

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: <b>352/13</b>
Der Bürgermeister Fachbereich: 3  Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:	
Datum: 10. Januar 2013	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung 28. Februar 2013	

**Betreff:** Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Umfeld AquariUM“

**Beschlussentwurf:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Umfeld AquariUM“.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister den Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Umfeld AquariUM“ öffentlich auszulegen und damit die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>			
<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.	
		Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Erträge:	Aufwendungen:		
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			

Bürgermeister/in	Beigeordnete/r	Fachbereichsleiter/in
------------------	----------------	-----------------------

Die Stadtverordnetenversammlung  hat in ihrer Sitzung am  
 Der Hauptausschuss  hat in seiner Sitzung am

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

F.d.R.d.A.

**Begründung:**

Die Entwicklung des Stadtgebietes zwischen dem Wohngebiet Talsand und der Karl-Teichmann-Straße, der Werner-Seelenbinder-Straße und dem Heinersdorfer Damm begann bereits in den 90er Jahren mit der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes „Werner-Seelenbinder-Straße – Heinersdorfer Damm“, in dessen Umsetzung mit dem Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ die Grundlage für die Entwicklung des neuen innerstädtischen Wohnstandortes gelegt wurde. Seitdem ist nördlich des Heinersdorfer Damms ein Wohngebiet vorrangig für den individuellen Wohnungsbau entstanden

Im April 2008 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am AquariUM“, mit dem Ziel auch die Flächen zwischen dem AquariUM und der Karl-Teichmann-Straße im Anschluss an die Wohnsiedlung „Heinersdorfer Damm“ planungsrechtlich als Wohnbauflächen zu sichern. Dabei wurde deutlich, dass vor der verbindlichen Planung die in diesem Bereich vorhandenen Entwicklungsvorstellungen und Ansprüche der im Umfeld des festgelegten Plangebietes ansässigen Eigentümer, Nutzer oder Betreiber einzelner Einrichtungen sowie die erkennbaren städtebaulichen und infrastrukturellen Defizite mit dem Ziel, ein den aktuellen städtischen Bedürfnissen angepasstes Gesamtentwicklungskonzept zu erstellen, zu ermitteln und in den Planungen zu berücksichtigen sind.

Mit dem Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes liegt nun ein mit den im Gebiet ansässigen Eigentümer und Nutzer abgestimmtes Konzept des Gesamtbereiches vor, in das auch die für diesen Bereich gesondert beauftragten Planungen „Umgestaltung des Schulhofes der Erich-Kästner-Grundschule“ und das „Quartierskonzept Umfeld AquariUM“ mit seinen zwei Entwicklungsstufen integriert wurden.

Mit der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Umfeld AquariUM“ soll die Öffentlichkeit die Gelegenheit erhalten sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und sich zur Planung zu äußern.

Während der Beteiligung eingehende Äußerungen werden bei der Fortschreibung der Planung geprüft und wo erforderlich berücksichtigt. Nach der Beschlussfassung über das städtebauliche Entwicklungskonzept „Umfeld AquariUM“ wird es Grundlage für die Weiterführung des gegenwärtig ruhenden Bebauungsplanverfahrens wie für alle baulichen Entwicklungsmaßnahmen der Stadt aber auch der hier ansässigen Eigentümer (Stadtwerke, EJV usw.) sein.



**SCHWEDT/ODER**

**STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT  
"UMFELD AQUARIUM"  
(INTEGRIERTES GESAMTKONZEPT)**

---

**ENTWURF**

---



**BESTEHEND AUS:  
UND**

**KONZEPTPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

---

Stand: Januar 2013

---

**SCHWEDT/ODER**

**STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT  
"UMFELD AQUARIUM"  
(INTEGRIERTES GESAMTKONZEPT)**

---

**ENTWURF**

---

**Erläuterungen**

---

Stand: Januar 2013

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I	Einführung ..... 3
I.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept als informelle Planung ..... 3
	Allgemeine rechtliche Einordnung im Sinne des Baugesetzbuches
I.2	Planungsgeschichte, Veranlassung..... 5
I.2.1	Rahmenplan "Werner-Seelenbinder-Straße - Heinersdorfer Damm" ..... 5
I.2.2	Bebauungsplan "Am Heinersdorfer Damm" ..... 5
I.2.3	Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "Am AquariUM" ..... 5
I.2.4	Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept "Soziale Stadt" ..... 6
I.2.5	Städtebauliches Entwicklungskonzept "Umfeld AquariUM" ..... 7
I.3	Arbeitsweise ..... 8
II	Grundlagen ..... 9
II.1	Untersuchungs- und Plangebiet ..... 9
II.2	Überörtliche und örtliche Planungen..... 10
II.3	Bestandsaufnahme ..... 11
III	Städtebauliches Entwicklungskonzept..... 13
III.1	Vorbemerkungen ..... 13
III.2	Phase I..... 13
III.2.1	Wohnungsbau..... 13
III.2.2	"Sozialer Kietz am AquariUM" ..... 14
III.2.3	Bio-Schulgarten-Komplex ..... 16
III.2.4	Einzelvorhaben der Technischen Werke Schwedt GmbH ..... 16
III.3	Phase II (Entwurf) ..... 17
III.3.1	Wohnungsbau..... 17
III.3.2	"Sozialer Kietz am AquariUM" ..... 19
III.3.3	Sonstige Planungsansätze und konzeptionelle Darstellungen ..... 25
IV	Fortsetzung der Arbeiten am Gesamtkonzept ..... 26
V	Bebauungsplan "Am AquariUM" ..... 27

## I Einführung

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

Das "Städtebauliche Entwicklungskonzept" stellt eine Form der städtebaulichen Entwicklungsplanung dar und gehört zu den sog "informellen" städtebaulichen Planungen. Die städtebauliche Entwicklungsplanung ist eine auf das Gemeindegebiet<sup>1</sup> insgesamt oder auf Teile des Gemeindegebiets bezogene Gesamtplanung. 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. Das städtebauliche Entwicklungskonzept stellt eine Verbindung zwischen dem Flächennutzungsplan, der das ganze Gemeindegebiet umgreift, und dem meist kleinräumlichen Bebauungsplan dar. Unter Rahmenplanung werden Planungen verstanden, welche die gemeindliche Entwicklungsplanung und den Flächennutzungsplan für Teilräume (Stadtteilpläne, Pläne für zusammenhängende Teilbereiche mit gleicher Planungsproblematik) oder sachliche Teilbereiche (Nutzungs-, Verkehrs-, Versorgungs-, Freiflächen- oder Gestaltungspläne) differenzieren und präzisieren. Sie verdeutlichen vor allem für die nicht durch Bebauungspläne erfassten Gebiete städtebauliche Entwicklungs-, Gestaltungs- und Ordnungskonzeptionen.<sup>2</sup>

Städtebauliche Entwicklungskonzepte 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, weiterhin können sie 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.).

Im Einzelnen ist auf folgende sich hieraus ergebende Wirkungen informeller Planungen hinzuweisen:

Vorhandene Rahmenpläne oder städtebauliche Entwicklungskonzepte gehen, sofern sie von einer Gemeindevertretung beschlossen oder zustimmend zur Kenntnis genommen worden sind, als Abwägungsmaterial in die Abwägung bei den Bauleitplänen ein. Dieser Zusammenhang ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 11 des BauGB, wonach "die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. Insofern erlangt das städtebauliche Entwicklungskonzept auch eine besondere inhaltliche Bedeutung dadurch, dass es als unmittelbare Grundlage und städtebauliche Begründung (Rechtfertigung) der Inhalte künftiger Bebauungspläne dienen kann. Auf der Basis dieser "Zwischenplanung" können die Inhalte künftiger Bebauungspläne objektiv und rechtssicher begründet und den Einwohnern und Betroffenen dargelegt werden.

Im Hinblick auf die rechtliche Einordnung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Sinne des Baugesetzbuches ist darüber hinaus beachtlich, dass nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

<sup>1</sup> Verwendung des Begriffs "Gemeinde" im Sinne des Baugesetzbuches

<sup>2</sup> siehe hierzu Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 11. Auflage 2009

von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens) abgesehen werden kann, wenn die Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. Dies bezieht sich u. a. auf die in der Praxis vieler Städte und Gemeinden eingeführte Öffentlichkeitsbeteiligung auf der Grundlage einer Rahmenplanung bzw. eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Grundvoraussetzung für die Entfaltung der dargelegten Wirkungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist jedoch, dass dieses Akzeptanz innerhalb der Stadt findet und von der Stadt als künftige Planungs- und Handlungsgrundlage beschlossen wird. Durch "Selbstbindungsbeschluss" der Stadtverordnetenversammlung entwickelt das städtebauliche Entwicklungskonzept diese oben dargelegte "Innenwirkung" und bildet die Grundlage künftiger Planungsentscheidungen der Stadt für diesen Teilbereich des Stadtgebietes.

Ergänzend ist jedoch innerhalb der planungsrechtlichen Betrachtungen darauf hinzuweisen, dass die Stadt an das von ihr beschlossene Entwicklungskonzept oder den Rahmenplan nicht ausschließlich gebunden ist. Sie kann von deren Zielen abweichen, um veränderten Planungsvorstellungen und tatsächlichen Entwicklungen Rechnung tragen zu können. Die Tatsache der Abweichung muss der Gemeinde allerdings bewusst sein und die Abweichungsgründe müssen in sich abwägungsfehlerfrei sein. Diese Abweichungsmöglichkeit verdeutlicht jedoch auch den letztendlich flexiblen inhaltlichen Charakter eines Entwicklungskonzeptes, das der Stadt jederzeit die Möglichkeit bietet, auf aktuelle städtebauliche, stadtpolitische oder sonstige Entwicklungen zu reagieren.

## **I.2 Planungsgeschichte, Veranlassung**

### **I.2.1 Rahmenplan "Werner-Seelenbinder-Straße - Heinersdorfer Damm"**

Bereits Mitte der 1990er Jahre wurden die Stadtteilgebiete auf ihre Eignung hinsichtlich der Schaffung von Möglichkeiten für den privaten Wohnungsbau, insbesondere für die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern, untersucht. Vor allem wurden die Verfügbarkeit der Grundstücke, die möglichen zeitlichen Bedingungen und die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Konditionen betrachtet. Im Ergebnis dieser städtischen Untersuchungen wurde u. a. erkannt, dass im Stadtteilgebiet zwischen der Werner-Seelenbinder-Straße und dem Heinersdorfer Damm potentielle Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, die für den künftigen individuellen Wohnungsbau genutzt werden können. Stadträumlich liegt dieses Gebiet zwischen den zwei wesentlichen Siedlungsschwerpunkten innerhalb der Stadt, dem Bereich "Untere Talsandterrasse" ("Zentrum/Neue Zeit") und dem Bereich "Obere Talsandterrasse" mit den Teilbereichen "Talsand, Waldrand und Kastanienallee". Als im Wesentlichen unbebaute Fläche stellte sich das Plangebiet seinerzeit als eines der wichtigsten Flächenpotentiale innerhalb des Stadtgebietes dar. Gleichzeitig kam dem Plangebiet auf Grund seiner stadträumlichen Lage eine besondere Rolle als Bindeglied zwischen den beiden "Stadthälften" zu.

Im Ergebnis eines intensiven Planungsprozesses wurde im Jahr 1997 von der Stadt der Rahmenplan "Werner-Seelenbinder-Straße - Heinersdorfer Damm" erarbeitet und durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Dieser Rahmenplan bildete die erste Grundlage der städtebaulichen Entwicklung für das Gesamtgebiet im weiteren Umfeld des heutigen "AquariUMs".

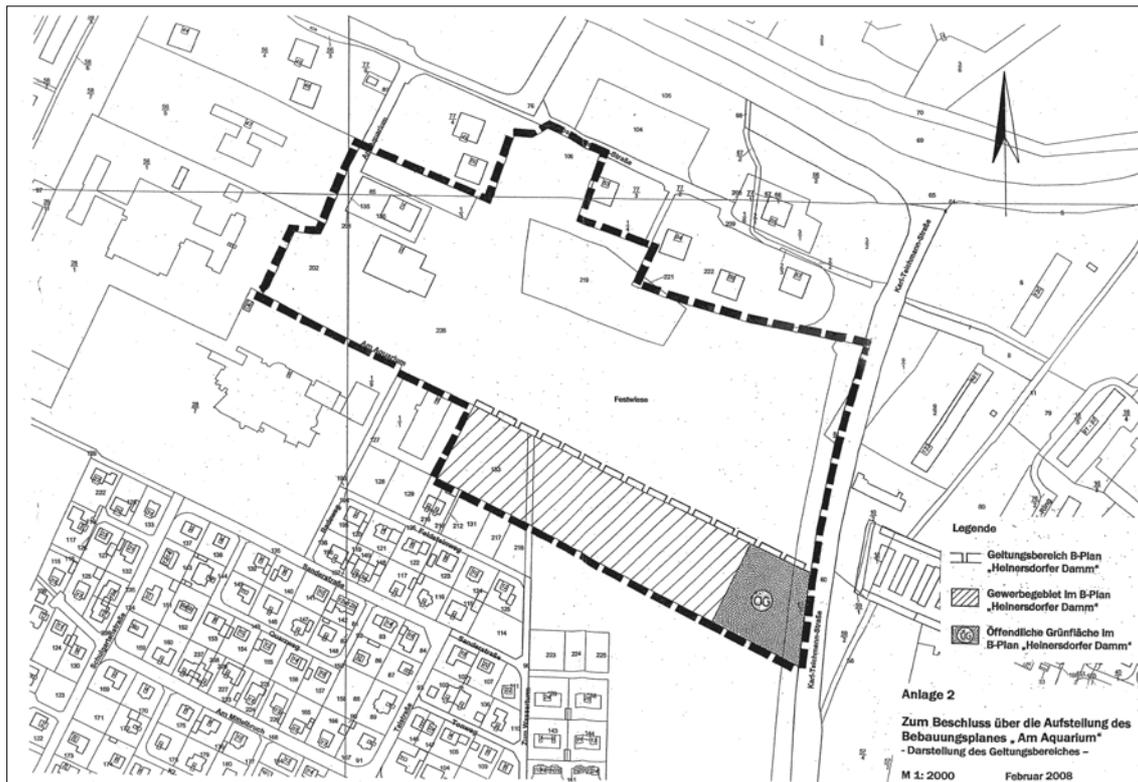
### **I.2.2 Bebauungsplan "Am Heinersdorfer Damm"**

Die Grundsätze des o. g. Rahmenplans berücksichtigend wurde Mitte bis Ende der 1990er Jahre der Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm" aufgestellt. In dessen Umsetzung entstand nördlich des Heinersdorfer Dammes ein neues innerstädtisches Wohngebiet, vordergründig für den individuellen Wohnungsbau.

### **I.2.3 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "Am AquariUM"**

Trotz der u. a. auch mit dem o. g. Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm" zur Verfügung stehenden innerstädtischen Wohnbauflächen wurde bereits vor einigen Jahren deutlich, dass in der Stadt weiterhin Bedarf an individuellem Wohnungsbau besteht. Insofern war es nur zwangsläufig, dass die Stadt weitere Wohnbauflächen "aktivieren" wollte. Unter Berücksichtigung der bereits mit dem 1997er Rahmenplan dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele für das Stadtteilgebiet westlich der Karl-Teichmann-Straße wurde deshalb in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder am 17. April 2008 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am AquariUM" gefasst.

Ziel dieser Planung ist die Schaffung und planungsrechtliche Sicherung innerstädtischer Bauflächen, die u. a. der Entwicklung weiterer Wohnbauflächen dienen sollen. Dazu will die Stadt auf bisher überwiegend unbebaute, letztendlich brach liegende Flächen westlich der Karl-Teichmann-Straße "zugreifen" und diese städtebaulich ordnen und entwickeln. Mit der Bereitstellung von Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau soll gleichzeitig der gegenwärtig städtebaulich-strukturell stark unbefriedigende Zustand überwunden und ein nachhaltig positiver Beitrag für das Stadtbild geleistet werden. Das Bebauungsplanverfahren ruht derzeit.



*Bebauungsplan "Am Aquarium"  
Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss vom 17.04.2008 (markiert)*

#### I.2.4 Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept "Soziale Stadt"

Die Fortschreibung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes "Soziale Stadt" bis 2015 wird zeitgleich mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept "Umfeld AquariUM" erarbeitet. Es begründet die Notwendigkeit, die Gebietskulisse unter Einbeziehung der östlich des Wohngebietes "Talsand" gelegenen Infrastruktureinrichtungen, dem "Sozialen Kietz", zu ändern und konzentriert die Maßnahmen des Handlungskonzeptes der nächsten Jahre auf die Aufwertung dieses Bereiches.

Der "Soziale Kietz" umfasst den öffentlichen Raum, der eine Vielzahl von sozialen Infrastruktureinrichtungen, wie die Grundschule "Erich Kästner", die Sporthalle, das Schwimmbad, den Biologischen Schulgarten und die Einrichtung des Evangelischen Jugend- und Fürsorgewerkes (EJF) mit dem Frauenhaus, miteinander verbindet.

Diese sozialen Infrastruktureinrichtungen dienen vorrangig der Versorgung der angrenzenden Wohnbereiche, übernehmen aber auch Aufgaben der Versorgung der Gesamtstadt bzw. haben regionale Bedeutung.

#### Handlungsbedarf

Handlungsbedarfe für den "Sozialen Kietz" lassen sich aus den folgenden, sich überlagernden Problemen und Defiziten im Verkehrsraum und im Umfeld der Einrichtungen ableiten:

- unzureichende Verkehrssicherheit für Kinder der Grundschule, Radfahrer usw.
- fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Verkehrsraum
- sanierungsbedürftiger Schulhof
- unzumutbare sanitäre Anlagen im Schulgarten.

Die Beseitigung der genannten Defizite über investive Maßnahmen der "Sozialen Stadt" wird zur Erhöhung der Attraktivität des Sozialen Kietzes beitragen.

### **Planungen**

Im Rahmen des Förderprogramms "Soziale Stadt" wurden für ausgewählte Bereiche des "Sozialen Kietzes" vertiefende Planungen in Auftrag gegeben.

Diese umfassen zum Einen den Teilbereich "Erich-Kästner-Grundschule". Hier sollen die Schulhofflächen, die nicht mehr den veränderten Bedürfnissen der Schülerinnen und Schüler in heutiger Zeit entsprechen, umgestaltet werden. Eine entsprechende Planung liegt der Stadt vor und die Umgestaltung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 6. Dezember 2012 beschlossen ("Baubeschluss").

Zum Anderen wird der Gesamtbereich "Sozialer Kietz am AquariUM" im unmittelbaren Umfeld des AquariUMs und der Straße "Am AquariUM" einer vertiefenden städtebaulichen Untersuchung unterzogen. Neben den sich aus dem Kontext "Soziale Stadt" ergebenden Anforderungen an die Umgestaltung dieses Bereiches sollen auch die aktuellen Planungen einzelner Nutzer und Eigentümer innerhalb dieses Bereiches Eingang und Berücksichtigung in diese Planung finden.

(siehe hierzu ergänzend Kapitel III.3.2).

### **I.2.5 Städtebauliches Entwicklungskonzept "Umfeld AquariUM"**

Die vorangehend geschilderte Planungsgeschichte, die im engeren und weiteren Umfeld des Plangebietes erkennbaren unterschiedlichsten Ansprüche der Eigentümer, Nutzer oder Betreiber einzelner Einrichtungen an deren künftige Grundstücksnutzung, die erkennbaren städtebaulichen und funktionellen Defizite und insbesondere der städtische Wille, diese unterschiedlichen Ansprüche, Gegebenheiten und Planungsintentionen konzeptionell und gesamtheitlich mit dem Ziel zusammenzuführen, ein den aktuellen städtischen Bedürfnissen angepasstes Gesamtentwicklungskonzept zu erstellen, veranlassten letztendlich die Stadt, das "Städtebauliche Entwicklungskonzept Umfeld AquariUM" zu erarbeiten.

Gegenstand dieses Entwicklungskonzeptes soll es dabei sein, die gegenwärtig erkennbaren bzw. absehbaren Entwicklungsüberlegungen "Einzelner" (einschließlich der Stadt) zu einem gemeinsamen städtebaulichen Planungsansatz zusammenzuführen, auf dessen Grundlage die künftige baulich-räumliche und städtebaulich-funktionelle Entwicklung im Umfeld des AquariUMs nachhaltig erfolgen kann. Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept sollen sowohl der Stadt als auch den ansässigen Nutzern kurz- bis langfristige Handlungsempfehlungen für weitere bauliche, investive und sonstige Entwicklungsmaßnahmen gegeben werden.

Der gegenwärtig innerstädtisch eher trennend wirkende Charakter des Plangebietes insgesamt soll aufgehoben werden. Das Plangebiet soll sich zu einem Bindeglied letztendlich zwischen dem Stadtzentrum und den Wohngebieten auf der oberen Talsandterrasse entwickeln können.

Die Arbeiten am städtebaulichen Entwicklungskonzept haben Ende des Jahres 2010 begonnen.

### **I.3      Arbeitsweise**

Die konzeptionellen Arbeiten am Entwicklungskonzept 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 erste Gespräche seitens der Stadt mit allen maßgeblichen Nutzern/Eigentümern 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 Entwicklungskonzeptes im Sinne § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches. Innerhalb dieser frühen Phase wurden die betroffenen Versorgungsunternehmen und der Landkreis informiert.

#### **Phase II (Entwurf)**

Aufbauend auf den ersten grundsätzlichen konzeptionellen Arbeiten der Phase I wurden einzelne Schwerpunktbereiche vertiefenden Untersuchungen unterzogen. Auf Grund der unterschiedlichen funktionellen und fachlichen Ansprüche an diese Vertiefungsuntersuchungen wurden zusätzlich geeignete Fachplaner in den Planungsprozess integriert (siehe hierzu auch Kapitel III.3.2). Ziel der Phase II war die Erarbeitung des Entwurfs des Gesamtkonzeptes in der vorliegenden Fassung und dessen Vorstellung vor der Stadtverordnetenversammlung. Im Ergebnis der Diskussionen innerhalb der Stadtverordnetenversammlung soll der Entwurf des Gesamtkonzeptes durch die Stadtverordneten gebilligt und die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet werden (Öffentlichkeitsbeteiligung).

#### **Phase III (Städtebauliches Entwicklungskonzept/Beschlussfassung)**

Unter Berücksichtigung der aus der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Unterrichtung eingehenden Stellungnahmen wird die Überarbeitung des Entwurfs erfolgen. Abschließend soll das städtebauliche Entwicklungskonzept der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Mit dieser Beschlussfassung wird das städtebauliche Entwicklungskonzept "Umfeld AquariUM" Bindungswirkung für die Stadt erzeugen und zur Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes werden.

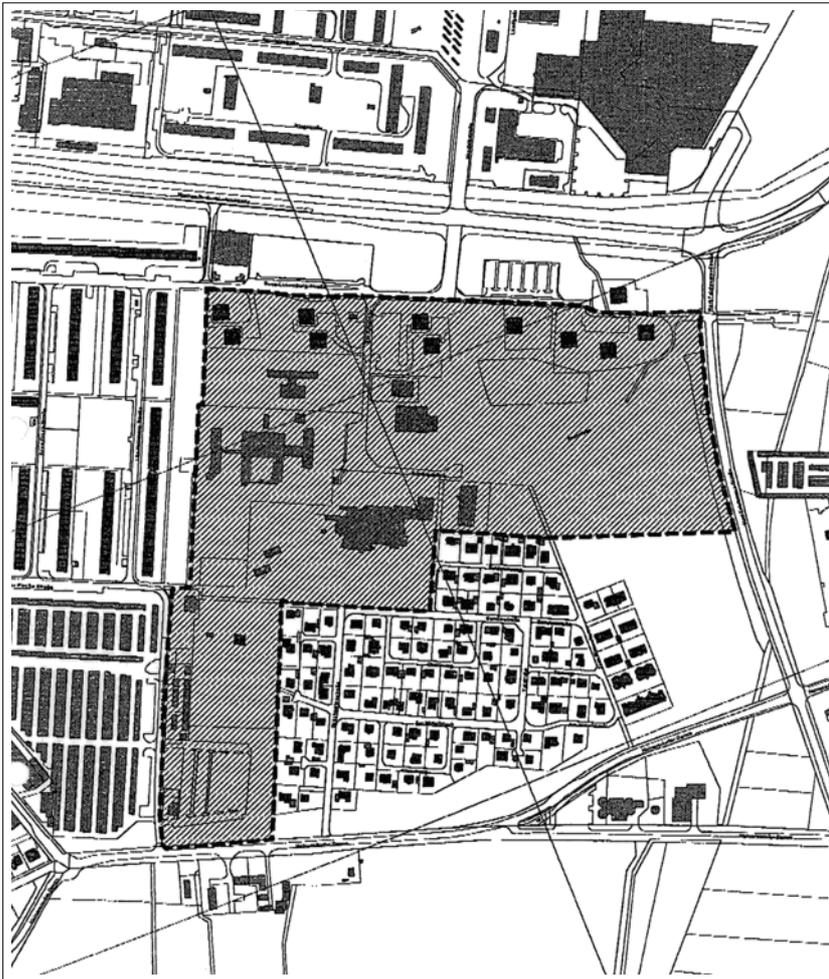
## II Grundlagen

### II.1 Untersuchungs- und Plangebiet

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Ausdehnung des Untersuchungs- und Planungsgebietes des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes umfasst im Wesentlichen das Gebiet zwischen der Karl-Teichmann-Straße und der Bruno-Plache-Straße in Ost-West-Richtung sowie der Rosa-Luxemburg-Straße und dem Heinersdorfer Damm in Nord-Süd Richtung (mit Ausnahme des bereits bestehenden Wohngebietes "Heinersdorfer Damm").

Die Größe des Untersuchungsgebietes beträgt insgesamt ca. 27 ha.



*Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes "Städtebauliches Entwicklungskonzept Umfeld AquariUM"  
zum Zeitpunkt des Beginns der Planungen am Entwicklungskonzept im Jahr 2010 (markiert)  
Lage im Stadtgebiet*

Der Geltungsbereich wurde im Verlauf der Bearbeitung resultierend aus den städtebaulichen Untersuchungen den Anforderungen eines Gesamtkonzeptes entsprechen modifiziert.

## II.2 Überörtliche und örtliche Planungen

### Überörtliche Planungen

Überörtliche Planungen, deren Berücksichtigung es im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bedarf, wurden bisher nicht ermittelt. Auf Grund der Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgebietes von Schwedt/Oder werden mit der städtebaulichen Planung letztendlich Grundlagen für eine "innergebietliche" Entwicklung geschaffen, deren Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung und Landesplanung unter Berücksichtigung der bisherigen Planungen zu relativieren sind.

### Örtliche Planungen

Die Darlegungen unter Kapitel I machen deutlich, dass mit der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zwei grundsätzliche Ziele erreicht werden sollen:

- A) Erarbeitung bzw. Darlegung sektoraler Planungsansätze der im Gebiet ansässigen Nutzer und der Stadt als integrativer Bestandteil eines ganzheitlich abgestimmten Gesamtkonzeptes
- B) Erarbeitung neuer baulich-räumlicher und städtebaulich-funktioneller Ziele für die künftige Entwicklung dieses Gebietes, auf deren Grundlage sowohl der Stadt als auch den ansässigen Nutzern kurz- bis langfristige Handlungsempfehlungen für weitere bauliche, investive und sonstige Entwicklungsmaßnahmen gegeben werden können

Insofern wird die Betrachtung örtlicher Planungen im Wesentlichen durch die oben genannten Planziele bestimmt. Von grundsätzlicher Bedeutung sind deswegen:

- die Planungsüberlegungen der Stadt bezüglich der angestrebten Schaffung neuer potentieller innerstädtischer Wohnbauflächen,
- die Planungsüberlegungen der Stadt im Rahmen des integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes "Soziale Stadt" und hier konkret die Planungen mit dem Schwerpunkt "Sozialer Kietz am AquariUM" und
- die Planungsüberlegungen betroffener Nutzer innerhalb des Plangebietes bezüglich ihrer weiteren baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung, hier insbesondere die Technischen Werke Schwedt GmbH als Betreiber des AquariUMs als städtebaulicher Funktionsschwerpunkt innerhalb des Gebietes und Ideengeber für neue bauliche Entwicklungsoptionen (Neubau eines Kino- und Servicegebäudes).

Örtliche Planungen im herkömmlichen Sinn wie der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan liegen bisher nur im Entwurf vor, so dass deren Auswirkungen auf die vorliegende Planung zu relativieren sind.

Darüber hinaus vorliegende informelle gesamtstädtische Planungen, deren grundsätzlichen Planinhalte bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (sofern relevant) Berücksichtigung fanden, sind:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwedt/Oder 2010
- Masterplan Wohnen 2025+
- Verkehrsentwicklungsplanung Schwedt/Oder 2007.

### II.3 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch zwei prägende grundsätzliche Charakteristiken bestimmt: den unbebauten, mit Ausnahme der bestehenden Bodenmodellierungen, brach liegenden Teil nördlich und westlich des bestehenden Wohngebietes am Heinersdorfer Damm und die mehr oder weniger intensiv bebauten Bereiche entlang der Straße "Am AquariUM" (Nutzungen für Gemeinbedarf, soziale Zwecke und Freizeit) und der Bruno-Plache-Straße (gewerbliche Nutzung, Gemeinbedarf).

Bei den bestehenden prägenden bebauten Bereiche sind im Einzelnen zu benennen:

- Die Erich-Kästner-Grundschule wird von etwa 280 Schülern in 14 Klassen besucht. Die Schülerzahlen sind seit Jahren konstant. Die Grundschule wird zweizügig bis Klasse 4 und ab Klasse 5 dreizügig geführt. Sie hat ein besonderes Profil in der Sportorientierung mit dem Schwerpunkt Schwimmen, Kanu und Handball. Das Schulgebäude ist saniert. Die Schulhofflächen, welche zu Beginn der 1980er Jahre angelegt wurden, entsprechen nicht mehr den veränderten Bedürfnissen der Schülerinnen und Schüler.
- Die Sporthalle dient der Sicherung des Schulsports der Grundschule „Erich Kästner“ und wird weiter durch verschiedene Vereine als Trainingsstätte und für den Freizeitsport genutzt. Die Sporthalle wurde in der Vergangenheit durch die Stadt Schwedt/Oder saniert. Die zur Sporthalle gehörenden Freiflächen, die ebenfalls zu Beginn der 1980er Jahre angelegt wurden, entsprechen nicht mehr den aktuellen Erfordernissen der demographischen Entwicklung und vielfältigen Nutzerinteressen.
- "AquariUM": Das Freizeit- und Erlebnisbad "AquariUM" wird von den Bewohner/innen der Stadt Schwedt und der Region genutzt. Betreiber sind die Technischen Werke Schwedt GmbH.
- Zu den Einrichtungen des EJF (Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk) zählen insbesondere eine Wohngruppe für Menschen mit Behinderungen, Beschäftigungs- und Förderangebote, betreutes Wohnen sowie ein Seniorenpflegeheim.
- Der Biologische Schulgarten an der Bruno-Plache-Straße umfasst eine Fläche von ca. 17.000 qm. Das Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt. Träger des Schulgartens ist seit dem Jahr 2007 der Verein "Biologischer Schulgarten e. V". Der Biologische Schulgarten sichert den Schulgartenunterricht für die Grundschulen der Stadt. Darüber hinaus gibt es themenbezogene Bildungsangebote für Grundschulen und Kindertagesstätten, Freizeitangebote (Hausaufgabenstunden, Ferienbetreuung u. a.) für Kinder und Angebote auch für Senioren. Die Nebengebäude, in denen sich auch die sanitären Einrichtungen befinden, sind stark sanierungsbedürftig.

### Bebauungsstruktur

Mit Ausnahme der südlich der Rosa-Luxemburg-Straße bestehenden Wohnhäuser ("Würfelhäuser") weist die vorhandene Bebauungsstruktur innerhalb des Plangebietes keine Merkmale auf, die im Sinne einer prägenden Wirkung bei der künftigen Planung zu berücksichtigen sind.

## Technische Infrastruktur

### Verkehr

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Plangebiet im nördlichen Bereich über die Rosa-Luxemburg-Strasse/Straße "Am Aquarium" und im westlichen Bereich über die Bruno-Plache-Straße verkehrlich erschlossen.

Insbesondere die Straße "Am Aquarium" ist als dringend sanierungsbedürftig einzustufen, da die Fahrbahn erhebliche bautechnische Mängel aufweist. Auch das Umfeld dieser Straße wird durch erhebliche städtebauliche Defizite geprägt. Diese werden vordergründig durch eine eingeschränkte Nutzungsqualität (teilweise fehlende, deutlich erkennbare Separation einzelner Nutzer bzw. fehlendes klares Nutzungsprinzip im Straßenraum, fehlende Barrierefreiheit, Konflikte zwischen den einzelnen Nutzern) und durch fehlende nachvollziehbare Wegebeziehungen/Querungsmöglichkeiten etc. verursacht.

Bei Neubaumaßnahmen innerhalb der gegenwärtig noch unbebauten Bereiche müssen neue Verkehrsanlagen errichtet werden.

### Technische Medienversorgung

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

Das Plangebiet tangieren und queren überörtliche Versorgungsleitungen (Erdgas-Hochdruckleitung westlich der Karl-Teichmann-Straße, Gas-Hochdruckleitung im Bereich Bruno-Plache-Straße und der Freifläche östlich der Stellplatzanlage am AquariUM), die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind.

## Grünstruktur

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

## Immissionsschutz

### Verkehrslärm

Als potentiell Verkehrslärm verursachende Straße und deren Einwirkung auf das Plangebiet ist insbesondere die Karl-Teichmann-Straße zu benennen. Der Verkehrslärm dieser Straße verursachte letztendlich die im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm" erforderlichen Bodenmodellierungen westlich dieser Straße zum Schutz vor Verkehrslärm. In wie weit diese Straße weiterhin zu berücksichtigende Lärmwirkungen erzeugt, ist im Verlauf anschließender Planungen konkret zu prüfen. Der verkehrsorganisatorische "Funktionsrückbau" dieser Straße in den zurückliegenden Jahren zu einer innerstädtischen Straße sollte sich jedoch positiv auf die Verkehrslärmsituation im Plangebiet ausgewirkt haben.

### Anlagenbezogener Lärm

Hier sind insbesondere der Freiraumbereich des Freizeit- und Erholungsbades und der Schankgarten der Bowlinganlage östlich des "AquariUMs" als potentielle Lärmquelle zu benennen.

## Sonstiges

### Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Landkreisverwaltung (hier: untere Denkmalschutzbehörde) sind in den Randbereichen des Plangebietes (nördliche Karl-Teichmann-Straße/Westseite, östlicher Heinersdorfer Damm/Nordseite und Heinersdorfer Damm, Ecke Bruno-Plache-Straße/Nordseite) Bodendenkmale bekannt.

## III Städtebauliches Entwicklungskonzept

### III.1 Vorbemerkungen

Wie bereits unter Kapitel II.2 kurz dargelegt ist es ein wesentliches Ziel der Planung, ein ganzheitliches Konzept zu erarbeiten, in dem unterschiedliche sektorale Planungen und sowohl inhaltliche als auch örtliche Schwerpunktbereiche ein integrativer Bestandteil sind und sich zu einem neuen städtebaulichen Gesamtkonzept zusammenfügen. Insofern war innerhalb des Planungsprozesses auch die Erforderlichkeit zu erkennen, ab einem bestimmten Zeitpunkt der Planung (zu Beginn der Phase II) partiell vertiefende (Detail-) Planungen durchzuführen, in denen einzelne Schwerpunktthemen gesondert untersucht wurden. Parallel dazu musste das Gesamtkonzept "im Auge behalten werden", so dass sich die vertiefenden Planungen letztendlich in das Gesamtkonzept einfügen.

Nachfolgend werden dieser Planungsprozess bis zur Entstehung des vorliegenden Entwurfs und die sich daraus ergebenden Inhalte des Gesamtkonzeptes beschrieben:

### III.2 Phase I

Wesentliche Arbeitsergebnisse der Grundlagenarbeit waren die Herausarbeitung und Fixierung nachfolgend erläuteter städtebaulicher Planungsansätze, auf deren Grundlage sich die vertiefenden Planungen der Phase II anschlossen.

#### III.2.1 Wohnungsbau

Auf Grund der bereits im Jahr 2008 mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Am AquariUM" formulierten Zielstellung der Entwicklung und Sicherung neuer innerstädtischer Wohnbauflächen und der grundsätzlichen Planungsabsicht der Stadt, möglichst große Teile des Plangebietes für den Wohnungsbau planerisch vorzubereiten, stellt die Wohnbauflächenentwicklung innerhalb des Plangebietes einen sowohl inhaltlichen als auch räumlichen Schwerpunkt der Planung dar. Aufbauend auf den bisherigen Planungen der Stadt wurden folgende Rahmenbedingungen als Basis für die Arbeitsphase II erarbeitet:

- Entwicklung neuer Wohnbauflächen als städtebauliche Erweiterung des bereits vorhandenen Wohngebietes "Heinersdorfer Damm" in nördlicher bis östlicher Richtung bei weitgehender Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen
- Konzeptionelle Einbeziehung einzelner nördlicher Teilflächen des Bebauungsplans "Heinersdorfer Damm" in die aktuelle Planung auf Grund aktuell erkennbarer Entwicklungen
  - Konzeptionelle "Überplanung" festgesetzter und bisher nicht umgesetzter eingeschränkter Gewerbegebiete östlich angrenzend an das Grundstück der Bowlinganlage
  - Möglichkeit des näheren "Heranrückens" der Wohnbauflächen an die Karl-Teichmann-Straße auf Grund der sich veränderten innerstädtischen Verkehrssituation

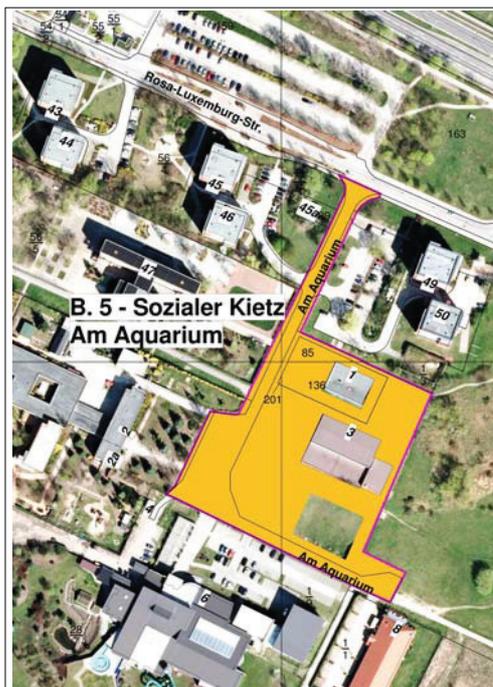
- Heranrücken des Wohnungsbaus bis in den Bereich der bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser ("Würfelhäuser") unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückssituation
- Entwicklung eines grundsätzlichen Verkehrserschließungskonzeptes des neuen Wohngebietes von der Karl-Teichmann-Straße. Dieses Verkehrskonzept ist jedoch so zu gestalten, dass eine Nutzung als Durchfahrt zwischen der Karl-Teichmann-Straße und der Werner-Seelenbinder-Straße (Umfahrung Knotenpunkt Karl-Teichmann-Straße/Werner-Seelenbinder-Straße) unattraktiv bzw. ausgeschlossen wird. Weiterhin ist das Verkehrserschließungskonzept so zu gestalten, dass durchschnittliche Grundstücksgrößen von ~ 500 qm bis ~ 700 qm gebildet werden können.
- Fortsetzung der bereits begonnenen Nord-Süd-Achse ("Sichtachse Wasserturm") vordergründig für den Fußgänger- und Radverkehr bis zum Anschluss an die Rosa-Luxemburg-Straße
- Aufbau einer Ost-West-Achse zwischen dem AquariUM und der Karl-Teichmann-Straße vordergründig für den Fußgänger- und Radverkehr zur Entwicklung durchgängiger Fußgänger- und Radfahrerbeziehungen zwischen den Stadtteilen

### Wohnungsbau an der Bruno-Plache-Straße

Der Bereich Bruno-Plache-Straße/Ecke Heinersdorfer Damm soll in die Untersuchungen zur Eignung als Wohnungsbaustandort einbezogen werden.

### III.2.2 "Sozialer Kietz am AquariUM"

Resultierend aus der Grundsatzüberlegung, die parallel zu den Arbeiten am städtebaulichen Entwicklungskonzept laufenden vertiefenden Planungen einzelner Schwerpunktbereiche des "Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes Soziale Stadt" zu übernehmen, erfolgte im Rahmen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes die Integration der partiellen Planungsergebnisse des Schwerpunktbereiches "Sozialer Kietz am AquariUM".



Im Rahmen der erfolgten vertiefenden Untersuchungen wurden das "Städtebauliche Konzept Umfeld AquariUM" und die "Umgestaltung des Schulhofes der Erich-Kästner-Grundschule" separat beauftragt und letztendlich parallel zum Gesamtentwicklungskonzept erarbeitet.

*Schwerpunktbereich "Sozialer Kietz am AquariUM"  
Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (farbig markiert)*

Im Rahmen erster vorbereitender Untersuchungen durch die Stadt wurde dieser Bereich wie folgt charakterisiert:

- Die alltägliche Nutzungsqualität ist derzeit sehr eingeschränkt. Es gibt vielfältige Nutzungskonflikte, die allen Beteiligten ein hohes Maß an persönlicher Konfliktsteuerung und Rücksichtnahme abverlangt.
- Der öffentliche Raum trägt der demographischen Entwicklung mit einer älter werdenden Bevölkerung auch im Hinblick auf die Verbindung von Wohnqualität ("Würfelhäuser", betreutes Wohnen) und Infrastruktureinrichtungen wenig Rechnung. Es bestehen vielfältige Barrieren.

Daraus ableitend wurden im Kontext mit der Thematik "Soziale Stadt" folgende Ziele und Perspektiven für diesen Bereich formuliert:

- Ziel geeigneter Maßnahmen muss es sein, die Wohn-, Lebens- und Nutzungsbedingungen in diesem Bereich des Stadtteils Talsand nachhaltig zu verbessern. Vor allem Kinder, Senioren sowie Menschen mit Behinderungen und Handicaps wünschen sich mehr Aufenthaltsqualität. Sie brauchen ein Umfeld, in dem sie gleichberechtigt erwünscht sind und das sie in der Nutzung möglichst wenig einschränkt. Nutzungskonflikte sollen deshalb gemindert und Barrieren abgebaut werden. Mit der besseren Verknüpfung der einzelnen Einrichtungen sollen diese auch einfacher erreichbar sein.

Die Berücksichtigung der demographische Veränderungen in den Schrumpfungs- und Rückbauprozessen sowie die Stärkung des Infrastrukturbands Obere Talsandterrasse sind wesentliche Kernstücke der „Sozialen Stadt“.

Gleichzeitig wurde im Verlauf der ersten Arbeitsphase deutlich, dass die inhaltlichen Belange dieser Thematik schwerpunktorientiert vertiefender Einzeluntersuchungen bedürfen.

Im Einzelnen bedeutet dies:

### **Barrierefreier sozialer Kietz**

"Barrieren" stellen physische und bauliche Erschwernisse für Mobilität und soziale Teilhabe dar und sollen abgebaut werden. Die zahlreichen sozialen Einrichtungen und Sportangebote sollen für alle Gruppen – auch mit Rollstuhl und Kinderwagen – gut erreichbar sein. Mit dem Einsatz von Fördermitteln der Sozialen Stadt können die Nutzungs- und Begegnungsqualitäten spürbar verbessert und Teilhabemöglichkeiten erweitert werden.

### **Gleichberechtigte Nutzung des Verkehrsraums**

Der öffentliche Verkehrsraum wird derzeit den Anforderungen der unterschiedlichen Nutzergruppen nicht gerecht. Die Zugänge zur Grundschule und den Einrichtungen des EJK sind geprägt von Nutzungskonflikten zwischen Autofahrern, Radfahrern und Fußgängern. Erforderlich ist ebenso ein generationsübergreifendes sowie ein kinder- und seniorenfreundliches Umfeld. Kinder und Jugendliche stellen einen Großteil der Nutzer (Grundschule, Biologischer Schulgarten) und ältere Menschen verbringen hier den Großteil ihres Alltagslebens. Die Maßnahmen sollen Verknüpfungen zwischen den vorhandenen baulichen Funktionsbereichen untereinander ermöglichen, aber auch von außen für alle Verkehrsteilnehmer einen Verhaltensrahmen schaffen. Eine bessere Anbindung des ÖPNV wird angestrebt. Fahrradwege sollen vernetzt und komplettiert werden. Der Schulwegesicherung kommt große Bedeutung zu.

## Generationsübergreifende Bewegungs- und Spielelandschaft

Die Maßnahmen im Straßen- und Freiflächenraum sollen auch den Bedürfnissen nach Bewegung und Spiel Rechnung tragen. Die derzeit eingeschränkte soziale und ästhetische Qualität kann durch entsprechende miteinander zu verbindende Flächen und Elemente verbessert werden (Spielgeräte, Kunstelemente etc.).

Im Ergebnis dieser grundsätzlichen Überlegungen wurden seitens der Stadt folgende erforderliche Maßnahmen herausgearbeitet, die zur Umsetzung der o. g. Ziele beitragen sollen:

- A) Grundlegende Umgestaltung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze incl. Rad- und Fußwege
- B) Abbau bestehender Barrieren für eine Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer/innen
- C) Errichtung/Neugestaltung von öffentlichen barrierefreien, generationsverbindenden Spiel-, Freizeit- und Sport- sowie Aufenthaltsbereichen
- D) Berücksichtigung der Erfordernisse des ÖPNV

Die Konkretisierung der Umsetzung von Maßnahmen soll im Dialog mit Eigentümern, Anliegern sowie Nutzerinnen und Nutzern erarbeitet werden.

Resultierend aus diesen Überlegungen wurden zwei Planungsbüros durch die Stadt beauftragt, vertiefende Untersuchungen für den Bereich "Sozialer Kietz am AquariUM" durchzuführen.

Schwerpunkt I dieser Untersuchungen ist der Standort der Erich-Kästner-Grundschule und hier insbesondere die Gestaltung des Schulhofes.

Schwerpunkt II dieser Untersuchungen ist das Quartier im Umfeld des "AquariUMs", bestehend aus der Straße "Am Aquarium", deren Umfeld und dem (im Wesentlichen nördlichen) Umfeld des "AquariUMs" als Bestandteile des sozialen Kietzes insgesamt (mit Ausnahme der Grundschule).

### III.2.3 Bio-Schulgarten-Komplex

Der Biologische Schulgarten soll in der bestehenden Größe mittel- bis langfristig Bestand haben. Für die im Bebauungsplan Heinersdorfer Damm als "Erweiterungsfläche Schulgarten" festgesetzte Fläche besteht aber kein Bedarf mehr. Über diese Fläche kann neu nachgedacht werden und sie wird im städtebaulichen Entwicklungskonzept "Umfeld AquariUM" als Wohnbaufläche dargestellt.

Um die Weiterbetriebsung des Biologischen Schulgartens auch für die nächsten Jahre sichern zu können, ist die Umsetzung der folgenden Maßnahmen dringend erforderlich:

- Sanierung der vorhandenen sanitären Anlagen bzw. deren Neubau für Besucher des Schulgartens,
- Umbau, Sanierung bzw. Neubau von Nebengebäuden für die Haltung von Kleintieren.

### III.2.4 Einzelvorhaben der Technischen Werke Schwedt GmbH

Bereits zum Zeitpunkt des Beginns der Planungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept im Jahr 2011 wurde seitens der Technischen Werke Schwedt GmbH als Grundstückseigentümer und Betreiber des "AquariUMs" auf zwei grundlegende Sachverhalte hingewiesen, die aus ihrer Sicht im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen sind:

- Unmittelbares Umfeld "AquariUM"  
Hier sollten aus Sicht der Technischen Werke Schwedt GmbH Möglichkeiten untersucht werden, um das unmittelbare Umfeld des "AquariUMs" und die Zufahrt städtebaulich und gestalterisch aufzuwerten, um die "äußere Attraktivität" dieses Umfeldes zu erhöhen.
- Reservestandort Kino  
Seitens der Technischen Werke Schwedt GmbH bestehen Überlegungen, im Zusammenhang mit der Auflösung der bisherigen Pachtverhältnisse am gegenwärtigen Kino-Standort eigenständig ein Kino zu errichten und zu betreiben. Mit der angestrebten städtebaulichen Aufwertung des Bereiches um das "AquariUM" bietet sich aus Sicht der Technischen Werke Schwedt GmbH die Möglichkeit, einen neuen Kino-Standort in das Gesamtkonzept zu integrieren. Funktionell soll diese Kinofunktion um einen Bereich ergänzt werden, in dem die Technischen Werke Servicefunktionen für ihre Kunden und interessierte Einwohner anbieten wollen. Durch die damit verbundene Konzentration von materiellen und personellen Kapazitäten an diesem Standort sind ein effektiver Personaleinsatz sowie unterschiedlichste, u. a. wirtschaftliche Synergieeffekte zu erwarten.

In Abstimmung mit der Technischen Werke Schwedt GmbH wurden diese beiden Einzelthemen in die Planungsschwerpunkte "Wohnungsbau" und "Sozialer Kietz Umfeld AquariUM" integriert.

### **III.3 Phase II (Entwurf)**

Unter Berücksichtigung dieser vorgenannten wesentlichen Arbeitsergebnisse der Grundlagenarbeit erfolgten die Fortsetzung der vertiefenden Untersuchungen und die Erarbeitung des Entwurfs des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Dieser Entwurf stellt sich wie folgt dar (die beschriebenen Inhalte sind im Konzeptplan dargestellt):

#### **III.3.1 Wohnungsbau**

Aufbauend auf einem von der Karl-Teichmann-Straße ausgehenden Verkehrserschließungsprinzip beinhaltet der Entwurf einen Vorschlag der künftigen Wohnbauflächenentwicklung großer Teile des Plangebietes. Folgende Rahmenbedingungen charakterisieren diese geplante Wohnungsbauflächenentwicklung:

#### **Verkehrerschließung**

Das Grundprinzip der Verkehrerschließung wird durch zwei Säulen getragen:

- Die Privilegierung des Fußgängers und des Radfahrers für die Querung des Wohngebietes und damit auch des Gesamtgebietes "Umfeld AquariUM" sowohl in Nord-Süd-Richtung als auch in Ost-West-Richtung. Die bereits begonnene "Sichtachse Wasserturm" soll bis zur Rosa-Luxemburg-Straße fortgesetzt werden. Im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße soll eine "Eintrittsmöglichkeit" ins künftige Gesamtgebiet geschaffen werden (freiraumgestalterische Aufwertung, Signalwirkung etc.), die der Privilegierung des Fußgängers Rechnung trägt. Durch den Bau von Wegeverbindungen in Ergänzung des geplanten Straßenverkehrerschließungssystems innerhalb des neuen Wohngebiets sowie durch die Nutzung bestehender bzw. Planung neuer Querungsmöglichkeiten im Bereich der Karl-Teichmann-Straße wird ein künftiges Angebot geschaffen, das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung abseits der stark befahrenen Straßen zu queren.
- Eine Erschließung für den Straßenverkehr von der Karl-Teichmann-Straße aus, ohne eine direkte Straßenanbindung an die Straße "Am AquariUM" oder die Rosa-Luxemburg-Straße. Durchfahrten durch das Wohngebiet in angrenzende Bereiche sollen verhindert werden, so

dass der Verkehr innerhalb des geplanten Wohngebietes lediglich Quell- und Zielverkehr des Gebietes selbst ist. Im Bereich der Karl-Teichmann-Straße ist die Errichtung einer neuen Einmündung als Zufahrt zum Wohngebiet geplant.

Eine verkehrliche Verknüpfung beider Wohnungsbaubereiche (Bestand nördlich des Heinersdorfer Damms/Neubauf Flächen gemäß Konzept) über eine Verlängerung der bestehenden Straße "Zum Wasserturm" auch zum Zwecke der Nutzung für den PKW-Verkehr ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen. Eine Darstellung dieser möglichen Option innerhalb des Konzeptplans erfolgt nicht.

## **Potentielle Wohngrundstücke**

### Grundsatz

Im Hinblick auf die angestrebte verbindliche Sicherung der Planungsüberlegungen durch einen Bebauungsplan ist bisher davon auszugehen, dass die geplanten Wohnungsbauf Flächen einer allgemeinen Wohngebietsentwicklung dienen sollen.

### Grundstücksgrößen

Entgegen den früheren städtischen Planungsansätzen bei der Entwicklung neuer innerstädtischer Wohnungsneubauegebiete und entgegen den Ergebnissen der Grundlagenarbeit (siehe Kapitel III.2.1) soll das künftige Wohngebiet die Bildung auch größerer Grundstücke ermöglichen. Diesem Planungsgrundsatz folgend wurde ein "inneres System" der Verkehrserschließung erarbeitet, welches Grundstücksbildungen im Bereich von ~ 750 qm bis über 1.000 qm ermöglichen kann.

### Wohnnutzungen I

Der überwiegende Teil der zur Verfügung stehenden Flächen stellt die räumliche und funktionelle Erweiterung der bereits nördlich des Heinersdorfer Damms bestehenden allgemeinen Wohnnutzungen dar und soll zu diesem Zweck entwickelt werden. Die planerischen Überlegungen gehen hierbei grundsätzlich in Richtung Ein- und Zweifamilienhausbau, umgesetzt durch Einzel- und Doppelhäuser.

### Wohnnutzungen II

Neben dem "klassischen" Einfamilienhausbau weist das Wohnungsbaukonzept südlich der bestehenden "Würfelhäuser" Rosa-Luxemburg-Straße 50/53 den Vorschlag auf, in diesem Bereich, in Anlehnung an die bereits vorhandene städtebaulich-architektonische Situation, Gebäude zu errichten, die die bestehenden "Würfelhäuser" strukturell ergänzen. Funktionell bietet sich hier die Möglichkeit, diese Wohngebäude für andere Nutzergruppen zu errichten. Neben dem Mehrfamilienhaus können die Überlegungen in Richtung Mehrgenerationenhäuser, Betreutes Wohnen aber auch Pflegewohnen gehen. Als problematisch im Hinblick auf die Umsetzung dieser städtebaulichen Planungsüberlegungen stellt sich gegenwärtig die bestehende eigentumsrechtliche Situation dar (Grundstücke, die nicht im Stadteigentum liegen). Hier sind Verhandlungen mit dem Eigentümer erforderlich. Sollte keine einvernehmliche Lösung mit dem Eigentümer gefunden werden und dies Auswirkungen auf die kurz- bis mittelfristig zu errichtende Erschließungsstruktur haben, ist im Rahmen der Arbeiten am nachfolgend beabsichtigten Bebauungsplan ggf. nach strukturellen Alternativlösungen zu suchen.

Ein gleichartiges Potential wie dem Bereich südlich der "Würfelhäuser" wird der Fläche unmittelbar nördlich angrenzend an das Wohngebiet "Heinersdorfer Damm" zugeordnet.

## Freiflächen im zentralen Bereich

Der Entwurf schlägt die Schaffung von eigenständigen Grünflächen vor, deren Funktion städtebaulich unterschiedlich zu bewerten ist.

Im nördlichen Randbereich des Wohngebietes soll die vorgeschlagene Grünfläche durch besondere gestalterische Maßnahmen insbesondere auch visuell den künftigen "Eintritt" in das Gebiet markieren und gleichzeitig zur Gesamtaufwertung der Freiflächen im Bereich der Rosa-Luxemburg-Straße beitragen.

Im zentralen Bereich des Plangebiets soll die vorgeschlagene ~ 2.000 qm große Grünfläche zwei wesentliche Funktionen erfüllen. Zum Einen soll sie die "grüne Lunge" des Gebietes bilden und einen wesentlichen Beitrag zum Kleinklima im Gebiet und zur funktionellen Aufwertung des Wohngebietes im Hinblick auf die Freizeitnutzung und Wohnqualität leisten. Zum anderen soll sie gleichzeitig eine sogenannte "Pufferfunktion" gegenüber dem westlich angrenzenden möglichen Standort für den Neubau des Kinogebäudes übernehmen, die in erster Linie grundlegenden Überlegungen zum Lärmschutz geschuldet ist.

Südwestlich dieser zentralen Grünfläche wird eine weitere Grünfläche vorgeschlagen, deren Funktionen vergleichbar der mittleren Grünfläche sein sollen. Die "Pufferfunktion" wird hier gegenüber dem Grundstück der Bowlinganlage aufgebaut. In wie weit diese Grünfläche jedoch öffentlich oder privat (zugehörig zum östlich angrenzenden Wohnbaugrundstück) ist, muss noch nicht entschieden werden.

## Wohnungsbau an der Bruno-Plache-Straße

Die konzeptionellen Überlegungen hinsichtlich des Wohnungsbaus im Bereich der Bruno-Plache-Straße beschränken sich ausschließlich auf die kommunalen Grundstücke, die auf dieser Basis dem Wohnungsbau zugeführt werden sollen. Private Nutzungen behalten innerhalb ihrer Eigentumsflächen grundsätzlich Bestandschutz.

### III.3.2 "Sozialer Kietz am AquariUM"

#### Schwerpunkt I: Erich-Kästner-Grundschule

Die Umgestaltung des Schulhofs der Grundschule soll auf der Grundlage der mittlerweile vorliegenden Entwurfsplanung erfolgen. Im Vorfeld der Umplanung haben von Seiten der Schule und des Horts mehrfach Treffen zur Ideensammlung mit Schülern, Hortkindern, Elternvertretern und Hortrat stattgefunden. Die gesammelten Wünsche und Ideen wurden im Rahmen der Beteiligung besprochen und nach Prioritäten geordnet. Soweit der finanzielle Rahmen es zulässt, sind diese in die Planung integriert.

Der vorhandene Schulhof teilt sich im Wesentlichen in drei Bereiche auf:

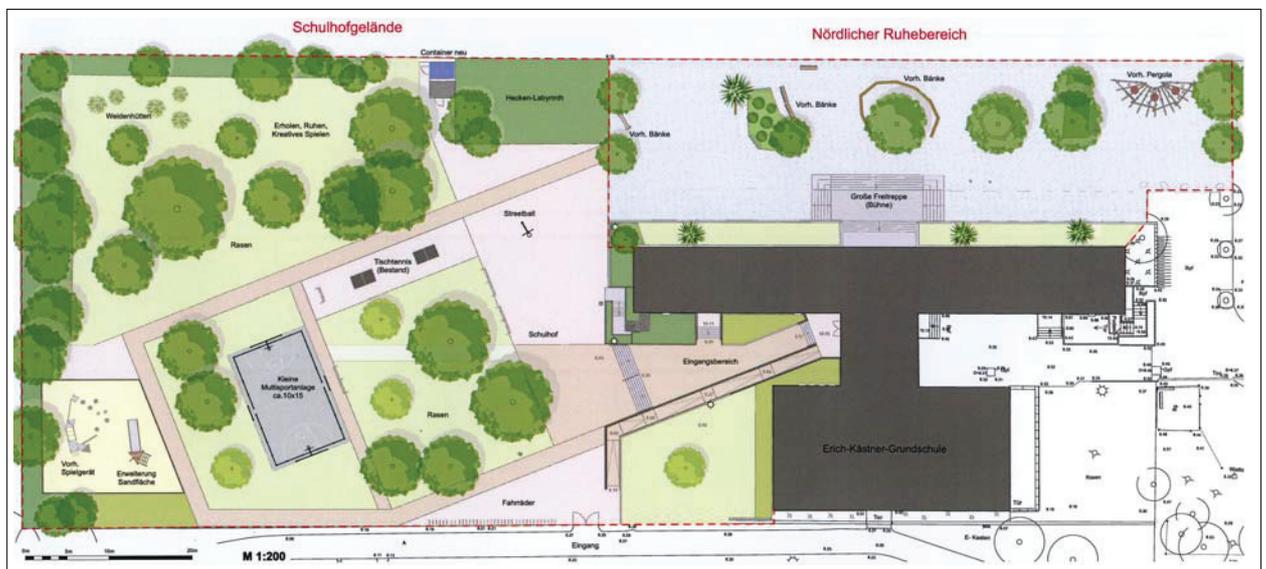
- Vorderer Eingang mit Sportflächen  
Hier wurden Teilflächen im Zuge der Gebäudesanierung schon vor einigen Jahren neu gestaltet, z.B. Pflasterflächen, Müllplatz, Ballfangzaun etc.
- Ruhebereich  
(nördlich des Gebäudes, Nutzung wesentlich durch Hort)

- Hinterer Schulhof  
(Nutzung: Pausenhof, Hort). Diese Hoffläche entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen einer Grundschule. Durch die starke Abnutzung und Überalterung gibt es erhebliche Sicherheitsdefizite und Unfallgefahrenquellen. Aufgrund dieser Umstände und der nur knappen zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel konzentriert sich die Umgestaltung auf diesen hinteren Hofteil.

Im Verlauf des Planungsprozesses wurde deutlich, dass die Möglichkeiten dieser baulichen Umgestaltung keinen "100 % fertigen" und "durchgestylten" Schulhof ergeben werden, sondern eine Grundlage bilden für weiteres Engagement und Eigeninitiative von Hort und Schule, zusammen mit den Eltern und den Kindern.

Die vorliegende Entwurfsplanung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung als Grundlage der beabsichtigten Baumaßnahmen ("Baubeschluss") im Dezember 2012 beschlossen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass kurzfristig im Jahr 2013 mit der Umsetzung dieser Planung begonnen wird.

Innerhalb des Gesamtkonzeptes erfolgt die (nachrichtliche) Übernahme der Planung.



Umgestaltung Schulhof, Lageplan (unmaßstäblich)  
Büro "Hradil/Landschaftsarchitektur", Neuruppin

## Schwerpunkte II: "Sozialer Kietz am AquariUM" (mit Ausnahme der Grundschule) Einzelvorhaben der Technischen Werke Schwedt GmbH

Grundgedanke für die Arbeiten am städtebaulichen Konzept für das unmittelbare Umfeld am AquariUM war die Absicht, den Gesamtbereich baulich-gestalterisch und funktionell-städtebaulich aufzuwerten. Dabei wurde deutlich, dass bei der Planung die Interessen der betroffenen privaten Eigentümer und der Stadt ganzheitlich zu betrachten und miteinander abzustimmen sind. Somit war es erforderlich, die einzelnen Schwerpunktthemen in ein Konzept planerisch zu integrieren. Im Verlauf der Untersuchungen der zweiten Arbeitsphase traten fünf funktionelle Schwerpunktbereiche hervor, die in Abstimmung zwischen beauftragtem Planungsbüro, der Stadtverwaltung und den betroffenen Eigentümern näher untersucht wurden. Diese Schwerpunktbereiche sind:

- (A) Straße "Am Aquarium",  
Freianlagen und multifunktionaler Stadtplatz im Umfeld des "AquariUMs"
- (B) "AquariUM"
- (C) Neubau eines Multiplexkinos
- (D) Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk (EJF)
- (E) Verkehrsübungsplatz

Gegenwärtig lassen sich die konzeptionellen Überlegungen bezüglich dieser Schwerpunktbereiche folgendermaßen beschreiben:

Unter Berücksichtigung zeitlicher Differenzierungen und Abhängigkeiten wird bezüglich der Schwerpunktbereiche A bis C von zwei Planungs- und Realisierungsphasen ausgegangen:

### **Stufe 1 (Zwischenstufe)**

#### **Straße "Am Aquarium", Freianlagen und multifunktionaler Stadtplatz im Umfeld des "AquariUMs" (Ausbaustufe 1)**

- Gestalterische und funktionelle Umgestaltung  
Aufwertung/Umgestaltung der Erschließungsstraße "Am Aquarium" zu den vorhandenen baulichen Anlagen (AquariUM, EJF, Erich-Kästner-Grundschule, Sporthalle) mit dem Ziel einer besseren Orientierbarkeit, Sicherheit und Behindertengerechtigkeit. Dabei Ausformung von Erlebnis- und Aktionsbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität und Identitätsbindung unter Einbeziehung aller Nutzer.
- Gestaltung und funktionelle Aufwertung des Straßenraums und Ausbildung eines neuen multifunktionalen Platzes am sog. "Gelenk" des querenden Geh- und Radweges im Bereich der Sporthalle (Westseite) mit weiterführender Gestaltung in Richtung Hauptzugang des AquariUMs - dabei Schaffung von hochwertigen Erlebnisbereichen für alle Altersgruppen durch differenzierte Gestaltung in Materialwahl und Grüngestaltung

#### **"AquariUM"**

- Aufwertung des Zugangsbereiches durch ganzheitliche Gestaltung der Erschließungsstraße und Platzgestaltung am "AquariUM"
- Umbau der Fahrradparker zugunsten einer geplanten Außenbewirtschaftung im Vorbereich des Haupteingangs,
- Bewirtschaftung der Außensitzplätze durch die Kapazitäten der bestehenden Gastronomie mit dem Ziel der Erhöhung der Attraktivität und Verlängerung der Verweildauer vor und nach Nutzung der Hauptfunktionen der Anlage bzw. externe Nutzung aus den Wohngebieten heraus
- Erhalt aller bisherigen, dem Sport- und Freizeitbad zugehörigen Stellplätze

(Entsprechende Abstimmungen hierzu fanden seitens des mit dem städtebaulichen Konzept beauftragten Planungsbüros mit der Stadtverwaltung und dem Betreiber des AquariUMs statt.)



## Stufe 2 (Endstufe)

### Neubau eines Multiplexkinos

- Lang- und mittelfristig geplanter Neubau eines neuen Multiplexkinos im zentralen Bereich am "AquariUM"

Von den Technischen Werken Schwedt GmbH vorgeschlagenes Raumprogramm:

- 3 Kinosäle (100, 200 und 250 Plätze), zzgl. eines ebenerdigen, multifunktional nutzbaren Saales (Tische und Bestuhlung) als altersgerechtes Konzeptkino
- Gastronomische Einrichtung
- Servicezentrum der Technischen Werke Schwedt GmbH
- Fremdvermietung weiterer Nutzungseinheiten im Erdgeschoss zur Versorgung der umliegenden Wohnstrukturen und Freizeitbereiche

### Freianlagen und multifunktionaler Stadtplatz im Umfeld des "AquariUMs" (nur im Zusammenhang mit dem Kino-Neubau/Ausbaustufe 2)

- Gestalterische und funktionelle Umgestaltung der direkten Erschließungsanlagen zum geplanten Kino mit Service-Center der Technischen Werke Schwedt GmbH und der infrastrukturellen Einrichtungen mit dem Ziel einer klaren Orientierbarkeit, Sicherheit und Behindertengerechtheit.
- Erweiterung der bestehenden Stellplatzanlage in westlicher Richtung als multifunktionale Platzfläche mit markierter fußläufiger Verbindung zwischen geplantem Kino, dem AquariUM und der Sporthalle. In Verbindung mit den bestehenden 32 Stellplätzen und einer Erweiterungsoption auf 130 Stellplätze (auf Grund eines geschätzten zusätzlichen Stellplatzbedarfs von ca. 100 Stellplätzen für das Kino) wird eine Mehrfachnutzung des Außenbereiches angestrebt. Synergieeffekte mit dem bestehenden Sport- und Freizeitbad, Fitness, Badminton und Gastronomieeinrichtung sind dabei beabsichtigt.
- Integration einer Busspur und -haltestelle in die Platzgestaltung

(Entsprechende Abstimmungen hierzu fanden seitens des mit dem städtebaulichen Konzept beauftragten Planungsbüros mit der Stadtverwaltung und dem Betreiber des AquariUMs statt)



Unabhängig von diesen vorgenannten zeitlichen Differenzierungen und Abhängigkeiten:

### **Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk (EJF)**

- Bestandssicherung der vorhandenen baulichen Anlagen
- Ausweisung einer Erweiterungsmöglichkeit aufgrund mittelfristig geplanter Baumaßnahmen mit Verkehrserschließung von Süden (Bruno-Plache-Straße)
- Orientierung der Erweiterungsbauten in Kubatur, Geschossigkeit und Ausformung an der bestehenden Bebauung (2 Vollgeschosse mit eingeschossigem Erschließungstrakt analog bestehender Baustruktur)
- Städtebauliche Entwicklung vollzieht sich ausschließlich auf eigener Liegenschaft

(Entsprechende Abstimmungen hierzu fanden seitens des mit dem städtebaulichen Konzept beauftragten Planungsbüros mit der Stadtverwaltung und dem Betreiber des EJF statt)

### **Verkehrsübungsplatz**

- Errichtung eines Verkehrsübungsplatzes zur ausschließlichen Nutzung durch die Grundschulen und Kindereinrichtungen der Stadt

(Entsprechende Abstimmungen hierzu fanden seitens des mit dem städtebaulichen Konzept beauftragten Planungsbüros mit der Stadtverwaltung und den Technischen Werken Schwedt GmbH statt)

### **III.3.3 Sonstige Planungsansätze und konzeptionelle Darstellungen**

Die bisher dargelegten konzeptionellen Überlegungen im Rahmen des Gesamtkonzeptes haben gezeigt, dass die Umsetzung dieser Planungen auch planerische Überlegungen in einzelnen Randbereichen des Plangebietes nach sich ziehen sollten, um das angestrebte städtebauliche Entwicklungskonzept zu komplettieren bzw. in das Gesamtgefüge der Stadt zu integrieren. Schwerpunktmäßig sind zu nennen:

#### **Fortsetzung der Ost-West-Fußwegeverbindung in angrenzende Stadtteilgebiete**

Zur Sicherung der angestrebten Ost-West-Querverbindung ist es städtebaulich erforderlich, insbesondere diese Querverbindung über die Karl-Teichmann-Straße hinweg in das Stadtzentrum zu entwickeln. Aufbauend auf der beabsichtigten Straßenverkehrsanbindung des Wohngebietes von der Karl-Teichmann-Straße aus soll in diesem Bereich eine Querungshilfe errichtet werden, die eine Kreuzung der Straße für die Fußgänger und Radfahrer attraktiver macht. Weiterhin ist es beabsichtigt, entlang der östlichen Seite der Karl-Teichmann-Straße einen Fuß- und Radweg zu errichten, der ergänzend zu dem bereits bestehenden Geh- und Radweg den Heinersdorfer Damm mit der Werner-Seelenbinder-Straße verbindet. Ausgehend von dieser Nord-Süd-Verbindung entlang der Karl-Teichmann-Straße bietet sich die Möglichkeit, durch die Errichtung eines neuen Fuß- und Radweges die Querverbindung ins Stadtzentrum herzustellen.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes kann diese übergebietliche Ost-West-Achse auf der Basis der bereits bestehenden Wegeverbindung zur Bruno-Plache-Straße gesichert werden.

Ergänzend zu diesen Fuß- und Radwegeverbindungen sollen aus dem Wohngebiet heraus auch Wegeverbindungen zum bestehenden Knotenpunkt Werner-Seelenbinder-Straße/Karl-Teichmann-Straße und zum Knotenpunkt Heinersdorfer Damm/Karl-Teichmann-Straße errichtet werden. Über diese Wegeverbindungen werden zusätzliche Querverbindungen zwischen den Stadtteilen geschaffen werden.

### **Aufwertung Einmündung Rosa-Luxemburg-Straße/Straße "Am Aquarium"**

Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche und gestalterische Aufwertung der Zufahrt zum "AquariUM" sollte dieser Einmündungsbereich kurzfristig in die Planungsüberlegungen einbezogen werden. Geeignete Maßnahmen sind noch zu diskutieren. Die materiellen Aufwendungen sind in Abhängigkeit einer Entscheidung zur "AquariUM-Achse" (siehe unten) zu planen.

### **Umbau Knotenpunkt Heinersdorfer Damm/Karl-Teichmann-Straße**

Im Rahmen der integrativen Herangehensweise an das Gesamtkonzept wird der bereits aus dem Jahr 2005 vorliegende Planentwurf für den Umbau des Knotenpunktes nachrichtlich in das Gesamtkonzept aufgenommen.

### **"AquariUM-Achse" zur Werner-Seelenbinder-Straße**

Im Hinblick auf eine weitere Aufwertung der Zufahrt zum AquariUM und langfristig auch zum Kino und dem multifunktionalen Stadtplatz sollten ebenso langfristig Planungsüberlegungen zur Errichtung einer Direktverbindung vom "AquariUM" (über den Bereich des nördlich der Rosa-Luxemburg-Straße vorhandenen Parkplatzes) zur Werner-Seelenbinder-Straße angestellt werden. Auch wenn gegenwärtig diese Direktzufahrt zum "AquariUM" augenscheinlich nur den aus Richtung Westen kommenden Gästen der Funktionseinrichtungen dienen würde, ist davon auszugehen, dass die Herstellung dieser Verkehrs- und Sichtachse die städtebauliche und visuelle Erlebbarkeit des Sozialen Kietzes "Am AquariUM" wesentlich positiv verändern würde. Auch ist davon auszugehen, dass eine bewusste und deutlich bessere Orientierbarkeit auf das "AquariUM" und eine Entflechtung des Verkehrs im Zufahrtsbereich Rosa-Luxemburg-Straße zu den positiven Ergebnissen dieser Planung gehören.

Der deutlich langfristige Charakter dieser Überlegungen wird entsprechend grafisch auch im Gesamtkonzeptplan dargestellt.

## **IV Fortsetzung der Arbeiten am Gesamtkonzept**

Entsprechend den unter Kapitel I.3 erfolgten Darlegungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende weiteren Planungsschritte im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes absehbar:

### **A) Billigung des Entwurfs durch die SVV Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Der Entwurf des vorliegenden Entwicklungskonzeptes wird der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis und Billigung vorgelegt. Sofern das Entwicklungskonzept grundsätzliche Zustimmung durch die SVV erhält, wird ein Beschluss empfohlen, eine Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Entwicklungskonzeptes durchzuführen. Im Rahmen dieser Unterrichtung der Öffentlichkeit sollte Gelegenheit sein, Stellungnahmen zum Entwurf abzugeben.

## **B) Auswertung der Unterrichtung der Öffentlichkeit**

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

## **C) Beschluss des Entwicklungskonzeptes durch die SVV**

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

## **V Bebauungsplan "Am AquariUM"**

Auf der Grundlage des durch die SVV beschlossenen Entwicklungskonzeptes sollte geprüft werden, in wie weit der Aufstellungsbeschluss zu o. g. Bebauungsplan noch räumliche und inhaltliche Relevanz hat. Ggf. sind Änderungen am Geltungsbereich und zu den Planzielen durch ergänzenden Beschluss erforderlich. Zur Sicherung insbesondere der durch das Entwicklungskonzept vorbereiteten Wohngebietsentwicklung und deren kurzfristiger Umsetzung sowie im Rahmen der Standortsicherung des Kino-Neubaus sollten die Arbeiten am Bebauungsplan zeitnah im Jahr 2013 beginnen.