

Begründung

1. Anlaß der Planung

Seit einigen Jahren ist das Abwandern von bauwilligen Bürgern in benachbarte Gemeinden zu beobachten. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Ein entscheidender Grund ist jedoch das geringe Angebot an preiswerten Baugrundstücken in der Stadt Frankfurt (Oder). Deshalb möchte die Stadt Frankfurt (Oder) die Initiativen privater Bauherren zur Schaffung von Wohneigentum in Form von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern unterstützen.

Durch diese Wohnanlage soll das Angebot an Möglichkeiten zur Einfamilienhausbebauung in der Stadt Frankfurt (Oder) ganz gezielt erweitert werden.

Mit diesem Vorhaben wird nicht nur der Abwanderung von Einwohnern aus dem Oberzentrum Frankfurt (Oder) entgegengewirkt, sondern zugleich die Entwicklung des Ortsteiles Booßen gefördert.

Im Ortsteil vorhandene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie zum Beispiel die Schule, werden vom Einwohnerzuwachs profitieren. Der Standort sichert eine ruhige Wohnlage und ist dennoch verkehrlich an das städtische Netz angebunden.

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht nicht nur die Errichtung von Einfamilienhäusern, sondern gestattet auch die Ansiedlung kleiner nichtstörender gewerblicher Einrichtungen auf einigen Wohngrundstücken.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Ortsteil Booßen befindet sich vorrangig zwischen dem Lebuser Weg und Bahnlinie Frankfurt (Oder) - Lebus. Zur Abrundung des Wohngebietes wird östlich des Lebuser Weges eine Teilfläche mit einbezogen. Die angrenzende straßenbegleitende Bebauung besteht aus ein- und teilweise zweigeschossigen Wohnbauten mit Nebengebäuden.

3. Raumordnung und Landesplanung

Im Zusammenhang mit der Erörterung von Prolemen der Flächennutzungsplanung der Stadt Frankfurt (Oder) zwischen Vertretern der Stadtverwaltung und der Raumordnungsbehörde am 23.09.1997 konnten die Einwendungen des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung ausgeräumt werden. In einer zweiten landesplanerischen Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 24.10.1997 wird dem Vorhaben zugestimmt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist dieser Standort als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Flächennutzungsplan und mit dem Strukturkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) liegt vor.

...

5. Planung und Auswirkungen der Planung

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Erschließung von 76 Baugrundstücken vorgesehen.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung werden nur Bauten mit einer geringen Höhe vorgesehen. Die Möglichkeit einer zweigeschossigen Bebauung begrenzt sich auf zwei Standorte. Dabei wird jeweils der gestalterische Bezug zur vorhandenen Bebauung angestrebt. Eine kleine Reihenhausgruppierung bildet die Ausnahme von den Einzel- und Doppelhäusern und ist als raumabschließende Variante zur Betonung der angerartigen Bebauung im Zentrum der Wohnanlage vorgesehen.

Durch die offene Bauweise soll der bestehende Siedlungscharakter unterstützt werden. Eine ringförmige, in beide Richtungen befahrbare Erschließungsstraße, die zweimal an den Lebuser Weg anbindet, sichert eine optimale Erschließung der Grundstücke im 1. und 2. Bauabschnitt. Es ist vorgesehen, sämtliche Leitungen in den Straßenbereichen zu verlegen. Auf der Grundlage des Grünordnungsplanes werden durch gezielte, grundstücksbezogene Festsetzungen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet.

Außerhalb des Geltungsbereiches dieses Planes, aber in unmittelbarer Nachbarschaft, wird zusätzlich eine Fläche für Ersatzmaßnahmen gesichert. Die aus dem Grünordnungsplan abgeleiteten Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der Wohnanlage sorgen dafür, daß dieses Vorhaben insgesamt als eine städtebaulich und gestalterisch vertretbare Ergänzung der Siedlungsstruktur zu werten ist.

Abweichend von der vorhandenen Bebauung und den vorgesehenen Wohneinheiten (Beispiel Wohnen) wurde eine höhere bauliche Dichte angestrebt, die u. a. dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgt. Zur Minderung der damit verbundenen höheren Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt, die unter der Obergrenze gemäß BauNVO (§17) liegt und nur durch Grundflächen, die dauernd noch wasserdurchlässig befestigt sind, überschritten werden darf.

6. Flächen- und Kostenangaben

Das Investitionsvolumen liegt voraussichtlich bei ca. 30 Mio. DM.

Detaillierte Angaben sind jedoch erst im Rahmen der Erarbeitung der Ausführungsunterlagen zu erwarten. Von der Bauherrengemeinschaft wird ein vertretbarer Quadratmeterpreis für das erschlossene Grundstück von unter 130,- DM angestrebt.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Das gesamte Vorhaben wird in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag gesichert. Die Realisierung erfolgt abschnittsweise, in drei Bauabschnitten. Die Bauabschnitte sind so angelegt, daß sie auch unabhängig voneinander funktionsfähig wären. In Anbetracht eines bestehenden, aber auslaufenden Pachtvertrages ist die Fertigstellung der Wohnanlage insgesamt im Jahre 2005 vorgesehen.

Anlage zur Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat in ihrer Sitzung am 25.09.1997 den Vorhaben- und Erschließungsplan VEP-81-002 als Satzung beschlossen und die Begründung sowie den Grünordnungsplan gebilligt.

Mit Schreiben vom 15.01.1998 wurde bei der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes beantragt.

Am 28.01.1998 hat die höhere Verwaltungsbehörde auf Mängel und Probleme aufmerksam gemacht, die einer Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entgegenstehen.

Es wurde darauf hingewiesen, daß

1. der Plan nach der Offenlage geändert wurde,
2. der Katastervermerk nicht der geltenden Verwaltungsvorschrift entsprach,
3. der Eigentumsnachweis nicht vollständig nachvollziehbar war,
4. das Problem der Immissionsbelastung durch die angrenzende Bahnstrecke im Planverfahren nicht weiter verfolgt wurde und
5. der Plan eine Reihe fehlerhafter Festsetzungen enthält.

Der Genehmigungsantrag wurde daraufhin zurückgezogen und der Vorhaben- und Erschließungsträger unverzüglich aufgefordert, die mangelhaften Unterlagen zu überarbeiten.

Folgende Präzisierungen wurden vorgenommen:

zu Punkt 1 + 2

Nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde sind die unter den oben genannten Punkten aufgeführten Mängel und Probleme als Hinweise für weitere Planverfahren zu werten und künftig zu beachten.

zu Punkt 3

Der nicht vollständig nachvollziehbare Eigentumsnachweis ist darauf zurückzuführen, daß sich während der Planungsphase die Flurstücksnummerierung geändert hat. Eine entsprechende Klarstellung bezüglich der Flurstücke 107 und 110 erfolgte durch ergänzende Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Fortführungsmitteilungen).

In einem Gespräch mit dem Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen wurde zudem klargestellt, daß es sich beim Flurstück 93 um den Lebuser Weg handelt, der sich im Eigentum der Stadt befindet. Die Vereinbarung zum Flurstück 27 (UR-Nr. 694/1997 der Notarin Engel) ist in der vorliegenden Form akzeptiert worden.

zu Punkt 4

Das Problem der Immissionsbelastung durch die angrenzende Bahnstrecke ist durch ergänzende Ermittlungen weiterverfolgt worden. Das Ausmaß der Belastungen wurde ermittelt (Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau vom 05.03.1998). Der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz Frankfurt (Oder) vom 16.02.1998 ist zu entnehmen, daß in Anbetracht der bestehenden und prognostizierten Verkehrsbelegung der Bahnstrecke keine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte der entsprechenden DIN zu erwarten ist.

Gesonderte Planfestsetzungen zur Minimierung der Belastungen wurden nicht getroffen.

zu Punkt 5

Die fehlerhaften Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden beseitigt und durch eindeutige Festsetzungen ersetzt.

Der nun vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan bedarf der erneuten Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung.

Die Änderung der Satzung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 7 Absatz 6 2. HS i. V. m. §§ 2 Absatz 7 BauGB-MaßnahmeG und § 13 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Die von den Änderungen und Ergänzungen der Satzung berührten öffentlichen Belange werden vom Brandenburgischen Landesamt für Verkehr und Straßenbau, vom Amt für Immissionsschutz Frankfurt (Oder) und von der Stadt Frankfurt (Oder) selbst vertreten.

Die verwaltungsinterne Abstimmung hat stattgefunden. Vom Brandenburgischen Landesamt für Verkehr und Straßenbau liegt eine einvernehmliche Stellungnahme vom 05.03.1998 vor. Vom Amt für Immissionsschutz Frankfurt (Oder) liegt eine einvernehmliche Stellungnahme vom 16.02.1998 vor.

Eigentümer der von den Änderungen und Ergänzungen betroffenen Grundstücke ist der Vorhabenträger. Dessen Einverständnis zur Änderung der Satzung liegt vor.

Anmerkung: Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes haben sich nicht geändert.