TEIL A: PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES BP-03-004.2

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§ 1 Abs. 3 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- III – IV – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- IV / IV – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze / zwingend (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- 0,4 – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 1,2 – Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF UND FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Anlagen des öffentlichen Verkehrs (Straßenbahn und Bus) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Übergeordneter Geh- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bahnanlage Straßenbahn (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Brücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

6. GRÜNFLÄCHEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Öffentliche Grünfläche: Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Verkehrsgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche für Gemeinschaftsanlage (Kinderspielplatz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) (vgl. textliche Festsetzung)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) (vgl. textliche Festsetzung)

7. DENKMALSCHUTZ (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

- D – Einzeldenkmal (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Besucher des Grundstücks Fürstenberger Straße 33 zu belastende Fläche (vgl. textliche Festsetzung)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GENERELL GELTENDE FESTSETZUNGEN

a) Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 3 und 9 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bis 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Maß der baulichen Nutzung
(§ 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Grundflächenzahl gilt ausschließlich die Überbaubarkeit der Grundstücke mit Hauptgebäuden an. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig, soweit nicht baugebietsbezogene Festsetzungen weitere Ausnahmen zulassen.

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind Flächen für Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppenräume und einschließlich aller Umfassungswände ganz mitzurechnen.

c) Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zur Befestigung der Verkehrsflächen wird die Verwendung fugenreicher, wasserdurchlässiger Materialien mit durchlässigem, ungebundenem Aufbau festgesetzt.

d) Stellplätze
(§ 88 Abs. 3 und 8 BauBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Für jede neu zu errichtende Wohnung ist ein Stellplatz innerhalb des Baugrundstückes nachzuweisen.

Als Richtwerte für Gebäude mit gewerblichen und infrastrukturellen Einrichtungen werden abweichend von den Richtwerten aus der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 1. Juni 1994 folgende Werte festgesetzt:

- Für Verkaufsstätten, Büro- und Verwaltungsräume, Versammlungsstätten, Sportstätten und Gaststätten je ein Stellplatz je 100 m² Nutzfläche
- Für Gebäude mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen, Beratungsbüro) je ein Stellplatz für 120 m² Nutzfläche
- Für Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe je ein Stellplatz für 12 Betten
- Für Handwerksbetriebe je ein Stellplatz für 100 m² Nutzfläche

e) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf sind zum Schutz vor Verkehrslärm in Gebäuden mit Wohnungen und Arbeitsräumen die Außenbauteile einschließlich der Fenster so auszubilden, daß die Innengeräuschpegel nach VDI 2719 nicht überschritten werden:

Aufenthaltsräume/Arbeitsräume	Baugebiete	WA	MI
- Schlafräume nachts		25-30 dB(A)	30-35 dB(A)
- Wohnräume tagsüber		30-35 dB(A)	35-40 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber:			
- Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Konferenz- und Vortragsräume, Ärztpraxen, Ausen		30-40 dB(A)	
- Büros für mehrere Personen		35-45 dB(A)	
- Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden		40-50 dB(A)	

f) Öffentliche Grün- und Freiflächen

Die in der Görlitzer Straße als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind mit niedrig gehaltenen Hecken gemäß einem zu erarbeitenden Pflanzschema zu bepflanzen. (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Bereiche, die als öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt sind, sind als dauerhafte Grünanlagen mit standortgerechten Baum- und Strauchartenn sowie mit Wiesen- und Rasenflächen zu gestalten. (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In dem als öffentliche Grünfläche im Block 8 /Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Bereich sind mindestens 12 Einzelbäume (vermal versprlanzt, Stammumfang 18-20 cm) der Artenliste 1 zu pflanzen. Baumreihen sind in einer Größe von mindestens 6 m² auszubilden. (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In dem als öffentliche Grünfläche im Block 8 /Fläche zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Bereich sind mindestens 12 Einzelbäume (vermal versprlanzt, Stammumfang 18-20 cm) der Artenliste 1 zu pflanzen. Baumreihen sind in einer Größe von mindestens 6 m² auszubilden. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Befestigung von Wegen, Platz- und Terrassenflächen wird die Verwendung fugenreicher, wasserdurchlässiger Materialien mit durchlässigem, ungebundenem Aufbau festgesetzt. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Flurstück 33/1 ist zu mindestens 50 % als dauerhafte Grünfläche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie mit Wiesen- und Rasenflächen zu gestalten. (Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

g) Private Freiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind so anhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Dabei sind vorzugsweise heimische Gehölze der Artenliste 1 zu verwenden. Die Verschüttung zum Aufbringen der Vegetationsschicht ist mit Sträuchern und Baumpflanzungen und Einrichtungen im Sinne von § 1 / 4 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Baugrundstücke sind im Rahmen einer Mindestbepflanzung mit einem standortgerechten, gebietstypischen, mittelkronigen Baum gemäß der Artenliste 1 je angefangenen 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche zu bepflanzen. Vorhandene standortgerechte, gebietstypische Bäume sind auf die Mindestbepflanzung anzurechnen. Mindestens 25 % der Grundfläche sind mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen. Es wird empfohlen, die Bäume in oberirdisch verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pro Grundstück sind höchstens 10 % Koniferen zulässig. Koniferenhecken werden generell ausgeschlossen. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Kinderspielplätze sind mit einer wassergebundenen Wegedecke bzw. als Sand- oder Rasenfläche zu gestalten sowie mit standortgerechten Baum- und Strauchartenn sinzugrünen. Bei der Begrünung sind ausschließlich nichgiftige Arten zu verwenden, die für Kinderspielplätze zugelassen sind. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Anlage von Spielplätzen wird nicht als Ausgleichsmaßnahme bei der Bilanzierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angerechnet.

Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind durch Mauern oder Hecken an mindestens drei Seiten abzuschirmen. /Festsetzung nach § 89 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 8 BauBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die dem Blockinnenbereich zugewandten fensterlosen Wände sowie alle Wände mit Ausnahmen an Fensterfläche unter 20 % der Gesamtfläche sind mit einer Fassadenbegrünung (Artenauswahl nach Artenliste 2) zu versehen. sofern die benenfenden Gebäude nicht unter Denkmalschutz stehen. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das auf versiegelten und überdachten Flächen mit gartenseitiger Orientierung anfallende Niederschlagswasser ist zur Grundwasseranreicherung auf den jeweiligen Grundstücken, sofern die Bodenverhältnisse dies zulassen, zu versickern oder zwischenzuspeichern. Die Einleitung von Brauchwasser ist zulässig. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Ist eine Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser über Rigolen oder offene Gräben, Mulden oder Rinnen in die Regenwasserkanalisation überzuleiten. Die Anlage einer Dachbegrünung zur Zwischenspeicherung wird empfohlen.

Stellplatzflächen sind als "grüne Stellplätze" aus Rasenpflaster oder Rasengittersteinen anzulegen. Sie sind durch Pflanzflächen zu gliedern und vorzugsweise mit folgenden Baumarten zu versehen: Tilia intermedia, Sorbus intermedia, Prunus avium. Als Richtwert gilt: 1 Baum pro 5 Stellplätze. Die Größe der Baumscheibe soll mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheibe ist zu unterpflanzen. Die Bäume sind durch geeignete Schutzvorrichtungen vor Beschädigung zu schützen. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Abdeckungen der unter dem Geländerniveau liegenden baulichen Anlagen sind gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Wird die Abdeckung der unterirdischen Tiefgarage im Block 4 nicht für die Anlage notwendiger Stellplätze benötigt, ist sie gärtnerisch anzulegen und intensiv zu begrünen. Pflanzflächen auf unterirdischen baulichen Anlagen sind mit mindestens 60 cm Substrat zu überdecken. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur Befestigung von Wegen und Terrassenflächen wird die Verwendung fugenreicher, wasserdurchlässiger Materialien mit durchlässigem, ungebundenem Aufbau festgesetzt. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

FESTSETZUNGEN FÜR EINZELNE BAUGEBIETE

Block 4

Die zulässige Überbauung des Mischgebietes mit einer GRZ von 0,4 kann um die Flächen notwendiger Garagen, Stellplätze oder Verkaufseinrichtungen und zugehöriger Nebenanrichtungen, die unter dem Geländerniveau hergestellt werden, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig. /Festsetzung nach § 19 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Traufhöhe des Gebäudes Dresdener Straße 22 ("Königs Fritze", Flurstück 14) darf von der Traufhöhe der östlich anschließenden Bebauung an der Dresdener Straße um höchstens einen Meter überschritten werden. Die Traufhöhe ist hierbei als Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert. /Festsetzung nach § 18 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Block 8

Ausgehend von der parallel zur Straßenbahntrasse verlaufenden Bauline wird eine Bauzone von höchstens 14 m für einen Baukörper festgesetzt, dessen Traufhöhe maximal 67 m über NN zu betragen hat. Außerhalb dieser Bauliete sind Baukörper bis zu einer Traufhöhe von maximal 66 m über NN zulässig. Die Traufhöhe ist hierbei als Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut definiert. /Festsetzung nach § 18 und § 23 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In dem auf der Bauline zu errichtenden Gebäudeteil sind auch Wohnungen zulässig, wenn die Nutzung für den Gemeinbedarf überwiegt. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

Die Zugänglichkeit des Schulgeländes ist von der Fürstenberger Straße aus über die Flurstücke 28, 29 oder 30 zu gewährleisten. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Block 10

Die im Bereich der Flurstücke 36 und 38 festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsanlage (Kinderspielplatz) ist von den Bewohnern der Grundstücke Görlitzer Str. 7 - 12 und des Mischgebietes gemeinschaftlich zu nutzen /Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Durch die Festsetzung einer Bauline zwischen den Punkten A und F sowie die Festsetzung von vier Vollgeschossen (zwingend) wird die Tiefe der Abstandsflächen auf die Fläche zwischen der Bauline und der Grenze des benachbarten Flurstücks 29 beschränkt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt demnach zwischen den Punkten A und B 2,80 m, zwischen den Punkten B und C 5,00 bis 7,00 m, zwischen den Punkten C und D 7,00 bis 12,80 m, zwischen den Punkten D und E 12,80 bis 13,80 m sowie zwischen den Punkten E und F 13,80 bis 14,50 m. /Festsetzung nach § 9 Abs. 2 und 8 BbgBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Für das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer und sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Besucher des Grundstücks Fürstenberger Straße 33 muß ein Weg in der Breite von 5 m sichergestellt sein. Die örtliche Lage bleibt im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen dem Bauentwurf überlassen. /Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

PFLANZLISTEN

Artenliste 1: Gehölze

Die folgende Liste enthält Artenvorgaben für Gehölzpflanzungen, die als standortgeeignet empfohlen werden und entsprechend den textlichen Festsetzungen in einer Auswahl zu pflanzen sind.

Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn	Prunus padus	Traubenkirsche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Sandbirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Betula pendula	Sandbirke	Quercus robur	Stieleiche
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus alba	Weißer Hartriegel	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa rugosa	Chinesische Goldrose
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Rosa spinosissima	Bibernell-Rose/Bibernelle
Corylus avellana	Haselnuß	Rubus plicatus	Ravens Brombeere
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Salix alba	Silberweide
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch	Salix alba "Tristis"	Trauerweide
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	Salix aurita	Ohrweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix caprea	Salweide/Sal-Weide
Malus sylvestris	Wildapfel	Sambucus nigra	Gemeine Brunnerbeere
Mal. sylvestris		Sambucus racemosa	Gemeine Eberesche
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Tilia cordata	Winterlinde
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche	Ulmus glabra	Bergulme
Rosa canina	Rose Johannisbeere	Ulmus laevis	Flatterulme
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	Ulmus minor	Feldulme
Populus tremula	Espe, Zitterespaper	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste 2: Kletterpflanzen

Clematis alpina	Alpenwaldrebe	Parthenocissus	Wilder Wein
Clematis vitalba	Waldrebe	quinquefolia "Engelmannii"	
Hedera helix	Efeu	Parthenocissus	Wilder Wein
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	tricuspidata "Veitchii"	
Polygonum aubertii	Schlingknöterich		

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 21.11.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 31.01.1997.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

1.a Der Aufstellungsbeschluß vom 21.11.1991 wurde durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.1993 modifiziert. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 25.05.1993.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

1.b Der Aufstellungsbeschluß vom 21.11.1991 wurde durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.01.1995 modifiziert. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 22.02.1995.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz Nr. 1 Baugesetzbuch beteiligt worden.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 20.01.1992 bis 20.02.1992 durchgeführt worden.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

3.a Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 01.06.1993 bis 02.07.1993 durchgeführt worden.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 21.03.1992 / 01.07.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.06.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes haben in der Zeit vom 04.07.1996 bis zum 05.08.1996 während der Bürgersprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 24.06.1996 durch Aushang und am 26.06.1996 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

6.a Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes haben in der Zeit vom 23.01.1997 bis zum 21.02.1997 während der Bürgersprechzeiten nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuch erneut öffentlich ausgelegen.
   Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 31.01.1997 durch Aushang und am 12.02.1997 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

6.b Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 25.06.1998 geändert bzw. ergänzt worden.
   Der geänderte / ergänzte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes haben in der Zeit vom 09.07.98 bis zum 07.08.98 während der Bürgersprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 17.07.98 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

7. Die verwendete Planunterlage entspricht den Anforderungen des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Lagegenauigkeit und der topographischen Darstellung in einwandfreier Qualität.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Vermessungsstelle

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.06.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.06.98 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, 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. 2100) i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBl. I S. 398), geändert durch Gesetz vom 30.06.1994, GBl. I, S. 126 in der seit dem 01.01.1998 geltenden Fassung, GVBl. I S. 124) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

   Frankfurt (Oder), den 20.09.99 — Siegel — Der Oberbürgermeister

10. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... erteilt.
    - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.
    - nicht erteilt.

    Cottbus, den ..... — Genehmigungsbehörde

10.a Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az. ..... bestätigt.

    Frankfurt (Oder), den ..... — Siegel — Der Oberbürgermeister

12. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... überein. Es wird bestätigt, daß das Verfahren nach den §§ 1-12, 246a Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.!

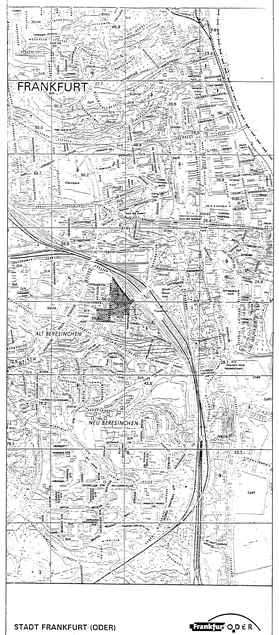
    Frankfurt (Oder), den 15.12.1999 — Siegel — Der Oberbürgermeister — Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.01.00 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Baugesetzbuch hingewiesen worden. Die Satzung ist am 17.01.00 in Kraft getreten.

    Frankfurt (Oder), den 17.01.2000 — Siegel — Der Oberbürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

M.: 1 : 10.000



STADT FRANKFURT (ODER)

BEBAUUNGSPLAN BP-03-004.2
Entwurf

NEUORDNUNG DES ZENTRALEN BEREICHS VON ALTBERESINCHEN
Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 50, Flur 61 und Flur 62

Maßstab: 1 : 500 — **Stand: April 1998**

KNY & WEBER
ARCHITEKTEN

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Grahnerplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 614 10 71, Fax 614 10 72

Landschaftsarchitektur
Planungsbüro Birgit Hammer
Skalitzer Straße 68, 10997 Berlin, Tel. 618 4063, Fax 618 4066

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

Begründung gemäß § 9 Abs.8 BauGB

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

Inhalt

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

Verzeichnis der Tabellen und Pläne

		Seite
Tabelle 1:	Städtebauliche Kennziffern, Bestand	28
Tabelle 2:	Grundstücksneuordnungen	29
Tabelle 3:	Städtebauliche Kennziffern, Planung	31
Tabelle 4:	Grundstücksflächen und Straßenland, Bestand und Planung	33
Tabelle 5:	Art und Maß der Nutzung, Planung	33
Tabelle 6:	Vergleich privater und städtischer Flurstücke, Bestand und Planung	34

Plan 1:	Stadträumliche Einbindung
Plan 2:	Abgrenzung des Geltungsbereiches
Plan 3:	Gebäude- und Freiflächennutzung im Bestand
Plan 4:	Eigentumsverhältnisse
Plan 5:	Technische Infrastruktur, Bestand
Plan 6:	Topographie des Plangebietes
Plan 7:	Städtebaulicher Rahmenplan, Studie zur Neuordnung des Verkehrs (Ausschnitt)
Plan 8:	Flurstücksneuordnungen
Plan 9:	Städtebaulicher Gestaltplan
Plan 10:	Bebauungsplanentwurf

0 Verfahrenshinweise

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche im Kern des Blocks 10 wird nicht mehr als Teil des Mischgebiets festgesetzt. Dies bedeutet keine inhaltliche Änderung, sondern

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

3. Vor dem Hintergrund der durch die Eisenbahn verursachten Lärmbelastung werden die für eine Neubebauung vorgesehenen Bereiche im Block 4 als Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schallschutz festgesetzt (vgl. 5.2).

4. In den Blöcken 4 und 8 wird die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen präzisiert.

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

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

1. Die Festsetzungen zum Schallschutz wurden geändert und erweitert.
   Als Ergebnis der zwischenzeitlich erarbeiteten Lärmminderungsplanung für die Stadt, die eine erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm für den gesamten Geltungsbereich ermittelte, wurden für die Baugebiete und die Fläche für Gemeinbedarf Maßnahmen für den passiven Lärmschutz vorgesehen (Textliche Festsetzung "e"). Gleichzeitig wurde die bisherige zeichnerische Festsetzung im Block 4 durch die textliche Festsetzung ersetzt.

2. Die Grenze des Geltungsbereichs wurde erneut geändert. Der rückwärtige Teil in der Größe von 108 m² des Flurstücks 22, Flur 2 (Dresdener Straße 7), wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

3. Im Block 8 wurde die Festsetzung für das Flurstück 33/1, Flur 62, und im Block 10 für Teile der Flurstücke 36 und 38, Flur 61, zum Zweck einer verbesserten Klarstellung der künftigen Nutzung verändert. Die Inhalte der Nutzungsziele wurden dadurch nicht berührt.

Die Stadtverordnetenversammlung bestätigte das Ergebnis der Prüfung am 25.6.98. Sie beschloß den Satzungsbeschluß vom 28.08.97 aufzuheben und den geänderten und ergänzten Bebauungsplan-Entwurf erneut öffentlich auszulegen. Dabei wurde bestimmt, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Der Wertungsbeschluß vom 28.08.97 behält daher seine Gültigkeit und die Wertung der erneut eingegangenen Stellungnahmen erfolgt gesondert.
Die erneute öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 4. bis 18. August 1998 statt. Bedenken und Anregungen von Bürgern wurden nicht vorgebracht. Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Auslegung benachrichtigt worden. Die eingegangenen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange wurden im Sinne des Abwägungsgebotes geprüft. Die Auswertung der Beteiligung machte eine erneute Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplan-Entwurfs nicht nötig.

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten insbesondere die folgenden Rechtsgrundlagen:

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

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

1 Anlaß und Rahmenbedingungen der Planung

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

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

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

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

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

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

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

2 Einordnung des Plangebiets

2.1 Lage in der Stadt (Plan 1)

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

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

2.2 Räumlicher Geltungsbereich (Pläne 2 und 4)

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

Im einzelnen umfaßt das Plangebiet folgende Flurstücke:

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

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

			48 (teilweise)	(Tunnelstraße)
			49, 50	(Dresdener Straße)
Flur 62:	Grundstücke:	Flurstücke:	23 (teilweise), 28-32, 33/1, 33/2, 35/1	
	Straßenland:	Flurstücke:	37 (teilweise)	(Görlitzer Straße)
			57 (teilweise)	(Fürstenberger Straße)
Flur 50	Straßenland:	Flurstück:	2 (teilweise, ca.150 m²)	(Tunnelmund)
	Grundstücke:	Flurstück:	1/5 (teilweise, ca.75 m²)	(Bahngelände)

2.3 Historische Entwicklung des Stadtteils

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

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

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

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

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

3 Bestandssituation im Plangebiet

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

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

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

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

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

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

3.2 Naturräumliche Situation und Baugrund (Plan 3)

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

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

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

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

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

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

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

3.3 Eigentumsverhältnisse (Plan 4)

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

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

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

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

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

3.4 **Verkehrliche Erschließung und technische Infrastruktur** (Plan 5)

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

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

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

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

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

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

nicht.

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

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

3.5 Stadtbild/Stadtgestalt

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

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

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

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

3.6 Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrslärm

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

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

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

4 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

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

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

5 Planinhalt

5.1 Ableitung von Planungsvorgaben

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

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

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

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

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

Block 4:
- Instandsetzung und Modernisierung der teilweise denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude, Beseitigung des Leerstands, Sicherung der Wohnnutzung
- Abriß des Kaufhauses und Neubau eines Einzelhandels- und Dienstleistungskomplexes mit integriertem Parkhaus
- Neuordnung der Erschließung im Block und Neugestaltung der Finkenheerder Straße
- Neugestaltung der Treppenanlage von der Dresdener Straße zur Finkenheerder Straße
- Gestaltung der Hof- und Freiflächen im Blockinnenbereich, im Bereich des Tunneleingangs sowie in der nördlichen Blockspitze

Block 8:
- Instandsetzung und Modernisierung der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Gebäudesubstanz
- Abschirmung des querenden Gleiskörpers und Gestaltung der Straßenbahntrasse unter Sicherheitsaspekten
- Neubau einer Turnhalle für den Schulsport und für weitere, außerschulische Nutzungen
- Neugestaltung des Schul- und Pausenhofes

Block 10:
- Schließung der Baulücken in der Tunnelstraße sowie des nördlichen Blockrandes (südlich der Straßenbahn) mit einem Wohn- und Geschäftshaus einschließlich Tiefgarage (nördliche Blockrandbebauung wurde 1997/98 realisiert)
- Neugestaltung des Blockinnenbereichs, Anlage von Spielplätzen
- Einbettung der Straßenbahntrasse durch platzniveaugleiche Aufpflasterung des Gleiskörpers außerhalb des Haltestellenbereichs (ab Anfang 1998 in der Realisierung)
- Anlage eines Stadtplatzes (ab Anfang 1998 in der Realisierung)

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

Auszüge aus der Beurteilung des Preisgerichts:

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

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

Das Preisgericht formulierte unter anderem folgende Empfehlungen:

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

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

5.2 Erläuterung des Planungskonzeptes

a) Städtebauliches Konzept

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

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

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

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

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

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

c) Mischgebiete (MI)

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

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

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

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

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

d) Flächen für den Gemeinbedarf

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

Der durch die Neubebauung und die Leerstandsbeseitigung im Gebäudebestand zu erwartende Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten und Schulen (insgesamt ca. 345 Einwohner in 156 Wohnungen) kann in den im Sanierungsgebiet vorhandenen oder dem Gebiet benachbarten Einrichtungen gedeckt werden.

e) Erschließung und Stellplätze

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

Die Dresdener Straße, die Finkenheerder Straße, die Fürstenberger Straße und die Tunnelstraße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die 5,50 m breite Fahrbahn der Finkenheerder Straße wird auf die zur Erschließung der dort befindlichen Grundstücke notwendige Länge verkürzt. Eine Befahrbarkeit der daran anschließenden Wege soll jedoch in Ausnahmefällen möglich bleiben. Die innere Aufteilung der Straßenverkehrsflächen in Fahrbahnen, Geh- und Radwege sowie Parkplätze ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

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

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

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

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

f) Grün- und Freiflächen

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

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

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

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

g) Ver- und Entsorgung

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

h) Schallschutz

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

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gelten folgende Orientierungswerte:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planung also nicht beeinträchtigt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Altberesinchen ist ein dicht bebautes Stadtquartier mit geringen Freiflächenanteilen, schmalen Straßen und kleinen Grundstücken. Die im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung nimmt die vorhandene Blockstruktur auf und läßt im Sinne der Bewahrung bzw. Ergänzung der städtebaulichen Gestalt des Gebietes keine zusätzlichen Freiräume entstehen.
- Auf dem Dresdener Platz befindet sich eine kombinierte Straßenbahn-/Stadtbushaltestelle, die von 7 Linien der Stadtverkehrsgesellschaft frequentiert wird. Durch diese sehr günstige ÖPNV-Anbindung ist Altberesinchen von allen Teilen der Stadt, insbesondere von den großen Wohngebieten, in kurzer Zeit erreichbar.

- Altberesinchen liegt direkt am Bahnhof der Stadt und in günstiger fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum.

- Das Gebiet ist geprägt durch seine vorwiegende Wohnnutzung. Gewerbliche Einrichtungen befinden sich lediglich in den Erdgeschossen. Hier dominieren kleine Ladeneinheiten mit wenigen Angestellten. Für die Besitzer solcher kleiner Läden ist die Bereitstellung von Stellplätzen oft mit einem wirtschaftlich kaum tragbaren Aufwand verbunden.

- Durch die geforderte Unterbringung der Stellplätze innerhalb der Grundstücke werden zusätzlich umfangreiche Flächen versiegelt und der Verkehr in die Blockinnenbereiche gezogen.

Durch die Reduzierung der Richtwerte ergeben sich folgende Qualitäten:

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

- Die Unterbringung des Stellplatzbedarfs der Bewohner ist gewährleistet.

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

5.4 Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren

Hinweis des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte:
Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Für den Fall, daß Bodendenkmale bei Erdarbeiten gefunden werden, wird auf die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

1. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege anzuzeigen (Denkmalschutzgesetz § 19, Abs. 1 und 2).

2. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (Denkmalschutzgesetz § 19, Abs. 3).

3. Die Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (Denkmalschutzgesetz § 19, Abs. 4 und § 20)

Hinweis des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg:

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

Hinweis des Landesumweltamtes Brandenburg, Abteilung Gewässerschutz/Wasserwirtschaft:

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

Hinweis des Landesumweltamtes Brandenburg, Abteilung Naturschutz:

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

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

mäusen in den leerstehenden Altbauten sind im Falle der Sanierung bzw. des Abrisses dieser Gebäude vorzunehmen und dann Nisthilfen an den jeweiligen sanierten bzw. neuen Gebäuden vorzusehen.
Auf die Verwendung von fledermausverträglichen Holzschutzmitteln und den Einbau kleiner Schlitze in Belüftungsziegeln als Einflugmöglichkeit für Fledermäuse wird hingewiesen.

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

6 Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Flächen und Kostenangaben

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

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

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

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

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

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

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

Anerkennnug von Rückübertragungsansprüchen könnte sich diese Zahl allerdings verändern.

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

b) Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

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

c) Straßenbaukosten

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

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

d) Einrichtungen der technischen Infrastruktur

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

e) Freiflächen

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