskonzept (Entwurf)

Aufbauend auf den Strukturuntersuchungen und den Ergebnissen der grundsätzlichen Konzepterarbeitung wurde der Entwurf des städtebaulichen Quartierskonzeptes erarbeitet. Dieser Entwurf ist durch folgende Planungsideen gekennzeichnet (siehe hierzu auch Konzeptplan):

III.2.3.1 Wohnungsbau

Die bereits im Rahmen der grundsätzlichen Konzepterarbeitung geplante Dominanz der Wohnbebauung innerhalb des Quartiers wird im detaillierten Entwurf des Konzeptes aufrecht erhalten. Die planerische Umsetzung dieser Idee stellt sich dabei wie folgt dar:

- a) Im nördlichen Teilbereich des ehemaligen Sportplatzes besteht auf einer Fläche von ca. 6.200 qm die Planungsüberlegung, die Errichtung von mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Den bisherigen Planungsüberlegungen folgend könnten hier 5 Grundstücke gebildet werden. Neben "klassischen" Wohnhäusern ist in diesem Bereich auch eine Bebauung zu sonstigen Wohnzwecken (z. B. "Seniorenwohnen") oder zu Pflegezwecken (Pflegeeinrichtungen) vorstellbar. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb dieses Gebietsteils soll auf drei Vollgeschosse begrenzt werden. Die Erschließung der Grundstücke soll über eine Stichstraße erfolgen, die nördlich an die Regattastraße anschließt.

Auf Grund der westlich dieses Gebietsteils verlaufenden übergeordneten Regenwasserleitung ist ein entsprechender Sicherheitsabstand einzuhalten, so dass die räumliche Ausdehnung der Grundstücke in östliche Richtung dadurch begrenzt wird.

- b) Für den zentralen Teilbereich besteht auf zwei Teilflächen von jeweils ~ 3.200 qm die Überlegung, diese für den individuellen Wohnungsbau vorzubereiten. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb dieses Gebietsteils kann auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Die Erschließung der Grundstücke soll über eine Stichstraße erfolgen, die das Gebiet in Ost-West-Richtung quert und östlich an die Regattastraße anschließt.
- c) Die bisherige großflächig asphaltierte Stellplatzanlage im westlichen Teilbereich des Quartiers ("oberhalb" der Sportplatzfläche) soll zum Zweck des Wohnungsbaus umgenutzt werden. Konzeptionell und in Anlehnung an die in diesem Bereich prägende Bebauung besteht auf einer Fläche von ~ 3.600 qm die Überlegung, drei Grundstücke zu bilden. Auf diesen können (ähnlich der Planungsüberlegungen zum nördlichen Teilgebiet des ehemaligen Sportplatzes) Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Darüber hinaus besteht auch hier die Möglichkeit, neben "klassischen" Wohnhäusern in diesem Bereich auch eine Bebauung zu sonstigen Wohnzwecken (z.B. "Seniorenwohnen") oder zu Pflegezwecken (Pflegeeinrichtungen) umzusetzen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb dieses Gebietsteils soll auf zwei Vollgeschosse begrenzt werden. Die Erschließung der Grundstücke wäre über eine Stichstraße gesichert, die nördlich an die Berliner Straße anschließt.

III.2.3.2 Schul- und Vereinslauffläche

Die Planungsüberlegung aus der grundsätzlichen Konzepterarbeitung, den südlichen Teil des ehemaligen Sportplatzes für Freiflächennutzungen vorzuhalten, wird aufrecht erhalten. Dazu wird eine ~4.500 qm große Fläche unterschiedlichen Nutzungsansprüchen zugeordnet.

Den flächenmäßig größten Teil innerhalb dieser Fläche nimmt die künftige Schul- und Vereinslauffläche ein, der vordergründig den Wassersportlern als ungedeckter Trainingsbereich zugeordnet werden soll. Darüber hinaus soll eine Wegeverbindung zwischen der Schule am Schlosspark und dieser Sportfläche dazu dienen, dass die Schule diese Fläche für eigenen Bedarfszwecke nutzen kann. Eine öffentliche Nutzung dieser Sportfläche ist grundsätzlich nicht beabsichtigt.

Im östlichen Randbereich soll ein Teil der Grünfläche öffentlich zugänglich sein. In diesem Bereich ist es beabsichtigt, den Oder-Neiße-Radweg von der HoFrieWa kommend in die Regattastraße einzubinden.

III.2.3.3 Grünstruktur/Wegeführung

Die Idee einer Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Berliner Straße in östliche Richtung bis zur Regattastraße wird aus der grundsätzlichen Konzepterarbeitung übernommen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes soll diese Querungsmöglichkeit durch eine Verlängerung der Wohngebietsstraße in westliche Richtung bis zum Bereich der Böschungskante erfolgen. Diese Verlängerung dient nur Fußgängern und Radfahrern. Der bestehende Höhenunterschied von ~ 1 m muss dabei durch geeignete bauliche Anlagen (senioren- und behindertengerecht) überwunden werden. Seine westliche Fortsetzung findet die Querverbindung auf der neu zu gestaltenden Stellplatzfläche in Verlängerung der Berliner Straße.

Die Querverbindung soll durch alleeartige Baumpflanzungen grünstrukturell untersetzt und aufgewertet werden. Weitere besondere grünstrukturelle Maßnahmen sollen entlang der westlichen Grenze der ehemaligen Sportplatzfläche erfolgen (alleeartige Baumpflanzungen) sowie im Bereich der "neuen" Stellplatzfläche "Berliner Straße" und im Bereich der öffentlichen Grünfläche im südlichen Grenzbereich der Regattastraße.

III.2.3.4 Wassertouristisches Zentrum

Hier spiegelt der Konzeptplan den Stand der gegenwärtigen Überlegungen zur weiteren Entwicklung dieses Standortes wieder, die insbesondere durch eine Intensivierung der touristischen und wassertouristischen Nutzung geprägt sein wird. Erste Grundsatzüberlegungen zur Errichtung eines neuen Service- und Sozialgebäudes sind konzeptionell integriert. Ebenso die bisherigen Überlegungen zur planmäßigen Erweiterung der Stellplätze für Wohnwagen / Caravans / Wohnmobile. Teilweise erfolgt dabei die Übernahme in den Konzeptplan nachrichtlich auf Grund bereits vorliegender Planungen.

Neuordnung Zufahrt Campingtouristen

Grundsätzlich neu soll die Zufahrtsmöglichkeit für Wohnwagen- und Campingtouristen geregelt werden. Diese soll bisherigen Überlegungen folgend südlich des gegenwärtigen "Haupteingangs" erfolgen und eine direkte Zufahrt zu den Stellplätzen der Wohnwagen ermöglichen. In diesem Bereich ist dann die Möglichkeit gegeben, die kleine Rezeption in das neue Sanitär- und Servicegebäude standortgerecht einzuordnen.

III.2.3.5 Oder-Neiße-Radweg

Auf Grund der bestehenden neuen Grundsatzüberlegungen zur künftigen Flächenstrukturierung des Wassertouristischen Zentrums (insbesondere auf Grund der Erweiterung des Angebotes an Stellplätzen für Wohnwagen und der Neuordnung der künftigen Campingzufahrt) ist es erforderlich, das Grundstück des Wassertouristischen Zentrums in westliche Richtung zu erweitern. In Folge dessen ist eine Verlagerung des gegenwärtigen Radweges notwendig. Konzeptionell ist es daher angedacht, den Radweg künftig oberhalb der bestehenden Böschungskante zum Grundstück der Bootshalle in angemessener und komfortabler Fahr- und Begegnungsbreite (für Fußgänger und Radfahrer) neu zu errichten und dessen Verlauf nördlich in die Regattastraße münden zu lassen.

III.2.3.6 Sonstiges

Stellplatzanlage "Berliner Straße"

In Fortsetzung der bereits auf der Grundlage des "Freiraumkonzeptes Kulturmeile" begonnenen Aufwertung der Freiflächen zwischen dem "Haus der Bildung" und dem "Kosmonaut" soll der den östlichen Abschluss dieses Bereiches bildende Stellplatz neu gestaltet und städtebaulich aufgewertet werden. Die Sicherung weiterer öffentlicher Stellplätze ist dabei zu berücksichtigen, ebenso die gestalterische Aufwertung der erforderlichen befestigten Flächen durch Pflaster und auch durch Baum- und Grünpflanzungen.

Sandfang für den Regenwasserkanal

Die bestehenden Überlegungen berücksichtigend erfolgt im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes der Vorschlag für die bauliche Einordnung eines erforderlichen Sandfanges für den Regenwasserkanal.

Immissionsschutz

Zum Schutz vor Lärmbelästigungen der künftigen Wohnnutzungen durch die touristische Nutzung und die Benutzung der Schul- und Vereinslauffläche südlich der geplanten Wohngebietsgrundstücke soll im Grenzbereich zwischen Wohnnutzung und Sportnutzung eine Flächenvorhaltung einer erforderlichen Lärmschutzanlage vorgenommen werden. Exakte Aussagen über eine reale Notwendigkeit, Lage und Höhe wird nachfolgend gutachterlich zu untersetzen sein.

Kreisverkehrsplatz Regattastraße

Die Idee der städtebaulichen Einordnung eines Kreisverkehrsplatzes (siehe Variantenuntersuchung A – C) Kreuzungsbereich Wasserplatz / Regattastraße / Zu den Schlosswiesen wird aus Gründen ungünstiger räumlicher Platzverhältnisse, entgegenstehender Eigentumsverhältnisse der vorhandenen gestalteten Grünfläche und letztendlich aus wirtschaftlichen Überlegungen heraus nicht weiter aufrecht erhalten.

IV FORTSETZUNG DER ARBEITEN AM QUARTIERSKONZEPT

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind folgende weitere Planungsschritte im Rahmen der Erarbeitung des Quartierskonzeptes absehbar:

A) Billigung des Entwurfs durch die SVV Unterrichtung der Öffentlichkeit

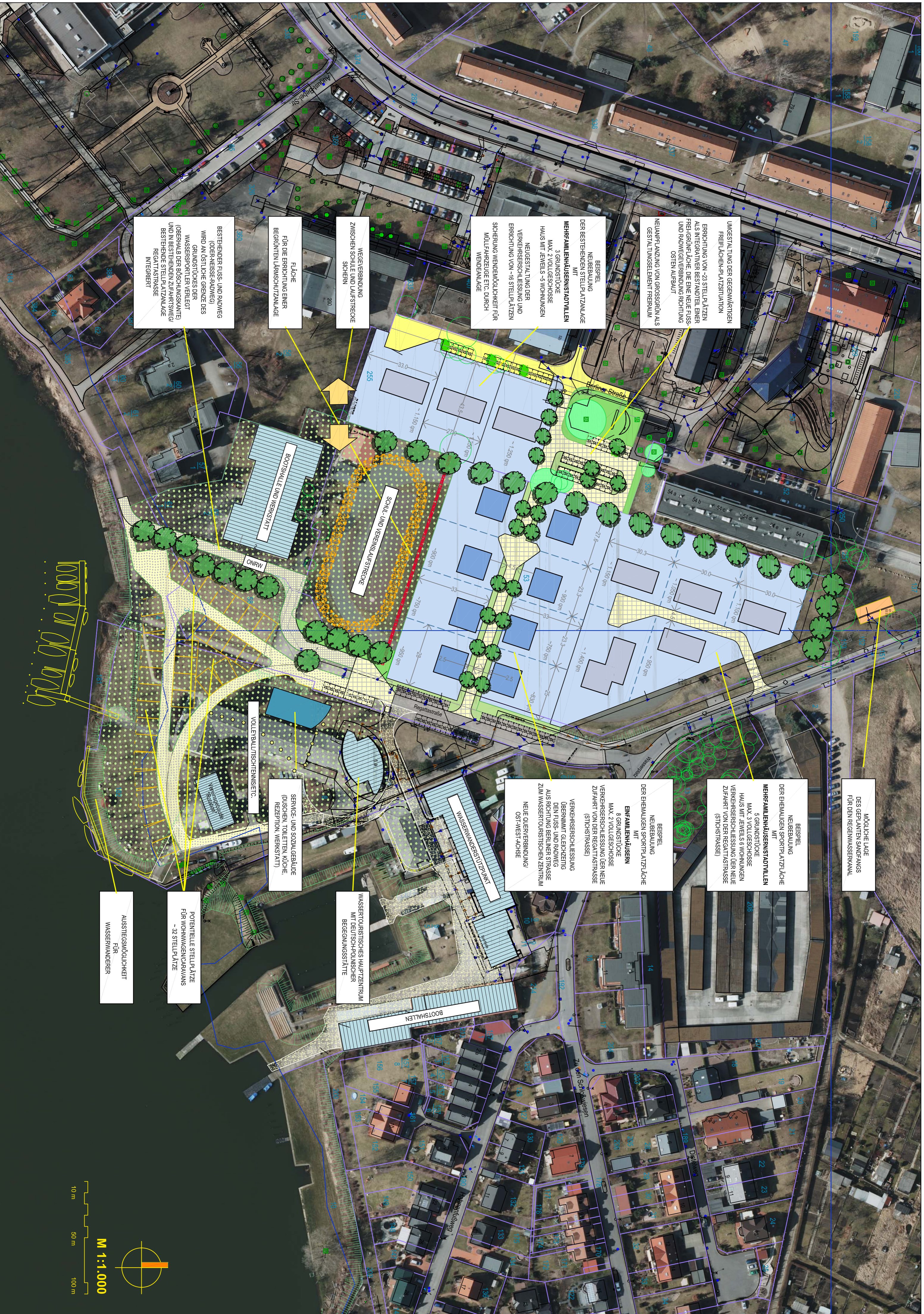
Der Entwurf des vorliegenden Quartierskonzeptes wird der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme und Billigung vorgelegt. Diese soll beschließen, den Entwurf des städtebaulichen Quartierskonzeptes öffentlich auszulegen und eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Entwicklungskonzeptes durchzuführen. Im Rahmen dieser Unterrichtung der Öffentlichkeit ist die Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen zum Entwurf abzugeben. Ebenso sollen die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange zu einer Stellungnahme aufgefordert werden.

B) Auswertung der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf sind auszuwerten und es ist zu prüfen, in wie weit auf Grund der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit das Quartierskonzept aufrechterhalten werden kann oder zu ändern ist.

C) Beschluss des Quartierskonzeptes durch die SVV

Das (ggf. geänderte) städtebauliche Konzept soll durch die Stadtverordnetenversammlung als Grundlage der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes beschlossen werden.



MÖGLICHE LAGE
DES GEFÄHRTEN SANDKAMMS
FÜR DEN REGENWASSERKANAL

BEISPIEL
DER EINFAMILIENHAUSSTADTYLLEN
MIT
EINER GRUNDSTÜCKE
HAUS MIT LEVELS 8 WOHNEINHEITEN
VERKEHRSCHLIESSUNG ÜBER NEUE
ZUFAHRT VON DER REGATTASTRASSE
(STICHSTRASSE)

BEISPIEL
NEUBAUUNG
DER EINFAMILIENSPORTPLATZFLÄCHE
MIT
EINFAMILIENHÄUSERN
8 GRUNDSTÜCKE
MAX. 2 VOLLGESCHOSS
VERKEHRSCHLIESSUNG ÜBER NEUE
ZUFAHRT VON DER REGATTASTRASSE
(STICHSTRASSE)
VERKEHRSCHLIESSUNG
ÜBERNIMMT GLEICHZEITIG
DEN FLUSS- UND RADWEG
ALS RICHTUNG BERLINER STRASSE
ZUM WASSERTOURISTISCHEN ZENTRUM
NEUE QUERVERBINDUNG/
OST-WEST-ACHSE

BEISPIEL
NEUBAUUNG
DER BESTEHENDEN STELLPLATZANLAGE
MIT
MEHRFAMILIENHAUSSTADTYLLEN
3 GRUNDSTÜCKE
MAX. 2 VOLLGESCHOSS
HAUS MIT LEVELS 5 WOHNEINHEITEN
VERKEHRSCHLIESSUNG UND
ERRICHTUNG VON 16 STELLPLÄTZEN
SICHERUNG WENDEMOGELICHKEIT FÜR
MÜLLFÄHRZEUGE ETC. DURCH
WENDEANLAGE

WEGEABGRENZUNG
ZWISCHEN SCHULE UND LAUFSTRECKE
SICHERN

FLÄCHE
FÜR DIE ERRICHTUNG EINER
BEGRIÜNTEINER LÄRM-SCHUTZANLAGE

BESTEHENDER FUSS- UND RADWEG
(OBERNEISSE-RADWEG)
WIRD AN ÖSTLICHE GRENZE DES
GRUNDSTÜCKES DER
WASSERSPORTARTEN VERLEGT
ÜBERBAU DER BOSCHUNGSKAMM
UND IN BESTEHENDEN LAUFSTRECKE
BESTEHENDEN LAUFSTRECKE
REGATTASTRASSE
INTEGRERT

POTENIELLE STELLPLÄTZE
FÜR WOHNAUFBAU
~ 32 STELLPLÄTZE

MEHRFAMILIENHAUSSTADTYLLEN
MIT
EINER GRUNDSTÜCKE
HAUS MIT LEVELS 8 WOHNEINHEITEN
VERKEHRSCHLIESSUNG ÜBER NEUE
ZUFAHRT VON DER REGATTASTRASSE
(STICHSTRASSE)

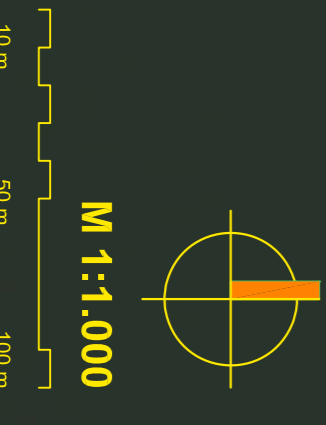
BEISPIEL
NEUBAUUNG
DER EINFAMILIENSPORTPLATZFLÄCHE
MIT
EINFAMILIENHÄUSERN
8 GRUNDSTÜCKE
MAX. 2 VOLLGESCHOSS
VERKEHRSCHLIESSUNG ÜBER NEUE
ZUFAHRT VON DER REGATTASTRASSE
(STICHSTRASSE)
VERKEHRSCHLIESSUNG
ÜBERNIMMT GLEICHZEITIG
DEN FLUSS- UND RADWEG
ALS RICHTUNG BERLINER STRASSE
ZUM WASSERTOURISTISCHEN ZENTRUM
NEUE QUERVERBINDUNG/
OST-WEST-ACHSE

WASSERTOURISTISCHES HAUPTZENTRUM
MIT DEUTSCHLANDSCHER
BEGRIÜNUNGSSTRASSE

SERVICE- UND SOZIALGEBÄUDE
(DUSCHEN, TOILETTEN, KÜCHE,
REZEPTION, WERKSTATT)

BOOTSCHALEN
UND WERKSTATT

AUSSTIEGSMÖGLICHKEIT
FÜR
WASSERWANDERER



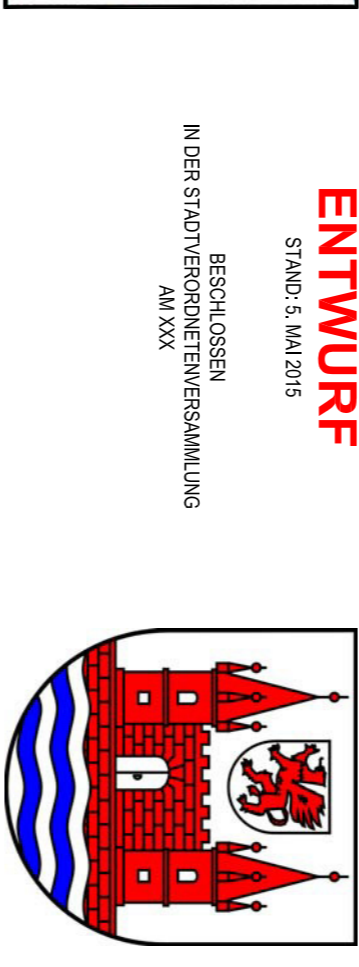
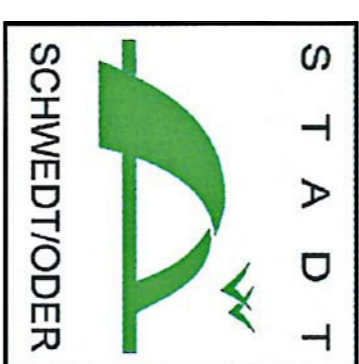
ERKLÄRUNG DER WESENTLICHEN GRAPHISCHEN ZEICHEN

- WOHNUNGSBAUFLÄCHEN
- SYMBOLISCHE DARSTELLUNG MÖGLICHER WOHNHÄUSER (INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU)
- GEBÄUDEBESTAND
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN/ VERKEHRSGRÜN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN/ SONSTIGE
- BAUMPFLANZUNGEN
- MISCHVERKEHRSPFLÄCHEN
- ODERNEISSE-RADWEG (ONRW)
- INNERE ERSCHELUSSUNGSWEGE
- SYMBOLISCHE DARSTELLUNG SONSTIGER WOHNFORMEN (Z. B. MEHRFAMILIENHÄUSER, SENIORWOHNEN ...)
- NEUBAUVOVORABEN WASSERTOURISTISCHES HAUPTZENTRUM

STADT SCHWEDT/ODER
STÄDTBAULICHES QUARTIERKONZEPT
"REGATTASTRASSE"

KONZEP T PLAN

STADT



ENTWURF

STAND: 5. MAI 2015
BESCHLOSSEN
IN DER STADTVERORDNUNGSVERSAMMLUNG
AM XXX

ÜBERSICHTSKARTE

AUSZUG AUS DER TK 25 MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES

