

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Der Bürgermeister Fachbereich: Stadtentwicklung und Bauaufsicht	Vorlage-Nr.: 236/17 zur Vorberatung an: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:
Datum: 8. Febr. 2017	zur Unterrichtung an: <input type="checkbox"/> Personalrat
	zum Beschluss an: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hauptausschuss am: <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am: 16.03.2017

Beschluss über das städtebauliche Quartierskonzept „Regattastraße“

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder stimmt der vorliegenden städtebaulichen Grundsatzlösung für die weitere Entwicklung des Quartiers „Regattastraße“ zu.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, die in den Planunterlagen mit A und D gekennzeichneten Flächen öffentlich auszuschreiben, die Entwicklung dieser Flächen Investoren zu übertragen und entsprechende städtebauliche Verträge zur Vorbereitung und Umsetzung der Maßnahmen abzuschließen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, mit dem Investor der Fläche A, das für die Umsetzung notwendige Bauleitplanverfahren (für die Flächen A und B) einzuleiten.

...

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

Bürgermeister
Jürgen Polzehl

Beigeordnete
Annekathrin Hoppe

Fachbereichsleiter/in
Frank Hein

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

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

4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder stimmt der dargestellten Entwicklung des Wassertouristischen Zentrums zur Verbesserung des Caravan- und Campingbereiches, verbunden mit der Qualifizierung der touristischen Infrastruktur, zu.

Begründung:

Ausgangssituation

In den vergangenen 15 Jahren erfolgte die Qualifizierung von Schwedt/Oder als „Stadt am Wasser“ sowie am Nationalpark „Unteres Odertal“. Nach Aufgabe des gewerblich genutzten innerstädtischen Bollwerkes und der daran anschließenden komplexen baulichen Umgestaltung und Wiederbelebung dieses stadtzentralen Bereiches wurde systematisch der Freizeit- und Erlebnisbereich entlang der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße (HoFrieWa) ausgebaut und es ist ein attraktiver Uferbereich entstanden. Neben diesen Freiflächengestaltungen erhielten die Uferzone und die anschließenden Bereiche ein neues Gesicht verbunden mit zahlreichen Hochbaumaßnahmen des Ein- und Mehrfamilienhausbaus, aber auch im Bereich Sport, Freizeit, Kultur und Erholung, mit den Beispielen Europäischer Hugenottenpark, Odertalbühne sowie Wassertouristisches Zentrum.

Der Planbereich des städtebaulichen Quartierskonzeptes „Regattastraße“ ist strukturell geprägt von sowohl ein- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden, als auch von Schul-, Kultur- bzw. Sozialgebäuden mit öffentlicher Nutzung. Im Kernbereich des Plangebietes befindet sich ein, seit Mitte des Jahres 2014 ungenutzter, Sportplatz. Zugeordnet zum ehemaligen Sportplatz liegt etwas oberhalb im nordwestlichen Bereich des Bearbeitungsgebietes eine derzeit untergenutzte und eher unansehnliche Parkplatzfläche.

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

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

Den Bearbeitungsbereich durchquert der überregionale Oder-Neiße-Radweg. Haupterschließungsstraße für den Kraftfahrzeugverkehr ist die Straße Wasserplatz und fortführend die Regattastraße.

Planungsstand und Ziel

Nach Aufgabe der Sportplatznutzung bestand die städtebauliche Aufgabe, dieses Gebiet, unter Berücksichtigung bereits vorhandener Voruntersuchungen und Planungen der angrenzenden Bereiche, neu zu ordnen. Erste Planungsvorstellungen wurden im Beschluss 82/05/15 vom 18. Juni 2015 über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des städtebaulichen Quartierskonzeptes "Regattastraße" dargelegt. Mit dieser Entwurfsplanung wurden Möglichkeiten der städtebaulichen Neuordnung aufgezeigt und planerisch in einer Vorzugslösung dargestellt. Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens wurde unter Berücksichtigung der eingegangenen Äußerungen der Planungsentwurf weiter konkretisiert und eine Grundsatzlösung für die zukünftige städtebauliche Umsetzung sowie für die praktische schrittweise Realisierung und Vermarktung entwickelt.

Einen weiteren Schwerpunkt des städtebaulichen Quartierskonzeptes bilden die Flächen des Wassersportvereins mit dem Wassertouristischen Zentrum. Auf dieser Fläche soll in den kommenden Jahren eine Umgestaltung der Freiflächen und die Neuerrichtung eines Service- und Sozialgebäudes erfolgen, unter der Prämisse der Qualifizierung der wassertouristischen Infrastruktur und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Camper, Caravantouristen und Wasserwanderer. Die Grundlage dafür bildet eine Entwurfsplanung für die „Umgestaltung des Camping- und Caravanstellplatzes einschließlich Errichtung eines Servicegebäudes auf dem Gelände des Wassertouristischen Zentrums“. Diese Maßnahme wird in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden, wobei der erste Bauabschnitt im Rahmen des EU-Förderprogramm INTERREG V a als Teil eines gemeinsamen deutsch-polnischen Projektes mit mehreren Projektpartnern mit unterschiedlichen Einzelprojekten umgesetzt werden soll. Der Antrag dazu wurde im November 2016 eingereicht, Projektpartner sind die Nationalparkverwaltung Unteres

Odertal sowie die Direktion der Landschaftsschutzparks in Szczecin. Ziel des Gesamtantrages ist die Verbesserung und der Ausbau des Wassertourismus im gesamten Unteren Odertal.

Umsetzung

Die Zielstellung der Stadt ist es möglichst kurz- bis mittelfristig die Brachflächen des ehemaligen Sportplatzes (Fläche A) und der angrenzenden Parkplatzflächen (Fläche D) einer Nutzung als Wohnungsbaustandort zuzuführen. Die Haushaltsmittel der Stadt sind jedoch begrenzt, so dass in den folgenden Jahren eine zügige Erschließung mit Eigenmitteln der Kommune nicht zugesichert werden kann. Hier könnte nach der Ausschreibung der Flächen, durch private Investoren, in einer kürzeren Zeit die bauliche Umsetzung des Konzeptes vorangebracht werden und so dieser attraktive Standort schneller Interessenten zur Verfügung gestellt werden. Daher wird seitens der Stadt beabsichtigt, die im Strategiekonzept mit A gekennzeichnete Fläche an einen Investor zu veräußern.

Der zukünftige Investor soll über ein öffentliches Ausschreibungsverfahren ermittelt werden und für die vorab genannte Fläche A sowie für die im Plan gekennzeichnete Fläche B ein Bauleitplanverfahren durchführen. Grundlage für die Bauleitplanung, die Erschließung und die geplante Neubebauung des Investors bildet wiederum die im Konzept dargelegte Grundsatzlösung, wobei sich die Darstellungen der Geschossigkeit sowie die Beispiele und Vorschläge für eine Neubebauung (Einfamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser) in ihrer zukünftigen Ausrichtung noch konkretisieren können. Die aus den folgenden Planungsschritten (Bauleitplanung, technische Erschließungsplanung sowie mögliche Lärmprognosen, vertiefende Baugrunduntersuchungen) resultierenden Erkenntnisse sowie die konkreten Vermarktungsabsichten des Investors können noch Einfluss auf die projektbezogene Umsetzung haben. Die Vorbereitung, Durchführung und zeitliche Umsetzung der baulichen Maßnahmen auf den Flächen A und B im Sinne dieses Konzeptes durch den Investor sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden.

Für die im Strategiekonzept dargestellte Fläche D ist vorgesehen, die für eine Bebauung konzipierten möglichen 3 Grundstücke, im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung an einen Investor zu veräußern. Planungsrechtlich können hier die Gebäude im Zuge der Innenbereichsentwicklung ohne verbindliche Bauleitplanung (nach § 34 Baugesetzbuch) errichtet werden. Auch hier ist die erforderliche stadttechnische Erschließung an die Grundstücke durch den zukünftigen Bauherren heranzuführen, straßenseitig ist dieser Baubereich erschlossen. Ein städtebaulicher Vertrag soll auch hier die weitere Umsetzung sichern.

Die Gestaltung der Fläche C erfolgt seitens der Stadt. Hier können innerhalb einer Grün-/Parkplatzfläche die öffentlichen Parkplätze für das Haus der Bildung sowie die Musik- und Kunstschule verbessert und die Wegeführung in den Baubereich A hergestellt werden.

Die baulichen Maßnahmen im Bereich des Wassertouristischen Zentrums sollen den Tourismus stärken und die Attraktivität des Standortes für Touristen und Einheimische erhöhen. Durch die Akquise von europäischen Fördermitteln mit einer Förderquote von bis zu 85 % kann trotz begrenzter Eigenmittel der Stadt ein spürbarer Qualitätsgewinn erreicht werden. Trotzdem wird es aus eigen- und programmbedingten finanziellen Zwängen von Nöten sein, dass der im Gesamtplan dargestellte Endausbau des Caravan-Stellplatzes nicht in den nächsten Jahren umgesetzt werden kann. Daher wurde eine Lösung in zwei Ausbaustufen konzipiert. Zunächst sollen als Hauptmaßnahme 23 Caravan-Stellplätze und das neue Sozialgebäude errichtet werden. Der Uferradweg verbleibt in der bisherigen Lage. Erst bei der Herrichtung und Nutzung der Erweiterungsfläche für weitere 16 Caravan-Stellplätze wird der Uferradweg umverlegt. Dieser Endausbau ist im Gesamtkonzept dargestellt, wird aber erst als mittelfristiges Ziel umsetzbar sein.

Auf Grundlage der vorliegenden Beschlussfassung besteht für die Stadt die Möglichkeit, die städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen sowie die wassertouristischen und sportlichen Potenziale der Stadt an dieser städtebaulich prädestinierten Stelle effektiv zu nutzen und weiter zu entwickeln. Die Innenstadt und der Uferbereich haben sich in den letzten Jahren zu einem stabilen Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsort entwickelt. Dieses städtebauliche Quartier kann mit der attraktiven Lage innerhalb des Stadtgefüges diese Entwicklung weiter bestärken.

Nach der Beschlussfassung über das städtebauliche Quartierskonzept „Regattastraße“ wird es Grundlage für die Weiterführung der Planung im daran anschließenden Bebauungsplanverfahren, für die Umsetzung der Vermarktung sowie der praktischen Bauvorhaben darstellen.

STRATEGIEKONZEPT EHEMALIGER SPORTPLATZ UND WESTLICHES UMFELD

FLÄCHE A UND B: VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG



FLÄCHE A: WOHNUNGSBAU

Umsetzung der Planungsüberlegungen des städtebaulichen Quartierskonzeptes auf der Basis eines Bebauungsplans Städtebauliche Planungsvorgaben:

- Allgemeines Wohngebiet
- Nördlicher Teil II bis III Vollgeschosse
- Mittlerer Teil I bis III Vollgeschosse
- Südlicher Teil I bis II Vollgeschosse
- Schaffung und Sicherung eines Durchgangs von der Innenstadt zum WasserTouristischen Zentrum und zum Oder-Neiße-Radweg für Fußgänger und Radfahrer

ÖFFENTLICHES VERGABEVERFAHREN UND UMSETZUNG DURCH PRIVATEN BAUHERREN



FLÄCHE B: ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE UND SPORTFLÄCHE

Umgestaltung zur öffentlich nutzbaren Grün- und Sportfläche u. a. auch nutzbar für schulische Zwecke und Vereinssport



FLÄCHE C: ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE UND PARKPLATZ

Fortsetzung der Freilächengestaltung "Berliner Straße" und Errichtung eines Parkplatzes insbesondere für Gäste benachbarter öffentlicher Einrichtungen

UMSETZUNG DURCH DIE STADT



FLÄCHE D: BAUEN IM INNENBEREICH

Umsetzung der Planungsüberlegungen des städtebaulichen Quartierskonzeptes nach den Grundsätzen des Bauens im Innenbereich (§ 34 BauGB)

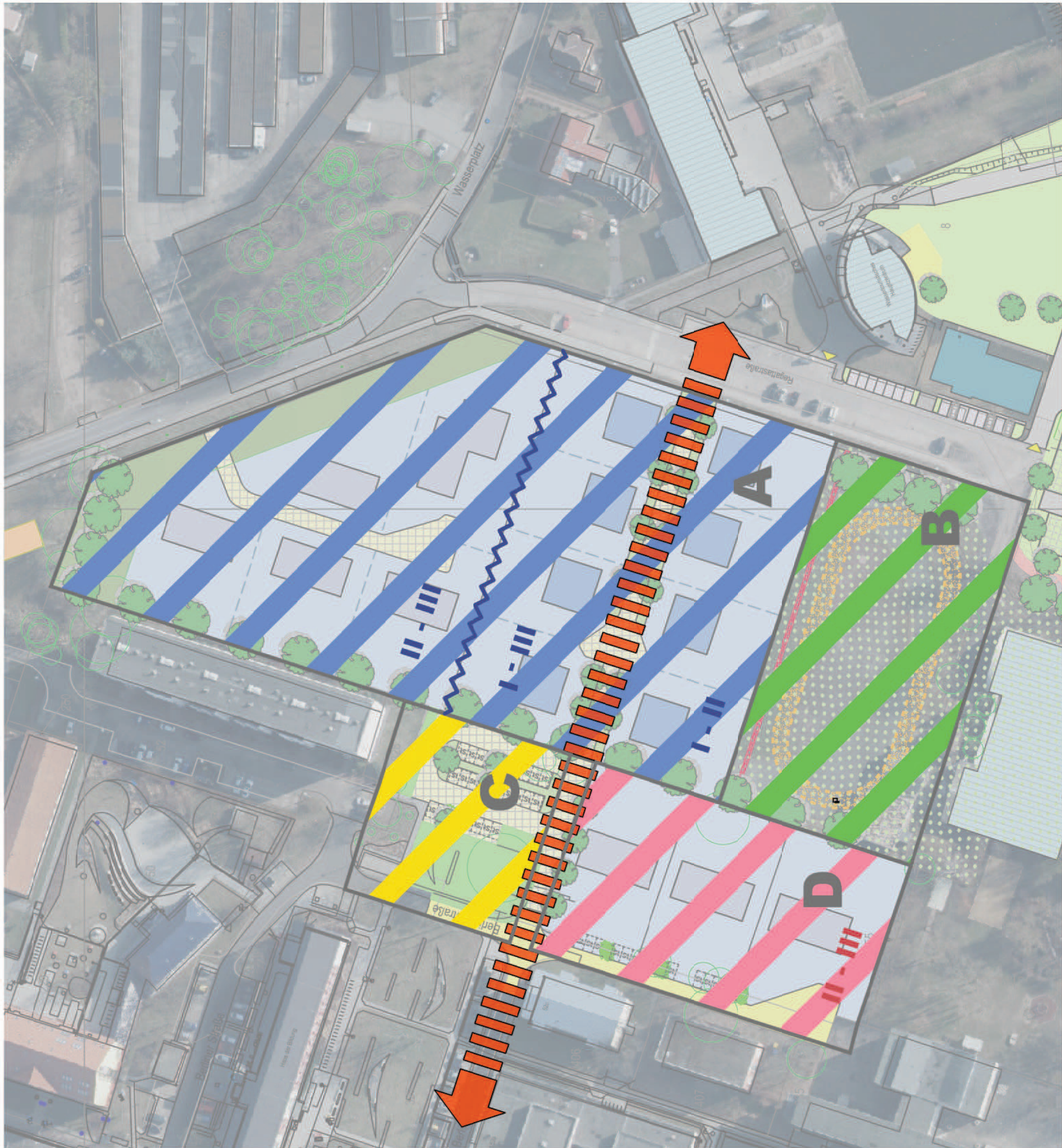
- Planungsrechtliche Bedingung u. a.:
- Schaffung der gesicherten Erschließung
- Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung
- Städtebauliche Vorgaben der Stadt als Eigentümer.
- Errichtung von Wohngebäuden
- Mindestens II höchstens III Vollgeschosse

ÖFFENTLICHES VERGABEVERFAHREN UND UMSETZUNG DURCH PRIVATEN BAUHERREN



SICHERUNG DER QUERVERBINDUNG

Symbolische Darstellung der städtebaulichen Vorgabe, von der Berliner Straße zur Regattastraße eine öffentliche Durchgangsmöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger zu errichten.



STADT SCHWEDT/ODER STÄDTEBAULICHES QUARTIERSKONZEPT "REGATTASTRASSE"



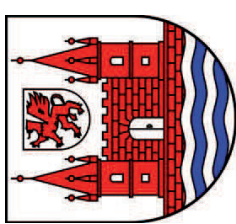
- ### ERKLÄRUNG DER WESENTLICHEN GRAPHISCHEN ZEICHEN
- | | | | |
|--|---------------------------------------|--|---|
| | WOHNUNGSBAUFLÄCHEN | | SYMBOLISCHE DARSTELLUNG MÖGLICHER WOHNHÄUSER (INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU) |
| | GEBÄUDEBESTAND | | SYMBOLISCHE DARSTELLUNG SONSTIGER WOHNFORMEN (Z. B. MEHRFAMILIENHÄUSER, SENIORENWOHNEN ...) |
| | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN | | NEUBAUORHABEN WASSERTOURISTISCHES HAUPTZENTRUM |
| | PRIVATE GRÜNFLÄCHEN/ VERKEHRSGRÜN | | UMGESTALTUNGSBEREICH WASSERTOURISTISCHES ZENTRUM |
| | PRIVATE GRÜNFLÄCHEN/ SONSTIGE FLÄCHEN | | STELLPLÄTZE CARAVAN |
| | BAUMPFLANZUNGEN | | INNERE ERSCHLIESSUNGSWEGE |
| | MISCHVERKEHRSLÄCHEN | | |
| | ODER-NEISSE-RADWEG (ONRW) | | |

STADT SCHWEDT/ODER STÄDTEBAULICHES QUARTIERSKONZEPT "REGATTASTRASSE"

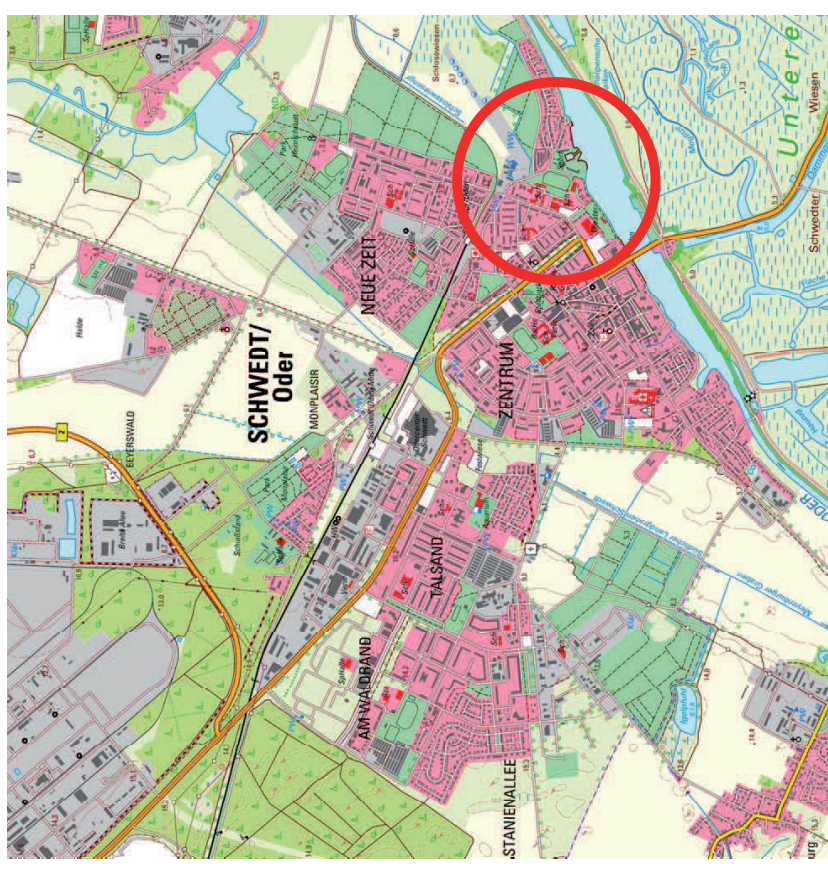
K O N Z E P T P L A N



SVV-VORLAGE
STAND: DEZEMBER 2016
BESCHLOSSEN
IN DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
AM XX.XXXXXXXX 2017

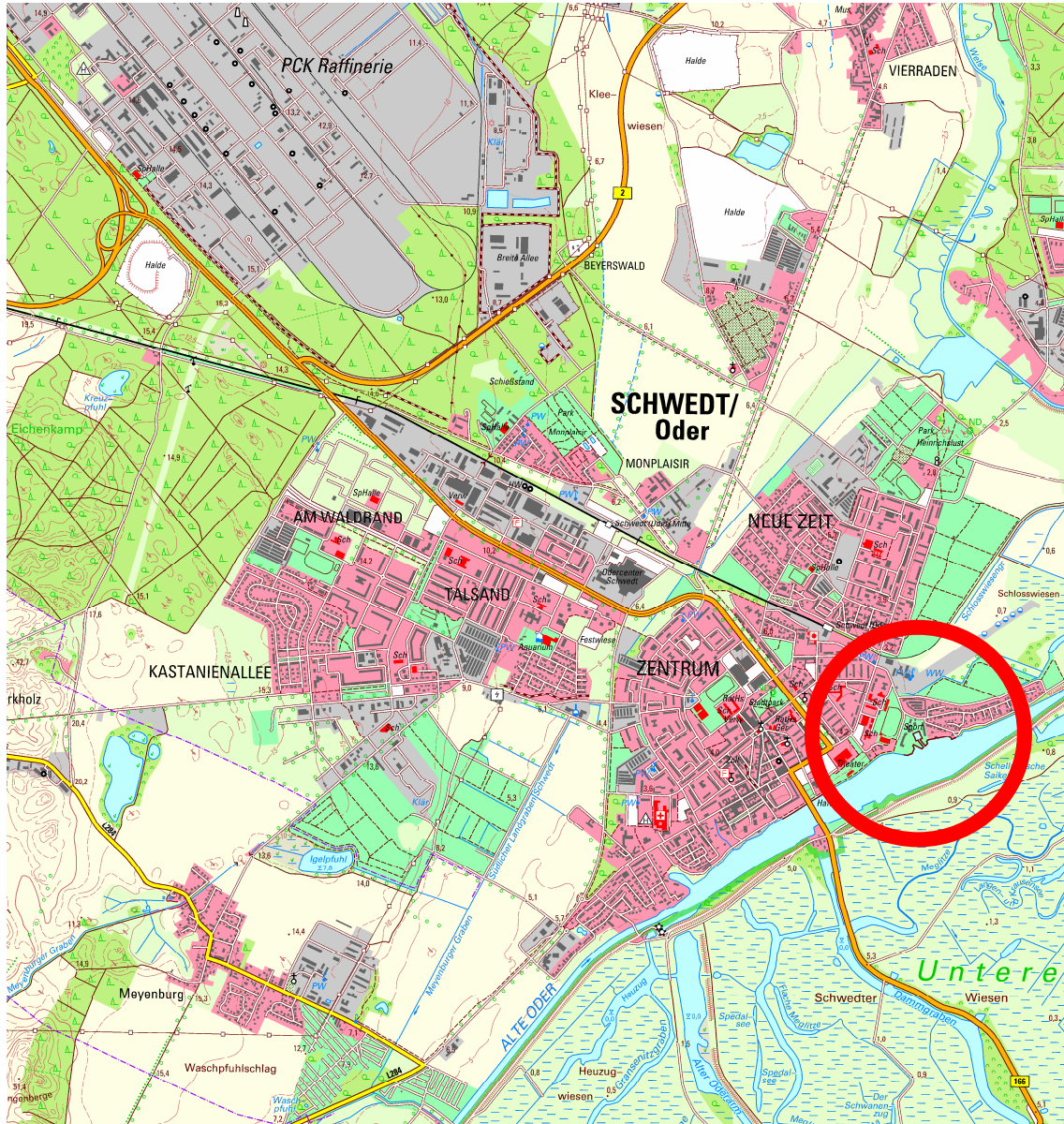


ÜBERSICHTSKARTE AUSZUG AUS DER TK 25 MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES



SCHWEDT/ODER

**STÄDTEBAULICHES QUARTIERSKONZEPT
"REGATTASTRASSE"
(INTEGRIERTES GESAMTKONZEPT)**



**BESTEHEND AUS:
UND**

**KONZEPTPLAN
ERLÄUTERUNGEN**

BESCHLOSSEN
IN DER SITZUNG DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG AM 2017

Stand: Dezember 2016

SCHWEDT/ODER

**STÄDTEBAULICHES QUARTIERSKONZEPT
"REGATTASTRASSE"
(INTEGRIERTES GESAMTKONZEPT)**

ERLÄUTERUNGEN

Stand: Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis	Seite
I	Einführung.....3
I.1	Städtebauliches Entwicklungskonzept als informelle Planung3
I.2	Planungsgeschichte, Veranlassung.....4
I.3	Städtebauliches Quartierskonzept "Regattastraße"4
I.4	Arbeitsweise.....5
II	Grundlagen7
II.1	Untersuchungs- und Plangebiet7
II.2	Überörtliche und örtliche Planungen.....8
II.3	Bestandsaufnahme9
III	Städtebauliches Quartierskonzept..... 14
III.1	Schritt I –Konzepterstellung– 14
III.2	Schritt II –Entwurf– 16
III.3	Schritt III –Städtebauliches Quartierskonzept/Beschlussfassung– 17
III.3.1	Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf..... 17
III.3.2	Konzeptinhalte 18
IV	Umsetzung.....20
V	Beschlussfassung24

Anlage 1: Strategiekonzept ehemaliger Sportplatz und westliches Umfeld

Anlage 2: Umsetzungskonzept Wassertouristisches Zentrum

I Einführung

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

Das "Städtebauliche Entwicklungskonzept" (hier in Form eines "Quartierskonzeptes") stellt eine Form der städtebaulichen Entwicklungsplanung dar und gehört zu den sogenannten "informellen" städtebaulichen Planungen. Die städtebauliche Entwicklungsplanung ist eine auf das Gemeindegebiet¹ insgesamt oder auf Teile des Gemeindegebiets bezogene konzeptionelle Planung. Dabei liegt die Bedeutung der städtebaulichen Entwicklungsplanung im Wesentlichen in der Vorbereitung formeller Planungen oder sonstiger Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB), aber auch in der Steuerung von städtebaulichen Maßnahmen sowie in der internen Bindungswirkung innerhalb der Gemeinde/Stadt, z. B. hinsichtlich des Erfordernisses der Bauleitplanung, der städtebaulichen Leitvorstellungen etc. Die Entwicklungsplanung hat die Aufgabe, den Rahmen zu setzen für eine den sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Erfordernissen dienende städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebiets einschließlich der raumwirksamen Investitionen der Gemeinde und deren Zeit- und Rangfolge.

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

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 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 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 Ent-

¹ Verwendung des Begriffs "Gemeinde" im Sinne des Baugesetzbuches

wicklungskonzeptes 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

Ein Merkmal der städtebaulichen Planung und Entwicklung der Stadt Schwedt/Oder in den zurückliegenden Jahren bestand darin, der Stadt eine nachhaltige Prägung als "Stadt am Wasser" sowie am Nationalpark "Unteres Odertal" zu verleihen. Charakteristische Merkmale dieser Bestrebungen sind u. a. die komplexe bauliche Umgestaltung und Wiederbelebung des ehemaligen Bollwerkbereiches zu einem stadtzentralen Erlebnisbereich und der anschließende systematische Ausbau eines Freizeit- und Erlebnisbereiches entlang der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße zu einem attraktiven Uferbereich. Neben diesen Freiflächengestaltungen erhielten die Uferzone und die anschließenden Bereiche ein neues Gesicht mit zahlreichen Hochbaumaßnahmen des Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbaus, aber auch im Bereich Sport, Freizeit, Kultur und Erholung, u.a. durch die Errichtung des Europäischen Hugentopparkes mit integrierter Freilichtbühne sowie auch durch den Beginn der Umgestaltung des Wassertouristischen Zentrums. Ergänzt wird dieser öffentlich erlebbare Stadtraum durch den die Uferzone querenden überregionalen Oder-Neiße-Radweg.

Der Bereich des städtebaulichen Quartierskonzeptes "Regattastraße" ist in der vorhandenen Umgebung strukturell geprägt sowohl von ein- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden als auch von Schul- und Kultur- bzw. Sozialgebäuden öffentlicher Nutzung. Im Kernbereich des Plangebietes befindet sich der seit Mitte des Jahres 2014 ungenutzte Sportplatz. Zugeordnet zum ehemaligen Sportplatz befindet sich westlich angrenzend eine derzeit weitgehend untergenutzte Parkplatzfläche.

Nach Aufgabe der Sportplatznutzung soll dieses Gebiet städtebaulich neu geordnet werden, wobei bereits vorhandene Planungsentwürfe und -ideen aus angrenzenden bzw. benachbarten Bereichen im Konzept berücksichtigt werden sollen. Ebenso bedarf die dem Sportplatz ehemals zugeordnete Parkplatzfläche neuer städtebaulicher Entwicklungsideen. Darüber hinaus wurde deutlich, dass die in den letzten Jahren begonnene Umgestaltung des Wassertouristischen Zentrum unter Berücksichtigung erwarteter Zuwächse insbesondere im Sektor des Wassertourismus weiter voranzutreiben und zu qualifizieren ist.

I.3 Städtebauliches Quartierskonzept "Regattastraße"

Die vorangehend geschilderte Planungsgeschichte, die im engeren und weiteren Umfeld des Plangebietes erkennbaren unterschiedlichsten Ansprüche der Eigentümer und Nutzer einzelner Einrichtungen an deren künftige Grundstücksnutzung, die erkennbaren städtebaulichen und

funktionellen Defizite ließen den städtischen Willen aufkommen, diese unterschiedlichen Ansprüche, Gegebenheiten und Planungsintentionen konzeptionell und gesamtheitlich mit dem Ziel zusammenzuführen, ein den aktuellen städtischen Bedürfnissen angepasstes Gesamtentwicklungskonzept für dieses Quartier zu erstellen, was letztendlich die Stadt veranlasste, das "Städtebauliche Quartierskonzept 'Regattastraße'" zu erarbeiten.

Grundanliegen dieses Entwicklungskonzeptes soll es dabei sein, die gegenwärtig erkennbaren teilträumlich unterschiedlichen Entwicklungsüberlegungen zu einem gemeinsamen städtebaulichen Planungsansatz zusammenzufügen, auf dessen Grundlage die künftige baulich-räumliche und städtebaulich-funktionelle Entwicklung im Umfeld der Regattastraße nachhaltig erfolgen kann. Mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept sollen kurz- bis langfristige Handlungsempfehlungen für weitere bauliche, investive und sonstige Entwicklungsmaßnahmen gegeben werden.

I.4 Arbeitsweise

Die konzeptionellen Arbeiten am Entwicklungskonzept umfassten drei Phasen.

Phase I (Grundlagenarbeit)

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

Auf Grund der vermuteten schwierigen örtlichen Baugrundverhältnisse wurde im Rahmen der Grundlagenarbeit eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Phase II (Entwurf)

Aufbauend auf den grundsätzlichen konzeptionellen Arbeiten der Phase I wurde das Bearbeitungsgebiet vertiefenden Untersuchungen unterzogen. Ziel der Phase II war die Erarbeitung des Entwurfs des Gesamtkonzeptes und dessen Vorstellung vor der Stadtverordnetenversammlung. In dieser Phase erfolgte auch erstmals die Integration der konkreten städtebaulichen Entwicklungsabsichten im Bereich des Wassertouristischen Zentrums in ein Gesamtkonzept. Im Ergebnis der Diskussionen innerhalb der Stadtverordnetenversammlung wurde der Entwurf des Gesamtkonzeptes den Stadtverordneten am 18. Juni 2015 zur Abstimmung vorgelegt. Diese haben in ihrer Sitzung den Entwurf gebilligt. Daraufhin erfolgte im Zeitraum vom 27. Juli 2015 bis einschließlich 04. September 2015 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Konzeptes, einzelne Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Zeitraum um Stellungnahme zum Entwurf des Konzeptes ersucht.

Phase III (Städtebauliches Quartierskonzept/Beschlussfassung)

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Konzeptentwurfs eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurden seitens der Stadtverwaltung geprüft. Einer Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung, ähnlich ei-

nem klassischen Bauleitplanverfahren, bedurfte es auf Grund der Relevanz der eingegangenen Stellungnahmen nicht. Zum Abschluss der Planungsarbeiten kann dann das städtebauliche Quartierskonzept durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen werden. Mit dieser Beschlussfassung erzeugt das städtebauliche Quartierskonzept "Regattastraße" Zielwirkung für die Stadt und wird zur Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes.

Parallel zur Formulierung der städtebaulichen Grundsatzlösung soll mit dem Beschluss bereits die konkrete Umsetzung mit auf den Weg gebracht werden. Die verschiedenen Teilgebiete des Planbereiches sollen entsprechend ihrer unterschiedlichen Funktionen daher auch sowohl finanziell, organisatorisch und zuordnungsseitig (öffentliche Hand/Privatwirtschaft) jeweils eigenständig betrachtet werden. Inhaltliche Prämissen werden dabei aus dem Konzept entnommen.



Luftbildausschnitt Schwedt/Oder mit Kennzeichnung der unterschiedlichen Teilbereiche gemäß Strategiekonzept

Die Intention der Stadt besteht schwerpunktmäßig darin, möglichst kurzfristig diese innerstädtischen Potenziale zu aktivieren und sowohl den ehemaligen Sportplatz samt Nebenflächen für den Wohnungsbau bereit zu stellen (Flächen A+D) wie auch die Qualifizierung der Angebote des Tourismus auf dem Gelände des Wassersportvereins voran zu bringen. Es wird daher angestrebt, im Rahmen des INTERREG-Va-Programmes eine Förderung für die Maßnahme auf dem Gelände des Wassersportvereins zu akquirieren. Ein entsprechender Antrag ist Ende des Jahres 2016 gestellt worden.

Die Haushaltsmittel der Stadt sind begrenzt, so dass in den folgenden Jahren eine zügige Erschließung der neuen Wohnbauflächen mit Eigenmitteln der Kommune nicht zugesichert werden kann. Hier könnte nach der Ausschreibung der Flächen durch private Investoren in einer kürzeren Zeit die bauliche Umsetzung des Konzeptes vorangebracht werden und dieser attraktive Wohnstandort schneller Interessenten zur Verfügung gestellt werden.

II Grundlagen

II.1 Untersuchungs- und Plangebiet

Räumlicher Geltungsbereich

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



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

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

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

Resultierend aus den städtebaulichen Untersuchungen wurde das Untersuchungsgebiet im Verlauf der Bearbeitung modifiziert, die Grünfläche östlich des Wasserplatzes (e) wurde nicht weiter in die Planungsüberlegungen einbezogen.

II.2 Überörtliche und örtliche Planungen

Überörtliche Planungen

Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Das Untersuchungsgebiet des Konzeptes tangiert die Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße (Bundeswasserstraße) am linken Ufer in aufsteigender Kilometrierung. Insofern ist grundsätzlich zu beachten:

"Bundeswasserstraßen sind nach dem § 1 Nr. 1 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) neben den Seewasserstraßen die dem allgemeinen Verkehr dienenden Binnenwasserstraßen. Die Bundeswasserstraßen stehen gem. Artikel 87 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit dem Artikel 89 Grundgesetz im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasser - und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV). Eine Überplanung der dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraßen einschließlich ihres Zubehörs (z.B. Bauwerke, Wasserflächen, Landflächen) ist grundsätzlich unzulässig, wenn dadurch die Wahrnehmung der hoheitlichen Aufgaben der WSV beeinträchtigt wird. Bei der Benutzung der Bundeswasserstraßen, Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, über und unter ihr oder an ihren Ufer bedarf es einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (SSG) nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG, §31) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I, Nr.24 S.962) sofern es nicht über ein Plangenehmigungs- bzw. Planfeststellungsverfahren läuft (dann sind nur Zustimmungen in ström - und schifffahrtspolizeilicher Hinsicht für die einzelnen Bauphasen erforderlich)." (Auszug aus der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes/WSA Eberswalde vom 28.09.2015)

Weiter führt das WSA aus: "Sofern die Flächen des WSA Eberswalde in Anspruch genommen werden, ist dieses durch den Abschluss eines privat - rechtlichen Nutzungsvertrages zu regeln. Flächen die bereits verpachtet sind, können nicht zur Verfügung gestellt werden. Bei den weiteren Planungen sind Nutzungen Dritter nicht zu beeinträchtigen. Flächen, welche zukünftig der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden, können bei Übernahme der Verkehrssicherungspflicht unentgeltlich per Nutzungsvertrag überlassen werden.

Gem. Ihres Entwurfes soll der Oder - Neiße - Radweg in das Konzept mit eingebunden werden. Bis dato werden dafür keine Flächen der Wasser - und Schifffahrtsverwaltung (WSV) genutzt bzw. ist keine vertragliche Regelung bekannt. Ich weise darauf hin, dass bei der geplanten Verlegung des Radweges auf WSV-eigene Flächen eine entsprechende Prüfung auf Entbehrlichkeit und der Abschluss eines Nutzungsvertrages erforderlich sind.

Des Weiteren ist gegenwärtig ein Ausbau der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße auf 42 m geplant. In Anbetracht der zurzeit laufenden Untersuchungen zur Priorisierung des Wasserstraßennetzes und der Konzentration der Ressourcen auf Wasserstraßen mit hoher verkehrlicher Bedeutung können zum Zeitpunkt und zur Dauer der Umsetzung der Ausbaumaßnahmen derzeit keine genauen Angaben gemacht werden."

Die Hinweise des WSA wurden insbesondere im Rahmen der bisherigen Erarbeitung der vertiefenden Planungen für das Wassertouristische Zentrum berücksichtigt. Im Zuge der Fortsetzung der konkreten Planungen zur Umgestaltung der Außenbereiche auf dem Grundstück des Wassertouristischen Zentrums sind hier weiter Abstimmungen mit dem WSA erforderlich.

Oder-Neiße-Radweg

Als überörtlicher, bundesländerübergreifender Radweg war dessen örtlicher Verlauf innerhalb des Untersuchungsgebietes im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Sonstige überörtliche Planungen

Sonstige, zu berücksichtigende überörtliche Planungen, wurden 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 Quartierskonzeptes zwei grundsätzliche Ziele erreicht werden sollen:

- A) Erarbeitung neuer baulich-räumlicher und städtebaulich-funktioneller Ziele für die künftige Entwicklung des Gebietes des ehemaligen Sportplatzes und angrenzender Bereiche, auf deren Grundlage der Stadt kurz- bis langfristige Handlungsempfehlungen für weitere bauliche, investive und sonstige Entwicklungsmaßnahmen gegeben werden können
- B) Integration der sektoralen Planungsansätze für das Wassertouristische Zentrum als integrativer Bestandteil eines ganzheitlich abgestimmten Gesamtkonzeptes

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 und
- die Planungsüberlegungen der Stadt im Rahmen der weiteren baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung des Wassertouristischen Zentrums.

Örtliche Planungen im herkömmlichen Sinn wie der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan liegen bisher nur in Entwürfen vor, dessen inhaltliche Relevanz für die vorliegende Planung auf Grund des "Alters" dieser Entwürfe nicht mehr gegeben ist.

Bebauungspläne, deren Inhalte zu berücksichtigen wären, bestehen im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung nicht.

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

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwedt/Oder (2015)
- Masterplan Wohnen 2025+ (2010)
- Verkehrsentwicklungsplanung Schwedt/Oder 2007
- Bürgerwerkstatt zur Gestaltung der Kanaluferpromenade (2013)
- Freiraumkonzept Berliner Straße (2008).

II.3 Bestandsaufnahme

Im Kernbereich des Plangebietes befindet sich der seit Mitte des Jahres 2014 ungenutzte Sportplatz. Ehemals zugeordnet zum Sportplatz liegt westlich des Sportplatzes eine derzeit untergenutzte Parkplatzfläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Wassertouristische Zentrum in Trägerschaft des Vereins Wassersport PCK Schwedt e.V. In den letzten Jahren wurde dort am Standort das vorhandene Gebäude des Wasserwanderstützpunktes mit Freizeitbereichen für wassertouristi-

sche Angebote und Veranstaltungen umgebaut, saniert und mit einer kleinen Sport- bzw. Mehrzweckhalle ergänzt sowie das Wassertouristische Hauptzentrum als deutsch-polnische Begegnungsstätte mit Verpflegungsstützpunkt und Unterkünften in zweigeschossiger Bauweise neu errichtet. Gefördert wurden diese Vorhaben über das EU-Förderprogramm "INTERREG IV a" als Teil eines gemeinsamen deutsch-polnischen Projektes. Auf dem Vereinsgrundstück besteht ebenfalls die Möglichkeit zum Aufstellen von Zelten, Campinganhängern und Wohnmobilen. In einem weiteren Gebäude auf dem Grundstück befinden sich die Boote für die Kanuten und Ruderer des Leistungssport- und Freizeitbereiches. Die ehemalige Ruderhalle, kanalseitig gelegen südlich des ehemaligen Sportplatzes, wurde von Mitgliedern des Wassersportvereins umgebaut und wird als Winterlager und Servicestützpunkt von den Motorbootsportlern genutzt.

Technische Infrastruktur

Verkehr

Die Kernzone des Untersuchungsgebietes wird durch die Regattastraße verkehrlich erschlossen, die als Stichstraße in Nord-Süd-Richtung (mit Wendeanlage im südlichen Abschluss) im Untersuchungsgebiet verläuft. Sowohl die bestehenden Nutzungen (Wassertouristisches Zentrum, Bootshalle) als auch die künftigen Nutzungen des ehemaligen Sportplatzbereiches können über diese Straße verkehrlich erschlossen werden.

Die westlich des ehemaligen Sportplatzes liegende Parkplatzanlage kann über die Berliner Straße verkehrlich erschlossen 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 die erforderlichen Versorgungsmedien grundsätzlich vorhanden sind. Bei Neubaumaßnahmen innerhalb der gegenwärtig noch unbebauten Bereiche müssen neue Versorgungsleitungen verlegt werden.

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

Grünstruktur

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

Immissionsschutz

Verkehrslärm

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

Anlagenbezogener Lärm/Wassertouristisches Zentrum

Ähnlich ist die Situation bezüglich des möglichen anlagenbezogenen Lärms einzuschätzen, der von der Nutzung des Wassertouristischen Zentrums ausgehen kann. Hier ist nach Abschluss der Umgestaltungsmaßnahmen davon auszugehen, dass die Nutzungsvielfalt und -intensität zunehmen wird (Freizeit- und Erholungsnutzung, Zeltplatz, Caravanstellplatz). Eine abschlie-

Bende Beurteilung ist erst möglich, wenn das Wassertouristische Zentrum die beabsichtigte funktionelle und strukturelle Entwicklung/Erneuerung abgeschlossen hat. Seitens des Landesamtes für Umwelt wird in der Stellungnahme vom 19.10.2015 darauf hingewiesen: "Am Standort des Wassersportzentrums befindet sich eine Anlage, die dem Anwendungsbereich der 18. BImSchV² unterliegt. Mit der Entwicklung der Wohnbaufläche ist zu berücksichtigen, ob an das Wassersportzentrum eine schutzbedürftige Nutzung heranrückt." Diese Berücksichtigung erfolgt konkret auf der Ebene nachfolgender Planungen, wie z. B. einem Bebauungsplan.

Anlagenbezogener Lärm/"Schul- und Vereinslauffläche"

Auch die konzeptionell vorbereitete "Schul- und Vereinslauffläche" nördlich der Motorboothalle unterliegt der 18. BImSchV und ist im Zuge nachfolgender Planungen zu berücksichtigen.

Anlagenbezogener Lärm/Motorboothalle

Letztendlich ist auch das Grundstück der Motorboothalle als potentieller Emittent bei der Lärmbetrachtung zu berücksichtigen, da auf dem Grundstück Reparaturarbeiten unterschiedlichster Art ausgeführt werden.

Baugrund

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

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

Versickerungsfähigkeit

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

An Hand einer dem Gutachten beigefügten Karte ist zu erkennen, dass lediglich eine Teilfläche nördlich des Sportplatzes und die Teilfläche der bestehenden westlichen Parkplatzanlage über eine gute Tragfähigkeit verfügen. Der Baugrund der bestehenden Grünanlage östlich der Straße Wasserplatz (Teilfläche e, siehe unter Pkt. II.1) besitzt eine geringe Tragfähigkeit, hier sollte auf eine Bebauung generell verzichtet werden. Die ehemalige Sportplatzfläche verfügt über eine mäßige bis geringe Tragfähigkeit. Hier sind in Abhängigkeit der Bauvorhaben Flächengründun-

² Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324) geändert worden ist

gen (bei Einfamilienhäusern) oder Tiefgründungen (größere Bauvorhaben) erforderlich. Generell ist davon auszugehen, dass in Abhängigkeit des jeweiligen Bauvorhabens unterschiedlich hohe Anforderungen an die Gründung zu stellen sind. Pauschalaussagen können auf Grund der Inhomogenität des Untersuchungsgebietes nicht getroffen werden und es ist davon auszugehen, dass für jedes Bauvorhaben separate gründungstechnische Maßnahmen zu ermitteln sind.

Sonstiges

Bodendenkmale

Gemäß der Stellungnahme der zuständigen Landkreisverwaltung (hier: untere Denkmalschutzbehörde) sind in den nordwestlichen Randbereichen des Plangebietes Bodendenkmale bekannt. Darüber hinaus wurde informiert, dass das gesamte Plangebiet in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet liegt bzw. im ehem. Flussbett der Oder. Hier sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale zu vermuten.

Die Berücksichtigung der Thematik "Bodendenkmale" erfolgt hier lediglich informativ. Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind im Zuge konkreter verbindlicher Planungen oder Bauvorhaben ohnehin zu prüfen. Insofern kann eine vertiefende Analyse auf nachfolgende Planungen verschoben werden, sofern entsprechende Eintragungen in der jeweils aktuellen Denkmalliste des Landes existieren.

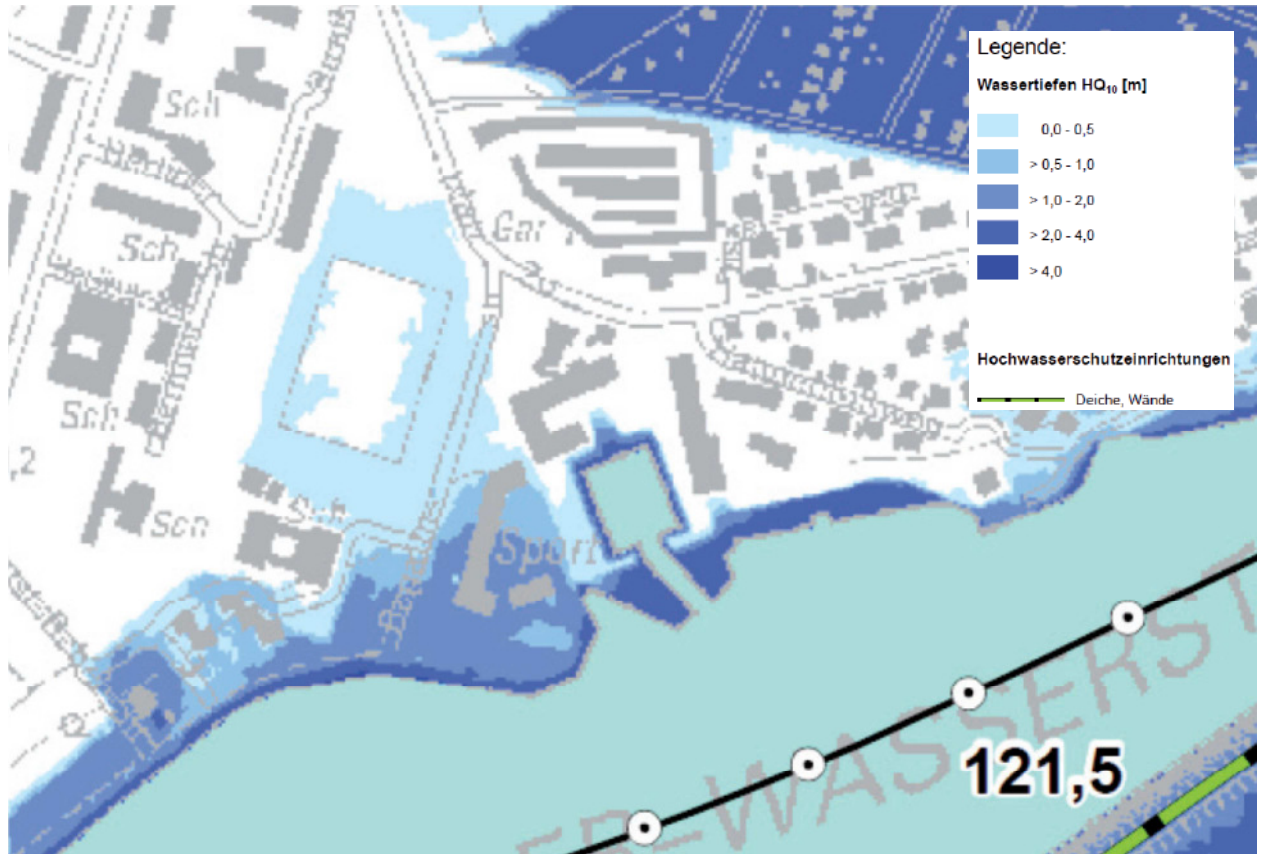
Hochwasserproblematik

Die Erkenntnisse zum Thema "Hochwasser" werden im aktuellen "Risikomanagementplan Oder" aus dem Jahr 2013 zusammengefasst. Danach werden die Risiken und mögliche Gefahren in "hohe Wahrscheinlichkeit" (10jähriges auftretendes Ereignis), "mittlere Wahrscheinlichkeit" (100 jährliches auftretendes Ereignis) und "Extremereignis" (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, 200jähriges Ereignis ohne Deiche) eingestuft.

Ausgehend von diesen, auf Landesebene verfügbaren Unterlagen, ist das Untersuchungsgebiet in Abhängigkeit des anzunehmenden Risikofalls unterschiedlich stark betroffen. Während beim Ereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Betroffenheit nur in den unmittelbaren Uferbereichen der HoFrieWa zu erwarten ist, betrifft die Überflutungswahrscheinlichkeit bei dem Szenario "mittlere Wahrscheinlichkeit" bereits umfangreiche Teilbereiche des Wassertouristischen Zentrums, die potenziellen Wohnbauflächen auf dem Fußballplatzniveau sind nicht betroffen. Beim Szenario "Extremereignis" (200jähriges Ereignis) wird eine Überflutungswahrscheinlichkeit auch des ehemaligen Sportplatzbereiches vermutet.

Im Rahmen des Quartierskonzeptes sind diese Erkenntnisse vorerst informativ zu bewerten. Einer konkreten Berücksichtigung bedarf es im Zuge der Umsetzung des Konzeptes, beispielsweise durch Vorsorgemaßnahmen bei künftigen Bauvorhaben oder im Rahmen der beabsichtigten Bauleitplanung durch Geländemodellierung oder Mindesthöhenfestsetzungen. Ein genereller Ausschlussgrund für eine Bebauung ist aus der Hochwasserproblematik nicht abzuleiten

Noch ist die aus den Risikomanagementplänen und den Untersuchungen zum Hochwasserschutz hervorgehende landesrechtliche Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes im Bereich der HoFrieWa nicht erfolgt, im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist das Hochwasserrisiko im Zuge der Umsetzung des Konzeptes nicht unberücksichtigt zu lassen.



Auszug aus Hochwassergefahrenkarte (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/Extremereignis (200)jähriges Ereignis ohne Deiche)

III Städtebauliches Quartierskonzept

III.1 Schritt I –Konzeptarbeit–

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

Wohnungsbau:

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

Schul- und Vereinslauffläche:

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

Grünstruktur:

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



Zwischenstufe im Planungsprozess

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

Wassertouristisches Zentrum:

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

Oder-Neiße-Radweg:

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

III.2 Schritt II –Entwurf–

Unter Berücksichtigung dieser vorgenannten wesentlichen Arbeitsergebnisse der Grundlagenarbeit erfolgten die Fortsetzung der vertiefenden Untersuchungen und die Erarbeitung des Entwurfs des städtebaulichen Quartierskonzeptes. Dieser Entwurf orientiert sich strikt an den Planungsideen und vertieft diese Aussagen bezüglich:

- **Wohnungsbau**
- **Schul- und Vereinslauffläche**
- **Grünstruktur/Wegeföhrung**
- **Wassertouristisches Zentrum**
- **Oder-Neiße-Radweg**
- **Stellplatzanlage "Berliner Straße"**
- **Erschließung**
- **Immissionsschutz/Hochwasser**

Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Quartierskonzeptes

Nach Billigung des Entwurfs des städtebaulichen Quartierskonzeptes durch die Stadtverordnetenversammlung am 18. Juni 2015 erfolgte im Zeitraum vom 27. Juli 2015 bis einschließlich 04. September 2015 die öffentliche Auslegung des Entwurfs und der Öffentlichkeit war Gelegenheit gegeben, dazu Stellung zu nehmen. Zeitgleich wurden einzelne Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden in diesem Zeitraum um Stellungnahme zum Entwurf des Konzeptes ersucht.



Entwurf des Quartierskonzeptes (Stand 2015)

III.3 Schritt III –Städtebauliches Quartierskonzept/Beschlussfassung–

III.3.1 Prüfung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf

Öffentlichkeit

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Entwicklungskonzeptes gingen 5 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Schwerpunkte der Stellungnahmen waren die Befürchtungen der Motorbootsportler, mit Umsetzung des Quartierskonzeptes ihre bisherigen Nutzungen (einschließlich Reparaturarbeiten) nicht mehr ausüben zu können und Befürchtungen benachbarter Anwohner, dass eine künftige Bebauung die gegenwärtigen Blickbeziehungen Richtung "HoFrieWa" und Nationalpark nicht mehr ermöglichen wird.

Belange der Motorbootsportler

Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen sowie auf Grund der zwischenzeitlich vorangeschrittenen konkreten Entwurfsplanung für das Wassertouristische Zentrum wird die ursprünglich geplante Verlagerung des Oder-Neiße-Radweges (siehe Kapitel III.3.5) zurückgenommen. Der konzeptionelle Ansatz geht jetzt von einem Verlauf des Radweges im Bereich des Böschungsfußes aus. Dadurch bedarf es keiner Inanspruchnahme der Nutzfläche der Motorbootsportler. Gleichzeitig kann dadurch der bisherige Zugang zur Motorboothalle erhalten bleiben und muss nicht verlagert werden. Als Vorsorgemaßnahme des Lärmschutzes künftiger Wohnnutzungen gegenüber dem Freizeidlärm u. a. auch der Motorbootsportler (Reparatur- und Rangierarbeiten) erfolgte bereits im Entwurf des Konzeptplans eine Flächenvorhaltung für die Errichtung einer eventuell notwendigen Lärmschutzanlage im Bereich der Schul- und Vereinslauffläche. Insofern werden die Belange der Motorbootsportler innerhalb des Quartierskonzeptes gebührend berücksichtigt.

Belange von Anwohner/Sichtbehinderung

Ausgehend vom Planungsansatz, die Höhe neuer (Wohn-)gebäude auf zwei bis drei Vollgeschosse zu beschränken, kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne benachbarte Bewohner (beispielsweise in den unteren Geschossen der angrenzenden Wohngebäude) im Zuge der Umsetzung der Planungsideen künftig nicht mehr den freien Blick (über einen unbebauten Sportplatz hinweg) haben werden. Eingeschränkte Sichtverhältnisse durch benachbarte Gebäude ist jedoch eine grundsätzliche Situation innerstädtischer Gebiete und im Regelfall durch die jeweiligen Bewohner hinzunehmen. Der Verzicht auf die Neubebauung einer innerstädtischen Brachfläche (wie im Fall des nicht mehr genutzten Sportplatzes) zu Gunsten der Aufrechterhaltung von großzügigen ungehinderten Blickbeziehungen ist jedoch aus Sicht des nachhaltigen Städtebaus keine Alternative zur beabsichtigten Bebauung und unter Berücksichtigung gesamtstädtischer städtebaulicher Entwicklungsgrundsätze treten hier die öffentlichen Belange der Stadt vor die privaten Belange einzelner Nachbarn.

Behörden und Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum der öffentlichen Auslegung des Konzeptentwurfs wurden einzelne Behörden und einzelne Träger öffentlicher Belange (zuständige Versorgungsunternehmen) um Stellungnahme zum Entwurf ersucht.

Seitens der beteiligten Behörden (Landkreisverwaltung, Landesamt für Umwelt und Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde) gingen grundsätzlich zustimmende Stellungnahmen zum Konzeptentwurf ein. Die zusätzlich ergangenen Hinweise galten Themenbereichen, die erst im Zuge nachfolgender verbindlicher Planungen vertiefend untersuchungsrelevant sind und insofern keine Auswirkungen auf die abschließende Konzepterarbeitung hatten.

Seitens der zuständigen Versorgungsunternehmen wurde auf die bisher nicht vorhandene Erschließung der geplanten neuen Baugebiete hingewiesen, insbesondere jedoch darauf, dass deren neue Erschließung jedoch grundsätzlich möglich sein kann. Insofern hatten auch diese Stellungnahmen keine Auswirkungen auf die abschließende Konzepterarbeitung.

Fazit der Prüfung

Aufgrund der Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen, deren Relevanz für die Inhalte des Quartierskonzeptes und der Tatsache, dass die Umsetzung der informellen Planung auf der Ebene nachfolgender verbindlicher städtebaulicher Planungen und konkreter Objektplanungen erfolgen soll (deren Inhalte ohnehin regelmäßig den Abgeordneten bekanntgegeben werden), ist eine "klassische" Abwägung und deren Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung im Rahmen dieser informellen Planung nicht erforderlich.

III.3.2 Konzeptinhalte

Aufbauend auf dem Konzeptentwurf sowie unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erfolgten Fortsetzung der konkreten Planungen zur Umgestaltung des Wassertouristischen Zentrums stellt sich das Quartierskonzept zum Abschluss wie folgt dar:

Wohnungsbau

Die grundsätzliche Idee des Konzeptentwurfs der planerischen Vorbereitung von Wohnbauvorhaben auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes und des westlich angrenzenden Parkplatzes wird aufrechterhalten (Flächen A+D). Aktualisiert stellt sich die planerische Umsetzung dieser Idee wie folgt dar (siehe auch "Konzeptplan"):

I Der nördliche Teilbereich des ehemaligen Sportplatzes soll auf einer Fläche von ca. 6.200 qm für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgehalten werden. Gemäß dem Vorschlag für die Umsetzung sind hier 5 Grundstücke, die neben "klassischen" Wohnhäusern mit jeweils bis zu 6 Wohnungen auch einer Bebauung zu sonstigen Wohnzwecken oder zu Pflegezwecken dienen können. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb dieses Gebietsteils soll auf drei Vollgeschosse begrenzt werden. Die straßenseitige Erschließung der Grundstücke ist über eine Stichstraße gesichert, die stadtechnische Erschließung ist nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern neu herzustellen.

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

II Der zentrale Teilbereich besteht aus zwei Teilflächen mit einer Größe von jeweils ~ 3.200 qm. Grundsätzlich soll dieser Teilbereich dem individuellen Wohnungsbau ("Einfamilienhäuser") dienen. Auf Grund der Lage dieses Teilbereichs angrenzend an den nördlichen Teilbereich kann jedoch eine zusätzliche Differenzierung bei einer künftigen Bebauung erfolgen: Während im Übergangsbereich zum nördlichen Teilbereich (Mehrfamilienhäuser) künftige Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen umsetzbar sein sollen, wird die Bebaubarkeit im südlichen Teil (im Übergangsbereich zur Schul- und Vereinslauffläche) konzeptionell auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Erschließung der Grundstücke soll über eine Stichstraße erfolgen, die das Gebiet in Ost-West-Richtung quert und östlich an die Regattastraße anschließt.

III Die bisherige großflächig asphaltierte Stellplatzanlage im westlichen Teilbereich des Quartiers ("oberhalb" der Sportplatzfläche) soll zum Zweck des Wohnungsbaus umgenutzt wer-

den (Fläche D). Konzeptionell und in Anlehnung an die in diesem Bereich prägende Bebauung besteht auf einer Fläche von ~ 3.600 qm die Überlegung, drei Grundstücke zu bilden. Auf diesen sollen (ähnlich der Planungsüberlegungen zum nördlichen Teilgebiet des ehemaligen Sportplatzes) Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu 5 Wohnungen errichtet werden. Darüber hinaus besteht auch hier die Möglichkeit, neben "klassischen" Wohnhäusern in diesem Bereich eine Bebauung zu sonstigen Wohnzwecken (z.B. "Seniorenwohnen") oder zu Pflegezwecken (Pflegeeinrichtungen) umzusetzen. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb dieses Gebietsteils soll auf drei Vollgeschosse begrenzt werden. Die Erschließung der Grundstücke kann über eine Stichstraße gesichert werden, die nördlich an die Berliner Straße anschließt und neu zu erreichen ist.

Schul- und Vereinslauffläche

Die Planungsüberlegung des Konzeptentwurfs, den südlichen Teil des ehemaligen Sportplatzes für Freiflächennutzungen vorzuhalten, wird aufrechterhalten. Dazu wird eine ~4.500 qm große Fläche unterschiedlichen Nutzungsansprüchen zugeordnet (Fläche B).

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

Grünstruktur/Wegeführung

Die Idee einer Quermöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer von der Berliner Straße in östliche Richtung bis zur Regattastraße wird aufrecht erhalten und bildet einen städtebaulichen und funktionellen Schwerpunkt innerhalb des Quartierskonzeptes. Diese Quermöglichkeit soll durch eine Verlängerung der geplanten Wohngebietsstraße (siehe Kapitel III.4.2.1) in westliche Richtung bis zum Bereich der Böschungskante erfolgen. Diese Verlängerung dient nur Fußgängern und Radfahrern. Der bestehende Höhenunterschied von ~ 1 m muss dabei durch geeignete bauliche Anlagen barrierefrei überwunden werden. Seine westliche Fortsetzung findet die Querverbindung auf der neu zu gestaltenden Stellplatzfläche in Verlängerung der Berliner Straße.

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

IV Umsetzung

Die Zielstellung der Stadt ist es möglichst kurz-bis mittelfristig die Brachflächen des ehemaligen Sportplatzes (Fläche A) und der angrenzenden Parkplatzflächen (Fläche D) einer Nutzung als Wohnungsbaustandort zuzuführen. Die Haushaltsmittel der Stadt sind jedoch begrenzt, so dass in den folgenden Jahren eine zügige Erschließung mit Eigenmitteln der Kommune nicht zugesichert werden kann. Hier könnte nach der Ausschreibung der Flächen, durch private Investoren, in einer kürzeren Zeit die bauliche Umsetzung des Konzeptes vorangebracht werden und so dieser attraktive Standort schneller Interessenten zur Verfügung gestellt werden.



Luftbildausschnitt Schwedt/Oder mit Kennzeichnung der unterschiedlichen Teilbereiche gemäß Strategiekonzept

(1) Ehemaliger Sportplatz (Fläche A+B): Umsetzung des Konzeptes auf dem Weg der verbindlichen Bauleitplanung

Der zukünftige Investor soll über ein öffentliches Ausschreibungsverfahren ermittelt werden und für die Fläche A sowie für die im Plan gekennzeichnete Fläche B ein Bauleitplanverfahren durchführen. Grundlage für die Bauleitplanung, die Erschließung und die geplante Neubebauung des Investors bildet wiederum die im Konzept dargelegte Grundsatzlösung, wobei sich die Darstellungen der Geschossigkeit sowie die Beispiele und Vorschläge für eine Neubebauung (Einfamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser) in ihrer zukünftigen Ausrichtung noch konkretisieren können. Die aus den folgenden Planungsschritten (Bauleitplanung, technische Erschließungsplanung sowie mögliche Lärmprognosen, vertiefende Baugrunduntersuchungen) resultierenden Erkenntnisse sowie die konkreten Vermarktungsabsichten des Investors können noch Einfluss auf die konkrete Umsetzung haben.

Auf Grund der örtlichen Situation soll die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen durch verbindliche Bauleitplanung gesichert werden. Der dazu erforderliche Bebauungsplan soll in seinem wie zuvor genannten Geltungsbereich sowohl die geplanten Bauflächen (Fläche A) als auch die geplante Fläche für den Schul- und Vereinssport (Fläche B) umfassen. Als städtebauliche Rahmenbedingungen für die künftigen Inhalte des Bebauungsplans werden im Rahmen dieses Quartierskonzeptes formuliert:

- Allgemeines Wohngebiet als künftige Art der baulichen Nutzung
- Differenzierte Festsetzungen zum künftigen Maß der baulichen Nutzung durch ein unterschiedliches Höchstmaß der Anzahl von Vollgeschossen der künftigen Gebäude, teilweise auch durch Festsetzung eines Mindestmaßes
- Schaffung und Sicherung der im Konzeptplan dargestellten Durchquerungsmöglichkeit (barrierefrei) für Radfahrer und Fußgänger
- Sicherung der sportbezogenen Freifläche vorrangig für die Zwecke des Schul- und Vereinssports
- Berücksichtigung der Belange des Immissions- und Hochwasserschutzes

Es kann davon ausgegangen werden, dass der beabsichtigte Bebauungsplan als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a des Baugesetzbuches aufgestellt wird.

Die Vorbereitung und Durchführung sowie die zeitliche Umsetzung der baulichen Maßnahmen auf den Flächen A und B im Sinne dieses Konzeptes durch den Investor sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert werden.

(2) Westliches Umfeld/Freifläche (Fläche C): Freiflächengestaltung

Im Zuge der weiteren Umsetzung des "Freiraumkonzeptes Berliner Straße" soll dieser Bereich funktionell und strukturell neu geordnet werden. Hier sind öffentlich erlebbare Grünflächen geplant und die bauliche und gestalterische Verbesserung der öffentlichen Parkplatzanlage, insbesondere für die Besucher der nahegelegenen öffentlichen Einrichtungen. Die im Bereich des ehemaligen Sportplatzes geplante öffentliche Gebietsdurchquerung für Radfahrer und Fußgänger findet in diesem Bereich seine Komplettierung, so dass von der Berliner Straße eine Durchwegung bis zur Regattastraße, dem Wassertouristischen Zentrum und zum Oder-Neiße-Radweg geschaffen werden kann. Die Gestaltung der Fläche C erfolgt seitens der Stadt.

(3) Westliches Umfeld/Parkplatzfläche (Fläche D): Umsetzung des Konzeptes nach dem Prinzip "Bauen im Innenbereich"

Für die konkrete Umsetzung dieser konzeptionellen Idee einer Bebauung des Stellplatzes zu Wohnzwecken ist es beabsichtigt, ein öffentliches Ausschreibungsverfahren durchzuführen, um letztendlich diese Bebauung einem privaten Bauherren zu überlassen. Ein städtebaulicher Vertrag ist zur Vorbereitung und Durchführung des Bauvorhabens, inkl. Erschließung, abzuschließen.

Ausgehend von der Einschätzung, dass die Stellplatzfläche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Stadt Schwedt/Oder liegt ergibt sich die grundsätzliche Zulässigkeit der geplanten Wohnungsbauvorhaben nach den Grundsätzen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist das Wohnungsbauvorhaben zulässig, "wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden" (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Da die Stadt selbst "Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll" als Flächeneigentümer vorgeben kann, ist ein Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung zu erwarten.

Auch ist zu erwarten, dass mit Umsetzung eines Wohnungsbauvorhabens die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Einzig die "gesicherte Erschließung" als weiteres Zulässigkeitskriterium kann zum Abschluss der Arbeiten am Quartierskonzept nicht nachgewiesen werden. Hier sind in Vorbereitung bzw. im Zusammenhang mit der beabsichtigten Baumaßnahme die notwendigen Erschließungsarbeiten durchzuführen. Dies betrifft neben der Errichtung einer gesicherten Zufahrt zu den künftigen Grundstücken auch deren stadttechnische Erschließung.

(4) Wassertouristisches Zentrum

Der abschließende Konzeptplan zum städtebaulichen Quartierskonzept stellt informativ den Stand der Planungen zur weiteren Entwicklung des Wassertouristischen Zentrums dar. Die künftige funktionelle und strukturelle Neugestaltung in Teilbereichen beinhaltet dabei folgende zwei Schwerpunkte³:

1. Errichtung eines Servicegebäudes

Es ist die Errichtung eines neuen, barrierefrei nutzbaren Servicegebäudes geplant, welches eine Rezeption, einen Lagerraum, eine Werkstatt für Ruderboote, eine Küche, einen Raum zum Waschen von Wäsche sowie die Sanitärebereiche aufnimmt. Die Sanitärebereiche beinhalten Duschbereiche und WC-Bereiche, u. a. auch ein nach DIN 18040-1 geplantes behindertengerechtes Bad mit Dusche, welches auch als Baby-Bad genutzt werden kann.

Die Umsetzung dieses Vorhabens kann bauplanungsrechtliche auf der Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches erfolgen. Die wurde mit Vorbescheid vom 24. Oktober 2016 mitgeteilt, in dem grundsätzlich die Zulässigkeit des Vorhabens erklärt wurde. Das neue Gebäude wird außerhalb des hochwassergefährdeten Bereiches errichtet. Das noch bestehende "alte Sanitärgebäude" wird als vorbereitende Maßnahme abgebrochen, eine Sanierung wäre unter wirtschaftlichen Aspekten und zeitgemäßen Anforderungen nicht vertretbar, eine Hochwassergefährdung des Standortes wäre stets gegeben.

2. Neugestaltung der Außenanlagen des Wassertouristischen Zentrums

Kerninhalt der Neugestaltung des Wassertouristischen Zentrums ist die bauliche und funktionelle Umgestaltung des bestehenden Camping- und Caravan-Stellplatzes unter Berücksichtigung aktueller, städtischer als auch landesrechtlicher Anforderungen. Ziel der künftigen Anordnung unterschiedlicher Nutzungen auf dieser Fläche ist dabei die harmonische Zusammenführung unterschiedlicher Gästegruppen und ihren spezifischen Stellplatzansprüchen.

Die künftige verkehrstechnische Erschließung des touristischen Zentrums erfolgt über eine neue separate Zufahrt am östlichen Ende der bestehenden Wendeanlage in der Regattastraße. Von dort können die neuen Caravan-Stellplätze über ein neues ringförmiges Fahrbahnnetz angesteuert werden. Östlich führt die Fahrbahn weiter zur bestehenden Boots-Slipanlage.

Das bestehende Vereinsgebäude wird durch neue Wegeverbindungen erschlossen. Des Weiteren

³ u. a. mit Auszügen aus dem Erläuterungsbericht zum Bauvorhaben "Umgestaltung des Camping- und Caravanstellplatzes einschließlich Errichtung eines Servicegebäudes auf dem Gelände des Wassertouristischen Zentrums, Prüfer & Wilke, Schwedt, Oktober 2016

ren werden der Platz für einen späteren Pavillon sowie der Stellplatz der Tischtennisplatte gepflastert.

Südlich an das neue Servicegebäude grenzt der Funktionsbereich der Caravan-Stellplätze an. Hier sollen insgesamt 39 Caravanstellplätze errichtet werden. Zusätzlich zu den Caravan-Stellplätzen soll das touristische Wassersportzentrum weiterhin Campingflächen anbieten. Hier sind zwei Flächen räumlich voneinander getrennt für die Zielgruppen "Jugendliche" und "Familien und Urlauber über 50" geplant.

Die Bootsanleger am Ufer der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße verbleiben im Bestand. Die Anzahl der Liegeplätze bleibt weitestgehend erhalten. An Stelle des letzten westlich gelegenen Holzsteges wird ein Kanuanleger (flache Ausführung) eingesetzt. Hier können die ankommenden Wasserwanderer bequem ein- und aussteigen und anschließend ihre Boote in Ständern des neuen Bootslagers deponieren. Die Einsatzstellen für Boote und die Boots-schließfächer bleiben ebenfalls erhalten.

Ausbaustufen

Die baulichen Maßnahmen auf dem Gelände des Wassersportvereins sollen den Tourismus stärken und die Attraktivität des Standortes für Touristen und Einheimische erhöhen. Durch die Akquise von europäischen Fördermitteln mit einer Förderquote von bis zu 85% kann trotz der begrenzten Eigenmittel der Stadt ein spürbarer Qualitätsgewinn erreicht werden. Trotzdem wird es aus eigen- und programmbedingten finanziellen Zwängen von Nöten sein, das der im Gesamtplan dargestellte Endausbau des Caravan-Stellplatzes nicht in den nächsten Jahren umgesetzt werden kann. Daher wurde eine Lösung in zwei Ausbaustufen konzipiert. Zunächst sollen als Hauptmaßnahme 23 Stellplätze und das neue Sozialgebäude errichtet werden. Der Ufer-radweg verbleibt in der bisherigen Lage



Erste Ausbaustufe bei der Qualifizierung des Wassertouristischen Zentrums

Unter Berücksichtigung der vorliegenden konkreten Planungen zum Wassertouristischen Zentrum und der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wird die Idee der Radweg-Verlagerung zunächst nicht umgesetzt. Die Planungen zum Wassertouristischen Zentrum berücksichtigen den Verlauf des Radweges, so dass dieser in seiner bestehenden Lage unverändert bleibt und von der HoFrieWa aus in nördliche Richtung entlang des Wassertouristischen Zentrums verlaufend in die Regattastraße mündet.

Erst bei der Herrichtung und Nutzung der Erweiterungsfläche wäre der Uferradweg umzuverlegen. Dieser Endausbau ist im Gesamtkonzeptplan dargestellt, wird aber erst als mittelfristiges Ziel umsetzbar sein.



Endausbaustufe des Wassertouristischen Zentrums und Umfeld

V Beschlussfassung

Das vorliegende städtebauliche Quartierskonzept, bestehend aus dem Konzeptplan und den Erläuterungen, wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 2017 als Grundlage der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Quartiers Regattastraße beschlossen.

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