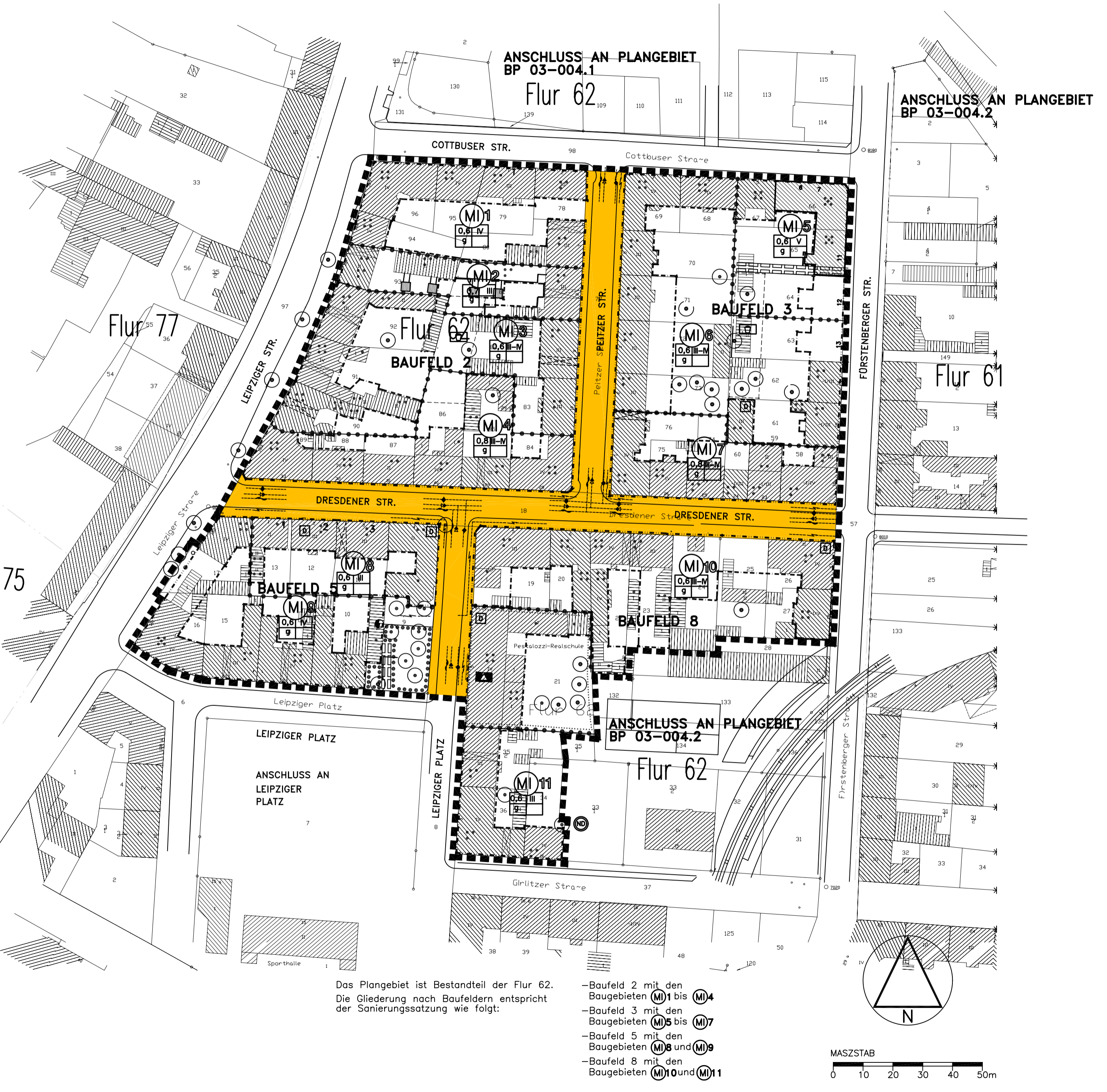


**TEIL A
PLANZEICHNUNG**

ZEICHENERKLÄRUNG

**TEIL B
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

ÜBERSICHTSPLAN



ZEICHEN LT. PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 VOM 18.DEZEMBER 1990 (BGBl.S.58)

MI 1-11	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauzonenverordnung-BauZO-)
0,6 V III-IV	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 bis 21a BauMVO) GRZ - Grundflächenzahl (§ 17/19 BauMVO) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauMVO) als Höchstmaß als Mindest- und Höchstmaß
g	3. Bauweise, Baufeld, Bauform (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauMVO) geschlossene Bauweise Bauweise
	4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB) Flächen für den Gemeinbedarf: Einrichtungen und Anlagen: Schule
	6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB) Straßenverkehrsflächen
	7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 13 und Abs.6 BauGB) Zweckbestimmung: Elektrizität
	8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB) Trinkwasser Abwasser Gas Darlstellung nur in Kreuzungsbereichen unterirdisch
	13. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 b und Abs.6 BauGB) Erhaltungsbefehl für Bäume Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
NACHRICHTLICH	14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz sowie für städtebauliche Sonderregelungen (§ 9 Abs.6 BauGB und § 10 Abs.1 und 2. Städtebauförderungsgesetz) Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt Naturdenkmal
	15. Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen/ Spielplätze (§ 9 Abs.1, Nr.4 und 22. BauGB) Zweckbestimmung: Spielplatz mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete bzw. zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1, Nr.21 und Abs. 6 BauGB) sh. textl. Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. einzelner Baugebiete (§ 9 Abs.5 BauMVO)

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
In den Mischgebieten MI 1 bis MI 11 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 sowie nach Abs. 3 BauMVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Gebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB sowie §§ 22 und 23 der BauMVO
Im Plangebiet wird eine Stellung der Hauptgebäude mit der Traufe parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

3. Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
a) Die Fläche für Gemeinschaftsanlage Kinderspielfeld in den Mischgebieten MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4 dient der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung auf nachfolgend aufgeführten Flurstücken bzw. Gebäuden:
Flurstück 81 Paltzer Straße 8
Flurstück 82 Paltzer Straße 9
Flurstück 88 Dresdener Straße 30
Flurstück 92 Leipziger Straße 186
b) Die Fläche für Gemeinschaftsanlage Kinderspielfeld in den Mischgebieten MI 5 und MI 6 dient der Erfüllung der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung auf nachfolgend aufgeführten Flurstücken bzw. Gebäuden:
Flurstück 62 Fürstenberger Straße 14
Flurstück 63 Fürstenberger Straße 13
Flurstück 64 Fürstenberger Straße 12

4. Freizeiflächen, öffentliche und private Grünflächen und Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 10, 20 und 25a BauGB
a) Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Notwendige Flächenbefreiungen sind so auszubilden, daß das dort anliegende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert bzw. einer Brauchwassernutzung zugeführt werden kann (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10).
b) Die notwendigen befestigten Flächen der als Spielflächen gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22 ausgewiesenen Bereiche sind wasserundurchlässig auszubilden. Die nicht für die Kinderspielflächen vorgesehenen Flächen der Spielflächen sind mit standortspeziellen Geh- oder Straßen zu begrünen (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 25a).
c) Soweit nicht Bestand, ist je 250 qm unbebaubarer Grundstücksfläche ein Baum (Pflanzquerschnitt mindestens Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) oder Großstrauch (Erdbreite mindestens 3 m, Pflanzquerschnitt mindestens Strauch, 100 - 150 cm hoch) zu pflanzen (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a u.b.).
d) Mauern und Fassadenflächen mit einem Anteil an Fassadenöffnungen unter 30 % sind in geeigneter Weise zu begrünen (Überkantung bzw. Pflanzung von Gehäusen mit einer entsprechenden Höhe), soweit Belüftung und Denkmalschutz nicht entgegenstehen (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a).
e) Je 5 ebenerdigen Kitz-Steifflächen ist ein Baum in einer mindestens 6 qm große Baumscheibe zu pflanzen. Zusätzlich ist auch die Pflanzung von Klein- und Mittelkronen Bäumen oder Sträuchern mit einer Höhe von ca. 3 m, hier jedoch je 4 Kitz-Steifflächen.

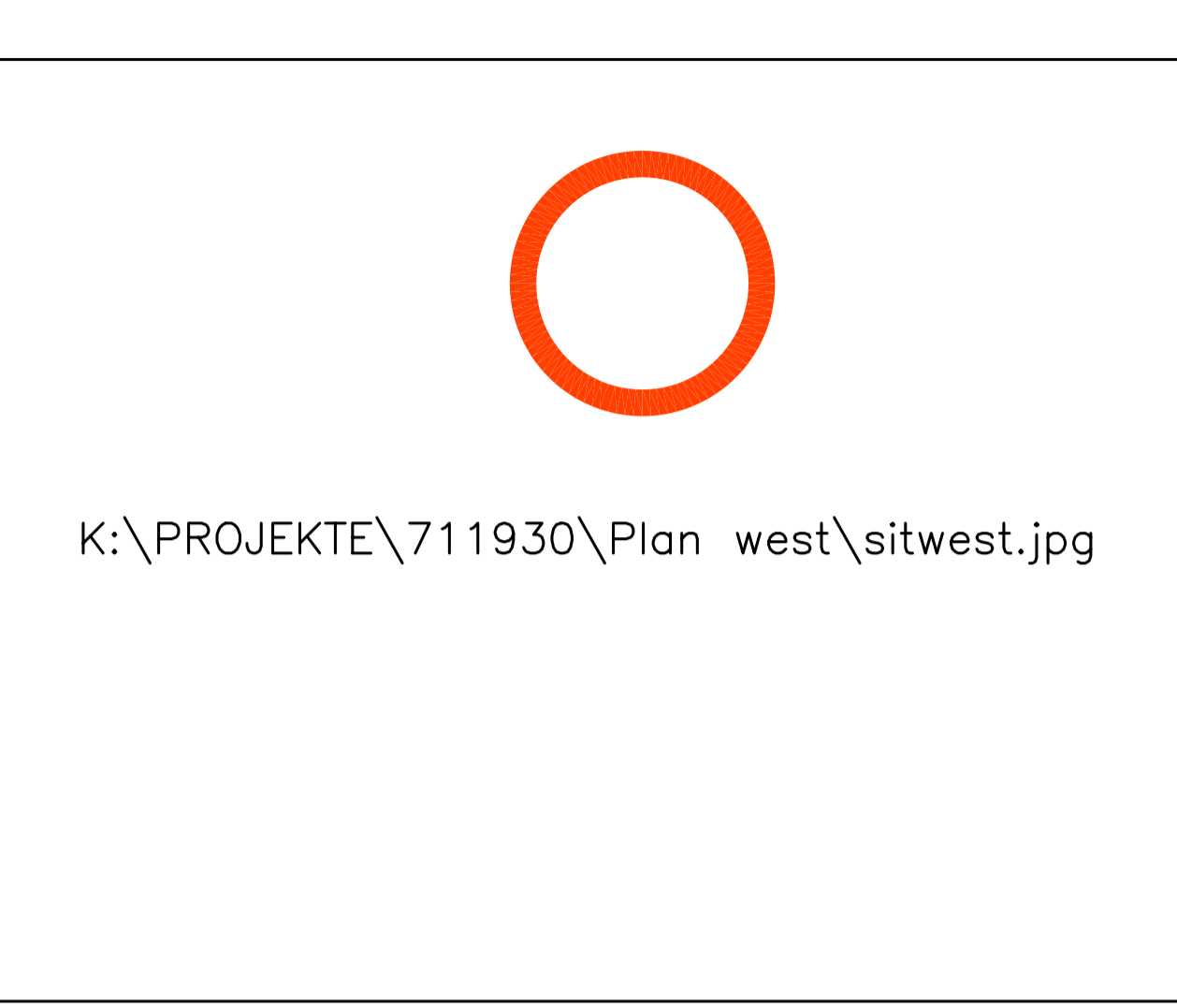
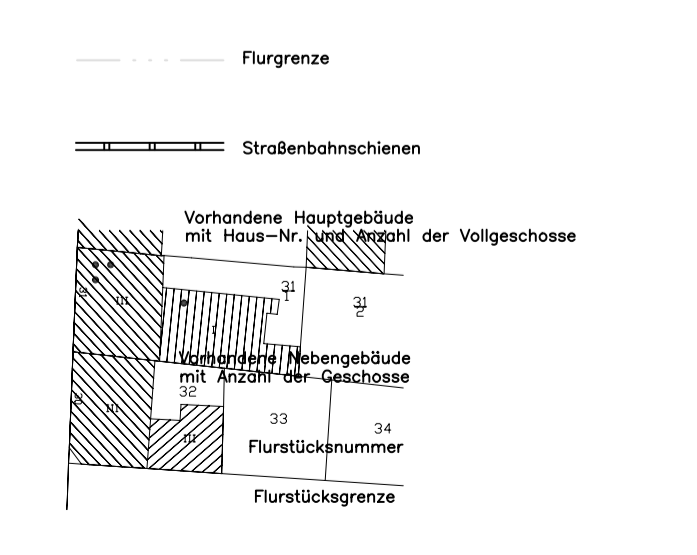
1) Müllsammelplätze, die im Bereich der Freizeiflächen eines Grundstücks eingeordnet sind, sind mindestens an 3 Stellen durch Geh- oder begrünbaren Sichtschutz abzusichern (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a).
2) Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Rosenfläche, Übersicht mit den zu erhaltenden Bäumen festgesetzt.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 Absatz 1 Nr. 21 des BauGB sind
- im Mischgebiet MI 5 das Flurstück 65, Fürstenberger Straße 11, zugunsten der Erschließung der angrenzenden Flurstücke 64, 66, 67, 68 und 70 und
- im Mischgebiet MI 9 das Flurstück 9, Dresdener Straße 4 / Leipziger Platz, zugunsten des Stromversorgungsunternehmens
jeweils in einer Breite von 3 m mit Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen zu belasten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Im Plangebiet hat zum Schutz vor Verkehrslärm die Errichtung bzw. Sanierung von Gebäuden mit Wohnungen und Arbeitsstätten in ihrer Ausrichtung, Konstruktion und Beschaffenheit so zu erfolgen, dass die Außenbauteile der zu schützenden Räume das erforderliche Schallschutzniveau gem. Tabelle 8 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" aufweisen. Bei der Berechnung ist von folgenden Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8 der DIN 4109 auszugehen:

Bereich	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Tabelle 8	Tag	Nacht
Cottbuser Straße östl. Bereich	V	V	V
Cottbuser Straße westl. Bereich	VI	V	V
Leipziger Straße	VII	V	V
Dresdener Straße	III	III	III
Fürstenberger Straße	VI	VI	VI
Leipziger Platz	III	III	III
Innenbereich Baufeld 2	III	III	III
Innenbereich Baufeld 3	III	III	III
Innenbereich Baufeld 5	III	III	III
Innenbereich Baufeld 8	III	III	III

BESTANDSANGABEN



VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan BP 03-004.5, Baufelder 2, 1, 5 und 8 im Sanierungsgebiet Altberesinchen

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.95. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.01.96.
Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch beteiligt worden.
Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 25.01. bis 26.02.96 durchgeführt worden.
Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplans haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Bürgergesprächen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann vorgebracht werden können, am ... örtlich bekannt gemacht worden.
Frankfurt (Oder), den ... Siegel Der Oberbürgermeister

6.a Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... gebilligt bzw. ergänzt worden. Der geänderte / ergänzte Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplans haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Bürgergesprächen nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreizeit von jedermann vorgebracht werden können, am ... örtlich bekannt gemacht worden.
Frankfurt (Oder), den ... Siegel Der Oberbürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übergangspunkte der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.
Frankfurt (Oder), den Siegel Leiter des Katastralamtes bzw. Vermessungsstelle

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.06.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137) i.V. mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl. I S. 3198) i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, BGBl. I S. 396, geändert durch Gesetz vom 30.06.1994, BGBl. I S. 230) und § 89 Brandenburgische Bauordnung (BBO) vom 01.06.1994 OVB1. I S. 126 in der seit dem 01.01.1998 geltenden Fassung, OVB1. I S. 124) die Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ... (mit Nebenbestimmungen und Hinweisen) erteilt.
Cottbus, den Siegel Genehmigungsbehörde

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsbildenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... erlassen. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung vom ... bestätigt.
Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

12. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans verfließt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ... (ergänzt durch den Bebauungsplan vom ...) über. Es wird bestätigt, daß das Verfließen mit dem §§ 112, 246 a Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bürgergesprächen von jedermann einsehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... im Amtsbüro der Stadt Frankfurt (Oder) öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verordnungen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 14, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Sitzung ist am ... in Kraft getreten.
Frankfurt (Oder), den Siegel Der Oberbürgermeister

Das Plangebiet ist Bestandteil der Flur 62. Die Gliederung nach Baufeldern entspricht der Sanierungssatzung wie folgt:

- Baufeld 2 mit den Baugebieten MI 1 bis MI 4
- Baufeld 3 mit den Baugebieten MI 5 bis MI 7
- Baufeld 5 mit den Baugebieten MI 8 und MI 9
- Baufeld 8 mit den Baugebieten MI 10 und MI 11

Frankfurt (Oder) Sanierungsgebiet Altberesinchen

BEBAUUNGSPLAN BP 03-004.5 Altberesinchen West

AUFTRAGGEBER: Gewerkschaft für Stadtplanung mit Sitz Frankfurt (Oder), Sanierungsleiter der Stadt Frankfurt (Oder), Fürstenberger Str. 16, 15329 Frankfurt (Oder)

PLANUNGSPERSONEN: Architektbüro Tabelle 8 2a in der ARCHITEKT GmbH, Leguerrade 13a, 15329 Frankfurt (Oder)

Architektbüro Tabelle 8 2a in der ARCHITEKT GmbH, Leguerrade 13a, 15329 Frankfurt (Oder)

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 62
Maßstab: 1:500
Stand: 10.04.2001

Frankfurt (Oder) - Sanierungsgebiet Altberesinchen Bebauungsplan BP 03-004.5 Altberesinchen West

Begründung

10.04.2001

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite	1
1. Anlaß der Planung	Seite	2
2. Angaben zum Bestand	Seite	3 - 7
3. Raumordnung und Landesplanung, überörtliche Fachplanungen	Seite	8
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	Seite	8
5. Planinhalt	Seite	8 - 11
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		
5.2 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB		
5.3 Flächen für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB		
5.4 Freiflächen, private Grünflächen und Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 u. 25 BauGB		
5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB		
5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne Bundesimmissionsgesetz nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB		
6. Auswirkungen der Planung	Seite	11
7. Maßnahmen und Kostenschätzungen	Seite	12 - 13

1. Anlaß der Planung

1.1 Handlungsbedarf und Ziele

Das Sanierungsgebiet Altberesinchen erlebte seit der Einleitung erster Sanierungsmaßnahmen zu Beginn der 90er Jahre einen sehr dynamischen Aufschwung.

Die zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Mißstände konnten in erheblichem Maße abgebaut werden.

Dieser Aufschwung ist durch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts und die mögliche öffentliche Förderung sowie das Interesse privater Investoren am Gebiet begründet, da Altberesinchen durch das Fehlen eines historischen Stadtzentrums teilweise eine Ersatzfunktion einnimmt und attraktiv ist. Das betrifft in besonderem Maße den in seiner Grundsubstanz im wesentlichen erhaltenen Bereich des Plangebietes West.

Mit hohem Einsatz privaten und öffentlichen Kapitals konnte in den vergangenen Jahren der überwiegende Anteil der verfallsbedrohten Altbausubstanz saniert und schrittweise auch öffentliche Straßenräume und Plätze erneuert werden. Das Plangebiet wurde für seine Bewohner und für neue hinzugezogene Bürger attraktiver; es entwickelte sich zu einem bedeutsamen Einzelhandels- und Gewerbestandort der Stadt.

Mit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts über den Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.1992 zur Sanierungssatzung, der Bestätigung durch die höhere Verwaltungsbehörde vom 19.03.1993, konnten bislang die privaten Investitionen so gesteuert und durchgesetzt werden, daß die beschlossenen Sanierungsziele im wesentlichen erreicht sind.

Neben der Erneuerung der Bausubstanz konnte die Sozialstruktur und der Bestand der ansässigen Gewerbebetriebe erhalten werden, verbunden damit auch die schrittweise Verbesserung des Wohnumfeldes. Durch die Fortschritte bei der Sanierung und dem damit verbundenen schrittweisen Rückgang der öffentlichen Förderung wird der Zeitraum absehbar, in dem das besondere Städtebaurecht aufzuheben ist. Deshalb sind Schritte zur Sicherung einer dauerhaften städtebaulich geordneten Entwicklung für das Planungsgebiet einzuleiten. Dies soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen, über dessen Festsetzungen die Sanierungsziele auf langfristiger Ebene planungsrechtlich gesichert werden können.

1.2 Verfahrensablauf der Planung

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt nach § 8 Abs. 3 des BauGB.

Das Verfahren zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde durch den Aufstellungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.1995 eingeleitet, der im Januar im Amtsblatt Nr. 1/96 der Stadt Frankfurt (Oder) bekannt gemacht wurde.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist nach § 1 Abs. 4 des BauGB beteiligt worden. Der Planung stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte nach § 3 Abs. 1 des BauGB in der Zeit vom 25.01.96 - 26.02.96. Die Träger der öffentlichen Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig vom 29.01.96 - 18.03.96 beteiligt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 233 Abs. 1 des BauGB (Neufassung vom 27. August 1997) nach den bisher gültigen Vorschriften des BauGB aufgestellt.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erstellt, dessen Ergebnisse im Wege der Abwägung in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.2 fand in der Zeit vom 04.01.2000 bis einschließlich 04.02.2000 statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.12.1999.

Der Bebauungsplan bedarf nach Satzungsbeschluß durch die Stadtverordnetenversammlung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

2. Angaben zum Bestand

2.1 Lage in der Stadt

Das Plangebiet ist Bestandteil des rd. 1 km westlich des Stadtzentrums Frankfurt (Oder) gelegenen Stadtteiles Altberesinchen zwischen der stark frequentierten Bundesstraße 87 / 112 und der innerstädtischen Fürstenberger Straße. Die in Ost-/Westrichtung vorhandene Dresdener Straße durchquert das Plangebiet und ist zugleich die Verbindung zwischen dem "Zentralen Bereich von Altberesinchen" (BP 03.004.2) sowie dem Bahnhof im Osten und der v.g. Leipziger Straße im Westen.

Im Kontext mit dem zentralen Bereich von Altberesinchen ist die Dresdener Straße die zentrale Achse des zusammenhängend bebauten Altstadtbereiches. Das Plangebiet ist über die öffentlichen Straßen und den öffentlichen Personennahverkehr - die Nähe zur zentralen Haltestelle Dresdener Platz - gut in die verkehrliche Erschließung zum Stadtzentrum und die übrigen Stadtteile eingebunden.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist begrenzt durch:

- . die Cottbuser Straße im Norden,
- . die Fürstenberger Straße und den zentralen Bereich von Altberesinchen im Osten,
- . die Görlitzer Straße, Schulhofgelände 2. Realschule und Leipziger Platz im Süden und
- . die Leipziger Straße im Westen.

Die genannten 4 Randstraßen wurden nicht in die Bebauungsplanung einbezogen. Das rd. 20 ha große Sanierungsgebiet Altberesinchen wurde im Rahmen der Vorbereitung der Sanierungssatzung in 17 Baufelder gegliedert. Davon werden in der Bebauungsplanung West die Baufelder 2, 3, 5 und 8 (teilweise) mit einer Fläche von 3,43 ha, d.h. 17 % der Gesamtfläche des Sanierungsgebietes erfaßt.

Im Geltungsbereich werden 63 Flurstücke der Flur 62 der Gemarkung Frankfurt (Oder) ganz oder anteilig ausgewiesen. Das sind im einzelnen folgende Flurstücke - differenziert nach Baufeldern (BF), Grundstücken und Straßenland:

. Flur 62 / Flurstücke:

BF 5: 9 Flurstücke:	Nr.	9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17
BF 8: 13 Flurstücke:	Nr.	19, 20, 21, 22, 23 anteilig, 24, 25, 26, 27, 33/1 anteilig, 34, 35/2, 36
BF 3: 19 Flurstücke:	Nr.	58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76
BF 2: 19 Flurstücke:	Nr.	78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96
3 Flurstücke kommunale Straßen/Straßenland	Nr.	8 anteilig - Leipziger Platz Nr. 18 anteilig - Dresdener Straße Nr. 77 ganz - Peitzer Straße

Die Gesamtfläche des Plangebietes von 34.429 m²
gliedert sich in

	29.736 m ²	Wohn-/Gewerbe-, sonstige Grundstücke
und	4.693 m ²	Straßenland.

2.3 Historische Entwicklung

Das Plangebiet West wurde in der 2. Hälfte des vorigen Jahrhunderts in die gründerzeitliche Entwicklung mit einer einfachen, schematischen städtebaulichen Struktur einbezogen:

Ein geradliniges, rasterförmiges Straßennetz, das über die Randstraßen, die Erschließungs- und Anliegerstraßen - in Quartierform ausgebildet wurde.

Typisch für die Wohnquartiere ist eine geschlossene Bauweise mit vorwiegend 2- bis 4-geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Straßen. Innerhalb dieser Struktur waren gestalterisch repräsentative Fassaden und Quartierecken, geschmückt mit historisierenden Bauelementen und Details; entstanden. Ein großer Teil der Häuser erhielt im Erdgeschoß Läden, in den Obergeschossen einfache Mietwohnungen für Arbeiter und Angestellte ohne sanitäre Ausstattungen. Das Nebengelaß - Aborte, Waschküchen, Lager für Heizmaterial der Wohnungen, Remisen, Werkstätten und Abstellräume für Läden / Gewerbe und teilweise Wohnräume für das Personal der Gewerbetreibenden - wurde in gesonderten, zumeist ein- oder zweigeschossigen, einfachen Gebäuden und Schuppen im Hofraum angeordnet. Gestalterisch entstand so ein krasser Widerspruch zwischen den Straßen- und Hofräumen.

Nach 1900 waren bei der Mehrzahl der Wohn- und Wohngeschäftshäuser Anbauten für Abortanlagen an den Treppenhäusern in den Hofräumen / zugänglich über Zwischenpodeste / realisiert worden; schrittweise wurde die öffentliche Erschließung zur Ver- und Entsorgung auf- und ausgebaut.

Typisch für das Plangebiet sind der hohe Anteil an Wohn- und Geschäftshäusern. Die große Anzahl von Handels- und Kleingewerbeeinrichtungen steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Entstehungsgeschichte:

Die wichtigsten Impulse für die städtische Entwicklung von Beresinchen waren von der Ansiedlung und Erweiterung der Preußischen Eisenbahn ausgegangen. Gewerbetreibende, Händler und Handwerker waren als Bauherren für den neu entstandenen Mietwohnungsbedarf eingetreten und haben sich in diesem Zusammenhang eigene Existenzgrundlagen geschaffen. Deshalb entstand dem Grunde nach ein Wohn-Mischgebiet mit einer ausgeprägten privaten Infrastruktur für Handels- und Dienstleistungen zur Versorgung des Stadtteiles. Davon wurde die bauliche Struktur und Gestalt entscheidend bestimmt und blieb in seiner Grundsubstanz - vor allem in der Dresdener- und Peitzer Straße - erhalten, obwohl seit der Entstehungszeit ein erheblicher Wandel bei der Versorgung z.B. mit Dienstleistungen, (ehemals Schmiede, Sattler, Schneider, Schlosser ...), eingetreten ist und dieser Sektor in den vergangenen 40 Jahren praktisch nicht entwickelt wurde.

Im städtebaulich-architektonischen Erbe der Gründerzeit entstanden empfindliche Narben in der Zeit des 2. Weltkrieges und der fast durchgängigen Unterlassung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis 1989. Die Fülle städtebaulicher Mißstände im Plangebiet und ein hoher Verschleiß der Bausubstanz führten zum großen Teil zu unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnissen und dadurch zu Leerständen von Wohnungen und Gewerbeeinrichtungen.

Die öffentliche kommunale und private Infrastruktur war im gleichen Maße vernachlässigt worden. Wesentliche Ursachen für den Verschleiß waren die Unvereinbarkeit der Privatinitiative für die Erhaltung von Wohngrundstücken mit der staatlichen Planwirtschaft, verbunden mit der Bewirtschaftung der Grundstücke in Rechtsträgerschaft der finanziell und materiell überforderten volkseigenen Wirtschaft der ehemaligen DDR.

Mit den 1990 eingeleiteten Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierung und der im April 1992 durch die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (Oder) beschlossene Sanierungssatzung für den Stadtgebiet Altberesinchen wurde die über mehr als 50 Jahre währende Periode des Verfalls der gründerzeitlichen Bausubstanz im Plangebiet beendet und die dringend erforderliche städtebauliche Sanierung aufgenommen.

Im Plangebiet werden nachrichtlich 4 Einzeldenkmale lt. Denkmalliste der Stadt vom 24.06.98 mit folgenden Registrier-Nummern ausgewiesen:

- . Nr. 22 das als Marienbad errichtete Gebäude Dresdener Straße 4,
- . Nr. 191 das Wohnhaus / Eckgebäude Dresdener Straße 11 / Fürstenberger Straße 17
- . Nr. 195 die heutige 2. Realschule Leipziger Platz 5,
- . Nr. 211 das Gartenhaus Fürstenberger Straße 15A.
- . Nr. 224 das Wohnhaus Dresdener Straße 2

Nach der sozialen Struktur und Ausstattung der Wohnungen im Gebiet war die Errichtung des Marienbades 1905 im Jugendstil - eine Stiftung des 1833 - 1896 in Frankfurt (Oder) lebenden Augenarztes Dr. H. Goepel - ein großer Fortschritt. Seine soziale, kommunale, kulturgeschichtliche und architektonische Bedeutung rechtfertigte die Aufnahme des Hauses in die Denkmalliste der Stadt.

(Das "Marienbad" gehörte mit seiner neuen Nutzung als Friseur-Kosmetik-Salon, Café und Verwaltungen zu den ersten sanierten Häusern des Plangebietes.)

Das 1874 errichtete 3-geschossige Eckgebäude Dresdener Str. / Fürstenberger Straße ist ein typisches Wohnhaus der Gründerzeit. Mit der repräsentativen Fassadengestaltung, Läden im Souterraingeschoss, betont es die städtebaulich wichtige Westseite am Dresdener Platz und den Zugang zur Dresdener Straße als Eckbebauung in markanter Weise.

Die 1882 / 1883 im Auftrage der Stadt Frankfurt (Oder) errichtete 4-geschossige Pestalozzischule am Leipziger Platz war als repräsentativer Klinkerbau die 1. Gemeinbedarfseinrichtung für das rasch entstandene Wohngebiet Beresinchen. (Sanierung der Klinkerfassade wurde durchgeführt.)

Das Gartenhaus Fürstenberger Str. 15A ist eines der wenigen erhaltenen Wohnhäuser dieser Art aus dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts; seine Erhaltung als Zeitzeugnis ist von öffentlichem Interesse.

2.4 Grundstücke, Nutzungen, Eigentumsverhältnisse und Maß der baulichen Nutzung

Der Bestand des Plangebietes an Grundstücken, ihrer Nutzung - einschl. dem Maß der baulichen Nutzung - und die Eigentumsverhältnisse wurden über eine Bestandserhebung 1996 erfaßt / die Daten per 31.08.1998 aktualisiert und in der Tabelle 1 zusammengefaßt, gegliedert nach der vorhandenen Blockbebauung der Baufelder 2, 3, 5 und dem Anteil Baufeld 8.

Im Plangebiet werden 59 Flurstücke mit 28.028 m² - einer durchschnittlichen Größe von 475 m² - ausgewiesen.

Alle Flurstücke sind über öffentliche Straßen erschlossen,

55 Flurstücke sind bebaut,

nur 4 Flurstücke (2 jeweils nebeneinander gelegene Flurstücke in der Dresdener- und Fürstenberger Straße, ein Anteil von 2.213 m² Grundfläche bzw. von 8 % der Bauflächen des Gebietes.) sind nicht in die geschlossene Blockbebauung einbezogen.

Die Gemeinbedarfsfläche des Grundstücks der 2. Realschule beträgt zusätzlich 1.708 m², so daß im Plangebiet ein Baugebiet von insgesamt 29.736 m² besteht; das entspricht 86,4 % der Fläche des Geltungsbereiches von der Gesamtfläche bei Einbeziehung des Straßenlandes von 13,6 % bzw. 4.693 m².

Im Plangebiet ist die Nutzung der Grundstücke durch kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser vorherrschend.

Von den 58 Hauptgebäuden der geschlossenen Bebauung / Stand: Sept. 98 / werden

- 40 kombiniert genutzt durch Läden oder Dienstleistungseinrichtungen / Büros im Erdgeschoß / teilweise einschl. 1.OG und Wohnungen in den Obergeschossen,
- 8 ausschließlich als Gewerbegrundstücke und
- 10 als Wohngrundstücke.

Der Anteil der gewerblichen Flächen beträgt 33 % von der Bruttogeschoßfläche des Gebietes.

Zum Zeitpunkt der Erhebung 1998 wurden 118 Gewerbeeinrichtungen erfaßt. Davon werden allerdings ca. 10 durch die noch ausstehende Sanierung nicht genutzt, und für 8 noch leerstehende bzw. durch Veränderungen ungenutzte in neu gebauten oder sanierten Gebäuden ist die Nutzung nicht nachweisbar, so daß von rd. 100 Gewerbeeinrichtungen im Gebiet auszugehen ist.

Im Plangebiet sind (nach einer Bruttogeschoßfläche von rd. 29.200 m² / und einer reinen Wohnfläche von 70 % = 20.440 m²) 285 - 300 Wohnungen vorhanden, die nach der durchschnittlichen Größe 68 - 71 m² vorrangig als Familienwohnungen geeignet sind.

Durch Sanierung und Modernisierung an 10 ungenutzten Gebäuden können noch 70 - 80 Wohnungen wieder hergestellt werden.

Der enorme Fortschritt bei der eingangs erwähnten Sanierung wird deutlich an 45 sanierten Gebäuden, d.h. an mehr als 80 % der vorhandenen Bausubstanz im Gebiet.

Die historisch überkommene städtebauliche Struktur wird unterstützt durch die abgeschlossene Sanierung der Fürstenberger-, Dresdener- und Peitzer Straße sowie die Neugestaltung des Leipziger Platzes.

Entscheidende Veränderungen sind in den Jahren seit 1990 in der Eigentümerstruktur des Plangebietes erfolgt:

- rd. 93 % der Wohn- und Geschäftsgrundstücke sind Privateigentum, bei der Erhebung 1990 waren nur 17 Grundstücke bzw. 28 % Privateigentum.

Dieser Wandel und die staatlich geförderte Privatinitiative waren die entscheidende Voraussetzung für die Erfolge der Sanierung.

Schwerpunkte der Sanierung waren und sind die städtebaulichen Maßnahmen und die durchgängige Modernisierung der Wohn- und Wohn-Geschäftshäuser, zum großen Teil verbunden mit einer Erweiterung für Gewerbe und Ergänzungen durch Dachgeschoßausbauten für Wohnungen. Teilweise wurden durch den Abriß ruinöser Nebenanlagen in stark überbauten Innenhöfen im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen neue Freiräume geschaffen, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt - modernen Anforderungen gemäß - wesentlich verbessert.

Das Eigentum der Stadt mit einem Anteil von 20,6 % an den Grundstücksflächen des Plangebietes (das sind 7.086 m²) besteht an den vorhandenen öffentlichen Straßen und der 2. Realschule Leipziger Platz 5. Der Wohnungswirtschaft GmbH ist 1 Grundstück - Cottbuser Straße 2 - zugeordnet. Die Grundstücke der Baufelder 3 und 5 sind ausschließlich in Privateigentum.

Das **Maß der baulichen Nutzung** beträgt im Bestand der Baugebiete für Wohnen und Gewerbe durchschnittlich nach

- . der Grundflächenzahl (GRZ) 0,5 und nach
- . der Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,55.

Dabei werden die in der BauNVO § 17 Abs. 1 festgesetzten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung von Mischgebieten - bezogen auf die Geschoßflächenzahl GFZ von 1,2 um rd. 30 % überschritten, die Zulässigkeit bleibt jedoch nach § 17 Abs. 3 gewahrt. Für die Planung wird die differenzierte Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse bei der Wiederherstellung der geschlossenen Bebauung wesentlich. Im einzelnen wird das Maß der baulichen Nutzung bei der geschlossenen Bebauung fast ausschließlich an den für die städtebauliche Gestalt wichtigen **Quartier-Eckbebauungen** überzogen,

- (z.B. Baufeld 2 - Ecke Leipziger - Dresdener Str. 33: GRZ 0,9, GFZ 3,7;
- Baufeld 3 - Ecke Dresdener - Fürstenberger Str. 16 GRZ 0,8, GFZ 2,5;
- Baufeld 8 - Dresdener Str. 11/Fürstenberger Str. 17: GRZ 0,8, GFZ 2,3).

Wesentliche Ursachen dafür sind die historischen Grundstücksbildungen entlang der öffentlichen Straßen mit den Überschneidungen an den **Quartierecken** und ihre Betonung durch die zumeist erhöhte Anzahl der Vollgeschosse.

Wohltuend hebt sich demgegenüber die Eckbebauung Leipziger Platz - Dresdener Straße 4 im Baufeld 5 ab mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,6; gute städtebauliche Lösungen sind also auch mit einem verträglichen Maß der baulichen Nutzung vorhanden.

2.5 Verkehrsanlagen, technische Infrastruktur

Der Bestand an Verkehrsanlagen und der technischen Infrastruktur wurde auf der Grundlage von Angaben der zuständigen Träger öffentlicher Belange zur Vorbereitung des Entwurfs des Bebauungsplanes gesondert kartiert. Eine zusätzliche Erhebung wurde zu den vorhandenen Stellplätzen vorgenommen.

Die Angaben zum Bestand können zum Plangebiet wie folgt zusammengefaßt werden:

- Durch die **vorhandenen Verkehrsanlagen**, die Randstraßen Leipziger-, Cottbuser- und Fürstenberger Straße und die Anbindungen an die Dresdener-, Peitzer Straße sowie den Straßenabschnitt Leipziger Platz ist das Plangebiet voll erschlossen.

Die maßgebende **Verbindungsfunktion** der Leipziger Straße als Bundes- / Hauptverkehrsstraße mit ihrem vierspurigen Querschnitt bringt überdurchschnittliche Belastungen durch den Verkehrslärm der Anlieger Leipziger Straße mit sich. Für die Baufelder 2 und 5 entlang der Leipziger Straße sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes erforderlich.

Die Cottbuser- und Fürstenberger Straße sind für das Gebiet die Erschließungs- bzw. Sammelstraßen. Über diese Sammelstraßen sind die Dresdener- und Peitzer Straße als **Anliegerstraßen** angebunden. Die Sanierung der **Erschließungsstraßen** und der Anliegerstraßen Peitzer Straße und Leipziger Platz ist abgeschlossen; die Anliegerstraßen sind mit verkehrsberuhigenden Elementen an Kreuzungsbereichen, (Einengungen und "Berliner Kissen" sowie Tempolimit 30 km/h) sowie Festsetzungen von Richtungsverkehr ausgestattet worden.

Das **große Problem** im Gebiet ist das Defizit an Stellplätzen. Durch das Parken und den Aufenthalt von Versorgungsfahrzeugen in den Anliegerstraßen wird der Durchgangsverkehr zeitweise erheblich beeinträchtigt.

Nach den Erhebungen vom April 1997 stehen im Bestand des Plangebietes

- . 155 Stellplätze zur Verfügung,
- davon 77 im öffentlichen Straßenraum / vor allem den Anliegerstraßen,
- 63 im Quartierinnenraum der Privatgrundstücke und
- 15 Garagen.

Diesem Bestand steht ein Bedarf / gemessen an den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur BbgBO vom 19.12.1997 / von

- . 500 - 550 Stellplätzen gegenüber,
- davon je Wohnung 1 Stellplatz = 300 Stellplätze und
- i.M. je 40 m² Gewerbe-/Bürofläche 1 Stellplatz,
- (lt. BGF / rd. 70 % = 10.000 m² Nettonutzfläche) = 250 Stellplätze.
- D.h. der Bedarf wird im Bestand nur zwischen 28 - 30 % gedeckt.

- Die **technische Infrastruktur** des Gebietes wird den Anforderungen im wesentlichen gerecht.

Die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Abwasser erfolgt über bestehende Netze unter den Fahrbahnen der öffentlichen Straßen. Die Entflechtung von getrennter Schmutz- und Regenwasserableitung einschl. Erneuerung der Hausanschlüsse wurde im Bereich Peitzer Straße und Fürstenberger Straße im Zusammenhang mit dem Straßenbau realisiert; dieses Trennsystem ist in der Dresdener Straße noch einzuordnen. Regenwasser sollte möglichst auf den Grundstücken ausgebracht werden.

Die Energieversorgung erfolgt über Trafostationen Dresdener Straße und Cottbuser Straße. Die Versorgung ist gesichert, ausreichende Reserven sind vorhanden.

Die Gasversorgung erfolgt über ein im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenes Leitungsnetz, die Erneuerung in der Peitzer-, Fürstenberger Straße und der Straße Leipziger Platz ist abgeschlossen. Maßnahmen in der Dresdener Straße sind geplant. Mit der Umstellung auf Erdgas sind Reserven für weitere Heizgasanschlüsse vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht mehr im räumlichen Geltungsbereich der seit dem 29.12.1999 geltenden geänderten Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) vom 24.06.1993.

Die Telekom-Anlagen sind in den Gehwegen durchgängig neu verlegt und werden den Anforderungen gerecht.

Die Straßenbeleuchtung ist ebenfalls funktionstüchtig und zum Teil im Zuge der Sanierung erneuert worden.

2.6 Freiflächen / Grünanlagen

Die detaillierte Erfassung und Bewertung des Bestandes der Grünanlagen und Freiflächen sind Gegenstand des Grünordnungsplanes, der parallel zur Bebauungsplanung ausgearbeitet wurde. Die naturräumliche Situation im Bestand ist wie folgt gekennzeichnet:

- Im Plangebiet gibt es keine öffentlichen Grün- und Freiflächen.
- Der Schulhof der Gemeinbedarfsfläche ist fast vollständig versiegelt.
- Südlich des ehemaligen Marienbades (BF 5, Dresdener Str. 4) ist eine private Freifläche mit erhaltenswertem Großbaumbestand gestaltet und öffentlich zugänglich.
- Alle weiteren Grün- und Freiflächen befinden sich ausschließlich auf privaten Grundstücken in den Quartierinnenbereichen der Baufelder.
Sie wurden größtenteils im Zuge der Sanierungsmaßnahmen durch Abriß ungenutzter Nebengebäude geschaffen, zum Teil jedoch für notwendige Stellflächen großflächig hergerichtet, gepflastert oder versiegelt (z.B. im BF 2 - Peitzer Str. 9/Leipziger Str. 185 oder im BF 3 - Peitzer Str. 4/5).
- In den Wohnhöfen sind keine bzw. nur unzureichend Kinderspielplätze vorhanden.

3. Raumordnung und Landesplanung, überörtliche Fachplanungen

Frankfurt (Oder) ist im Landesentwicklungsplan des Landes Brandenburg nach der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum ausgewiesen. Die Stadt gilt im Rahmen des raumordnerischen Leitbildes der dezentralen Konzentration als regionales Entwicklungszentrum im Städtekranz um die Hauptstadt Berlin. Frankfurt (Oder) wurde deshalb in die Städte- und Gemeindefachplanungsliste zur besonderen Förderung und Entwicklung des Wohnungsbaues im Lande Brandenburg aufgenommen.

Die lt. BauGB geforderte Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde vorgenommen. Der Planungsabsicht stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Als überörtliche Fachplanung hat die Verkehrsplanung für die B 87 / Leipziger Straße / Einfluß auf das Gebiet. Im Rahmen des Bundesverkehrswegeplanes wird die sogen. Westtangente für Frankfurt (Oder) vorbereitet, die Entlastungen für die Leipziger Straße einschließen wird.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 8 Abs. 3 des BauGB parallel zum Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder).

Die Planungsinhalte sind so aufeinander abgestimmt, daß sich durch die Darstellung im Bebauungsplan die Entwicklung aus dem FNP widerspiegelt.

Das Plangebiet wird insgesamt als Mischgebiet ausgewiesen.

5. Planinhalt

Erläuterung und Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Altberesinchen-West.

Der Entwurf des Bebauungsplanes basiert auf den Zielen zur dauerhaften Sicherung des Planungsrechtes für die Erhaltung der historisch überkommenen Struktur und Gestalt des Gebietes mit der ausgeprägten Quartierform, der Erhaltung, Sanierung, Modernisierung der zu 80 % vorhandenen Grundsubstanz, die von Wohn- und Geschäftshäusern in vorwiegend 3- bis 4-geschossigen Hauptgebäuden entlang der Baulinien geprägt wird.

Mit dem Bebauungsplan soll die dem Stadtbild gemäße Schließung vorhandener Baulücken, die Konsolidierung der Mischnutzung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe, die Erhaltung der sozialen Struktur des Gebietes, die Neuordnung privater Freiflächen in den Blockinnenbereichen für Spielplätze und Grün sowie eine Verbesserung der Stellplatzproblematik gesichert und geregelt werden.

Erforderlich sind städtebauliche Maßnahmen zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld, verbunden mit Abschirmungsmaßnahmen gegen Verkehrslärm für besonders gefährdete Teilbereiche, Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung und weitere Überbauungen in den Hofbereichen und verbindliche Festsetzungen für überbaubare Flächen sowie für die Anzahl der Vollgeschosse der geschlossenen Bebauung.

Die in der Planzeichnung Teil A und im Textteil Teil B getroffenen Festsetzungen werden im einzelnen wie folgt begründet:

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- a) Aufgrund der in Pkt. 2.4 dargestellten Mischnutzung (Gemengelage) im Bestand von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe werden alle 4 Baufelder im Plangebiet als **Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO** festgesetzt. Dies soll der als Sanierungsziel beabsichtigten Erhaltung und Fortentwicklung einer verträglichen Funktionsmischung im Gebiet und damit der Schaffung notwendiger planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Ergänzung des Bestandes mit Wohnungen und kleinteiligen Handels- und Gewerbebetrieben dienen.

Die vorhandene Schule Leipziger Platz 5 einschließlich Schulhofbereich wird als **Gemeinbedarfsfläche** festgesetzt, um ihren Bestand zur schulischen Grundversorgung im Stadtteil dauerhaft zu sichern.

- b) Nach der **Art der baulichen Nutzung** sind die in § 6 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme der in Absatz 2 Nr. 7 und 8 sowie der in Absatz 3 genannten Nutzungen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 1, Teil B).
Der Ausschluß der genannten Nutzungen ist begründet in dem Schutz des Wohnens vor Verkehrslärm und Abgasen (Tankstellen) bzw. vor Lärmeinflüssen in nächtlichen Ruhezeiten (Vergnügungsstätten), der insbesondere in diesem dichtbebauten Gebiet mit infolge gründerzeitlicher Grundrisse oft zur Straße orientierten Schlafräumen erforderlich ist.
- c) Das **Maß der baulichen Nutzung** überschreitet durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 in den Mischgebieten MI 4 und MI 7 (Planzeichnung, Teil A) die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 BauNVO.
Diese Überschreitung ist begründet in der vorhandenen und zu erhaltenden gründerzeitlichen Bebauung entlang der Dresdener Straße, die bereits bezogen auf die Grundstücksgröße zu Grundflächenzahlen von bis zu 0,9 und zu Geschoßflächenzahlen von bis zu 3,7 führt (s. Pkt. 2.4) und in der Absicht, bei möglichen späteren Ersatzneubauten durch entsprechende Geschoßzahlen und Gebäudetiefen das städtebauliche Gesamtbild zu erhalten.
Diesen städtebaulichen Gründen, die auch als Ziel der Sanierung des Gebietes formuliert sind, stehen sonstige öffentliche Belange nicht entgegen.
Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Schaffung zusätzlicher Freiräume und von Spiel- und Grünflächen in den Quartierinnenbereichen gewahrt.
Die differenzierte Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß (Planzeichnung, Teil A) ist in dem unterschiedlichen Bestand der Bebauung in den gründerzeitlichen Quartieren und der Absicht einer der jeweiligen Umgebungsbebauung angemessenen Ergänzung bei Baulückenschließung oder Ersatzneubau begründet.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB

- a) Die in allen Baugebieten festgesetzte **geschlossene Bauweise** (Planzeichnung, Teil A) ist in der ebenfalls als Sanierungsziel beabsichtigten Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes begründet.
- b) Sie wird ergänzt durch die Festsetzung von **Baulinien** (Planzeichnung, Teil A), mit denen die Bebauung auf der Straßenbegrenzungslinie in der historischen Bauflucht vorgeschrieben werden soll, um ebenfalls den Charakter der gründerzeitlichen Quartierbebauung zu erhalten.
- c) Mit der Festsetzung von **Baugrenzen** (Planzeichnung, Teil A) sollen durch Freihaltung der Quartierinnenbereiche zur Schaffung von Grün-, Frei- und Spielflächen die Wohn- und Lebensverhältnisse im Gebiet verbessert werden. Die Baugrenzen werden aufgrund des bereits hohen vorhandenen Überbauungsgrades der Grundstücke relativ eng hinter den vorhandenen straßenseitigen Hauptgebäuden festgesetzt.
- d) Die Festsetzung einer traufseitigen Stellung der Hauptgebäude zur straßenseitigen Grundstücksgrenze (textliche Festsetzung Nr. 2, Teil B) soll der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes in ihrer gründerzeitlichen Gestaltung mit ausschließlich vorhandenen traufständigen Gebäuden dienen.

5.3 Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die in den Baufeldern 2 und 3 für die genannten Flurstücke der Mischgebiete MI 2 - MI 6 in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (textliche Festsetzung Nr. 3, Teil B) sollen der Verbesserung der Wohnverhältnisse, insbesondere der Kinder in den beiden großen Quartieren, wo die örtlichen Gegebenheiten die Errichtung einer solchen Gemeinschaftsanlage noch ermöglichen, dienen, da innerhalb des Plangebietes keine öffentlichen Freiflächen vorhanden sind und im gesamten Sanierungsgebiet Altberesinchen ein Defizit an Kinderspielplätzen besteht.

Im Gegensatz zu den Baufeldern 5 und 8 sind hier die erforderlichen Freiräume gegeben und sollen durch gemeinsam anzulegende und zu nutzende Flächen gestaltet werden.

Für die Baufelder 5 und 8 können die auf dem Leipziger Platz angelegten öffentlichen Spiel- und Freiflächen in zumutbarer Entfernung als Ausgleich angesehen werden. Für die übrigen Grundstücke der Baufelder 2 und 3 kommt zum Teil ebenfalls die Nutzung der öffentlichen Spiel- und Freiflächen auf dem Leipziger Platz in Frage bzw. die in dem nördlich angrenzenden Plangebiet des Bebauungsplanes Altberesinchen Baufeld 1 geplanten Spiel- und Sportflächen.

5.4 Freiflächen / öffentliche und private Grünflächen und Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25 des BauGB

Alle textlichen Festsetzungen zu den öffentlichen und privaten Grünflächen und Pflanzungen dienen in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die gem. Abschnitt 3 des BbgNatSchG zur Gewährleistung des Ausgleichs (gem. § 12 BbgNatSchG) oder des Ersatzes (gem. § 14 BbgNatSchG) notwendig sind und im Rahmen des GOP ermittelt wurden.

Nachfolgend die Begründungen für die einzelnen textlichen Festsetzungen:

- a) Ausgleich für beeinträchtigte Vegetationsflächen und für Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Plangebiet,
- b) Ausgleich für beeinträchtigte Vegetationsflächen zur Sicherung eines hohen Anteils einheimischer Gehölze als Lebensraum für eine einheimische und standortgerechte Flora und für Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes,
- c) Sicherung von zeichnerischen nicht darstellbaren Pflanzstellen zum Ausgleich für notwendige Baumfällungen, für beeinträchtigte Vegetationsflächen und für die Milderung des Standortklimas durch Sicherung eines hohen Anteils aktiver Biomasse,
- d) Aufwertung des Ortsbildes und des Erholungswertes durch Begrünung größerer, ungegliederter Fassadenflächen als Ausgleich für Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des Erholungswertes,
- e) Sicherung von zeichnerischen nicht dargestellten Pflanzstellen zum Ausgleich für notwendige Baumfällungen und zum Ausgleich für Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des Standortklimas,
- f) Ausgleich für Beeinträchtigungen des Ortsbildes und des Erholungswertes.
- g) Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird als Rasenfläche, überschirmt mit den zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Die Freifläche hat in ihrer speziellen Art, insbesondere durch die attraktiven großen Bäume und die durch Rasenansaat begrünte Fläche als grüner Vorplatz des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Marienbades und für den Übergang zum Leipziger Platz eine besondere städtebaulich räumliche Bedeutung, so dass der gegenwärtige Zustand der durch Bäume überschirmten gepflegten Rasenfläche erhalten werden soll.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzung von **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** nach § 9 Absatz 1 Nr. 21 (textliche Festsetzung Nr. 5, Teil B) ist begründet

- Im Mischgebiet MI 5 auf dem Flurstück 65, Fürstenberger Straße 11, in einem bereits seit längeren auf dem Grundstück eingetragenen Recht, durch welches gemeinsam zu nutzende Stellflächen erreichbar sind, die auf den Flurstücken 70 und 71 errichtet wurden. Diese Flurstücke sind nicht von der Peitzer Straße aus erschließbar. Bei der Neubebauung des Flurstückes 65 wurde eine entsprechende Hofdurchfahrt errichtet.
- Im Mischgebiet MI 9 auf dem Flurstück 9, Dresdener Straße 4 / Leipziger Platz, in der Notwendigkeit der Erreichbarkeit und Erschließbarkeit der vorhandenen Trafostation durch das Stromversorgungsunternehmen.

Beide Rechte werden in einer Breite von 3 m mit Anschluß an die öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt, um die erforderlichen Zufahrten und Leitungsverlegungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

5.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24

Das Plangebiet ist vor allem im Bereich der Randstraßen Leipziger Straße, Cottbuser Straße und Fürstenberger Straße durch Verkehrslärm teilweise stark belastet.

Aus diesem Grunde ist es notwendig Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen zu treffen. Diese wurden entsprechend dem Vorschlag des Afl aufgenommen. Zur Ermittlung des passiven Schallschutzes wurde das Regelwerk der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" herangezogen. Auf der Grundlage des Beurteilungspegels nach der DIN 18005 wird hier der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt und dieser in einen von 7 Lärmpegelbereichen eingeordnet (DIN 4109 Tab. 8). Davon ausgehend lässt sich das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile eindeutig bestimmen. Die relevanten Lärmpegelbereiche lassen sich aus dem Lärminderungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entnehmen bzw. sind zu gegebener Zeit, wenn erforderlich, spezifische Gutachten zu erstellen.. Anhand der dieser Festsetzungen im Sinne des § 9 (24) BauGB sind die konkreten Anforderungen an folgende Genehmigungsverfahren eindeutig ableitbar (siehe folgende Tabelle). Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen (Punkt 6 Teil B).

Maßgeblicher Außenlärmpegel BP-03-004.5 Altberesinchen Planbereich West

Bereich Straße	Beurteilungspegel		Zuschlag geschl. Bebauung	Zuschlag Längsnei- gung	Zuschlag lichtsignal geregelte Kreuzung	maßgeblicher Außenlärm Tag dB(A)	maßgeblicher Außenlärm Nacht dB(A)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Tabelle 8	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	3 dB(A)	2 dB(A)	2 dB(A)			Tag	Nacht

West									
Cottbuser Straße östl. Bereich	65-70	65-70	3			68-73	68-73	V	V
Cottbuser Straße westl. Bereich	70-75	65-70	3		2	75-80	70-75	VI	V
Leipziger Straße	75-80	65-70	3		2	75-85	70-75	VII	V
Dresdener Straße	55-60	50-55	3			58-63	53-58	III	II
Fürstenberger Straße	70-75	60-65	3			73-78	63-68	VI	IV
Leipziger Platz	60-65	55-60				60-65	55-60	III	II
Innenbereich Baufeld 2	55-60	55-60				55-60	55-60	III	II
Innenbereich Baufeld 3	60-65	60-65				60-65	60-65	III	III
Innenbereich Baufeld 5	60-65	55-60				60-65	55-60	III	II
Innenbereich Baufeld 8	60-65	55-60				60-65	55-60	III	II

6. Auswirkungen der Planung

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes können auf den Bauflächen von rd. 2.200 m²/4 Grundstücken/ in den Baugebieten MI 5, 6 und 10 Gebäude mit einer Bruttogrundrißfläche von ca. 3.120 m² neu errichtet werden. Dies könnte z.B. einer Wohnfläche von 2.580 m², (für 25 - 27 Wohnungen) und einer Gewerbefläche von 540 m² für 2 - 4 Gewerbe / Dienstleister , (EG Dresdener Straße) entsprechen.

Durch noch ca. 10 zu sanierende Hauptgebäude des Bestandes im Plangebiet können ca. 40 - 50 Wohnungen durch Modernisierung der Vollgeschosse zurückgewonnen werden und in rd. 2.000 m² BGF für Gewerbe können 10 - 15 Gewerbe / Dienstleistungen, Handwerk, Handel / angesiedelt werden. Mit rd. 350 Wohnungen für 850 - 900 Bewohner und 130 - 140 Gewerbeeinrichtungen wird das Plangebiet wieder voll funktionstüchtig, die städtebauliche Gestalt restauriert.

Die Konzentration der Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Dresdener Straße kann gemäß traditionellem Anspruch an eine attraktive Einkaufszone im Pendant zum Neubau Dresdener Straße beibehalten und weiter ausgestaltet werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird das Stadtbild aufgewertet, die Quartierbebauung mit den anspruchsvoll gestalteten Straßenräumen vervollständigt.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Verdichtung in den Teilbereichen des Mischgebietes Dresdener Straße entsprechen der Umgebung. Die Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse werden eingehalten und durch die festgelegten Baugrenzen für den Bestand langfristig vor negativen Auswirkungen geschützt.

Für die Wohnnutzung der Mischgebiete bleibt der Anteil Gewerbe verträglich; zu Freiflächen für Grünanlagen und Kinderspielplätze werden Regelungen getroffen.

Im Rahmen der Neuordnung des Verkehrs wird die Sanierung der Dresdener Straße, in Übereinstimmung mit der Erneuerung der stadtechnischen Erschließung, noch erforderlich.

Die Umgestaltung der Gemeinbedarfsfläche für die 2. Realschule einschl. die geplante Ergänzung wird nach den Festsetzungen zum benachbarten Plangebiet "Zentraler Bereich" vorgenommen.

Die städtebauliche Wirksamkeit und Attraktivität des Plangebietes wird durch die östlich anschließende Neuordnung des zentralen Bereiches mit den Anlagen und Einrichtungen des ÖPNV in unmittelbarer Nähe wesentlich beeinflusst.

Durch eine Bereitstellung von Stellplätzen für Gewerbe sowie öffentliche Parkplätze für den individuellen Bedarf im nördlich gelegenen Baufeld 1 kann zusätzlich eine Verbesserung der städtebaulichen Ordnung erreicht werden.

7. Maßnahmen / Kostenschätzung

Bei der für das Plangebiet wirksamen Städtebauförderung sind bereits erhebliche Fördermittel eingesetzt worden. Bei nachfolgenden Angaben sind bereits realisierte Leistungen nicht einbezogen.

7.1 Bodenordnung

Im Plangebiet sind keine Grundstücksneuordnungen erforderlich.

7.2 Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur

Die im Plangebiet vorhandene 2. Realschule der Stadt wurde nach den Möglichkeiten der städtebaulichen Förderung als Einzeldenkmal der Denkmalliste im Bereich Dach/Fassaden saniert.

Notwendige Instandsetzungen innerhalb des Gebäudes - einschl. sanitäre und elektrotechnische Ausstattungen - sind über Haushaltsmittel der Stadt zu realisieren. Der erforderliche Aufwand wird auf 1,2 Mio DM geschätzt

7.3 Straßenbaukosten

Von dem im Plangebiet vorhandenen Straßenland - 4.693 m² - wurde die Sanierung Peitzer Straße und Leipziger Platz abgeschlossen.

Notwendig ist die Sanierung

Flur 62	Fl.-Stck.	18	Dresdener Str.	
			mit einer Fläche von	2.724 m ² .

Der geschätzte Aufwand wird - bei 280,00 DM/m² - rd. 770.000,00 DM betragen.

7.4 Einrichtungen der technischen Infrastruktur

Parallel zur Sanierung der Dresdener Straße ist die Erneuerung der technischen Infrastruktur für

- . die Wasserversorgung und
- . die Abwasserableitung im Trennsystem erforderlich.

Die mittlere Länge des Straßenabschnittes beträgt 220 m.

Bei einem Kostenaufwand von - kombiniert mit dem Straßenbau - 1.100,00 DM/lfdm - werden Kosten von rd. 245.000,00 DM entstehen.

7.5 Sonstiger Sanierungsaufwand / Ordnungsmaßnahmen

- Grünanlagen / Kinderspielplätze auf Privatgelände

Die in den Baufeldern 2 und 3 vorgesehenen gemeinsamen Nutzungen zusammenhängender Grünanlagen / Kinderspielplätze in den Innenbereichen auf Flurstücksteile bedürfen in bezug auf die Nutzung der Flurstücke einer privatrechtlichen Klärung.

Diese Flächen beziehen sich auf die teilweise Inanspruchnahme von Flurstücken

. im Baufeld 2 / Flur 62	Flurstück Nr. 81	50 m ²	von	763 m ²
	Flurstück Nr. 82	200 m ²	von	925 m ²
	Flurstück Nr. 86	150 m ²	von	580 m ²
	Flurstück Nr. 92	100 m ²	von	751 m ²
gesamt	4 Flurstücke	500 m²	von	3.019 m²
	bzw. 16,6 % der Flurstücksflächen			
. im Baufeld 3 / Flur 62	Flurstück Nr. 62	130 m ²	von	520 m ²
	Flurstück Nr. 63	140 m ²	von	520 m ²
	Flurstück Nr. 64	150 m ²	von	557 m ²
gesamt	3 Flurstücke	420 m²	von	1.597 m²
	bzw. 26,3 % der Flurstücksflächen			

Die zweckentsprechende Herrichtung dieser Flächen sollten als Ordnungsmaßnahmen gefördert werden. Dafür wird folgender Kostenaufwand für die Beräumung / Freiflächengestaltung und Ausstattung entstehen:

. Baufeld 2	Freilegung / Abriß		6.000,00 DM	
	Freiflächengest.	75,00 DM/m ²	37.500,00 DM	ger. 43.500,00 DM
. Baufeld 3	Freilegung / Abriß		6.000,00 DM	
	Freiflächengest.	75,00 DM/m ²	31.500,00 DM	ger. 37.500,00 DM
gesamt	für gemeinsame Grünanlagen			
	75.000,00 DM			

- Gewährung von Zuschüssen bei der Sanierung von Gebäuden

Im Plangebiet bedürfen noch ca. 10 Hauptgebäude und ihre Grundstücke der Sanierung. Die Möglichkeit der Bereitstellung von Fördermitteln für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wird anhand von Einzelanträgen geprüft. Insbesondere sollten hier die städtebaulich bedeutsamen Eckgebäude Dresdener Str. 5, Leipziger Str. 183 und Fürstenberger Str. 17 sowie die Einzeldenkmale Dresdener Str.2 und Fürstenberger Str.15 a Berücksichtigung finden.

7.6 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Da der Stellplatzbedarf aller 4 Baufelder nicht innerhalb des Plangebietes abgedeckt werden kann, ist - gemäß den Zielen der Sanierung und des Aufstellungsbeschlusses - die Errichtung einer Stellplatzanlage auf dem sogen. Baufeld 1, nördlich des Plangebietes, zur Deckung des vorhandenen Defizites im Sanierungsgebiet Altberesinchen vorgesehen. Gleiches gilt für die Herstellung öffentlicher Grün- und Freiflächen.

Innerhalb des Plangebietes leiten sich aus den Punkten b, c und d Kosten für die Stadt ab. Nach der v. g. Kostenschätzung sind das insgesamt ca. 2,3 Mio. DM . Bei einer 66 2/3 %-igen Förderung würde der Eigenanteil der Stadt ca. 770 TDM betragen.