

Stadtumbau Frankfurt (Oder) Stadtumbaugebiet Zentrum

Integriertes teilräumliches Konzept ITK Berliner Straße / Klingetal



Stadtumbau Frankfurt (Oder) Stadtumbaugebiet Zentrum

Integriertes teilräumliches Konzept ITK Berliner Straße / Klingetal

Auftraggeber: Stadt Frankfurt (Oder), Dezernat Wirtschaft,
Stadtentwicklung, Bauen und Umweltschutz
Bauamt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

Auftragnehmer: Architekturbüro Töpfer
Lindenstraße 5, 15230 Frankfurt (Oder)

Stadtumbau Frankfurt (Oder)
Stadtumbaugebiet Zentrum

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Erläuterungsbericht

1.	Vorbemerkung	3
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	3
1.2	Datengrundlagen	4
1.3	übergeordnete Planungen	4
2.	Bestandsanalyse	5
2.1	Lage im Stadtraum und Topographie	5
2.2	Historische Entwicklung	6
2.3	Städtebauliche Situation und Denkmalschutz	8
2.4	Eigentumsstruktur	13
2.5	Gebäude-, Wohnungsbestand	14
2.5.1	Baualter	15
2.5.2	Leerstand	16
2.5.3	Modernisierungsstand	17
2.6	Bevölkerung	17
2.7	Soziale Infrastruktur	18
2.8	Handel und Dienstleistungen	19
2.9	Verkehrsinfrastruktur	20
2.9.1	Straßennetz	20
2.9.2	Öffentlicher Personennahverkehr	21
2.9.3	Rad- und Fußverkehr	21
2.10	Grün- und Freiflächen	22
2.11	Technische Infrastruktur	23
3.	Entwicklungskonzept	24
3.1	Qualitäten und Defizite	24
3.1.1	Qualitäten und Potenziale	24
3.1.2	Mängel und Defizite	26
3.2	Leitbild und Entwicklungsziele	27
3.3	Entwicklungskonzept	28
4.	Rückbaumaßnahmen	30
4.1	Rückbau von Wohnbeständen	30
4.2	Rückbau sonstiger Einrichtungen und Anlagen	30
4.3	Auswirkungen auf die technische und verkehrliche Infrastruktur	30
4.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	31
4.5	Auswirkungen auf Handel und Dienstleistungen	31

5	Aufwertungsmaßnahmen	31
5.1	Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot	31
5.2	Ziele und Maßnahmen für einzelne Wohnquartiere	32
6.	Maßnahmen- und Kostenübersicht	34
7.	Beteiligungsprozess	35

Anlagen zum Erläuterungsbericht

Übersichtskarte ITK-Teilbereiche

Statistischer Bericht 01/2005 (Auszug) Sozio- demografische Daten der Stadtgebiete im Vergleich

- Stadtgebiet 03 – Obere Stadt
- Stadtgebiet 08 – Lebuser Vorstadt

Rahmenplanung „Östliches Klingetal / Berliner Straße / Oderufer“ (Deckblatt) Vom 16.08.1993 (Architekturbüro Schuster)

Lageplan Konzept „Wohnquartier Schulstraße, Ziegelstraße, Oderufer – Frankfurt(Oder)“ zum BP 08-004 (Architekturbüro Schuster)

ITK-Planausschnitt Berliner Straße / Poetensteig M 1: 1 000
(Anlage zur Maßnahmen- und Kostenübersicht)

Verzeichnis der Pläne

Plan 1	Übersichtskarte Lage im Stadtgebiet	M 1: 10 000
Plan 2	Karte Eigentumsstruktur	M 1: 2 000
Plan 3	Karte Wohnungs-Leerstandssituation	M 1: 2 000
Plan 4	Karte Sanierungsstand	M 1: 2 000
Plan 5	Plan Wohnungsbestands-Entwicklung	M 1: 2 000
Plan 6A	Entwicklungskonzept Variante A	M 1: 2 000
Plan 6B	Entwicklungskonzept Variante B	M 1: 2 000
Plan 7A	Freiraumkonzept mit Aufwertungsmaßnahmen Variante A	M 1: 2 000
Plan 7B	Freiraumkonzept mit Aufwertungsmaßnahmen Variante B	M 1: 2 000
Plan 8	Karte stadtechnische Mediennetze	M 1: 2 000
	Hinweis: Planverkleinerungen DIN A3	M 1: 3 000

Stadtumbau Frankfurt (Oder)
Stadtumbaugebiet Zentrum

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Erläuterungsbericht

1. Vorbemerkungen

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im Rahmen der gesamtstädtischen Stadtumbauplanung Frankfurt(Oder) wurde das Architekturbüro Töpfer Frankfurt(Oder) mit der Erarbeitung des Integrierten teilräumlichen Konzeptes (ITK) Berliner Straße / Klingetal beauftragt. Ergebnis der Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Frankfurt(Oder), den Wohnungsunternehmen und anderen Planungsbüros ist die vorliegende abschließende Fassung des Konzeptes, welche die Zielstellungen der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III) übernimmt und für das Plangebiet präzisiert.

Das ITK-Gebiet Berliner Straße / Klingetal, in Teilen dem Stadtumbaugebiet Zentrum zugeordnet (s. Plan 1), unterscheidet sich auf Grund seines relativ geringen Anteils an industriell errichteten Wohnbauten und einer Vielzahl von zum Teil denkmalgeschützten, Altbauten von den Wohngebieten außerhalb der Innenstadt.

Da es für die schrumpfende Stadt aus stadtentwicklungspolitischer und infrastruktureller Sicht keine ökonomische Alternative zur Konzentration auf die Innenstadt gibt und das voll erschlossene Stadtumbaugebiet Berliner Straße / Klingetal ausgesprochen gute Standortqualitäten, auch für die alternde und weniger mobile Bevölkerung aufweist, hat das Gebiet eine besondere Bedeutung im Stadtum- bzw. -rückbauprozess.

Der Stadtumbau ohne massive Eingriffe in die Baustrukturen ist **die** Chance zur Bestandsentwicklung und Abrundung insbesondere der innerstädtischen Wohnviertel – ein Prozess, der das Gebiet Berliner Straße / Klingetal seit Jahrhunderten prägt.

Das teilräumliche Konzept ist auf die Beseitigung von Missständen orientiert, die zum Leerzug geführt haben und beinhaltet Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen, die nachhaltig die Wohnqualität erhöhen, den Bestand sichern und die städtische Infrastruktur stärken.

Das Planungskonzept verfolgt die Zielstellungen:

- Abrundung der durchgrünten Wohnviertel an der Beckmannstraße
- Beseitigung der Missstände im Wohnumfeld beidseitig der Berliner Straße und
- Entwicklung der odernahen Quartiere in Analogie zur Südlichen Innenstadt.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Gelingt es, den wertvollen, zum Teil denkmalgeschützten Altbaubestand zu sanieren und zu nutzen, so wird das von Klinge- und Odertal geprägte Gebiet zwischen den Stadtteilen Zentrum und Nord zu einem der attraktivsten Wohngebiete von Frankfurt(Oder).

Die Stadt hat mit den umfangreichen Gestaltungen des Klingetals und der Oderpromenade die Voraussetzungen geschaffen.

1.2 Datengrundlagen

Die Erarbeitung des ITK Berliner Straße /Klingetal basiert auf folgenden Daten- und Kartengrundlagen.

- Bestandskarten (digitaler Datenbestand ALK)
- Angaben des Katasteramtes Frankfurt(Oder) zu den Eigentumsverhältnissen (Stand Juli 2006)
- Kartierung des fehlenden Neubau- und Baumbestandes im Plangebiet
- Ausführungsplanung zur Gestaltung der nördlichen Oderpromenade (Büro Beusch, Frankfurt(Oder))
- Ausführungsplanung Klingefreilegung (Büro Blüher, Berlin)
- in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan BP-08-004 und Lageplankonzept Wohnquartier Schulstraße, Ziegelstraße, Oderufer 08/2005 (Architekturbüro Schuster, Frankfurt(Oder))
- Sozio-demographische Daten der kommunalen Statistikstelle der Stadt Frankfurt(Oder) zu den Stadtgebieten und Wohnbezirken
- Daten zum Wohnungsbestand der Wohnungswirtschaft Frankfurt(Oder) GmbH (WoWi) und der Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt(Oder) e.G. (WohnBau)
- Zuarbeit zur stadttechnischen Infrastruktur (Büro igf, Frankfurt(Oder))
- Denkmaltopographie, Denkmale der Stadt Frankfurt(Oder) von Sybille Gramlich, 2002

1.3 Übergeordnete Planungen

Folgende übergeordnete und zu berücksichtigende Planungen gehen in das ITK Berliner Straße / Klingetal ein.

- Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt(Oder)
- Nahverkehrsplan der Stadt Frankfurt(Oder) für den ÖPNV im Zeitraum 2005 bis 2010 (in der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fassung, Juni 2005)
- Perspektive des ÖPNV in Frankfurt(Oder) unter den Bedingungen des Stadtumbaus – Schlussbericht (VKT, BDC, Dezember 2004)
- Stadtumbaukonzept-Gesamtfortschreibung 2004 (PFE, Juni 2004)
- Stadtumbauplanung-Fortschreibung und Qualifizierung des Stadtumbauprozesses (Startgespräch 04.11.2005)
- Infrastrukturkonzept der Stadt Frankfurt(Oder) auf der Grundlage des Stadtumbaukonzeptes (STUK II, Mai 2004) vom 30.März 2005 (igf)
- 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes Frankfurt (Oder) STUKIII), Beschluss vom 10. 05.2007
- Neuordnungskonzept Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt“

2. Bestandsanalyse

2.1 Lage im Stadtraum und Topographie

Das Bearbeitungsgebiet des ITK Berliner Straße / Klingetal liegt teilweise im Bereich des Stadtumbaugebiets Zentrum und überschneidet sich im Südosten geringfügig mit dem Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt“.

Es umfasst das östliche Klingetal, das stadtstrukturelle Bindeglied zwischen dem Frankfurter Zentrum und dem Stadtteil Nord.

Die Grenzen des Plangebiets verlaufen wie folgt:

- Norden: Bergstraße im Abschnitt Grüner Weg – Beckmannstraße, Klinge, Magistratssteig, Bergstraße im Abschnitt Magistratssteig – Berliner Straße, Hafenstraße
- Westen: Grüner Weg
- Süden: Sophienstraße im Abschnitt Halbe Stadt-Grüner Weg, Halbe Stadt im Abschnitt Sophienstraße – Berliner Straße, Karl-Ritter-Platz, Kietzer Gasse
- Osten: Oderufer

Da nach kommunaler Gebietsgliederung die Grenze zwischen den Stadtteilen Zentrum und Nord entlang Klinge, Poetensteig, Berliner Straße, Karl-Ritter-Platz und Kietzer Gasse verläuft, ist der südwestliche Teil des Plangebiets dem Stadtteil Zentrum zugehörig, der nördliche Teil des Plangebiets ist dem Stadtteil Nord zugeordnet.

Der dem Stadtteil Nord zugeordnete Teil des Plangebiets gehört zum Stadtgebiet 08 Leubuser Vorstadt, östlich der Berliner Straße Wohnbezirk 708 Klingestraße, westlich der Berliner Straße anteilig Wohnbezirk 709 Bergstraße (Berliner Straße 31-39, Bergstraße 6-12).

Der dem Stadtteil Zentrum zugeordnete Teil des Plangebiets gehört zum Stadtgebiet 03 Obere Stadt, westlich der Beckmannstraße anteilig Wohnbezirk 108 Weißes Rössel (Beckmannstraße 1-6, Sophienstraße 10-13, Grüner Weg 1-11), östlich der Beckmannstraße Wohnbezirk 109 Freilichtbühne.

Im Rahmen der Stadtumbauplanung ist der industriell errichtete Wohnungsbau des ITK-Gebiets Berliner Straße / Klingetal (Berliner Straße, Halbe Stadt, Poetensteig, Karl-Ritter-Platz) der Gebietskulisse Zentrum zugeordnet.

Der Bereich von der Bergstraße bis zum Winterhafen und vom Poetensteig, Am Graben bis zur Oder liegt im potentiellen Überschwemmungsgebiet (Hochwasserschutzlinien Frankfurt (Oder) vom 24.11.2004, Maßstab 1:1000).

Die weiteren stadtstrukturellen Aussagen zur Lage des Plangebiets im Stadtraum und zur Topographie sind in den folgenden fachbezogenen Abschnitten enthalten.

2.2 Historische Entwicklung

Die Gründungsstadt Frankfurt wurde im 13. Jahrhundert auf einer Talsandinsel der Oderniederung planmäßig in Form eines Rechtecks angelegt und später ummauert. Den nördlichen Städteingang bildete das Lebuser Tor.

Das in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts angelegte Straßennetz umfasste drei große Längsachsen in Nord-Süd-Richtung, die heutige Berliner Straße entspricht der historischen nordseitigen überörtlichen Verkehrsverbindung.

Das nördlich der Altstadt liegende Seitental der Oder, durch das die Klinge fließt, war zur Zeit der Stadtgründung landwirtschaftlich genutzter Außenbereich der Stadt. Die in die Oder mündende Klinge war schon zur Zeit der Stadtgründung der wichtigste Mühlenstandort Frankfurts mit bis zu sechs Wassermühlen.

Im Mittelalter entstanden vor den Stadttoren Vorstädte. So entwickelte sich vor dem Lebuser Tor entlang der heutigen Berliner Straße die Lebuser Vorstadt mit Leprosenhaus und zugehöriger Kapelle und Kirche St. Georg. Im Winkel zwischen Stadtmauer und Oder entstand der überwiegend von Fischern und Schiffern bewohnte Kietz.

Mit Ausbau der Lebuser Vorstadt erhielt die Berliner Straße geschlossene Randbebauungen mit Seitenflügeln und Höfen.

Anfang des 19. Jahrhunderts behinderten die Befestigungsanlagen die Stadtentwicklung, 1816 begann der Abbruch des Pulverturms am Lebuser Tor, 1820 folgten die Tortürme. An Stelle der Wall- und Grabenanlagen wurde eine Parkanlage (Lennèpark) geschaffen.

Zu dieser Zeit begannen begüterte Frankfurter Bürger mit dem Bau von Villen an dem Hang entlang der Halben Stadt. Der denkmalgeschützte Straßenzug Halbe Stadt ist die erste systematische Erweiterung Frankfurts über die Grenzen der mittelalterlichen Kernstadt hinaus.

Hervorragendes Beispiel der den Lennèpark einfassenden Villenbebauung war die Liena-Villa Halbe Stadt 29 von 1836 (nach 1945 abgerissen) mit zugehöriger Parkanlage aus den 1840er Jahren (Lienapark, Denkmal).

Dieser Park wurde in den 1950er Jahren mit dem Bau der Freilichtbühne umgestaltet, eine weitere Umgestaltung der Anlage erfolgte 1976-77. Die Freilichtbühne wurde nach 1990 bis auf zwei Bühnengebäude abgerissen.

1875 wurde die von der Halben Stadt zum alten Friedhof (heute Kleistpark) führende Sophienstraße (nach Sophie Lienau benannt) als Straße gewidmet. Die Bebauung mit mehrgeschossigen Miethäusern an Stelle von Äckern und Wiesen erfolgte ab 1875.

Zeugnis der großbürgerlichen Mietwohnhausbebauung seit Anfang des 20. Jahrhunderts sind die denkmalgeschützten Häuser Sophienstraße 2-5, deren Gärten zum Klingetal orientiert sind.

Die villenartige bzw. abschnittsweise geschlossene Bebauung setzte sich am Grünen Weg fort, wobei die Klingenniederung auf Grund des ungünstigen Baugrunds und des wechselnden Wasserstands der Klinge unbebaut blieb (gärtnerische Nutzung).

Im westlichen Anschluss an das Plangebiet wurde jedoch mit dem Bau der Wohnsiedlung am Grünen Weg zu Beginn der 1920er Jahre die bis dahin unbebaute Talsenke des Klingebachs abriegelt.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Die gesamtstädtische Entwicklung des 20. Jahrhunderts ist von großflächigen Stadterweiterungen geprägt, so dass aus den ehemaligen Stadträndern Innenstadtgebiete wurden. Der erhaltene Naturraum Klingetal bietet jedoch Standortqualitäten, die im Zusammenhang mit der Oder- und Zentrumsnähe hervorragende Wohnlagen bietet. Davon profitiert auch die Bergstraße, die sich in den letzten Jahren positiv entwickelt hat mit Ausnahme des Aldi-Marktes mit Parkplatz, der stadtgestalterisch und funktionell die ehemals geschlossene Eckbebauung mit ruhiger Gartenseite nicht ersetzen kann.

Der östlichste Teil des Plangebiets, der Abschnitt zwischen Berliner Straße und der Oder, erhielt seit dem 19. Jahrhundert durch Gewerbe- und Industrieansiedlungen sein Gepräge.

Infrastrukturelle Grundlage waren die optimalen Verkehrsanbindungen von Flussschifffahrt, Eisenbahn und Straße.

Zum Güterumschlag wurden die Hafenanlagen ausgebaut, mit dem Bau der Frankfurter Gütereisenbahn (Hafenbahn) wurde 1881 ein direkter Anschluss an die Staatsbahn hergestellt. Die Hafenanlagen wurden nach Aufgabe des Hafens rückgebaut.

Ab 1897 entstand zwischen Klinge- und Ziegelstraße die größte Kastenmöbelfabrik Deutschlands „Mantz & Gerstenberger“. Das spätere Kaufhaus wurde 1911 als „Ausstellungspalast mit dauernder Möbelausstellung“ eröffnet.

Die Möbelproduktion lief bis zur Wende, die geschichtsträchtigen Industriebauten in Klinkerbauweise blieben erhalten.

Der Gebäudebestand der ehemaligen Möbelwerke wird mischgenutzt (Kultur, Gewerbe, Wohnen), die drei Gebäude des ehemaligen Hafens (Hafenmeisterhaus, Lagergebäude, Lokschuppen) stehen leer, das Ufergelände wurde zur nördlichen Oderpromenade umgestaltet.

Der Karl-Ritter-Platz, zuvor Magazinplatz, hat seinen stadthistorischen Bezug zum 1741-42 auf der Platzsüdseite errichteten Militärspeicher (Haferspeicher), der 1970 abgebrannt ist.

Die nur an den Eckgrundstücken bebaute Platznordseite wurde 1814-17 mit dem Wohnhaus Nr. 1 und seinem langen Seitenflügel sowie 1908 mit dem Gemeindehaus der Georgenstraße geschlossen. In den 1980er Jahren wurde zwischen den beiden Eckhäusern der Wohnblock Karl-Ritter-Platz 2-3 eingefügt.

Die städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtumbaugebiets Berliner Straße / Klingetal nach 1945 setzte erst in den 1970er Jahren ein, nachdem die zerstörte Altstadt weitgehend wieder aufgebaut war.

Auf dem früher kleinparzelliertem Areal zwischen Ziegelstraße / Kietzer Straße und Schulstraße entstand zu DDR-Zeiten ein Heizwerk. Dieses Baufeld wurde für eine Neubebauung freigemacht.

Auf Grundlage eines stadtkompositionellen Planungskonzepts wurden im Rahmen des industriellen Wohnungsbauprogramms der Innenstadt die 16 geschossigen Punkthochhäuser Halbe Stadt 27 und 32-34 sowie Berliner Straße 41 platziert.

Für die Bewohner der zwischen Halbe Stadt und Kleistpark errichteten Vielgeschossiger entstand an der Beckmannstraße ein Schulkomplex mit zwei zweizügigen Schulen, einer komfortablen Schulspeisung, einer Sporthalle und einem Sportplatz sowie einem Fußgängertunnel.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Die denkmalgeschützte Villa Halbe Stadt 30 erhielt einen Kindergartenanbau.

In einer zweiten Bauphase der Innenstadtverdichtung in den 1980er Jahren entstanden an der Berliner Straße an Stelle der ehemals geschlossen Altbebauung die Wohnblöcke Berliner Straße 4-6 und 38-39 und Poetensteig 1-5, das Klingetal erhielt am Poetensteig eine platzartige Anbindung an die Berliner Straße.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Gebiet Berliner Straße / Klingetal seit der Stadtgründung schon immer Stadtumbaugebiet war. Entsprechend der naturräumlichen

Gegebenheiten und gesellschaftlichen Entwicklungen änderten sich die Nutzungen, das ursprüngliche Straßennetz blieb bis heute erhalten.

Der derzeitige Stadtumbau, der in der Stadtgeschichte einmalige Rückbau, bietet für das lagemäßig und infrastrukturell hochwertige Stadtgebiet günstige Entwicklungschancen, denn stadtoökonomisch gibt es für Frankfurt (Oder) keine Alternative zur Konzentration auf die Innenstadt.

Mit den Lückenschließungen der Bergstraße und der Wohnanlage Noacks Teich sowie der Renaturierung der Klinge und Gestaltung der Oderpromenade sind bereits wesentliche Komplexe des Stadtumbaus realisiert.

Die die historische Stadtentwicklung verdeutlichenden Baudenkmale sind im folgenden Abschnitt aufgelistet.

2.3 Städtebauliche Situation und Denkmalschutz

Stadtstrukturell besteht das Plangebiet auf Grund seiner differenzierten Topographie und unterschiedlicher Baugrundverhältnisse und der damit verbundenen stadtbauhistorischen Entwicklung aus sehr unterschiedlichen stadträumlichen Bereichen (siehe Anlage Übersichtskarte ITK-Teilbereiche). Die einzelnen Bereiche lassen sich wie folgt charakterisieren.

Bereich 1 Beckmannstraße – Klinge

Das Gebiet umfasst das als Parkanlage gestaltete Klingetal zwischen Grüner Weg und Magistratssteig sowie den Abschnitt der Klingefreilegung an der Berliner Straße.

Die Gebäude Sophienstraße 1-5 und der Lienaupark stehen als Einzeldenkmale auf der Denkmalliste. Die Beckmannstraße, die den Stadtteil Nord mit dem Zentrum verbindet (Buslinie), quert s-förmig das Tal.

Ab Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden die Wohnhäuser Sophienstraße und Grüner Weg, deren Gärten zum Klingetal orientiert sind. Am Südabschnitt der Beckmannstraße wurden in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts freistehende Wohnhäuser gebaut, die Niederung wurde gärtnerisch genutzt.

Mit dem Wohnungsbauprogramm der 1970er Jahre entstand beidseits der Beckmannstraße der Schulkomplex, verbunden mit massiven strukturellen Eingriffen.

Der Schulkomplex umfasst die zwei Schulen Beckmannstraße 6 und 26, die Sporthalle Beckmannstraße mit zugehörigem Sportplatz sowie die ehemalige Schulspeisung Beckmannstraße 25a (jetzt „Bellevue“, privat).

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Die Freilichtbühne wurde bis auf zwei bestehende Bühnengebäude rückgebaut, damit steht eine Baupotenzialfläche für mittel- oder langfristige standortgerechte Nutzungen zur Verfügung (Alternative: Eingrünung).

Durch die Renaturierung des Klingeflusses und die Klingefreilegung westlich der Berliner Straße steht den Bürgern eine Parkanlage mit hohem Erholungs- und Freizeitpotenzial zur Verfügung. Der Anschluss an die nördliche Oderpromenade verläuft über die Klingestraße.

Vom Stadtumbau betroffen ist der Schulkomplex, da die Schulen Beckmannstraße 26 (zwischenzeitlich realisiert) und 6 zeitversetzt abgerissen werden sollen.

Bereich 2 Poetensteig – Halbe Stadt

Die Hochhausgruppe Halbe Stadt 32-34, Teil der die ehemalige Altstadt und den Lenènpark umfassenden Höhenbebauung, prägt wesentlich das Stadtbild und die Silhouette von Frankfurt (Oder). Die exponierte Lage am Klingetal, die Nähe zum Stadtzentrum und zur Straßenbahnhaltestelle sowie die identitätsfördernde Eigenständigkeit der eingegründeten Hochhausgruppe machen die Attraktivität und Einmaligkeit der Wohnanlage aus.

Das straßennahe Hochhaus Berliner Straße 41 markiert den nördlichen Punkt in der Hochhausfolge entlang der zentralen Hauptverkehrsachse Zehmeplatz, Karl-Marx-Straße und Berliner Straße.

Die Wohnlage ist dementsprechend nicht so gut wie die der zurückgesetzten Hochhäuser. Das ungeordnete westseitige Wohnumfeld (wilder Parkplatz) stellt einen Missstand dar, es bedarf dringend einer Neuordnung (siehe Maßnahmen- und Kostenübersicht).

Das Hochhaus Halbe Stadt 27 ist im Kontrast zu den benachbarten denkmalgeschützten Häusern der Sophienstraße und der Halben Stadt deplaziert, doch weist es eine gute Wohnlage auf.

Die Häuser Halbe Stadt 30 und 35 sind Einzeldenkmale, ebenso der Lienaupark.

Die Kaufhalle am Poetensteig wurde im Rahmen des innerstädtischen Wohnungsbauprogramms zur Nahversorgung errichtet. Ihr Standort liegt im fußläufigen Einzugsbereich Bruno-Peters-Berg, Halbe Stadt und Berliner Straße. Dementsprechend wurde nie ein zugehöriger Kunden-Parkplatz gebaut. Die Zufahrt für den Anlieferverkehr und der Kundenverkehr beeinträchtigen das Wohnumfeld des Hochhauses Berliner Straße 41 und den Durchgang von den Hochhäusern Halbe Stadt zur Berliner Straße.

Die versetzt angeordneten Wohnblöcke Poetensteig 1-2 und 3-5 markieren von der Berliner Straße aus südseitig den Eingang zum Klingetal und schirmen optisch den Anlieferhof der Kaufhalle ab. Sie wurden im Rahmen des Verdichtungsprogramms der Frankfurter Innenstadt errichtet, nachdem die Kaufhalle jahrelang in Betrieb war.

Der hohe Leerstand der Wohnblöcke zeigt den vorprogrammierten städtebaulichen Missstand – die Südseite der Wohnungen ist auf den voll versiegelten Wendehof des Anlieferverkehrs ausgerichtet, der notwendige Ruheanspruch ist nicht gewährleistet. Die Loggien sind nach Norden ausgerichtet.

Bereich 3 Bergstraße – Magistratssteig

Stadtstrukturell gehört der Bereich 3 zur südseitigen Bebauung der Bergstraße im Abschnitt zwischen Grüner Weg und Berliner Straße, nur der Ostabschnitt zwischen Magistratssteig und Berliner Straße ist Plangebietsbestandteil.

Stadthistorisch wiesen die Straßenzüge geschlossene Randbebauungen auf. Erhalten blieben die Gründerzeitbauten Berliner Straße 31, 33-37, sie wurden zu DDR-Zeiten saniert.

In der Wendezeit entstand als südlicher Abschluss der Altbauzeile der im östlichen Teil funktionsunterlagerte Wohnblock Berliner Straße 38-39 mit einem aufwendig gestalteten Parkplatz im Grünen. Der südseitige, befahrbare Weg erschließt das Grundstück und den Fliesenmarkt.

In Abweichung von der Rahmenplanung „östliches Klingetal / Berliner Straße / Oderufer“ von 1993 wurde an der Ecke Bergstraße / Berliner Straße ein Aldi-Markt mit vorgelagertem Parkplatz gebaut.

Auf die Wohnqualität des als Fragment erhaltenen Straßenzuges Berliner Straße wirken sich diese Baumaßnahmen negativ aus, da eine ungestörte Hof-Gartenseite der stark vom Verkehr belasteten Altbauten nicht gewährleistet werden kann.

Ob der Altbaubestand in dieser Situation langfristig zu sichern ist (z.T. Leerstand, Bauschäden, hohe Verkehrsemissionen), ist zur Zeit nicht einschätzbar, Ziel ist der Erhalt der historischen Bausubstanz.

Bereich 4 Hafenstraße – Noacks Teich

Der nördlichste Bereich des Plangebiets umfasst die drei Teilgebiete Berliner Straße 16-23, Hafenstraße und Wohnanlage Noacks Teich.

Der geschlossene Straßenzug Berliner Straße besteht aus folgenden Häusern:

- Berliner Straße 16: Neubau Eckhaus der Wohnanlage Noacks Teich
- Berliner Straße 17: denkmalgeschütztes Wohnhaus (Leerstand, Sanierungsbedarf) mit Hofgebäuden
- Berliner Straße 19: Altbau-Wohnhaus (Leerstand, ruinös)
- Berliner Straße 20: Altbau-Wohnhaus (Leerstand, ruinös)
- Berliner Straße 22: Altbau-Wohnhaus (Leerstand, ruinös)
- Berliner Straße 22a/23: Georgen-Hospital (Einzeldenkmal, Leerstand, Sanierungsbedarf)

Der Bauzustand der drei Wohnhäuser zwischen den Baudenkmalen ist so schlecht, dass trotz Zielstellung des Erhalts mit einem Abgang gerechnet werden muss. Auf Grund der ungünstigen Gründungsverhältnisse und der Belastungen durch die Straße müssen bei eventuellem Abriss der Häuser die anschließenden Giebel der Baudenkmale nachhaltig gesichert werden.

Der Bereich südlich der Hafenstraße ist durch Rückbau der Hafensbahn und Teilrückbau der Tankstelle weitgehend freigeräumt. Auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle besteht dringender Ordnungsbedarf, da dieses Areal voll im Blickfeld der Goepelstraße liegt und die Verbindung zum Winterhafen bzw. zur Oderpromenade mit Oder-Neiße-Radweg herstellt. Besonders kritisch sind die Großwerbetafeln und Wertstoffcontainer zu bewerten.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Der Quartierinnenraum wird geprägt von der Villa Berliner Straße 23a und wertvollem Baumbestand. Bei Überplanung des Geländes der ehemaligen Hafenbahn sind die Belange der Bewohner der Wohnanlage Noacks Teich – Ruheanspruch und Freihaltung des Blickfeldes auf den Winterhafen – zu berücksichtigen.

Die Wohnanlage Noacks Teich ist beispielhaft für eine qualitätvolle Umgestaltung eines odernahen Areals, das vor seiner Umgestaltung erhebliche städtebauliche Missstände aufwies.

Südlich des Winterhafens steht der sanierungsbedürftige Lokscheunen, der einer Nutzung in funktionellem Bezug zur Oderpromenade zuzuführen ist.

Zwischen Noacks Teich und Uferpromenade steht die 1910 errichtete Pumpstation Klingestraße 5, ein jetzt ungenutztes, sanierungsbedürftiges Betriebsgebäude mit Maschinistenwohnung. Für diese Baudenkmal mit seinen originalen Maschinen und einer Wohnung mit Oderblick muss ein Liebhaber gefunden werden.

Bereich 5 Ziegelstraße – Schulstraße

Der Bereich umfasst das industriell geprägte Großquartier Mantz & Gerstenberger Center (ehemaliges Möbelwerk), das zwischen Ziegelstraße und Karl-Ritter-Platz liegende Quartier (ehemaliges Rechenzentrum) und das östlich der Schulstraße liegende, für das zukünftige Wohnviertel vorbereitete, Baufeld Schulstraße (ehemaliges Heizwerk).

Das Großquartier der ehemaligen Möbelwerke besteht im Wesentlichen aus Produktionsgebäuden in Ziegelbauweise, die sich um eine zentrale nord-süd verlaufende Erschließungsachse in Verlängerung der Schulstraße gruppieren. Sie reichen im Norden bis an die Klingestraße und im Osten an das ehemalige Hafengelände.

Im Westen ist das Gelände von der Randbebauung Berliner Straße eingefasst, den südlichen Abschluss bilden die Gebäude der Ziegelstraße.

Der Ostabschnitt der Ziegelstraße ist bis auf eine Baulücke durch Altbau-Wohnhäuser und das ehemalige Pförtnerhaus geschlossen. Die beiden ältesten milieubildenden, jedoch stark sanierungsbedürftigen Wohnhäuser Ziegelstraße 22 und 23 stehen leer, ebenso das Gründerzeithaus Nr. 25. Die oderseitige Ecke bildet das repräsentative Wohnhaus Nr. 20, 21a.

Der Westabschnitt wird von ehemaligen Produktionsstätten, jetzt nur noch teilweise vom Einzelhandel genutzt (zwischenzeitlich Aldi Markt), und Stellplätzen geprägt. Dieses Umfeld hat u.a. zum Leerzug des Wohnblocks Berliner Straße 5-6 geführt.

Die Ziegelstraße wurde in den 1980er Jahren mit den Wohnblöcken Berliner Straße 4-6 überbaut, ein Durchgang ersetzt die ehemalige Straßenanbindung. Die Verkehrserschließung verläuft seither über den Karl-Ritter-Platz.

Der Straßenzug Berliner Straße wird von den denkmalgeschützten Eckhäusern Karl-Ritter-Platz 1 und Berliner Straße 14 eingefasst. Das Mitte des 18. Jahrhunderts gebaute, denkmalgeschützte Wohnhaus Berliner Straße 2 steht seit Jahren leer und ist einschließlich seiner Hofgebäude stark sanierungsbedürftig.

Das benachbarte sanierte Wohn- und Geschäftshaus Berliner Straße 3, 1902 errichtet, prägt als Einzeldenkmal einer späteren Epoche (Fassade Gründerzeit, innen Jugendstilelemente) den Straßenzug. Die schmalen sehr hohen Seitenflügel werden nur zum Teil genutzt. Der nördliche Flügel verschattet mit seiner Brandwand das Wohnhaus und Grundstück Berliner Straße 4.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Auch die geschlossene Nordfront des Karl-Ritter-Platzes zeichnet sich durch Häuser unterschiedlicher baugeschichtlicher Epochen aus. Die denkmalgeschützten Eckhäuser stammen von 1814-17 und 1908-09, das Mittelhaus (Wohnblock Karl-Ritter-Platz 2-3) wurde in den 1980er Jahren im Rahmen der Innenstadtverdichtung in Großtafelbauweise errichtet.

Der langgestreckte, unbegrünte, als öffentlicher Parkplatz genutzte Stadtplatz ist sanierungs- und begrünungsbedürftig (schadhafte Betonoberfläche).

Das zwischen Schulstraße, Ziegelstraße, Oderufer und Kietzer Gasse liegende Quartier, Teil der Lebuser Vorstadt, war früher auf kleinen Parzellen entlang der Straßen dicht bebaut.

Das zu DDR-Zeiten hier errichtete Heizwerk wurde abgerissen, nunmehr steht das Bau- feld für eine kleinteilige Wohn-Neubebauung mit Stadtvillen, Doppel- und Reihenhäusern zur Verfügung. Grundlage ist der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan BP-08-004.

Das Bau- feld des ehemaligen Rechenzentrums westlich der Schulstraße ist für eine Quar- tierabrundung mit attraktivem Innenraum ebenfalls beräumt.

Ergänzend zu den bereichsbezogenen Erläuterungen sind in der nachfolgenden Übersicht alle Einzeldenkmale des Plangebiets aufgeführt.

Einzeldenkmale im Stadtumbaugebiet Berliner Straße / Klingetal

Berliner Straße 2	Wohnhaus, um Mitte 18.Jahrhundert, (1816 „Gasthof zur Stadt Berlin“)
Berliner Straße 3	Wohn- und Geschäftshaus, 1902
Berliner Straße 14	Ausstellungsgebäude der Möbelfabrik Mantz & Gerstenberger, 1910-11
Berliner Straße 17	Wohnhaus, ursprünglich 2 Parzellen, um Südteil 1841/42 erwei- tert und mit einheitlicher Fassade versehen
Berliner Straße 22a-23	Georgen-Hospital, 1794 (auf Vorgängerbauten, Nordgiebel auf ehemaligen Friedhof und Kirche ausgerichtet, wichtiger und einer der prägnantesten historischen Bauten der Lebuser Vorstadt
Halbe Stadt 29	Lienaupark, 1840er Jahre, Anlage des Villenparks nach Fertig- stellung der Villa 1836 (nach 1945 abgerissen), nach 1945 Um- gestaltung der Parkanlage, Freilichtbühne Anfang der 1950er Jahre, 1976/77 umgestaltet, im Park Gedenkstein 1861 für M- chael Lienau
Halbe Stadt 30	Villa, um 1830, eine der ersten Bauten der Halben Stadt (vermit- telt besonders treffend deren ursprünglichen Charakter)
Halbe Stadt 35	Wohnhaus, um 1830
Karl-Ritter-Platz 1	Wohnhaus, 1814-17, Eckhaus markiert den Beginn der Lebuser Vorstadt
Karl-Ritter-Platz 4	Gemeindehaus von St.Georg, 1908-09, Neubarock
Klingestraße 5	Pumpstation (Betriebsgebäude mit Maschinistenwohnung), 1910 (1907 mit der Kanalisierung und Überbauung des Klingegrabens geplant)
Sophienstraße 1	Fabrikgebäude, um 1900, ehemals Teil der Schuhfabrik Schle- singer
Sophienstraße 2	Mietwohnhaus, 1903-04
Sophienstraße 3	Mietwohnhaus, 1903-04

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Sophienstraße 4	Mietwohnhaus, 1906
Sophienstraße 5	Mietwohnhaus, 1907-07

Bodendenkmale

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal ("ur- und frühgeschichtliche Siedlungen, eisenzeitliches Gräberfeld, Vorstadt Mittelalter / Neuzeit") i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDschG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (z.B. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherren (§§ 9 Abs. 3 und 4, 7 Abs. 3 und 4, BbgDschG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§ 9 Abs. 1 BbgDschG).

Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

2.4 Eigentumsstruktur

In der Karte Eigentumsstruktur (Plan 2) sind die Eigentumsverhältnisse, bezogen auf Flurstücke und Gebäude, nach Angaben des Katasteramts dargestellt. (ALK/ALB 2006)

Etwa die Hälfte des Plangebiets befindet sich in städtischem Eigentum, einzelne Grundstücke gehören dem Land Brandenburg und der Bundesrepublik Deutschland. In der Kategorie sonstige Eigentümer dominieren Privatpersonen.

Die für den Stadtumbau relevanten Wohnungsunternehmen sind im Plangebiet die Wohnungswirtschaft Frankfurt(Oder) GmbH (WoWi) und die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt(Oder) e.G. (WohnBau).

Die folgende Übersicht zeigt die Eigentumsverhältnisse der industriell errichteten Wohnhäuser und zugehörigen Grundstücke.

Straße, Hausnummer	WE	Gebäude-Eigentümer	Grundstücks-Eigentümer
Berliner Straße 4	39	WoWi	WoWi
Berliner Straße 5-6	90	WohnBau	WohnBau
Berliner Straße 38-39	27	WoWi	WoWi
Berliner Straße 41	90	WohnBau	WohnBau
Halbe Stadt 27	90	WohnBau	Wohnbau
Halbe Stadt 32-34	270	WoWi	WoWi, Stadt, sonstige
Karl-Ritter-Platz 2-3	16	WoWi	WoWi
Poetensteig 1-5	40	WoWi	WoWi

Im Rahmen der Wohnungsbestandsentwicklung werden Aufwertungs- und Ordnungsmaßnahmen in den Bereichen Berliner Straße / Poetensteig und Berliner Straße / Ziegelstraße vorgeschlagen, die Auswirkungen auf die Flurstücke haben.

Der zweite Komplex des Stadtumbaus betrifft die Schulen Beckmannstraße 6 und 26. Eigentümer der Gebäude und der Grundstücke ist die Stadt Frankfurt(Oder). Nach Abriss der Gebäude und Beräumung der Grundstücke kann das Grundstück Beckmannstraße 26 an private Bauherren verkauft werden. Das Grundstück Beckmannstraße 6 soll für eventuelle spätere soziale Nutzungen im kommunalen Besitz verbleiben.

Integriertes teilträumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Grundsätzlich liegen alle öffentlichen Verkehrsflächen auf kommunalen Flurstücken.

Die stadtechnischen Erschließungshauptleitungen verlaufen bis auf einige Ausnahmen, insbesondere im Bereich 2 Poetensteig – Halbe Stadt, auf städtischen Grundstücken (siehe Plan 8, Karte stadtechnische Mediennetze).

Die Entwicklungsflächen Hafenstraße (Hafenbahn) und Schulstraße (BP – 08-04) sind im überwiegenden Anteil kommunal.

2.5 Gebäude-, Wohnungsbestand

Das ITK-Gebiet umfasst das Stadtgebiet 03 Obere Stadt, anteilig den Wohnbezirk 108 Weißes Rössel, und vollständig den Wohnbezirk 109 Freilichtbühne sowie vom Stadtgebiet 08 Lebuser Vorstadt den Wohnbezirk 708 Klingestraße und anteilig den Wohnbezirk 709 Bergstraße.

Die nachfolgende Übersicht des Wohnungsbestandes 31.12.2005 enthält die Daten der Wohnbezirke aus der Kommunalstatistik sowie die Daten des ITK-Gebiets.

Es ist zu beachten, dass die Wohnungszahlen in den Altbauten nicht dem tatsächlichen Wohnungspotenzial entsprechen, da viele Wohnungen gewerblich genutzt werden, somit im Wohnungsbestand nicht erfasst sind.

Wohnbezirk	Wohnungen der Wohnbezirke						Wohnungen des ITK					
							WE ITK	davon industriell errichtet				
	WE	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE	5-R-WE		WE	1-R-WE	2-R-WE	3-R-WE	4-R-WE
Stadtgebiet 03 Obere Stadt												
108 Weißes Rössel	455	99	129	140	74	13	ca. 60					
109 Freilichtbühne	504	150	158	179	11	6	504	490	150	170	160	10
Stadtgebiet 08 Lebuser Vorstadt												
708 Klingestraße	302	138	106	45	13	-	302	172	138	15	19	-
709 Bergstraße	565	56	191	229	71	18	ca. 70					
Summe ITK							ca. 936					

Die folgenden Aussagen beschränken sich im Wesentlichen entsprechend der Aufgabenstellung zum Integrierten teilträumlichen Konzept für den Stadtumbau auf die industriell errichteten Gebäude und deren Bestandsentwicklung.

Die folgende Tabelle zeigt den Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen, aufgeschlüsselt nach Wohnungsgrößen und Wohnbezirken.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Straße, Hausnummer	Eigentümer	WE	1-R	2-R	3-R	4-R	Wohnbezirk
Berliner Straße 4	WoWi	39	37	2	-	-	708
Berliner Straße 5-6	WohnBau	90	90	-	-	-	708
Berliner Straße 38-39	WoWi	27	4	10	13	-	708
Berliner Straße 41	WohnBau	90	30	30	30	-	109
Halbe Stadt 27	WohnBau	90	30	30	30	-	109
Halbe Stadt 32	WoWi	90	30	30	30	-	109
Halbe Stadt 33	WoWi	90	30	30	30	-	109
Halbe Stadt 34	WoWi	90	30	30	30	-	109
Karl-Ritter-Platz 2-3	WoWi	16	-	3	6	-	708
Poetensteig 1-2	WoWi	16	-	8	4	4	109
Poetensteig 3-5	WoWi	24		12	6	6	109
Summe ITK		662	288	185	179	10	

2.5.1 Baualter

Wie aus den Erläuterungen in den Abschnitten 2.2 Historische Entwicklung und 2.3 Städtebauliche Situation und Denkmalschutz ersichtlich, sind im Plangebiet Häuser sehr unterschiedlichen Alters vorhanden.

Die ältesten, denkmalgeschützten, Gebäude der Berliner Straße (Gubener Vorstadt) stammen aus dem 18. Jahrhundert. Im 19. Jahrhundert wurden die Villen an der Halben Stadt gebaut, Anfang des 20. Jahrhunderts folgten die Häuser in der Sophienstraße und im Grünen Weg.

Die Nachkriegsentwicklung des Plangebiets erfolgte in zwei Phasen. Im Rahmen der vielgeschossigen Höhenbebauung um den Stadtkern ab Anfang der 1970er Jahre wurden die Punkthochhäuser Halbe Stadt 27 (1974) und 32-34 (1973) und Berliner Straße 41 (1971) montiert.

Bestandteil dieses Wohnungsbauprogramms der 1970er Jahre ist der Schulkomplex Beckmannstraße.

Im zweiten Innenstadt-Verdichtungsprogramm der 1980er Jahre wurden die mehrgeschossigen Wohnblöcke Karl-Ritter-Platz 2-3 (1985), Berliner Straße 4 und 5-6 (1987) sowie Poetensteig 1-2 und 3-5 (1987) errichtet.

Der jüngste, in industrieller Bauweise errichtete Wohnblock, ist der so genannte Wendebau Berliner Straße 38-39 (1991).

Danach entstand neben Lückenschließungen in der Bergstraße die Wohnanlage Nacks Teich und ein Eigenheim am Grünen Weg.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

2.5.2 Leerstand

Der Wohnungsleerstand in den Wohnbezirken beträgt gemäß Kommunalstatistik zum 31.12.2005 (letztmalige Erfassung dieser Daten durch die kommunale Statistikstelle):

108 Weißes Rössel	21 von 455 Wohnungen	(4,6%)
109 Freilichtbühne	43 von 504 Wohnungen	(8,5%)
708 Klingestraße	78 von 302 Wohnungen	(25,8%)
709 Bergstraße	33 von 565 Wohnungen	(5,8%)

Wie die folgende Tabelle, die nach Angaben der Wohnungsunternehmen erstellt wurde, zeigt, hat sich der Leerstand in den industriell errichteten Gebäuden weiter erhöht. Der Leerstand der Altbauten ist in guten Wohnlagen gering, stark betroffen sind die vom Verkehr belasteten Altbauten der Berliner Straße (drei Gebäude sind ruinös). In der Ziegelstraße stehen drei Häuser leer. Die Gründe sind die nordseitig dicht liegenden Gebäude der ehemaligen Möbelwerke und südseitig das öde Umfeld der ehemaligen Standorte Heizhaus und Rechenzentrum.

Die Karte Wohnungs-Leerstandssituation (Plan 3) zeigt den Wohnungsleerstand der industriell errichteten Wohngebäude, Stand 31.12.2006 (WoWi, WohnBau). Die nachfolgende Tabelle beinhaltet die von den Wohnungsunternehmen übermittelten Leerstandsdaten und den Bautyp der Gebäude.

Straße, Hausnummer	Eigentümer	WE	Leerstand		Bautyp
			31.12.2006		
Berliner Straße 4	WoWi	39	2	5,1%	P2M
Berliner Straße 5-6	WohnBau	90	90	100%	P2M
Berliner Straße 38-39	WoWi	27	13	48%	P2M
Berliner Straße 41	WohnBau	90	19	21,1%	PHH 16G
Halbe Stadt 27	WohnBau	90	15	16,6%	PHH 16G
Halbe Stadt 32	WoWi	90	3	3,3%	PHH 16G
Halbe Stadt 33	WoWi	90	1	1,1%	PHH 16G
Halbe Stadt 34	WoWi	90	27	30%	PHH 16G
Karl-Ritter-Platz 2-3	WoWi	16	0	0%	P2M
Poetensteig 1-2	WoWi	16	9	56%	P2M
Poetensteig 3-5	WoWi	24	15	62%	P2M
Summe ITK		662	194	29,3%	

Der Wohnungsleerstand im WohnBau-Block Berliner Straße 5-6 beträgt 100%. Das Milieu im Mittelganghaus (langer unbelichteter Hausflur) und im Umfeld (ehemaliger Standort des Aldi-Marktes) hat zum Leerzug geführt.

Die WohnBau sieht keine Chance der Vermietbarkeit der Wohnungen (im Erdgeschoss sind Läden) und sucht einen Käufer für eine Neubebauung.

Grundsätzlich resultiert der Leerstand aus der Lage des Gebäudes und der Lage der Wohnungen im Gebäude, der Qualität des Wohnumfeldes, den Wohnungsgrundrissen bzw. der Orientierung der Wohnungen (Loggia, Besonnung, Aussicht), dem Zustand der Gebäude, der Miethöhe und dem alternativen Wohnungsangebot der Stadt.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Der hohe Leerstand im Block Berliner Straße 38-39 resultiert nach WoWi-Angabe aus den relativ hohen Mieten.

Die unterschiedlichen Leerstände von WoWi und WohnBau in gleichen Bautypen an vergleichbaren Standorten lassen sich jedoch nicht ohne Weiteres erklären.

Dies trifft auf die vergleichbaren Wohnblöcke Berliner Straße 4 und 5-6 sowie die Hochhäuser Halbe Stadt 34 und Berliner Straße 41 zu.

Bis auf die Wohnblöcke Poetensteig 1-5, deren Wohnqualität ohne Abriss der Kaufhalle nicht zu verbessern ist, rechtfertigt kein Plattenbau-Leerstand einen Abriss.

Mit den vorgeschlagenen Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen kann der Wohnungsbestand langfristig gesichert werden.

2.5.3 Modernisierungsstand

Der Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen wurde bisher nicht bzw. nur teilsaniert (siehe Plan 4, Karte Sanierungsstand).

Bis auf den Einbau neuer Fenster in den Hochhäusern Halbe 32-34 wurden nur die notwendigen kleinteiligen Maßnahmen durchgeführt.

Daraus lässt sich jedoch nicht ohne Weiteres der Leerstand ableiten.

2.6 Bevölkerung

Das ITK-Gebiet umfasst nach kommunaler Gliederung die Wohnbezirke 109 und 708 vollständig sowie die Wohnbezirke 108 und 709 in geringen Anteilen (siehe Abschnitt 2.1).

Auf Grund dieser Zuordnungsproblematik liegen keine auf das gesamte ITK-bezogene Sozio-demographische Daten vor. Aussagefähig sind die auf die Stadtgebiete 03 Obere Stadt und 08 Lebuser Vorstadt bezogenen Daten der Kommunalen Statistikstelle der Stadt Frankfurt(Oder). Der Bericht 01/2005 „Sozio-demographische Daten der Stadtgebiete im Vergleich“ ist auszugsweise für die Stadtgebiete 3 und 8, die vollständig im ITK-Gebiet liegen, als Anlage den Erläuterungen beigefügt.

Die folgenden Tabellen beinhalten die Daten 31.12.2005 für die vollständig im Plangebiet liegenden Wohnbezirke 109 und 708 zu Einwohnern, Altersgruppen Geburten, Sterbefälle Wanderungssalden und Haushalten.

Wohnbezirk	Einwohner	Altersgruppen											
		00-00	01-05	06-11	12-15	16-18	19-25	26-29	30-44	45-59	60-64	65-74	74-
109	688	1	19	14	7	14	77	30	94	160	63	137	72
708	352	0	12	7	7	10	44	31	65	77	20	59	20

Wohnbezirk	Einwohner Anfang 2005	Geburten	Sterbefälle	Wanderungssaldo	Einwohner Ende 2005
109	743	2	5	-52	688
708	346	0	3	9	352

Wohnbezirk	Einwohner	Haushalte	Haushaltsfaktor	Wohnungen
109	688	465	1,48	504
708	352	225	1,56	302

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Für die im ITK-Gebiet liegenden Teile der Wohnbezirke 108 und 709 kann die Einwohnerzahl nur an Hand der hausbezogenen eingeschätzten Wohnungszahlen abgeleitet werden.

- Wohnbezirk 108: ca. 60 Wohnungen x Haushaltsfaktor 1,5 = ca. 90 Einwohner
 - Wohnbezirk 709: ca. 70 Wohnungen x Haushaltsfaktor 1,5 = ca. 105 Einwohner
- Die Gesamteinwohnerzahl des ITK-Gebiets betrug am 31.12.2005 ca. 1235 Einwohner bei einem Bestand von ca. 936 Wohnungen.

2.7 Soziale Infrastruktur

Hinsichtlich seiner sozialen Einrichtungen wandelt sich das Gebiet seit Jahren. Durch Alterung der Bevölkerung und Rückgang der Geburtenzahlen wurden Kindergärten- und Schülerplätze überflüssig. Die Vorschuleinrichtungen Grüner Weg 10 und Halbe Stadt 30 wurden geschlossen. Die Halbe Stadt 30 wird durch das Frauen- und Familienzentrum und durch die jüdische Gemeinde nachgenutzt.

Die leer stehende Schule Beckmannstraße 26 wurde in diesem Jahr abgerissen. Die Schule Beckmannstraße 6 soll ebenfalls nach Nutzungsaufgabe abgerissen werden. Die ehemalige Schulspeisung Beckmannstraße 25a wurde für eine kommerzielle Nutzung privatisiert.

Sporthalle und Sportplatz bleiben erhalten und werden zukünftig vom Gymnasium in der Wieckestraße und für Freizeitsport genutzt.

Südlich der Sporthalle schließt sich der Spielplatz des Kinderheims Clara Zetkin Grüner Weg 4 an.

Zur medizinischen Versorgung steht neben Arztpraxen am Grünen Weg, in der Sophienstraße, Halben Stadt und Berliner Straße das Ärztehaus mit Apotheke Berliner Straße 40 zur Verfügung, so dass eine Nahversorgung gesichert ist.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet wurden in den letzten Jahren Altenpflegeheime gebaut (Bergstraße).

Als bedeutsamer Standort für die Frankfurter Kulturlandschaft hat sich in den Gebäuden der ehemaligen Möbelwerke die Kulturfabrik etabliert.

Hervorzuheben sind das Theater des Lachens (Puppen- und Schauspiel e.V.) Ziegelstraße 31 und das Theater im Schuppen e.V. bzw. die neue Theaterschule für Körper Bildung Ziegelstraße 28a und b.

Im Plangebiet verteilt befinden sich weiterhin folgende Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur:

- | | |
|---|---------------------|
| - Gemeindehaus von St. Georg | Karl-Ritter-Platz 4 |
| - Europa-Universität Viadrina Frankfurt(Oder) | Sophienstraße 6 |
| - Internationales Begegnungszentrum der Wissenschaft | |
| - Jüdische Gemeinde der Stadt Frankfurt(oder) e.V. | Halbe Stadt 30 |
| - Frauen & Familienzentrum e.V. (Hinterhaus) | |
| - Ökumenisches Studienhaus „Hedwig von Schlesien“ | Halbe Stadt 30a |
| - Kinderheim Clara Zetkin | Grüner Weg 4 |
| - Werkstatt für psychisch behinderte Menschen, Ladenwerkstatt | Berliner Straße 14 |

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Neben den genannten Bildungs-, Kultur- und Sozialdienstleistungseinrichtungen im Stadtumbaugebiet Berliner Straße /Klingetal steht den Bewohnern eine Vielzahl von fußläufig erreichbaren Einrichtungen in den benachbarten Gebieten zur Verfügung.

Das Grundstück der Schule Beckmannstraße 6 verbleibt im städtischen Eigentum, um für einen eventuellen späteren Schulneubau zur Verfügung zu stehen.

2.8 Handel und Dienstleistungen

Einzelhandel und Dienstleistung konzentrieren sich an der Berliner Straße, der Hauptverkehrsachse des Plangebiets.

Diese Achse war stadtgeschichtlich immer von Handel, Gewerbe und Sozialbauten geprägt, während die westseitigen Stadterweiterungen Wohnviertel mit sehr geringem Gewerbeanteil waren und sind.

Die odernahe Zone war Mischgebiet Gewerbe-Wohnen bzw. Industriegebiet. Sie entwickelt sich zum Wohngebiet, eine Mischnutzung besteht nur in den ehemaligen Möbelwerken weiter.

Die Nahversorgung der Wohnviertel erfolgt vorrangig über die Kaufhallen Poetensteig und Bergstraße. Der überwiegende Anteil der Wohnungen liegt in deren Einzugsbereichen, abseitig liegen die Wohnhäuser Grüner Weg und Beckmannstraße.

Der Kaufhallenstandort Poetensteig ist auf Grund seiner Lage im Gebiet der höchsten Einwohnerdichte von besonderer Bedeutung, mit Bebauung der Baufelder an der Schulstraße erhöht sich der Nahversorgungsbedarf an diesem Standort.

Die fußläufige Erreichbarkeit ist für die älter und weniger mobil werdende Bevölkerung Grundbedingung.

Neben den Kaufhallen existieren in der Berliner Straße kleinteilige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Da nur wenige Kundenparkplätze auf der östlichen Straßenseite vorhanden sind und die einfallenden Häuser die Attraktivität des Straßenzuges beeinträchtigen, haben die Gewerbetreibenden erhebliche Probleme.

Die erschließungsmäßig ungünstige Lage des Fliesenmarktes verbessert sich im Zuge der Klingefreilegung, insgesamt ist jedoch der abseitige Standort in der Parkanlage nicht gut.

In den Produktionsbauten der mischgenutzten ehemaligen Möbelwerke befinden sich weitere Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe. Das ehemalige Kaufhaus weist in den oberen Etagen Leerstand auf.

Gaststätten existieren im Wohnblock am Karl-Ritter-Platz und im Wohnblock Poetensteig, der abgerissen werden soll. An der Beckmannstraße befindet sich in der privatisierten ehemaligen Schulspeisung das „Bellevue“.

Über das gesamte Plangebiet verteilt haben sich, insbesondere in den repräsentativen Altbau-Wohnungen, Praxen und Büros eingerichtet.

Stellplatzmangel und Störungen des Wohnumfeldes durch Besucherverkehr sind die Nachteile dieser dezentralen Entwicklung.

2.9 Verkehrsstruktur

2.9.1 Straßennetz

Von zentraler Bedeutung für die Verkehrserschließung und –anbindung des Plangebiets ist die Berliner Straße, die in südlicher Richtung die Verbindung zum Stadtzentrum und in nördlicher Richtung die Verbindung zu den Bundesstraßen B5 und B112 herstellt.

Im westlichen Teil des Plangebiets durchquert die Beckmannstraße s-förmig das Klingetal. Sie verbindet das Wohngebietszentrum des Stadtteils Nord mit dem Stadtzentrum und dem Bahnhof.

An beide Straßen binden die Nebennetzstraßen an, die das Plangebiet erschließen. Da die Bergstraße im Abschnitt Berliner Straße bis Beckmannstraße und die Sophienstraße im Abschnitt Beckmannstraße bis Halbe Stadt auf Grund der geringen Ausbaubreite bzw. notwendiger Stellplätze nur im Richtungsverkehr befahrbar sind, müssen Umwege gefahren werden, die das Störpotenzial erhöhen.

Extrem stark belastet ist die Sophienstraße und die Halbe Stadt durch den Individualverkehr, zusätzlich durch die Stadtbuslinie. Die Verkehrsorganisation der Rosa-Luxemburg-Straße zu Gunsten des Grenz-Durchgangsverkehrs verdrängt in hohem Maße den innerstädtischen Verkehr auf diese Straßen. Es kommt auch zur Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit für die Radfahrer und Fußgänger.

Um die Verkehrssicherheit in der Beckmannstraße zu erhöhen, wurde mit dem Bau des Schulkomplexes ein Fußgängertunnel angelegt, dessen Funktion sich mit Rückbau der Schulen erledigt.

Im Ostteil wird das Plangebiet durch die zum Oderufer, dem ehemaligen Stadthafen, führende Hafenstraße, Klingestraße und Ziegelstraße sowie den Karl-Ritter-Platz, erschlossen.

Die Ziegelstraße wurde im Zuge der Innenstadtverdichtung der 1980er Jahre überbaut, so dass der Erschließungsverkehr über den Karl-Ritter-Platz führt.

Mit dem Umbau der ehemaligen Hafenanlagen zur nördlichen Oderpromenade wurden die zur Oder führenden Straßen Stichstraßen.

Parallel zur Berliner Straße und Karl-Marx-Straße verläuft die Schulstraße, die nördliche Verlängerung der Großen Scharrnstraße. Diese Zentrumsachse verbindet fußläufig Kulturfabrik und Karl-Ritter-Platz mit dem Marktplatz. Der Kfz-Verkehr wird durch die Slubicer Straße (Staufläche des Grenzverkehrs) unterbrochen.

Das vorhandene öffentliche Straßennetz sichert die jetzige und zukünftige Verkehrerschließung aller Bereiche des Plangebiets.

Das Planungskonzept enthält folgenden Vorschlag:

- Privatisierung der von der Halben Stadt ausgehenden, zur Kaufhalle Poetensteig führenden Stichstraße

2.9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das ITK-Gebiet Berliner Straße / Klingetal wird durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit der Straßenbahn, deren Haltestellen in der Berliner Straße liegen, und den städtischen Busverkehr mit Haltestellen in der Beckmannstraße und Sophienstraße erschlossen. Die ÖPNV-Linien verbinden das Plangebiet mit den wichtigsten Zielen: Stadtzentrum, Bahnhof, Klinikum und Gewerbegebiet Markendorf. Betreiber des ÖPNV ist die Stadtverkehrsgesellschaft Frankfurt(Oder) mbH.

Die Liniennetze sind dem Nahverkehrsplan der Stadt Frankfurt(Oder) für den ÖPNV im Zeitraum 2005-2010 zu entnehmen.

Die Straßenbahn (1896 wurde die AEG mit dem Bau beauftragt) bildet in Frankfurt(Oder) das Rückgrat in einem gewachsenen Nahverkehrssystem, sie bleibt weiterhin Hauptträger im ÖPNV.

Nach dem vorläufigen Abschlussbericht „Verkehrserhebung VVB 2005“ wird der Straßenbahnabschnitt Zentrum-Klingestraße-Lebuser Vorstadt weiterhin nur sehr schwach genutzt.

Wie bereits im Gutachten „Perspektive des ÖPNV in Frankfurt(Oder) unter den Bedingungen des Stadtumbaus“ diskutiert, lässt sich dieses Gebiet in den bedarfsschwachen Zeiten betriebswirtschaftlich sinnvoller mittels Bus bedienen.

Als Voraussetzung macht sich jedoch die Errichtung einer Straßenbahn-Wendeschleife in Höhe Berliner Straße / Hafenstraße notwendig.

Da hierzu abschließende Entscheidungen in der Nahverkehrsplanung noch ausstehen, wird die Straßenbahn-Wendeschleife als Entwicklungsvariante für die Flächen an der Berliner Straße / Hafenstraße im ITK berücksichtigt (siehe Entwicklungskonzept Variante 1).

Der städtische Busverkehr hat die Funktion der Netzergänzung zu Straßenbahn. Über die Buslinie der Beckmannstraße, die die Stadtteile Nord und Zentrum bzw. Bahnhof verbindet, ist der Westteil des Plangebiets erschlossen.

Die Einzugsbereiche der ÖPNV-Haltestellen erfassen das gesamte Plangebiet. Der dicht besiedelte Ostteil wird durch die Straßenbahn bedient, der Westteil mit geringerer Einwohnerdichte durch Stadtbusse.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die für die Anwohner problematische Buslinienführung durch die Sophienstraße. Eine Bündelung des Hauptverkehrs in der Rosa-Luxemburg-Straße ist anzustreben. Der gefährliche Knoten Wieckestraße / Rosa-Luxemburg-Straße wurde erst kürzlich durch eine fußgängerfreundlichen Neuordnung entschärft.

2.9.3 Rad- und Fußverkehr

Im Plangebiet nutzen die Radfahrer die Fahrbahnen der in der Regel auf Tempo 30 beschränkten Innenstadtstraßen

Die Radverkehrskonzeption der Stadt Frankfurt(Oder) enthält Vorschläge zur Erhöhung der Verkehrssicherheit an kritischen Stellen, z.B. durch Abmarkierung von Radfahr- bzw. Angebotsstreifen im Kreuzungsbereich Sophienstraße / Beckmannstraße (siehe oben genannte Problematik). Nebenverkehrsstraßen müssten eigentlich ohne Markierungen verkehrssicher funktionieren – der Durchgangsverkehr ist zu reduzieren.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Für die Route des Oder-Neiße-Radweges, die am Oderufer verläuft, wurde mit der Neugestaltung der nördlichen Oderpromenade der Abschnitt bis zum Winterhafen (Hafenstraße) fertiggestellt.

Der kombinierte Rad-Fußweg Poetensteig erschließt die Parkanlage Klingetal und verbindet (ohne Steigungen) die Beckmannstraße mit der Berliner Straße. Die Anbindung an die Oderpromenade übernimmt die Klingestraße.

Den Fußgängern steht ein ausgedehntes Wegenetz zur Verfügung.

Mit Ausdünnung der Funktionen des Klingetals (Rückbau Freilichtbühne, Schulen) muss über einen Teilrückbau von Nebenwegen nachgedacht werden, da der hohe Instandhaltungs- und Pflegeaufwand stadtkonomisch nicht vertretbar ist.

Kritisch zu bewerten sind die Fußgängerquerungen der stark frequentierten und im Bereich Karl-Ritter-Platz breit ausgebauten Berliner Straße. Eine sichere Querung besteht nur an der Fußgänger-Bedarfsampel.

2.10 Grün- und Freiflächen

Die dominanten stadtstrukturbestimmenden Grünanlagen des Plangebiets sind das landschaftsgeprägte Klingetal und die Uferzone der Oder.

Diese beiden Freiräume sind neben der Zentrumsnähe die entscheidenden Standortfaktoren, die die Qualität des Standortes ausmachen.

Die naturräumlichen Gegebenheiten, die stadtgeschichtliche Entwicklung sowie die stadtstrukturellen Bezüge sind in den Abschnitten 2.1 bis 2.3 ausführlich beschrieben.

Die in den letzten Jahren erfolgten Aufwertungs- bzw. Neugestaltungsmaßnahmen des Grün- und Freianlagenbaus wurden als Bestand in die Plangrundlage eingearbeitet, so

- die Renaturierung der Klinge,
- die Klingefreilegung westlich der Berliner Straße sowie
- die Neugestaltung der nördlichen Oderpromenade.

Mit diesen großflächigen Aufwertungsmaßnahmen ist der Grün- und Freianlagenbau im Rahmen des Stadtumbaus im Wesentlichen abgeschlossen.

Die ehemalige Freilichtbühne wurde bereits in ihren wesentlichen Teilen abgerissen. Da eine Nachnutzung zur Zeit nicht gegeben ist, erobert die Natur das Terrain zurück.

Durch den Abriss der Schule Beckmannstraße 26 ist das Baufeld für eingegründete Wohnbebauung frei. Die Sporthalle, der Sportplatz und der Parkplatz bleiben integrierter Bestandteil des Klingetals.

Das Planungskonzept sieht vor, den Ostteil des Klingetals zwischen Magistratssteig und Gebäudebestand Berliner Straße in Abweichung zum Rahmenplan vom 16.08.1995 (siehe Anlage) nicht zu bebauen, sondern gärtnerisch zu nutzen.

Die Kleingärten im Klingetal stellen ein wertvolles Ergänzungspotenzial für die nachhaltige Bestandsentwicklung der Plattenbauten dar, insbesondere der Hochhäuser ohne Loggien. Schon jetzt haben einige Mieter Kleingärten und brauchen nicht unbedingt einen Balkon.

Nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Stadtrückbau steht der ständig entstehende Sanierungsbedarf verschlissener Freiflächen. Zur nachhaltigen Wohnungsbestandsentwicklung und Stärkung der Innenstadt sind jedoch Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen einzuplanen. (Siehe Maßnahmen- und Kostenübersicht)

2.11 Technische Infrastruktur

Das ITK Berliner Straße / Klingetal ist stadttechnisch durch folgende Mediennetze erschlossen:

- Mediennetz der FWA mbH
Schmutzwasser (Mischwasser), Regenwasser, Trinkwasser
- Mediennetz der Stadtwerke Frankfurt(Oder) GmbH
Fernwärme, Gas, Strom
- Telekommunikationsnetze der FAKS GmbH und der T-Com

Die vorhandenen Leitungsnetze sind in der Karte stadttechnische Mediennetze (Plan 8) dargestellt und werden im Folgenden kurz erläutert. Konkretere Ausführungen sind dem Infrastrukturkonzept und dessen Fortschreibung (Büro igf Frankfurt(Oder)) zu entnehmen.

Mediennetz der FWA mbH

Schmutzwasser

- Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Wesentlichen über drei Freigefälle- Hauptkanäle.
- Kanal 1 - SW-Freigefällekanal DN 200-450 Bergstraße in Richtung Berliner Straße, Klingestraße
 - Kanal 2 - SW-Freigefällekanal DN 600 entlang der Klinge in Richtung Berliner Straße, Klingestraße
 - Kanal 3 - MW- Freigefällekanal DN 500-600 entlang der Sophienstraße, Halbe Stadt, Berliner Straße, Karl-Ritter-Platz, Schulstraße

Diese drei Kanäle leiten in den Mischwassersammelkanal (DN 1100/1600) Schulstraße ein, der Mischwasser aus den Stadtgebieten Neuberesinchen, Süd, Zentrum, (Zuleitung Nord in der Hafestraße) und aus dem Gebiet östlich der Berliner Straße des Teilraumes Berliner Straße / Klingetal sammelt und über die Klingestraße entlang der Oder (DN 1300) bis zur Kläranlage ableitet.

Regenwasser

Das Regenwasser wird parallel zu den Schmutzwasserkanälen Bergstraße, Klinge und Sophienstraße in Freigefällekanälen abgeleitet und wird abschnittsweise in die vorhandenen Gewässer Klinge und Lenné abgeschlagen bzw. über Überläufe zur Oder geführt.

Das Regenwasser der Gebiete Schulstraße, Karl-Ritter-Platz, Ziegelstraße, Berliner Straße wird in Mischwasserkanälen gesammelt und in den Mischwassersammelkanal DN 1100 /1600 in Richtung Kläranlage eingeleitet.

Der Mischwassersammelkanal wird mittels Überwurfbauwerken durch Überlauf des nicht verschmutzten oberen Regenwassers bei starken Regenereignissen in die Oder entlastet. Im ITK Berliner Straße / Klingetal befindet sich ein Überwurfbauwerk in der Klingestraße. Nach diesem Überwurf bis zur Kläranlage hat der Kanal die Nennweite DN 1300.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung im Gebiet erfolgt über ein vermaschtes Ringnetz. Die Versorgung des ITK Klingetal / Berliner Straße erfolgt über das Druckniveau Untere Stadt (vom Druckminderer Nahe der FWA).

Ein Hauptversorgungsring (DN 100 bis DN 200) verläuft durch die Bergstraße, Grüner Weg, Sophienstraße, Halbe Stadt, Berliner Straße.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Das untere Gebiet Klingestraße, Schulstraße, Karl-Ritter-Platz wird über Anschlussleitungen bzw. kleinere Ringleitungen versorgt.

Medienetz der Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH

Fernwärme

Das ITK Berliner Straße / Klingetal ist teilweise Fernwärme versorgt. Die Fernwärmeversorgung erfolgt im 2-Leitersystem (Vorlauf / Rücklauf).

Durch das Teilraumgebiet quert die Primärleitungstrasse (Fernwärmeleitung zwischen dem Heizkraftwerk im Süden der Stadt und dem Spitzenheizwerk Nord).

Vom Primärnetz erfolgt die Einspeisung in Wärmeübergabestationen (WÜST) und Verteilung in die Sekundärnetze d.h. in die Verteilernetze zum Verbraucher.

Gas

Das Gebiet ist mit Gasversorgungsnetzen erschlossen. Mittel- und Niederdruckleitungen verlaufen entlang der Sophienstraße, Halbe Stadt, Berliner Straße, Grüner Weg und queren das Gebiet im Bereich Poetensteig / Klingetal.

Strom

Im Betrachtungsgebiet befinden sich 9 Trafostationen. Die Mittelspannungskabel (20 kV) verlaufen entlang der Bergstraße und der Berliner Straße bzw. queren teilweise die hinteren Grundstücke Sophienstraße, Halbe Stadt, Bergstraße sowie im Bereich Ziegelstraße, Klingestraße, Hafenstraße.

3. Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept für das ITK-Gebiet Berliner Straße / Klingetal leitet sich aus der Bestandsanalyse und den übergeordneten Planungen ab, deren fachspezifische Komponenten in den Abschnitten 2.1 bis 2.11 ausführlich erläutert werden.

Die Beschreibung des Planungskonzepts konzentriert sich deshalb auf die wesentlichen stadumbaurelevanten Entwicklungsmaßnahmen.

3.1 Qualitäten und Defizite

Das ITK-Gebiet ist auf Grund seiner landschaftlichen Prägung und Nähe zum Stadtzentrum eines der attraktivsten von Frankfurt(Oder). Die Defizite konzentrieren sich auf die Teilbereiche entlang der Berliner Straße.

3.1.1 Qualitäten und Potenziale

Das Gebiet zeichnet sich insbesondere durch folgende städtebauliche Qualitäten aus.

- Nähe zum Stadtzentrum mit seinen vielfältigen Kultur-, Bildungs-, Sozial-, Handels- und Dienstleistungsangeboten (Entfernung Hochhausgruppe Halbe Stadt – Magistrale ca. 600m)

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

- gute ÖPNV-Erschließung durch Straßenbahn (Berliner Straße) und Bus (Beckmannstraße)
- voll ausgebaute stadttechnische Mediennetze (mit Reserven)
- Hohe Erholungs- und Freizeitpotenziale: Parkanlage Klingetal mit Schulsporthaus und Kleingärten, neu gestaltete nördliche Oderpromenade mit Freizeitsportanlagen und Oder-Neiße-Radweg, Lennèpark
- Kindergärten und Schulen in fußläufiger Entfernung
- landschaftsräumlich hervorragende Wohnlagen am Klingetal (Westteil ITK-Gebiet) bzw. an der Oder (Ostteil ITK-Gebiet)
- differenzierte Wohnlagen und Hausformen, die unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht werden (vom Einfamilienhaus im Garten über zwei bis fünf geschossige Alt – und Neubauten bis zum Punkthochhaus mit Panoramablick)
- großes Angebot an barrierefreien, in der Größe anpassbaren Wohnungen für ältere und weniger mobile Bürger, die am Stadtleben teilhaben können (besonderes Qualitätsmerkmal der Punkthochhäuser der Innenstadt !)
- bezahlbare Wohnungen in den Plattenbauten, wenn sie instandgehalten und gepflegt werden an Stelle von mieterhöhenden Sanierungen (Bedarf in der Innenstadt wird mit Rückbau der Außenbereiche und mit Sinken des Rentenniveaus ansteigen)
- gesicherte Nahversorgung (Einrichtungen sind fußläufig erreichbar, Verkehrsvermeidung, individuelle Mobilität sinkt)
- 15 denkmalgeschützte Gebäude, die als Zeugnis der Stadtgeschichte Identität mit der Stadt und Heimatgefühl bewirken
- für Frankfurt(Oder) einmaliges und ausbaufähiges mischgenutztes Ensemble Mantz&Gerstenberger Center (Kultur, Gewerbe, Wohnen)

Diese Standortqualitäten zeigen, dass die langfristige Bestandssicherung absoluten Vorrang gegenüber Rückbau haben muss, nicht nur wegen der Lagegunst, sondern auch aus wirtschaftlichen Gründen (Stärkung der Infrastruktur, Betriebskosten).

Neben den genannten Qualitäten hat das ITK-Gebiet Entwicklungspotenziale, die sich aus der Standortgunst ergeben, die aber gleichermaßen aus stadtökonomischen Gründen zu nutzen sind.

Die Entwicklungs-Potenzialflächen des Gebiets befinden sich im Bereich Ziegelstraße / Schulstraße, zusätzliche Bauflächen entstehen mit den geplanten Gebäudeabrissen an der Beckmannstraße.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flächen:

- ehem.Schulstandort Beckmannstraße 26: Baupotenzialfläche für ca. 5 Einzel- oder Mehrfamilienwohnhäuser
- Schule Beckmannstraße 6: Abriss nach Nutzungsaufgabe, Baupotenzialfläche für eine eventuelle spätere soziale Nutzung
- ehemalige Freilichtbühne: bis auf 2 Bühnengebäude rückgebaut, mittel-langfristig Baupotenzialfläche für Sonderbauten, z.B. kleine Seniorenwohnanlage (oberer Teil) und 25m-Schwimmbahnanbau an ehemalige Schulspeisung für Schul- und Freizeitsport
- Wohnblöcke Poetensteig 1-2, 3-5: Abriss 2008, Potenzialfläche für Kaufhallenparkplatz
- ehemaliges Hafengebäude- und Tankstellengelände: weitgehend beräumt, Potenzialfläche für Straßenbahn-Wendeschleife oder Wohnhausbebauung

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

- Ziegelstraße-Nordseite: Ergänzung des Straßenzuges
- Quartier Schulstraße / Ziegelstraße / Kietzer Straße: Wohnbebauung nach BP-08-004, ca. 108 Wohnungen in Stadtvillen, Doppel- und Reihenhäusern

Ein weiteres Baufeld würde bei einem Abriss der Wohnblöcke Berliner Straße 4-6 entstehen. Vermarktungs- und Neubauchancen erscheinen relativ unwahrscheinlich in Anbetracht der Lage und der Kompliziertheit des Standorts im Vergleich zu wesentlich besseren Standortangeboten. Insofern wird in Übereinstimmung mit den STUK III zunächst der dauerhafte Erhalt der Gebäude als Entwicklungsziel festgesetzt (Variante A). Die Entwicklungsvariante B zeigt die Freilegung der Ziegelstraße und die zu bebauenden Quartiere, die allerdings nur erfolgen dürfte, wenn eine mit dem Rückbau zeitlich gekoppelte Wiederbebauung des Standorts rechtlich gesichert werden kann.

3.1.2 Mängel und Defizite

Die Mängel und Defizite konzentrieren sich entlang der von Leerstand und sanierungsbedürftiger bzw. ruinöser Altbauseubstanz geprägten, verkehrsbelasteten Berliner Straße.

Die wesentlichen Schwachstellen des Plangebiets stellen sich wie folgt dar.

- Berliner Straße 19-22: der ruinöse Bestand der drei Altbauten, die mit den sich beidseitig anschließenden Baudenkmalen eine geschlossene Straßenfront bilden, ist voraussichtlich nicht mehr haltbar
- Einzeldenkmale Berliner Straße 2, 17 und 22a/23: stark sanierungsbedürftig, Leerstand
- Altbauten Berliner Straße 31-37: weisen Teilleerstand und Bauschäden auf, die mangelhafte Wohnqualität, vom Verkehr verursacht, hat sich durch den Aldi-Markt noch verschlechtert
- Aldi-Markt mit vorgelagertem Parkplatz: neu erzeugter stadtgestalterischer Missstand mit erheblichen Störpotenzialen, der in absehbarer Zeit nicht zu beheben ist
- Wohnblöcke Poetensteig 1-5 (WoWi): die schlechte Wohnqualität war bereits mit der Planung der Umbauung des Anlieferbereichs der Kaufhalle vorprogrammiert (Loggia nach Norden, Südseite zum Anlieferbereich), Mangel ist nur durch Abriss der Wohnblöcke (oder der Kaufhalle) zu beheben
- Kaufhalle Poetensteig: Anlieferzufahrt und –wendeplatz beeinträchtigt in hohem Maße das Wohnumfeld des Hochhauses Berliner Straße 41 und der Blöcke Poetensteig 1-5, die Kaufhalle hat keinen zugehörigen Kundenparkplatz, wildes Parken auf der nicht ausgebauten Fläche des für das Hochhaus Berliner Straße 41 notwendigen Mieterparkplatzes
- Hochhaus Berliner Straße 41 (WohnBau): fehlende Grün- und Stellplatzanlagen, Grundstücksgröße nicht ausreichend, Störpotenziale s.o.
- Stichstraße Halbe Stadt / Kaufhalle / Poetensteig 1-5: Verkehrsüberlagerungen beeinträchtigen das gesamte Milieu, wilder Parkplatz ist ein unhaltbarer Zustand, Neuordnungsbedarf
- Wohnblock Berliner Straße 4 (WoWi): Mittelganghaus mit unattraktivem Erschließungsgang, Verschattung durch hohen Seitenflügel des Altbaus Berliner Straße 3, Instandhaltung vernachlässigt, WoWi geht jedoch langfristig von einer Vermietbarkeit der kleinen, bezahlbaren Wohnungen und der Läden im Erdgeschoss aus
- Wohnblock Berliner Straße 5-6 (WohnBau): Mittelganghaus mit unattraktivem Erschließungsgang, im Erdgeschoss Läden, Instandhaltung vernachlässigt, inzwischen Wohnungen zu 100% leergezogen, straßenseitige Wohnungen vom Verkehr beeinträchtigt, hofseitige Wohnungen wurden jahrelang vom Verkehr des Al-

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

- di-Marktes gestört, keine ausreichenden Außenanlagen, Grundstücksgröße nicht ausreichend, dringender Neuordnungsbedarf der Außenanlagen
- Ziegelstraße: Zustand der nordseitigen Straßenfront (Gewerbebauten, leerstehende Altbauten Nr. 22, 23, 25, Baulücke Nr. 24) hat sich bis auf das sanierte Eckhaus Nr. 20-21 nicht verändert, Mischnutzung ist bei störendem Gewerbe und Einzelhandel problematisch
- Schulstraße: Defizit besteht nur darin, dass das Gebiet noch nicht bebaut ist
- ehemalige Hafengebäude: alle drei geschichtsträchtigen Gebäude ohne Nutzung; Hafenmeisterhaus (denkmalwürdig, jedoch kein Einzeldenkmal) ist vom Verfall bedroht, Speicher und Lokschuppen sanierungsbedürftig
- ehemaliges Pumpwerk Klingestraße: Baudenkmal, Bauschäden nehmen weiter zu, wenn kein Nutzer gefunden wird
- Klingestraße: Sanierungsbedarf
- Hafenstraße: Anlagen der ehemaligen Tankstelle teilweise zurückgebaut; bauliche Reste, Container, Großwerbetafeln und Wildwuchs prägen negativ das Stadtbild (in direkter Blickrichtung Goepelstraße, Oder-Neiße-Radweg, Zugang zum Winterhafen und zur Oderpromenade)
- ehemalige Möbelwerke: Mischnutzung erzeugt den Widerspruch zwischen Ruheanspruch und Störpotenzial, Bausubstanz wird schrittweise saniert, Entwicklung ist vom Nutzungsbedarf abhängig, Vermarktung ist schwierig (teilweiser Leerstand), lange Brandwand zur Oderpromenade beeinträchtigt das Milieu der Uferzone
- Beckmannstraße und Grüner Weg: die massiven Eingriffe des Schulbaus in die durchgrünten und ruhigen Wohnviertel haben drei Jahrzehnte zu Beeinträchtigungen des Wohnumlieus geführt

Das vorgeschlagene Entwicklungskonzept ist auf weitestgehende Beseitigung der Defizite ausgerichtet, wobei die Bestandssicherungs- und Aufwertungsmaßnahmen entlang der Berliner Straße eine besondere Priorität besitzen.

3.2 Leitbild und Entwicklungsziele

Das grundsätzliche Leitbild zu Entwicklung des ITK-Gebiets Berliner Straße / Klingetal besteht in der kontinuierlichen Weiterführung des Stadtumbaus, der seit Gründung der Stadt Frankfurt(Oder) über Jahrhunderte das nördlich der Altstadt liegende Gebiet geprägt hat.

Im Rahmen des anstehenden gesamtstädtischen Stadtumbaus hat das nördliche Teilgebiet der Innenstadt mit seinen hervorragenden Wohnlagen, ausgebauter Infrastruktur und Zentrumsnähe eine besondere Bedeutung.

Aus stadtökonomischer und ökologischer Sicht gibt es keine Alternative zum Teilrückbau von überdimensionierten Wohnsiedlungen der extensiven Stadterweiterung und gleichzeitiger Stärkung der innerstädtischen Infrastruktur durch maximale Bestandserhaltung und –entwicklung.

Im äußeren Stadtrückbau liegt die Chance, Einwohner in die Innenstadt, insbesondere in das ITK-Gebiet zu holen, was auf Grund der hervorragenden Wohnlagen und differenzierten Wohnungsangebote den Bewohnern und der Stadt zu Gute kommt.

Insbesondere für ältere und weniger mobile Bürger bieten die im Gegensatz zu den 11geschossigen P2-Wohnscheiben barrierefreien Punkthochhäuser, die ohne großen Aufwand in ihren Wohnungsgrößen dem Bedarf angepasst werden können, beste Wohnqualitäten und Teilhabe am Stadtleben. Gesicherte Nahversorgung, ÖPNV-Anbindung,

Integriertes teilträumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Nähe zum Stadtzentrum und zu den Parkanlagen sowie Überschaubarkeit der Wohnanlagen (abgrenzbare Grundstücke) und effektive Sozialbetreuung sind die entscheidenden Standortkriterien.

Die Wohnlagen in den Randzonen der Oberen Stadt erhalten mit dem Rückbau der Schulen und Quartierabrundungen ganz ihre ursprünglichen Qualitäten wieder, das Klingetal erhält eine harmonische Fassung.

Mit den erfolgten landschaftsgestalterischen Aufwertungsmaßnahmen „Renaturierung Klingetal“ und „nördliche Oderpromenade“ wurden beste Voraussetzungen geschaffen, die Nördliche Innenstadt in Analogie zur Südlichen Innenstadt zu entwickeln.

Wie hoch die Lagegunst des Gebiets ist, beweisen die Neubauten in der Bergstraße und an Noacks Teich. Hier entstanden attraktive Wohnviertel, die ihre Fortsetzung an der Schulstraße finden werden.

Das Entwicklungsziel der Problemzone Berliner Straße besteht in der Bestandssicherung und Sanierung der Altbauten im einzig erhaltenen historischen Straßenabschnitt der wichtigsten innerstädtischen Nord-Süd-Achse Frankfurts.

Um den Plattenbaubestand mit seinem hohen Anteil an Kleinwohnungen, die auf Grund des sinkenden Haushaltsfaktors und geringerer Mieten zukünftig verstärkt benötigt werden, nachhaltig zu sichern, enthält das Entwicklungskonzept die erforderlichen Ordnungs- und Aufwertungsmaßnahmen des Wohnumfelds.

Das ITK-Gebiete Berliner Straße / Klingetal dokumentiert drei Jahrhunderte Stadtgeschichte in ihren heute noch ablesbaren Stadtumbauphasen. Altes wurde nur abgerissen, wenn Neues finanzierbar war – Grundlage war die Wirtschaftskraft der Stadt.

3.3 Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept für das ITK-Gebiet Berliner Straße / Klingetal basiert auf den erläuterten Entwicklungszielen zur Beseitigung der analysierten Mängel und Defizite sowie zur Aufwertung und Komplettierung entsprechend der Standortqualitäten und Potenziale.

Das Entwicklungskonzept, dargestellt in den Plänen 6A/6B und 7A/7B, verdeutlicht die Zielstellung, die zeitbezogen entsprechend der Investitionsbedingungen umgesetzt werden kann.

Mit Ausnahme der Abrissmaßnahmen, die zeitlich fixiert sind, und dringend notwendiger Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld, ist das Entwicklungskonzept nicht auf konkrete Zeithorizonte ausgerichtet.

Die Plandarstellung des Entwicklungskonzepts machte sich in **zwei Varianten** erforderlich, weil für einige Teilbereiche alternative Entwicklungen zu untersuchen waren bzw. endgültige Entscheidungen noch nicht getroffen werden können.

Die Entwurfsvarianten A und B unterscheiden sich in den einzelnen Bereichen wie folgt.

Bereich Schule Beckmannstraße 6

Variante A: Bestandssituation (bis Nutzungsaufgabe Schule)

Variante B: Reservefläche für eventuelles spätere soziale Nutzung

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Bereich ehemalige Freilichtbühne

- Variante A: Renaturierung der Rückbaufläche
Variante B: Neubau Seniorenwohnanlage/ Villa, Schul- und Freizeit-Schwimmhalle (25m-Becken) als denkbare Nachnutzungen

Bereich Wohnblock Poetensteig 1-5

- Variante A: Erhalt Rohbau und ggf. Begrünung der Wohnblöcke, Kunstobjekt „Grüne Skulptur für Frankfurt an der Oder“ (Leitungsumverlegung beachten)
Bestandssituation Kaufhalle
Variante B: Kaufhallen-Parkplatz auf Abrissfläche der Wohnblöcke
Kaufhallenneubau

Bereich Aldi-Markt / Parkplatz

- Variante A: Bestandssituation
Variante B: Vision einer standortgerechten Wohnbebauung

Bereich Hafestraße

- Variante A: Freihaltefläche für Straßenbahn-Wendeschleife
Variante B: Bebauung der Fläche (unter Beachtung des wertvollen Baumbestandes und Freihaltung der Sicht auf den Winterhafen)

Bereich Berliner Straße 19, 20, 22

- Variante A: Erhalt bzw. Rekonstruktion der ruinösen Altbauten
Variante B: zurückgesetzte Wohn-Neubauten
(bei Abgang der Altbausubstanz)

Bereich Klingestraße Südseite

- Variante A: Erhalt und Sanierung der Gewerbebauten
Variante B: neue Eingangssituation zur Kulturfabrik, Quartierabrundung und Überbauung der ostseitigen Brandwand

Bereich Berliner Straße 4-6

- Variante A: Erhalt der Wohnblöcke Berliner Straße (vorrangiges Planungsziel)
Variante B: Abriss der Blöcke, Freilegung der Ziegelstraße, Blockeckenneubau nur bei Sicherung einer mit dem Rückbau gekoppelten Wiederbebauung

Die dargestellten Varianten gelten jeweils für die einzelnen Bereiche, somit gibt es keinen Gesamt-Entwicklungsplan als Vorzugsvariante.

Die folgenden Bereiche, deren Entwicklung eindeutig bestimmt ist, sind in den Planvarianten zum Entwicklungskonzept gleich dargestellt.

Bereich der ehem. Schule Beckmannstraße 26

Abrundung des Wohnquartiers, Wohnhäuser

Bereich Hochhaus Berliner Straße 41

Anlage eines Mieterparkplatzes

Bereich Schulstraße Ostseite

Wohnviertel nach BP-08-004, ca. 108 Wohnungen in Stadtvillen, Doppel- und Reihenhäusern

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Die im teilräumlichen Konzept dargestellten Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen, die in das Stadtumbaukonzept einfließen, werden in den folgenden Abschnitten im Einzelnen erläutert.

4. Rückbaumaßnahmen

4.1 Rückbau von Wohnbeständen

Die einzigen industriell errichteten Wohnhäuser im ITK-Gebiet, die gemäß der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III) abgerissen werden sollen, sind folgende Wohnblöcke :

Poetensteig 1-2 und 3-5 (bereits mit STUK I 2002 beschlossen)

- geplanter Abriss : 2008
- Eigentümer: WoWi
- 40 Wohnungen, davon 20 2-Raum-WE, 10 3-Raum-WE, und 10 4-Raum-WE
- 2.694,51 m² Wohn- bzw. anteilige Gewerbefläche im Erdgeschoss

4.2 Rückbau sonstiger Einrichtungen und Anlagen

Vom Rückbau betroffen sind folgende Bauten.

Schule Beckmannstraße 6

- derzeit noch in Nutzung
- geplanter Abriss: nach Nutzungsaufgabe
- Eigentümer: Stadt

ehemalige Freilichtbühne

- bereits rückgebaut bis auf
- zwei eingeschossige Bühnengebäude
- Eigentümer: Stadt

4.3 Auswirkungen auf die technische und verkehrliche Infrastruktur

Es sind folgende Rückbaumaßnahmen im Gebiet vorgesehen:

- Poetensteig 1-5
- Schule Beckmannstraße 6

Daraus leiten sich die folgenden notwendigen Anpassungen der Mediennetze FWA und SWF (siehe Infrastrukturkonzept II, Teil A - Anpassungsmaßnahmen) ab.

Poetensteig 1-5

Durch das Gebäude Poetensteig 3/5 verläuft eine Sekundärleitung Fernwärme, durch welche die Verbindung zwischen der Wüst 8.3 für den Nordteil (Klingetal, Poetensteig) und der Wüst 7.0 für den Ostteil des Zentrums (Große Scharrnstraße, Schulstraße) gegeben ist. Da diese Verbindung aufgrund der Netzgröße und einer wechselseitigen Fahrweise technisch notwendig ist, muss diese vor Rückbau außerhalb des Gebäudes neu her-

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

gestellt werden. **Diese Umverlegung ist auch erforderlich beim Projekt „Grüne Skulptur für die Stadt Frankfurt(Oder)“.**

Geschätzte Kosten: 60.000 €

Des weiteren quert die Fernwärme-Primärtrasse das Gebäude Poetensteig 35. Beim Rückbau ist diese entsprechend zu sichern und vor Beschädigung zu schützen.

Schule Beckmannstraße 6

Durch das Schulgebäude verläuft die Sekundärleitung Fernwärme, welche die benachbarte Turnhalle und das Kinderheim Grüner Weg 4 versorgt. Vor Abriss der Schule ist diese Trassenverbindung neu herzustellen.

Geschätzte Kosten: 10.000 €

Anpassungen der Netze der FWA sind nicht erforderlich, ggf. notwendige Anpassungen der Anlagen FAKS und T-Com sind vor Rückbau im Rahmen von Detailplanungen durch das WU zu klären.

Der Rückbau im Teilraum Berliner Straße / Klingetal ist minimal und damit ohne Auswirkung auf die technische und verkehrliche Infrastruktur.
(sh. Infrastrukturkonzept II, Teil B – Folgemaßnahmen)

4.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Der Rückbau von 40 Wohnungen hat keinen Einfluss auf die soziale Infrastruktur, zumal ein Einwohnerzuwachs aus den möglichen Neubauvorhaben zu erwarten ist.

Der Rückbau der Schulen ist als Folge der demographischen Entwicklung unumgänglich. Der zukünftige Bedarf wird in fußläufiger Entfernung abgedeckt.

Erhalten bleiben an der Beckmannstraße die Sporthalle und der Sportplatz für den Schulsport (Gymnasium) und Freizeitsport.

4.5 Auswirkungen auf Handel und Dienstleistungen

Der Rückbau von 40 Wohnungen wird durch den geplanten Wohnungsneubau an der Schulstraße mehr als kompensiert.

Die Kaufhalle Poetensteig erhält durch den Abriss der Wohnblöcke Entwicklungsmöglichkeiten, die den optimalen Standort stärken, das Störpotenzial minimieren und die Wohnumfeldbedingungen verbessern.

5. Aufwertungsmaßnahmen

5.1 Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot

Zu den Sanierungszielen der bisher teilsanierten Wohngebäude liegen von den Wohnungsunternehmen keine Angaben vor. Konkrete gebäudebezogene Planungsangaben bis 2020 zu erwarten, ist unrealistisch in Anbetracht der zu lösenden Probleme der grundsätzlichen Bestandssicherung und -entwicklung in Wechselwirkung mit der Bevölkerungsentwicklung.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Zunehmend werden Wohnlage, bedarfsgerechter Wohnungszuschnitt, Miethöhe und Betriebskosten die Vermietbarkeit der Plattenbauten bestimmen. Ständige Instandhaltung und Pflege der Hausflure, Eingangsbereiche und Außenanlagen sind weitere entscheidende Kriterien.

Der Wohnungsbestand der Wohnungsunternehmen, aufgeschlüsselt nach Wohnungsgrößen, ist der Tabelle im Abschnitt 2.5 zu entnehmen. Mit Abriss der Blöcke Poetensteig verändert sich das Angebot wie folgt.

- Bestand 662 WE
davon 288 1-Raum-WE, 185 2-Raum-WE, 179 3-Raum-WE, 10 4-Raum-WE
- Planung: 622 WE
davon 288 1-Raum-WE, 165 2-Raum-WE, 169 3-Raum-WE

Der Anteil von 1- und 2-Raum-Wohnungen beträgt 72,8%. Diese kleinen Wohnungen sind auf 1- bis 2-Personenhaushalte zugeschnitten. Einraumwohnungen sind jedoch älteren Bürgern kaum zuzumuten (Wohnen, Schlafen, Kochen in einem Zimmer).

Im Auftrag der WoWi wurde ein Konzept zum altersgerechten Umbau des Typs 16 geschossiges Punkthochhaus erarbeitet, das eine Veränderung der Wohnungsgrößen vorsieht.

Bei vollem Ansatz der Änderungsvorschläge werden pro Hochhaus 15 Einraumwohnungen zu 15 Zweiraumwohnungen und gleichzeitig 15 Dreiraumwohnungen zu 15 Zweiraumwohnungen.

Der neue Wohnungsschlüssel beträgt dann pro Hochhaus

- 90 WE, davon 15 1-Raum-WE, 60 2-Raum-WE, 15 3-Raum-WE.

Theoretisch könnten alle 5 barrierefreien, mit Aufzügen ausgestatteten Hochhäuser des ITK-Gebiets so umgebaut werden (wobei das Hochhauskonzept auf einzelne, dem individuellen Bedarf entsprechende Wohnungslösungen orientiert), so dass sich insgesamt folgender Wohnungsschlüssel ergeben würde.

- 450 WE, davon 75 1-Raum-WE, 300 2-Raum-WE, 75 3-Raum-WE.

Werden die Mittelganghäuser Berliner Straße 4-6 mit Aufzügen ausgestattet (Vorräume vorhanden), so würde im ITK-Gebiet ein Angebot von 504 altersgerechten 1 bis 2-Raum-Wohnungen entstehen, die natürlich auch von jungen Mietern belegt werden können.

Das große Angebot an komfortablen Klein-Wohnungen ist ein bedeutsames Potenzial der Plattenbauten im zentrumsnahen und durchgrüneten ITK-Gebiet.

Größeren Haushalten steht eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungen im Altbaubestand und in neu errichteten Wohnhäusern zur Verfügung. Entwicklungsmöglichkeiten bieten die in den Plänen ausgewiesenen Baufelder.

5.2 Ziele und Maßnahmen für einzelne Wohnquartiere

Die Entwicklungsziele und Aufwertungsmaßnahmen der einzelnen Teilbereiche wurden im Abschnitt 3 ausführlich erläutert, die folgende Übersicht beschränkt sich auf die Standorte des industriell errichteten Wohnungsbaus und der Schulen. Die Übersicht fasst die Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand, die Aufwertungen im Wohnumfeld und die Nachnutzung der durch Abriss freigelegten Flächen zusammen.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

Berliner Straße 4 (WoWi)

- unsaniert, Sanierungsziele unbekannt
- Entwicklungsmöglichkeiten Wohnungsbestand siehe Abschnitt 5.1

Berliner Straße 5-6 (WohnBau)

- unsaniert, 100% Wohnungsleerstand, Vermietbarkeit von WohnBau in Frage gestellt
- Entwicklungsmöglichkeiten Wohnungsbestand siehe Abschnitt 5.1
- Wohnumfeldaufwertung durch Neuordnung – ostseitiges Wohnumfeld

Berliner Straße 38-39 (WoWi)

- unsaniert, Sanierungsziele unbekannt
- südseitiges Wohnumfeld wird zur Zeit durch die Bau- und Begrünungsmaßnahme „Klingefreilegung“ aufgewertet

Berliner Straße 41 (WohnBau)

- unsaniert, Sanierungsziele unbekannt
- Entwicklungsmöglichkeiten Wohnungsbestand siehe Abschnitt 5.1
- Sanierung der westseitigen Beton-Stichstraße (ggf. Zuordnung zum WohnBau-Grundstück), Vorschlag: Mischverkehrsfläche
- Anlage eines Mieterparkplatzes, ca. 36 Stellplätze westseitig der Stichstraße
- Sanierung bzw. Umbau des öffentlichen Weges zwischen Kaufhalle und Hochhausgrundstück (Eigentümer Stadt), Rückbau befestigter Flächen, Begrünung, Maßnahme nur bei Kaufhallenneubau

Halbe Stadt 27 (WohnBau)

- unsaniert, Sanierungsziele unbekannt
- keine Maßnahmen geplant
- Entwicklungsmöglichkeiten Wohnungsbestand siehe Abschnitt 5.1

Halbe Stadt 32-34 (WoWi)

- teilsaniert (neue Fenster eingebaut), Sanierungsziele unbekannt
- Entwicklungsmöglichkeiten Wohnungsbestand siehe Abschnitt 5.1

Karl-Ritter-Platz 2-3 (WoWi)

- unsaniert, Sanierungsziele unbekannt
- Aufwertung durch Sanierung, Neugestaltung und Begrünung des Karl-Ritter-Platzes
Finanzierung erfolgt nicht aus Stadtumbaumitteln, sondern aus Städtebaufördermitteln des Sanierungsgebiets „Ehemalige Altstadt“

Poetensteig 1-2 und 3-5 (WoWi)

- Abriss 2008
- Umverlegung Sekundärleitung Fernwärme
- Anlage eines eingegrünzten Kundenparkplatzes für die Kaufhalle, ca. 28 Stellplätze
- bei Kaufhallenneubau nordseitige Anlieferzufahrt

Schule Beckmannstraße 6

- Abriss nach Nutzungsaufgabe
- Trassenverbindung Sekundärleitung Fernwärme zu Sporthalle und Kinderheim
- Verbleib des Grundstückes in städtischem Eigentum

ehemalige Freilichtbühne

- bereits größtenteils rückgebaut

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

- Abriss der beiden Bühnengebäude, Renaturierung

Im ITK-Gebiet befinden sich zwei Verkehrsflächen mit Sanierungsbedarf, der Karl-Ritter-Platz und die Ziegelstraße. Die Maßnahme Karl-Ritter-Platz befindet sich bereits in der Durchführung, die Förderung erfolgt im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Ehemalige Altstadt“.

Die einzuplanenden Baumaßnahmen sind in der Maßnahmen- und Kostenübersicht zusammengefasst.

6. Maßnahmen und Kostenübersicht

Die mit dem ITK vorgelegten Maßnahmen- und Kostenübersichten weisen einen Katalog von Maßnahmen mit Gesamtkosten von ca. 11 Mio. € bis 2020 aus, die aufgrund der Bestandsanalyse für erforderlich gehalten werden, um die Ziele des Stadtumbaus in diesem Gebiet bis 2020 zu erreichen. Sie umfassen in der Summe sowohl privat zu finanzierende Maßnahmen (die sicherlich nur zum geringen Teil gefördert werden können), als auch öffentliche Maßnahmen, die zunächst grundsätzlich einer Förderung unterliegen können, wenn sie in der Gebietskulisse liegen.

Tabelle 1 weist die Maßnahmen (mit 1,5-facher Überzeichnung) aus, die durch bereits bewilligte oder konkret in Aussicht stehende Fördermittel aus dem Programm „Stadtumbau Ost“ sowie dem Programm "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen" finanziell gesichert werden können.

Für die Maßnahmen der Tabelle 2 ist die Finanzierung nicht gesichert. Welche dieser Maßnahmen tatsächlich realisiert werden können, ist sowohl von der weiteren Bewilligung finanzieller Mittel abhängig, als auch davon, inwieweit es gelingt, privates Kapital zu mobilisieren und durch Einsatz anderer Förderprogramme (z.B. Stadterneuerung oder Soziale Stadt) oder durch die Bündelung von Programmen, insbesondere mit den EU-Förderprogrammen, finanzielle Effekte zu erzielen. Insofern muss hier darauf verzichtet werden, eine Prognose zum möglicherweise zur Verfügung stehenden Finanzvolumen für die Aufwertung bis 2020 zu treffen, da diese infolge zu vieler offener Faktoren unseriös wäre.

Einige der Maßnahmen liegen im Sanierungsgebiet "Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)" und können im Rahmen der Städtebauförderung vorbereitet und realisiert werden. Die Städtebauförderung soll auch in den nächsten Jahren kontinuierlich fortgeführt werden. Die entsprechenden Eigenmittel sind bei der mittelfristigen Haushaltsplanung berücksichtigt.

Für die sanierungsbedürftigen Wohngebäude in der Berliner Straße kann insbesondere die Wohneigentumsrichtlinie für die Innenstadt eine Unterstützung der Eigentümer bei den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen geben.

Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal

7. Beteiligungsprozess

Der am 12.10.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligte Entwurf des Konzeptes war in der Zeit vom 06.11.- 20.12.2006 öffentlich ausgelegt worden. Parallel erfolgte eine Beteiligung der Behörden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden mit der abschließenden Fassung der 2. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (STUK III) einem Abwägungsprozess unterworfen, der gleichzeitig auch Grundlage für die abschließende Fertigstellung der verschiedenen teilräumlichen Konzepte (ITK) ist. Die durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Abwägungsvorschläge sind in der vorliegenden Fassung des ITK Berliner Straße / Klingetal berücksichtigt.

Die Konzepte zur nachhaltigen Bestandentwicklung der industriell errichteten Wohnhäuser und des dazugehörigen Umfeldes müssen die Wohnungsunternehmen **mit** ihren Mietern entwickeln.

Nur das Eingehen auf die individuellen Ansprüche der Mieter an Wohnung, Haus und Wohnumfeld sichert langfristig die Vermietbarkeit.

Die von den an öffentlichen Anlagen der Stadt geplanten Baumaßnahmen, die Anliegerbeiträge nach sich ziehen, betroffenen Bürger sollten rechtzeitig in die Planungsprozesse einbezogen werden.

Für das geplante Wohnviertel Schulstraße regelt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan BP-08-004 den Beteiligungsprozess.

Besonders hingewiesen wird auf die frühzeitige Beteiligung der von der Entwicklung des Gebiets an der Hafentram (Straßenbahn-Wendeschleife oder Wohnbebauung) betroffenen Bürger bei konkreteren Investitionsabsichten.

Anlagen zum Erläuterungsbericht

Übersichtskarte ITK-Teilbereiche

Statistischer Bericht 01/2005 (Auszug) Sozio- demografische Daten der Stadtgebiete im Vergleich

- Stadtgebiet 03 – Obere Stadt
- Stadtgebiet 08 – Lebuser Vorstadt

Rahmenplanung „Östliches Klingetal / Berliner Straße / Oderufer“
(Deckblatt)

Lageplan Konzept „Wohnquartier Schulstraße, Ziegelstraße, Oderufer – Frankfurt(Oder)“

ITK-Planausschnitt Berliner Straße / Poetensteig M 1:1000
(Anlage zur Maßnahmen- und Kostenübersicht)

Anlage 4



- Grenze ITK-Gebiet
- Grenze Stadtumbaugebiet Zentrum
- Wohngebäude, Bestand
- Wohngebäude, Planung
- Soziale Einrichtungen Gemeinbedarf, Bestand
- Soziale Einrichtungen Gemeinbedarf, Planung
- Gewerblich genutzte Gebäude, Bestand
- Gewerblich genutzte Gebäude, Planung
- Handels- / Dienstleistungseinrichtungen, Bestand
- Handels- / Dienstleistungseinrichtungen, Planung
- Sonstige Gebäude, Bestand
- Einzeldenkmal
- öffentliche Grünfläche
- Sportfläche
- private Grünfläche
- Wasserfläche
- Bäume - Bestand
- Bäume - Planung
- Straßenbahnlinie
- ÖPNV - Haltestelle
- Oder-Neiße-Radweg

Frankfurt ODER
Kleiststadt

STADT B A U

Stadtumbau Frankfurt (Oder)
Stadtumbaugebiet Zentrum

Integriertes teilräumliches Konzept
Berliner Straße / Klingental

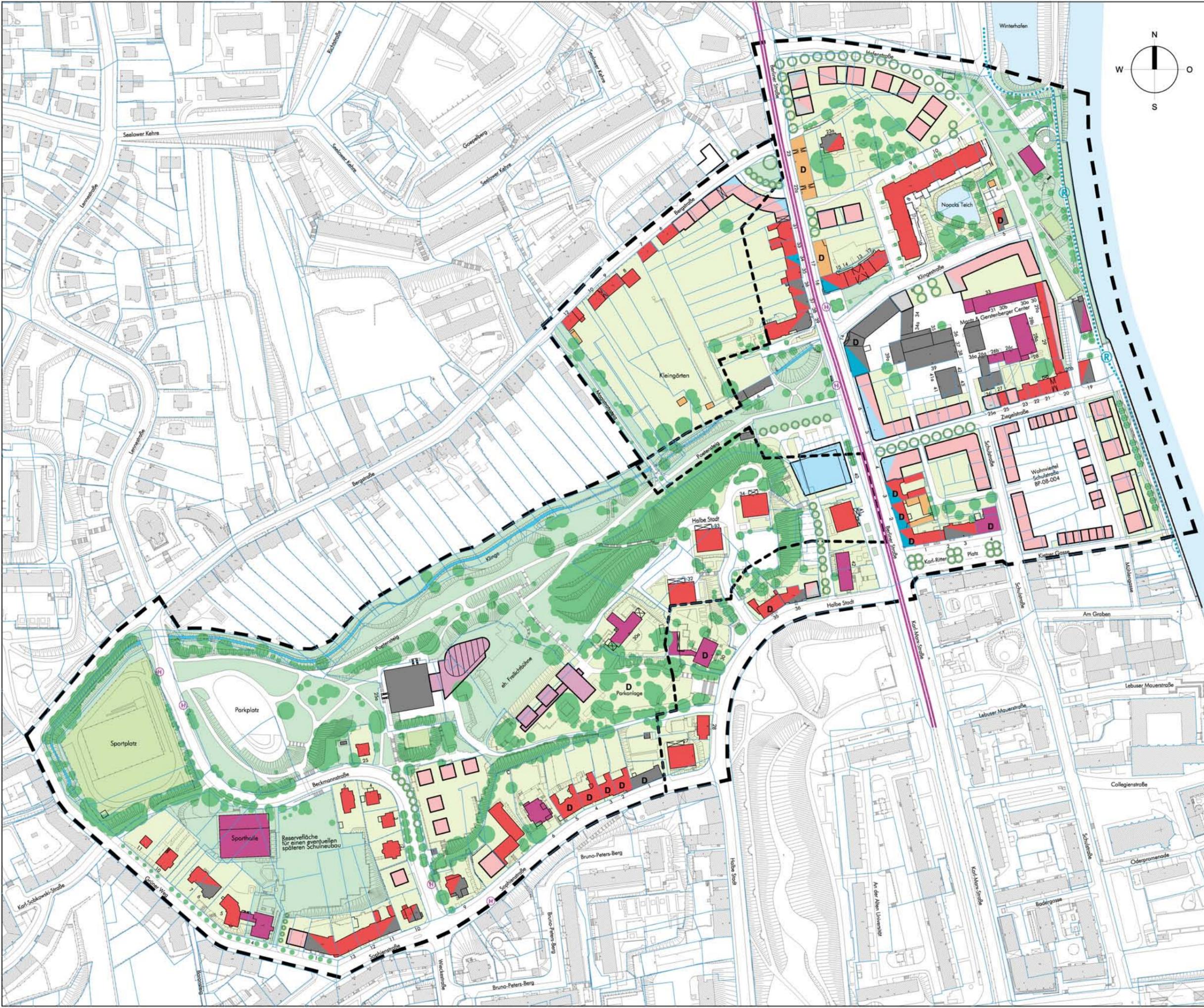
Plan 6A
Entwicklungskonzept mit Nutzungsarten
Variante A

Maßstab 1:3000 15. Juni 2007

Auftraggeber : Stadt Frankfurt (Oder), Dezernat Wirtschaft,
Stadtentwicklung, Bauen und Umweltschutz
Baumt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

Auftragnehmer/
Planverfasser : Architekturbüro Töpfer
Lindenstraße 5, 15230 Frankfurt (Oder)

Anlage 5



- Grenze ITK-Gebiet
- Grenze Stadtumbaugebiet Zentrum
- Wohngebäude, Bestand
- Wohngebäude, Planung
- Soziale Einrichtungen Gemeinbedarf, Bestand
- Soziale Einrichtungen Gemeinbedarf, Planung
- Gewerblich genutzte Gebäude, Bestand
- Gewerblich genutzte Gebäude, Planung
- Handels- / Dienstleistungseinrichtungen, Bestand
- Handels- / Dienstleistungseinrichtungen, Planung
- Sonstige Gebäude, Bestand
- Einzeldenkmal
- öffentliche Grünfläche
- Sportfläche
- private Grünfläche
- Wasserfläche
- Bäume - Bestand
- Bäume - Planung
- Straßenbahnlinie
- ÖPNV - Haltestelle
- Oder-Neiße-Radweg

Stadtumbau Frankfurt (Oder)
Stadtumbaugebiet Zentrum

Integriertes teilräumliches Konzept
Berliner Straße / Klingental

Plan 6B
 Entwicklungskonzept mit Nutzungsarten
 Variante B

Maßstab 1:3000 15. Juni 2007

Auftraggeber : Stadt Frankfurt (Oder), Dezernat Wirtschaft,
 Stadtentwicklung, Bauen und Umweltschutz
 Bauamt
 Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

Auftragnehmer/
 Planverfasser : Architekturbüro Töpfer
 Lindenstraße 5, 15230 Frankfurt (Oder)