

Stadtumbau Frankfurt (Oder)

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße einschließlich Stadtumbaugebiet Potsdamer Straße

Erläuterungsbericht



Auftraggeber : Stadtverwaltung Frankfurt (Oder),
Dezernat Wirtschaft, Stadtentwicklung, Bauen und Umweltschutz, Bauamt
Koordination : Renate Rubisch, Michael Annuß

Büro für Stadt- und Dorfplanung, J. Reinhardt
Wiesenweg 10 15326 Lebus OT Schönfließ
Tel : 033602 / 45071 Fax : 033602 / 45072

Stand : April 2008

Inhalt :

1.	Vorbemerkungen	4
1.1.	Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2.	Datengrundlage	4
1.3.	übergeordnete Planungen	5
2.	Bestandsanalyse	5
2.1.	Lage im Stadtraum und Topographie	5
2.2.	historische Entwicklung	5
2.3.	Städtebauliche Situation und Denkmalschutz	7
2.4.	Eigentumsstruktur	9
2.5.	Gebäude-, Wohnungsbestand	10
2.5.1.	Baualter	10
2.5.2.	Leerstand	10
2.5.3.	Modernisierungsgrad	11
2.6.	Bevölkerung	11
2.6.1.	Einwohner, Haushalte und Altersstruktur	12
2.6.2.	Soziale Situation	12
2.7.	Soziale Infrastruktur	12
2.8.	Handel und Dienstleistungen	13
2.9.	Verkehrsinfrastruktur	13
2.9.1.	Straßennetz	13
2.9.2.	Ruhender Verkehr	14
2.9.3.	Öffentlicher Personenverkehr	14
2.9.4.	Rad- und Fußgängerverkehr	15
2.10.	Grün- und Freiflächen	15
2.11.	Technische Infrastruktur	17
3.	Entwicklungskonzept	19
3.1.	Qualitäten und Defizite	19
3.2.	Leitbild und Entwicklungsziele	20
	Freiräume als Ausgleich zu den Umweltbelastungen	20
3.3.	Entwicklungskonzept	21
4.	Rückbaumaßnahmen	22
4.1.	Rückbau von Wohnbeständen	22
4.2.	Rückbau sonstiger Einrichtungen und Anlagen	23
4.3.	Auswirkungen auf die technische und verkehrliche Infrastruktur	23
4.4.	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	24
4.5.	Auswirkungen auf Handel und Dienstleistungen	24
5.	Aufwertungsmaßnahmen	24
5.1.	Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot	24
5.2.	Ziele und Maßnahmen für einzelne Wohnquartiere	25
5.3.	Nachnutzung freigelegter Flächen	25
6.	Maßnahmen- und Kostenübersicht	26
7.	Beteiligungsprozess	26
8.	Notwendige Schritte zum Erreichen der Planungsziele	26

Anlagen zum Erläuterungsbericht

Übersichtskarte: Gliederung der Bereiche
Tabelle : Gebäude- und Grundstücksdaten

Verzeichnis der Pläne

Plan 1:	Übersichtskarte Lage im Stadtgebiet	M 1:10 000
Plan 2:	Karte Eigentumsstruktur	M 1: 2 000
Plan 3:	Karte Nutzungsarten	M 1: 2 000
Plan 4:	Wohnungs-Leerstandssituation	M 1: 2 000
Plan 5:	Karte Sanierungsstand	M 1: 2 000
Plan 6:	Plan Wohnungsbestandsentwicklung	M 1: 2 000
Plan 7:	Entwicklungskonzept	M 1: 2 000
Plan 8:	Freiraumkonzept	M 1: 2 000

1. Vorbemerkungen

1.1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Das Plangebiet des Integrierten teilträumlichen Konzeptes (ITK) Potsdamer Straße umfasst den gesamten Wohnbezirk 401 „Schwänchenteich“ als Teil des Stadtgebietes Altberesinchen.

Im Unterschied zu den großen Wohngebieten in Stadtrandlage weist das ITK- Gebiet einen relativ geringen Anteil an Wohngebäuden in industrieller Bauweise auf. Der Charakter des Gebietes wird wesentlich von den Schulen der Oberstufenzentren, die sich zu einem der größten zusammenhängenden Zentren für weiterführende Bildung entwickelt haben, geprägt.

Zusammen mit dem Neubau des Hauptsitzes der Industrie und Handelskammer und dem Haus der Wirtschaft ist der Standort von regionaler Bedeutung. Daraus ergibt sich ein hoher Anspruch an Funktion und Gestaltung des unmittelbaren Umfeldes.

Für den östlichen Teil des Gebietes wurde im Februar 2005 der Entwurf einer Städtebaulichen Rahmenplanung vorgelegt.

Rückbaupläne der Wohnungsunternehmen lagen zu diesem Zeitpunkt nur für die Potsdamer Straße vor. Im damaligen Stadtumbaukonzept war für diesen Bereich kein Stadtumbaugebiet festgesetzt.

Die Beschlussvorlage der Rahmenplanung wurde von den Stadtverordneten wegen des in Bearbeitung befindlichen Luftreinhalte-/Aktionsplanes und der damals nicht absehbaren Auswirkungen auf das Plangebiet zurückgestellt.

Die Rückbaupläne der Wohnungsunternehmen wurden im Rahmen der Diskussionen zur 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III) auf den industriellen Wohnungsbau Puschkinstraße 3- 12a erweitert.

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über das STUK III am 10.05.2007 wurde ein sehr eng begrenztes Teilgebiet als neues Stadtumbaugebiet Potsdamer Straße in die Stadtumbauliste aufgenommen um der Tendenz einer weiteren Destabilisierung durch finanzielle Förderung bestimmter Maßnahmen entgegen zu wirken.

Die enge räumliche Begrenzung auf die zum Rückbau vorgesehenen Plattenbauten, die leerstehende Substanz des früheren Internates der Sprachheilschule und das in Sanierung befindliche Schulgebäude Potsdamer Straße 4 beruht auf sehr restriktiven Vorgaben des Landes Brandenburg für die Förderkulissen des Stadtumbaus.

1.2. Datengrundlage

Der Bearbeitung des ITK Potsdamer Straße wurden nachfolgende Daten und Planungen zugrunde gelegt:

- Städtebauliche Rahmenplanung Potsdamer Straße, Entwurf Februar 2005, Büro für Stadt- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. J. Reinhardt
- Bestandskarten (digitaler Datenbestand ALK)
- ergänzende Angaben zu den Eigentumsverhältnissen
- Sozio- demographische Daten der kommunalen Statistikstelle der Stadt Frankfurt (Oder), Stand 31.12.06
- Angaben zum Wohnungsbestand der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH (WoWi) und Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) e.G. (Wohnbau), Stand 31.12.2006
- Erfassung leerstehender Wohnungen nach Augenschein im Bestand sonstiger Eigentümer, Stand 31.12.2006
- Umbau Modernisierung Schulgebäude Potsdamer Straße 4, Außenanlagen, Vorplanung, GALAG Dipl.- Ing. Uwe Krauter
- Umbau Modernisierung Schulgebäude Potsdamer Straße 4, Außenanlagen, Genehmigungsplanung, GALAG Dipl.- Ing. Uwe Krauter

1.3. übergeordnete Planungen

Als übergeordnete Planungen wurden im ITK Potsdamer Straße berücksichtigt:

- Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)
- Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes STUK III
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)
- Fortschreibung Infrastrukturkonzept (ISK II)
- Nahverkehrsplan der Stadt Frankfurt (Oder) für den ÖPNV im Zeitraum 2005- 2010
- Fortschreibung Radverkehrskonzeption der Stadt Frankfurt (Oder) Januar 2007
- Wirtschafts- und Einzelhandelskonzept der Stadt Frankfurt (Oder)
- Luftreinhalte-/Aktionsplan Frankfurt (Oder) September 2006
- Schulentwicklungsplanung der Stadt Frankfurt (Oder) Stand 06.09.2005

2. Bestandsanalyse

2.1. Lage im Stadtraum und Topographie

Das Plangebiet „Potsdamer Straße“ liegt in südwestlicher Randlage zur Innenstadt und westlich des Sanierungsgebietes Altberesinchen. Es umfasst eine Gesamtfläche von 20,92 ha, davon liegen 3,09 ha im Stadtumbaugebiet Potsdamer Straße.

Es wird begrenzt durch:

- die Leipziger Straße als 4- spurige Hauptverkehrsstraße im Osten
- die Puschkinstraße im Süden
- die Markendorfer Straße im Westen
- die Gleisanlagen der Deutschen Bahn im Norden

Nach der kommunalen Gebietsgliederung ist das Plangebiet deckungsgleich mit dem Wohnbezirk 401 „Schwänchenteich“, als Teil des Stadtgebietes Altberesinchen. Es schließt damit, getrennt durch die Gleisanlagen der Eisenbahn, an den Stadtteil „Zentrum“ an.

Topographisch wird das Plangebiet durch ein vom Tiefpunkt an der Einmündung Beeskower Straße- Leipziger Straße nach Westen und Süden ansteigendes Gelände charakterisiert. Die maximalen Höhenunterschiede liegen bei ca. 12 m.

Zwei durch Tonabbau entstandene Teiche prägen mit ihrer Wasserfläche den mittleren Teil des Gebietes.

2.2. historische Entwicklung

Bis in die **erste Hälfte des 19. Jahrhunderts** lag das Plangebiet außerhalb der Bebauungsgrenzen der Stadt. Es wurde von einem Fließgewässer, der sogenannten „Gelben Presse,“ in Richtung Bahnunterführung Leipziger Straße durchquert.

Die heutige Puschkinstraße verlief bereits als Ausfallstraße nach Westen. Sie wurde als „Gelbe Presse“ nach dem gleichnamigen Gewässer benannt.

Ausgehend vom östlichen Drittel der Beeskower Straße und um die Ecke in die Leipziger Straße verlaufend begann die bauliche Entwicklung des Gebietes mit der Stadterweiterung Altberesinchens in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Innerhalb des Plangebietes wurden Tongruben für die dort errichteten Ziegeleien angelegt. Die Ziegeleien und ihre Besitzer standen in unmittelbarem Zusammenhang mit der gründerzeitlichen Stadterweiterung Altberesinchens. Von den ehemaligen Tongruben zeugen heute der Puschkin- und der Schwänchenteich.

Um die Wende zum 20. Jahrhundert war auch die Westseite der Leipziger Straße bis auf kleinere Lücken bebaut. Hinter der Wohnbebauung zur Potsdamer Straße entstanden Industrie und Handwerksbetriebe.

Einen weiteren Entwicklungsschub brachten die Ansiedlung der Reichsbahndirektion Ost und der Ausbau der Stadt zu einem wichtigen pädagogischen Zentrum.

Dem gestiegenem Wohnungsbedarf durch Angestellte der Reichsbahn wurde **nach 1920** u.a. durch Errichtung von 2- und 3- geschossigen Mietshäusern als Doppelhäuser und Hausgruppen in der Beeskower Straße, Markendorfer Straße und Puschkinstraße Rechnung getragen.

1929 bis 1932 wurden nach Plänen von J. Gesing und J. Müller die Baugewerkeschule (Puschkinstraße) und die Mädchenschule (Beeskower Straße) als unverputzte Klinkerbauten errichtet.

Beide Gebäude prägen als hervorragende Beispiele des Baustils der Neuen Sachlichkeit das Plangebiet.

Von 1945 bis 1990 erfolgte eine weitere bauliche Entwicklung in allen Nutzungsbereichen bis zur vollständigen Inanspruchnahme der Flächen.

Die vorhandenen Schulgebäude wurden um 2 Schulbauten mit den dazugehörigen Sporthallen und Außenanlagen erweitert und dienten als Betriebsberufsschule und Sprachheilschule.

Durch Kriegseinwirkung entstandene Baulücken in der Leipziger Straße wurden bis 1971 im wesentlichen durch neue Wohngebäude geschlossen. Später folgte dann noch der Plattenbau des Außenganghauses Leipziger Straße 20.

1989 wurden die 5- 6 geschossigen Wohnhäuser in der Puschkinstraße in Großplattenbauweise errichtet.

Ebenfalls in der Puschkinstraße entstanden 2 Internatsgebäude für den Schulbedarf.

Auf dem Gelände der ehemaligen Zentrifugenfabrik in der Potsdamer Straße wurde unter Nutzung bestehender Gebäude und ergänzender Bauten der größte Kfz- Instandsetzungsbetrieb der Stadt aufgebaut. Nördlich davon verblieben kleinere Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in den alten Baustrukturen. Auf einer freien Fläche im Inneren des Gebietes wurden die Baracken des Büros für Städtebau errichtet. An der Beeskower Straße entstand das Bürogebäude einer Projektierungsabteilung des Tiefbaukombinates.

Nach 1990 fiel das wirtschaftliche Segment des Gebietes völlig brach. Leerstand der großen Werkhalle und Abrissflächen östlich der Potsdamer Straße hinterlassen einen negatives Erscheinungsbild.

Gleichzeitig setzte eine weitere Entwicklung des Bildungsstandortes, der heute den baulichen Kern des Gebietes darstellt, ein. Die Oberstufenzentren I und II wurden unter Nutzung der bestehenden Schulgebäude und durch den repräsentativen Schulneubau des OSZ II „Konrad Wachsmann“ entwickelt.

Aus dem ehemaligen Berufsschulgebäude Beeskower Straße 1 und 2 wurde das Haus der Wirtschaft mit Sitz des Berufsbildungswerkes BBW und den Vertretungen mehrerer Wirtschaftsverbände. Durch das BBW werden gleichzeitig Gebäude des östlich angrenzenden Gewerbegebietes genutzt.

Die Industrie- und Handelskammer errichtete einen attraktiven Bürokomplex am Puschkinteich an Stelle ehemaliger militärisch genutzter Gebäude.

Die Büronutzung an der Beeskower Straße blieb erhalten und wurden durch einen Neubau als Lückenschließung erweitert. Die Bürobaracken des ehemaligen Büro für Städtebau im Hinterland stehen langjährig leer.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich das Plangebiet seit Errichtung der ersten Gebäude in ständiger Entwicklung befindet, die wegen seiner Lage und zu lösenden Probleme auch weiterhin andauern wird.

2.3. Städtebauliche Situation und Denkmalschutz

Bedingt durch den langen Entwicklungszeitraum und vielfältige bauliche Nutzungen haben sich mehrere differenziert zu beurteilende städtebauliche Bereiche innerhalb des Plangebietes herausgebildet (siehe auch Darstellung der Teilbereiche im Anhang).

Bereich 1 westliche Leipziger Straße

Der Bereich umfasst die Bebauung entlang der Leipziger Straße, die rückwärtige Erschließung mit den an diese angelagerten baulichen Nutzungen, Gartenflächen und Nutzungsbrachen sowie die angrenzenden Bürogebäude der Beeskower Straße.

Die vor 1900 begonnene bauliche Entwicklung im Bereich Cottbuser Straße- Große Müllroser Straße setzt sich auf der Westseite durch eine fast vollständig geschlossene Häuserzeile fort. Durch Schließung der Baulücken blieb die Geschlossenheit des Straßenraumes erhalten.

Seine ursprüngliche städtebauliche Qualität mit 2 spuriger Straße beidseitigem Baumbestand und mittig fahrender Straßenbahn ist jedoch durch den Bau der 4- spurigen Haupterschließungsstraße verloren gegangen.

Eine hohe Verkehrsdichte und die nur noch an den Knotenpunkten für den Fußgänger mit Sicherheit überwindbare Verkehrsstrasse lassen jegliche Aufenthaltsqualität vermissen und haben zu einem der meist belastetsten städtischen Räume geführt. Eine grundlegende Verbesserung der Situation ist derzeit nicht in Sicht, da für eine Verlagerung des Verkehrs keine Alternativen bestehen. Ein gewisser Ausgleich ist durch die ruhigen Gebäuderückseiten und die Möglichkeiten der Nutzung rückwärtiger Freiräume (Mietergärten, Freianlagen des Schwänchenteichs) gegeben.

Die Gebäude sind von unterschiedlicher Gestalt. Das Erscheinungsbild wie z.B. am Leipziger Platz und an der Ostseite der Straße wird nicht mehr erreicht.

Teilüberformungen historischer Fassaden, größere Blocklängen der neuen Gebäude und das starre Erscheinungsbild des Plattenbaus der Leipziger Straße 20 beeinflussen den Gestaltwert der Häuserreihe.

Die Eckgrundstücke zu den einmündenden Straßen sind unbebaut.

Die Quartierbebauung, wie sie östlich der Leipziger Straße erfolgte hat auf dieser Seite der Straße keine Fortsetzung gefunden bzw. wurde im vorhandenen Ansatz an der Einmündung der Beeskower Straße zerstört.

Die freistehenden Giebel sind städtebaulich kritisch zu bewerten.

An der Ecke zur Beeskower Straße hat sich langfristig eine auch durch die Öffentlichkeit genutzte Grünfläche auf privatem Grund entwickelt. Da eine bauliche Nutzung im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bahnüberführung und der Stadtkerntangente eher unwahrscheinlich ist, wird im Entwicklungskonzept dauerhaft eine private Grünfläche vorgeschlagen.

Die freie Fläche am entgegengesetzten Ende an der Einmündung Puschkinstraße war nie bebaut. Ein städtebaulich wirkungsvollerer Abschluss der Ecke wäre ohne Zweifel aus gestalterischer Sicht die bessere Lösung. Dieser wird jedoch im Zeithorizont der Planung bis 2020 nicht erreichbar sein, da mit der Veränderung der Straßenführung der Puschkinstraße nach Norden und dem Bau bzw. der laufenden Sanierung des Internatsgebäudes Fixpunkte gesetzt wurden, die grundlegende Veränderungen nicht zulassen. Eine weitere Schließung der Straßenfront der Leipziger Straße scheint derzeit auch aus stadthygienischer Sicht (Durchlüftung) nicht ratsam.

Die Verkehrserschließung der Wohngebäude der Leipziger Straße erfolgt von der Rückseite.

Der nördliche Abschnitt wird durch eine Stichstraße von der Beeskower Straße erschlossen.

An dieser liegen gleichzeitig die langjährig leerstehenden Baracken des ehemaligen Büros für Städtebau und ein zum Wohnhaus umgebauter Kindergarten.

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Die Straße ist unbefestigt und der Raum hinterlässt ein gestaltungsbedürftiges Erscheinungsbild.

Die freie Fläche im Einmündungsbereich bietet sich für eine Bebauung mit einer gewerblichen Nutzung an.

Eine Verlängerung der Potsdamer Straße erschließt in Verbindung mit privaten Wegerechten die Wohngebäude des südlichen Abschnittes.

Ein markantes Backsteingebäude aus der 1. Bauphase des Gebietes bildet in Verbindung mit einer Baumgruppe eine reizvolle Raumsituation im Knickpunkt der Straße, die leider durch die Dominanz des Müllstellplatzes beeinträchtigt wird.

Ein Teil des Gebäudes wird durch eine medizinische Einrichtung genutzt. Ein nach der Wende durch eine Verkaufseinrichtung genutzter Teil steht leer.

Die Qualität der Wohnhöfe ist sehr unterschiedlich und reicht von gestaltet (Leipziger Straße 9-15) bis zu reinen Abstellflächen für Fahrzeuge (Leipziger Straße 20, 25, 27) und gestaltlosen Garagenhöfen (Leipziger Straße 17a).

Ruhige Mietergärten bilden im Wohnhaus Leipziger Straße 16 einen Ausgleich zur Belastung der Gebäudevorderseite.

Bereich 2 östliche Potsdamer Straße

Der Bereich umfasst das Gelände des ehemaligen Kraftfahrzeuginstandsetzungsbetriebes und die unmittelbar nördlich anschließenden Werkstatt- und Dienstleistungsgebäude.

Das Gelände befindet sich in Privateigentum und gehört zu den Problemfällen des Plangebietes.

Ein Teil der alten Gebäude wurde abgerissen. Die verbleibenden Gebäude wurden in unterschiedlichem Grad mit Werterhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen versehen. Die große Werkhalle wurde entkernt, ist jedoch ohne Nutzung.

In Nutzung befinden sich die Gebäude an der Beeskower Straße (Tischlerwerkstatt BBW und Dienstleistungsunternehmen) sowie der nördliche Kopfbau der Werkhalle (Ausbildungsstätte BBW). Die Nutzung des Kopfbaus muß wegen Bauschäden offensichtlich kurzfristig aufgegeben werden.

Die ehemalige Kfz- Annahme im Eingangsbereich ist saniert und wird sporadisch genutzt.

Seitens des Eigentümers liegt kein Nutzungskonzept für den Gesamtstandort vor.

Auf Grund der Lage des Standortes, der Nutzungsansätze und benachbarten Entwicklungen bietet sich die Entwicklung zum Standort für nicht wesentlich störendes Gewerbe, technische Ausbildung und Dienstleistungen an.

Bereich 3 südliche Potsdamer Straße

Städtisches Wohnheim, anschließendes Plattenbauquartier, Bürogebäude der Industrie- und Handelskammer und Puschkinteich bilden den 3-seitig durch Straßen begrenzten Bereich.

Die überwiegend 6- geschossigen Plattenbauten in geschlossener Bauweise mit dem baulich unmittelbar angebundenen Wohnheim prägen den Bereich wesentlich.

Der von den Plattenbauten und dem Internatsbau gebildete weitläufige anonyme Innenraum lässt trotz Abschirmung vom Verkehrslärm jegliche Aufenthaltsqualität vermissen.

Leerstandsquoten von über 60 % kennzeichnen die Situation.

Die Bebauung stellt in Form und Maßstäblichkeit keinen Bezug zur Südseite der Puschkinstraße her. Im Gegensatz zum westlichen Abschnitt der Puschkinstraße entfaltet der aufgeweitete Straßenraum im Betrachtungsabschnitt eine stark trennende Wirkung zur südlich anschließenden Bebauung.

Die Wohngebäude Puschkinstraße 3- 12a und Potsdamer Straße 13- 20 sind gemäß STUK III zum Rückbau bis 2010 vorgesehen.

Der entstehende Freiraum verlangt insbesondere entlang der Puschkinstraße eine möglichst baldige bauliche Schließung.

Bereich 4 nordwestliche Potsdamer Straße

Der Kern des Plangebietes wird durch die Gebäude der Oberstufenzentren, das Haus der Wirtschaft, das leerstehende Internat in der Puschkinstraße und die Freiflächen des Schwächenteichs gebildet.

Beginnend mit den denkmalgeschützten Klinkerbauten wurde die Entwicklung zum regionalen Bildungskomplex folgerichtig durch Entwicklung der Oberstufenzentren fortgesetzt.

Die bauliche Entwicklung des Oberstufenzentrums ist derzeit noch nicht abgeschlossen. Entgegen ursprünglicher Rückbauabsichten wurde das Schulgebäude Puschkinstraße 6 wieder in Betrieb genommen. Nach gegenwärtigem Erkenntnisstand ist langfristig ein Erhalt erforderlich.

Das Schulgebäude Beeskower Straße 15 ist nach 2010 bei Rückgang der Schülerzahlen entsprechend Schulentwicklungsplan zum Abriss vorgesehen. Der entstehende Freiraum soll durch Parkflächen mit multifunktionellen Freiraum genutzt werden.

Auf der durch Rückbau von 2 Sporthallen freigewordenen Fläche wird derzeit ein Parkplatz errichtet.

Das Internat der ehemaligen Sprachheilschule steht leer und ist zum Rückbau vorgesehen. Die angebaute Mensa wird als Magazin durch den städtischen Kulturbetrieb genutzt. Im Interesse einer sinnvollen Nachnutzung des Standortes und wegen der bestehenden funktionellen Verbindung beider Gebäudeteile ist auch für dieses Gebäude ein Rückbau erforderlich.

Für die frei gewordene Fläche ist eine Abrundung des angrenzenden Wohnungsbaus denkbar.

Bereich 5 Markendorfer Straße- westlicher Teilabschnitt Beeskower Straße

Der Bereich wird durch Wohngebäude gebildet, die der Wohnraumversorgung von Reichsbahnangestellten dienen.

In der Markendorfer Straße stehen straßenbegleitend die 2- 3 geschossigen Mietshäuser in 2 Baugruppen jeweils um die Straßenecken reichend und prägen das Straßenbild in diesem Abschnitt in positiver Weise. Beide Gruppen, mit Ausnahme der beiden mittigen Doppelhäuser, haben gemeinschaftliche Außenanlagen. Die Fahrerschließung erfolgt rückwärtig. Mietergärten, Stellplätze und eine Garagenreihe ergänzen den Wohnbereich.

Im weiteren Verlauf der Beeskower Straße befinden sich ein leerstehendes Mietshaus in schlechtem Bauzustand und die gestaffelt angeordneten Doppelhäuser auf jeweils zugehörigen Grundstücken. Am Sanierungszustand der Doppelhäuser lässt sich der Privatisierungsgrad ablesen.

Ein weiteres Mehrfamilienhaus befindet sich in der Wendeschleife der Inneren Erschließung. Es weist die gebietstypischen Bauschäden in Form von Rissbildungen auf.

Insgesamt kann der Bereich als städtebaulich geordnet angesehen werden und bedarf keiner weiteren planerischen Untersuchung.

Einzeldenkmale im Plangebiet (siehe auch 2.2 historische Entwicklung)

- Potsdamer Straße 1 Mädchenberufsschule (heute bbw Bildungszentrum Frankfurt Oder)
- Potsdamer Straße 4 Baugewerkeschule (heute Oberstufenzentrum I)

2.4. Eigentumsstruktur

Das Eigentum an Grundstücken und Gebäuden ist im Plan2 „Eigentumsstruktur“ dargestellt. Die Flächen gliedern sich auf die Eigentümergruppen wie folgt auf :

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Eigentümer	Fläche ha			
	ITK-Gebiet		Stadtumbaugebiet	
	Fläche ha	Anteil %	Fläche ha	Anteil %
Stadt Frankfurt (Oder)*	10,92	52,2	ca.1,5	48,5
Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH	1,33	6,4	0,5	16,2
Wohnbau Frankfurt (Oder) e.G.	1,14	5,4	1,09	35,3
Eisenbahnsiedlungsgesellschaft mbH	0,81	3,9		
sonstige Eigentümer	5,9	28,2		
Land Brandenburg	0,57	2,7	-	-
Bundesrepublik Deutschland	0,25	1,2	-	-
Summe	20,92	100,0	ca.3,09	100,0

* ohne Flächenanteile der Markendorfer Straße, Puschkinstraße und Leipziger Straße

Für nachfolgende Teilflächen sind Nutzung und Eigentum nicht identisch und erfordern eine Neuordnung:

- Flur 77/ Flurstücke 20/1, 20/2, 21 sind private Flächen und werden als Verkehrsfläche und als Grünflächen durch die Öffentlichkeit genutzt
- Flur 77/ Flurstücke 13, 16, 17, 18, 40/1, 41, 42, 43 (teilweise) sind private Flächen und werden als öffentliche Verkehrsfläche genutzt

Für die Flurstücke 29, 30/2 und 31/2 (Land Brandenburg ehemals Büro für Städtebau) werden gegenwärtig Rückübertragungsansprüche verhandelt.

Für die Flächen mit Rückbau von Gebäuden und Erschließungsanlagen werden Neuordnungen entsprechend der Nachnutzungen erforderlich.

2.5. Gebäude-, Wohnungsbestand

Bei einem Gebäudebestand von 54 Gebäuden (Hauptgebäude) entfallen 60 % des Bestandes auf Wohngebäude und 11% auf Wohngebäude im Stadtumbauerweiterungsgebiet.

Wohnungsgrößen

WE	1- Raum	2- Raum	3- Raum	4- Raum	5- Raum	6- Raum	Summe
ITK- Gebiet	60	128	223	51	18	1	481
Stadtumbaugebiet	15	52	87	43	-	-	197
davon WoWi	1	21	11	14	-	-	47
davon Wohnbau	14	31	76	29	-	-	150

2.5.1. Baualter

Baualter	Anzahl an Wohngebäuden
1850- 1900	7
1901- 1945	11
1958- 1971	5
1985- 1990	7

2.5.2. Leerstand

Die Situation im Plangebiet ist im Plan 4 „Karte Wohnungs- Leerstandsituation“ dargestellt. Die Daten für die Wohngebäude innerhalb des Stadtumbaugebietes basieren auf den Leerstandsangaben der Wohnungsunternehmen zum 31.12.2006.

Integriertes teilträumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Für die Wohnungen außerhalb der Bestände von Wohnbau und WoWi wurde der Leerstand nach Augenschein eingeschätzt

Der Wohnungsleerstand stellt sich wie folgt dar:

Bereich	Wohnungsbestand WE	Wohnungsleerstand	
		WE	%
Stadtumbaugebiet	197	105	53,3
übriges Plangebiet	284	43	15,1
ITK- Gebiet gesamt	481	148	30,8

Auf einzelne Wohnblöcke im Stadtumbauerweiterungsgebiet verteilen sich die Leerstände wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Straße Hausnummer	Eigentümer	WE	Leerstand 31.12.2006	
			WE	%
Puschkinstraße 6-9	Wohnbau	43	22	51,2
Puschkinstraße 10- 12a	Wohnbau	43	27	62,8
Potsdamer Straße 15- 17	Wohnbau	32	15	46,9
Potsdamer Straße 18- 20	Wohnbau	32	23	71,9
Summe Wohnbau		150	87	58,0
Potsdamer Straße 13- 14	WoWi	21	14	66,7
Puschkinstraße 3-5	WoWi	26	4	15,4
Summe WoWi		47	18	38,3

Die weiteren Bestände der Wohnungsunternehmen befinden sich in der Leipziger Straße. Ein nicht saniertes Gründerzeithaus der Wohnbau mit 6 WE steht vollständig leer und ist zum Verkauf vorgesehen.

Im Bestand der 94 Wohnungen der WoWi in der Leipziger Straße ist der Leerstand von 14 (September 2004) auf 3 WE zurückgegangen.

Ein aufwändig saniertes Wohngebäude in der Leipziger Straße ist durch hohen Leerstand gekennzeichnet.

Leerstandsprobleme in der Markendorfer-/ Beeskower Straße werden offensichtlich durch ausstehende Privatisierung und ausgebliebene Sanierung verursacht.

2.5.3. Modernisierungsgrad

Der Sanierungsstand der Wohngebäude des Plangebietes ist Plan 5 „Karte Sanierungsstand“ zu entnehmen.

Die Wohngebäude des Stadtumbaugebietes sind vollständig unsaniert.

In der Leipziger Straße überwiegen teilsanierte Wohngebäude. Der Sanierungsstand lässt hier nicht unbedingt auf die Leerstandssituation schließen. Preiswerter Wohnraum ist hier eher der Hinweis auf geringe Leerstandsrate.

Der Sanierungsstand der Doppelhäuser in der Beeskower Straße steht im direkten Zusammenhang mit dem Privatisierungsgrad der Grundstücke.

Die Mietshäuser der Eisenbahnsiedlungsgesellschaft in der Markendorfer Straße lassen vom äußeren Erscheinungsbild zumindest auf eine Teilsanierung schließen.

2.6. Bevölkerung

2.6.1. Einwohner, Haushalte und Altersstruktur

Ende 2006 lebten im ITK- Gebiet 598 Einwohner mit Hauptwohnsitz und 142 mit Nebenwohnsitz. Gegenüber 1989 hat das Gebiet 34 % der Bewohner verloren, was vorrangig aus den Leerständen innerhalb des Stadtumbaugebietes resultiert.

Einwohner Anfang 2006	Geburten	Sterbefälle	Wanderungssaldo	Einwohner Ende 2006
607	8	3	-14	598

Die Zahl der Haushalte betrug Ende 2006 288, das entspricht einem Faktor von 2,07 Personen pro Haushalt.

Gebiet	Einwohner	Altersgruppen								
		0-15	16-18	19-25	26-29	30-44	45-59	60-64	65-74	ab 75
Stadt FFO	61.886	6.316	2.424	6.537	3.109	12.175	15.099	3.133	8.250	4.839
%		10,2	3,9	10,6	5,0	19,7	24,4	5,1	13,3	7,8
WOB 701	598	71	32	54	41	106	147	15	51	41
%		11,9	5,4	9,0	6,9	17,7	24,6	2,5	8,5	6,9

Aus der Tabelle ist ablesbar, dass im Plangebiet der Anteil jüngerer Altersgruppen höher und der Anteil der Bevölkerung ab 60 Jahre ebenfalls höher als im Durchschnitt der Gesamtstadt ist. Mit 200 Wohnheimplätzen für Schüler wird der Anteil zumindest zeitweise im Gebiet wohnender Menschen deutlich zu Gunsten jüngerer Altersgruppen entschieden.

2.6.2. Soziale Situation

Mit 93 Personen und einem Anteil von 15,6 % an der Bevölkerung liegt die Zahl der Arbeitslosen im Plangebiet deutlich über dem Durchschnitt der Stadt von 8,8 %.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass es mit den Veränderungen im Zuge des Rückbaus der Wohnbestände im Stadtumbaugebiet auch hier Verschiebungen geben wird.

2.7. Soziale Infrastruktur

Die Abgrenzung eines relativ kleinen Planungsgebietes mit einem hohen Anteil von nicht wohnbaulich genutzten Flächen kann hinsichtlich seiner sozialen Infrastruktur für die im Gebiet wohnende Bevölkerung nicht eigenständig betrachtet werden. Die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kann also nur im Zusammenhang mit dem Wohngebiet Altberesinchen und anderen unmittelbar angrenzenden Wohngebieten gesehen werden.

Die nächstgelegene Kindertagesstätte befindet sich in der Leipziger Straße in fußläufiger Entfernung.

Die Versorgung im Grundschulbereich ist über den Schulbezirk „Friedensschule“ mit Standort in der Leipziger Straße abgesichert.

Die Nahversorgung im medizinischen Bereich ist im Plangebiet selbst und angrenzend im Bereich Leipziger Straße- Dresdener Straße durch Arzt- und Physiotherapiepraxen und eine Apotheke gegeben.

Altenpflegeheime befinden sich u.a. in den Stadtgebieten Gubenener Vorstadt und Neuberesinchen.

Für den Schul- und Freizeitsport stehen im ITK- Gebiet zwei Sporthallen und Sportflächen zur Verfügung.

Integriertes teilträumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Im Sanierungsgebiet Altberesinchen, zwischen Fürstenberger Straße und Cottbuser Straße, wurde ein Fittneßplatz errichtet, der auch für größere Kinder und Jugendliche des ITK- Gebietes ein attraktives Freizeitangebot darstellt.

Im Plangebiet selbst haben sich Einrichtungen mit Ausstrahlung über die Stadt hinaus auf die gesamte Region entwickelt.

Die Oberstufenzentren mit Schulgebäuden, Sporthallen und Sportflächen sind von herausragender Bedeutung für Aus- und Weiterbildung über die Grenzen der Stadt.

Ein Dialyse Trainingszentrum ist ebenfalls von übergebietlicher Bedeutung.

2.8. Handel und Dienstleistungen

Im Plangebiet haben sich vor allem regional und überregional tätige Dienstleister angesiedelt:

- Industrie und Handelskammer Frankfurt (Oder)
- Haus der Wirtschaft mit dem Bildungszentrum Frankfurt Oder GmbH und der Deutsch polnischer Jugendfabrik und Vertretungen von Unternehmerverbänden
- Architektur- und Ingenieurbüros,
- Wachschatz und Sicherheitsunternehmen

Weitere kleinere Dienstleistungseinrichtungen befinden sich in der Beeskower Straße.

Die Versorgung der im Gebiet wohnenden Bevölkerung erfolgt ausreichend und in zumutbarer Entfernung in den angrenzenden Bereichen. Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft, im zentralen Bereich Altberesinchen, in westlich angrenzenden Stadtgebieten und im Stadtzentrum in fußläufiger Entfernung.

Das bisherige Fehlen eines Lebensmittelmarktes in fußläufiger Entfernung wird durch die in der Markendorfer - und Cottbuser Straße entstandenen Märkte kompensiert.

Zwischenzeitliche Ansiedlungen von Einzelhandelsgeschäften im Gebiet (westliche Leipziger Straße) konnten sich offensichtlich nicht durchsetzen und sind auch zukünftig nicht erforderlich.

2.9. Verkehrsinfrastruktur

2.9.1. Straßennetz

Das ITK- Gebiet ist durch die tangierenden Trassen der Leipziger Straße, der Puschkinstraße und der Markendorfer Straße an das übergeordnete Straßennetz der Stadt angebunden.

Die innere Erschließung erfolgt durch die Beeskower und die Potsdamer Straße

Trotz Lage an der städtischen Hauptverkehrsachse ist das Plangebiet in der Erschließung durch den Fahrverkehr benachteiligt. Fahrzeuge aus Süden kommend können nicht in die Puschkinstraße abbiegen. Gleiches gilt für Fahrzeuge aus Norden und dem Stadtzentrum für die Beeskower Straße. Insbesondere für gewerbliche Nutzungen ist dies als Standortnachteil anzusehen. Gleichzeitig allerdings ist zu beachten, dass eine Veränderung dieser Situation, die verkehrsorganisatorisch derzeit nicht vertretbar ist, auch zu erheblicher Mehrbelastung dieser Straßenzüge führen würde.

Die Zufahrten zu den Wohngebäuden (Stellplätze) erfolgen grundsätzlich von den Gebäuderückseiten. Für die Wohngebäude Leipziger Straße 16, 25,26, und 27 ist die Anbindung der Grundstücke an das öffentliche Straßennetz nur durch privatrechtliche Sicherung von Überfahrten über Nachbargrundstücke möglich.

Die Straßen des Plangebietes weisen bauliche Mängel, sowohl an den Gehwegen als auch an den Fahrbahnen, auf.

Besonders auffällig sind diese an den Gehwegen der Beeskower Straße.

Betonplattenabschnitte in der Fahrbahn der Potsdamer Straße, der östliche Seitenstreifen und Straßenraumgestaltung der Beeskower Straße entsprechen nicht dem Gestaltungsanspruch,

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

der aus den anliegenden denkmalgeschützten Gebäuden und dem repräsentativen Neubau des Oberstufenzentrums „Konrad Wachsmann“ abzuleiten ist.

Die von der Beeskower Straße abgehende Stichstraße ist unbefestigt und in dementsprechend schlechtem Zustand.

2.9.2. Ruhender Verkehr

Der überwiegende Bedarf an Stellplätzen im ITK- Gebiet wird durch die Bildungseinrichtungen verursacht.

Bei einer Zählung am 16.05.07, ab 8.30 Uhr, wurden ca. 380 parkende Fahrzeuge im öffentlichen Bereich gezählt

Weitere ca. 20 PKW, die an Hand der Nummernschilder ortsfremd, waren parkten auf Stellplätzen der Wohnungsunternehmen.

Die **Wohnbereiche** verfügen über den Grundstücken zugeordneten Stellplätze.

Teilweise werden auch öffentliche Flächen in der verlängerten Potsdamer Straße und der rückwärtigen Erschließung der Markendorfer Straße genutzt.

Mietstellplätze in diesen Bereichen werden offensichtlich wenig angenommen.

Dienstleistungseinrichtungen und Büros verfügen über eigene Stellflächen.

Eine nicht ausreichende Deckung des Bedarfs ist bei der IHK festzustellen, hier wird derzeit auf Plätze der Wohnungsunternehmen und öffentliche Flächen ausgewichen.

Auf dem Gelände des ehemaligen Kraftfahrzeuginstandsetzungsbetriebes (KIB) wird derzeit ungeordnet auf den freien befestigten Flächen geparkt.

Stellplatzangebot im öffentlichen Raum (einschließlich Schulen)

Zuordnung	Plätze
Längsparken an Straßen ca.	200
Stellplatzanlagen im öffentlichen Raum einschließlich Oberstufenzentrum und Wohnheim	354*

* davon sind derzeit 120 Plätze im Oberstufenzentrum im Bau

Weitere 100 Stellplätze sieht die Vorplanung für die Freiflächen auf dem Gelände des Rückbaus des Schulgebäudes Beeskower Straße 15 vor.

Die Längsaufstellung parkender Fahrzeuge u.a. entlang der Beeskower Straße in ununterbrochener Reihenfolge, im Eingangsbereich des Hauses der Wirtschaft und auf unbefestigten Seitenstreifen in der Potsdamer Straße sind als Mißstand zu bewerten.

Mit Fertigstellung der Stellplatzanlagen in den Oberstufenzentren wird empfohlen das Längsparken an den Straßen neu zu organisieren (insbesondere in Verbindung mit erforderlichen Straßenausbaumaßnahmen und neu festzulegender Straßenbreiten).

2.9.3. Öffentlicher Personenverkehr

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich von 2 Haltestellen der **Stadtbuslinien** in der Puschkinstraße.

- Linie 980 Bahnhof Rosengarten- Seefichten
- Linie 981 Booßen Forstweg- Kopernikustraße
- Linie N1 Bahnhof- Südring- Neubereshen- Bahnhof Nachtverkehr Donnerstag - Montag

Integriertes teilträumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Die **Straßenbahn**anbindung ist an der Haltestelle für die Linien 1,3,4 und 5 am Dresdener Platz gegeben und liegt damit für den östlichen Teil des Gebietes im weiteren fußläufigen Bereich (10- 15 min).

Insgesamt ist die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als ausreichend zu bewerten.

Fußläufig oder über ÖPNV erreichbar ist der Bahnhof mit Anschluss an den **Fernverkehr**.

2.9.4. Rad- und Fußgängerverkehr

Das ITK- Gebiet ist in das Radverkehrskonzept der Stadt eingebunden.

Das Gebiet wird von den vorgesehenen Hauptradrouten tangiert:

- Radroute 4: Stadtzentrum - Römerhügel über Puschkinstraße (Führung auf der Fahrbahn Tempo 30)
- Beeskower Straße als Bindeglied zwischen der Markendorfer Straße über Altberesinchen zum Bahnhof (mit Erfordernis einer niveaufreien Querung der Leipziger Straße mittels Fuß- und Radwegbrücke)
- Leipziger Straße westlicher Fußweg stadtauswärts- für Radfahrer frei

Die letztgenannte Maßnahme ist realisiert.

In übrigen Bereichen wird die Fahrbahn durch die Radfahrer mitgenutzt.

Die Radroute entlang der Bahnlinie tangiert das Plangebiet und bietet Verbindungen, die vor allem in westliche Richtung interessant sind (bis einschließlich Stadtwald). Vor der erforderlichen Sanierung der Beeskower Straße ist durch weiterführende Planungen die Einordnung der Radfahrer in den Straßenquerschnitt zu untersuchen.

Entlang der Bahnlinie, im ITK- Gebiet im Verlauf der Beeskower Straße, führt die stark frequentierte Fußgängerverbindung (Schulweg) aus Richtung Bahnhof über die Fürstenberge Straße zu den Oberstufenzentren.

Ein sicherer Schulweg ist im Bereich der Querung der Leipziger Straße nicht gewährleistet.

Der Bau einer **Fußgänger- und Fahrradbrücke** ist an dieser Stelle von außerordentlicher Priorität und soll weiter verfolgt werden.

2.10. Grün- und Freiflächen

öffentlicher Bereich

Strukturbestimmend ist der innere Grünraum, im Westen beginnend mit Mietergärten, weiterführend über Schulfreiflächen und Schwächenteich in die Grünräume hinter der Bebauung der Leipziger Straße.

Die beiden Stillgewässer mit ihren Baumkulissen sind hervorragende Gestaltelemente des Freiraumes und wichtige Ruhepunkte als grüne Inseln in einer von Verkehrslärm, Staub und Abgasen beeinträchtigten Umgebung. Sie besitzen einen hohen Biotopwert (Schutzstatus der Kleingewässer nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes).

Während der Schwächenteich durch einen Fußwegering erschlossen ist, hat der Puschkenteich bedingt auch durch seine Randlage zu den umgebenden Straßen keine Aufenthaltsfunktion.

Pflegezustand der Wege, des Gewässers und der Gehölze des Schwächenteiches sind mit Mängeln behaftet und dadurch wenig einladend.

Das Wegenetz des Teiches tangiert den Freiraum des Oberstufenzentrums. Bauliche Anlagen dieses Freiraumes nehmen Bezug zum Teich, stellen aber keine Verbindung her. Ergebnis ist ein Trampelpfad der eine fußläufige Verbindung in Richtung Wohnheim und Leipziger Straße herstellt.

Die Freiflächen der Oberstufenzentren gliedern sich in Aufenthalts- und Sportflächen.

Gegenwärtig wird der Freiraum im OSZ I saniert und damit im Standart dem OSZ II angepasst.

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Die 3 Sportflächen sind für einen schulnahen Sportunterricht erforderlich. Die westlich gelegene Fläche mit 100 m- Bahn weist Instandsetzungsbedarf auf.

Grünfläche Ecke Leipziger Straße – Puschkinstraße

Der platzartige Raum mit seinen Rasenflächen und Gehölzbeständen an den Rändern ist wenig attraktiv. Der von der Kreuzung zur Potsdamer Straße um das Wohnheim führende Fußweg erschließt sich nur Ortskundigen und ist für eine Benutzung wenig einladend. Die Ausstattung der Fläche mit Spiel- und Sitzelementen, offensichtlich für das Wohnheim angelegt, ist teilweise zerstört und wird nicht genutzt. Eine intensive Nutzung der Flächen würde im Widerspruch zum Ruheanspruch der hinteren Wohnbereiche führen.

Straßengrün

- Leipziger Straße
 - unterschiedlich breiter nicht durchgängiger Grünstreifen vor den Gebäuden, teils auf den privaten Grundstücken, teils im öffentlichen Raum, gestaltwirksam im Straßenraum bei Vorhandensein von Gehölzen, Restbestände an Straßenbäumen
- Puschkinstraße
 - alleeartige Baumpflanzung im Westabschnitt sich zur Kreuzung Leipziger Straße bis zur vollständigen Dominanz der großen befestigten Flächen verlierend
- Potsdamer Straße
 - starke Prägung durch Baumbestand der Seitenbereiche an der Nord- Süd- und Westseite, Gestaltdefizit an der Ostseite durch fehlende Raumkante und überwiegend baumlosen Seitenstreifen
- Beeskower Straße
 - gestaltloser Straßenraum durch zur Bahnanlage offene Nordseite und fehlende strukturbildende Baumsubstanz
- Markendorfer Straße
 - straßenbegleitende Baumpflanzung im öffentlichen Raum wirksame Mauern zwischen Fußweg und Vorgarten mit Bau-schäden

privater Bereich

Private Grünflächen sind Rasen-, Blumen- und Gehölzflächen mit unterschiedlicher Nutzung. Die Ansprüche an Gestalt-, Aufenthalts- und Biotopwert sind von der jeweiligen Nutzung der Gebäude abhängig.

Grünflächen mit Gestalt- und Aufenthaltsqualität

- Mietergärten (Leipziger Straße 16 und im Innenraum der Wohnbebauung Markendorfer Straße
- Gärten der Doppelhausgrundstücke in der Beeskower Straße
- gestaltete Gemeinschaftsflächen der Wohngebäude, Beispiele Leipziger Straße 9- 15
- Gestaltete Grünflächen von Büro und Dienstleistungsgebäuden, Beispiel Industrie und Handelskammer)

Flächen mit Gestaltungsbedarf

- Wohnhöfe ohne Grüngestaltung (Beispiele Leipziger Straße 20, 25- 27)
- Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsflächen ohne Grüngestaltung (Gelände des ehemaligen Kraftfahrzeuginstandsetzungsbetriebes in der Potsdamer Straße)
- freie ungenutzte Flächen teils mit Bebauung ohne Nutzung mit Wildaufwuchs, teils hoher Biotopwert, ohne Gestaltwert und Aufenthaltsqualität

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

(Freiflächen an den leerstehenden Bürobaracken, Flächen auf dem Gewerbegelände – Knickpunkt Potsdamer Straße, ungenutzte Flächen an der Beeskower Straße)

2.11. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des ITK- Gebietes erfolgen durch die Unternehmen:

- Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH -Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser
- Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH - Fernwärme, Strom, Gas
- Frankfurter Antennen- und Kommunikationsservice GmbH - Telekommunikation
- Deutsche Telekom AG T- com – Telekommunikation

Trinkwasser

Das Gebiet wird über einen Versorgungsring in den das Plangebiet begrenzenden Straßen versorgt. Von diesem ausgehend führen weitere Ringschlüsse und Stichleitungen in den inneren Raum.

Schmutzwasser, Regenwasser

Schmutz- und Regenwasser werden über ein Mischsystem von Freigefälleleitungen abgeleitet. Der Hauptsammler verläuft von der Puschkinstraße kommend durch die Potsdamer Straße, Beeskower Straße zur Leipziger Straße.

Im Bereich der Wohnblöcke und es Wohnheims Puschkinstraße- Beeskower Straße wurde ein Trennsystem realisiert. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt hier in den Schwächenteich.

Fernwärme

Für die Fernwärmerversorgung besteht im Plangebiet ein Anschlußzwang.

Die Primärleitung führt vom Bahngelände zur Wärmeübertragerstation in der Beeskower Straße und weiter durch den Innenraum zur Markendorfer Straße. Die Verteilung im Gebiet erfolgt über ein verzweigtes Sekundärnetz.

Strom

Die Verbraucher werden von 4 Trafostationen im Plangebiet versorgt. Die Trafostationen sind in das 20 kV Kabel in der Puschkinstraße eingebunden.

Gas

Die Gasversorgung wird durch eine Ringleitung in den das Plangebiet begrenzenden Straßen gesichert.

Für das Quartier der zum Rückbau vorgesehenen Wohnblöcke ist über die im Rahmen des Stadtumbaus nach dem Infrastrukturkonzept durchzuführenden Anpassungsmaßnahmen hinaus ein Erschließungskonzept erforderlich, welches die Flächen für eine zukünftige bauliche Entwicklung vorbereitet.

Für eine Neubebauung an der Stichstraße von der Beeskower Straße wird die Neuverlegung von Erschließungsleitungen erforderlich.

2.12 Umweltbedingungen

Integriertes teilträumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Verkehrsemissionen

Das Plangebiet wird erheblich durch Verkehrsemissionen wie Lärm, Abgase und Erschütterungen belastet.

Verantwortlich sind hierfür in erster Linie der Fahrzeugverkehr in der Leipziger Straße sowie die Anlagen der Bahn AG, beides Infrastrukturanlagen von zentraler Bedeutung für die Stadt und über die Region hinaus.

Während nach Aussagen Betroffener die Auswirkungen der Bahn nach 1990 zurückgegangen sind (geringere Zugdichte, moderne Antriebstechnik), hält die Belastung durch den Straßenverkehr unvermindert an.

Die Leipziger Straße weist die höchste Immissionsbelastung aller Straßen in Frankfurt auf.

Die Ursachen liegen sowohl in der hohen Verkehrsbelegung als auch in der weitestgehend geschlossenen (mehrgeschossigen) Straßenrandbebauung.

Von den Gewerbestandorten im Plangebiet gehen dagegen bedingt durch Nutzungsaufgabe und -wandel aktuell keine Emissionen aus.

Laut Verkehrserhebung im Rahmen der Luftreinhalteplanung (2005) passieren 33000Kfz./Tag den Straßenabschnitt zwischen Heilbronner Straße und Cottbuser Straße.

Die anhand dieser Erhebung vorgenommenen Lärmberechnungen bestätigen trotz Verbesserungen die bereits im Lärminderungsplan von 1996/97 festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, einem wichtigen Anhaltspunkt für gesunde Wohnverhältnisse. Hauptsächlich betroffen ist dabei die Bebauung an der Leipziger Straße.

Eine detaillierte Betroffenheitsanalyse wird aktuell vom Landesumweltamt im Rahmen der Lärmkartierung zur Lärminderungsplanung vorgenommen.

Bis Mitte 2008 sind voraussichtlich mit einem Aktionsplan konkrete Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelastung festzulegen. Hierbei ist insbesondere von einer lärmindernden Fahrbahnsanierung der Leipziger Straße sowie von Maßnahmen zur Optimierung der Verkehrslenkung auszugehen.

In Bezug auf die Luftschadstoffbelastung gehört die Leipziger Straße gleichfalls zu den Problemzonen in Frankfurt.

Die Messstation in Höhe der Leipziger Straße 20 hat Überschreitungen der Kurzzeitgrenzwerte bei PM10-Schwebstaub angezeigt. Daraufhin wurde 2005/2006 ein Luftreinhalteplan/ Aktionsplan für die Stadt aufgestellt.

Es werden 3 Planfälle betrachtet:

Planfall 1 sind kurzfristige bereits in Vorbereitung befindliche Maßnahmen wie Erneuerung der Fahrbahn in der Leipziger Straße. Eine Verbesserung der Situation hinsichtlich der PM 10 Grenzwertüberschreitung ist durch diese Maßnahmen nicht zu erwarten.

Planfall 2 betrachtet Maßnahmen im unmittelbaren Konfliktbereich, wie Reduzierung der Fahrspuren, Geschwindigkeitsbeschränkungen und Fahrverbot für LKW ab 3,5 t. Wegen der Verlagerung der Probleme in angrenzende Bereiche wird der Planfall nicht empfohlen.

Planfall 3 beinhaltet verkehrliche Maßnahmen im Gesamtverkehrsnetz und Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV) durch die in erster Linie die Einhaltung der Grenzwerte erreicht werden soll. Für den Fall, dass dies bis 2010 nicht gelingt, ist im Aktionsplan die Einrichtung einer Umweltzone mit Verkehrsbeschränkungen für schadstofffreie Fahrzeuge erforderlich.

Schlussfolgernd für das ITK- Gebiet wird festgestellt, dass keine Maßnahmen vorgesehen werden, die die Durchlüftung des Straßenraumes der Leipziger Straße weiter einschränken. Bei der Sanierung von Wohngebäuden ist insbesondere der Einbau von Fenstern mit dem erforder-

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

lichen Schalldämmmaß zu gewährleisten. Der Erhalt der zu Leipziger Straße gerichteten offenen Balkone ist auch aus Sicht der Umweltverhältnisse zu überlegen.

Der Nutzung und Gestaltung der rückwärtigen Grundstücksflächen ist vor allem hinsichtlich ihrer Aufenthaltsqualität besondere Bedeutung beizumessen.

Altlasten

Auf dem Gelände des ehemaligen Kfz- Instandsetzungsbetriebes werden im Altlastenkataster Altlasten unter der Bezeichnung WINISAL 0204531027 geführt.

Dabei handelt es sich um eine verfüllte Tongrube auf den Flurstücken 9/2, 6/0, 7/1, und mit Wahrscheinlichkeit teilweise auf den Flurstücken 40/1 und 43 der Flur 77.

Weiterhin befinden sich auf dem Gelände (Flurstücke 7/5 und 7/6, Flur 77) Gruben aus denen Mineralöl in den Untergrund versickert ist.

Eine Gefährdung des Grundwassers ist derzeit nicht gegeben. Nutzungsbeschränkungen sind für den Standort nicht festgesetzt. Bei baulichen Maßnahmen unterhalb des bestehenden Geländeniveaus werden Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

3. Entwicklungskonzept

3.1. Qualitäten und Defizite

Ebene	Qualitäten	Defizite
Lagegunst	am Rand der Innenstadt fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Dienstleistungen, Bildung, Kultur, Sportflächen, Stadtzentrum, Bahnhof, Buslinie	Trennung vom Stadtkern und Sanierungsgebiet Altberesinchen durch Verkehrsstrassen der Bahn und Hauptverkehrsstraße
Identität	Entwicklungsmöglichkeiten bei Verbesserung von Struktur und Gestalt des Gebietes	zwischen Bildungskomplex und Sanierungsgebiet „Altberesinchen“ eigene Identität derzeit wenig ausgeprägt
städtebauliche Struktur		
Straßenräume	positives Erscheinungsbild der westlichen Teile der Potsdamer Straße und Puschkinstraße	unattraktive Räume der Beeskower Straße, Leipziger Straße und von Teilen der Puschkinstraße und Potsdamer Straße keine oder geringe Aufenthaltsqualität
Wohnhöfe	Beispiele für individuelle Nutzungen (Mietergärten, Trennung von ruhendem Verkehr und Aufenthaltsflächen)	teilweise ohne Gestalt- und Aufenthaltsqualität vollversiegelt, anonymer Großwohnhof
Gewerbeflächen	Entwicklungsmöglichkeiten für Neugestaltung nach Teilabriss	fehlende Raumstruktur durch große Baulücken
Gebäudestruktur/ Bauzustand	überwiegend guter Zustand der Hauptgebäude	schlechter Bauzustand von Garagen und Nebengebäuden, leerstehende Baracken
Nutzung	keine Störung derzeitiger Nutzungen untereinander	hoher Leerstand der Plattenbauten hoher Leerstand an Gewerbe, Büro- und Verkaufsflächen
Grünstruktur		
Gewässer	prägende Freiräume der Teiche	Pflegezustand Gewässer, Gehölze und Wege am Schwächenteich
Gewerbeflächen	-	Mangel an Grün im gewerblichen Bereich Totalversiegelung
Baumbestand	prägende Baumbestände in der Puschkinstraße (Allee im westl. Abschnitt) und im Umfeld der Gewässer	Defizit an Großgrün in der Beeskower Straße, östlichen Puschkinstraße und Leipziger Straße
Sportflächen der OSZ	schulnahe Möglichkeit für den Sportunterricht	Pflegezustand der westlichen Sportfläche
privater Freiraum	individuell nutzbarer Freiraum der Haus- und Mietergärten	Wohnbereiche an der Leipziger Straße teilweise ohne Grüngestaltung, mit hohem Versiegelungsgrad und ohne Aufenthaltsqualität

Integriertes teilsräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Ebene	Qualitäten	Defizite
Umweltbedingungen	ruhige Bereiche im Inneren des Gebietes Gärten und Teiche	hohe Belastung durch Straßen- und Bahnverkehr (Lärm, Staub, Erschütterungen) hoher Versiegelungsgrad im Gewerbebereich
Verkehr		
Straßen, Wege	innere und äußere Erschließung durch Verkehrsanlagen gesichert	schlechte Erreichbarkeit von der Leipziger Straße durch bestehende Verkehrsorganisation
		mangelhafter Zustand der Straßen und Gehwege, gestaltloser Straßenraum der Beeskower Straße
ruhender Verkehr	schrittweise Schaffung von Stellplatzanlagen im unmittelbaren Bereich des Bedarfs	endlose parkende Autoreihe in der Beeskower Straße
Versorgungseinrichtungen	in fußläufiger Entfernung	Altberesichen durch 4- spurige Hauptverkehrsstraße abgeschnitten
technische Erschließung	vollständige Erschließung	Sicherung der Netze nach Abriss der Wohnblöcke und Freimachung der Baulandreserven
Flächenauslastung	Angebot an freien Flächen zur Entwicklung des Gebietes	ungenutzte Gebäudeflächen teilweise nicht mehr nutzbare Bausubstanz (Baracken ehemals Büro für Städtebau)

3.2. Leitbild und Entwicklungsziele

Leitbild und Entwicklungsziele sollen sich an den Traditionen der bisherigen Entwicklung, den Chancen der sich entwickelnden Dynamik im Bereich der technischen Ausbildung, an den Besonderheiten der zentrumsnahen Lage, den Gegebenheiten der Verkehrsanbindungen und den natürlichen Gegebenheiten orientieren:

Standort für Bildung und Arbeiten

- Fortentwicklung der Oberstufenzentren I und II zum „Campus Oberstufenzentrum“ als regionaler Bildungsstandort.
- Entwicklung einer nicht störenden Mischnutzung auf dem derzeit überwiegend brachliegenden Gelände an der Potsdamer Straße
- Weiterentwicklung als Standort für die praktische Ausbildung technischer Berufe
- Weiterentwicklung des Angebotes an vielfältigen Dienstleistungsangeboten und Verwaltungseinrichtungen für die Wirtschaft
- Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbe

Wohnen in differenzierten Wohnformen nahe der Innenstadt

- Erhalt und Abrundung der differenzierten Wohnformen im westlichen Teil des Plangebietes mit hohem Anteil an Freiraumnutzungen (Hausgärten, Mietergärten)
- Erhalt der geschlossenen Wohnnutzung an der Leipziger Straße und des Angebotes preiswerter Wohnungen

Freiräume als Ausgleich zu den Umweltbelastungen

- Aufwertung und Pflege der öffentlichen Freiräume insbesondere am Schwänchenteich als Zone für Ausgleich und Entspannung
- Weiterentwicklung der Angebote an Mietergärten in den ruhigen, den Straßen abgewandten, teils ungenutzten Flächen
- Verbesserung der Begrünung und Aufenthaltsqualität der teils ungestalteten und versiegelten Wohnhöfe der Mietshäuser an der Leipziger Straße

Verbesserung der Infrastruktur

- Herstellen sicherer Fuß- und Radwegeverbindungen entlang der Strecke Oberstufenzentren - Beeskower Straße - Fürstenberger Straße - Bahnhof durch Bau einer Fuß- und Radwegbrücke über die Leipziger Straße

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

- Verbesserung der Funktionalität und des Gestaltwertes der Straßen und Wege im ITK- Gebiet entsprechend der Gestaltung und regionalen Bedeutung der Gebäude des angrenzenden in Entwicklung befindlichen Campus der Oberstufenzentren

Verbesserung der Umweltbedingungen

- Realisierung von Maßnahmen entsprechend Lärminderungsplan und Luftreinhalteplan/ Aktionsplan zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Anwohner im Bereich Leipziger Straße

3.3. Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept beruht auf den dargestellten Potentialen und Defiziten des Gebietes, dem Leitbild der Gebietsentwicklung und der sich gegenwärtig entwickelnden Dynamik bei den Ausbildungsanforderungen vor allem im Bereich der technischen Berufe.

Die räumliche Darstellung erfolgt im Entwicklungsplan.

Für die einzelnen Bereiche (Bereichsgliederung gemäß Erläuterungen Pkt. 2.3 städtebauliche Situation und Denkmalschutz) werden folgende Aussagen getroffen:

Bereich 1 westliche Leipziger Straße

Zur sicheren Querung der Leipziger Straße in der Fußgängerachse Fürstenberger Straße- Beeskower Straße ist unter besonderer Berücksichtigung der Schulwegeverbindung zwischen Bahnhof und Oberstufenzentren der **Bau einer Fußgänger und Radfahrerbrücke** erforderlich.

Für den Bestand der Wohngebäude steht neben teilweise bisher nicht erfolgten Sanierungsmaßnahmen die Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Wohnhöfe im Vordergrund.

Dies betrifft insbesondere die Gebäude der Leipziger Straße 8, 19, 20, 25, 26 und 27. Hier sollte durch Begrünung von Teilflächen der Höfe und geeigneten Fassadenteilen ein Ausgleich zur Situation der Straßenseite geschaffen werden.

Die Ecksituationen an den Endpunkten der Häuserzeile sollten als Freiflächen mit Großgrün als Ausgleich für die fast baumlose Westseite der Straße aufgewertet werden

Die Baracken der Beeskower Straße 6 sollen zur Nachnutzung der Fläche durch kleinteiligen Wohnungsbau und Grünflächen abgerissen werden. Gleichzeitig wird damit der Ausbau der Stichstraße zur rückwärtigen Erschließung erforderlich.

Langjährig nicht mehr genutzte und baufälliger Garagen auf den Wohnhöfen Leipziger Straße 9,10 und 17, 17a sollten zugunsten begrünter Flächen Abgerissen werden.

Bereich 2 östliche Potsdamer Straße

Für die Fläche wird aufgrund der Größe und der Leerstandsprobleme ein spezifisches Entwicklungskonzept auf der Grundlage der realen Standortbedingungen und Entwicklungschancen für zwingend notwendig erachtet.

Unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung der Umgebung, der Verkehrslage und der vorhandenen Bebauung eignet sich der Bereich zur **Entwicklung einer Mischnutzung aus Dienstleistung, Ausbildung und nicht wesentlich störendem Gewerbe**.

Aufgrund der bestehenden Ansätze wird die weitere Entwicklung zum Standort für praktische Ausbildung empfohlen.

Eine Eignung für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist durch die Einschränkungen in der Verkehrsanbindung und das geringe Kundenpotential im Plangebiet selbst nicht gegeben. Gegenüber bestehenden Standorten ist hier im Vergleich eine direkte Anbindung des Kundenverkehrs an das Hauptstraßennetz nicht realisierbar. Zudem sollten aufgrund der bestehenden guten Versorgungsfunktion und hinsichtlich der Stabilisierung bzw. des Schutzes zentraler Ver-

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

sorgungsbereiche (hier insbesondere Stadtzentrum und Sanierungsgebiet Altberesinchen) neue Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet generell ausgeschlossen werden.

Bereich 3 südliche Potsdamer Straße (siehe auch Pkt. 5.3)

Hier entsteht durch Abriss der Plattenbauten ein freier Raum, der vor allem zur Puschkinstraße aus städtebaulichen Gründen wieder geschlossen werden sollte. Mit der angestrebten Nutzung des Wohnblocks Puschkinstraße 3-5 als zusätzliches Internat für die Ausbildung in technischen Berufen werden weitere Stellflächen und Freiflächen benötigt, die nördlich des Gebäudes eingeordnet wurden. Die Stellflächen können durch Nachnutzungen des Bestandes gewonnen werden. Es ist hier jedoch darauf hinzuweisen, dass die Nachnutzung als Internat gegenwärtig noch nicht gesichert ist und für den Fall, dass diese Variante nicht zum Tragen kommt, ein Rückbau des Gebäudes und auch der Stellflächen durch das Wohnungsunternehmen erfolgen wird.

Die vorhanden der IHK zugewandten Stellplätze sollen zur Deckung des Stellplatzdefizits der IHK erhalten werden. Entsprechende Vereinbarungen sind zwischen der IHK und dem Eigentümer WohnBau zu treffen.

Das verbleibende Baufeld stellt ein Entwicklungsangebot für die Erweiterung der IHK und weitere Dienstleistungs- und Büroeinrichtungen dar.

In Abhängigkeit von den sich abzeichnenden baulichen Entwicklungen sowie einer möglichen Verlagerung der Zufahrten zum Gebiet durch Ausbau der Stellplätze im Oberstufenzentrum, soll weiter geprüft werden, ob eine Neuansbindung der Potsdamer Straße an die Puschkinstraße unmittelbar östlich der Industrie- und Handelskammer zur Verbesserung der Verkehrsansbindung führt.

Bereich 4 nordwestliche Potsdamer Straße

Der Bereich wird vom zu entwickelnden Campus der Oberstufenzentren und dem Haus der Wirtschaft gebildet. Mit Bau des Oberstufenzentrums „Konrad Wachsmann“ und einer Sporthalle ist die Neubautätigkeit abgeschlossen. Die Sanierung einer Sporthalle und gegebenenfalls des Schulbaus Puschkinstraße 6 bei dauerhaftem Bestand, stehen noch aus.

In Abhängigkeit von der Entwicklung des Standortes und der Schülerzahlen ist die Schließung und der Abriss des Schulgebäudes Beeskower Straße 15 nach 2010 konzipiert. Für die Fläche gibt es ein Nachnutzungskonzept, welches im Entwicklungsplan dargestellt ist. Neben Stellplätzen sind hier auch multifunktionale Freiflächen für Freiluftveranstaltungen geplant.

Der mit dem Abriss des Wohnheims Puschkinstraße 13 entstehende Freiraum soll zur Abrundung der angrenzenden Wohnbebauung und westlichen Abrundung der Schulfreiflächen genutzt werden.

Bereich 5 Markendorfer Straße- westlicher Teilabschnitt Beeskower Straße

Im Bereich wird von einer weiteren Privatisierung der Doppelhäuser in der Beeskower Straße und damit auch von einer weiteren Sanierung derselben ausgegangen.

Die differenzierte gute Wohnqualität von Mietwohnungen mit den rückwärtigen Freiräumen und Mietergärten sowie von Doppelhäusern mit Gartengrundstück soll erhalten und weiter entwickelt werden.

Wohnbaulich soll der Bereich wie im Entwicklungsplan dargestellt abgerundet werden. Vorstellbar sind Mietwohnungen auf den durch Rückbau des leerstehenden Internatsgebäudes Puschkinstraße 13 frei werdenden Flächen. Eine Ergänzung durch ein Angebot an Mietergärten ist auch hier denkbar.

4. Rückbaumaßnahmen

4.1. Rückbau von Wohnbeständen

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Bis zum Jahr 2010 (geplant 2009) soll der Bestand der 197 industriell errichteten Wohnungen im Bereich Potsdamer Straße/Puschkinstraße vollständig aufgegeben werden. 150 WE der Wohnbau und 21 Wohneinheiten der WoWi sollen im Rahmen des Stadtumbaus abgerissen werden. Für den 26 WE- Block Puschkinstraße 3- 5 ist der Erhalt und die Umnutzung zum Internat für die Ausbildung in technischen Berufen vorgesehen. Sofern dies nicht realisiert werden kann, erfolgt auch hier ein Rückbau im Jahr 2009.

4.2. Rückbau sonstiger Einrichtungen und Anlagen

Weitere Rückbaumaßnahmen sind geplant bzw. werden erforderlich:

- Internat und Mensa der ehemaligen Sprachheilschule Potsdamer Straße 14:
Eigentümer: Stadt Frankfurt (Oder)
Leerstand
Zeitraum: nicht benannt
Lage: Stadtumbaugebiet
- Schule Beeskower Straße 15
Eigentümer: Stadt Frankfurt (Oder)
gegenwärtig in Nutzung
Zeitraum: nach 2010 in Abhängigkeit von der Entwicklung der Schülerzahlen
Lage: außerhalb Stadtumbaugebiet
- Baracken ehemals Büro für Städtebau Beeskower Straße 6
Eigentümer: Land Brandenburg
Lage: außerhalb Stadtumbaugebiet
Zeitraum: nicht benannt
Das Erfordernis leitet sich aus der langjährigen Nutzungsaufgabe und der Bauweise des Objektes ab.

4.3. Auswirkungen auf die technische und verkehrliche Infrastruktur

Ein gesondertes Infrastrukturkonzept für das Gebiet liegt derzeit nicht vor.

Aus dem Rückbau der Wohnblöcke Puschkinstraße 6-12a und Potsdamer Straße 13- 20, des Wohnheims Puschkinstraße 13 und des Schulgebäudes Beeskower Straße 15 leiten sich **Rückbaumaßnahmen und Anpassungen der Versorgungsnetze** ab, die bereits im Infrastrukturkonzept (ISK II) im Rahmen des Stadtumbaus ermittelt wurden.

Rückbau Puschkinstraße 6- 12a

Das 20 kV Kabel von der Puschkinstraße zur Trafostation „Lehrlingswohnheim“ quert das Gebäude im Bereich des Wohnblocks Nr. 6 im Fundamentbereich. Im Infrastrukturkonzept wurde vom vollständigen Abriss der Wohnblöcke, beginnend mit der Puschkinstraße 3- 5, ausgegangen. Das Kabel hätte im so entstehenden Freiraum umverlegt werden können. Bei Erhalt des betreffenden Wohnblocks muß eine andere technische Lösung zur Wiederherstellung der Kabeltrasse gewählt werden. Es ist mit höheren Kosten, als im ISK II ausgewiesen, zu rechnen.

Rückbau Potsdamer Straße 13- 15

Mit Abriss der Gebäude wird der Fernwärmeanschluss zur Industrie- und Handelskammer unterbrochen. Es sind neue Fernwärmeleitungen zu verlegen. Erfolgen keine Neuanschlüsse von Abnehmern, ist von einer Neuverlegung beginnend am Kanalbauwerk (Ecke abbiegende Potsdamer Straße) auszugehen.

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Die in der Maßnahmenliste Tabelle 1 in Abstimmung mit den Stadtwerken angegebenen Schätzkosten für die vorgenannte Maßnahmen liegen höher als die im Infrastrukturkonzept ausgewiesenen Kosten. In beiden Fällen wurde aktuell von höheren technischen Aufwendungen ausgegangen.

Rückbau Wohnheim Puschkinstraße 13

Mit Rückbau des Heizkanals ist für das Wohnhaus Puschkinstraße 13 eine neue Wärmeversorgung herzustellen.

Rückbau Schulgebäude Beeskower Straße 15

Außer Abtrennung von den Netzen und Rückbau des Heizkanals ergeben sich keine weiteren Anforderungen.

Anpassungen der Netze der Telekom und FAKS sind durch die Wohnungsunternehmen mit den Versorgern zu klären.

Für die Netze der FWA werden Leitungsstillegungen und Netzabtrennungen erforderlich.

Ein spezifisches Infrastrukturkonzept soll für die notwendigen Maßnahmen an den Versorgungsnetzen erarbeitet werden.

Das **öffentliche Straßennetz** ist in seiner Linienführung vom Rückbau nicht betroffen.

Der Wendepunkt am Ende der Stichstraße zum Wohnheim Puschkinstraße 1, 2 befindet sich teilweise auf Flächen der WoWi und ist in Verbindung mit einer Nachnutzung des Wohnblocks Puschkinstraße 3-4 neu zu ordnen.

Die **Verkehrsflächen der Wohnungsunternehmen** sollen teilweise nachgenutzt werden. Seitens der Industrie- und Handelskammer besteht der Bedarf zur Nachnutzung der Stellflächen an den Wohnblöcken Potsdamer Straße 15- 20. Gleichzeitig wird damit die über diese Flächen führende Feuerwehrausfahrt erhalten.

Angrenzend an die Stellplätze des Wohnheims soll eine weitere Stellfläche für die Erweiterung der Heimkapazitäten erhalten werden (s. Pkt. 3.3).

Mit der Wohnbau sind entsprechende Vereinbarungen zur Übergabe der Flächen zu treffen.

4.4. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch den Rückbau von 197 WE und den geplanten Wohnungsneubau von ca. 40 WE sind keine nennenswerten Auswirkungen auf die sozialen Einrichtungen des Wohngebietes Altberesinchen und Süd zu erwarten, da ein hoher Anteil der zum Rückbau vorgesehenen Wohnungen bereits leer steht und die Mieter noch bewohnter Wohnungen zum Teil im Umfeld neuen Wohnraum suchen werden.

4.5. Auswirkungen auf Handel und Dienstleistungen

Verluste an Kaufkraft und Nachfrage nach Dienstleistungen in den angrenzenden Einrichtungen (Markendorfer Straße, Altberesinchen) werden in begrenztem Maße eine Folgeerscheinung des Rückbaus der Wohneinheiten sein, stellen jedoch nur einen kleinen Teil der Einflussfaktoren dar. Die Situation kann nur durch komplexere Untersuchungen der Bevölkerungsentwicklung in den jeweiligen Einzugsbereichen beurteilt werden.

5. Aufwertungsmaßnahmen

5.1 Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Im eng begrenzten Stadtumbaugebiet verbleibt durch die vorgesehenen Rückbaumaßnahmen kein Wohnungsbestand.

Der verbleibende WE- Bestand der Wohnungsunternehmen im gesamten ITK- Gebiet (Leipziger Straße) stellt sich wie folgt dar:

WE	1- Raum	2 -Raum	3-Raum	4 -Raum	5- Raum	6- Raum	Summe
ITK- Gebiet	45	76	136	8	18	1	284
davon WoWi	6	23	58	4	9		100
davon Wohnbau			3	3			6

Im Bestand der WoWi ist dies ausschließlich Wohnungsbau der 50-iger bis 70-iger Jahre, der zu 75 % teilsaniert ist.

Im Bestand der Wohnbau verbleibt ein unsaniertes Gebäude aus der Gründerzeit (leerstehend). Durch den Eigentümer ist der Verkauf des Gebäudes geplant.

Sanierungsmaßnahmen für den verbleibenden Bestand der WoWi wurden nicht benannt. Ziel ist in diesem Bereich durch Werterhaltungsmaßnahmen Wohnraum im unteren Preissegment bereitzustellen. Der hohe Vermietungsstand der Wohnungen bestätigt die Zielstellung.

Im Westen des ITK- Gebietes (Markendorfer Straße, Beeskower Straße) befinden sich die Doppelhäuser aus dem Bundeseisenbahnvermögen in der Privatisierung. Der Stand ist am Sanierungsgrad der Häuser und Grundstücke ablesbar.

Die Mietshäuser der Eisenbahnsiedlungsgesellschaft sind nach Augenschein zumindest teilweise saniert. Das Wohnhaus Beeskower Straße 38 steht leer und weist starke Bauschäden auf.

Weitere Maßnahmen der Eisenbahnsiedlungsgesellschaft sind z.Zt. nicht bekannt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich kein Interventionsbedarf besteht. Der durch den Rückbau entstehende Verlust an derzeit bewohnten WE kann nur außerhalb des ITK- Gebietes vollständig ausgeglichen werden

5.2 Ziele und Maßnahmen für einzelne Wohnquartiere

Bei Umsetzung der Planungsziele verbleibt im Stadtumbaugebiet kein Wohnbestand.

Für die übrigen Wohnbereiche werden die Ziele und Maßnahmen unter Pkt. 3 Entwicklungskonzept für die Bereiche 1 und 5 dargestellt.

5.3 Nachnutzung freigelegter Flächen

Schwerpunkt im Stadtumbaugebiet stellt die Nachnutzung der Flächen Puschkinstraße / Potsdamer Straße dar. Ursprünglich war hier ein Teilabriss und eine Wiederauffüllung mit Wohnungsbau vorgesehen.

Eine dauerhafte Nutzungsbrache ist an dieser Stelle aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Innenstadtlage, vorhandene Anlagen der Infrastruktur, Anschlüsse an ÖPNV und das Erfordernis zur Wiederherstellung eines städtischen Raumes sind Gründe für die Zielstellung einer erneuten baulichen Nutzung.

Mit der Aufgabe des gesamten WE- Bestandes im Stadtumbaugebiet nach STUK III mußte die Nachnutzung neu untersucht werden.

Seitens der IHK wurde der Bedarf für Stellplatz- und Grünflächen bzw. für eine eventuelle spätere Bauflächenreserve auf einem Teil der Rückbauflächen aufgrund von Veränderungen in der Struktur und im Aufgabenbereich der IHK angezeigt. Darüber erfolgen Abstimmungen zwischen der IHK und dem Eigentümer der betreffenden Grundstücke.

Für den Strukturwandel und die steigenden Anforderungen an Umfang und Qualität der Ausbildung (Oberstufenzentrum, BBW) wird ein steigender Bedarf an Wohnheimplätzen eingeschätzt.

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

Der Wohnblock Puschkinstraße 3-5 soll daher erhalten und zu diesem Zweck umgenutzt werden, was jedoch noch entsprechender Abstimmungen und finanzieller Untersetzung bedarf.

Das Gebäude ist bei positivem Ergebnis entsprechend den Nutzungsanforderungen umzubauen, die Gebäudehülle ist zu sanieren. In dem Gebäude können ca. 100 Wohnheimplätze entstehen. Die notwendigen Vereinbarungen mit dem Eigentümer Wohnungswirtschaft GmbH sind in diesem Fall zu treffen. Auf die Alternative des Rückbaus, falls dieses Ziel nicht erreicht werden kann, wurde bereits in Pkt. 4.1 hingewiesen.

Für den Freizeitbereich sind unmittelbar am Gebäude liegende Flächen zu gestalten. Die Gestaltung muß das vorhandene Angebot an Sportflächen in den Oberstufenzentren berücksichtigen.

Eine erneute Wohnbaunutzung für die dann verbleibende Fläche erscheint wegen der zu erwartenden Nutzungsgegensätze nicht sinnvoll.

Der Standort soll perspektivisch einer baulichen Nutzung für Dienstleistung und Verwaltung zur Verfügung stehen.

6. Maßnahmen- und Kostenübersicht

Entsprechend der Systematik der übrigen ITK's wird in den Tabellen zur Maßnahme- und Kostenübersicht eine Trennung in die finanziell im Zeitraum der Förderperiode des Stadtumbaus bis 2009 gesicherten Maßnahmen und die ungesicherten Maßnahmen vorgenommen. Letztere werden zwar für das Erreichen der Entwicklungsziele für erforderlich gehalten, sind jedoch derzeit finanziell nicht abgedeckt und bedürfen weitergehender Klärungen zur Finanzierung und zeitlichen Einordnung.

Die dargestellten Kosten stellen dem gegenwärtigen Planungsstand entsprechende Schätzungen in unterschiedlicher Genauigkeit dar und sind im Zuge konkreterer Planungen weiter zu untersetzen.

Die Maßnahmen- und Kostenübersicht ist in den Tabellen 1 und 2 des Anhangs dargestellt.

7. Beteiligungsprozess

- Im Rahmen der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III) erfolgte eine öffentliche Auslegung, die auch den beabsichtigten Rückbau der Wohnungen im Stadtumbaugebiet Potsdamer Straße mit umfasste. Besondere Hinweise oder Forderungen für dieses Gebiet wurden jedoch nicht vorgetragen.
- Der Entwurf des ITK wurde nach der Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung am 06.11.2007 vom 29.11.2007 bis zum 04.01.2008 öffentlich ausgelegt. Anregungen durch Bürger wurden allerdings nicht vorgetragen.
- Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die berührten Behörden beteiligt. Deren Stellungnahmen bzw. die vorgetragenen Belange wurden im Rahmen der Abwägung behandelt. Änderungen des Konzeptes waren daraus jedoch nicht erforderlich.

8. Notwendige Schritte zum Erreichen der Planungsziele

Zur Durchsetzung der Planungsziele werden Bebauungspläne/ vorhabenbezogene Bebauungspläne für nachfolgende Bereiche empfohlen:

- durch Rückbau von Wohnblöcken entstandener Freiraum zwischen Puschkinstraße und Potsdamer Straße zur Nachnutzung für Dienstleistung und Verwaltung

Integriertes teilräumliches Konzept Potsdamer Straße- Erläuterungsbericht

- Flächen des ehemaligen Kraftfahrzeuginstanzungsbetriebes östlich der Potsdamer Straße zur Entwicklung einer Mischnutzung aus Dienstleistung, Ausbildung und nicht wesentlich störendem Gewerbe
- Fläche für vorgeschlagene Reihenhäuser an der von der Beeskower Straße abgehenden Stichstraße

Weiterhin wird empfohlen, für das eng begrenzte Stadtumbaugebiet eine Satzung zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen (Stadtumbausatzung Potsdamer Straße) nach § 171d Abs. 1 Baugesetzbuch zu erlassen, um mögliche Fehlentwicklungen im Gebiet zu verhindern und die Umsetzung des ITK rechtlich abzusichern.



- Grenze ITK- Gebiet
- Grenze Stadtumbaugebiet

- Bestand Planung**
- Wohngebäude
- Soziale Einrichtungen/ Gemeinbedarf
- Gewerblich genutzte Gebäude
- Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen
- Sonstige Gebäude

- Straßenverkehrsflächen
- Wegeflächen

- öffentliche Grünfläche
- Sport- und Schulfreiflächen
- private Grünflächen
- Wasserflächen

- Bäume
- öffentliche Parkierungsflächen
- Haltestelle
- Einzeldenkmal
- Naturdenkmal
- MG MG Mietergärten

Anlage 3



Stadtumbau Frankfurt (Oder)
Integriertes teilräumliches Konzept
Potsdamer Straße einschließlich
Stadtumbaugebiet Potsdamer Straße

Plan- Nr. 6 Entwicklungskonzept
mit Nutzungsarten

Maßstab i.O. 1: 2000 August 2007

Auftrag- Stadt Frankfurt (Oder), Dezernat Wirtschaft, Stadt-
geber- entwicklung, Bauen und Umweltschutz, Bauamt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

Auftrag- Büro für Stadt- und Dorfplanung, J. Reinhardt
nehmer- Wiesenweg 10 15326 Lebus OT Schönfließ

