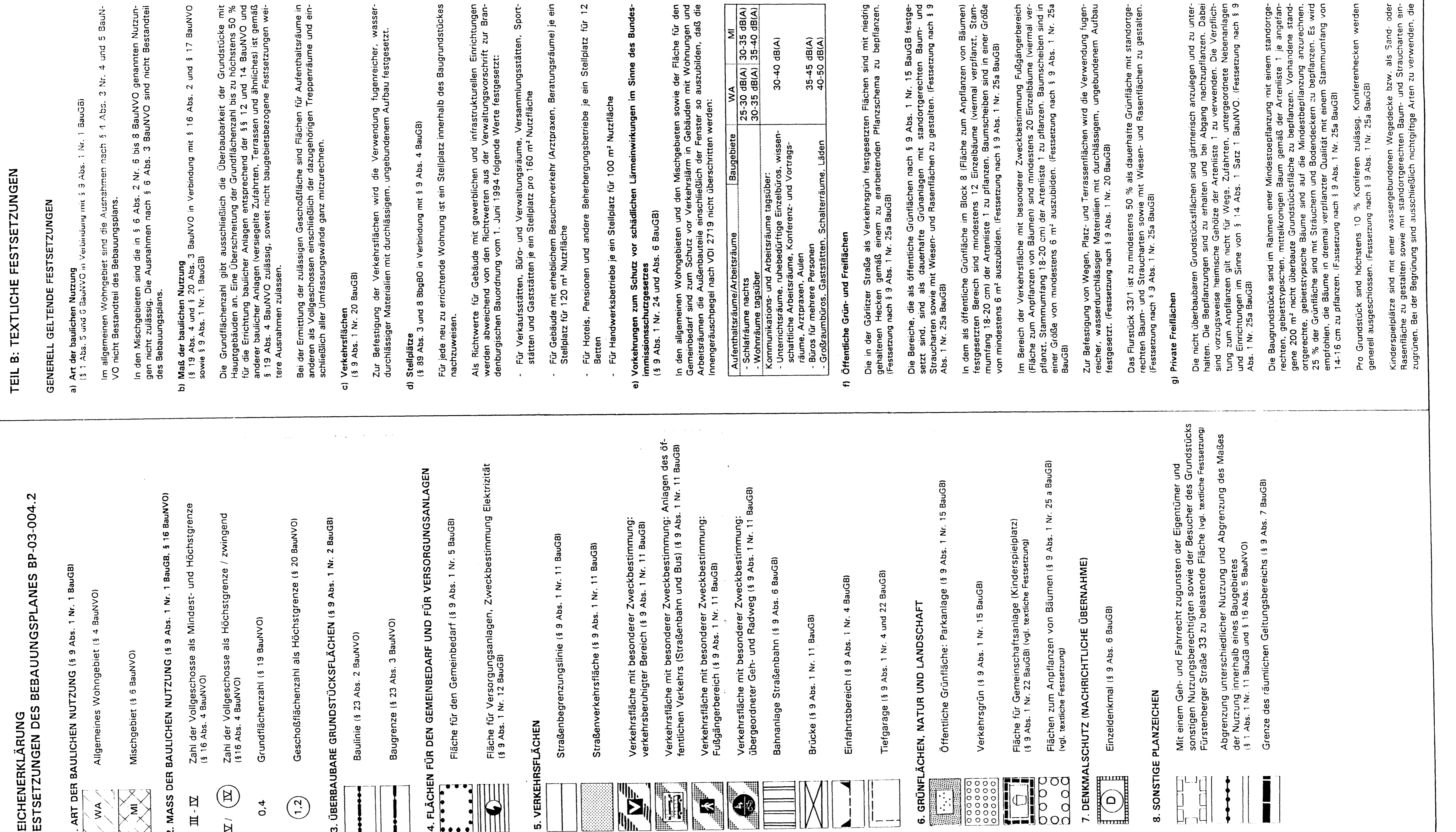


- 1. Aufstufung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.11.1991...
2. Der Aufstellungsbeschluss vom 21.11.1991 wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.1993 modifiziert...
3. Die rühmte Bürgerbeteiligung nach 23 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 20.01.1992 bis 20.02.1992 durchgeführt worden...
4. Die von der Physischen Planung...
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplans...
6. Der Entwurf des Bebauungsplans...
7. Die Aufstellungsbeschluss vom 21.11.1991...
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Bedenken...
9. Der Bebauungsplan, besond aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.06.1996...
10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird mit dem Bebauungsplan...
11. Die Festsetzungen wurden durch den stützungsändernden Beschluss...
12. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Bebauungsplanung stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.11.1991...
13. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplans...

- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Überbaubare Grundstücksflächen
4. Flächen für den Gemeinbedarf und für Versorgungsanlagen
5. Verkehrsflächen
6. Öffentliche Grün- und Freizeitanlagen
7. Grünflächen, Natur und Landschaft
8. Grünflächen, Natur und Landschaft
9. Sonstige Planzeichen



- 1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Überbaubare Grundstücksflächen
4. Flächen für den Gemeinbedarf und für Versorgungsanlagen
5. Verkehrsflächen
6. Öffentliche Grün- und Freizeitanlagen
7. Grünflächen, Natur und Landschaft
8. Grünflächen, Natur und Landschaft
9. Sonstige Planzeichen

**Bebauungsplan BP-03-004.2 „Neuordnung des
zentralen Bereiches von Altberesinchen“ in
Frankfurt (Oder)**

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB

**BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 9 Abs. 8 BauGB ZUM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS
BP-03-004.2 "NEUORDNUNG DES ZENTRALEN BEREICHES VON ALTBERESINCHEN"
IN FRANKFURT (ODER)**

Inhalt	Seite
0 Verfahrenshinweise	3
1 Anlaß und Rahmenbedingungen der Planung	6
2 Einordnung des Plangebiets	7
2.1 Lage in der Stadt	7
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	7
2.3 Historische Entwicklung des Stadtteils	8
3 Bestandssituation im Plangebiet	9
3.1 Grundstücks- und Gebäudenutzungen	9
3.2 Naturräumliche Situation und Baugrund	9
3.3 Eigentumsverhältnisse	10
3.4 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur	11
3.5 Stadtbild/Stadtgestalt	12
3.6 Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm	<u>12</u>
4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	13
5 Planinhalt	13
5.1 Ableitung von Planungsvorgaben	13
5.2 Erläuterung des Planungskonzeptes	15
5.3 Begründung für abweichende Festsetzungen gegenüber den Regelfällen der Baunutzungsverordnung und der Brandenburgischen Bauordnung	19
5.4 Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren	23
6 Auswirkungen der Planung	24
7 Flächen und Kostenangaben	25

Verzeichnis der Tabellen und Pläne

Seite

Tabelle 1: Städtebauliche Kennziffern, Bestand	28
Tabelle 2: Grundstücksneuordnungen	29
Tabelle 3: Städtebauliche Kennziffern, Planung	31
Tabelle 4: Grundstücksflächen und Straßenland, Bestand und Planung	33
Tabelle 5: Art und Maß der Nutzung, Planung	33
Tabelle 6: Vergleich privater und städtischer Flurstücke, Bestand und Planung	34
Plan 1: Stadträumliche Einbindung	
Plan 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches	
Plan 3: Gebäude- und Freiflächennutzung im Bestand	
Plan 4: Eigentumsverhältnisse	
Plan 5: Technische Infrastruktur, Bestand	
Plan 6: Topographie des Plangebietes	
Plan 7: Städtebaulicher Rahmenplan, Studie zur Neuordnung des Verkehrs (Ausschnitt)	
Plan 8: Flurstücksneuordnungen	
Plan 9: Städtebaulicher Gestaltplan	
Plan 10: Bebauungsplanentwurf	

0 Verfahrenshinweise

Die Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans ist § 1 Abs. 3 BauGB. Danach sind Bauleitpläne von den Gemeinden aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist."

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans BP-03-004.2 ("Neuordnung des zentralen Bereichs von Altberesinchen") faßte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) am 21. November 1992 den Aufstellungsbeschluß. Am 29. April 1993 wurde eine Änderung des Geltungsbereichs und der Planungsziele beschlossen. Ein Beschluß über eine erneute Änderung des Geltungsbereichs erfolgte am 19. Januar 1995.

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 VorschGLPIG wurde am 23. Oktober 1995 gestellt. Die Mitteilung dieser Ziele erfolgte mit Schreiben vom 30. November 1995.

Parallel zum Bebauungsplan wurde der Grünordnungsplan gemäß § 7 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 in Verbindung mit dem gemeinsamen Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung sowie des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung vom 24. Oktober 1994 erarbeitet. Die Darstellungen des Grünordnungsplans wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.1.1992 bis 20.2.1992 durchgeführt und aufgrund der Änderung des Aufstellungsbeschlusses am 29.4.1993 in der Zeit vom 1.6.1993 bis 2.7.1993 wiederholt.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß am 6. Juni 1996 den Entwurf des Bebauungsplans und bestimmte diesen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Diese fand vom 4. Juli bis zum 5. August 1996 statt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden wurden mit Schreiben vom 1. Juli 1996 zur Abgabe ihrer Stellungnahmen aufgefordert.

Die Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ließ einige Änderungen des Entwurfs erforderlich werden:

1. Das städtebauliche Neuordnungskonzept für den Dresdener Platz macht eine Reduzierung der Abstandsflächen zu dem benachbarten Grundstück Fürstenberger Straße 33 erforderlich (vgl. 5.3). Um die dadurch entstehenden bodenrechtlichen Spannungen zu minimieren und den Rahmen für eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung zu setzen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans um das betreffende Grundstück erweitert. Durch die für diesen Bereich getroffenen Festsetzungen sollen die öffentlichen und privaten Belange (Neugestaltung des Dresdener Platzes entsprechend dem Wettbewerbsergebnis bei möglichst geringer Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks) zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Erweiterungsfläche wird in das Mischgebiet einbezogen; durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird im Hof hinter dem vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus die Errichtung eines Neubaus ermöglicht. Der Geltungsbereich des Plans umfaßt jetzt rund 3,4 ha.
2. Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche im Kern des Blocks 10 wird nicht mehr als Teil des Mischgebiets festgesetzt. Dies bedeutet keine inhaltliche Änderung, sondern

dient lediglich der besseren Vermittlung des Planungsziels, diesen Bereich von jeglicher Bebauung freizuhalten und als Freifläche (Spielplatz) zu gestalten.

3. Vor dem Hintergrund der durch die Eisenbahn verursachten Lärmbelastung werden die für eine Neubebauung vorgesehenen Bereiche im Block 4 als Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schallschutz festgesetzt (vgl. 5.2).
4. In den Blöcken 4 und 8 wird die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen präzisiert.

Der überarbeitete Entwurf wurde aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23. Januar 1997 gemäß § 3 Abs. 2 und 3 BauGB vom 20. Februar bis zum 21. März 1997 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Entwurfs vorgebracht werden können. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt worden.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden im Sinne des Abwägungsgebots (§ 1 Abs. 6 BauGB) geprüft. Die Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange ließ erneut einige Änderungen des Entwurfs erforderlich werden:

1. Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden geändert und erweitert.
Als Ergebnis der zwischenzeitlich erarbeiteten Lärminderungsplanung für die Stadt, die eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm für den gesamten Geltungsbereich ermittelte, wurden für die Baugebiete und die Fläche für Gemeinbedarf Maßnahmen für den passiven Lärmschutz vorgesehen (Textliche Festsetzung "e"). Gleichzeitig wurde die bisherige zeichnerische Festsetzung im Block 4 durch die textliche Festsetzung ersetzt.
2. Die Grenze des Geltungsbereichs wurde erneut geändert. Der rückwärtige Teil in der Größe von 108 m² des Flurstücks 22, Flur 2 (Dresdener Straße 7), wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
3. Im Block 8 wurde die Festsetzung für das Flurstück 33/1, Flur 62, und im Block 10 für Teile der Flurstücke 36 und 38, Flur 61, zum Zweck einer verbesserten Klarstellung der künftigen Nutzung verändert. Die Inhalte der Nutzungsziele wurden dadurch nicht berührt.

Die Stadtverordnetenversammlung bestätigte das Ergebnis der Prüfung am 25.6.98. Sie beschloß den Satzungsbeschluß vom 28.08.97 aufzuheben und den geänderten und ergänzten Bebauungsplan-Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Dabei wurde bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Der Wertungsbeschluß vom 28.08.97 behält daher seine Gültigkeit und die Wertung der erneut eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gesondert.

Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 4. bis 18. August 1998 statt. Bedenken und Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wurden im Sinne des Abwägungsgebotes geprüft. Die Auswertung der Beteiligung machte eine erneute Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplan-Entwurfs nicht nötig.

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten insbesondere die folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juli 1996 (BGBl. I S. 1189), in Verbindung mit § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B). Dem Bebauungsplan wird die vorliegende Begründung beigelegt.

1 Anlaß und Rahmenbedingungen der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt den Kernbereich des im April 1993 von der Stadt Frankfurt (Oder) förmlich festgelegten Sanierungsgebiets Altberesinchen dar. Im Plangebiet besteht ein vordringlicher städtebaulicher Neuordnungsbedarf. Über die grundstücksbezogenen Sanierungsmaßnahmen hinaus sind gebietsbezogene städtebauliche Funktionszusammenhänge und Nutzungsverflechtungen neu festzulegen.

Die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Bebauungsplans im Gebiet um den künftigen Dresdener Platz ist einerseits durch die in den siebziger Jahren angelegte Straßenbahntrasse begründet, die den historischen Stadtgrundriß und die stadträumliche Gestalt in den betroffenen Blöcken empfindlich gestört hat und die der Anfang einer großräumigen Kahlschlagsanierung werden sollte. Andererseits bieten die leer geräumten, unmittelbar neben der Trasse gelegenen Grundstücke in den Blöcken 8 und 10 Flächenpotentiale an, die bei entsprechender städtebaulich-architektonischer Gestaltung und adäquater Nutzung einem lebendigen Stadtteilzentrum mit übergebietslicher Bedeutung und gesamtstädtischer Ausstrahlung Raum geben können. Die Gestaltung eines Stadtplatzes im Bereich der kombinierten Straßenbahn- und Stadtbushaltestelle "Dresdener Straße" kann die Attraktivität weiter erhöhen und als Auftakt für die in Ihrer Bedeutung als Einkaufsstraße zu stärkende Dresdener Straße wirken. Durch einen qualitätsvollen Städtebau in diesem Bereich wird die angelaufene Sanierung einen starken Impuls erhalten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) befindet sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren. Als Grundlage dafür dient das im April 1994 erarbeitete "Räumliche Strukturkonzept" der Städte Frankfurt (Oder) und Slubice. In diesem Konzept ist das Sanierungsgebiet als Mischbaufläche dargestellt. Detailliertere Aussagen enthält der im September 1992 vorgelegte "Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung" für das Sanierungsgebiet Altberesinchen. Darin werden im Flächennutzungskonzept die Grundstücke nördlich und südlich des hier erstmals zum "Dresdener Platz" aufgewerteten Straßen- und Haltestellenraums der Dresdener Straße als Mischgebiete ausgewiesen. 50 bis 70 % der Bruttogeschoßfläche (BGF) sind dabei für Wohnnutzung und 30 bis 50 % für Einzelhandel und Gastronomie vorgesehen.

Ein Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen war die Empfehlung, für den zentralen Bereich Altberesinchens mit seinem besonderen Neuordnungsbedarf einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchzuführen, welcher dann im Frühjahr 1994 von der Stadt Frankfurt (Oder) und dem treuhänderischen Sanierungsträger der Stadt Frankfurt (Oder), der GSW Gesellschaft für Stadterneuerung mbH, ausgelobt wurde. Aus diesem Wettbewerb ging das Büro Kny & Weber, Berlin, als Sieger hervor. Zur Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Im Juni 1994 wurde eine Studie zur Neuordnung des Verkehrs in Altberesinchen vorgelegt, die für das Plangebiet eine weitestgehende Verkehrsberuhigung vorsieht. Auf dem neu zu gestaltenden Dresdener Platz wird eine kombinierte Bus- und Straßenbahnhaltestelle vorgeschlagen. Die Tunnelstraße und die Göritzer Straße werden zu einem verkehrsberuhigten Bereich (Verkehrszeichen 325/326) umgestaltet, während die Fürstenberger Straße und die Finkenheerder Straße als Tempo-30-Straßen ausgewiesen werden. Es wird von einer Reduzierung des Stellplatzangebots bei gleichzeitiger Parkraumbewirtschaftung ausgegangen.

Im Februar 1997 wurde die Lärminderungsplanung für die Gesamtstadt vorgelegt. Im Er-

gebnis der Planung, die erhebliche Lärmbelastungen im Plangebiet durch den Schienen- und Straßenverkehr festgestellt, werden Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohnnutzungen erforderlich.

2 Einordnung des Plangebiets

2.1 Lage in der Stadt (Plan 1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Sanierungsgebiet Altberesinchen, einem gründerzeitlichen Wohnquartier in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Frankfurt (Oder). Das Plangebiet besteht im wesentlichen aus den durch die Abrisse für die Straßenbahntrasse entstandenen Brachflächen in den Blöcken 8 und 10 sowie dem nördlich davon gelegenen Block 4. Seine Fläche beträgt insgesamt rund 33.550 m² (davon 24.925 m² Grundstücksfläche und 8.625 m² Verkehrsfläche). Im Gebiet befinden sich eine Bushaltestelle für die zwei wichtigsten Stadtbuslinien A und B sowie eine Straßenbahnhaltestelle, welche von fünf Linien angefahren wird. Die Entfernung durch den Tunnel zum Bahnhof beträgt ca. 350 m. Die Dresdener Straße ist insbesondere in ihrem westlichen Teil eine attraktive Einkaufsstraße, welche die Verbindung zwischen dem Bahnhof und dem Leipziger Platz als dem eigentlichen Mittelpunkt des Stadtteils darstellt. Das Stadtzentrum mit Rathaus, Post, Universität sowie Kultur- und Versorgungseinrichtungen ist ungefähr einen Kilometer entfernt. Die Leipziger Straße als Teil der "Haupterschließungstangente" der Stadt, der Bundesstraße 87/112, begrenzt Altberesinchen im Westen. Südlich schließt sich die Großsiedlung Neuberresinchen, für deren Bewohner Altberesinchen mit seinen Einkaufsmöglichkeiten eine gewisse Versorgungsfunktion übernimmt, an. Das Eisenbahngelände stellt zur Innenstadt eine stadträumliche Barriere dar, die allerdings mit drei Straßentunneln durchbrochen wird.

Im Zusammenhang mit der Errichtung der Großsiedlung Neuberresinchen wurde in den siebziger Jahren nach dem Abriß einer Vielzahl gründerzeitlicher Häuser eine leistungsfähige Straßenbahnstrecke durch Altberesinchen trassiert. Anstelle der in der Dresdener Straße abgebrochenen Wohnhäuser wurde die gleichnamige Straßenbahnhaltestelle angelegt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich (Pläne 2 und 4)

Der Geltungsbereich umfaßt alle Grundstücke des Blocks 4 (gebildet durch die Finkenheerder Straße, die Fürstenberger Straße und die Dresdener Straße), den Bereich des Tunnelmundes, die nördlichen Grundstücke des Blocks 10 zwischen Tunnelstraße, Dresdener Straße und Fürstenberger Straße sowie die südöstlichen Grundstücke des Blocks 8 zwischen Fürstenberger Straße und Görlitzer Straße (einschließlich des angrenzenden Straßenlandes).

Im einzelnen umfaßt das Plangebiet folgende Flurstücke:

Flur 61: Grundstücke: Flurstücke: 3, 4/1, 4/2, 5, 6/1, 6/2, 7-11, 12/1, 12/2, 13-17, 20-29, 36 und 38 (teilweise), 44-47

Straßenland: Flurstücke: 1, 2, 18 (teilweise), 19 (Finkenheerder Straße)

	48 (teilweise)	(Tunnelstraße)
	49, 50	(Dresdener Straße)
Flur 62:	<u>Grundstücke:</u> Flurstücke: 23 (teilweise), 28-32, 33/1, 33/2, 35/1	
	<u>Straßenland:</u> Flurstücke: 37 (teilweise)	(Görlitzer Straße)
	57 (teilweise)	(Fürstenberger Straße)
Flur 50:	<u>Straßenland:</u> Flurstück: 2 (teilweise, ca. 150 m ²)	(Tunnelmund)
	<u>Grundstücke:</u> Flurstück: 1/5 (teilweise, ca. 75 m ²)	(Bahngelände)

2.3 Historische Entwicklung des Stadtteils

Der Stadtteil Beresinchen entstand gegen Ende des 19. Jahrhunderts als gründerzeitliche Stadterweiterung. Das Gebiet zwischen Leipziger und Großer Müllroser Straße sowie dem Bahngelände wurde auf der Grundlage eines rasterförmigen Straßennetzes und einer kleinteiligen Grundstücksstruktur bebaut. Hier wurden vor allem Wohnhäuser für Arbeiter und Angestellte der Eisenbahn errichtet. Die Verbindung zum Bahnhof bestand aus einem Fußgängertunnel ungefähr an der Stelle des heutigen Straßentunnels.

Die Bebauung der Blöcke des Planungsgebiets erfolgte in geschlossener Bauweise nahezu vollständig während der beiden letzten Jahrzehnte des 19. Jahrhunderts. Durch die Errichtung von Seitenflügeln und anderen Hinterhäusern (insbesondere im Block 10) wurde eine große Bebauungsdichte erzielt. Entlang der Dresdener Straße als Verbindung zwischen Bahnhof und dem Mittelpunkt des Stadtteils, dem Leipziger Platz, entstanden Ladenlokale und an der Ecke zur Fürstenberger Straße das stadtbekanntes Gasthaus "Königs Fritze".

Zu Beginn der zwanziger Jahre wurde zur Verbesserung der Verkehrsverbindung in Richtung Bahnhof und Innenstadt der neue Straßentunnel in der Verlängerung der Dresdener Straße angelegt. Im Zuge dieser Baumaßnahme wurden die Dresdener Straße und die Tunnelstraße um bis zu 4 m abgesenkt und die ehemaligen Kellergeschosse der Gebäude zu Erdgeschossen mit Läden und Gaststätten umgestaltet.

Infolge des kriegsbedingten Verlustes der historischen Frankfurter Altstadt hat sich zu Zeiten der DDR die Dresdener Straße als besonderer Einkaufsbereich mit altstädtischem Flair herausgebildet. Auch die Errichtung des kleinen Kaufhauses im Block 4 anstelle des kriegszerstörten Kinos "Gloria-Palast" unterstützte diese Entwicklung.

Zwischen 1975 und 1980 wurden im Zuge des Durchbruchs der Straßenbahntrasse nach Neuberlesinchen in den Blöcken 8 und 10 flächenhaft Gebäude abgebrochen, wodurch erstmalig die bis dahin geschlossene Baustruktur des Gebiets aufgelöst wurde. Trotz dieser Abrisse stellt sich der Stadtteil Altberesinchen in weiten Bereichen immer noch als geschlossenes gründerzeitliches Wohnquartier dar.

3 Bestandssituation im Plangebiet

3.1 Grundstücks- und Gebäudenutzungen (Plan 3, Tabelle 1)

Die überwiegende Zahl der Flurstücke im Plangebiet ist nicht bebaut. Diese Flurstücke sind teilweise als Grünflächen gestaltet oder werden als Parkplatz genutzt. Im Block 10 befinden sich die Straßenbahnhaltestelle mit überdachten Warteplätzen und einem kleinen Technikgebäude für die Ampelsteuerung (Fürstenberger Straße). Im Innenbereich des Blocks 10 lagen zwei größere, verwilderte Obstgärten bis Anfang 1997. Im Sommer 1997 wurde mit dem Neubau des Wohn- und Geschäftshauses zur Schließung des nördlichen Blockrandes begonnen. Die Baumaßnahmen sind inzwischen weitgehend abgeschlossen (Stand 4/1998). Die Flurstücke 29, 30, 33/1 und 35/1 im Block 8 werden von der benachbarten Pestalozzischule am Leipziger Platz als Schulhof mit einer kleinen, inzwischen verwilderten Sportanlage genutzt.

Im nördlichen Teil des Blocks 4 befinden sich ein öffentlicher Parkplatz (Flurstücke 3, 4/1, 5 und 6/1) und ein Garagengrundstück (Flurstücke 4/2, 6/2, 7 und 8). Außerdem steht auf dem Flurstück 8 eine Transformatorenstation, von der aus mehrere Blöcke Altberesinchens versorgt werden.

Auf 9 Flurstücken im Plangebiet befinden sich Wohn- oder/und Gewerbegebäude. Dabei handelt es sich um drei Wohngebäude in der Fürstenberger Straße (20 Wohnungen, davon 18 zur Zeit leerstehend), das zur Zeit in der Sanierung befindliche, denkmalgeschützte Gebäude "Königs Fritze" an der Ecke Fürstenberger Straße/Dresdener Straße, die großflächige Einkaufseinrichtung (Kaufhaus) in der Dresdener Straße mit ca. 2.100 m² BGF (6 Flurstücke), das gewerblich genutzte Gebäude Fürstenberger Straße 19 (zur Zeit leerstehend), das Büro- und Wohnhaus Görlitzer Straße 15 (2 Wohnungen), das Wohn- und Geschäftshaus Fürstenberger Straße 33 (6 Wohnungen, 2 Läden) sowie die im rückwärtigen Teil des Grundstücks Dresdener Straße 7 gelegenen Nebengebäude. Das Sanierungskonzept für "Königs Fritze" sieht Büros, Einzelhandel, und Kleingewerbe sowie 19 Wohnungen vor.

Die unbebauten Flächen östlich des Kaufhauses sind als kleine Grünanlage gestaltet, die nördlich davor gelegenen dienen als Wirtschaftshof (Warenanlieferung, Lagerplatz).

Beim Bau der Straßenbahntrasse und des Kaufhauses sowie bei der Verlegung der Finkenheerder Straße wurde keine Anpassung der Flurstücksgrenzen vorgenommen. Für diese Anpassung soll der Bebauungsplan die notwendigen Voraussetzungen schaffen.

3.2 Naturräumliche Situation und Baugrund (Plan 3)

Die umfassende und detaillierte Beschreibung der naturräumlichen Situation ist Gegenstand des Grünordnungsplans; an dieser Stelle erfolgt deshalb nur eine Grobcharakterisierung.

Im Plangebiet sind ausschließlich Frei- und Grünflächen innerstädtischer Prägung vorhanden. Der überwiegende Teil der Böden im Gebiet (ca. 70 %) ist durch Bebauung oder Verkehrsflächen versiegelt. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich im einzelnen um

- gestaltete Freiflächen (östlich des Kaufhauses auf der Höhe der Finkenheerder Straße

- und auf der durch die Straßenbahntrasse unterbrochenen Görlitzer Straße);
- private Haus- und Vorgärten (Fürstenberger Straße 39-41 und Görlitzer Straße 15),
- verwilderte Obstgärten (Innenbereich des Blocks 10),
- ungepflegte und wenig gestaltete Freiflächen (Nordspitze des Blocks 4, südlich der Straßenbahntrasse im Block 10 und westlich der Straßenbahn im Block 8) sowie
- das Freigelände der Schule im Block 8 (teilweise befestigt, teilweise ungenutzte Sport- und Spielanlagen).

Die Obstgärten im Innenbereich des Blocks 10 stellten bis Anfang 1997 die einzige ökologisch wertvollere Freifläche im Plangebiet dar. Größere Bäume befinden sich nördlich dieser Gärten, in den Hausgärten der Fürstenberger Straße und auf der kleinen Freifläche östlich des Kaufhauses.

Mit dem inzwischen realisierten Wohn- und Geschäftshaus im nördlichen Bereich des Blocks 10 ist bereits ein wesentliches Ziel der Bebauungsplanung verwirklicht worden (Stand Anfang 1998).

Die Baugrundverhältnisse im Gebiet sind als gut einzuschätzen. Unterhalb der durch die langjährige Besiedlung des Gebietes vorhandenen Aufschüttungen aus Sand sowie Ziegel- und Mörtelresten liegt entweder eine Schicht aus Mittel- bis Grobsanden oder eine Geschiebemergelschicht, meist gefolgt von einer Ton-/Bändertonschluffschicht bzw. zum Teil von Sanden. Baugrundkarten sind nicht vorhanden; die vorliegenden Erkenntnisse beruhen auf verschiedenen punktuellen Baugrundbohrungen der Jahre 1975 und 1985.

3.3 Eigentumsverhältnisse (Plan 4)

Die Beschreibung der Eigentumsverhältnisse entspricht der Situation Mitte Juni 1996. Von den insgesamt 53 Flurstücken des Plangebietes befinden sich 26 in privatem Eigentum. Die größten zusammengehörigen Flächen sind dabei die 6 Flurstücke, auf denen das Kaufhaus steht (Flur 61, Flurstücke 11, 12/1, 15-17 und 19, Dresdener Straße 18), die Häuser Fürstenberger Straße 38-40 (Flur 61, Flurstücke 12/2, 13 und 14), die von einer Immobilienfirma erworben wurden, und die beiden Obstgartengrundstücke im Innenbereich des Blocks 10 (Flur 61, Teile der Flurstücke 36 und 38, Görlitzer Straße 8 und 9), welche im Zusammenhang mit der Neubebauung der Görlitzer Straße von einer Bauträgergesellschaft erworben wurden. Im Zusammenhang mit der Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses im nördlichen Bereich des Blocks 10 wurde entsprechend der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrundeliegenden Neuordnungskonzeption aus Teilen der Flurstücke 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 36 und 38 sowie den Flurstücken 44 und 45 der Flur 61 ein Grundstück gebildet und von der Bauträgergesellschaft erworben (Stand Anfang 1998).

27 Flurstücke bzw. Teile von Flurstücken (davon eines beim treuhänderischen Sanierungsträger der Stadt, der GSW) sind im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder). Dabei handelt es sich in 10 Fällen um Straßenland. Für 6 Flurstücke wurden Rückübertragungsansprüche angemeldet. Auf 3 von diesen wurde die Straßenbahntrasse angelegt, so daß nach Auskunft des Liegenschaftsamtes auf Grund des Einigungsvertrages eine Rückübertragung ausgeschlossen sein dürfte. Drei private Flurstücke (davon eines mit einem 5/12-Eigentumsanteil der Stadt (Flur 61, Flurstück 20) werden ebenfalls von der Straßenbahntrasse tangiert bzw. in Anspruch genommen (vgl. Plan 4).

Bei den Flurstücken im Bereich des Kaufhauses Dresdener Straße 18 wird es ausgehend

von den tatsächlichen Nutzungsverhältnissen (bebaute Fläche des Kaufhauses/öffentliche Grünfläche/Straßenland) eine veränderte Eigentumszuordnung geben. Weiterhin sind Bodenordnungsmaßnahmen im nördlichen Teil des Blocks 4 erforderlich, da mit der Errichtung des Stellwerks an der Finkenheerder Straße Teile von städtischen Flurstücken durch die Deutsche Bahn AG in Anspruch genommen wurden (vgl. Plan 4).

Drei Grundstücke (Flur 61, Flurstücke 36 und 38, Flur 62, Flurstück 23) werden durch die Plangebietsgrenze geteilt.

3.4 Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur (Plan 5)

Im Plangebiet liegt die kombinierte Straßenbahn-/Stadtbushaltestelle "Dresdener Straße" mit dichter Zugfolge. Durch die gleichzeitige Nähe zum Bahnhof ist der Stadtteil in hervorragender Weise an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen.

Die Fürstenberger Straße erfüllt die Funktion einer Sammelstraße. Außerdem wird über die Verbindung Cottbuser Straße/Fürstenberger Straße/Johann-Eichhorn-Straße ein Teil des Verkehrs aus dem Wohngebiet Neuberresinchen zur Leipziger Straße und über Tunnelstraße und Dresdener Straße (Einbahnstraßen) zum Bahnhof und zum Stadtzentrum geführt. Diese Straßen dienen auch der Aufnahme des "Schleichverkehrs" bei Stau auf der Leipziger Straße. Die Görlitzer Straße ist durch die Straßenbahntrasse für den Fahrverkehr unterbrochen. Fußgänger können die Trasse im Verlauf der Straße überqueren. Die Finkenheerder Straße dient der rückwärtigen Erschließung des Kaufhauses und als Zufahrt zum Eisenbahngelände.

Die Anlagen der technischen Infrastruktur entsprechen in ihrer Dimensionierung durchweg den Versorgungsanforderungen aus der Zeit vor dem Abriß von Gebäuden für den Bau der Straßenbahntrasse. Dies bedeutet, daß für Neubauten als Blockrandschließung, die in etwa den Dimensionen der ehemals vorhandenen Bebauung entsprechen, ausreichende Kapazitäten vorhanden sind. Zur Zeit erfolgen die Sanierung und Modernisierung dieser Netze.

An der Finkenheerder Straße befindet sich eine Transformatorenstation des Energieversorgungsunternehmens OSE. Diese Station dient der Versorgung des Stadtteils und wird diese Funktion auch weiterhin behalten. Die Kabel für die Station verlaufen zum Teil auf den privaten Flurstücken 4/2 und 6/2. Alle anderen Versorgungsleitungen im Plangebiet verlaufen in den Gehwegbereichen der Straßen. Es handelt sich hierbei vorwiegend um veraltete Leitungen. Eine Neuverlegung ist innerhalb der kommenden Jahre notwendig.

Im Bereich der Straßenbahnhaltestelle befindet sich ein kleines Gebäude mit der Schaltstation der Lichtzeichenanlage Fürstenberger Straße/Straßenbahn. Diese Anlage wurde in den letzten Jahren modernisiert.

Die Trinkwasser- und Abwasserleitungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets befinden sich ausschließlich unter den Fahrbahnen in den öffentlichen Straßenräumen. 1995/96 erfolgte der Neubau einer Regenwasserleitung in der Fürstenberger Straße. Die bereits vorhandene Mischwasserleitung wurde im Zuge dieser Baumaßnahmen in eine reine Schmutzwasserleitung umgewandelt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Trinkwasserleitungen sollen sukzessive ausgewechselt werden. Hochbauten (Pumpstationen u. ä.) der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung gibt es im Plangebiet

nicht.

Die Sanierung der dort vorhandenen Gasleitungen beginnt derzeit mit dem Austausch der alten Rohre unter den Gehwegen der Fürstenberger Straße durch neue Niederdruckrohre zeitgleich mit dem Bau des Regenwasserkanals. Die vorhandenen Leitungen gelten von ihren Dimensionen her als ausreichend für zusätzliche Bebauungen und befinden sich ausschließlich im öffentlichen Verkehrsraum.

Die Deutsche Telekom AG hat keine hochbaulichen Anlagen im Plangebiet. Die Fernmeldekabel liegen unter den Gehwegen und wurden in den vergangenen 10 Jahren sämtlich erneuert. Das Netz ist für künftige Neubauten ausreichend dimensioniert.

3.5 Stadtbild/Stadtgestalt

Altberesinchen wird als typisches gründerzeitliches Wohnquartier durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit durchschnittlich dreigeschossigen Gebäuden geprägt. Nur vereinzelt stehen Gebäude frei, mit schmalen Bauwischen zu den Nachbarhäusern (Fürstenberger Straße 19 und 41, Görlitzer Straße 15). Innerhalb des Plangebiets ist die geschlossene Bauungsstruktur infolge der Abrißmaßnahmen jedoch nur noch ansatzweise vorhanden.

Durch die Absenkung der Dresdener Straße und der Tunnelstraße wurde das natürliche Relief des Gebietes stark überformt (vgl. Plan 6). Es entstanden die Böschungen beiderseits des Tunnelmundes (zum Teil mit Treppen, Stützmauern und intensiver Bepflanzung) und infolge der Anlage der Straßenbahntrasse auch die Böschung im Innenbereich des Blocks 10.

Das ehemalige Gasthaus "Königs Fritze" mit seinem markanten Südgiebel sowie das bereits sanierte Büro- und Wohnhaus Görlitzer Straße 15 - ein repräsentatives dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach und Ziergitter als oberem Abschluß - prägen das Stadtbild. Das Haus Fürstenberger Straße 19 fällt durch seine geringe Größe als Besonderheit im Sanierungsgebiet auf. Bis auf die dekorative Fassade ist dieses Gebäude jedoch nicht bemerkenswert.

Im nördlichen Teil des Blocks 4, insbesondere in der Finkenheerder Straße stellen die hier befindlichen ungepflegten Stellplatzanlagen, der Garagenhof und der Wirtschaftshof des Kaufhauses eine unbefriedigende Situation dar.

3.6 Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm

Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft der Eisenbahnstrecke Frankfurt (Oder) - Berlin zum Plangebiet und durch den innergebietslichen Kraftfahrzeug- und Straßenbahnverkehr ergibt sich im Gebiet eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm.

Im Rahmen der Lärminderungsplanung für die Stadt Frankfurt (Oder) [vorgelegt im Februar 1997 im Auftrag der Stadt Frankfurt (Oder) vom Planungsbüro Richter-Richard, Aachen] wurden Schallimmissionen für das Plangebiet (Bestands- und Prognosewerte) ermittelt, deren Beurteilungspegel höher als die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16 BImSchV für Wohn- und Mischgebiete liegen.

Der Schallimmissionsplan Verkehr der Lärminderungsplanung weist für das Plangebiet als kritische Bereiche den Bereich der Fürstenberger Straße; den Bereich entlang der Straßenbahntrasse und die der Bahnstrecke benachbarten Bereiche aus. Als Beurteilungspegelspitzen werden Werte tagsüber von 70-75 dB (A) in der Fürstenberger Straße, von 65-70 dB (A) entlang der Straßenbahntrasse und von 65-70 dB (A) in denen der Bahnstrecke benachbarten Bereiche ausgewiesen, nachts liegen die Werte für die gleichen Bereiche bei 60-65 dB (A), 60-65 dB (A) bzw. 65-70 dB (A). Andere Lärmquellen (z. B. Gewerbe- und Freizeitlärm) verursachen keine konfliktträchtigen Belastungen innerhalb des Plangebiets.

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB "den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen." Im Landesentwicklungsplan I (LEP I - Zentralörtliche Gliederung) des Landes Brandenburg ist Frankfurt (Oder) als Oberzentrum ausgewiesen. Zudem ist die Stadt nach dem raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration ein Regionales Entwicklungszentrum des "Städtekränzes" um Berlin. Die bauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung im Plangebiet entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wie sie im Landesplanungsgesetz und im LEP I formuliert sind. Dies wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans ausdrücklich bestätigt.

Im übrigen existieren keine weiteren übergeordneten Planungen, die Aussagen zum Plangebiet enthalten.

5 Planinhalt

5.1 Ableitung von Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan stellt die letzte Stufe der Konkretisierung des Sanierungskonzepts für den zentralen Bereich des Sanierungsgebiets Altberesinchen dar.

Der im September 1992 - als Grundlage für den Erlaß der Sanierungssatzung - vorgelegte Bericht über das Ergebnis der **vorbereitenden Untersuchungen** formuliert als allgemeine Sanierungsziele unter anderem die Erhaltung der bestehenden Wohnbausubstanz auf der Grundlage der alten Parzellenstruktur sowie den Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern in Baulücken. So soll das Angebot an familiengerechtem Wohnraum sowie an Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen erweitert werden. Dabei ist innerhalb des Plangebiets von einem Verhältnis von 50 bis 70 % Wohnnutzung zu 30 bis 50 % gewerblicher Nutzung auszugehen.

Im Sinne der Wiederherstellung des in Teilbereichen verlorengegangenen städtebaulichen Zusammenhanges gilt es, bei der Errichtung von Neubauten die stadtbildprägenden Traufhöhen, Baufluchten und Parzellengrößen sowie das bestehende Straßennetz zu respektieren. Weitere wichtige Ziele der Sanierung sind die Sicherung von Flächen für wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen, die Erweiterung und gebietsspezifische Differenzierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots, die umfassende Neugestaltung der Platz- und Straßenräume mit dem Ziel der Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die Herabsetzung der Verkehrsbelastung durch eine Neuordnung des Verkehrs im Stadtteil. Urbane

Verdichtung in geeigneten städtischen Lagen beseitigt städtebaulich ungünstige Brachen und unverträgliche Nutzungen. Neubaumaßnahmen können Impulse für die Verbesserung der Wohnumfeldqualität geben.

Im einzelnen wurden in der Untersuchung des Jahres 1992 für die im Plangebiet gelegenen Blöcke folgende Maßnahmen bestimmt, die die Grundlage für die Planungen in den folgenden Jahren bildeten:

Block 4:

- Instandsetzung und Modernisierung der teilweise denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude, Beseitigung des Leerstands, Sicherung der Wohnnutzung
- Abriß des Kaufhauses und Neubau eines Einzelhandels- und Dienstleistungskomplexes mit integriertem Parkhaus
- Neuordnung der Erschließung im Block und Neugestaltung der Finkenheerder Straße
- Neugestaltung der Treppenanlage von der Dresdener Straße zur Finkenheerder Straße
- Gestaltung der Hof- und Freiflächen im Blockinnenbereich, im Bereich des Tunnelleingangs sowie in der nördlichen Blockspitze

Block 8:

- Instandsetzung und Modernisierung der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Gebäudesubstanz
- Abschirmung des querenden Gleiskörpers und Gestaltung der Straßenbahntrasse unter Sicherheitsaspekten
- Neubau einer Turnhalle für den Schulsport und für weitere, außerschulische Nutzungen
- Neugestaltung des Schul- und Pausenhofes

Block 10:

- Schließung der Baulücken in der Tunnelstraße sowie des nördlichen Blockrandes (südlich der Straßenbahn) mit einem Wohn- und Geschäftshaus einschließlich Tiefgarage (nördliche Blockrandbebauung wurde 1997/98 realisiert)
- Neugestaltung des Blockinnenbereichs, Anlage von Spielplätzen
- Einbettung der Straßenbahntrasse durch platzniveaugleiche Aufpflasterung des Gleiskörpers außerhalb des Haltestellenbereichs (ab Anfang 1998 in der Realisierung)
- Anlage eines Stadtplatzes (ab Anfang 1998 in der Realisierung)

Ein Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen war die Empfehlung zur Durchführung eines **städtebaulichen Ideenwettbewerbs** für den zentralen Bereich von Altberesinchen mit seinem besonderen Neuordnungsbedarf. Im Frühjahr 1994 gingen aus diesem Wettbewerb das Büro Kny & Weber, Berlin, als Sieger und das Büro Dörken und Heise, Berlin, als zweiter Preisträger hervor.

Auszüge aus der Beurteilung des Preisgerichts:

"Der Entwurf verzichtet auf den direkten Bezug zur Gründerzeitbebauung und reflektiert die Eingriffe der Planungen in den letzten 20 Jahren. Die nachgezeichnete Schwingung der Straßenbahngleise beherrscht in ihrer Dynamik die aufeinanderfolgenden Platzräume. Die suggestive Kraft der beiden Hausbögen ist lesbar als Abschirmung des Alten, auch als Kulle oder einfaches Gefäß für alle möglichen Stadtfunktionen." (zum 1. Preis)

"Das Preisgericht hält die Lösung des Kaufhauses und der dahinter liegenden Stellplätze für ausgesprochen wegweisend, wobei auch eine Tiefgarage und oberirdische Stellplätze möglich erscheinen." (zum 2. Preis)

Das Preisgericht formulierte unter anderem folgende Empfehlungen:

1. Der Träger des ersten Preises soll mit der Weiterbearbeitung des städtebaulichen Entwurfs betraut werden. Das Preisgericht hat seine Entscheidung im Bewußtsein getroffen, daß es noch ungelöste Probleme gibt. Die Arbeit bedarf der Überarbeitung.
2. Das Preisgericht empfiehlt den Auslobern, im Block 4 den zweiten Preisträger zur Lösung der Aufgabe heranzuziehen."

Die Verkehrssituation in Altberesinchen soll mittelfristig beruhigt werden, wie es die im Jahr 1994 erarbeitete **Studie zur Neuordnung des Verkehrs in Altberesinchen** (PFE, Berlin, Juni 1994) als Ziel formuliert (vgl. Plan 7). Die Fürstenberger Straße soll ihre Funktion als verkehrliches Rückgrat des Gebietes behalten. Die Tunnelstraße und die Görlitzer Straße sollen mit baulichen Maßnahmen wie Gehwegüberpflasterungen, Pflasterwechseln, Stellplatzmarkierungen, verstärkter Bepflanzung im Straßenraum zu verkehrsberuhigten Bereichen mit gleichberechtigter Nutzung durch Kraftfahrzeuge und Fußgänger werden. Hingegen soll der neu zu schaffende Dresdener Platz zu einem Bereich mit vorwiegender Nutzung durch Fußgänger, Straßenbahn, Busse und Taxen umgestaltet werden. Entlang dem Bahngelände ist ein übergeordneter Fuß- und Radweg von Neuberresinchen zur Beeskower Straße vorgesehen, der im Plangebiet mit einer neuen Brücke über den Tunnelmund eine Verbindung zwischen Lübbener Straße und Finkenheerder Straße herstellt.

5.2 Erläuterung des Planungskonzeptes

a) Städtebauliches Konzept

Der unverändert beibehaltene Trassenverlauf der Straßenbahn bildet ein Gerüst, das den neuen Baukörpern in den Blöcken 8 und 10 eine Orientierung für ihre Stellung und Bau-massengliederung gibt. Dabei werden die Baukörper zwar als maßstäblich eingefügte, aber eigenständig gestaltete "Implantate" verstanden, die sich durch "Fugen" von der bestehenden historischen Restsubstanz absetzen. Mit einer geschwungenen Großform wird die südliche Platzkante gebildet. Ein weiterer geschwungener Baukörper wird vor die Turnhalle im Block 8 gestellt.

Die städtebauliche Figur bildet begrünte Innenbereiche, die überwiegend privat zu nutzende Höfe und Gartenzonen enthalten. Das wichtigste öffentliche Element ist der Stadtplatz in der Form einer geneigten Ebene. Dieser Bereich soll mit vielfältigen Funktionen - darunter ein Verknüpfungspunkt von Straßenbahn und Bus - zum kommunikativen und geschäftlichen Zentrum des Quartiers werden.

In den Erdgeschossen der geplanten Bebauung überwiegt die gewerbliche Nutzung, während in den Obergeschossen Wohnungen untergebracht werden.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als allgemeines Wohngebiet werden die bereits mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke in der Fürstenberger Straße und das neu zu bebauende Grundstück im Norden des Blocks

4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschößflächenzahl (GFZ) 1,2. In dieses Gebiet wird auch die Fläche des denkmalgeschützten Gebäudes "Königs Fritze" einbezogen. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 4 Geschosse und entspricht damit der vorherrschenden Gebäudehöhe im Gebiet. Das allgemeine Wohngebiet nimmt mit rund 5.280 m² ca. 16 % der Fläche des Plangebiets ein. Hier werden in Neubauten ca. 21 sowie durch Um- und Ausbau in den vorhandenen Gebäuden ca. 40 Wohnungen entstehen.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen gilt § 4 BauNVO. Durch eine textliche Festsetzung wird jedoch die ausnahmsweise Zulassungsmöglichkeit für Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO) ausgeschlossen. Die Errichtung von Gartenbaubetrieben stünde im Widerspruch zu der angestrebten Erhaltung bzw. Wiederherstellung eines stadttypischen Nutzungsgefüges mit einer relativ dichten, kompakten Bebauung. Die entsprechend den Sanierungszielen beabsichtigte Schaffung insbesondere von Wohnraum und das Ziel einer flächenhaften Verkehrsberuhigung für Altberesinchen lassen diesen Bereich auch für die Ansiedlung von Tankstellen als ungeeignet erscheinen. Für diese Nutzungsart gibt es günstigere Standorte an den Hauptverkehrsstraßen der Stadt.

c) Mischgebiete (MI)

Die neu zu bebauenden Grundstücke in den Blöcken 4 und 10, dessen nördliche Blockrandbebauung inzwischen realisiert wurde, sowie das mit einem Büro- und Wohnhaus bebaute Grundstück im Block 8 werden als Mischgebiete festgesetzt. Diese Ausweisung unterstreicht die angestrebte Konzentration von Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen am Dresdener Platz. Mit einer festgesetzten Geschossigkeit von mindestens 3 und maximal 5 Geschossen, einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 in den Blöcken 4 und 8 sowie 0,6 bzw. 2,2 im Block 10 (0,4 bzw. 1,2 auf dem Grundstück Fürstenberger Straße 33) wird die im Wettbewerb vorgesehene städtebauliche Gestalt erreicht. Die höhere GRZ und GFZ im Block 10 wird als verträglich angesehen (vgl. 5.3). Auf dem Grundstück des jetzigen Kaufhauses im Block 4 ist die Errichtung eines kleineren Kaufhauses mit zwei darüberliegenden Wohntagen möglich.

Auf dem Grundstück Fürstenberger Straße 33 ist im Rahmen der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung eines weiteren Gebäudes möglich. Da das Vorderhaus nicht über eine Durchfahrt verfügt, wäre dessen Erschließung nur über das Nachbargrundstück am Dresdener Platz möglich. Daher wird dort eine Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Besucher des Grundstücks Fürstenberger Straße 33 zu belasten ist, festgesetzt.

Die Mischgebiete nehmen mit rund 6.580 m² ca. 20 % der Fläche des Plangebietes ein. Bei einem Anteil von ca. 95 Wohnungen (Bestand und Planung) sind hier ungefähr 3.700 m² an gewerblicher Nutzung möglich.

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Hinsichtlich der Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und der Tankstellen (Nr. 7) gelten grundsätzlich die Ausführungen zum allgemeinen Wohngebiet, in dem diese Nutzungsarten ebenfalls unzulässig sind. Der beabsichtigten Entwicklung eines Bereichs mit zentrumstypischen Funktionen und Wohnnutzung um den Dresdener Platz wären diese Nutzungsarten sehr abträglich. Vergnügungstätten sollen im Hinblick auf die angestrebte Intensivierung der Wohnnutzung weder allgemein zulässig sein noch ausnahmsweise zugelassen werden können (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO). Solche

Einrichtungen ziehen erfahrungsgemäß ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich. Dies stünde im Widerspruch zu der angestrebten Verkehrsberuhigung (einschließlich der Schaffung eines Fußgängerbereiches) im Zuge der Stadtsanierung.

d) Flächen für den Gemeinbedarf

Eine Fläche für den Gemeinbedarf in der Größe von rund 4.030 m² (ca. 12 % des Plan-gebiets) liegt im Block 8. Dieser Bereich ist für die Errichtung einer Turnhalle sowie eines Gebäudes mit kulturellen und freizeitorientierten Nutzungen vorgesehen. Außerdem soll dort ein Schulhof mit Spielplatz entstehen. Es wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Für den Baukörper an der Straßenbahntrasse wird eine Traufhöhe von maximal 67 m über NN fest-gesetzt, um die im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagene städtebauliche Gestalt umzuset-zen. Hier können in den Obergeschossen auch Wohnungen eingeordnet werden, wenn die Nutzung für Gemeinbedarfszwecke überwiegt und die notwendigen Freiflächen gesichert sind. Das Flurstück 33/1 ist von Bebauung freizuhalten.

Der durch die Neubebauung und die Leerstands-beseitigung im Gebäudebestand zu er-wartende Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten und Schulen (insgesamt ca. 345 Ein-wohner in 156 Wohnungen) kann in den im Sanierungsgebiet vorhandenen oder dem Ge-biet benachbarten Einrichtungen gedeckt werden.

e) Erschließung und Stellplätze

Entsprechend den Vorgaben aus der Studie zur Neuordnung des Verkehrs (vgl. 5.1) enthält der Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Gestaltung einzelner Verkehrsflächen. Drei Bereiche werden als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt: die Görlitzer Straße als verkehrsberuhigter Bereich, der neue Dresdener Platz teils als Fuß-gängerbereich, teils als Fläche für Anlagen des öffentlichen Verkehrs (Straßenbahn und Bus) sowie ein Geh- und Radweg entlang der Eisenbahntrasse. Dieser Weg ist Bestandteil einer Verbindung zwischen Neubereseinchen und der Beeskower Straße. Über dem Tun-nelmund befindet sich eine Fußgängerbrücke.

Die Dresdener Straße, die Finkenheerder Straße, die Fürstenberger Straße und die Tun-nelstraße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die 5,50 m breite Fahrbahn der Finkenheerder Straße wird auf die zur Erschließung der dort befindlichen Grundstücke not-wendige Länge verkürzt. Eine Befahrbarkeit der daran anschließenden Wege soll jedoch in Ausnahmefällen möglich bleiben. Die innere Aufteilung der Straßenverkehrsflächen in Fahrbahnen, Geh- und Radwege sowie Parkplätze ist nicht Gegenstand des Bebauungs-plans.

Die bei der Errichtung neuer Gebäude nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden auf den Grundstücken untergebracht. Im Block 4 wird die Fläche des vorhandenen Kaufhauses zum Teil als Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen. Dies trägt der Tatsache Rechnung, daß beim Abriß des bestehenden Gebäudes die Baugrube für eine Tiefgarage mit ca. 50 Plätzen bereits weitgehend vorhanden sein wird. Auf diese Weise wird es mög-lich sein, den Bedarf an Stellplätzen für das Grundstück selbst und darüber hinaus für be-nachbarte Grundstücke zu decken.

Innerhalb der im Norden des Blocks 10 als Baugebiet festgesetzten Grundstücksfläche (ohne Flurstück 29) ist die Errichtung einer Parkieranlage mit ca. 40 Stellplätzen mög-lich. Zur Sicherung eines Zugangs zum rückwärtigen Teil des Grundstücks Fürstenberger

Straße 33 wird zugunsten der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Besucher ein Geh- und Fahrrecht über die Flurstücke 28, 36 und 45 festgesetzt.

Die Anzahl der für gewerbliche und infrastrukturelle Einrichtungen vorgesehenen Stellplätze entspricht dem abgestimmten Konzept zur Neuordnung des Verkehrs in Altberesinchen. Im Zentrum des (verkehrsberuhigten) Sanierungsgebiets mit seiner günstigen ÖPNV-Anbindung sieht dieses Konzept eine Reduzierung der Stellplätze gegenüber den Ansätzen der VVBbgBO vor (vgl. 5.3).

f) Grün- und Freiflächen

Die durch die Straßenbahntrasse im Block 8 zerschnittenen Grundstücke werden als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) - zum Teil in Verbindung mit einer Verpflichtung zum Anpflanzen von Bäumen - festgesetzt. Hier ist entsprechend dem Wettbewerbsergebnis als Kontrast zum "steinernen" Dresdener Platz ein "grüner" Platz geplant.

Eine weitere öffentliche Grünfläche liegt im Bereich der Flurstücke 18 und 19 im Block 4. Diese Parkanlage soll durch die Verkürzung der Finkenheerder Straße als Bestandteil einer Grünverbindung zwischen dem Dresdener Platz und den Gärten des Blocks sowie entlang dem übergeordneten Geh- und Radweg entstehen.

Der Innenbereich des Blocks 10 (Teilbereiche der Flurstücke 36 und 38) wird als Fläche für eine Gemeinschaftsanlage festgesetzt. Hier ist die Einordnung eines gemeinschaftlich zu nutzenden Kinderspielplatzes für die Bewohner der geplanten Bebauung im Norden des Baufeldes (Dresdener Platz) und des neuen Gebäudes Görliitzer Straße 7-12 möglich.

Die erhaltenswerte Hecke in der Görliitzer Straße, ein Teilbereich des Flurstückes 9 im Block 4 und das Flurstück 50 (Böschung) werden als "Verkehrsgrünfläche" festgesetzt.

g) Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen Netze der Ver- und Entsorgung sind für die geplanten Gebäude ausreichend, da das Gebiet vor dem Abriß eine ähnlich dichte Bebauung besaß. Die Erneuerung der teilweise veralteten Anlagen erfolgt sukzessive. Als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität) wird ein Teilbereich des Flurstücks 8 im Block 4 ausgewiesen, auf dem sich eine Trafostation befindet, deren Bestand planungsrechtlich gesichert wird.

h) Schallschutz

Die DIN 18.005 (Teil 1, Beiblatt 1) enthält schalltechnische Orientierungswerte für die Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung. Diese gelten für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben oder den Schutz einzelner Objekte. Die Einhaltung oder Unterschreitung dieser Werte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmblastungen zu erfüllen.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gelten folgende Orientierungswerte:

WA	tags 55 dB	nachts 45 bzw. 40 dB
Ml	60 dB	50 bzw. 45 dB
Parkanlage	55 dB	55 dB

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Der höhere Wert gilt für Verkehrslärm.

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Bereich (vgl. 3.6). Die Belastung ergibt sich durch die von der Eisenbahnstrecke Frankfurt (Oder) - Berlin, vom Kraftfahrzeugverkehr auf der Fürstenberger Straße und die von der Straßenbahn ausgehenden Geräuschemissionen. Dies gilt vor allem für die Blöcke 4 und 10. Für die geplante Neubebauung nördlich und südlich des Dresdener Platzes und an der Fürstenberger Straße (einschließlich des vorhandenen Nachbargebäudes Nr. 41) wird daher durch eine textliche Festsetzung vorgeschrieben, daß die Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinaus in Schallschutzbauweise auszubilden sind. Grundlage für Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm ist Ziffer 5 der DIN 41009, die die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen enthält. Die in dieser DIN enthaltenen Meß- und Beurteilungsverfahren zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels sind einzuhalten. Wegen der differenzierten örtlichen Lärmbelastungen und deren Entwicklung wird jedoch eine Zuordnung des gesamten oder von Teilen des Plangebietes in Lärmpegelbereiche nicht vorgenommen, um eine flexible und differenzierte Anpassung der Lärmschutzmaßnahmen zu ermöglichen. Die baulichen Maßnahmen sind in Abhängigkeit von den örtlichen Verhältnissen dagegen so zu gestalten, daß die Anhaltswerte für Innengeräuschpegel nach DIN 2719 für Wohn- und Schlafräume sowie Kommunikations- und Arbeitsräume nicht überschritten werden. Danach sollen die Innengeräuschpegel in Schlafräumen nachts innerhalb von allgemeinen Wohngebieten 25-30 dB (A) und in Mischgebieten 30 bis 35 dB (A) und tagsüber in Wohnräumen in allgemeinen Wohngebieten 30-35 dB (A) und in Mischgebieten 35-40 dB (A) sowie in Kommunikations- und Arbeitsräumen 30-45 dB (A) in Abhängigkeit von der Nutzungsart nicht überschreiten. Im Rahmen der bau- und gewerberechtlichen Genehmigungsverfahren sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu überprüfen. Zur Erreichung dieses Ziels kann auch eine geeignete Grundrißgestaltung in den Häusern beitragen, indem die Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der schallbelasteten Seite soweit wie möglich vermieden wird.

5.3 Begründung für abweichende Festsetzungen gegenüber den Regelfällen der Baunutzungsverordnung und der Brandenburgischen Bauordnung

a) Überschreitung der GFZ-Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO im Block 10

Die im § 17 Abs. 1 BauNVO enthaltene GFZ-Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete muß im Block 10 - mit Ausnahme des Grundstücks Fürstenberger Straße 33 (Flurstück 29) - überschritten werden, um das städtebauliche Neuordnungskonzept verwirklichen zu können. Im Bebauungsplan wird für die im Süden des Dresdener Platzes angestrebte und inzwischen (Anfang 1998) realisierte Neubebauung eine GFZ von 2,2 festgesetzt. Die Voraussetzungen, die § 17 Abs. 2 BauNVO für solche abweichenden Festsetzungen formuliert, sind erfüllt:

1. "Besondere städtebauliche Gründe" liegen vor. Die (inzwischen erfolgte) Realisierung der aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb "Dresdener Platz" hervorgegangenen Lösung (vgl. 5.1) bedingt in Anbetracht der Größe des Neubaugrundstücks die Überschreitung der normalerweise einzuhaltenen GFZ-Obergrenze. Das Preisgericht hob in seiner Entscheidung die von den Entwurfsverfassern vorgeschlagene Schaffung eines öffentlichen Stadtplatzes mit geschlossenen "Raumkanten" sowie die anspruchsvolle architektonische Gestaltung hervor.

Ein wesentliches Anliegen des Entwurfs ist die Heilung der durch den Bau der Stra-

Benbahn geschlagenen "Wunden" im Norden des Blocks 10: Auf die Wiederherstellung der ursprünglichen Blockkontur entlang der Dresdener Straße und Fürstenberger Straße wird verzichtet: Voraussetzung dafür wäre eine Verlegung der Straßenbahntrasse. Dies würde nicht nur einen hohen wirtschaftlichen Aufwand bedeuten, sondern wäre auch verkehrstechnisch problematisch (Trassierung in den Straßenräumen, enge Kurvenradien). Die Planung sieht vor diesem Hintergrund die Neuformulierung der Blockkante durch eine Bebauung vor, die dem "Schwung" der Straßenbahn folgen und so zusammen mit einer Neubebauung im Norden der Dresdener Straße dem künftigen Platz seine stadträumliche Fassung verleihen wird. Die in der Fürstenberger Straße und der Tunnelstraße noch fragmentarisch vorhandene Bebauung wird durch den geplanten "Riegel" verbunden. Durch die Ergänzung der Häuserzeile in der Tunnelstraße wird die geschlossene Wirkung dieses Straßenraums wiederhergestellt. Durch das städtebauliche Neuordnungskonzept wird also die das Stadtbild in Altberesinchen prägende Blockrandbebauung in einer Form interpretiert, die den durch die Straßenbahn veränderten Verhältnissen Rechnung trägt.

Im Sinne der angestrebten Stadtreparatur nimmt das Höhenprofil der Neubauten Bezug auf den Maßstab der historischen, in der Kaiserzeit entstandenen Umgebungsbebauung. Auf der Südseite des Dresdener Platzes ist dementsprechend eine vier- bzw. fünfgeschossige Bebauung zulässig. Aus diesem Planungsziel und dem durch den Verlauf der Straßenbahnstrecke bedingten Zuschnitt des Baugrundstücks ergibt sich zwangsläufig die vorgesehene GFZ.

2. Die Überschreitungen werden "durch Maßnahmen ausgeglichen [...], durch die sichergestellt ist, daß die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden." Durch die Anlage des Dresdener Platzes wird im unmittelbaren Umfeld der neuen Häuser ein weitläufiger Freiraum geschaffen, der zum Ausgleich der hohen Bebauungsdichte auf dem Baugrundstück selbst beitragen wird. Dieser Platz soll zu einem großen Teil als Fußgängerbereich gestaltet und entsprechend einer textlichen Festsetzung mit Bäumen versehen werden. So wird ein attraktiver Bereich entstehen, der auch die Anwohner zum Aufenthalt einladen und die Qualität des Wohnumfeldes positiv mitbestimmen wird.

Auf dem Baugrundstück wird durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche auf eine bei Wohnhäusern übliche Tiefe die möglichst weitgehende Freihaltung des Blockinnenbereichs von Bebauung erreicht. So bleibt im Süden der geplanten Neubauten noch Platz für die Anlage von Grün- und Spielflächen. Mindestanforderungen an deren gärtnerische Gestaltung werden durch textliche Festsetzungen formuliert.

Das Ziel der Erhaltung und Entwicklung eines grünen Blockkerns wird durch die Einbeziehung einer angrenzenden, zum Nachbargrundstück gehörenden Fläche (Flurstücke 36 und 38) in den Geltungsbereich des Bebauungsplans unterstützt: Dieser Bereich wird in der Planzeichnung als Fläche für Gemeinschaftsanlage (Kinderspielplatz) festgesetzt. Dort ist aufgrund einer textlichen Festsetzung ein Kinderspielplatz mit hohem Grünanteil anzulegen.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Platzfläche im Norden und der Fläche für Gemeinschaftsanlage im Süden der geplanten Bebauung sind eine gute Belichtung, Besonnung und Belüftung der neuen und der vorhandenen Häuser gewährleistet. Die Lage des Gebäudes ermöglicht bei allen Wohnungen die Orientierung eines Teils der Räume zu dem ruhigen Hofbereich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Verwirklichung der

Planung also nicht beeinträchtigt.

Die aufgrund der geplanten Bebauung absehbaren Belastungen des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Klima, Luft) wurden im Zuge der Erarbeitung des Grünordnungsplans untersucht (Eingriffs- und Ausgleichsbilanz). Durch die Aufnahme der darin vorgesehenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Festsetzungen in den Bebauungsplan werden nachteilige Auswirkungen der städtebaulichen Neuordnung auf die Umwelt vermieden.

Auch die Bedürfnisse des Verkehrs werden durch die Planung nicht in Frage gestellt. Die besondere Lage des Dresdener Platzes im Zentrum des Stadtteils Altberesinchen, die hervorragende Erschließung durch öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahn und Bus) sowie die Reduzierung der gemäß § 52 BbgBO nachzuweisenden Stellplätze oder Garagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (vgl. Abschnitt c) begünstigen eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet. Die vorhandenen Straßen sind im übrigen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Für den "ruhenden Verkehr" können im Rahmen der festgesetzten GRZ Flächen auf dem Baugrundstück innerhalb des Gebäudes und im Hofbereich nachgewiesen werden. Eine Zufahrt ist von der Tunnelstraße aus vorgesehen. Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit der "Ablösung" der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen oder Garagen gemäß § 52 Abs. 6 BbgBO unter den dort genannten Voraussetzungen. Im Zuge der Stadtsanierung in Altberesinchen ist am Rand des Stadtteils die Anlage von öffentlichen Parkplätzen geplant, die auch für die Anwohner des Dresdener Platzes sowie die Beschäftigten und Kunden der dort entstehenden Einrichtungen schnell erreichbar sein werden.

3. "Sonstige öffentliche Belange" stehen den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

b) Reduzierung der Abstandsflächen gemäß § 89 Abs. 2 BbgBO im Block 10

Die gemäß § 6 BbgBO von oberirdischen Gebäuden freizuhaltenen Abstandsflächen werden im nordwestlichen Randbereich des Blocks 10 durch die Festsetzung einer Baulinie und der Zahl von vier Vollgeschossen (zwingend) reduziert. Bei dieser Regelung handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift nach § 89 Abs. 2 BbgBO. Danach darf eine Reduzierung der Abstandsflächen "nur zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung oder der sonstigen erhaltenswerten Eigenart eines bestimmten Ortsteiles" vorgenommen werden. "Brandchutz, Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt werden." Eine entsprechende örtliche Bauvorschrift kann gemäß § 89 Abs. 8 als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im vorliegenden Fall soll zwar weder eine historische Bebauung noch die Errichtung von Neubauten entsprechend der *historischen* Bauflucht planungsrechtlich gesichert werden. Das Planungsziel ist vielmehr eine Neuinterpretation der stadtbildprägenden Blockrandbebauung durch die Errichtung eines "Riegels" im Süden des Dresdener Platzes entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs (vgl. Abschnitt a). Die angestrebte Ergänzung der Blockkontur dient also nicht der Wahrung der "bauhistorischen Bedeutung", sondern der Wahrung der "sonstigen erhaltenswerten Eigenart" des Stadtteils Altberesinchen: Diese städtebauliche Eigenart erhält ihr Gepräge im wesentlichen durch

- die geschlossene Blockrandbebauung,
- die dadurch bedingte geschlossene Wirkung der Straßen- und Platzräume,
- die eindeutige Differenzierung von öffentlichen Räumen (Straßen, Plätze) sowie halb-öffentlichen und privaten Räumen (Blockinnenbereiche).

An mehreren Stellen des Stadtteils ging diese Charakteristik allerdings zu Zeiten der DDR verloren. Durch Abrißmaßnahmen, insbesondere für den Bau der Straßenbahn nach Neu-beresinchen, wurde das stadtbildprägende Blockgefüge schwer beschädigt. Die "Reparatur" dieser Bereiche durch eine maßstäblich angepaßte Neubebauung der Lücken und Brachen ist ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Sanierung - so auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bei der Neugestaltung einer "Raumkante" im Norden des Blocks 10 und der dadurch beabsichtigten "Fassung" des künftigen Dresdener Platzes ergibt sich aufgrund der Lage der Straßenbahn zwangsläufig ein relativ geringer Abstand der Neubebauung zum Grundstück Fürstenberger Straße 33. Dabei ist ein Gehweg von mindestens 5 m Breite zwischen Gebäude und Bahntrasse vorgesehen. So soll nicht nur der erforderliche Sicherheitsabstand gewährleistet, sondern auch ein angemessen breiter Fußgängerbereich vor den im Erdgeschoß vorgesehenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geschaffen werden.

Im Unterschied zu den historischen Eckgrundstücken in Altberesinchen, bei denen die kaiserzeitliche Bebauung sich mit ihren Abstandsflächen in der Regel auf dem Grundstück selbst belastete, weist das Baugrundstück am Dresdener Platz aufgrund der Straßenbahntrasse einen so ungünstigen, spitz zulaufenden Zuschnitt auf, daß die Abstandsflächen zum Teil reduziert werden müssen, um die Neubebauung mit dem vorhandenen Wohnhaus Fürstenberger Straße 33 verbinden und so den Blockrand schließen zu können. Dieser Teil des Neubaus markiert zusammen mit dem Baudenkmal "Königs Fritze" die westliche Eingangssituation, also den Beginn des geplanten Platzraums und ist daher unverzichtbar. Durch den Anschluß an den Altbau in der Fürstenberger Straße wird der Brandgiebel verdeckt und so das Fragment der kaiserzeitlichen Bebauung wieder in einen städtebaulichen Zusammenhang eingebunden. Eine schmale "Fuge" trennt Alt und Neu. So wird ein direktes Zusammentreffen der beiden Fassaden im spitzen Winkel vermieden, das gestalterisch schwer zu bewältigen wäre.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich zwischen den Punkten A und F zur Grenze des Nachbargrundstücks Fürstenberger Straße 33 (Flurstück 29) Abstandsflächen zwischen 2,60 m und 13,80 m. Der in diesem Bereich durch eine Baulinie vorgenommenen Baukörperfestsetzung liegt eine normale Wohnungstiefe von 11,60 m bzw. 13,20 m (mit Balkons) zugrunde. Die Planung ermöglicht auch eine Funktionsunterlagerung im Erdgeschoß durch Läden, Gaststätten und andere Gewerbebetriebe im Sinne der durch die Mischgebietsausweisung angestrebten Nutzungsmischung in diesem zentralen Bereich des Stadtteils.

Die Belichtung des Nachbarhauses Fürstenberger Straße 33 wird durch die verminderten Abstandsflächen nicht beeinträchtigt, denn die inzwischen realisierte Neubebauung behindert aufgrund ihrer Lage nördlich dieses Grundstückes die Sonneneinstrahlung nicht. Der Neubau selbst wird aufgrund der Südorientierung der Wohnungen und der Ausweisung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls gut belichtet sein. Auch die Belüftung der Alt- und Neubauten wird nicht beeinträchtigt. Die in der Bauleitplanung stets zu berücksichtigenden "allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse" (§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) sind also erfüllt.

Die Aussicht von den Balkons des Hauses Fürstenberger Straße 33 nach Norden wird zwar beschränkt. Die Situation entspricht aber der für den Stadtteil typischen Eckbebauung. Aus klimatischer Sicht wird sogar eine Verbesserung erreicht, da die Balkons durch die Schließung des Blockrandes mehr vor dem Wind geschützt und dadurch im Laufe des Jahres länger und häufiger nutzbar sein werden.

Schließlich wird auch der Brandschutz nicht beeinträchtigt. Eine Bestätigung des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen der Stadt Frankfurt (Oder) liegt vor, daß im Brandfall die Erreichbarkeit des Gebäudes auch von der Hofseite gewährleistet ist (Zufahrt von der Tunnelstraße). Die Löscharbeiten und die Rettung der betroffenen Menschen können somit problemlos durchgeführt werden.

- c) Reduzierung der Stellplatzanzahl für gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen abweichend von den Richtlinien der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung

Die Richtwerte für Stellplätze in Gebäuden mit gewerblichen und infrastrukturellen Einrichtungen werden entsprechend dem abgestimmten Konzept zur Neuordnung des Verkehrs in Altberesinchen festgesetzt. Sie sind teilweise deutlich niedriger als die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf aus der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 1. Juni 1994. Die Reduzierung der Richtwerte hat folgende Gründe:

- Altberesinchen ist ein dicht bebautes Stadtquartier mit geringen Freiflächenanteilen, schmalen Straßen und kleinen Grundstücken. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nimmt die vorhandene Blockstruktur auf und läßt im Sinne der Bewahrung bzw. Ergänzung der städtebaulichen Gestalt des Gebietes keine zusätzlichen Freiräume entstehen.
- Auf dem Dresdener Platz befindet sich eine kombinierte Straßenbahn-/Stadtbushaltestelle, die von 7 Linien der Stadtverkehrsgesellschaft frequentiert wird. Durch diese sehr günstige ÖPNV-Anbindung ist Altberesinchen von allen Teilen der Stadt, insbesondere von den großen Wohngebieten, in kurzer Zeit erreichbar.
- Altberesinchen liegt direkt am Bahnhof der Stadt und in günstiger fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum.
- Das Gebiet ist geprägt durch seine vorwiegende Wohnnutzung. Gewerbliche Einrichtungen befinden sich lediglich in den Erdgeschossen. Hier dominieren kleine Ladeneinheiten mit wenigen Angestellten. Für die Besitzer solcher kleiner Läden ist die Bereitstellung von Stellplätzen oft mit einem wirtschaftlich kaum tragbaren Aufwand verbunden.
- Durch die geforderte Unterbringung der Stellplätze innerhalb der Grundstücke werden zusätzlich umfangreiche Flächen versiegelt und der Verkehr in die Blockinnenbereiche gezogen.

Durch die Reduzierung der Richtwerte ergeben sich folgende Qualitäten:

- Die Zahl der Stellplätze auf den kleinen Grundstücken wird vermindert. Die Freiraumqualität auf den Grundstücken erfährt eine Verbesserung. Es entsteht mehr Platz für Grün- und Spielflächen.

- Die Unterbringung des Stellplatzbedarfs der Bewohner ist gewährleistet.
- Gewerbetreibende und im Gebiet Beschäftigte können ihre Arbeitsstätten günstig mit dem ÖPNV erreichen, ebenso Kunden und Besucher. Durch stärkere Auslastung der öffentlichen Verkehrsmittel erhöht sich deren Wirtschaftlichkeit und verringert sich mittelfristig auch das Verkehrsaufkommen. Die Lebensqualität für die Bewohner des Gebietes wird auf diese Weise verbessert.

5.4 Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Hinweis des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte:

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, daß Bodendenkmale bei Erdarbeiten gefunden werden, wird auf die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege anzuzeigen (Denkmalschutzgesetz § 19, Abs. 1 und 2).
2. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (Denkmalschutzgesetz § 19, Abs. 3).
3. Die Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (Denkmalschutzgesetz § 19, Abs. 4 und § 20)

Hinweis des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg:

Wenngleich für das Plangebiet nur eine pauschale Einschätzung möglich ist, geht das Amt davon aus, daß der Bereich insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Für die konkreten Bauvorhaben sind daher Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen. Zur Zeit ist mit einer mehrmonatigen Bearbeitungszeit zu rechnen.

Hinweis des Landesumweltamtes Brandenburg, Abteilung Gewässerschutz/Wasserwirtschaft:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerkes I Frankfurt (Oder). Dabei handelt es sich um die "äußere weitere Schutzzone". Daraus ergeben sich keine Beschränkungen für die geplante Bebauung, da der Bebauungsplan nur wohn- und mischgebietstypische Funktionen vorsieht.

Hinweis des Landesumweltamtes Brandenburg, Abteilung Naturschutz:

Im Zuge der Sanierung ist mit dem Verlust von Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für bestimmte Tierarten zu rechnen. Der Maßnahmenteil des Grünordnungsplans wurde daher folgendermaßen ergänzt:

Genauere Erhebungen der Nistplätze von Turmfalken, Dohlen, Mauerseglern und Fleder-

mäusen in den leerstehenden Altbauten sind im Falle der Sanierung bzw. des Abrisses dieser Gebäude vorzunehmen und dann Nisthilfen an den jeweiligen sanierten bzw. neuen Gebäuden vorzusehen.

Auf die Verwendung von fledermausverträglichen Holzschutzmitteln und den Einbau kleiner Schlitzlöcher in Belüftungsziegeln als Einflugmöglichkeit für Fledermäuse wird hingewiesen.

Die Hinweise sind bei der Bearbeitung der Anträge auf Bau- und Sanierungsgenehmigung zu beachten und, soweit erforderlich, anzuwenden.

6 Auswirkungen der Planung

Auf 16.039 m² Nettobauland (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Fläche für den Gemeinbedarf) können 108 Neubauwohnungen errichtet und 48 Wohnungen im Bestand erhalten werden. Im Plangebiet wird so eine Bevölkerungszahl von ca. 345 Einwohnern erreicht. Die für die Wohnnutzungen erforderlichen Freiflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen sind innerhalb des Gebietes oder in dessen direkter Nachbarschaft vorhanden (Schulen, Kindertagesstätten).

In den drei Mischgebieten des Plangebietes ist insgesamt eine Bruttogeschoßfläche (BGF) von ca. 3.700 m² in gewerblichen Einrichtungen realisierbar. Diese gewerblichen Flächen sollen vorwiegend für Handels- und andere Versorgungseinrichtungen zur Verfügung gestellt werden und den zentralen Bereichs Altberesinchens um die Dresdener Straße als städtisches Nebenzentrum stärken. Durch eine Erweiterung der Verkaufsfläche in vertretbarem Maße sind auch positive Auswirkungen auf die Attraktivität der vorhandenen Verkaufseinrichtungen im Sanierungsgebiet zu erwarten. Zusätzliche kulturelle Einrichtungen werden die Anziehungskraft des Stadtteils verbessern.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird das Stadtbild Altberesinchens aufwerten. Die Schaffung eines Stadtplatzes mit architektonisch anspruchsvoller Randbebauung verschafft dem Stadtteil eine attraktive neue Mitte an der wichtigen Umsteigehaltestelle des öffentlichen Nahverkehrs.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden eingehalten. Die bauliche Verdichtung in einzelnen Bereichen wird durch eine bessere Nutzbarkeit der verbleibenden Freiflächen ausgeglichen. Durch die Bebauung erzeugte Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Grünordnungsplanes gemindert bzw. ausgeglichen.

Vorhandene Baumbestände werden im Bebauungsplan entsprechen dem Grünordnungsplan weitestgehend gesichert. Die in den Blockinnenbereichen gelegenen Hausgärten werden von einer Bebauung freigehalten und für die Bewohner zugänglich gemacht.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen keine Beeinträchtigung für die Bewohner angrenzender Grundstücke erwarten. In den Mischgebieten mit höheren GFZ-Obergrenzen, liegen diese Werte noch unter den GFZ-Werten der bestehenden Bebauung außerhalb des Plangebietes.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen eine stufen- bzw. phasenweise Umsetzung.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für erforderliche Grundstücksneuordnungen bilden, die zugleich Voraussetzung zur Realisierung der Neubauvorhaben sind (vgl. Plan 8).

Die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche dient der Sicherung eines verbesserten Angebots an Sport- und Kultureinrichtungen im Sanierungsgebiet.

Der Inhalt des Bebauungsplanes ist auf die Gesamtentwicklung von Altberesinchen abgestimmt und stützt damit auch die Entwicklung in den übrigen Teilen des Stadtviertels. Er sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung im zentralen Bereich des Sanierungsgebietes und beseitigt durch die Schaffung von Baurecht die vorhandenen Hemmnisse der baulichen und wirtschaftlichen Entwicklung.

Positive Auswirkungen auf die Ausstrahlung der Stadt Frankfurt (Oder) sind aus der Gestaltung eines bahnhofsnahe Nebenentrums mit einem breiten Angebot an Handels- und Dienstleistungs- sowie kulturellen Einrichtungen zu erwarten, das durch die begonnene Sanierung des Bestandes in den Bereichen außerhalb des Plangebietes bereits deutlich an Bedeutung gewonnen hat.

7 Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Altberesinchen. Aufgrund dieser Situation kann ein Großteil der aufzubringenden Kosten über Städtebaufördermittel gedeckt werden. Der Eigenanteil der Stadt beträgt dabei zur Zeit 20 %.

a) Grundstücksneuordnungen (Tabellen 2, 3 und 6, Plan 8)

Im Block 4 müssen die Flurstücke 2, 3, 5, 6/1, 6/2, 8, 18 und 19 zur Bildung des Straßenlandes der Finkenheerder Straße und der öffentlichen Grünfläche neu geordnet werden. 1.293 m² der Finkenheerder Straße und der Grünfläche befinden sich zur Zeit auf privaten Flurstücken (Flur 61, Flurstücke 6/2, 8, 9 und 19). Die neuen Flurstücke 2/2, 3/1, 5/1, 6/1, 6/2 und 8/1 sowie die derzeit bestehenden Flurstücke 4/1, 4/2, und 7 werden zum neuen "Grundstück 1" zusammengefaßt. 981 m² dieses Baulandes sind in städtischem Eigentum. Für das 274 m² große Flurstück 4/1 wurde ein Rückübertragungsanspruch gestellt.

Für das "Grundstück 2" werden die Flurstücke 11/2 (neu), 12/1, 15, 16 und 17 mit insgesamt 2.953 m² zusammengefaßt. Das Flurstück 19 (980 m²), derzeit noch zum Komplex des Kaufhauses gehörend, wird als öffentliche Grünfläche und Straßenland festgesetzt.

Im Block 10 sind die Flurstücke 21, 22, 23, 24, 27, 28, 36, 38 und 47 neu zu ordnen (vgl. Tabelle 3). Für die inzwischen erfolgte Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzter Bebauung an der Südseite des Dresdener Platzes wurden die Flurstücke 44, 45 und 46 vollständig und die neuen Flurstücke 21/2, 22/2, 23/2, 24/2, 27/2, 28/2, 36/1, 38/1 und 47/2 zum neuen "Grundstück 3" zusammengefaßt.

Im Block 8 sind die Flurstücke 23, 29, 30, 31 und 32 für die einzelnen Bereiche Schulgelände, öffentliche Grünfläche und Straßenbahntrasse neu zu ordnen.

Einem notwendigen Grundstückserwerb von 2.961 m² für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie das Schulgelände stehen im gesamten Plangebiet 3.046 m² an Baulandflächen, die sich im Eigentum der Stadt befinden, gegenüber. Durch eine eventuelle

Anerkennung von Rückübertragungsansprüchen könnte sich diese Zahl allerdings verändern.

Die gegenwärtige Situation stellt kein Hemmnis dar, da der Erwerb von Grundstücken, zum Beispiel durch Investoren, bei entsprechenden Bauabsichten durch das Investitionsvorranggesetz gesichert werden kann.

b) Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Der Stadt Frankfurt (Oder) werden durch den Bau der im Block 8 geplanten Doppelturnhalle Kosten in Höhe von voraussichtlich ca. 4,5 Mio. DM entstehen. Die Kosten für die Neugestaltung des Schulhofgeländes (einschließlich Spielplatz) werden voraussichtlich etwa 265.000 DM betragen. In Zusammenarbeit mit potentiellen Investoren werden alternativ Mietkauf- oder andere Finanzierungsmodelle untersucht.

c) Straßenbaukosten

Erschließungskosten für den Umbau der vorhandenen Straßen entstehen durch die Umgestaltung der Görlitzer Straße zu einem verkehrsberuhigten Bereich. Insbesondere im Bereich zwischen der Fürstenberger Straße und der Straßenbahntrasse müssen größere Umbaumaßnahmen stattfinden um das ursprüngliche Straßenprofil nach Beseitigung des Parkplatzes wieder herzustellen. Des weiteren entstehen Kosten bei der Neugestaltung des Dresdener Platzes und bei der Umgestaltung der Straßenbahntrasse (Anlage einer Busspur auf der Strassenbahntrasse, Neugestaltung der Verkehrsflächen für Fußgänger und Fahrzeugverkehr). Die geplante Umgestaltung der Verkehrsgrünflächen an der Görlitzer Straße und der Finkenheerder Straße verursacht zusätzliche Kosten. Bei einem Ansatz von 220,- DM/m² für die Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches und von 280,- DM/m² für die Anlage des Dresdener Platzes ergeben sich voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von ca. 2,0 Mio. DM.

Die als Teil des übergeordneten Rad- und Gehweges geplante Brücke über den Tunnelmund erfordert laut Kostenschätzung des Tiefbauamtes eine Summe von ca. 630.000 DM.

d) Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Bei einer Verlagerung des Schaltkastens der Lichtzeitanlage an der Fürstenberger Straße, die sich derzeit an der Haltestelle der Straßenbahn befindet ist mit Kosten in Höhe von 30.000 DM zu rechnen. Ein neuer Standort für diese Anlage ist im Rahmen der Neugestaltung des Dresdener Platzes zu finden. Auch die Integration in eines der der Lichtzeitanlage benachbarten neuen Gebäude ist möglich. Über die Sanierungskosten für die vorhandenen Anlagen hinaus ist nicht mit weiteren Kosten für Einrichtungen der technischen Infrastruktur zu rechnen, da die bestehenden Leitungsnetze und Hochbauten weitestgehend weitergenutzt werden.

e) Freiflächen

Für die Realisierung der öffentlichen Grünflächen im Block 8 und im Block 4 werden bei einem Ansatz von 150 DM/m² voraussichtlich Kosten in Höhe von 340.000 DM entstehen.

