



## **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 Dammes 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 es günstig ist, vor der verbindlichen Planung die in diesem Bereich vorhandenen Entwicklungsvorstellungen und Ansprüche der ansässigen Eigentümer, Nutzer oder Betreiber einzelner Einrichtungen sowie die erkennbaren städtebaulichen und infrastrukturellen Defizite zu ermitteln und diese Erkenntnisse frühzeitig in die weiteren Überlegungen mit einfließen zu lassen. Aus diesem Grund wurde die Arbeit an dem städtebaulichen Entwicklungskonzept als informelle Planung der Stadt in Angriff genommen.

Mit dem Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes lag ein mit den im Gebiet ansässigen wesentlichen Nutzern 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.

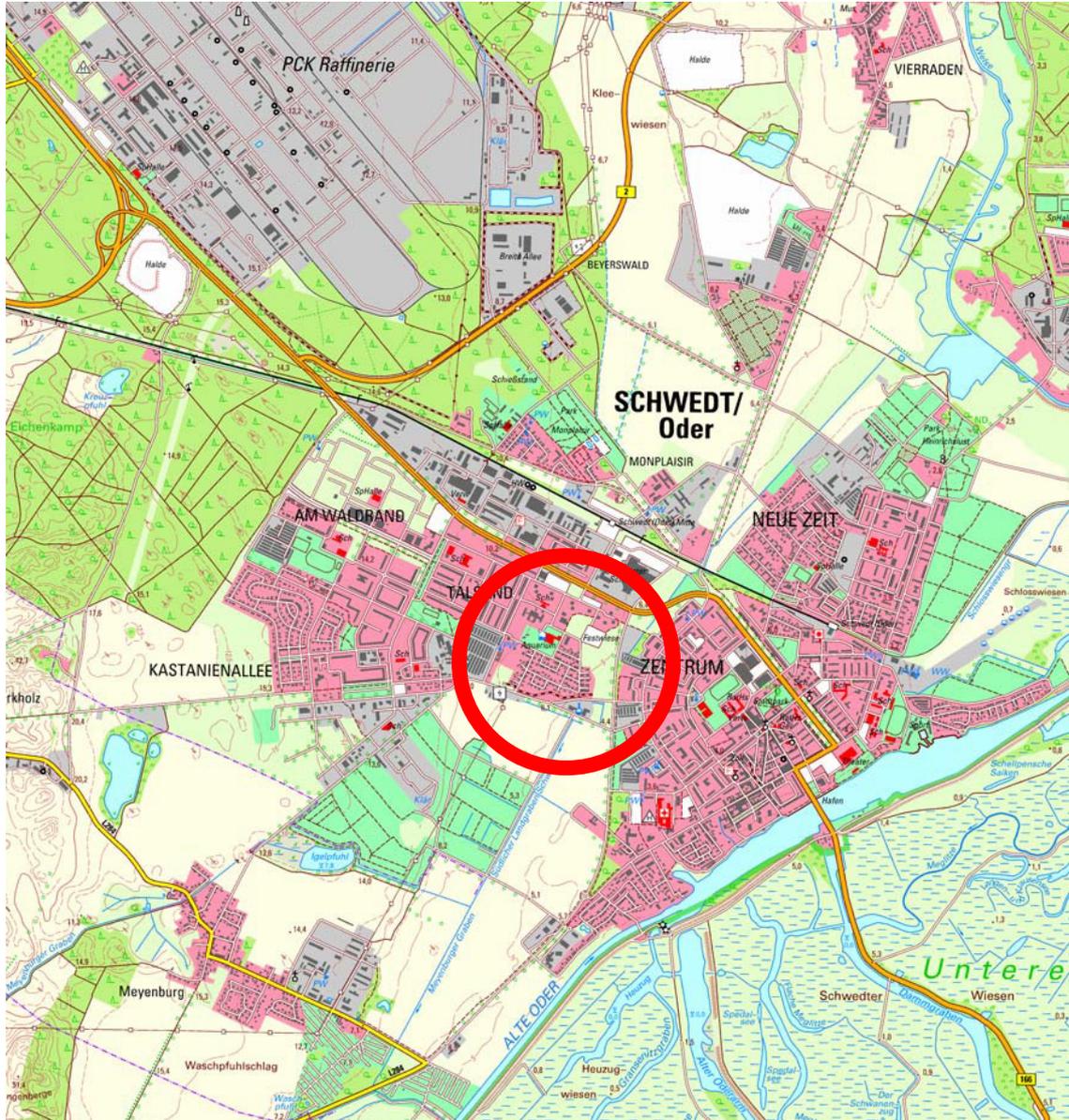
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder bestätigte den Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in der Stadtverordnetenversammlung vom 28. Februar 2013 und beauftragte den Bürgermeister den Entwurf öffentlich auszulegen und die Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes wurde, nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ am 27. März 2013, in der Zeit vom 9. April bis einschließlich 14. Mai 2013 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und das Abwägungsergebnis im beiliegendem Abwägungsmaterial dargestellt.

Mit dem hier vorliegenden städtebaulichen Gesamtentwicklungskonzept liegt der Stadt nun ein Planungsergebnis auf der informellen Rahmenplanebene vor, in das private und öffentliche Vorstellungen und Ideen – nach entsprechender Wertung und Beurteilung (Abwägung) - einfließen und ebenso die bereits detaillierteren Planungen von Einzelstandorten mit den aktuell vorliegenden Planungsständen berücksichtigt sind.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept „Umfeld AquariUM“ ist Grundlage für die sich nun anschließende Konkretisierung planungsrechtliche Sicherung der Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne).

## SCHWEDT/ODER

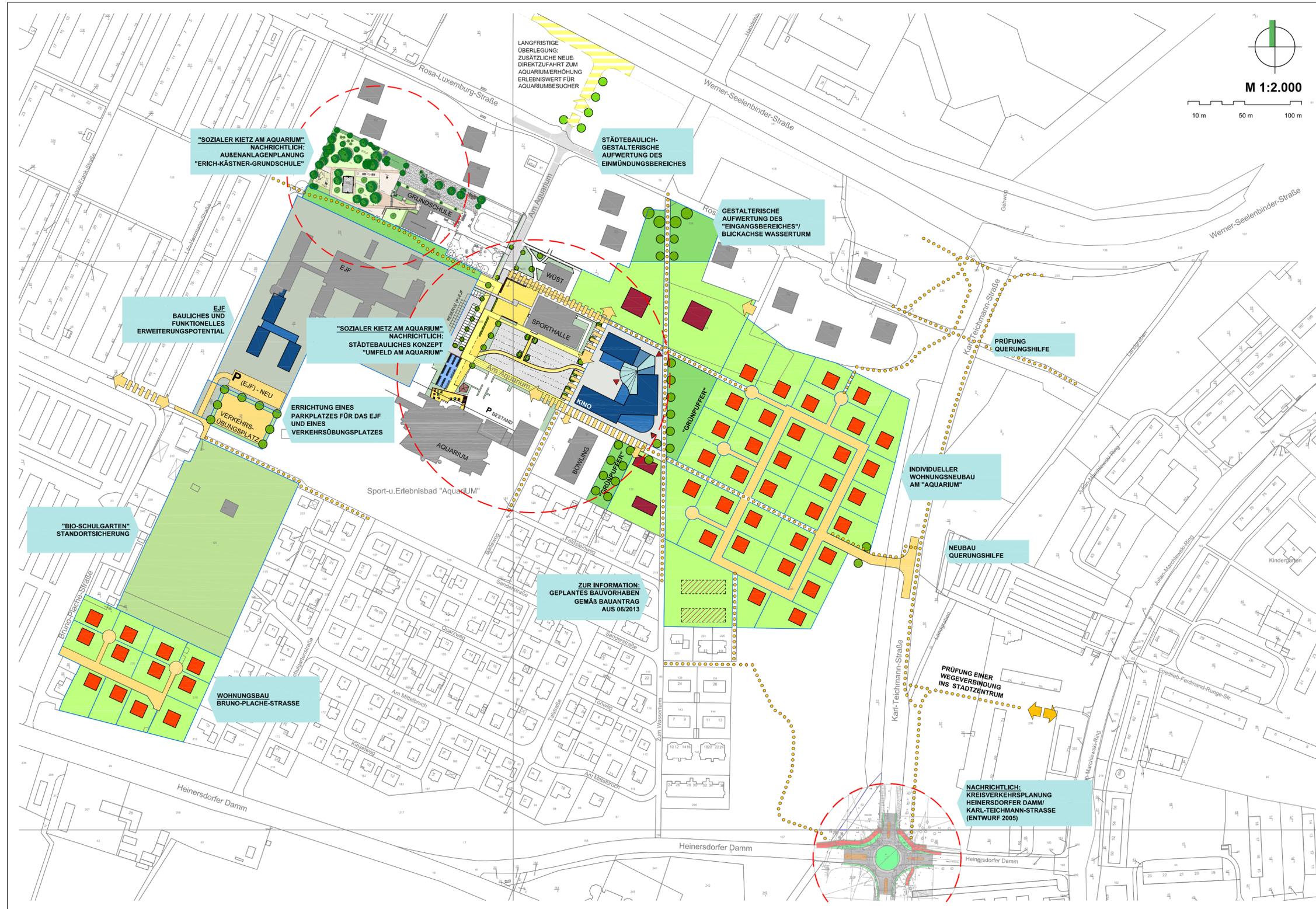
**STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT  
"UMFELD AQUARIUM"  
(INTEGRIERTES GESAMTKONZEPT)**

**BESTEHEND AUS:  
UND**

**KONZEPTPLAN  
ERLÄUTERUNGEN**

**Beschluss über das städtebauliche Entwicklungskonzept "Umfeld Aquarium"  
Anlage zu Beschlusspunkt 3**

Stand: Juli 2013



**ERKLÄRUNG DER WESENTLICHEN GRAPHISCHEN ZEICHEN**

- WOHNUNGSBAUFLÄCHEN
- SONSTIGE FLÄCHEN MIT PLANUNGSÜBERLEGUNGEN, Z. B. BIO-SCHULGARTEN, GRUNDSTÜCK "EJF" ETC.
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- SYMBOLISCHE DARSTELLUNG MÖGLICHER WOHNHÄUSER (INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU)
- SYMBOLISCHE DARSTELLUNG SONSTIGER WOHNFORMEN (Z. B. SENIORENWOHNEN, MEHRFAMILIENHÄUSER ...)
- WOHNGEBIETS-ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN
- ERSCHLIESSUNGSSTRASSEN MIT BESCHRÄNKTEM NUTZERKREIS
- SYMBOLISCHE DARSTELLUNG VON WEGEVERBINDUNGEN (FUSSGÄNGER/RADFÄHRER > KEINE KRAFTFAHRZEUGE)
- SYMBOLISCHE DARSTELLUNG PLANMÄSSIGER PFLANZMASSNAHMEN
- MARKIERUNG DER BEREICHE, FÜR DIE SEKTORALE PLANUNGEN BEAUFTRAGT WORDEN SIND UND DEREN ERGEBNISSE NACHRICHTLICH INS GESAMTKONZEPT INTEGRIERT WURDEN

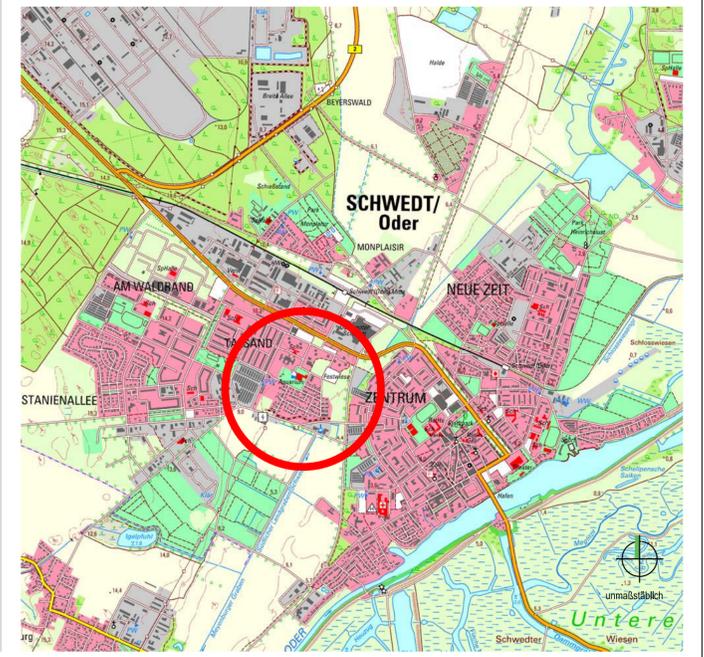
**STADT SCHWEDT/ODER  
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT  
"UMFELD AQUARIUM"  
(INTEGRIERTES GESAMTKONZEPT)  
KONZEPTPLAN**



STAND: JULI 2013



**ÜBERSICHTSKARTE**  
AUSZUG AUS DER TK 25 MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES



**SCHWEDT/ODER**

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

**Erläuterungen**

---

Stand: Juli 2013

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I	Einführung ..... 3
I.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept als informelle Planung ..... 3
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
III.3.4	Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Entwicklungskonzeptes..... 26
III.4	Phase III (Städtebauliches Entwicklungskonzept/Beschlussfassung) ..... 27
III.4.1	Abwägung ..... 27
III.4.2	Beschlussfassung ..... 27
IV	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 Stadt 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".

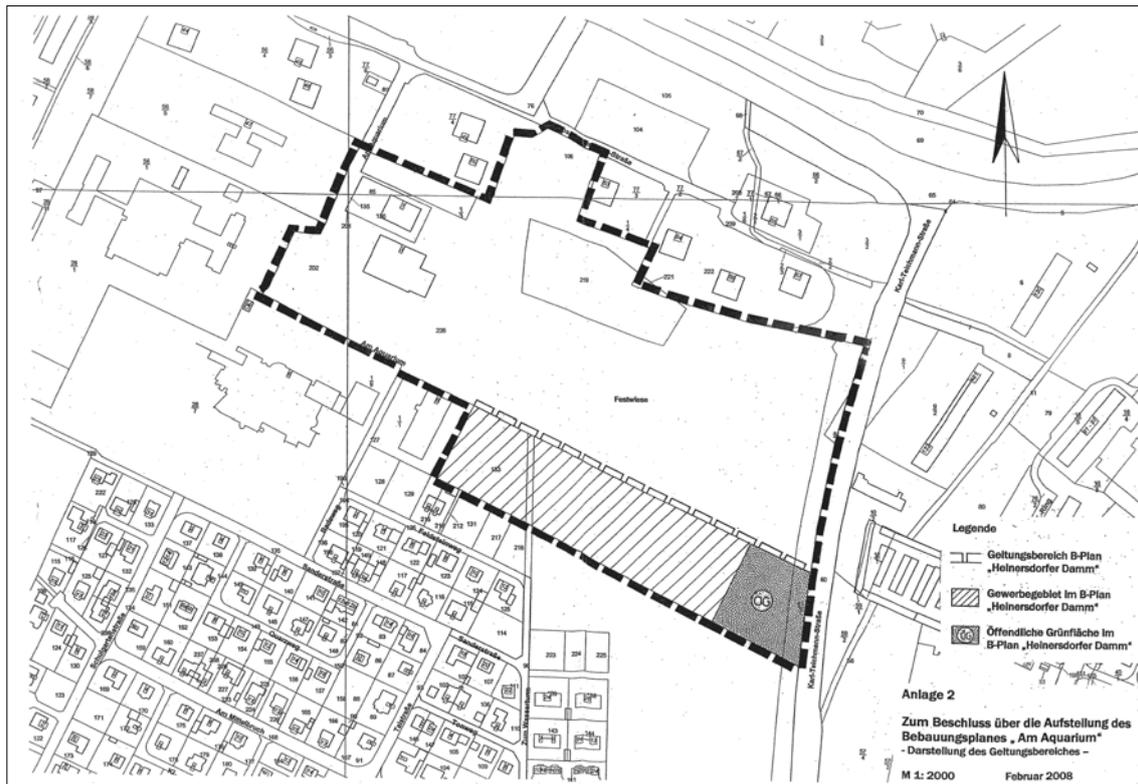
### **I.2.2 Bebauungsplan "Am Heinersdorfer Damm"**

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 Damms 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 3. Fortschreibung des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes "Soziale Stadt" für den Zeitraum 2013 bis 2019 wurde am 28. Februar 2013 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es begründet die Notwendigkeit, die Gebietskulisse unter Einbeziehung der östlich des Wohngebietes "Talsand" gelegenen Infrastruktureinrichtungen, den "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 Schulhöfläichen, 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 und dessen Vorstellung vor der Stadtverordnetenversammlung. Im Ergebnis der Diskussionen innerhalb der Stadtverordnetenversammlung wurde der Entwurf des Gesamtkonzeptes durch die Stadtverordneten gebilligt und bestimmt, die Öffentlichkeit über die Planung zu informieren (Beschluss am 28. Februar 2013).

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

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Konzeptentwurfs eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und seitens der Behörden wurden durch die Stadtverordnetenversammlung abgewogen. Im Ergebnis der Abwägung wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Mit dieser Beschlussfassung erzeugt das städtebauliche Entwicklungskonzept "Umfeld AquariUM" Bindungswirkung für die Stadt und wird zur Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

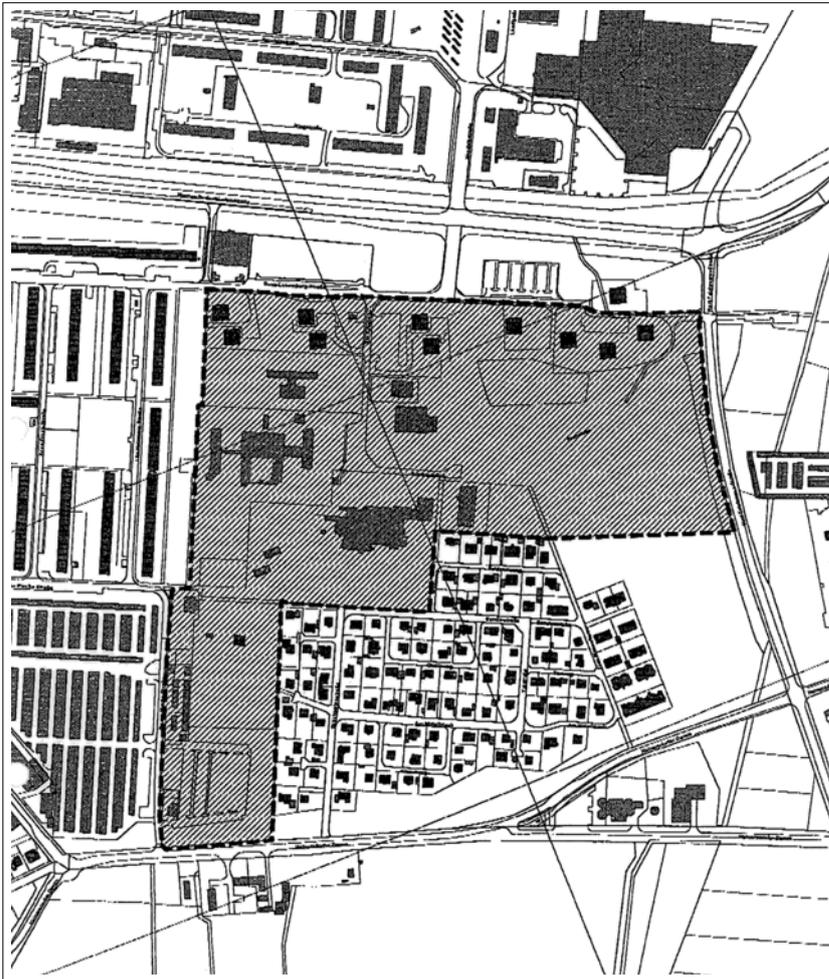
## II Grundlagen

### II.1 Untersuchungs- und Plangebiet

#### Räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Ausdehnung des Untersuchungs- und Planungsgebietes 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*

Das Untersuchungsgebiet wurde im Verlauf der Bearbeitung resultierend aus den städtebaulichen Untersuchungen und den Anforderungen eines Gesamtkonzeptes entsprechend modifiziert. Für welche einzelnen Teilbereiche letztendlich konzeptionelle Planungen erarbeitet wurden, geht aus der im Konzeptplan verwendeten Plangrafik hervor, da diese Planungsbereiche farbig dargestellt worden sind und sich dadurch gegenüber den Teilbereichen, die nicht konzeptionell

tionell bearbeitet worden sind (einheitlich grauer Farbton der Plangrundlage), deutlich unterscheiden. > Grundsatz der Plangrafik: Alles, was farbig dargestellt ist, beinhaltet konzeptionelle Planungen.

## 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 Kiez 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 Bereichen 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 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

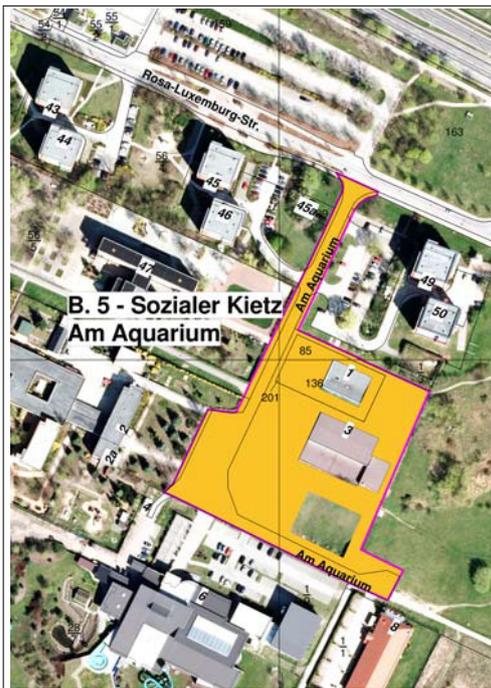
- Heranrücken des Wohnungsbaus bis in den Bereich der bestehenden Mehrfamilienwohnhäuser ("Würfelhäuser") unter Berücksichtigung der bestehenden Grundstückssituation
- Entwicklung eines grundsätzlichen Verkehrserschließungskonzeptes des neuen Wohngebietes von der Karl-Teichmann-Straße. Dieses Verkehrskonzept 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 demographischen 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 EJF sind geprägt von Nutzungskonflikten zwischen Autofahrern, Radfahrern und Fußgängern. Erforderlich sind 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 öffentlichen Personennahverkehrs

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 langfristigen 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 Weiterbetrieung 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. Folgende Planungsansätze waren Inhalt des Entwurfs, die im Konzeptplan dargestellt wurden:

#### **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 Wohnungsbaufächenentwicklung:

#### **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/Neubaufflächen 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 Wohnungsbaufflächen 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 Städteigentum 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 so genannte "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

## Schwerpunkt 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)**

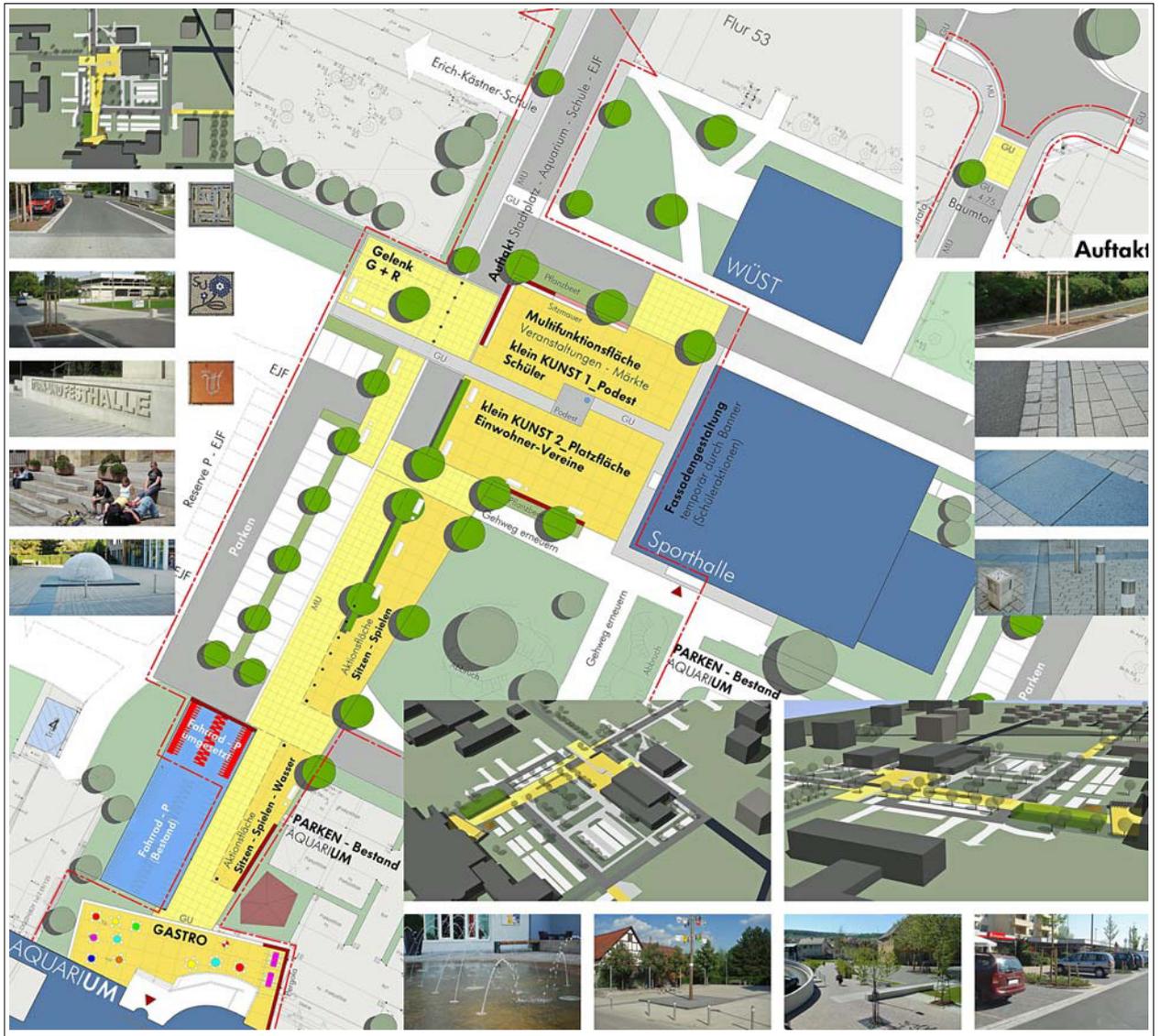
#### **Straße "Am Aquarium", Freianlagen und multifunktionaler Stadtplatz im Umfeld des "AquariUMs" (Ausbaustufe 1)**

- 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.)



Städtebauliches Konzept Umfeld AquariUM, Lageplan 1. Bauabschnitt, unmaßstäblich  
Büro Fohmann, Potsdam

## Stufe 2 (Endstufe)

### Neubau eines Multiplexkinos

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

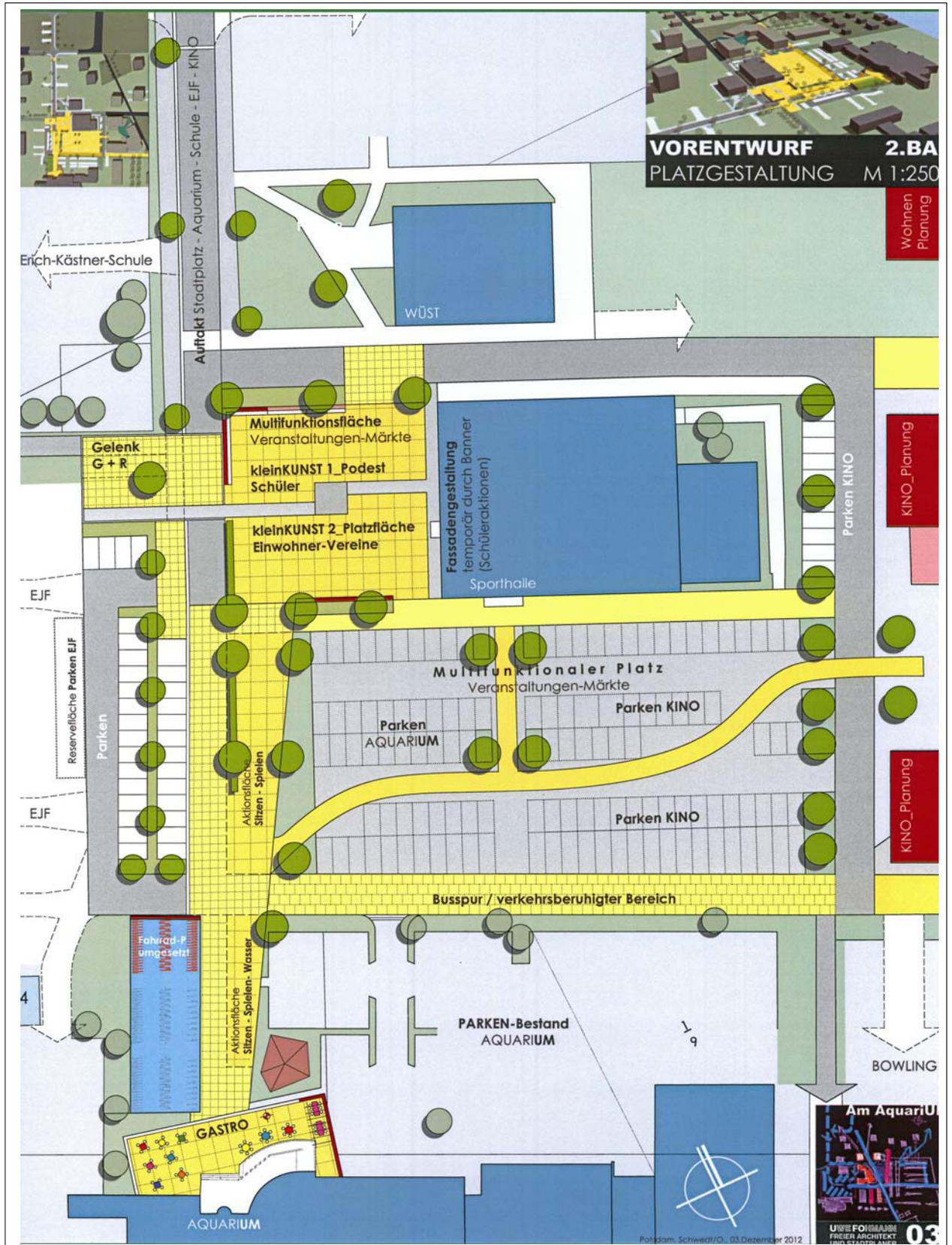
Von den Technischen Werken Schwedt GmbH vorgeschlagenes Raumprogramm:

- 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)



Städtebauliches Konzept Umfeld AquariUM, Lageplan Ausbaustufe 2, unmaßstäblich  
Büro Fohmann, Potsdam

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 übergebietsliche 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.

### **III.3.4 Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Entwicklungskonzeptes**

Nach Billigung des Entwurfs des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch die Stadtverordnetenversammlung im Februar 2013 (siehe hierzu auch Pkt. I.3) wurde dieser Entwurf in der Zeit vom 9. April 2013 bis einschließlich 14. Mai 2013 öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit war Gelegenheit gegeben, dazu Stellung zu nehmen. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, um Stellungnahme zum Entwurf des Entwicklungskonzeptes ersucht (Schreiben der Stadtverwaltung vom 27. März 2013).

### **III.4 Phase III (Städtebauliches Entwicklungskonzept/Beschlussfassung)**

#### **III.4.1 Abwägung**

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Entwicklungskonzeptes gingen 6 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen 5 Stellungnahmen zum Entwurf des Entwicklungskonzeptes ein.

Die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und in Anwendung der Grundsätze des § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) gerecht abgewogen.<sup>3</sup> Eine Erforderlichkeit, den Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Ergebnis der Abwägung zu ändern, bestand nicht.

Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am xx. xxxxxxxxxxxxxxxx 2013 beschlossen.

#### **Redaktionelle Änderung am Konzeptplan**

Im Sinne einer aktuellen Information wurde die noch im Entwurf dargestellte konzeptionelle Bebauungsidee im Bereich der Straße "Zum Wasserturm"/Ecke Feldsteinweg -Ostseite- durch die schematische Darstellung eines aktuellen Bauvorhabens in diesem Bereich ersetzt.

#### **III.4.2 Beschlussfassung**

Im Ergebnis der Abwägung wurde das städtebauliche Entwicklungskonzept (bestehend aus dem Konzeptplan und den Erläuterungen) als Grundlage für die Weiterentwicklung des Stadtgebietes zwischen der Eigenheimsiedlung "Heinersdorfer Damm", der Karl-Teichmann-Straße, der Rosa-Luxemburg-Straße und dem Wohngebiet "Talsand" durch der Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Dies erfolgte mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am xx. xxxxxxxxxxxxxxxx 2013.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über das städtebauliche Entwicklungskonzept ist dieses gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen "insbesondere zu berücksichtigen".

### **IV Bebauungsplan "Am AquariUM"**

Auf der Grundlage des durch die SVV beschlossenen Entwicklungskonzeptes erfolgt durch die Stadtverwaltung die Überprüfung, 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 sollen die Arbeiten am Bebauungsplan zeitnah beginnen.

---

<sup>3</sup> "Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen." (§ 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548))

**SCHWEDT/ODER**

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

**Übersicht**

**Prüfung (Abwägung) nach § 1 Abs. 7 BauGB**

---

**der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Entwicklungskonzeptes im Ergebnis von Verfahrensschritten  
im Sinne von § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsunterrichtung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenunterrichtung)  
(Vorschlag)**

**Teil A: Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann**

**Teil B: Öffentlichkeit**

<p><b>Beschluss über das städtebauliche Entwicklungskonzept "Umfeld Aquarium" Anlage zu Beschlusspunkt 1: Abwägung</b></p>
--

Stand: Juli 2013

## Statistik und Verfahren

### **Einholung der Stellungnahmen zum Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Schreiben vom 27. März 2013 Gleichzeitig öffentliche Auslegung des Entwurfs des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vom 9. April bis einschließlich 14. Mai 2013**

**A** Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sind  
9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange  
von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs benachrichtigt worden. Gleichzeitig ist ihnen der Entwurf mit Erläuterungen zugestellt worden.

Im Ergebnis dieses Verfahrens sind  
5 Stellungnahmen eingegangen.

**B** Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind  
6 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

## Abwägungsvorgang

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen mit Wiedergabe ihres wesentlichen (planungsrelevanten) Inhalts aufgelistet und es werden ihnen die jeweiligen Abwägungsvorschläge (soweit erforderlich) zugeordnet, die im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen herausgearbeitet wurden.

01	Landkreis Uckermark, Bauordnungsamt/Bauplanung Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau	Stellungnahme vom 22.04.2013
----	--	------------------------------

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

SB Denkmalschutz  
Keine Einwände!

Kein Abwägungserfordernis!

## SB Bauplanung

Zum Konzeptplan:

Der Geltungsbereich des Entwicklungskonzeptes sollte in den Konzeptplan eingetragen werden, im Vergleich zur Darstellung auf dem Luftbild des Titelblattes. Zur Eindeutigkeit und Klarheit der Planung sollte hier eine einheitliche Darstellung gewählt werden.

Zum Konzeptplan: Der auf dem Luftbild des Titelblattes dargestellte (umgrenzte) Untersuchungsbereich diente vordergründig informativen Zwecken im Rahmen der Behördenbeteiligung und sollte den Bereich markieren, der generell in die Untersuchungen einbezogen war. Für welche einzelnen Teilbereiche letztendlich konzeptionelle Planungen erarbeitet wurden, geht aus der im Konzeptplan verwendeten Plangrafik hervor, da diese Planungsbereiche farbig dargestellt worden sind und sich dadurch gegenüber den Teilbereichen, die nicht konzeptionell bearbeitet worden sind (einheitlich grauer Farbton der Plangrundlage), deutlich unterscheiden. > Grundsatz der Plangrafik: Alles, was farbig dargestellt ist, beinhaltet konzeptionelle Planungen. Damit ist der Gesamtplan auch für Nicht-Fachleute plausibel. Einer gesonderten Umgrenzung des Untersuchungsbereiches (vergleichbar der Umgrenzung des Geltungsbereiches eines verbindlichen Bebauungsplans) bedarf es innerhalb dieser informellen Planung (unter Berücksichtigung der oben beschriebenen grafischen Mittel) nicht. Zur Vermeidung von Irritationen wird auf dem Titelblatt des Abschlussexemplars des Entwicklungskonzeptes die Übersichtskarte übernommen, die bereits auf dem Konzeptplan zur Anwendung kommt (Auszug aus der Topographischen Karte, Maßstab 1:25.000).

Zum Bebauungsplan "Am Aquarium":

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans "Am Aquarium" und der planerische Inhalt dürften mit dem jetzt erarbeiteten städtebaulichen Konzept nur noch teilweise übereinstimmen. Es sollte dar-

Zum Bebauungsplan: Die Hinweise werden im Rahmen der beabsichtigten nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

über befunden werden, diesen Aufstellungsbeschluss, auch aus Gründen des Zeitrahmens, aufzuheben und für Teile des Geltungsbereiches des Entwicklungskonzeptes inhaltlich gegliederte Bebauungspläne zu erarbeiten, ggf. aber auch einen Bebauungsplan mit geteiltem Geltungsbereich unter Anwendung des § 13 a BauGB.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

#### SB Verkehrsinfrastruktur

Die Verkehrsentwicklungsplanung – Schwedt/Oder 2007 – wurde im vorgelegten Konzept beachtet. Regionale und überregionale Verkehrsplanungen, die das Plangebiet berühren könnten, sind nicht bekannt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

#### SB Technische Infrastruktur

Für den Bereich der Technischen Infrastruktur ist es ratsam, sich mit den Versorgungsträgern zu Fragen der Abwasserbeseitigung, der Strom-, Wasser- und Gasversorgung ins Benehmen zu setzen. Die Planungsabsichten der Stadt Schwedt/Oder sollten mit den Vorhaben der unterschiedlichen Versorgungsträger koordiniert werden. Das Entwicklungskonzept kann dann helfen, unterschiedliche Vorhaben zu optimieren, Chancen, die sich aus der Erneuerung der Technischen Infrastruktur ergeben, zu erkennen, Stadtentwicklung und Vorhaben der Stadttechnik in Einklang zu bringen.

Seitens der Stadt erfolgte eine frühzeitige Information und letztendlich Integration der unterschiedlichen und durch die Planung betroffenen Versorgungsträger in den Planungsprozess, so dass die unterschiedlichen Belange in der Planung (soweit im Rahmen dieser informellen Planung relevant) berücksichtigt werden konnten. An diesem Prinzip soll auch im Zuge der weiteren Planung und der Umsetzung der Planung festgehalten werden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

#### Untere Naturschutzbehörde - UNB

1. Ca. 50 % des Planungsgebietes befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 310/12/95 "Heinersdorfer Damm". Im östlichen Teil des B-Plangebietes (Heinersdorfer Damm / Karl-

zu 1.): Das Erfordernis nachrichtlicher Übernahmen ergibt sich regelmäßig auf Grund bundesrechtlicher Regelungen im Zuge von Bebauungsplanverfahren, sofern die dafür geltenden Bedingungen erfüllt sind. Innerhalb der

Teichmann-Straße) ist eine "Öffentliche Grünfläche – Parkanlage" festgesetzt worden. Diese Fläche dient zur Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die aus Eingriffen in den Naturhaushalt durch die Neuversiegelung innerhalb des B-Plangebietes resultieren. Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes sind diese Flächen nachrichtlich zu übernehmen. Dies ist im vorliegenden Entwurf nicht im vollen Umfang erfolgt. Im südöstlichen Teil der Fläche "Individueller Wohnungsneubau – Am Aquarium" sind zwei Einfamilienhausgrundstücke innerhalb des Bereichs "Öffentliche Grünfläche – Parkanlage" dargestellt. Diese beiden Grundstücke sind aus dem Konzeptplan zu streichen.

2. Für die geplante „Wohnbebauung Bruno-Plache-Straße“ setzt der Bebauungsplan Nr. 310/12/95 "Heinersdorfer Damm" eine unversiegelte "Erweiterungsfläche für den Schulgarten" fest. Für die Realisierung der beabsichtigten Wohnbebauung ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu bewältigen. Für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung von Flächen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu planen.

hier erarbeiteten Planung ist es auf Grund des informellen Charakters des Entwicklungskonzeptes zwangsläufig nicht erforderlich. Aus diesem Grund erfolgt keine "Streichung" neuer planerischer Überlegungen aus dem Entwicklungskonzept ("zwei Einfamilienhausgrundstücke"), auch wenn diese neuen Planungsansätze nicht mit der bisherigen verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmen. Dies betrifft darüber hinaus u. a. auch die in der bisherigen Bauleitplanung festgesetzten "eingeschränkten Gewerbegebiete", die ebenfalls durch das Entwicklungskonzept einer "Überplanung" unterzogen werden.

Allerdings sind diese Zusammenhänge zwischen informellen (neuen) Planungsüberlegungen und der bestehenden o. g. Bebauungsplanung im Zuge der nachfolgenden weiteren verbindlichen Planungen zu berücksichtigen und sollen auch nicht vernachlässigt werden. Zwar ist zu erwarten, dass im Zusammenhang mit einer "neuen" verbindlichen Planung auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes auch der bestehende Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm" in Teilbereichen einer "Überplanung" unterzogen werden muss, die bisherigen Planfestsetzungen werden dabei jedoch berücksichtigt. Dazu zählt u. a. auch eine Berücksichtigung der bisherigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung des geltenden Bebauungsplans. Konkrete inhaltliche Auswirkungen und der Umfang dieser "Überplanung" sind jedoch erst im Zuge der Vorbereitung und Durchführung der geplanten verbindlichen Bauleitplanung ermittelbar.

zu 2.) Über die planungsrechtlich und naturschutzrechtlich zu berücksichtigenden Erfordernisse im Zuge der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes ist sich die Stadt bewusst (siehe hierzu zu Erläuterungen zu o. g. Pkt. 1). Dabei handelt es sich jedoch letztendlich um die "planerische Abarbeitung" der sich aus dem Bundesrecht im Zuge der beabsichtigten Bauleitplanung ergebenden Verfahrensvorschriften.

3. Aus den vorliegenden Unterlagen geht nicht hervor, in welcher Form die Darstellungen und Aussagen des Landschaftsplan-Entwurfes der Stadt Schwedt im Städtebaulichen Entwicklungskonzept berücksichtigt wurden.

zu 3.) Da diese informelle Planung grundsätzlich mit den Grundzügen des Landschaftsplan-Entwurfes aus dem Jahr 1999 übereinstimmt bzw. diese nicht weiter berührt besteht aus Sicht der Stadt kein Erfordernis, explizit auf die Inhalte dieser mittlerweile zeitlich zurückliegenden Entwurfs-Planung innerhalb der Erläuterungen des Entwicklungskonzeptes konkret einzugehen. Ein Widerspruch zwischen den Zielen beider Planungen besteht nicht.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

02 Stadtwerke Schwedt GmbH  
PF 10 04 64, 16294 Schwedt/Oder

Stellungnahme vom 13.05.2013

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**

**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Zustimmung zur Planung und Hinweise auf zur Verfügung stehende Medien für die spätere Versorgung des Plangebietes sowie auf Leitungsbestand und dessen Berücksichtigung bei der Planung bzw. ggf. dessen Verlegungserforderlichkeit.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

Die Berücksichtigung des Leitungsbestandes erfolgt im Zuge der nachfolgenden konkreten Planungen und/oder Baumaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes.

03	Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung PF 10 01 27, 16284 Schwedt/Oder	Stellungnahme vom 16.04.2013
----	---	------------------------------

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Hinweise auf Leitungsbestand außerhalb des öffentlichen Straßenraums und dessen erforderlicher Darstellung innerhalb des Konzeptplans.

Hinweise (Forderungen) auf:

- einzuhaltende Abstände zu Leitungstrassen,
- einen einzuhaltenden Abstand zum Abwasserpumpwerk und
- Anforderungen bei Baumpflanzungen.

Erklärung, dass bei Einhaltung der Forderungen eine Trinkwasserversorgung und Abwasserableitung bei entspr. Netzerweiterung abgesichert werden kann. Hinweise auf erforderliche Beantragungen im Fall der Planung und auf eine frühzeitige Einbeziehung des ZOWA bei der weiteren Planung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

Die Berücksichtigung des Leitungsbestandes erfolgt im Zuge der nachfolgenden konkreten Planungen und/oder Baumaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes. Da die im Konzeptplan dargestellten "Gebäude" (insbesondere deren konkrete Lage) informativ sind, ist eine mögliche Bebaubarkeit von Grundstücksteilen in Abhängigkeit des Leitungsbestandes des ZOWA erst im Zuge der beabsichtigten nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung konkreter zu prüfen. Dies gilt ebenso für die Berücksichtigung angezeigter Mindestabstände. Auf Grund des informellen Charakters des Entwicklungskonzeptes kann die konkrete planerische Auseinandersetzung mit bestehenden Leitungen und dem künftigen Umgang damit auf die vertiefende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert werden. Auf dieser Planungsebene erfolgt dann die erneute Abstimmung mit dem Versorgungsträger unter Berücksichtigung seiner Belange und der Belange der Stadt.

04	E.ON edis AG PF 1443, 15504 Fürstenwalde/Spree	Stellungnahme vom 18.04.2013
----	---	------------------------------

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Keine Bedenken zur Planung, Hinweise auf Leitungsbestand und zu dessen weiterer Berücksichtigung bei der Planung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht.

Die Berücksichtigung des Leitungsbestandes erfolgt im Zuge der nachfolgenden konkreten Planungen und/oder Baumaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes.

05	EWE NETZ GmbH Kanalstraße 10, 16259 Bad Freienwalde	Stellungnahme vom 26.04.2013
----	--	------------------------------

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Keine Einwände zur Planung, Hinweise auf Leitungsbestand und zu dessen weiterer Berücksichtigung bei der Planung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Planung ergeben sich daraus nicht. Die Berücksichtigung des Leitungsbestandes erfolgt im Zuge der nachfolgenden konkreten Planungen und/oder Baumaßnahmen im Rahmen der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes.

## Zur Information:

Ohne Stellungnahme zum Entwurf:

- 06 Technische Werke Schwedt
- 07 Wohnbauten GmbH, Schwedt/Oder
- 08 Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt e. G.
- 09 Evangelisches Jugend- und Fürsorgewerk/EJF, Schwedt

**Teil B: Öffentlichkeit**

01 Stellungnahme vom 05.05.2013/Posteingang: 07.05.2013

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Betreffend Planung eines befestigten Weges in Verlängerung der Sanderstraße in Höhe der Hausnummern 15, 17, 19:  
Gegen den Ausbau und die Befestigung dieses Weges möchten wir hiermit Einspruch einlegen. Unser Gebäude wurde in der Planfeststellung so ausgerichtet, dass an diesem Weg die Ruhezone ist.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf das Entwicklungskonzept ergeben sich daraus nicht. (siehe ergänzend auch Auswertung der nachfolgenden Stellungnahmen)

02 Stellungnahme vom 06.05.2013/Posteingang: 07.05.2013

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Betreffend den Grünstreifen zwischen den Grundstücken der Sanderstraße 15, 17, 19 und 24, 26, der zu einem Rad- und Fußweg ausgebaut werden soll.

1.) Diese Fläche ist das einzige Stück Grün, welches sich in diesem Bereich der Siedlung außerhalb der Privatgrundstücke befindet und lockert deshalb das Erscheinungsbild positiv auf. Laut amtlichem Lageplan für unser Grundstück vom 28.03.2008 ist dieser Grünstreifen als: "Begr. von Flächen für Maßn. z. Schutz, z. Pflege u. z. Entw. v. Natur und Landsch." ausgewiesen. Daraus ergibt sich, dass nicht vorgesehen war, diesen Grünstreifen als Weg zu befestigen. Von dieser Tatsache mussten wir als Anlieger ausgehen. Dies war u. a. Voraussetzung für den Grundstückskauf, da auch aus gesundheitlichen Gründen Ruhebedarf besteht. Außerdem muss der Versiegelung der Landschaft entgegengewirkt werden!

zu 1.) Bei dem benannten "Grünstreifen" handelt es sich um die Teilfläche einer Grünfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm" als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt ist. Damit ist dieser "Grünstreifen" für die Öffentlichkeit zugänglich. Gleichzeitig bringt es die Zweckbestimmung "Parkanlage" mit sich, dass innerhalb einer Parkanlage auch Wege (Gehwege/Radwege) errichtet werden, die die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Parkanlage ermöglichen und sichern sollen. Da diese Wege in Ihrer Lage innerhalb einer Parkanlage landschaftsgestalterischen Prinzipien folgen und ihre Errichtung und Nutzung als untergeordnet im Rahmen der Zweckbestimmung "Parkanlage" zu bewerten sind, -besteht keine zwangsläufige Erforderlichkeit, diese Wege bereits in ei-

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

nem Bebauungsplan festzusetzen (in die Planzeichnung einzutragen). Dies wiederum schließt nicht zwangsläufig aus, dass innerhalb des benannten Grünstreifens ein öffentlich nutzbarer Weg errichtet wird. Die bisher fehlende Realisierung seitens der Stadt ist kein Indiz dafür, dass dieser Bereich dauerhaft und gänzlich unausgebaut bleibt, in welcher Ausführungsform –und art auch immer.

Ergänzend ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten und einer Betrachtung des Gesamtkonzeptes des Bebauungsplans "Heinersdorfer Damm" eindeutig erkennbar, dass die öffentliche Grünfläche zwischen den beiden Baugebieten (heute Sanderstraße 15, 17, 19, 24 und 26) mit einer Breite von 5 m die einzige direkte Zugangsmöglichkeit vom Wohngebiet "Heinersdorfer Damm" zur "Parkanlage" darstellt, was letztendlich auch den Planungswillen der Stadt dokumentiert. Historisch betrachtet folgt die Stadt mit dieser geplanten Wegeverbindung ihren bereits im "Rahmenplan Werner-Seelenbinder-Straße/Heinersdorfer Damm" formulierten Planungszielen, denn bereits in diesem Rahmenplan aus dem Jahr 1997 war eine entsprechende Wegeverbindung dargestellt, die die neuen Wohngebiete mit der Stadtmitte verbinden soll. Dies ist dann grundstücksscharf im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans "Heinersdorfer Damm" vollzogen worden.

Auch die Tatsache, dass diese Teilfläche ("Grünstreifen") Bestandteil der Gesamtfläche ist, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt und festgesetzt ist (wie die gesamte "Parkanlage") steht der möglichen Errichtung eines Geh- und Radweges nicht entgegen. Die in der Stellungnahme dargelegte Schlussfolgerung, dass es deswegen nicht vorgesehen war, diesen "Grünstreifen" als Weg auszubauen ("zu befestigen"), ist daraus nicht ableitbar und nicht begründbar (siehe oben, Anmerkungen zu Wegen in Parkanlagen).

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

2.) Bis jetzt ist das Eigenheimgebiet "Am Wasserturm" ein reines Wohngebiet. Die Radfahrer bzw. Fußgänger, welche z.B. aus dem Stadtzentrum kommen und unsere Siedlung als Durchfahrt/-gang benutzen, fahren bzw. gehen bis jetzt die Rad- und Fußwege am Heinersdorfer Damm. Im Wohngebiet nutzen sie die schon bestehenden öffentlichen Straßen und Wege ab Mauerdurchgang in Richtung "Festwiese" (künftiges Wohngebiet), AquariUM, Bowlingcenter, künftiges Kino usw. bzw. umgekehrt. Diese Verkehrsführung ist für die Anlieger und den Durchgangsverkehr gleichermaßen günstig und auch im Hinblick auf die vorgesehene weitere Bebauung des o. g. Bereiches völlig ausreichend. Diese Straßen und Wege werden auch winterdienstmäßig durch die Anlieger betreut und sind damit ganzjährig nutzbar. Laut 3.3 und 3.4 der Straßenreinigungssatzung der Stadt Schwedt/Oder würden uns als Anlieger die Reinigungspflicht sowie die Winterwartungsaufgaben des Rad-/Gehweges obliegen. Dies stellt durch die zusätzliche Belastung (zu den schon vorhandenen Anliegerpflichten) eine unzumutbare Härte dar. Deshalb wäre zu überlegen, ob es hierfür andere Lösungen durch die Stadtverwaltung Schwedt/Oder gibt.

Außerdem wird der Bereich "Festwiese" usw. auch durch die neu vorgesehene Straßenanbindung an die Karl-Teichmann-Straße zusätzlich, also auch für Radfahrer, verkehrsmäßig erschlossen. Weiterhin ist der o. g. Bereich nach wie vor für Radfahrer und Fußgänger aus Richtung J.-Marchlewski-Ring auch über die Strecke ehemals "Tiefbau"/Übergang Karl-Teichmann-Straße erreichbar. Der Bereich "Festwiese" usw. ist also hinsichtlich der aufgeführten Möglichkeiten aus östlicher Richtung für Radfahrer und Fußgänger verkehrsmäßig in genügendem Umfang zu erreichen! Aus dieser Sicht noch einen weiteren Radweg ab Kreuzung Heinersdorfer Damm/Karl-Teichmann-Straße quer durch das Gelände in Richtung Sanderstraße zu bauen,

zu 2.) Die Erläuterungen zur gegenwärtigen Situation im Wohngebiet werden zur Kenntnis genommen. Korrigierend ist darauf hinzuweisen, dass die Wohngebiete gemäß geltendem Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind.

Zu den Anliegerpflichten: Wie bereits oben zu 1.) erläutert ist dieser "Grünstreifen" Bestandteil der im Bebauungsplan festgesetzten "öffentlichen Grünfläche" (Parkanlage). Insofern wird auch ein künftiger Weg Bestandteil dieser öffentlichen Parkanlage sein und ist deswegen nicht Gegenstand der Straßenreinigungssatzung. Somit sind die Anlieger nicht verpflichtet, diesen Weg gemäß Satzung zu reinigen.

Die gesamtstädtische Planung verfolgt u. a. das Ziel, die unterschiedlichen Teile der Stadt immer stärker miteinander zu verbinden. Eine besondere Rolle spielt dabei die funktionelle und praktische Anbindung der Wohngebiete westlich der Karl-Teichmann-Straße an das Stadtzentrum. Unter Berücksichtigung umweltschonender Aspekte wird dabei besonderen Wert auf den systematischen Ausbau vielfältiger und funktionsfähiger Fuß- und Radverbindungen gelegt. Insofern ist es nur konsequent, im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Ideen dafür zu liefern, wie diese Anbindung an das Stadtzentrum umgesetzt werden kann. Letztendlich folgt die Stadt damit auch den Planungsüberlegungen, die bereits zu den Grundlagen des o. g. städtebaulichen Rahmenplans für dieses Gebiet aus dem Jahr 1997 gehör-

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

erscheint als überhaupt nicht notwendig und würde nur erhebliche zusätzliche Kosten verursachen. Deshalb wird vorgeschlagen, vom Bau dieses zusätzlichen Radweges abzusehen und die dafür vorgesehenen Mittel anderweitig nutzbringender einzusetzen.

ten. Aus gesamtstädtischen Erwägungen heraus besteht kein grundsätzlicher Anlass, auf die seit langem konzipierten Fußwegeverbindungen innerhalb des Entwicklungskonzeptes zu verzichten.

3.) Außerdem spricht gegen einen befestigten Rad- und Gehweg, dass das dadurch bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen zwischen zwei Privatgrundstücken verlaufen würde. Dies stellt einen unzumutbaren Eingriff in die Privatsphäre dar und entwertet unsere Grundstücke. Weiterhin wäre zu bedenken: Sollte von der schon bestehenden Sanderstraße eine Verlängerung über diesen Grünstreifen als Rad- und Fußweg erfolgen, würde diese neue Verkehrsachse die Straße "Zum Wasserturm" kreuzen, was eine erhebliche Gefährdung des Verkehrs darstellen würde. Schon in der Vergangenheit gab es in diesem Bereich des Öfteren gefährliche Situationen bzw. Unfälle aufgrund der schlecht einzusehenden Ausfahrten und des hohen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich. Diese Situation könnte sich dramatisch verschlimmern, wenn der Radweg, auf dem die Radfahrer ankommen, sich also in Fahrt befinden, die Straße "Zum Wasserturm" kreuzt. Es könnte sich ein Unfallschwerpunkt bilden!

zu 3.) Der Argumentation eines "Eingriffs in die Privatsphäre" kann nicht gefolgt werden. Der zur Diskussion stehende mögliche Geh- und Radweg würde innerhalb einer bereits bestehenden öffentlich zugänglichen Fläche verlaufen und stellt ein typisches und auch in der Stadt Schwedt/Oder klassisches Grundelement eines funktionierenden Stadtgefüges dar (Geh- und Radweg angrenzend an ein Grundstück). Der Begriff "Verkehrsachse" spiegelt auf Grund der geplanten Dimension und Funktion dieser Wegeverbindung deren künftige Verkehrsnutzung falsch wieder. Die Anbindung eines Geh- und Radweges an eine Wohngebietsstraße ist alltäglicher Bestandteil einer normgerechten Verkehrsplanung, so dass hieraus keine objektiven Anhaltspunkte für die Entwicklung eines künftigen "Unfallschwerpunktes" ersichtlich werden. Insbesondere ist hierbei zu berücksichtigen, dass es sich bei den Straßen innerhalb des Wohngebietes "Heinersdorfer Damm" um Anliegerstraßen mit einem relativ geringen Verkehrsaufkommen (und einer begrenzten zulässigen Geschwindigkeit) handelt, welches vordergründig durch die Anwohner (Anlieger) verursacht wird. Aus dieser gesamten Situation heraus sind auch künftig objektiv keine Anhaltspunkte für das Entstehen eines Unfallschwerpunktes zu erkennen.

Alle vorgenannten Gründe sprechen dagegen, den vorhandenen Grünstreifen zu einem Rad- und Fußweg auszubauen!

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf das Entwicklungskonzept ergeben sich daraus nicht.

03 Stellungnahme vom 08.05.2013/Posteingang: 14.05.2013

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**

Die vorgesehene Wohnbebauung im unteren Bereich des Schulgartens zerstört das dort vorhandene Biotop. Es sind in Schwedt ausreichende anderweitig gelegene geeignete Flächen zur Wohnbebauung in der beabsichtigten Art und Weise vorhanden. Die geplante Wohnbebauung eröffnet einen Lärmkorridor von dem in der Bruno-Plache-Straße gelegenen Garagenkomplex und den dort gelegenen Gewerbebetrieben über die geplante Wohnbebauung zum Bereich Schulgartenstraße. Sofern wird auch die Vermarktbarkeit des geplanten Wohngebietes angezweifelt, insbesondere weil ausreichend besser geeignete Flächen zur Wohnbebauung zur Verfügung stehen.

**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Weder aus den früheren Planungen (Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm") noch aus der aktuellen Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) an der Planung ergeben sich Anhaltspunkte dafür, dass im Bereich des geplanten Wohnungsbaustandortes an der Bruno-Plache-Straße ein geschütztes Biotop existiert. Die Belange der Landschaft und des Naturschutzes werden im Rahmen des beabsichtigten künftigen Bebauungsplanverfahrens einer sachgerechten Betrachtung unterzogen und im Rahmen des Planverfahrens gemäß den geltenden gesetzlichen Regelungen behandelt. Die UNB ist im Rahmen dieses hier laufenden Verfahrens als zuständige Behörde beteiligt worden.

Bezüglich des Hinweises, dass "in Schwedt ausreichende anderweitig gelegene geeignete Flächen zur Wohnbebauung in der beabsichtigten Art und Weise vorhanden" sind, ist zu erwidern, dass diese Situation nicht korrekt beschrieben ist. Gegenwärtig besteht immer noch ein großer Bedarf nach Wohnbauland innerhalb des Stadtgebietes, der nicht gedeckt werden kann. Insofern ist die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau eine der wesentlichen Aufgaben der Stadtplanung in Schwedt, deren Lösung existenzielle Bedeutung für die Stadt hat. Die Argumentation zum sog. "Lärmkorridor" ist aus der Situation heraus nicht nachvollziehbar, da die gegenwärtig bestehende offene Freifläche wesentlich geeigneter ist, potenziellen Lärm "zu transportieren", als eine künftige, letztendlich zumindest teilweise abschirmende Bebauung. Sofern im geplanten Bebauungsplanverfahren jedoch ersichtlich wird, dass schalltechnische Probleme zu erwarten sind, wird diese Problematik an Hand separater schalltechnischer Untersuchungen zu prüfen sein.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf das Entwicklungskonzept ergeben sich daraus nicht.

04	Stellungnahme vom 12.05.2013/Posteingang: 14.05.2013
----	--

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Zum geplanten Umbau der Grünflächen zwischen den Grundstücken Sanderstr. 15,17,19 und 24, 26 sowie entlang des Grundstückes Sanderstr. 19 in Richtung Festwiese in befestigte Fuß- und Radwege möchten wir uns ablehnend äußern. Es gibt nach unserer Ansicht in diesem Bereich bereits eine ausreichende Anzahl Verkehrswege, die innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches "Wohngebiet Wasserturm" gemeinsam von Fußgängern, Radfahrern und Kraftfahrzeugen genutzt werden. Dazu zählen z.B. die Straßen Zum Wasserturm, Sanderstraße, Felssteinweg, Badeweg und Am Aquarium, über die insbesondere Fußgänger und Radfahrer aus vielen Richtungen in die Bereiche Festwiese, Aquarium, Rosa-Luxemburg-Straße, Karl-Teichmann-Straße oder Heinersdorfer Damm gelangen. Deshalb sehen wir keine Notwendigkeit, die o. g. Grünflächen durch zusätzliche Fuß-/Radwege zu versiegeln, was außerdem in Anbetracht der angespannten Grundwassersituation in diesem Gebiet zu Problemen für die benannten Grundstücke führen könnte.

Die geplante neue Zufahrt über die Karl-Teichmann-Straße würde aus unserer Sicht zu einer höheren Lärmbelastung für uns führen, da für die Einfahrt etliche Bäume entfernt werden müssten. Diese Bäume sind als durchgehende Bepflanzung zwischen Wohngebiet und Karl-Teichmann-Straße ein natürlicher Lärmschutz, der erhalten werden sollte. Zusätzlicher Lärm würde in Folge der geplanten Einmündung durch verkehrsbedingt haltende Fahrzeuge sowie deren Brems- und Anfahrvorgänge verursacht. Für Radfahrer birgt die Überquerung der verkehrsreichen Karl-Teichmann-Straße ein großes Unfallrisiko in sich. Aus diesen Gründen erklären wir unsere Ablehnung zur geplanten Zufahrt.

Hinsichtlich der planerischen Überlegungen der Stadt zur geplanten Fuß- und Radwegverbindung im Bereich Sanderstraße wird auf die Erläuterungen unter o. g. lfd. Nr. 02 verwiesen. Auch der geplante Fuß- und Radweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Sanderstraße 19 dient der Verbesserung der fußläufigen Querverbindungen zwischen den einzelnen Stadtteilen. Darüber hinaus nimmt dieser Weg eine technische Funktion auf, da nach bisherigen Planungsüberlegungen in diesem Bereich Leitungsverlegungen des Tiefbauamtes zu Erschließungszwecken erforderlich sein werden.

Die bisherigen Planungsüberlegungen zur generellen Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes machen deutlich, dass die Verkehrsanbindung an die Karl-Teichmann-Straße ausschließlich der Erschließung der neuen Wohngebiete dient und insofern vordergründig Anliegerverkehr aufnehmen wird. Die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Durchgangsverkehr in der Karl-Teichmann-Straße werden auf Grund des zu erwartenden begrenzten Verkehrsaufkommens vom bzw. in das neue Wohngebiet (Anlieger- und Besucherverkehr) als nicht erheblich eingeschätzt, so dass zusätzliche "höhere" Lärmbelastungen nicht zu erwarten sind. Durchfahrtsmöglichkeiten zum Aquarium und zum geplanten Standort des Kinos sollen ausgeschlossen werden, was bereits aus dem Konzept ersichtlich wird. Insofern lässt das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen am Anbindepunkt Karl-

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Teichmann-Straße (neu) unter zusätzlicher Berücksichtigung eines Abstandes von durchschnittlich 150 m zwischen Anbindepunkt und dem Grundstück des Absenders der Stellungnahme keine höheren Lärmbelastungen befürchten.

Ergänzend ist Folgendes anzumerken:

- 1) Der vorhandene Baumbestand in der gegenwärtigen Ausprägung nimmt keine rechnerisch ermittelbaren Lärmschutzfunktionen wahr. Insofern würden evtl. erforderliche Baumfällungen nicht wirklich zu einer höheren Lärmbelastung im bestehenden Gebiet führen. Demgegenüber übernimmt das bestehende Geländere Relief östlich der Wohnsiedlung "Heinersdorfer Damm" aktive Lärmschutzfunktionen. Dieses Geländere Relief soll erhalten bleiben bzw. - sofern Erdmassenbewegungen erforderlich sein werden - wieder hergestellt werden.
- 2) Es ist davon auszugehen, dass die beabsichtigte, diesem Entwicklungskonzept nachfolgende verbindliche Bauleitplanung u. a. durch parallele schalltechnische Untersuchungen begleitet werden soll, sofern eine mögliche Lärmproblematik im Bebauungsplanverfahren ersichtlich wird. Ziel dieser schalltechnischen Untersuchungen wird es dann sein, die Wohnruhe zu sichern und zu schützen. Somit kann gesichert werden, dass auf evtl. auftretende verkehrslärmbedingte schalltechnische Probleme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens reagiert werden kann.
- 3) Da die Querungsmöglichkeit der Karl-Teichmann-Straße für Fußgänger und Radfahrer durch die Errichtung einer Querungshilfe verkehrssicherer gestaltet werden soll, sind gegenwärtig keine objektiven Anhaltspunkte für ein erhöhtes Unfallrisiko zu erkennen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf das Entwicklungskonzept ergeben sich daraus nicht.

05	Stellungnahme vom 13.05.2013/Posteingang: 15.05.2013
----	--

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag****Einspruch zum Entwurf**

Unser Anliegen betrifft den Grünstreifen zwischen den Grundstücken der Sanderstr.15, 17, 19 und 24, 26.

Bei unserem damaligen Kauf des Grundstückes (Flur xx, Flurstück xx) wurde uns der Grünstreifen als Begrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz (z. Bsp. Feuerwehrezufahrt), zur Pflege und zur Entwässerung von Natur und Landschaft dargestellt. Jetzt erfahren wir, dass Sie planen diesen Weg zu einem befestigten Geh- und Radweg umzugestalten. Wir denken nicht, dass es den Anwohnern (Mietern/Inhabern) zuzumuten ist, auf diesem Weg die Reinigungspflicht, sowohl im Sommer, als auch im Winter aufzuerlegen (unzumutbare Härte). Der Weg wird aus unserer Sicht sehr wenig genutzt und auch wenn dort ein Geh- und Radweg entstehen würde, wären diese Kosten unnötig. Nach unserer Meinung sind die aktuell vorhandenen Verkehrswege sehr ausreichend und vor allem sehr sicher für sämtliche Verkehrsteilnehmer. Auch die von Ihnen neue geplante Zufahrt über die Karl-Teichmann-Straße ist als Unfallschwerpunkt schon jetzt genau zu bedenken. Eine Kreuzung würde zu Stopp & Go für alle Verkehrsteilnehmer führen und eine enorme Lärmbelästigung für das neue und alte Wohngebiet mit sich bringen. Ein Kreisverkehr würde flüssiger für den Verkehr sein, jedoch benötigt man dann noch mehr Platz und somit würde der jetzige Lärmschutzwall nicht mehr seinen Zweck erfüllen.

Unser Vorschlag wäre, die Zufahrt vom Aquarium/Bowlingbahn zu nutzen oder die Feuerwehrezufahrt zwischen den Würfelhäusern einfach zu erweitern, somit hätte man eine direkte Anbindung bis zum Oder-Center und könnte auch direkt mit dem Rad bis zum Wasserturm durchfahren.

Da diese Stellungnahme inhaltlich grundsätzlich vergleichbar ist mit den Inhalten der Stellungnahmen unter den lfd. Nr. 02 und 04 wird an dieser Stelle auch auf die jeweiligen Abwägungsvorschläge verwiesen und vorgeschlagen, diese Stellungnahme ebenso abzuwägen.

Dem Vorschlag einer Zufahrt vom Aquarium wird nicht gefolgt, da es zu den grundlegenden Planungsansätzen des Entwicklungskonzeptes gehört, dass neue Wohngebiet über eine neue Straßenanbindung in das Straßenverkehrssystem der Stadt zu integrieren.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf das Entwicklungskonzept ergeben sich daraus nicht.

06 Stellungnahme vom 21.05.2013

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:****Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber erfolgt eine Kommentierung in Stichpunkten zu Themen, die uns berühren. Und eventuell ist die eine oder andere nützliche Anregung darunter.

**Beschaffenheit von Grund und Boden**

- wir können den neuen Grundbesitzern nur wünschen, dass Sie einen Baugrund mit anderen Wasserverhältnissen vorfinden als wir
- nur durch zusätzliche Maßnahmen wie Drainage und Installation einer Pumpe gehen wir heute sicher (?), dass unser Haus nicht wieder mit Schichtenwasser unterspült wird

Bereits im Jahr 1995 wurden geotechnische Untersuchungen zum Baugrund im Zusammenhang mit der Schaffung neuer Wohnbauflächen am Heinersdorfer Damm durchgeführt. Diese waren und sind jedem Bauherrn öffentlich zugänglich. Im Rahmen des beabsichtigten nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens soll geprüft werden, in wie weit diese Untersuchungen Weiterverwendung finden können oder ob diese Untersuchungen zu aktualisieren sind. Sofern eine Aktualisierung erforderlich wird, erfolgt diese im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Die Ergebnisse werden den künftigen Bauherren zugänglich sein.

**Planung des neuen Radweges von der Kreuzung Teichmann/Heinersdorfer Damm zum Wohngebiet**

- die Schaffung neuer Radwege ist durchaus zu begrüßen, aber warum soll mit diesem Radweg das letzte Fleckchen Natur "zerschnitten" werden, wo doch ein Radweg vorhanden ist?
- hierher haben sich etliche Tiere wie z.B. Fasane, Hasen und sogar das eine oder andere Reh zurückgezogen - dieser Radweg ist unnötig
- Was spricht gegen den bestehenden Radweg in Achse Wasserturm-Festplatz?
- Was passiert bei dem möglichen Bau eines neuen Weges mit dem noch vorhandenem Wall und dem Bewuchs, der momentan noch als Lärmschutz dient?
- noch ist die Teichmannstraße eine viel befahrene Straße!

Die Überlegungen zur Errichtung eines quer von der Sanderstraße zum künftigen Kreisverkehrsplatz Teichmannstraße/Heinersdorfer Damm verlaufenden Geh- und Radweges folgt dem planerischen Anliegen, neue zusätzliche Möglichkeiten der Anbindung der westlichen Stadtteilgebiete an die Innenstadt zu schaffen, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer. Im konkreten Fall dieses "Querweges" erfolgt die Darstellung im Konzeptplan eher "symbolisch", um die grundsätzliche Planungsidee deutlich zu machen. Eine spätere reale Wegeführung wird auf der Grundlage eines landschaftsgestalterischen Gesamtkonzeptes für den "Freiraum" zwischen Wohngebiet und Karl-Teichmann-Straße erfolgen. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit die bestehende Freiraumsituation neu zu überformen ist. Hierbei ist zu beachten, dass die bereits bestehenden Erdwälle ganz bewusst so angeordnet wurden, dass durch deren Versatz zueinander eine Durchquerung möglich ist, ohne die Lärmschutzfunktion zu behindern. Auch künftig soll die Lärmschutzfunktion erhalten bleiben.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:	Prüfung/Abwägungsvorschlag
<p>Lärmschutz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- auch im Sommer leben wir mit einer gewissen Lärmbelastung von Seiten des Heinersdorfer Dammes - unsere Wohnung befindet sich in der 1. Etage</li> <li>- zur anderen Seite hin, in Richtung der Teichmannstr., ist unserer Meinung nach noch ein natürlicher Lärmschutz in Form des Bewuchses (Bäume und Sträucher) vorhanden</li> <li>- sollte dieser auch noch wegfallen, muss eine Alternative her.</li> </ul>	<p>Gleichlautend den Abwägungserläuterungen zur lfd. Nr. 04 ist darauf hinzuweisen, dass die beabsichtigte, diesem Entwicklungskonzept nachfolgende verbindliche Bauleitplanung u. a. durch parallele schalltechnische Untersuchungen begleitet werden soll. Somit kann gesichert werden, dass auf evtl. auftretende verkehrslärmbedingte schalltechnische Probleme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens reagiert werden kann.</p>
<p>Parkplätze im Wohngebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Schaffung ausreichender Parkplätze sollte unbedingt berücksichtigt werden</li> <li>- wir sprechen aus Erfahrung, da hier eindeutig zu wenige Parkplätze vorhanden sind</li> <li>- wenn altersgerechtes Wohnen möglich sein soll, müssen auch entsprechende Parkplätze für Pflegedienste, andere Dienstleister und Besucher geschaffen werden</li> </ul>	<p>Die Stellplatzthematik für das neue Wohngebiet wird im Zuge der weiteren Planung zu berücksichtigen sein.</p>
<p>Zufahrtsstraße zum Wohngebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wenn die Verkehrsdichte auf der Teichmannstr. unverändert bleibt, ist zu bedenken, dass Linksabbieger, die in das neue Wohngebiet fahren wollen, Staus verursachen werden</li> </ul>	<p>Die in Verbindung mit der Errichtung einer Einmündung von der Teichmannstraße in das neue Wohngebiet einhergehenden Auswirkungen auf den Durchgangsverkehr in der Teichmannstraße werden auf Grund des zu erwartenden begrenzten Verkehrsaufkommens vom bzw. in das neue Wohngebiet (Anlieger- und Besucherverkehr) als nicht erheblich eingeschätzt, so dass Verkehrsstaubildungen nicht zu erwarten sind.</p>
<p>Verkehrsberuhigte Zone</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Einrichtung von Spielstraßen ist unbedingt zu empfehlen</li> <li>- da die Verkehrsschilder leider bei vielen Teilnehmern wenig Beachtung finden, wäre die Anlage von festen baulichen Hindernissen, die zur Geschwindigkeitsbegrenzung zwingen, wünschenswert</li> </ul>	<p>Die letztendlich verkehrsorganisatorisch bedingte bauliche Gestaltung der Erschließungsstraßen bzw. deren funktionelle Anordnung ist regelmäßig nicht Bestandteil der nachfolgenden Planungen. Mögliche Festsetzungen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wie z. B. "Verkehrsberuhigter Bereich") sind jedoch Gegenstand der weiteren Planungsüberlegungen.</p>

---

**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**

**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

---

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf das Entwicklungskonzept ergeben sich daraus nicht.

---