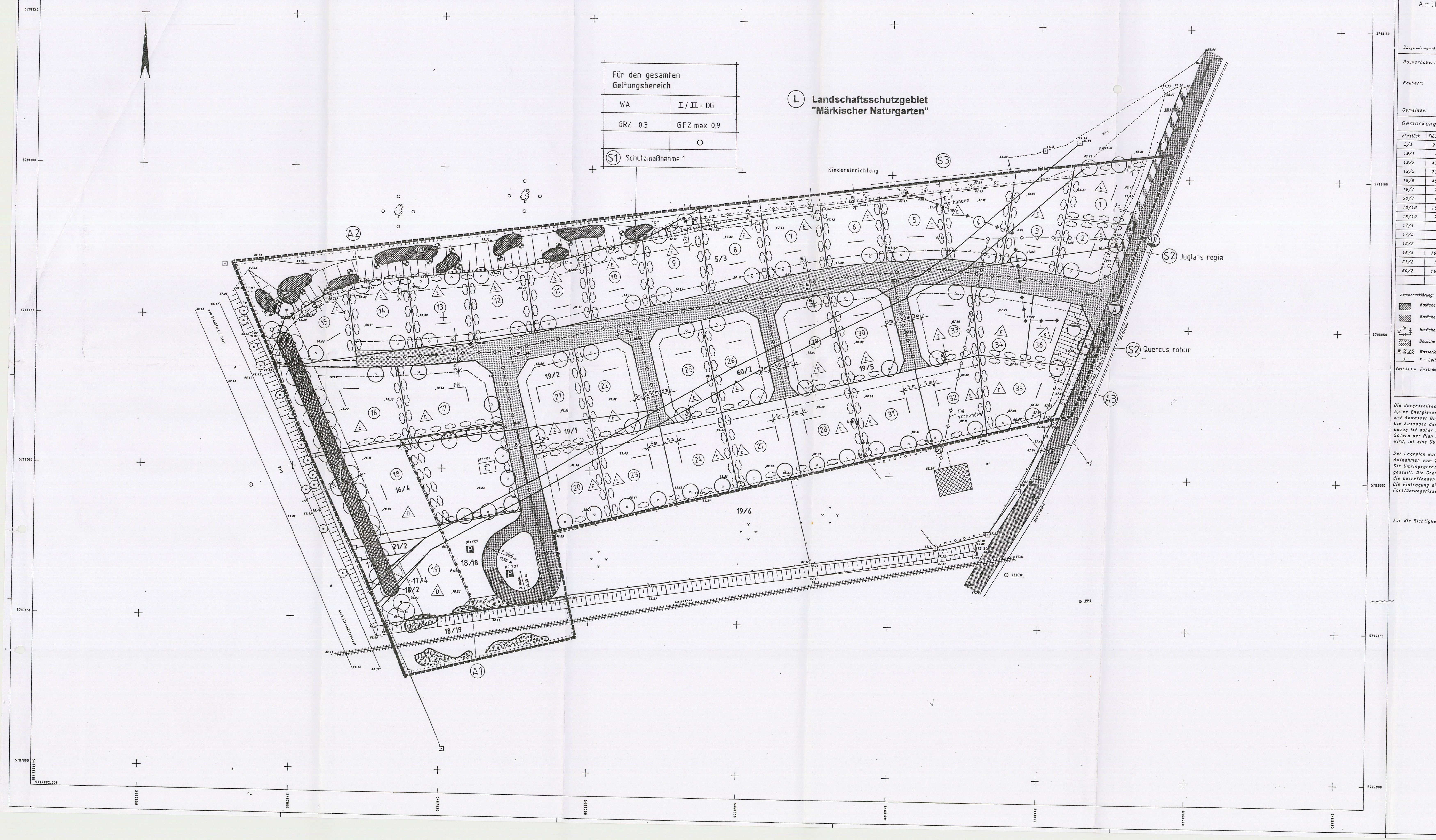
Teil A Planzeichnung



Amtlicher Lageplan

Maßstab 1:500

Bauamt Frankfurt/Oder

Bauvorhaben: Wohnanlage Frankfurt/Oder Guldendorf, Krumme Straße

Bauherr: HBIG mbH Lohmühlenstraße 65 O – 1193 Berlin

Gemeinde: Frankfurt/Oder

Gemarkung: Frankfurt/Oder Flur: 108 Flurstücke:

Flurstück	Fläche (m²)	LGB	Eigentümer	Baulast
5/3	9190	20433	erwirbt HBIG mbH Berlin	
19/1	447	20163	erwirbt HBIG mbH Berlin	
19/2	4798	20271	erwirbt HBIG mbH Berlin	
19/5	7372	20029	— || —	
19/6	4504	20370		
19/7	733	20210	erworben durch IBF Baubetreuung- und Bauträger GmbH Wildenbruchstraße 2 15230 Frankfurt (O) Stand: Juli 1994	
20/7	477	20149		
18/18	1696	20211	erwirbt HBIG mbH Berlin	
18/19	785	20211	— || —	
17/4	24	20271	erwirbt HBIG mbH Berlin	
17/5	90	20211	erwirbt HBIG mbH Berlin	
18/2	24	20271	erwirbt HBIG mbH Berlin	
16/4	1913	20163	erwirbt HBIG mbH Berlin	
21/2	110	20149	erwirbt HBIG mbH Berlin	
60/2	1604	20149	erwirbt HBIG mbH Berlin	

Zeichenerklärung:

- Bauliche Anlagen vorhanden
- Bauliche Anlagen geplant
- Bauliche Anlagen beseitigen
- Bauliche Anlagen unterirdisch
- W Ø 25 Wasserleitung unterirdisch
- E – Leitung oberirdisch
- First 34.6 m Firsthöhe HN
- öffentl. Verkehrsfläche vorhanden
- Laubbaum Höhe/Ø Krone / Ø Stamm
- Schaltkasten
- Holzmasten
- geplant / vorhanden – Hauseingänge
- Gleisanlage (unmaßst.)
- Straßenbeläge: B – Beton, PB – Plattenbeton, BP – Betonplatten
- Grenzstein
- 87.86 Geländehöhe
- Schacht (rund)
- Zaun
- Wasserschieber
- Straßeneinlauf

Die dargestellten Leitungen wurden auf der Grundlage von Unterlagen der Oder-Spree Energieversorgung, Am Graben 4, Frankfurt/Oder und der Frankfurter Wasser- und Abwasser GmbH, Buschmühlenweg 171, Frankfurt/Oder eingezeichnet. Die Aussagen der genannten Unterlagen sind schematischer Art. Ein genauer Lagebezug ist daher nicht herstellbar. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellung genutzt wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhen erforderlich.

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 29.07.1993 hergestellt. Die Umringsgrenzen des Bearbeitungsgebietes wurden in der Örtlichkeit wiederhergestellt. Die Grenzen innerhalb des Umringes wurden nicht wiederhergestellt, da die betreffenden Flurstücke verschmolzen werden. Die Eintragung dieser Grenzen erfolgte auf der Grundlage des Zahlenwerkes der Fortführungsrisse.

Für die Richtigkeit: Konopka – Vermessungsbefugter – Prenzlau, den 06.08.1993

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet
GFZ max. 0,9	Geschoßflächenzahl
GRZ 0,3	Grundflächenzahl
I + DG	Zahl der Vollgeschosse bei E
II + DG	Zahl der Vollgeschosse bei D
Traufhöhe	max. 4 m ü. Gelände bei E
	max. 7 m ü. Gelände bei D
FR	Firstrichtung
FR	2 Firstrichtungen möglich

2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

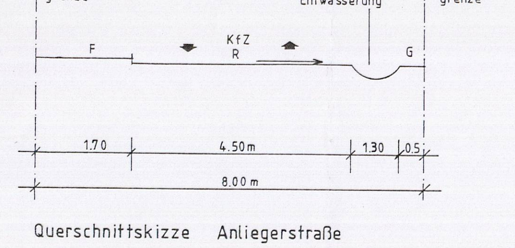
○	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
Dachform	Satteldach, Krüppelwalmdach
Dachneigung	zwischen 38° und 45°
Dacheindeckung	Harteindeckung, naturrot
–·–·–·–	Baugrenze

3. Verkehrsflächen

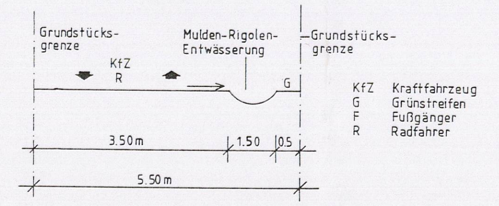
Straßenverkehrsfläche sowie Fußgängerbereich, Mulden-Rigolen-Entwässerung, Grünstreifen als Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (lt. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich

P private Parkfläche



Querschnittskizze Anliegerstraße



Querschnittskizze Grundstückszufahrt

4. Fläche für die Beseitigung von Abwasser

Fläche für Mehrkammersammelgrube

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—◆—◆—◆—	oberirdisch vorhanden: ELT-Leitung; bei Realisierung der Baumaßnahme Abbau geplant
—◇—◇—◇—	unterirdisch geplant: im Straßenraum liegende Trinkwasser-, Schmutzwasser-, Elektro- und Telefonleitungen, Erdgasleitung möglich
—◇—◇—◇—	unterirdisch vorhanden: Trinkwasserleitung; bei Realisierung der Baumaßnahme Abbau geplant
	ELT-Versorgung (Niederspannung) über Trafostation Krumme Straße
(A)	Anschluß an geplante Schmutzwasserkanalisation
(Ü)	Übergabepunkt Trinkwasser

6. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
	Grünfläche im Schutzgebiet
	Baum vorhanden
	Baum neu pflanzen
	Sträucher neu pflanzen
	Neupflanzung von Sträuchern und Kleinbäumen im Hangbereich
	Anpflanzung Dornensträucher
	Kombination der Sträucher mit Kletterpflanzen
A1	Ausgleichsmaßnahme 1
A2	Ausgleichsmaßnahme 2
A3	Ausgleichsmaßnahme 3
S1	Schutzmaßnahme 1
S2	Schutzmaßnahme 2
S3	Schutzmaßnahme 3

7. Sonstige Planzeichen

	privater Spielplatz
Garage bzw. Stellplatz	befindet sich auf der einzelnen Parzelle
– – – – –	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BBauG)
▬▬▬▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(29) (30)	Parzellennummer / Parzellengrenze
–•–•–•–	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Teil B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen zur Bauweise, den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (sowie die Stellung baulicher Anlagen) gemäß § 9, Abs. 1, Satz 2 BauGB

1. Auf den Grundstücken dürfen über das eingetragene Maß (GRZ 0,3) hinaus keine festen Baulichkeiten und Versiegelungen angelegt werden.
2. Als Befestigung im Zufahrts- und Stellplatzbereich sind zugelassen:
   1. fugengrüne Pflaster, wobei die Fugen durch angeformte Abstandhalter oder durch zwischen die Steine gelegte Abstandhalter erzielt werden
   2. wasseraufnehmende Pflaster in speziellen Steinformen, die in der verlegten Fläche Wassereinlauföffnungen aufweisen, die mit Splitt/Kies verfüllt werden
   3. Pflastersteine aus porösem Material, die das Wasser durch den Stein selbst sickern lassen
3. Die Einfriedungen sind durchlässig zu gestalten (Holzlattungen und Drahtgitter, ausreichende Bodenfreiheit als Durchschlupf für Tiere beachten). Die Errichtung massiver Einfriedungen und das Setzen von Zäunen auf Sockeln/Streifenfundamenten (ausgenommen sind Eingangsbereiche und Zäune parallel zur Haupterschließungsstraße) sind nicht zulässig. Bei Heckeneinfassungen sind ausschließlich einheimische Laubgehölze oder lokale Obstsorten zu verwenden.
4. Auf Grund der Schalltechnischen Untersuchung von BDC DORSCH CONSULT Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, Büro Frankfurt (Oder) vom 27.10.95 werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt
   Gebäude auf Parzellen 15, 16, 18, und 19 erhalten auf der nach Westen gerichteten Fassade Fenster der Schallschutzklasse III ; Fenster in der Nord- und Südfassade Schallschutzklasse II.
   Schlafräume müssen nach Osten ausgerichtet sein.

Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9, Abs. 1, Satz 16 BauGB

1. Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser wird in ein straßenbegleitendes Mulden - Rigolen - System eingeleitet. Das überschüssige Regenwasser wird über einen Kontrollschacht (evtl. mit Schlammfang) mit anschließender Senke und Drosselleitung auf Parzelle 36 in das vorhandene Regenentwässerungssystem in der Krummen Straße eingeleitet.
2. Das gesamte Regenwasser von den Dachflächen und Wegbefestigungen auf den Grundstücken ist den Gartenflächen durch geeignete Maßnahmen (offene Rinne o.ä.) zur Bewässerung zuzuführen und der Überschuß zu speichern (Regentonne oder Zisterne). Für 200 m² Dachfläche sind 4 m³ Regenwasser zu berechnen und das Speichervolumen danach auszulegen. Der Nachweis der gesicherten, parzellenweisen Regenwasserverbringung ist spätestens mit dem bauaufsichtlichen Verfahren durch Planunterlagen eines fachlich geeigneten Büros zu erbringen.
   Grundlage: Brandenburgisches Wassergesetz vom 13.7.95
   Wasserhaushaltsgesetz vom 23.6.92
   Brandenburgisches Naturschutzgesetz vom 25.6.92

Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9, Abs. 1, Satz 20 BauGB

1. (S1) Schutzmaßnahme 1
   Nach Biotopen getrennte Bergung und Lagerung des Oberbodens (0 - 3 dm) vor der Bautätigkeit und seine Wiederverwendung im Gebiet.
2. (A1) Ausgleichsmaßnahme 1
   An den Hängen zur Bahntrasse sind die vorhandene Krautschicht und die Sträucher (bis auf die Schneebeere - Symphoricarpos albus var.laevigatus) zu erhalten. Zur Auflockerung und Ergänzung sind trockenheitsliebende Dornensträucher (auch in einem 4 m breiten Streifen oberhalb der Böschung - Übergang zum Parkplatz) zu pflanzen.
3. (A2) Ausgleichsmaßnahme 2
   Am Hang sind die vorhandene Krautschicht und die vereinzelten Büsche zu erhalten. Durch die Ziehung der Grundstücksgrenze auf der Böschungskrone lassen sich Störungen des Biotops durch anthropogene Einflüsse weitgehend vermeiden. Der Hang ist gemäß "Maßnahmeplan Grünordnung" mit lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen, die durch Schlinger und Kletterpflanzen ergänzt werden, die im vorhandenen Bestand charakteristisch sind.
4. (A3) Ausgleichsmaßnahme 3
   Westlich der Krummen Straße ist der vorhandene südliche Teil der "Hecken mit Überschirmung" um etwa 1/3 mit der Neupflanzung analoger Gehölze zu vergrößern.Die Zufahrt zu Grundstück 35 ist der südöstlichen Ecke zuzuordnen.

Festsetzungen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche gemäß § 9, Abs. 1, Satz 22 BauGB (Kinderspielplätze, Stellplätze, Garagen)

1. Der auf Parzelle 18 befindliche Spielplatz ist mit Geräten für die Altersgruppe 6 - 12 (Hangeln, Klettern, Rutschen, Wippen) zu bestücken.
2. Der Spielplatz ist zur Erschließungsstraße und zum Parkplatz durch eine 1,5 m hohe Einfriedung zu sichern.
3. Auf Parzelle 19 befinden sich die Stellplätze für die Wohnungen der Doppelhäuser der Parzellen 18 und 19.
   Die Stellflächen werden als private Parkplätze ausgelegt und als solche gekennzeichnet.

Festsetzungen von Bedingungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9, Abs. 1, Satz 25 b BauGB

1. (S2) Schutzmaßnahme 2
   Die an der Krummen Straße vorhandenen 2 Bäume (Juglans regia auf Parzelle 2 und Quercus robur vor der Fläche für die Mehrkammersammelgrube) sind zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen.
2. (S3) Schutzmaßnahme 3
   Der schützenswerte Heckenbereich südlich der Kindereinrichtung ist in einer Breite von 3 m von der Grundstücksgrenze in seiner bestehenden Form (einschl. Alt- und Totholz) zu erhalten. Jede Herausnahme von Gehölzen und Gehölzteilen ist damit untersagt. Diese Festlegungen sind mit den künftigen Grundstückseignern vertraglich zu binden.
   ➲ über die Pflege- und Verkehrssicherungspflicht hinaus
3. Entlang der Nordgrenze innerhalb der Parzellen 1 und 9 - 15 gilt nach Maßgabe des Grünordnungsplanes ein Pflanzgebot von jeweils 2 Bäumen je Grundstück. Gleiches gilt für die Südgrenze der Grundstücke 20, 23, 24,, 27, 28, 31, 32 und 35.
   Entlang der Haupterschließungsstraßen sind Winterlinden (Tilia cordata) zu pflanzen (Hochstämme, StU 16 - 18, 3xv., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung).
   Pflanzgebote gelten auch für alle anderen eingezeichneten, neuzupflanzenden Bäume.
   Hier kann sich auf Grund der Einrichtung von Zufahrten der Standort verschieben. Die grundsätzliche Aufteilung, wie im Plan dargestellt, ist beizubehalten.
4. Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind entlang der Grundstücksgrenzen strauchartige Obstgehölze oder sommergrüne Laubgehölze zu pflanzen, je lfd. m 1 Strauch (mind. 1/3 hochwachsende Sträucher mit Endwuchshöhe = 3 m). ➲ (nur einheimische Arten)
5. Als Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich sind sommergrüne Gehölze (Sträucher 2xv., o.B., 60 - 100) zu verwenden. Giftpflanzen sind im Bereich des Spielplatzes untersagt.
6. Bei Ausfall von angepflanzten Vegetationselementen (Pflanzgebote) hat der Grundstückseigner eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.
7. Im Bereich des Parkplatzes ist je 4 Stellplätze ein Baum 3xv., mit Ballen, Höhe ab 150 cm, zu pflanzen.

Hinweis

Ausführungsplanung, Anlage und Entwicklungs- bzw. Fertigstellungspflege der Freianlagen und die Sicherung der Ersatzmaßnahme (153 Bäume) sind im Durchführungsvertrag zu regeln; die Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

Verfahrensvermerke:

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch beteiligt worden.
   Frankfurt (Oder), den 04.11.96 — Siegel — Der Oberbürgermeister
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.12.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
   Frankfurt (Oder), den 04.11.96 — Siegel — Der Oberbürgermeister
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.1994 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung und den Entwurf des Grünordnungsplanes beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
   Frankfurt (Oder), 04.11.96 — Siegel — Der Oberbürgermeister
4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplans haben in der Zeit vom 30.01.1995 bis zum 13.02.1995 während folgender Zeiten: Montag, Mittwoch und Donnerstag von 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Dienstag von 09.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr und Freitag von 09.00 - 12.00 Uhr nach § 7 Abs. 3 Satz 3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch i.V. § 3 Abs.2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.01.1995 durch Aushang gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht worden.
   Frankfurt (Oder), den 04.11.96 — Siegel — Der Oberbürgermeister
5. Der katastermäßige Bestand am 01.12.95 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
   Frankfurt (Oder), den 01.12.95 — Siegel — Der Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.02.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
   Frankfurt (Oder), den 04.11.96 — Siegel — Der Oberbürgermeister
7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.02.1996 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gebilligt.
   Frankfurt (Oder); den 04.11.96 — Siegel — Der Oberbürgermeister
8. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.11.1996 Az. .... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
   Cottbus, den 25.11.1996 — Siegel — Genehmigungsbehörde
9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom.............. erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom..............., Az. .... bestätigt.
   Frankfurt (Oder), den .... — Siegel — Der Oberbürgermeister
10. Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
    Frankfurt (Oder), den 09.01.1997 — Siegel — Der Oberbürgermeister — Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.01.97 im Amtsblatt der Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ § 44, 246 a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.01.97 in Kraft getreten.
    Frankfurt (Oder), den 15.01.97 — Siegel — Der Oberbürgermeister

Frankfurt (Oder)
Ortsteil Güldendorf

Wohnanlage
Krumme Straße

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

VEP - 92 - 001

Anlage 2

10 20 30 40m M 1:500 — NORD — 2 / 1996

ARCHITEKTURBÜRO JÄHNIG & KRÜGER — IN DER ARCHIKON

ARCHIKON GmbH, ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜROS
GESCHÄFTSLEITUNG: LOGENSTR. 13a, 15230 FRANKFURT (ODER)
TELEFON (03 35) 5 68 2-0 ISDN, TELEFAX (03 35) 5 68 23 33

Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan VEP-92-001, "Wohnanlage Krumme Straße" in Frankfurt (Oder) - OT Güldendorf

1. Anlaß der Planung

Die Stadt Frankfurt (Oder) ist Oberzentrum im Osten des Landes Brandenburg. Sie ist geprägt durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Gebäuden des industriellen Wohnungsbaus der 70er und 80 er Jahre, in dem ca. 70% der Stadtbevölkerung leben. Diese Wohnungen, die etwa dem Standard sozialen Wohnungsbaus entsprechen, haben einen zunehmenden Sanierungsbedarf, der erst mittel- bzw. langfristig gedeckt werden kann.
Die gleichzeitig zunehmende soziale Differenzierung der Bevölkerung führt insbesondere in den Neubaugebieten zusätzlich zu dem Wunsch eines nicht unerheblichen Bewohneranteils nach individuellem Wohnraum.
Die Stadt Frankfurt (Oder) will dieser Tendenz durch ein differenziertes Angebot von Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes in Form von Eigentumswohnungen bzw. sanierten oder neuerrichteten Mietwohnungen entsprechen, will aber gleichzeitig an strukturell vertretbaren Standorten in den Ortsteilen Möglichkeiten zur Errichtung von Einfamilienhäusern schaffen. Dies insbesondere auch deshalb, weil bis 1989 in diesen Wohnformen lediglich ein minimaler Anteil des Wohnungsbestandes errichtet wurde.
Das räumliche Strukturkonzept der Stadt weist dementsprechende Angebotsflächen aus, zu denen auch der Standort "Krumme Straße" in Güldendorf gehört. Dies insbesondere wegen der direkten Stadtnähe dieses Ortsteiles und der vorhandenen Flächenpotentiale.
Obwohl der Ortsteil Güldendorf nicht an einer der sogenannten Siedlungsachsen der Stadt Frankfurt (Oder) liegt, wird eine begrenzte Ortserweiterung auch im Rahmen der gegenwärtig laufenden Dorferneuerungsplanung für vertretbar gehalten. Die Planung ist dementsprechend Bestandteil des Vorentwurfs zum Flächennutzungsplan und des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt.
Aus dem vorgenannten Bedarfsdruck resultierende Angebote von Grundstückseigentümern bzw. Vorhabenträgern zur Durchführung von Wohnungsbauvorhaben unter Übernahme der erforderlichen Erschließungsleistungen werden von der Stadt planungsrechtlich begleitet, sofern die Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Stadtentwicklung gegeben ist. Dies ist beim Wohnungsbaustandort "Krumme Straße" der Fall. Das Vorhaben wird gleichzeitig gefördert, da dem Bedarf entsprechende Alternativangebote an geeigneteren Stellen nicht in ausreichender Zahl gegeben sind.

2. Angaben zum Bestand

Das zu beplanende Gebiet befindet sich in Frankfurt (Oder) - OT Güldendorf.
Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, die 27.268 qm umfaßt, wird im Westen von der B 112 und im Osten von der Krummen Straße begrenzt. Im Norden schließt sich das Plangebiet zur Hälfte an den Waldsaum eines Eichen-Hainbuchenwaldes, der Bestandteil des

...

Landschaftsschutzgebietes "Fauler See/Märkischer Naturgarten" ist und nördlich durch eine Kindereinrichtung begrenzt wird, an. Im Südwesten bildet eine vorhandene Bahntrasse und das sich südöstlich mit einem Gehöft und einer Autoelektrik-Werkstatt bestandene Grundstück 19/6 den räumlichen Abschluß des Planbereiches.

Die bereits vom Vorhabenträger, nachfolgend IBF-Bauträger GmbH genannt, erworbenen Flächen umfassen in der

Flur 108 - der Gemarkung Frankfurt (Oder), die

Flurstücke: 5/3; 16/4; 17/4; 17/5; 18/2; 18/18; 18/19; 19/1; 19/2; 19/5; 21/2; 60/2.

Die Wohnanlage ist verkehrlich an die "Krumme Straße" des Ortsteiles Güldendorf anzubinden.
Eine direkte zusäztliche Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 112 - Eisenhüttenstädter Chaussee ist nicht möglich, die B 112 ist in diesem Bereich ein exponierter Verkehrsunfallschwerpunkt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Die für die Landesplanung und Raumordnung zuständige Behörde wurde beteiligt, es liegt eine grundsätzliche Zustimmung vor.
Gemäß § 9 VORSCHGlplGlepro ist unter den genannten rechtlichen und sachlichen Gründen die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß der Wohnungsbaustandort im Untersuchungsraum der Westtangente für Frankfurt (Oder) liegt, für die ein Raumordnungsverfahren zur Zeit durchgeführt wird. Es kann davon ausgegangen werden, daß die Ortsumgehungsstraße diesen Wohnungsbaustandort nicht umittelbar baulich berühren wird.

Der Landschaftsrahmenplan gilt für das beabsichtigte Baugebiet eine Einordnung als "Landwirtschaftsbereich mit mittlerer Erlebniswirksamkeit" und einer "mittleren Ortsrandqualität". Das Maß der Bebauung und der Übergang von Bebauung zur freien Landschaft wird durch Hausgärten und Heckenpflanzungen (Hecke als Pflanzgebot) gemindert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt.
Nach Prüfung der vorliegenden Stellungnahmen ist im Ergebnis festzustellen, daß die Stellungnahmen keine abwägungsbedürftigen Äußerungen beinhalten.
Die gegebenen Hindweise sind bereits in die Planung eingflossen bzw. werden in der Ausführungsplanung berücksichtigt.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes VEP-92-001 ist gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" eingestuft. Die Planung entspricht den Darstellungen des Konzeptes zum Entwurf - Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) (Stand 1995).

...

5. Planinhalte

Die Einstufung "Allgemeines Wohngebiet" läßt einzelne nicht störende Nutzungen zu, die dem Charakter der Angliederung des Gebietes an die Dorflage entsprechen.
Der Planentwurf sieht eine offene Bebauung von 33 Einzelhäusern und 2 Doppelhäusern mit je 6 Wohnungen vor. Diese passen sich, in der Betrachtung der Baustubstanz und Ortsbild ermittelten Merkmalen der histrorisch gewachsenen Bebauung Güldendorfs, an.
Der einheitlich aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft in Güldendorf wird in Form (Satteldach) und Farbe erhalten (Festsetzungen im VEP).

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- die zulässige Grundflächenzahl wird entsprechend § 17 BauNVO auf 0,3 festgesetzt

- die Geschoßflächenzahl beträgt maximal 0,9

- Einzelhäuser eingeschossig
  Doppelhäuser zweigeschossig
  ausgebautes Dachgeschoß ist möglich

- Dachformen: Satteldach, Krüppelwalmdach

- Dachneigung: zwischen 38^0 und 45^0

- Dachdeckung: Harteindeckung, naturrot

- Traufhöhe bei Einzelhäuser maximal 4 m über Gelände

- Traufhöhe bei Doppelhäusern maximal 7 m über Gelände

- auf den Parzellen 18 und 19 sind nur Doppelhäuser zulässig

- auf den Parzellen 1 - 17 und 20 - 36 sind nur Einzelhäuser zulässig

- jeder Wohnung wird ein Stellplatz bzw. eine Garage auf dem Grundstück zugeordnet

- Parzelle 36: Fläche für Abwasser- und Regenwasserentsorgung, wird nach Anschluß der Wohnanlage an die öffentliche Kanalisation der Stadt Frankfurt (Oder), als Baugrundstück in Aussicht gestellt.

- Festsetzung der Baugrenzen:
  - parallel zur B 112 ist ein Abstand von 20 m zwischen B 112 und Baugrenze festgesetzt
  - an den Grundstücksgrenzen zu der Anliegerstraße und den 3 Grundstückszufahrten ist ein Abstand von 3 m festgesetzt.

...

Durch die Festsetzungen der Baugrenzen sind die überbaubaren Grundstückesflächen definiert. Die individuelle Entscheidungsfreiheit der Bauherren ist dadurch nicht zu sehr eingeschränkt.

5.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsanbindung der Wohnanlage erfolgt an die "Krumme Straße" des Ortsteiles Güldendorf.
Die Straßenführung der Anliegerstraße ist so angelegt, daß im südlichen Teil des Planungsgebietes eine Wendeschleife vorgesehen ist, um die Zu- bzw. Abfahrt für Feuerwehr und anderer Rettungsfahrzeuge zu sichern.
Von der Anliegerstraße führen 3 Grundstückszufahrten zu den Grundstücken, die nicht unmittelbar von der Anliegerstraße erreichbar sind. Die Grundstückszufahrten bedürfen auf Grund ihrer geringen Länge keine Wendemöglichkeiten.
Die Anliegerstraße hat folgende Querschnitte (von Grundstücksgrenze bis Grundstücksgrenze)

- Fußgänger 1,70 m mit Bordstein
- Fahrbahn (Kfz. und Radfahrer) 4,50 m
- Mulden - Rigolen - Entwässerung 1,30 m
- Grünstreifen 0,50 m

Die Gesamtbreite beträgt 8 m.

Die Grundstückszufahrten haben folgenden Querschnitt (von Grundstücksgrenze bis Grundstücksgrenze)

- Fahrbahn (Mischfläche für Kfz. und Radfahrer) 3,50 m
- Mulden - Rigolen - Entwässerung 1,50 m
- Grünstreifen 0,50 m - Gesamtbreite 5,50 m

Die Gesamtbreite beträgt 5,50 m.

5.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf Parzelle 15 besteht ein 2,50 m breiter Streifen entlang der Grenze zu Parzelle 16, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

5.4 Festsetzungen, die dem Ausgleich von Eingriffen dienen

Zum Ausgleich der 7056,8 qm Vollversiegelung und 2240 qm Teilversiegelung sind insgesamt 2190 Sträucher und 101 Stück Bäume auf privaten und öffentlichen Flächen als Pflanzgebot festgesetzt. Außerdem werden 13.932,6 qm privater Gartenflächen angelegt. Für die Aufwertung der Flächen am Waldsaum (Nordhang zum LSG) und auf dem Bahnhdamm (Südgrenze) sind 585 Sträucher vorgesehen (Pflanzgebot), die am Nordhang mit Schlinger zu kombinieren sind. Der Ausgleichsumfang im öffentlichen Bereich (Pflanzgebot etc.) beträgt ca. 200.000, - DM und im privaten Bereich (Pflanzgebot) ca. 150.000,- DM.

...

Als Ersatzmaßnahmen weist der GOP die Pflanzung von 150 Stück Bäumen oder einen Geldwert von 55.000,- DM aus. Diese Maßnahme ist im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Das geplante Baugebiet grenzt südlich an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Fauler See/Märkischer Naturgarten". Ein direkter Zugang zum LSG wird vom Plangebiet aus nicht vorgesehen. Die nördliche Grenze (Zaunführung) des Baugebietes entspricht dem bisherigen Nordrand der landwirtschaftlichen Nutzfläche. Eine Beeinflussung des Nordhanges als Pufferzone zum Waldrand des LSG wird ausgeschlossen.
Das LSG kann nur über den östlich am Kindergarten vorbeiführenden Weg erreicht werden.
Neben dem Anstieg der Zahl von Erholungssuchenden, ist bei Erhaltung der Verhaltensregelungen im LSG eine schädigende Einflußnahme auszuschließen.
Positiv wirkt sich der verminderte Nährstoffeintrag durch die Aufgabe der Landwirtschaft aus.

Die Festsetzungen des GOP sind Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

5.5 Sonstige Erschließungen

5.5.1 Elektrotechnische Versorgung

Die Wohnanlage wird niederspannungsmäßig von der vorhandenen Trafostation "Krumme Straße" versorgt.

5.5.2 Trinkwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser ist sichergestellt.
Sie erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung DN 100 Krumme Straße.

5.5.3 Schmutzwasserentsorgung

Für die Schmutzwasserentsorgung besteht noch keine Anschlußmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation der Stadt Frankfurt (Oder).
Mit Realisierung dieser Kanalisation ist nicht vor dem Jahre 2000 zu rechnen. Sobald die öffentliche Kanalisation realisiert ist, erfolgt der Anschluß der Wohnanlage. Der Anschlußpunkt ist bereits benannt.
Für die zwischenzeitliche Entsorgung des Bearbeitungsgebietes wird der Bau einer abflußlosen Mehrkammersammelgrube vorgesehen. Die Zustimmung vom Amt für Umwelt- und Naturschutz - Untere Wasserbehörde - zum Bau der Mehrkammersammelgrube liegt vor. Die Entsorgung mittels Einzelgruben ist nicht möglich.

...

5.5.3 Regenentwässerung

Die Wohnanlage ist im Trennsystem zu entwässern.
Das auf den Grundstücksflächen anfallende unbelastete Regenwasser verbleibt auf den Grundstücken. Es kann nicht versickern. Das gesamte Regenwasser von den Dachflächen und Wegebefestigungen ist den Gartenflächen durch geeignete Maßnahmen (offene Rinne o. ä.) zur Bewässerung zuzuführen und der Überschuß zu speichern (z. B. Regentonne oder Zisterne). Das Speichervolumen muß mindestens 4 m^3 betragen.
Das von den Straßen anfallende Niederschlagswasser wird in ein straßenbegleitendes Mulden-Rigolen-System eingeleitet. Das überschüssige Regenwasser wird über einen Kontrollschacht (evtl. mit Schlammfang) mit anschließender Senke und Drosselleitung auf Parzelle 36 in das vorhandene Regenentwässerungssystem in der Krummen Straße eingeleitet.

5.5.4 Lärmschutz

Durch die zuerwartende Belästigung durch die Lärmimmission, die von der angrenzenden Bundesstraße B 112 ausgehend zu erwarten ist, wurde eine schalltechnische Untersuchung zur geplanten Wohnanlage durchgeführt. Das Ergebnis dieser Untersuchung ergab, daß Schallschutzmaßanhmen notwendig sind. Es wurden 3 mögliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

Variante 1 - Schallschutzwände

Bei der Variante 1 wäre eine Höhe der Wände von mindestens 6,50 m erforderlich.

- Diese Variante kann sowohl aus städtebaulicher Sicht, als auch aus finanzieller Sicht nicht zugestimmt werden.

Variante 2 - Reduzierung des Bebauungsgebietes

- Diese Variante würde den Wegfall der Parzellen 13 - 17 zur Folge haben und somit wäre das Verhältnis der notwendigen Erschließungsleistungen, der Grunderwerbs- und sonstigen Kosten für den Vorhabenträger nicht mehr tragbar.

Variante 3 - Passive Schallschutzmaßnahmen

- Bei dieser Variante wird vorgeschlagen,

  1. das für die Westfassade - Fenster der Schutzklasse III vorgesehen werden, für die Nord- und Südfassade - Fenster der Schutzklasse II.

  2. Es sind lärmabschottungsorientierte Grundrisse zu gestalten.

...

Der Variante 3 wurde der Vorzug eingeräumt. Die Festlegungen aus Variante 3 gelten als Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Die technische Erschließung wird als gesichert betrachtet.

6. Kostenangaben

Zur Sicherung des Investitionsvorhabens, einschließlich der erforderlichen Erschließungsleistungen wurde zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem die notwendigen Regelungen zur Ausführung und die Finanzierung des Gesamtvorhabens geregelt sind.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Bereits im Jahre 1992 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung ein Beschluß zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes gefaßt.
Auf der Grundlage eines abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger - IBF - Baubetreuungs- und Bauträger GmbH wurde ein Planentwurf erarbeitet, der durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt wurde.

Der Vorhabenträger ist im Besitz aller für die Verwirklichung der Planung erforderlichen Grundstücke und gemäß § 7 Baugesetzbuch-Maßnahmegesetz in der Lage, das Vorhaben innerhalb der im Durchführungsvertrag festgesetzten Frist zu realisieren.
Eine formelle Bodenordnung oder Enteignung ist damit nicht erforderlich.
Die derzeitigen Flurstücke sind zu verschmelzen und entsprechend der vorgesehenen Parzellierung zu teilen. Dabei werden gleichzeitig die in Verfügung der Stadt übergehenden öffentlichen Erschließungsanlagen herausgelöst.