



Drucksachennummer: DS-23/0353-1
Drucksachenart: Drucksache
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschluss über das Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung "100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027"

Datum: 31.01.2025
Federführung: Bau- und Ordnungsamt

Antragsteller

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bau, Stadtentwicklung und Tourismus (Vorberatung)	25.02.2025	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	04.03.2025	N
Stadtvertretung (Entscheidung)	13.03.2025	Ö

Begründung

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 04.03.2021 einstimmig eine Grundsatzentscheidung für die weitere touristische Entwicklung der östlichen Strand- und Uferbereiche einschließlich Nebenflächen des Fischereihafens bis zum Industriebahnhof Berndshof (vgl. Drucksache DS-20/0113) getroffen und sich für die Erstellung eines entsprechenden Entwicklungskonzeptes ausgesprochen. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.09.2022 (vgl. DS-22/0262) wurde der Planungsleistungsvergabe für die Erstellung eines städtebaulichen und touristischen Entwicklungskonzeptes an das Planungsbüro Trautmann, Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg, zugestimmt. Unter reger Beteiligung der Öffentlichkeit fand am 13.12.2022 eine Bürgerveranstaltung statt, bei welcher die Planerinnen Frau Trautmann und Frau Manthey-Kunhart erste Ideen zum Konzept vorstellten. Im öffentlichen Teil der Sitzung des Fachausschusses für Bau, Ordnung und Sicherheit am 20.04.2023 stellten die Planerinnen einen ersten Konzeptentwurf vor, welcher nach kontroverser Diskussion und Abstimmung zwischen Stadtverwaltung, Stadtvertretern und Planerinnen mehrfach überarbeitet wurde. Die Stadtvertretung beschloss in ihrer Sitzung am 07.12.2023 jedoch nicht das Konzept mit Stand Oktober 2023 (vgl. DS-23/0353), da noch kein Konsens zu wesentlichen Punkten erzielt wurde. In der Folge wurde das Konzept weiter überarbeitet. Als Grundlage für die weiteren Abstimmungen zwischen Planerinnen, Verwaltung und Fraktionen der neu gewählten Stadtvertretung diente eine Stellungnahme der damaligen Fraktion CDU/FDP/FW UEM. Die in einer Beratung zwischen Verwaltung und Vertretern der Fraktionen am 14.10.2024 besprochenen Punkte (Anlage 1) wurden von den Planerinnen eingearbeitet. Auf Nachfrage der Verwaltung gab es zu der nun vorliegenden Konzeptfassung keine weiteren Änderungsvorschläge von Seiten der Fraktionen. Das Konzept (Stand Januar 2025) liegt nunmehr als Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung erneut zum Beschluss vor (Anlage 2).

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt das Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“ (Anlage 2). Den darin enthaltenen Zielen und Maßnahmen wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen

-

Anlage/n

1 - Flächenentwicklungskonzept - Abstimmung zu offenen Punkten laut Stellungnahme der Fraktionen (öffentlich)

2 - Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde für den Bereich Strand – Fischerhafen – Kanalweg bis Industriehafen Berndshof (öffentlich)

Abstimmung zu offenen Punkten laut der Stellungnahme der Fraktionen

Frau Trautmann

	<u>Fraktionen</u>	<u>Planerinnen</u>	<u>Vorschlag Stadtplanung</u>	<u>Abstimmung 14.10.2024</u>
<u>Seite 8</u>				
Formulierung „zu wenige Parkplätze“	temporär, nur an wenigen Tagen in der Saison	Der Hinweis „temporär, nur an wenigen Tagen der Saison“ kann eingefügt werden.	ok	ok
Formulierung „Strandzugang für Rollstuhlfahrer*innen“	Strandzugang existiert nicht wirklich, lediglich ein befestigter Weg bis zur Wasserkante	Ein befestigter Weg über den Strand bis zur Wasserkante ist ein Strandzugang für Rollstuhlfahrer.	Nicht ändern!	Hier bitte noch den Hinweis aufnehmen, dass zwar ein Strandzugang für Rollstuhlfahrer existiert, hier jedoch eine Optimierung geprüft werden sollte.
Formulierung „und höher ist auch die Bebauung im Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ geplant.“	Zwar in der Planung, aber noch kein Status Quo!	Da der Bebauungsplan wirksam ist, ist die mögliche Bebauung mit zu betrachten.	Nicht ändern!	ok
<u>Seite 9</u>				
Formulierung: Kommende Bebauung (B-Plan Nr. B-43)	Noch kein Bestand!	Die Bebauung ist noch nicht realisiert, das steht ja auch da; ist aber als	Nicht ändern!	ok

überragt die umgebende Bebauung		mögliche Bebauung mit zu betrachten.		
<u>Seite 12/13</u>				
Formulierung: „Es fehlen Entwicklungsangebote für die Wohnnutzung“	Ziel war gemäß Beschlussfassung der SV ein TOURISTISCHES Entwicklungskonzept für den östlichen Strandbereich und weitergehend bis zum Industriehafen! Stadtvertretung war über die Aufgabenstellung für die Planer zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht informiert!!!	Abgefordert und beauftragt war ein städtebauliches und touristisches Entwicklungskonzept. Über das Verhältnis Stadtvertretung und Stadtverwaltung kann ich keine Aussagen treffen.	Soll das Konzept städtebauliche Komponenten enthalten?	Ok (kann bleiben)

<p>Formulierung: „Der Planbereich ist städtebaulich und touristisch weiterzuentwickeln“</p>	<p>War nicht mit der SV abgestimmt! Durch Verwaltung erarbeitete Aufgabenstellung war mit den Fraktionen NICHT abgestimmt!</p>	<p>s.o.</p>	<p>Im Beschluss über die Erstellung des Konzepts waren auch Wohnbauflächen benannt.</p> <p>Soll das Konzept städtebauliche Komponenten enthalten?</p>	
<p><u>Seite 14</u></p>				
<p>Abschnitt „Revitalisierung/ Umnutzung Bauernhof“</p>	<p>Durch die Planer wurde hier eine städtebauliche Betrachtung über den Status Quo hinaus vorgenommen! Es handelt sich um ein Entwicklungskonzept der Stadt Ueckermünde! Ein städtebauliches Konzept kann nur über den Eigentümer/Vorhabenträger - also PRIVAT - erfolgen (Planungserfordernis/B-Plan!). Nur Darstellung im Bestand!</p>	<p>Die Revitalisierung des Bauernhofes war Bestandteil der Aufgabenstellung. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept kann nicht an den Grundstücksgrenzen der Stadt halt machen, weil es so gar nicht seinen Zweck erfüllen kann; z. B. städtebaulicher Rahmenplan als Grundlage für die Stadtsanierung. Die Stadt mit ihrer Planungshoheit erstellt die städtebauliche Planung, die dann die Grundlage für die Fördermittelbeantragung</p>	<p>Die Überplanung privater Flächen ist in einem Konzept möglich, sofern nicht das Gesamtkonzept ausschließlich private Flächen überplant, so dass man von einer Gefälligkeitsplanung sprechen kann.</p> <p>Sollen private Flächen überplant werden?</p>	

		<p>g ist, auch für private Eigentümer. Die städtebaulichen Probleme, die beseitigt werden sollen, machen auch nicht an den öffentlichen Grundstücksgrenzen halt. Ein städtebauliches Konzept betrachtet einen räumlichen Bereich unabhängig vom Eigentum.</p>		
--	--	---	--	--

Seite 15				
Abschnitt „Wohnbauflächen am Haff“	Entscheidung der Stadtvertretung, dass Fläche zwischen Kanalweg und "Siedlung Schäferweg" nicht Bestandteil der Planung ist und auch kein Interessenbekundungsver fahren für diese Flächen stattfindet! Bedarfsanmeldung des kommunalen Unternehmens bei der Stadt wurde in dieses Konzept nicht eingearbeitet (ca. 15.000 qm östlich entlang Verbindungsweg Kanalweg zum Schäferweg).	Die Entscheidung der Stadtvertretung war nicht Bestandteil der Aufgabenstellung. Darauf, dass mit dem Wegfall der Wohnbebauung zwischen Kanalweg und „Siedlung Schäferweg“ auch die Bebauung östlich des Weges nicht mehr städtebaulich begründbar ist, habe ich mehrfach hingewiesen.	Soll das Konzept städtebauliche Komponenten enthalten?	
beispielhafte Darstellung der möglichen Stadtvillen	Subjektive Darstellung, sollte nicht Bestandteil dieses Konzeptes sein.	Die erläuternde Skizze zu Stadtvillen kann entfernt werden.	ok	
Formulierung: „Nördlich des Kanalweges im Bereich des ehemaligen Kindergartens und der Kleingärten könnte kleinteilige Bebauung in Form von einzelstehenden Einfamilienhäusern Angeboten werden.“	Siehe Bauernhof! Die Betrachtung sollte hier nur im Bestand - also Baracke - erfolgen. Privatfläche. Wie eine zukünftige Bebauung aussehen könnte, kann nicht Bestandteil dieses Konzeptes sein.	Genau das, wie die künftige Bebauung und Nutzung aussehen kann, ist Inhalt eines städtebaulichen Konzeptes.	Soll das Konzept städtebauliche Komponenten enthalten? Sollen private Flächen überplant werden?	

<p>Formulierung: „Allein schon der Vergleich mit dem Strandpark, der eine Größe von 2,2 ha hat, zeigt, dass diese Fläche dafür viel zu groß ist. Die Investitions- und Pflegekosten wären viel zu hoch. Ebenso stellt sich die Frage nach der Nutzung einer so großen Parkfläche.“</p>	<p>Es obliegt nicht dem Planer zu beurteilen, ob diese Fläche durch die Stadt bewirtschaftet werden kann oder nicht. Vorschlag Stadtpark/Kurpark sollte Inhalt finden.</p>	<p>Hierzu sage ich nur, dass es an der erforderlichen Begründung des Bedarfes eines Kurparks in der Größenordnung fehlt.</p>	<p>Soll der Kurpark geplant werden oder nicht?</p>	
--	--	--	--	--

Seite 16				
Abbildung der möglichen Wohnbebauung südlich des Kanalweges (straßenbegleitend)	Bauflächen entfernen und gemäß der Bedarfsanmeldung des städtischen Wohnungsunternehmens anpassen.	Die Flächengröße entspricht der Forderung der vorgenannten 15.000 m ² und liegt östlich des Weges. Die Anordnung am Nordrand der Fläche erfolgt aus städtebaulichen Gründen (kompakte Siedlungsstrukturen verringern Erschließungsaufwendungen und entsprechen dem Klimaschutz besser als lineare Strukturen.)	Soll das Konzept städtebauliche Komponenten enthalten?	
Formulierung „Das Ameos-Klinikum Ueckermünde beabsichtigt, in den nächsten Jahren eine Rehaeinrichtung zu errichten, um damit Synergien im eigenen Hause zu nutzen und eine attraktive Einrichtung zu schaffen. Es wird eine Einrichtung mit 200 Betten geprüft.“	Umformulieren: Potentialfläche für Kur- oder Rehaklinik! Dabei spielt es keine Rolle, wer der Träger einer späteren Einrichtung ist. Allgemein halten!	Dem kann gefolgt werden.	ok	
Formulierung „der kleine liebevoll gestaltete Wohngebietspark“	Formulierung ändern! Hier befindet sich ein kleiner Wohngebietspark.	Dem kann gefolgt werden.	ok	

Formulierung „Kurklinik nur als Platzhalter“	Umformulieren! "Platzhalter"!	Der Begriff „Platzhalter“ wurde nach meiner Erinnerung von der Stadtvertretung vorgeschlagen. Dafür Potentialfläche Kur-/Rehaklinik zu verwenden ist natürlich möglich.	ok	
--	-------------------------------	---	----	--

<u>Seite 17</u>				
Zum Abschnitt „Caravan-Stellplatz“	Fraktionen hatten sich dazu eindeutig positioniert, dass die Bebauung der Niederungsbereiche NICHT erfolgen wird. Dies ist auch so darzustellen	Dies ist ein städtebauliches Konzept. Dementsprechend werden die Themen städtebaulich und nicht politisch abgearbeitet (Standort erscheint wegen der beengten Straßenverhältnisse ungeeignet, schwierige Ver- und Entsorgung)	Soll dieses private Projekt rein oder raus? Wenn es raus soll, sollen die Planerinnen darlegen, dass diese Änderung sich aus der Politik- und Bürgerbeteiligung ergeben hat. Auch wichtig für FNP-Änderung.	
Formulierung „Kurklinik-Platzhalter“	Formulierung! Potentialfläche Kur-/Rehaklinik	Dem kann gefolgt werden.	ok	
Formulierung „Gutshof Neuendorf“	- korrekte Bezeichnung!	Dem kann gefolgt werden.	ok	
Formulierung „wir haben ihn Pferdestieg genannt“	Streichen! Straßename irrelevant!	Dem kann gefolgt werden.	ok	

<p>noch zu Seite 17</p>	<p>Grundsätzlich: Wohnstraßen als Mischverkehrsflächen ! Keine 8 - 10 m breite Straßen erforderlich! Verkehrsberuhigte Bereiche, auch im Bereich Potentialfläche für Kur-/bzw. Rehaklinik</p>	<p>Auch das städtebauliche Konzept hält Wohnstraßen als Mischverkehrsfläche und einer Raumbreite von 6 m für ausreichend. Zu einem anderen Ergebnis kommen wir für die Erschließungsstraße von der Landesstraße (Belliner Straße) über Schäferweg und Kanalweg bis zum ehemaligen Gutshof. Hier spricht allein schon die Länge von 1.300 m gegen eine Einstufung als Mischverkehrsfläche. Die Festsetzung von 10 m Straßenraumbreite bedeutet nicht, dass die 10 m für den Verkehr allein genutzt werden. Darin sind auch Grünstreifen wie Baumreihen vorgesehen, die ja teilweise bereits vorhanden sind. Außerdem kann der Rad- und Fußverkehr vom Kfz-Verkehr getrennt werden. Die Verkehrs- erschließung in der Potentialfläche Kur-/Rehaklinik ist nicht Gegenstand des städtebaulichen Konzeptes.</p>	<p>Die Straße ist keine reine Wohnstraße, wenn die Kurklinik errichtet werden sollte. Die Ausführungen der Planerin sind Empfehlungen. Bei Errichtung der Kurklinik ist dann ein Verkehrskonzept zur Erschließung erforderlich, worin die Verkehrsmengen ermittelt werden. Erst daraus ergibt sich die erforderliche Verkehrsraum- breite. Empfehlung: Planerin soll ihre Ausführungen als Vorschlag formulieren.</p>	
<p><u>Seite 18</u></p>				

Formulierung „Parkkonzept“	Parkraumbewirtschaftungskonzept	Dem kann gefolgt werden.	ok	
Abschnitt „Hochseilgarten“	Die Fraktionen haben sich dazu verständigt, dass hier keine weitere Betrachtung erfolgt. Die Betrachtung von Alternativstandorten auf Privatflächen können nicht Bestandteil dieses Konzeptes sein.	Dem kann gefolgt werden.	ok	

Seite 19				
zur Überschrift „Mittelfristige Maßnahmen“	Städte Maßnahmen sollten u.U. besser erläutert werden (z.B. durch Text und Bild).	Da das städtebauliche Konzept als Ganzes in Frage gestellt wird (keine Überplanung privater Flächen), macht es wenig Sinn, die Maßnahmen ausführlicher zu beschreiben.	Soll das Konzept städtebauliche Komponenten enthalten? Sollen private Flächen überplant werden?	
Formulierung „Änderung des Flächennutzungsplans (Herausnahme der Bauflächen in der Niederung)“	Einordnung in kurzfristige Maßnahmen!	Dem kann gefolgt werden.	ok	
Formulierung „Städtebauliche Entwicklung Bereich Bauernhof“	Privat!	Hier kann man formulieren, dass die vorgeschlagene Entwicklung einen Bebauungsplan erfordert. Dass die Kosten dafür vom privaten Vorhabenträger zu tragen sind ist üblich.	ok	
Formulierung „Wohnungsbau am Kanalweg“	Entwicklung von Wohnbauflächen am Verbindungsweg zwischen Kanalweg und Schäferweg	Ich halte dies nicht für zielführend hier eine lineare Struktur vorzusehen (siehe oben).	Soll das Konzept städtebauliche Komponenten enthalten?	

(Fazit Frau Trautmann)

Unter der Voraussetzung, dass Stadtverwaltung und Stadtvertretung eine gemeinsame Position haben zu den **Aufgaben und Zielen** des städtebaulichen und touristischen Entwicklungskonzeptes und das Konzept **nicht an Eigentumsgrenzen halt** macht, kann versucht werden, eine gemeinsame Position zwischen Stadt und Planer zum städtebaulichen Teil zu finden.

Frau Manthey-Kunhart – Naturräumliche Ausstattung. Touristische Funktionen, Vorzugsvariante Geh- und Radweg

<u>Seite 3</u>				
Formulierung „Revitalisierung Gut Neuendorf mit Wohnungsbau“ und Formulierung „Neubau Rehaklinik“	Keine Betrachtung über den Status Quo hinaus! Potentialfläche Kur-/Rehaklinik	Dieser Absatz stellt lediglich die Planungsparameter aus Aufgabenstellung sowie Politik- und Bürgerbeteiligung dar. Um die markierten Begriffe zu ändern bedarf es einer geänderten Aufgabenstellung.	Soll das Konzept städtebauliche Komponenten enthalten? Sollen private Flächen überplant werden? Formulierung ändern in „Potentialfläche Kur-/Rehaklinik“	
<u>Seite 7</u>				
Formulierung: „Acker“	Formulierung z.B. landwirtschaftliche Nutzfläche	Landwirtschaftliche Nutzflächen umfassen Grün- und Ackerflächen. Die markierte Textstelle bezeichnet ausschließlich Acker. Da es bei dem Beitrag um die Einschätzung des naturräumlichen Bestands geht, ist die Spezifizierung wichtig. Ggf. kann eine Änderung des Begriffs zu „Ackerflächen“ vorgenommen werden.	Änderung in „Ackerflächen“	
<u>Seite 9</u>				

Formulierungen „Gutes Neuendorf“, „eine Ackerfläche“ und „eine größere Ackerfläche“	Formulierungen	Die Beschreibung der Bebauung wird von der Beschreibung der Ackerfläche getrennt.	Formulierung ändern in ehemaligen Gutes Neuendorf“ Formulierungen zu Ackerflächen können bleiben.	
<u>Seite 10</u>				
Formulierungen „den Hotelstandort“, „die Marina „Lagunenstadt“ und „Ackerfläche“	Formulierungen	Ziel der Textstelle ist die Darlegung der Funktionen, welche sich im flachen, hochwassergefährdeten Bereich befinden. Dies ist eine wichtige Information zum naturräumlichen Bestand. Der Bezug zur Hochwassergefährdung wird ergänzt aber was ist nicht richtig an den markierten Bezeichnungen?	Umformulieren in „den geplanten Hotelstandort“, „die Marina und Ferienanlage Lagunenstadt“ Formulierung „Ackerfläche“ kann bleiben	

<u>Seite 11</u>				
Formulierung „bis zur Abpflanzung Berndshof und weiter entlang der Ackerkante bis zum straßenbegleitenden Radweg an der L31 in 4 m Breite barrierefrei ausgebaut werden.“	Breite prüfen!	Erläuterung siehe Anhang	Wegbreite so lassen?	
<u>Seite 13</u>				
Formulierung „Es sollte ein Konzept erstellt werden, welches eine Kombination aus Shuttlebetrieb und P+R-Plätzen (park and ride) im Stadtzentrum prüft,“	und in der Peripherie!	Peripherie wird ergänzt	ok	
<u>Seite 15</u>				
Zu den Worten: „geplante“ und „Stehrevier“	geplanten und?	wird korrigiert	ok	
<u>Seite 16</u>				
Formulierung „Mit Revitalisierung des Gutes Neuendorf sollten Einrichtungen zur Naturbildung wie Streichelzoo, interaktive Informationsvermittlung zum Bäuerlichen Leben, zum	Diese Einrichtungen waren vorhanden, wurden aber durch den derzeitigen Eigentümer nicht weiter betrieben und gepflegt. Diese städtebaulichen Betrachtungen	Die Revitalisierung des Bauernhofes war Bestandteil der Aufgabenstellung. Die einzelnen Nutzungsvorschläge werden gestrichen. Um den Part komplett auszugrenzen bedarf es einer geänderten Aufgabenstellung.	Soll das Konzept städtebauliche Komponenten enthalten? Sollen private Flächen überplant werden?	

ökologischen Landbau und zur Natur installiert werden.“	gehen über den Status Quo hinaus und betreffen Privatflächen.			
---	---	--	--	--

<p>„Der Rastplatz westlich von Berndshof mit Haffblick sollte zusätzlich durch eine Sensitivstrecke mit z.B. Barfußpfad, Telefonsäule/-stamm, Flüsterspiegel oder Tastkästchen ergänzt werden.“</p>	<p>An diesem Standort nicht sinnvoll, eher im Bereich Strandpark ansiedeln.</p>	<p>Sensitivstrecke: Es ist zu bedenken, dass im Strandpark neben den bereits vorhandenen Nutzungen wie Minigolf, Gastronomie und Spielmöglichkeiten hier bereits weitere Nutzungen vorgeschlagen wurden wie Kneippbecken, Kleinkunsthöhle, Labyrinth und Shuttlehaltestelle vorhanden sind. Die Gefahr einer Überfrachtung besteht. Zudem dient die geplante Sensitivstrecke am Ende des Rad- und Gehweges als Motivation und bildet den Abschluss einer Folge von kleinen „Attraktionen“ entlang der Trasse. Angefangen vom Strandpark und dem Strand bis zu Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten an der Liegewiese, am Fischereihafen und an der Kliffkante. Die Beibehaltung des Standortes wird daher empfohlen.</p>	<p>Der Vorschlag sollte im Konzept nicht geändert werden, im Strandpark würde er zu viel sein.</p>	
<p>Seite 18</p>				
<p>Formulierung „auf Acker verschwenken.“</p>	<p>???</p>	<p>Wird geändert in „weiter auf Acker verlaufen“</p>	<p>ok</p>	

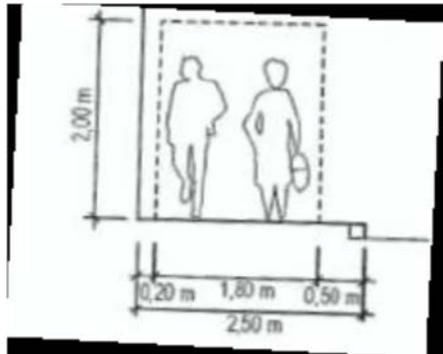
Anhang zu Seite 11 (Frau Manthey-Kunhart)

Radweg

Gemäß Aufgabenstellung soll ein Rad- und Wanderweg entstehen. Unter Punkt 3.5 der Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 2010) steht: „Bei geringem Radverkehrsaufkommen kann, sofern beim Begegnungsfall Anhänger- Anhänger der Sicherheitstrennstreifen befahrbar ist, ausnahmsweise das Mindestmaß von 2,00 m angewandt werden.“ Da mit der Nutzung des Weges im zwei Richtungen zu rechnen ist, wurde diese Mindestausbaubreite von 2,0 m für den Radweg empfohlen.

Gehweg

Gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06 2007) Punkt 6.1.6.1/6.1.7.5 sollen zwei Fußgänger sich begegnen können und es sollte ein 30 cm breiter sehbehindertengerechter Begrenzungstreifen zwischen Radwegen und Gehwegen hergestellt werden. Die Regelbreite für den Begegnungsfall beträgt 1,8 m laut Bild 70 der Rast 06. Auf die Sicherheitsbereiche, die sich auf angrenzende Nutzungen beziehen kann hier verzichtet werden.



Eine Breite von 2,0 m für den Gehweg wurde als Mindestmaß empfohlen um den Begegnungsfall abzusichern und einen Begrenzungstreifen einrichten zu können.

Gemeinsamer Geh- und Radweg

In den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen - Stand 2002 (EFA 2002) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) unter Punkt 3.1.2.5 „Wege für

Fußgänger und Radfahrer“ sind Richtlinien für die Planung gemeinsamer Geh- und Radwege aufgeführt die hier zusammengefasst wiedergegeben werden:

Für die gemeinsame Führung von Fußgängern und Radfahrern sind zwei Möglichkeiten gegeben:



1. Gemeinsamer Geh- und Radweg mit Zeichen 240 StVO. Hierbei bewegen sich Fuß- und Radverkehr auf derselben Fläche. Eine Trennung, durch Markierung oder durch andere Elemente wird nicht vorgenommen. Es gilt eine Mindestbreite von 2,50 m. Gemeinsame Geh- und Radwege kommen grundsätzlich nur infrage, wenn getrennte Führungen des Radverkehrs in Form von Radwegen oder Radfahrstreifen nicht zu realisieren sind.



2. Die Freigabe von Gehwegen für den Radverkehr mit Zeichen 239 StVO „Sonderweg Fußgänger“ mit Zusatzzeichen 1022-10 „Radfahrer frei“. Der Radverkehr darf auf dem Gehweg nur Schrittgeschwindigkeit fahren und muss dem Fußgängerverkehr Vorrang einräumen.

Tabelle 1: Maximal verträgliche Fußgänger- und Radfahrerbelastung in der Spitzenstunde

Nutzbare Gehwegbreite	Σ Radfahrer + Fußgänger	Davon Fußgänger
> 2.50 - 3,00 m	70	≥ 40
> 3,00 - 4.00 m	100	≥ 60
> 4,00 m	150	≥ 100

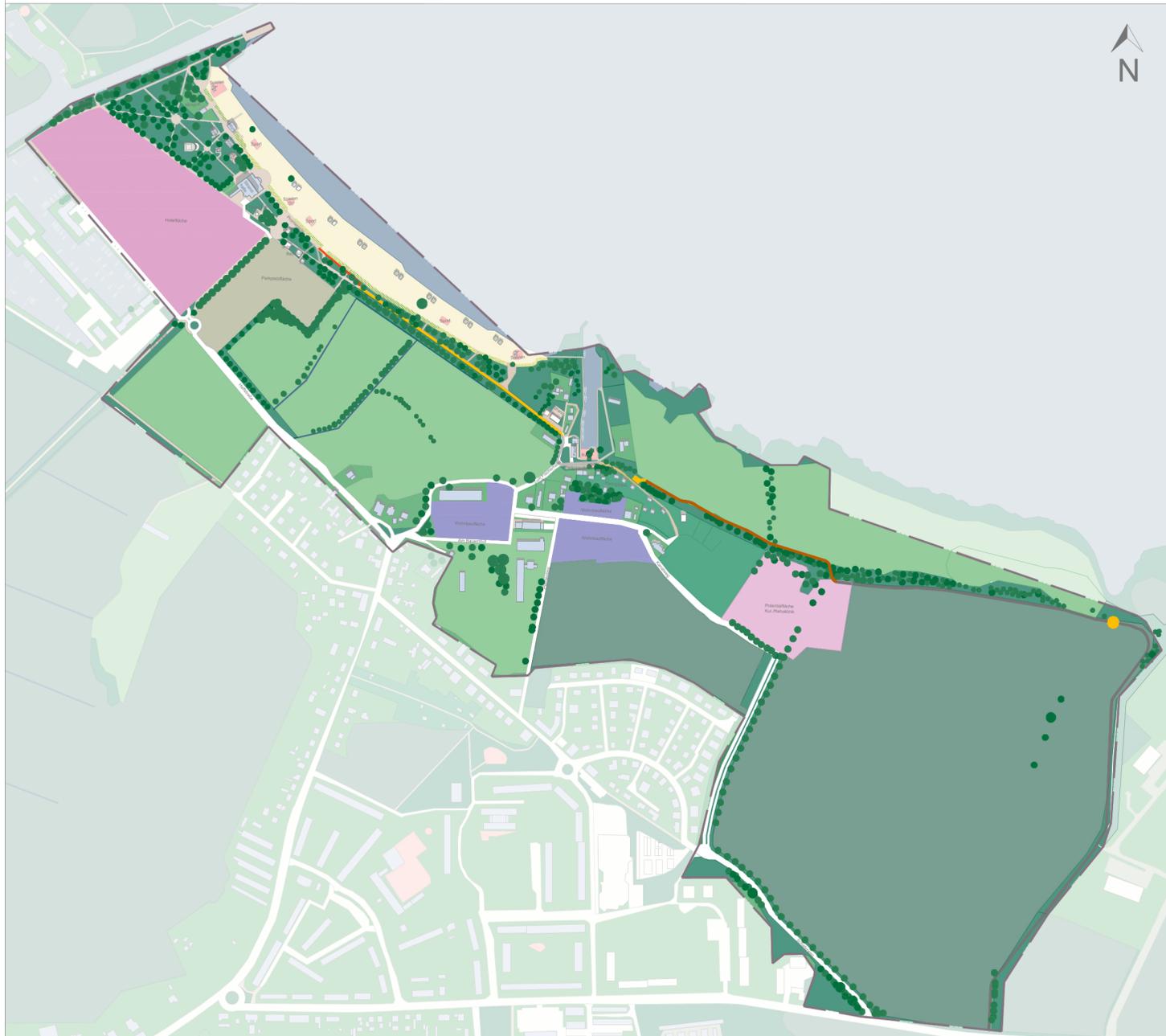
Ungeeignet für gemeinsame Führungen von Fuß- und Radverkehr sind Bereiche mit einer überdurchschnittlich hohen Benutzung durch besonders schutzbedürftige Fußgänger (z. B. ältere Menschen, Behinderte, Kinder).

Werden die Werte der Tabelle 1 zugrunde gelegt, könnte bei einem Ansatz von maximal 70 bis 100 nutzenden Personen bereits eine Wegbreite von 2,5 m -3 m als ausreichend angesehen werden. Zu beachten ist hierbei jedoch der vorhergehende Absatz aus der EFA 2002 sowie die Ergebnisse der Politik- und Bürgerbeteiligungen. In deren Verlauf wurde deutlich, dass der ca. 2,5 m breite Weg ab Liegewiese in Richtung Fischereihafen nicht ausreicht um den Ansprüchen aller Nutzer zu genügen. So kamen Radfahrer, Fußgänger, Hundehalter und eingeschränkte Menschen zu Wort, die mehr Rücksicht oder alternativ mehr Platz einforderten.

Unter Abwägung aller vorhergehenden Informationen wird weiterhin eine Gesamtwegbreite von 4 m empfohlen.

Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung "100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027"

Maßstab 1:2500



Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung

„100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“

der Stadt Seebad Ueckermünde

für den Bereich Strand – Fischereihafen – Kanalweg bis

Industriehafen Berndshof

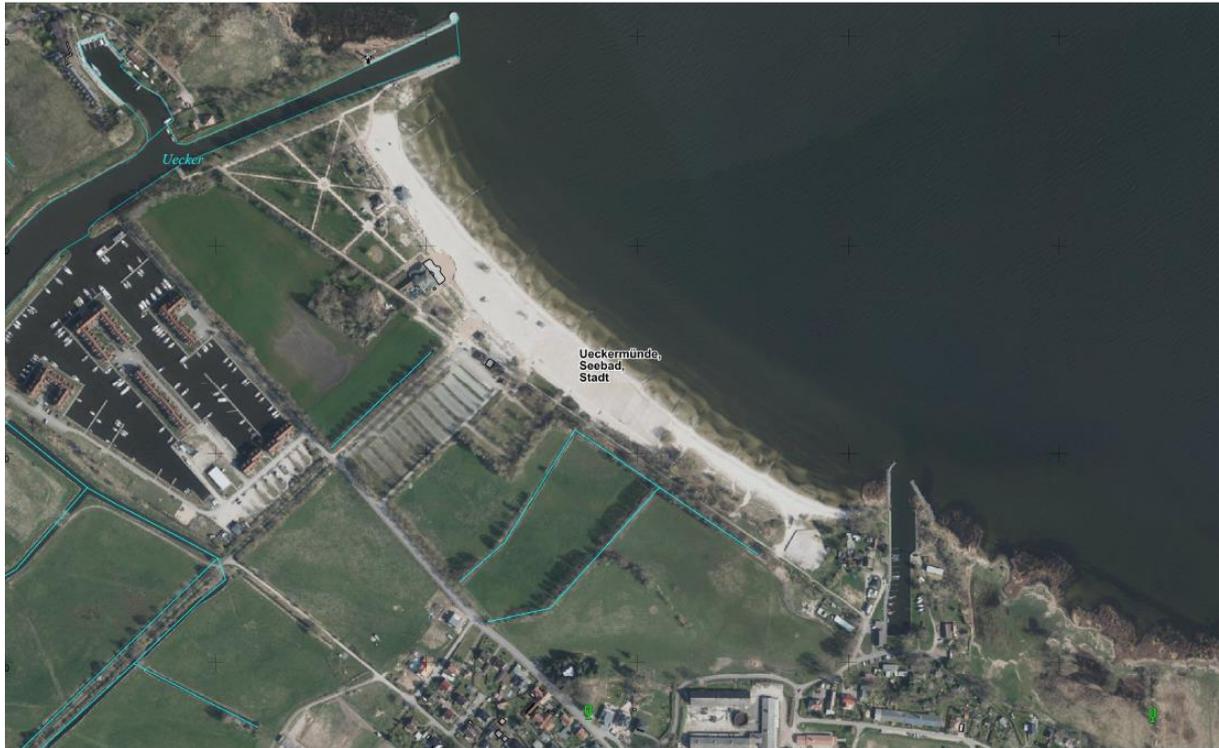


Abbildung 1: Luftbild Haffbad

Auftraggeber

Stadt Seebad Ueckermünde
Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

Arbeitsgemeinschaft

Planungsbüro Trautmann
Gudrun Trautmann
Architektin für Stadtplanung
Walwanusstraße 26
17033 Neubrandenburg
Tel: 0395 5824051
Fax: 0395 36945948
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

und

Kunhart Freiraumplanung
Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey - Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg,
Tel./Fax: (0395) 422 5 110
E-Mail: kunhart@gmx.net

Inhalt

1. Allgemeines.....	3
2. Bestandsanalyse	4
2.1 Historische Entwicklung	4
2.2 Nutzung.....	6
2.3 Verkehr.....	8
2.4 Städtebau und Freiraum.....	9
2.5 Einschränkungen.....	10
2.6 Planungsbestand	10
2.7 Chancen und Mängel	12
3. Entwurfsidee.....	13
3.1 Wünsche	13
3.2 Idee	14
4. Entwicklungskonzept.....	14
4.1 Weiterführung Strandpromenade	14
4.2 Rad- und Wanderweg	14
4.3 Strandservice-Station	15
4.4 Revitalisierung/Umnutzung Bauernhof.....	15
4.5 Wohnbauflächen am Haff.....	15
4.6 Rehaklinik.....	16
4.7 Straßenbegleitende Wohnbebauung.....	16
4.8 Caravan-Stellplatz	16
4.10 Erweiterung Parkplatz Strand oder Bau eines Parkhauses.....	17
4.11 Kulturelle Nutzung des Strandparks	18
4.12 Kunst am Strand.....	18
4.13 Hochseilgarten	18
4.14 Eislaufhalle als saisonverlängernde Maßnahme	18
5. Durchführung.....	18
5.1 Kurzfristige Maßnahmen	19
5.2 Mittelfristige Maßnahmen	19

Bestandsplan Nutzung	Blatt 1
Bestandsplan Verkehr	Blatt 2
Bestandsplan Städtebau und Freiraum	Blatt 3
Einschränkungen	Blatt 4
Chancen-Mängel-Plan	Blatt 5
Flächenentwicklungskonzept	Blatt 6

Das Grünkonzept (naturräumliche Ausstattung, touristische Funktionen, Vorzugsvariante Geh- und Radweg) liegt als gesonderter Teil an.

1. Allgemeines

Die Stadt Seebad Ueckermünde ist mit ihrer Lage direkt am Stettiner Haff prädestiniert dafür, eine weitere positive Entwicklung im Rahmen des ansteigenden Inlandtourismus zu vollziehen. Dazu tragen verschiedene Faktoren bei, die hier vorhanden sind bzw. ausgebaut werden müssen:

- Lage am Wasser (Haff und Uecker)
- Wald und Wiesenflächen
- Kreuzungspunkt mehrerer nationaler und internationaler Radfernwege
- Sanierte Altstadt mit Gebäuden aus sechs Jahrhunderten
- Breites und kleinteiliges kulturelles und touristisches Angebot
- Bettenkapazitäten in allen Qualitätsbereichen
- 800 m langer Badestrand mit Infrastruktureinrichtungen
- Weitere Strände im Ortsteil Bellin
- Tierpark, Kino, Kulturspeicher
- Qualitätsstandards für Familienfreundlichkeit
- Ruhige Wohnlagen zu finanzierbaren Preisen in allen Sektoren des Wohnraumangebotes.

Obwohl zahlreiche objektive und subjektive Voraussetzungen für eine positive Entwicklungsperspektive der Stadt sprechen, muss einiges getan werden, um dies planerisch vorzubereiten, Investoren auf die Möglichkeiten des Seebades aufmerksam zu machen und Menschen für ein dauerhaftes Wohnen in der Stadt am Haff zu interessieren.

Im Jahr 2027 jährt sich zum 100. Mal die offizielle Ernennung des Ueckermünder Strandes zum Haffbad. Aus diesem Anlass entstand die Idee, ein Flächenentwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt der touristischen Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde“ für den Bereich Strand – Fischereihafen – Kanalweg bis Industriehafen Berndshof zu entwickeln, um dieses Areal neu zu gestalten und attraktiv weiter zu entwickeln.

Am Beginn des Planungsprozesses stand eine Infoveranstaltung aller im Plangebiet tätigen Akteure und der Öffentlichkeit statt. Auf Einladung der Stadtverwaltung trafen sich am 13.12.2022 interessierte Bürger der Stadt zu einer Diskussion im Bürgersaal des Rathauses.

2. Bestandsanalyse

Die problemorientierte Bestandsaufnahme mündet in eine differenzierte Bestandsbewertung. Diese Zwischenergebnisse werden mit Hilfe eines Chancen–Mängel–Plans zusammengefasst.

Der 800 m lange Strandbereich des Haffbades ist der Kern des Gebietes. Die angrenzenden Bereiche sind für eine touristische Entwicklung prädestiniert und sind stark nachgefragt auch als Wohnstandort.

2.1 Historische Entwicklung

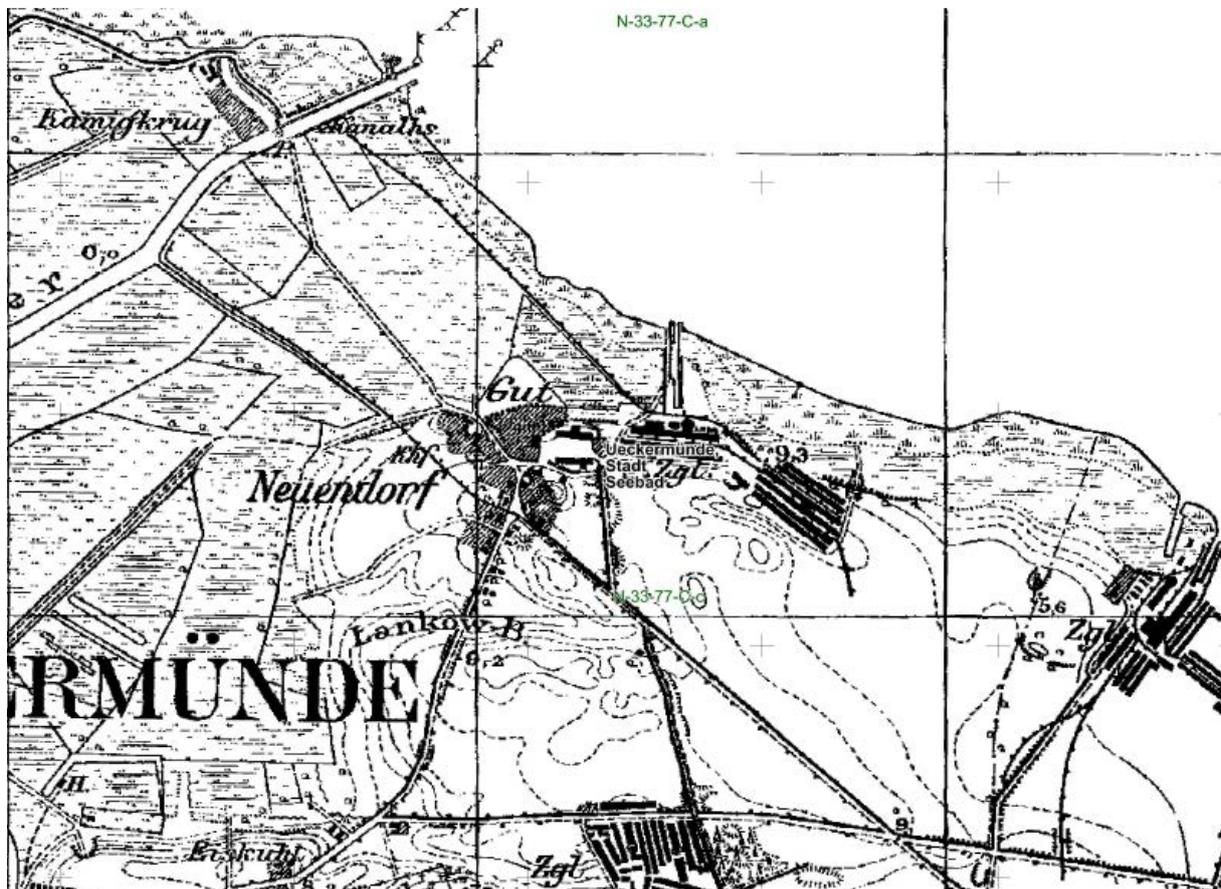


Abbildung 2: Historische Karte um 1900

Die historische Karte von 1900 zeigt, dass das Gut Neuendorf die westlichste Bebauung des Planbereichs war. Das nördlichste Gebäude des Gutes an der Haffkante ist bis heute erhalten. Südlich und südöstlich der Neuendorfer Kanals befinden sich Ziegeleien; ebenso südlich des Berndshofer Kanals.

Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde

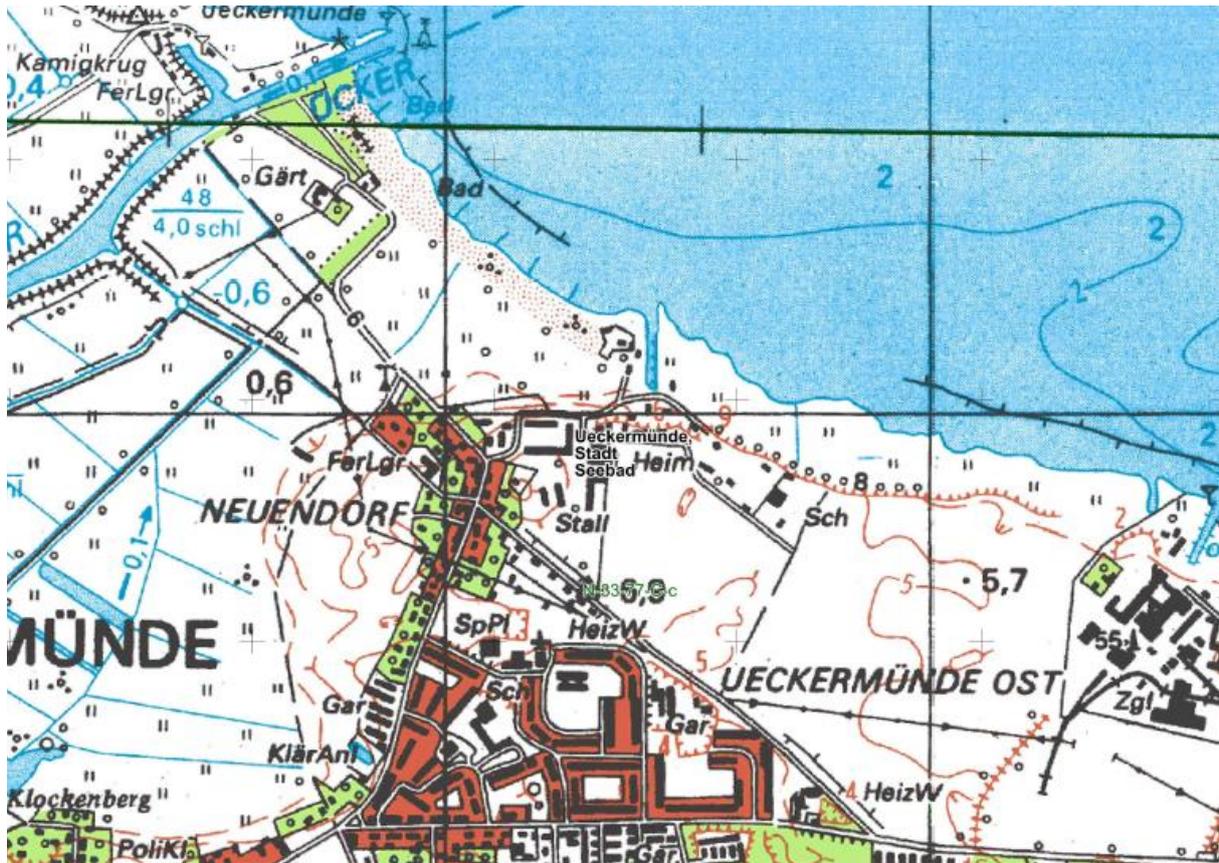


Abbildung 3: Historische Top-Karte um 1980

Auf der historischen Karte von 1980 ist das Haffbad mit seinem 800 m langen Strand, der Strandhalle und dem Park nun gut ablesbar. Bis heute ist die Strandhalle das prägende Gebäude am Ueckermünder Strand. Als 1927 das Haffbad feierlich eingeweiht wurde, war der Grundstein für die Strandhalle bereits gelegt. 1938 erfolgte der Anbau der Terrasse. Das Gebäude ist ein Baudenkmal.

Neuendorf als kleiner Ortsteil hat sich in Richtung Süden etwas erweitert und das Ferienlager ist im Nordwesten hinzugekommen. Die Ziegelei Neuendorf gibt es nicht mehr. Die Bebauung am Fischereihafen ist hinzugekommen.

Die Stadt Ueckermünde hat sich in östlicher Richtung erheblich erweitert und mit Ueckermünde Ost ist ein neuer Stadtteil entstanden. Noch gibt es eine kleine Lücke zwischen Ueckermünde Ost und Neuendorf.

Die Ziegelei Berndshof existiert noch.



Abbildung 4: Aktuelle Top-Karte

Auf der aktuellen topographischen Karte sind die Bebauungen von Ueckermünde Ost und Neuendorf verbunden. Nördlich von Ueckermünde Ost ist eine Eigenheimsiedlung entstanden. Die Bebauung von Neuendorf wurde im Westen erweitert. Im Westen entstand mit der Lagunenstadt am Haff eine Marina und Ferienwohnungen unmittelbar an der Ueckermündung. Erkennbar ist, dass beim Haffbad Infrastrukturgebäude gebaut wurden und ein Parkplatz entstanden ist.

2.2 Nutzung

Nach der Art der baulichen Nutzung sind im Plangebiet des Entwicklungskonzeptes Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen sowie Sonderbauflächen vorhanden. Die größte vorhandene Sonderbaufläche ist die Lagunenstadt am Haff (Ferienwohnungen und Marina). Die Strandhalle wurde als Sonderbaufläche dargestellt und die Serviceeinrichtungen am Strandauftakt. Ergänzt werden diese durch Ferienhäuser am Fischereihafen und der Haffkante. Der Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ sieht die Errichtung eines Hotels und von Apartments mit insgesamt 500 Betten zwischen der Lagunenstadt am Haff und dem Strandpark vor. Wesentliche gewerbliche Betriebe sind der Landwirtschaftsbetrieb auf dem Gelände des Gutes Neuendorf und die Fischerei am Neuendorfer Kanal.

Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde

Wohnbauflächen befinden sich am Rande der Ueckermünder Oststadt und in Neuen-
dorf.

Das Gebiet ist über zwei Anbindungen an die Belliner Straße verkehrlich erschlos-
sen. Am Haffbad befindet sich ein Parkplatz. Es gibt separate Rad- und Fußwege. Im
Bebauungsplan Nr. B-43 wird die Errichtung eines Kreisverkehrs geplant.

Das Haffbad ist eine große öffentliche Grünfläche, die sich von der Ueckermündung
bis zum Fischereihafen erstreckt. Ergänzt werden die Grünflächen durch private Gär-
ten südlich des Fischereihafens und Grünflächen am Ostrand der Oststadt.

Neben den Wasserflächen prägen auch die umgebenden Wiesen den Standort.

Tabelle 1: Nutzung

Positiv

Historisches Haffbad, etablierter Erho-
lungsort, Restaurant Strandhalle

Vielfalt an Angeboten im Zusammen-
hang mit dem Strandbad und in dessen
Nähe (DRK-Wasserwacht, Imbisse, Mi-
nigolf, mehrere Kinderspielplätze, Park,
Hundestrand und FKK, aktive Fischerei,
aktiver Bauernhof, Tourismusunter-
künfte (Lagunenstadt, Ferienwohnun-
gen)

Erschließung, Parkplatz, separate Rad-
und Fußwege

Negativ

Ungeordnete Verhältnisse in ehemaliger
Kleingartenanlage (heute Kleingärten,
Ferienhäuser, Wohnen und Brache)

Ungeordnete Verhältnisse am Fischerei-
hafen (Fischerei, Wohnen)

Ungeordnete Verhältnisse zwischen
landwirtschaftlichen Betrieb und Woh-
nen in der Nachbarschaft

Fraglich, ob Ferienhäuser in bester
Lage an der Haffkante stehen müssen

Alle Einrichtungen des Strandbades
konzentrieren sich im Westen, während
der Ostteil unterversorgt ist (z. B. sani-
täre Einrichtungen)

Die Kindertagesstätte wurde geschlos-
sen.

2.3 Verkehr

Erschlossen wird das Plangebiet über zwei Anbindungen an die Belliner Straße (Landesstraße L31).

Die Neuendorfer Straße führt vom Kreisverkehr an der Belliner Straße in Richtung Norden nach Neuendorf. Hier sind 50 km/h zulässig. Die Straße verfügt beidseitig über Rad- und Gehwege. Ab der Kreuzung Schäferweg/Winkelstraße beginnt der Bereich mit 30 km/h. Auch hier verfügen die Neuendorfer Straße und die Fortführung nach Westen, die Haffstraße über separate Gehwege und teilweise auch Radwege. Die Straße endet am Strandparkplatz und der Zufahrt zur Lagunenstadt am Haff. Der östliche Anschluss an die Belliner Straße und die Wege in Neuendorf sind ungegliedert, so dass Fahrzeugverkehr, Radfahrer und Fußgänger diese gemeinsam nutzen müssen.

Es gibt einen separaten Rad- und Gehweg Zum Strand aus der Stadt (Ueckerstraße) zum Haffbad sowie einen Rad- und Gehweg parallel zum Haff von der Ueckermündung zum Fischereihafen. Außerdem hat der westliche Teil des Haffbades eine Strandpromenade (separater Gehweg). Es existiert zwar ein Strandzugang für Rollstuhlfahrer, hier jedoch sollte eine Optimierung geprüft werden.

Tabelle 2: Verkehr

Positiv

Bereich direkt am Strandbad autofrei

Separater Rad- und Fußweg vom Altstadt kern zum Strand vorhanden

Separater Rad- und Fußweg zwischen Uecker und Fischereihafen vorhanden

Fahrradabstellmöglichkeiten vorhanden

Gebührenpflichtiger Parkplatz mit automatischen Kennzeichenerfassungssystem

Strandzugang für Rollstuhlfahrer

Negativ

Kein ÖPNV im Planbereich

Zu wenige Fahrradabstellplätze

Temporär, nur an wenigen Tagen der Saison, zu wenige Parkplätze

Unbefriedigende Verkehrssituation wegen zu enger Verkehrswege (Unsicherheiten für Rad- und Fußverkehr, aber auch Fahrzeugverkehr im Begegnungsfall)

Es fehlt eine Rad- und Fußwegverbindung in Haffnähe vom Fischereihafen nach Berndshof.

2.4 Städtebau und Freiraum

Die prägende Bebauung des Bereichs Neuendorf, Nordrand der Ueckermünder Oststadt, der Lagunenstadt am Haff und die Bebauung des Haffbades ist ein- und zweigeschossig. Höher sind die Stadtvillen und die Geschossbauten sowie der Schornstein des Heizhauses am Südostrand des Planbereichs; und höher ist auch die Bebauung im Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ geplant.

Hervorzuheben ist die besondere Bedeutung der Wasserflächen Haff und Uecker für den Standort. Hinzu kommt als natürliche Besonderheit des Standortes die Haffkante. Reizvoll wird der Freiraum durch die zahlreichen geschützten Biotope und die Grünflächen wie Haffbad und Park. Ein weiteres wichtiges Element sind die Wiesen und Weideflächen, die an die Siedlungsflächen anschließen.

Tabelle 3: Städtebau und Freiraum

Positiv	Negativ
Gebäude an der Haffkante ein- und zweigeschossig	6-geschossiges Gebäude und Schornstein überragen die übrige Bebauung und die Gehölze
Baudenkmal Strandhalle	Kommende Bebauung (B-Plan Nr. B-43) überragt die umgebende Bebauung
Haffbad ist ein Magnet für Bewohner und Touristen, Auftaktplatz Strandbereich	Keine Verweilqualität am Fischereihafen; Versorgungsangebote im Ostteil des Strandbades nicht ausreichend; Kinderspielplätze brauchen Sonnenschutz
Lage am Wasser (Haff und Uecker)	Am Auftaktplatz fehlt Kunst oder anderer Blickfang
Haffkante	Kaum kulturelle Nutzungsmöglichkeiten am Haffbad
Reizvolle Natur mit einer Vielzahl von geschützten Biotopen	Dünen am Strand sind nicht ausreichend geschützt
Landschaftliche Freiräume wie Weiden und Felder	Gebiet zwischen Fischereihafen und Berndshof ist nicht erschlossen

2.5 Einschränkungen

Hier wurden Schutzgebiete und andere Einschränkungen zusammengetragen, die einer Bebauung entgegenstehen.

Im Norden und entlang der Uecker befinden sich europäische Schutzgebiete GGB-Gebiete und SPA-Gebiete. Ebendort liegen auch die Küsten- und Gewässerschutzstreifen.

Für die Bereiche unterhalb der Haffkante ist der Hochwasserschutz zu beachten. Ebenso schließen geschützte Biotop- und Moorflächen Bebauungen im Regelfall aus.

Der Südteil des Planbereiches gehört zu einem Bodendenkmalbereich.

2.6 Planungsbestand

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Seebad Ueckermünde sind im Geltungsbereich weitere Sondergebietsflächen Freizeit und Tourismus dargestellt. Neue Wohnbauflächen sind nicht vorgesehen. Westlich vom Industriegebiet Berndshof befindet sich eine Suchtrasse für einen Gleisanschluss. Im Westen sind neue Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz geplant.

Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde

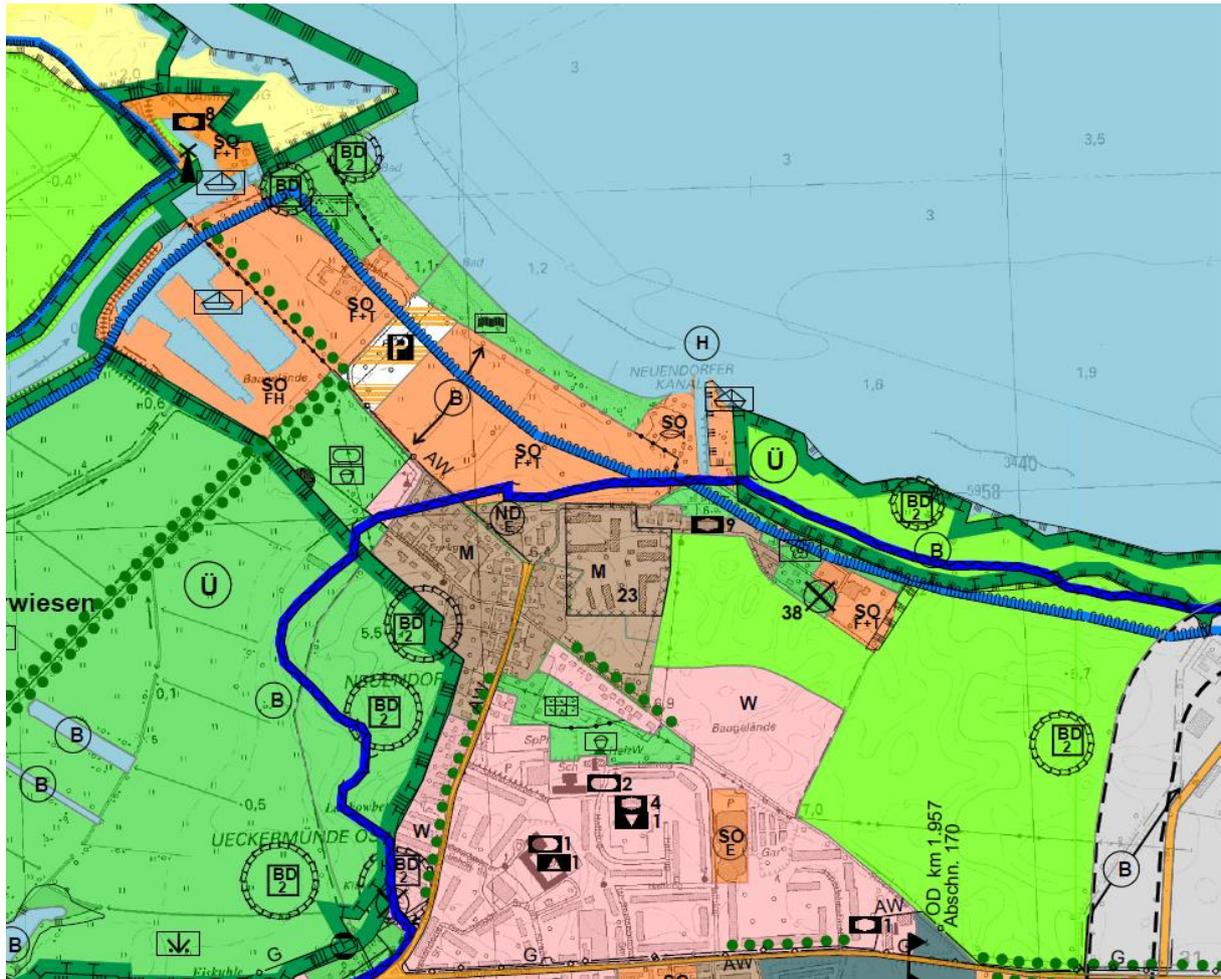


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“

Der Planbereich des Bebauungsplans Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ der Stadt Ueckermünde liegt im Westen des Plangebietes zwischen der Lagunenstadt am Haff und dem Haffbad. Hier wurde für die Errichtung eines Hotels und von Apartments ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Zusätzlich wurde im Süden ein Kreisverkehr vorgesehen.

2.7 Chancen und Mängel

Der Chancen-Mängel-Plan fasst die wesentlichen Erkenntnisse der Bestandsanalyse zusammen.

Der Plan zeigt vor allem die Punkte auf, die für die künftige Entwicklung von Bedeutung sind:

- Lage an Haff und Ueckermündung,
- das fast 100 Jahre alte Haffbad,
- Haffkante,
- geschützte Biotope,

Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde

- Wiesen und Felder des Landschaftsraumes,
- separate Rad- und Gehwege.

Zugleich werden Aspekte aufgezeigt, welche das Gebiet und seine Entwicklung beeinträchtigen und durch die Planung überwunden werden sollen:

- Unterversorgter Strandbereich im Osten,
- Fehlende Rad- und Gehwegverbindung zwischen Fischereihafen und Berndshof,
- Neuordnung der Funktionen am Fischereihafen und beim landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich,
- gestalterische und funktionale Aufwertung Strandpark erforderlich,
- gestalterische Aufwertung Auftaktplatz Haffbad,
- untergenutzter Bereich im Osten von Neuendorf.

Es fehlen Entwicklungsangebote für die Wohnnutzung.

3. Entwurfsidee

3.1 Wünsche



Abbildung 7: Aufgabenstellung für das Entwicklungskonzept

In der Vorberatung mit den Fraktionen der Stadtvertretung und in der Bürgerinformation zum Entwicklungskonzept wurde herausgearbeitet, dass auf keinen Fall ein Parkhaus am Strand entstehen sollte, und andere Möglichkeiten als eine Vergrößerung des Parkplatzes für die an bestimmten Tagen nicht ausreichenden Parkplätze zu suchen sind. Von den Bürgern wurden die angedachten Standorte für den Hochseilgarten und den Caravan-Stellplatz in Frage gestellt.

Bei der Planung soll Barrierefreiheit beachtet werden. Angestrebt werden soll eine ganzjährige Nutzung. Angeregt wurden naturnah und kunstvoll gestaltete Spielplätze, Kunstelemente für Fotomotive und Verweilorte im Osten (Fischereihafen-Holzhafen).

3.2 Idee

Der Planbereich ist städtebaulich und touristisch weiterzuentwickeln. Dabei soll die Entwicklung von Tourismus und Wohnungsbau maßvoll erfolgen, damit die besondere reizvolle Situation mit den Wasserflächen und Niederungen, der Haffkante und der Vielzahl von Biotopen nicht verlorengeht.

4. Entwicklungskonzept

4.1 Weiterführung Strandpromenade

Die vorhandene Strandpromenade im Osten bleibt in ihrer Form und Gestaltung erhalten. Die Strandpromenade wird ca. 80 m in der gleichen Art und Weise weitergeführt. Bei einer Begehung kamen die Stadt und die untere Naturschutzbehörde überein, dass bei Berücksichtigung eines möglichen Ausgleichs die Eingriffe in den Naturraum möglich sind, und die Behörde eine positive Stellungnahme in Aussicht stellt. Weitere Ausführungen siehe Grünkonzept.

4.2 Rad- und Wanderweg

Am neuen Ende der Strandpromenade beginnt ein 4 m breiter Geh- und Radweg, der zunächst bis zum Fischereihafen verläuft und dann auf vorhandenen Befestigungen südlich am Fischereihafen vorbei. Ab dem Weg an den Kleingärten sind wieder Befestigungen erforderlich. Dort ist ein Aussichtspunkt als Platzsituation geplant. Dann wird der Geh- und Radweg auf bzw. nahe eines ehemaligen Wegeflurstücks unterhalb der Haffkante geplant. Der Weg wird hier aufgeständert. Im Bereich der Potentialfläche Kur-/Rehaklinik wird der Weg dann durch das Biotop hinauf auf die Haffkante geführt und verläuft dann weiter entlang der Ackergrenze in Richtung Berndshof. Weitere Ausführungen siehe Grünkonzept.

4.3 Strandservice-Station

Die Errichtung der Strandservice-Station ist am Fischereihafen auf einem ehemaligen Lagerplatz geplant. Das eingeschossige Gebäude erhält ein symmetrisches Satteldach und beherbergt WC und Ausleihservice auf der einen Seite und eine Ladestation für Fahrradbatterien, den Strandpflegestützpunkt mit Personal- und Sozialräumen auf der anderen Seite. Nördlich des Gebäudes ist der Wirtschaftshof geplant. Der Abstand zum WC am Parkplatz beträgt ca. 475 m. Dadurch reduziert sich der bisherige längste Weg vom Strand zum WC von 500 m auf 240 m.

In unmittelbarer Nähe soll ein textiler Strandabschnitt mit Inklusion eingerichtet werden. Hierfür werden ein befestigter Wasserzugang und beidseitig davon befestigte Liege- oder Sitzplätze für z. B. Rollstuhlfahrer vorgesehen.

Dementsprechend ist auch die Einordnung von zwei Behindertenparkplätzen am Fischereihafen erforderlich.

Dies bedeutet auch, dass der Hundestrand verlegt werden muss. Im Grünkonzept sind dafür zwei Alternativen vorgesehen.

4.4 Revitalisierung/Umnutzung Bauernhof

Der Standort des Bauernhofes ist historisch aus dem Gut Neuendorf erwachsen. Durch den Eigentümer ist u.a. geplant, den westlichen Teil zum Wohnhof umzunutzen.

4.5 Wohnbauflächen am Haff

Die Stadt Ueckermünde ist Eigentümerin dieser Fläche und wollte hier attraktive Wohnbauflächen entwickeln, auch wenn diese Fläche im Flächennutzungsplan bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Nach der Diskussion mit den Stadtvertretern und den Anwohnern ist davon nur der kleine Bereich im Nordwesten der Fläche übriggeblieben.

In diesem Bereich ist der Bau von Stadtvillen (kleine Mehrfamilienhäuser) vorstellbar. Er wird über den Kanalweg und einen Weg östlich des Gutes Neuendorf zwischen Kanalweg und Schäferweg erschlossen. Es sind insgesamt 6 Stadtvillen mit je 3 Etagen anvisiert. Diese Stadtvillen sind Mehrfamilienhäuser und sollen Wohnen in unterschiedlichen Größen ermöglichen in optimaler Lage.

Nördlich des Kanalweges könnte kleinteilige Bebauung in Form von einzelstehenden Einfamilienhäusern angeboten werden.

Zuletzt wurde die Idee in die Diskussion eingebracht, die 5,2 ha große Fläche südlich der Stadtvillen bis an die vorhandene Bebauung zu einem Kurpark zu entwickeln. Eine solche Fläche ist für die Stadt Seebad Ueckermünde finanziell nicht realisierbar. Auch für die Bewirtschaftung einer solchen Anlage bestehen keine Kapazitäten. Es

wäre jedoch denkbar, dass beim Bau einer Kur-/Rehaklinik, deren zukünftiger Betreiber diese Fläche zu einem Kurpark umgestaltet.

4.6 Kur-/Rehaklinik

Das städtebauliche Entwicklungskonzept zeigt die Potentialfläche für eine Kur-/Rehaklinik in einer Größe von 2,2 ha.

4.7 Straßenbegleitende Wohnbebauung

Die Stadt erwägt eine straßenbegleitende Bebauung östlich der Straße von der Potentialfläche für die Kur-/Rehaklinik am Kanalweg über den Schäferweg bis zur Belliner Straße.

In der Analyse wurde die Bedeutung der die Siedlungsflächen umgebenden Freiräume herausgearbeitet. Die Fläche hat unter anderem auch Bedeutung für Blickbeziehungen. Auf keinen Fall sollte der Abstand der Wohnbebauung zum Gewerbe- und Industriegebiet Berndshof aus Immissionsschutzgründen verringert werden. Dies betrifft den südlichen Teil. Hier befindet sich ein kleiner Wohngebietspark am Südostrand der Oststadt.

Da nun auch die große Fläche westlich des Kanalweges unbebaut bleibt und es sich bei der Potentialfläche Kur-/Rehaklinik um eine Option handelt (ohne garantierte Bebauung), verzichtet das Flächenentwicklungskonzept auf Flächen für straßenbegleitende Wohnbebauung östlich des Kanalweges.

4.8 Caravanstellplatz

Es besteht die Idee, südlich des Strandes und der geplanten Strandservice-Station, westlich des Fischereihafens und nördlich der Haffkante einen Caravanstellplatz zu errichten.

Das touristische Angebot Caravanstellplatz gibt es bereits in Ueckermünde in der Ueckerstraße und im Ortsteil Bellin. Der nun vorgeschlagene weitere Standort scheint wegen der beengten Straßenverhältnisse ungeeignet. Auch die schwierige Ver- und Entsorgung ist zu beachten. Hinzu kommt das Bestreben, den Niederungsbereich zwischen dem Weg am Strand und der Haffkante wegen der hohen Bedeutung für das Landschaftsbild, das Stadtklima sowie Flora und Fauna nicht für einen Caravanstellplatz zu überbauen.

Um die Charakteristik dieses Bereiches zu erhalten und als Ergebnis aus der Beteiligung von Politik und Bürgern wird der Caravanstellplatz im Rahmen dieses Konzeptes nicht umgesetzt.“

4.9 Entwicklung neuer Erschließungssituation

Für den Bebauungsplan Nr. B-43 „Resorthotel am Strand“ wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Im Ergebnis steht fest, dass sowohl die Neuendorfer Straße als auch die Haffstraße ausreichend dimensioniert sind, um den bestehenden und den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. An der Stelle, wo der Strandparkplatz und die Zufahrten von der Lagunenstadt und dem geplanten Resorthotel zusammentreffen, ist die Einrichtung eines Kreisverkehrs geplant.

Teilweise extrem beengt ist die Verkehrssituation am Kanalweg. Hier gibt es aus Richtung Westen von der Kreuzung mit der Haffstraße/Neuendorfer Straße keine Erweiterungsmöglichkeiten wegen der nahen Haffkante und der bestehenden Bebauung.

Da das Entwicklungskonzept mit der Potentialfläche für eine Kur-/Rehaklinik und der möglichen Wohnbebauung auch noch weiteren Verkehr vorsieht, wird empfohlen, die Anbindung im Osten an die Belliner Straße (Schäferweg-Kanalweg) zu verstärken. Dazu wird im Entwicklungskonzept für den Kanalweg zwischen Schäferweg und der Potentialfläche für eine Kur-/Rehaklinik eine Gesamtbreite des Straßenraumes von 12 m vorgeschlagen. Hier ist der Fahrzeugverkehr von den Radfahrern und Fußgängern zu trennen und die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Zwischen der Potentialfläche für eine Kur-/Rehaklinik und dem Gutshof Neuendorf sollte die Straßenraumbreite mit 10 m geplant werden. Diese Breite reicht nach Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 für die hier erforderliche Wohnstraße aus. Außerdem wird vorgeschlagen, den Weg östlich des Gutshofes Neuendorf zwischen Kanalweg und Schäferweg mit einer Raumbreite von 6 m auszubauen, um eine weitere Anschlussmöglichkeit für den Verkehr zu bekommen.

4.10 Erweiterung Parkplatz Strand oder Bau eines Parkhauses

Bei schönen Wetterlagen reichen temporär nur an wenigen Tagen der Saison die Parkplätze am Ueckermünder Strand nicht aus.

Zusätzliche PKW-Stellplätze oder gar ein Parkhaus sollten nicht im Strandbereich entstehen, weil die vorgesehenen Wiesenflächen eine zu hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, das Stadtklima sowie Flora und Fauna aufweisen, um deren Überbauung für Stellflächen zu rechtfertigen.

Stattdessen gibt es den Vorschlag, einen Shuttletrieb zu entwickeln. Möglich wäre die Einrichtung einer Bootsfähre vom Stadthafen zum Strand. Außerdem gibt es den Vorschlag, ein Parkraumbewirtschaftungskonzept für die Gesamtstadt zu erstellen. Hier kann durch ein Konzept aus Shuttlebetrieb und Parkplätzen erreicht werden, dass auf den Bau zusätzlicher Parkplätze am Strand verzichtet werden kann. Das Wohnmobilparken soll zugunsten von Kfz-Parkplatzmöglichkeiten eingeschränkt werden.

4.11 Kulturelle Nutzung des Strandparks

Um den Strandpark auch kulturell in der Saison besser nutzen zu können, wurde eine Kleinkunstbühne vorgesehen. Es muss ein Stromanschluss geschaffen werden.

4.12 Kunst am Strand

(Siehe Grünkonzept)

4.13 Hochseilgarten

Es ist zu prüfen, ob ein Hochseilgarten östlich des Parkplatzes eingeordnet werden kann. Wie beim Parkhaus/Parkplatz und Caravanstellplatz haben die vorgesehenen Wiesenflächen eine zu hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, das Stadtklima sowie Flora und Fauna aufzuweisen, um ein vertikales Element zu rechtfertigen. Westlich der Uecker am Zerum ist ein Hochseilgarten vorhanden. Der Spiel- und Sportbereich der Lagunenstadt könnte zu einem Hochseilgarten ausgebaut werden. (Weitere Ausführungen siehe Grünkonzept)

4.14 Eislaufhalle als saisonverlängernde Maßnahme

Die Idee der Eislaufhalle wurde durch die Stadtvertretung verworfen.

5. Durchführung

Im Flächenentwicklungskonzept werden kurzfristige und mittelfristige Maßnahmen vorgeschlagen, die beitragen können, den Strandbereich von Ueckermünde nicht nur funktional und ästhetisch aufzuwerten, sondern ihn auch nachhaltig für die zukünftige Nutzung als Wohn- und Erholungsraum weiterzuentwickeln. Die Maßnahmen berücksichtigen sowohl die Bedürfnisse der Bewohner als auch die Anforderungen von Touristen und tragen zur langfristigen Attraktivität der Stadt bei.

5.1 Kurzfristige Maßnahmen

Die Strandservice Station befindet sich seit dem Frühjahr 2024 in Bau und wird in der Badesaison 2025 schon in Betrieb gehen.

Die Stadt plant die Erneuerung der Holzbühnen und die Sanierung der Promenadenmauer.

Geplant ist auch die Umsetzung der kleinen Konzertbühne im Strandpark, um Möglichkeiten für Kleinkunst zu schaffen.

Die Einrichtung einer Shuttleverbindung per Fähre zum Hafen wird geprüft.

5.2 Mittelfristige Maßnahmen

Im Rahmen eines Flächenentwicklungskonzepts für den Strandbereich von Ueckermünde können bei Bedarf folgende mittelfristige Maßnahmen umgesetzt werden, um die Attraktivität, Funktionalität und Zugänglichkeit des Areals zu erhöhen sowie den zukünftigen Anforderungen der Stadtentwicklung gerecht zu werden.

5.2.1 Verlängerung der Promenade

Die Promenade wird verlängert, um eine durchgängige Verbindung entlang des Strandes zu schaffen. Dies verbessert die Erreichbarkeit und lädt Bewohner sowie Touristen zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Durch landschaftsgestalterische Elemente und Sitzgelegenheiten soll der Bereich zusätzlich aufgewertet werden.

5.2.2 Verlagerung des Hundestrands

Der bestehende Hundestrand wird an einen neuen Standort verlegt, der eine bessere Integration in die Gesamtstruktur des Strandbereichs ermöglicht. Ziel ist es, Konflikte mit anderen Strandnutzern zu minimieren und gleichzeitig eine komfortable Umgebung für Hundebesitzer zu schaffen.

5.2.3 Strandabschnitt mit Inklusionsansatz

Es könnte ein textiler Strandabschnitt eingerichtet werden, der den besonderen Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung Rechnung trägt. Dieser Bereich in der Nähe der Servicestation trägt dazu bei, den Strand für alle zugänglich und attraktiv zu machen.

5.2.4 Behindertenstellplätze am Fischereihafen

Um den Zugang für Menschen mit eingeschränkter Mobilität zu verbessern, werden am Fischereihafen ausgewiesene Behindertenstellplätze geschaffen. Diese Maßnahme erleichtert die Erreichbarkeit des Strand- und Hafenbereichs und trägt zur barrierefreien Gestaltung des Gebiets bei.

5.2.5 Radweg in Richtung Berndshof

Der Radweg in Richtung Berndshof wird ausgebaut, um eine umweltfreundliche Mobilität zu fördern und die Verbindung zwischen dem Strand und umliegenden Ortsteilen zu stärken. Ein hochwertiger Belag und Wegweiser sollen die Nutzung für Radfahrer attraktiver machen.

5.2.6 Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan wird angepasst, um die Bauflächen in der Niederung herauszunehmen. Diese Maßnahme zielt auf den Erhalt der natürlichen Landschaft und die Vermeidung potenzieller Hochwasserrisiken ab.

5.2.7 Umnutzung des Bauernhofs

Der bestehende Bauernhof wird in eine neue Nutzung überführt, die den lokalen Bedürfnissen und Entwicklungspotenzialen entspricht. Denkbar sind touristische oder kulturelle Angebote, die den Standort bereichern und zur Attraktivität der Region beitragen.

5.2.8 Verstärkung Kanalweg bis zur Belliner Straße

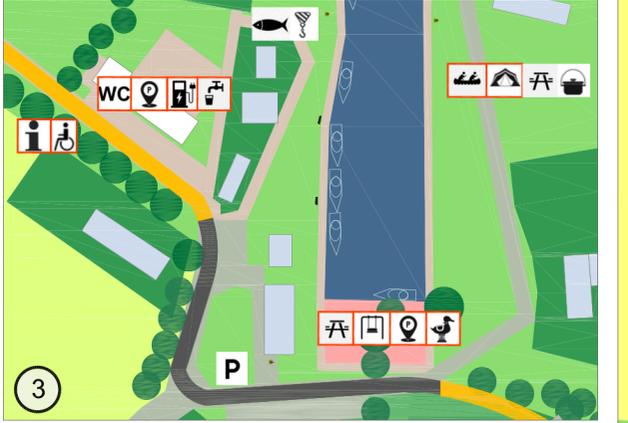
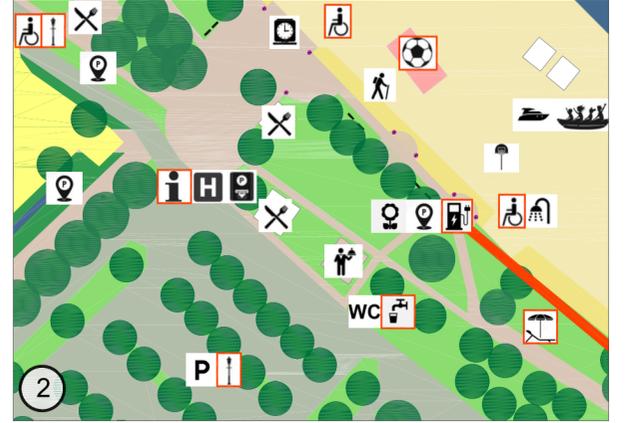
Der Kanalweg wird verstärkt und verbreitert. Empfohlen wird eine Breite von 12 Metern für den gesamten Straßenraum, um die Verkehrsführung zu verbessern und gleichzeitig Platz für Geh- und Radwege zu schaffen. Diese Maßnahme unterstützt die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen entlang des Kanalwegs.

5.2.9 Entwicklung möglicher Wohnbauflächen am Kanalweg

Entlang des Kanalwegs werden potenzielle Wohnbauflächen entwickelt, die den steigenden Bedarf an attraktivem Wohnraum decken sollen. Eine durchdachte Planung soll sicherstellen, dass die neuen Wohngebiete in das bestehende Stadtgefüge integriert werden und gleichzeitig einen hohen Wohnwert bieten.



- Zeichenerklärung**
- Gehweg Klinker 2,5 m breit 1
 - Geh- und Radweg gelbes Betonpflaster 4 m breit 2
 - Geh- und Radweg vorhandene Befestigung 3
 - Gehweg aufgeständert Recyclingmaterial 4 m breit 4
 - Geh- und Radweg Asphalt 4 m breit 5
 - P Funktionen Planung/Änderung (Pictogramme ohne roten Rand = Bestand)



- Zeichenerklärung Funktionen/Bestand bzw. realisierungsreife Vorhaben**
- WC
 - Uhr/Pflicht für Markthandel
 - Retungsschwimmer
 - Toilette
 - Sitzgelegenheit
 - Spiegel/Kombination für 4 bis 12 jährige Kinder
 - Spiegel/Kombination für 0 bis 4 jährige Kinder
 - Basketball
 - Sandspielplatz
 - Volleyball
 - Bühne/Tanz am Strand
 - Liegen (stationär oder zum Ausleihen)
 - Beleuchtung
 - Heckenlabyrinth
 - Kunst
 - Aufwändige Pflanzung/Blumenbeet
 - Mingit
 - Dusche
 - Imbiss
 - Restaurant
 - Trinkwasserspender
 - Banana-Booth
 - Fahrradstation
 - Übernachtung
 - Leuchtturm
 - Stipanlage/Hebewerichtung
 - Hafen
 - Fischfang/-aufbereitung/-handel
 - Gehweg
 - Fahradweg
 - Erschränkung für Rollstuhlfahrer beseitigen/vermeiden
 - Textilbadestrand
 - FKK-Strand
 - Hundebadestrand
 - Surfküstle
 - Springtätform
 - Sichtachsen
 - Wasserwanderrastplatz/Kanuverleih/Fisssverleih
 - Koch-/Grill-/Räucherstelle
 - Camping nur für Zelte
 - Interaktive Naturbildung - Fauna
 - Interaktive Naturbildung - Vermessung
 - Interaktive Naturbildung - Hören
 - Interaktive Naturbildung - Sehen
 - Interaktive Naturbildung - Führen/ Kneippl-/Barfußbecken
 - Fähre Hafen - Strand
 - Motorbootfahrten
 - Häbstele
 - Parkische Automaten
 - Fahrradparken/ ggf. mit Schließfachangebot
 - P+R
 - Parkplatz
 - Informationstafel
 - Münzprägungsautomat
 - Aussichtsturm

Vorhaben:
 Flächeneentwicklungs-konzept mit Schwerpunkt
 touristische Entwicklung „100 Jahre Hafbad
 Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde
 für den Bereich Strand – Fischereihafen – Kanalweg
 bis Industriefahen Berndshof

Auftraggeber

 Stadt Seebad Ueckermünde
 Am Rathaus 3
 17373 Ueckermünde

Planungsbüro

 Kunhart Freiraumplanung
 Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey - Kunhart
 Gerchstraße 3, 17033 Neubrandenburg,
 Tel./Fax: (0305) 422 5 110,
 E-Mail: kunhart@gmx.net

**Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt
touristische Entwicklung
„100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“
der Stadt Seebad Ueckermünde
für den Bereich Strand – Fischereihafen –
Kanalweg bis Industriehafen Berndshof**

**Naturräumliche Ausstattung,
Touristische Funktionen,
Vorzugsvariante Geh- und Radweg**

Bearbeiter:



**Kunhart Freiraumplanung
Dipl.- Ing. (FH) Kerstin Manthey-Kunhart
Gerichtsstraße 3
17033 Neubrandenburg
Tel: 0395 422 5 110**

KUNHART FREIRAUMPLANUNG

Gerichtsstraße 3 17033 Neubrandenburg

☎ 0170 740 9941, 0395 422 51 10 Fax: 0395 422 51 10

K. Manthey-Kunhart Dipl.-Ing. (FH)

Neubrandenburg, den 19.01.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
2.	Naturräumliche Gegebenheiten	4
2.1.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
2.2.	Erfassung der Schutzgüter	6
3.	Planung	11
3.1.	Vorhandene und geplante Funktionen	11
3.2.	Vorzugsvariante des Geh- und Radweges	17
3.2.1.	Beschreibung	17
3.2.2.	Technische Erläuterungen	18
3.2.3.	Kosten	19

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2020).....	6
Abb. 2:	Geländeformen infolge der letzten Eiszeit (Quelle © LAIV – MV 2020).....	8
Abb. 3:	Landschaftsbildräume (Quelle © LAIV – MV 2020)	9
Abb. 4:	Gelände (Quelle © LAIV – MV 2020).....	10
Abb. 5:	Lichter Raum von 2 m für Radwege beim Begegnungsfall laut ERA.....	18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Kostenschätzung der Vorzugsvariante des Geh- und Radwegs	19
------------	--	----

Anlagen

Anlage 01	Blatt – Nr. 01	Bestandsplan -Naturraum
Anlage 02	Blatt – Nr. 02	Touristische Funktionen, Vorzugsvariante Geh- und Radweg

1. Einleitung

Anlässlich des 100-jährigen Bestandes des Strandbades Ueckermünde seit dem Jahr 1927 plant die Stadt Seebad Ueckermünde die städtebauliche und touristische Neuordnung der ufernahen Bereiche entlang des ca. 2 km langen Küstenabschnittes zwischen der Ueckermündung und dem Industriehafen Berndshof innerhalb der nächsten 10 Jahre.

Im Zusammenhang mit der Ausschreibung wurde seitens der Stadt eine Aufgabenstellung entwickelt, die eine Reihe von Anregungen und Gestaltungswünschen enthält. Am 17.11.22 fand ein Gespräch mit Vertretern der Stadtpolitik, der Verwaltung und den Planern statt, um Ergänzungen zur Aufgabenstellung herauszuarbeiten. Auf einer Bürgerveranstaltung am 13.12.22 wurden die recherchierten Bestandsbedingungen vorgestellt, wobei die Bürger die Gelegenheit nutzten, die Anforderungen an die Planung nochmals zu qualifizieren.

Bis dahin ergangene Hinweise dienten als Planungsparameter und stellten sich stichpunktartig folgendermaßen dar:

Entwicklung eines sanften Inlandtourismus; Stärkung der lokalen Gewerbetreibenden; Schaffung attraktiver Wohnstandorte vor allem für „Rückkehrer“ aber auch für „Stadtflüchtlinge“; Schaffung Potenzialfläche Kur-/Rehaklinik; Ordnung, Entwicklung und Verknüpfung vorhandener, realisierungsreifer und geplanter Nutzungen; Geh- und Radwegeverbindung zwischen Strand und Industriehafen Berndshof; Prüfung der Infrastruktur vor allem bezüglich der verkehrstechnischen Anbindung des Strandbades an das Stadtzentrum bzw. an den öffentlichen Nahverkehr; Aufwertung des östlichen Strandabschnitts einschließlich Neubau Strandservicestation; Touristische Entwicklung Fischereihafen; Installation von Kunstobjekten vor allem im Strandbereich; Möglichkeit kultureller Veranstaltungen im Strandpark; Barrierefreiheit; Erhöhung der Attraktivität des Badebereiches; Einbeziehung „Jugendtreff“ Ecke Belliner Str./Weg zwischen Kanalweg und Belliner Straße; Saisonverlängerung, z.B. durch Eislaufhalle; Beleuchtung.

Folgende Wünsche wurden in der daran anschließenden Planung nicht berücksichtigt:

Caravanstellplatz

Caravanstellplätze wurden an den vorgeschlagenen Standorten (Parkplatz Strandbad und Wiese südwestlich Fischereihafen) nicht berücksichtigt, weil:

1. die beengten Verhältnisse der Zubringerstraßen und der Stellplätze einem erhöhten Aufkommen an Caravan nicht gewachsen sind,
2. die Strom-, Internet- und Sanitärversorgung sowie Abfallentsorgung nicht gewährleistet werden können,
3. reine Caravanstellplätze wenig soziale und wirtschaftliche Unterstützung für die Region darstellen,
4. Caravanstellplätze in den umliegenden Gemeinden ausreichend vorhanden sind,
5. im Rahmen des Konzeptes zu diesem Zeitpunkt ein Caravanstellplatz in Berndshof im Bereich des B- Planes Nr. B-28 oder alternativ südwestlich davon nördlich der Landesstraße L31, im Gespräch war.

Hochseilgarten

Ein Hochseilgarten wurde nicht eingeordnet, weil:

1. kein geeigneter Platz für ein weiteres vertikales landschaftsbildwirksames Element im flachen Strandbereich vorhanden ist,

Parkhaus/zusätzliche PKW-Stellplätze

Zusätzliche PKW-Stellplätze oder ein Parkhaus sollten nicht im Strandbereich entstehen, weil:

1. ein wesentlicher Pluspunkt der haffnahen Uferbereiche die weitestgehende Freiheit von Individualverkehr ist,
2. die Zubringerstraßen erhöhtem Individualverkehr nicht gewachsen sind,
3. Ueckermünde sich zum Modellprojekt für Parkraumkonzeptionierung und Shuttlebetrieb in der Küstenregion entwickeln könnte,
4. die als Standort vorgesehenen Wiesenflächen eine zu hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, das Stadtklima sowie Flora und Fauna aufweisen, um deren Überbauung für Stellflächen zu rechtfertigen,
5. ein Parkhaus ein erheblicher Störfaktor in der Landschaft wäre.

Die Vorstellung des auf zuvor genannten Wünschen und Überlegungen basierenden Planungskonzeptes am 18.04.23 und eine nachfolgende Beratung mit Vertretern von Politik und Verwaltung am 11.07.23 führte zu einer deutlichen Reduzierung der Planungsaspekte und des Untersuchungsraumes wie folgt:

Reduzierung der Wohnbauplanung am Kanalweg auf einzeilige Häuserreihen mit Bestandsanbindung; Darstellung der Kur-/Rehaklinik ausschließlich als Platzhalter; Ausschließliche Darstellung der Vorzugsvariante des Geh- und Radweges; Keine Einbeziehung von Berndshof, Keine Prüfung der verkehrstechnischen Anbindung des Strandbades an das Stadtzentrum bzw. an den öffentlichen Nahverkehr; Keine baulichen Angebote zur Saisonverlängerung aufnehmen; In der Folge deutliche Reduzierung des Untersuchungsraumes.

2. Naturräumliche Gegebenheiten

2.1. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der ca. 2 km lange Küstenabschnitt zwischen der Ueckermündung und dem Industriehafen Berndshof zuzüglich anschließender Nutzungen werden im Rahmen vorliegenden Entwicklungskonzeptes hinsichtlich naturräumlicher Gegebenheiten untersucht. Das Gelände umfasst Strand, Wasser, Wiesen, Acker, Gehölze, Wohn-, Gewerbe- und Tourismusbebauung sowie Straßen, Wege und Parkplätze. Zusammenfassend sind die Ergebnisse im Blatt Nr. 01 „Bestandsplan- Naturraum“ dargestellt.

Natura – Gebiete:

Nach § 34 BNatSchG ist auszuschließen, dass Vorhaben den Erhaltungszustand oder die Entwicklungsziele eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) oder eines Vogelschutzgebietes (SPA) beeinträchtigen.

Entlang der Uferlinie verlaufen

das SPA DE 2250-471 "Kleines Haff, Neuwarper See und Riether Werder" sowie

das GGB DE 2049-302 „Peeneunterlauf, Peenestrom, Achterwasser und Kleines Haff“.

Entlang der Uecker verläuft

das GGB DE 2350-303 „Uecker von Torgelow bis zur Mündung“.

Gewässerschutzstreifen:

Nach § 29 NatSchAG M-V ist die Errichtung von Bauwerken im Uferschutzstreifen untersagt. Ausnahmen können zugelassen werden.

Der Untersuchungsraum überlagert im Westen den 50 m Uferschutzstreifen der Uecker und im Norden den 150 m Uferschutzbereich des Stettiner Haffs.

Biotopschutz

Nach § 20 des NatSchAG M-V geschützte Biotope sind vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Gemäß Kartierung des Landesamtes für Umwelt und Natur befinden sich im Untersuchungsraum folgende geschützte Biotope:

1. Die Wasserflächen des Haffs als Bodden.
2. Naturnaher Sandstrand der Boddengewässer bzw. intensiv genutzter Sandstrand entlang des Haffufers zwischen Höhe Strandzugang „Weg zum Strand“ (an der Uhr) bis zum Hundestrand.
3. Die dem Haff vorgelagerten Feuchtbereiche zwischen Fischerei- und Industriehafen.
4. Diverse Gehölzstrukturen zwischen Naturstrand und Haffstraße, westlich des Fischereihafens, zwischen Fischereihafen und Industriehafen Berndshof, entlang der westlichen Bebauungsgrenze von Berndshof sowie westlich des Kanalweges.

Auf Antrag können Ausnahmen zugelassen werden.

Gehölzschutz:

Nach §§ 18 bzw. 19 des NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume bzw. Baumreihen oder Alleen sind vor Beschädigungen zu bewahren. Auf Antrag können Ausnahmen zugelassen werden. Geschützte Bäume sind im gesamten Untersuchungsraum vertreten.

Eingriffsregelung:

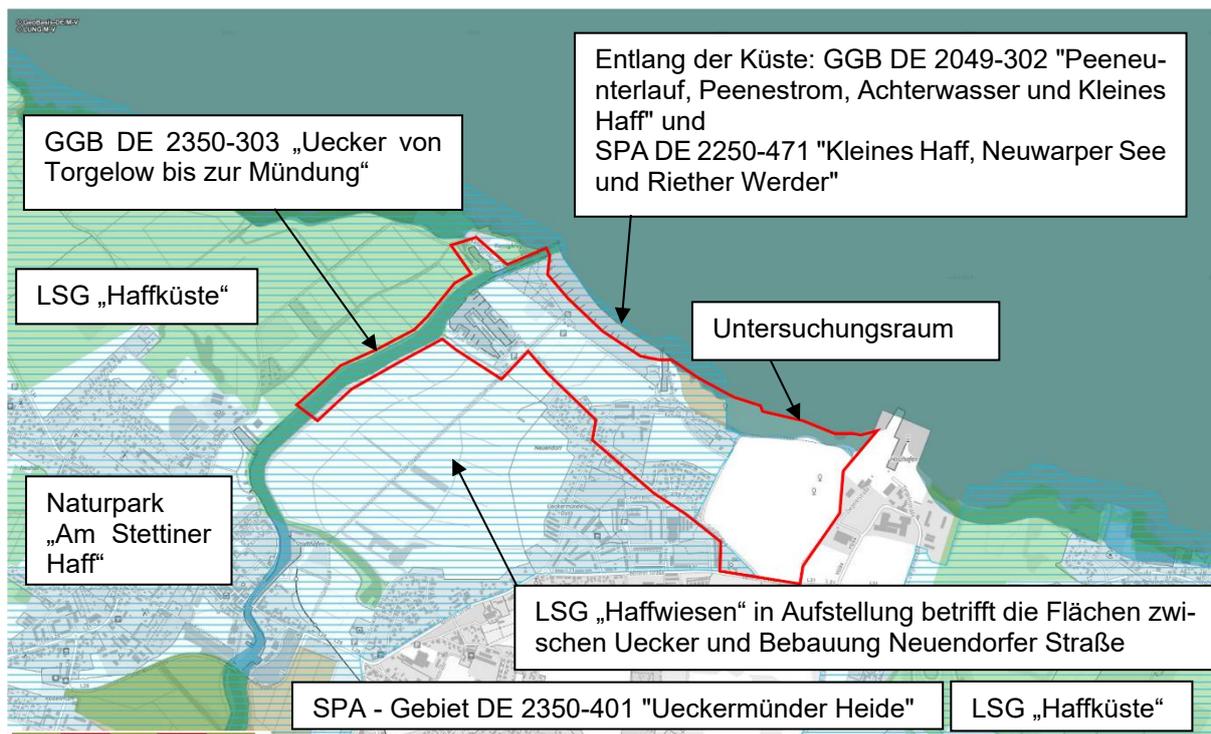
Die Eingriffsregelung gem. § 15 des BNatSchG ist umzusetzen, wenn Eingriffe nach § 12 des Naturschutzausführungsgesetzes MV (NatSchAG MV) geplant oder realisiert werden sollen. Das bedeutet, dass Handlungen, die als Eingriffe definiert sind, entweder zu vermeiden oder zu kompensieren sind. Fast alle baulichen Anlagen sind Eingriffe. Der im Rahmen des Entwicklungskonzeptes angedachte Geh- und Radweg sowie alle weiteren städtebaulichen Vorhaben sind daher unter dem Aspekt der Eingriffsminimierung oder anderenfalls der Eingriffskompensation zu planen.

Artenschutz:

Bereits bei der konzeptionellen Planung ist die Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG, Art. 12, 13 FFH-RL und/oder Art. 5 VSchRL bezüglich besonders und streng geschützter Arten anzustreben.

Laut Gutachtlichem Landschaftsrahmenplan (GLRP) liegt das Plangebiet entlang der Uferlinie des Haffs und der Uecker im Bereich von Moorböden, in Rastgebieten, in Flächen für den Biotopverbund und in Bereichen mit besonderer bzw. herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen.

Abb. 1: Lage des Untersuchungsraumes im Naturraum (© LAIV – MV 2020)



2.2. Erfassung der Schutzgüter

Mensch

Der Untersuchungsraum für den Naturraum erstreckt sich zwischen Ueckermündung und Industriehafen Berndshof bis Belliner Straße, Kanalweg, Schäferweg sowie Haffstraße und umfasst das Strandbad, den Strandpark, den Standort eines geplanten Hotelkomplexes, die Marina, den Fischereihafen sowie eine Kleingartensiedlung auf ehemaligem Ziegeleigelände nördlich des Kanalweges, Einzelhausbebauung nördlich des Schäferweges und landwirtschaftliches Gewerbe im ehemaligen Gut Neuendorf. Das Plangebiet ist durch die Immissionen aus o.g. Nutzungen, vorbelastet. Von einer derzeitigen Überschreitung der gesetzlichen Orientierungswerte wird nicht ausgegangen.

Der Untersuchungsraum schließt u.a. mit dem Strandbad, dem Strandpark, der Marina, dem geplanten Hotelkomplex und hochwertiger naturräumlicher Ausstattung eine Vielzahl touristischer Elemente ein, die dessen hohen Erholungswert begründen. Mit der Innenstadt von

Ueckermünde besteht eine Verbindung über die Uecker, über den Weg „Zum Strand“ und die Neuendorfer Straße/ Belliner/ Ueckerstraße.

Alle Flächen des Untersuchungsraumes von den Uferlinien bis zur Kliffkante und bis Neuendorf sind mit hoher Wahrscheinlichkeit überflutungsgefährdet (10 bis 20 jähriges Ereignis).

Flora

Maximal ca. 25% des Untersuchungsraumes ist bebaut. Etwa 25% wird von Ackerflächen eingenommen, der Rest sind Wasser-, Wiesen-, Gehölz- und andere Freiflächen.

Fauna

Trotz hohem Freiflächenanteil ist der Untersuchungsraum zum größten Teil Siedlungsbereich und damit beunruhigt. Es ist auf dem gesamten Gelände mit Vorkommen von Vogelarten, Fledermäusen, Amphibien, Reptilien, Biber und Fischotter zu rechnen.

Boden

Mit Ausnahme zweier Bereiche von Moorböden nördlich der Haffsstraße sowie westlich des Industriehafens herrschen im gesamten Untersuchungsraum Sandböden vor (Quelle: Geoport des LUNG MV, Bodenschätzung).

Wasser

Nördlich der Haffstraße sind die Wiesenflächen von Gräben durchzogen. Weitere Gewässer im Untersuchungsraum sind die Uecker, das Stettiner Haff, der Fischereihafen und die Marina.

Klima/ Luft

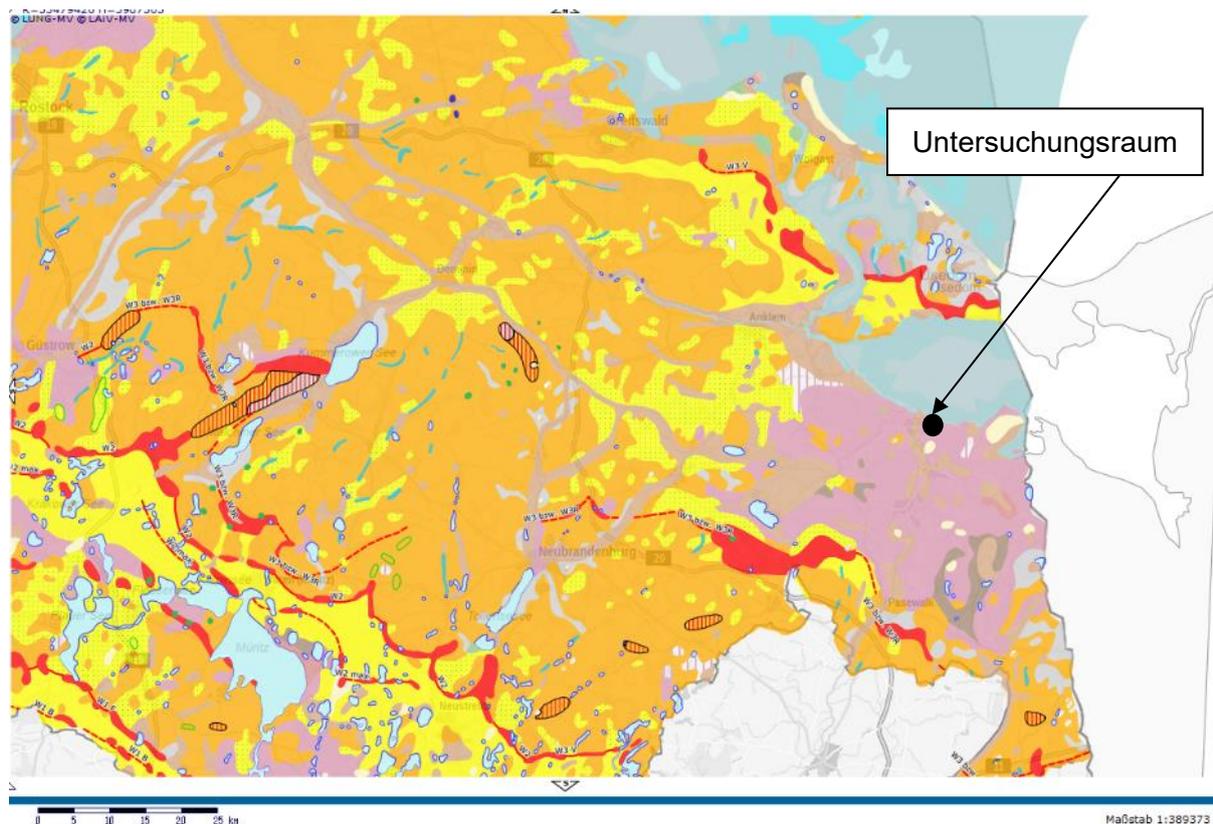
Das Plangebiet liegt im Einfluss kontinentalen Klimas, welches durch höhere Temperaturunterschiede zwischen den Jahres- und Tageszeiten und durch Niederschlagsarmut gekennzeichnet ist. Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch den Gehölzbestand und die Wassernähe geprägt.

Die Gehölze üben eine wirksame Sauerstoffproduktions-, Windschutz- und Staubbindungsfunktion aus. Die Wasserflächen der Uecker und des Haffs sorgen für Abkühlung und die Durchmischung der Luftschichten. Die Luftreinheit ist aufgrund der Siedlungslage vermutlich gering reduziert. Das Klima ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Landschaftsbild/ Kulturgüter

Das Plangebiet liegt in der Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“, der Großlandschaft „Vorpommersche Heide- und Moorlandschaft“ und der Landschaftseinheit „Ueckermünder Heide“. Das Relief des Plangebietes entstand vor 12.000 bis 15.000 Jahren in der Pommerschen Phase der Weichseleiszeit. „In der Zeit des Abschmelzens des Inlandeis von der Rosenthaler Staffel bis zur vollen Ausprägung der Velgaster Staffel hatte der Haffstausee seine maximale Ausdehnung erreicht. In ihm sind nicht nur das Schmelzwasser des Inlandeis und das Anstauwasser der umliegenden Toteisgebiete, sondern auch Flusswasser aus südlicheren Räumen, so z.B. über die Randow-Rinne gesammelt worden“ (Quelle: Physische Geographie, 1991). Durch diese Vorgänge häuften sich im Bereich des Haffstausees, in welchem sich das Plangebiet befindet, mineralische Abschlammungen und entwickelten sich in der Folge die heutigen ausgedehnten sandbestimmten flachen Ebenen.

Abb. 2: Geländeformen infolge der letzten Eiszeit (Quelle © LAIV – MV 2020)

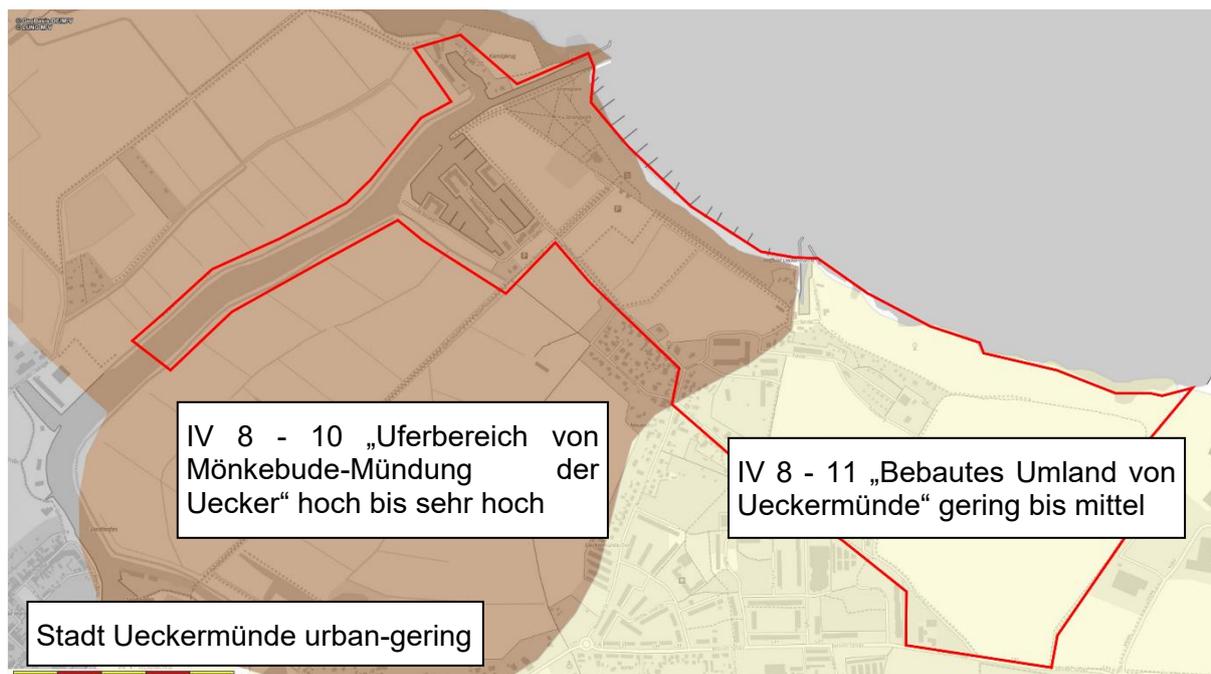


Eine Analyse der Landschaftsbildräume und die Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit erfolgte im Rahmen der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern“, im Maßstab 1:50.000, im Zeitraum von 1993 und 1995, im Auftrag des Umweltministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Die Abgrenzung von Landschaftsbildräumen erfolgte auf der Basis von Raumausgrenzungen, welche optische Barrieren und Naturraumgrenzen nutzt. Im Untersuchungsgebiet befinden sich die auf Abbildung 3 verteilten und bezeichneten Landschaftsbildräume. Auf Grundlage der Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe/Kulturgrad und Schönheit wurden diese Landschaftsbildräume analysiert und ihre Schutzwürdigkeit auf einer vierstufigen Skala bewertet. Über das Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V „LINFOS light“ können die Analyse- und Bewertungsblätter aus der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern“ für diese Landschaftsbildräume eingesehen werden. Auf deren Grundlage lässt sich die Bewertung der einzelnen Landschaftsbildräume nachvollziehen.

LINFOS light hier unter „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale - Landschaftsbildpotenzial“ weist den betreffenden Landschaftsbildräumen „Uferbereich von Mönkebude-Mündung der Uecker IV 8 - 10“ der bis zur Neuendorfer/Belliner Straße reicht und „Bebautes Umland von Ueckermünde IV 8 - 11“ eine hohe bis sehr hohe bzw. eine geringe bis mittlere Bewertung zu.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Kernbereich landschaftlicher Freiräume mit einer Fläche größer als 1.200 ha. Das Landschaftsbild ist kein Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung.

Abb. 3: Landschaftsbildräume (Quelle © LAIV – MV 2020)



Der Planungsschwerpunkt des Entwicklungskonzeptes ist das 1927 gegründete reich ausgestattete und begrünte Haffbad an etwa 800 m Küstenlinie im Osten des Untersuchungsraumes. Das Strandbad ist durch etwa 1,5 km Wiesenfläche vom Stadtzentrum getrennt und liegt inmitten maritimer Nutzungen, die sich seit den 1920iger Jahren an etwa 1 km Haffufer rund um die Ueckermündung angesiedelt haben. Den westlichen Abschluss dieser Nutzungen bildet ein Jugendzentrum (Zerum) sowie die Seenotrettung an der westlichen Ueckermündung, den östlichen Abschluss der Fischereihafen und die südwestliche Kante wird durch den geplanten Hotelstandort sowie die Marina „Lagunenstadt“ gebildet. Das Haffbad weist einen sehr reichen und teilweise sehr alten Gehölzbestand auf. Alle befestigten Flächen, auch die Parkplätze, sind durch Bäume gegliedert. Die Wege und Straßen sind von Alleen und Baumreihen gesäumt. Besonders alte und bis 30 m hohe Exemplare stehen im Strandpark, entlang des Strandes und im Bereich des geplanten Hotels. An das östliche Haffbad und die Stellflächen schließen sich südlich gehölzbestandene Wiesenflächen an, die sich zwischen der baumbegleitenden Verlängerung der Promenade und der Haffstraße bis zur Bebauung des Kanalweges in Richtung Osten erstrecken. Diese setzt sich zusammen aus der landwirtschaftlichen Bebauung des ehemaligen Gutes Neuendorf im Westen, aus Kleingartenanlagen im Norden, aus Einzelhausbebauung im Süden und umschließt eine Ackerfläche, die Richtung Osten in eine größere Ackerfläche übergeht und somit bis zur Untersuchungsraumgrenze am Industriehafen Berndshof reicht, wo sie durch Gehölze begrenzt wird. Im Südosten, wo der Kanalweg von der Belliner Straße Richtung Nordwesten abzweigt, befindet sich eine parkartige Grünfläche. Zwischen Fischereihafen und Industriehafen Berndshof erstreckt sich im Norden des Untersuchungsraumes, nördlich der Ackerfläche und südlich des Haffs, naturbelassenes Gelände in Form von Schilf-, Wiesen- und Gehölzflächen.

Der Planbereich bewegt sich auf Höhen zwischen 0 m und 7,5 m über NHN. Alle ufernahen Bereiche am Uecker- und Haffufer reichen, bis auf kurze Dünenabschnitte, kaum über Meereshöhe hinaus. Dies betrifft das Haffbad mit dem Strandpark, der Liegewiese, den

Naturstränden und den Stellflächen, den geplanten Hotelstandort, die Marina und Ferienanlage Lagunenstadt, die Wiesen nördlich der Haffstraße, den Fischereihafen und die geschützten Feuchtbereiche zwischen Fischerei- und Industriehafen. Südlich, an diese Niederungsflächen anschließend, ergibt sich ein Höhensprung von überwiegend 2,5 m über NHN, der zunächst als Kliffkante und dann weiter entlang des Kanalweges und der Neuendorfer Straße bis in die Haffwiesen verläuft. Östlich des Fischereihafens, im Bereich der Gartenanlage erreicht die Kliffkante Höhen von 7,5 m über NHN. Diese Höhe findet sich auch im Bereich der Bebauung des Kanalweges und nördlich des Schäferweges wieder. Die Ackerfläche an der Grenze zum Industriehafen Berndshof erreicht Höhen von 5 m bis 7,5 m über NHN.

Resultierend aus dem zumeist dichten Gehölzbestand des Planbereiches, der Bebauung und dem niedrigen Geländeneiveau sind wechselseitige Sichtachsen zwischen Plangebiet und Umgebung eher rar. Lediglich seitens des höher gelegenen ehemaligen Gutes Neuendorf, seitens unbewachsener und unbebauter höherer Küstenabschnitte zwischen Fischerei- und Industriehafen, seitens offener Wasserflächen und dem Strandbereich sowie seitens des von der Berliner Straße abzweigenden Abschnittes des Kanalweges sind Ausblicke auf das Haff möglich.

Abb. 4: Gelände (Quelle © LAIV – MV 2020)



Der Untersuchungsraum umfasst den Umgebungsbereich des Baudenkmals der Baudenkmalliste des Landkreises Vorpommern-Greifswald Position 993 UER: Ueckermünde, Am Strand 2 - Strandhalle. Im Bereich des geplanten Vorhabens sind derzeit keine weiteren Denkmale bekannt.

3. Planung

3.1. Vorhandene und geplante Funktionen

Die Beschreibung der vorhandenen und geplanten Funktionen beruht auf Blatt – Nr. 02 „Touristische Funktionen, Vorzugsvariante Geh- und Radweg“ welches dem Textteil als Anlage 02 hinzugefügt wurde. Die Beschreibung der Vorzugsvariante des Geh- und Radweges erfolgt gesondert im Punkt 3.2.

Bestand	Planung
<p>Geh- und Radwege (Barrierefreiheit)</p> <p>Den Planbereich durchziehen eine Vielzahl von Wegen. Der Weg zum Strand ist 2,5 m breit, bis zur Haffstraße mit Asphalt und ab da mit wassergebundener Decke befestigt. Er wird als Geh- und Radweg genutzt.</p> <p>Im Nordosten verläuft die 2,5 m breite Promenade für Fußgänger aus rotem Klinkerpflaster. Die Plätze entlang der Promenade bestehen aus rotem Klinkerpflaster, die Mole aus grauem Betonpflaster.</p> <p>Alle Wege des Strandparks und an der Mole sind 2,5 m breit und bestehen, mit Ausnahme des an der Badeüberwachung endenden 2,5 m breiten braunroten Betonpflasterweges, aus wassergebundener Decke und sind Fußgängern vorbehalten.</p> <p>Die Strandzugänge führen über Dünsand und sind etwa 2 m breit. Nur an der Badeüberwachung ist der Zugang behindertengerecht.</p> <p>Im Nordosten der Lagunenstadt verläuft ein Geh- und Radweg aus Betonpflaster in ca. 3 m Breite. Nordöstlich des geplanten Hotels erstreckt sich ein 5 m breiter Geh- und Radweg aus überwiegend wassergebundener Decke bis zum östlichen Ende der Promenade an der Liegewiese und ab da in 2,5 m Breite weiter bis zum Fischereihafen um den östlichen, naturbelassenen Strandabschnitt (Hundestrand, FKK-Strand) zu erschließen. Ab Fischereihafen beginnt ein durch Wanderer und Radfahrer nutzbarer Weg an der Haffkante, der schnell durch Gärten von dieser abgedrängt wird. Es gibt weitere durch Wanderer und Radfahrer nutzbare Straßen und Wege, z.B. die Haffstraße, den Kanalweg, den Schäferweg sowie die vom Kanalweg abzweigenden Wege zum Fischereihafen und durch die Gärten.</p>	<p>Es sind keine Veränderungen an den vorhandenen Befestigungen der Promenade erforderlich. Die Promenadenmauer wird in den Jahren 2024 und 2025 saniert.</p> <p>Die Weiterführung der Promenade Richtung Osten erfolgt zunächst etwa 90 m in gleicher Art und Weise wie im westlichen Strandbereich in ca. 2,5 m Breite. Der Geh- und Radweg soll ab östlichem Promenadenende bis zur Anpflanzung Berndshof und weiter entlang der Ackerkante bis zum straßenbegleitenden Radweg an der L31 in 4 m Breite barrierefrei ausgebaut werden.</p> <p>Zur Gewährleistung der Barrierefreiheit auf vorhandenen Wegen und Plätzen sollten die Befestigung im östlichen Rondell des Strandparks, der Abstand der Poller/Geländer am „Weg zum Strand“ sowie am südlichen Begrenzungsweg des Strandparks und die Strandzugänge näher betrachtet werden. Strandzugänge bei der Badeüberwachung, der Uhr und der Servicestation sollten behindertengerecht bis ins Wasser reichen.</p> <p>Über die Ausführung und Zugänglichkeit der Wege im Bereich des Resorthotels ist nichts bekannt. Jedoch sollten der öffentliche barrierefreie Zugang gewährleistet und eine ortsangepasste Materialwahl vorgenommen werden.</p> <p>Auch die Lagunenstadt sollte ohne Einschränkungen zugänglich sein.</p>
<p>Beleuchtung</p> <p>Die Promenade ist dicht von repräsentativen Hängeleuchten gesäumt. Der Strandpark und der Weg entlang der Uecker sind sparsam aber ausreichend mit Pollerleuchten bestückt. Der Weg zum Strand, die Haffstraße, der Fischereihafen und der Kanalweg sind ausreichend mit einfachen Leuchten ausgestattet.</p>	<p>Der Strandparkplatz, der Weg südlich des Strandparks, die zwei kreuzenden Wege im Westen des Strandparks sowie der geplante Geh- und Radweg Richtung Berndshof bis Fischereihafen sollten ggf. mit insektenfreundlicher Beleuchtung nachgerüstet werden.</p>
<p>Sitz- und Liegemöglichkeiten</p> <p>Entlang der Promenade und des Weges entlang der Uecker sowie im Strandpark stehen Bänke</p>	<p>Sitzmöglichkeiten sind im vorhandenen Promenadenbereich ausreichend vorhanden. Sitzmöglichkeiten, die auch zum Picknick einladen und</p>

Bestand	Planung
<p>mit Kurcharakter. Auch die Begrenzungsmauern der Promenade bieten Sitzmöglichkeiten. Der Weg zum Strand ist mit einfachen Bänken aus Guss und Recycling ausreichend bestückt. Am jetzigen Geh- und Radweg südlich des Naturstrandbereichs stehen Bänke und Papierkörbe. Die vorhandenen Bänke werden kaum genutzt, da die Leute lieber am Strand sitzen oder auch picknicken und die Bänke in der Regel nur nutzen, um sich die Schuhe anzuziehen. An der westlichen Mole am Fischereihafen stehen zwei einfache Bänke. An der Ostseite des Hafenbeckens stehen zwei Sitzkombinationen. Diese sind Eigentum des Bootsvereins „Neuendorfer Kanal“ e.V., der diese Fläche von der Stadt gepachtet hat.</p>	<p>mit Abfallbehälter und Fahrradständer versehen sind, sollten am geplanten Geh- und Radweg an ausgewählten Stellen vorgesehen werden. So an den platzartigen Verweilangeboten am Ende der Promadenverlängerung, an der Strandservicestation (Sitzmauern), am Fischereihafen, an der Kliffkante westlich des Fischereihafens, am aufgeständerten Wegabschnitt, am schilffreien Haffufer westlich Berndshof und am Übergang zur Ziegeleistraße.</p> <p>Nach Aussage der Stadt vermietet die GWW neben den Strandkörben auch ganz geringe Stückzahlen von Liegestühlen und Sonnenschirmen. Vielleicht könnte hier die Stückzahl erhöht werden. Möglich wäre auch die Installation stationärer wetterfester Liegen z.B. im Bereich der Liegewiese.</p> <p>Ein Rastplatz mit Fahrradständer und Abfallbehälter an der Nordseite des Gutes Neuendorf wäre ebenfalls zu empfehlen.</p>
<p>Imbiss/Fischfang, -aufbereitung und -handel</p>	
<p>Mit den Standorten am Minigolfplatz sowie an der „Haffgaststätte“ (ehemals „Am Ueckerkopf“), am Biergarten, am „Nordlicht“ und an einem weiteren Standort nördlich vom „Nordlicht“ weist der Bereich 5 Imbisse auf. Der Fischereihafen bietet geräucherten Fisch und Handwerk zum Zuschauen.</p>	<p>Die versiegelte Fläche südöstlich des Imbisses „Haffgaststätte“ sollte für eine weitere Versorgungsmöglichkeit in gleicher Erscheinungsform wie zuvor genannter Imbiss genutzt werden.</p> <p>Die Marina Lagunenstadt betreibt laut Hafenplan ein Bistro im südwestlichen Gebäudekomplex. Ein weiteres Imbissangebot der Marina, welches öffentlich zugänglich sein sollte, würde die Zugehörigkeit zum Strandbereich unterstreichen.</p> <p>Ein mobiles Imbissangebot (Imbisswagen), welches den östlichen Strandbereich seitens des Fischereihafens oder seitens des westlichen Strandbereichs versorgt, wäre denkbar.</p>
<p>Restaurant/Münzprägeautomat</p>	
<p>Die Strandhalle beinhaltet ein Restaurant. Der östlichste Pavillon am Strandbad bietet ebenfalls Restaurantservice. Vor der Strandhalle steht ein Münzprägeautomat mit drei Motiven vom Strand.</p>	<p>Weitere Restaurants sind aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Das Restaurant des geplanten Resorthotels sollte der Öffentlichkeit zugänglich sein.</p>
<p>Übernachtung</p>	
<p>In der Lagunenstadt werden Übernachtungsmöglichkeiten von der Lagunenstadt Ueckermünde AG und von der Lagunenstadt „Am Haff“ GmbH zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Das geplante Hotel südlich des Strandparks soll nach Fertigstellung 500 Betten bieten. Weitere Übernachtungsmöglichkeiten sind im betreffenden Bereich derzeit nicht vorgesehen.</p>
<p>Toiletten</p>	
<p>Südlich der Rettungsstelle und am östlichsten Punkt der Promenade befinden sich öffentliche Toiletten.</p>	<p>An der geplanten Servicestation ist ein weiteres WC vorgesehen, welches den Besuchern des östlichen Strandbereichs und des Fischereihafens dienen soll. Über eine ganzjährige Nutzungsmöglichkeit der WC's sollte nachgedacht werden.</p>
<p>Trinkwasserspender</p>	
<p>Gemäß Absatz 1, § 50 Wasserhaushaltsgesetz ist Trinkwasser aus dem Leitungsnetz an öffentlichen Orten durch Innen- und Außenanlagen bereitzustellen. Im Planbereich konnten keine</p>	<p>In Hinblick auf die veränderten klimatischen Bedingungen und den Altersquerschnitt der Bevölkerung sollten im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten WC's öffentlich</p>

Bestand	Planung
solche Trinkwasserversorgungseinrichtungen festgestellt werden.	nutzbare Trinkwasserspender vorgesehen werden.
<p>KFZ-Stellflächen</p> <p>Der Parkplatz beim Imbiss „Haffgaststätte“ (ehemals „Am Ueckerkopf“) bietet Stellflächen für Dienstfahrzeuge. Der Strandparkplatz hält Stellflächen für KFZ und Wohnmobile vor. An der Einmündung des Kanalweges im Südwesten des Fischereihafens befinden sich wenige Stellflächen für Anlieger.</p>	<p>Die KFZ-Stellflächen reichen in der Hochsaison nicht aus. Es sollte ein Konzept erstellt werden, welches eine Kombination aus Shuttletrieb und P+R-Plätzen (park and ride) im Stadtzentrum und in der Peripherie prüft, um auf den Bau zusätzlicher Stellflächen am Strand verzichten zu können.</p> <p>Wohnmobilparken sollte zugunsten von KFZ-Parkmöglichkeiten eingeschränkt werden.</p> <p>Auf dem östlichen Bereich des Strandparkplatzes ist künftig das Parken für Wohnmobile nur noch von 06:00 bis 22:00 Uhr erlaubt (kein Camping). Die Fläche vom Parkplatz für Wohnmobile bis zur Haffstraße könnte, nach Vorstellung der Stadt, in einfacher Art und Weise befestigt werden, um in der Hochsaison zusätzliche Pkw-Parkflächen zu schaffen. Für die Wohnmobile sollte eine Infotafel mit den nächsten Campingplätzen aufgestellt werden.</p> <p>Die wenigen Stellflächen für Anlieger am Fischereihafen sollten erhalten und geordnet werden. Es sollten hier einige behindertengerechte Parkplätze geschaffen werden.</p>
<p>Fahrradstellflächen/-verleih/Lademöglichkeiten</p>	
<p>Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind am WC südlich der Badeüberwachung, am Biergarten, am strandseitigen Ende des „Weges zum Strand“, am Promenadenende beim „Blumenschiff“ und am Zugang zum FKK-Strand vorhanden. Am Biergarten werden von der Tourist-Info Fahrräder vermietet.</p>	<p>Die Anzahl an Stellflächen für Zweiräder ist nicht ausreichend und sollte gemäß Empfehlung auf Blatt Nr. 02 erhöht werden. So sollten an jedem Strandzugang, an der Mole, an der möglichen Fährhaltestelle, nordwestlich der Strandhalle, an der Strandservicestation, am Gut Neuendorf, am Fischereihafen und an jedem der drei weiteren vorgesehenen Verweilplätze entlang des geplanten Geh- und Radweges (Kliffkante, Bucht bei Berndsdorf, Übergang nach Berndshof – Ziegeleistraße) Fahrradständer installiert und im Strandbereich ggf. durch Schließfächer, z.B. für Gepäck sowie durch einige abschließbare Boxen für Fahrräder/E-Bikes ergänzt werden.</p> <p>Ladestationen für Elektroräder an der Fähre, an der Strandhalle und an der Servicestation sollten als kurzfristige Notlösung ausreichen. Ein Angebot für eine vollständige Aufladung kann nicht das Ziel sein, da diese je nach Modell 2 h bis 15 h dauert.</p> <p>Im Strandbereich ist die Fahrradausleihe laut Aussage der Stadt nicht so gefragt, daher sind weitere Mietfahrräder hier nicht sinnvoll.</p> <p>An der geplanten Strandservicestation soll Fahrrad- und Rollstuhlverleih erfolgen.</p>
<p>Informationstafeln</p> <p>Am Zugang zur Lagunenstadt, am zentralen Platz (mit der Uhr) sowie am Ende des strandbegleitenden Weges stehen Informationstafeln mit Nutzungsvorschriften.</p>	<p>Die Verweilplätze des Geh- und Radweges sollten mit Informationen zu den Themen Örtlichkeit, Geschichte und Natur ausgestattet werden.</p>

Bestand	Planung
Am Fischereihafen sind an den Gebäuden Tafeln mit interessanten Informationen zur Entwicklung der Fischerei angebracht.	Die vorhandenen und geplanten Informationstafeln sollten ein einheitliches Erscheinungsbild erhalten. Die Standorte sollten aufeinander verweisen. Die Inhalte sollten, insbesondere im Falle von Regeln und Verboten einladender und ggf. witziger kommuniziert werden. Die Informationen sollten interaktiv und barrierefrei abrufbar sein.
Haltestelle/Parkscheinautomat	
Am Parkscheinautomat befindet sich eine Haltestelle für öffentliche Verkehrsmittel.	
Fähre	
	Als Alternative zum Individualverkehr sollte eine Shuttleverbindung per Fähre vom Hafen zum Strand eingerichtet werden. Gemäß Aussage der Stadt wurde bereits mit der Reederei Peters gesprochen. Es wäre vorstellbar, bei regulären Ausfahrten den Strand als Haltepunkt anzufahren. Dann müsste der alte Haltepunkt wieder aktiviert werden. Die Nachfrage besteht. Es wurde vereinbart, dass die Reederei mitteilt welche Genehmigungen und Einrichtungen erforderlich sind. Die Stadt würde die Genehmigungen, z.B beim Wasser- und Schifffahrtsamt, beantragen.
Hafen/Slipanlage/Hebeeinrichtung	
Die Marina Lagunenstadt bietet eine Slipanlage. Der Fischereihafen betreibt eine Hebeeinrichtung. Die Slipanlage der Marina Lagunenstadt ist öffentlich nutzbar.	
Rettungsschwimmer	
Die Badeüberwachung befindet sich am Strand in Höhe des Strandparks. Der bewachte Strandabschnitt ist während der Saison von 09:00 bis 18:00 Uhr mit Rettungsschwimmern besetzt. Die Erstversorgung wird abgesichert und ggf. die Rettungsstelle informiert. Hier verläuft ein behindertengerechter Zugang von der Promenade zum Strand. Das Freizeitzentrum führt während der Saison am Häuschen der Rettungsschwimmer verschiedene Veranstaltungen durch.	Notwendig wird ein zweiter Bademeisterturm. Es wird vorgeschlagen, diesen am östlichen Ende des Strandes, an der Strandservicestation, zu verorten. Hier soll ein behindertengerechter Zugang zum Wasser ermöglicht werden. Dieses Angebot erfordert eine Überwachung.
Badestellen	
Derzeit wird der Strandabschnitt nördlich der Promenade bis etwa Höhe Liegewiese als Textilstrand genutzt. Die letzten beiden Strandzüge vor dem Fischereihafen sind als FKK- und Hundestrand ausgewiesen. Zwischen Textil- und FKK-Strand gibt es vermutlich eine Übergangszone. Nach Aussage der Stadt sollen vorbehaltlich der zur Verfügung stehenden Mittel und nach Zustimmung der beteiligten Behörden die Buhnen erneuert werden.	Die Stadt schlägt eine Verlagerung des Hundestrandes vor. Nutzungskonflikte im Strandbereich könnten so vermieden werden. Der Hundestrand könnte auf die Wiese östlich des Neuendorfer Kanals und/oder an die gehölz- und schilffreie Bucht westlich Berndshof verlagert werden. Letzterer Standort ist ungünstiger wegen des ebenfalls an dieser Stelle vorgesehenen Sensitiv- und Naturerlebnispfades.
Liegewiese	
Östlich des derzeitigen Promadenendes befindet sich die Liegewiese.	Diese sollte als Rasenplatz erhalten bleiben und in die Gestaltung der Promadenverlängerung u.a. durch Installation von Beton- oder Metallbänken integriert werden.

Bestand	Planung
Springplattform	
Es stehen zwei Badeplattformen aus Plastikwürfeln zur Verfügung, die zur Saison im Wasser verankert werden.	Das Angebot ist ausreichend.
Motorbootfahrten, Bananaboat	
Am Strand werden Motorboot- und Bananaboatfahrten angeboten.	Das Angebot ist ausreichend.
Duschen	
An der Badeüberwachung und am derzeitigen östlichen Ende der Promenade befinden sich je ein Standort mit zwei Duschsäulen.	Der östliche Strandbereich und der Nordosten des Fischereihafens (an der Badebucht) sollten durch einen Duschstandort ergänzt werden.
Wasserwandern/Camping/Koch- und Grillstellen	
An der verpachteten Ostseite des Hafenbeckens stehen ein Räucherofen und zwei Sitzkombinationen. Diese sind Privateigentum.	Trotz der derzeitigen, eher privaten Nutzung sollen Überlegungen angeregt werden, den naturbelassenen östlichen Fischereihafen im Zusammenhang mit der geplanten Servicestation in Zukunft auch für Kanuverleih, Wasserwandern und Kurzzeitcamping mit Koch- und Grillmöglichkeiten zu nutzen. Entlang der Küstenlinie des Stettiner Haffs bestünden Verbindungen bis in die Peene, die eine aktive und naturverbundene Klientel ansprechen würden.
Surfeinstieg	
Bisher sind am Haff nur wenig öffentlich zugängliche Einstiegsmöglichkeiten für Surfer und Kiter bekannt.	Das Haff ist ein idealer Flachbereich, welcher Sportlern mit entsprechendem Material, zur Belegung des Standorts, zugänglich gemacht werden sollte. Daher wird vorgeschlagen, am Ende der Ostmole einen sicheren Einstieg für Surfer und Kiter zu schaffen.
Spiel/Sport/Minigolf/Sensitivfunktionen/Naturbildung	
Der Planbereich bietet drei Spielplätze und drei Ballspielplätze im Strandpark und am Strand. Der Spielplatz am Strand an der Mole umfasst: einen Kletterturm mit Rutsche und Schaukel; ein Schaukeltier; einen Mast; Bänke; eine Schaukel; einen Kletterturm mit Rutsche für 3- bis 6-jährige. Der Spielplatz an der Strandhalle umfasst: ein Wackeltier; eine Fahne; einen Bagger, Sitzblöcke; Spielsand. Am Strandhauptzugang steht ein Schiff als Kletterkombination. Am Strand gibt es zwei Volleyballplätze und einen Basketballplatz. Südlich der Promenade, im Westen, wird eine Minigolfanlage betrieben. Zwischen der Promenade und dem Biergarten Hirschke wird während der Saison ein Bungee-Trampolin betrieben. Das Spiel- und Sportangebot ist reichhaltig, jedoch relativ zusammenhangslos angeordnet und, mit Ausnahme des Schiffes, ohne örtlichen Bezug.	Der Spielplatz im Strandpark wird im Wesentlichen von kleinen Kindern genutzt. Hier fehlt ein Sonnensegel zum Schutz vor der Sonne. Ein weiterer Spielplatz ist nicht unbedingt erforderlich. Im textilen Bereich könnte nach Vorstellung der Stadt noch eine Volleyballanlage entstehen. Vielleicht sollte hierfür eine der vorhandenen Vorrichtungen intensiver ausgebaut werden. Einige Fitnessgeräte im Sandstrandbereich wären erstrebenswert. Für die kleinen Kinder könnten Bagger zum Matschen aufgestellt werden. Die kleinsten Besucher sollten die Möglichkeit erhalten, in Wassernähe ein Wasserspiel zu nutzen. Denkbar wäre die Einbindung von Wasserfontänen in geringer Höhe, die in unterschiedliche Richtungen spritzen oder eines mechanisch zu bedienenden Wasserspielplatzes mit Handpumpen und „Bachlauf“ u.ä. Am geplanten östlichen Promadenende, also östlich der Liegewiese, würde die Stadt gern einen Rast- und Spielplatz, gerne auch mit Flüsterverspiegel und Tastkästchen, vorsehen. Im Strandpark könnten Kneippbecken oder andere Sensitiveinrichtungen installiert werden. Im

Bestand	Planung
	<p>Vorfeld sollte die Absicherung der Wartung geprüft werden.</p> <p>Im Bereich Fischereihafen ist ein Spiel- und Rastplatz an der Südseite des Hafenbeckens ausreichend. Hier sollte an ein Sonnenschutzsegel gedacht werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit den vorgeschlagenen Rastplätzen östlich des Fischereihafens an der Kliffkante, an der Haffbucht westlich Berndshof und am Übergang zur Ziegeleistraße könnten kleine Schaukeltiere oder andere Bewegungsgeräte für 0- bis 6-jährige zum Austoben eingeordnet werden, da diese Zielgruppe die Wegstrecken meist noch nicht eigenständig bewältigt. Der Rastplatz westlich von Berndshof mit Haffblick sollte zusätzlich durch eine Sensitivstrecke mit z.B. Barfußpfad, Telefonsäule/-stamm, Flüsterspiegel oder Tastkästchen ergänzt werden. Möglich wäre auch die Einordnung von Übungsgeräten zum Schätzen von Entfernungen oder Höhen. Der aufgeständerte Fußweg könnte einen Aussichtsturm und ein Fernrohr aufweisen und somit das Angebot an interessanten Orten ergänzen. Eine thematische Verknüpfung und künstlerische Gestaltung der vorhandenen und geplanten Spiel-, Sport-, Sensitiv- und Naturbildungsfunktionen mit Hilfe eines Konzeptes wäre sinnvoll, hier tendiert die Stadt zum maritimen Thema.</p>
<p>Sichtachsen/Aussichtspunkte</p> <p>Die Mole, der zentrale Platz an der Uhr, die westliche Mole am Fischereihafen und mindestens vier Stellen an der Kliffkante bieten Ausblicke auf die Wiese und das Haff. An der Nordseite des Gutes Neuendorf kann man durch die Gehölze auf das Haff sehen.</p>	<p>Die Anordnung von Verweilplätzen an den noch nicht ausgestatteten Aussichtspunkten ist Bestandteil des Konzeptes.</p>
<p>Bühne</p>	<p>Die Installation eines ca. 80 cm hohen Podestes mit Treppe, als Vorrichtung für den Aufbau einer temporären Bühne im Strandpark für Kleinkunst- und Tanzveranstaltungen, in einer Größe von mindestens 6 x 8 m, für ein Publikum von ca. 500 Personen, mit Stromanschluss sollte bis zur 100-Jahr-Feier umgesetzt werden.</p>
<p>Uhr</p> <p>Die Uhr markiert den zentralen Platz der Promenade und steht am Ende des „Weges zum Strand“.</p>	<p>Auf dem zentralen Platz bietet sich regelmäßiges Marktgeschehen an.</p>
<p>Kunst/Labyrinth</p> <p>Der „Weg zum Strand“ wird von schönen phantasiereichen Kunstobjekten aus Holz begleitet.</p>	<p>Im Jahr 2024 wurde der "Märchenpfad" am Weg zum Strand wiederbelebt. Nach einem Kettensägenwettbewerb wurden dank zahlreicher Spenden sechs neue Figuren aufgestellt. Es ist vorgesehen, dass Kinder und Familien entlang dieses Pfades die Figuren erraten und einem Märchen zuordnen können und somit in einer Verlosung auch etwas gewinnen können. Dies soll online, aber auch mit einem Flyer möglich sein. Die Stadt</p>

Bestand	Planung
	<p>ist daran interessiert, in den Folgejahren den Pfad um weitere Figuren zu ergänzen.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, am Endpunkt der Mole eine Statue mit maritimem Bezug zu verorten, die die ein- und ausfahrenden Schiffe wirkungsvoll und nachhaltig empfängt und verabschiedet.</p> <p>Diese sollte ein Thema bieten, welches sich in der vorhandenen und geplanten Kunst-, Spiel- und Sportausstattung des Planbereiches widerspiegelt. Die Mole ist Eigentum des WSA, welches das Aufstellen einer Statue befürwortet.</p> <p>Die Installation eines Fotofensters könnte in die Gestaltung einbezogen werden. Standort dafür sollte die Rasenfläche am Wasser vor der Mole sein. Einerseits könnte der Leuchtturm als Hintergrund dienen, andererseits der Strandbereich.</p> <p>Die Einordnung eines Heckenlabyrinthes nordwestlich der Strandhalle würde den symmetrischen Gestaltungsansatz des Strandparks aufgreifen und Möglichkeiten der Saisonverlängerung bieten.</p> <p>Auf dem Platz vor der Strandhalle ist eine Gruppe von Bronzefiguren vorstellbar, z.B. eine Personengruppe Motiv „Strandbesucher um 1927“, evtl. verbunden mit einem Wasserspiel. Zu den Figuren gab es bereits einen Wettbewerb.</p>
<p>Aufwändige Pflanzung</p> <p>An der Zufahrt zum Strandparkplatz befindet sich ein aufwändig und schön gestaltetes Beet mit dem Schriftzug „Haffbad“.</p> <p>Am östlichsten Punkt der Promenade steht ein bepflanztetes Schiff, welches noch vor ca. 3 Jahren als Spielgerät gedient hatte.</p>	<p>Der Schriftzug an der Parkplatzzufahrt sowie die Bepflanzung des Schiffs sind liebevoll hergerichtet und sollten erhalten bleiben.</p>

3.2. Vorzugsvariante des Geh- und Radweges

3.2.1. Beschreibung

Bestandteil des Auftrags ist auch die Vorplanung eines Rad- und Wanderweges vom Strandbad bis nach Berndshof entlang des Stettiner Haffs. Zu diesem Zweck wurden im Vorfeld der vorliegenden Planung drei Varianten der Wegeführung dargelegt. Aus diesen Vorschlägen wurde die vorliegende Vorzugsvariante entwickelt, die nachfolgend erläutert wird. Die Geh- und Radwegführung steht in Übereinstimmung mit der „Planung zur Vervollständigung des Wegenetzes“ von 2003.

Die 2.337 m lange Trasse beginnt am derzeitigen östlichen Endpunkt der Promenade. Die Weiterführung der Promenade Richtung Osten erfolgt zunächst etwa 90 m in gleicher Art und Weise wie im westlichen Strandbereich in ca. 2,5 m Breite. Bis zum Fischereihafen wird die Verwendung von gelbem Betonpflaster in Anlehnung an die Farbe des Strandes vorgeschlagen. Am Fischereihafen werden die vorhandenen Befestigungen genutzt. Ab Ende Fischereihafen kommt ggf. wieder gelbes Betonpflaster bis zum Sitzplatz an der Kliffkante zum Einsatz. Danach verläuft der Weg unter Verwendung von Recyclingbohlen nördlich der Kliffkante, auf Wiesenfläche. Wegen der Hochwassergefahr und der größtmöglichen Vermeidung von Versiegelungen sowie zur besseren Erlebbarkeit der Landschaft wird der Weg 0,5 bis 1,5 m

aufgeständert. Der aufgeständerte Bereich erhält ggf. einen Aussichtsturm aus Recyclingmaterial. Unmittelbar östlich der Kleingärten sollte die Trasse durch einen Schlupf im Gehölz Richtung Süden weiter auf Acker verlaufen.

Alternativ wäre die weitere Nutzung des sich nördlich der Ackerkante erstreckenden Flurstücks möglich. Dieses ist teilweise Wiese sowie teilweise Gehölzbeständen und verläuft entlang der Richtung Osten immer flacher werdenden Kliffkante. Eine Wegeführung wäre nur aufgeständert und unter Inanspruchnahme von geschützten Biotopen möglich. Da die eingriffsminimierte Variante auf Acker zur Verfügung steht, wird diese Option nicht empfohlen.

Die Nutzung von Räumen zwischen den Bäumen östlich des Schwenks sowie westlich Berndshof ist aus technischer Sicht, aufgrund des Wurzeldrucks, nur aufgeständert und unter starker Beeinträchtigung der Wurzelbereiche der Bäume möglich und wird daher ebenfalls nicht empfohlen.

Ab der Verschwenkung auf Acker könnte Asphalt in Kombination mit gelbem Betonpflaster im Bereich der Plätze verwendet werden.

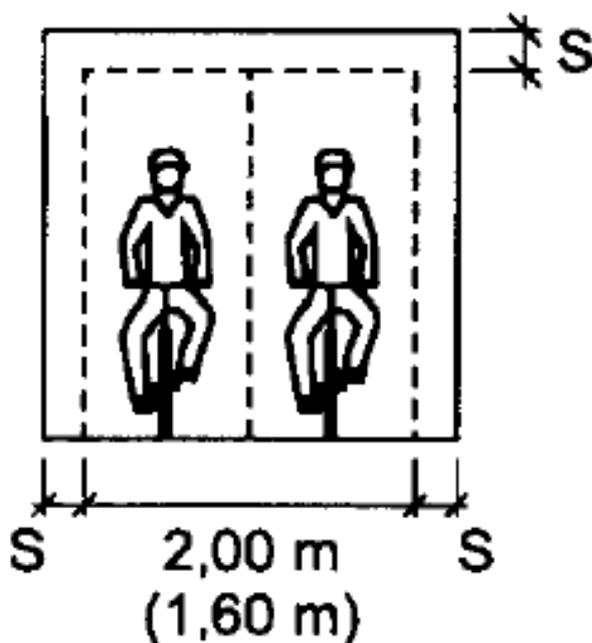
Die Inanspruchnahme von geschützten Biotopen in Form von Dünen, Wiesenflächen und Gehölzen (im Bereich der Verschwenkung) wird gemäß Aussagen der uNB vom 28.06.23 und 16.08.23 in Aussicht gestellt.

Es könnten Fördermittel für den Ausbau des Oder-Neiße-Radweges eingeworben werden.

3.2.2. Technische Erläuterungen

Gemäß Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA) Ausgabe 2010 und der zu erwartenden hohen Frequentierung des geplanten Geh- und Radweges wurde eine Breite von 2 m für den Radweg und eine ebensolche Breite für den Gehweg angenommen.

Abb. 5: Lichter Raum von 2 m für Radwege beim Begegnungsfall laut ERA



Damit wäre der Begegnungsfall abgesichert und ggf. ein Ausweichen möglich. Der 4 m breite Geh- und Radweg erhält einen 40 cm starken Aufbau gemäß RSTO und ein beidseitiges Bankett. Der Weg wird im Gefälle hergestellt mit 2,5 % Neigung. Das anfallende Oberflächenwasser soll, wenn möglich, seitlich ablaufen und versickern. Eine seitliche Beleuchtung bis zum Fischereihafen wird empfohlen. Die Anzahl der Leuchten ist per Berechnung zu ermitteln. An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sollten des weiteren Sitzmöglichkeiten, Abfallbehälter, Spielgeräte, Infotafeln, Erlebniselemente und Fahrradständer angeordnet werden. Der Geh- und Radweg wurde unter Beachtung vorhandenen Großgrüns geplant. Korrekturen müssen ggf. nach Vorlage einer Vermessung erfolgen.

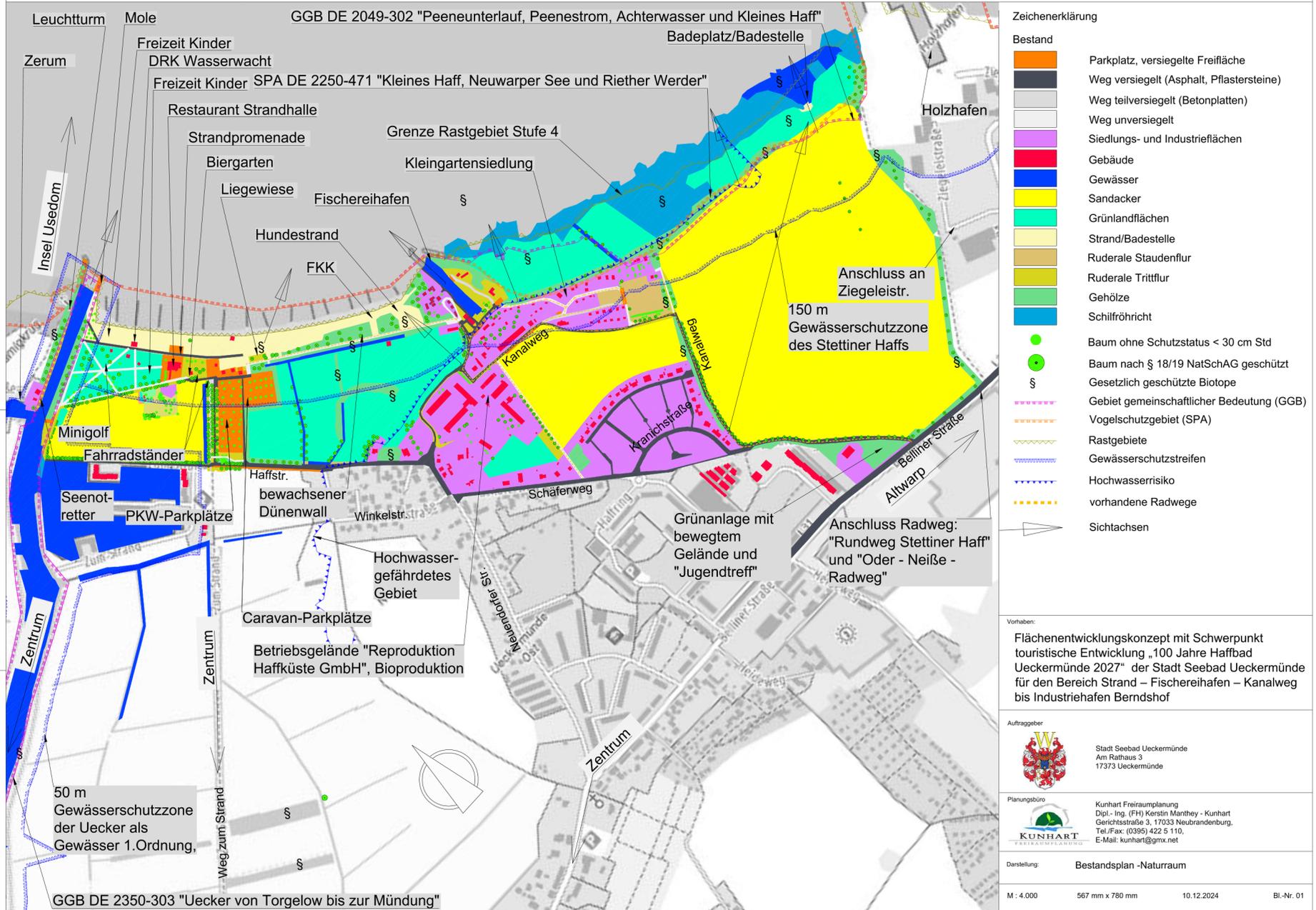
3.2.3. Kosten

Die Vorzugsvariante verursacht geschätzte Kosten gemäß Tabelle 1.

Tabelle 1: Kostenschätzung der Vorzugsvariante des Geh- und Radwegs

Trassenabschnitt	Länge [m]	Breite der Trasse [m]	Zustand	Planung	Fläche [m ²]	Einzelpreis	Gesamtpreis
Verlängerung Promenade	95	2,5	unbefestigt	Klinkerpflaster	238	400	95.000
Betonpflaster	416	4	wassergebundene Decke	Betonpflaster	1.664	250	416.000
Nutzung vorhandener Befestigung am Fischereihafen	114		Betonpflaster		0		0
Betonpflaster	89	4	unbefestigt	Betonpflaster	356	250	89.000
aufgeständerter Weg an der Kliffkante nördlich des Flst 16/221	367	4	unbefestigt	Recycling	1.468	400	587.200
Asphalt	1256	4	unbefestigt	Asphalt	5.024	200	1.004.800
Baukosten							2.192.000
zusätzliche Kosten 30%							657.600
Gesamtkosten brutto							2.849.600

Entwicklungskonzept „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“



Zeichenerklärung

Bestand	
	Parkplatz, versiegelte Freifläche
	Weg versiegelt (Asphalt, Pflastersteine)
	Weg teilversiegelt (Betonplatten)
	Weg unversiegelt
	Siedlungs- und Industrieflächen
	Gebäude
	Gewässer
	Sandacker
	Grünlandflächen
	Strand/Badestelle
	Ruderales Staudenflur
	Ruderales Trittflur
	Gehölze
	Schilfröhricht
	Baum ohne Schutzstatus < 30 cm Std
	Baum nach § 18/19 NatSchAG geschützt
	Gesetzlich geschützte Biotope
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)
	Vogelschutzgebiet (SPA)
	Rastgebiete
	Gewässerschutzstreifen
	Hochwasserrisiko
	vorhandene Radwege
	Sichtachsen

Vorhaben:
 Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt
 touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad
 Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde
 für den Bereich Strand – Fischereihafen – Kanalweg
 bis Industriehafen Berndshof

Auftraggeber

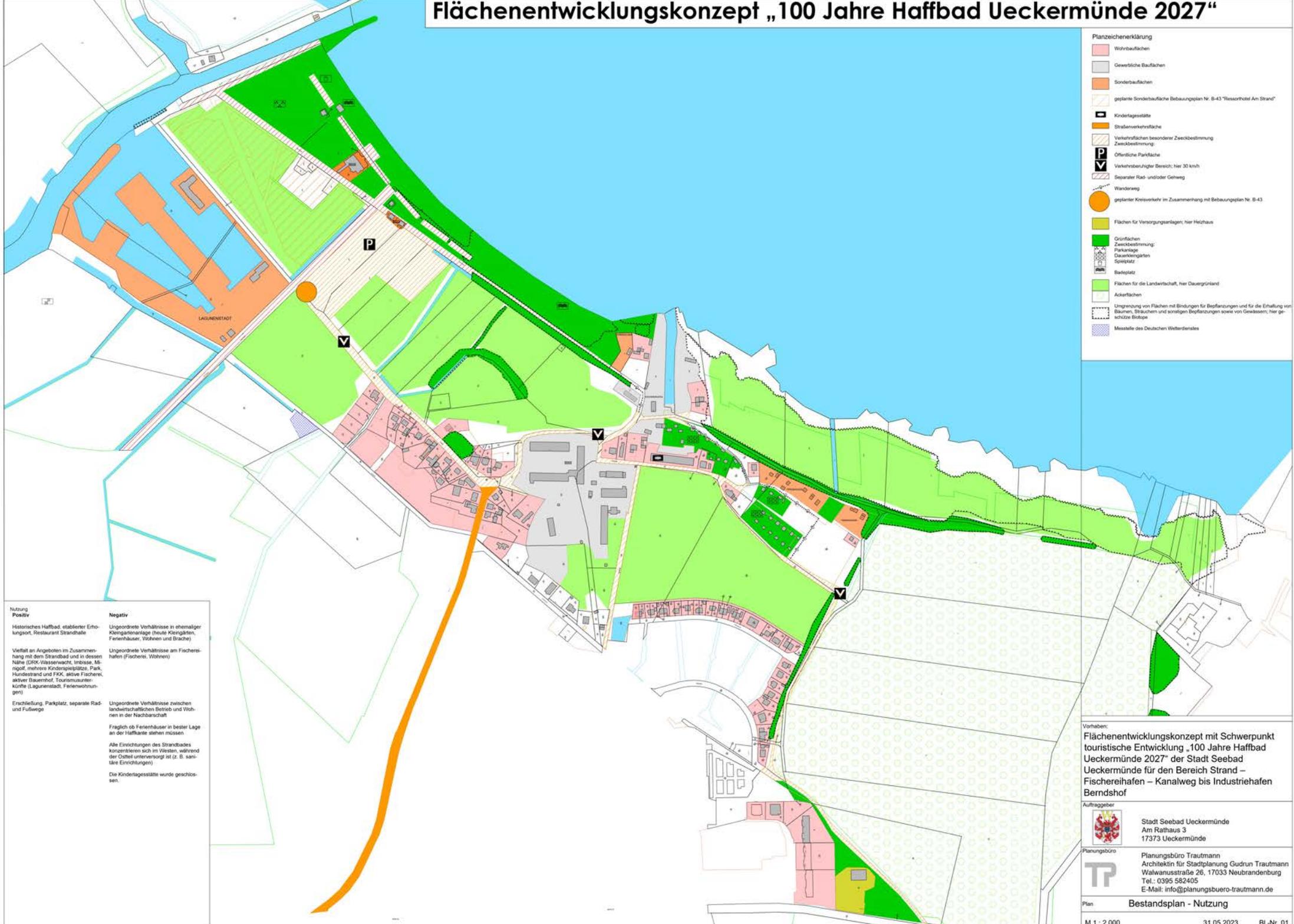
 Stadt Seebad Ueckermünde
 Am Rathaus 3
 17373 Ueckermünde

Planungsbüro

 Kunhart Freiraumplanung
 Dipl.-Ing. (FH) Kerstin Manthey - Kunhart
 Gerichtsstraße 3, 17033 Neubrandenburg,
 Tel./Fax: (0395) 422 5 110,
 E-Mail: kunhart@gmx.net

Darstellung: Bestandsplan - Naturraum

Flächenentwicklungskonzept „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“



- Planzeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - geplante Sonderbaufläche Bebauungsplan Nr. B-43 "Resorthotel Am Strand"
 - K Kindertagesstätte
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung:
 - P Öffentliche Parkfläche
 - V Verkehrsruhiger Bereich; hier 30 km/h
 - V Separater Rad- und/oder Gehweg
 - Wanderweg
 - geplanter Kreisverkehr im Zusammenhang mit Bebauungsplan Nr. B-43
 - Flächen für Versorgungslagen; hier Heizhaus
 - Grünflächen Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Dauerkleinanlagen
 - Spielplatz
 - Badestrand
 - Flächen für die Landwirtschaft, hier Dauergrünland
 - Ackerflächen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; hier geschützte Biotope
 - Messstelle des Deutschen Wetterdienstes

<p>Nutzung Positiv</p> <p>Historisches Haffbad, etablierter Erholungsort, Restaurant Strandhalle</p> <p>Vielteil an Angeboten im Zusammenhang mit dem Strandbad und in dessen Nähe (DROK-Wasserwacht, Imbisse, Märkte, mehrere Kinderspielflächen, Park, Hundestrand und FKOK, aktive Fischerei, aktiver Bauernhof, Tourismusunterkünfte (Lagunenstadt, Ferienwohnungen))</p> <p>Erschließung, Parkplatz, separate Rad- und Fußwege</p>	<p>Negativ</p> <p>Ungeordnete Verhältnisse in ehemaliger Kleingartenanlage (heute Kleingärten, Ferienhäuser, Wohnen und Brache)</p> <p>Ungeordnete Verhältnisse am Fischereihafen (Fischerei, Wohnen)</p> <p>Ungeordnete Verhältnisse zwischen landwirtschaftlichen Betrieb und Wohnen in der Nachbarschaft</p> <p>Fraglich ob Ferienhäuser in bester Lage an der Haffküste stehen müssen</p> <p>Alle Einrichtungen des Strandbades konzentrieren sich im Westen, während der Ostteil unversorgt ist (z. B. sanitäre Einrichtungen)</p> <p>Die Kindertagesstätte wurde geschlossen.</p>
--	--

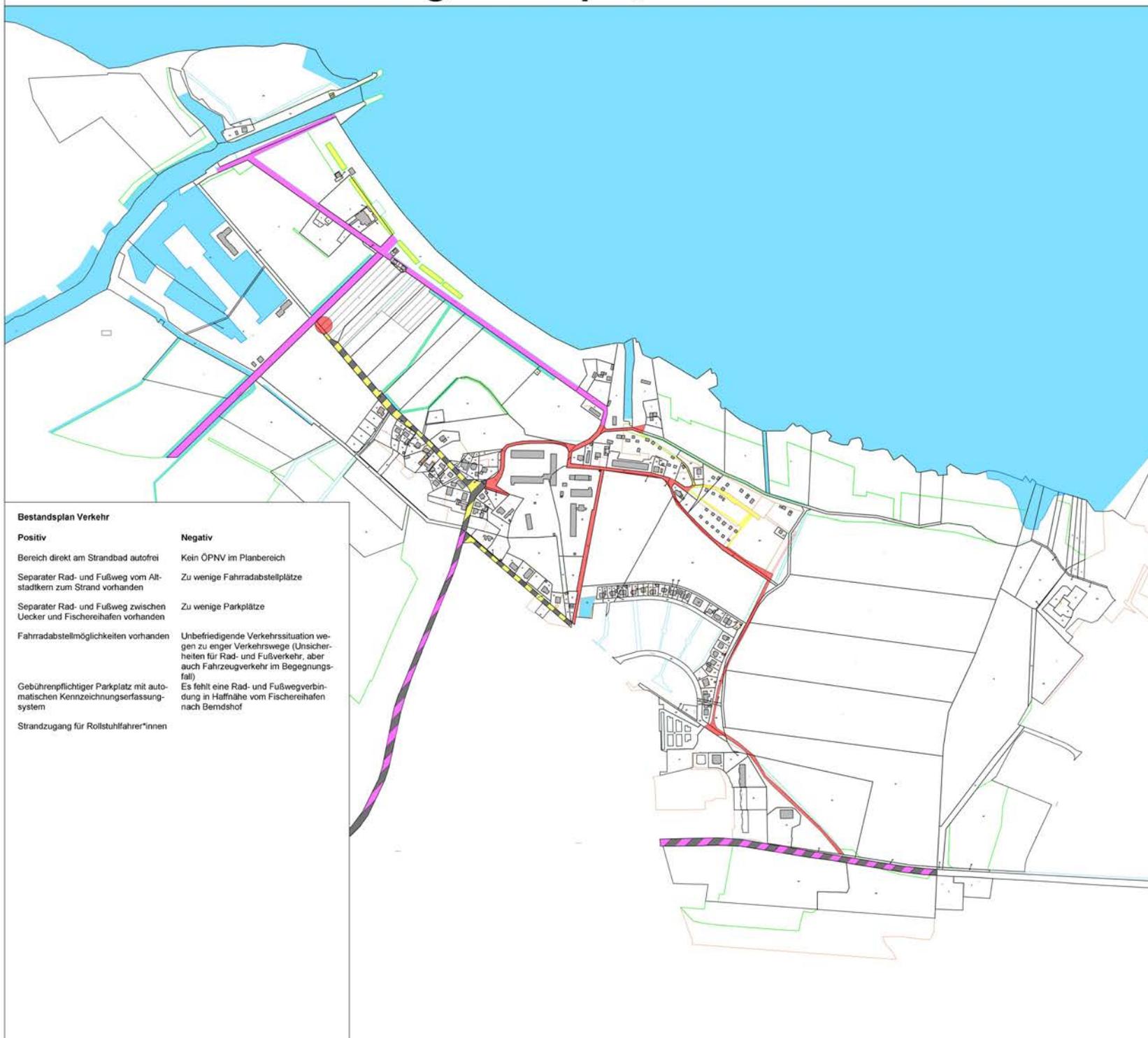
Vorhaben:
Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde für den Bereich Strand – Fischereihafen – Kanalweg bis Industriehafen Berndshof

Auftraggeber
 Stadt Seebad Ueckermünde
 Am Rathaus 3
 17373 Ueckermünde

Planungsbüro

 Planungsbüro Trautmann
 Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
 Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
 Tel.: 0395 582405
 E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Flächenentwicklungskonzept „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“



- Planzeichenerklärung**
- Straße; gegliedert in Fahrbahn und beidseitig kombinierte Rad- und Fußwege; zulässige Geschwindigkeit 50 km/h
 - Straße; gegliedert in Fahrbahn und einseitig Fußweg; zulässige Geschwindigkeit 30 km/h
 - ungegliederte Straße für Auto- und Fahrradverkehr sowie Fußgänger; zulässige Geschwindigkeit 30 km/h
 - privater Weg
 - Separater Rad- und Fußweg
 - Separater Fußweg
 - Öffentlicher Parkplatz
 - geplanter Kreisverkehr im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. B-43

Bestandsplan Verkehr

Positiv	Negativ
Bereich direkt am Strandbad autofrei	Kein ÖPNV im Planbereich
Separater Rad- und Fußweg vom Altstadtkern zum Strand vorhanden	Zu wenige Fahrradstellplätze
Separater Rad- und Fußweg zwischen Uecker und Fischereihafen vorhanden	Zu wenige Parkplätze
Fahrradstellmöglichkeiten vorhanden	Unbefriedigende Verkehrssituation wegen zu enger Verkehrswege (Unsicherheiten für Rad- und Fußverkehr, aber auch Fahrzeugverkehr im Begegnungsfall)
Gebührenpflichtiger Parkplatz mit automatischen Kennzeichnungserfassungssystem	Es fehlt eine Rad- und Fußwegverbindung in Hafnähe vom Fischereihafen nach Berndshof
Strandzugang für Rollstuhlfahrer*innen	

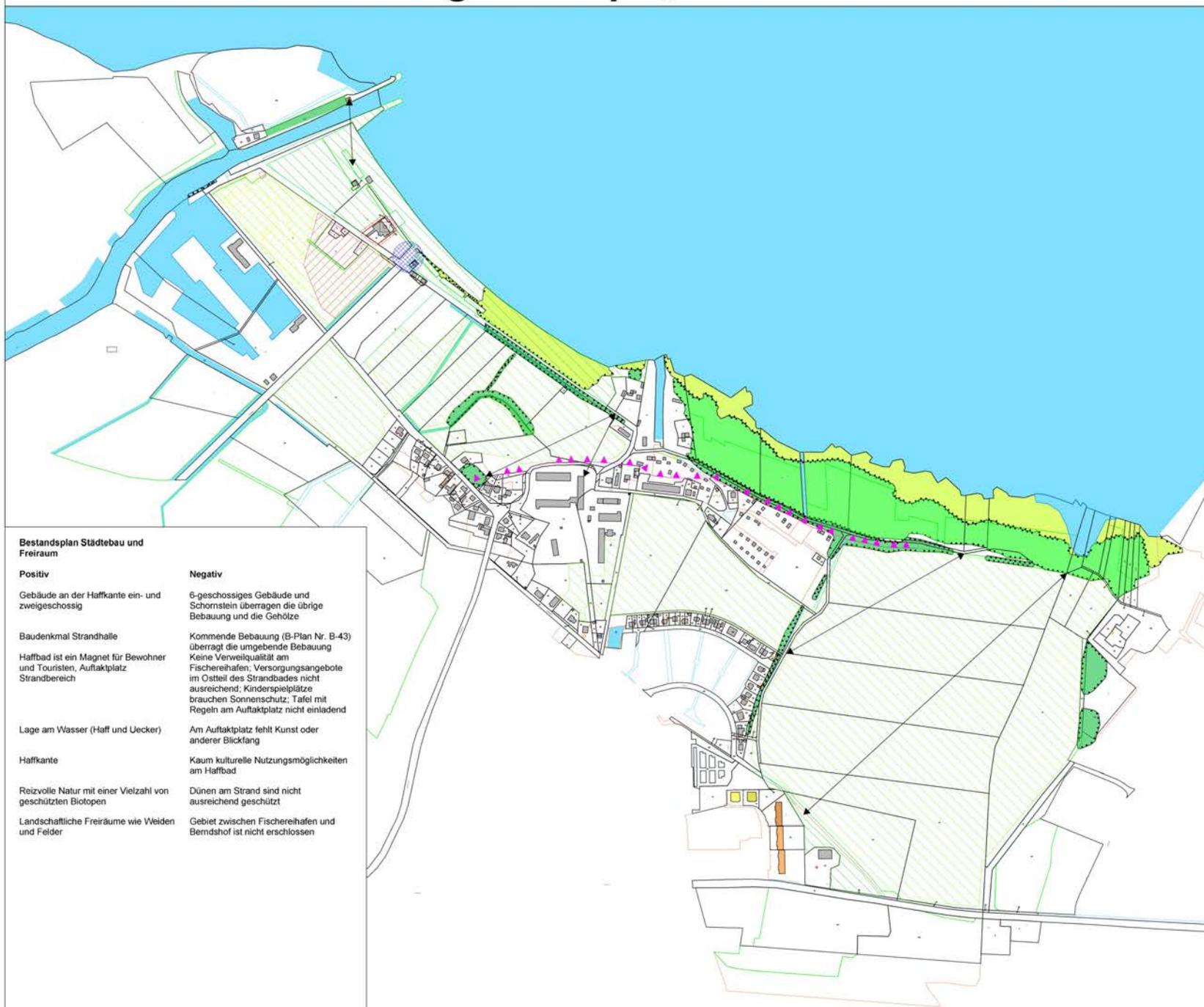
Vorhaben:
Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde für den Bereich Strand – Fischereihafen – Kanalweg bis Industriehafen Berndshof

Auftraggeber
Stadt Seebad Ueckermünde
 Am Rathaus 3
 17373 Ueckermünde

Planungsbüro
Planungsbüro Trautmann
 Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
 Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
 Tel.: 0395 582405
 E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Plan **Bestandsplan - Verkehr**

Flächenentwicklungskonzept „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“



- Planzeichenerklärung**
- Bebauung 1-2 Vollgeschosse
 - Bebauung 3-4 Vollgeschosse
 - Bebauung 5-6 Vollgeschosse
 - Bebauung höher als 6 Vollgeschosse
 - Neubebauung 3-4 Vollgeschosse zulässig
 - Neubebauung 5-6 Vollgeschosse zulässig
 - Baudenkmal Strandhalle
 - Identitätsstiftender Ort
 - Blickbeziehungen
 - Haffkante
 - Gewässer
 - Gesetzlich geschützte Biotop
 - Bodengewässer mit Verlandungsbereichen; Röhricht und Riede bzw. Dünen; Bodengewässer mit Verlandungsbereichen
 - Séggen- und binsenreiche Nasswiesen
 - Naturnahe Feldhecken, naturnahe Feldgehölze teilweise auch Fels- und Steilküste, naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
 - öffentliche Grünflächen
 - Weiden, Ackerflächen

Bestandsplan Städtebau und Freiraum

Positiv	Negativ
Gebäude an der Haffkante ein- und zweigeschossig	6-geschossiges Gebäude und Schornstein überragen die übrige Bebauung und die Gehölze
Baudenkmal Strandhalle	Kommende Bebauung (B-Plan Nr. B-43) überragt die umgebende Bebauung
Haffbad ist ein Magnet für Bewohner und Touristen, Auftaktplatz Strandbereich	Keine Verweilqualität am Fischereihafen. Versorgungsangebote im Ostteil des Strandbades nicht ausreichend. Kinderspielflächen brauchen Sonnenschutz; Tafel mit Regeln am Auftaktplatz nicht einladend
Lage am Wasser (Haff und Uecker)	Am Auftaktplatz fehlt Kunst oder anderer Blickfang
Haffkante	Kaum kulturelle Nutzungsmöglichkeiten am Haffbad
Reizvolle Natur mit einer Vielzahl von geschützten Biotopen	Dünen am Strand sind nicht ausreichend geschützt
Landschaftliche Freiräume wie Weiden und Felder	Gebiet zwischen Fischereihafen und Berndshof ist nicht erschlossen

Vorhaben:
Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde für den Bereich Strand – Fischereihafen – Kanalweg bis Industriehafen Berndshof

Auftraggeber

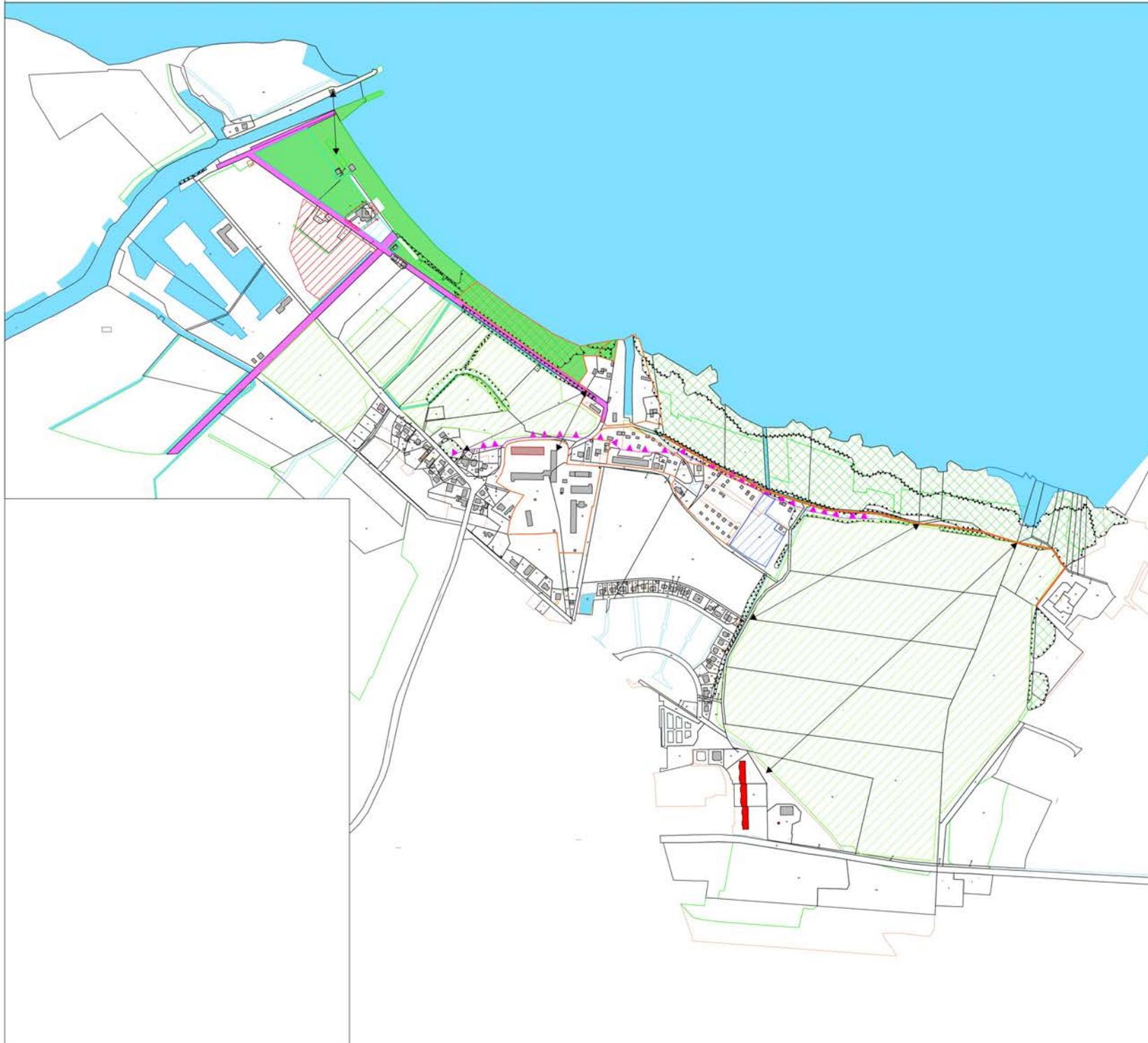
Stadt Seebad Ueckermünde
 Am Rathaus 3
 17373 Ueckermünde

Planungsbüro

Planungsbüro Trautmann
 Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
 Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
 Tel.: 0395 582405
 E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Plan **Bestandsplan - Städtebau und Freiraum**

Flächenentwicklungskonzept „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“



Planzeichenerklärung

1. Chancen

- Gewässer
- Haffbad und Park
- Separate Rad- und Gehwege
- Haffkante
- Baudenkmal Strandhalle
- Historisches Gebäude
- Gesetzlich geschützte Biotope
- Wiesen und Ackerflächen des Landschaftsraumes

2. Mängel

- Bebauung zu hoch
- zu hohe Bebauung geplant
- unterversorgter Strandbereich
- fehlender Rad- und Fußweg
- Neuordnung erforderlich
- ungenutzte Brache
- gestalterische Aufwertung

Für den gesamten Bereich fehlt eine ÖPNV-Anbindung.

Vorhaben:

Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde für den Bereich Strand – Fischereihafen – Kanalweg bis Industriebahnhof Berndshof

Auftraggeber



Stadt Seebad Ueckermünde
Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

Planungsbüro



Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 582405
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Plan

Chancen - Mängel

M 1 : 4.000

31.05.2023

Bl.-Nr. 05

Flächenentwicklungskonzept „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“



Planzeichenerklärung

-  GGB-Gebiete und SPA-Gebiete
-  Küsten- und Gewässerschutzstreifen
-  Hochwassergefahr
-  Moorflächen
-  Gesetzlich geschützte Biotope

Vorhaben:

Flächenentwicklungskonzept mit Schwerpunkt touristische Entwicklung „100 Jahre Haffbad Ueckermünde 2027“ der Stadt Seebad Ueckermünde für den Bereich Strand – Fischereihafen – Kanalweg bis Industriehafen Berndshof

Auftraggeber



Stadt Seebad Ueckermünde
Am Rathaus 3
17373 Ueckermünde

Planungsbüro



Planungsbüro Trautmann
Architektin für Stadtplanung Gudrun Trautmann
Walwanusstraße 26, 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 582405
E-Mail: info@planungsbuero-trautmann.de

Plan

Bestandsplan - Einschränkungen

M 1 : 4.000

31.05.2023

Bl.-Nr. 04