



Stadtumbau Frankfurt (Oder)

Stadtumbaugebiet Nord Integriertes teilräumliches Konzept

Erläuterungsbericht

Auftragnehmer:



Schäferberg 10 c
15234 Frankfurt (Oder)

Auftraggeber:

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

Stadtumbau Frankfurt (Oder)

Integriertes teilräumliches Konzept Frankfurt (Oder) Nord

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Ausgangslage und Aufgabenstellung	5
1.2	Datengrundlage	6
1.3	Übergeordnete Planungen.....	7
2.	Bestandsanalyse Stadtumbaugebiet Frankfurt (Oder) Nord	8
2.1	Lage im Stadtraum und Topographie.....	8
2.2	Historische Entwicklung	9
2.3	Städtebauliche Situation und Denkmalschutz	9
2.4	Eigentumsstruktur	11
2.5	Gebäude- und Wohnungsbestand	12
2.5.1	Baualter	12
2.5.2	Leerstand.....	12
2.5.3	Modernisierungsgrad	13
2.6	Bevölkerung	14
2.6.1	Einwohner, Haushalte und Altersstruktur	14
2.6.2	Soziale Situation.....	15
2.7	Soziale Infrastruktur	16
2.8	Handel u. Dienstleistung / Medizinische Versorgung	18
2.9	Verkehrsinfrastruktur	19
2.10	Grün- und Freiflächen.....	21
2.11	Technische Infrastruktur	24
3.	Entwicklungskonzept	26
3.1	Qualitäten und Defizite	26
3.2	Leitbild und Entwicklungsziele	27
3.3	Entwicklungskonzept bis 2020	28
3.4	Konzept für die Zeithorizonte 2010 und 2015	29
4.	Rückbaumaßnahmen	30
4.1	Rückbau von Wohnbeständen	30
4.2	Rückbau sonstiger Einrichtungen und Anlagen.....	31
4.3	Auswirkungen auf die technische und verkehrliche Infrastruktur	32
4.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	34
4.5	Auswirkungen auf Handel und Dienstleistungen.....	35
5.	Aufwertungsmaßnahmen	36
5.1	Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot	36
5.2	Ziele und Maßnahmen für einzelne Wohnquartiere.....	38
5.3	Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand	39
5.4	Aufwertung im Wohnumfeld	42
5.5	Nachnutzung freigelegter Flächen.....	42
6.	Maßnahmen und Kostenübersicht	45
7.	Beteiligungsprozess	46
8.	Notwendige Schritte zum Erreichen der Planungsziele	47

Anhang

Tabelle „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 6: Entwicklungskonzept	M 1 : 2.000
Plan 7: Freiraumkonzept mit Aufwertungsmaßnahmen.....	M 1 : 2.000

1. Vorbemerkungen

Ein tiefgreifender Strukturwandel auf dem Wirtschafts- und Arbeitsmarkt in Verbindung mit fortschreitenden Bevölkerungsverlusten hat in vielen ostdeutschen Städten zu einem erheblichen städtebaulichen und infrastrukturellen Funktionsverlust geführt. Um auf diese Entwicklung zu reagieren und nachhaltige städtebauliche Strukturen wiederherzustellen, haben Bund und Land das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ ins Leben gerufen.

Die Stadtverordneten der Stadt Frankfurt (Oder) haben am 03.06.2002 die strategischen und planerischen Ziele des Stadtumbaukonzeptes I (STUK I) beschlossen und damit die Grundlage für eine Stadtentwicklung gelegt, die der aktuellen sowie prognostizierten wirtschaftlichen und demographischen Situation der Stadt Rechnung trägt. Aufgrund anhaltender dynamischer Veränderungen der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnungsleerstandes erfolgte eine Überarbeitung bzw. Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes, welches am 17.06.2004 und am 30.09.2004 für die 4 Stadtumbaugebiete Süd, Neuberesinchen, Nord und Zentrum als STUK II beschlossen wurde.

Auf der Basis der gesamtstädtischen Entwicklungs- und Umgestaltungsziele des STUK III, das am 10.05.2007 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde und des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) sollen nun die sogenannten integrierten teilräumlichen Konzepten abgeschlossen werden, um „klare, quartiersbezogene Handlungsstrategien für alle am Stadtumbauprozess Beteiligten entwickeln zu können und detaillierte Grundlagen für genehmigungsrechtliche Entscheidungen bei der Anwendung von Stadtumbausatzungen zu haben“¹ (vgl. § 171c u. d BauGB).

Der vorliegende Erläuterungsbericht stellt das integrierte teilräumliche Konzept (ITK) für den Stadtteil Frankfurt (Oder) Nord vor, mit dessen Bearbeitung das Büro PLK Städtebau Frankfurt (Oder) beauftragt wurde.

Es basiert auf den Zielvorgaben des STUK II bzw. dessen Fortschreibung, dem beschlossenen STUK III und der Rahmenplanung Nord (S.K.A.T. Bonn, Architekten u. Stadtplaner; Heimer+Herbstreit) in der überarbeiteten Fassung vom Oktober 2002.

¹ Aufgabenstellung integriertes teilräumliches Konzept Nord 28.02.2005, Der Oberbürgermeister Stadt Frankfurt (Oder)

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Einwohnerzahl in Frankfurt (Oder) ist seit 1990 von 86.131 (31.12.1990) auf 61.886 Einwohner (Stand 31.12.2006) zurückgegangen. Besonders betroffen davon waren und sind die drei Schwerpunktgebiete für den Stadtumbau Neuberesinchen, Nord und Süd. Obwohl der Stadtteil Frankfurt (Oder) Nord mit seinen rd. 3.100 Wohnungen „aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet, der Durchgrünung der Wohnbereiche, der verkehrlichen Anbindung und der verhältnismäßig guten Ausstattung mit Infrastruktur eine wichtige Stellung als Wohnstandort einnimmt“², ist die Einwohnerzahl von 7.829 im Jahre 1996 auf derzeit (Stand 31.12.2006) 5.149 gesunken. Dies hat weit reichende Konsequenzen für die funktionale Struktur des Stadtteils.

Trotz der bereits erfolgten Abrisse in der Moskauer Straße, Prager Straße, Hamburger Straße, Witebsker Straße und Richtstraße sind im Gebiet noch immer Leerstandsdaten von teilweise über 50 % z. B. im Bereich des Goepelbergs, des Pflaumenwegs oder der Hamburger Straße zu verzeichnen.

Primäres Ziel des ITK Nord ist es daher, weitere, in zeitliche Abschnitte gegliederte Abriss-, Rückbau- und Modernisierungsziele sowie Aufwertungsmaßnahmen möglichst parzellenscharf bzw. wohnblockorientiert im Rahmen des Zeithorizontes 2020 vorzuschlagen. Grundlage hierfür ist ein zu entwickelndes räumlich strukturelles Leitbild, welches die Vorgaben des STUK III berücksichtigt.

² S.K.A.T. Bonn, Architekten u. Stadtplaner; Heimer+Herbstreit: Städtebauliche Rahmenplanung für das Wohngebiet Frankfurt (Oder) Nord, Oktober 2002.

Folgende Punkte sind hierbei von besonderer Bedeutung:

- Stabilisierung und langfristige Sicherung des Stadtteils Frankfurt (Nord) als Wohnstandort
- Stärkung des Stadtteilzentrums Hansaplatz durch die weitere Neugestaltung und Aufwertung der gebietsprägenden Freiflächenachsen Moskauer Straße/Hansaplatz/Prager Straße
- Aufwertung des Wohnumfeldes und Verbesserung der Straßenraumgestaltung
- Neuordnung des ruhendes Verkehrs und Verbesserung der Stellplatzsituation
- Erhöhung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität der zentralen Freiflächen sowie Schaffung zusammenhängender nutzbarer Grünbereiche und Vernetzung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Versorgungsschwerpunkten und Haltestellen des ÖPNV
- Mittelfristige Neubebauung einer größeren, zusammenhängenden Abrissfläche mit hoher Standortattraktivität für den Eigenheimbau (Hamburger Straße/Greifswalder Weg/Wismarer Straße/Finkensteig)
- Langfristige bauliche Nachnutzung (Rückbaufläche Pflaumenweg) bzw. neue Erschließung von derzeitigen Brachflächen (Bergstraße) für den Ein- und Mehrfamilienhausbau

Sämtliche Maßnahmen sind unter dem Gesichtspunkt möglichst geringer Kostenentwicklung zu betrachten. Darüber hinaus hat die Erarbeitung des ITK die Vorgaben des STUK III (Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 10.05.2007) zu berücksichtigen.

1.2 Datengrundlage

Die Erhebung von Datenmaterial zur Erstellung der Pläne 2 bis 4 (Eigentumsstruktur, Wohnungs-Leerstandssituation, Sanierungsstand,) basierte auf mehreren Ortsbegehungen, der Auswertung der von den Wohnungsunternehmen übermittelten Daten sowie der Auskunft zuständiger Ämter.

Ebenfalls wurde im Rahmen der allgemeinen Bestandsaufnahme auf Daten der kommunalen Statistikstelle Frankfurt (Oder) zurückgegriffen sowie auf die Lärminderungsplanung der Stadt Frankfurt (Oder) (1996). Darüber hinaus fanden Gespräche mit Gewerbetreibenden, Bewohnern sowie Vertretern von Schul-, Sport- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Stadtteil statt.

Eine wesentliche Planungsgrundlage während der gesamten Arbeitsphase bildete die Städtebauliche Rahmenplanung für das Wohngebiet Frankfurt (Oder) Nord (Oktober 2002) der Büros S.K.A.T., Architekten u. Stadtplaner und Heimer+Herbstreit, Umweltplanung.

1.3 Übergeordnete Planungen

Im integrierten teilräumlichen Konzept zu berücksichtigen sind folgende übergeordnete Planungen, Pläne, Festsetzungen bzw. Konzepte mit ihren spezifischen Zielaussagen:

- Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)
- Landschaftsplan
- Naturschutzrechtliche Festsetzungen
- Denkmalschutzrechtliche Festsetzungen
- STUK I-III
- Radwegekonzept der Stadt Frankfurt (Oder)
- Kinderbetreuungs- und Schulentwicklungsplanung der Stadt Frankfurt Oder

2. Bestandsanalyse Stadtumbaugebiet Frankfurt (Oder) Nord

2.1 Lage im Stadtraum und Topographie

Das Stadtumbaugebiet Frankfurt (Oder) Nord liegt nordwestlich des Stadtzentrums und wird im Westen durch die Kieler Straße, im Süden durch die Bergstraße und im Osten durch die Berliner Straße und die Goepelstraße begrenzt. Die nördliche Grenze verläuft entlang der Perleberger Straße, Greifswalder Straße, Finkensteig, beinhaltet das ehem. Kinderkrankenhausgelände und schließt nach Osten mit dem Pflaumenweg ab (siehe Karte1: Lage im Stadtgebiet).



Blick vom Klingetal in Richtung Zentrum Frankfurt (Oder) Nord

Gelegen auf zwei Tafelbergen weist das Gebiet eine bewegte Topographie auf, die in Richtung Klingefließ und Stadtzentrum im Süden reizvolle Ausblicke gewährt.

Der Landschaftszug des Klingetals südlich an das Stadtumbaugebiet angrenzend stellt eine Verbindung zu den umliegenden Freiräumen wie Botanischer Garten, Lienaupark, Lennépark und der Oder her und dient der Naherholung. Entlang der von Süden nach Norden verlaufenden Lennéstraße ergibt sich aus der topographischen Situation heraus eine Zweiteilung des Gebietes, die ihren Ausdruck in der unterschiedlichen städtebaulichen Situation und in der kommunalen Gebietsaufteilung findet. So gehört der Bereich östlich der Lennéstraße dem Stadtgebiet 08-Lebuser Vorstadt an, während der westliche Bereich dem Stadtgebiet 09-Hansaviertel zugeordnet wird.

Nördlich an das Plangebiet grenzen die Ein- und Mehrfamilienhausgebiete des Hansaviertels, die sich in Richtung Lebuser Vorstadt erstrecken, während man im Osten eine gemischte Baustruktur mit überwiegender Wohnnutzung aber auch vereinzelt Gewerbestandorten bzw. zur Oder hin gelegenen Gewerbe- und Industriebrachen vorfindet. Die nach Westen begrenzende Kieler Straße stellt stadträumlich gesehen eine Barriere zu den westlich gelegenen Stadtgebieten dar, sichert jedoch eine schnelle Anbindung an das Stadtzentrum und übergeordnete Verkehrswege.

2.2 Historische Entwicklung

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war der Frankfurter Norden kaum bebaut. Lediglich entlang der Goepelstraße, Berliner Straße und der Bergstraße waren vielfältig genutzte Bebauungsstrukturen zu verzeichnen. Noch um 1910 lag das damalige städtische Krankenhaus, das heute Teile der Stadtverwaltung beherbergt, im Grünen außerhalb der Stadt. Ab 1930 entstanden entlang der Lennéstraße die ersten Villen und bis in die Siebziger Jahre hinein wurden auf dem Hochplateau über dem Klingefließ zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser mit großen Gartenanteilen errichtet. In nur gut fünf Jahren, von 1970 bis 1975 kamen dann im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der DDR 3.344 neue Wohnungen in „Plattenbauweise“ dazu. Mit der Errichtung von Kaufhallen, Sportanlagen, einem Seniorenheim, einem Jugendklub sowie Schulen und Kindergärten wurde Frankfurt Nord zu einem in sich funktionsfähigen Stadtteil.

2.3 Städtebauliche Situation und Denkmalschutz

Die städtebauliche Struktur des Stadtteils Frankfurt (Oder) Nord basiert einerseits auf der aufgelockerten, teilweise villenartigen, Ein- und Mehrfamilienhausstruktur entlang der Lennéstraße und am Finkensteig und andererseits auf die eine hohe Baudichte aufweisenden Plattenbaugebiete Seelower Kehre und Hansaviertel mit dem zentralen Versorgungszentrum Hansaplatz.

Obwohl die Wohnblöcke der Plattenbaugebiete im Wesentlichen im P2-Standard entstanden sind, ist es städtebaulich gelungen, 2 unterschiedliche den topographischen Verhältnissen angepasste Siedlungsstrukturen zu entwickeln. Während das Hansaviertel auf einem strengen rechtwinkligen Achsensystem mit hoher Bebauungsdichte basiert, ist das Gebiet Seelower Kehre dem Typus einer Burganlage nachempfunden: die auf den Hangkanten gebauten Wohnzeilen umschließen, teilweise in doppelter Reihe, in leicht gekrümmter Anordnung ein großzügiges Innenareal mit Schulgebäude.



Handels- und Dienstleistungszentrum Hansaplatz mit Punkthochhäusern

Drei 15-geschossige Punkthochhäuser markieren weithin sichtbar das Handels- und Dienstleistungszentrum Hansaplatz in der ansonsten überwiegend 5- bis 6-geschossigen Bebauung. Das vierte Hochhaus markiert die südliche Hangkante und wurde nachträglich in das ursprüngliche städtebauliche Konzept eingefügt.

In Umsetzung der Stadtumbaukonzepte (STUK I und II) kam es sowohl im Hansaviertel als auch im Bereich Seelower Kehre in den Jahren 2003 bis 2005 zu einer Reduzierung des Wohnungsbestandes um 566 WE. Um die relativ hohe Dichte in einigen Wohnbereichen zu beseitigen, wurden vornehmlich Wohnblöcke im Inneren der Wohngebiete abgerissen. Hierzu zählen im Hansaviertel die Gebäudezeilen Moskauer Straße 68-78, Prager Straße 1-3 sowie 22-33, Hamburger Straße 20-22 und Witebsker Straße 3-6. Im Gebiet Seelower Kehre wurde der Riegel Richtstraße 4-17 entfernt.

Bis auf die Fläche des ehemaligen Wohnblocks Richtstraße, die in das neue Freiflächenkonzept der Grundschule Richtstraße integriert wird, sind die Flächen bisher lediglich beräumt und mit Rasen eingesät. Sie bedürfen nun einer städtebaulichen Neuordnung bzw. Einbeziehung in ein übergeordnetes Freiraumkonzept. So hinterlässt die Abrissfläche des Wohnblocks Prager Straße 22-33 eine angenehme „Platzsituation“, während die Moskauer Straße sich an der betreffenden Stelle zu einem unwirtschaftlichen Straßenraum aufweitet.

Da sich Frankfurt Nord überwiegend in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelt hat und einen hohen Anteil an industriellem Wohnungsbau aufweist, sind nur vier Denkmale vorzufinden. Drei davon sind Bürgerhäuser in der Bergstraße (Nr. 189, 166, 163). Außerdem ist die St. Georg Kirche ein Einzeldenkmal.

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal ("ur- und frühgeschichtliche Siedlungen, mittelalterliche Körpergräber, bronzezeitliches Gräberfeld, mittelalterliche/ neuzeitliche Vorstadt") 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 Bauherrn (§§ 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

Die Eigentumsstruktur ist aufgrund der Größe des Plangebietes und der differenzierten Bebauungsstruktur vielschichtig. Privatbesitz ist vornehmlich entlang der Bergstraße und der Ein- und Zweifamilienhausbebauung in der Lennéstraße und im Finkensteig sowie an der Ecke Hamburger Straße/Wismarer Straße und vereinzelt an der Seelower Kehre zu finden. Neben städtischem Eigentum, das sich auf die Bereiche der Kindertagesstätten, Schulen sowie die Grünanlagen und das Verkehrsnetz konzentriert, befinden sich ebenso Flächen der Kirche und des Landes Brandenburg (Bergstraße 175) sowie anderer Organisationen und Vereine im Gebiet.

Die insbesondere im Fokus des Stadtumbaus stehenden Plattenbaugebiete verteilen sich annähernd paritätisch auf die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH (WoWi) und die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) (Wohnbau). Ausgenommen hierbei ist lediglich der in Privatbesitz befindliche Gebäudekomplex Pflaumenweg 7-9.

Während das Wohnquartier zwischen Hamburger Straße und Wismarer Straße bis auf den städtischen Internatsbereich am Finkensteig in Eigentum der WoWi ist, sind die Wohnquartiere Warschauer/Hamburger/Moskauer Straße, Prager/Witebsker Straße und der Bereich Seelower Kehre/Pflaumenweg/Goepelberg teilweise patchworkartig den Wohnungsunternehmen zugeordnet. Da die genannten Quartiere jedoch aufgrund ihrer städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Struktur als Einheit zu begreifen sind, ergibt sich voraussichtlich vor dem

Hintergrund der Entwicklung einer nachhaltigen Stadtumbaustrategie ein hohes Maß an Koordination und Bündelung unterschiedlicher Interessen. Eine Neuordnung der Eigentumsstruktur bzw. der Flurstücke z. B. auf den Flächen der bereits erfolgten Abrisse wäre sinnvoll.

2.5 Gebäude- und Wohnungsbestand

Der relativ zentrumsnahe Wohnstandort Frankfurt (Oder) Nord bietet im wesentlichen zwei unterschiedliche Wohnformen: höherwertiges Wohnen in 1- und 2-Familienhäusern an der Lennéstraße, im Finkensteig, nördlich der Sportschule und vereinzelt in der Seelower Kehre sowie Wohnen in den in industrieller Bauweise errichteten Wohnsiedlungen Hansaviertel und Seelower Kehre mit überwiegend fünfgeschossigen Wohnblöcken. Im Hansaviertel existieren darüber hinaus 4 fünfzehngeschossige Hochhäuser mit einem vergleichsweise hohen Anteil an 1-Raum-Wohnungen.

Da das Hauptaugenmerk im Stadtumbauprozess auf die industriell errichteten Plattenbauten gerichtet ist, wurden die vertiefenden Untersuchungen auch nur für diese vorgenommen.

Im derzeitigen Wohnungsschlüssel in den Plattenbauten insgesamt existieren:

- 11,5 % 1-Raum-Wohnungen,
- 27,5 % 2-Raum-Wohnungen,
- 44,5 % 3-Raum-Wohnungen
- 16,5 % 4-Raum-Wohnungen.

Ungefähr 75 % des Wohnungsbestandes bestehen demnach aus 2- und 3-Raum-Wohnungen.

2.5.1 Bualter

Da die Plattenbauten Anfang der 1970er entstanden sind, ist ein Grossteil der Wohngebäude 30-35 Jahre alt.

2.5.2 Leerstand

In den vollständig modernisierten Wohnhäusern (Warschauer Straße 26-31, Witebsker Straße 7-15, Prager Straße 34, Pflaumenweg 1-6, Bergstraße 176-180) ist nahezu kein Leerstand zu verzeichnen. Auch in den Wohnzeilen entlang der Hangkanten (im Bereich Prager Straße, Warschauer Straße und Seelower Kehre), die ihre Attraktivität durch die exponierte Lage und gute Besonnungsverhältnisse beziehen, ist eine gute bis mittlere Auslastung festzustellen.

Hierbei ist jedoch der Leerstand in den unsanierten Gebäuden deutlich höher als in den teilsanierten bzw. komplett modernisierten.

Insgesamt liegt die durchschnittliche Leerstandsquote in Frankfurt (Oder) Nord mit Stand vom 31.12.2006 bei fast 23 %³ und hat sich somit seit Ende 2005 um über 2 % erhöht. Bei ca. 30 % der Gebäude die 31 % der Wohnungen des Gesamtbestandes in Nord beherbergen, liegt der Leerstand bei bis zu 10 %. Eine Leerstandsquote von über 50 % ist bei 21 % der Gebäude (18,8 % des Gesamtwohnungsbestandes) festzustellen. Ein derart hoher Leerstand wie beispielsweise am Goepelberg resultiert vor allen Dingen aus bereits öffentlich bekundeten bzw. beschlossenen Abrissvorhaben, die ein seitens der Wohnungsunternehmen gelenktes Leerwohnen aber auch einen aktiven Wegzug der Bewohnerschaft zur Folge hat. Dies betrifft ebenso das bereits im STUK II als Rückbaufläche verankerte Gebiet Hamburger Straße/ Greifswalder Weg/ Wismarer Straße.

Der hohe Leerstand Stralsunder Straße 1-3 (100 %, der Umbau zum Internat wird derzeit durchgeführt) und der Hamburger Straße 5-7 ergibt sich im wesentlichen aus dem unsanierten Zustand der Wohnungen, der Lärmeinwirkung durch die Kieler und Stralsunder Straße und der nahegelegenen Bushaltestelle sowie der unattraktiven städtebaulichen Winkelsituation. Die hohe bauliche Dichte führt in dem Winkel zu einer schlechten Besonnung und vermittelt ein Gefühl von Enge und fehlender privater Abgeschlossenheit. Nicht zuletzt wurden seitens der Anwohner auch unangenehme Düseneffekte durch die in dem Bereich konzentrierten Fußgängerwege zur Sprache gebracht.

Neben dem Modernisierungsgrad und der städtebaulichen Gesamtsituation beeinflusst auch die Größe der Wohnung bzw. die Anzahl der Zimmer sowie ihre Lage selbst im Gebäude ihre Vermietbarkeit. So sind 3- sowie 4- und 5-Raumwohnungen aufgrund der höheren Mietpreise und teilweise ungünstigen Grundrisse (Durchgangszimmer, sehr kleine Räume) weniger gefragt. Ab der 3. Etage verschlechtert sich bei fehlendem Fahrstuhl deutlich die Vermietungssituation.

2.5.3 Modernisierungsgrad

Nach 1990 haben die in Frankfurt Nord vertretenen Wohnungsunternehmen, Wohnbau und WoWi, sukzessive in die Modernisierung der Plattenbauten im Hansaviertel und der Seelower Kehre investiert. So sind von den derzeit noch bestehenden 2.778 Wohnungen 552 (20 %) voll modernisiert, 1.495 (54 %) teilmodernisiert und 731 (26 %) unsaniert.

³ 2. Fortschreibung des STUK III, Übersicht Wohnungsbestände Anlage 8 des StVV-Beschlusses vom 10.05.2007



Modernisierte Wohngebäude Pflaumenweg 1-3 und 4-6

Das Spektrum der Teilmodernisierungsmaßnahmen ist breit gefächert und variiert von Gebäude zu Gebäude. Im Wesentlichen handelt es sich um Maßnahmen der Technik-erneuerung bzw. dem Einbau neuer Fenster und der Neugestaltung der Hauseingänge. Fassadensanierungen gehören weitestgehend nicht dazu, so dass viele Bewohner z. B. ihre Balkonbereiche selbst farblich gestaltet haben. Trotz der mehrheitlich 5-geschossigen Bauweise sind nur in den vier fünfzehngeschossigen Hochhäusern im Bereich Hansaplatz/Prager Straße Fahrstühle vorhanden.

2.6 Bevölkerung

2.6.1 Einwohner, Haushalte und Altersstruktur

Mit 5.149 Einwohnern (Stand: 31.12.2006) leben in Frankfurt (Oder) Nord rd. 8,3% der gesamtstädtischen Bevölkerung. 2004 und 2005 zeigt sich ein relativ ausgeglichener Wanderungssaldo (2004: +22; 2005: -4) und das obwohl auch in diesem Stadtteil die Sterberate deutlich über der Geburtenrate liegt: 2005 wurden 55 Geburten und 89 Sterbefälle registriert. 2006 allerdings entwickelte sich der Wanderungssaldo mit -192 stark negativ.

Stand:	Einwohner	Alter	Alter	Alter	Alter	Alter	Alter	Alter	Alter	Alter
31.12.2006		00-15	16-18	19-25	26-29	30-44	45-59	60-64	65-74	75-
Frankfurt Gesamtstadt	61.886	6316	2424	6537	3109	12179	15099	3133	8250	4839
		10, 2%	3, 9%	10, 6%	5 %	19, 7%	24, 4%	5, 1%	13,3 %	7, 8 %
ITK Nord	5149	585	191	469	263	901	1108	309	799	524
		11, 4%	3, 7%	9, 1%	5, 1%	17, 5 %	21, 5%	6, 0 %	15, 5%	10, 2%

Auffälligstes Merkmal der Altersstruktur in Frankfurt (Nord) ist der hohe Anteil der Altersgruppe 65 und mehr mit über 25 %. Im Vergleich dazu beträgt der Anteil dieser Altersgruppe in Frankfurt (Oder) insgesamt 21 %. Erweitert man diese Altersgruppe zusätzlich um die Sparte der 60-64-jährigen macht ihr Anteil mit über 31 % fast ein Drittel der Bewohner im Stadtumbaugebiet aus. Dieser vergleichsweise hohe Anteil hängt unter anderem mit den in den letzten Jahren neu entstandenen Altenwohn- und Pflegeheimen an der Bergstraße Nr. 175 sowie dem Pflegeheim Albert Hirsch an der Prager Straße bzw. Bergstraße 144 zusammen.

2.6.2 Soziale Situation

Da das Stadtumbaugebiet Frankfurt (Oder) Nord in der Gebietsaufteilung der kommunalen Statistikstelle auf die zwei Stadtgebiete Lebuser Vorstadt und Hansaviertel fällt, sind eindeutige Aussagen zur gebietsinternen Sozialstruktur nicht möglich. Es können hier lediglich Tendenzen angegeben werden. Legt man die Typenstruktur der kommunalen Statistikstelle zugrunde, herrschen im Stadtgebiet Lebuser Vorstadt, zu dem der Bereich Seelower Kehre und die Bergstraße gehören, vor allen Dingen der Typ 5 (Jüngere Elterngeneration) und Typ 3 (Sozial Schwächere) vor. Im Stadtgebiet Hansaviertel, das den westlichen Bereich des Stadtumbaugebietes Frankfurt (Oder) Nord beinhaltet und sich Richtung Norden bis zum Spitzkrug erstreckt, dominiert mit Abstand der Typ 4 (Ältere Bürger) gefolgt von Typ 3 (Sozial Schwächere), Typ 2 (Ältere Elterngeneration) und Typ 5 (Jüngere Elterngeneration).

Die Arbeitslosenquote liegt mit ca. 20 % über der gesamtstädtischen Quote von 17 %. Ungefähr die Hälfte der Arbeitslosen zählen als sogenannte Langzeitarbeitslose.

2.7 Soziale Infrastruktur

Die Versorgung mit Kitas, Schulen, Seniorenwohnheimen sowie Jugendfreizeiteinrichtungen ist als gut zu bezeichnen.

Schulen

In Nord existieren mit der Grundschule „Am Botanischen Garten“, Oberschule Richtstraße und der Sportschule Frankfurt (Oder), Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe, 3 Schulstandorte. Die Grundschule „Am Botanischen Garten“ (Bergstraße 122) und die Gesamtschule Richtstraße 13 erfuhren zum Schuljahr 2006/2007 einige Änderungen: die Freiflächen der Grundschule Richtstraße wurden neu gestaltet und die Schule selbst als Grundschule für Körper-, Sinnes- und Sprachauffällige Schüler geführt. Die Grundschule „Am Botanischen Garten“ hat sich zur sportorientierten Grundschule mit offenen Ganztagsangeboten entwickelt (Unesco-Projekt-Schule). Aufgrund der unterschiedlichen Schwerpunkte besitzen beide Schulen einen über das Wohngebiet hinausgehenden Einzugsbereich.

Sogar bundesweite Bedeutung hat die Sportschule Frankfurt (Oder), in der Schüler aus der gesamten Bundesrepublik insbesondere in den Sportarten Boxen, Gewichtheben, Radsport, Judo, Ringen, Sportschießen, Handball (weiblich) und Fußball in Zusammenarbeit mit dem Olympiastützpunkt gefördert werden. Die zwei dazugehörigen Internate in der Kieler Straße 10 (7.-10. Klasse) und im Finkensteig 13-15 (ab 11. Klasse) beherbergen insgesamt rd. 300 Schüler, von denen 85 aus anderen Bundesländern stammen.

Kindertagesstätten

Gegenwärtig existieren im Gebiet 5 Kitas mit teilweise unterschiedlichen pädagogischen Ansätzen wie beispielsweise die bewegungsorientierte Kita „Am Sonnensteig“ oder die integrative Kita „Finkenhäuschen“. Ihr Einzugsbereich geht über das Wohngebiet hinaus, und sie sind aufgrund ihrer guten Auslastung in der Kinderbetreuungsplanung bis 2010 berücksichtigt. Im Einzelnen zählen dazu:

Kitas in Frankfurt (Oder) Nord

Einrichtung	Adresse	Träger	Kapazität	Auslastung (01.06.06)	Besonderheiten
Kita Matroschka	Warschauer Str. 4	DRK	140	140	Öffnungszeiten 5.30-19.00 Uhr, Englisch, Vorschule
Kita Finkenhäuschen	Finkensteig 31	Lebenshilfe e.V.	64	64	Integration, Vollwertkost

Kita Am Sonnensteig	Witebsker Str. 12	Volkssolidarität e. V.	140	140	Bewegungskita, hauseigene Sauna, Kinderbetreuungsservice außerhalb der Öffnungszeiten
Kita Hans und Hanka	Bergstr. 174	Kinderwelt gGmbH Ffo	102	92	Multikulturelle Kita mit Sprachvermittlung für „Multikinder“, Kinderschwimmbecken
Ev. Kita St. Georg	Bergstr. 172	Ev. Kirchengemeinde Frankfurt (Oder)	39	36	Christl. Werte erfahren und leben, bibl. Geschichten u. Tischgebete

Neben der Betreuung von Hortkindern innerhalb der Kitas, verfügen sowohl die Grundschule „Am Botanischen Garten“ mit dem Hort Nordlicht (Träger: Jugend und Sozialwerk Oranienburg GmbH) und dem Hort der ev. Gemeinde St. Georg über eine im Schulgebäude ansässige Horteinrichtung. Der Hort Nordlicht versteht sich darüber hinaus als eine dem gesamten Wohngebiet Frankfurt Nord offenstehende Einrichtung und bietet daher auch für Nicht-Hortkinder die Teilnahme an Arbeitsgruppen an. Auch findet im Rahmen des Projektes „Begegnung der Generationen“ eine Zusammenarbeit mit dem Pflegeheim Albert Hirsch statt. Grundsätzlich bieten alle Einrichtungen zumindest einmal wöchentlich offene Angebote an.

Jugendfreizeiteinrichtungen

Zusätzlich zum Angebot der Horteinrichtungen existiert mit dem Jugendzentrum Nordstern, Internationaler Bund e. V., eine weitere Freizeiteinrichtung für Kinder und Jugendliche ab 7 Jahren in der Moskauer Str. 7. Diese Einrichtung wird zukünftig im Schulkomplex Bergstraße untergebracht sein.

Seniorenwohnheime

Mit dem Caritas Seniorenzentrum „Albert Hirsch“ Prager Straße 18a/Bergstraße 144 und dem Altenpflegeheim des LAFIM „Marthaheim“ in der Bergstraße 175 existieren 2 unterschiedliche Einrichtungen mit vielfältigen Betreuungsangeboten für ältere Menschen. Hierzu zählen u. a. die Tagespflege (teilstationäre Pflege), Kurzzeitpflege, Betreutes Wohnen am Heim mit Wohnberechtigungsschein und vollstationäre Pflege. Darüber hinaus gibt es spezifische Seniorenfreizeitangebote im Caritas Seniorenzentrum „Albert Hirsch“ wie z. B. das Senioren-Internetcafé „Silber-Welt“ oder das Seniorenstübchen in der Kita „Am Sonnensteig“ mit Montagscafé, Gymnastikkursen etc.

Sonstiges

In der Goepelstr./Oderhang bietet die Lebenshilfe e. V. eine soziale Wohneinrichtung an.

In der Bergstraße 163 befindet sich eine Wohnstätte für Menschen mit einer geistigen /schwerstmehrfachen Behinderung der gGmbH Wiechern Wohstätten und Soziale Dienste und in der Bergstraße 189 eine stationär betreute Wohngruppe für chronisch psychisch kranke Menschen des Vereins Netzwerk. Darüber hinaus existiert an der Lennéstraße/Ecke Bergstraße ein soziales Zentrum, Wildroseneck, mit unterschiedlichen Beratungs- und Veranstaltungsangeboten, dem Frauenhaus, dem „Begleiteten Frauenwohnen“ und dem Sitz der EJM Lazarus sowie in der Bergstraße 155 die SHIA- Kontakt- und Informationsstelle für Alleinerziehende.

2.8 Handel u. Dienstleistung / Medizinische Versorgung

Der Bereich rund um den zentral gelegenen Hansaplatz erfüllt die Funktion eines Stadtteilzentrums mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen. Im neu errichteten kleinen Einkaufszentrum sorgen ein Supermarkt, eine Bäckerei und eine Drogerie für eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Produkten des täglichen Bedarfs. Darüber hinaus existieren in dem Neubau ein Friseur, ein Solarium, ein Schreibwarenladen mit Lottoannahme und Postschalter sowie eine Apotheke. Lediglich ein Ladenlokal steht leer. Am Kundenparkplatz befindet sich außerdem ein Schnäppchenmarkt. Direkt am Hansaplatz besteht ein Ärztehaus mit Fachärzten für Allgemeinmedizin, Zahnheilkunde, Kinderheilkunde, Augenheilkunde und Psychotherapie sowie eine physiotherapeutische Praxis. Zusammen mit den weiteren im Gebiet niedergelassenen Ärzten sichert es eine medizinische Grundversorgung. Auch ein Debeka Servicebüro und eine Rechtsanwaltskanzlei sind hier vertreten. Ebenfalls am Hansaplatz liegt die Gaststätte „Zum Schwarzen Peter“.

Die Erdgeschosse der Hochhäuser Moskauer Straße 8 und Witebsker Straße 27 werden zudem gewerblich genutzt von einer Fahrschule und einer Versicherungsfiliale. In dem 2-geschossigen Flachbau, Witebsker Straße 28 sind zwei Planungsbüros und ein Büro für Medizintechnik untergebracht.

Der den Hansaplatz südlich begrenzende, langgestreckte Flachbau beherbergt einen weiteren Bäcker und eine Arztpraxis. Der Großteil der Flächen dort steht leer. In der ehemaligen Kita Nordstern, Moskauer Straße 7, befindet sich eine physiotherapeutische Praxis. Beide Gebäude weisen einen relativ schlechten Bauzustand auf. Eine Erhaltung und Aufwertung der Gebäude wird als wirtschaftlich nicht sinnvoll erachtet.

Das Angebot an Handels- und Dienstleistungen sowie handwerklichen Gewerbebetrieben wird insbesondere für den südöstlichen Bereich des Stadtteils durch die Bergstraße bzw. Berliner

Straße ergänzt. Neben 2 Gaststätten, 2 Friseuren und einer Bäckerei befinden sich dort eine Autopolsterei, ein Laden für orthopädische Schuhtechnik, ein Steinmetz sowie mehrere Büros (z. B. Steuerberater) und eine Zahnarztpraxis.

2.9 Verkehrsinfrastruktur

Das Stadtumbaugebiet Nord ist durch seine Nähe zum Stadtzentrum und die gute Einbindung in gewachsene Baustrukturen sowohl per motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch per öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gut erreichbar. Hierfür sorgen vor allen Dingen die das Gebiet tangierende Kieler Straße als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung und die Goepelstraße als Hauptverkehrsstraße im Osten. Zu den Haupteinzelstraßen im Stadtumbaugebiet zählen die Hamburger Straße, Moskauer Straße, Lennéstraße und Bergstraße. Die interne Erschließung der einzelnen Wohnquartiere erfolgt teilweise über öffentliche, vielerorts jedoch über private bzw. den Wohnungsunternehmen gehörende Anliegerstraßen und Wohnwege. Aufgrund der einseitigen Gebäudeausrichtung entsteht häufig eine doppelte Erschließung der Wohngebäude im vor- und rückwärtigen Bereich, so dass den Gebäuden kaum ruhige Rückzugsbereiche für die Bewohner zugeordnet werden können.

Die als 4-streifige Hauptverkehrsstraße ausgebaute stark frequentierte Kieler Straße führt nach den Lärmberechnungen anhand der Verkehrserhebungen in 2005 zu Belastungen von 65-70 dB(A) tags und 55-60 dB(A) nachts.

Eine detaillierte Lärm-Betroffenheitsanalyse sowie die Untersuchung geeigneter Minderungsmaßnahmen erfolgt aktuell im Rahmen der Lärminderungsplanung Frankfurt(Oder).

„Das Stadtumbaugebiet wird direkt durch 4 ÖPNV-Buslinien (980 / 981/ 987 / 985) optimal bedient. Der Anschluss an andere städtische ÖPNV-Linien (Bus und Straßenbahn) ist durch Umsteigehaltstellen in der Innenstadt, am Bahnhof bzw. Dresdener Platz gewährleistet. Darüber hinaus ist ergänzend östlich bzw. nördlich des Gebietes in zumutbarer Fußwegeentfernung eine Anbindung an die Straßenbahnlinie 1 (Lebuser Vorstadt – Neubereshagen) und an die Regionalbuslinien Richtung MOL durch die Haltestelle an der Goepelstraße gegeben. Der Anschluss zum Bahnhof / Schienenpersonennahverkehr (SPNV) ist größtenteils durch ÖPNV-Linien ohne Umsteigen gegeben.“⁴

⁴ Zuarbeit zum Thema ÖPNV in Vorbereitung Klausur Stadtumbau am 29.03.06 vom 24.03.06, Stadtverwaltung Frankfurt (Oder), 60-1/Andrä

Die Haltestellendichte ist als gut zu bezeichnen, denn die Entfernung zu den Wohngebäuden beträgt gebietseinheitlich nicht mehr als 300 m. Die Haltestellen liegen in der Kieler Straße, Stralsunder Straße, Hamburger Straße, Hansastrasse, Lennéstraße und über das eigentliche Gebiet hinausgehend in der Berliner Straße, Herbert-Jensch-Straße und Beckmannstraße.

Vor Abrissgeschehen von Wohnblöcken erfolgt eine Überprüfung der Funktionalität und Verkehrssicherheit der Fußwegebeziehungen, deren Erhalt bzw. Optimierung im Rahmen der Stadtumbauverträge der Stadt mit den Wohnungsunternehmen verbindlich zu vereinbaren ist.

Straßenbegleitende Radwege bzw. kombinierte Fuß- und Radwege sind an der Kieler Straße vorhanden. Hier verbindet die Route 7 gemäß der Fortschreibung der Radverkehrskonzeption der Stadt Frankfurt (Oder) die Stadtgebiete Neuberesinchen, Süd, Nuhnenvorstadt, Obere Stadt und Hansaviertel als innerer Ring (Anbindung an Route 2 im Klingetal). Durch das Klingetal führt ein kombinierter Fuß- u. Radweg, der als Route 2 (Klingetalroute) eine Verbindung der nordwestlichen Stadtgebiete mit der Innenstadt herstellt. Die Radroute 8 tangiert das Gebiet nördlich entlang der Perleberger Straße und verbindet die oberhalb des Oderhanges gelegenen Stadtgebiete miteinander.

Auch vom Stadtzentrum bzw. der Oderpromenade aus gelangt man über die Goepelstraße (Route 1) in den Stadtteil Nord.



Parksituation Moskauer Straße

Für den ruhenden Verkehr stehen im Gebiet einige zentrale private Sammelparkplätze zur Verfügung wie z. B. östlich der Kieler Straße (182 Stellplätze), oberhalb der Bergstraße (58 Stellplätze) und zwischen Goepelstraße und Pflaumenweg (116 Stellplätze). Sie sind keineswegs voll ausgelastet. Die beiden zuletzt genannten sind gebührenpflichtig. Ansonsten wird überwiegend im öffentlichen Straßenraum in Längs- und Querstellung geparkt. Die Stellplatzsituation ist insgesamt als ausreichend zu bezeichnen, wobei die Stellplatzabdeckung (Stellplatz/Wohneinheit) in den einzelnen Wohngebieten deutlich schwankt und in Nähe der Sammelparkplätze höhere Werte bis nahezu 1/1 annimmt. Dort, wo im Straßenraum geparkt wird, besonders in den Stichstraßen und Schleifen wie z. B. Warschauer Straße ergeben sich durch ungeordnetes Parken unübersichtliche Situationen, die eine anderweitige Nutzung des Wohnbereiches unattraktiv bis unmöglich machen. Kürzlich aufgestellte Holzpoller verhindern jedoch ein Zuparken der Freiflächen. Durch den erfolgten Abriss einzelner Wohnzeilen hat sich die

Lage wie beispielsweise entlang der Prager Straße entspannt. Aufgrund der vorhandenen Hochhäuser muss hier dennoch ein erhöhter Stellplatzbedarf befriedigt werden. Daher ist die Neuordnung des ruhenden Verkehrs bei der Beplanung der freien Abrissflächen unbedingt zu berücksichtigen.

2.10 Grün- und Freiflächen

Der markanteste und für die öffentliche Naherholung der Bewohner von Frankfurt (Oder) Nord bedeutendste Freiraumkomplex ist das **Klingetal**, welches den Stadtteil im Süden begrenzt und eine Grünverbindung zu weiteren innerstädtischen Freiräumen wie Botanischer Garten, Lienapark, Lennépark und den Oderraum darstellt. Das Klingetal liegt nur teilweise im Untersuchungsbereich und besteht hier überwiegend aus Sportflächen, die der Grundschule „Am Botanischen Garten“ zugeordnet sind. Trotz vorhandener Standort- und Ausstattungsqualitäten wie z. B. neu gestalteter Spielplatz, Radwegeverbindung u. attraktiver Blickbeziehungen zur markanten Topographie des Stadtteils sind eine Vielzahl von Defiziten auszumachen. Hierzu zählen u. a. eine unzureichende innere Erschließung, wenig attraktive Aufenthaltsräume, sanierungsbedürftige Schulsportanlagen sowie eine deutliche Verlärmung durch die Kieler Straße.

Senkrecht zum Klingetal verläuft ein weiterer Freiraumkomplex, der den Stadtteil in Nord-Süd-Richtung in die Bereiche Hansaviertel und Seelower Kehre unterteilt. Er beginnt im Norden mit den **Grünflächen am Stadthaus** und setzt sich nach Süden in einer großen **Kleingartenanlage** fort, die für die private Erholung von besonderer Bedeutung ist. Der Bereich ist vom Klingetal durch die Bebauung beiderseits der Bergstraße getrennt.

In den Bereichen Hansaviertel und Seelower Kehre befinden sich weitere Freiflächen unterschiedlicher Qualität:

- der **Hansaplatz** bildet mit seinen Versorgungseinrichtungen das Zentrum des Stadtteils. Seine überwiegend befestigten Freiflächen haben nur geringe Aufenthaltsqualität. Er wird in seiner aktuellen Gestaltung seiner Funktion als Kommunikationsort nicht gerecht.



Blick von Süden Richtung Hansaplatz

- **Freiflächen an Schulen und Kindertagesstätten** sind über den Stadtteil verstreut und befinden sich in unterschiedlichem Zustand. Im Jahr 2006 wurde der Schulhof Richtstraße umfassend neu gestaltet. Auch wurden in den verschiedenen Kitas und in der Grundschule „Am Botanischen Garten“ einzelne Verbesserungen durchgeführt. Trotzdem besteht für die Grundschule insbesondere im Hinblick auf die Sportfreiflächen und den Ganztagsschulkonzept ein hohes Gestaltungserfordernis.
- prägend für das Erscheinungsbild des Stadtteils sind außerdem die Freiflächen im **Wohnumfeld** der Wohnblöcke von WoWi und WohnBau, die teilweise saniert wurden, in vielen Bereichen aber bezüglich Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität noch entscheidend verbessert werden können. Noch bestimmen Rasenflächen mit Teppichstangen und kleine, vernachlässigte Spielbereiche (Sandkasten) das Bild. Eine funktionale Gliederung in Spiel-, Freisitz- und Müllsammelbereiche ist nicht immer störungsfrei umgesetzt.



Freifläche Witebsker Straße

- ergänzt wird das Freiflächenangebot durch die **Privatgärten der Einfamilienhäuser.**

Der Baumbestand der Lennéstraße und des Finkensteig ist als bedeutsame Allee jeweils gesetzlich geschützt und trägt zu einer wesentlichen Durchgrünung des Straßenraumes bei. Abschnittsweise besitzen die Fußwege im öffentlichen Straßenraum Promenadencharakter wie die Kirschbaumallee an der Moskauer Straße und die Ahornallee an der Hamburger Straße.

2.11 Technische Infrastruktur

Das ITK Nord 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 im Infrastrukturkonzept I und II dargestellt und werden im Folgenden kurz erläutert. Angaben zu den Telekommunikationsnetzen sind nicht Bestandteil der Ausführungen.

Mediennetz der FWA mbH

Schmutzwasser:

Die Schmutzwasserableitung erfolgt im Wesentlichen über drei Freigefälle- Hauptkanäle.

- Kanal 1 – SW-Freigefällekanal DN 300-400 aus dem Gebiet Seelower Kehre, Ableitung in Richtung Berliner Straße, Hafenstraße zur Kläranlage
- Kanal 2 – SW-Freigefällekanal DN 400-600 aus dem Gebiet Hamburger, Moskauer, Prager Straße, Ableitung entlang der Klinge in Richtung Berliner Straße, Klingestraße zur Kläranlage
- Kanal 3 – SW- Freigefällekanal DN 200-450 aus dem Gebiet Lennestraße, Moskauer Straße, Hansaplatz Wismarer Straße entlang der Bergstraße in Richtung Berliner Straße, Klingestraße zur Kläranlage

Diese drei Kanäle leiten in der Klingestraße bzw. Hafenstraße in den Mischwassersammelkanal entlang der Oder (DN 1300) zur Kläranlage.

Regenwasser:

Das Regenwasser wird parallel zu den Schmutzwasserkanälen Bergstraße, Klinge und Seelower Kehre in Freigefällekanälen abgeleitet, wird teilweise in die Klinge abgeschlagen bzw. zum Mischwassersammelkanal abgeleitet.

Trinkwasser

Die Versorgung des ITK Nord erfolgt vom Hochbehälter Rosengarten (oberes Druckniveau). Der Druck wird gebietsweise abgemindert (Druckminderer Seelower Kehre).

Die Hauptversorgungsleitungen verlaufen durch die Bergstraße, Gøpelstraße, HansasträÙe, Kieler Straße. Die Versorgung der Wohngebiete erfolgt über kleinere vermaschte Ringnetze bzw. kurze Stichleitungen.

Mediennetz der Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH

Fernwärme

Im ITK Nord sind die Wohnblöcke und die sozialen Einrichtungen (Eigenheime nur punktuell) fernwärmeversorgt. Die Fernwärmeversorgung erfolgt im 2Leitersystem (Vorlauf / Rücklauf Heizung).

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 9.1 und WÜST 9.2) und Verteilung in die Sekundärnetze d.h. in die Verteilernetze zum Verbraucher. Die Sekundärleitungen verlaufen in großen Abschnitten in Kollektoren, teilweise durch die Gebäude bzw. sind erdverlegt in Heizkanälen.

Gas

Das Gebiet ist mit Gasversorgungsnetzen erschlossen. Die fernwärmeversorgten Wohnblöcke und sozialen Einrichtungen werden mit Kochgas versorgt.

Die Einzelbebauung im Gebiet ist komplett gasversorgt. Die Leitungen verlaufen in den Kollektoren bzw. sind erdverlegt.

Strom

Im Betrachtungsgebiet befinden sich 18 Trafostationen. Die Mittelspannungskabel (20 kV) verlaufen entlang der Bergstraße Seelower Kehre / Finkensteig bzw. queren die Grundstücke im Gebiet.

3. Entwicklungskonzept

3.1 Qualitäten und Defizite

Qualitäten

Der als Wohnstandort entwickelte Stadtteil Frankfurt (Oder) Nord zeichnet sich durch eine insgesamt gute soziale Infrastruktur mit Schulen, Kitas und Seniorenwohnheimen sowie einem zentral gelegenen kleinen Handels- und Dienstleistungszentrum mit Ärztehaus aus. Auch die verkehrliche Anbindung an das Stadtzentrum sowie übergeordneter wichtiger Versorgungspunkte wie z. B. Spitzkrug Multi-Center ist sowohl für den MIV als auch für den ÖPNV als gut zu bezeichnen. Gerade die ältere Wohnbevölkerung profitiert aufgrund ihres eingeschränkteren Aktionsradius von der guten Versorgungsstruktur im Stadtteil.

Darüber hinaus zeichnet sich Frankfurt (Oder) Nord durch städtebaulich unterschiedlich strukturierte Bereiche aus, die unter Einbeziehung der bewegten Topographie vielfältige Wohnqualitäten in verschiedenen Lagen offerieren: so bieten die Wohnungen in den Wohnscheiben entlang der Hangkanten eine gute Aussicht und sind aufgrund ihrer südlichen Ausrichtung angenehm hell. Die Bereiche Witebsker Straße und Seelower Kehre zeichnen sich zudem durch eine sehr ruhige Wohnlage aus.

Das Nebeneinander unterschiedlicher Wohnformen, also auch der Ein- und Mehrfamilienhäuser, und Bauten unterschiedlichen Baualters werden als angenehm empfunden und unterstreichen die Integration des Stadtteils in gewachsene Stadtstrukturen. Nicht zuletzt führt dies auch zu einer relativ ausgewogenen Sozialstruktur.

Aufgrund dieser Qualitäten ist Frankfurt (Oder) Nord auch zukünftig als Wohnstandort in guter bis mittlerer Wohnlage einzustufen.

Defizite

Die Defizite des Stadtteils liegen vor allem in den nicht oder unzureichend gestalteten Grün- und Freiflächen. Hierzu zählen vor allen Dingen, die in Eigentum der WoWi und WohnBau befindlichen Flächen im direkten Wohnumfeld. Aber auch die öffentlichen Grünflächen wie das Klingetal zeichnen sich durch eine unzureichende Aufenthaltsqualität aus und kommen ihrer Naherholungsfunktion nur bedingt nach. Die Vernetzung untereinander ist verbesserungswürdig. Die Außenanlagen der Grundschule Am Botanischen Garten insbesondere die Sportanlagen im Klingetal sind weitestgehend ungestaltet.



Freiflächen der Grundschule Am Botanischen Garten

Dies trifft auch ansatzweise auf einige Gehwege bzw. Treppenanlagen zu, die eine fußläufige innere Erschließung des Gebietes sichern. Die Kieler Straße ist aufgrund der zunehmenden Lärm- und Staubimmission insbesondere für die Wohnblöcke zwischen Kieler und Warschauer Straße problematisch. Die optische Gestaltung des Hansaplatzes als Versorgungszentrums ist unzureichend und kommt auch seiner funktionalen Bedeutung nicht entsprechend nach. Der Gebäudebestand ist insbesondere was die Fassaden anbetrifft teilweise sanierungsbedürftig. Das Stellplatzangebot ist in den besonders verdichteten Wohnquartieren wie z. B. dem Bereich Moskauer Straße verbesserungswürdig.

3.2 Leitbild und Entwicklungsziele

Wie kein anderer Stadtteil von Frankfurt (Oder) wird das Stadtumbaugebiet Nord durch die im Gebiet vorhandenen und angrenzenden Sporteinrichtungen geprägt. Die sportbetonte Gesamtschule mit ihrem überregionalen Einzugsbereich, der Olympiastützpunkt Cottbus/Frankfurt (Oder) und die Sportfördergruppe der Bundeswehr machen die Stadt Frankfurt (Oder) weit über ihre Grenzen hinaus bekannt. Aus diesen Sporteinrichtungen und der guten Ausstattung des Wohngebiets mit Gesundheits-, Schul-, und sozialen Einrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie Senioren eröffnen sich mit dem Stadtumbau Chancen, diese funktionalen Bereiche stärker als bisher mit der Wohnfunktion zu verknüpfen und damit die besondere Prägung und eine neue Wohnqualität im Stadtteil herauszuarbeiten. So könnte sich

das Stadtumbaugebiet Nord unter dem Motto „Sport und Gesundheit durch Be**WEG**ung“ als ein **Wohngebiet des Sports und der Gesundheit für die verschiedenen Generationen** profilieren, wenn es gleichzeitig gelingt, die Wohn- und Lebensqualität im Gebiet nachhaltig zu verbessern.

Zur Realisierung dieses Leitbildes werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- **Stärkung des Stadtteilzentrums** durch die Umgestaltung des Hansaplatzes und den Erhalt sowie die **Aufwertung der Wohnungen und des Wohnumfeldes** sowohl im Bereich Hansaviertel als auch in der Seelower Kehre.
- **Bauliche Nachnutzung der Abrissflächen** Hamburger Straße/Wismarer Straße/sowie am Pflaumenweg für den individuellen Wohnungsbau.
- **Neugestaltung der Schul- und Sportfreiflächen** der Grundschule „Am Botanischen Garten“, Sportpark Klingetal.
- Die **Anbindung des Stadtbalkons/Stadthaus an das gesamtstädtische Grünflächennetz** über die Schulfreifläche, die Seelower Kehre und das Klingetal (Konzept Bobsien).
- Umsetzung des Mottos „Sport und Gesundheit durch Be**WEG**ung“ durch die Anlage eines **Sport- und Gesundheitspfades** entlang der Freiflächen Hamburger Straße/Moskauer Straße/ Prager Straße unter Einbeziehung des Klingetals.

3.3 Entwicklungskonzept bis 2020

Das Entwicklungskonzept sieht zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes für den Zeithorizont bis 2020 auf der Grundlage des Beschlusses über das STUK III eine Reduzierung des Wohnungsbestandes in den Plattenbauten von 2.778 WE auf 1.956 WE vor. Gleichzeitig soll mit der Schaffung eines Einfamilienhausgebietes im Quartier Hamburger Straße/Wismarer Straße sowie einer so genannten Reservefläche im rückwärtigen Bereich der Bergstraße Raum für neue Wohnformen gegeben werden. Die Wohnfunktion insgesamt soll durch die Aufwertung des Wohnumfeldes und des Gebäudebestandes sowie des Versorgungszentrums Hansaplatz gestärkt werden. Dazu sollen die funktionslosen und nicht mehr nachnutzbaren Gebäude abgerissen und durch eine ansprechende, den heutigen Bedingungen angemessene Bebauung ersetzt werden. Das Gaststättengebäude soll etwa nach 2015 ebenfalls abgerissen werden. Die Erlebbarkeit des Hansaplatzes zur Moskauer Straße hin wird sich damit erhöhen. Eine gastronomische Einrichtung sollte sich einem Ersatzneu am südlichen Hansaplatz ansiedeln. Die Umgestaltung der durch den Wohnungsabriss entstehenden Grün- und Freiflächen soll im

Rahmen der Umsetzung eines Sport- und Gesundheitspfades erfolgen. Durch das Herausarbeiten des besonderen sportlichen Profils des Stadtteils kann sich die Identifikation der Anwohner intensivieren.

3.4 Konzept für die Zeithorizonte 2010 und 2015

100% der zum Abriss vorgesehenen Wohneinheiten werden bis 2010 zurückgebaut. Der im Entwurf des ITK vorgesehene Abriss Prager Straße 19 wird gemäß der Beschlussfassung zum STUK III nicht weiter verfolgt. Bis 2010 sieht das Entwicklungskonzept daher folgende Maßnahmen vor

- Abriss Goepelberg und Einbeziehen der Abrissflächen in die Freiflächengestaltung der Grund- und Förderschule Richtstraße
- Abriss Hamburger Straße 8-19, Aufbereitung und Gestaltung der Flächen im Rahmen des Sportpfads
- Flächenabriss Hamburger Straße/Greifswalder Weg/Wismarer Straße/Finkensteig (bis auf das Internat Finkensteig 13-15); Aufbereitung/Erschließung für die Entwicklung eines Einfamilienstandortes (Variante B bei Erhaltung des Internats)
- Umbau des Wohnblocks Stralsunder Straße 1-3 zum Internat (im Bau) und Leerzug sowie Abriss der Hamburger Straße 5-7, da eine Nachnutzung als Internat (Ersatz für Finkensteig 13-15) finanziell nicht gesichert werden kann. (Alternativ-Variante – keine Neubebauung und dauerhafter Erhalt des Internats Finkensteig. Gestaltung der Rückbauflächen im Rahmen des Sportpfads)
- Abriss Pflaumenweg 18-25; Aufbereitung für die Entwicklung einer neuen Wohnbebauung
- Umsetzung des Sportpfades im Bereich Moskauer Straße, Prager Straße, Klingetal
- Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld Moskauer Straße/Witebsker Straße/ Seelower Kehre

Bis 2015

- Bebauung der Fläche Hamburger Straße/Greifswalder Weg/Wismarer Straße/ Finkensteig
- Übertragung der Fläche des ehemaligen Jugendclubs „Nordstern“ an das Wohnungsunternehmen (Moskauer Straße 1-6 und 8) zwecks Anlage eines Pocketparks zur Aufwertung des angrenzenden Wohnumfeldes in privater Regie

4. Rückbaumaßnahmen

4.1 Rückbau von Wohnbeständen

Auf der Grundlage des Beschlusses über das STUK III und in Übereinstimmungen mit den Wohnungsunternehmen, sowie den unter 3.1 formulierten Entwicklungszielen sollen in Nord bis 2010 von den derzeit noch bestehen 2.778 Wohneinheiten 822 rückgebaut werden. Folgende Kriterien lagen dabei den Abstimmungen zugrunde:

Leerstandsrate, Modernisierungsgrad, Lagequalität, Beseitigung hoher Wohndichten, flächenhafter Abriss vor punktuelltem Abriss, städtebauliche Verträglichkeit, Nachnutzungsmöglichkeiten, Wirtschaftlichkeit für die Wohnungsunternehmen, langfristige Vermietungschancen.

Übersicht Rückbau von Wohnbeständen

Standort	Anzahl WE unsaniert	Anzahl WE teilsaniert	Anzahl WE vollsaniert	Anzahl WE gesamt	davon leer*	Bemerkungen
----------	------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------------	----------------	-------------

Bis 2010

Hamburger Str. 23-38/ Wismarer Str.1-16/ Greifswalder Weg 1-3 (Wowi)	0	350	0	350	166	Fernwärmeversorgung für Sportschule wieder herstellen
Goepelberg 9-12 (Wowi)	0	51	0	51	26	Kabelumverlegung/ Versorgung. EH mit T
Goepelberg 2-8 (WohnBau)	89	0	0	89	67	
Hamburger Str. 8-19 (Wowi)	0	168	0	168	37	
Stralsunder Str.1-3** (WohnBau)	42	0	0	42	42	
Hamburger Str. 5-7 (WohnBau)	42	0	0	42	28	
Pflaumenweg 18-25 (WohnBau)	80	0	0	80	41	
Summe	253	569	0	822	407	

* Leerstandszahlen Stand: 31.12.2006

** Umnutzung zum Internat – zusätzlicher Bedarf der Sportschule

Bis 2015 bzw. 2016 bis 2020

Keine weiteren Abrisse						
------------------------	--	--	--	--	--	--

Bis zum Jahr 2020 beträgt der dauerhaft sichere Wohnbestand (nur industriell errichtete Gebäude) damit 1.956 Wohneinheiten.

Stadtumbaugebiet Nord

Anzahl der WE und Wohnungsschlüssel des sicheren Wohnungsbestandes

Straße/ Hausnummer	1-Zi- WE	2-Zi- WE	3-Zi- WE	4-Zi u. mehr	Gesamt WE	Wohnfläche [m ²]	Modern.- Vorschlag ⁵	Bautyp	Eigentümer
Moskauer 1-3	0	15	3	12	30	1.725,30	TS	IW 66/P2	WoWi
Moskauer 4-6	0	15	4	11	30	1.725,30	TS	IW 66/P2	WoWi

⁵ IH = Instandhaltung, TS = Teilsanierung

Moskauer 8	30	30	30	0	90	4.370,30	TS	PHH 16 G	WoWi
Moskauer 9-12	0	5	27	8	40	2.476,35	TS	IW 66/P2	WoWi
Moskauer 13-16	0	4	36	0	40	2.309,04	IH	IW 66/P2	WoWi
Moskauer 17-21	0	5	39	5	49	2.956,39	IH	IW 66/P2	WoWi
Moskauer 22-24	0	3	27	0	30	1.731,78	IH	IW 66/P2	WoWi
Moskauer 25-28	0	5	35	0	40	2.309,04	IH	IW 66/P2	WoWi
Summe	30	82	201	36	349	19.603,50			
Prager 4-9	0	6	54	02	60	3.509,70	TS	IW 66/P2	Wohnbau
Prager 16-18	0	15	3	12	30	1.725,30	IH	IW 66/P2	WoWi
Prager 10-12	0	3	27	0	30	1.754,85	TS	IW66/P2	Wohnbau
Prager 13-15	0	3	23	4	30	1.838,85	TS	IW 66/P2	Wohnbau
Prager 19	28	29	30		87	4.256,42	IH	PHH 16 G	WoWi
Prager 34	30	30	30	0	90	4.383,00	IH	PHH 16 G	Wohnbau
Summe	58	86	167	16	327	17.468,12			
Witebsker 27	30	30	26	4	90	4.467,48	TS	PHH 16 G	Wohnbau
Witebsker 7-11	0	21	9	20	50	3.082,35	IH	IW 66/P2	Wohnbau
Witebsker 13-15	0	15	3	12	30	1.748,61	IH	IW 66/P2	Wohnbau
Witebsker 16-18	0	15	3	12	30	1.808,82	TS	IW 66/P2	WoWi
Witebsker 19-22	16	20	4	16	56	2.760,80	IH	IW 66/P2	WoWi
Witebsker 26	4	5	1	4	14	693,20	IH	IW 66/P2	WoWi
Witebsker 23-25	12	15	3	12	42	2.082,29	IH	IW 66/P2	WoWi
Summe	62	121	49	80	312	16.643,55			
Warschauer 5-8	0	5	35	0	40	2.309,04	IH	IW 66/P2	WoWi
Warschauer 9-11	0	3	27	0	30	1.731,78	IH	IW 66/P2	WoWi
Warschauer 12-14	0	3	23	4	30	1.811,70	IH	IW 66/P2	WoWi
Warschauer 15-19	0	5	45	0	50	2.886,30	IH	IW 66/P2	WoWi
Warschauer 20-25	0	6	46	8	60	3.677,70	IH	IW 66/P2	Wohnbau
Warschauer 26-31	0	6	50	4	60	3.590,19	IH	IW 66/P2	Wohnbau
Warschauer 32-40	0	9	77	4	90	5.348,44	IH	IW 66/P2	Wohnbau
Summe	0	37	303	20	360	21.355,15			
Pflaumenweg 1-3	0	21	3	12	36	2.068,26	IH	IW 66/P2	WoWi
Pflaumenweg 4-6	0	21	3	12	36	2.072,82	IH	IW 66/P2	Wohnbau
Plauenweg 7-9 priv.	0	21	3	12	36	2.072,82	IH	IW 66/P2	pivat
Pflaumenweg 10-13	0	4	32	4	40	2.392,56	IH	IW 66/P2	WoWi
Pflaumenweg 14-17	0	20	4	16	40	2.300,40	IH	IW 66/P2	WoWi
Seelower Kehre 9-11	8	11	7	12	38	2.101,31	IH	IW 66/P2	WoWi
Seelower Kehre 12-15	11	20	4	16	51	2.886,30	TS	IW 66/P2	Wohnbau
Seelower Kehre 16-18	8	11	7	12	38	2.309,04	TS	IW 66/P2	Wohnbau
Seelower Kehre 19-24	17	29	6	24	76	4.051,95	IH	IW 66/P2	WoWi
Seelower Kehre 31-33	8	9	15	6	38	2.036,26	TS	IW 66/P2	Wohnbau
Seelower Kehre 34-37	11	20	4	16	51	2.722,27	TS	IW 66/P2	Wohnbau
Seelower Kehre 39-43	14	25	5	20	64	3.370,30	IH	IW 66/P2	WoWi
Bergstraße176-180	14	15	25	10	64	3.416,60	IH	IW 66/P2	Wohnbau
Summe	91	227	118	172	608	33.800,89			
Gesamtsumme	241	553	838	324	1.956	108.871,21			

Aufgrund der Tatsache, dass von den 822 bis 2010 rückzubauenden Wohneinheiten zum Stand 31.12.2006 noch 415 bewohnt waren, ist ein gut koordiniertes Umzugskonzept unerlässlich.

4.2 Rückbau sonstiger Einrichtungen und Anlagen

Durch den geplanten Umzug des Jugendzentrums Nordstern in Räumlichkeiten der Grundschule Am Botanischen Garten steht das Gebäude Moskauer Straße 7 dann weitestgehend leer. Lediglich eine physiotherapeutische Praxis nutzt noch Räume im

westlichen Gebäudetrakt. Da durch das Grundstück eine Primärheiztrasse verläuft ist eine bauliche Nachnutzung mit hohen Umverlegungskosten verbunden. In Übereinkunft mit der Stadtverwaltung ist daher mittelfristig das Gebäude abzureißen und die freiwerdenden Flächen von dem Wohnungsunternehmen als private Grünfläche zu gestalten. Damit bietet sich insbesondere den Anwohnern der Moskauer Straße eine wohnungsnaher Erholungsfläche in einem ansonsten von Grünflächen unterrepräsentierten Bereich.

Zur besseren Gestaltung des Zentrums Hansaplatz und räumlichen Neugliederung ist der weitgehend leerstehende langgestreckte Flachbau südlich des Hansaplatzes abzureißen. Ein bis zu zweigeschossiger Ersatzneubau wird an diesem Standort favorisiert. Die Nutzung als Café und Bäckerladen bzw. Konditorei im Erdgeschoss wäre eine sinnvolle Ergänzung des Dienstleistungsangebots. Im Obergeschoss könnten andere Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden.

In dem Zuge des Ersatzneubaus könnte das Wohnumfeld Prager Straße 34 verbessert werden. Da der Rechtsstreit der Stadt mit dem Nutzer hinsichtlich des rechtmäßigen Eigentums des Gebäudes bisher nicht beigelegt bzw. entschieden werden konnte, aber ein dringendes Investitionsinteresse für die Errichtung eines Bäckerei-Cafes vorgetragen besteht, wurde als Alternativ-Standort ein Gebäude an der Prager Straße / Moskauer Straße ausgewiesen. Vorzugsvariante ist aber ein Ersatzneubau, um den Hansaplatz nach Süden räumlich zu fassen.

Der nach Norden den Hansaplatz begrenzende Gebäudewürfel, der die Gaststätte „Zum Schwarzer Peter“ beherbergt, soll ab 2015 rückgebaut werden. Sofern die Gaststätte anderweitig am Platz untergebracht werden kann, sind durch die Stadt als Eigentümerin entsprechende Regelungen mit dem Pächter anzustreben.

Zur Bereinigung des ehemaligen Krankenhausareals an der Seelower Kehre wird vorgeschlagen, die beiden innenliegenden Baracken abzureißen und auch das östliche, dem Stadtbalkon zugewandte Gebäude, um den südlichen Anbau zu reduzieren. Das Areal wurde privatisiert. Das Hauptgebäude soll für altersgerechte Wohnungen genutzt und umgebaut werden.

4.3 Auswirkungen auf die technische und verkehrliche Infrastruktur

Verkehrliche Infrastruktur

Die Auswirkungen auf die verkehrliche Infrastruktur sind relativ gering. Das Straßen- und Wegenetz muss und kann in seiner jetzigen Form nicht wesentlich reduziert werden. Der

flächenhafte Abriss des Quartiers Hamburger Straße/Greifswalder Weg/Wismarer Straße/Finkensteig erfordert zunächst keine Umbaumaßnahmen der öffentlichen Verkehrsanlagen. Jedoch sollten bei einer mittelfristigen Bebauung des Quartiers durch Einfamilienhäuser die Straßenräume verändert werden (Reduzierung der Abstellplätze in Queraufstellung) zugunsten von Grünstreifen mit Baumanpflanzungen.

Inwieweit sich der Einwohnerrückgang auf die Auslastung des ÖPNV auswirkt, ist schwer abzuschätzen. Bei einem steigenden Anteil der über 65-jährigen, und einem im gesamtstädtischen Vergleich ohnehin recht hohen Anteil dieser Altersklasse in Frankfurt Nord ist von keinem hohen Fahrgastrückgang auszugehen.

Technische Infrastruktur

Folgende Anpassungen der Mediennetze FWA und SWF sind infolge der Rückbaumaßnahmen (s. Infrastrukturkonzept II, Teil A - Anpassungsmaßnahmen) notwendig:

Goepelberg 2-5, 6-8, 9-12

- Durch den Verbinder Goepelberg 8 verläuft eine Primärleitung Fernwärme, durch welche die Verbindung zwischen der Wüst 8.3 für den Nordteil des Stadtgebietes Zentrum (Klingetal, Poetensteig) und der Wüst 9.2 für den Ostteil des Stadtgebietes Nord (Hansa Nord, Seelower Kehre) gegeben ist. Die Trasse ist beim Abriss zu schützen.
- Vor Abriss der Blöcke sind Strom-Versorgungskabel neu zu verlegen und Kabelverteiler umzusetzen. Es ist ein neuer Trinkwasserhausanschluss für das Einzelgrundstück Seelower Kehre 8 herzustellen.

Hamburger Straße 23-26, 27-31, 32-35, 36-38

Wismarer Straße 1-5, 6-9, 10-12, 13-16

Greifswalder Weg 1-3

- Kostensparend für die Medientrennungen wäre ein zeitgleicher Abriss des Areals bzw. ein Leerzug aller Blöcke beim Abriss der ersten Blöcke.
- Die Versorgungsmedien Trinkwasser, Gas, Fernwärme, Strom (1 kV) verlaufen durch die Blöcke und werden mit den Gebäuden rückgebaut. Die Medientrennungen erfolgen im Kollektor Finkensteig bzw. Greifswalder Weg.
- Die Schmutz- und Regenwasserkanäle im Innenhof des Areals werden stillgelegt, sie sind bei der geplanten Einzelhausbebauung nicht nachnutzbar.
- Vor Abriss der Hamburger Straße 23-26, 27-31 ist die Neuverlegung von ca. 140m Fernwärmeleitung zur Weiterversorgung der Sportschule und Reha Nord notwendig. Vorabgestimmt ist die Verlegung in der östlichen Grünfläche zwischen dem

vorhandenen Gehweg (Asphalt) und der Hamburger Straße. Aus diesem Grund ist es fragwürdig, ob die dort vorhandene Ahornallee, die sich ohnehin in ihrer Maßstäblichkeit an der derzeitigen fünfgeschossigen Bebauung orientiert, weiterhin Bestand haben soll. Eine Zufahrt für Grundstücke für ein zukünftiges Einfamilienhausgebiet von der Hamburger Straße aus ist ansonsten nur schwer realisierbar.

Pflaumenweg 18-21, 22-25

- Die Versorgungsmedien Trinkwasser, Gas, Fernwärme, Strom (1 kV) verlaufen durch die Blöcke und werden mit den Gebäuden rückgebaut.
- Zur Weiterversorgung der Seelower Kehre 31-33, 34-37 und 39-43 sowie des Eigenheimes Seelower Kehre 44 ist die Neuverlegung von ca. 120 m Fernwärmeleitung erforderlich.
- Die Gas-Versorgungssicherheit über Stichleitungen ist nach Trennung des Versorgungsringes infolge des Abrisses nicht ausreichend, so dass die Verbindung wiederherzustellen ist.
- Die Kabelverbindung 1 kV ist wiederherzustellen.
- Der Trinkwasser-Versorgungsring ist wiederherzustellen, Neuverlegung von ca. 120 m.

Netzoptimierungen mit dem Ziel einer wirtschaftlichen Fahrweise und Minimierung der Betriebskosten sind in Abhängigkeit der Nachnutzung zu betrachten und werden im Infrastrukturkonzept II, Teil B – Folgemaßnahmen erläutert.

4.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die bisherige Kinderbetreuungsplanung ging bis 2010 und darüber hinaus (eine Fortschreibung wurde bereits in der StVV am 14.12.2006 beschlossen) trotz Einwohnerrückgang von einer sich stabilisierenden Kinderzahl aus. Letztlich hängt der Bedarf an Kita- und Hortplätzen neben der Bevölkerungsentwicklung z. Z. im Wesentlichen davon ab, inwieweit das Konzept der Ganztagschule realisiert wird und ob gesetzliche Veränderungen eintreten werden. Wie bereits unter Pkt. 2.7 erwähnt, besitzen die Kitas aufgrund ihrer unterschiedlichen pädagogischen und konzeptionellen Ausrichtung einen über das Wohngebiet hinausgehenden Einzugsbereich. Gleiches trifft auch auf die im Gebiet ansässigen unterschiedlich profilierten Schulen zu. Um weiterhin eine ökonomisch sinnvolle Auslastung der bestehenden Gebäude sicherzustellen ist u. U. zukünftig eine Zusammenlegung verschiedener Einrichtungen und Träger unter einem Dach notwendig, wie das Beispiel der Grundschule Am Botanischen Garten zeigt. Hier werden ab dem kommenden Schuljahr zusätzlich zu dem bestehenden Hort "Nordlicht", der Hort der evangelischen Kirche sowie die Jugendeinrichtung Nordstern einziehen. Die räumliche Konzentration ermöglicht so auch eine stärkere inhaltliche Zusammenarbeit und Bündelung unterschiedlicher Ressourcen.

Eine konkrete Aussage zur zukünftigen Auslastung der sozialen Infrastruktur vor dem Hintergrund der Rück- bzw. Abrissmaßnahmen ist derzeit nicht möglich.

4.5 Auswirkungen auf Handel und Dienstleistungen

Der auch für den Stadtteil Nord trotz Wiederbebauung einzelner Rückbauflächen zu prognostizierende Einwohnerrückgang bis 2020 wird unweigerlich zu Umsatzeinbußen im Handels- und Dienstleistungssektor führen. Auf der anderen Seite besteht durch das hohe Durchschnittsalter der Bevölkerung in Frankfurt Nord eine enge Ortsbindung und Bereitschaft, die bestehende Infrastruktur zu nutzen.

Die zu erwartenden Auswirkungen des Strukturwandels auf die Versorgungseinrichtungen wurden im Rahmen eines gesonderten „Konzeptes zur zukunftsfähigen Ausrichtung der Versorgungsstrukturen in den Stadtumbaugebieten“ untersucht. Die Ergebnisse des Konzeptes wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum STUK III als Entscheidungshilfe für die Beurteilung von Anregungen und Stellungnahmen herangezogen und sollen zukünftig Grundlage für die weitere Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen in den Stadtumbaugebieten sein. Bzgl. der stadtteilbezogenen (Nah-) Versorgungsfunktionen übernimmt der Standort Hansaplatz - auch aufgrund seiner zentralen Lage und damit fußläufigen Erreichbarkeit - für ein nicht unwesentliches Kundenpotential eine wichtige Aufgabe. Formuliertes Ziel des Konzeptes ist es, den Bereich Hansaplatz zu einem noch attraktiveren Einzelhandelszentrum für das Stadtumbaugebiet Nord weiterzuentwickeln. Dies kann zum Einen über die geplante städtebauliche Aufwertung des öffentlichen Bereiches Hansaplatzes, zum Anderen über eine Optimierung des Branchenmixes (z.B. zielgruppenorientiertes Café) und stärkere Funktionsbündelung im Einzelhandelsbereich (z.B. stärkere Einbindung wohngebietsnaher Dienstleistungen) geschehen. Weiterhin ist eine stärkere Profilierung zur Sicherung der Versorgungsfunktionen im Standortwettbewerb mit dem Spitzkrug Multicenter notwendig. Insgesamt verfügt der Stadtteil Nord mit den Standorten Hansaplatz, Spitzkrug Multicenter und Aldimarkt/Eisenwerk mit 212% des Bundesdurchschnittes über einen sehr hohen Flächenbesatz mit Lebensmittelbetriebsformen, welcher sich letztendlich auf die Tragfähigkeit von Nahversorgungsstrukturen auswirkt. Deshalb ist in

diesem städtebaulichen Konzept die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsanlagen im Stadtumbaugebiet Nord nicht vorgesehen bzw. sind solche Ansiedlungsbegehren zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche nach §34 (3) BauGB künftig auszuschließen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen des Stadtumbaus auf die Einzelhandelsentwicklung im Stadtteil Nord nicht so gravierend sind und keine grundsätzliche Gefährdung darstellen. Mit der geplanten Neugestaltung des Hansaplatzes wird die Attraktivität des Stadtteilzentrums erhöht, was zur Stabilisierung der Handels- und Dienstleistungsunternehmen beitragen kann.

5. Aufwertungsmaßnahmen

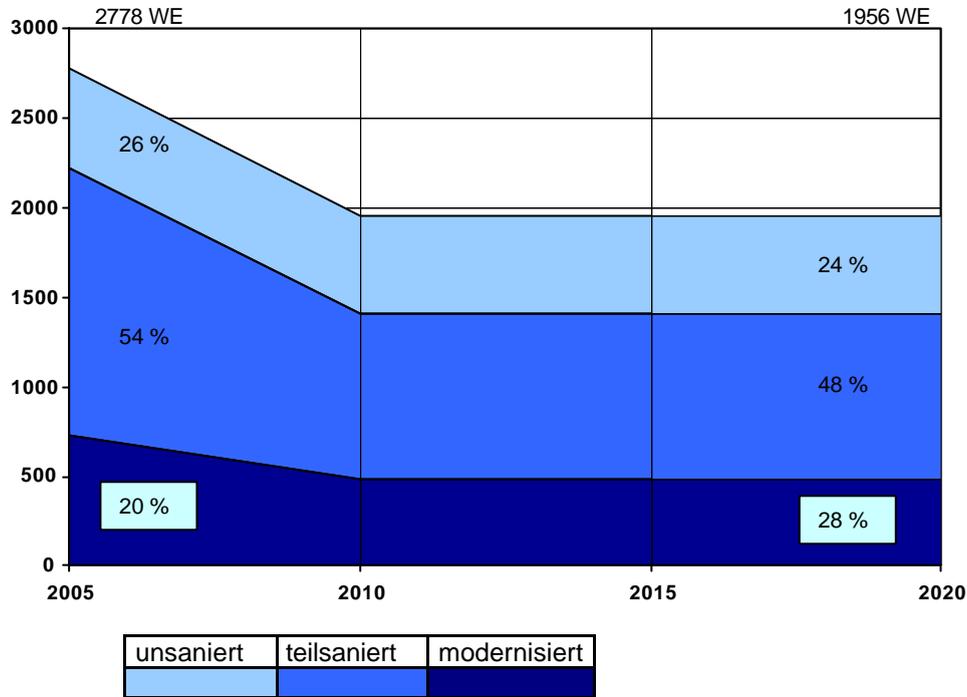
5.1 Sanierungsziele und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot

Der demographische Wandel, nämlich ein durch eine geringe Geburtenrate induzierter Bevölkerungsschwund bei gleichzeitiger Überalterung der Bevölkerung, hat auf den Wohnungsmarkt 3 grundlegende Auswirkungen. Zum einen wird grundsätzlich weniger Wohnraum benötigt, zum anderen verändern sich durch kleinere Familienstrukturen Haushaltsgröße und Raumannsprüche. Und nicht zuletzt wird die Nachfrage nach altersgerecht ausgestatteten, zentral gelegenen Wohnungen steigen.

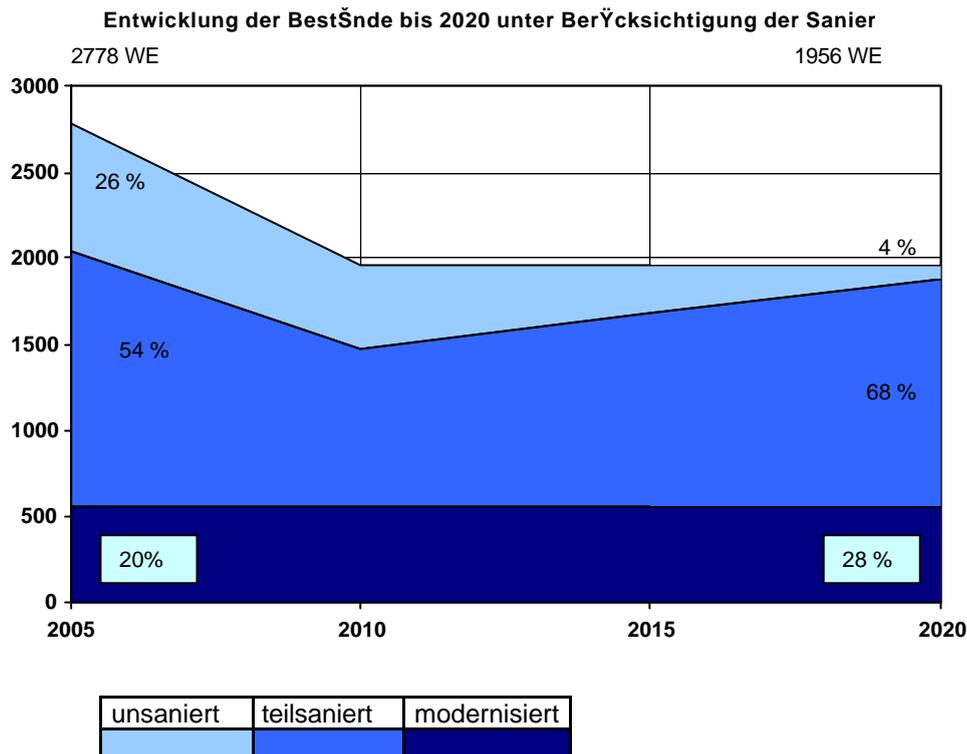
Hinzu kommt in Frankfurt (Oder) eine hohe Anzahl Hartz-IV-Empfänger (ca. 10.000 unter 60-Jährige), eine Arbeitslosenquote von 17 % sowie ein steigendes Rentneraufkommen mit geringer monatlicher Rente. Vor diesem Hintergrund ist weiterhin von einer großen Nachfrage nach kleinen und mittleren Wohnungen im unteren Preissegment auszugehen. Die größte Nachfrage laut WoWi und WohnBau besteht schon derzeit bei den 2-Raum-Wohnungen.

Nach Abschluss der Rückbauvorhaben ohne Umsetzung der Sanierungsvorschläge (siehe Plan Nr. 5 bzw. nachfolgendes Diagramm) ist festzustellen, dass der prozentuale Anteil der nicht sanierten Wohnungen unverändert bleibt und sich eine Veränderung nur zugunsten einer 10%-igen Erhöhung des Anteils modernisierter und dementsprechender Verringerung teilmodernisierter Wohnungen ergibt. Um ein breites Nachfragespektrum zu befriedigen, sollten diese Anteile prinzipiell beibehalten werden.

Entwicklung der Bestände mit unterschiedlichen Mod.-standards durch die geplanten Abrisse bis 2020 (ohne Berücksichtigung der Sanierungsvorschläge)



Dennoch wird empfohlen, für die bislang unsanierten Gebäude das Sanierungsziel Teilsanierung anzustreben. Im Vordergrund steht hier vor allem die Fassadensanierung oder zumindest die Sanierung der Balkonbrüstungen, die sich in ihrem jetzigen Zustand negativ auf das Stadtbild auswirken. Und nicht zuletzt sind die Leerstände auch dort am höchsten, wo noch unsaniertes Wohnungsbestand existiert.



Um eine bessere Vermietbarkeit zu sichern und der großen Nachfrage nach 2-Raum-Wohnungen nachzukommen, sind teilweise Grundrissänderungen zu empfehlen, auf die unter Pkt. 5.3 beispielhaft eingegangen wird.

5.2 Ziele und Maßnahmen für einzelne Wohnquartiere

Insgesamt soll die Wohnqualität im Gebiet erhöht und das familien- und altersgerechte Wohnen gefördert werden. Hierzu sind folgende Maßnahmen geplant

- Schaffung von Stellplätzen (Moskauer Straße, Seelower Kehre und Witebsker Straße).
- Sanierung von Treppenanlagen (Prager Straße-Grundschule, Seelower Kehre-Bergstraße, Warschauer Straße-Kieler Straße).
- Anlage von Mietergärten (Seelower Kehre, Witebsker Straße)
- Umgestaltung der den Wohnblöcken zugeordneten Freiflächen (Moskauer Straße, Witebsker Straße)



Bereich für die Umsetzung von Mietergärten

5.3 Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand

Grundrissänderungen

Um dem erhöhten Bedarf an 2-Raum-Wohnungen Rechnung zu tragen, ist sowohl in den Punkthochhäusern PHH 16 G als auch in den fünfgeschossigen Wohngebäuden vom Typ IW66 P2 durch einfache Grundrissänderungen, wie dem Entfernen leichter Trennwände ein entsprechendes Angebot herzustellen.

Wie die folgenden Gegenüberstellungen Bestand/Planung zeigen, lässt sich im Punkthochhaus PHH 16 G durch die Erweiterung der 1-Raum-Wohnung um ein Zimmer der benachbarten 3-Raum-Wohnung der Anteil der 2-Raum-Wohnungen im Wohnungsschlüssel verdoppeln.

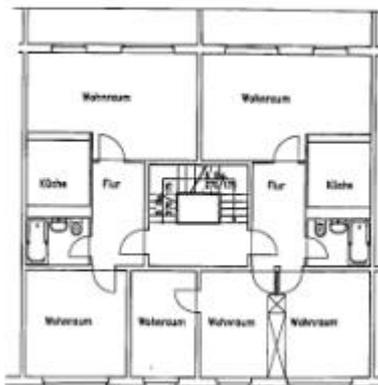


Bestand

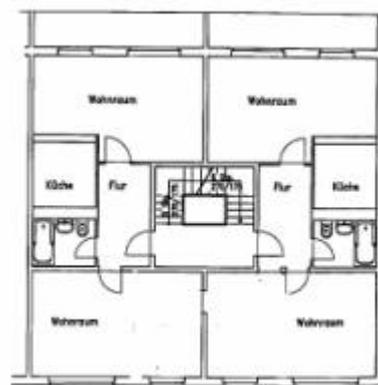


Planung

Im Typ IW 66 mit einer 2- und einer 4-Raum-Wohnung lassen sich durch das Entfernen der leichten bzw. nicht tragenden Trennwände beispielsweise zwei großzügige 2-Raum-Wohnung herstellen.



Bestand



Planung

Fassadensanierungen

Da die Gebäudefassaden zu einem erheblichen Teil das Stadtbild, die Wohnatmosphäre und die Wohnqualität bestimmen, sind insbesondere an den unsanierten Gebäudebeständen Fassadensanierungen vorzunehmen, insbesondere der Brüstungen der Balkone.



Sanierungsbedürftige Balkonbrüstungen Moskauer Str. 22-24 u. 25-28

Zudem ist die Fassade der KITA Matroschka und der KITA Am Sonnensteig überholungsbedürftig. Die Grund- und Förderschule Richtstraße wurde im Inneren bereits behindertengerecht ausgestattet. Eine Sanierung von Dach und Fassade ist mittelfristig notwendig.

Durch den hohen Bedarf an Internatsplätzen der Sportschule Frankfurt (Oder) wird derzeit das Gebäude Stralsunder Straße 1-3 zum Internat umgebaut. Nach Fertigstellung stehen zusätzlich 100 Plätze zur Verfügung. Für die Hamburger Straße 5-7 sollte langfristig ein Ersatzneubau, der dann ebenfalls als Sportinternat genutzt werden soll, angestrebt werden. Hinsichtlich der Bewirtschaftung wird die Konzentration der Internate im Eckbereich Stralsunder/Hamburger Straße als sehr vorteilhaft gesehen. Da für eine sachgerechte Entscheidung, die Fragen der Abschreibung und der Restwerte der Modernisierungsmaßnahmen im Internat Finkensteig und die Bereitstellung von Fördermitteln berücksichtigt werden müssen die derzeit nicht gesichert sind, wurde eine Alternativ-Variante in das Entwicklungskonzept aufgenommen, die von einer dauerhaften Freiraumnutzung ausgeht.

5.4 Aufwertung im Wohnumfeld

In Abstimmung mit der Stadtteilkonferenz wurden die konkreteren Entwicklungs- und Nutzungsziele insbesondere für den Hansaplatz unter direkter Mitwirkung der Bürger des Stadtteils im Rahmen von Workshops ermittelt. In verschiedenen Veranstaltungen wurden Vorschläge erarbeitet, die in die derzeit laufende Objektplanung zum Hansaplatz (Landschaftsarchitekturbüro Uwe Krauter) einfließen. Das Neugestaltungskonzept wurde in den Entwicklungs- und Freiflächenplan übernommen.

Es hat sich herausgestellt, dass eine Beteiligung der Bürger nur dann Sinn macht, wenn diese zeitnah zur Umsetzung der Maßnahmen steht. Da die Umsetzung weiterer Maßnahmen im direkten privaten Wohnumfeld nicht finanziell gesichert werden kann, wurde auf weitere Workshops zunächst verzichtet. Diese sollen jedoch bei Bedarf ggf. nachgeholt werden.

Grundschule „Am Botanischen Garten“/ „Sportpark Klingetal“

Eine Sanierung der Sport- und Freiflächen soll im thematischen Zusammenhang mit dem Sport- und Gesundheitspfad und in enger Abstimmung mit der Schule erfolgen. Schuleigene Ideen wie die Aufstellung eines Kletterfelsens sollen miteinbezogen werden. Diese Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen tragen zusätzlich zu einer erheblichen Verbesserung des Wohnumfeldes Prager Straße und Warschauer Straße bei.

Im zu gestaltenden Sportpark Klingetal ist die Anlage eines Verkehrsübungsplatzes für Kinder denkbar, der funktional mit der Fahrradrouten 2 verknüpft ist.

Park am Stadtbalkon

Im Bereich der Seelower Kehre wird ein im Zusammenhang mit der Schulhofsanierung Richtstraße erstelltes Konzept des Landschaftsarchitekturbüros Bobsien aufgegriffen. Hier soll ein Park am Stadtbalkon mit attraktiven Sichtbeziehungen vom Stadtbalkon am Stadthaus über einen neu zu schaffenden Stadtbalkon an der Gesamtschule Richtstraße und über einen zu sanierenden Treppenaufgang von der Seelower Kehre bis zur Bergstraße entstehen.

5.5 Nachnutzung freigelegter Flächen

Sport- und Gesundheitspfad

Beginnend im Kreuzungsbereich der Kieler und Stralsunder Straße an der Sportschule könnte über die freiwerdenden Flächen an der Hamburger und Moskauer Straße, über

die neu gestaltete Promenade der Prager Straße bis zum Klingetal ein **Sport- und Gesundheitspfad für verschiedene Generationen** entwickelt werden. Raumwirksame Installationen zur Sportgeschichte der Stadt und die Darstellung der Erfolge von Sportlerpersönlichkeiten der Vergangenheit und Gegenwart könnten dem Straßenraum Hamburger/Moskauer Str. eine gewisse Führung geben. Zudem soll der Pfad, um auch die ältere Bevölkerung anzusprechen, Information zu Gesundheit und Fitness insbesondere im Alter beinhalten. Das Angebot des Sport- und Gesundheitspfades wird zudem durch kleine „Aktivitätsinseln“ ergänzt, die sich an das Konzept eines Trimm-Dich-Pfades anlehnen.

Die Kooperation zwischen den verschiedenen sportbetonten Schul- und Kita-Einrichtungen würde sich in der Freiflächengestaltung widerspiegeln. Die ohnehin erforderliche Gestaltung der Schulfreiflächen der Grundschule „Am Botanischen Garten“ soll Bestandteil des Sportparks werden. Doch nicht nur öffentliche Einrichtungen sollen sich im Sport- und Gesundheitspfad wieder finden. Auch die verschiedenen Sportvereine, private Unternehmen der Sport- und Fitnessbranche, die öffentlichen und privaten Gesundheitseinrichtungen sollten in das Konzept einbezogen werden. Auch Künstler könnten in den Prozess eingebunden werden.

Die Pflege dieser Flächen könnte u. a. im Rahmen von Patenschaften seitens der insbesondere im Stadtteil aber auch im gesamten Stadtgebiet vertretenen Sport- und Gesundheitsinstitutionen übernommen werden.

Da natürlich nicht nur der Stadtteil Nord durch den Sport geprägt ist, basiert die Idee eines Sport- und Gesundheitspfades und der Gestaltung eines „Sportparks Klingetal“ auf einem gesamtstädtischen und grenzüberschreitenden Ansatz. So könnte der Pfad weiter durch das Klingetal über die Oderpromenade, das Sportmuseum und über die Oder bis zum Stadion nach Slubice führen und Bestandteil einer zu entwickelnden **touristischen Sportroute** sein. Dabei geht es nicht darum, völlig neue Anlagen zu schaffen, sondern vielmehr darum, die in beiden Städten vorhandenen Sportstätten und Freiflächen qualitativ aufzuwerten und miteinander zu vernetzen. Auf diese Weise trüge ein grenzüberschreitender Sport- und Gesundheitspfad dazu bei, die Bedeutung der Stadt als Sportstadt zu manifestieren.

Pocketpark „Nordstern“

Auf dem Gelände des ehemaligen Jugendclubs „Nordstern“ könnte ein Pocketpark (aus dem Englischen : pocketpark = „Taschen“park im Sinne von kleiner Parkanlage) zur Naherholung und zum Ausgleich des Defizits an Freiflächen der angrenzenden Wohnbebauung geschaffen werden. Ruhezone für die älteren Bewohner wären sinnvoll. Die Flächen sollen nach dem Abriss dem Wohnungsunternehmen übertragen werden.

Quartier Hamburger Straße/Greifswalder Weg/Wismarer Straße/Finkensteig

Für das Areal wurde im Zusammenhang mit der Internatsentwicklung eine Alternativ-Variante erarbeitet. Die kleinteilige Bebauung östlich des Quartiers und am Finkensteig mit teilweise villenartigem Charakter impliziert quasi die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes.

Vorzugsvariante

Entsprechend der gängigen Nachfrage sind im Bebauungsvorschlag freistehende und Doppelhäuser integriert. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 360 und 550 qm.

Die Doppelhäuser entlang der Hamburger Straße nehmen in stark reduzierter Form die geschlossene Bauweise der südlichen Hamburger Straße bzw. Moskauer Straße 22-24 und 25-28 auf und schirmen den östlichen Teil des Quartiers vor den Lärmemissionen der Hamburger Straße als Haupterschließungsstraße und der Sportschule Frankfurt (Oder) ab. Im rückwärtigen Bereich gruppieren sich um 3 von der Wismarer Straße ausgehende Stichstraßen 6 freistehende Einfamilienhäuser. Entlang des Finkensteig (nach Verlegung des Internats) und des Greifswalder Wegs sind Doppelhäuser vorgesehen. Das Gebiet ist im Inneren durch Fußwege so erschlossen, dass eine direkte Verbindung mit der Hamburger Straße (Bushaltestelle/Schule) gegeben ist. Es wurde ein Streifen der relativ großen öffentlichen Grünfläche entlang der Hamburger Straße einbezogen.

Alternativ-Variante

Bei dieser Variante wurde die ggf. längerfristige Erhaltung des Internats Finkensteig berücksichtigt. Für die Parzellierung wurde ebenfalls eine Alternative aufgezeigt. Sie wurde ohne innere Erschließung vorgenommen, so dass größere Grundstücke (ca. 850 qm) entstehen, die der angrenzenden Struktur gleich kommt. Dabei wurden nur die privaten Flächen für die Neubebauung vorgesehen.

Das Internat wurde durch eine Grünfläche von der individuellen Bebauung abgeschirmt. Im rückwärtigen Bereich des Internats wurde die Herstellung einer Wegeverbindung vorgeschlagen.

Brachflächen (Eigentum WoWi) zwischen Bergstraße und Seelower Kehre

Diese große Freifläche stellt eine für den Ein- oder Mehrfamilienhausbau attraktive Reservefläche dar, deren Entwicklung optional vor einem langfristigen Zeithorizont zu sehen ist. Die Qualitäten liegen insbesondere in der Abgeschlossenheit, das heißt der Abkopplung vom Durchgangsverkehr der Bergstraße und der südlichen Ausrichtung sowie der innenstadtnahen Lage. Die direkte Nähe zu Kindergarten und Schule macht den Standort vor allen Dingen für Familien mit Kindern attraktiv. Inwieweit die Attraktivität durch die darüber gelegenen Plattenbauten der Seelower Kehre gemindert wird, wäre seitens des Eigentümers oder eines Erwerbers zu prüfen.

Pflaumenweg 18-25

Während die Fläche Pflaumenweg 18-25 in Besitz der WohnBau ist, gehören die Nachbargrundstücke jeweils der WoWi. Dies erschwert die Einbeziehung der Flächen in die Gestaltung des Wohnumfeldes der Gebäuderiegel Seelower Kehre 39-43 sowie Pflaumenweg 10-13 und 14-17. Eine Nachnutzung der Abrissfläche für eine Mehrfamilienhausbebauung, evtl. Stadtvillen, in offener Bauweise ist denkbar.

6. Maßnahmen und Kostenübersicht

Die Tabellen zur „Maßnahmen- und Kostenübersicht“ sind dem Anhang zu entnehmen.

Die mit dem ITK vorgelegten Maßnahmen- und Kostenübersichten weisen einen Katalog von Maßnahmen mit Gesamtkosten von ca. 10,6 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.

Nicht enthalten sind Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von Wohngebäuden (B3), da hierfür noch keine Orientierungen der Wohnungsunternehmen vorliegen

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“ 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 oder durch die Bündelung von Programmen, 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.

7. Beteiligungsprozess

Für eine zukunftsfähige und nachhaltige Stadtteilentwicklung ist es unerlässlich, die Bewohner frühzeitig in die Planungsprozesse mit einzubeziehen und zu informieren. Dies hat der Gesetzgeber auch in § 137 BauGB verankert. Auf diese Weise ist es möglich, die Akzeptanz von Entwicklungs- bzw. Aufwertungsmaßnahmen zu sichern und damit die Zufriedenheit der Bewohner und ihre Identifikation mit dem Stadtteil zu erhöhen.

Die Stadtteilkonferenz Frankfurt (Oder) Nord ist eine Plattform zum Austausch verschiedener den Stadtteil betreffender Themen. Auf mehreren Sitzungen wurde dort in den vergangenen Monaten der aktuelle Planungsstand des ITK Nord vorgestellt, Probleme diskutiert sowie Hinweise und Anregungen interessierter Bürger aufgenommen. Dies erfolgte im Zusammenhang mit den intensiven Diskussionen zur Stadtumbaustrategie im Rahmen des STUK III.

Da das Engagement der Bevölkerung am größten ist, wenn es sich um die zukünftige Gestaltung des unmittelbaren eigenen Wohnumfeldes handelt, wurde während der öffentlichen Auslegung der Unterlagen des ITK ein Workshop mit Anwohnern und Interessierten für die Neugestaltung des Hansaplatzes als Kern des Stadtteilzentrums durchgeführt. Auf diese Weise konnte eine bedarfs- und bewohnerorientierte Wohnumfeldgestaltung in die Endfassung des ITK Eingang finden. Die Anregungen werden im Rahmen der Objektplanung des bereits vor der Erarbeitung des ITK beauftragten Landschaftsarchitekturbüros nach Möglichkeit und finanziellen Möglichkeiten berücksichtigt.

Insgesamt setzt die Erarbeitung einer gesamtstädtischen wie auch einer teilräumlichen Stadtumbaustrategie die fortwährende Einbeziehung unterschiedlicher kommunaler Akteure voraus. Für das ITK Nord waren diese vor allem die beiden Wohnungsunternehmen WoWi und

Wohnbau, die städtischen Versorgungsträger sowie die zuständigen Ämter der Stadtverwaltung, hier insbesondere das Bauamt.

Darüber hinaus wurde eine breite Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Auslegung des Entwurfes des ITK im Stadthaus und öffentliche Erläuterungsveranstaltungen und Foren durchgeführt. Die Hinweise, der z. T. sehr emotional geführten Diskussion wurden in den Abwägungsprozess sowohl zum ITK als auch zum STUK III einbezogen und führten dazu, dass das Hochhaus Prager Straße 19 zum sicheren Wohnungsbestand bis 2020 erklärt wurde.

Weitere Forderungen zum Erhalt andere Gebäude bzw. zum geschossweisen Rückbau von Wohnhäusern konnten nicht berücksichtigt werden, da unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Erfordernisse des Stadtumbauprozesses und der wirtschaftlichen Voraussetzungen keine Alternativen gesehen wurden.

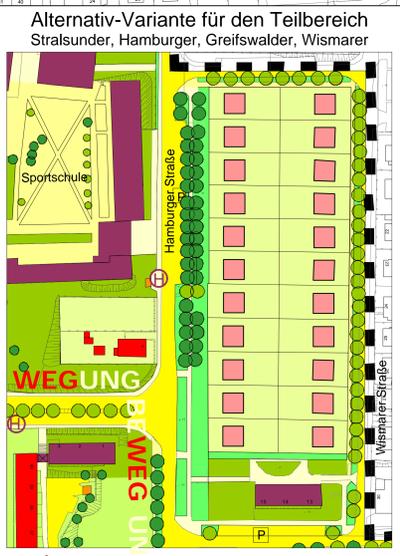
8. Notwendige Schritte zum Erreichen der Planungsziele

Um eine geordnete zügige Realisierung der Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen herbeizuführen, sind abgesehen von einer finanziellen Absicherung durch die im Stadtumbau bzw. Städtebau zur Verfügung stehenden Fördertöpfe folgende planungsrechtliche Instrumente bzw. vertragliche Regelungen auszuschöpfen:

- Für die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes im Quartier Hamburger Straße/Greifswalder Weg/Wismarer Straße/Finkensteig ist ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** zu erstellen.
- Die Bebauung der Abrissfläche am Goepelberg kann ggf. nach § 34 Abs. 1 BauGB realisiert werden.
- Die Entwicklung der Reservefläche an der Bergstraße zur Ein- oder Mehrfamilienhausbebauung sollte ebenfalls durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichergestellt werden.
- Da die Herstellung des Sport- und Gesundheitspfades überwiegend auf Flächen der WoWi und Wohnbau stattfindet, ist ein **Gestattungsvertrag** zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und den Wohnungsunternehmen zur temporären Nutzung erforderlich.
- Um Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld auf Flächen der Wohnungsunternehmen wie die Anlage von Stellplätzen oder Mietergärten unter Einsatz von Fördermitteln

umzusetzen, sind im Falle einer Förderung **vertragliche Regelungen zwischen Stadt und Wohnungsunternehmen** zu treffen. Letztlich basiert die Umsetzung der Maßnahmen auf einer engen freiwilligen Kooperation mit den Wohnungsunternehmen.

- Patchworkartige Eigentumsstrukturen behindern teilweise eine konsequente Realisierung von Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen wie z. B. die Sanierung der Treppenanlage Bergstr./Seelower Kehre. Die Anlage befindet sich im unteren Teil in Stadteigentum, im oberen Teil der WoWi. Hier sollten **bodenordnende Maßnahmen** umgesetzt werden und einige der Flächen beispielsweise für einen symbolischen Preis an die Stadt verkauft werden.



Entwicklungskonzept

Gebäudenutzung (Bestand/Planung)

- Wohngebäude
- Soziale Einricht., Gemeinbedarf
- Gewerblich genutzte Gebäude
- Handels- u. Dienstleistungseinrichtungen
- Sonstige Gebäude

Grün- und Freiflächen

- öffentliche Grünflächen, allgemein
- Sportflächen, Schul- und Kitareifflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Zweckbestimmung: Sportfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- private Grünflächen: Wohnumfeld
- Zweckbestimmung: Mietergärten
- Sport- und Gesundheitspfad
- sonstige private Grün- und Freiflächen
- Kleingärten
- Baum, Bestand / Planung
- Aussichtspunkt (Stadtbalkon)
- Wasserfläche

Verkehrsflächen (Bestand/Planung)

- Straßenverkehrsflächen
- Wegeflächen
- öffentliche Parkierungsflächen
- private Parkierungsflächen
- Radweg
- Haltestelle



Stadtumbau Frankfurt (Oder) Stadtumbaugebiet Nord Integriertes teilräumliches Konzept

Plan-Nr. 6

Entwicklungskonzept

Maßstab 1 : 2000 Stand : Juli 2007

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

Auftragnehmer / Planverfasser : **FLK Städtebau** 15234 Frankfurt (Oder)
ALBANI WILHELM Schäferberg 10c
Tel.: 03 36 05 - 52 40 25
Fax: 03 36 05 - 5 28 20

Landschaftsarchitekt : **SCHIRMER PARTNER** LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA