



Stadt Frankfurt (Oder)  
Der Oberbürgermeister



# **Vorhaben- und Erschließungsplan VEP-81-001**

## **Wohnanlage „Mühlenfließ“ Ortsteil Booßen**

**Ausfertigung der Satzung mit Begründung**

# **Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan VEP-81-001, „Wohnpark Mühlenfließ“ im Ortsteil Frankfurt (Oder) - Booßen als Satzung**

## **1. Anlaß der Planung**

Die Einleitung eines Planverfahrens ist auf die Aktivitäten eines privaten Vorhabenträgers zurückzuführen. Dessen Planungsabsichten zur Errichtung einer Wohnanlage im Ortsteil Frankfurt (Oder) - Booßen wurden verwaltungsintern insgesamt positiv beurteilt, weil sie mit den grundlegenden kommunalen Planungsabsichten übereinstimmen.

Dieses Vorhaben wird das Angebot an attraktiven Möglichkeiten zur Schaffung von Wohneigentum in der Stadt Frankfurt (Oder) erweitern und das Interesse bauwilliger Bürger an Einfamilienhäusern unterstützen und fördern.

Einer Abwanderung potentieller Bauherren in das Umland von Frankfurt (Oder) soll damit entgegengewirkt und die Attraktivität der Stadt als Oberzentrum der Region erhöht werden. Gleichzeitig ist eine Stärkung der im Ortsteil Booßen vorhandenen Einrichtungen und Anlagen der technischen und sozialen Infrastruktur beabsichtigt.

## **2. Einordnung und Charakteristik des Plangebietes**

Das Planungsgebiet im Ortsteil Frankfurt (Oder) - Booßen wird im Norden vom Friedhof und von einer Wochenendsiedlung, im Osten von einer Ackerfläche, im Süden von einer Abstandsfläche zum Fließ und im Westen von der Bebauung an der Wulkower Straße begrenzt.

Das gesamte Planungsgebiet ist unbebaut und wird als Ackerfläche genutzt. Das Gelände ist leicht hügelig und frei von Gehölzen. Es befindet sich innerhalb eines ökologisch bedeutsamen Bereiches, der durch die „Booßener Teichlandschaft“ geprägt wird.

## **3. Raumordnung und Landesplanung; überörtliche Fachplanungen**

Die Stadt Frankfurt (Oder) ist im Landesentwicklungsplan des Landes Brandenburg als Oberzentrum ausgewiesen. Die Errichtung von Einfamilienhäusern im Ortsteil Booßen wird nicht nur zur beabsichtigten Stärkung dieses, an einer Entwicklungsachse gelegenen, Ortsteiles beitragen, sondern gleichzeitig die Funktion der Stadt Frankfurt (Oder) als Oberzentrum festigen. Überörtliche Fachplanungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Nach einer Reduzierung des Vorhabens entspricht die Planung nunmehr auch den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung.

## **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Auf der Grundlage des räumlichen Strukturkonzeptes Frankfurt (Oder)/Slubice ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) der Standort im Ortsteil Booßen

als künftiger Wohnungsstandort dargestellt. Das Vorhaben ist zugleich Bestandteil der wohnungspolitischen Konzeption und damit eingebettet in das integrierte Stadtentwicklungskonzept.

## 5. Planinhalt

Vorgesehen ist die Errichtung von 80 Einfamilienhäusern mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen. Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes beabsichtigt.

## 6. Begründung von Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

Der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Booßen entsprechend werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Zulässig sind eingeschossige Bauten mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoß, bei einer Dachneigung zwischen 38 und 52°.

Im bewußten Kontrast zu vorhandenen bzw. im Aufbau befindlichen ähnlichen Wohnanlagen in der Stadt Frankfurt (Oder) ist in Bezug auf die Gestaltung der Bauten ein Minimum an Festsetzungen vorgeschrieben, um ein hohes Maß an Individualität zu sichern. Durch die Einzelhäuser, durch die relativ großzügige Bemessung der Grundstücke und durch die Festsetzungen zur Begrünung ist eine intensive Durchgrünung der gesamten Wohnanlage gesichert, so daß die Architektur der Einzelhäuser bewußt in den Hintergrund gedrängt wird. Die „lockere“ Bebauung wird auch durch die ausgewiesene Obergrenze der Grundflächenzahl (0,3) gesichert. Vorgegeben sind außerdem eine Baulinie und der Verlauf der Firstlinie.

Die gesamte Wohnanlage wird über eine Erschließungsstraße, die an die Wulkower Straße angebunden wird, verkehrlich erschlossen.

Eine zweite, im Plan dargestellte Verkehrsanbindung an die Wulkower Straße ist als „Notausfahrt“ vorgesehen. Zwei kleinere Verkehrsringe, die als Mischverkehrsfläche dargestellt sind, dienen der inneren Verkehrserschließung und gleichzeitig einer beabsichtigten Verkehrsberuhigung.

Im Sinne der Verkehrsberuhigung sind außerdem Straßeneinengungen vorgesehen.

Der private Bedarf an Stellplätzen ist gemäß Festsetzung auf den privaten Grundstücken zu sichern. Für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche über 100 qm sind zwei Stellplätze vorgesehen.

Der Fußgänger wird straßenbegleitend von der Lebuser Straße in den Wohnpark geführt und ist Mitbenutzer der Mischverkehrsfläche. Fußgängerwege zwischen der Straße und den Mischverkehrsflächen sichern zudem kurze Verbindungen innerhalb der Anlage. Hervorzuheben ist außerdem eine direkte Anbindung als Rad-/Gehweg an den Booßener Anger, zu der der Vorhabenträger außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung gemäß Vertrag verpflichtet wurde.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Grünflächen außerhalb der Wohngrundstücke sind öffentlich zugänglich. Zwei kleine Spielplätze sind innerhalb des Satzungsgebietes vorgesehen. Die dargestellten öffentlich zugänglichen Grünflächen werden gemäß Vertrag gemeinschaftliches Eigentum der einzelnen Grundstückseigentümer. Die Stadt wird dadurch von zusätzlichen Pflegearbeiten entlastet.

Die technische Erschließung erfolgt über den Anschluß an vorhandene Anlagen überwiegend im Bereich der Wulkower Straße. Die Erschließungsdetails wurden bereits im Rahmen der Erarbeitung von Ausführungsprojekten ermittelt.

Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes wurden als Festsetzungen zur Begrünung der Anlage Bestandteil des VE-Planes. Weitere Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des VE-Planes wurden auf der Grundlage des GOP im Durchführungsvertrag gesichert.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Mit der Errichtung der Wohnanlage im Ortsteil Frankfurt (Oder) - Booßen wird dem Wunsch vieler bauwilliger Bürger entsprochen und gleichzeitig einem Abwandern von Einwohnern in das Umfeld der Stadt entgegengewirkt. Das Vorhaben wird insofern die derzeit negative Einwohnerentwicklung positiv beeinflussen. Auch der Ortsteil Booßen wird in Bezug auf die Auslastung vorhandener oder ohnehin notwendiger Einrichtungen gestärkt werden.

Der durch die Bebauung erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Grünordnungsplan bewertet und wird durch die Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan und durch die vertraglichen Regelungen über Ersatzmaßnahmen ausgeglichen. Durch eine Pufferzone zum intensiven Bereich der „Booßener Teichlandschaft“ und durch den bewußten Verzicht auf eine fußläufige Anbindung der Wohnanlage an dieses Gebiet wird eine Minimierung der Beeinträchtigung angestrebt. Die Beeinträchtigung wurde ganz wesentlich durch eine Reduzierung des Vorhabens von ursprünglich 125 auf nunmehr 80 Wohneinheiten minimiert.

Abgesehen vom Verwaltungsaufwand und von den durch die Übernahme der Straßen anfallenden Kosten wird der kommunale Haushalt der Stadt Frankfurt (Oder) finanziell nicht belastet.