

**Bebauungsplan**  
**"Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/  
Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder**

---

**Begründung**  
**Arbeitsstand 06.05.1999**

**Bebauungsplanung:**  
Stadtverwaltung Schwedt/Oder  
Amt Stadtentwicklung/Stadtplanung  
Dipl. Ing. Arch. E. Tattermusch  
Lindenallee 25 - 29  
16303 Schwedt/Oder

---

**Grünordnungsplanung:** Martin Seebauer, Karl Wefers und Partner GBR  
Freie Landschaftsarchitekten BDLA  
Dipl. Ing. B. Klimek, Dipl. Ing. P. Schimansky  
Waldenserstraße 2 - 4  
10551 Berlin

---

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **"Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder"**

#### Inhaltsverzeichnis

- I. Begründung**
- 1. Rechtsgrundlagen
- 2. Veranlassung, Aufgabenstellung
- 3. Geltungsbereich
- 4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen
  - 4.1 Übergeordnete Planungen
  - 4.2 Historische Entwicklung
  - 4.3 Städtische Einbindung
  - 4.4 Flächennutzung
  - 4.5 Baugrundeignung
- 5. Situationsanalyse und Planungsziele
  - 5.1 Situation Siedlung und Verkehr
  - 5.2 Planungsziele Siedlung und Verkehr
  - 5.3 Landschaftsanalyse
    - 5.3.1 Naturhaushalt
      - 5.3.1.1 Naturräumliche Gliederung, Relief
      - 5.3.1.2 Geologie, Boden, Altlasten
      - 5.3.1.3 Wasser
      - 5.3.1.4 Klima, Lufthygiene, Lärm
    - 5.3.2 Biotop- und Artenschutz
      - 5.3.2.1 Flora, Vegetation, Biotoptypen
      - 5.3.2.2 Fauna
      - 5.3.2.3 Schutzgebiete, Schutzobjekte
    - 5.3.3 Landschaftsbild, Erholung, Freiflächenversorgung
    - 5.3.4 Konflikte, Potentiale, Bindungen
  - 5.4 Landschaftsplanerische Zielstellung
- 6. Städtebauliches Konzept
  - 6.1 Städtebauliches Leitbild für das Wohngebiet
    - 6.1.1 Grundstruktur/
    - 6.1.2 Wohnen/Gemeinbedarf/Handels- und Dienstleistungseinrichtungen
    - 6.1.3 Verkehr
    - 6.1.4 Ver- und Entsorgung
  - 6.2 Auswirkungen auf die Umwelt
  - 6.3 Abwägung der Festsetzungsvorschläge, die sich aus der Bereichsentwicklungsplanung für den Stadtteil "Neue Zeit" ergaben

7. Grünordnungsplan
- 7.1 Landschaftsplanerisches Konzept
- 7.2 Landschaftsplanerische Festsetzungsvorschläge
- 7.3 Begründung
- 7.4 Anwendung der Eingriffsregelung
  
8. Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 8.1 Stand der Entkontaminierung des Geländes nordwestlich der Planstraße A
- 8.2 Stand der Altlastenerkundung für die Flächen südöstlich Planstraße A (2. Realisierungsabschnitt)
- 8.3 Hinweise für die weitere Vorgehensweise bei Sanierung der Kontaminationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder"
  
9. Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 9.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke
- 9.3 Verkehrserschließung
- 9.4 Ver- und Entsorgung
- 9.5 Immissionsschutz
- 9.6 Grünflächen
- 9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 9.8 Anpflanzungen
- 9.9 Abwägungen im Zuge der Integration des GO-Planes in den B-Plan
- 9.10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen auf die Bauvorhaben erforderlich sind
  
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 10.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 10.2 Gestaltung der Einfriedungen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen
  
11. Vorbereitung der Aufhebung der bisherigen gewerblichen Nutzung
12. Begründung zu den Präzisierungen und Ergänzungen der Auslegungsfassung des B-Planes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/ Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder"

## II. Flächenbilanz

### III. Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen, die im Zuge der Betroffenenbeteiligung durch den Eigentümer des Grundstückes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH

- Herrn Rudi Weilbacher  
Armsündersteige 48  
74076 Heilbronn

abgegeben wurden

IV. **Aufstellung zu den Ergebnissen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der öffentlichen Auslegung, Verfahrenstermine, Abwägungsvorschläge**

V. **Pläne**

- Plan 1: Nachweis der Einordnung des Planungsgebietes in die Stadtstruktur  
Ausschnitte aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes M 1 : 10 000
- Plan 2: Bebauungsplan M. 1 : 500
- Plan 3: Parzellierungsvorschlag M 1 : 1000
- Plan 4: Grünordnungsplan
- Plan 5: Teilplan : Übersicht zu den entsorgten und noch zu entsorgenden Altlasten

Abbildungen innerhalb des Textes:

- Abb. 1: Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes
- Abb. 2: Ausschnitt aus der Bereichsentwicklungsplanung für den Stadtteil "Neue Zeit"
- Abb. 3: Biotoptypen des Planungsgebietes
- Abb. 4: Grünordnungsplan: Konflikte, Potentiale, Bindungen
- Abb. 5: Straßenraumquerschnitte
- Abb. 6: Straßenquerschnitte

## **Bebauungsplan**

### **"Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder"**

#### **I. Begründung zum Bebauungsplan Ferdinand-von-Schill-Straße/ Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder"**

---

##### **1. Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wurde auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986, i. d. F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 2 des MagnetschwebbahnplanungsG vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) in Verbindung mit § 89 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. 1998 I S. 82)

S. 82 und § 5 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I Nr. 22 S. 397) i. d. F. vom 18. Oktober 1993, als Satzung aufgestellt.

Für den Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. Nr. 16 S. 466).

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder" wurde am 02. Mai 1996 von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder gefasst - Beschluss-Nr. 430/17/96 (Veröffentlichung im "Schwedter Rathausfenster" am 12. Juni 1996) - sowie eine Veränderungssperre unter Beschluss-Nr. 431/17/96 bestätigt (Veröffentlichung im "Schwedter Rathausfenster" am 12. Juni 1996).

Am 22. Januar 1998 billigte unter Beschluß-Nr. 734/28/98 die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder in ihrer 28. Sitzung den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und beauftragte die Stadtverwaltung mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 19. Februar 1998 bis 26. März 1998 (Veröffentlichung im "Schwedter Rathausfenster" am 11. Februar 1998). Die Ergebnisse wurden ausgewertet, abgewogen und als gesonderte Anlage "Aufstellung aller beteiligten Träger öffentlicher Belange, Verfahrensvermerke und Abwägungsvorschläge" dem B-Plan zugefügt. Diese Anlage wird der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder unter einem eigenen Beschlusspunkt zur Bestätigung vorgelegt.

Entsprechend den Festlegungen von § 8 (2) BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Schwedt/Oder besitzt jedoch noch keinen bestätigten Flächennutzungsplan, es liegt ein für die öffentliche Auslegung am 28. Januar 1999 von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder gebilligter Entwurf vor. Deshalb wurde es notwendig, da der Beginn der zügigen Bebauung der größten städtebaulichen Brachfläche im kompakten Stadtgebiet im Interesse der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Vermeidung einer weiteren Bevölkerungsabwanderung durch die Bereitstellung von Bauland für die verschiedensten Formen von Wohneigentum nicht bis zum Vorliegen eines bestätigten Flächennutzungsplanes zurückgestellt werden kann, den Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße Schwedt/Oder" nach § 8 (4) BauGB als "vorzeitigen Bebauungsplan" aufzustellen.

Der vorgelegte Bebauungsplan ordnet sich harmonisch in den Entwurf des Flächennutzungsplanes ein. Er steht der beabsichtigten Entwicklung der Stadtteile auf der unteren Talsandterrasse nicht entgegen. (siehe Seite 27 bzw. Plan 1 "Nachweis der Einordnung des Planungsgebietes in die Stadtstruktur, Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes M 1 : 10 000)

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Land Brandenburg/ Land Berlin gab am 4. September 1996 zu den Planungsabsichten der Stadt Schwedt/Oder eine positive landesplanerische Stellungnahme ab.

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße, Schwedt/Oder" wurde als Grundlage für die Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zur Klärung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein Grünordnungsplan gemäß § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) erarbeitet. Darüber hinaus erfüllt er die Anforderungen des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) - i. d. F der Bekanntmachung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110).

Der Grünordnungsplan hat die Aufgabe, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Nachdem die Zustimmung des Landkreises Uckermark zum Vorentwurf des GO-Planes für das Bebauungsgebiet vorlag, wurden wesentliche Darstellungen des Grünordnungsplanes gemäß § 7 Abs. 2 BNatSchG als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Zustimmung des Landkreises Uckermark zum Grünordnungsplan für das Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße wurde am 13. Mai 1997 erteilt.

## 2. Veranlassung, Aufgabenstellung

Aufgrund der historischen Entwicklung gibt es in der Stadt Schwedt/Oder nur einen geringen Anteil an Wohneigentum. Dem gegenüber steht eine Vielzahl an Interessenten für Baugrundstücke, die bei Ausweisung geeigneter Flächen in Schwedt bauen würden.

Nachdem sich abzeichnete, dass die bereits ausgewiesenen Baugebiete "Kastanienallee" und "Biesenbrower Straße" nicht ausreichen, um die Nachfrage zu decken, begann die Stadt im Rahmen der Flächennutzungsplandiskussion intensiv innerhalb des Siedlungsgebietes weitere Flächenpotentiale für Wohneigentum in Kombination mit kleinen nicht störenden Dienstleistungseinrichtungen, Räumen für freie Berufe etc. zu suchen. In dieser Untersuchung wurde unter anderem das Planungsgebiet des ehemaligen Kraftverkehrsbetriebes aus den verschiedensten Gründen als kurzfristiges Flächenpotential ermittelt.

Aus Sicht der Stadt Schwedt/Oder bietet das Gelände die Chance, neben der Deckung eines Teils des Bedarfes an Wohneigentum ein inzwischen brachgefallenes, innerstädtisches Gelände mit guter Erschließung einer neuen Nutzung zuzuführen. In diesem Zusammenhang sollen die bereits weitestgehend vorhandenen auch verbindenden Grün- und Freiflächen planerisch gesichert werden. Obwohl die Umsetzung des Bebauungsplanes für das "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/ Fritz-Krumbach-Straße" in dem bis vor kurzem fast völlig versiegelten Bereich nachhaltige, in diesem Falle positive Landschaftsveränderungen erwarten lässt, entschied man sich, nach § 7 Abs. 4 BbgNatSchG ein Grünordnungsplan aufzustellen.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes sind:

- die Ausweisung einer abgestuften kleinteiligen Wohnbebauung als "Allgemeines Wohngebiet" unter Anknüpfung an positive Erfahrungen mit differenzierten städtebaulichen Raumbildungen, das sich bewusst von der auf Typenprojekten beruhenden Gestaltung der angrenzenden Wohngebiete unterscheidet.
- Rückbau der auf Militärobjecten basierenden Gewerbebauten mit dem eindeutigen Ziel, auch von der Baukörpergestaltung her den Wohngebietscharakter zu sichern,
- die Erschließung des Gebietes,
- die Sicherung von Grün- und Erholungsflächen mit örtlichen Versorgungs- und Verbindungsfunktionen.

Parallel zur Bearbeitung des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße" wurde als Grundlage für die Abwägung aller Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zur Klärung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein Grünordnungsplan aufgestellt. Mit der Erarbeitung des Grünordnungsplanes wurden im Herbst 1996 die Freien Landschaftsarchitekten Martin Seebauer, Karl Wefers und Partner beauftragt.

Der Grünordnungsplan hat die Aufgabe, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Darstellungen des Grünordnungsplanes sind nach entsprechender Prüfung und Abwägung als Festsetzungen in vereinfachter Form in den Bebauungsplan aufgenommen worden. (vgl. § 7 Abs. 2 BbgNatSchG).

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 10,09 ha großes Gebiet im nordöstlichen Innenstadtbereich, im Stadtteil "Neue Zeit" in der Gemarkung Schwedt/Oder. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Ferdinand-von-Schill-Straße im Osten, die Fritz-Krumbach-Straße im Süden, die Gatower Straße im Westen und die Straße der Jugend im Norden.

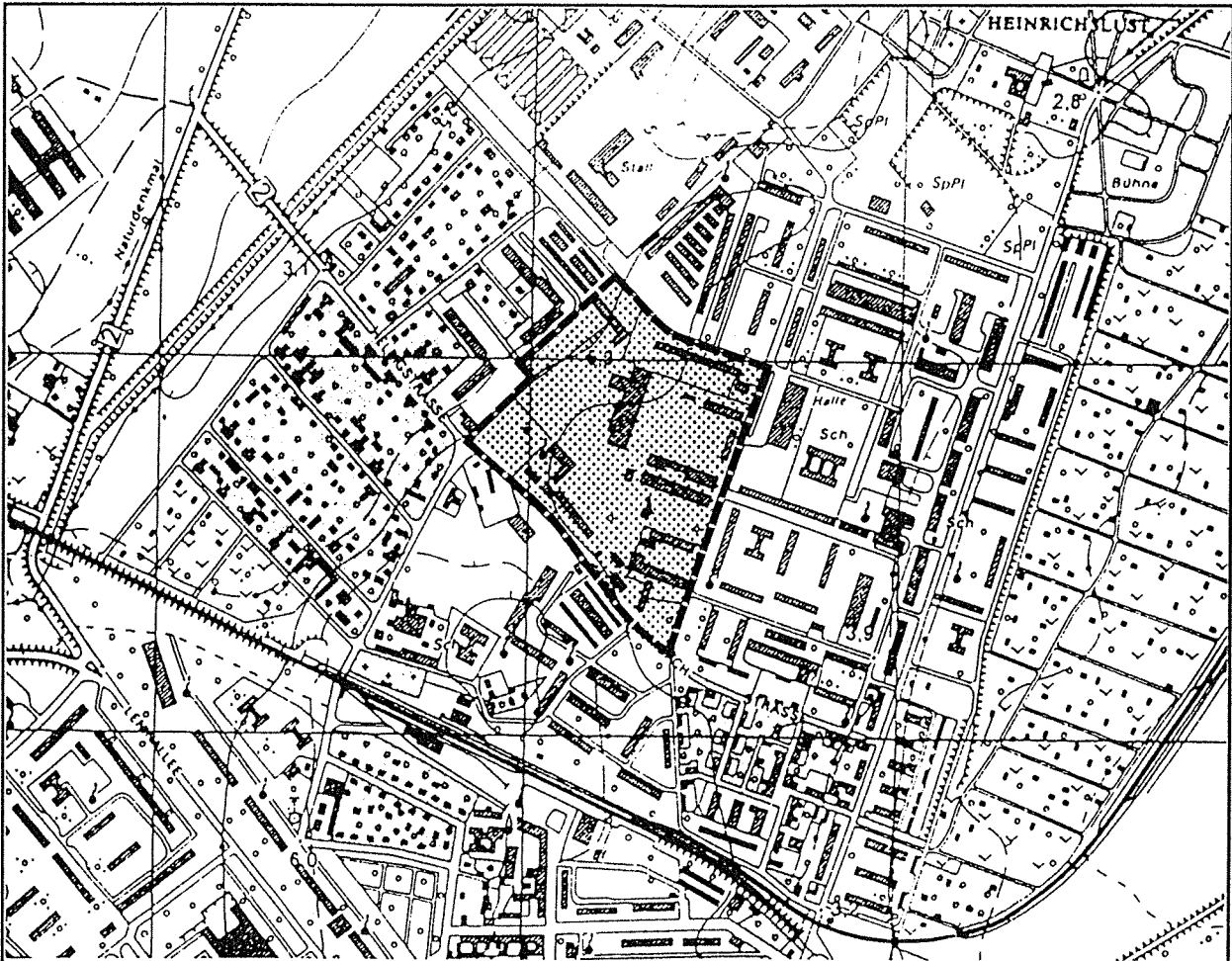


Abb. 1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

## 4. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

### 4.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Schwedt/Oder wird im "LEP1 - Zentralörtliche Gliederung" als Mittelzentrum ausgewiesen. Der zugeordnete Mittelbereich umfasst dabei die Amtsgemeinden bzw. amtsfreien Gemeinden Oder-Welse, Gartz (Oder), Angermünde-Land und Angermünde-Stadt.

Schwedt/Oder besitzt derzeit noch keinen beschlossenen Flächennutzungsplan. Es liegt seit dem 28. Januar 1999 ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor, in dem die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Die Vorstudie zum Landschaftsrahmenplan Nationalpark "Unteres Odertal", Kreis Angermünde und Stadtkreis Schwedt (11/93) formuliert die Innenentwicklung, vorsichtige Arrondierung und Nachverdichtung als Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung.

Der parallel zum Flächennutzungsplan bearbeitete Landschaftsplan für die Stadt Schwedt/Oder übernimmt nach einer detaillierten Bewertung der Fläche hinsichtlich ihrer Eignung als Siedlungsfläche die Darstellungen für das Planungsgebiet als Wohnbaufläche. Zusätzlich wird eine Grünverbindung im Bereich des Planungsgebietes von der Innenstadt zum Park Heinrichslust dargestellt.

Für den Stadtteil "Neue Zeit" wurde als informelle Planung eine Bereichsentwicklungsplanung erarbeitet, die für den gesamten Stadtteil eine Bebauungs- und Grünordnungskonzept darstellt. Entsprechend einem Bauleitplanverfahren wurde mit dem Entwurf eine Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Unter Beachtung der formulierten Anregungen und Bedenken beschloss die Stadtverordnetenversammlung im November 1996 die Bereichsentwicklungsplanung als Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes.

### 4.2 Historische Entwicklung

Die erste urkundliche Erwähnung Schwedts geht auf das Jahr 1265 zurück. Aus einer kleinen slawischen Siedlung wurde im Mittelalter ein wichtiger Handels-, Zoll- und Wirtschaftsstandort. Die Blüte der Stadt lag zwischen 1481 und 1609 und wurde von der Lage an der Oder sowie dem Vorhandensein von wichtigen Handelsstraßen begünstigt. Seit etwa 1750 entwickelte sich die Stadt und ihre Umgebung zu einem Zentrum des Tabakanbaus.

Im 19. Jahrhundert war Schwedt Garnisonsstadt. Für die stationierten Dragonerregimenter wurden große Kasernenareale im gesamten Stadtgebiet angelegt. Auch das Planungsgebiet wurde militärisch genutzt. In der Zeit vor und während des Zweiten Weltkrieges war auf dem Gelände eine Panzerdivision stationiert.

Durch Beschluss der Regierung der DDR wurde ab 1960 eine umfassende Industrialisierung in Gang gesetzt. Schwedt sollte zu einem Standort für industrielle Großprojekte der Papier- und Mineralölindustrie ausgebaut werden. Kurz hintereinander wurden eine Papier- und Kartonfabrik sowie ein erdölverarbeitendes Werk gebaut. Mit der raschen Industrialisierung ging ein schneller Aufschwung der Stadt einher. Um für die in der Industrie Beschäftigten den notwendigen Wohnraum zu schaffen, wurde die Stadt zunächst für 35.000, später für 50.000 Einwohner ausgebaut.

Das Planungsgebiet wurde in dieser Zeit vom Kraftverkehrsbetrieb Schwedt/Oder, später Verkehrsgesellschaft Schwedt mbH, die im Personen- und Gütertransport tätig war, als Betriebshof für Abstell-, Lager-, Umschlag- und Wartungszwecke genutzt.

Heute befindet sich im Geltungsbereich lediglich noch eine PKW- und LKW-Vertragswerkstatt, die infolge ihres neu eingerichteten Betriebshofes in der Kreisstadt Prenzlau gegenwärtig ihr Aufgabenprofil reduziert. Sie nimmt etwa ein Viertel der Fläche ein und liegt in dem der Ferdinand-von-Schill-Straße zugewandten Bereich. Die übrigen Flächen sind ungenutzt.

#### 4.3 Städtische Einbindung

Der überwiegende Teil der Schwedter Bebauung wird von meist 5- bis 6-geschossigen Plattenbauten der 60er, 70er und 80er Jahre im Bereich der Stadtteile Zentrum, Neue Zeit, Talsand, Am Waldrand und Kastanienallee gebildet. Einfamilienhausbebauung befindet sich vorwiegend nordwestlich bis südwestlich des Planungsgebietes entlang des Landgrabens und mit dem fast fertiggestellten Einfamilienhausgebiet "Kastanienallee" und dem in Bau befindlichen Wohngebiet "Biesenbrower Straße" am westlichen Stadtrand. Insgesamt liegt der Anteil an Einfamilienhäusern in Schwedt/Oder unter 10 %.

Das Planungsgebiet befindet sich im nördlichen Innenstadtbereich Schwedts und liegt als unbebaute und ungestaltete Insel inmitten des Stadtteils "Neue Zeit". Im Norden, Osten und Westen schließen bis zu 6-geschossige Plattenbauten an.

Nordöstlich, an der Ferdinand-von-Schill-Straße/Ecke Straße der Jugend liegen eine Grundschule und die neu gebaute Sporthalle "Neue Zeit".

Im Südwesten des Geltungsbereiches befindet sich mit dem Quartier "Kniebusch" ebenfalls Geschoßwohnungsbau. Die 4-geschossigen Wohnhäuser, die in industrieller Bauweise errichtet wurden, sind durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude selbst, aber auch im Wohnumfeld zu einem attraktiven Quartier umgestaltet worden. Der hier noch befindliche Bereich mit 6-geschossigen Plattenbauten ist z.Zt. noch nicht umgestaltet.

Nordöstlich des Geltungsbereiches, in Verlängerung der Ferdinand-von-Schill-Straße liegt in etwa 500 m Entfernung der Park Heinrichslust. Diese am Rande des Schwedter Stadtgebietes gelegene historische, waldgeprägte Parkanlage, an die auch Sportanlagen angrenzen, stellt die wichtigste siedlungsnahe Grünfläche für den Stadtteil Neue Zeit dar.

Eine weitere siedlungsnahe Grünfläche befindet sich etwa 500 m südwestlich des Planungsgebietes mit dem kleinen "Park am Aufbauweg". Diese Parkanlage im Innenstadtbereich ist jedoch aufgrund der kreuzenden Bahntrasse vom Planungsgebiet aus schlechter zu erreichen als der Park Heinrichslust.

Das Planungsgebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. Die äußere Erschließung für den Individualverkehr ist durch die umgebenden Straßen gesichert. Wichtige Anbindungen des Siedlungsgebietes bestehen über die Helbigstraße sowie die Fritz-Krumbach-Straße und über die anschließende Berliner Straße zur Innenstadt.

#### 4.4 Flächennutzung

Der Plan 4 (Grünordnungsplan - Situation) stellt neben der Flächennutzung die Oberflächenstruktur des Planungsgebietes dar.

Das insgesamt ca. 10,09 ha große Planungsgebiet war bei Planungsbeginn auf 8,51 ha versiegelt, ca. 1,56 ha durch Gebäude und ca. 6,95 ha durch Wege-, Platz- und Verkehrsflächen.

Eine Nutzung des Geländes erfolgt derzeit nur noch teilweise. Die Flächen entlang der Ferdinand-von-Schill-Straße werden z. Zt. noch von einer privaten PKW- und LKW -Vertragswerkstatt genutzt. Im nördlichen Bereich der Ferdinand-von-Schill-Straße befindet sich ein Gebäude der Stadtwerke Schwedt/Oder für die Fernwärme (Umformerstation U 6, Ferdinand-von-Schill-Str. 16).

Auf dem nicht mehr genutzten Teil wurden bereits 1. Halbjahr 1998 alle nicht mehr benötigten hochbaulichen Anlagen abgerissen und eine Oberflächenentsiegelung und teilweise Altlastentsorgung vorgenommen.

Entlang der Straße der Jugend steht ein 5-geschossiges Wohnhaus mit entsprechenden Freiflächen, das erhalten werden soll. Ein Lebensmittelmarkt an der Fritz-Krumbach-Straße/Ecke Gatower Straße soll gleichfalls erhalten werden. Hier befindet sich zudem ein weiteres Gebäude der Stadtwerke Schwedt/Oder, ebenfalls für die Fernwärmeversorgung (Umformerstation U 7, Helbig-Str. 6).

Entlang der Gatower Straße liegt eine Grünfläche, die als Teil der Außenanlagen des nordwestlich anschließenden Wohnungsbaus betrachtet werden kann.

Die verbleibenden etwa zwei Drittel der Planfläche sind ungenutzt.

Durch das gesamte Planungsgebiet verläuft eine vorhandene Fernwärmeleitung, die nicht verlegt werden soll.

Die das Planungsgebiet umgebenden Flächen werden, wie bereits im Kapitel städtische Einbindung beschrieben, durch verschiedenartige Wohnbebauung geprägt.

Die Eigentumsverhältnisse des Planungsgebietes sind unstrittig. Die süd-östlich liegenden Flächen, werden durch die Automobilgesellschaft Weillbacher mbH, Ferdinand-von-Schill-Straße 56, 16303 Schwedt/Oder gewerblich genutzt. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz und sind am 1. September 1992 von der Treuhandanstalt erworben worden. Alle übrigen Flächen befinden sich in städtischem Besitz bzw. im Besitz städtischer Unternehmen (Wohnbauten Schwedt GmbH, Stadtwerke Schwedt GmbH). Die eng begrenzte Fläche des Lebensmittel-Marktes gehört derzeit dem Bundesvermögensamt.

#### 4.5 Baugrundeignung

4.5.1 Das zur Bebauung vorgesehene Gelände befindet sich auf der unteren Talsandinsel von Schwedt/Oder, einer Kiessandablagerung im Bereich des Urstromtales der Oder, mit einer Höhenlage von ca. 3,90 ü. NN bis 5,60 m ü. NN. Das Gebiet des Urstromtales der Oder wurde in historischer Zeit in größeren Abständen von Überschwemmungen heimgesucht. Das bisher beobachtete höchste Hochwasser erreichte im Stadtgebiet von Schwedt/Oder + 2,88 m über NN. Eine Prognose definiert für das Schwedter Stadtgebiet das theoretisch höchste Hochwasser mit ca. + 3,55 m über NN. Entsprechend des derzeitigen Erkenntnisstandes kann also das geplante Baugelände als hochwassersicher eingeschätzt werden.

4.5.2 Der mittlere Flurabstand des Grundwassers beträgt lt. Isohypsenkarte vom 9. November 1971 2,5 bis 5,0 m. Die mittlere Stärke der nichttragfähigen Schichten beträgt lt. Isopachenkarte vom 1. November 1971 0 bis 0,5 m. Der größte Teil des Geländes des ehemaligen Kraftverkehrsbetriebes war bzw. ist noch z. T. versiegelt und trägt fast keine Vegetation. Im unversiegelten Bereich sind max. 0,5 m sehr magerer Oberboden mit einer Ackerzahl von 12 - 15 vorhanden. Eine Abpufferung der grundwasserführenden Schicht durch bindige Schichten ist nicht gegeben.

- 4.5.3 Ausgehend von den Aussagen lt. 4.5.2 ist das vorhandene, ehemals weitestgehend gewerblich genutzte Gelände durch bauliche Anlagen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, bebaubar. Aufgrund des gefährdeten ungeschützten Grundwasserleiters werden für die Gebäudegrundheizung besonders Fernwärme bzw. Erdgas empfohlen.
- 4.5.4 Der in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereichen in der Regel nicht vorhandene Oberboden erschwert die Anlage von privaten Grünflächen bzw. Hausgärten sowie die Durchgrünung der verbleibenden öffentlichen Flächen. Diese Tatsache sollte bei Aufwandsermittlungen sowie bei der Festlegung der endgültigen Gelände- und Straßenhöhen beachtet werden (ca. 15 cm Mutterbodenauftrag sollen möglich sein).

## 5. Situationsanalyse und Planungsziele

### 5.1 Situation Siedlung und Verkehr

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 10,09 ha.

Davon wurden in den 60er bzw. 80er Jahren Teile im nordöstlichen Bereich (0,85 ha) durch ein fünfgeschossiges Wohngebäude (Straße der Jugend Nr. 16 - 23) sowie eine Umformerstation Fernwärme (U 6 Ferdinand-von-Schill-Str. 16) und im südwestlichen Bereich durch einen Lebensmittelmarkt (heute Edeka) sowie eine weitere Umformerstation (U 7 Helbigstraße 6) bebaut. Die letztgenannten Objekte nehmen eine Fläche von 0,41 ha ein.

Die restlichen Flächen nordwestlich und südöstlich der konzipierten Planstraße A wurden unter Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Wehrmachtstechnikhofes sowie einer Reparaturwerkstatt bis 1990 durch den Kraftverkehrsbetrieb Schwedt genutzt. Nach 1990 bis 1996 erfolgte die Nutzung des Bereiches nordwestlich der Planstraße A durch die neu gegründete Personenverkehrsgesellschaft Schwedt/Oder.

Den Bereich südöstlich der Planstraße A übernahm 1992 die Automobilgesellschaft Weilbacher mbH, die hier eine Mercedes-Vertragswerkstatt einrichtete.

Die Personenverkehrsgesellschaft hat 1996 den von ihr genutzten Teil des Geländes geräumt und einen Neubau im Gewerbegebiet bezogen. Die Automobilgesellschaft Weilbacher mbH ist nach wie vor auf dem umgenutzten ehem. Wehrmachtsgelände tätig. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird auf Grundlage des Entwurfes des Flächenutzungsplanes die jetzt noch vorhandene Nutzung (LKW- bzw. PKW-Handel und Reparatur), eine störende Funktion inmitten vom Wohngebiet, überplant.

Die Leitung der Automobilgesellschaft bemüht sich im Interesse einer stabilen Entwicklung, auch ihren Betrieb an einen günstigeren Standort in einem Industrie- bzw. Gewerbegebiet zu verlagern, da eine dauerhafte Aufrechterhaltung des Betriebes einer großen LKW- und PKW-Vertragswerkstatt in einem kompakten Wohngebiet bzw. angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung nicht zumutbar ist.

- Der infrage kommende Teil des Geländes am geplanten Baugebiet wurde am 1. Sept. 1992 durch die den jetzigen Eigentümer von der Treuhandanstalt erworben. Aus der vorhandenen Aktenlage ist erkennbar, dass die Stadtverwaltung Schwedt/Oder die Automobilgesellschaft bzw. die Treuhandanstalt vorher über ihren Vorschlag, auf dem Gesamtgelände der ehemaligen Verkehrsgesellschaft ein Allgemeines Wohngebiet zu errichten, informiert hat.

Unter Beschluss-Nr. 237/16/91 wurde bereits am 10. Oktober 1991 das erste Bebauungsplanverfahren durch die SVV Schwedt/Oder eingeleitet und anschließend mit der Bearbeitung eines Bebauungsplanes, jedoch vorrangig unter dem Gesichtspunkt der Mietwohnungsbaus, begonnen.

Am 25. Juni 1992 wurde von der SVV Schwedt/ Oder eine Veränderungssperre beschlossen. Mit dem Beschluss-Nr. 618/18/93 vom 24. April 1993 (Vorl.-Nr. 663/93) erfolgte die Freigabe des Entwurfes für den B-Plan zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Der Entwurf trug damals noch den Arbeitstitel "B-Plan Kraftverkehr". Am 25. Mai 1993 wurde im Zuge der Betroffenenbeteiligung auch Herr Rudi Weilbacher beteiligt. Mit Schreiben vom 2. Juli 1993 teilte Herr Weilbacher, Armsündersteige 48, 74076 Heilbronn mit, dass er dem Bebauungsplanentwurf grundsätzlich zustimmt. Dabei ging er von der Bereitschaft der Stadtverwaltung Schwedt/Oder aus, bei der Beschaffung eines Ersatzgrundstückes tatkräftige Unterstützung zu erhalten. Als besondere Bedingung für einen neuen Betriebsstandort wurde eine gute Verkehrsanbindung genannt.

Die Stadt Schwedt/Oder hat Herrn Weilbacher mit 1993 mehrfach Ersatzgrundstücke in in Vorbereitung befindlichen Gewerbe- bzw. Industriegebieten angeboten bzw. vermittelt. Bis jetzt gibt es jedoch noch keine endgültige Zusage zum Erwerb eines der angebotenen Grundstücke. Derzeitig befindet sich der Hauptsitz der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH bereits in Prenzlau.

Die Beschlussfassung zum "B-Plan Kraftverkehr" erfolgte am 25. November 1993 (Beschluss-Nr. 740/34/93).

Aufgrund der Wirtschaftsentwicklung und der damit verbundenen Veränderung der Sozialstruktur war bereits Anfang 1996 klar, dass der von der SVV Schwedt/Oder bereits beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes für das Gelände des ehemaligen Kraftverkehrsbetriebes nicht mehr dem anstehenden Bedarf entspricht. Der B-Plan vom 25. November 1993 ging davon aus, dass überwiegend Gebäude mit Mietwohnungen gebaut werden. Deshalb wurde das B-Plan-Verfahren, das am 10. Oktober 1991 begonnen hatte, mit dem Beschluss der SVV Schwedt/Oder vom 2. Mai 1996 (Beschluss-Nr. 429/17/96) aufgehoben und der Neubearbeitung des Bebauungsplanes in Eigenverantwortung der Stadtverwaltung unter dem Arbeitstitel "B-Plan Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder" begonnen. Am gleichen Tage wurde unter Beschluss-Nr. 431/17/96 eine erneute Veränderungssperre für das zukünftige Satzungsgebiet ausgesprochen.

Am 22. Januar 1998 hat die SVV Schwedt/Oder unter Beschluss-Nr. 734/28/98 den völlig neu bearbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange freigegeben, die vom 19. Februar bis 26. März 1998 stattfand.

Der Hauptteil der Fläche des Planungsgebietes liegt als weitgehend funktionslose bzw. gewerbliche Insel mit störendem Charakter innerhalb des vom Wohnen geprägten Stadtteils "Neue Zeit". Sowohl nördlich und östlich als auch südlich und westlich schließen durch den mehrgeschossigen Wohnungsbau geprägte "Allgemeine Wohngebiete" an.

Im Gebiet des B-Planes für das geplante Wohngebiet "Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" bestehen günstige Voraussetzungen für die Versorgung der hier zukünftig wohnenden Bürger der Stadt.

Der im südwestlichen Teil des Planungsgebietes vorhandene SB-Lebensmittelmarkt kann für die tägliche Versorgung der geplanten Wohngebäude im Bereich des B-Planes Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße herangezogen werden. In ca. 500 m Entfernung liegt das Nord-Center, in dem es möglich ist, auch aperi-odischen Bedarf abzusichern.

Die Schulnetzplanung weist nach, dass die Kinder des Bereiches Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße in der Grundschule I (Straße der Jugend) beschult werden können. Für die Kinderbetreuung im Vorschulalter steht die Kita 11 in der Straße der Jugend 8 mit zur Verfügung.

Die zentralen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie die Stadtverwaltung im Bereich Lindenallee im Stadtzentrum sind von dem geplanten Wohngebiet über eine Entfernung von ca. 800 m noch fußläufig zu erreichen.

Die zentrale Sporthalle der Stadt liegt in der Ferdinand-von-Schill-Straße, unmittelbar an das Planungsgebiet angrenzend.

Günstige Fußgängerbindungen bestehen zum Naherholungspark Heinrichslust mit den vorgelagerten Sport- und Reitsportmöglichkeiten.

Aus v.g. Darlegungen ist ersichtlich, das das geplante Bebauungsgebiet günstig innerhalb des Stadtgebietes über die vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen sowie Handels- und Dienstleistungseinrichtungen versorgt werden kann und damit optimale Bedingungen für eine intensive Stadtentwicklung, auch bei sinkenden Einwohnerzahlen in den Stadtteilen auf der oberen Talsandterrasse, bestehen.

Das Planungsgebiet wird vierseitig von Straßen eingeschlossen, die die äußere Erschließung des Gebietes sichern.

Die südwestlich des Gebietes liegende Fritz-Krumbach-Straße übernimmt in Zukunft die Funktion einer verkehrsberuhigten Sammelstraße mit Busverkehr.

Die Ferdinand-von-Schill-Straße, die Straße der Jugend und die Gatower Straße übernehmen die Erschließungsfunktion innerhalb des Stadtteils Neue Zeit. Die Ferdinand-von-Schill-Straße wird zusätzlich durch die Buslinie Nr. 2 tangiert, damit ist das geplante Wohngebiet günstig durch den ÖPNV versorgt.

Radwege befinden sich derzeitig nur in der Fritz-Krumbach-Straße.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mehrere Leitungstrassen, die der Gesamterschließung des Stadtteiles dienen, und auf die bei der städtebaulichen Planung, bei der Bauvorbereitung und Durchführung Rücksicht genommen werden muß.

Dagegen kann auf die z. T. operativ verlegten inneren alten Leitungssysteme des ehemaligen Kraftverkehrsbetriebes in der Umnutzung des Gebietes keine Rücksicht genommen werden.

Im Rahmen der Bebauungsplanung sind, nicht zuletzt aus wirtschaftlichen Gründen, folgende Versorgungsleitungen zu beachten:

- Fernwärmeleitung (Hochdruck-primär) zw. Fritz-Krumbach-Straße - Station U 7 - Station U 6 (an der Ferdinand-von-Schill-Straße)
  - Schmutzwasserleitung zw. der Neubebauung Gatower Straße u. Ferdinand-von-Schill-Straße
- Diese Leitungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes auch rechtlich zu sichern.
- Die Trinkwasserleitung zwischen Ferdinand-von-Schill-Straße und Bebauung Gatower Straße ist teilweise umzuverlegen.

## 5.2 Planungsziele Siedlung und Verkehr

Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes basieren auf der als Grundlage für die weiteren Planungen im Stadtteil Neue Zeit von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am 21. Nov. 1996 beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung:

- Schaffung einer innerstädtischen Bebauung, die die größte innerstädtische Brache der Stadt einer Neugestaltung zuführt und damit eine wesentliche städtebaulich-funktionelle Aufwertung des Stadtteils Neue Zeit sichert. Damit werden die in der Umgebung vorhandenen städtebaulichen Strukturen aufgegriffen und entsprechend weiterentwickelt (Tabakarbeitersiedlung).
- Baulich-räumliche Vermittlung zwischen den angrenzenden Siedlungsbereichen durch abgestufte Dichte und Geschossigkeit innerhalb des Planungsgebietes
- Entwicklung eines hochwertigen innerstädtischen Wohnstandortes unter Beachtung der speziellen wohnungspolitischen Situation der Stadt Schwedt/Oder
- Funktionelle Verknüpfung der angrenzenden Siedlungsgebiete mit Hilfe der das Gebiet durchquerenden Wegebeziehungen
- Sicherung von Teilbereichen für notwendige Grünflächen
- Flächenhafte Verkehrsberuhigung innerhalb des Planungsgebietes durch abgestuftes Erschließungssystem
- Sicherung einer Verkehrserschließung, die die günstigen geologischen Bedingungen nutzt, um das Niederschlagswasser der Anliegerstraßen innerhalb des Baugebietes über versickerungsfähige Randstreifen dem Untergrund zuzuführen.

Zur Verknüpfung der geplanten Neubebauung mit den das Bebauungsgebiet umgebenden Bebauungsformen sind entlang der Fritz-Krumbach-Straße und der Ferdinand-von-Schill-Straße mindestens zweigeschossige bzw. dreigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise zu planen.

Im Norden des Planungsgebietes, an der Straße der Jugend, ist zwischen dem vorhandenen Wohngebäude und der geplanten Bebauung städtebaulich zu vermitteln. Der Bebauungsentwurf ist so zu konzipieren, dass der Bereich entlang der Ferdinand-von-Schill-Straße, der zur Zeit noch von einer KfZ-Vertragswerkstatt genutzt wird, in der Realisierung als 2. BA zurückzustellen ist, ohne die Verkehrserschließung, die stadtechnische Erschließung und die Bebauung des 1. BA zu gefährden.

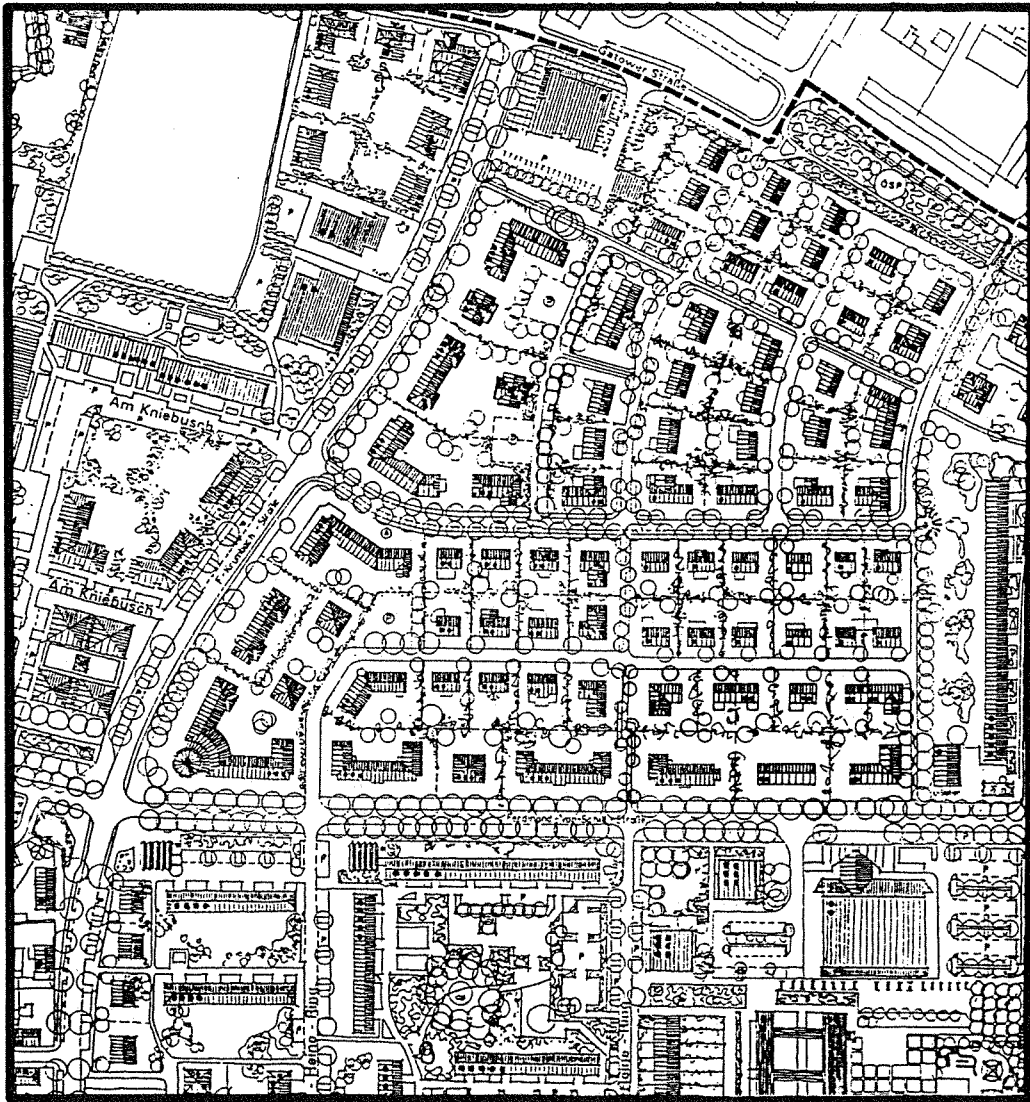


Abb. 2 Ausschnitt aus der Bereichsentwicklungsplanung "Neue Zeit" (ergänzt im Oktober 1998)

### 5.3. LANDSCHAFTSANALYSE

#### 5.3.1. Naturhaushalt

##### 5.3.1.1. Naturräumliche Gliederung, Relief

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs (SCHOLZ, 1962) kann im Schwedter Raum im wesentlichen zwischen drei verschiedenen naturräumlichen Haupteinheiten unterschieden werden. Dazu gehören das Uckermärkische Hügelland, die Untere Odertalniederung sowie die Welsebruch-Niederung.

Der Planungsraum liegt im Unteren Odertal, das im Bereich der letzten großen Stadien der Weichselvereisung liegt. Es wird beiderseits durch die ansteigenden Hochflächen begrenzt, die die Niederlassung im Schwedter Bereich um bis zu 70 m ü NN überragen.

Zudem zeichnet es sich durch eine in ihrer Breite stark variierende Talniederung aus, mit längs der Oder liegenden Talsandterrassen.

Das Planungsgebiet selbst liegt im Bereich dieser Talsandterrassen, die sich mit einer Breite zwischen 3-5 km zwischen der Stromniederung und der Uckermärkischen Grundmoränenfläche einschieben. Gebildet wurden sie durch den Abfluss der Schmelzwässer am Rande des Oderbruches. Die Höhenlagen der Talsandflächen lassen sich durch das "etappenweise Rückschmelzen und der parallel dazu verlaufenden Tieferlegung der Talsandflächen" erklären (SCHOLZ 1961, S. 49). Die Höhen im Planungsgebiet bewegen sich zwischen 3,90 m ü NN und 5,60 m ü NN. Das Relief der Fläche ist eben.

##### 5.3.1.2. Geologie, Boden, Altlasten

Für die geologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurde die GEOLOGISCHE KARTE VON PREUSSEN UND BENACHBARTEN BUNDESSTAATEN Blatt Nr. 2860 herangezogen.

Danach wird das gesamte Gebiet durch diluviale Talsandbildungen bestimmt. Hierbei liegen Sande bis kiesige Sande auf Sand-Untergrund vor. Insgesamt handelt es sich um einen eher trockenen Standort.

In der MMK (MITTELMAßSTÄBLICHE STANDORTKARTIERUNG, Schwedt, Blatt 22) werden für das Planungsgebiet ausschließlich sickerwasserbestimmte Sande dargestellt. Die Bodengüte als Kennwert für die landwirtschaftliche Bedeutung entspricht laut Ackerschätzungsrahmen der Bodenschätzungskarte der DDR einem Wert von 12-15, was eine sehr ungünstige Voraussetzung für eine landwirtschaftliche Nutzung darstellt.

Nahezu das gesamte Planungsgebiet war versiegelt. Aufgrund der Anfang 1998 vorgenommenen Abrißmaßnahmen ist die Versiegelung um ca. 60 % zurückgegangen. Im Bereich der vor und während des 2. Weltkrieges für militärische Zwecke genutzten Flächen, die sich heute jedoch schwer abgrenzen lassen, können nach entsprechenden Erfahrungen im benachbarten Wohnungsbau Versiegelungen durch Betonfundamente bis zu 1 m Mächtigkeit erwartet werden.

Die wenigen unversiegelten Flächen weisen Oberbodenschichten bis zu 0,5 m auf. Der Humusanteil der obersten Bodenschicht ist erwartungsgemäß gering.

Neben Fundamenten sind militärische Altlasten aufgrund der vormaligen Nutzung und der Kriegseinwirkungen nicht grundsätzlich auszuschließen. Während der Baumaßnahmen in der Nachbarschaft wurden jedoch keine militärischen Altlasten gefunden.

Aus der Nutzung als Betriebshof des VE Verkehrskombinates, Betrieb Schwedt, des KIB bzw. der Verkehrsgesellschaft Schwedt mbH wurden Altlasten vermutet und sowohl nord-westlich der Planstraße A auf den Flächen, die sich heute in kommunalem Besitz befinden, als auch auf süd-östlich der Planstraße A, heute Autohaus und Werkstätten der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH, nachgewiesen.

Die Verkehrsgesellschaft Schwedt mbH ließ bereits in dem Jahr 1992 durch die Firma ÖNU Strausberg Ersterkundungen möglicher Altlastenverdachtsflächen mit einer Reihe von Rammkernsondierungen und Bodenprobeentnahmen zur Ermittlung von Altlasten im Geltungsbereich durchführen. Untersucht wurde auf ausgewählte Schwermetalle sowie Mineralölkohlenwasserstoffe.

Im Auftrag der Stadtverwaltung Schwedt/Oder hat die GUMA GmbH Schwedt im 1. Halbjahr 1997 ein zusammenfassendes Altlastengutachten für die Flächen nordwestlich der Planstraße A erstellt (6. Juni 1997). In diesem Zusammenhang erfolgte zusätzlich eine Untersuchung der in den ersten beiden Gutachten nicht begutachteten Flächen der ehemaligen Tischlerei des Kraftverkehrsbetriebes längs der Fritz-Krumbach-Straße.

Im Gutachten tragen die letztgenannten Flächen der ehemaligen Tischlerei die Arbeitsbezeichnungen Farb-, Holzschutzmittel-(Gift-) und Faßlager.

Das zusammenfassende Altlastengutachten vom 6. Juni 1997 ermöglichte es nun, im B-Plan die Flächen mit Altlastenverdacht genauer abzugrenzen, die zu entsorgenden Massen grob zu bestimmen und so den entstehenden Aufwand einschätzbar zu machen.

Im Winter 1997/ 1. Halbjahr 1998 erfolgte der Abbruch der bestehenden Bausubstanz einschließlich Oberflächenentsiegelung auf den Flächen nordwestlich der Planstraße A (ehemaliges Gelände der PVG Schwedt). Nach den Abrissmaßnahmen entstanden nachträglich für die Flächen nordwestlich der Planstraße A der "1. Teilbericht zur Sanierung des ehemaligen Kraftverkehrs Schwedt zur Vorbereitung des B-Planes für das geplante Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" vom 18. August 1998 und der "2. Teilbericht zur Nachuntersuchung Sanierung des ehemaligen Betriebsgeländes Kraftverkehr Schwedt zur Vorbereitung des B-Planes für das Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" vom 15. Januar 1999.

Das Gelände, das seit der Wende (1992) von der Firma Automobilgesellschaft Weilbacher mbH als Autohaus und Kfz-Reparaturwerkstatt genutzt wird, ist seit 7 Jahren nicht mehr beprobt worden. Das war nach Meinung des zuständigen Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen Cottbus bei dieser Vornutzung und der jetzt geplanten sensiblen Nutzung als Wohnbauland nicht zu vertreten. Ausgehend von diesen Erkenntnissen erfolgte in den Monaten Januar/Februar 1999 eine Nachuntersuchung zum ÖNU-Gutachten von 1992 für das zur Zeit von der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH genutzte Gelände. (Bericht zur Altlasteneinschätzung des Geländes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH zur Vorbereitung des B-Planes für das geplante Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße vom 14. Januar 1999, einschließlich 1. Nachuntersuchungsbericht vom 8. März 1999). Durch das seit 1997 durchgesetzte Vorgehen, in sich weiter vertiefenden Schritten abschnittsweise das gesamte Gelände des ehemaligen VE Verkehrskombinates, Betrieb Schwedt/Oder beproben und zu analysieren, gelang es, der im BauGB § 9 fixierten Kennzeichnungspflicht der "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", nachzukommen, die technologischen Möglichkeiten zur Altlastenentsorgung zu ermitteln und die Voraussetzungen zur Ausschreibung der Sanierungsmaßnahmen für den 1. Realisierungsabschnitt nord-westlich der Planstraße A zu schaffen.

Nach der technisch machbaren Altlastensanierung ist das Plangebiet insgesamt als "Allgemeines Wohngebiet" nutzbar.

Die notwendigen detaillierten Angaben bitten wir dem "Teilplan zu den entsorgten bzw. noch zu entsorgenden Altlasten" und der "Begründung Pkt. 8 "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" zu entnehmen.

#### 5.3.1.3. Wasser

Das Planungsgebiet weist keine Oberflächengewässer auf. Das nächste Gewässer, der Landgraben, befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Planungsgebietes.

Entsprechend der Übersichtskarte der oberirdischen Einzugsgebiete der Stadt Schwedt/Oder (LUA-Brandenburg) liegt das Planungsgebiet im Einzugsbereich des nördlichen Landgrabens.

Das Grundwasser der obersten wasserführenden Grundwasserleiter liegt im Geltungsbereich zwischen 2-5 m unter Flur (LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG 1989). Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordwest nach Südost und erreicht vermutlich aufgrund der guten hydraulischen Durchlässigkeit der sandigen Bodenschichten eine mittlere Fließgeschwindigkeit. Das Grundwasser liegt in ungespannten Druckverhältnissen vor.

Aufgrund des teilweise nicht sehr tiefen Grundwasserstandes und der wenig puffernden Deckschichten aus ausschließlich sandigen Substraten ist die Gefährdung des Grundwassers gegenüber Verschmutzung als mittel bis hoch zu bewerten. Der Grundwasserleiter ist weder durch Lehm- noch durch tonhaltige Deckschichten geschützt.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III a des Wasserwerkes Schwedt/Oder. Daraus resultieren jedoch keine Beschränkungen hinsichtlich einer Wohnbebauung und der Anlage von Grünflächen.

Die Stadt Schwedt/Oder besitzt eine zentrale Schmutzwasserkanalisation als Trennkanalisation. Das Abwasser der das Planungsgebiet umgebenden Wohnbebauung wird zur Kläranlage an der Meyenburger Allee entsorgt. Die Regenwasserableitung erfolgt in die Hohensaaten-Friedrichstaler-Wasserstraße.

Derzeit wird das Niederschlagswasser der vorhandenen Straßenverkehrsflächen am Rande des Planungsgebietes über die Regenwasserkanalisation abgeleitet. Der Geltungsbereich selbst ist, trotz des hohen Versiegelungsgrades, nur teilweise an die Regenwasserkanalisation angeschlossen, das Regenwasser versickert z. T. auf den verbleibenden unversiegelten Flächen in den Untergrund.

#### 5.3.1.4. Klima, Lufthygiene, Lärm

Die allgemeinen Aussagen beziehen sich auf Angaben des Klimatologischen Gutachtens von Schwedt (METEOROLOGISCHER UND HYDROLOGISCHER DIENST 1964).

Der Raum Schwedt/Oder wird der klimatischen Einheit Südostbrandenburg zugeordnet.

Großklimatisch gehört das Gebiet zum stärker kontinental beeinflussten Binnentief-land. Die Jahressummen der Niederschläge liegen im Land Brandenburg zwischen 420 und 720 mm, das Jahresmittel der Lufttemperatur liegt zwischen 8 und 9 Grad Celsius.

Die starken Schwankungen im Binnenlandklima werden durch das Relief, den Boden und die Vegetation beeinflusst.

Der Planungsraum liegt im Niederungsklima der Odertalniederung. Das Odertal ist im Vergleich zu brandenburgischen Niederschlagsmengen eher trocken. So liegen die jährlichen Niederschlagssummen zwischen 480 und 540 mm. Vierraden als nächste Mess-Station misst im langjährigen Mittel 510 mm. Der Jahresgang zeigt ein deutliches Maximum im Sommer und damit deutliche kontinentale Züge.

Die Jahresmitteltemperaturen um Schwedt/Oder liegen zwischen 8- 8,5 Grad Celsius. Für die Lufttemperatur liegen nur die Werte der Station Angermünde vor. Angermünde misst eine mittlere Jahrestemperatur von 8,2 Grad Celsius. Die jährliche Schwankung der mittleren Temperaturen erreicht 18,8 Grad Celsius, wobei der kälteste Monat der Januar mit einer Durchschnittstemperatur von -1,3 Grad Celsius und der wärmste Monat der Juli mit 17,5 Grad Celsius ist.

Die mittlere jährliche Windverteilung zeigt, dass nur ein geringer Prozentsatz aller Winde im Jahr eine Windstärke von 6 erreichen (Windgeschwindigkeiten mindestens 5 Minuten lang 10-12 m/s).

Allerdings ist mehrmals im Jahr mit dem Auftreten von starken Böen zu rechnen, die in ihren Spitzengeschwindigkeiten von 20-35 m/s und höher erreichen können.

Die Windverhältnisse zeigen ein Maximum an West- und Südwest-Winden, sie bestimmen an rund 45 % der Tage im Jahr die klimatische Situation. Ost-Winde dagegen treten an unter 18 % der Tage im Jahr auf, Windstillen nur an ca. 3 % der Tage des Jahres.

Die im Jahresdurchschnitt vorherrschenden Westwinde treten mit einer Windgeschwindigkeit zwischen 0,1 bis 11,5 m/s, selten darüber, auf.

Das Planungsgebiet war bzw. ist noch z. T. durch den hohen Versiegelungsgrad und den geringen Vegetationsanteil als klimatisch belastet einzustufen. Die Schwülfährdung war bzw. ist demzufolge noch z. T. hoch und die nächtliche Abkühlung gering. Die Temperatur lag bzw. ist aufgrund der Wärmespeicherung der befestigten Flächen und deren Rückstrahlung noch z. T. deutlich höher als im Freiland.

In den umgebenden Flächen mit Geschosswohnungsbau sind aufgrund der mittleren Bebauungsdichte und den vorhandenen Freiflächen geringere Veränderungen zu den Freilandverhältnissen zu erwarten.

Lufthygienische Belastungen liegen im für Schwedter Verhältnisse üblichen Maß vor.

Der Lärmplan Schwedt aus dem Jahre 1995 gab für das Planungsgebiet folgende Werte an:

Ferdinand-von-Schill-Straße: 3.000 KFZ/Tag  
55 dB (A) tags  
48 dB (A) nachts

Fritz-Krumbach-Straße: 5.200 KFZ/Tag  
67 dB (A) tags  
59 dB (A) nachts

Die genannten Werte lagen somit über den in der 16. BIMSCHV genannten Richtwerten für ein allgemeines Wohngebiet mit 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts. Für die geplante Wohnbebauung entlang der Ferdinand-von Schill-, aber auch der Fritz-Krumbach-Straße würden somit aktive und passive Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich.

Die nach der Verlagerung der Personenverkehrsgesellschaft vorgenommene Zählung im September 1998 ergab folgende Werte:

		tags	nachts
		Lm, E <sub>T</sub>	Lm, E <sub>N</sub>
Ferdinand-von-Schill-Straße : (30 km/h)	3580 Kfz/Tag		
bei Betonfahrbahn		59,0 dB	52,0 dB
bei Asphalt		57,3 dB	49,0 dB
Fritz-Krumbach-Straße: (50 km/h)	3280 Kfz/Tag	57,0 dB	49,0 dB
bei Realisierung einer Bitumendecke bereits ab 1999			

Diese veränderten Werte sichern im angrenzenden Wohngebiet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Blatt 1 einhaltbar sind, so dass, wie aus dem Abwägungsvorschlag und den textlichen Festsetzungen erkennbar, nur die auch sonst üblichen städtebaulichen Prämissen zum städtebaulichen Lärmschutz und bei Außenwandkonstruktionen Regelausführungen Anwendung finden können (erf. R'w, res-30 dB).

### 5.3.2. Biotop- und Artenschutz (Stand: Ende 1997)

#### 5.3.2.2. Flora, Vegetation, Biotoptypen

Diese Analyse beruht, basiert auf dem Zustand, der vor Beginn der Abrißarbeiten 1997/98 nordwestlich Planstraße A anzutreffen war.

Die ursprüngliche natürliche Vegetation des Planungsgebietes und seines näheren Umfeldes lässt sich aus der geologischen Situation ableiten. Für die armen Sandstandorte sind danach Kiefern-mischwälder typisch, auf etwas nährstoffreicheren Standorten sind auch Traubeneichwälder wahrscheinlich.

Das Planungsgebiet war bzw. ist überwiegend versiegelt und weist nur wenige Vegetationsbestände auf.

Diese sind entweder als Ruderalstrukturen oder als Zierrasenflächen ausgebildet. Die Freiflächen des Wohnungsbaues an der Straße der Jugend weisen neben Rasenflächen wenige Ziergehölze wie Rosen oder Koniferen auf. An Gehölzbeständen dominieren Aufwuchs von Pappeln und gepflanzte Pappelreihen. Entlang der Straßen, die den Geltungsbereich umgrenzen, gibt es keine Straßenbäume. An den Grundstücken des Planungsgebietes befindet sich entlang der Fritz-Krumbach-Straße und der Ferdinand-von-Schill-Straße teilweise Baumbestand aus überwiegend Pappeln aber auch Linden und Birken. Eine weitere Pappelreihe markiert die Grundstücksgrenze zur vorhandenen Grünfläche an der Gatower Straße, die ebenfalls nur aus Rasen besteht.

#### Biotoptypen nach Brandenburger Kartieranleitung vor Durchführung der Abriß- und Entsiegelungsarbeiten nordwestlich der Planstraße A

##### 07142 Baumreihe

Baumreihen sind linienförmige Baumbestände ohne oder mit Strauchschicht. Baumreihen besitzen als Lebensraum nur für relativ wenige Arten eine besondere Bedeutung, stellen aber ein typisches und erhaltenswertes Landschaftselement dar. Im Geltungsbereich zählen die diversen Pappelreihen entlang von Grundstücksgrenzen im Norden, Westen und Süden zu diesem Biotoptyp.

#### 10120 Ruderalfluren

Ruderalgesellschaften entwickeln sich auf Flächen, die unter ständigem menschlichen Einfluss stehen oder standen. In der Regel sind die Flächen durch Störungen der Bodenoberfläche gekennzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich im Süden an der Fritz-Krumbach-Straße und der Ecke zur Ferdinand-von-Schill-Straße Ruderalgesellschaften.

#### 10190 Abstandsgrün

Gärtnerisch gestaltete, kleinere Grünanlagen, Lückenbepflanzung und bepflanzte Verkehrsinseln gehören zu diesem Biotoptyp. Im Geltungsbereich befindet sich im Nordwesten, entlang der Gatower Straße eine rasengeprägte Fläche, die als Abstandsgrün einzustufen ist.

#### 12122 Zeilenbebauung, Punktbebauung, Hochhäuser

Zu diesem Biotoptyp zählen aufgelockerte, punkt- und linienförmige, mehr- und vielgeschossige Bebauungen mit hohem Anteil nicht versiegelter Flächen. Rasen- und ziergeprägte Freiflächen am Wohngebäude im nördlichen Planungsgebiet an der Straße der Jugend Nr. 16 - 23 gehören zu diesem Biotoptypen.

#### 12125 Industrieflächen

Der Biotoptyp Industrieflächen bezeichnet mit einem überwiegend hohen Versiegelungsgrad von 80-100 %. Nahezu der gesamten Geltungsbereich, der heute noch gewerblich genutzt wird, aber auch die brachgefallenen ehemaligen Gewerbeflächen zählten bzw. zählen aufgrund ihres sehr hohen Versiegelungsgrades zu diesem Biotoptyp.

#### 12126 Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen

Dies sind Mischgebiete mit unterschiedlichen Nutzungsformen. Hierunter zählt im Geltungsbereich die Handelseinrichtung an der Fritz-Krumbach-Straße/ Ecke Gatower Straße.

#### 12133 Parkplätze

Im Nordwesten des Geltungsbereiches befindet sich eine großflächig vollversiegelte Fläche, die früher als KFZ-Abstellfläche genutzt wurde. Sie ist dem Biotoptyp Parkplatz zuzuordnen.

Umgeben ist der Geltungsbereich von Straßen (Biotoptyp 12131), die nicht mit Straßenbäumen bestanden sind. Weiterhin schließt Zeilenbebauung (Biotoptyp 12122) mit der typischen rasen- und ziergeprägten Freiflächengestaltung an.

Die Abbildung 3 zeigt die im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen.

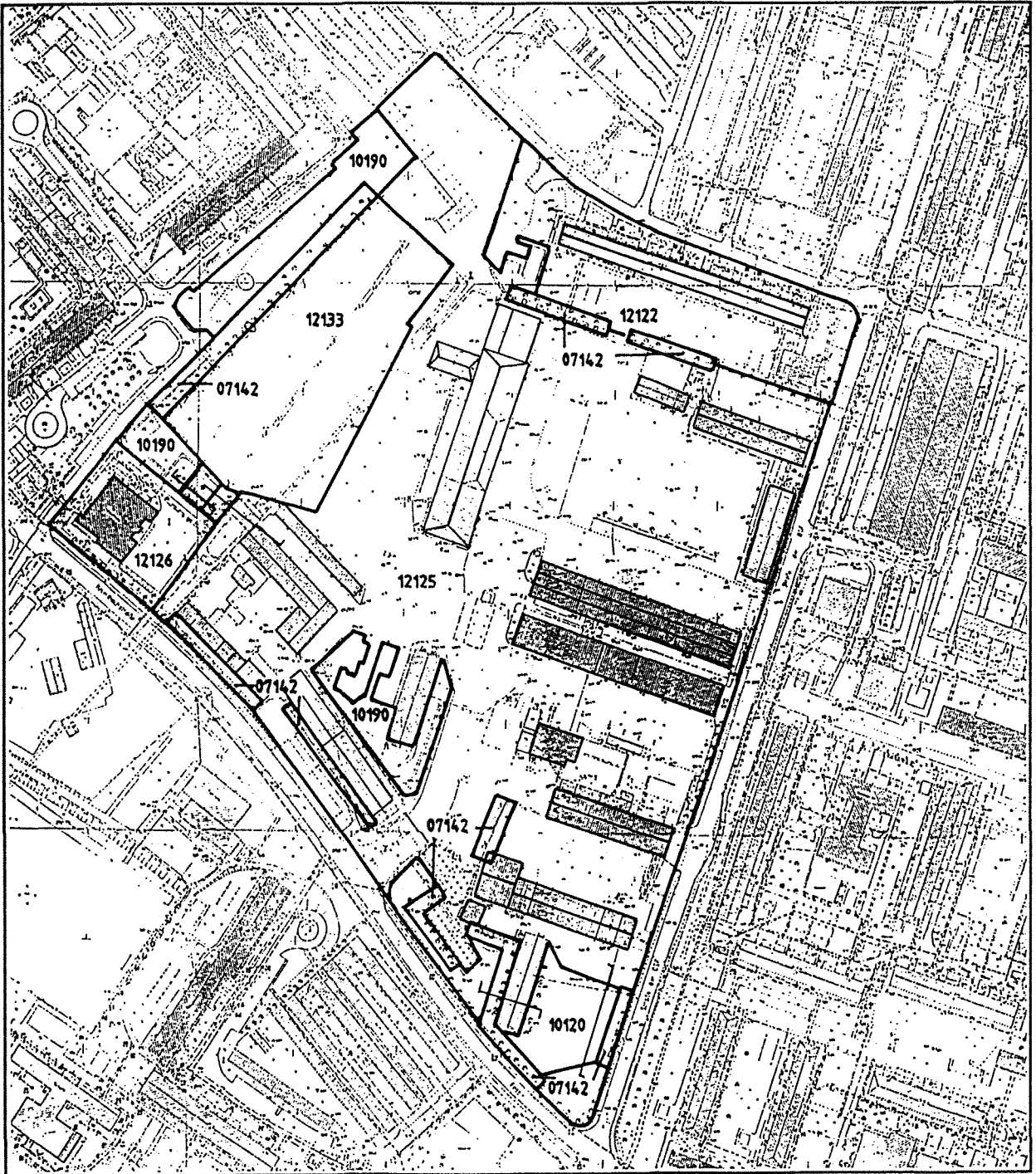


Abb. 3 Biotoptypen des Planungsgebietes vor Durchführung der Abriß- und Entsiegelungsarbeiten nordwestlich Planstraße A (ehem. PVG-Gelände)

### 5.3.2.2. Fauna

Faunistische Daten liegen für das Gebiet nicht vor. Aufgrund der fehlenden Deckung ist das Planungsgebiet für die Avifauna allenfalls als Teillebensraum zur Futtersuche von Bedeutung.

Die überwiegend versiegelten Flächen mit nur wenigen niedrigen Vegetationsstrukturen oder offenem Boden stellen bzw. stellen jedoch keinen günstigen Lebensraum für Insekten dar.

Säugetiere sind ebenfalls aufgrund der fehlenden Deckung nur vereinzelt zu erwarten.

Bei der Kartierung wurden keine beobachtet. Grundsätzlich sind Feldmaus, Brandmaus, Hausmaus und Wanderratte sowie der Steinmarder und das Kaninchen zu erwarten.

### 5.3.2.3. Schutzgebiete, Schutzobjekte

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Schutzgebiet nach BbgNaSchG, weiterhin befinden sich im Planungsgebiet keine Schutzobjekte nach BbgNaSchG.

Nach Datenlage des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte (Stand 1/95) sind im Bereich des Planungsgebietes keine Bodendenkmale zu erwarten.

### 5.3.3. Landschaftsbild, Erholung, Freiflächenversorgung

Insgesamt stellt sich der Geltungsbereich als städtebaulich ungeordneter Bereich dar, dem herausragende Landschaftsbildelemente fehlen. Die Fläche wurde bzw. wird noch durch versiegelte Oberflächen und Gebäude mit überwiegend Werkstattcharakter bestimmt.

Insbesondere die im Umfeld des Planungsgebietes bzw. innerhalb des Planungsgebietes an der Straße der Jugend stehenden Geschoßwohnungsbauten bilden dominierende räumliche Kanten.

Die einzigen landschaftlichen Merkmale stellen Baumreihen und Gehölzgruppen dar. Ausgeprägte Alleestrukturen in den angrenzenden Straßenräumen fehlen jedoch.

Nordöstlich des Geltungsbereiches, in Verlängerung der Ferdinand-von-Schill-Straße liegt in etwa 500 m Entfernung der Park Heinrichslust. Diese am Rande des Schwedter Stadtgebietes gelegene historische, waldgeprägte Parkanlage, an die auch Sportanlagen angrenzen, stellt die wichtigste siedlungsnah Grünfläche für den Stadtteil "Neue Zeit" dar.

Eine weitere siedlungsnah Grünfläche befindet sich etwa 500 m südwestlich des Planungsgebietes mit dem kleinen "Park am Aufbauweg". Diese Parkanlage im Innenstadtbereich ist jedoch aufgrund der kreuzenden Bahntrasse vom Planungsgebiet aus schlechter zu erreichen als der Park Heinrichslust.

Sportplätze befinden sich etwa 400 m nordöstlich des Planungsgebietes südlich der Parkanlage Heinrichslust. Mit der neu gebauten "Sporthalle Neue Zeit" liegt eine gedeckte Sportanlage in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes, an der Ferdinand-von-Schill-Straße Ecke Straße der Jugend.

Ein weiterer Sportplatz mit Halle befindet sich in unmittelbarer Nähe, an der Helbistraße/Fritz-Krumbach-Straße.

Im Einzugsbereich des Planungsgebietes gibt es einen neu geschaffenen öffentlichen Kinderspielplatz an der Grundschule 1.

Das Planungsgebiet selbst war bzw. ist unzugänglich. Insgesamt ist im Siedlungsbereich rund um das Planungsgebiet die Ausstattung mit der für die Allgemeinheit zugänglichen und differenziert nutzbaren öffentlichen Grün- und Freiflächen als mittel anzusehen.

Die eigentlichen Erholungsräume liegen im Bereich der Parkanlage Heinrichslust und der freien Feldflur. Der das Planungsgebiet umgebende Siedlungsbereich ist hinsichtlich kleiner Quartiergrünanlagen und mit Kinderspielplätzen unterversorgt.

#### **5.3.4. Konflikte, Potentiale, Bindungen (vor Durchführung der Abriss- und Entsiegelungsarbeiten nordwestlich der Planstraße A)**

Die Abb. 3 Situation stellt die Flächennutzungen und Oberflächenstrukturen dar. Die Abb. 4 Konflikte, Potentiale, Bindungen arbeitet die wichtigsten Probleme, aber auch Potentiale des Planungsgebietes und seiner unmittelbaren Umgebung heraus.

Als besondere Konflikte mussten im Planungsgebiet der hohe Versiegelungsgrad und der nachgewiesene Altlastenverdacht eingeschätzt werden. Weiterhin stellt die fehlende Begrünung der angrenzenden Straßenräume einen deutlichen Mangel des Wohnumfeldes und des Stadtbildes dar.

Als landschaftsplanerische Potentiale sind danach die im Gebiet vorhandenen Grünflächen sowie der vorhandene Baumbestand zu werten. Die vorwiegend privaten Grünflächen, die in der Regel als Abstandsgrün der Geschoßwohnungsbauten angelegt wurden, zeigen dabei jedoch kaum ein Nutzungsangebot oder Merkmale, die eine Raumgestaltung vornehmen.

Eine Bindung stellen die zukünftig vorzusehenden, auch im Landschaftsplan für die Stadt Schwedt/Oder empfohlenen Grünverbindungen dar. Wichtig sind hierbei vor allem die von Südwest nach Nordost verlaufenden Grünzüge von der Innenstadt in Richtung der Parkanlage Heinrichslust. Kleinere von Ost nach West verlaufende Grünverbindungen dienen der Verknüpfung des neuen Wohnquartiers mit dem umgebenden Siedlungsbereich.

#### **5.4. LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELSTELLUNG**

Auf der Situationsanalyse aufbauend erfolgt die Erarbeitung von Entwicklungszielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum.

Übergeordnetes Planungsziel bei der Entwicklung des Planungsgebietes ist die funktionelle und gestalterische Verknüpfung der vorhandenen Siedlungsbereiche und Freiflächen. Dies bedeutet insbesondere die Integration von Frei- und Grünflächen in das geplante Siedlungsgebiet.

Zudem sollen diese Grün- und Freiflächen zusammen mit den im bebauten Bereich bestehenden Potentialen für den Naturhaushalt dazu dienen, den Biotop- und Artenschutz aufzuwerten und verbessern. Den Grünflächen kommt zudem eine hohe Bedeutung bei der Neugestaltung des Landschaftsbildes der Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes und der übergeordneten Freiflächenverknüpfung zu.

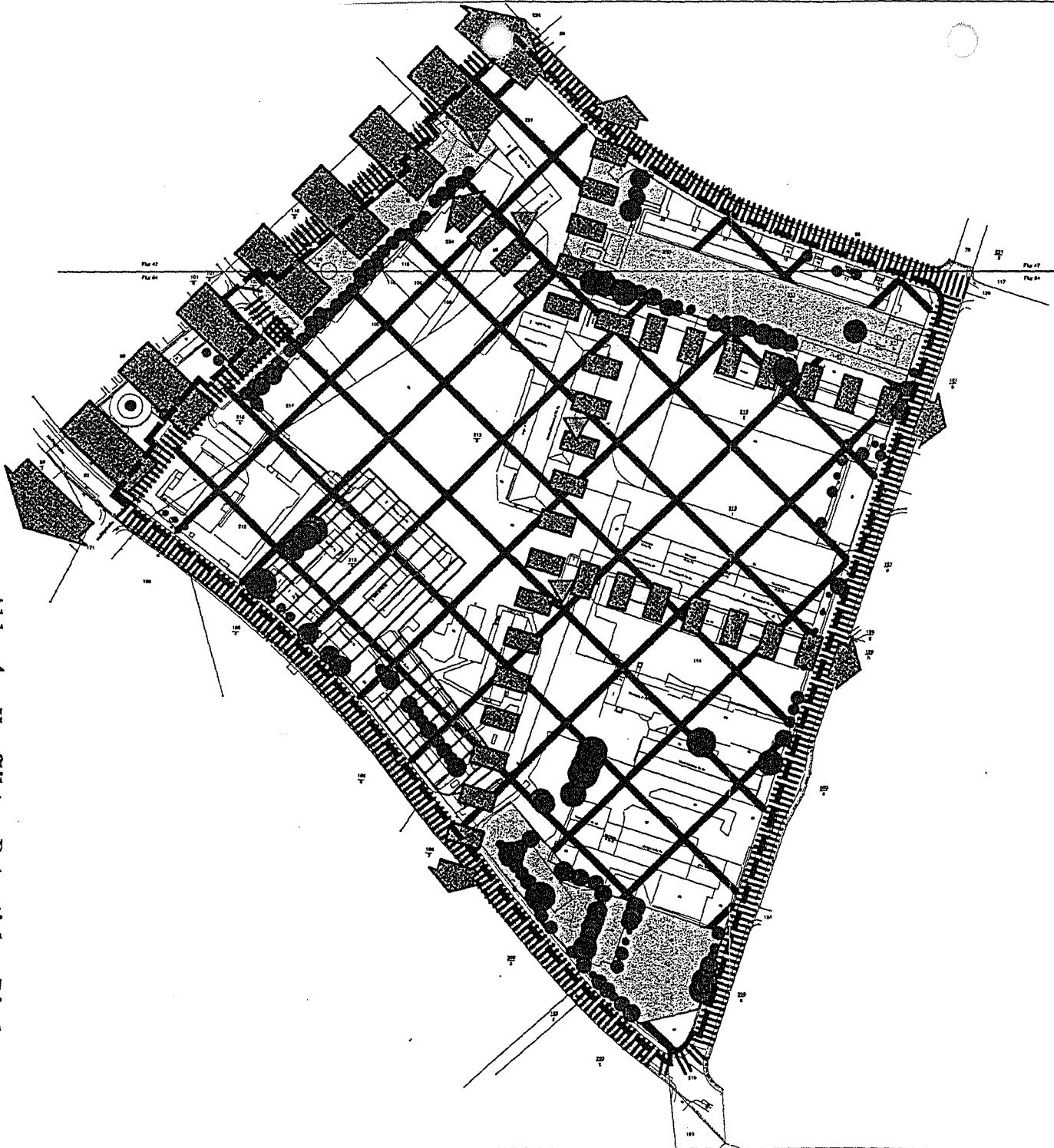









Abb. 4 Konflikte, Potentiale, Bindungen

- Konflikte**
-  Fehlende Straßengestaltung, Straßenbäume
  -  Hoher Verordnungsgrad
  -  nachgewiesene Altlasten
  -  Bereich, der noch nicht auf Altlasten untersucht wurde
- Potentiale**
-  Baumgruppen
  -  Grün- und Freiflächen
- Bindungen**
-  geplante Grüvorbindungen

**Konflikte, Potentiale, Bindungen**

**Stadt Schwedt / Oder**  
**F.-v.-Schill-/ F.-Krumbach-Str.**  
**Grünordnungsplan**

Plan Nr. 2 M 1:2.000 26.02.1997 Gd/KII

Dipl.-Ing. Martin Seibauer Dipl.-Ing. Karl Wepfers Dipl.-Ing. Bettina Leck Dipl.-Ing. Ingrid Schindler



MARTIN SEIBAUER  
 KARL WEPFERS  
 UND PARTNER  
 FREE LANDSCHAFTS-  
 ARCHITEKTEN BDA  
 Wollsemmelstraße 2-4  
 10551 Berlin  
 Tel. 030 / 397 38 40  
 Fax 030 / 396 67 51

Leitziel für den Boden und Gewässerschutz ist, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge weitestgehend zu sichern beziehungsweise wieder herzustellen. Dies richtet sich insbesondere auf das Anstreben biologisch funktionsfähiger, unbelasteter Böden, funktionsfähiger Wasserkreisläufe und die Sicherung wichtiger stadtklimatischer Funktionen.

Im einzelnen ergeben sich folgende Teilziele:

#### **Boden und Grundwasser**

- Sicherung und Aufwertung der natürlichen Bodenfunktionen
- Reduzierung der Versiegelungsrate
- Sicherung der Grundwasserneubildungsrate durch weitgehende Versickerung des Regenwassers im Gebiet
- Entsorgung vorh. Altlasten, die aus der früheren Nutzung des Geländes resultieren
- Vermeidung von erneutem Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser

#### **Klima**

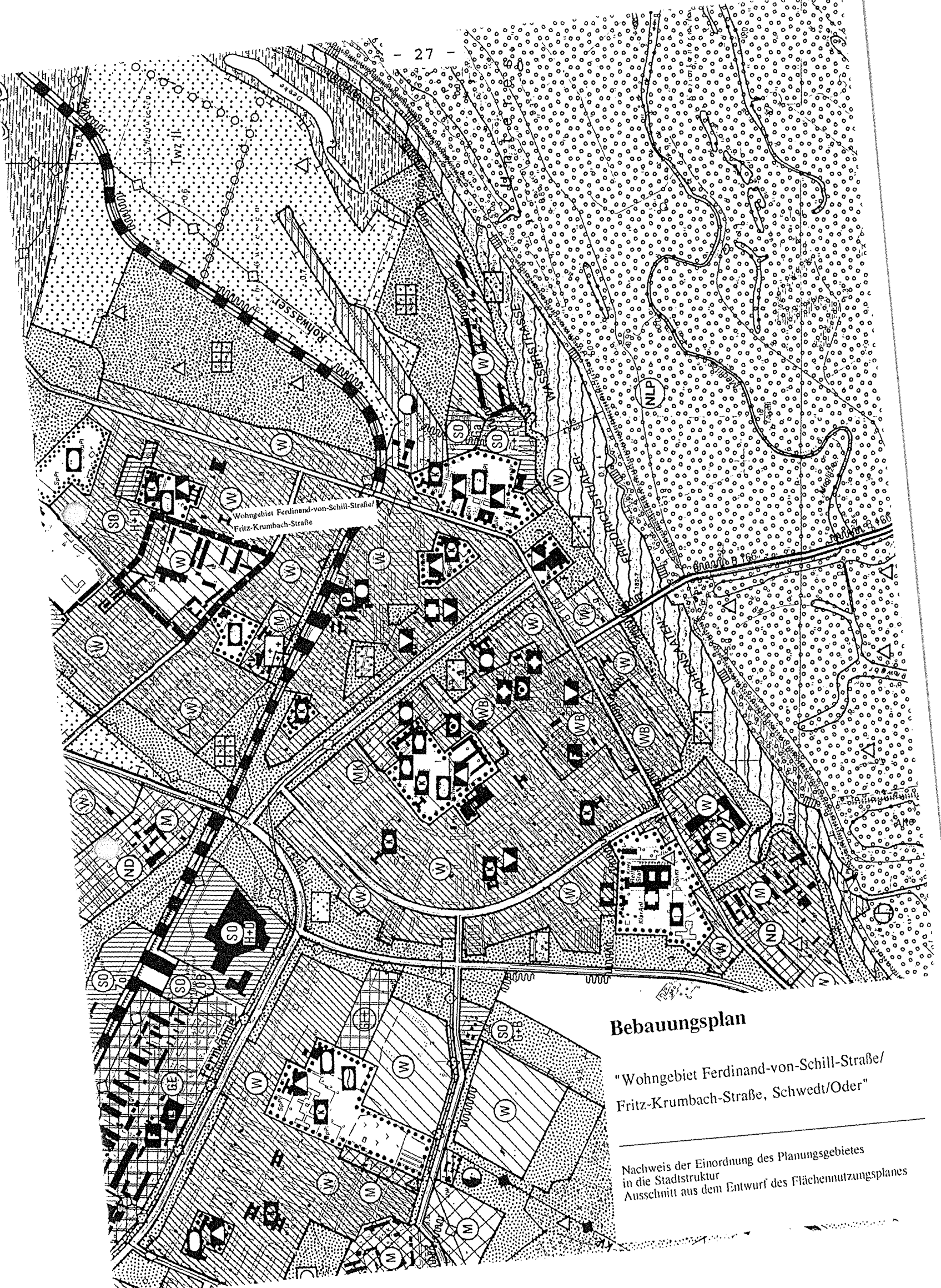
- Lockere Bebauungsstruktur mit hohem Grünflächenanteil
- Entwicklung von Baum- und Strauchbestand
- Vermeidung von Luftverschmutzungen

#### **Biotop- und Artenschutz**

- Förderung des Biotopverbundes durch Straßenbaumpflanzungen und linienhafte Abpflanzungen im Baugebiet
- Förderung von standortgerechten und einheimischen Arten bei der Gehölzauswahl

#### **Landschaftsbild, Erholung**

- Schaffung einer gestalterischen und funktionalen Verbindung zwischen den vorhandenen Siedlungsgebieten
- Neugestaltung des Landschaftsbildes durch Straßenbaumpflanzungen und gliedernde Abpflanzungen im Baugebiet
- Verbesserung der Erholungsmöglichkeiten durch Schaffung bzw. Sicherung von Grün- und Freiflächen
- Schaffung der Möglichkeiten zur Anlage von Flächen für das Kinderspiel
- Sicherung der Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen
- Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen alternativ zum Straßenraum.



Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/  
Fritz-Krumbach-Straße

### Bebauungsplan

"Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/  
Fritz-Krumbach-Straße, Schwedt/Oder"

Nachweis der Einordnung des Planungsgebietes  
in die Stadstruktur  
Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes

## 6. Städtebauliches Konzept

### 6.1 Städtebauliches Leitbild für das Wohngebiet

#### 6.1.1 Grundstruktur

Ziel ist die Schaffung eines hochwertigen innerstädtischen Wohngebietes mit stark verkehrsberuhigten Erschließungsanlagen, d. h. Vermeidung des Durchgangsverkehrs.

Auf Grundlage der am 21. Nov. 96 bestätigten Bereichsentwicklungsplanung für den Stadtteil "Neue Zeit" und der Begründung zum Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" als Ausschnitt (Abb. 2) beigefügt, erfolgte sowohl die Ausarbeitung der Planungsziele als auch die Konzipierung des Entwurfes des v. g. Bebauungsplanes.

Die gewählte Grundstruktur geht davon aus, dass mit einer straßenraumbezogenen gut durchgrünter Bebauung, die bewusst den Charakter einer Siedlung in der freien Landschaft vermeidet, eine baulich-räumliche Vermittlung zwischen den angrenzenden Siedlungsbereichen erreicht werden soll.

Die Grundstruktur des Bereichsentwicklungsplanes für den Stadtteil "Neue Zeit" wurde weitestgehend übernommen. Abweichungen waren im Bereich der Ferdinand-von-Schill-Straße und der Fritz-Krumbach-Straße erforderlich.

Hier war es notwendig, zwischen dem Verbindungsweg H und der Straße der Jugend und zwischen Planstraße A und des Lebensmittelmarktes an der Gatower Straße die gewünschte Bebauungshöhe zu reduzieren, um den Anteil für direktes Wohneigentum im Gebiet erhöhen zu können.

Wesentliches Strukturelement für das Wohngebiet sind die das Gebiet querenden in der Regel einseitigen Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsräumen, die die zur Bebauung vorgesehenen Flächen durch Großgrün in überschaubare Abschnitte gliedern und garantieren, dass die wesentlichen Straßen- bzw. Kommunikationslinien im Gebiet durch eine gezielte Baumpflanzung erlebbar gestaltet werden. Diese Maßnahme ist unumgänglich, um die im Inneren des Gebietes z. T. immer noch versiegelten völlig unbegrünter, ungegliederten Flächen anziehend, d. h. für Bauherren interessant, zu machen.

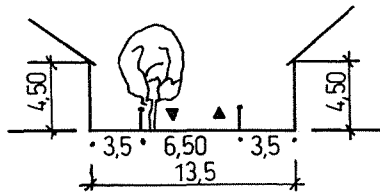
Dazu gehört auch die bewusste Gestaltung der Straßenraumquerschnitte, d. h. die Bemessung der Räume zwischen den Baugrenzen. Ziel ist es, wohltuende Proportionen zwischen der möglichen Bebauungshöhe und der Straßenraumbreite zu garantieren. Die gewählten Querschnitte garantieren Verhältnisse von ca. 1 : 2, bei mehrgeschossiger Bebauung, bis 1 : 3 bei eingeschossiger Bebauung. (siehe Abb. 6).

#### 6.1.2 Wohnen/Gemeinbedarf

##### Handels- und Dienstleistungseinrichtungen

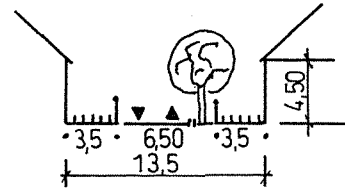
Das städtebauliche Konzept beruht auf den unter Punkt 5.2 genannten Planungszielen und berücksichtigt die besondere Bedarfsituation der Stadt Schwedt/Oder bei der Wohnraumversorgung.

Trotz des z. Zt. absehbaren möglichen weiteren Rückganges der Bevölkerung muss aufgrund des zunehmenden Anspruchs auf Wohnfläche je Einwohner und des heute immer noch geringen Anteils an Wohneigentum mit einem erheblichen Bedarf an Standorten für derartige Wohnformen gerechnet werden.



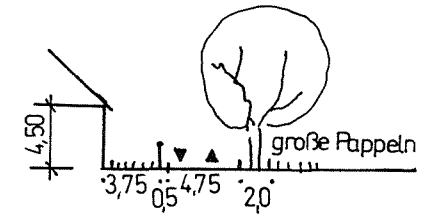
$$b = 300 h$$

Planstraße C



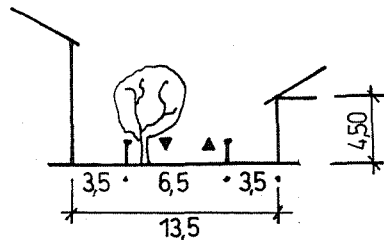
$$b = 300 h$$

Planstraße F/D



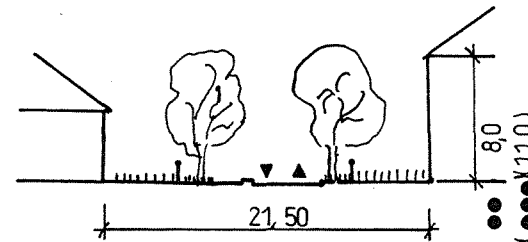
$$b = 2,44 h$$

Planstraße B



$$b = 1,69 h$$

Planstraße L



$$b = 2,69 h$$

$$(b = 1,95 h)$$

Planstraße A

B-Plan "Wohngebiet F.-v.-Schill - Straße/  
 Fritz - Krumbach - Straße"  
 Straßenraumquerschnitt  
 Abb 6  
 M 1:500

So wird im Bebauungsplan ein Angebot verschiedener Formen des Wohneigentums (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen) geschaffen. Daneben sind auch andere Formen des Mietwohnungsbaues möglich. Dadurch können, je nach Ausprägung der unterschiedlichen Formen unterschiedliche Bedürfnisse angesprochen werden und somit eine stadtplanerisch erwünschte soziale Mischung erreicht werden.

Die differenzierten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung der als "Allgemeines Wohngebiet" definierten Bauflächen gestatten, dass in dem Gebiet nicht nur gewohnt werden kann.

Die Festsetzungen sichern, dass hier auch baufeldweise differenziert der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Gaststätten, Räume für freie Berufe sowie wohnverträglich auch Dienstleistungseinrichtungen und kleinere nicht störenden Handwerksbetriebe einzuordnen sind.

Das geplante Wohngebiet unterteilt sich in Bereiche unterschiedlicher Nutzungsintensität, d. h. abgestufter Dichte und Geschossigkeit, die die bereits unter 5.2 genannte Vermittlung übernehmen sollen.

Die dichteste Bebauung soll längs der Fritz-Krumbach-Straße (zw. Planstraße A und Einmündung Ferdinand-von-Schill-Straße) bzw. längs der Ferdinand-von-Schill-Straße bis zur Einmündung Planstraße D durch eine mind. 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise entstehen.

Die Flächen, auf denen entsprechend der Bedarfsstruktur Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden können, stellen mehr als die Hälfte des zur Bebauung vorgesehenen Baulandes dar.

Aufgrund des städtebaulichen Zieles, an der städtebaulich dominierensten Ecke im Bereich der Einmündung Fritz-Krumbach-Straße/ Ferdinand-von-Schill-Straße ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, das die gestalterischen Beziehungen zum gegenüberliegenden benachbarten 5-geschossigen Wohnungsbau aufnimmt, zu errichten, das aus funktionellen Gründen zwangsläufig einen höheren Anteil an versiegelten Flächen erzeugt, wird ausnahmsweise für Baugebiet 12 aus städtebaulichen Gründen eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die gleiche Regelung wird für Baugebiet 1 mit dem jetzigen SB-Lebensmittelmarkt und der Fernwärmestation (U 7) getroffen. Hier soll bei Erlöschen des Bestandschutzes der derzeitigen Handelseinrichtung am gleichen Standort der Bauplatz für einen Nahversorger, der funktionell und städtebaulich günstig im Versorgungsgebiet liegt, gesichert werden.

Unterbeachtung der noch zulässigen Überbauung durch Nebenanlagen liegt die maximal zulässige Grundflächenzahl sowohl für Baugebiet 1 als für Baugebiet 12 bei 0,8.

Im Bereich des vorhandenen 5-geschossigen Wohngebäudes längs der Straße der Jugend können als Vermittlung zwischen den Bebauungsstrukturen 2- bzw. 3-geschossige würfelförmige Stadthäuser bzw. Stadtvillen mit voll ausgebautem Dachgeschoss entstehen (Staffelgeschoss).

Die Bebauung erfolgt im wesentlichen traufständig entlang der Straßen. Durch das begrenzte Gestatten des Vortretens von Gebäudeteilen innerhalb der Baulinien soll ein möglichst interessantes Gesamtbild der Straßenräume erzielt werden.

Je nach Ausprägung der einzelnen Bebauungsformen können im Plangebiet zwischen 80 bis 100 Wohnungen in Einfamilien- und Doppelhäusern entstehen. Bei geschickter Ausnutzung der Randbereiche an der Ferdinand-von-Schill-Straße, Fritz-Krumbach-Straße und Straße der Jugend ist es möglich, etwa die gleiche Zahl von Wohnungen in 2-3-geschossigen Gebäuden, d. h. in Reihenhäusern, in sog. Stadtvillen bzw. auch in Wohn- und Geschäftshäusern an der Fritz-Krumbach-Straße zu bauen.

Wie bereits unter Pkt. 5.1 dargestellt, bestehen für das neue Baugebiet auf dem ehemaligen Kraftverkehrsgelände günstige Bedingungen zur Versorgung der Vorschulkinder in der Kita 11, Straße der Jugend 8, für die Bereitstellung von Schulp-lätzen in der Grundschule I, Straße der Jugend Nr. 9.

Der kleine Lebensmittelmarkt an der Einmündung der Gatower in die Fritz-Krumbach-Straße kann zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs genutzt werden. Entsprechend des sich sicher entwickelnden Bedarfs bestehen Möglichkeiten in den Objekten des mehrgeschossigen Wohnungsbaus längs der Fritz-Krumbach-Straße und längs der Ferdinand-von-Schill-Straße Läden, nichtstörende Handwerksbetriebe, Gaststätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke einzuordnen, um so die für den ganzen Stadtteil die kommunikationswirk-samen Bereiche aufzuwerten.

### 6.1.3 Verkehr

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Fritz-Krumbach-Straße; die Ferdinand-von-Schill-Straße sowie die Gatower Straße. Die Fritz-Krumbach-Straße ist mit beidseitig geführten Radwegen ausgestattet.

Die innere Erschließung erfolgt durch ein inneres Ringsystem von schmalen Anliegerstraßen, das an drei Punkten an die Randstraßen angeschlossen werden soll.

Während die Planstraße A als Hauptzufahrt zum Baugebiet durch eine schmale Anliegerstraße von 4,75 m Breite und einem gesondert geführten Gehweg gestaltet werden soll, sind die Planstraßen B, C, D, F, L als Anliegerstraßen in Form von Mischverkehrsflächen ohne zusätzliche öffentl. Gehwege konzipiert. Die befahrbaren Teile der Mischverkehrsflächen in den Planstraßen B, C, D, F und L sollen insgesamt eine nutzbare Breite von 4,00 m mit zusätzlichen Ausweichstellen von 2,0 m Breite besitzen. Bei den v. g. Bedingungen ist verkehrsberuhigter Zweirichtungsverkehr zulässig.

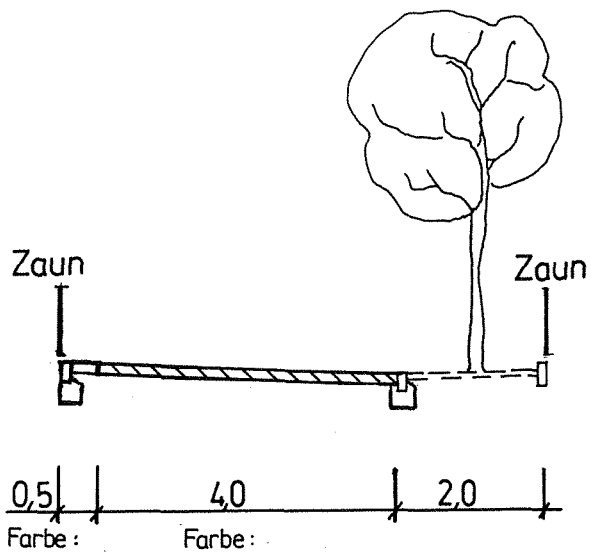
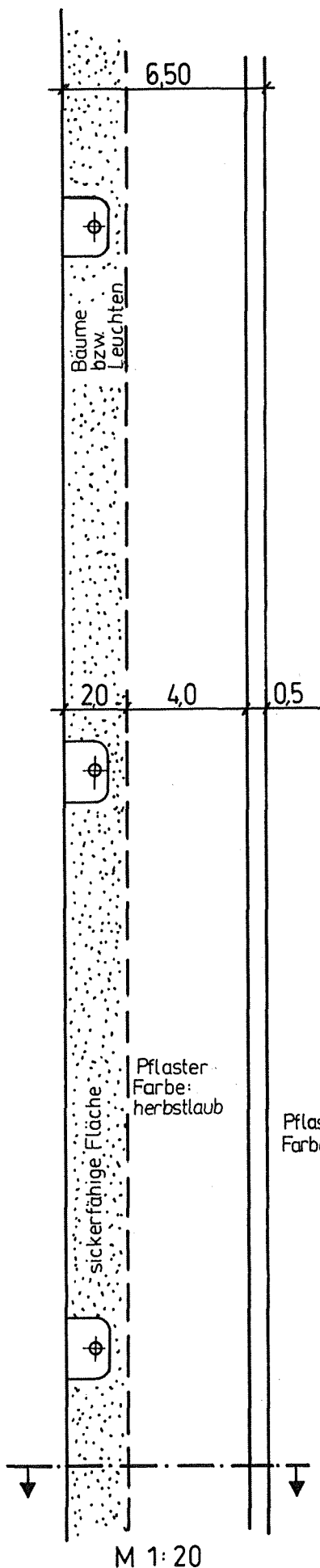
Um den Aufbau des gesonderten Regenwassernetzes zu minimieren, wurden die öff. Verkehrsräume so bemessen, dass einseitig in den schmalen Anliegerstraßen (Planstraße C, D, F, L) Streifen mit sickerfähigen Flächen angeordnet werden können, in denen zusätzlich Straßenbäume gepflanzt werden sollen.

Die Verbindungswege H und K entwässern in die anliegenden Grünstreifen.

Nur die Planstraße A als Hauptzufahrt zum Wohngebiet sollte eine traditionelle Regenentwässerung erhalten. An den Einmündungen der nicht regenentwässerten Straßen B, C, D ; F, L sowie der Verbindungswege K und H in die Planstraße A bzw. die Ferdinand-von-Schill-Straße sollten jedoch für den Ernstfall (Starkregen) bzw. für Regenfälle nach Frostperioden ausreichend dimensionierte Einläufe geplant werden.

Zur Aufnahme der Leitungstrassen sind die öff. Verkehrsräume in der Regel mind. 6,5 m breit. Zur Vermeidung flächenaufwendiger Wendeplätze wurde zwischen Planstraße B und F ein befahrbarer Verbindungsweg von 3,0 m nutzbarer Breite sowie zwischen Planstraße B und Gatower Straße eine Fahrverbindung über Rasengitterplatten von 3,50 m Breite angeordnet.

Die nicht befahrbaren öffentlichen Verbindungswege H und K und die Mischverkehrsflächen der Planstraße D dienen insbesondere der bequemen und sicheren Anbin-dung des Wohngebietes an die Grundschule I, an die Kindertagesstätte 11, an die Turn- und Sporthalle sowie das Nord-Center.

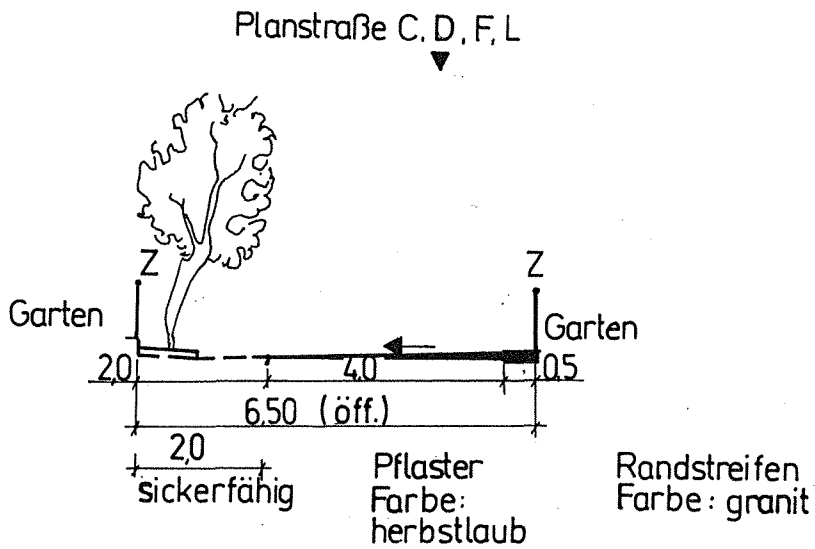
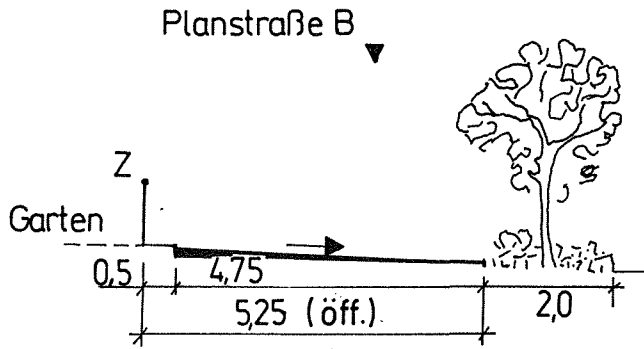
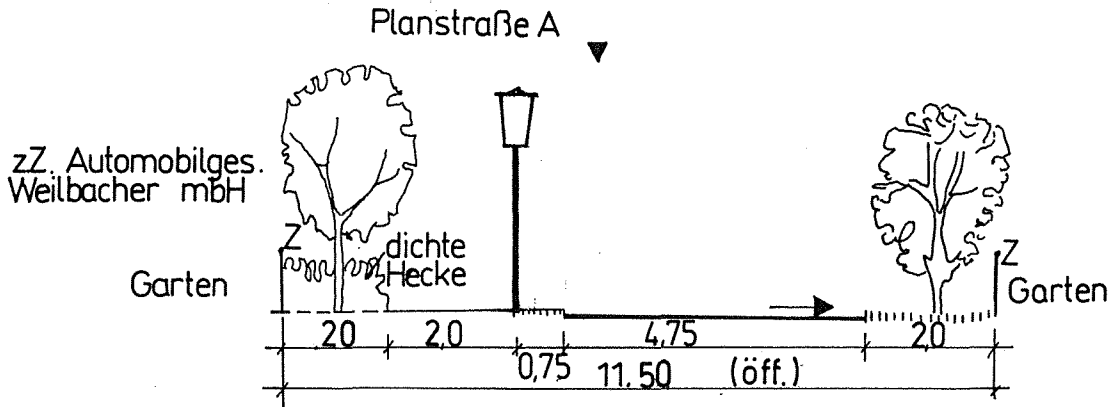


M 1:10

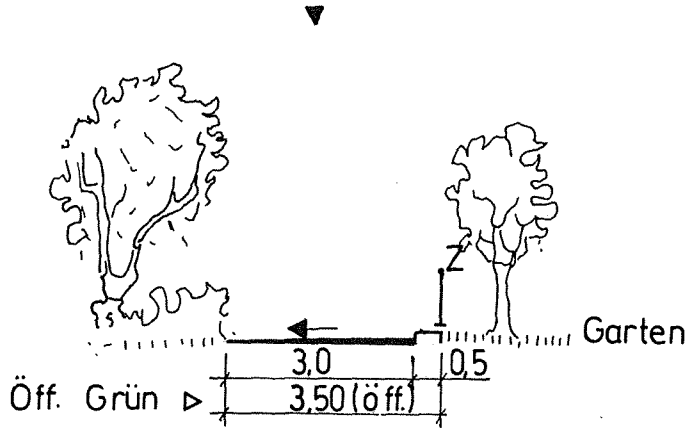
Vorschlag für die Reduzierung der Anliegerstraßen von 7,25m auf 6,50m ohne Regenwasserkanalisation

Wohngebiet  
"F-von-Schill-Strasse / Fritz-Krumbach-Strasse"  
Schwedt/O.

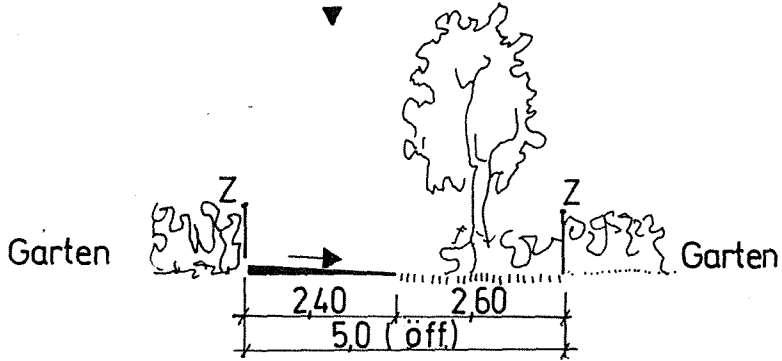
# Straßenquerschnitte / Wegequerschnitte (Abb. 7)



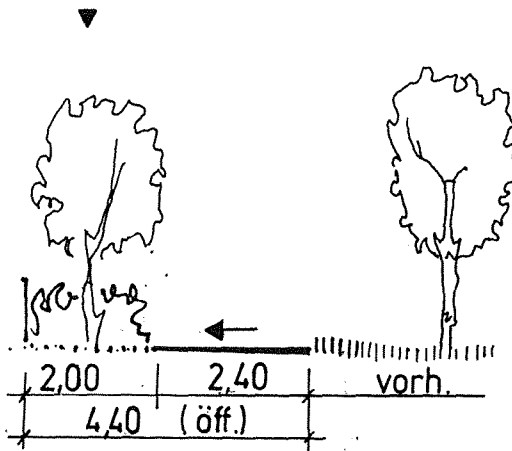
befahrbarer Verbindungsweg zw. Planstraße B und F



Verbindungsweg H (nur für Fußgänger)



Verbindungsweg K



Der Straßenoberbau in den verkehrsberuhigten Bereichen soll keinen Asphalt aufweisen. Es sind Pflasterungen verschiedener Art und Farbgebung zu verwenden, die die Funktion der einzelnen Teilflächen unterstreichen und die Erschließungsflächen gliedern.

Maßgebend für den Stellplatznachweis ist die Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 19. Dezember 1997 - VVBbgBO. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind in der Regel zwei Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen, da sie meist die Berechnungsgrundlage von 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche je Wohneinheit überschreiten. Nach den Planungen ist es grundsätzlich möglich, auf den Baugrundstücken Garagen oder Carports zu errichten. Stellplätze für Besucher sind im Straßenraum der Planstraße A angeordnet.

Das Gebiet des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/ Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder" ist über die auf der Fritz-Krumbach-Straße und der Ferdinand-von-Schill-Straße verkehrenden Buslinien an das ÖPNV-System Schwedt/Oder angebunden.

#### 6.1.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- bzw. Entsorgung des Planungsgebietes mit Elektroenergie, Trink- und Abwasser, Fernwärme, Erdgas und Telefon kann aufgrund der in den Randbereichen des Gebietes vorhandenen bzw. der das Gebiet querenden Leitungssysteme gesichert werden.

Das Baugebiet wird gequert durch

- Fernwärmeleitung (Hochdruck-primär) zwischen Fritz-Krumbach-Straße - Station U 7 - Station U 6 (Ferdinand-von-Schill-Straße)
- die Schmutzwasserleitung zwischen Baugebiet Gatower Straße und Ferdinand-von-Schill-Straße
- die Trinkwasserleitung zw. Baugebiet Gatower Straße und Ferdinand-von-Schill-Straße

Die vorhandenen Leitungen sollen erhalten und im Zusammenhang mit den in den Randstraßen vorhandenen Schmutzwasserleitungen für die stadttechnische Erschließung des geplanten Baugebietes genutzt werden. Die v. g. Trinkwasserleitung muß teilweise umverlegt werden.

Das Elektonetz innerhalb des Baugebietes ist völlig neu aufzubauen.

Die zur internen Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen sollen innerhalb der gewählten Querschnitte der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden. Im Baugebiet können für Heiz- und Feuerungszwecke Fernwärme oder Erdgas eingesetzt werden. Das bedeutet, das große Wohngebäude Straße der Jugend 16-23 und der vorhandene EDEKA-SB Lebensmittelmarkt im Bereich Helbigstraße/Fritz-Krumbach-Straße werden weiterhin entsprechend der "Satzung der Stadt Schwedt/Oder über die Fernwärmeversorgung im Stadtgebiet" mit Fernwärme versorgt. In der auf die Schaffung von Wohneigentum orientierten Neubebauung soll überwiegend Erdgas als Heizmedium eingesetzt werden. Die Anwendung alternativer Methoden der Gebäudeheizung bzw. Warmwasserbereitung, wie Wärmepumpen und Sonnenkollektoren wird ausdrücklich befürwortet. Der Einsatz fester Brennstoffe zur grundsätzlichen Wärmeversorgung ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht möglich.

Im Bereich des geplanten Baugebietes besteht die Möglichkeit, in vielen Fällen die Versickerung des Niederschlagswassers der befestigten öffentlichen Verkehrsflächen über sickerfähige pflegearme Randstreifen längs der Anliegerstraßen durchzuführen. Die hierzu in dem B-Plan in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen Unterscheidungen besitzen nur empfehlenden Charakter und sind nicht Inhalt der zeichnerischen Festsetzungen.

## 6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Die geplanten Baumaßnahmen sind mit einer Flächeninanspruchnahme für Bau- und Erschließungsflächen verbunden.

Da das Planungsgebiet jedoch schon zu großen Teilen (84 %) versiegelt war bzw. z. T. noch ist und die vorhandenen Zierrasen- und Ruderalflächen sowie Pappelbestände keinen wertvollen Vegetationsbestand darstellen, sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz wie auch auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Der künftige Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nimmt bei einer GRZ-Verteilung von 0,3 bis 0,6 + 0,2 sogar um ca. 2,24 ha ab.

Versiegelte Flächen im Plangebiet	ha
<b>Bestand vor dem Abriß und den Entsiegelungen nordwestlich Planstraße A, d. h. auf dem Zustand vor dem Winter 1997/98:</b>	<b>8,51 ha</b>
Gebäude	1,56 ha
Wege-, Platz- und Verkehrsflächen	6,95 ha
<b>Planung:</b>	<b>6,27 ha</b>
<u>Bebauung einschließlich zulässige Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) sowie teilversiegelte Flächen für Stellplätze und Wege</u>	<u>4,76 ha</u>
Bauflächen mit GRZ 0,6 + 0,2	1,18 x 0,8 = 0,94 ha
Bauflächen mit GRZ 0,4, zuzüglich 50 % mögliche Versiegelung für Nebenanlagen	4,09 x 0,6 = 2,45 ha
Bauflächen mit GRZ 0,4, zuzüglich 50 % mögliche Versiegelung für Nebenanlagen	2,299 x 0,6 = 1,37 ha
Erschließungsstraßen einschließlich Vegetationsflächen	1,51 ha

Eine detaillierte Betrachtung der Eingriffsproblematik, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter des Naturschutzes und der Landschaftsplanung, erfolgt im Kapitel 7.4 Anwendung der Eingriffsregelung.

6.3 Überprüfung der Festsetzungsvorschläge, die sich aus der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Stadtteil Neue Zeit ergaben und dem ausgelegten Entwurf des B-Planes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder" ergaben.

Die Bereichsentwicklungsplanung für den Stadtteil Neue Zeit wurde am 21. Nov. 1996 von der SVV Schwedt/Oder als generelle Zielstellung des Gesamtgebietes bestätigt.

Seit dieser Bestätigung im November 1996 und dem Beschluß zur Auslegung des B-Planes vom 22. Januar 1998 konnte in verschiedenen Teilbereichen ein Erkenntniszuwachs erzielt werden, der es erforderlich machte, folgende wesentliche Festlegungen des Bereichsentwicklungsplanes bzw. des Entwurfes des B-Planes bei der Ausarbeitung der Festsetzungen für den B-Plan zu verändern:

- Anstelle des ursprünglich geplanten Kreisverkehrs im Bereich der Einmündung Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße kommt eine vom Aufwand an befestigter Fläche sparsamere Einmündung zur Ausführung. Die Zufahrt zur Wohnanlage Kniebusch wird im Bebauungsplan als einfache Einfahrt gestaltet.
- Die Planstraße L wird im Bebauungsplan so angeordnet, dass eine doppelte Reihe vermarktbarer Baugrundstücke entsteht und dass vermieden wird, diese Straße als Einbahnstraße ausschildern zu müssen.

Zur Verbesserung der städtebaulichen Geschlossenheit des neuen Wohngebietes wird auf den im ehem. Kraftverkehrsgelände ursprünglich, entsprechend des Bereichsentwicklungsplanes, geplanten zusätzlichen Parkplatz für die Sporthalle verzichtet. Stattdessen wird als Ausweichmöglichkeit auf den öffentlichen Parkplatz am Sportplatz (Straße am Sportplatz) verwiesen.

## 7. Grünordnungsplan

### 7.1 Landschaftsplanerisches Konzept

Der Grünordnungsplan stellt das landschaftsplanerische Konzept für die Entwicklung des Baugebietes Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße dar. Die Grünfläche, die im Nordwesten des Gebietes liegt, bildet hierbei die vermittelnde Fläche zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Gatower Straße und dem geplanten Wohngebiet mit den anschließenden Einfamilienhäusern.

Die nachgewiesene, bereits rudimentär vorhandene Grünanlage am nordwestlichen Rand des Planungsgebietes sichert neben den geplanten Grünverbindungen die erforderliche Grünversorgung für das geplante Wohngebiet. Der innerhalb der vorgesehenen Grünanlage mögliche Kinderspielplatz würde eine Verringerung des vorhandenen Defizits an Spielplätzen auch für die unmittelbar anschließende vorhandene Wohnbebauung in Plattenbauweise bewirken. Ein Teil der Freifläche kann als Wiesensbereich der intensiven, aktiven Erholung dienen. Diese Abschnitte haben Vorrangfunktion für die Erholung, können daneben ebenfalls Funktionen für den Biotop- und Artenschutz übernehmen.

In den gehölzgeprägten Abschnitten der Grünfläche wird es zudem möglich sein, Funktionen des Naturhaushaltes, wie auch des Biotop- und Artenschutzes, zu stärken und in den Vordergrund zu stellen.

Über die als Wohnstraßen konzipierten Planstraßen B, C und F erhält die nordwestliche Grünfläche Anschluss an das interne Erschließungssystem des Baugebietes. Neben den Wohn- und Erschließungsstraßen sind verschiedene Grünverbindungen vorgesehen, die abseits der Straßen ein Fuß- und Radwegesystem durch das geplante Baugebiet legen.

Der Grünzug von der westlichen Fritz-Krumbach-Straße zur Straße der Jugend stellt den ersten Teilabschnitt einer das Plangebiet und die südlich angrenzenden Flächen mit dem Park Heinrichslust und den dortigen Sportflächen verbindenden Grünzuges dar. Da die Grünfläche zu großen Teilen oberhalb der Fernwärmeleitung verläuft, ist lediglich die Bepflanzung mit trockenresistenten Sträuchern bzw. Gräsern möglich.

Weitere Grünverbindungen sind in östlicher Verlängerung der Planstraßen B, C und D sowie längs des Verbindungsweges H geplant. Sie stellen die fußläufige Verbindung zur Ferdinand-von-Schill-Straße, der Sporthalle sowie dem östlich angrenzenden Schulstandort her. Festsetzungen für die Bepflanzung mit Bäumen auf der Grünfläche sowie aufgelockerten Gehölzpflanzungen sichern eine Vegetationskulisse am Rande der Grünzüge.

Die Entwicklung von Flächen, die vorrangig Zwecken zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen, ist für das Planungsgebiet nicht vorgesehen. Dies leitet sich insbesondere aus der städtebaulichen Planung ab, das Gebiet als im Ort gelegene Fläche konsequent für Bebauung zu nutzen und dafür auf ein Ausufern des Siedlungskörpers in den Landschaftsraum zu verzichten und entspricht sowohl übergeordneten Planungszielen des Landes wie auch den städtischen Interessen.

Weiterhin besitzt das Planungsgebiet bereits heute keinen Anschluss mehr an die offene Landschaft, so dass jede Entwicklung von insbesondere dem Naturschutz dienenden Flächen eine isolierte Maßnahme im Siedlungsbereich bleiben würde.

Die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet ist durch den günstigen, vorherrschend sandig-kiesigen Untergrund gegeben. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll daher vollständig auf den Grundstücken versickern. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll z. T. innerhalb der Verkehrsflächen versickert werden.

Im neuen Baugebiet sollen neben den genannten Maßnahmen zur Verbesserung des Grünflächenangebotes insbesondere eine Wohnumfeldqualität geschaffen werden, die sich durch klare, ordnende Gestaltungsansätze hervorhebt.

An der Grenze zwischen der öffentlichen Grünfläche und den Privatgrundstücken wird durch eine Strauchpflanzung in Kombination mit den vorhandenen Bäumen eine Kulisse aus standortgerechten Gehölzen geschaffen.

Für die Baum- und Strauchbepflanzung werden in Abstimmung mit der Liste geeigneter einheimischer Baum- und Straucharten des Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Naturschutz, die Verwendung der Arten der Gehölzliste empfohlen.

Ein weiteres wichtiges grünplanerisches Gestaltungselement stellt die Straßenraumbepflanzung dar. Für die das Planungsgebiet umgebenden Straßen sind überwiegend Baumpflanzungen im Vorgartenbereich der geplanten Bebauung vorgesehen, die die Funktion von Straßenbäumen übernehmen. Im Rahmen der Umbauplanung der Fritz-Krumbach-Straße sind für diese auch Straßenbäume im Bereich angrenzend an die Verkehrsfläche geplant, die im Grünordnungsplan übernommen sind. Die Artenauswahl richtet sich nach dem zum Teil bereits vorhandenen Bestand.

Im Plangebiet selbst soll die Planstraße A den Mittelpunkt des neuen Wohngebietes bilden. Sie soll alleeartig mit Stadt-Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire') bepflanzt werden. Aufgrund des engen Straßenraumes sind für die Planstraße B, C, D, F und L lediglich die einseitige Pflanzung von Straßenbäumen (Schwedische Mehlbeere, Hainbuche, Pflaumen-Dorn und Schmalkronige Zierkirsche) vorgesehen. In den die Planstraßen B und C fortsetzenden Grünzügen werden die im Straßenraum verwendeten Baumarten fortgeführt.

Wie bereits genannt, soll das Netz aus Straßenbäumen ein wesentliches Element der Grünstruktur des zukünftigen Wohngebietes werden und zur Gliederung der Siedlungsfläche beitragen. Das Konzept umfasst die Pflanzung von etwa 140 - 195 Straßen- bzw. Vorgartenbäumen sowie etwa 30 - 35 Bäumen in den Grünzügen bei einem unterschiedlichen Baumabstand.

Das vorgesehene Grundkonzept aus Grünflächen, Straßenraumbegrünung, Baum- und Strauchpflanzungen sowie der Mindestbepflanzung der Baugrundstücke ist geeignet, die Eingliederung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und der Vernetzungsfunktion für den Biotop- und Artenschutz zu dienen. Gleichzeitig werden wohnungsnaher Spiel- und Erholungsflächen geschaffen. Die Funktion des Naturhaushaltes werden ebenfalls gewährleistet. Insgesamt soll damit eine Wohnumfeldqualität entwickelt werden, die garantiert, dass die Fläche der derzeitigen Gewerbebranche von den Interessenten auch angenommen wird.

## **7.2 Landschaftsplanerische Festsetzungsvorschläge der Bearbeiter des Entwurfes des GO-Planes**

### **a) Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Für die Bepflanzung der Flächen sind standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher lt. Pflanzliste zu verwenden. Für Vorgärten bzw. Hausgärten werden auch Abweichungen bei Laubgehölzen zugelassen.

Fuß-, Rad-, Wirtschafts- und Rettungswege sind nicht in vollständig boderversiegelnder Ausführung herzustellen. Die Entwässerung erfolgt in die angrenzenden Vegetationsflächen.

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine öffentliche Durchwegung von der Planstraße B zur Straße der Jugend zu gewährleisten.

### **b) Kinderspielplatz**

Innerhalb der Grünfläche südlich der Gatower Straße kann ein Kinderspielplatz angelegt werden.

### **c) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

#### **- Niederschlagswasserbehandlung**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Eine Rückhaltung und Brauchwasserentnahme (z. B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

Es ist gestattet, das auf den befestigten Verkehrsflächen der schmalen Anliegerstraßen (C, D, F, L) anfallende Niederschlagswasser weitgehend in Randstreifen aus sickerfähigen Pflaster bzw. direkt auf öff. Grünflächen zu versickern.

#### **- Befestigung der Grundstücksfreiflächen**

Für die befestigten Zufahrten, Stellflächen und Wege sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen (z. B. Beton oder Asphalt) unzulässig. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite von bis zu 3 m befestigt werden.

#### **- Bodendurchlässigkeit**

Für alle Flächen, die nicht überbaut und anderweitig durch Bodenversiegelung bzw. -befestigung in Anspruch genommen sind, ist nach Beendigung der Baumaßnahmen durch Bodenauflockerung die natürliche Bodendurchlässigkeit herzustellen und zu erhalten.

#### **- Pflanzenbehandlungsmittel**

Die Anwendung chemischer Pflanzenschutzmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

#### **- Tausalze und tausalzhaltige Mittel**

Die Anwendung von Tausalzen und tausalzhaltigen Mitteln ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

**d) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Allgemeine Pflanzfestsetzungen

- Anrechnung von Anpflanzungen  
Auf die Pflanzfestsetzungen sind nur anrechenbar:
  - . Im Bereich der öffentlichen Straßenflächen und der öffentlichen Baugrundstücke Laubbäume lt. Pflanzliste mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm bei groß- und mittelkronigen Bäumen und 14/16 cm bei kleinkronigen Bäumen
  - . Im Bereich der privaten Baugrundstücke Laubbäume lt. Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm.
- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke  
Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Vegetationsflächen anzulegen und zu pflegen.
- Mindestbepflanzung für Stellplatzanlagen  
Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen und -sträuchern ausreichend zu umpflanzen. Anlagen mit mehr<sup>als</sup> 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum lt. Pflanzliste gepflanzt wird. Die Mindestpflanzfläche pro Baum muß 4 m<sup>2</sup> betragen.
- Einfriedungen  
Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken bzw. Hecken in Kombination mit dahinter liegenden Zäunen von maximal 1,20 m Höhe zulässig. Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich standortgerechte, gebietstypische Laubgehölze zulässig.

Mit Zustimmung des Nachbarn sind bei Doppel- oder Reihenhäusern im Bereich von Freisitzen an der gemeinsamen Grenze auch massive oder hölzerne Wände bis zu 4,0 m Länge zulässig, diese Wände sind beidseitig zu begrünen.

Besondere Pflanzfestsetzungen

- Dichte Strauchpflanzung  
Die als dichte Strauchpflanzung gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten und gebietstypischen Laubsträuchern zu bepflanzen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind mindestens 2 Gehölze lt. Pflanzliste vorzusehen.
- Aufgelockerte Baum- und Strauchpflanzung  
Bei den als aufgelockerte Baum- und Strauchpflanzung gekennzeichneten Flächen ist eine lockere Bepflanzung mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern lt. Pflanzliste anzulegen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz vorzusehen.
- Anpflanzung von mittelkronigen Laubbäumen  
In den Verkehrsflächen Planstraße A sind zweireihig, in den Verkehrsflächen Fritz-Krumbach-Straße, Planstraßen B und D und im Grünzug längs des Verbindungsweges K sind einreihig in durchschnittlich 12 m Abstand (mindestens 8 m, höchstens 16 m) mittelkronige, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Fr.-Krumbach-Str.	Tilia cordata 'Erecta'	Winderlinde
Planstraße A	Tilia cordata "Greenspire"	Stadt-Linde
Planstraße B	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Planstraße D	Carpinus betulus	Hainbuche
Grünzug längs des Verbindungs- weges K	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

- Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen  
In den Verkehrsflächen Planstraße C, E und L sind einreihig in durchschnittlich 12 m Abstand (mindestens 8 m, höchstens 14 m) kleinkronige, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen (ohne Standortbindung)

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Planstraße C	Crataegus x prunivolia 'Spendens'	Pflaumen-Dorn
Planstraße F	Prunus subhirtella 'Accolade'	Frühe Zierkirsche
Planstraße L	Prunus x hillieri 'Spire'	Schmalkronige Zierkirsche

- Anpflanzung von Einzelbäumen  
An den festgesetzten Punkten sind hochstämmige Laubbäume anzupflanzen. Die zulässige Baumart ist mit einem Buchstaben gekennzeichnet und aus folgender Baumliste ersichtlich:

AP	Acer pseudoplatanus 'Erectum'	Berg-Ahorn
CP	Crataegus x prunifolia 'Spendens'	Pflaumen-Dorn
PS	Prunus subhirtella 'Accolade'	Frühe Zierkirsche
TC	Tilia cordata 'Erecta'	Winder-Linde

- Zeitliche Bindung  
Die entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Pflanzmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind bis zu der Fertigstellung des Hochbaus folgenden Vegetationsperiode abzuschließen.
- Erhaltung auf Dauer  
Die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

**Nachrichtliche Übernahme von nach anderen Gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Erhaltenswerte, vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen

Wasserschutzgebiet Zone III a

Liste standortgerechter und gebietstypischer Gehölze

Bäume:

<i>Acer campetre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus tominalis</i>	Eisbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
Obstgehölze (Baumobst)	

Sträucher:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeines Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffiger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffiger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu
<i>Lonicera periclymenum</i>	Deutsches Geißblatt
<i>Lonicera xylosteum</i>	Roten Heckenkirsche
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	Fünfblättrige Zaunrebe
<i>Prunus avium</i>	Süß-Kirsche, Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus carthaticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix repens</i>	Kriechweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
Obstgehölze (Strauchobst)	

### 7.3 Begründung

#### Grünflächen

Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen dient der Gliederung und der Einbindung des zukünftigen Baugebietes. Sie sind in diesem Zusammenhang wichtige Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes und wesentliche Voraussetzung, daß das Baugebiet von den zukünftigen Bauherren überhaupt akzeptiert wird. Darüber hinaus tragen sie zur Versorgung der Bewohner mit für die Allgemeinheit nutzbaren Freiflächen bei. Der Nachweis der Möglichkeit zur Anlage eines Kinderspielplatzes dient der Ergänzung des Angebotes nicht nur für die Bewohner des zukünftigen Baugebietes, sondern auch für die Bewohner der Umgebung, insbesondere jedoch für die Bewohner der 6-geschossigen Bebauung in der Gatower Straße.

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes werden standortgerechte und gebietstypische Arten festgesetzt.

Die Beschränkung zur Art der Befestigung der Wegeflächen auf nicht vollständig bodenversiegelnde, möglichst wassergebundene Ausführungen soll sicherstellen, daß die Grünflächen überwiegend Wege erhalten, die mit Promenadenbelägen ausgebildet sind und möglichst hohe Wasser- und Luftdurchlässigkeit im Sinne des Bodenschutzes gewährleisten.

Alle Wege in den Grünanlagen sollen in die angrenzenden Vegetationsflächen entwässert werden, um hiermit einen Beitrag zur Grundwasseranreicherung zu leisten.

Die Festsetzung eines öffentlichen Weges westlich des Wohngebäudes, Straße der Jugend 16/23 soll sicherstellen, dass der von Südwesten kommende, öffentliche Grünzug über die Planstraße B hinweg eine öffentlich nutzbare Verbindung zur Straße der Jugend erhält.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft leisten zusammen mit den möglichen Anpflanzungen, den Grünflächen und dem Bodenschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen wesentlichen Beitrag zur Minderung der durch die künftige Bebauung ausgehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Durch die Festsetzung bzw. Empfehlung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser der Baugrundstücke bzw. der Erschließungsstraßen soll ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes geleistet werden. Diese Festsetzung bzw. Empfehlung tragen dazu bei, einen Teil des Niederschlagswassers zurückzuhalten und durch mögliche Brauchwasserentnahme (z. B. Freiflächenbewässerung) den Trinkwasserverbrauch zu verringern und das übrige Niederschlagswasser zu versickern.

Die Bodenverhältnisse (Sandkörper mit guter Wasserleitfähigkeit) erlauben es nach bisheriger Einschätzung, die überschüssigen Wassermengen vollständig auf den Grundstücken oder in den Verkehrsflächen zu versickern. Der Versickerung von gering belastetem Niederschlagswasser von den geplanten Erschließungsstraßen im Wasserschutzgebiet Zone III a steht nach der wasserrechtlichen Entscheidung der Unteren Wasserbehörde vom 5. Juni 1997 nichts entgegen.

Zur Sicherung der Funktion des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort werden für die Befestigung der Zufahrten, der Stellplätze und Wege vollständig bodenversiegelnde Ausführungen (z. B. Beton oder Asphalt) ausgeschlossen. Dem gleichen Zweck dient auch die Festsetzung zur Beschränkung der Grundstückszufahrten und Zuwege auf eine maximale Breite von 3 m.

Die Festsetzung zur Sicherung der Bodendurchlässigkeit für Bereiche, die für die Bauzeit nur vorübergehend benötigt werden, soll sicherstellen, dass diese Flächen dauerhaft als Vegetationsflächen angelegt werden können und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist. Durch die Bautätigkeit hervorgerufene Bodenverdichtung soll hierdurch beseitigt werden.

Die Empfehlungen des GO-Planes, die die Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen sowie tausalzhaltigen Mitteln im gesamten Geltungsbereich ausschließen, konnten nicht in die Festsetzungen des B-Planes übernommen werden, da solche Festsetzungen nicht durch das BauGB abgedeckt sind.

### Anpflanzungen

Die Festsetzung zur Anrechnung von Anpflanzungen soll sicherstellen, dass das geplante Grundgerüst des Baugebietes seine Funktionen für das Klima, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild schon bald nach der Pflanzung erfüllen kann.

Zur Klarstellung der mit der Festsetzung der GRZ beabsichtigten Ziele zum Schutz des Naturhaushaltes wird festgesetzt, dass die nicht überbauten oder nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO genutzten Flächen der Baugrundstücke als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten sind. Zusammen mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit die Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden minimiert.

Gleichzeitig dient diese Festsetzung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und insbesondere auf das Landschaftsbild.

Die gleiche Begründung gilt für die Festsetzung zur Mindestbepflanzung des öffentlichen Parkplatzes und von Stellplatzanlagen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind ebenfalls Teil des Grüngerüstes. Die Mindestgröße der Baumscheiben soll günstige Standortbedingungen für die Bäume sichern.

Aus gestalterischer Sicht sowie aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes sind straßenseitig heckenartige Einfriedungen möglich. Die Beschränkung auf standortgerechte und gebietstypische Gehölze soll die Funktion der Pflanzung für die heimische Fauna sichern. Da der Straßenraum maßgeblich durch die Höhe der Einfriedung bestimmt wird, ist diese aus gestalterischen Gründen auf max. 1,2 m begrenzt.

Die "Ergänzenden Pflanzfestsetzungen" sollen eine standortgerechte Einbindung des neuen Baugebietes in die Umgebung sowie eine ausreichende Gliederung des Gebietes sicherstellen. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes sind überwiegend standortgerechte und gebietstypische Arten zu verwenden.

In dem von der Fritz-Krumbach-Straße zur Planstraße B verlaufende Grünzug sind Baumpflanzungen nicht möglich, da der Gehweg auf und die Bepflanzung unmittelbar neben einer Fernwärmeleitung liegt. Die festgesetzte trockenresistente dichte Strauchbepflanzung bzw. Rasenansaat soll strukturlose Rasenflächen für diesen städtebaulich wichtigen Teil einer Grünverbindung aus dem Stadtzentrum in Richtung Park Heinrichslust ausschließen, um so die Attraktivität zu steigern, aber auch die Funktionen der Fläche für den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz sicherzustellen.

Eine 3-6 m breite Baum- und Strauchpflanzung unter Mitnutzung der vorhandenen Bäume in der vorhandenen Grünanlage nordwestlich der Bauflächen mit der Reserve für einen Kinderspielplatz stellen die randliche Einfassung der Grünflächen zum Baugebiet dar. Sie bewirken einen sanften Übergang zu den Gartenflächen der Baugrundstücke. Auch die Gartenflächen der vorhandenen Bebauung an der Straße der Jugend sollen durch eine Baum- und Strauchpflanzung von der geplanten Neubebauung optisch abgegrenzt werden, sowie eine Gehölzkulisse schaffen. Bei allen Anpflanzungen werden die vorhandenen Gehölze einbezogen.

Durch die geplante Baum- und Strauchpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen der Handelseinrichtung und der Umformerstation für Fernwärme an der Fritz-Krumbach-Straße/Ecke Gatower Straße sollen diese von den geplanten Wohngrundstücken optisch abgegrenzt werden.

Die Festsetzung von Straßenbäumen für die Verkehrsflächen erfolgt aufgrund der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Erscheinungsbild des Baugebietes. Als wesentliches Gestaltelement, aber auch zum Ausgleich der Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand ist eine Bepflanzung mit hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen. Neben den Funktionen für das Klima sowie für den Biotop- und Artenschutz sichern sie einen grünen Straßenraum und tragen so zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Bei der Auswahl der Arten wurden vorhandene Bestände berücksichtigt.

Für die Planstraße A ist eine alleeartige Bepflanzung beidseitig der Straße mit Stadt-Linden vorgesehen. Diese Straße soll als Haupterschließung des neuen Baugebietes durch seinen Baumbestand prägen. Die zweite Reihe dient im Zusammenhang mit einer empfohlenen Strauchbepflanzung der Abschirmung des bei Errichtung des 1. Realisierungsabschnittes südöstlich der Planstraße A z. Zt. noch in Nutzung befindlichen Betriebsgeländes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH. Für die übrigen Planstraßen innerhalb des Baugebietes wurde aufgrund der reduzierten schmalen Verkehrsflächen nur einseitig Straßenbäume festgesetzt.

Auch für die vorhandenen Straßen werden teilweise Straßenbäume festgesetzt, um die grüne Prägung des künftigen Baugebietes fortzuführen. Für die Fritz-Krumbach-Straße liegt bereits eine Ausbauplanung vor, deren vorgesehene Straßenbaumpflanzung entsprechend berücksichtigt wurde.

Dort, wo eine Baumbepflanzung im Straßenraum nicht möglich ist, werden entsprechende Pflanzungen im Vorgartenbereich der Grundstücke, die zu den tangierenden Randstraßen liegen, festgesetzt, die die Funktionen von Straßenbäumen in diesen Bereichen übernehmen. Die betrifft u. a. auch die Straße der Jugend, wo jedoch auf Grund der geringen Vorgartenbreite nur auf dem neuen Baugrundstück Einzelbaumpflanzungen möglich sind.

Für die Fritz-Krumbach-Straße und die Ferdinand-von-Schill-Straße sind ebenfalls Einzelbaumpflanzungen im Vorgartenbereich vorgesehen, die zudem die bereits vorhandenen Bestände ergänzen. Bei Abgang der vorhandenen Bäume sind diese durch Neupflanzungen der für diese Straßen festgesetzten Baumarten zu ersetzen, um langfristig ein einheitliches Straßenbild zu erzielen .

Für die Verbindungswege in südöstlicher Verlängerung der Planstraßen B und C bis zur Ferdinand-von-Schill-Straße werden die in den Planstraßen festgesetzten Baumarten fortgesetzt, um so durch die Baumarten die Fortsetzung der fußläufigen Verbindung gestalterisch umzusetzen.

Die Einzelbäume auf den Baugrundstücken und innerhalb der Grünzüge sollen somit, wie die Straßenbäume, zur grünen Ortsbildprägung des neuen Wohngebietes beitragen. Die geplanten Baumpflanzungen stellen zudem ein Ausgleichspotential für die zu erwartenden Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand durch die künftige bauliche Nutzung eines Großteils des Geltungsbereiches dar.

Um eine zügige Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken zu gewährleisten und so das gewünschte Erscheinungsbild des Baugebietes schnell zu erreichen, wird festgesetzt, dass die Maßnahmen bis zur Fertigstellung der jeweiligen Hochbauten bzw. in der folgenden Vegetationsperiode abzuschließen sind. Um langfristig eine stabile Begrünung des Wohngebietes zu ermöglichen, ist bei der Festlegung der Höhen der öffentlichen Straßen und Gehwege davon auszugehen, dass auf den nach der Entsiegelung freiliegenden Rohboden mind. 15 cm Mutterboden aufgetragen werden müssen.

Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer der geplanten Anpflanzungen soll auch langfristig das grünordnerische Konzept sichern.

#### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltenswerte vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen

Erhaltenswerte Bäume, deren Erhalt aufgrund des vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes möglich ist, sind als erhaltenswerte Einzelbäume und Baumgruppen dargestellt.

Wasserschutzgebiet Zone III a

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III a, des kommunalen Wasserwerkes Schwedt/Oder.

#### 7.4. ANWENDUNG DER EINGRIFFSREGELUNG (Stand: Ende 1997)

Diese Darlegungen beziehen sich auf den Zustand vor dem Abriss und den Entsiegelungen nordwestlich Planstraße A, d. h. auf den Zustand vor dem Winter 1997/98. Das insgesamt ca. 10,09 ha große Planungsgebiet war auf ca. 8,51 ha versiegelt, ca. 1,56 ha durch Gebäude und ca. 6,95 ha durch Wege-, Platz- und Verkehrsflächen. Dies entspricht einem Versiegelungsanteil von etwa 84 %. Dem gegenüber standen ca. 1,58 ha Vegetationsfläche, die sich in ca. 0,54 ha Ruderalflächen und ca. 1,04 ha Abstandsgrün mit vornehmlich Zierrasen aufgliederte.

Die geplanten Baumaßnahmen sind mit einer Flächeninanspruchnahme für Bau- und Erschließungsflächen verbunden. Da das Planungsgebiet jedoch zu großen Teilen versiegelt war bzw. noch z. T. ist und die vorhandenen Zierrasen- und Ruderalflächen sowie Pappelbestände keinen besonders optimalen Vegetationsbestand darstellen, sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes wie auch des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Trotzdem wurde versucht, überall dort, wo vertretbar, die Pappelbestände mit einzubinden.

Der künftige Versiegelungsgrad im Geltungsbereich nimmt bei einer GRZ-Verteilung von 0,4 bis 0,6 + 0,2 sogar um ca. 2,24 ha ab.

Versiegelte Flächen im Plangebiet	ha
<b>Bestand vor Beginn der Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen</b>	
<b>nordwestlich Planstraße A, d. h. vor dem Winter 1997/98:</b>	<b>8,51 ha</b>
Gebäude	1,56 ha
Wege-, Platz- und Verkehrsflächen	6,95 ha
<b>Planung:</b>	<b>6,27 ha</b>
<b>Bebauung</b> einschließlich zulässige Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO) sowie teilversiegelte Flächen für Stellplätze und Wege	4,76 ha
Bauflächen mit GRZ 0,6 + 0,2	1,18 x 0,8 = 0,94 ha
Bauflächen mit GRZ 0,4, zuzüglich 50 % mögliche Versiegelung für Nebenanlagen	4,09 x 0,6 = 2,45 ha
Bauflächen mit GRZ 0,4, zuzüglich 50 % mögliche Versiegelung für Nebenanlagen	2,29 x 0,45 = 1,37 ha
Erschließungsstraßen einschließlich Vegetationsflächen	1,51 ha

Ein Eingriffstatbestand nach § 10 BbgNaSchG ist durch die Bebauungsplan vorbereitete bauliche Inanspruchnahme des Geltungsbereiches für keines der Schutzgüter von Naturschutz und Landschaftspflege gegeben.

Für die Schutzgüter Boden und Klima ist durch die Entsiegelung von ca. 2,24 ha, die Sicherung von Grünflächen und privaten Gärten sowie die Erhöhung des Vegetationsanteils durch umfangreiche Anpflanzungen von Gehölzbeständen sogar eine Verbesserung zu erwarten.

Die Grundwassersituation wird sich durch die Planung im Geltungsbereich nicht wesentlich verändern. Derzeit wird das Niederschlagswasser der vorhandenen Straßenverkehrsflächen über die Trennwasserkanalisation abgeleitet. Der Geltungsbereich selbst war, trotz des hohen Versiegelungsgrades, nur teilweise an die Regenwasserkanalisation angeschlossen, das restliche Regenwasser versickert auf den verbleibenden unversiegelten Flächen in den Untergrund. Auch künftig soll nur das Niederschlagswasser der vorhandenen umgebenden Straßen abgeleitet werden. Das Regenwasser der Bauflächen und der interne Erschließungsflächen mit Ausnahme der Planstraßen A und B soll künftig auf den Flächen selbst versickern.

Für den Biotop- und Artenschutz ist eine Verbesserung der Situation zu erwarten. Die derzeit vorhandenen Vegetationsbestände können aufgrund ihrer Ausprägung als Zierrasen und Ruderalflächen nur eingeschränkte Funktionen für den Biotop- und Artenschutz erfüllen. Auch der nahezu ausschließlich aus Pappeln bestehende Baumbestand besitzt nur eine geringe Bedeutung für wildlebende Tiere.

Künftig kann das Baugebiet mit seinen ca. 3,14 ha Gärten und ca. 0,92 ha öffentlichen Grünflächen, auf denen insgesamt ca. 0,44 ha naturnahe Baum- und Strauchpflanzung festgesetzt sind sowie die ca. 170 - 230 neu gepflanzten Bäume im Straßenraum, in Grünflächen und auf den Baugrundstücken, eine wesentlich höhere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz erfüllen.

Auch das Landschaftsbild, das sich derzeit als städtebaulich ungeordneter Bereich darstellt, dem herausragende Landschaftsbildmerkmale fehlen, ist durch die städtebauliche und landschaftsplanerische Neuordnung eine Verbesserung gegeben.

Insbesondere die klare Gliederung der Bebauung, die sich in Höhe und Dichte der Umgebung anpasst bzw. dahinter zurück bleibt, wie auch die geplante Bepflanzung von Straßen und Bauflächen wirken sich positiv auf das Landschafts- und Ortsbild aus.

### Eingriffe in den Baumbestand

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Fällung von Bäumen, die sich auf festgesetzten Verkehrs- oder Bauflächen befinden, vorbereitet. Alle im Bebauungsplan als entfallend gekennzeichneten Bäume haben einen Stammumfang von über 0,3 m in 1,3 m Höhe und fallen daher unter die Baumschutzverordnung Brandenburg vom 17. Juni 1994, veröffentlicht am 12. Juli 1994.

Bei den betroffenen Beständen handelt es sich um insgesamt 45 Bäume: 2 Birken, 5 Linden und 38 Pappeln. Beide Birken haben derzeit einen gemessenen Stammumfang von 0,63 m. Der Stammumfang der Linden variiert von 0,31 bis 0,63 m und liegt im Mittel bei 0,53 m. Bei den Pappeln wurden Stammumfänge von 0,31 bis 2,2 m gemessen, wobei er im Mittel bei 1,38 m liegt.

Bäume, die der Grünordnungsplan mit seiner Kennzeichnung als erhaltenswerte, vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen zur Erhaltung vorschlägt, sind hierbei nicht berücksichtigt.

Die Baumschutzverordnung Brandenburg regelt für die Beseitigung von Bäumen in § 5 Abs. 3, daß "... Ersatzpflanzungen, die dem Wert des beseitigten Baumbestandes unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechen, ..." erfolgen sollen.

Der Grünordnungsplan stellt einer Reihe von Baumpflanzungen im Geltungsbereich dar, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. Neben der Pflanzung von Straßenbäumen und Bäumen im Vorgartenbereich sind auch Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken und in öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Weiter Anpflanzungen von Bäumen sind mit der Festsetzung von dichter und aufgelockerten Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken und öffentlichen Grünflächen verbunden.

Insgesamt sind folgende Baumpflanzungen im Geltungsbereich vorgesehen:

- ca. 30-35 Winter-Linden (*Tilia cordata* 'Erecta') in der Fritz-Krumbach-Str.
- ca. 30-40 Stadt-Linden (*Tilia cordata* 'Greenspire') in Planstraße A
- ca. 8-10 Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) in Planstraße B
- ca. 10-14 Pflaumen-Dorn (*Crataegus x prunifolia* 'Splendens') in Planstraße C
- ca. 20-30 Hainbuchen (*Capinus betulus*) in Planstraße D
- ca. 8-10 Frühe Zier-Kirschen (*Prunus subhirtella* 'Accolade') in Planstraße E
- ca. 25-30 Winter-Linden (*Tilia cordata* 'Erecta') im Vorgartenbereich entlang der Fritz-Krumbach-Straße und der Ferdinand-von-Schill-Straße
- ca. 3- 4 Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus* 'Erectum') im Vorgartenbereich entlang der Straße der Jugend
- ca. 10-14 Pflaumen-Dorn (*Crataegus x prunifolia* 'Splendens'), 10-12 Schwedische Mehlbeeren (*Sorbus intermedia*) sowie 10-12 Gefüllte Vogel-Kirschen (*Prunus avium* 'Plena') im Bereich der öffentlichen Grünflächen

Die im Rahmen der Festsetzungen des B-Planes aus dem dem GO-Plan übernommenen Baumneupflanzungen wurden so ausgewählt, daß sie ein ausreichendes Ersatzpotential für die zu erwartenden Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand im Sinne der Baumschutzverordnung Brandenburg darstellen.

**Kostenschätzung**

**Maßnahmen der Freiflächengestaltung auf öffentlichen Flächen**

Aufstellung zu den zu erwartenden Kosten gemäß Kostenschätzung nach DIN 276

Grundlage: Erschließungsprojekt - Freiflächengestaltung - erarbeitet durch das Planungsbüro Grünspektrum Dr. Meitzner und Krebber GBR, Ihlenfelder Straße 5, 17034 Neubrandenburg

**Flächenbilanz**

Gesamte Freifläche ca.		6.848 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	4.321 m <sup>2</sup>	
davon Rasen		2.966 m <sup>2</sup>
davon Pflanzung		738 m <sup>2</sup>
davon Wassergeb.Decke		473 m <sup>2</sup>
davon Betonpflaster		144m <sup>2</sup>
übrige Rasenfläche		1.263 m <sup>2</sup>
übrige Strauchflächen		858 m <sup>2</sup>
Pflanzscheiben 1.BA		270 m <sup>2</sup>
Pflanzscheiben 2.BA		136 m <sup>2</sup>

**Kostenschätzung nach DIN 276**

Erster Bauabschnitt

K.Gr.	Position	Menge	Einh.	EP (DM)	GP (DM)
	Baugrund lockern- Aufreißen	2.121	qm	0,90	1.908,90
	Baugrund lockern- Pflügen+ebenen	4.321	qm	1,10	4.753,10
	Oberboden liefern und andecken	843	cbm	28,00	23.606,80
	Bodenverbesserung auf Pflanzflächen mit Bodenverbesserungsmittel	1.622	qm	0,60	973,20
	Planum für Pflanz- und Rasenflächen	5.825	qm	1,00	5.825,00
512	Vegetationstechnische Bearbeitung				37.067,00
	Pflanzenlieferung, Bäume einschl. Pflanzarbeiten u. Fertigstellungspflege	97	Stck	400,00	38.800,00
	Pflanzenlieferung Sträucher einschl. Pflanzarbeiten und Fertigstellungspfl.	1.622	m <sup>2</sup>	20,00	32.440,00
	Baumschutzbügel	124	Stck	120,00	14.880,00
	Baumsicherung mit Dreibock	97	Stck	65,00	6.305,00
514	Pflanzen				92.425,00

	Landschaftsrasen ansäen einschl. Fertigstellungspflege	4.229	qm	2,30	9.726,70
515	Rasen				9.726,70
510	Geländeflächen				139.218,70

	Wassergeb. Decke, einschl. Unterbau	473	qm	40,00	18.920,00
	Betonpflaster einschl. Unterbau	144	qm	50,00	7.200,00
	Einfassung aus Rasenbord	600	lfm	18,00	10.800,00
521	Wege, Plätzen, Höfe				36.920,00
520	Befestigte Flächen				36.920,00

	Sickerpackung aus Schotter	5	cbm	80,00	400,00
	Schachthöhen anpassen	2	Stck	150,00	300,00
541	Abwasseranlagen				700,00
540	Technische Anlagen in Außenanlagen				700,00

	Fahrradständer liefern und einbauen	5	Stck	100,00	500,00
	Papierkorb liefern und einbauen	1	Stck	450,00	450,00
	Bank liefern und einbauen	3	Stck	1.250,00	3.750,00
	Tischtennisplatte	2	Stck	5.000,00	10.000,00
	Findlinge liefern und einbauen	5	cbm	250,00	1.250,00
	Poller liefern und Einbau	8	Stck	450,00	3.600,00
551	Allgemeine Einbauten				19.550,00
550	Einbauten in Außenanlagen				19.550,00

	Bauschild	1	Stck	1.900,00	1.900,00
	Baumschutz während Bauphase	10	Stck	56,00	560,00
	Suchgraben	15	cbm	68,00	1.020,00
	Bauzaun	50	lfm	18,00	900,00
593	Sicherungsmaßnahmen				4.380,00

	Ortbetonflächen abbrechen und entsorgen	5	m³	90,00	450,00
	Baum fällen	19	Stck	400,00	7.600,00
594	Abbruchmaßnahmen				8.050,00
590	Sonstige Maßnahmen f. Aussenanl.				12.430,00

<b>500 Außenanlagen</b>		Netto:	<b>208.818,70</b>
		MwSt.	<b>33.410,99</b>
		16%	
<b>Summe 1.BA</b>		Brutto:	<b>242.229,69</b>

Zweiter Bauabschnitt

K.Gr.	Position	Menge	Einh.	EP (DM)	GP (DM)
-------	----------	-------	-------	---------	---------

	Oberboden liefern und andecken	17	cbm	28,00	476,00
512	Vegetationstechnische Bearbeitung				476,00

	Pflanzenlieferung, Bäume einschl. Pflanz arbeiten u. Fertigstellungspflege	34	Stck	400,00	13.600,00
	Baumschutzbügel	68	Stck	120,00	8.160,00
	Baumsicherung mit Dreibock	34	Stck	65,00	2.210,00
514	Pflanzen				23.970,00
510	Gelände Flächen				24.446,00

	Bauschild	1	Stck	1.200,00	1.200,00
	Baumschutz	10	Stck	56,00	560,00
	Suchgraben	15	cbm	68,00	1.020,00
593	Sicherungsmaßnahmen				2.780,00
590	Sonstige Maßnahmen f. Aussenanl.				2.780,00

<b>500 Außenanlagen</b>	Netto:	<b>27.226,00</b>
	MwSt.	<b>4.356,16</b>
	16%	
<b>Summe 2.BA</b>	Brutto:	<b>31.582,16</b>

Gesamtkosten

	Netto:	<b>236.044,70</b>
	MwSt.	<b>37.767,15</b>
	16%	
<b>Gesamtkosten 1.+2. Bauabschnitt</b>	Brutto:	<b>273.811,85</b>

aufgestellt



Kerstin Kunhart  
Dipl- Ing. (FH)

## 8. FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND

Die Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB) war im Entwurf des Grünordnungsplanes noch nicht möglich, da diese Flächen erst nach Ergänzung und Auswertung der vorhandenen Daten im Rahmen eines komplexen Gutachtens für das Gesamtgebiet abgegrenzt werden konnten. Das ist erst durch das zusammenfassende Altlastengutachten vom 6. Juni 1997, den 1. u. 2. Teilbericht zur Sanierung des ehemaligen Kraftverkehrs Schwedt vom 28. August 1998 bzw. vom 15. Januar 1999 sowie den Bericht zur Altlasteneinschätzung des Geländes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH vom 14. Januar 1999 mit dem 1. Nachuntersuchungsbericht zur Altlasteneinschätzung des Geländes der Automobilgesellschaft vom 8. März 1999 erfolgt.

Um für die Baudurchführung, d. h. für die weitere Altlastensanierung und für die Tiefbauerschließung ein einfach handhabbares Material vorweisen zu können, wurde durch die GUMA GmbH Schwedt, als für Kontaminationsanalysen in allen damit im Zusammenhang stehenden Fragen zugelassenen Ingenieurbüro, zum 28. April 1999 ein zusammengefasstes Material als neues "Zusammengefasstes Altlastengutachten" erarbeitet. Dieses Material besteht aus einem Teil, der das ehemalige Gelände der "Personenverkehrsgesellschaft Schwedt" und einem Teil, der das Gelände der "Automobilgesellschaft Weilbacher" umfasst.

Die Übersicht zu den entsorgten und noch zu entsorgenden Altlasten beruht auf diesem Material (siehe Plan 5).

Beide Besitzer der von Altlasten betroffenen Grundstücke haben sicherzustellen, dass im Rahmen der notwendigen Abriss- und Herrichtungsmaßnahmen zur baulichen Umsetzung des im Bebauungsplan festgesetzten städtebaulichen Konzeptes umweltgefährdende Stoffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder" fachgerecht saniert werden.

### 8.1 Stand der Entkontaminierung des Geländes nordwestlich der Planstraße A

Auf der Grundlage des zusammenfassenden Altlastengutachtens vom 6. Juli 1997 sowie der o. g. 1. u. 2. Teilbericht zur Sanierung des ehemaligen Kraftverkehrs Schwedt vom 28. August 1998 bzw. vom 14. Januar 1999 gab es bei Beginn der Abriß- und Entsiegelungsarbeiten 1997/1998 im Bereich des ehemaligen Geländes der PVG Schwedt/Oder nordwestlich der Planstraße A folgende stark- bzw. schwach kontaminierte Altlastenflächen:

- Nr. 101 ehemalige Betriebstankstelle
- Nr. 102 ehemaliger Zerlegungs- und Schrottplatz der PVG
- Nr. 103 ehemaliges Farb-, Holzschutzmittel- (Gift-) und Fasslager der PVG
- Nr. 104 ehemalige Werkstatthalle der PVG (schwach kontaminierter Hallenfußboden)
- Nr. 105 Vorplatz ehemalige Werkstatthalle PVG

Die Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen wurden für den 1. Bauabschnitt in der Zeit vom November 1997 bis Juli 1998 durchgeführt.

Die ingenieurtechnische und analytische Begutachtung der Arbeiten zum Flächenrecycling des 1. Teilabschnittes des Geländes "Ehemaliger Kraftverkehr" wurde, veranlasst durch die Stadtverwaltung Schwedt/Oder, mit dem 1. und 2. Teilbericht zur Sanierung des ehemaligen Kraftverkehr Schwedt vom 28. August 1998 bzw. 15. Januar 1999 durchgeführt.

Im Ergebnis dieser Gutachten ergibt sich Ende April 1999 folgender Erkenntnisstand:

101 Ehemalige Betriebstankstelle der PVG

Durch das zusammenfassende Gutachten vom 6. Juni 1997 sowie den 1. Teilbericht zur Sanierung des ehemaligen Betriebsgeländes Kraftverkehr Schwedt vom 28. August 1998 wurde der ursprünglich bestehende Altlastenverdacht bestätigt, die räumliche Ausdehnung begrenzt und der Kontaminationsgrad festgestellt. Der Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle der PVG mit seinen im wesentlichen in einer Tiefe von 3 m bis 4 m liegenden Kontaminierungen soll durch Bodenaustausch bzw. ein In-situ-Verfahren bzw. in Verbindung mit dem Absaugen des kontaminierten Grundwassers saniert werden.

102 Ehemaliger Zerlegungs- und Schrottplatz der PVG

Die Sanierung ist im Laufe des Jahres 1998 in Durchführung der Abriss- und Entsiegelungsarbeiten durch Bodenabtrag erfolgt. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen mehr erforderlich.

103 Ehemaliges Farb-, Holzschutzmittel-, (Gift-) und Fasslager der PVG

Die Sanierung ist im Laufe des Jahres 1998 bei Durchführung der Abriss- und Entsiegelungsarbeiten durch Bodenabtrag erfolgt. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen mehr erforderlich.

104 ehemalige Werkstatthalle PVG

Der Bauplatz der ehemaligen Werkstatthalle der PVG mit dem schwach kontaminierten Hallenfußboden wurde im Laufe des Jahres 1998 durch Betonrecycling beim Abriss saniert.

105 Vorplatz ehemalige Werkstatthalle PVG

Dass dieser Bereich eine relativ umfangreiche Altlast an mineralischen Kohlenwasserstoffen ausweist, wurde erst mit dem "2. Teilbericht zur Nachuntersuchung - Sanierung des ehemaligen Betriebsgeländes Kraftverkehr Schwedt zur Vorbereitung des B-Planes für das geplante Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/ Fritz-Krumbach-Straße vom 15. Januar 1999" nachgewiesen.

Der v. g. Bereich mit seinen im wesentlichen in einer Tiefe von 4 - 5 m liegenden Kontaminierungen soll durch Bodenaustausch bzw. ein In-situ-Verfahren in Verbindung mit dem Absaugen des kontaminierten Grundwassers saniert werden.

Als Bewertungsmaßstab für die Sanierungen gelten nachfolgend genannte Kennziffern für die zulässigen Konzentrationen an mineralischen Kohlenwasserstoffen (MKW) bzw. polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK):

MKW < 0,250 mg/l Grundwasser  
MKW < 300 mg/kg Trockensubstanz Boden  
PAK < 25 µg/l Grundwasser  
PAK < 1 mg/kg Trockensubstanz Boden

Mit dieser Zielstellung soll nach Abschluss der Rückbau- und Entsorgungsmaßnahmen in Verantwortung des Bauverwaltungsamtes der Stadtverwaltung Schwedt/Oder sichergestellt sein, dass ein Altlastenverdacht für die in den Gutachten ausgewiesenen lokalen Flächenbereichen nicht mehr besteht und die Grundstücke bedenkenlos für Wohnzwecke genutzt werden können.

Die Stadt Schwedt/Oder hat sich auf Grund einer Empfehlung des Vergabeausschusses der SVV entschlossen, die Sanierung der Altlast "Ehemalige Betriebstankstelle PVG" und der Altlast "Vorplatz ehemalige Werkstatthalle PVG" durch Bodenaustausch und Absaugen des kontaminierten Grundwassers vorzunehmen. Die Gründe für diese Entscheidung liegen in der möglichen Zeitersparnis. Für das In-situ-Verfahren wird ein Zeitaufwand von 6 bis 9 Monaten benötigt. Der Bodenaustausch könnte innerhalb von 3 Monaten erfolgt sein.

## 8.2 Stand der Altlastenerkundung für die Flächen südöstlich Planstraße A (2. Realisierungsabschnitt)

Wie bereits unter Abschnitt 5.3.1.2 Geologie, Boden, Altlasten dargestellt, hat sich bei der Vorbereitung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße herausgestellt, dass das Gutachten der Firma ÖNU Strausberg vom 20. April 1992 nicht mehr den Anforderungen für einen B-Plan genügt, insbesondere wenn man bedenkt, dass das entsprechende Gelände seit den 30iger Jahren militärisch bzw. ständig gewerblich für die Abstellung von Schwerfahrzeugen, für Autowerkstätten, für ein Heizwerk und zusätzlich noch für eine Autowaschanlage genutzt wurde. Derzeitig ist auf dem Gelände seit ca. 7 Jahren die Automobilgesellschaft Weilbacher mbH tätig.

Nach dem Gutachten vom 22. April 1992 lagen auf dem Weilbachergelände nur geringe Belastungen (Kontaminationen) vor, die alle unterhalb der notwendigen Sanierungspflicht lagen. Damals wäre das Gelände, mit Ausnahme der damals noch nicht erkannten, mit PAK kontaminierten Einzelfläche, ohne weitere Einschränkungen für die sensible Nutzung als Wohnbauland geeignet gewesen, wenn aufgrund sehr alter Kontaminationen in 3,5 - 5,0 m unter Geländeoberkante die Eingriffstiefe für alle Hoch- und Tiefbaumaßnahmen auf max. 2,5 m begrenzt worden wäre.

Bei Einhaltung einer max. Eingriffstiefe von 2,50 m hätte dann eine direkte inhalative, orale bzw. dermale Aufnahme durch den Menschen ausgeschlossen werden können. Eine Gefährdung des Grundwassers war damals ausgeschlossen.

Aufgrund der Entwicklung in den letzten 7 Jahren haben sich zusätzlich die im April 1992 in einer Tiefenlage von 3,5 - 5,0 m festgestellten Altkontaminationen auf natürliche Art so weit abgebaut, dass für diese Altkontaminationen kein Sanierungserfordernis mehr besteht.

Die durch den Werkstattbetrieb der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH neu entstandenen Kontaminationen, die erst Ende 1998 entdeckt wurden, haben diesen ursprünglichen Ansatz inzwischen gegenstandslos gemacht.

### 107 Werkstatthalle der Firma Automobilgesellschaft Weilbacher mbH

Bei Auswertung der nach 7 Jahren, auf Forderung des Umweltamtes des Landkreises Uckermark, erneut niedergebrachten Bohrung Nr. 12 musste festgestellt werden, dass der Wert für KW-H18 an praktisch gleicher Stelle von 35 mg/kg im Jahr 1992 auf 666 mg/kg Trockensubstanz Boden im Jahre 1998/99 gestiegen ist (derzeitiger Werkstattbereich). Der max. zulässige Wert beträgt 300 mg mineralische Kohlenwasserstoffe pro kg Trockensubstanz Boden. In sieben Jahren hat sich also in der Umgebung des Bohrpunktes 12 die Belastung mit KW-H18 stark erhöht.

Der Bohrpunkt B-12 befindet sich direkt in der Grube der Mercedes-Autowerkstatt, die noch in Betrieb ist. Dort wurden und werden vorwiegend Ölwechsel an Autos durchgeführt.

Somit ist auch ein Anstieg des MKW-Gehaltes von 35 mg/kg (Wert aus ÖNU-Gutachten von 1992) auf 666 mg/kg erklärbar. Der ermittelte Wert an KW-H18 überschreitet den Eingriffswert der BB-Liste für Böden der Kategorie I b um das Doppelte. Der PAK-Prüfwert der Brandenburgischen Liste Kat. I b wurde beim Bohrpunkt B-12 fast erreicht.

Aufgrund der hier inzwischen auch ermittelten Kontamination an polycyclischen Kohlenwasserstoffen (PAK), die fast die Grenze der zulässigen Werte erreicht, in Verbindung mit Konzentrationen an mineralischen Kohlenwasserstoffen, ist im Bereich der derzeitigen Werkstatthalle das In-situ-Verfahren nicht anwendbar. Hier kommt nur Bodenaustausch in Verbindung mit dem Absaugen des kontaminierten Grundwassers in Frage. Um im Bereich der Werkstatthalle (107) der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH eine weitere Ausbreitung der Kontaminationen zu verhindern, wird das Umweltamt des Landkreises Uckermark die erforderlichen Rechtsmittel einsetzen.

#### 108 Ehemalige Freilagerfläche an der Fritz-Krumbach-Straße (z. Zt. Automobilgesellschaft Weilbacher mbH)

Die Freilagerfläche an der Fritz-Krumbach-Straße weist eine 1,4- bis ca. 21-fache Kontamination an PAK in Bezug auf die zulässigen Werte, jedoch in relativ geringer Tiefe aus.

Die Firma Weilbacher hat seit der Übernahme dieses Geländeabschnittes im Jahre 1992 keinerlei Nutzungen mehr durchgeführt, so dass die Verunreinigungen offensichtlich aus einer Zeit stammen, in der das Gesamtgelände noch durch das KIB, bzw. die Verkehrsgesellschaft mbH genutzt worden ist.

Diese Altlast (Nr. 108) im 2. Realisierungsabschnitt ist aufgrund der Konzentration an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen nur durch Bodenaustausch sanierbar.

Insgesamt konnte Ende Februar 1999 festgestellt werden, dass das Gelände, das sich derzeit noch im Besitz der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH befindet, im Gegensatz zum 1. Realisierungsabschnitt auch Altlastenflächen aufweist, die durch einen hohen Anteil an PAK (polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen) gekennzeichnet sind. Ein Nachweis der Herkunft dieser PAK-Kontaminationen ist z. Zt. nicht möglich.

### 8.3 Hinweise für die weitere Vorgehensweise bei Sanierung der Kontaminationen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder"

#### 8.3.1 Flächen nordwestlich Planstraße A

Die Stadtverwaltung Schwedt/Oder als Grundstückseigentümer nimmt 1999/2000 die vollständige Sanierung der Altlasten auf dem Gelände nordwestlich der Planstraße A (ehem. PVG) vor, das heißt, es sind sowohl die Altlasten der ehemaligen Betriebs-tankstelle als auch die Altlasten im Vorplatzbereich der ehemaligen Werkstatthalle der PVG zu sanieren.

Es ist darauf zu achten, dass die hierbei entstehenden Auffüllungen im Baugrund des zukünftigen Baugebietes wieder ausreichend verdichtet werden (Proctordichte 98 %). Mit den Maßnahmen zu Tiefbauerschließung für den 1. Realisierungsabschnitt nordwestlich Planstraße A kann begonnen werden, sobald die Altlastensanierung für die entsprechende Teilmaßnahme abgeschlossen ist, der analytischen Nachweis zur Altlastenfreiheit vorliegt und das erzielte Ergebnis schriftlich von der Kreisverwaltung Uckermark, Umweltamt, SB Altlasten/Bodenschutz, bestätigt wurde (Freigabe zum Baubeginn).

Durch die Bauleitung ist bei Durchführung der Bauarbeiten insbesondere auf die Einhaltung der im zusammenfassenden Gutachten der GUMA GmbH vom 27. April 1999 niedergelegten Hinweise und Auflagen zu achten, um zu vermeiden, dass durch Unachtsamkeit Verunreinigungen der Böden in den zukünftigen Hausgärten entstehen, die zu umfangreichen Regress- bzw. Entschädigungsforderungen führen könnten.

### 8.3.2 Flächen südöstlich Planstraße A (2. Realisierungsabschnitt)

Für den 2. Realisierungsabschnitt wurden im Rahmen der Erkundungen die Altlasten

- Bereich Werkstatthalle der Automobilgesellschaft mbH (107)
- Bereich ehemalige Freilagerfläche an der Fritz-Krumbach-Straße (108)

nachgewiesen.

Die Sanierung dieser Altlasten kann aufgrund der hohen Anteile an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nur durch Bodenaushub und Bodenaustausch erfolgen. Durch Nachbegutachtung in Verantwortung des damit beauftragten Betriebes ist das erreichte Sanierungsergebnis zu belegen und nachzuweisen, daß die in den "Nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, die zum Verständnis und zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich sind" [ III (1) 5.1 als Anhang zu den textlichen Festsetzungen] vorgesehenen Richtwerte für die max. zulässigen Restkontaminationen eingehalten werden.

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen sind der Abbruch der Gebäude und anderer baulichen Anlagen sowie die Entsiegelung der zugehörigen befestigten Flächen, d. h. der baulichen Anlagen südöstlich Planstraße A, gutachterlich zu begleiten. Der Bauschutt ist gemäß der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen, Technische Regeln vom 05. September 1995, Teil Bauschutt" zu deklarieren.

Nach Abbruch und Entfernung der Fundamente der baulichen Anlagen bzw. der Oberflächenbefestigungen, die noch abzureißen sind (südöstlich Planstraße A), ist der Untergrund durch einen Sachverständigen organoleptisch anzusprechen. Die Ansprache ist zu dokumentieren und dem Umweltamt zu übergeben. Bei positivem Befund ist der Boden gemäß LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen, Technische Regeln vom 07. September 1994, Teil Boden" zu untersuchen. Als Zielwert in 1 - 2 m Tiefe u. GOK werden Z1.1 Werte vorgeschlagen. Für den Oberboden gilt ZO.

Mit den Maßnahmen zur Tiefbauerschließung bzw. zur Errichtung von Hochbauten im 2. Realisierungsabschnitt südöstlich der Planstraße A kann also begonnen werden, wenn der Abriss und die Entsiegelung der jeweils beplanten Baufläche erfolgt sind, die Ergebnisse der abrißbegleitenden Untersuchungen vorliegen und das Analyseergebnis schriftlich von der Kreisverwaltung Uckermark, Umweltamt, SB Altlasten und Bodenschutz, bestätigt wurde (Freigabe zum Baubeginn).

### 8.3.3 Generelle Hinweise

Durch die Bauherren bzw. Baubehörde sind folgende generelle Hinweise besonders zu beachten:

- a) Gemäß § 31 (4) Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I, S. 40) sind zusätzlich offenkundig werdende Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen durch den Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten, sowohl auf Flächen nordwestlich als auch südöstlich der Planstraße A, anzuzeigen.
- b) Der Beginn der Tiefbauarbeiten ist 14 Tage vor Baubeginn durch den Bauherren beim Umweltamt anzuzeigen.
- c) Werden die organoleptischen Auffälligkeiten bzw. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen nicht angezeigt, wird ordnungswidrig gemäß § 47 (1) Zif. 6 BbgAbfG gehandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Deutsche Mark geahndet werden.
- d) Bei Wasserhaltungsmaßnahmen im Zuge der Tiefbauerschließung und des Hochbaus sind vor Einleitung des geförderten Wassers in das öffentliche Regenwasser-  
netz der das Gebiet umschließenden Straßen vorbeugend Untersuchungen auf die Einhaltung der in Brandenburg zulässigen Leitparameter durchzuführen.

## 9. Planinhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden aufgrund des unterschiedlichen Charakters der angrenzenden Gebiete bzw. tangierenden Straßen stark differenziert. Während die im Kern des Gebietes konzipierte eingeschossige Bebauung mit ausbaubarem geneigtem Dach mit bis zu 1,0 m hohem Drempeel als "Allgemeines Wohngebiet WA 2" definiert wurde, sind die Bauflächen, die den zu erhaltenden Bestand einschließen, sowie die Bauflächen, die die Beziehungen zur Umgebung aufnehmen, als "Allgemeines Wohngebiet WA1" ausgewiesen. Dabei wurde versucht, durch Sonderregelungen zum Maß der baulichen Nutzung auch zukünftig den optimal im Stadtteil liegenden derzeitigen SB-Markt an der Einmündung Fritz-Krumbach-Straße/ Gatower Straße als Standort für einen Nahversorger zu sichern (Baugebiet 1).

Um möglichst flexibel auf sich entwickelnde Bedürfnisse reagieren zu können, wurden bei den möglichen Nutzungen die Grenzen der Baunutzungsverordnung weitestgehend ausgeschöpft.

In "Allgemeinen Wohngebieten" (WA1/WA2) wurden generell Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die Möglichkeiten zur Errichtung von Läden, die der Versorgung des Gebietes (Stadtteil "Neue Zeit") dienen, wurden auf die kommunikationswirksamen Bereiche längs der Fritz-Krumbach-Straße und der Ferdinand-von-Schill-Straße sowie den derzeitigen Standort des SB-Marktes an der Fritz-Krumbach-Straße konzentriert. In den anderen Bereichen sind Läden nur ausnahmsweise zulässig.

Räume für freie Berufe sind in Wohngebäuden auf allen Baufeldern zulässig, insofern durch die Tätigkeit selbst bzw. den ausgelösten Stellplatzbedarf die Wohnruhe nicht gestört wird.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Hierbei ist die einschränkendste Festsetzung maßgeblich. Die festgesetzten Werte berücksichtigen die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben für das Bebauungsplangebiet.

In die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) sind die Erfahrungen, die bei der Umsetzung der Bebauungspläne "Kastanienallee" bzw. "Biesenbrower Straße" gesammelt wurden, eingeflossen.

Die durch die GRZ geregelte zulässige Grundfläche bezieht sich auf Hauptgebäude und darf durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

regulär um 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO), d. h. z. B. eine GRZ von 0,4 im Allgem. Wohngebiet, entspricht einer möglichen Gesamtversiegelung von 0,6. Die Geschoßflächenzahl wird in den eingeschossigen Wohngebietsteilen mit max. 0,8 in den zwei- bzw. dreigeschossigen Teilen zwischen 1,0 bis 1,2 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze in den Baugebieten Nr. 1/5/12/, die die Beziehungen zur Fritz-Krumbach-Straße/ Ferdinand-von-Schill-Straße/ Straße der Jugend aufnehmen, jedoch zusätzlich auch mit einer Mindestgeschoßzahl festgesetzt. Damit soll gesichert werden, daß an den letztgenannten Straßen ein harmonischer Übergang von der vorhandenen 4- bzw. 5-geschossigen Bebauung zur geplanten Neubebauung erreicht wird.

Darüber hinaus wird zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung der baulichen Anlagen neben der Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine maximal zulässige Sockelhöhe festgeschrieben.

Im Interesse einer funktionellen Belegung sowie zur Herstellung der städtebaulichen Beziehungen zur vorhandenen 4- und 5-geschossigen Bebauung auf den gegenüberliegenden Straßenseiten an der Einmündung Fritz-Krumbach-Straße/Ferdinand-von-Schill-Straße werden im Baugebiet 12, analog Baugebiet 1, Grundflächenzahlen bis 0,6 zugelassen. Die insgesamt zulässige Grundflächenzahl kann bei teilweiser Nutzung der Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO deshalb max. 0,8 betragen.

## 9.2 Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die Bauweise wird als offene bzw. abweichende Bauweise festgesetzt, womit dem geplanten Charakter des neuen Wohngebietes entsprochen wird.

In den Teilgebieten 2/3/4/7/8/9/10/11 wird die Bauweise bei Einzel- und Doppel- und Hausgruppen bzw. Stadthäusern auf Gebäude mit einer Länge von 30 m beschränkt, um die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur im Inneren des Gebietes zu sichern.

Die angestrebte kleinteilige Bebauungsstruktur, die ein differenziertes Raumerlebnis ermöglicht, soll auch der städtebaulichen Entwicklung im 2. Realisierungsabschnitt südöstlich der Planstraße A zugrunde gelegt werden. Aus vorgenannten Gründen wird nicht davon ausgegangen, ehemalige Werkstatt- bzw. Kfz-Hallen im 2. Realisierungsabschnitt, die z. Zt. von der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH genutzt werden, in dem neu zu schaffenden Wohngebiet umzunutzen.

Um eine Belegung und Gliederung der Fassaden zu ermöglichen, ist es gestattet, dass Bauteile zur Baulinie vortreten (siehe planungsrechtl. Festsetzungen Pkt. 2.8)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden zusätzlich so flexibel konzipiert, dass neben geneigten Dächern von mind. 30° Dachneigung, auch geringere Neigungen bei Staffelgeschossen, bei Dachbegrünungen, bei Erkern und Vordächern zulässig sind.

Die Hauptstellung der baulichen Anlagen wird in städtebaulich wichtigen Straßenzügen durch Festsetzung der zulässigen Firstrichtung(en) geregelt. In der Regel wird eine traufständige Gebäudestellung zur Straße angestrebt. Durch die Festsetzung, dass die Gebäude zu den Achsen der öffentlichen Verkehrsflächen entweder traufständig oder giebelständig anzuordnen sind, wird eine Koordinaten-Ausrichtung der Gebäude vorgegeben, womit z. B. eine sogenannte Sägeschnittanordnung vermieden werden soll. Nebengiebel und Dachgaupen dürfen jedoch eine abweichende Firstrichtung aufweisen.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass die angestrebten städtebaulich-architektonischen Ziele erreicht werden können.

Als typische Raumform sollen im 1. Realisierungsabschnitt nordwestlich Planstraße A geschwungene Straßenräume entstehen. Durch die vorgegebene Firstrichtung für die Gebäude im Bereich der Außenkrümmen (Traufstellung) und die Anordnung der einreihigen Baumalleen wird diese Zielstellung räumlich umsetzbar.

Zur Sicherung einer den Vorgarten betonenden Straßenraumgestaltung sind Garagen und Carports auf einem 3,5 m breiten Streifen längs der öffentlichen Verkehrsflächen ausgeschlossen. Das gleiche gilt für die mit einer Pflanzbindung versehenen Flächen.

Hier sind Garagen, Stellflächen, Carports und Nebenanlagen unzulässig. Bei der gemeinsamen Errichtung von Grenzgaragen soll die vordere Fluchtlinie der Grenzgarage auf dem Nachbargrundstück aufgenommen werden, um ein wahlloses Verspringen der Garagen zu vermeiden.

In der westlich liegenden Grünfläche ist ein Kinderspielplatz möglich, ohne dass hier eine Realisierungsverpflichtung ableitbar ist.

### 9.3 Verkehrserschließung

Die das Plangebiet umgebenden Straßen werden, soweit Teilflächen für Fuß- und Radwege zum Geltungsbereich gehören, als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Alle übrigen Verkehrsflächen werden nach ihrer Zweckbestimmung differenziert. Die Straßen des internen Erschließungsnetzes werden als schmale Anliegerstraße (Planstraße A) als Mischverkehrsflächen (Planstraße B, C, D, F, L) festgesetzt. Die o. g. Verkehrsflächen sind entsprechend der unter 6.1.3 "Verkehr" gemachten detaillierten Aussagen zu gestalten.

Die gesondert und damit zusätzlich ausgewiesenen Fuß- und Radwegeverbindungen stellen auf kürzestem Wege die Verbindung zur Schule, zur Kita, zu den Einkaufseinrichtungen und zu den Naherholungsbereichen her.

Die Eintragungen in die als öffentliche Verkehrsflächen gekennzeichneten Teilflächen haben zwar nur empfehlenden Charakter, trotzdem darf im Gesamtgebiet im Interesse der Wohnruhe das Prinzip der Verkehrsberuhigung, das Prinzip der Vermeidung des Durchgangsverkehrs und das Prinzip des Vorrangs des Fußgängers vor dem Fahrverkehr nicht durchbrochen werden. Mischverkehrsflächen sind generell mit Verkehrszeichen 325/326 (verkehrsberuhigter Bereich) zu kennzeichnen.

Ausgewiesene Fußwege dienen sowohl als Fuß- als auch als Radwegverbindungen.

### 9.4 Ver- und Entsorgung

Das Netz der öffentlichen Verkehrsflächen ist ausreichend dimensioniert, um alle unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen aufzunehmen, die für die Gebieterschließung notwendig sind. Für die Aufstellung von Entsorgungsbehältern des "Dualen Systems" wurden zwei geeignete Flächen mit der Bezeichnung "DS" nachgewiesen.

Fläche 1: Standort in der Nähe der Station Fernwärme U 7/ Planstraße L

Fläche 2: Ende Planstraße D/ Verbindungsweg K

### 9.5 Immissionsschutz, Schutzgut Boden und Grundwasser

Im gesamten Geltungsbereich können für Heiz- und Feuerungszwecke in neu zu errichtendensowie umzubauenden Anlagen bzw. Gebäuden über ein neu zu schaffendes Versorgungsnetz eingesetzt werden:

- entweder Fernwärme in günstigen Beziehungen zu den vorh. Umformerstationen als optimale Lösung lt. Stellungnahme des Immissionsschutzamtes
- oder Erdgas als zulässige Lösung

Der Einsatz fester Brennstoffe zur generellen Beheizung der Gebäude kann aufgrund der das Baugebiet umgebenden 4-5-geschossigen Wohngebäude nicht gestattet werden. Begrenzte Ausnahmen sind unter 8.1. der textlichen Festsetzungen geregelt.

Die Anwendung alternativer Methoden der Gebäudeheizung bzw. Warmwasserbereitung, wie z. B. Wärmepumpen, Sonnenkollektoren, wird ausdrücklich befürwortet.

Auf Grund der Verkehrslärmemissionen, die von der Fritz-Krumbach-Straße und der Ferdinand-von-Schill-Straße ausgehen, müssen die Außenbauteile von straßenseitigen Fassaden der Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, so ausgeführt werden, dass die Immissionsrichtwerte "Innen" von tags 35 dB (A), nachts 25 dB(A) eingehalten werden können. Zur Lärminderung ist deshalb bereits 1999 geplant, in der Fritz-Krumbach-Straße anstelle der Pflasterdecke eine Bitumendecke im Zuge der Rekonstruktion einzubauen. Im September 1998 durchgeführte Verkehrszählungen haben ergeben, dass insbesondere in der Fritz-Krumbach-Straße das Verkehrsaufkommen rückläufig ist und inzwischen wieder die Immissionswerte zum zulässigen Lärm nach DIN 18005, Blatt 1, einhaltbar sind, wenn man beachtet, dass die Fritz-Krumbach-Straße 1999 eine Bitumendecke erhält. Voraussetzung, dass trotz gestiegenen Verkehrsaufkommen in der Ferdinand-von-Schill-Straße der Lärmpegelbereich II nicht überschritten wird, ist, dass auch für diese Straße später eine Bitumendecke vorgesehen wird.

In den textlichen Festsetzungen mussten deshalb nur die auch sonst üblichen städtebaulichen Prämissen zum städtebaulichen Lärmschutz und bei Außenwandkonstruktionen nur die Festsetzungen, die sich aus dem Lärmpegelbereich I bzw. II (nach DIN 4109) ergeben, aufgenommen werden.

erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB

Zur Lärminderung wurden nachfolgend genannte Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

1. Differenzierung der Grundrißgestaltung durch Verlagerung der lärmempfindlichen Funktionen (Schlafräume und Kinderzimmer) auf die Gebäuderückseite.
2. Anwendung lärmdämmender Außenwandkonstruktionen in Regelausführung (erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB)

Die Aufenthaltsqualität in den Außenwohnbereichen auf den Grundstücken längs der Ferdinand-von-Schill-Straße und der Fritz-Krumbach-Straße ist zu sichern durch:

1. Differenzierung der Außenwohnbereiche
  - in Außenwohnbereiche zwischen Straße und Gebäude mit geringer Aufenthaltsqualität
  - in Außenwohnbereiche auf der Rückseite der Gebäude mit guter Aufenthaltsqualität

Zusätzlich wird empfohlen:

1. Schaffung einer Lärmabschlussbebauung zur Ferdinand-von-Schill-Straße und zur Fritz-Krumbach-Straße
2. Umgestaltung der Fritz-Krumbach-Straße zur verkehrsberuhigten Sammelstraße mit Tonnagebegrenzung.
3. Bei Ersatz des vorhandenen Straßenoberbaues der Fritz-Krumbach-Straße bzw. der Ferdinand-von-Schill-Straße im Zuge einer Rekonstruktion soll eine lärmmindernde Bitumendecke vorgesehen werden.

Die Maßnahmen nach Pkt. Nr. 2 und Nr. 3 liegen entsprechend der Lage der Satzungsgrenze außerhalb der Festsetzungsmöglichkeiten des B-Planes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" und können deshalb nur Empfehlungen für gesamtstädtische Planungen darstellen.

## **9.6 Grünflächen**

Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen dient der Gliederung und der Einbindung des zukünftigen Baugebietes. Sie sind in diesem Zusammenhang wichtige Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes. Darüber hinaus tragen sie zur Versorgung der Bewohner mit für die Allgemeinheit nutzbaren Freiflächen bei. Die Wegeverbindung zur Straße der Jugend übernimmt zudem eine Verbindungsfunktion in die angrenzenden Landschafts- und Erholungsräume im Norden.

Die nachgewiesene Möglichkeit zur Errichtung eines Kinderspielplatzes dient der Ergänzung des Angebotes nicht nur für die Bewohner des zukünftigen Baugebietes, sondern auch für die Bewohner der Umgebung.

Die Beschränkung zur Art der Befestigung der Wegeflächen in den öffentlichen Grünflächen auf nicht vollständig bodenversiegelnde, d. h. möglichst wassergebundene Ausführungen soll sicherstellen, dass die Grünflächen überwiegend Wege erhalten, die mit Promenadenbelägen ausgebildet sind und so möglichst hohe Wasser- und Luftdurchlässigkeit im Sinne des Bodenschutzes gewährleisten.

Alle Wege in den Grünanlagen sollen in die angrenzenden Vegetationsflächen entwässert werden, um hiermit einen Beitrag zur Grundwasseranreicherung zu leisten.

## **9.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden erhebliche und nachhaltige Verbesserungen in dem Gebiet mit bisher weitgehend versiegelten Böden vorbereitet. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft leisten zusammen mit den Anpflanzungen, den vorhandenen Grünflächen und dem Bodenschutz einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der ökologischen Situation im gesamten Satzungsgebiet des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße".

Durch die Festsetzung zum Umgang mit dem Niederschlagswasser der Baugrundstücke wird ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes geleistet werden. Diese Festsetzung trägt dazu bei, einen Teil des Niederschlagswassers zurückzuhalten und durch mögliche Brauchwasserentnahme (z. B. zur Grünflächenbewässerung) den Trinkwasserverbrauch zu verringern.

Die Bodenverhältnisse (Sandkörper mit guter Wasserleitfähigkeit) erlauben es nach bisheriger Einschätzung, die überschüssigen Wassermengen vollständig auf den Grundstücken zu versickern.

Zur Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort werden für die Befestigung der Grundstücksfreiflächen und Stellplätze und deren Zufahrten vollständig bodenversiegelnde Ausführungen (z. B. Beton oder Asphalt) ausgeschlossen. Dem gleichen Zweck dient auch die Festsetzung zur Beschränkung der Grundstückszufahrten und Zuwege auf eine maximale Breite von 3 m.

Die Festsetzung zur Sicherung der Bodendurchlässigkeit für Bereiche, die nicht durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen dauerhaft benötigt werden, soll sicherstellen, daß diese Flächen dauerhaft als Vegetationsflächen angelegt werden können und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleistet ist. Durch die Bautätigkeit hervorgerufene Bodenverdichtung soll hierdurch beseitigt werden.

## 9.8 Anpflanzungen

Die Festsetzung zur Anrechnung von Anpflanzungen soll sicherstellen, dass das geplante Grüngerüst des Baugebietes seine Funktionen für das Klima, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild schon bald nach der Pflanzung erfüllen kann.

Zur Klarstellung der mit der Vorgabe der GRZ beabsichtigten Ziele zum Schutz des Naturhaushaltes wird festgesetzt, dass die nicht überbauten oder nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 BauNVO genutzten Flächen der Baugrundstücke als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten sind.

Zusammen mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den Boden minimiert. Gleichzeitig dient diese Festsetzung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und insbesondere auf das Landschaftsbild.

Die gleiche Begründung gilt für die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Stellplätze. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind ebenfalls Teil des Grüngerüsts. Die Mindestgröße der Baumscheiben soll optimale Standortbedingungen für die Bäume sichern.

Die "Ergänzenden Pflanzfestsetzungen" sollen eine standortgerechte Einbindung der neuen Baugebiete in die Umgebung sowie eine ausreichende Gliederung des Gebietes sicherstellen. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes sind überwiegend standortgerechte und gebietstypische Arten zu verwenden. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Punkt 7.3 zu entnehmen.

Die Festsetzung von Straßenbäumen für die Verkehrsflächen und für die Parkplätze an Verkehrsflächen erfolgt wegen der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Erscheinungsbild des Baugebietes. Als wesentliches Gestaltungselement, aber auch zur Verbesserung der landschaftlichen Gesamtsituation ist eine alleearartige Bepflanzung der umgebenden Straßen unter Mitnutzung des durch Pappeln geprägten Bestandes mit hochstämmigen Laubbäumen vorgesehen.

Innerhalb des Baugebietes wurden aufgrund der reduzierten Verkehrsflächen in der Regel nur einseitig Straßenbäume festgesetzt. Neben den Funktionen für das Klima sowie für den Biotop- und Artenschutz sichern sie einen grünen Straßenraum und tragen so zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen entlang der Planstraße A sieht zur Betonung dieser Straße als Hauptzufahrt bzw. Hauptzugang zum geplanten Wohngebiet ausnahmsweise eine zweireihige Allee vor.

Um zu gewährleisten, dass die geplante Bebauung bald einen freundlichen und gestalteten Eindruck hinterlässt und vor dem Hintergrund des § 8 a Abs. 3 BNatSchG wurde festgesetzt, dass die Begrünungsmaßnahmen bis zur Fertigstellung der jeweiligen Hochbauten bzw. spätestens in der folgenden Vegetationsperiode durch die Bauherren abzuschließen sind.

Die Festsetzung zur Erhaltung der geplanten Anpflanzungen auf Dauer soll auch langfristig das grünordnerische Konzept sichern.

## 9.9 Aussagen zur Integration des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder"

9.9.1 Aufgrund der ständigen koordinierenden Abstimmungen zwischen den Bearbeitern des GO- und des B-Planes ist es möglich gewesen, alle wesentlichen Teile des Entwurfes des GO-Planes in den Bebauungsplan zu integrieren.

- Arbeitsziel war es, das sich auf die öffentlichen Verkehrsräume und die öffentlichen Grünräume stützende Hauptgrüngerüst des Entwurfes des GO-Planes zu erhalten und im Interesse der angestrebten Wohnqualität auch durchsetzbar zu gestalten.
- Abweichend zum Entwurf des GO-Planes wurde jedoch auf Einzelbaumfestsetzungen verzichtet, um mehr Gestaltungsfreiheit zu garantieren. Es sind nur flächenhafte Darstellungen gewählt worden. Die im Plan sichtbaren weiteren Einzeichnungen in den öffentlichen Verkehrsflächen A bis F gelten als Prinzipdarstellung.
- Während die Festsetzungen des Entwurfes des GO-Planes zu den Bepflanzungen auf den für eine mehrgeschossige Bebauung längs der Ferdinand-von-Schill-Straße und längs der Fritz-Krumbach-Straße vorgesehenen Bereich erhalten werden konnten, war es notwendig, zur Wahrung des Gleichbehandlungsprinzips der Bauherren im Bereich der konzipierten niedriggeschossigen Bebauung Korrekturen durchzuführen. Dabei wurde das Ziel, Doppelführungen von privaten und öffentlichen Baum- und Strauchpflanzungen längs der neuen Grundstücksgrenzen zu vermeiden, durchgesetzt.

9.9.2 Vorgenommene Korrekturen zum Entwurf des GO-Planes:

- Die Festsetzungen zur Herstellung einer Hecken- bzw. Baumbepflanzung auf den zukünftigen privaten Baugrundstücken der Baufelder 3, 4, 5 parallel zur ohnehin vorhandenen Baumbepflanzung bzw. geplanten Strauchbepflanzung auf der angrenzenden vorhandenen öffentlichen Grünfläche parallel zur Gartzer Straße wurden nicht in den B-Plan integriert. Ziel war die Vermeidung von Doppelführungen von Pflanzstreifen.
- Auf die Übernahme der Festsetzungen des GO-Planes zur Anlegung einer aufgelockerten Baum- und Strauchbepflanzung auf privaten Baugrundstücken parallel zum Verbindungsweg H, der bereits zugehörige öffentliche Grünabschnitte aufweist, wird verzichtet, da auch die reduzierte Lösung eine ausreichende Gebietsdurchgrünung sichert.
- Die Festsetzungen zur Anlage einer aufgelockerten Baum- und Strauchbepflanzung auf den Privatgrundstücken der Baufelder 3/ 4/ 6/ 7/ 8/ 9 parallel zur vorhandenen Fernwärmeleitung wurden nicht aus dem GO-Plan übernommen. Die ohnehin notwendige Bepflanzung auf dem öffentlichen Grundstücksteil, der die Fernwärmeleitung aufnimmt, reicht aus, um den schmalen öffentlichen Weg, der von Süd nach Nord verläuft, einzufassen.
- In Abweichung zu den ursprünglichen Ansätzen zur vollständigen Versickerung des Regenwassers auf allen Erschließungsstraßen bzw. -wegen erfolgt zumindest in der wichtigen Planstraßen A, der Planstraße B sowie an den Einmündungen der untergeordneten Nebenwege bzw. -straßen der Einbau einer Regenwasserkanalisation, um bei Starkregen, auch in Frostperioden, eine Überstauung der Mischverkehrs- bzw. Verkehrsflächen im Baugebiet zu vermeiden.

Der wesentlichste Grundsatz der Abwägung bei der Integration des GO-Planes in den B-Plan bestand darin, trotz starkem Rationalisierungszwang die städtebauliche Grundidee, die auch Bestandteil der Rahmenplanung für den Stadtteil "Neue Zeit" war, zwar den ökonomischen Bedingungen anzupassen, sie jedoch im Interesse der Attraktivität des Baugebietes nicht aufzugeben.

#### **9.10 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind**

Die unter IV für die Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen auf die Bauwerke erforderlich sind, gegebenen Hinweistellen eine Vorsichtsmaßnahme dar, die verhindern soll, dass es in Bereichen, in denen unterkellerte Gebäude abgerissen wurden bzw. Altlastensanierungen durch Bodenaustausch durchgeführt worden sind bzw. noch werden, zu Setzungserscheinungen an den neu zu errichtenden Gebäuden kommt.

So wurden z. B. nach den Abrissarbeiten nordwestlich der Planstraße A bei der Verfüllung durch den "Tief- und Straßenbau Penkun" nur 55 % bis 60 % Proctordichte im Bereich der abgerissenen und verfüllten Keller erreicht, was nur dem Zustand vom normal gewachsenen Boden entspricht. Es muss mit ähnlichen Problemen auf Flächen, bei denen Bodenaustausch bzw. das In-situ-Verfahren bei der Altlastensanierung zur Anwendung kommt, gerechnet werden.

### **10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **10.1 Gestaltung der baulichen Anlagen**

Bei den Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 4 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BbgBO.

Die Festsetzungen der Baukörpergliederung, der Fassaden- und Dachgestaltung, der Werbeanlagen usw. dienen der besseren Integration des Baugebietes in das umgebende Ortsbild und sollen verhindern, dass zu einem unharmonischen Siedlungsbild führende Gebäudegestaltungen entstehen können. Diese Vorschriften sind jedoch weit genug gefasst, um keine unzumutbare Einschränkung der Bauherren auszulösen.

Bei den Festsetzungen zur Dachgestaltung war zu beachten, dass die Bewohner des umgebenden bis max. 6-geschossigen Wohnungsbaus aus den oberen Geschossen ständig den Aufblick auf die Dachlandschaft der neu zu errichtenden niedriggeschossigen Bebauung erleben.

Es werden deshalb bei Hauptgebäuden generell geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° vorgesehen. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen, bei Dachbegrünungen, bei Erkern und Vordächern sowie Garagen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

Das Satteldach ist als Regeldachform für die Hauptgebäude anzusehen, andere Formen von geneigten Dächern sind jedoch nicht ausgeschlossen. Die vorgeschriebene Dachneigung von mindestens 30° ermöglicht den Dachausbau und berücksichtigt, das Ziel, eine typische Dachlandschaft zu schaffen.

Für alle Gebäude mit geneigten Dächern wird im Interesse einer harmonischen Dachlandschaft eine weitgefaste rot- bzw. erdfarbene Farbpalette vorgegeben.

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) müssen nach Material und Farbgebung des Daches, der Fassade und weiteren Gestaltungsmerkmalen wie Dachneigung, Lage von Fenstern und Türen, Fenster- und Türformate, Sockel- und Traufhöhe, die gleiche Gestaltung aufweisen. Kann zwischen den Eigentümern keine Einigung erreicht werden, so wird eine einheitliche Gestaltung vorgeschrieben.

Um Verunstaltungen durch Werbeanlagen zu verhindern, werden diese hinsichtlich der Anordnung am Gebäude begrenzt.

## **10.2 Gestaltung der Einfriedungen, Stellplätze und Grundstücksfreiflächen**

Das Straßenbild wird maßgeblich durch die Art und Höhe der Einfriedungen bestimmt. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken bzw. Hecken in Kombination mit dahinterliegenden Zäunen von maximal 1,2 m Höhe zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen ebenfalls bis maximal 1,2 m Höhe zulässig. Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich standortgerechte und gebietstypische Laubgehölze zulässig.

Damit das Straßenbild nicht unnötig beeinträchtigt wird, sind Mülltonnen und Mülltonnenplätze mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung als ergänzender Sichtschutz zu umgeben.

## **11. Vorbereitung der Aufhebung der bisherigen gewerblichen Nutzung**

- 11.1 Seit 1990/91 wurde immer deutlicher, dass der von störendem Gewerbe durch den Kraftverkehr, später Personenverkehrsgesellschaft Schwedt, z. T. Automobilgesellschaft Weilbacher mbH, provisorisch genutzte ehemalige Technikhof der Wehrmacht mitten in einem Wohngebiet (Neue Zeit) ein auf Dauer nicht aufrecht zu erhaltender städtebaulicher Mißstand ist. Ausgehend von dieser Erkenntnis und der Tatsache, dass diese große, immer mehr brachfallende Fläche mit guten Baugrund mitten in der Kernstadt direkt für das Wohnen erschlossen werden müsste, wurde bereits 1991 konsequent in der Stadtplanung Schwedt/Oder auf die Anlage eines Wohngebietes anstelle des Kraftverkehrsbetriebes orientiert. Diese Planungs- und Realisierungskonsequenz ist bis zum Zeitpunkt der Vorlage des auslegungsfähigen Entwurfes des Bebauungsplanes im Jahre 1998 verfolgt worden. Bereits im Jahre 1998 konnten zum Abriss der Bausubstanz im nordwestlichen Teilbereich, der zuletzt durch die Personenverkehrsgesellschaft genutzt wurde, Fördermittel der Landesregierung in beträchtlicher Höhe, die auch zur Oberflächenentsiegelung verwendet wurden, eingesetzt werden.
- 11.2 Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beschloss bereits am 10. Oktober 1991 unter Beschluss-Nr. 237/16/91, einen Bebauungsplan für das Kraftverkehrsgelände in Schwedt/Oder aufstellen zu lassen. Schon in diesem Beschluss war definiert: "In dem von Wohnungsbau umschlossenen westlichen Bereich sollen Wohnfunktionen dominieren (WA), der Bereich entlang der Straße der DSF (heute Ferdinand-von-Schill-Straße) soll als Mischgebiet ohne störendes Gewerbe entwickelt werden. Eine derzeitig planungsrechtlich mögliche ungeordnete Entwicklung soll mit der Planaufstellung verhindert werden." Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 13. November 1991 ortsüblich im "Schwedter Rathausfenster" veröffentlicht und war damit jedem zugänglich. In der Veröffentlichung ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rathaus (Stadtplanungsamt) verwiesen worden. Damit war lange vor dem Kauf des Geländes durch die Firma Weilbacher, der zum 1. September 1992 erfolgte, die planungsrechtliche Zielstellung durch Beschluss der SVV Schwedt/Oder festgeschrieben und sogar öffentlich bekanntgemacht worden. Also war seit 13. November 1991 klar, dass eine störende gewerbliche Nutzung, wie sie ein größerer Kfz-Reparaturbetrieb darstellt, ausgeschlossen werden muss.

- 11.3 Am 10. Oktober 1991 beschloss die SVV Schwedt/Oder unter Beschluss-Nr. 237/16/91 eine Veränderungssperre für das Kraftverkehrsgelände. Diese Veränderungssperre ist anschließend zur Genehmigung eingereicht worden und konnte nach Vorliegen der Genehmigung am 25. Juni 1992 endgültig beschlossen werden. Die Tatsache, dass dieser SVV-Beschluß zur Veränderungssperre gefasst worden ist, wurde Mitte Juli 1992 bekannt gemacht (siehe "Schwedter Rathausfenster" vom 15. Juli 1992). Ergänzend wurde sicherheitshalber der vollständige Text der Satzung zur Veränderungssperre am 15. Januar 1993 noch einmal veröffentlicht.
- 11.4 Bereits am 24. April 1993 billigte die Stadtverordnetenversammlung unter Beschluss-Nr. 618/18/93 die Vorlage zur öffentlichen Auslegung zur Träger- und Betroffenenbeteiligung des "Bebauungs- und Grünordnungsplanes Kraftverkehr", die vom 4. Juni 1993 bis 6. Juli 1993 stattfand.

In dem 1993 zur Auslegung bestimmten Entwurf war deutlich zu erkennen, dass der Planungsinhalt, d. h. ein "Allgemeines Wohngebiet" zu schaffen, konsequent umgesetzt werden soll. Der Entwurf enthielt keine großflächigen Areale für Gewerbebetriebe. Es waren nur noch die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nachgewiesen, d. h. der Bestand an kriegszerstörten Gewerbe- und Industriehallen, die nach 1945 für den Kraftverkehrsbetrieb instandgesetzt worden waren, wurden nicht mehr für eine Funktionsänderung, sondern zum Abriss vorgesehen.

- 11.5 Die öffentliche Auslegung wurde ordnungsgemäß in der "Märkischen Oderzeitung" (MOZ) am 25. Mai 1993 per Annonce öffentlich bekanntgemacht. Weiterhin wurde im Zuge der Betroffenenbeteiligung die Firma Weilbacher, die inzwischen einen Teil des ehemaligen Kraftverkehrsgeländes von der Treuhand trotz vorliegendem Aufstellungsbeschluss und trotz Veränderungssperre übernommen hatte, noch einmal direkt beteiligt und damit über die Umwandlung des Gesamtgeländes in ein Wohngebiet umfassend informiert. Die im Zuge der Betroffenenbeteiligung abgegebene Stellungnahme der Firma Weilbacher vom 2. Juli 1993 endet damit, dass dem B-Plan-Entwurf grundsätzlich zugestimmt wird, aber um Unterstützung bei der Verlagerung des Betriebes gebeten wird.
- 11.6 Seit 1993 wird seitens der Stadtverwaltung Schwedt/Oder diese Unterstützung gewährt. Dabei wurden stets Grundstücke angeboten, die in der Lagegunst und im Zustand besser sind als der vorhandene Betriebsstandort. Es handelte sich hierbei sowohl um kommunale Grundstücke als auch um Grundstücke, wo die Stadtverwaltung Schwedt/Oder zum Eigentümer vermittelnd wirksam werden wollte. Die Angebote umfassten z. B. Standorte im Bereich Breite Allee, ehem. Wohnlager, Plattenwerk, Raiffeisengelände, Gewerbegebiet W.-Seelenbinder-Straße neben dem Neubau der PVG. Die langjährigen Verhandlungen haben mit dem Grundstückstauschangebot der Stadtverwaltung Schwedt/Oder (Liegenschaftsamt) vom 10. August 1998 ihren vorläufigen Abschluss gefunden, das auch Herr Weilbacher mit der Stellungnahme vom 18. August 1998 als weitere Verhandlungsbasis ansieht.

Als Vorzugslösungen haben sich die Standortvarianten 1 und 2 herausgeschält:

#### Standortvariante 1

Grundstück aus Flur 18, Flurstücke 48/11, 82/10 und 80/4 am Bahnhof Schwedt-Mitte, als Tauschgrundstück (ca. 22.000 m<sup>2</sup>)

### Standortvariante 2

Erwerb der benötigten Flächen aus dem Bestand des stillgelegten Plattenwerkes Schwedt/Oder durch Vermittlung zum derzeitigen Eigentümer

Seitens der Herren Rudi und Michael Weilbacher wurde im Gespräch am 20. Mai 1998 zwar Standortvariante 1 bevorzugt, eine definitive Entscheidung für eine der Varianten ist durch beide bis Ende März 1999 noch nicht erfolgt. Statt dessen wurde von den Eigentümern auf die Probleme hingewiesen, neben dem immer noch laufenden Neubau in Prenzlau auch noch die Mittel für einen Neubau in Schwedt bereitzustellen.

- 11.7 Am 17. November 1994 fasste die SVV Schwedt/Oder den Beschluss, den Entwurf der Bereichsentwicklungsplanung für den Stadtteil "Neue Zeit", der schwerpunktmäßig die Wohnnutzung anstelle der ehemaligen gewerblichen Nutzung auf dem ehemaligen Kraftverkehrsgelände beinhaltet, öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung fand vom 25. Januar 1995 bis 27. Februar 1995 statt. Gegen die vorgeschlagene Wohnnutzung des damaligen Kraftverkehrsgeländes einschließlich des derzeitigen Betriebsgrundstückes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH gab es im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch Bürger und Betroffene keine Einwände.

Der Bereichsentwicklungsplan wurde am 21. November 1996 unter Beschluss-Nr. 523/20/96 als städtebauliche Leitlinie durch die SVV Schwedt/Oder für den gesamten Stadtteil "Neue Zeit" beschlossen.

Der Bereichsentwicklungsplan war die wesentlichste Grundlage zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes für das "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße".

- 11.8 Zwischenzeitlich wurde die Bebauungsplanung auf Basis dieser vorlaufenden Rahmenplanung entsprechend des sich entwickelnden Bedarfs von vorwiegend Mietwohnungsbau auf Wohnungen für Selbstnutzung (Eigentumswohnungen) in Stadthäusern, Doppel-, Reihen- und Einzelhäusern etc.) umgestellt. Dieser Ansatz fand mit dem Auslegungsbeschluss vom 22. Januar 1998 die Billigung der SVV. Die Auslegung fand vom 19. Februar 1998 bis 26. März 1998 statt.

- 11.9 Im Abwägungsvorschlag empfiehlt deshalb die Stadtverwaltung Schwedt/Oder der SVV Schwedt/Oder zu beschließen, dass

- als Art der Nutzung für das gesamte Planungsgebiet des ehemaligen Kraftverkehrsgeländes in Fortsetzung der Planungs- und Realisierungskonsequenz der letzten 7 Jahre (geförderter Abriss) auch für das Gelände der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt wird, da vorhandene bauliche Anlagen der Firma Weilbacher, solange sie nicht verändert oder ausgebaut werden, ohnehin Bestandschutz haben.
- der generelle Einspruch durch Herrn Rudi Weilbacher. sen. vom 16. Februar 1998 gegen den B-Plan-Entwurf "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" im Ergebnis des unter Pkt. 1 nachgewiesenen Verhandlungsstandes nicht berücksichtigt wird.

- die Stadtverwaltung beauftragt wird, die Verhandlungen mit der Firma Weilbacher mit dem Ziel zu deren Verlagerung einer einvernehmlichen Lösung weiterzuführen, um sowohl die im öffentlichen Interesse liegende Realisierung der Planaufgabe, die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der größten innerstädtischen Brache zu garantieren, als auch durch die Vermeidung eines überstürzten Auszuges der Firma Weilbacher Arbeitsplätze zu gefährden.

Die langfristige kommunale Planung mit ihren öffentlichen Interessen, d. h. der Stabilisierung des Wohngebietes "Neue Zeit" durch Beseitigung der eindeutigen städtebaulichen Missstände durch Anlage eines "Allgemeinen Wohngebietes", ist von der Stadt Schwedt/Oder von Anfang an konsequent verfolgt worden. Die Leitung der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH hat diese Zielstellung bereits am 2. Juli 1993 akzeptiert, deshalb konnte auch nach mehr als 5 Jahren der generelle Einspruch vom 16. Februar 1998 im Interesse eines Minimums an kommunaler Planungssicherheit nicht mehr berücksichtigt werden.

Die Stadt ist zielgerichtet ihrer Verpflichtung auf Unterstützung bei Beschaffung eines Ersatzgrundstückes nachgekommen.

Die Öffentlichkeit wurde zusätzlich zu den vorgeschriebenen Verfahrensschritten über das "Schwedter Rathausfenster" mehrfach, d. h. am 12. Juli 1995 und am 11. März 1998 informiert.

- 11.10 Um sowohl den Beginn der Neubebauung der nordwestlich der Straße A liegenden Fläche mit Wohngebäuden als auch die Räumung der südöstlich der Straße A liegenden Fläche, die derzeitig noch teilweise von der Automobilgesellschaft genutzt wird, nicht direkt voneinander abhängig zu machen, wurde eine ergänzende Stellungnahme beim Immissionsschutzamt Schwedt/Oder eingeholt, die mit Schreiben vom 19. August 1998 vorliegt. Hier heißt es:  
"Nach Prüfung bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht gegen den zeitlich begrenzten Betrieb der Anlagen der Automobilgesellschaft Weilbacher keine Bedenken."

Aus den hierzu mit dem Immissionsschutzamt geführten Rücksprachen geht jedoch hervor, dass ein Parallelbetrieb einer großen Kfz-Reparaturwerkstatt mit einem Allgemeinen Wohngebiet auf Dauer nicht möglich ist. Im Verlauf der weiteren Investvorbereitung wäre es deshalb notwendig, die Zeitrahmen zu präzisieren. Positiv ist hier zu bemerken, dass die direkt vom Betrieb der Firma Weilbacher ausgehenden Immissionen, nachdem die Überlagerung mit dem Lärm der PVG weggefallen ist, z. Zt. auch für in der Nähe des Betriebsgeländes stehende Wohnhäuser im noch erträglichen Rahmen liegen. Wie bekannt, wurde ein Teil des Betriebes der Automobilgesellschaft nach Prenzlau verlegt.

- 11.11 Mit der von der Stadtverwaltung Schwedt/Oder in Abstimmung mit dem Immissionsschutzamt Schwedt/Oder erzielten Übereinkunft sollte weiterhin vermieden werden, daß durch eine überstürzte Verlagerung der Firma Weilbacher im nachhinein noch dringend benötigte Arbeitsplätze verloren gehen.
- 11.12 In einem Schreiben vom 8. Februar 1999 an die Stadtverwaltung Schwedt/Oder deutet der Grundstückseigentümer, Herr Weilbacher sen., an, dass er erwägt, die Fläche seines hiesigen Betriebssitzes in relativ begrenztem Zeitraum der Stadtverwaltung Schwedt/Oder zum Kauf anzubieten. Dieser während der Endredaktion am B-Plan für das Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße offenbar werdende Sachverhalt kommt der im Flächennutzungsplan für die untere Talsandterrasse fixierten Zielstellung, die nun überwiegend brachliegende Gewerbe- und Industriefläche innerhalb der kompakten Stadt für die weitere intensive Stadtentwicklung zu nutzen, sehr entgegen.

11.13 Am 28. Januar 1999 fasste die SVV Schwedt/Oder den Beschluss, den Entwurf des neu bearbeiteten Flächennutzungsplanes öffentlich auszulegen. Dieser Plan sieht die gesamte Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" als Wohnbaugebiet vor.

Die öffentliche Auslegung fand vom 22. Februar bis 9. April 1999 statt. Gegen die Wohnnutzung, auch des Betriebsgeländes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH gab es keinerlei Einsprüche, auch nicht vom derzeitigen Eigentümer.

Aus den Informationen zu den Arbeitsschritten zur Aufhebung der bisherigen gewerblichen Nutzung ist erkennbar, dass sich die Stadtverwaltung Schwedt/Oder seit 1991 bemüht hat, rechtzeitig, sowohl die Bürger als auch die Betroffenen in den Vorbereitungsprozess einzubeziehen, um die Errichtung des neuen Wohngebietes im weitgehenden Konsens mit allen, die von den Baumaßnahmen tangiert werden, vorzunehmen.

Im Zuge der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes für das Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße wird noch einmal gesondert auf § 44 BauGB (Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche) hingewiesen.

## **12. Begründung zu den Präzisierungen und Ergänzungen der Auslegungsfassung des B-Planes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder"**

Die öffentliche Auslegung fand am 19. Februar 1998 bis 26. März 1998 auf Grundlage des Entwurfplanes für das Wohngebiet "Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/O.", der am 22. Januar 1998 von der SVV Schwedt/oder gebilligt wurde, statt. Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und Konsultation der Träger öffentlicher Belange sowie kommunaler Ämter verbunden mit genaueren Erkenntnissen zu den vorhandenen Altlasten und ihrer Entsorgung führen zu Präzisierungen und Ergänzungen, ohne dass in die Grundzüge der Planung eingegriffen werden musste. Es handelt sich um nachgenannte Präzisierungen und Ergänzungen:

### **12.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

- Die Definition der Baugebiete 1 bis 12 als "Allgemeine Wohngebiete" wurde beibehalten.
- Die textlichen Festsetzungen zu den Allgemeinen Wohngebieten WA2 wurden aufgrund der stärkeren Anlehnung dieser Festsetzungen an die Baunutzungsverordnung und durch exaktere Definition der Geschossvorgaben unter Beachtung der Satzung der Stadt Schwedt/Oder über die Erhebung von Beiträgen für straßenbauliche Maßnahmen eindeutiger gestaltet. Dabei wurde darauf geachtet, dass ein hoher Anteil an Einfamilien-, Reihen- bzw. Doppelhäusern für Selbstnutzung möglich wird. Erschließungsbeiträge sind generell nur für Geschosse, die als Vollgeschosse gelten, zu zahlen.  
Als Vollgeschoss gilt ein Dachausbau erst dann, wenn mindestens 2/3 der Grundfläche eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,30 m haben.

- . Aufgrund der verstärkten Anpassung der Festsetzungen zu den Baugebieten an die Abdeckung der Bedürfnisse zur Errichtung von Wohngebäuden für Selbstnutzung waren die Festsetzungen zu den Baugebieten WA 2 und WA 3 so ähnlich geworden, dass es möglich war, beide Baugebiete in Bezug auf ihre Festsetzungen zu verschmelzen. Anstelle von "WA 2" und von "WA 3" erfasst nun eine einheitliche Definition beide Baugebietskategorien, jetzt "WA 2".
- . Die in der Entwurfsfassung vorhandenen Aussagen von zulässigen Gebäuden für Freie Berufe mussten gelöscht werden, da in Allgemeinen Wohngebieten generell nach § 13 BauNVO keine Gebäude für Freie Berufe, sondern nur Räume zulässig sind. Aufgrund dieser generellen gesetzlichen Regelung bedarf es im B-Plan keiner gesonderten Festsetzungen.
- . Die Definition der zulässigen Handwerksbetriebe im WA 2/WA 3, jetzt WA 2, wurde auf Empfehlung des Leiters des Bauordnungsamtes stärker an die BauNVO angepasst. Ein kleiner Laden in Verbindung mit einem Handwerksbetrieb ist üblich. Die Definition der BauNVO deckt diese Lösung voll ab. Der ursprüngliche Zusatz zu "untergeordneten Verkaufsflächen" bei Handwerksbetrieben kann deshalb entfallen.

Die Angaben zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens wurden in der Endfassung der textlichen Festsetzungen auf die mittlere Höhe des angrenzenden Geländes bezogen, damit ist eine genauere Festlegung der Bezugshöhe möglich.

## 12.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die in den Baugebieten längs der Ferdinand-von-Schill-Straße und längs der Fritz-Krumbach-Straße im Entwurf des B-Planes generelle angesetzte Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,6) wurde auf die zwei städtebaulich relevante Standorte, d.h. auf die Baugebiete 1 und 12, eingeschränkt. In den Baugebieten 1 und 12 ist die sonst zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bei Nebenanlagen um 50 % auf eine GRZ von max. 0,8 begrenzt. Dadurch wird einerseits den Hinweisen des Planungsamtes des Landkreises Uckermark Rechnung getragen, andererseits ist es möglich, im Falle des baulichen Ersatzes der SB-Halle im Baugebiet 1 die hier angesiedelte Funktion in funktionell günstiger Lage zu sichern. Im Baugebiet 12 ist mit der gleichen Festsetzung die planungsrechtliche Sicherung des Baubaues eines Wohn- und Geschäftshauses an der städtebaulich wichtigen Stelle im Bereich der Einmündung Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße vorgenommen worden. Das zulässige Vortreten vorspringender Bauteile wurde den Bestimmungen der BbgBO angepasst (§ 5 (6) BbgBO). Die Vielzahl von zeichnerischen Angaben zur Lage der Firstrichtungen im Entwurf des B-Planes wurde präzisiert und überall dort, wo ursprünglich zwei mögliche Firstrichtungen vorgegeben waren, durch die textliche Festsetzung in 2.6 ersetzt, dass Gebäude zu den Achsen der öffentlichen Verkehrsflächen traufständig oder giebelständig anzuordnen sind (parallel oder im Winkel von 90° zur Straßenachse).

## 12.3 Verkehrserschließung

Das für die Auslegungsfassung des B-Planes entworfene Verkehrsnetz wurde mit Ausnahme der Planstraße L beibehalten. Im Zuge der Konsultationen mit dem städt. Tiefbauamt und dem beauftragten Planungsbüro für Verkehrsanlagen und stadtech-nische Erschließung wurde deutlich, dass eine 3 m breite und ca. 170 m lange Anliegerstraße (trotz aller Einsparungspotentiale) dem wachsenden Verkehrsaufkommen und dem Bedürfnis nach Ausweichmöglichkeiten und Zweirichtungsverkehr nicht mehr gerecht werden kann.

In Übereinstimmung mit allen Beteiligten wurde deshalb für den B-Plan und auch für die später erfolgte Straßenplanung auf dem größten Teil des Streckenverlaufs der Planstraße L von einem öffentlichen Verkehrsraum von insgesamt 6,50 m und einer Fahrbahnbreite von 4,00 m zuzüglich Ausweichstelle ausgegangen.

#### 12.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Festsetzung des Gehrechtes y konnte im Vergleich zum Entwurf des B-Planes entfallen, da die Flächen überwiegend kommunaler Bereich sind, bzw. die Fläche für den Gehweg zur Planstraße B und Straße der Jugend diese die Stadtverwaltung und der Wohnbauten GmbH direkt bzw. durch Tausch erworben werden muss.

#### 12.5 Immissionsschutz, Schutzgut Boden und Grundwasser

Die Vorschläge für die textlichen Festsetzungen zum Lärmschutz im Entwurf des B-Planes mussten aufgrund der Ergebnisse der Trägerbeteiligung (Amt für Immissionsschutz) und einer erneuten Verkehrszählung zurückgestuft werden. Die Immissionswerte Schall werden mit Fertigstellung der Fritz-Krumbach-Straße 1999 so weit absinken, dass die DIN-gerechte Regelausführung für Außenwände, einschließlich Fenster, ausreicht, um vertretbare Wohnbedingungen zu garantieren, wenn die unter 8.3/8.4 der textlichen Festsetzungen genannten Prämissen eingehalten werden. Die ursprünglich geforderten Schallschutzfenster sind nicht mehr notwendig.

#### 12.6 Erforderliche Arbeitsschritte bei der Altlastenentsorgung auf festgestellten Altbaustandorten

Zum Zeitpunkt der Vorbereitung des Beschlusses der SVV vom 22. Januar 1998 zur öffentlichen Auslegung des Planes lagen aufgrund des Gutachtens vom 6. Juni 1997 nur relativ grobe Erkenntnisse zu den vorhandenen Kontaminationen vor. Im Ergebnis der Abrissmaßnahmen im Winter 1997/98 konnte ein bedeutender Erkenntniszuwachs erzielt werden, der sich in weiteren Bohrungen und Beprobungen sowie Gutachten vom 28. August 1998, vom 15. Januar 1999 sowie einer Zusammenfassung aller Begutachtungen vom 28. April 1999 in einem für die Baustelle handhabbaren Material niederschlägt. Das hat zwangsläufig zur Veränderung der inhaltlichen Zielstellung für die Entkontaminierung des Geländes geführt. Da die speziellen Fragen der Altlastensanierung weit über die Regelungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan nach BauGB hinaus gehen, mussten die Aufgaben zur Altlastensanierung als "Nachrichtliche Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, die zum Verständnis und zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig sind", dem B-Plan als Anhang beigefügt werden.

## II. Flächenbilanz

Geltungsbereich	Gesamt	
Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Nettowohnbauland	45.200	45,9 %
Verkehrsfläche	15.100	15,0 %
private Grünfläche	31.400	33,0 %
öffentliche Grünfläche	9.200	9,1 %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>100.900</b>	<b>100,0 %</b>

III. Abwägungsvorschlag als Schlussfolgerung  
zu den Stellungnahmen, die im Zuge der  
Betroffenenbeteiligung durch den  
Eigentümer der Automobilgesellschaft  
Weilbacher mbH abgegeben wurden

III. Abwägungsvorschlag als Schlußfolgerung zu den Stellungnahmen, die im Zuge der Betroffenenbeteiligung durch den Eigentümer der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH

• Herrn Rudi Weilbacher  
Armsündersteige 48  
74076 Heilbronn

abgegeben wurden bzw. zu den Verhandlungen mit v. g. Eigentümer:

1. Detaillierte Übersicht zu den Aktivitäten (Schriftverkehr, Beratungen), die nach Beteiligung der Herren Rudi Weilbacher und Michael Weilbacher im Zuge der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Beteiligung der Betroffenen erfolgt sind:

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabe-termin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Rudi Weilbacher Armsündersteige 48 74076 Heilbronn					
	Michael Weilbacher Automobilgesellschaft Weilbacher mbH F.-v.-Schill-Str. 56 16303 Schwedt/Oder	13.02.98	26.03.98	16.02.98	Herr Rudi Weilbacher sieht sich als Kaufmann überfordert, im Zuge der Betroffenenbeteiligung zum Entwurf des B-Planes die Punkte einzeln zu beantworten. Er bittet um Auskunft, mit wem er bei der Stadtverwaltung Kontakt aufnehmen kann, um der Bedeutung entsprechend die einzelnen Fragen zu beantworten. Unabhängig vom Ausgang der Beratung, die erforderlich ist, möchte Herr Weilbacher zum vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes <u>Einspruch</u> einlegen.	Der Bitte von Herrn Weilbacher auf Beratung wurde entsprochen. Die gemeinsame Aussprache mit Herrn Weilbacher wurde nach Terminpräzisierung am 20. Mai 1998 durchgeführt.

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabetermin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Stadtverwaltung Schwedt/Oder Liegenschaftsamt 16303 Schwedt/Oder Lindenallee 25 - 29	06.05.98	-	-		<p>In Vorbereitung der Beratung wurden am 6.5.98 den Herren Weilbacher sen. und jun. für die Betriebsverlagerung zwei Standortvarianten in zeichnerischer Form unterbreitet.</p> <p><u>Standortvariante 1:</u> Grundstück aus Flur 18, Flurstück 48/11, 82/10, 92/4 und 80/4 am Schwedter Bahnhof Mitte als Tauschgrundstück (ca. 22.000 m<sup>2</sup>)</p> <p><u>Standortvariante 2:</u> Erwerb von Flächen aus dem Bestand des stillgelegten Plattenwerkes Schwedt/Oder durch Vermittlung vom derzeitigen Eigentümer.</p>
		20.05.98	-	-		<p>Im Ergebnis der Beratung vom 20.05.98 konnte eine gewisse Annäherung der Standpunkte bei der prinzipiellen Vorgehensweise erzielt werden.</p> <p>Seitens der Herren Rudi und Michael Weilbacher wurde im Gespräch die Standortvariante 1 bevorzugt, da sie günstige Entwicklungsmöglichkeiten der in Bezug auf wichtige städtische Kommunikationsschwerpunkte am neuen Bahnhof Schwedt-Mitte bietet.</p> <p>Nicht geklärt wurden die mit einem Grundstückstausch zwischen dem derzeitigen Betriebsstandort Fritz-Krumbach Straße und einem neuen Standort vorh. finanziellen Probleme. Es wurde vereinbart, daß die Stadt den Herren Weilbacher ein schriftliches Angebot mit Preiskennziffern unterbreitet, damit die Herren Weilbacher die ökonomischen Auswirkungen des Grundstückstausches beurteilen können.</p>

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabe-termin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschlag der Verwaltung
	Stadtverwaltung Schwedt/Oder Liegenschaftsamt 16303 Schwedt/Oder Lindenallee 25 - 29	10.08.98	-	-		<p>Die gewünschten Aussagen wurden am 10.08.98 vom Liegenschaftsamt der Stadt Schwedt/Oder den Firmeninhabern überstellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erwerb des derz. Mercedes-Benz-Grundstückes durch die Stadt</li> <li>- Abriß zu Lasten von Herrn Weilbacher, ca. 600,- TDM</li> <li>- Tausch gegen 22.000 m<sup>2</sup> unbebautes Bauland im komm. Eigentum (Am Bahnhof Schwedt/Mitte</li> <li>- Entkontaminierung der Randbereiche der ehem. Betriebs-tankstelle auf Kosten der Stadt, übrige noch nicht bekannte Kontaminierung auf Kosten der Firma Weilbacher zu entsorgen.</li> </ul>
	Rudi Weilbacher Armsündersteige 48 74976 Heilbronn	18.08.98	-	-	<p>Antwort Fa. Weilbacher auf Kaufangebot der Stadt Schwedt/Oder</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fa. Weilbacher ist nicht bereit, sich an der Entkontaminierung finanziell zu beteiligen</li> <li>- Erbittet Nachweis, dass die Beschlussfassung zur Veränderungssperre vom 25. Juni 1992 an die Verantwortlichen der Kraftverkehrsgesellschaft weitergeleitet wurde</li> <li>- Erbittet Nachweise, dass die Treuhandanstalt beim Kauf die Erwerber nicht richtig informiert hat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der generelle Einspruch durch die Herren Weilbacher vom 16.02.98 zum Entwurf des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ferdinand von Schill-Str./Fr.-Krumbach-Str. Schwedt/Oder" wird im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie der Betroffenen aufgrund des inzwischen erreichten Verhandlungsstandes zwischen der Stadtverwaltung Schwedt/Oder und den Firmeninhabern zum Nachweis eines günstigen kommunalen Ersatzgrundstückes für die Automobilgesellschaft Weilbacher mbH unter Beachtung der Begründung zum Abwägungsvorschlag abgewiesen.</li> </ul>

Lfd. Amt/Behörde  
Nr.

Ausgang

Rückgabe-  
termin

Eingang

Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)

Erläuterungen und Abwägungsvorschlag der Verwaltung

- Ist trotzdem unter best. Bedingungen zum Konsens zur Altlastenbeseitigung bereit
- Ergänzender Vorschlag:
  - . Ausgrenzung des Flurstückes 113, anschließend eigene Verwertung und Verkauf. Aus dem erzielbarem Gewinn wäre Fa. Weilbacher bereit, die Dekontaminierungskosten selbst zu tragen.
  - . Die Stadt Schwedt/Oder übernimmt die übrigen Flurstücke und führt hier die Entkontaminierung durch
- Die Herren Weilbacher sen. u. jun. stehen dem Tausch grundsätzlich positiv gegenüber. z.Zt. ist jedoch eine Entscheidung, ob Geld für den Betriebsneubau in Schwedt/Oder noch vorhanden ist, nicht fällbar.

Herr Weilbacher ist bereit, weiter mitzuarbeiten, wenn der finanzielle Verlauf kalkulierbar ist. Wenn es keine zufriedenstellende Finanzlösung gibt, ist die Firma Weilbacher nicht in der Lage, das Grundstück in absehbarer Zeit zu verlassen und an anderer Stelle in Schwedt/Oder neu zu bauen

- Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Verhandlungen mit der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH mit dem Ziel weiterzuführen, eine einvernehmliche Lösung zur Verlagerung dieses Betriebes in ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu erreichen.

## 2. Begründung des Abwägungsvorschlages

2.1 Seit 1990/91 wurde immer deutlicher, dass der von störendem Gewerbe durch den Kraftverkehr (PVG) provisorisch genutzte ehemalige Technikhof der Wehrmacht mitten in einem Wohngebiet (Neue Zeit) ein auf Dauer nicht aufrecht zu erhaltender städtebaulicher Mißstand ist.

Ausgehend von dieser Erkenntnis und der Tatsache, dass diese große, immer mehr brachfallende Fläche mit guten Baugrund mitten in der Kernstadt direkt für das Wohnen erschlossen werden müßte, wurde bereits 1991 konsequent in der Stadtplanung Schwedt/Oder auf die Anlage eines allgemeinen Wohngebietes anstelle des Kraftverkehrsbetriebes orientiert. Diese Planungs- und Realisierungskonsequenz ist bis zum Zeitpunkt der Vorlage des beschlussfähigen Entwurfes des Bebauungsplanes im Jahre 1998 einschließlich des Abrisses der alten Bausubstanz auf dem Gelände nordwestlich der Planstraße A im Jahre 1998 von der Stadtverwaltung Schwedt/Oder durchgehalten worden. Für den Abriss der alten Bausubstanz nordwestlich der Planstraße A könnten durch die Unterstützung der Landesregierung bereits Fördermittel in beträchtlicher Höhe eingesetzt werden.

2.2 Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beschloss bereits am 10. Oktober 1991 unter Beschluss-Nr. 237/16/91, einen Bebauungsplan für das Kraftverkehrsgelände in Schwedt/Oder aufstellen zu lassen. Schon in diesem Beschluss war definiert: "In dem von Wohnungsbau umschlossenen westlichen Bereich sollen Wohnfunktionen dominieren (WA), der Bereich entlang der Straße der DSF (heute F.-v.-Schill-Straße) soll als Mischgebiet ohne störendes Gewerbe entwickelt werden. Eine derzeitig planungsrechtlich mögliche ungeordnete Entwicklung soll mit der Planaufstellung verhindert werden."

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 13. November 1991 ortsüblich im "Schwedter Rathausfenster" veröffentlicht und war damit jedem zugänglich. In der Veröffentlichung ist die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rathaus (Stadtplanungsamt) verwiesen worden. Damit war lange vor dem Kauf des Geländes durch die Firma Weilbacher, der zum 1. September 1992 erfolgte, die planungsrechtliche Zielstellung durch Beschluss der SVV Schwedt/Oder festgeschrieben und sogar öffentlich bekanntgemacht worden. Also war seit 13. November 1991 klar, dass eine störende gewerbliche Nutzung, wie sie ein größerer Kfz-Reparaturbetrieb darstellt, ausgeschlossen werden muss.

2.3 Am 10. Oktober 1991 beschloss die SVV Schwedt/Oder unter Beschluss-Nr. 237/16/91 eine Veränderungssperre für das Kraftverkehrsgelände. Diese Veränderungssperre ist anschließend zur Genehmigung eingereicht worden und konnte nach Vorliegen der Genehmigung am 25. Juni 1992 endgültig beschlossen werden. Die Tatsache, dass dieser SVV-Beschluß zur Veränderungssperre gefasst worden ist, wurde Mitte Juli 1992 bekannt gemacht (siehe "Schwedter Rathausfenster" vom 15. Juli 1992). Ergänzend wurde sicherheitshalber der vollständige Text der Satzung zur Veränderungssperre am 15. Januar 1993 noch einmal veröffentlicht.

2.4 Bereits am 24. April 1993 billigte die Stadtverordnetenversammlung unter Beschluss-Nr. 618/18/93 die Vorlage zur öffentlichen Auslegung zur Träger- und Betroffenenbeteiligung des "Bebauungs- und Grünordnungsplanes Kraftverkehr", die vom 4. Juni 1993 bis 6. Juli 1993 stattfand.

In dem 1993 zur Auslegung bestimmten Entwurf war deutlich zu erkennen, dass der Planungsinhalt, d. h. ein "Allgemeines Wohngebiet" zu schaffen, konsequent umgesetzt werden soll. Der Entwurf enthielt keine großflächigen Areale für Gewerbebetriebe. Es waren nur noch die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen nachgewiesen, d. h. der Bestand an kriegszerstörten Gewerbe- und Industriehallen, die nach 1945 für den Kraftverkehrsbetrieb instandgesetzt worden waren, wurden nicht mehr für eine Funktionsänderung, sondern zum Abriss vorgesehen.

Die öffentliche Auslegung wurde ordnungsgemäß in der "Märkischen Oderzeitung" (MOZ) am 25. Mai 1993 per Annonce öffentlich bekanntgemacht.

Weiterhin wurde im Zuge der Betroffenenbeteiligung die Firma Weilbacher, die inzwischen einen Teil des ehemaligen Kraftverkehrsgeländes von der Treuhand trotz vorliegendem Aufstellungsbeschluß und trotz Veränderungssperre übernommen hatte, noch einmal direkt beteiligt und damit über die Umwandlung des Gesamtgeländes in ein Wohngebiet umfassend informiert.

Die im Zuge der Betroffenenbeteiligung abgegebene Stellungnahme der Firma Weilbacher vom 2. Juli 1993 endet damit, dass dem B-Plan-Entwurf grundsätzlich zugestimmt wird, aber um Unterstützung bei der Verlagerung des Betriebes gebeten wird.

- 2.5 Seit 1993 wird seitens der Stadtverwaltung Schwedt/Oder diese Unterstützung gewährt. Dabei wurden stets Grundstücke angeboten, die in der Lagegunst und im Zustand besser sind als der vorhandene Betriebsstandort. Es handelte sich hierbei sowohl um kommunale Grundstücke als auch um Grundstücke, wo die Stadtverwaltung Schwedt/Oder zum Eigentümer vermittelnd wirksam werden wollte.

Die Angebote umfassten z. B. Standorte im Bereich Breite Allee, ehem. Wohnlager, Plattenwerk, Raiffeisengelände, Gewerbegebiet W.-Seelenbinder-Straße neben dem Neubau der PVG.

Die langjährigen Verhandlungen haben mit dem Grundstückstauschangebot der Stadtverwaltung Schwedt/Oder (Liegenschaftsamt) vom 10. August 1998 ihren vorläufigen Abschluß gefunden, das auch Herr Weilbacher mit der Stellungnahme vom 18. August 1998 als weitere Verhandlungsbasis ansieht.

Als Vorzugslösungen haben sich die Standortvarianten 1 und 2 herausgeschält:

#### Standortvariante 1

Grundstück aus Flur 18, Flurstücke 48/11, 82/10 und 80/4 am Schwedter Bahnhof Mitte, als Tauschgrundstück (ca. 22.000 m<sup>2</sup>)

#### Standortvariante 2

Erwerb der benötigten Flächen aus dem Bestand des stillgelegten Plattenwerkes Schwedt/Oder durch Vermittlung zum derzeitigen Eigentümer

Seitens der Herren Rudi und Michael Weilbacher wurde im Gespräch am 20. Mai 1998 zwar Standortvariante 1 bevorzugt, eine definitive Entscheidung für eine der Varianten ist durch beide bis Ende März 1999 noch nicht erfolgt. Statt dessen wurde von den Eigentümern auf die Probleme hingewiesen, neben dem immer noch laufenden Neubau in Prenzlau auch noch die Mittel für einen Neubau in Schwedt bereitzustellen.

- 2.6 Zwischenzeitlich wurde die Bebauungsplanung auf Basis einer nochmals verlaufenden Rahmenplanung entsprechend des sich entwickelnden Bedarfs von vorwiegenden Mietwohnungsbau auf Wohnungen für Selbstnutzung (Eigentumswohnungen) ist Stadthäusern, Doppel-, Reihen- und Einzelhäusern etc.) umgestellt. Dieser Ansatz fand mit dem Auslegungsbeschluss vom 22. Januar 1998 die Billigung der SVV. Die Auslegung fand vom 19. Februar 1998 bis 26. März 1998 statt.

2.7 Die Stadtverwaltung Schwedt/Oder empfiehlt deshalb der SVV Schwedt/Oder zu beschließen, daß

- als Art der Nutzung für das gesamte Planungsgebiet des ehemaligen Kraftverkehrsgeländes in Fortsetzung der Planungs- und Realisierungskonsequenz der letzten 7 Jahre (geförderter Abriss) auch für das Gelände der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH ein "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt wird, da vorhandene bauliche Anlagen der Firma Weilbacher, solange sie nicht verändert oder ausgebaut werden, ohnehin Bestandschutz haben.
- der generelle Einspruch durch Herrn Rudi Weilbacher. sen. vom 16. Februar 1998 gegen den B-Plan-Entwurf "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" im Ergebnis des unter Pkt. 1 nachgewiesenen Verhandlungsstandes nicht berücksichtigt wird.
- die Stadtverwaltung beauftragt wird, die Verhandlungen mit der Firma Weilbacher mit dem Ziel zu deren Verlagerung einer einvernehmlichen Lösung weiterzuführen sind, um sowohl die im öffentlichen Interesse liegende Realisierung der Planaufgabe, die Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes auf der größten innerstädtischen Brache zu garantieren als auch durch die Vermeidung eines überstürzten Auszuges der Firma Weilbacher Arbeitsplätze zu gefährden.

2.8 Die Stadt Schwedt/Oder hat die kommunalpolitisch fundierte Zielstellung, die ca. 10 ha große Gewerbefläche im Stadtteil "Neue Zeit", die das derzeitige Betriebsgelände der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH mit einschließt, durch Neubebauung in ein "Allgemeines Wohngebiet" umzuformen, von Anfang an konsequent vertreten.

Damit verfolgt die Stadt mehrere Ziele, die sich der gesamtstädtischen Entwicklung unterordnen:

- Bereitstellung von Bauland für Schwedter Bürger in Schwedt, um die Bedürfnisse der Stadtbevölkerung in der Stadt und nicht im Umland abzudecken, d. h. die Stadt- und Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren.
- Vermeidung (Hinauszögerung) größerer Stadterweiterungen für Wohnzwecke im Außenbereich, die zur Erhöhung des gesamtstädtischen Erschließungs- und Betriebsaufwandes, zur Erhöhung der Eingriffe in Natur und Landschaft und damit zu höheren ökologischen Belastungen führen.
- Abdeckung des hohen Bedarfs an Wohnungen in Selbstnutzung, d. h. in Eigenheimen, Doppelhäusern, Reihenhäusern, speziell geschnittenen Eigentumswohnungen vorrangig durch nachhaltige innerstädtische Entwicklung. Dabei ist darauf zu achten, dass mindergenutzte Flächen bzw. Flächen mit nicht standortgerechter Nutzung dort, wo wirtschaftlich vertretbar, umgenutzt werden müssen.
- Entwicklung von gestalteten Freiflächen bzw. Grünverbindungen im Wohngebiet oder in Wohngebietsnähe.
- Gestaltung der räumlichen Mitte im Stadtteil durch städtebauliche Harmonisierung der Baustrukturen, Maßnahmen der Ortsbildverbesserung mit dem Ziel, die Wohn- und Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung zu erhöhen.

- bewusste räumliche Gestaltung der Übergänge zwischen vorhandener Bebauung und Neubebauung durch zielgerichtet zu entwickelnde Straßenräume mit Staffelung der Bebauungshöhen.
- Nutzung bereits vorhandener Flächen für die Neuansiedlung bzw. Umsiedlung von in Wohngebieten störenden gewerblichen Betrieben.  
(GE/GI-Gebiete: . Berkholzer Allee  
                  . W.-Seelenbinder-Straße  
                  . Breite Allee)

Auswahlkriterien für diese Gewerbestandorte sind:

- bessere verkehrliche Erschließung
  - bessere Möglichkeiten für die Betriebsentwicklung und damit bessere Möglichkeiten für den wirtschaftlichen Erfolg
  - Möglichkeiten zur Bereitstellung von Flächen in kommunalem Eigentum bzw. privat erworbenen Flächen
- Zielgerichtete Bebauung dieser Flächen für störende gewerbliche Nutzungen und Vorhaltung in ausreichenden Parzellengrößen.
  - Verlagerung der in Wohngebieten störenden Gewerbebetriebe auf günstiger gelegene Industrie- und Gewerbestandorte, um die Wohnbedingungen der Schwedter Bürger durch Verminderung der Betriebs- und Verkehrsemissionen zu verbessern. Unter dieser Zielstellung ist bereits 1996 die Verlagerung des Betriebshofes der Personenverkehrsgesellschaft auf das Gewerbegebiet an der Werner-Seelenbinder-Straße erfolgt.

Aus dieser Darstellung ist deutlich zu erkennen, dass die öffentlichen Interessen zur Überplanung und Umnutzung der bisherigen Gewerbefläche im Stadtteil "Neue Zeit", die z. Zt. noch zu 1/3 genutzt wird, zum Wohngebiet überwiegen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten als Gewerbegebiet sind bereits heute durch die angrenzende Wohnbebauung sehr stark eingegrenzt. Das war der wesentlichste Grund dafür, die neuen Objekte der Personenverkehrsgesellschaft nicht am alten Standort, sondern an einem neuen, planungsrechtlich als Gewerbegebiet gesicherten Standort zu bauen.

Durch die bisher ungeordnete Entwicklung ergibt sich also ein städtebauliches Planungserfordernis, das durch § 1 BauGB auch rechtlich gesichert ist.

Hier heißt es unter § 1 (3): "Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und sowie es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist".

Entsprechend des von der SVV für die öffentliche Auslegung freigegebenen Entwurfes des FNP soll das Plangebiet zum Wohngebiet (Allgemeines Wohngebiet) entwickelt werden.

- 2.9 Um sowohl den Beginn der Neubebauung der westlich der Straße A liegenden Fläche mit Wohngebäuden als auch die Räumung der östlich der Straße A liegenden Fläche nicht direkt voneinander abhängig zu machen, wurde eine ergänzende Stellungnahme beim Immissionsschutzamt Schwedt/Oder eingeholt, die mit Schreiben vom 19. August 1998 vorliegt. Hier heißt es:  
"Nach Prüfung bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht gegen den zeitlich begrenzten Betrieb der Anlagen der Automobilgesellschaft Weilbacher keine Bedenken."

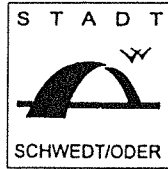
Aus den hierzu mit dem Immissionsschutzamt geführten Rücksprachen geht jedoch hervor, dass ein Parallelbetrieb einer großen Reparaturwerkstatt mit einem Allgemeinen Wohngebiet auf Dauer nicht möglich ist.

Im Verlauf der weiteren Investvorbereitung wäre es deshalb notwendig, die Zeitrahmen zu präzisieren. Positiv ist hier zu bemerken, dass die direkt vom Betrieb der Firma Weilbaucher ausgehenden Immissionen, nachdem die Überlagerung mit dem Lärm der PVG weggefallen ist, z. Zt. im erträglichen Rahmen liegen.

- 2.10 Mit der von der Stadtverwaltung Schwedt/Oder in Abstimmung mit dem Immissionsschutzamt Schwedt/Oder erzielten Übereinkunft sollte weiterhin vermieden werden, dass durch eine überstürzte Verlagerung der Firma Weilbacher im nachhinein noch dringend benötigte Arbeitsplätze verloren gehen.
- 2.11 In einem Schreiben vom 8. Februar 1999 an die Stadtverwaltung Schwedt/Oder deutet der Grundstückseigentümer, Herr Weilbacher sen., an, dass er erwägt, die Fläche seines hiesigen Betriebssitzes in relativ begrenztem Zeitraum der Stadtverwaltung Schwedt/Oder zum Kauf anzubieten. Dieser während der Endredaktion am B-Plan für das Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/ Fritz-Krumbach-Straße offenbar werdende Sachverhalt kommt der im Flächennutzungsplan für die untere Talsandterrasse fixierten Zielstellung, die nun überwiegend brachliegende Gewerbe- und Industriefläche innerhalb der kompakten Stadt für die weitere intensive Stadtentwicklung zu nutzen, sehr entgegen.

IV. Aufstellung zu den Ergebnissen der Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange, der öffentlichen  
Auslegung , Verfahrenstermine, Abwägungsvorschläge

SCHWEDTER



# RATHAUSFENSTER

Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder

Schwedt/Oder

Mittwoch, den 11. Februar 1998

7. Jahrgang, Ausgabe 2/98



*Dorfkirche in Schwedt/Oder Kummerow*

## Öffentliche Bekanntmachung

Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/ Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder"

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 22. Januar 1998 gem. § 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996, den Beschluß zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder" gefaßt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes liegt in der Zeit vom  
19.02. bis 26.03.1998

in der Stadtverwaltung im Rathaus, Lindenallee, in der dritten Etage montags bis donnerstags von 7:00 bis 18:00 Uhr sowie freitags von 7:00 bis 12:00 Uhr zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Auskünfte zu den Planungen werden jeweils  
Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 18:00 Uhr  
Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr, 13:00 - 15:00 Uhr  
und Freitag 9:00 - 12:00 Uhr  
oder nach telefonischer Terminvereinbarung beim Amt für Stadtentwicklung, Zimmer 226 oder 342 erteilt.

Während der Auslegefrist können von jedermann Bedenken und Anregungen zu dem Entwurf schriftlich oder während der öffentlichen Sprechzeiten zur Niederschrift gebracht werden.

Schwedt/Oder, 28.01.1998

gez. Schauer  
Bürgermeister

Diese Bekanntmachung ist im Schwedter Rathausfenster, Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder, am 11.02.1998 veröffentlicht worden.

## Widmungsverfügung

Nach § 6 des Brandenburgischen Straßengesetzes vom 11. Juni 1992, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg - GVBl. Bbg. Teil 1, Nr. 11, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Dez. 1995, GVBl. Bbg. Teil 1, Nr. 23, erhält folgende in der Gemarkung Schwedt/Oder liegende Verkehrsfläche Straße "Am Heizwerk", Flur 53, teilweise die Flurstücke 3/12 und 2/4, Flur 49, teilweise die Flurstücke 61, 60, 48/1, 48/6 und Flur 48, teilweise die Flurstücke 82/10, 92/4, 80/4 die Eigenschaft einer öffentlichen Straße und wird der Allgemeinheit für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt.

Die o. g. Verkehrsfläche wird in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft.

Die bereits baulich fertiggestellten Abschnitte 1 und 2 der Straße "Am Heizwerk" gelten nach Rechtswirksamkeit der Widmungsverfügung als für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straße. Der noch nicht realisierte Abschnitt 3 gilt nach Bekanntmachung der Verkehrsübergabe als für den öffentlichen Verkehr gewidmete Straße.

Die Verfügung gilt eine Woche nach der Veröffentlichung als bekanntgegeben.

### Rechtbehelfsbelehrung

Gegen diese Verfügung ist der Widerspruch zulässig. Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift beim Tiefbauamt, Helbigstraße 2-4, 16306 Schwedt/Oder zu erheben.

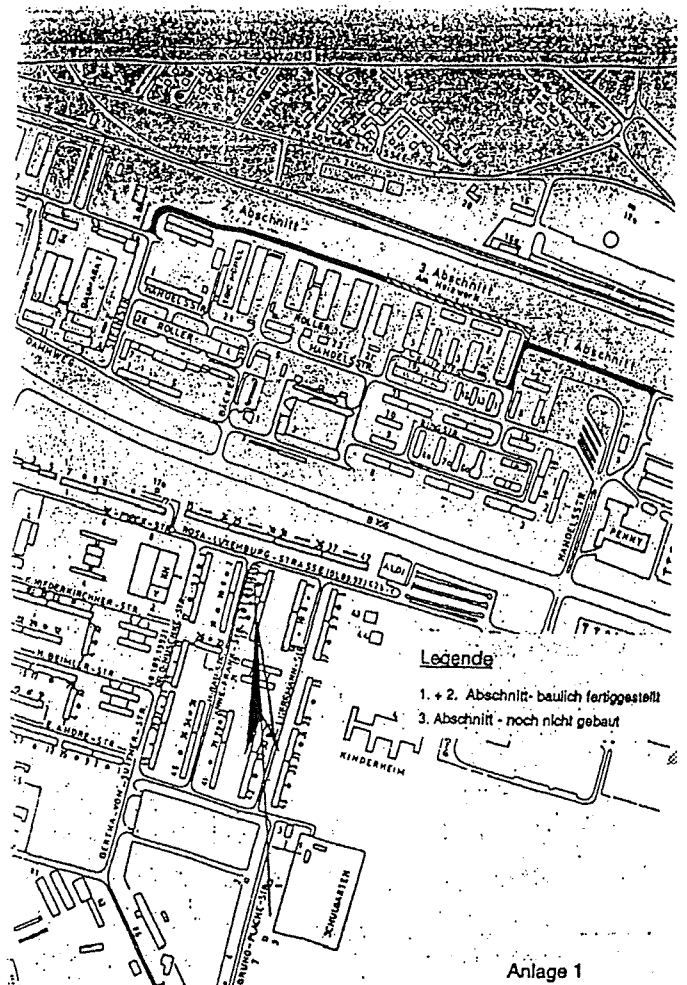
Es wird darauf hingewiesen, daß bei schriftlicher Einlegung des Widerspruches die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist bei der Behörde eingegangen ist.

Schwedt/Oder, 28.01.1998

gez. Schauer  
Bürgermeister

## Widmungsverfügung

Nach § 6 des Brandenburgischen Straßengesetzes vom 11. Juni 1992, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg - GVBl. Bbg. Teil 1, Nr. 11, zuletzt geändert durch das Gesetz vom



Anlage 1

15. Dez. 1995, GVBl. Bbg. Teil 1, Nr. 23, erhält folgende in der Gemarkung Schwedt/Oder liegende Verkehrsfläche "Erweiterung der Straße Niederlandiner Weg", Flur 5, Flurstück 44/5 und Flur 61, Flurstücke 14/5 und 15/6 die Eigenschaft einer öffentlichen Straße und wird der Allgemeinheit für den öffentlichen Verkehr, zur Verfügung gestellt.

Die o. g. Verkehrsfläche wird in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft.

Die Verfügung gilt eine Woche nach der Veröffentlichung als bekanntgegeben.

### Rechtbehelfsbelehrung

Gegen diese Verfügung ist der Widerspruch zulässig. Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift beim Tiefbauamt, Helbigstraße 2-4, 16306 Schwedt/Oder zu erheben.

Es wird darauf hingewiesen, daß bei schriftlicher Einlegung des Widerspruches die Widerspruchsfrist nur dann gewahrt ist, wenn der Widerspruch innerhalb dieser Frist bei der Behörde eingegangen ist.

Schwedt/Oder, 28.01.1998

gez. Schauer  
Bürgermeister

Das Veranstaltungsheft „SCHWEDT info“  
mit dem monatlichen Veranstaltungsplan für  
Schwedt/Oder, Angeboten für Freizeit, Sport und  
Weiterbildung sowie Adressen und Telefonnummern  
erhalten Sie in der „Schwedt-Information“ im  
Ermelerspeicher und im Bürohaus der Stadt  
Schwedt/Oder.

Telefon Redaktion „Schwedt info“ 44 63 05.

## IV. Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schillstraße/Fritz-Kumbach-Straße"

## Aufstellung zu den Ergebnissen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der öffentlichen Auslegung, Verfahrenstermine und Abwägungsvorschläge

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabe-termin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
<u>Innerhalb der Stadtverwaltung</u>						
1.	23 Liegenschaftsamt	13.02.98	26.03.98	27.03.98	Das Liegenschaftsamt stimmt dem vorgelegten B-Plan zu.	
2.	32 Ordnungsamt Feuerwehr	13.02.98	26.03.98	16.02.98	Seitens der Feuerwehr gibt es gegen den Bau bzw. Betrieb in der geplanten Form in brand-schutztechnischer Hinsicht keine Bedenken. Bebauung ist so durchzuführen, dass der Ein-satz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. Für öff. Verkehrsflächen § 5 BbgBO und Pkt. 5 der zugehörigen Verwaltungsvorschrift (VVBbgBO) beachten: Durchfahrtsbreite : > 3,00 m Bei Baumpflanzungen lichte Höhe über Fahrbahn > 3,50 m	Die von der Feuerwehr genannten Durchfahrtsbreiten und -höhen sind bei der Projektierung der Straßen einzuhalten.
3.	60 Bauverwaltungsamt	13.02.98	26.03.98	18.03.98	Aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht gibt es keine Bedenken	-
4.	66 Tiefbauamt	13.02.98	26.03.98	01.04.98	- Umgestaltung Straßenraumquerschnitt Straße A durch Wegfall der Längsparker, Verlagerung des Gehweges direkt an die Straße A  - Da der ursprünglich geplante zusätzliche öffent-liche Parkplatz für die Sporthalle entfallen soll, Veränderung des letzten Wegequerschnitts im Text der Begründung, Abb. 7  - Detaillierte Korrekturen, die den Text ein-deutiger gestalten werden, empfohlen	- Der Straßenraumquerschnitt wird sowohl im Plan als auch in der Begründung entsprechend geändert. Trotzdem wurde im Projekt Straßenbau nach nochmaliger Überlegung eine reduzierte Zahl Längsparker nachgewiesen.  - Wegequerschnitt wird in der Begründung geändert, siehe Planstraße D  - Die empfohlenen Korrekturen, die den Text eindeutiger gestalten, sind vorgenommen worden.

Ifd. Amt/Behörde Nr.	Ausgang	Rückgabe- termin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
5. 63 Bauordnungsamt	13.02.98	26.03.98	27.03.98	<p>Detaillierte Stellungnahme zu folgenden Punkten der textlichen Festsetzungen:</p> <p>Zu I.</p> <p>1.1 In einem WA sind nur die in § 4 BauNVO und § 13 BauNVO genannten Nutzungen zulässig. Gebäude für freie Berufe sind im WA nicht zulässig.</p> <p>1.4 Bezugspunkt OK-Gelände für Höhenfestsetzungen ist zu unbestimmt</p> <p>2. Die Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO stellt bes. Anforderungen, die mit der vorliegenden Begründung nicht ausreichend belegt sind. Begründung erf. städtebaul. Aspekte.</p> <p>2.1 . Sind Bauweise a und a1 identisch?</p> <p>. Ist es möglich, Gebäude, die eingeschossig sind, ohne Einschränkungen auf der Grenze zu bauen?</p> <p>2.6 Überschreitungen der Baulinien durch vortretende Bauteile sollten dem § 6 Abs. 6 BbgBO angepasst werden.</p>	<p>Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend korrigiert worden. Räume für freie Berufe sind sowohl im WA 1 als auch im WA 2 zulässig.</p> <p>Bezugspunkt ist für Höhenfestsetzungen neu definiert worden:</p> <p>"Der Abstand zw. der mittleren Höhe des direkt an das Gebäude angrenzenden Geländes und Oberkante Erdgeschossfußboden darf max. 0,5 m betragen.</p> <p>Es ist nicht zulässig, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens unter der Oberkante des Bordes der direkt an das Grundstück grenzenden Öff. Verkehrsfläche liegt."</p> <p>In Bezug auf die Überschreitungen der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung im Baugebiet 1 (z. Zt. SB-Lebensmittelmarkt) und Baugebiet 12 (Reservestandort Wohn- und Geschäftshaus an der Einmündung Ferdinand-von-Schill-Straße/ Fritz-Krumbach-Straße ) werden in der Begründung zum Bebauungsplan detaillierte Aussagen zu den hier zutreffenden städtebaulichen Prämissen gemacht.</p> <p>Bauweise "a" und "a1" sind identisch, deshalb wird nur "a" festgesetzt.</p> <p>Nein, es ist nicht möglich, Gebäude, die eingeschossig sind, ohne Einschränkungen auf der Grenze zu bauen.</p> <p>Bei Doppel- und Reihenhäusern ist es möglich, einseitig oder beidseitig die Hauptgebäude an die Grenze anzubauen (Grenzbebauung). Garagen können lt. § 6 BbgBO vom 18.12.97 bis zu 9,0 m Länge und 3,0 m Wandhöhe als Grenzbebauung errichtet werden.</p> <p>Überschreitungen der Baulinie regeln sich jetzt nach § 6 Abs. 6 BbgBO vom 18.12.97.</p>

Lfd. Amt/Behörde  
Nr.

Ausgang Rückgabe-  
termin

Eingang

Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)

Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung

4.3 Im Bebauungsplan ist der konkrete Nutzungszweck der Grünflächen festzusetzen. Allgemeine Grünfläche reicht nicht aus. Ob ein Kinderspielplatz ausgeführt wird, kann offenbleiben. Keine Verpflichtung der Stadt zur Realisierung.

Die betroffene Grünfläche wird zwischen den für die Neubauung vorgesehenen Flächen und der Gatower Straße als "öffentliche Grünfläche" festgesetzt.

10. Gefährdungsabschätzung durch Altlastengutachten belegen; notwendige Festsetzungen für betroffene Bereiche formulieren.

- Das zusammengefasste Altlastengutachten vom 6.6.97 mit Gefährdungsabschätzung einschließlich des "1. Teilberichtes zur Sanierung des ehemaligen Kraftverkehrs zur Vorbereitung des B-Planes für das geplante Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" vom 28. August 1998, des "2. Teilberichtes zur Nachuntersuchung Sanierung des ehemaligen Betriebsgeländes Kraftverkehr Schwedt zur Vorbereitung des B-Planes für das Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" vom 15. Januar 1999, des "Berichtes zur Altlasteneinschätzung des Geländes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH in Vorbereitung des B-Planes für das geplante Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" vom 14. Januar 1999 mit Ergänzungen vom <sup>8.</sup> März 1999 sowie die vom kreislichen Umweltamt bestätigte Zusammenfassung des Erkenntnisstandes im Ergebnis der Beratung vom 27. Januar 1999 zum Abschluss des TÖB-Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des B-Planes werden dem B-Plan zugefügt.
- Zur einfacheren Handhabung bei der Bauvorbereitung und Realisierung wurde zum 27. April 1999 durch die GUMA GmbH Schwedt eine Zusammenfassung der Einzelgutachten erarbeitet, die ein ständiges Suchen in den Einzelgutachten bei der Baudurchführung vermeiden soll.
- Für die Altlastensanierung der Flächen nordwestlich und südöstlich der Planstraße A gelten die vom kreislichen Umweltamt bestätigte Zusammenfassung der Erkenntnisse der Beratung vom 27. Januar 1999 zum Abschluss des TÖB-Beteiligungsverfahrens, die als Kopie der Begründung zum B-Plan beiliegt, sowie die Festlegungen bereits genannter Gutachten der GUMA GmbH

Lfd. Nr. Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabe- termin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
				<p>zu II</p> <p>Nr. 3 Allgemeine ausnahmsweise Zulassung von Abweichungen ist rechtswidrig, nur im konkreten Fall zu prüfen.</p>	<p>- Es wird davon ausgegangen, dass die Altlastensanierung der Fläche nordwestlich der Planstraße A bis 1999/2000 abgeschlossen und die Freigabe des Baugeländes für die Baudurchführung im 1. Realisierungsabschnitt erfolgt.</p> <p>- Soweit im B-Plan möglich ist, wurden in den den "Nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, die zum Verständnis und zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich sind" [ III (1) 6.1 bis (1) 8.0 als Anhang zu den textlichen Festsetzungen] die notwendigen Zielstellungen zur Sanierung der kontaminierten Flächen nordwestlich und südöstlich der Planstraße A fixiert.</p> <p>II</p> <p>Die Formulierung in II Pkt. 3 entfällt, da in diesem Fall die Bbg BO vom 18.12.97 Anwendung findet.</p>
				<p>Nr. 7 Hinweis auf mögliche Kollisionen der Festsetzungen zum vollständigen Sichtschutz an Müllstandplätzen mit den Festsetzungen zu Einzäunungen</p>	<p>- Die Festsetzungen zu Einzäunungen wurden entsprechend verändert, damit Widersprüche zu den Festsetzungen für Müllstandplätze vermieden werden (jetzt Nr. 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)</p>
				<p>Betr. Kampfmittelbelastung: Munitionsbergungsbetrieb ist als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Wenn notwendig, sind Ergebnisse in die Festlegungen zum B-Plan aufzunehmen</p>	<p>Munitionsbergungsbetrieb wurde beteiligt. Vorgaben zur weiteren Verfahrensweise sind unter IV. "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen auf die Bauvorhaben erforderlich sind" als Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.</p>

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabetermin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
----------	-------------	---------	----------------	---------	------------------------------------	------------------------------------------------------

Außerhalb der Stadtverwaltung

- |    |                                                                                                                                                      |          |          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. | Land Brandenburg, Land Berlin<br>Gemeinsame Landesplanungs-<br>abteilung, Ref. GL 6<br>Postfach 139,<br>15201 Ffo.                                   | 13.02.98 | 26.03.98 | 17.03.98 | Dem Entwurf des Bebauungsplanes wird-<br>zugestimmt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 7. | Landesumweltsamt<br>Brandenburg<br>Außenstelle Frankfurt<br><br>Referat W 9, Wasser-<br>wirtschaft<br>Herbert-Jensch-Str. 38<br>15234 Frankfurt/Oder | 13.02.98 | 26.03.98 | 11.03.98 | Berücksichtigung der Mess-Stelle Nr. 29519040<br>Rechtswert: 54.52715<br>Hochwert : 58.81680<br><br>Meßintervalle: 2 x im Monat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Die Forderung beruht auf einem Irrtum. Die Überprüfung<br>durch das Vermessungsbüro Beutel/Werner, das die Bestands-<br>aufnahme für das Satzungsgebiet gemacht hatte zeigt, dass<br><br>die Mess-Stelle außerhalb des zukünftigen Satzungsgebietes<br>des B-Planes liegt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8. | Landesumweltamt Brandenburg<br>Abt. Abfallwirtschaft,<br>Altlasten, Bodenschutz<br>Müllroser Chaussee 50<br>15236 Frankfurt/Oder                     | 13.02.98 | 26.03.98 | 11.03.98 | Hinweis zur Ergänzung des Altlastenkatalogs<br>und zur notwendigen Zusammenarbeit mit dem<br>Umweltamt des Landkreises<br><br>Hinweise zum Schutz des Bodens:<br>- sparsame und schonender Umgang mit Boden, Ver-<br>meidung von Totalversiegelungen, nicht bedarfs-<br>gerechte Parallelführung von Trassen vermeiden,<br>Rückbau von Versiegelungen, Rekultivierung<br>von alten Verkehrsflächen.<br><br>- vorrangige Einbeziehung von Böden, die bereits<br>in ihren Funktionen eingeschränkt sind.<br><br>- sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden<br>Stoffen bei Bauarbeiten<br><br>- Schutz des Bodens vor Erosionen sowie Ver-<br>schlammung während der Bauphase | Die notwendige enge Zusammenarbeit wurde gewährleistet.<br>Verbindliche Vorgaben wurden in die "Nachrichtlichen Über-<br>nahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene<br>Festsetzungen, die zum Verständnis und zur Umsetzung des<br>Bebauungsplanes erforderlich sind" [ III (1) 1.-8. als<br>Anhang zu den textlichen Festsetzungen ] aufgenommen.<br><br>Die Hinweise fließen ein in die Planungsarbeiten des Tief-<br>bauamtes zur Erschließung des Baugebietes.<br><br>Diese Forderung wurde bei der Präzisierung der "Hinweise"<br>[IV (2)] berücksichtigt.<br><br>Der Hinweis wird vom Tiefbauamt bei Vertragsabschluss den<br>Erschließungsfirmen als Auflage vorgegeben. |

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabetermin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
					- Anfallende kontaminierte Baumassen, Abbruchmaterialien und Verpackungen sind der Sonderabfallgesellschaft Berlin-Brandenburg GmbH anzubieten	- Die Durchsetzung v. g. Forderungen wurde in die "Nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, die zum Verständnis und zur Umsetzung des B-Planes erforderlich sind", [ III (1) ] aufgenommen. Die Beteiligung des Kreisumweltamtes ist ständig zu garantieren. Die Verpackungen, die im 1. Realisierungsabschnitt lagerten, sind bereits fachgerecht entsorgt.
					Keine grundsätzlichen Hindernisse, die gegen das Vorhaben sprechen, Basis: vorläufiger Abfallentsorgungsplan des Landes Brandenburg	-----
9.	Landesumweltamt Brandenburg Abt. Naturschutz Ref. N 5 Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	13.02.98	26.03.98	24.03.98	Hinweise auf widersprüchliche Formulierungen in der Begründung KAP 7.4 Seite 42 1. Satz KAP 9.7 Seite 48 1. Satz	Die Widersprüche wurden beseitigt. Durch die geplanten Entsiegelungen tritt eine nachhaltige Verbesserung auf dem Gebiet des Schutzes des Bodens ein.
10.	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Regional Planungsstelle R.-Breitscheid-Str. 36 16225 Eberswalde	13.02.98	26.03.98	26.03.98	Der Entwurf des B-Planes wird der regionalplanerischen Zielstellung gerecht und kann deshalb regionalplanerisch befürwortet werden.	-----
11.	Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg Hauptallee 116/8 15838 Waldstadt	13.02.98	26.03.98	06.05.98	Gebiet ist teilweise kampfmittelbelastet, nach Abschluss der Planungsphase Einzelanträge auf Munitionsfreigabe stellen	Die Auflage zur gezielten abschnittswisen Untersuchung auf Kampfmittelbelastung vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. der Gründungsarbeiten ist nicht nur in die Begründung, sondern sogar in die "Nachrichtlichen Übernahmen zu nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, die zum Verständnis und zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich sind" [IV (1)] als Anhang zu den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabetermin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
12.	Amt für Immissionsschutz Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	13.02.98	26.03.98	02.04.98 22.04.98	<p>Antrag Terminverlängerung auf 09.04.98</p> <p>- Festsetzungen im B-Plan werden aus immissionsrechtlicher Sicht für ausreichend angesehen - Vorbelastung für Außenwohnbereiche entlang der Fr.-Krumbach-Str./F.-v.-Schill-Str. garantiert nicht den Schutzanspruch für ein "Allgemeines Wohngebiet".</p> <p>- Hinweise: ·Vorrang aktiver Schallschutzmaßnahmen vor passiven Maßnahmen ·Baulinien in ausreichendem Abstand zur Straße festsetzen.</p>	<p>Eine weitere Rücknahme der Baulinien ist bei Sicherung der Effektivität der Flächennutzung nicht möglich.</p> <p>Im vorliegenden Fall sind aufgrund der speziellen städtebaul. Situation die längs der Fr.-Krumbach-Straße und längs der F.-v.-Schill-Straße klaren Raumkanten gefordert, um den städtebaul. Zusammenhang zum übrigen Stadtteil "Neue Zeit" zu wahren, die Mittel des aktiven und passiven Lärmschutzes zu kombinieren. Dazu gehören:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Differenzierung der Grundrissgestaltung durch Verlagerung der lärmempfindlichen Wohnfunktionen auf die Gebäuderückseite (Schlafzimmer, Kinderzimmer)</li> <li>2. Anwendung lärmämmender Außenwandkonstruktionen</li> <li>3. Differenzierung der Außenwohnbereiche in <ul style="list-style-type: none"> <li>. Außenwohnbereiche zw. Gebäude und Straße mit geringer</li> <li>. Außenwohnbereiche auf der Rückseite der Gebäude mit</li> </ul> </li> <li>4. Schaffung einer Lärmabschlussbebauung zur Fritz-Krumbach-Str. und zur Ferdinand-von-Schill-Str. durch eine entsprechende Gebäudestellung</li> <li>5. Umgestaltung der Fritz-Krumbach-Str. zur verkehrsberuhigten Sammelstraße mit Tonnagebegrenzung und guter Aufenthaltsqualität.</li> <li>6. Im Falle des Ersatzes des Straßenoberbaus der Fritz-Krumbach-Str. bzw. Ferdinand-von-Schill-Straße im Zuge einer Rekonstruktion ist eine lärmarme Decke (Bitumendecke) vorzusehen, unabhängig von der Tatsache, dass die Fritz-Krumbach-Straße und die Ferdinand-von-Schill-Straße außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen.</li> </ol>

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabetermin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Aufenthaltsqualität (Hauszugangszonen) Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollte die Wärmeversorgung ausschließlich durch Fernwärmeanschluß erfolgen.</li> </ul> <p>Gründe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Randlage zum umliegenden mehrgeschos- sigen Wohnungsbau</li> <li>- Entstehung neuer Immissionsquellen im Planungsgebiet verhindern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzungen wurden entsprechend dem Stand der Technik auf Basis des geltenden Baurechts (BauGB) und der Rechtsprechung erarbeitet. Nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand sind Anlagen mit modernen Brennwertkesseln auf Gasbasis in Bezug auf die Gesamtemission als unproblematisch zu betrachten.</li> <li>Aus o. g. Gründen empfiehlt die Stadtverwaltung Schwedt/ Oder auch Erdgas für Heizzwecke in der Satzung für das Baugebiet zu gestatten.</li> <li>- Um Abgaskonzentrationen trotz der insgesamt geplanten lockeren Bebauung zu verhindern, sind je eine Feuerstelle pro WE als Kamin, Kachelofen und Kaminofen hier nur ausnahmsweise zulässig. Hierfür sind Einzelfallprüfungen durch das BOA und der Bezirksschornsteinfegermeister unumgänglich.</li> <li>- Der Einsatz von Kohle, Papier, schwerem Heizöl und Abfällen aller Art zu Heiz- und Feuerungszwecken wird generell ausgeschlossen.</li> </ul>
		10.08.98	17.08.98	24.08.98	<p>Als Antwort zu einer ergänzenden Anfrage zur Möglichkeit des Baubeginns und des Bezuges von Wohngebäuden vor Auszug der benachbarten Firma Weillbacher (2. Realisierungsabschnitt) wurde folgende ergänzende komplexe Stellungnahme abgegeben:</p>	

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabetermin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
					<p>1. Aufgrund des Kfz-Verkehrs in der Fritz-Krumbach-Straße auch nach Rekonstruktion der Straßendecke als Bitumenstraße wird ein ausreichender Immissionsschutz für die Nutzer der zukünftigen Wohnhäuser ohne Lärm-minderungsmaßnahmen nicht gewährleistet.</p> <p>2. Für Gebäude, die parallel zur Fr.-Krumbach-Straße entstehen, sind passive Schallschutz-maßnahmen bei der Errichtung vorzusehen:</p> <p>a) Nachweis des Lärmdämmmaßes der Außenbau-teile (Fenster/Wände etc.)</p> <p>b) Wohn- und Schlafräume auf der straßenabge-wandten Seite</p> <p>c) zum Aufenthalt bestimmte Freiflächen auf der straßenabgewandten Hausseite</p> <p>d) "nichttransparente Wandflächen" der Um-fassungswände der Gebäude und Carports sind zu begrünen (1 Pflanze/ 2m Länge und Breite) bzw. mit Strukturputz zu ver-sehen, um Reflexionen zu reduzieren.</p> <p>e) zusätzliche Schallschutzmaßnahmen in besonderen Fällen</p> <p>3. "Nach Prüfung bestehen aus immissions-schutzrechtlicher Sicht gegen den zeit-lich begrenzten Betrieb der Automobilge-sellschaft Weilbacher keine Bedenken"</p>	<p>- Die Hinweise unter Pkt. 2 a/c wurden bereits bei der Auswertung des Schreiben vom 22. 4.98 in die Abwägung und den Entwurf der textlichen Festlegungen übernommen.</p> <p>- Bei der Forderung, auch die Wohnzimmer auf die straßen-abgewandte Seite zu legen, handelt es sich um einen Irrtum, der in direkter Abstimmung mit dem Amt für Im-missionsschutz beseitigt wurde.</p> <p>- In die textlichen Festsetzungen wurde in gegenseitiger Abstimmung deshalb zusätzlich nur folgende Formulierung aufgenommen: "Differenzierung der Grundrissgestaltung durch Verlagerung lärmempfindlicher Wohnfunktionen (Schlafräume, Kinderzim-mer) auf die straßenabgewandte Seite."</p> <p>- Die textl. Festsetzungen wurden um den Hinweis nach Pkt. 2 d nicht ergänzt, da die Begrünung bzw. der Strukturputz kaum eine messbare Schallreflexionsminderung erzielt, außerdem liegt die Schallemission der Fritz-Krumbach-Stra-ße bei Fertigstellung der Bitumendecke innerhalb der noch zulässigen Werte.</p> <p>- Die positive Stellungnahme zum zeitlich begrenzten Weiterbetrieb der Fa. Weilbacher parallel zur Errich-tung und zum Bezug von Wohnungen im 1. Realisierungs-abschnitt wird dankend zur Kenntnis genommen.</p>
18.09.98					<p>Die am 14.09.98 übergebenen Ergebnisse der aktuellsten Verkehrszählung vom Sept. 1998 weisen aus, dass sich die Schalldruckpegel seit 12/95 auf der Ferdinand-von-Schill-Str. und Fritz-Krumbach-Straße soweit verändert haben, dass sie den Orientierungswerten der DIN 18005,Blatt 1 entsprechen.</p>	<p>Mit dieser Aussage können die Forderungen zum Lärmschutz auf normale Anforderungen reduziert werden:</p> <p>1. Differenzierung der Grundrissgestaltung durch Verlagerung lärmempfindlicher Wohnfunktionen (Schlafzimmer, Kinder-zimmer) auf die straßenabgewandte Hausseite</p> <p>2. Anwendung lärmdämmender Außenwandkonstruktionen in Regel-ausführung (erf. R'w, res = 30 dB)</p>

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabe-termin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
13.	Landkreis Uckermark Karl-Marx-Str. 1 17291 Prenzlau Altlasten und Bodenschutz	13.02.98	26.03.98	27.03.98	1.1 Altlasten und Bodenschutz Angaben in Begründung zu grob, deshalb Nachreichen der Zusammenfassung des Altlastengutachtens an Umweltamt, SB Altlasten und Bodenschutz	3. Differenzierung der Außenwohnbereiche. Längs der Ferdinand-von-Schill-Straße und der Fritz-Krumbach-Straße sollen zwischen Gebäude und öffentl. Verkehrsfläche keine Außenwohnbereiche, die eine besondere Aufenthaltsqualität erfordern, z. B. Sitzterrassen, angelegt werden  Aufgrund der praktischen Unwirksamkeit von Strukturputzen und Wandbegrünungen zur Reflexionsminderung kann diese Forderung nicht in die Festsetzungen aufgenommen werden. Die restlichen Forderungen der Stellungnahme vom 22.4.1998 wurden als Empfehlung in die Begründung zum B-Plan übernommen.
				12.06.98	Ergänzende Antwort des kreislichen Umweltamtes SB Altlasten und Bodenschutz: - Abriß der baulichen Anlagen der PVG nordwestlich Planstraße A erfolgte nicht entsprechend Auflagen des zusammenfassenden Altlastengutachtens und der Baugenehmigung  - Die Stadt Schwedt/Oder erhielt die Auflage, den Erfolg der Altlastenbeseitigung erneut durch Gutachten nachzuweisen.	Gutachten für die Teilfläche nordwestlich der Straße A (ehem. PVG) wurde am 14. Mai 1998 zugestellt  Da durch die beauftragte Firma Tief- und Straßenbau Penkun keine abrißbegleitenden Untersuchungen durchgeführt wurden, waren ergänzende Gutachten zur Altlastbeseitigung auf den Flächen nordwestlich der Planstraße A (ehem. PVG-Gelände) am 28.8.98 im Auftrage der Stadtverwaltung, Bauverwaltungsamt, bzw. am 15.1.99 im Auftrage des Amtes für Stadtentwicklung (1. u. 2. Teilbericht zur Sanierung) notwendig, die das zusammenfassende Altlastengutachten vom 6. Juni 1997 in einem iterativen Prozess unter Mitwirkung des Umweltamtes des Landkreises weiter vertieften. Als Schlussfolgerung zu den Ergebnissen der Untersuchungen für die Flächen nordwestlich Planstraße A wurden auch vertiefende Untersuchungen für das Gelände südöstlich der Planstraße A (heute Automobilgesellschaft Weillbacher) durchgeführt.

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabetermin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
						<p>(Bericht zur Altlasteneinschätzung des Geländes der Automobilgesellschaft Weillbacher mbH zur Vorbereitung des B-Planes für das geplante Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße vom 14. Januar 1999 einschließlich 1. Nachuntersuchung vom 8. März 1999).</p> <p>Ziel war es, hier aufgrund der vorherigen Nutzung vermutete Altlasten einzugrenzen. In Ergebnis dieser zeitaufwendigen Untersuchungsschritte gelang es, der Stadtverwaltung die Aufgabe lt. BauGB § 9 (5) "Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind," für das gesamte Planungsgebiet nachzuweisen. Als Ergänzung zum B-Plan entstand der Plan 5: "Übersicht zu den entsorgten und noch zu entsorgenden Altlasten". Die erforderlichen textlichen Festsetzungen sind, da diese den Festsetzungsumfang eines B-Planes bei Weitem überschreiten, als Anhang zu den textlichen Festsetzungen unter "III. Nachrichtliche Übernahmen ... " dem Planwerk beigelegt worden. Bei diesen Übernahmen ist auch die Forderung vom 26. März 98, den Erfolg der Altlastenentsorgung durch Gutachten nachzuweisen, berücksichtigt worden.</p>
				03.8.98	Stellungnahme zu Schwermetalluntersuchungen: Richtwert für Spielplätze wird nicht überschritten	Bauherren müssen verstärkt auf organoleptische Auffälligkeiten bei der Baurealisierung achten, deshalb Übernahme des Hinweises in die Kaufverträge erforderlich.
				24.09.98	<p>Aussprache mit dem kreislichen Umweltamt (Schubert, Kasperski) zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens in Schwedt/Oder</p> <p>a) Forderung zum Nachweis der erreichten Sanierungsziele nach Bbg. Liste</p> <p>b) Ziel Restkontamination für eine Wohnnutzung</p> <p>&lt; 0,250 mg mineralische Kohlenwasserstoffe (MKW)/l Grundwasser</p> <p>&lt; 300 mg mineralische Kohlenwasserstoffe (MKW)/kg Trockensubstanz Boden</p>	<p>- Durch die im Frühjahr 1998 erfolgten Abriss- und Entsorgungsmaßnahmen wurden die auf dem Gelände der ehem. PVG Schwedt/Oder nachgewiesenen Altlastenstandorte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zerlegungs- und Schrottplatz</li> <li>. Farb-, Holzschutz- und Faßlager</li> <li>. Werkstatt</li> </ul> <p>ausreichend entsorgt. Diese Teilflächen waren in ihrem derzeitigen Zustand als "WA" bebaubar.</p>

Lfd. Nr.	Ausgang	Rückgabetermin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
				<p>c) Ergänzende Untersuchungen im Bereich Holzschutzmittellager auf AOX notwendig, bei positiver Analyse zus. Sanierung erforderlich Altlastenverdacht Holzschutzmittellager bleibt vorerst bestehen</p> <p>d) Empfehlung zur Entsorgung der Altlast Betriebstankstelle über ein In-situ-verfahren (Belüftung, Absaugen des kontaminierten Grundwassers)</p> <p>e) Aufgrund der im Bereich der Fa. Weilbacher südöstlich Planstraße A in 3,5/5 m Tiefe vorh. polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffverbindungen ist die Eingriffstiefe auf max. 2,5 m zu begrenzen.</p> <p>f) Die erf. abrissbegleitende Betreuung für das Gelände südöstlich Planstraße A (Automobilgesellschaft Weilbacher mbH) ist zu sichern.</p>	<p>- Die Stadtverwaltung Schwedt/Oder wird beauftragt, die Altlastenentsorgung für die Flächen nordwestlich der Planstraße A (ehem. PVG-Gelände) die sich in städtischem Besitz befinden, so abzuschließen, dass auch der analytische Nachweis zur Altlastenfreiheit vorliegt und das erzielte Ergebnis schriftlich von der Kreisverwaltung Uckermark, Umweltamt, SB Altlasten/Bodenschutz, bestätigte wurde (Freigabe). Das bebetrifft sowohl die Altlast ehem. Betriebstankstelle der PVG (101) als auch die Altlast im Bereich des Vorplatzes der ehemaligen Werkstatthalle der PVG (106) .</p> <p>- Die Hinweise im Pkt. e und f sind durch die Erkenntnisse, die im Zuge der Altlasteneinschätzung des Geländes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH vom 14.1.99 und der zugehörigen Ergänzungen entstanden, überholt. Das Protokoll der Beratung vom 24.9.98 musste deshalb am 27.1.99 im Zuge einer erneuten Aussprache mit dem Umweltamt des Landkreises Uckermark durch die "Zusammenfassung des am 27.1.99 in Bezug auf die Altlastenproblematik im Rahmen des TÖB-Bauleitplanverfahrens zum Entwurf des B-Planes Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/ Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder" erreichten Erkenntnisstandes, der sich unter Berücksichtigung der neu bearbeiteten ergänzenden Gutachten und der Beratung am 27.1.99 zu o.g. Betreff entwickelte, ersetzt werden.</p>

Diese Niederschrift mit dem Ergebnissen vom 27.01.99 ist als Anlage dem Abwägungsmaterial gesondert beigelegt. Nach Gegenzeichnung durch das Umweltamt des Landkreises Uckermark ist die v. g. Zusammenfassung als Abschluß des Abwägungsvorganges zur Altlastenproblematik auf den am 27.1.99 bekannten Kontaminationsflächen zu betrachten. Die Erkenntnisse aus der am 27.1.99 durch das kreisliche Umweltamt festgelegten Nachbeprobung einer Freilagerfläche in der Nähe der Fritz-Krumbach-Straße (108), die inzwischen durchgeführt wurde, und positive Nachweise bei polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) erbrachte, sind in die nun vorliegende Fassung des Bebauungsplanes integriert, die der SVV zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Zur besseren Handhabung bei der notwendigen Altlastenentsorgung und bei der Tiefbauerschließung ist zusätzlich sowohl für den 1. als auch für den 2. Realisierungsabschnitt des von der Satzung erfassten Geländes eine neue komplexe Zusammenfassung aller Altlastengutachten für das ehemalige Gelände der Personenverkehrsgesellschaft Schwedt und das Gelände der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH durch die GUMA GmbH Schwedt zum 27.04.99 bearbeitet worden. Diese Gutachten liegen als Fotokopien dem Bebauungsplan bei.

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabe-termin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
<p>Die Schlussfolgerungen hierzu sind sowohl in die Überarbeitung des Planes 5 "Übersicht zu den entsorgten und noch zu entsorgenden Altlasten", in die Überarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan als auch unter III in die Überarbeitung der "Nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, die zum Verständnis und zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig sind" übernommen worden.</p>						
<p>Die Stadt Schwedt/Oder hat sich auf Grund einer Empfehlung des Vergabeausschusses der SVV Schwedt/Oder vom 11. Mai 99 entschlossen, die Sanierung der Altlast "Ehemalige Betriebstankstelle PVG" und der Altlast "Vorplatz ehemalige Werkstatthalle PVG" nicht durch das geplante In-situ-Verfahren, sondern durch Bodenaustausch und Absaugen des kontaminierten Grundwassers vorzunehmen. Die Gründe für diese Entscheidung liegen in einer möglichen Zeitersparnis. Für das In-situ-Verfahren wird ein Zeitaufwand von 6 bis 9 Monaten, für den Bodenaustausch von ca. 3 Monaten benötigt. Es wurde festgelegt, hierzu die Zustimmung des Umweltamtes Uckermark einzuholen.</p>						
					<p>14.05.99 Sanierung ehemaliges Kraftverkehrsgelände, Teilabschnitt "Ehemaliges Gelände der PVG"</p> <p>"Gegen die Sanierung mittels Bodenaustausch statt der bisherigen In-situ-Sanierung auf dem o. g. Gelände bestehen meinerseits keine Einwände. Bei für die In-situ-Sanierung festgelegten Sanierungsziele bleiben unverändert. Bei Abstimmung zu Detailfragen ist das Umweltamt zu beteiligen. Bitte beachten Sie, dass aufgrund der Nähe baulicher Anlagen (Gebäude auf Weilbacher Gelände) die Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist.</p>	<p>Die Stadtverwaltung Schwedt/Oder wird beauftragt, die Einhaltung der die Sanierungsziele für eine spätere Wohnnutzung an den Altlastenstandorten auf dem ehem. PVG-Gelände (101: ehem. Betriebstankstelle der PVG, (103: Vorplatz ehem. Werkstatthalle der PVG) durch Bodenaustausch und Absaugen des kontaminierten Grundwassers einschließlich der notwendigen Nachweise mit Hilfe der hierfür zu findenden Fachbetriebe zu sichern. Die erforderliche Baugenehmigung ist einzuholen.</p>
14.	Landkreis Uckermark Karl-Marx-Str. 1 17291 Prenzlau			27.3.98	<p>1.2 Planungsamt</p> <p>. Da für die Baufelder 1, 6, 12, 15, 16 bereits die Obergrenzen der zulässigen GRZ überschritten werden, sollte für diese Baufelder die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeschlossen werden.</p> <p>. Nutzungsschablonen der Baufelder 1, 5, 19 vervollständigen, um endgültige Festsetzungen zur Dachneigung zu garantieren.</p>	<p>Dem Vorschlag des Planungsamtes der Kreisverwaltung Uckermark wird grundsätzlich gefolgt, trotzdem wird sowohl aus funktionellen als auch aus städtebaulichen Gründen für die Baugebiet 1 und 12 eine GRZ von 0,6 mit Überschreitungen bis 0,8 zugelassen. (siehe Begründung)</p> <p>Für alle anderen Baugebiete werden nur die lt. BauNVO zulässigen Obergrenzen für die GRZ fixiert.</p> <p>Vorschlag wird realisiert, ist bereits im Plan nachgetragen.</p>

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabe-termin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
					<ul style="list-style-type: none"> <li>. Die textlichen Festsetzungen zu Pkt. 2.2 sind in Bezug auf den Mindestabstand von 3,5 m von Nebenanlagen zu Verkehrsflächen mißverständlich.</li> </ul>	Der Text wurde präzisiert und eindeutiger gestaltet, vom Prinzip her muss jedoch der 3,5 m breite Streifen an öffentlichen Verkehrsflächen frei von jeglichen hochbaulichen Anlagen bleiben.
					<p>1.3 Untere Denkmalschutzbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. keine Belange berührt</li> <li>. keine Bodendenkmale bekannt</li> <li>. Auflagen zum Verhalten bei evtl. trotzdem auftretenden Bodendenkmalen</li> </ul>	Die Auflagen zum Verhalten bei evtl. trotzdem auftretenden Bodendenkmalen wurden in die "Nachrichtlichen Übernahmen von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, die zum Verständnis und zur Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig sind" [III (3) als Anhang zu den textlichen Festsetzungen] übernommen.
					<p>1.4 Anschluß an das TW, SK u. RK-Netz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Zustimmung des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens einholen</li> <li>. Niederschlagswasser und Schmutzwasser in das öffentliche Entwässerungssystem einleiten.</li> </ul> <p>Zustimmung des Betreibers der öffentl. Entwässerungsanlagen ist einzuholen.</p>	Die Forderungen sind bei der Erschließungsplanung in Verantwortung des Tiefbauamtes zu realisieren. Die generelle Zustimmung des ZOWA liegt bereits vor. Siehe TÖB-Beteiligung Pkt. 15.
15.	Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Am Wasserplatz 1 16303 Schwedt/Oder	13.02.98	26.03.98	06.03.98	<p>TW-Versorgung und Abwasserentsorgung kann abgesichert werden, wenn der B-Plan genehmigt und die Mittel durch den Verband bestätigt werden;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Ver- und Entsorgung der Grundstücke auf Basis der ZOWA-Satzung</li> <li>. Vorh. Anlagen des ZOWA schützen und im öffentl. Verkehrsraum belassen</li> </ul>	Da vorhandene heutige ZOWA-Leitungen unkoordiniert auf dem ehem. Verkehrshof verlegt wurden, muss die TW-Leitung NW 200 aus dem Baufeld 4 heraus in den zukünftigen öffentlichen Verkehrsraum verlegt werden. Alle anderen ZOWA-Leitungen können erhalten bleiben, liegen jedoch z. Teil auf dem Gelände der Wohnbauten GmbH.

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabe-termin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
16.	Stadtwerke Schwedt GmbH Heinersdorfer Damm 55-57 16303 Schwedt/Oder	13.02.98	26.03.98	26.06.98	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zu spät geantwortet</li> <li>- Die Versorgung mit den Medienträgern Fernwärme, Strom, Kabelanlagen ist für das gesamte Versorgungsgebiet zu 100 % möglich</li> <li>Im Ergebnis einer ergänzenden Direktkonsultation wurde zusätzlich erkennbar, daß auch eine Erdgasversorgung möglich ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme ist trotzdem aufgrund der besonderen Bedeutung zu berücksichtigen</li> <li>- kein Widerspruch zur Stellungnahme des Immissionsschutzamtes, sondern mit der Aussage dieses Amtes identisch</li> <li>- Nach dem derzeitigen Erkenntnisstand sind Anlagen mit Fernwärme und moderne Brennwertkessel für Erdgas in Bezug auf die Gesamtemissionen etwa gleichwertig zu betrachten. Aus vorgenannten Gründen empfiehlt die Stadtverwaltung in Ergänzung zur Stellungnahme der Stadtwerke vom 26.6.98 im Baugebiet lt. Satzung neben Fernwärme auch Erdgas zu gestatten. Der Satzungsentwurf wurde ergänzt. Welche Heizmedien im Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße zum Einsatz kommen, ist mit dem Lieferer der Medien, den Stadtwerken Schwedt/O. gesondert zu vereinbaren.</li> <li>- Der Primärheizkanal wurde bei der Planung von Anfang an berücksichtigt.</li> </ul>
17.	Deutsche Telekom Niederlassung 2 Potsdam Postfach 15229 Frankfurt/Oder	13.02.98	26.03.98	27.03.98	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zum Entwurf des B-Planes keine Einwände</li> <li>- Im Planbereich liegen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG</li> <li>- Vor Beginn der Bauarbeiten informieren bei: Bezirksbüro Zugangsnetze 64, Biesenthal Finower Chaussee, Tel. (03337)455-104</li> <li>- Bei Projektierung ausreichende Trassen für Fernmeldeerschließung vorsehen.</li> </ul>	<p>Die Hinweise sind bei der Vorbereitung und Durchführung der stadttechnischen Erschließung, die in Verantwortung des Tiefbauamtes erfolgt, zu beachten.</p> <p>Die Straßenbreiten im Baugebiet wurden so ausgelegt, dass auch die Telefonkabeltrassen berücksichtigt sind .</p>
					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abstand zu Bäumen von mind. 2,50 m beachten.</li> <li>- rechtswirksamen Plan an die Telekom AG, Niederlassung 2 Potsdam, RsSuN, Postfach, 15229 Frankfurt/Oder senden.</li> <li>- Investträger bzw. Bauherren müssen sich mit Privatkundenniederlassung Frankfurt/Oder, Spitzkrugring 10, 15234 Frankfurt/Oder, Tel. 0335/666-0 in Verbindung setzen.</li> </ul>	

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabetermin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
18.	Wohnbauten GmbH Schwedt Am Holzhafen 2 16303 Schwedt/Oder	13.02.98	26.03.98	12.03.98	<p>Zustimmung mit folgenden Einwänden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Straße parallel zum Gebäude Straße der Jugend 16-23 sollte entfallen, befürchtet wird unverhältnismäßige Lärmbelästigung der Bewohner</li> <li>- Der Standort für den Entsorgungsbehälter des Dualen Systems Ende Planstraße D/ Verbindungsweg K wird abgelehnt, Beeinträchtigung des Gebäudes Straße der Jugend 16/23</li> <li>- Die Belastung des Grundstückes Straße der Jugend 16-23 mit einer öffentlichen Parkanlage mit öffentlicher Durchwegung wird abgelehnt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Korrektur ist nicht empfehlenswert, da ein Wendeplatz eine doppelt so hohe Belastung wie die konzipierte Straßenschleife (verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche) erzeugen würde. Die parallel zum Gebäude Straße der Jugend 16-23 geplante Verbindung ist infolge der Lage im Netz nur äußerst gering mit dem Zielverkehr des Baugebietes 14 und zu 50 % des Baugebietes 11 belegt. Die Beibehaltung der konzipierten Verkehrslösung mit einer Schleife ist unter den gegebenen Umständen die günstigste Lösung. Es soll deshalb dem Einwand nicht gefolgt werden.</li> <li>- Der Standort für Behälter des Dualen Systems wurde so verändert, dass er von der U-Station an der Ferdinand-v.-Schill-Str. abgeschirmt wird (U 6).</li> </ul> <p>Eine öffentliche Parkanlage soll nicht am Grundstück Straße der Jugend 16-23 entstehen (Zeichenfehler). Es handelt sich um eine Freifläche der Wohnbauten GmbH. Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes sind Korrekturen der Liegenschaftsgrenzen an den bestehenbleibenden Objekten nicht zu umgehen.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll auch das mit einem 5-geschossigen Wohngebäude der Wohnbauten GmbH, Straße der Jugend 16 - 23, besetzte Flurstück 230 aus Flur 47 so verändert werden, dass der öffentliche Fußweg außerhalb des v. g. Flurstückes verläuft. Der B-Plan wurde bereits entsprechend korrigiert.</p>

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabetermin	Eingang	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
19.	Wohnungsbaugenossenschaft Schwedt e.G. Vierradener Str. 37/39 16303 Schwedt/Oder	13.02.98	26.03.98	23.02.98	Die Wohnungsbaugenossenschaft e.g. wird von dieser Maßnahme nicht direkt berührt. Indirekt ist jedoch die WOBAG berührt, da jedes neue Eigenheim den Abriß von Wohnblöcken zu Folge haben wird.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Hinweis ist aufgrund der inneren Zusammenhänge zwischen Standortangebot für den Eigenheimbau und Leerstand von Mietwohnungen nicht umsetzbar. Es ist nicht möglich, durch nicht bearbeitete Eigenheimstandortangebote den Leerzug von Mietwohnungen zu vermeiden.</li> <li>2. Bietet die Stadt keine Eigenheimstandorte bzw. Standorte für andere individuell geprägte Wohnformen an, verliert Schwedt noch schneller viele Einwohner, die sich Standorte außerhalb suchen.</li> <li>3. Durch die im Verhältnis zur Auslegungsfassung inzwischen reduzierte Zahl der Vollgeschosse in den Baufeldern reduziert sich die Gesamtzahl der neu entstehenden Wohnungen, so dass im kompakten Stadtgebiet das Angebot an neu zu errichtenden WE geringer wird. Eine Reduzierung des Wohnungsleerstandes in der WOBAG ist jedoch dadurch nicht möglich.</li> </ol>
20.	Eckhard Lemcke F.-v.-Schill-Str. 14 16303 Schwedt/Oder	13.02.98	26.03.98	26.03.98	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen Bepflanzung beidseitig auf nördl. und südl. Straßenseite, Bäume auf nördl. Straßenseite beschatten zu sehr die Grundstücke.</li> <li>2. Kritik an nicht qualitativ genügender Verdichtung der beim Abriß entstehenden großen Gräben. Bauschäden sind vorprogrammiert?</li> </ol>	<p>Die Auslegung der Darstellung beruht auf einem Irrtum. Die Punkte symbolisieren nur eine Mischverkehrsfläche mit einseitiger wechselnder lockerer Baumbepflanzung. Dadurch sind die Bedenken hinfällig.</p> <p>Die Kritik besteht vom Prinzip her zu Recht und ihr ist durch die Aufnahme gesonderter Hinweise unter IV. "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen auf die Bauvorhaben erforderlich sind" in den Bebauungsplan Rechnung zu tragen.</p> <p>Da die nach den Abrissarbeiten auf den Baufeldern westlich der Straße A erreichte Proctordichte im Bereich von Verfüllungen abgerissener Keller nur 55 % - 60 % betrug bzw. da mit Störungen des Baugrundes auf Flächen, wo Altlasten entsorgt wurden, zu rechnen ist, wurden diese Flächen gesondert gekennzeichnet. Für jedes Bauvorhaben auf den Flächen</p> <p>- der Betriebstankstelle (101)</p>

Lfd. Nr.	Amt/Behörde	Ausgang	Rückgabe-termin	Erklärung	Hinweise, Einsprüche (Kurzfassung)	Erläuterungen und Abwägungsvorschläge der Verwaltung
21	Abfallwirtschaftsunion Schwedt GmbH Kuhheide 16303 Schwedt/Oder	13.02.98	26.03.98	-	nicht geantwortet	<ul style="list-style-type: none"> <li>- der ehemaligen Werkstatthalle der PVG (104)</li> <li>- des Sozialgebäudes der PVG (105)</li> <li>- des Vorplatzes der ehemaligen Werkstatthalle der PVG (106)</li> <li>- der Werkstatthalle der Automobilgesellschaft Weibacher mbH (107)</li> <li>- der ehemaligen Freilagerfläche in der Nähe der Fitz-Krumbach-Straße (108) (siehe auch Plan Nr. 5 , entsorgte und noch zu entsorgenden Altlasten ) ist deshalb eine vorhabenbezogene Baugrunduntersuchung dem Bauantrag beizufügen (zulässige Bodenpressung)</li> </ul>

Zusammenfassung des am 27. Januar 99 in Bezug auf die Altlastenproblematik im Rahmen des TÖB-Bauleitplanvorhabens zum Entwurf des B-Planes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder" erreichten Erkenntnisstandes, der sich unter Berücksichtigung der seit 24. Sept. 98 neu bearbeiteten ergänzenden Gutachten und im Ergebnis der Beratung am 27. Jan. 99 zu o. g. Betreff entwickelte

Beratungsort: Rathaus Schwedt/Oder, Lindenallee 25 - 29

Beratungszeit: 27. Jan. 99 ab 15:00 Uhr

Beratungsteilnehmer: s. Anwesenheitsliste

#### Vorbemerkungen

Abschnitt A bezieht sich auf alle Schritte, die notwendig werden, um den Abschluss des TÖB-Bauleitplanverfahrens noch im 1. Quartal 99 zu ermöglichen.

Die im Abschnitt B gemachten Aussagen beziehen sich auf die konkreten Schritte zur praktischen Sanierung der festgestellten Altlasten bzw. noch notwendige Sanierungsarbeiten.

#### Abschnitt A

Im Ergebnis der Umsetzung der Festlegungen der 1. Beratung am 24. September 98 zu o. g. Betreff sowie des durch die neuen Gutachten der GUMA GmbH

- 2. Teilbericht zur Nachuntersuchung Sanierung des ehemaligen Betriebsgeländes "Kraftverkehr Schwedt" zur Vorbereitung des B-Planes für das geplante Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße vom 15. Januar 1999
- Bericht zur Altlasteneinschätzung des Geländes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH zur Vorbereitung des B-Planes für das geplante Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße vom 14. Januar 1999.

z. Zt. völlig veränderten Erkenntnisstandes muß eine Präzisierung der Aussagen, die im Protokoll zur 1. Beratung zum Abschluss des TÖB-Bauleitplanverfahrens niedergeschrieben waren, erfolgen.

Für die Flächen sowohl nord-westlich der Planstraße A als auch süd-östlich der Planstraße A gelten aufgrund des neuen Erkenntnisstandes nachfolgende Feststellungen und Festlegungen:

#### 1. Flächen nord-westlich der Planstraße A

- 1.1 Die Stadtverwaltung Schwedt/Oder nimmt bis Ende 1999 die vollständige Sanierung der im Besitz der Stadt Schwedt/Oder befindlichen Flächen von Altlasten vor, um das Gelände, das ehemals von der Personenverkehrsgesellschaft Schwedt/Oder genutzt wurde (1. Realisierungsabschnitt), durchgehend als "Allgemeines Wohngebiet" festsetzen zu können.

Das Gelände nord-westlich der Planstraße A gilt dann spätestens Ende 1999 als altlastenfrei.

Zu sanieren sind bis Ende 1999

- der Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle der PVG mit seinen im wesentlichen in einer Tiefe von 3 bis 4 m liegenden Kontaminationen durch das In-situ-Verfahren;
- der Bereich des Vorplatzes der ehemaligen Werkstatthalle der PVG, deren Kontaminationen im wesentlichen in einer Tiefe von 4 bis 5 m liegen und erst Ende 1998/Anfang 1999 entdeckt wurden, durch das In-Situ-Verfahren
- Der Bereich des ehemaligen Holzschutzmittellagers, der nicht grenzwert-überschreitende Kontaminationen mit Halogenkohlenwasserstoffen (ausgedrückt als Summenparameter AOX) in nur 3,0 m Tiefe lt. ergänzendem Gutachten aufweist, kann in dem nach dem Rückbau des aufstehenden Gebäudes und dem Abtragen des Betonfußbodens bzw. Oberbodens erreichten Zustand verbleiben (siehe 2. Teilbericht zur Nachuntersuchung Sanierung des ehemaligen Betriebsgeländes Kraftverkehr Schwedt/Oder zur Vorbereitung des B-Planes für das geplante Wohngebiet F.-v.-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder vom 15. Jan. 99).

- 1.2 Im B-Plan werden in den Flächen nord-westlich der Planstraße A keine Eintragungen für Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (BauGB § 9 Abs. 5 Nr. 3), vorgenommen, da bis Ende 1999 die hier ursprünglich vorhandenen Altlasten saniert sind.

Insgesamt ist das Ziel zu verfolgen, alle kontaminierten Flächen, die sich in kommunalem Besitz befinden, 1999 so zu sanieren, dass sich die Altlasten nicht mehr auf die geplante Nutzung als Wohnbauland im 1. Realisierungsabschnitt negativ auswirken können.

Dazu gehört zur Verhinderung des Rückflusses von kontaminiertem Grundwasser auch die Sanierung der geringfügig auf das Gelände der Fa. Weilbacher übergreifenden Teile der Altlast im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle sowie im Bereich des Vorplatzes der ehemaligen Werkstatthalle der PVG. Da es sich um historische Altlasten handelt, ist die Miterfassung dieser Flächenteile eine Frage der ökonomischen Vernunft. Von der Sanierung dieser Teilflächen hat die Firma Weilbacher keinerlei wirtschaftliche Vorteile oder Nachteile.

Die Stadtverwaltung würde jedoch umgekehrt im Bereich der ehemaligen Tankstelle der PVG die Errichtung einer Spundwand einsparen. ✓

## 2. Flächen süd-östlich der Planstraße A

Der Bereich süd-östlich der Planstraße A bis zur Ferdinand-von-Schill-Straße wurde und wird seit den 30-iger Jahren militärisch bzw. ständig gewerblich für die Abstellung von Schwerfahrzeugen, für Autowerkstätten, für ein Heizwerk und zusätzlich noch für eine offene Autowaschanlage genutzt. Derzeitig ist das Gelände von der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH belegt. Für den Bereich der heutigen Mercedes-Benz-Vertretung, die durch die Familie Weilbacher geleitet wird, liegt seit 22. April 1992 ein Gutachten der Firma ÖNU (Forschungs-, Beratungs- und Projektierungs GmbH für Ökologie, Natur und Umweltschutz, Klosterstraße 14, Strausberg) vor, das nur geringe Belastungen (Kontaminationen) nachwies, die alle unterhalb der notwendigen Sanierungspflicht lagen.

Damals wäre das Gelände ohne weitere Einschränkungen für die sensible Nutzung als Wohnbauland geeignet gewesen, wenn aufgrund sehr alter Kontaminationen in 3,5 m - 5,0 m unter Geländekante die Eingriffstiefe für alle Hoch- und Tiefbaumaßnahmen auf max. 2,5 m begrenzt worden wäre. Bei Einhaltung einer max. Eingriffstiefe von 2,50 m hätte dann eine direkte inhalative, orale bzw. dermale Aufnahme durch Menschen ausgeschlossen werden können. Eine Gefährdung des Grundwassers war damals ausgeschlossen.

Die Aussagekraft und die Aktualität dieses Gutachtens ist aufgrund des großen Zeitabstandes von 1992 zu Anfang 1999 durch einen "Bericht zur Altlasteneinschätzung des Geländes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH zur Vorbereitung des B-Planes für das geplante Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" ergänzt worden. Die Erkundungsarbeit ließ durch den voll laufenden Betrieb der Automobilgesellschaft nur wenige punktuelle Bohrungen zu. Bereits heute zeigt sich jedoch, dass die Ergebnisse des Gutachtens vom 22. April 1992 nicht mehr zutreffend sind.

Aufgrund der Entwicklung in den letzten 7 Jahren haben sich die im April 1992 in einer Tiefenlage von 3,5 - 5,0 m festgestellten Altkontaminationen auf natürliche Art soweit abgebaut, dass für diese Altkontaminationen kein Sanierungserfordernis mehr besteht. Andererseits konnte jedoch festgestellt werden, dass nach Auswertung der auf Forderung des Umweltamtes des Landkreises Uckermark niedergebrachten Bohrung Nr. 12 der Wert für KW-H18 an praktisch gleicher Stelle von 35 mg/kg im Jahre 1992 auf 666 mg/kg Trockensubstanz Boden im Jahre 1998/99 gestiegen ist (derzeitiger Werkstattbereich). Der max. zulässige Wert beträgt 300 mg mineralische Kohlenwasserstoffverbindungen pro kg Trockensubstanz Boden. In sieben Jahren hat sich also in der Umgebung des Bohrpunktes 12 die Belastung mit KW-H18 beträchtlich erhöht.

Der Bohrpunkt B-12 befindet sich direkt in der Grube der Mercedes-Autowerkstatt, die noch in Betrieb ist. Dort wurden und werden vorwiegend Ölwechsel an Autos durchgeführt.

Somit ist auch ein Anstieg des MKW-Gehaltes von 35 mg/kg (Wert aus ÖNU-Gutachten von 1992) auf 666 mg/kg erklärbar. Der ermittelte Wert an KW-H18 überschreitet den Eingriffswert der BB-Liste für Böden der Kategorie Ib um das Doppelte, jedoch nicht den der Kategorie II. Der PAK-Prüfwert der Brandenburgischen Liste Kat. Ib wurde beim Bohrpunkt B-12 fast erreicht.

Aufgrund der wenigen Sondierungen sind derzeitig jedoch keine Rückschlüsse auf die flächenhafte Ausdehnung der in den letzten Jahren durch den Werkstattbetrieb des derzeitigen Nutzers entstandenen Kontaminationen möglich. Eine exakte engmaschige Beprobung ist erst nach Einstellung des Werkstattbetriebes der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH realisierbar.

Der erreichte Stand der Beprobung und Analyse für den Bereich der Werkstatthalle Weilbacher ist nach Einschätzung des Umweltamtes des Landkreises Uckermark für die Fertigstellung des B-Planes ausreichend, wenn durch entsprechende Festsetzungen und grafische Kennzeichnung als Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen im B-Plan und spätere vertragliche Regelungen mit dem Abbruchbetrieb ständig abrisbegleitenden Untersuchungen sowie Schadstoffanalysen und der Nachweis des Entsorgungspfades der relativ frischen Kontaminationen erfolgt. Es wurde jedoch ergänzend festgelegt, daß es erforderlich ist, auf den im Bereich des Geländes der Fa. Weilbacher durch Zeitzeugen bekannt gewordenen zusätzlichen

Altlastenverdachtsflächen weitere ergänzende Bohrungen zur Fertigstellung des B-Planes niederzubringen, die erforderlichen Analysen durchzuführen und den erst am 14. Jan. 99 fertiggestellten Bericht zur Altlasteneinschätzung des Geländes der Automobilgesellschaft Weilbacher noch einmal zu ergänzen. Auf den noch zu untersuchenden Verdachtsflächen wurde eine Aschelagerung bzw. die Reinigung von stark ölverschmutzten Fahrzeugteilen ausgeführt. Die vertragliche Regelung erfolgt als 2. Nachtrag zum Vertrag vom 26. Nov. 98. Bei positiverem Befund sind diese noch zu beprobenden Flächen auf dem Gelände der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH als zusätzliche Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen in den B-Plan aufzunehmen und die Sanierungsziele zu benennen.

## Abschnitt B

Hinweise und Auflagen des Umweltamtes der Kreisverwaltung Uckermark, SB Altlasten/Bodenschutz zu dem Gutachten der GUMA GmbH Schwedt/Oder vom 22. August 1998 sowie vom 14. Januar 99 u. 15. Januar 99 sowie zum technisch-organisatorischen Ablauf der abrissbegleitenden Untersuchungen und zur Altlastensanierung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder", Flächen nord-westlich der Planstraße A

1. Die beim Abschluss der Altlastensanierung bzw. beim Abschluss der abrissbegleitenden Untersuchungen anzustrebenden Ziele ergeben sich aus der sensiblen Nutzung des Geländes zu Wohnzwecken (Brandenburger Liste Teil 1, Kategorie Ib für den Boden, Brandenburger Liste Teil 2, für das Grundwasser). Bei Notwendigkeit hat eine gesonderte Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung anderer Richtwerte bzw. der örtlichen Gegebenheiten zu erfolgen.

Für mineralische Kohlenwasserstoffe werden als Sanierungsziele für das zukünftige Wohngebiet gesondert festgelegt.

Mineralische

Kohlenwasserstoffe (MKW) < 0,250 mg/l Grundwasser

Mineralische

Kohlenwasserstoffe (MKW) < 300 mg/kg Trockensubstanz Boden (T S)

2. Die Nachbegutachtung durch die GUMA GmbH Schwedt/Oder sowie die Prüfung durch das kreisliche Umweltamt zum 22. September 1998 aufgrund der für den 1. Realisierungsbereich nord-westlich Planstraße A vereinbarten Leitparameter brachte das Ergebnis, dass die Altlastenstandorte im Bereich der ehemaligen PVG

- Farblager
- Zerlegungs- und Schrottplatz
- Werkstatthalle

soweit entsorgt wurden, dass der Altlastenverdacht aufgehoben werden kann bzw. die noch vorhandenen Belastungen innerhalb der tolerierbaren Werte für Wohngebiete liegen.

3. Die Überprüfung des Bereiches des ehemaligen Holzschuttmittellagers im Zuge des 2. Teilberichtes zur Nachuntersuchung Sanierung des ehemaligen Betriebsgeländes "Kraftverkehr Schwedt/Oder" zur Vorbereitung des B-Planes für das geplante Wohngebiet F.-v.-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße vom 15. Jan. 99 brachte; wie bereits unter 1.1 genannt; das Ergebnis, dass die hier vorhandene nicht grenzwertüberschreitende Kontamination in 3,0 m Tiefe nach Beseitigung des ursprünglich vorhandenen Gebäudes und dem Abtragen des Betonfußbodens bzw. Oberbodens es nicht mehr erforderlich macht, weitere Sanierungsmaßnahmen in Bezug auf AOX durchzuführen.

#### 4.1 Ehemalige Betriebstankstelle

Die Kontaminierungen im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle wurden durch die von der GUMA GmbH vorgenommene Beprobung und Nachbegutachtung bestätigt und zwei Varianten für eine mögliche Altlastenentsorgung vorgeschlagen. Die betroffenen Flächen im Umkreis der ehemaligen Betriebstankstelle sind größer als 1997 angenommen und greifen zum Teil auf das Gelände der Firma Weilbacher über (süd-östlich der Planstraße A).

Die zulässigen Konzentrationen an Kohlenwasserstoffen (KW-H18) werden bis zum ca. 3,5-fachen überschritten. Die jetzt noch nachgewiesenen Kohlenwasserstoffgehalte im Boden sind für einen ehemaligen Tankstellenstandort nicht ungewöhnlich.

Vom Gutachter, der GUMA GmbH Schwedt/Oder, wurden 2 Entsorgungsvarianten vorgeschlagen, wobei im Gegensatz zur Beratung vom 24. September 98 nun die In-situ-Sanierung empfohlen wird.

##### VAR 1: Bodenaushub und -austausch und Grundwassererfassung

Aushub und Entsorgung des kontaminierten Bodens, Absaugen des kontaminierten Grundwassers. Das kontaminierte Grundwasser soll in einer dafür geeigneten Kläranlage gereinigt werden.

##### VAR 2: In-Situ-Sanierung und Grundwassererfassung

~~2a) In-Situ-Sanierung mit Bodenbelüftung~~

~~2b) In-Situ-Sanierung durch das Crack-Verfahren~~

~~Die Kontaminationsflächen werden hierbei mit Stab-Elektroden in einem bestimmten Raster überzogen und durch das Anlegen von Gleichstrom mit einer geringen Restwelligkeit erfolgt eine Aufspaltung der vorh. MKW über verschiedene Abbaustufen zu Kohlendioxyd und Wasser.~~

*gestrichen bei 8.2.99*

Die Kontaminationsphase auf dem Grundwasser muss abgesaugt, einem geeigneten Klärwerk zugeführt und dort gereinigt werden. Möglich wäre auch eine Grundwasserreinigung an Ort und Stelle.

#### 4.2 Vorplatz der ehemaligen Werkstatthalle der PVG

Die detaillierte Beprobung des Vorplatzes der ehemaligen Werkstatthalle der PVG Ende 1998/Anfang 1998 bestätigte, dass hier in einer Tiefe von 4 bis 5 m umfangreiche Kontaminationen von mineralischen Kohlenwasserstoffen liegen, deren Umfang sogar die Flächen im Bereich der ehemaligen Betriebstankstelle der PVG überschreitet. Auch hier ergeben sich zwei Entsorgungsvarianten, d. h. entweder der Bodenaustausch, verbunden mit dem Absaugen des kontaminierten Grundwassers, oder des In-situ-Verfahrens, verbunden mit dem Absaugen des kontaminierten Grundwassers und der Reinigung in einer dafür geeigneten Kläranlage bzw. an Ort und Stelle.

Auch für diese am 24. September 1998 noch nicht bekannte Altlast soll die In-Situ-Sanierung verbunden mit einer Grundwassererfassung, erfolgen. Die Kontaminierungsphase auf dem Grundwasser ist ebenfalls abzusaugen, einem geeigneten Klärwerk zuzuführen und dort zu reinigen.

Entsprechend der ergänzenden Hinweise des SB-Leiters im Umweltamt des Landkreises Uckermark, Herrn Schubert, während der Endredaktion zu dieser Zusammenfassung am 2. Febr. 99, sollte die Ausschreibung noch nicht eine vorgegebene Variante des In-Situ-Verfahrens festlegen, sondern es müßte erst im Zuge der Prüfung der Angebote anhand der erreichbaren Sanierungseffekte entschieden werden, welche Variante des In-Situ-Verfahrens und welche Variante zur ~~Ent~~<sup>De</sup>kontamination des Grundwassers angewendet werden soll.

*und Boden. geol. 15.2.99*

#### 4.3 Gutachterliche Begleitung

Die Maßnahmen nach 4.1/4.2 sind beginnend von den Gesprächen zur Vergabe und zum Vertragsabschluß, bis zur Freigabe durch das Umweltamt des Landkreises, in Verantwortung des Bauverwaltungsamtes Schwedt/Oder durch einen in der Altlastenentsorgung erfahrenen Ingenieurbetrieb fachlich zu begleiten. Die Wirtschaftsverträge mit dem Entsorgungsbetrieb sind so abzuschließen, daß die erbrachte Leistung nur finanziert werden kann, wenn die Sanierung von Erfolg gekrönt, d. h., wenn von einem unabhängigen Gutachter und Bewertung durch das Umweltamt die Erreichung der Sanierungsziele bestätigt wurde (siehe B. 1).

Die Forderung, bei Anwendung des In-Situ-Verfahrens die nachzuweisende Absenkung der Kontaminationen im Boden bzw. Grundwasser unter die zulässigen Werte zum wesentlichsten Vertragsbestandteil mit dem Entsorgungsbetrieb zu machen, basiert auf Erfahrungen, ~~die das~~<sup>des</sup> Umweltamtes des Landkreises Uckermark ~~machen müßte~~.

*geol. 15.2.99*

4.4 Der Ölabscheider auf dem ehemaligen PVG-Gelände muss verbleiben, solange das restliche Entwässerungsnetz noch durch die Automobilgesellschaft Weilbacher mbH genutzt wird. *15.2.99*

4.5 Mit den Maßnahmen zur Tiefbauerschließung für den 1. Realisierungsabschnitt nord-westlich der Planstraße A kann begonnen werden, sobald die Altlastensanierung in diesem Abschnitt des Gesamtgebietes abgeschlossen ist, der analytische Nachweis zur Altlastenfreiheit vorliegt und das erzielte Ergebnis schriftlich von der Kreisverwaltung Uckermark, Umweltamt, SB Altlasten/Bodenschutz, bestätigt wurde (Freigabe).

5. Festlegungen zu Maßnahmen im II. Realisierungsabschnitt süd-östlich Planstraße A, soweit er durch die Automobilgesellschaft Weilbacher mbH genutzt wird

5.1 Die in den letzten Jahren im Bereich der von o. g. Automobilgesellschaft unter dem Fußboden der Werkstatthalle (Bohrung Nr. 12) entstandenen Kontaminationen an KWH-18 (660 mg/m<sup>3</sup>) sind z. Z. noch relativ punktuell. Trotzdem ist im Zuge der Entsiegelung und des Rückbaues der derzeitigen Werkstatthalle die fachgerechte Sanierung bzw. Entsorgung der noch jungen Kontaminationen zu sichern.


5.2 Durch gezielten Einsatz der zur Verfügung stehenden Rechtsmittel wird die Kreisverwaltung Uckermark, Umweltamt, eine weitere Ausbreitung der Kontaminationen verhindern.

*geänd. ta. 15.2.99*

- 5.3 Die bisher für die Aschelagerung und die Reinigung stark ölverschmutzter Teile genutzten Flächen auf dem Gelände der Automobilgesellschaft Weilbacher mbH sind als weitere Kontaminationsverdachtsflächen im Rahmen eines 2. Nachtrages zum noch laufenden Vertrag vom 26. Nov.98 zu beproben und zu begutachten.
- 5.4 Der Abbruch der Gebäude und anderer baulicher Anlagen, die innerhalb des 2. Realisierungsabschnittes nach dem 01.01.98 noch zu beseitigen sind, sowie die Entsiegelung der zugehörigen befestigten Flächen, d. h. der baulichen Anlagen süd-östlich Planstraße A, müssen gutachterlich begleitet werden.
- 5.5 Nach Abbruch und Entfernung der Fundamente der baulichen Anlagen bzw. der Oberflächenbefestigungen, die noch abzureißen sind (süd-östlich Planstraße A), ist der Untergrund durch einen Sachverständigen organoleptisch anzusprechen. Die Ansprache ist zu dokumentieren und dem Umweltamt zu übergeben. Bei positivem Befund ist der Boden gemäß LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen, Technische Regeln vom 07. September 1994, Teil Boden" zu untersuchen. Als Zielwert in 1 - 2 m Tiefe uGOK werden Z1.1 Werte vorgeschlagen. Für den Oberboden von 0 bis 1,0 m Tiefe gilt Z0.
- 5.6 Der Bauschutt ist gemäß der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen, Technische Regeln vom 05. September 1995, Teil Bauschutt" zu deklarieren.
- 5.7 Mit den Maßnahmen zur Tiefbauerschließung bzw. zur Errichtung von Hochbauten im 2. Realisierungsabschnitt süd-östlich der Planstraße A kann also begonnen werden, wenn der Abriss und die Entsiegelung der jeweils beplanten Baufläche erfolgt sind, die Ergebnisse der abrissbegleitenden Untersuchungen vorliegen und das Analyseergebnis schriftlich von der Kreisverwaltung Uckermark, Umweltamt, SB Altlasten/Bodenschutz, bestätigt wurde.
6. Generelle Festsetzungen bzw. Hinweise
- 6.1. Gemäß § 31 (4) Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 6. Juni 1997 (GVBl. I, S. 40) sind zusätzlich offenkundig werdende Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen durch den Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten, sowohl der Flächen nord-westlich als auch süd-östlich der Planstraße A, anzuzeigen. Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund (evtl. im Grundwasser) festgestellt werden, so ist gemäß § 21 (3) des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13. Juli 1994 (GVBl. I S. 302) unaufgefordert und ohne schuldhaftes Verzögerung das Umweltamt (Untere Abfallwirtschaftsbehörde, SB Altlasten/Bodenschutz) zu informieren.
- 6.2 Der Beginn der Tiefbauarbeiten ist 14 Tage vor Baubeginn durch den Bauträger beim Umweltamt anzuzeigen.

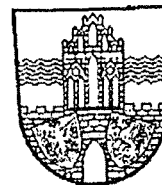
Tattermusch

Mit Änderungen vom 08.02.1999  
bestätigt:

i.A.   
0823 8.2.99



# Landkreis Uckermark - Der Landrat -



Kreisverwaltung Uckermark

Postfach  
Karl-Marx-Straße 1

17281 Prenzlau  
17291 Prenzlau

Stadtverwaltung Schwedt/O.  
Bauverwaltungsamt  
Frau Pakulat  
PF 66

16284 Schwedt/O.

FAX 03332/ 44 63 91

Nebenstelle:

Anschrift:

Amt: Umweltamt  
Auskunft erteilt: Herr Schubert  
Telefon-Durchwahl 03984/703768  
Aktenzeichen: 68.23.3.4.10  
Datum: 4. Mai 1999

## Sanierung auf dem ehemaligen Kraftverkehrsgelände in Schwedt/O.

Ihr FAX vom 29. April 1999

Sehr geehrte Frau Pakulat,

gegen die Sanierung mittels Bodenaustausch statt der bisher beabsichtigten In-situ-Sanierung auf dem o. g. Gelände bestehen meinerseits keine Einwände. Die für die In-situ-Sanierung festgelegten Sanierungsziele bleiben unverändert.

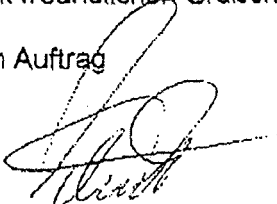
Bei der Abstimmung der Detailfragen ist das Umweltamt zu beteiligen.

Bitte beachten Sie, daß aufgrund der Nähe baulicher Anlagen (Gebäude auf Weillbacher Gelände) die Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist.

Sollten Sie Rückfragen haben, können Sie sich gern an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Schubert  
SB (Altlasten/Bodenschutz)

MC:arbeit/altlast/altlastend/pvg4.doc

### Konto der Kreisverwaltung

Sparkasse Uckermark  
Kto.-Nr.: 3424001391  
(BLZ 170 580 60)

### Telefon-Vermittlung

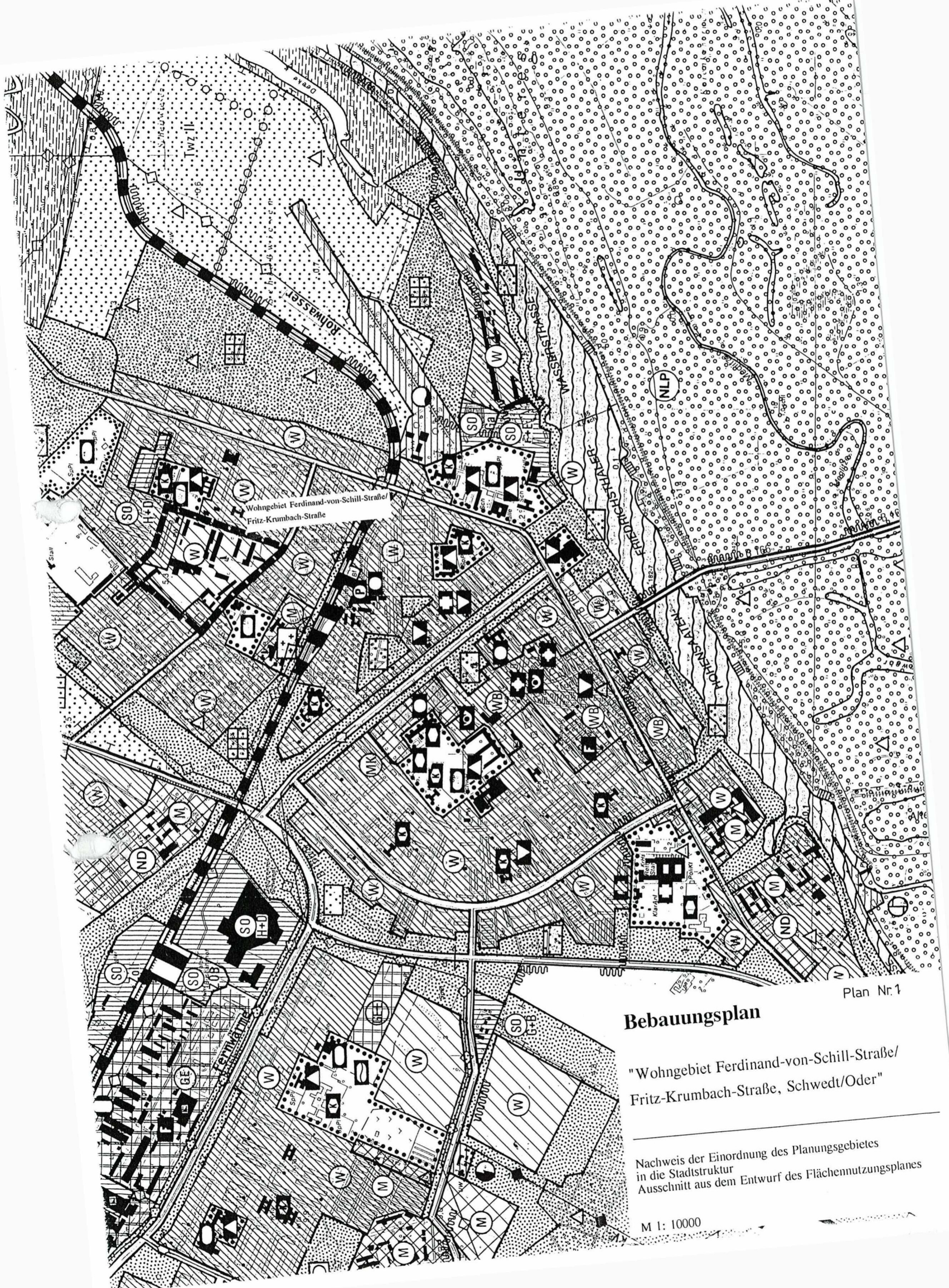
(0 39 84) 70-0

### Telefax

(0 39 84) 70 13 89

### Sprechzeiten

Mo. u. Do.: 8.00 bis 12.00 Uhr  
Di.: 8.00 bis 12.00 und 13.00 bis 17.00 Uhr  
Fr.: 8.00 bis 11.30 Uhr



Plan Nr. 1

### Bebauungsplan

"Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/  
Fritz-Krumbach-Straße, Schwedt/Oder"

Nachweis der Einordnung des Planungsgebietes  
in die Stadtstruktur  
Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes

M 1: 10000



**Anmerkung:**  
Die angegebenen Geschosshöhen stellen die maximal mögliche Zahl von Geschossen dar.

**„Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/  
Fritz-Krumbach-Straße Schwedt/Oder“  
Parzellierungsvorschlag**

Plan Nr. 3 M 1 : 1000

Stadtverwaltung Schwedt/Oder  
Amt für Stadtentwicklung/Städteplanung  
16303 Schwedt/Oder



**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Öffentliche Grünflächen
  - Parkanlage
  - Spielplatz
- Private Grünflächen
  - Parkanlage mit öffentlicher Durchwegung

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**Allgemeine Pflanzfestsetzungen**

- Mindestbepflanzung der Baugrundstücke
- Mindestbepflanzung der Stellplätze und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche

**Besondere Pflanzfestsetzungen**

- Dichte Strauchpflanzung / Heckenpflanzung
- Dichte Baum- und Strauchpflanzung / Aufgelockerte Baum- und Strauchpflanzung
- Anpflanzung von mittelkronigen Laubbäumen (Straßenbäumen)
 

Fritz-Krumbach-Str.	Tilia cordata "Erecta"	Winter-Linde
Planstraße A	Tilia cordata "Groenaspire"	Stadt-Linde
Planstraße B	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Planstraße D	Carpinus betulus	Hainbuche
Grünzug A	Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
- Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen (Straßenbäumen) einreihig entlang einer Straßenseite / einreihig mit Wechsel der Straßenseite
 

Planstraße C	Crataegus x prunifolia "Splendens"	Pflaumen-Dorn
Planstraße F	Prunus subhirtella "Accolade"	Frühe Zier-Kirsche
Planstraße L	Prunus x hillieri "Spir"	Schmalblättrige Zier-Kirsche
- Anpflanzungen von klein- und mittelkronigen Einzelbäumen mit Kennzeichnung der zulässigen Art
 

AP	Acer pseudoplatanus "Erectum"	Berg-Ahorn
CP	Crataegus x prunifolia "Splendens"	Pflaumen-Dorn
PA	Prunus avium "Piena"	Gefüllte Vogel-Kirsche
PS	Prunus subhirtella "Accolade"	Frühe Zier-Kirsche
TC	Tilia cordata "Erecta"	Winter-Linde

**Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

- Erhaltenswerte, vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen
- Sonstiges
  - Fuß- und Radwegesystem
  - Versorgungsanlagen für Forwärme
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentlicher Parkplatz
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rettungsfahrzeuge und Ver-/Entsorgung

Entwurf

Stadt Schwedt / Oder  
F.-v.-Schill- / F.-Krumbach-Str.  
Grünordnungsplan

Plan Nr. 3 M 1: 2.000 08.04.1997 Na/Sy

MARTIN SEEBAUER  
KARL WEFERS  
UND PARTNER  
FREIE LANDSCHAFTS-  
ARCHitekten BDLA  
Waldenserstraße 2-4  
10551 Berlin  
Tel. 030 / 397 38 40  
Fax 030 / 396 67 51

Dpl.-Ing. Martin Seebauer Dpl.-Ing. Karl Wefers Dpl.-Ing. Anettina Franke Dpl.-Ing. Holger Schwabedissen



