



**Integrierte teilräumliche Konzepte
Frankfurt (Oder)**

Fortschreibung 2020

Integrierte teilräumliche Konzepte Frankfurt (Oder)

– Fortschreibung 2020 –

Auftraggeber

Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
Dezernat II – Bauamt

Koordination und Mitarbeit

Stefan Rätzel

Mitwirkung

Anne Voigt
Torsten Bock
Mark Isken

Auftragnehmer

Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE)
Oranienplatz 5
10999 Berlin
Telefon: 030 / 9210194-00
Telefax: 030 / 6141072
E-Mail: info@pfe-berlin.de
Internet: www.pfe-berlin.de

Bearbeitung

Olaf Gersmeier
Sina Vielberg
Arne Markuske

Stand: 12.03.2021 (finaler Stand)

Titelbild: Stadt Frankfurt (Oder)

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel	5
2	Bestandsaufnahme der äußeren Stadtumbaugebiete	6
2.1	Neuberesinchen	6
2.2	Süd	14
2.3	Nord	21
3	Präzisierung der städtebaulichen Leitbilder und Ziele	28
3.1	Neuberesinchen	29
3.2	Süd	31
3.3	Nord	33
4	Klassifizierung der Stadtumbaugebiete	36
4.1	Neuberesinchen	37
4.2	Süd	38
4.3	Nord	39
5	Überprüfung der integrierten teilräumlichen Entwicklungskonzepte	41
5.1	Neuberesinchen	42
5.2	Süd	44
5.3	Nord	46
5.4	Halbe Stadt	48
5.5	Berliner Straße	49
5.6	Potsdamer Straße	51
6	Anlagen	53

1 Anlass und Ziel

Im Jahre 2007 wurden für die Stadtumbaugebiete (StUG) Nord, Süd und Neuberesinchen sowie Teilbereiche des StUG Zentrum (Berliner Straße, Halbe Stadt) integrierte teilräumliche Konzepte (ITK) erarbeitet. Aufgrund von sich ändernden Rahmenbedingungen wurden diese im Rahmen der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2018 ebenfalls aktualisiert. Dabei ist für die äußeren Stadtumbaugebiete eine umfassende Bestandsaufnahme, Präzisierung der städtebaulichen Leitbilder sowie eine Klassifizierung vorgenommen worden, da sich hier die Umstände seit 2007 stark verändert haben.

ITK präzisieren die planerischen Absichten für städtische Teilräume. Sie können auch deckungsgleich zu anderen Gebietskulissen sein, wie im Falle von Frankfurt zu den Stadtumbaugebieten Nord, Süd und Neuberesinchen sowie zum ehemaligen Stadtumbaugebiet Potsdamer Straße.

In Ihnen werden in einem Verschnitt die aktuellen Nutzungen mit künftigen Entwicklungsabsichten dargestellt. Das Hauptaugenmerk liegt auf den Bereichen Gebäude, Grün- und Freiflächen sowie Verkehr. Flankierend werden auch die Themen Stadträumliche Lage, Soziale und Technische Infrastruktur sowie die Eigentumsverhältnisse betrachtet.

Im Rahmen von SWOT-Analysen werden die ITK-Gebiete bezüglich ihrer Stärken und Potentiale sowie ihrer Defizite und Risiken bewertet.

Neben verbalen Ausführungen erfolgen plangrafische Darstellungen und es werden Maßnahmenlisten erstellt.

Im Konzept- und Planungsgefüge von Frankfurt sind die ITK insbesondere mit der Stadtumbaustrategie (SUS) und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) eng verflochten. Sie bauen inhaltlich vernetzt (also auch innerhalb verschiedener Fortschreibungsstände) aufeinander auf (vgl. Abb. 1).

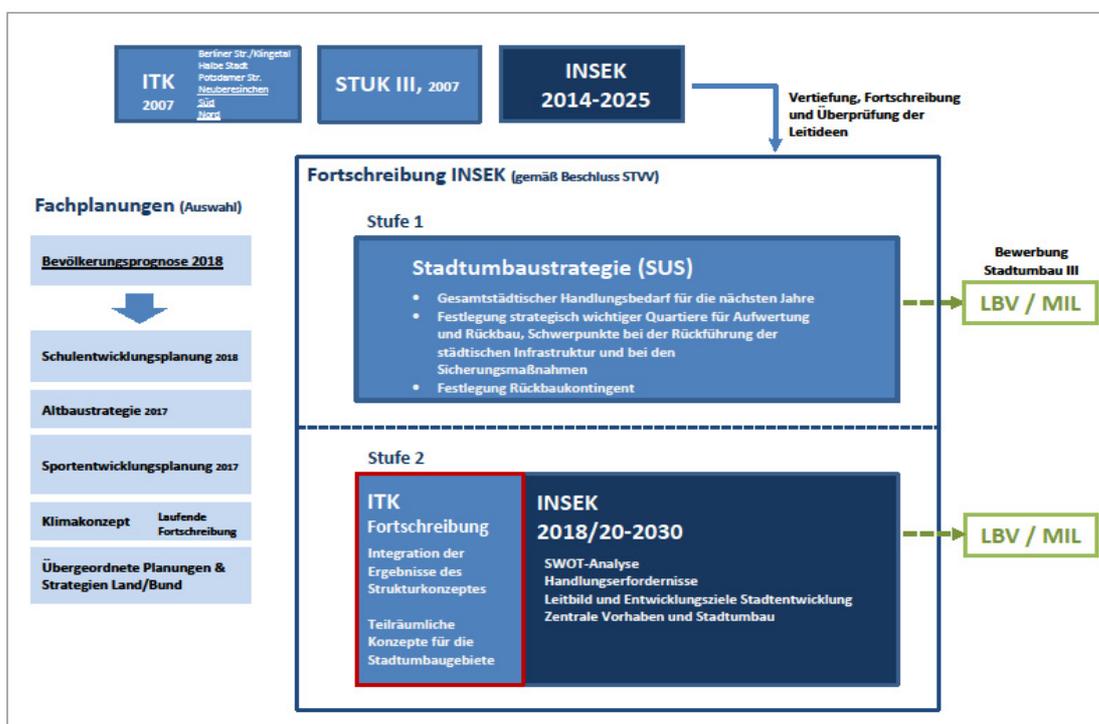


Abbildung 1: Schema zur Einbindung der Integrierten Teilräumlichen Konzepte (ITK) in die INSEK-Gesamtplanung

Die ITK sind zum politischen Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vorgesehen.

2 Bestandsaufnahme der äußeren Stadtumbaugebiete

2.1 Neuberesinchen

2.1.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Auf ehemaligen Garten-, Baumschul-, Landwirtschafts- und sonstigen Freiflächen im südlichen Bereich der Stadt entstand im Zeitraum zwischen 1977 und 1990 der größte Stadtteil in Frankfurt (Oder). Es wurden über 8.500 Wohnungen in industrieller Großplattenbauweise für rund 24.000 Einwohner*innen errichtet.

Das Wohngebiet Neuberesinchen besteht aus vier Wohnkomplexen und wurde in der DDR-Zeit als monofunktionaler Wohnstandort konzipiert. Nur wenige Einzelgebäude aus der Zeit vor 1977 haben bis heute überdauert. Die große Anzahl an Bildungs- und Sozialeinrichtungen sind größtenteils Ende der 1970er und Anfang der 1980er Jahre errichtet worden. Anfang der 1980er Jahre erhielt das Wohngebiet zudem einen Anschluss an das städtische Straßenbahnnetz. Zudem ist das Gebiet hervorragend an das örtliche und überörtliche Straßennetz (Regionen in Deutschland und Polen) angebunden, unter anderem über den unweit gelegenen Autobahnanschluss BAB A12, Frankfurt (Oder) – Mitte.

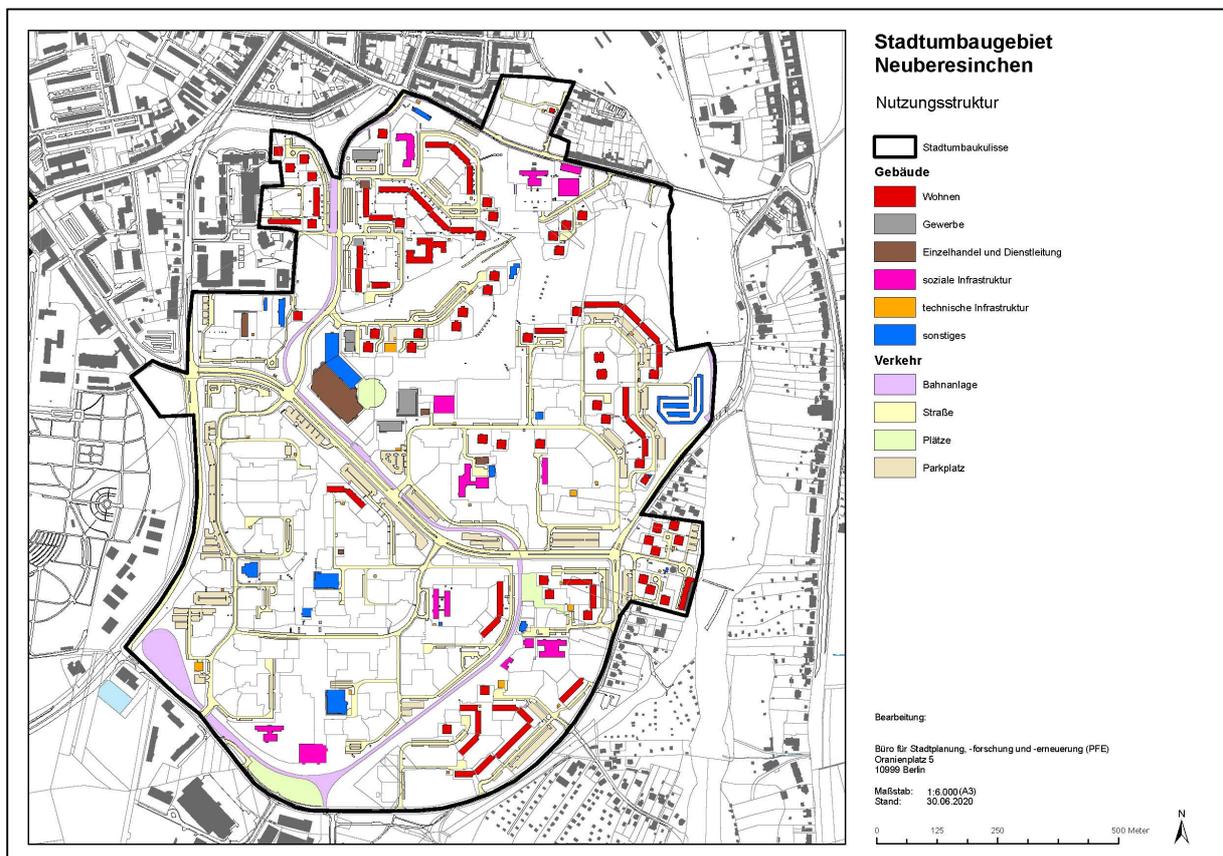


Abbildung 2: Nutzungsstruktur in Neuberesinchen

Seit 2002 ist Neuberesinchen Stadtumbaugebiet und räumlicher Handlungsschwerpunkt für den großflächigen Rückbau. Hierbei ist der WK IV mittlerweile fast komplett zurückgebaut worden. Unter den aktuellen demographischen Rahmenbedingungen mit dem enormen Bevölkerungsverlust seit 1989/90, der aktuell nur weitgehend zum Stillstand gekommen ist, sind die entstandenen Freiräume nicht für eine erneute bauliche Nachnutzung, sondern für Freiraumnutzungen wie zum Beispiel die Naherholung zu entwickeln.

Ende der 1980er Jahre war Neuberesinchen nach seiner Fertigstellung durch eine hohe, stellenweise sehr hohe Bebauungsdichte ausgezeichnet. Geprägt war und ist das Gebiet durch versetzte und geknickte Zeilenbebauung (vorwiegend P2) und Gruppen von Punkthochhäusern sowie Würfelhäusern. Durch den umfänglichen Rückbau hat sich die hohe Bebauungsdichte weitgehend aufgelöst und es sind teils, vor allem im WK IV, solitäre Gebäude (überwiegend Nichtwohngebäude) entstanden.

Die Versorgung mit Handels- und Dienstleistungsangeboten erfolgt im Stadtumbaugebiet vorrangig über den zentral gelegenen Hedwigs-Einkaufspark (HEP), der seit 1997 existiert. Daneben gibt es im WK I und im WK II in unmittelbarer Nachbarschaft zum HEP jeweils einen Lebensmittel-Discounter. Darüber hinaus gibt es in Neuberesinchen zahlreiche kleinteilige Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen, die sich größtenteils in den Erdgeschossen der Wohngebäude befinden.

2.1.2 Grün- und Freiflächen

Neuberesinchen ist aus seiner historischen Entwicklung heraus ein sehr grüner Stadtteil. So gliedert sich das Stadtgebiet in drei markante Grünräume. Im WK I befindet sich das Tal der Kuhau, in der die Fußwegeverbindung derzeit allerdings aus bautechnischen Gründen nicht zugänglich ist. Als Abgrenzung zwischen dem WK I und II erstreckt sich die Freiflächenanlage am Aurorahügel und parallel dazu wird der WK II fast mittig durch das Arboretum durchzogen.

Als zentraler öffentlicher Stadtteilraum stellt sich die Platzanlage am HEP dar. Die stadträumliche Achse vom HEP zum Schulkomplex an der südlichen Grenze des WK IV, welche u.a. die Fröbelpromenade beinhaltet, hat durch den Komplettückbau des WK IV an Bedeutung verloren. Der im Stadtteil gelegene nordöstliche Freiflächenbereich, Richtung Bahnanlagen, mit seiner Hang- und Talsituation entwickelte sich zu einem Freizeitbereich und Wohngebietspark mit entsprechender Erholungsfunktion. Er unterliegt allerdings aktuell – bedingt durch den enormen Bevölkerungsrückgang in Neuberesinchen – einem nur noch schwachen Nutzungsdruck.

Durch die Rückbaumaßnahmen in allen vier Wohnkomplexen ist zum jetzigen Zeitpunkt eine große Anzahl von extensiv gestalteten Grünflächen entstanden. Vor allem der großflächige Rückbau im WK IV hat eine Vielzahl an Offenflächen hinterlassen. Diese Flächen im WK IV bieten das Potenzial für großflächige Renaturierung und Blühwiesen zum Erhalt der Artenvielfalt bzw. zur Schaffung eines Naturraums auf Zeit. Einige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Gebiet bereits planerisch verortet.

2.1.3 Eigentumsverhältnisse

Wie Abbildung 3 zeigt, sind im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen die Wohngebäude größtenteils im Besitz von Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften (WOWI GmbH, WohnBau e.G., WoGeSüd e.G.).

Die soziale Infrastruktur ist überwiegend im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder); bis auf die Betreuung der Schulen sind die anderen Angebote alle in freier Trägerschaft. Im Eigentum der Kirche ist das Evangelische Gemeindezentrum. Reine Gewerbe- bzw. Handelseinrichtungen befinden sich in Privatbesitz.

Hinsichtlich der Grundstücksflächen verfügt die Stadt Frankfurt (Oder) über den Hauptanteil der Flächen. Dabei handelt es sich aber weit überwiegend um Freiflächen bzw. Verkehrsanlagen. Flächen die zu einer Wohnflächenentwicklung geeignet sind, besitzt die Stadt faktisch nicht. Daneben sind die Wohnungsunternehmen, auch noch bei den Flächen nach dem Rückbau, zu großen Teilen Eigentümer der Grundstücke. Gewerbe- und sonstige Nutzungen verfügen i. d. R. nur über kleine, kaum über die Bebauung hinausgehende Flächen.

Die Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) e. G. (WohnBau) hat durch den Rückbau im WK II, III und IV einen erheblichen Teil ihrer Gebäudebestände rückgebaut. Auch die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH (WOWI) hat in Neuberesinchen und in der Heinrich-Hildebrandt-Straße durch

Rückbau ihre Baubestände stark reduziert. Die Wohnungsgenossenschaft Frankfurt (Oder) Süd e. G. (WoGeSüd) hatte bisher nicht am Rückbau teilgenommen und besitzt somit noch fast alle ihre Gebäudebestände in Neuberesinchen, vor allem im WK II und III. Eine Ausnahme bilden die ehemaligen Gebäude im WK IV in der Thomasiusstraße, die 2020 rückgebaut wurden.

Darüber hinaus sind weitere Gebäude, auch mit anderen Wohnformen, im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder), des Studentenwerks oder privater Eigentümer*innen.

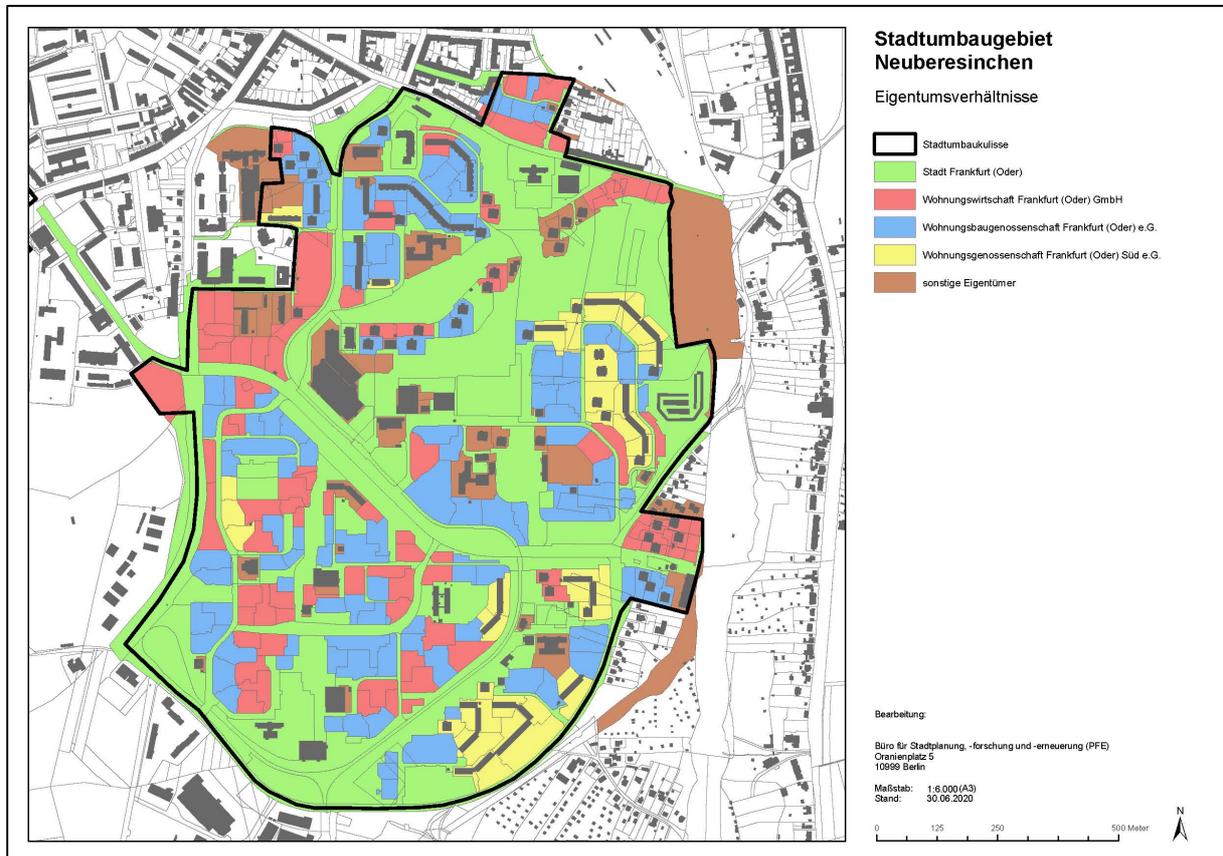


Abbildung 3: Eigentumsverhältnisse in Neuberesinchen

2.1.4 Verkehr

Neuberesinchen verfügt über eine optimale regionale, straßenseitige Verkehrsanbindung, da die BAB-Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe ist, die Leipziger Straße als wichtige innerstädtische Hauptstraße den Stadtteil westlich begrenzt und die Nähe zum Hauptbahnhof gegeben ist. Die straßengebundene Verkehrserschließung im Stadtteil wird dominiert durch die Birkenallee, die als vierspurige Hauptsammelstraße alle vier Wohnkomplexe verbindet. Weitere Anbindungen an andere Stadtteile werden durch die Johann-Eichhorn-Straße, die Güldendorfer Straße und den Mühlenweg sichergestellt. In einem hierarchisch aufgebauten Straßensystem werden die einzelnen Wohnkomplexe über Anliegerstraßen, die als Ring- oder Stichstraßen konzipiert sind, erschlossen.

Die Birkenallee bildet den städtebaulich dominierenden Straßenraum in Neuberesinchen. Dem ursprünglich geplanten Alleencharakter wird die Straße nicht gerecht. Stadtgestalterisch wirkt sie deutlich vernachlässigt. Die Aufenthaltsqualität ist entsprechend gering. Zudem ist die vierspurige Straße für die heutigen Verkehrsmengen, die in den letzten Jahren aufgrund des Bevölkerungsrückgangs rückläufig sind, überdimensioniert. Für die Zukunft wird eine Alleebepflanzung angestrebt, um den ursprünglich geplanten Zustand herzustellen. Durch den Rückbau, vor allem im WK IV, sind Anliegerstraßen zur Erschließung der Wohnkomplexe teilweise überflüssig geworden.

Pkw-Stellflächen sind aufgrund des Bevölkerungsrückgangs in Neuberesinchen grundsätzlich in ausreichendem Maße vorhanden. In Quartieren, in denen der Rückbau von Wohngebäuden vorgenommen worden ist, können diesbezüglich Überkapazitäten festgestellt werden. Die in hohem Maße versiegelten Flächen vergrößern optisch den Straßenraum und machen die Wohngebiete unattraktiv.

Neuberesinchen hat eine gute innere Erschließung des Wohngebiets mit Rad- und Fußwegen, die durch zahlreiche Wege abseits der Straßen geprägt sind. Zum Teil ist das Rad- und Fußwegenetz jedoch noch sanierungsbedürftig und an einigen Stellen auch lückenhaft.

Im Bereich des westlichsten Bahngleises (dauerhaft stillgelegt) der Eisenbahnstrecke Frankfurt-Guben soll die Möglichkeit zur Errichtung eines separaten Fuß-Radweges zwischen Neu- und Altbere-sinchen (Anbindung Hauptbahnhof von Westen her) geprüft und umgesetzt werden.

Im Bereich der Großen Müllroser Straße ist für die Anbindung der Huttenschule die Schulwegsicherung zu optimieren.

Zwei Straßenbahnlinien und mehrere Buslinien sorgen für eine gute ÖPNV-Anbindung des Stadtteils an das Stadtzentrum. Durch die im Jahr 2001 erfolgte Einrichtung eines SPNV-Haltepunktes Neubere-sinchen bestehen optimale Anbindungen an den Hauptbahnhof Frankfurt (Oder) sowie eine direkte Anbindung in Richtung Berlin-Lichtenberg über die Haltestelle Helenesee und Königs-Wusterhausen.

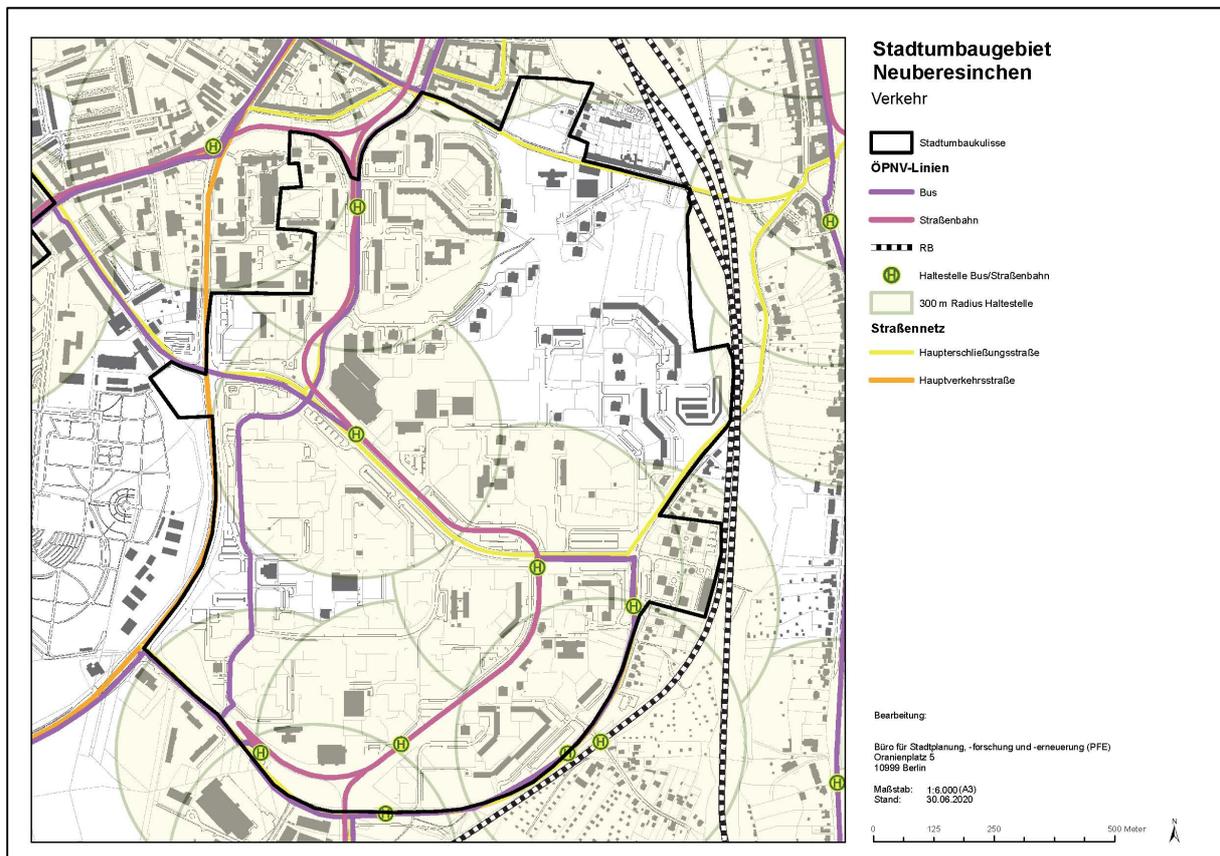


Abbildung 4: Verkehrssituation in Neuberesinchen

2.1.5 Soziale Infrastruktur

Wie in Abbildung 5 dargestellt, besitzt Neuberesinchen mehrere Bildungs- und Sozialeinrichtungen. Neben den drei Schulen im Gebiet gibt es in Neuberesinchen zwei Kitas und zwei Seniorenheime sowie mehrere gedeckte und ungedeckte Sportflächen.

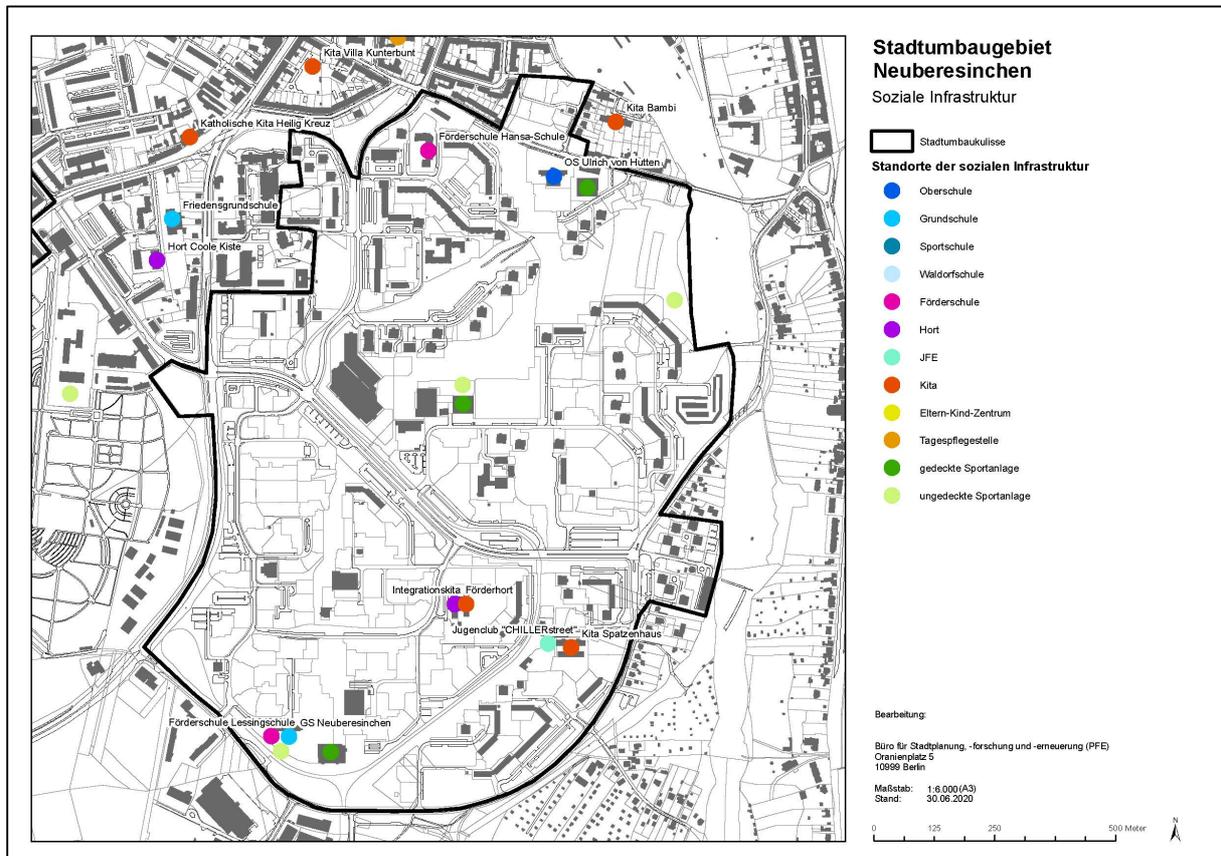


Abbildung 5: Soziale Infrastruktur in Neuberesinchen

2.1.6 Potentiale und Defizite

Durch den umfangreichen Rückbau der letzten Jahre sind städtebauliche Strukturen und Stadtkanten, beispielsweise entlang der Birkenallee im WK II, teilweise aufgelöst bzw. ganz verschwunden. Vor allem im südlichen Bereich (WK III und IV) wird das Gebiet durch solitäre Gebäude ohne städtebauliche Einbindung und eine aufgelockerte zusammenhangslose Bebauung geprägt. Das Gebiet unterliegt damit der Gefahr, an Bedeutung zu verlieren, hat aber auch gleichzeitig die Chance, als kompakterer Stadtteil eine neue Identität zu erhalten.

Die stadträumliche Lage von Neuberesinchen, vor allem des WK I, ist durch die Nähe zum Bahnhof, zu Altberesinchen und zur Gubener Vorstadt, sehr attraktiv. Das wird zudem durch eine gute Anbindung an den ÖPNV (v.a. Straßenbahn) und das übergeordnete Straßennetz unterstützt. Zusätzlich hat Neuberesinchen eine Haltestelle der Regionalbahn, die eine direkte Verbindung zum Helensee sowie nach Königs Wusterhausen bietet. Die Anbindung und Erschließung ist damit als gut einzuschätzen und bedarf keiner zusätzlichen Angebote.

Der flächenhafte Rückbau im WK IV hat einen guten Umsetzungsstand, ein Großteil der Wohngebäude wurde bereits abgerissen. Die im WK IV durch den flächenhaften Rückbau entstandenen Solitäre gilt es im weiteren Prozess des Stadtbbaus abubrechen. Nur so kann der WK IV, zusammen mit dem zusätzlichen Rückbau der Verkehrsflächen, für eine Renaturierung und als Erholungsflächen vorgesehen werden. Der Rückbau in den anderen Wohnkomplexen, vor allem im WK II, hat zahlreiche Lücken entstehen lassen, die zukünftig wieder für den Wohnungsbau genutzt werden können.

Bisher sind diese meist überdimensionierten Flächen noch ein Defizit, da sie ungenutzt sind und brachliegen. Die Nach- oder vorübergehende Zwischennutzung dieser Flächen kann zu einer Stärkung des Stadtteils beitragen. Wichtiger Bestandteil der baulichen Nachnutzung von Flächen im WK II, ist die Schaffung einer neuen Stadtkante entlang der Birkenallee bis zum HEP. Damit wäre es möglich, dem WK II eine neue städtebauliche Struktur zu geben und den Charakter von Neubesinchen von einer dicht bebauten Plattenbausiedlung hin zu einem heterogenen und abwechslungsreichen Stadtteil am Stadtrand zu verändern.

Gerade für das HEP als zentraler Versorgungspunkt in Neubesinchen gilt es, die Nutzerzahlen durch die Ansiedlung von neuen Bewohner*innen stabil zu halten bzw. sogar wieder zu erhöhen. Auch wenn die Zahlen in den sozialen Einrichtungen momentan stabil sind bzw. die Auslastung sogar ansteigt, gilt es dennoch, diesen Trend der Stabilisierung aufrecht zu erhalten.

Prinzipiell ist Neubesinchen ausreichend mit Grün- und Freiflächen (Kuhau, Aurorahügel, Arboretum) ausgestattet. Eine Aufwertung von einzelnen Bereichen und die Reaktivierung von Wegebeziehungen können für die Stärkung des Stadtumbaugebietes von Vorteil sein.

Der Straßenquerschnitt der Birkenallee entspricht nicht mehr dem aktuellen Verkehrsaufkommen und ist überdimensioniert. Es wäre demnach notwendig, den Straßenquerschnitt der Birkenallee an das heutige Verkehrsaufkommen anzupassen. Damit würde der neuen Stadtkante als Übergang in den Naturraum, ehemals WK IV, ein neuer Charakter verliehen und Neubesinchen eine neue Identität bekommen. Auch die anderen Verkehrsflächen sind oft überdimensioniert und sanierungsbedürftig. Das führt häufig zu einer Dominanz des Straßenraums durch den ruhenden Verkehr. Im Zuge einer Neubebauung sind die Straßenräume an den heutigen bzw. vorgesehenen Verkehr anzupassen. Dabei sollte über eine Verkehrsberuhigung innerhalb der neuen Quartiere nachgedacht werden. Zudem sollte versucht werden, vor allem die Flächen des ruhenden Verkehrs zu verringern bzw. neu zu strukturieren.

Trotz der guten Ausstattung mit Ver- und Entsorgungsmedien im Stadtumbaugebiet Neubesinchen werden geplante Neubebauungen der Rückbauflächen mit neuen Typologien zu Um- und Neuverlegung von Leitungen führen. Es ist damit zu rechnen, dass die Umverlegung von Leitungen und Anlagen bzw. die dingliche Sicherung/Eintragung von Grunddienstbarkeiten erforderlich wird. Aufgrund der Netzsituation des Trinkwassers in Neubesinchen sind Neubauten im Geschosswohnungsbau maximal bis vier Etagen möglich. Darüber hinaus werden private Druckerhöhungsanlagen notwendig. Weiterhin können zudem durch eventuell notwendige Um- oder Neuverlegung von Medien zusätzliche Investitionen entstehen. Diese daraus resultierenden höheren Kosten sind bei der Umsetzungsplanung zu beachten. Die Niederschlagsentwässerung sollte im Stadtumbaugebiet auf den jeweiligen Grundstücken stattfinden. Da momentan weder detaillierte Aussagen zum jeweiligen Baugrund getroffen werden noch die Ableitung in das öffentliche Netz der FWA mbH gesichert werden können, sollte der/die jeweilige Planer*in auch innovative Lösungen wie z.B. Gründächer in Betracht ziehen.

	STÄRKEN + POTENZIALE	DEFIZITE + RISIKEN
Städtebau, Stadträumliche Lage	<p>gute stadträumliche Integration des WK I und WK II zu Bahnhof, Altberesinchen und Gubener Vorstadt</p> <p>stadtbildprägende Silhouette von Punkthochhäusern im Bereich des Aurorahügels</p> <p>abwechslungsreiche Topographie und Landschaftsräume im Bereich der Kuhau und des WK I</p> <p>zahlreiche Baupotenzialflächen mit guter Anbindung und der Möglichkeit vorhandene Infrastruktur weiter zu nutzen v.a. im WK II</p> <p>guter Umsetzungsstand beim flächenhaften Rückbau des WK IV</p>	<p>durch große Brachflächen geprägter WK II</p> <p>Solitäre ohne fehlende städtebauliche Einbindung durch den Rückbau (WK IV)</p> <p>Verlust der Stadtkante entlang der Birkenallee durch den Rückbau im WK II – fehlende städtebauliche Strukturierung</p>
Nutzungsstruktur, Wohnen, soziale Infrastruktur	<p>gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur</p> <p>geplanter Neubau des Hauses 2 der Hutten-Oberschule</p> <p>WK I als intakter Wohnkomplex mit naheliegender sozialer Infrastruktur und Versorgungsangeboten</p> <p>Angebote an Wohnraum im niedrigen Marktpreissegment</p>	<p>unzureichende Diversifizierung des Wohnraumangebotes hoher Sanierungsbedarf bei einzelnen Wohngebäuden in den WK I bis III</p> <p>mittelfristig unklare Perspektive des Nahversorgungszentrums HEP</p> <p>zum Teil nicht den Wohngebieten zugeordnete Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (v.a. Förderschule Lessingschule)</p>
Grün- und Freiflächen, Wohnumfeld, öffentlicher Raum	<p>quantitativ gute Ausstattung mit Grün- und Freiflächen (Aurorahügel, Arboretum)</p> <p>in einigen Bereichen gute Verknüpfung zwischen Freiflächen und dem straßenunabhängigen Wegenetz</p> <p>räumliche Nähe zu Naherholungsräumen und wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Kuhau, Ziegenwerder, Hauptfriedhof)</p> <p>Rückbauflächen südlich der Birkenallee bieten große Potenziale für Grün- und Freiraumnutzung sowie für Blühwiesen zum Erhalt der Artenvielfalt bzw. zur Schaffung eines Naturraums auf Zeit</p> <p>Geplante naturnahe Gestaltung WK IV</p>	<p>Sperrung der Treppen und Wege im Bereich der Kuhau</p> <p>v.a. nach Rückbau untergenutzte, überdimensionierte und/oder mangelhaft gestaltete Grün- und Freiflächen</p>

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Verkehr, Erschließung, Technische Infrastruktur</p>	<p>gute Anbindung an den ÖPNV (v.a. Straßenbahn) und das übergeordnete Straßennetz</p> <p>Haltestelle Regionalbahn (Richtung Helenesee/Königs Wusterhausen) mit direkter Anbindung an Bahnhof Frankfurt (Oder)</p> <p>gute Voraussetzungen durch anliegende Ver- und Entsorgungsmedien</p>	<p>Trennwirkung und Immissionsbelastung im Bereich der Johann-Eichhorn-Straße</p> <p>überdimensionierte Birkenallee, Straßenquerschnitt entspricht nicht mehr dem aktuellen Verkehrsaufkommen</p> <p>in großen Teilen sanierungsbedürftige und überdimensionierte Verkehrsflächen für den MIV</p> <p>zum Teil sanierungsbedürftiges und lückenhaftes Fuß- und Radwegenetz</p> <p>große Stellplatzanlagen</p> <p>hoher Anpassungsbedarf technischer und verkehrlicher Infrastruktur</p> <p>vorhandene Medien zum großen Teil für Neubauvorhaben nicht nutzbar</p>
--	--	--

2.2 Süd

In den 1920er und 1930er Jahre vorwiegend durch Doppel- und Einfamilienhäuser sowie Blockbauten (Leipziger Straße) geprägt, weitete sich Frankfurt (Oder) Süd ab 1964/65 zunächst in Blockbau- und später in Großtafelbauweise aus. Die lange Entstehungszeit von 30 Jahren ließ ein Wohngebiet mit relativ vielfältiger Bebauungsstruktur entstehen.

Ende der 1990er Jahre erhielt der Stadtteil die Nahversorgungseinrichtung „Südring-Center“, das nach existenziellen Schwierigkeiten zuletzt einen neuen Eigentümer bekam und mittlerweile saniert bzw. umgebaut wird.

2.2.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Bis Mitte der 1960er Jahre war der Stadtteil Süd durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Ab 1964/65 wurden Gebäude zunächst in Blockbau- und später in Großtafelbauweise errichtet. Der nordöstliche Teil des Gebietes (beidseitig der Leipziger Straße, Langer Grund, Kräuterweg) ist durch Doppel- und Einfamilienhäuser sowie Blockbauten der 1920er und 1930er geprägt. Auch heute noch prägt die Blockrandbebauung an der Leipziger Straße die Eingangssituation des Gebietes aus Richtung Osten. Von 1970 bis 1989 entwickelten sich Wohnkomplexe Richtung Südwesten, vorwiegend in Zeilenbauweise. Zudem wird der östliche Eingang zum Stadtteil durch ein Hochhaus (Platz der Demokratie) sowie die Umgebung des Südring-Centers durch drei Punkthochhäuser geprägt.

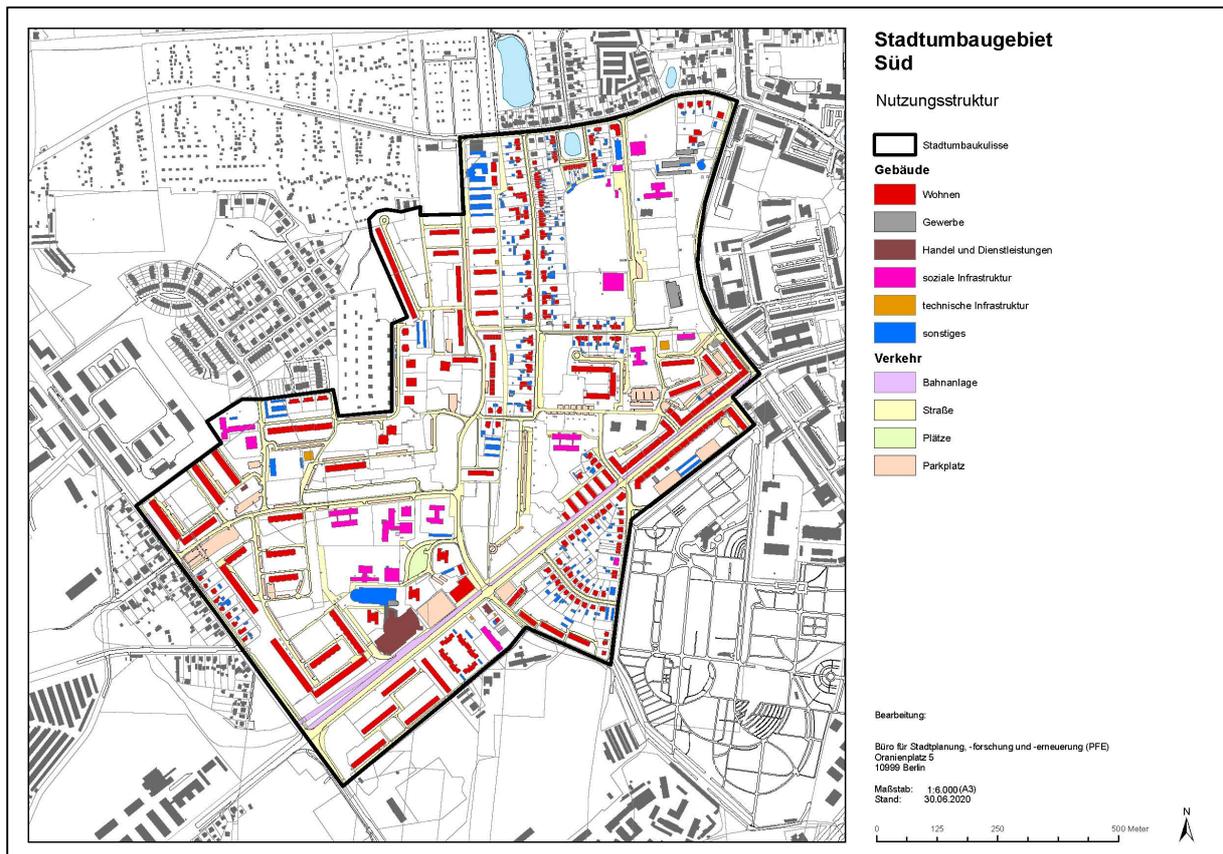


Abbildung 6: Nutzungsstruktur in Süd

Durch die lange Entstehungszeit handelt es sich um ein „gewachsenes“ Wohngebiet mit vielfältiger Baustruktur. Auch heute noch lassen sich die Quartiere im Stadtteil ablesen, zum einen die aufgelockerte, gegliederte Stadt der 1960er Jahre am Baumschulenweg sowie südlich der Leipziger Straße und zum anderen die kompakte, verdichtete Bebauung am Wladimir-Komarow-Eck und Juri-Gagarin-Ring.

Nach 2002 begann am Baumschulenweg der Rückbau im Stadtumbaugebiet Süd. Durch die bisher getätigten Abrisse wurden die städtebauliche Struktur und seine Funktionalität in den Rückbaubereichen stark verändert.

Neben dem Südring-Center wird die Einzelhandelsversorgung des Wohngebietes durch einen Supermarkt am Weinbergweg sichergestellt. Weiterhin gibt es in Süd mehrere kleine Dienstleistungsangebote.

2.2.2 Grün- und Freiflächen

Das Wohngebiet ist stark durchgrünt, allerdings fehlt zum Teil eine klare Hierarchisierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen. Durch den Rückbau sind zudem weitere bisher ungenutzte Frei- bzw. Brachflächen hinzugekommen.

Bisher besitzt Süd keinen zentralen oder nahegelegenen Grünraum für die öffentliche Naherholung. Neben einem großen Sportplatz an der Straße Im Sande ist vor einigen Jahren ein städtischer Platz als Wohngebietsmittelpunkt in der direkten Nachbarschaft zum Südring-Center entstanden.

2.2.3 Eigentumsverhältnisse

Im Stadtumbaugebiet Süd gehören die Bestände der Wohnblöcke vor allem der Wohnbau und der WOWI sowie einige wenige auch der WoGeSüd. Die Wohnbau und die WOWI haben durch den Rückbau einen Teil ihrer Bestände reduziert, sind aber weiterhin Eigentümer der Flächen.

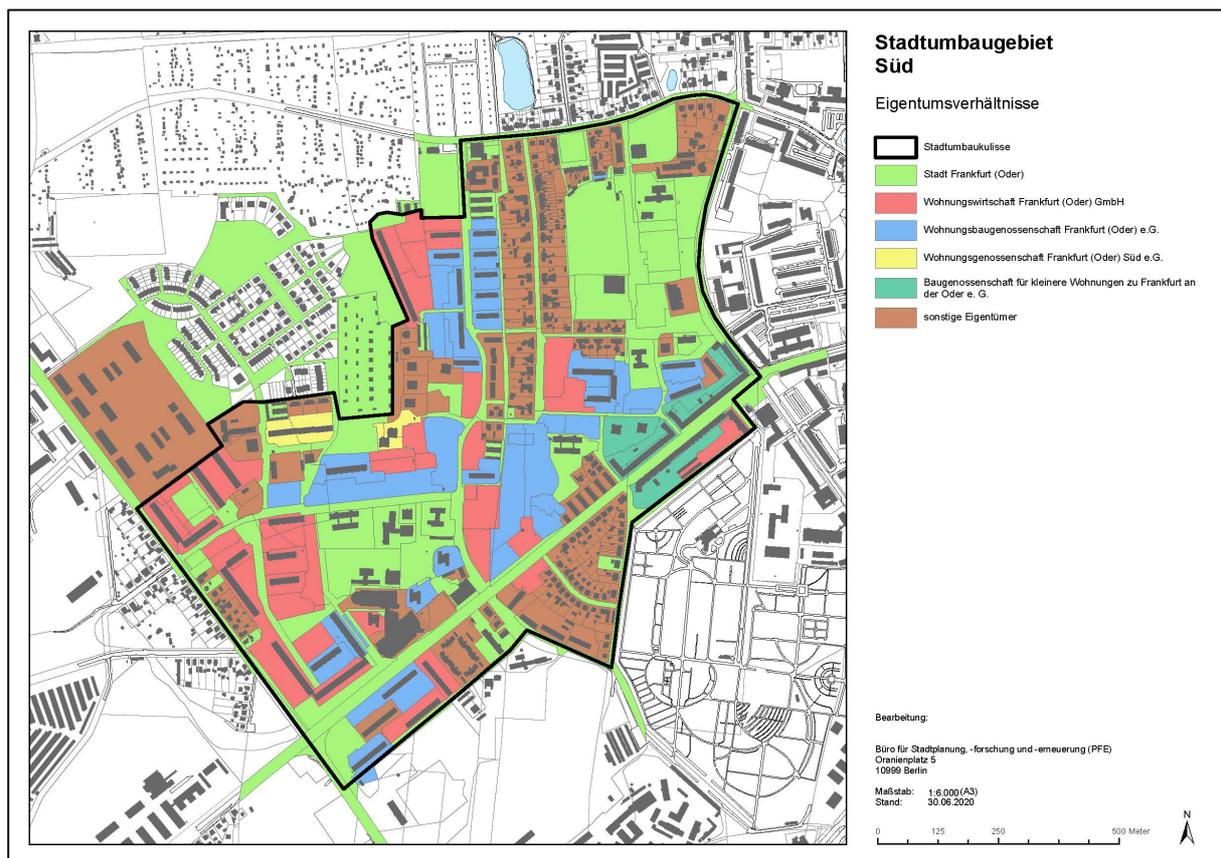


Abbildung 7: Eigentumsverhältnisse in Süd

Die Blockrandbebauung an der Leipziger Straße gehört der Baugenossenschaft für kleinere Wohnungen Frankfurt (Oder) e.G. Weiterhin gibt es eine Vielzahl von sonstigen Eigentümer*innen, zu denen unter anderem die Eigentümer*innen von Ein- und Zweifamilienhäusern gehören sowie auch die Eigentümer des Südring-Centers, des Großmarktes am Weinbergweg, der Arbeiterwohlfahrt (u.a. Seni-

orenwohnheim „Am Südring“) und einzelne Zwischenerwerber*innen. Die Stadt Frankfurt (Oder) ist ebenfalls Eigentümerin einiger Flächen (v.a. soziale Infrastruktur und Verkehrsflächen).

2.2.4 Verkehr

Zur leistungsfähigen äußeren Erschließung des Stadtteils Süd zählen die drei Hauptverkehrsstraßen Leipziger Straße, Kopernikusstraße und der Weinbergweg. Auch über die vergleichsweise kleinen Haupterschließungsstraßen Damaschkeweg und Baumschulenweg werden Buslinien geführt. Zwei Straßenbahnlinien und mehrere Buslinien sorgen für eine gute Anbindung des Stadtumbaugebietes an das Stadtzentrum, andere Stadtteile sowie den Bahnhof. Beide Straßenbahnlinien verbinden Süd zudem mit Markendorf und bieten so eine Vernetzung zum Klinikum Frankfurt (Oder).

Die Mängel und Nachteile der inneren Erschließung sind vor allem die schwierige Orientierung für den Pkw-Nutzer*innen und die teilweise unnötig langen Umwege. Die teilweise problematische innere Erschließung lässt sich auch bei den Fußgänger*innen ablesen. Die über die Jahre entstandenen Trampelpfade, vor allem im Bereich des Südring-Centers, sprechen für unzureichende Fußwegeverbindungen.

Das Stellplatzangebot ist vorwiegend als ausreichend zu bezeichnen. Durch vereinzelte, räumlich konzentrierte Park- und Stellplatzflächen ist die Situation in den meisten Bereichen ausgeglichen.

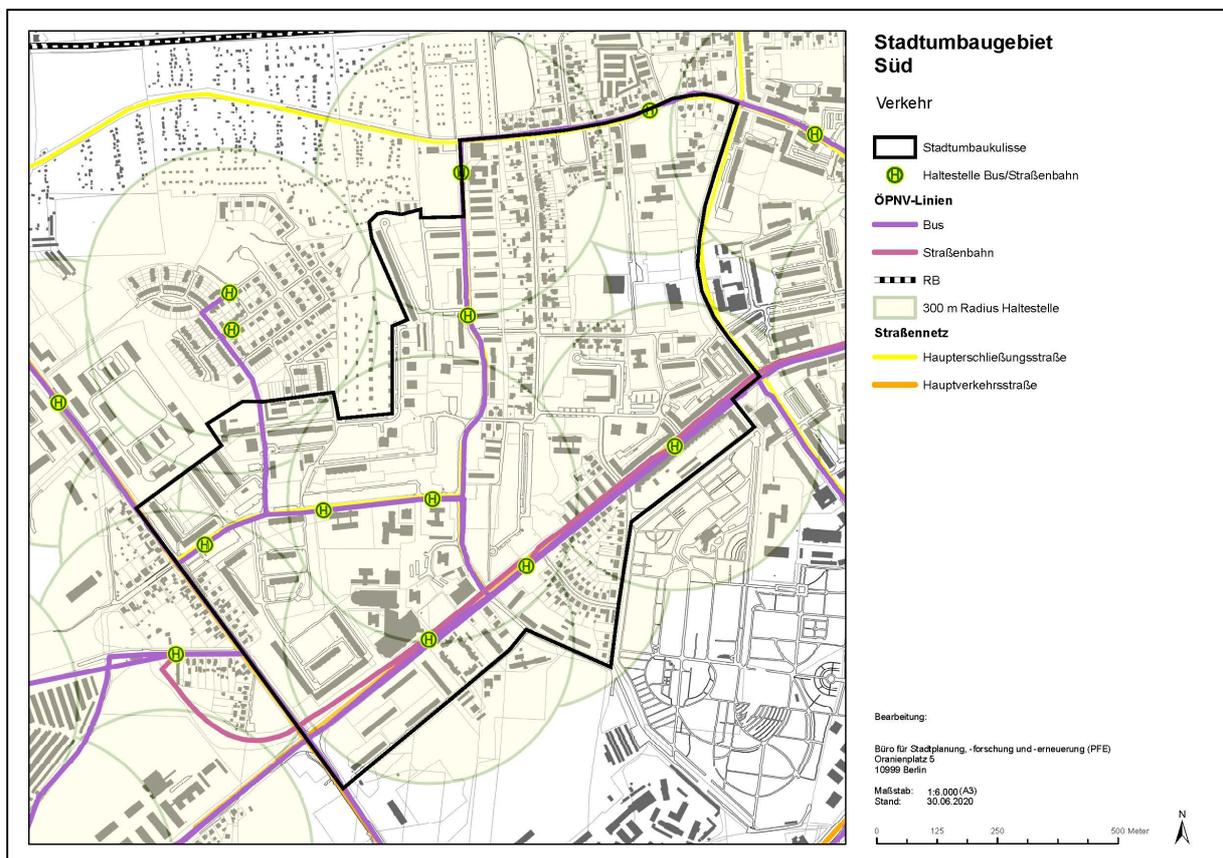


Abbildung 8: Verkehrssituation in Süd

2.2.5 Soziale Infrastruktur

Das Stadtumbaugebiet Süd besitzt eine große Anzahl an Bildungs- und Sozialeinrichtungen, die an einigen Standorten gebündelt sind. Neben den zwei Schulen, darunter eine Waldorfschule, hat der Stadtteil insgesamt fünf Kitas. Im Gebiet finden sich auch das Eltern-Kind-Zentrum Süd sowie das mobile Angebot der Jugendarbeit "Omnibus". Zudem gibt es ein Seniorenheim an der Konstantin-Ziolkowski-Allee und eine Seniorenwohnanlage an der Leipziger Straße. Ergänzend wird in den drei

Punkthochhäusern im Gebiet betreutes Wohnen angeboten. Darüber hinaus gibt es noch eine Wohnstätte für chronisch psychisch kranke Menschen im Siedlerweg. Die Versorgung mit sozialer Infrastruktur ist für den aktuellen Bedarf ausreichend.

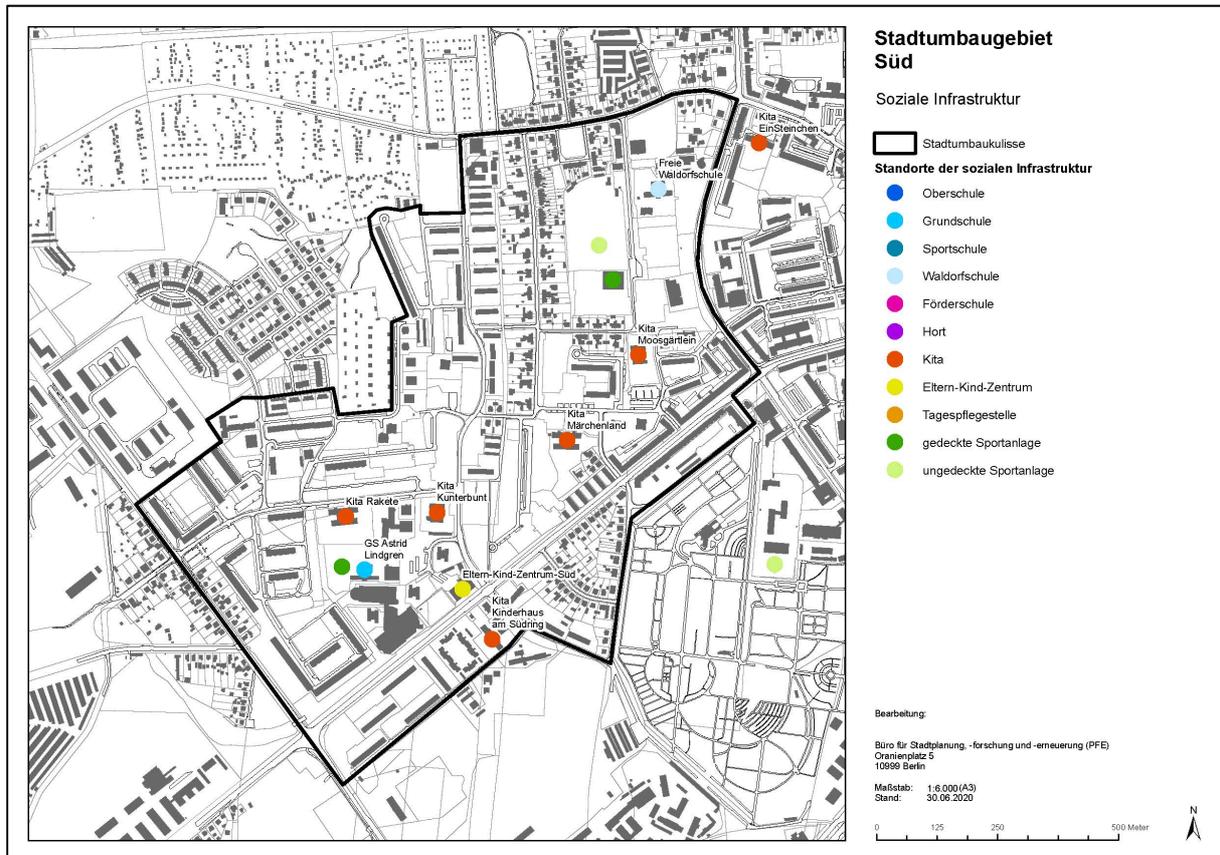


Abbildung 9: Soziale Infrastruktur in Süd

2.2.6 Potentiale und Defizite

Der Stadtteil Süd hat durch den Rückbau, vor allem entlang des Baumschulenweges an Bebauungsdichte verloren. Raum- und Stadtkanten sind verloren gegangen und Quartiere wurden ausgedünnt. Das gibt dem Gebiet die Chance, sich weiter zu einem lockeren, an den historischen Einfamilienhausbestand angepassten Wohngebiet zu entwickeln. Die Rückbauflächen bieten dafür zahlreiche Baupotenzialflächen. Um dies jedoch attraktiv gestalten zu können gilt es, die Stadtkante entlang der Leipziger Straße, die noch an der Leipziger Straße Richtung Weinbergweg und an der Leipziger Straße Ecke Kopernikus Straße vorhanden ist, wieder zu schließen. So können im Bereich Langer Grund ruhige Wohngebiete entstehen.

Süd ist ein attraktiver Stadtteil für junge Familien, da die soziale Infrastruktur sehr gut ausgebaut und vielfältig ist. Diese konzentrieren sich in zentraler Lage, in der Nähe des Südring-Centers. Um das umfangreiche Angebot der sozialen Infrastruktur und auch der Versorgungs- und Dienstleistungsangebote nachhaltig zu stärken, sollte die Einwohnerzahl im Gebiet stabil gehalten werden. Neue Wohnangebote im Einfamilienhausbereich können zudem dafür sorgen, einem Segregationsprozess durch Überalterung und/oder sozial schwache Einwohner*innen entgegenzuwirken. Dennoch ist auch das ausreichende Angebot an Wohnraum im niedrigen Mietpreissegment als positiv zu betrachten.

Die Grün- und Freiflächenstrukturen in Süd haben das Potenzial, zur Stabilisierung des Stadtteils beizutragen. Zwar hat Süd ein großzügiges Sportflächenangebot, es fehlen jedoch öffentliche Grünflächen oder Grünzüge in zentraler Lage. Im Fokus stehen dabei vorwiegend die Qualifizierung der vorhandenen Freiflächen und der Zugewinn eines zentralen Grünraums zur Naherholung. Dieser soll je-

doch nicht in Konkurrenz zum zentralen Platz an der Alexej-Leonow-Straße nahe dem Südring-Center stehen. Mit einer Grünverbindung entlang der Konstantin-Ziolkowski-Allee bis hin zur Freianlage am Juri-Gagarin-Ring besteht die Möglichkeit zur Schaffung eines übergeordneten Grünraumverbundes.

Im Zuge des Neubaus von Quartieren sind die bestehenden Fuß- und Radwegeverbindungen zu prüfen und gegebenenfalls neu zu planen. Durch die unübersichtliche Verkehrssituation im Bereich des Parkhauses am Südring-Center, ist die Erreichbarkeit der dortigen Angebote für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen mangelhaft. Die vorherrschende Situation führt zu einer Attraktivitätsminderung in diesem Bereich und wirkt sich ebenfalls negativ auf die Aufenthaltsqualität des Platzes an der Alexej-Leonow-Straße aus, der eigentlich als Wohngebietsmittelpunkt geplant war. Auch im weiteren Gebiet gibt es einige Trampelpfade, die auf ein unzureichendes formelles Wegenetz hinweisen.

Die Anbindung an den ÖPNV und das übergeordnete Straßennetz ist sehr gut. Die Verkehrsflächen sind jedoch oft sanierungsbedürftig und teilweise überdimensioniert. Im weiteren Verlauf des Stadtumbaus ist eine Aufwertung und Anpassung des Straßenraums vorzusehen. Die überdimensionierten Bereiche für den ruhenden Verkehr sollten teilweise entsiegelt werden. Das gibt die Möglichkeit, in neu zu schaffenden Quartieren den Charakter von Straßen zu verändern und an die Nutzer*innen anzupassen.

Trotz der guten Ausstattung mit Ver- und Entsorgungsmedien im Stadtumbaugebiet wird es durch weiteren Rückbau von Gebäuden und die anschließende Neubepanung zu Umverlegungen, Rückbau und Neuverlegung von Leitungen kommen. Es ist damit zu rechnen, dass auch im Bereich von Neubebauungen die Umverlegung von Leitungen/Anlagen bzw. die dingliche Sicherung/Eintragung von Grunddienstbarkeiten erforderlich wird. Aufgrund der Netzsituation des Trinkwassers in Süd sind Neubauten im Geschosswohnungsbau maximal bis fünf Etagen möglich. Darüber hinaus werden private Druckerhöhungsanlagen notwendig. Weiterhin können auch durch eventuell notwendige Um- oder Neuverlegung von Medien zusätzliche Investitionen möglich sein. Diese daraus resultierenden höheren Kosten sind bei der Umsetzungsplanung zu beachten. Bei der Niederschlagsentwässerung hat das Stadtumbaugebiet Süd zusätzlich das Problem, dass es keine Vorflut gibt. Somit müssen in Süd zwingend dezentrale Lösungen gefunden werden. Zum einen sollte die Regenentwässerung auf den jeweiligen Grundstücken, auch als innovative Lösungen über z. B. ein Gründach, stattfinden. Zum anderen sollten im öffentlichen Raum Lösungen, wie zusätzliche Regenrückhaltebecken, bedacht werden. Diese Lösungen bieten sich in Süd durch seine Topografie an mehreren Stellen an und können auch entsprechend in den öffentlichen Raum integriert werden.

	STÄRKEN + POTENZIALE	DEFIZITE + RISIKEN
Städtebau, Stadträumliche Lage	<p>stadtbildprägende Bebauung entlang nordöstlichem Abschnitt der Leipziger Str.</p> <p>zum Teil abwechslungsreiche Topographie</p> <p>vielfältige und abwechslungsreiche Baustruktur (Baualter, Bauhöhen)</p> <p>zahlreiche Baupotenzialflächen für Mehr- und Einfamilienhäuser</p> <p>stadtrandnahe Lage mit Anbindung an Behördenzentren, Markendorf, Helenesee, Autobahn</p>	<p>perforierter Siedlungskörper durch größere Brachflächen</p> <p>fehlende Raumkanten Leipziger Straße/Baumschulenweg</p>
Nutzungsstruktur, Wohnen, soziale Infrastruktur	<p>zusätzliche Angebote durch Waldorf-Pädagogik</p> <p>mittelfristig gesichertes Nahversorgungszentrum (Südring-Center)</p> <p>Angebot an Wohnraum im niedrigen Marktpreissegment</p> <p>sehr gute Kitaplatz-Versorgung</p>	<p>unzureichende Diversifizierung des Wohnraumangebotes (es fehlen u.a. kleine altersgerechte Wohnungen)</p> <p>weiterer Sanierungsbedarf bei einzelnen Wohngebäuden</p> <p>geringes gastronomisches Angebot außerhalb des Südring-Centers</p> <p>Überalterung der Bewohnerschaft</p>
Grün- und Freiflächen, Wohnumfeld, öffentlicher Raum	<p>räumliche Nähe zu Naherholungsräumen, wichtigen Infrastruktureinrichtungen (Kleingärten, Hauptfriedhof) und großzügiges Sportflächenangebot</p> <p>zentraler Platz am Südring-Center</p>	<p>fehlende Aufenthalts- und Gestaltqualität einiger Grün- und Freiflächen (v.a. Wohnumfeld und Rückbauflächen)</p> <p>Fehlen von gestalteten/nutzbaren öffentlichen Grünflächen oder Grünzügen in zentraler Lage (geringe Verweilqualität)</p> <p>häufig fehlende räumliche Verknüpfung mit dem Wegenetz</p> <p>wenig Großbaumbestand</p>
Verkehr, Erschließung, Technische Infrastruktur	<p>gute Anbindung an den ÖPNV (v.a. Straßenbahn) und das übergeordnete Straßennetz</p> <p>gute Voraussetzungen durch anliegende Ver- und Entsorgungsmedien</p>	<p>Trennwirkung und Immissionsbelastung im Bereich der Leipziger Straße und des Baumschulenwegs</p> <p>häufig sanierungsbedürftige und überdimensionierte Verkehrsflächen für den MIV</p> <p>unzureichendes und lückenhaftes Fuß- und Radwegenetz (hoher Sanierungsbedarf; fehlende Orientierung, Barrierefreiheit und Querungsmöglichkeiten)</p> <p>mangelhafte Erreichbarkeit des Südring-Centers für Fußgänger*innen, Radfahrer*innen etc.</p> <p>problematische Verkehrsabwicklung im</p>

		<p>Bereich Parkhaus</p> <p>stellenweise überdimensionierte Flächen für den ruhenden Verkehr</p> <p>vorhandene Medien ggf. für Neubauvorhaben nicht nutzbar</p> <p>durch die teils unzureichende Vorflut Probleme mit der Ableitung des Regenwassers / Versickerung</p>
--	--	--

2.3 Nord

Der Frankfurter Norden war zu Beginn des 20. Jahrhunderts kaum bebaut. Lediglich entlang der Goepelstraße, der Berliner Straße und der Bergstraße waren vielfältige Bebauungsstrukturen vorhanden. Ab den 1930er Jahre entstanden entlang der Lennéstraße die ersten Villen und bis in die 1970er Jahre auf dem Hochplateau über dem Klingefließ zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser. Zwischen den Jahren 1970 und 1975 wurde der Stadtteil im Rahmen des Wohnungsbauprogramms der DDR mit neuen Wohnungen in Plattenbauweise ergänzt. Durch die Errichtung einer Kaufhalle, von Sporthallen, einem Jugendclub, Schulen und Kindergärten sowie einer Kinder- und Jugendsportschule (Leistungssport) und einem Kinderkrankenhaus entwickelte sich Frankfurt Nord zu einem funktionsfähigen Stadtteil.

Im Mittelpunkt des Stadtteils, zwischen den beiden Plattenbaugebieten Seelower Kehre und Hansaviertel, liegt das zentrale Versorgungszentrum Hansaplatz.

2.3.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Struktur setzt sich zusammen aus der aufgelockerten, teilweise villenartigen Ein- und Mehrfamilienhausbebauung entlang der Lennéstraße und am Finkensteig sowie einer hohen Baudichte durch vorwiegende Zeilenbebauung in den Plattenbaugebieten Seelower Kehre und Hansaviertel. Trotz der vorwiegend einheitlichen Bautypen (P2) sind zwei an die topografischen Verhältnisse angepasste Siedlungsstrukturen entwickelt worden.

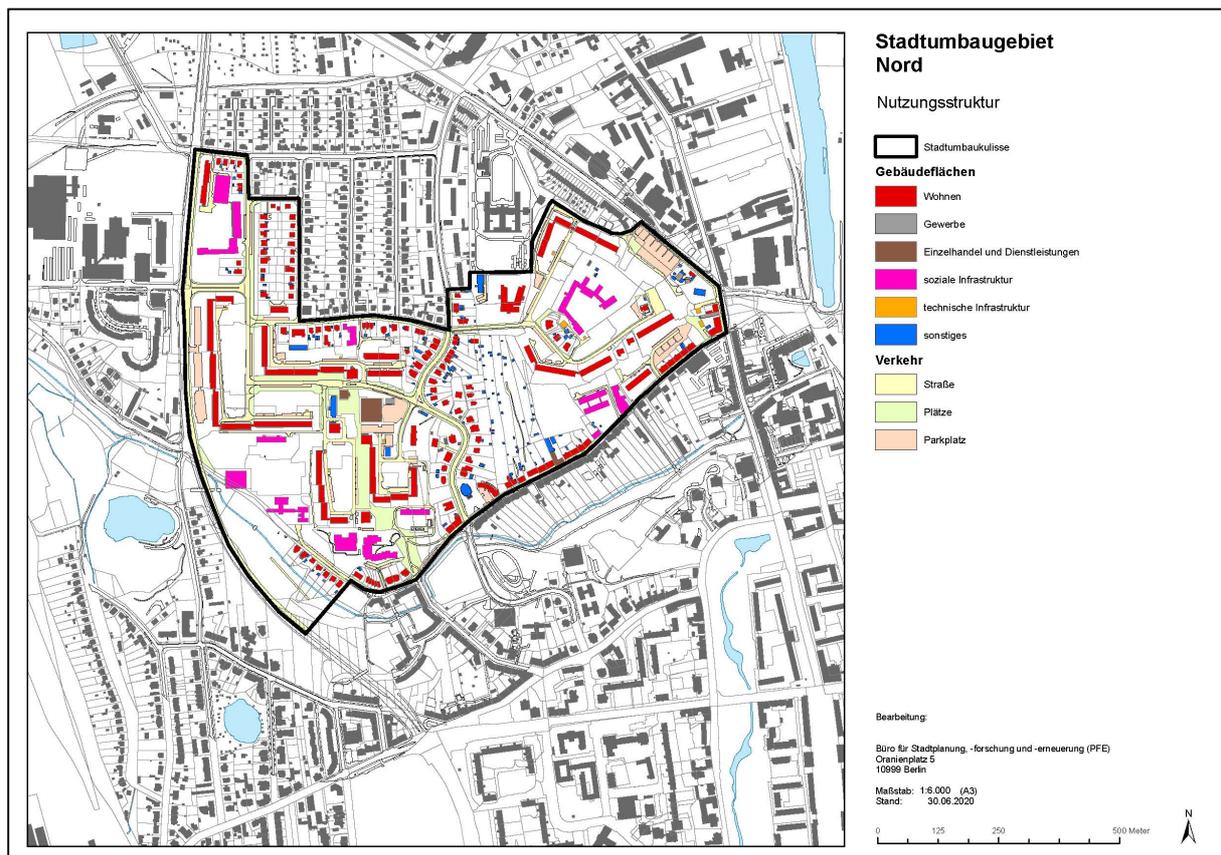


Abbildung 10: Nutzungsstruktur in Nord

Das Hansaviertel (westliche der Lennéstraße gelegen) besteht aus einem strengen rechtwinkligen Achsensystem mit hoher Baudichte. Die Seelower Kehre (östlich der Lennéstraße gelegen) ist dagegen dem Typus einer Burganlage nachempfunden. Die drei 15-geschossigen Punkthochhäuser markieren den Hansaplatz, das Handels- und Dienstleistungszentrum von Nord. Das vierte Hochhaus

markiert zudem die südliche Hangkante und wurde nachträglich in das ursprüngliche städtebauliche Konzept eingefügt.

Durch den Rückbau entstanden neue Freiflächen und die Baudichte wurde etwas verringert. Bei der Seelower Kehre führte der bisherige Rückbau von einzelnen Zeilen zu einer Auflösung der städtebaulichen Struktur.

2.3.2 Grün- und Freiflächen

Einer der markantesten und bedeutendsten Freiraumkomplexe für die öffentliche Naherholung der Bewohner*innen des Stadtumbaugebietes Nord ist das Klingetal. Es liegt nur teilweise im Untersuchungsgebiet, begrenzt aber den Stadtteil im Süden. Zudem ist er eine Grünverbindung zu weiteren innerstädtischen Freiräumen wie den Botanischen Garten, den Lennépark oder den Oderraum. Senkrecht zum Klingetal verläuft ein weiterer Freiraumkomplex, der den Stadtteil in die Bereiche Hansaviertel und Seelower Kehre unterteilt. Er beginnt im Norden mit der Grünfläche am Stadthaus und setzt sich nach Süden in einer großen Kleingartenanlage fort. Der Bereich ist vom Klingetal durch die Bebauung beiderseits der Bergstraße getrennt.

Neben den Grünflächen gibt es noch weitere Freiflächen mit unterschiedlicher Qualität im Gebiet. Der Hansaplatz bildet mit seinen Versorgungseinrichtungen das Zentrum des Stadtteils. Einen großen und prägenden Anteil an Freiflächen hat das Wohnumfeld der Wohnblöcke. Neben den an die Wohnblöcke angegliederten Rasenflächen sind durch den Rückbau teilweise großflächige Freiflächen entstanden. Einige Flächen sowie an der Hamburger Straße wurden mit Bepflanzungen und Mobiliar aufgewertet. Andere Flächen liegen brach bzw. sind reine Rasenflächen.

2.3.3 Eigentumsverhältnisse

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 gleich auf die WOWI und die WohnBau. Ausgenommen hierbei ist lediglich der in Privatbesitz befindliche Gebäudekomplex Pflaumenweg 7-9.

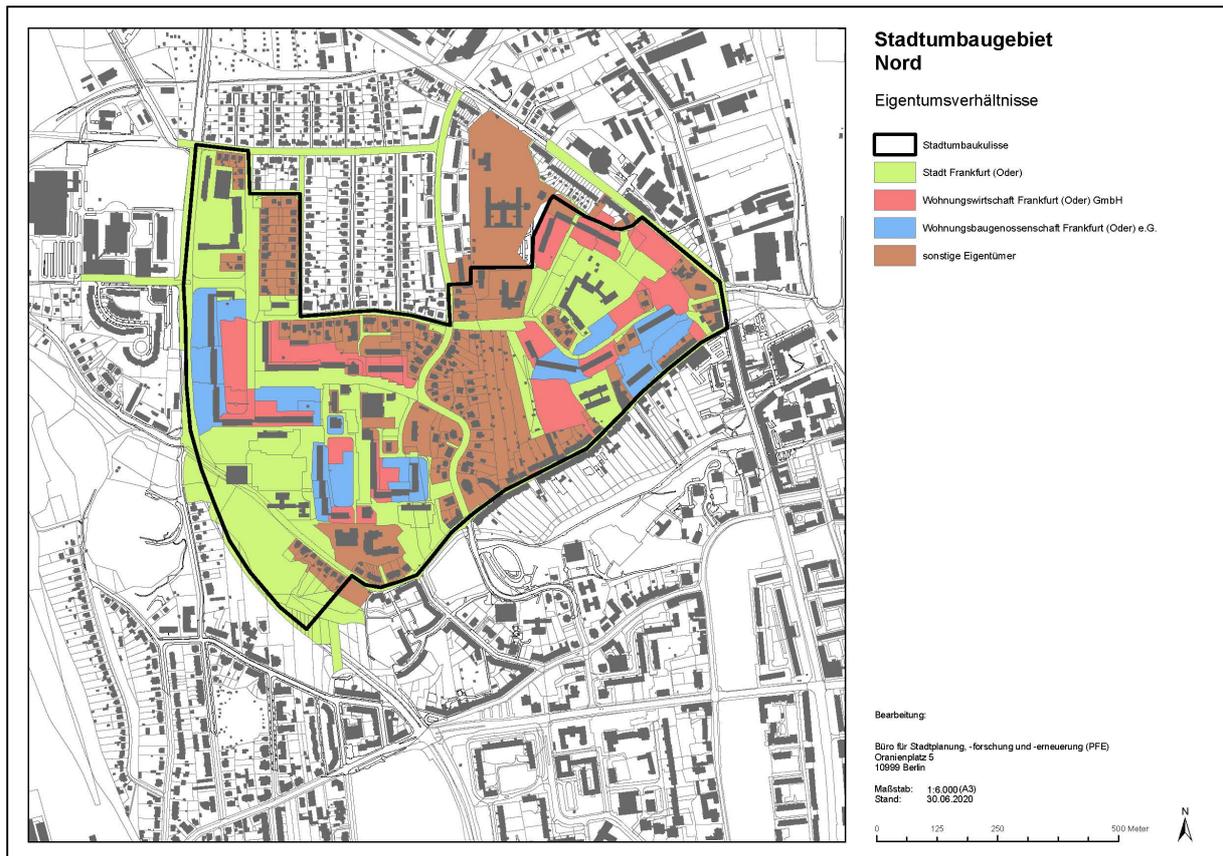


Abbildung 11: Eigentumsverhältnisse in Nord

2.3.4 Verkehr

Das Stadtumbaugebiet Nord ist durch seine Nähe zum Stadtzentrum und die gute Einbindung in gewachsene Baustrukturen sowohl per motorisiertem Individualverkehr (MIV) als auch per öffentlichem Personennahverkehr (ÖPNV) gut erreichbar. Hierfür sorgen vor allem die das Gebiet tangierende Kieler Straße als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung und die Goepelstraße als Hauptverkehrsstraße im Osten. Zu den Haupterschließungsstraßen 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 gehörenden Anliegerstraßen und Wohnwege. Aufgrund der einseitigen Gebäudeausrichtung entsteht häufig eine doppelte Erschließung der Wohngebäude im vor- und rückwärtigen Bereich, sodass den Gebäuden kaum ruhige Rückzugsbereiche für die Bewohner*innen zugeordnet werden können.

Das Gebiet wird von mehreren Buslinien bedient. 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. Haltestellen können von allen Wohngebäuden in nicht mehr als 300 m erreicht werden, damit ist die Anbindung an den ÖPNV als gut zu bezeichnen.

Für den ruhenden Verkehr stehen im Gebiet einige zentrale private Sammelparkplätze zur Verfügung. Sie sind keineswegs voll ausgelastet, daher besteht die Möglichkeit einige Parkplatzflächen zu entsiegeln oder anderweitig zu nutzen. Ansonsten wird überwiegend im öffentlichen Straßenraum in Längs- und Querstellung geparkt. Die Menge an Stellplätzen im Wohngebiet führt teilweise zu stark versiegelten Flächen, die den Straßenraum optisch sehr breit aussehen lassen und damit das Wohngebiet unattraktiv machen.

In Nord gibt es zum Teil vom Straßennetz unabhängige und gute Anbindungen an die Innenstadt. Zudem existieren u.a. entlang der Hauptverkehrsstraßen teilweise kombinierte Fuß- und Radwege.

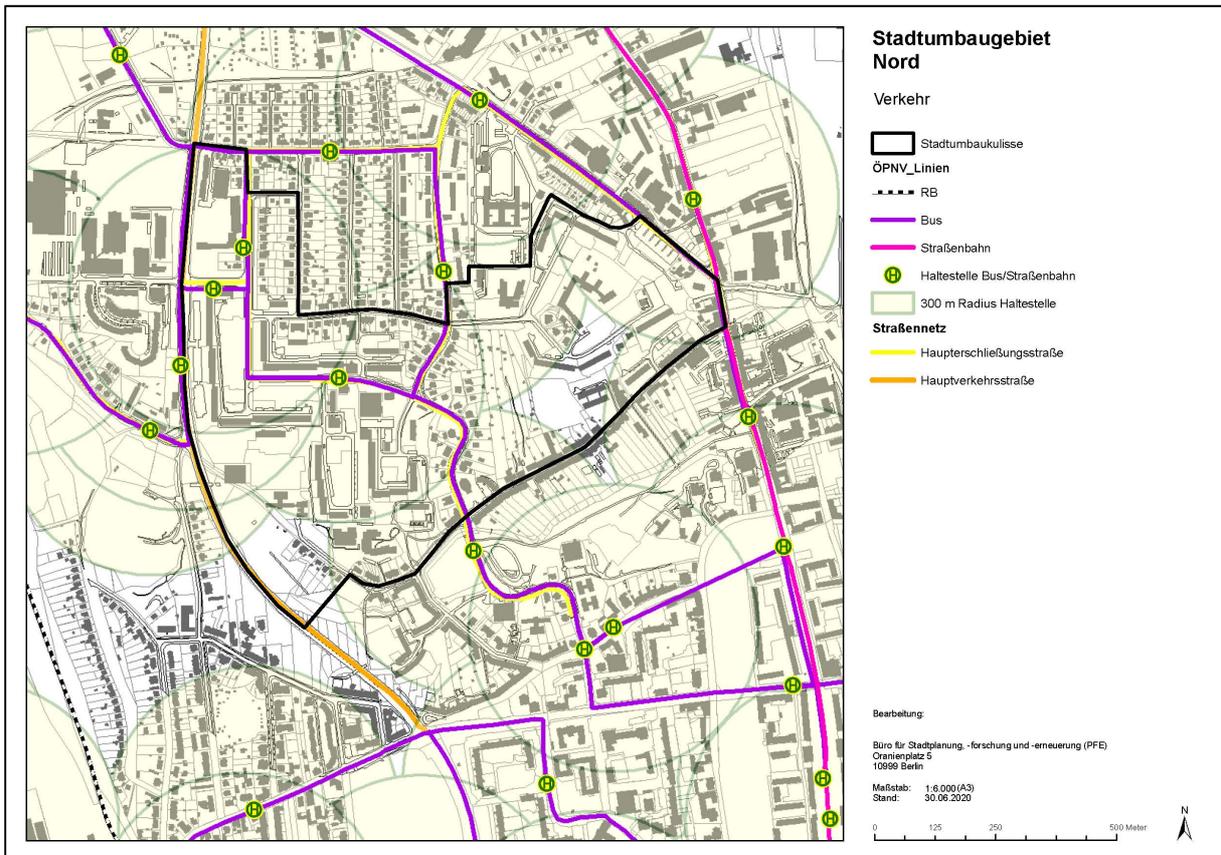


Abbildung 12: Verkehrssituation in Nord

2.3.5 Soziale Infrastruktur

Das Wohngebiet Nord ist mit mehreren Bildungs- und Sozialstandorten ausgestattet. Insgesamt gibt es drei Schulen, unter anderem die überregional bekannte Sportschule Frankfurt (Oder). Zudem existieren im Gebiet fünf Kitas mit teilweise unterschiedlichen pädagogischen Ansätzen. Im Gebiet finden sich auch das Eltern-Kind-Zentrum Nord sowie das Kinder- und Jugend-Freizeitzentrum "Nordstern". Weiterhin gibt es insgesamt drei Seniorenheime im Gebiet und weitere soziale Wohneinrichtungen.

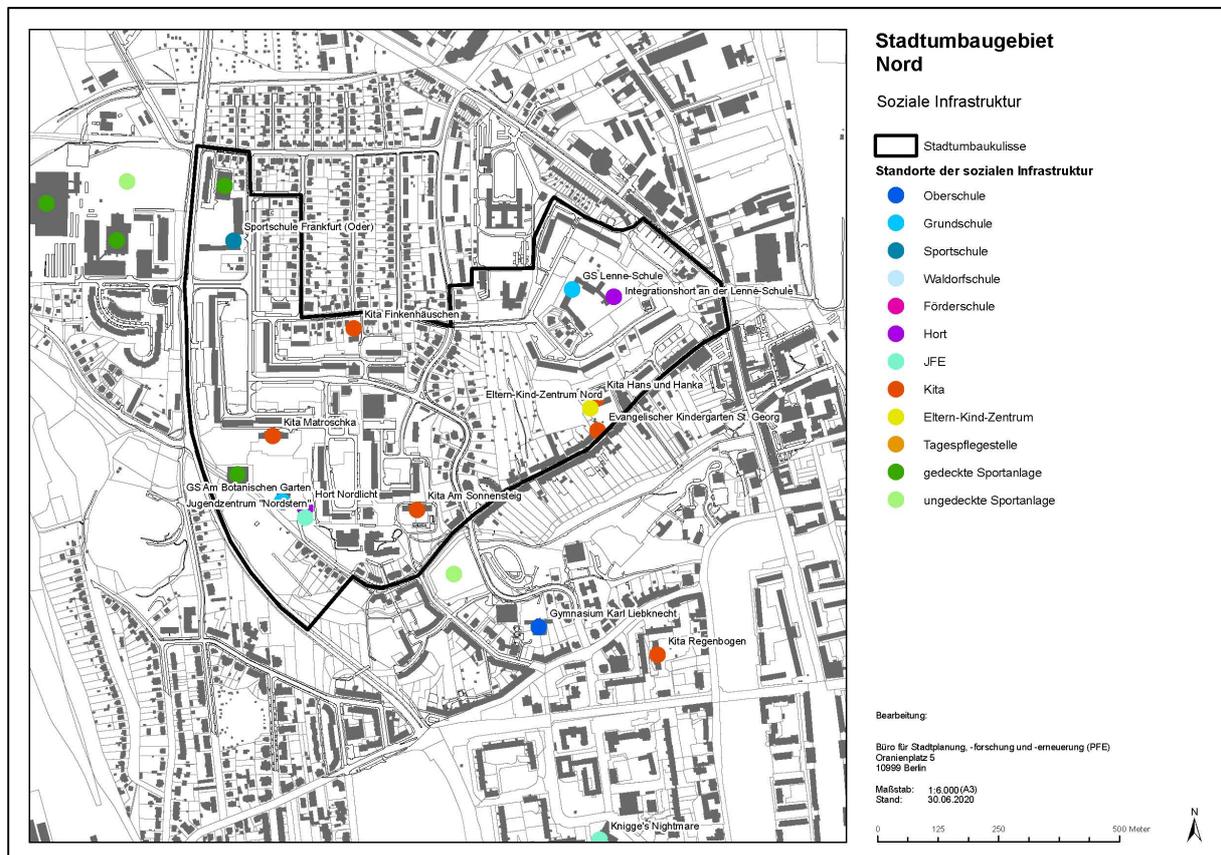


Abbildung 13: Soziale Infrastruktur in Nord

2.3.6 Potentiale und Defizite

Der Stadtteil Nord hat eine besondere, an die topografischen Begebenheiten angepasste, Bauungsstruktur. Aufgrund der Lärminderung für das Quartier blieb die Bebauung in der Hanglage (oberhalb der Kieler Straße) in seiner Form weitestgehend erhalten.

Durch die gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur sowie Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten, hat Nord das Potenzial zu einem attraktiven Wohnstandort zu werden. Neben der Möglichkeit, hochwertigen Wohnraum entlang der Seelower Kehre anbieten zu können, verfügt Nord über ein gutes Angebot an Wohnraum im niedrigen Marktsegment. Für das Stadtumbaugebiet besteht die Chance, den momentan anhaltenden Überalterungsprozess durch eine bessere Durchmischung in den Quartieren abzumildern. Daher ist es wichtig, nicht nur die Neuentwicklung der Seelower Kehre im Fokus zu bewahren, sondern auch die Aufwertung im Hansaviertel sowohl im Bereich der Gebäude als auch im öffentlichen Raum mit zu betrachten.

Der Einzelhandel (Nahversorgung) im Stadtteil Nord unterliegt aktuell besonders schwierigen Rahmenbedingungen, was sich in der sehr schlechten Auslastungssituation des Einzelhandelszentrums am Hansaplatz stark abzeichnet. Grund ist die unmittelbare Nähe des Stadtteils zum Spitzkrug-Multi-Center, mit welchem die Nahversorgungsnachfrage offenbar größtenteils mit abgedeckt wird. Unterstützt wird dies durch gute Anbindungen über den ÖPNV.

Nord hat das Potenzial, mehrere gut angebundene Naherholungsräume in direkter räumlicher Nähe zu haben (Klingetal, Botanischer Garten, Kleingartenanlage als Verlängerung zum Freiraum Stadthaus). Dahingegen fehlt es beim Wohnumfeld und im Bereich des Hansaplatzes teilweise an Aufenthalts- und Gestaltqualität. Daher sollte der öffentliche Raum im Stadtumbauprozess in der Aufwertung mit bedacht werden, um für Bewohner*innen und Zuzügler*innen attraktiv zu bleiben.

Der Stadtteil hat eine gute und zum Teil vom Straßennetz unabhängige Anbindung an die Innenstadt für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen. Dagegen sind die Verkehrsflächen teilweise sanierungsbedürftig und überdimensioniert, weshalb der Straßenraum oft dominant wirkt. Daher sollte eine Anpassung des Straßenraums, besonders im Bereich des ruhenden Verkehrs, erfolgen.

Auch wenn die Ausstattung mit Ver- und Entsorgungsmedien im Stadtumbaugebiet Nord sehr gut ist, werden geplante Neubebauungen auf den Rückbauflächen in der Seelower Kehre mit neuen Typologien zur Um- und Neuverlegung von Leitungen führen. Es ist damit zu rechnen, dass die Umverlegung von Leitungen/Anlagen bzw. die dingliche Sicherung/Eintragung von Grunddienstbarkeiten erforderlich wird. Aufgrund der Netzsituation des Trinkwassers in Nord sind Neubauten im Geschosswohnungsbau, genauso wie in Neuberesinchen, maximal bis vier Etagen möglich. Darüber hinaus sind private Druckerhöhungsanlagen notwendig. Weiterhin können zudem durch eventuell notwendige Um- oder Neuverlegung von Medien zusätzliche Investitionen entstehen. Die dadurch resultierenden höheren Kosten sind bei der Umsetzungsplanung zu beachten. Die Niederschlagsentwässerung sollte auch im Stadtumbaugebiet Nord auf den jeweiligen Grundstücken stattfinden. Da auch hier momentan keine detaillierten Aussagen zum jeweiligen Baugrund getroffen werden können und die Ableitung in das öffentliche Netz der FWA mbH nicht gesichert werden kann, sollte der/die jeweilige Planer*in auch innovative Lösungen, wie z.B. Gründächer, in Betracht ziehen. Durch die topografische Situation in Nord bietet sich zudem eine weitere Lösung zur Niederschlagsentwässerung an. Im öffentlichen Raum bieten sich an einigen Stellen unterhalb der Hänge die Möglichkeiten für Regenrückhaltebecken an. Ähnlich wie in Süd könnten diese sogar in den öffentlichen Raum integriert werden und damit die Attraktivität erhöhen.

	STÄRKEN + POTENZIALE	DEFIZITE + RISIKEN
Städtebau, Stadträumliche Lage	<p>teils stadtbildprägende Mischung von Gebäuden verschiedener Epochen</p> <p>zentrumnahe Lage – gute Erreichbarkeit des Zentrums</p> <p>abwechslungsreiche Topographie (Aussicht Oderraum, Lebuser Platte, etc.)</p> <p>attraktiver Wohnraum durch Hanglagen</p> <p>weitestgehend intakte Wohnbereiche (v.a. Hansaviertel)</p>	<p>fehlende Raumkanten südliche Hamburger Straße</p> <p>Bereich Seelower Kehre abwechselnde Eigentumsverhältnisse (WOWI u. WohnBau) bei den Plattenbauten</p>
Nutzungsstruktur, Wohnen, soziale Infrastruktur	<p>gute Ausstattung mit (überwiegend sanierten) Einrichtungen der sozialen Infrastruktur</p> <p>mittelfristig gesichertes Nahversorgungszentrum (Hansaplatz)</p> <p>Angebot an Wohnraum im niedrigen Marktpreissegment</p>	<p>unzureichende Diversifizierung des Wohnraumangebotes</p> <p>zum Teil hoher und räumlich verteilter Sanierungsbedarf bei den Wohngebäuden</p> <p>sanierungsbedürftige Plattenbaubestände im Bereich Prager Straße</p> <p>Einzelhandel in starker Konkurrenz zum Spitzkrug-Multi-Center</p>
Grün- und Freiflächen, Wohnumfeld, öffentlicher Raum	<p>gute Ausstattung mit Grün- und Freiflächen</p> <p>attraktive Hanglagen</p> <p>räumliche Nähe zu Naherholungsräumen (Klingetal, Botanischer Garten, Kleingartenanlage als Verlängerung zum Freiraum Stadthaus)</p>	<p>häufig fehlende Aufenthalts- und Gestaltqualität im Wohnumfeld und im Bereich des Hansaplatzes</p> <p>im Bereich der Plattenbauten zum Teil kaum Straßenbäume, wenig Großgrün</p>

3 Präzisierung der städtebaulichen Leitbilder und Ziele

Die räumlich funktionale Leitlinie für den Stadtumbau wurde bereits zu Beginn des Stadtumbauprozesses 2002 formuliert und in der aktuellen Stadtumbaustrategie (SUS) neu ausgerichtet. Gesamtstädtisch betrachtet sind die äußeren Stadtumbaugebiete dem Zentrum untergeordnet. Die Entwicklungsabsicht heißt von innen nach außen, sodass gerade im Bereich der Neubebauung immer erst die Potenziale in der Innenstadt betrachtet werden müssen. Im Gegensatz dazu soll der Rückbau vornehmlich von außen nach innen stattfinden, wodurch hier die äußeren Stadtumbaugebiete in den Fokus rücken bzw. über viele Jahre schon Hauptfaktor im Rückbau waren. Für die äußeren Stadtumbaugebiete ist es Ziel, die Bedeutung der Gebiete als Wohnstandorte mit bedarfsgerechter Ausstattung an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zu stärken, da sie für die Gesamtstadt eine wichtige Funktion haben.

Alle drei äußeren Stadtumbaugebiete haben sich im Laufe des Rückbaus insgesamt verkleinert. Dabei hat Neuberesinchen den größten Rückgang an Wohneinheiten und Einwohner*innen zu verzeichnen. Auch zukünftig ist kein Wachstum in den drei Gebieten zu erwarten, es wird zunächst mit einer weiteren Schrumpfung aufgrund der noch ausstehenden Gebäudeabrisse zu rechnen sein. Anschließend werden sich durch die geplante Wiedernutzung einiger Rückbauflächen für den Wohnungsneubau die Gebiete stabilisieren. Aufgabe des Stadtumbaus soll es daher sein, diesen Prozess zu unterstützen und die äußeren Stadtumbaugebiete zu verkleinerten attraktiven Wohngebieten zu entwickeln, die dadurch auch ihre Identität verändern werden. Die Gebiete werden zukünftig nicht mehr allein durch den industriellen Plattenbau dominiert werden. Vielmehr bietet die Neubebauung der Rückbauflächen die Chance für eine Durchmischung der Wohngebiete mit neuen Wohnformen und attraktiven Typologien.

Die durch den Rückbau verursachte Verkleinerung und Entdichtung der Stadtumbaugebiete hat Anpassungsbedarfe in den verschiedenen Themenfeldern des Stadtumbaus zur Folge. Vor allem im Bereich der technischen Infrastruktur ist in den nächsten Jahren, nicht nur durch den fortschreitenden Rückbau, sondern auch durch geplante Neubebauung auf den Rückbauflächen, mit Anpassungsbedarfen zu rechnen. Auch wenn Teile geplanter Neubebauungen an bestehende Mediensysteme problemlos angeschlossen werden können, sind Um- oder Neuverlegungen von Leitungen und Anlagen erforderlich.

Durch die Neubebauungen bietet sich die Chance, die Gebiete stärker zu durchmischen und Segregationsprozessen entgegenzuwirken. Das sollte zukünftig auch eine Hauptaufgabe sein, um die Qualität in den Wohngebieten zu verbessern und die Standorte im Bestand zu stärken. Demzufolge ist es auch notwendig, im Plattenbaubestand Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, um neben dem höherpreisigen und Eigentumswohnen auch weiterhin Wohnen im niedrigen Marktsegment zu ermöglichen. Die Stabilisierung der Einwohnerzahlen und die Steigerung der Attraktivität der Wohngebiete für junge Familien sind zudem auch für die soziale Infrastruktur und die Versorgungsangebote wichtig. Nur mit einer ausreichenden Auslastung der Einrichtungen ist der Bestand gesichert und die Funktionsfähigkeit der Stadtumbaugebiete langfristig gewährleistet.

Um die Wohngebiete attraktiv zu gestalten, müssen auch die Grün- und Freiräume weiterentwickelt werden. Das betrifft sowohl den öffentlichen Raum, wie auch das direkte Wohnumfeld. Durch den Rückbau der letzten Jahre sind viele Brachflächen entstanden und es werden auch noch weitere entstehen. Die Nachnutzung einiger Flächen mit Wohnbebauung wird sich nur schrittweise in den nächsten Jahren und Jahrzehnten vollziehen.

Im Folgenden werden die Leitbilder und Ziele für die Stadtumbaugebiete Zentrum, Neuberesinchen, Süd und Nord dargestellt. Diese wurden sowohl aus dem INSEK als auch aus der Fortschreibung der Integrierten Teilräumlichen Konzepte (ITK) in den verwaltungsinternen Werkstätten weiterentwickelt.

Zentrum

Auf eine tiefere Darstellung der Leitbilder und Ziele für das Stadtumbaugebiet Zentrum wird an dieser Stelle verzichtet, da diese im Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ umfassend dargestellt sind. Im Grundsatz geht es seit der Festlegung als Sanierungsgebiet im Jahr 1999 um die **Revitalisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt** mit folgenden Zielen:

1. Unterstützung der zentralen Funktionen für die europäischen Doppelstadt Frankfurt (Oder) - Słubice durch die Vorhaben und Maßnahmen im Sanierungsgebiet.
2. Entwicklung zum überregionalen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit einer offenen Gastkultur, verknüpft mit breit gefächerten Angeboten typisch innerstädtischer Prägung sowie bürgernahe Informationen und Verwaltung.
3. Konsolidierung und Ausgestaltung der Innenstadt zum Wohnort mit vielfältigen Angeboten für eine sozial durchmischte Bevölkerung und einem breit gefächerten, insbesondere barrierefreien, Wohnungsangeboten mit attraktiven Wohnergänzungseinrichtungen.
4. Profilierung und Vernetzung der vielfältigen kulturellen Angebote öffentlicher, kommunaler und kommerzieller Art, unter besonderer Einbeziehung der Oderpromenade (Kulturufer).
5. Ausgestaltung und Verankerung der Universität mit ihrem spezifischen multinationalen Lehr- und Forschungsprofil und Impulsen zur Qualifizierung der Kultur- und Wissenschaft sowie der Verknüpfung mit weiteren Angeboten universitärer und sonstiger Stadtkultur bis nach Słubice.
6. Schutz der ansässigen Bevölkerung vor Verdrängung mit einer sozial verträglichen Stadtentwicklung sowie Einbindung der Bevölkerung durch Bürgerbeteiligung und -information.
7. Anspruchsvolle städtebaulich-architektonische Gestaltung von Gebäuden, Räumen und Plätzen inklusive Instandsetzung und Modernisierung bzw. Abriss und Neubau von Gebäuden sowie angemessene stadträumliche Verdichtung.
8. Die Klimaschutzziele der Stadt sind bei den Projekten im Sanierungsgebiet umzusetzen.

Das Neuordnungskonzept mit den Sanierungszielen befindet sich derzeit in der 2. Fortschreibung.

Die genannten Ziele gelten grundsätzlich auch über die engeren Grenzen des Sanierungsgebietes hinaus für das gesamte Stadtumbaugebiet Zentrum und umfassen auch die Gebiete der ITK Berliner Straße/Klingetal und Halbe Stadt.

3.1 Neubesinchen

Im Integrierten Teilräumlichen Konzept (ITK) für das Stadtumbaugebiet Neubesinchen von 2007 wird erörtert, dass dieses Stadtumbaugebiet bis 2020 den Großteil des gesamtstädtischen Wohnungsrückbaubedarfs tragen wird, was in den Folgejahren auch geschehen ist. Dennoch ist es das Ziel, Teile des Stadtumbaugebiets Neubesinchen auch zukünftig als Wohngebiet für die Gesamtstadt zu etablieren. Das Leitbild sieht eine Entwicklung als „Grünen Wohnpark am Stadteingang“ vor. So soll sich Neubesinchen als verkleinerte grüne Wohnsiedlung profilieren und dafür verschiedene Wohnangebote herausbilden und damit den uniformen Charakter der Plattenbausiedlung aufheben.

Zum Zeitpunkt des INSEK von 2014 waren in Neubesinchen über 80 % der im STUK III (2007) geplanten Rückbaumaßnahmen abgeschlossen. Trotz des großen Rückbauvolumens bleibt auch im INSEK die Profilierung des Stadtteils als verkleinerte Wohnsiedlung mit neuer Stadtkante weiterhin

angestrebtes Ziel. Um die soziale Vielfalt zu erhalten und zu stabilisieren, bieten die Rückbauflächen in integrierten Lagen im WK II und an der Große Müllroser Straße gute Voraussetzungen für eine Nachnutzung als neuen Wohnstandort. Weiterhin sieht das INSEK eine punktuelle Neubebauung mit Mehrfamilienhäusern in der Achse zwischen HEP und Clara-Zetkin-Ring vor, um entlang der Birkenallee eine neue Stadtkante zu definieren. Für den WK IV ist im INSEK das Ziel formuliert, das Gebiet nach dem konsequenten Rückbau aller Gebäude ohne bauliche Nachnutzung zu entwickeln und somit eine naturnahe Qualifizierung zu ermöglichen. Neubesinchen steht im INSEK 2014 unter dem Leitbild „**Wohnen am grünen Stadtrand**“. Dieses Leitbild wird unverändert weiterverfolgt.

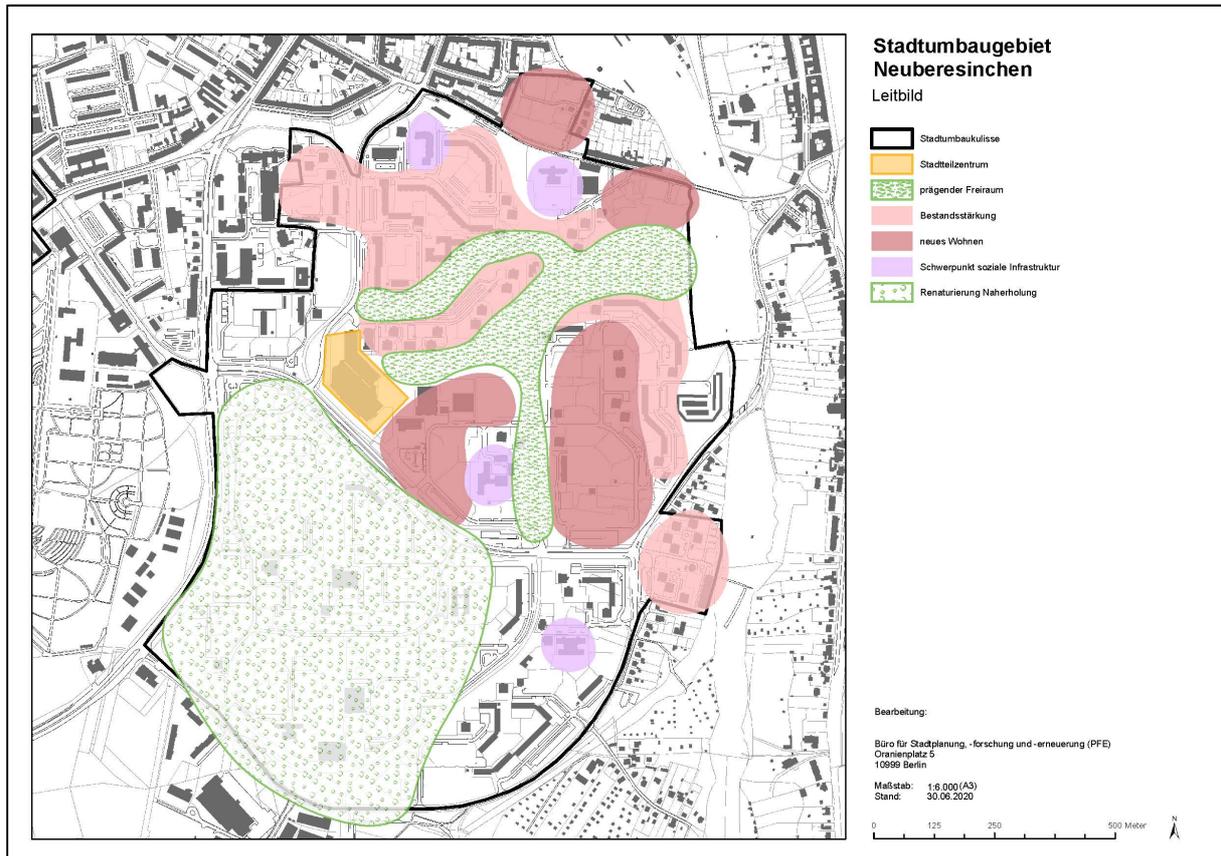


Abbildung 14: Leitbild Neubesinchen

Zur Umsetzung des Leitbildes sollen neben den vorhandenen und das Stadtgebiet prägenden Grünflächen (zwischen WK I und II) neue naturnahe Räume geschaffen werden. Wie schon im INSEK 2014-2025 festgelegt, soll der Bereich des WK IV als Naturraum mit renaturierten Flächen und Blühwiesen zum Erhalt der Artenvielfalt bzw. mit der Schaffung eines Naturraums auf Zeit der Naherholung dienen. Nachdem der Rückbau der Wohngebäude – bis auf das Studentenwohnheim an der Birkenallee und verbleibende Gebäude am Platz der Begegnung – abgeschlossen ist, gilt es nun, die veralteten bzw. nicht mehr benötigten Teile der verkehrlichen und technischen Infrastruktur zu entfernen. Hierbei ist ein schrittweises Vorgehen sinnvoll, da einige Straßen noch zur Erschließung einzelner Gebäude benötigt werden. Zurzeit wird am Bestand der Grund- und Förderschule Sabinusstraße festgehalten. Langfristig soll – nach Auslaufen von Förderbindungen – über eine Verlagerung der Schule (inklusive Turnhalle) nachgedacht werden, wenn die aktuellen Rahmenbedingungen sich nicht grundsätzlich ändern. Für einen möglichen Schulneubau wird eine Fläche in der Konrad-Wachsmann-Straße vorgehalten.

Die zukünftige renaturierte Fläche soll damit den grünen Stadtrand bilden und Neubesinchen ein neues Gesicht verleihen. Die teilweise bereits vorhandenen Vernetzungen sowohl innerhalb des Gebietes als auch mit den angrenzenden Stadträumen gilt es zu erhalten und auszubauen. Auch dafür

bieten die Grünräume Kuhau, Aurorahügel und das Arboretum sowie der neue Naturraum auf der Fläche des WK VI gute Voraussetzungen.

Zur Ausbildung einer verkleinerten, qualitätsvolleren Wohnsiedlung gilt es, die WK I und II zu stärken bzw. dem WK II mit diversifiziertem neuen Wohnraum auf den brachliegenden Rückbauflächen eine neue städtebauliche Struktur zu geben. Dazu ist nördlich entlang der Birkenallee, zwischen HEP und Clara-Zetkin-Ring, eine neue Raumkante auszubilden. Die bestehenden Wohnbereiche nördlich der Birkenalle sind durch Instandsetzung und Sanierung der Gebäude zu stabilisieren. In Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen ist das Wohnumfeld der Bestandswohngebäude aufzuwerten.

Mit der Neustrukturierung der Wohnkomplexe I und vor allem II soll auch das Stadtteilzentrum profitiert und in seiner Funktion gestärkt werden. Um eine langfristige Tragfähigkeit des Zentrums gewährleisten zu können, sind neue Wohnbaustandorte eine wichtige Voraussetzung. Darüber hinaus werden auch die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in unmittelbarer Nähe der Baupotenzialflächen besser ausgelastet.

Ziele Stadtumbaugebiet Neuberesinchen

- Stabilisierung der Wohnbereiche durch Instandsetzung/Sanierung der Gebäude vor allem nördlich der als Allee zu gestaltenden Birkenallee
- Sicherung des Grundversorgungszentrums
- Nachnutzung von integrierten Rückbauflächen für bedarfsgerechte Wohnbebauung
- Ausbildung einer Stadtkante nördlich entlang der Birkenallee
- Rückbau/Anpassung einer adäquaten Erschließung und Infrastruktur
- Verbesserung des Wohnumfeldes in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen
- Konsequenter Rückbau im WK IV unter mittelfristiger Beibehaltung der sozialen, kirchlichen- und Bildungsinfrastruktur
- Naturnahe, extensive Nutzung der entstandenen Freiräume im WK IV durch renaturierte Flächen und Blühwiesen sowie zur Naherholung

3.2 Süd

Für das Stadtumbaugebiet Süd sieht das ITK von 2007 das Leitbild ein „Aufgelockertes, stark durchgrüntes Wohngebiet mit hohem Eigenheimanteil“ vor. Die Ansätze bei diesem Leitbild sind zum einen die Stärkung des „grünen Charakters“ des Wohngebietes und zum anderen die Anknüpfung an die Prägung des Gebietes durch Eigenheime. Die Entwicklungsziele des ITK sehen z.B. die Weiterentwicklung des Zentrums sowie die Anlage eines Stadtteilplatzes als zentraler Treff- und Aufenthaltsort vor. Es sollen neue Wohnangebote geschaffen, das Wohnumfeld aufgewertet und die Wohnqualität erhöht werden. Zudem spielt die Sicherung der vorhandenen Infrastruktur und die Aufwertung des vorhandenen Wegesystems eine wichtige Rolle im ITK.

Zur Wahrung und Verbesserung des Stadtteilbildes und Entwicklung einer einem Oberzentrum angemessenen Baukultur sollen in raumbedeutsamen Lagen, besonders entlang von Hauptverkehrsachsen und am Rande der wichtigsten Grünräume, Gebäude mit städtischer Kubatur und Fassadenausbildung entstehen. Insbesondere ist künftig der Neubau von lediglich barackenartigen Ein- und Mehrfamilienhäusern in solchen Lagen zu unterbinden.

Das INSEK 2014 beschreibt eine Veränderung der Bebauungsstruktur im Stadtumbaugebiet Süd, bedingt durch die bis dato erfolgten Rückbaumaßnahmen. Das Stadtumbaugebiet Süd soll zur **Neuen Gartenstadt** mit aufgelockerten und stark durchgrünten Strukturen und hohem Eigenheimanteil entwickelt werden. Als weiteres Ziel zur Qualifizierung von Süd als Wohngebiet soll eine stärkere Vernetzung mit den benachbarten Kleingartenanlagen erreicht werden und eine stärkere Gliederung der Freiflächen sowie Vernetzung der Grünflächen erfolgen.

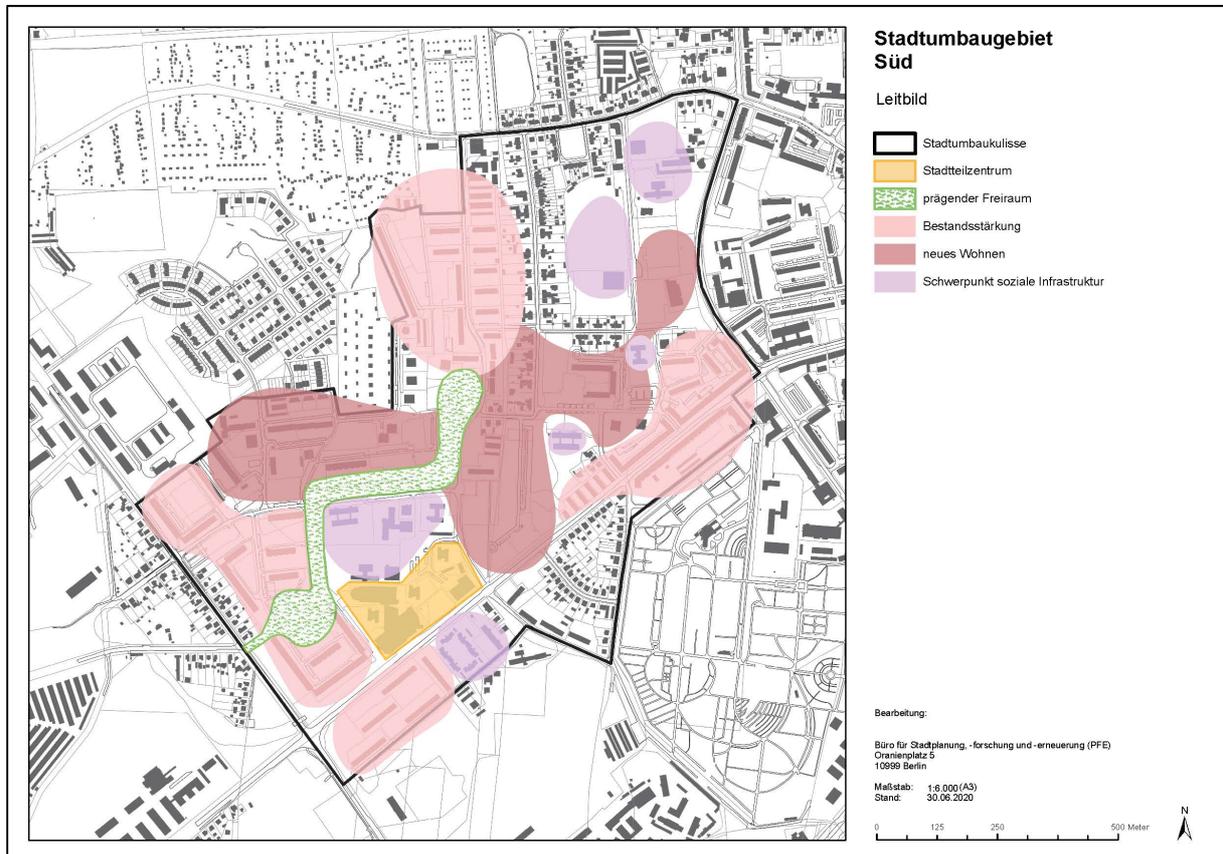


Abbildung 15: Leitbild Süd

Zur Etablierung einer neuen Gartenstadt gilt es zunächst, die städtebaulich funktionierenden Bestände zu stärken. Weiterhin müssen die durch den Rückbau entstandenen Brachflächen des Siedlungskörpers durch Neubebauungen umstrukturiert und ergänzt werden. Damit besteht für Süd die Chance, einen neuen städtebaulichen Charakter zu erhalten, der an bestehende kleinteilige Baustrukturen innerhalb des Gebietes anknüpft. Die heutigen Raumkanten bleiben erhalten und werden durch Neubauten entlang der Leipziger Straße komplettiert. Das gibt dem rückwärtigen Quartier die Chance, sich in ruhigerer Lage zu einem kleinteiligen Wohngebiet mit Gartenstadtcharakter zu entwickeln.

Bei der Etablierung neuer Wohnformen spielt die Nähe zu sozialer Infrastruktur eine wichtige Rolle. Süd hat bereits eine große Anzahl an Einrichtungen, welche es auch in Zukunft zu erhalten gilt. Die sozialen Infrastruktureinrichtungen dienen dabei trotz des Weiteren Rückbaus als wichtiger Bestandteil von Süd und als Magnet für den Bau von neuen Wohnformen, wie z.B. Einfamilienhäusern. Ein weiterer Faktor ist dabei das Stadtteilzentrum Südring-Center, welches wiederum durch Zuzüge in seinem Bestand gesichert wird.

Die weiterhin zu erhaltenden Wohnbereiche mit industriell gefertigten Wohngebäuden sind durch eine angemessene Sanierung ggf. in Verbindung mit einem Teilrückbau zu stabilisieren. In Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen ist in diesen Bereichen auch das Wohnumfeld aufzuwerten und für die Bewohner*innen als attraktive Aufenthaltsfläche zu gestalten.

Da es im Stadtumbaugebiet Süd bisher keinen zentral gelegenen Grünraum oder Grünzug gibt, soll eine solche „Grüne Mitte“ zur Steigerung der Qualität des Stadtgebietes umgesetzt werden. Dazu ist die Entwicklung eines parkähnlichen Grünzugs an der Konstantin-Ziolkowski-Allee und dem Baum-schulenweg ein geeignetes Instrument. Dieser kann mit der bereits in Teilen gestalteten Grün-/Freifläche am Juri-Gagarin-Ring verbunden werden. Diese innere Vernetzung bietet den Bewohner*innen eine attraktive Fläche zur Naherholung und verbindet zudem den Wohnungsbestand mit der perspektivischen Neubebauung. Dazu ist auch das Wegesystem barrierefrei auszubauen und bei Bedarf instand zu setzen.

Ziele Stadtumbaugebiet Süd

- Stabilisierung der verbleibenden Wohngebiete durch angemessene Sanierung/Teilrückbau der Gebäude
- Sicherung des Grundversorgungszentrums SüdringCenter
- Bedarfsgerechter Erhalt und Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur
- Entwicklung neuer Wohnangebote auf freiwerdenden Flächen
- Schrittweise Verbesserung des Wohnumfeldes
- Ausbau/Instandsetzung eines barrierefreien Wegesystems, das den Gartenstadtcharakter stärkt
- Neugestaltung von öffentlichen Grünanlagen und Freiflächen
- Verbesserung der Altersstruktur der Wohnbevölkerung (Ansiedlung junger Familien)

3.3 Nord

Das ITK für das Stadtumbaugebiet Nord von 2007 sieht ein Wohngebiet des Sports und der Gesundheit für verschiedene Generationen vor. Dieses Leitbild steht dabei unter dem Motto „Sport und Gesundheit durch BeWEGung“. Wichtige Bestandteile sind dabei z.B. die Stärkung des Stadtteilzentrums (Hansaplatz) und die Aufwertung der Wohnungen sowie des Wohnumfeldes. Auch in Nord sollen die durch den Rückbau entstandenen Brachflächen für individuellen Wohnungsbau genutzt werden. Zur Umsetzung des Leitbildes sieht das ITK die Anlage eines Sport- und Gesundheitspfades durch das Gebiet vor sowie die Neugestaltung der Schul- und Sportfreiflächen.

Unter dem im INSEK 2014 formulierten Leitbild „**Hansa Nord: Stadtteil des Sports und des innen-stadtnahen Wohnens**“ soll das Stadtumbaugebiet weiterentwickelt werden. Wie auch schon im ITK von 2007 spielt der sportorientierte Charakter, bedingt durch den Olympiastützpunkt und die Sportschule, weiterhin eine wichtige Rolle. Die bis dato durch den Rückbau freigewordenen Flächen eignen sich auch in Nord teilweise für den individuellen Wohnungsbau. Zudem verweist das INSEK auf die Wichtigkeit der Verbesserung der baulich-funktionalen Verbindung zur Innenstadt.

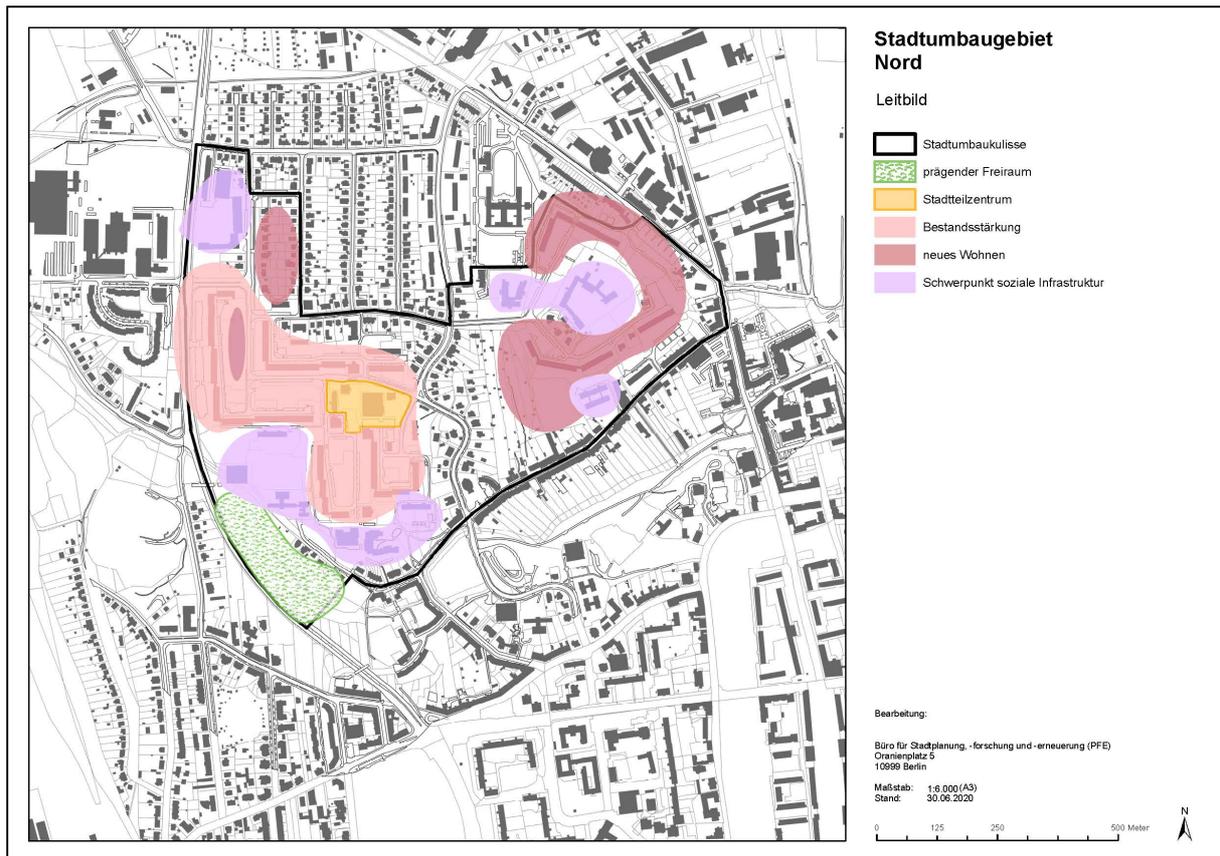


Abbildung 16: Leitbild Nord

In der Seelower Kehre, östlich der Lennéstraße, spielt neben der Instandsetzung/Sanierung der bestehenden Wohngebäude die sukzessive Neubebauung nach dem teilweisen Rückbau der Zeilenbebauung eine wichtige Rolle. Die optimale Lage am Hang mit Blick auf die Innenstadt und zur Oder sowie die direkte Verbindung dorthin sind prädestiniert für qualitätsvolle Wohnformen. Die Wiederbauung der rückgebauten Flächen sichert zudem den Erhalt der besonderen städtebaulichen Struktur.

Westlich der Lennéstraße soll der Bestand vor allem durch Aufwertungen gestärkt werden. Hier gilt es zum einen die Bestandsgebäude durch Sanierungsmaßnahmen und ggf. Teilrückbauten aufzuwerten bzw. aktuellen Wohnansprüchen anzupassen und zum anderen das Wohnumfeld in Zusammenarbeit mit den Wohnungsunternehmen zu verbessern. Bei der Aufwertung der Grünräume und Freiflächen soll der sportorientierte Gedanke des Leitbildes eine maßgebliche Rolle spielen. Weiterhin soll die Qualität dieses Quartiers durch den Erhalt der Raumkanten gesichert werden, da so der Verkehrslärm von der Kieler Straße gemindert wird.

Die jeweiligen Maßnahmen auf beiden Seiten der Lennéstraße sollen zudem die Stärkung des Stadtteilzentrums am Hansaplatz bewirken und somit seinen Bestand auch in Zukunft sichern. Auch das gute Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur soll die Neubebauung von Flächen fördern. Ein wichtiger Schritt ist dabei auch die Stärkung des Olympiastützpunkts und der Sportschule am heutigen Standort.

Das Stadtumbaugebiet Nord hat den Vorteil eines direkten Anschlusses an die Innenstadt von Frankfurt (Oder). Diese Vernetzung, vor allem für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, soll auch in Zukunft gesichert und möglichst barrierearm ausgebaut werden. Damit wird der Leitgedanke des innenstadtnahen Wohnens unterstützt.

Ziele Stadtumbaugebiet Nord

- Stabilisierung der verbleibenden Wohnbereiche durch angemessene Sanierung/Teilrückbau der Wohngebäude
- Sicherung des Grundversorgungszentrums sowie (Wieder-)Belebung des Hansaplatzes durch Ansiedlung weiterer Nutzungen (z. B. Gastronomie) und Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Stärkung Olympiastützpunkt und Sportschule
- Schaffung/Erhalt von gefassten Räumen
- Entwicklung neuer Wohnangebote auf freiwerdenden Flächen
- Schrittweise Verbesserung des Wohnumfeldes
- Neugestaltung von öffentlichen Grünanlagen und Freiräumen mit starker Sport- und Freizeitorientierung
- Aufbau/Instandsetzung eines barrierefreien Wegesystems
- Qualitativ hochwertige Nutzung der besonderen Baupotenziale (Sporn- und Kuppenlage)
- Verbesserung Altersstruktur der Bevölkerung

4 Klassifizierung der Stadtumbaugebiete

Mithilfe der sechs folgenden Gebietskategorien und aufbauend auf den Potenziale/Defizite-Analysen wurden Schwerpunkte für Aktions- und Interventionsräume identifiziert. Im Folgenden wird die Bedeutung der einzelnen Kategorien stichpunktartig erläutert:

Konsolidierung mit vorrangigem Handlungsbedarf

- Gebiete, die städtebaulich funktionieren und stabil sind
- um sie zu konsolidieren, liegt die Förderpriorität im öffentlichen Raum, Wohnumfeld und bei Maßnahmen an der Gebäudehülle – Aufwertungsmaßnahmen
- Teilrückbau ist in Teilbereichen nicht ausgeschlossen

Konsolidierung mit nachgeordnetem Handlungsbedarf

- Gebiete, die städtebaulich stabil sind
- Einsatz von Fördermitteln (Aufwertungsmaßnahmen) ist nicht oder nur geringem Maße vorgesehen
- Teilrückbau ist in Teilbereichen nicht ausgeschlossen

Umstrukturierung mit Schwerpunkt Rückbau/bauliche Nachnutzung

- Gebiete sollen nach erfolgtem Rückbau für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen
- Rückbau steht im Vordergrund (auch von Nichtwohngebäuden)
- Einsatz von Fördermitteln (Aufwertungsmaßnahmen) ist nicht oder nur geringem Maße vorgesehen
- bauliche Nachnutzung der Rückbauflächen wird angestrebt

Umstrukturierung mit Schwerpunkt bauliche Nachnutzung

- durch bereits durchgeführten Rückbau entstandene Brachflächen, die vorrangig für eine bauliche Nachnutzung vorgesehen sind
- dies kann neben einer Nachnutzung zu Wohnzwecken auch eine gewerbliche Nutzung bedeuten
- Einsatz von Fördermitteln (Aufwertungsmaßnahmen) ist nicht oder nur geringem Maße vorgesehen
- die bauliche Nachnutzung soll sich an den jeweiligen Leitbildern der Gebiete und den vorhandenen städtebaulichen Strukturen orientieren

Gebiet ohne Einsatz von Städtebaufördermitteln

- bisher ist das Gebiet stabil
- zukünftige Entwicklung bisher noch nicht absehbar, daher werden vorerst keine Fördermittel eingesetzt
- erneute und detailliertere Betrachtung erfolgt nach 2025

Rückbau ohne bauliche Nachnutzung

- Gebiet, in dem der Rückbau bereits großflächig umgesetzt worden ist
- der Rückbau der verbliebenen Gebäude sowie technischen und verkehrlichen Infrastruktur
- keine bauliche Nachnutzung
- Einsatz von Fördermitteln (Aufwertungsmaßnahmen) ist nicht vorgesehen

4.1 Neuberesinchen

In Abbildung 17 sind die Kategorien für den künftigen Umgang mit den Flächen im Stadtumbaugebiet Neuberesinchen dokumentiert. In der Stadtumbaustategie 2018-2030 und INSEK 2020-2030 ist festgelegt, dass der WK IV rückgebaut wird. Ausgenommen davon sind Teilbereiche an der Wallensteinstraße. Eine Neubebauung kann nur erfolgen, wenn sich die Rahmenbedingungen für Frankfurt (Oder) elementar verändern. Lediglich ein Bevölkerungswachstum und das „Volllaufen“ der potenziellen Bauflächen in den Förderkulissen Süd, Nord WK II nach OST (Neuberesinchen) wären in diesem Sinne denkbar. Die Entwicklung des WK IV inklusive seiner Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt auf Grundlage eines Grünordnungsplans. Die leerstehenden Gewerbehallen und die Gebäude des Studentenwerks sind, nach Verlagerung der Einrichtung, rückzubauen. Der WK IV wird als neues Element in das Freiraumsystem integriert. Unter möglichst geringer Pflegeintensität und niedrigem Kostenaufwand soll ein Naherholungsgebiet entstehen. Auch können Ideen, wie Erlebnisräume und Urban Gardening verwirklicht werden. Folglich wird der WK IV in der Kategorie „Rückbau ohne bauliche Nachnutzung“ festgelegt.

Das östlich daran anschließende Gebiet des WK III sowie ein kleiner Teil des WK IV werden als „Gebiet ohne weiteren Stadtumbaubedarf“ kategorisiert. Der WK III und die verbleibende Bebauung im WK IV stellen sich momentan als stabile Bereiche dar. Gemäß der Stadtumbaustategie (SUS) ist der WK IV als zeitlich letztes Gebiet des Stadtbaus für eine Neubebauung vorgesehen. Wichtig sind eine genaue Beobachtung der Tendenzen und eine detaillierte Betrachtung spätestens im Jahr 2025.

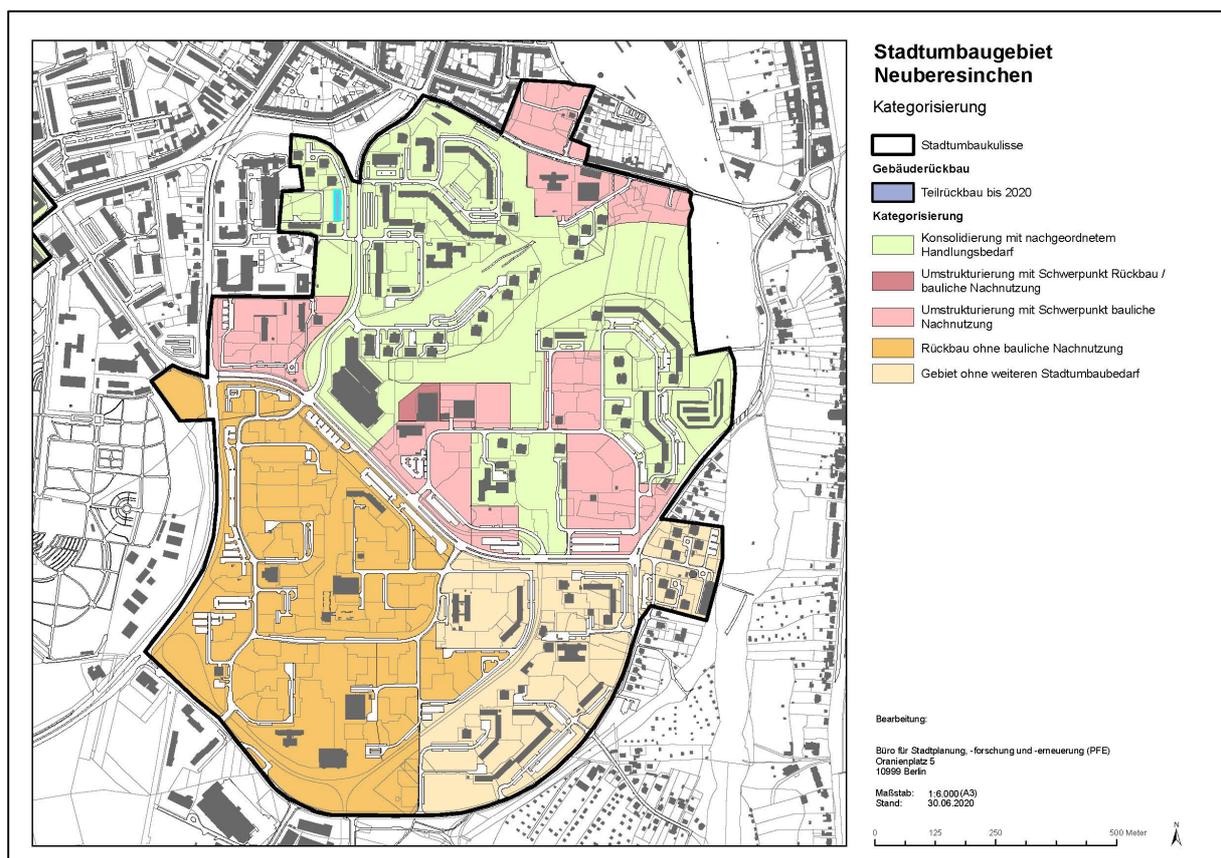


Abbildung 17: Kategorisierung und Rückbau Neuberesinchen

In diesem Zusammenhang sind auch die noch im WK IV befindlichen restlichen Gebäude zu betrachten. Für den Fall des Rückbaus dieser Gebäude, sind neue Standorte vorzusehen und vorzuhalten, an welche diese Einrichtungen verlagert werden können. Das Studentenwohnheim könnte mittel- bis langfristig in das neue Stadtumbaugebiet „Heilbronner Straße/Briesener Straße“ verlagert werden, um den Campus der Europa-Universität Viadrina zu stärken. Für das Evangelische Gemeindezentrum

Neuberesinchen ist ein entsprechender Ersatzstandort in integrierter Lage vorzusehen. Für den Fall des langfristig avisierten Rückbaus der Schule nebst Turnhalle an der Sabinusstraße, nach Ablauf der Bindungsfristen von eingesetzten Fördermitteln, wird in der Konrad-Wachsmann-Straße eine entsprechend große Fläche für soziale Zwecke vorgehalten (z. B. geeignet für den Neubau einer Grund- und Förderschule). Die wettkampftaugliche Sporthalle soll dann ebenfalls langfristig verlagert werden. Ein geeigneter Standort dafür wäre im Umfeld des Stadions, um eine hohe Zentralität zu erlangen.

Die Rückbauflächen im WK I und II liegen derzeit gemäß den Nachnutzungsbestimmungen, resultierend aus den Rahmenbedingungen, des Förderprogramms Stadtumbau Ost II brach. Unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsabsichten werden diese Flächen nunmehr für die Zukunft als „Umstrukturierung mit Schwerpunkt bauliche Nachnutzung“ kategorisiert. Für den überwiegenden Teil dieser Flächen ist eine Nachnutzung mit Wohnbebauung vorgesehen, nur die Fläche um die Heinrich-Hildebrandt-Straße soll einer gewerblichen Nachnutzung dienen, wobei keine gewerbliche Konkurrenz zum HEP entstehen darf. Alle übrigen Flächen, vorwiegend im WK I und die noch bebauten Flächen im WK II, sind zu konsolidieren. Die Gebiete sind städtebaulich und sozial weitgehend stabil, weshalb die Förderpriorität in der Aufwertung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und von Gebäudehüllen liegt. Zur Konsolidierung der Gebiete ist der Teilrückbau von Wohngebäuden nicht ausgeschlossen, wenn dieser der Aufwertung des Gesamtumfeldes dient. Dabei hat der Bereich um das Arboretum einen vorrangigen Konsolidierungsbedarf. An der Konrad-Wachsmann-Straße soll das östlich des Platzes gelegene leerstehende Gebäude abgerissen und durch einen angemessenen Neubau ersetzt werden.

4.2 Süd

Mit dem Leitbild des Stadtumbaugebietes Süd liegt der Fokus auf der Stärkung des Gartenstadtcharakters. Im Zentrum des Stadtumbaugebietes liegen Flächen zur „Umstrukturierung mit dem Schwerpunkt Rückbau und anschließender baulicher Nachnutzung“. Hierbei handelt es sich um die Flächen, auf denen die bis 2020 beschlossenen abzureißenden Gebäude stehen. Auf einigen Flächen um den Baumschulen- und Stakerweg ist in der Vergangenheit bereits der Rückbau erfolgt. Diese gut integrierten Flächen werden als Gebiete zur „Umstrukturierung mit dem Schwerpunkt baulicher Nachnutzung“ eingeordnet. Hinzu kommen Flächen südlich der Waldorfschule in der Straße Am Sande. Eine nachfrageorientierte Neubebauung der Rückbauflächen ist in Süd von großer Priorität, um das Gebiet städtebaulich entsprechend des Gartenstadtcharakters neu zu ordnen.

Das Gebiet um den Juri-Gagarin-Ring, das Südring-Center und die in unmittelbarer Nähe liegenden sozialen Einrichtungen werden dagegen als Gebiet der „Konsolidierung mit vorrangigem Handlungsbedarf“ vorgesehen. Hier besteht durch die unübersichtliche verkehrliche Situation zum Parkhaus des Südring-Centers dringender Handlungsbedarf im öffentlichen Raum. Zudem übernehmen die sozialen Einrichtungen (Altenheim, Grundschule, zwei Kitas) eine wichtige zentrale Funktion für Süd, sind aber durch die unmittelbare Nähe zum Südring-Center auch auf Aufwertungen im öffentlichen Raum angewiesen. Im Bereich der Wohnbebauung des Juri-Gagarin-Rings gilt es, zukünftig das Wohnumfeld zu verbessern und den Wohnungsbestand aufzuwerten, welches einen partiellen Teilrückbau nicht ausschließt. Die weiteren Bereiche mit industriell gefertigten Gebäuden sowie die Waldorfschule sind für eine „Konsolidierung mit nachgeordnetem Handlungsbedarf“ vorgesehen, da hier Anpassungen z.B. im Wohnumfeld langfristig wünschenswert aber weniger dringend als in den zentralen Bereichen sind.

Die städtebaulich stabilen Gebiete, die zudem auch durch Einfamilienhausbebauungen geprägt sind, werden als „Gebiete ohne weiteren Stadtumbaubedarf“ kategorisiert werden. Der Einsatz von Fördermitteln ist hier nicht vorgesehen.

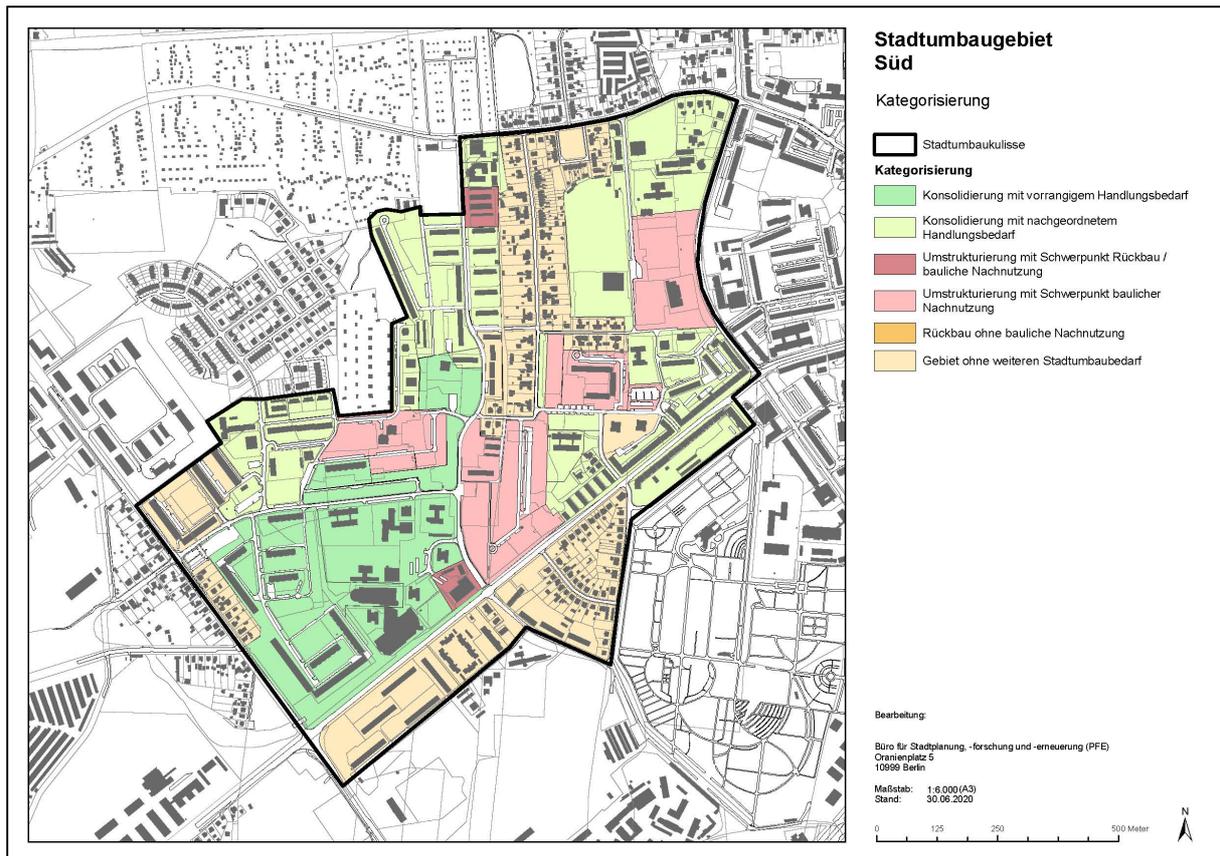


Abbildung 18: Kategorisierung und Rückbau in Süd

4.3 Nord

Im westlichen Teil des Stadtumbaugebietes Nord im Bereich Prager-, Moskauer- und Hamburger Straße (Hansa-Viertel), ist der Zentrumsbereich als „Konsolidierung mit vorrangigem Handlungsbedarf“ kategorisiert. Zur Stärkung des Stadtteilzentrums und Verbesserung des Wohnumfeldes gilt es, den öffentlichen Raum aufzuwerten. In den angrenzenden Arealen, die für eine „Konsolidierung mit nachgeordnetem Handlungsbedarf“ vorgesehen wurden, wurden bereits einige Plattenbauten abgerissen, nun gilt es die bestehenden Strukturen nachhaltig zu sichern. Hinzu kommen die Aufwertung von Gebäuden durch Maßnahmen an der Gebäudehülle und ggf. partieller Teilrückbau. Entlang der Hamburger Straße sind Neubauten vorgesehen, die den Straßenraum fassen und zusätzliche Angebote im Mietwohnungsbau schaffen.

Im Bereich Seelower Kehre wird bis 2020 der Rückbau weiterer drei Gebäude vollzogen. Durch die gute Lage am Hang und mit Blick auf das Zentrum von Frankfurt (Oder) sind diese Flächen zukünftig für die bauliche Nachnutzung mit Wohnbebauung vorgesehen und dementsprechend kategorisiert. Begleitend ist auch hier der Einsatz von Aufwertungsmittel in Einzelfällen erforderlich.

In den beiden benannten Gebieten (Hansaviertel und Seelower Kehre) liegen die Prioritäten für den zukünftigen Einsatz von Stadtbaumitteln in Nord. Die restlichen Flächen sind vorwiegend durch Einfamilienhausbebauung, Gartenanlagen und Freiflächen geprägt, welche keinen oder nur einen geringen Einsatz von Fördermitteln benötigen und somit nur einen nachgeordneten Handlungsbedarf bzw. keinen weiteren Stadtumbaubedarf haben.

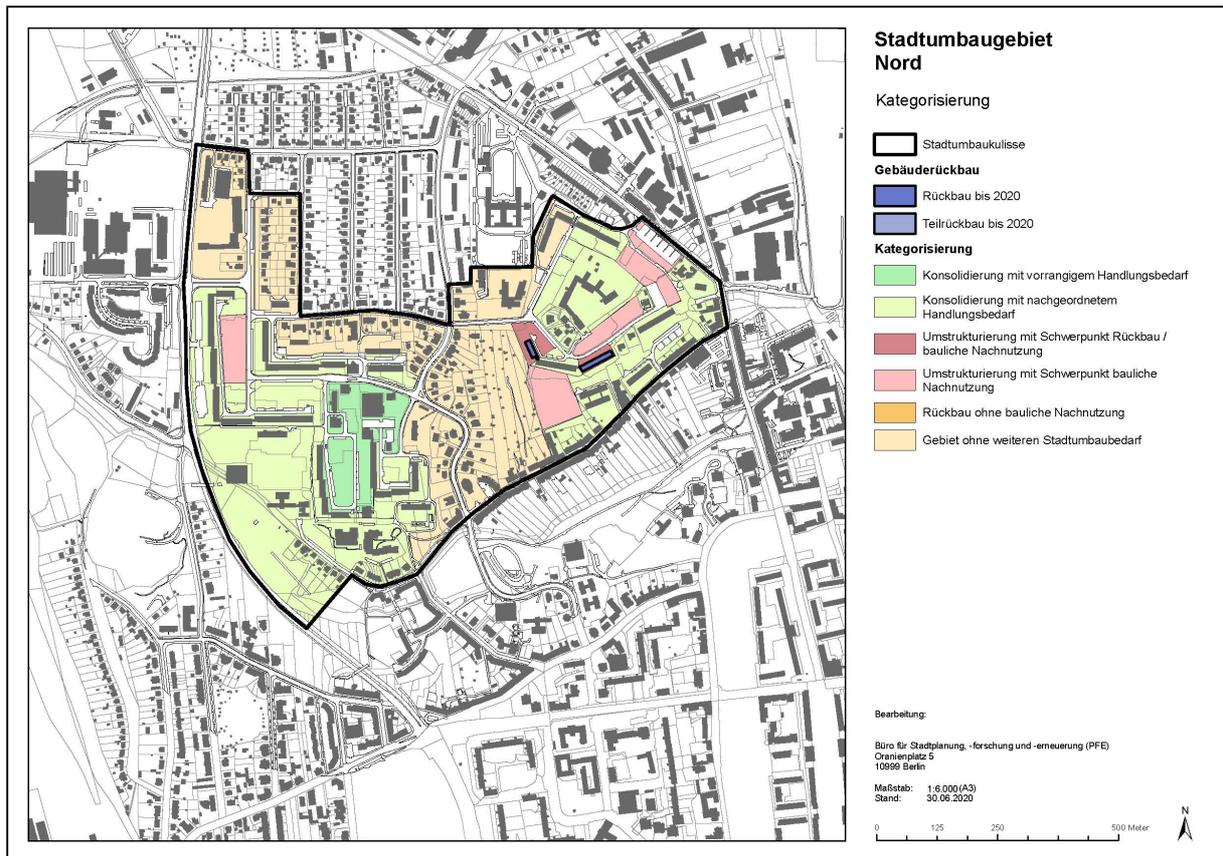


Abbildung 19: Kategorisierung und Rückbau Nord

5 Überprüfung der integrierten teilräumlichen Entwicklungskonzepte

In zwei verwaltungsinternen Werkstätten wurden die in 2007 erarbeiteten Integrierten teilräumlichen Entwicklungskonzepte (ITK) für die äußeren Stadtumbaugebiete Neubesesinchen, Süd, Nord und Potsdamer Straße sowie die Teilgebiete des Stadtumbaugebietes Zentrums Halbe Stadt, Berliner Straße und die Ziele aus dem INSEK 2014-2025 überprüft und aktualisiert. Im Folgenden sind die Ziele und Maßnahmen 2018, die auch in den aktualisierten Plänen wiederzufinden sind, aufgelistet.

Im Folgenden werden die Maßnahmen den Handlungsfeldern der Förderrichtlinie des Stadtumbaus zugeordnet und beschrieben. Neben einer Auflistung der Maßnahmen, die für alle Stadtumbaugebiete gleichermaßen gelten, gibt es eine Auflistung der gebietsspezifischen Maßnahmen.

Allgemeine Maßnahmen in allen Stadtumbaugebieten

B2 Begleitung der Gesamtmaßnahme

Bei der Umsetzung der einzelnen Maßnahmen ist in einem geeigneten Rahmen die Öffentlichkeit bzw. die Bewohnerschaft zu beteiligen. Der Rahmen ist von Maßnahme zu Maßnahme unterschiedlich und muss daher im Einzelfall entwickelt werden.

B3 Baumaßnahmen

Grundrissänderungen bzw. Wohnungszusammenlegungen können Wohnraum in nachgefragten Wohnungsgrößen schaffen und gleichzeitig Leerstände abbauen. Durch die Zusammenlegung von Wohnungen können beispielsweise die großen Leerstände bei den 1-Raum-Wohnungen abgebaut und dafür größere Wohnungen geschaffen werden.

Weiterhin ist die Sanierung bzw. Instandsetzung der Bestandsgebäude in allen Stadtumbaugebieten fortzuführen. Ein besonderes Augenmerk liegt aber auf dem Schutz preisgünstigen Wohnraums sowie der klimagerechten Entwicklung der Quartiere, z.B. durch energetische Sanierungsmaßnahmen, Gründächer etc.

B4 Ordnungsmaßnahmen

Aufgrund der erfolgten Rückbauten und der geplanten Neubauten sind in den äußeren Stadtumbaugebieten Anpassungen der technischen Infrastruktur notwendig. Dazu gehören sowohl Rückbauten der überdimensionierten Leitungen aber ggf. auch die Instandsetzung und Neuverlegung im Bereich der Neubaupotentiale.

B5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

Wie in der aktuellen Stadtumbaustrategie (SUS) dargestellt wird zukünftig auch der Einsatz von Aufwertungsmittel in den äußeren Stadtumbaugebieten erforderlich. Das betrifft das Wohnumfeld ebenso, wie die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass auf ehemaligen Abrissflächen zum Teil Neubau – mit neuen Wohnungstypen – erfolgen soll. Allerdings sollen Aufwertungsmittel nur in geringem Umfang und maßvoll eingesetzt sowie in den äußeren Stadtumbaugebieten auf Teilgebiete beschränkt und immer im Zusammenhang mit Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen (WU) gekoppelt werden.

5.1 Neuberesinchen

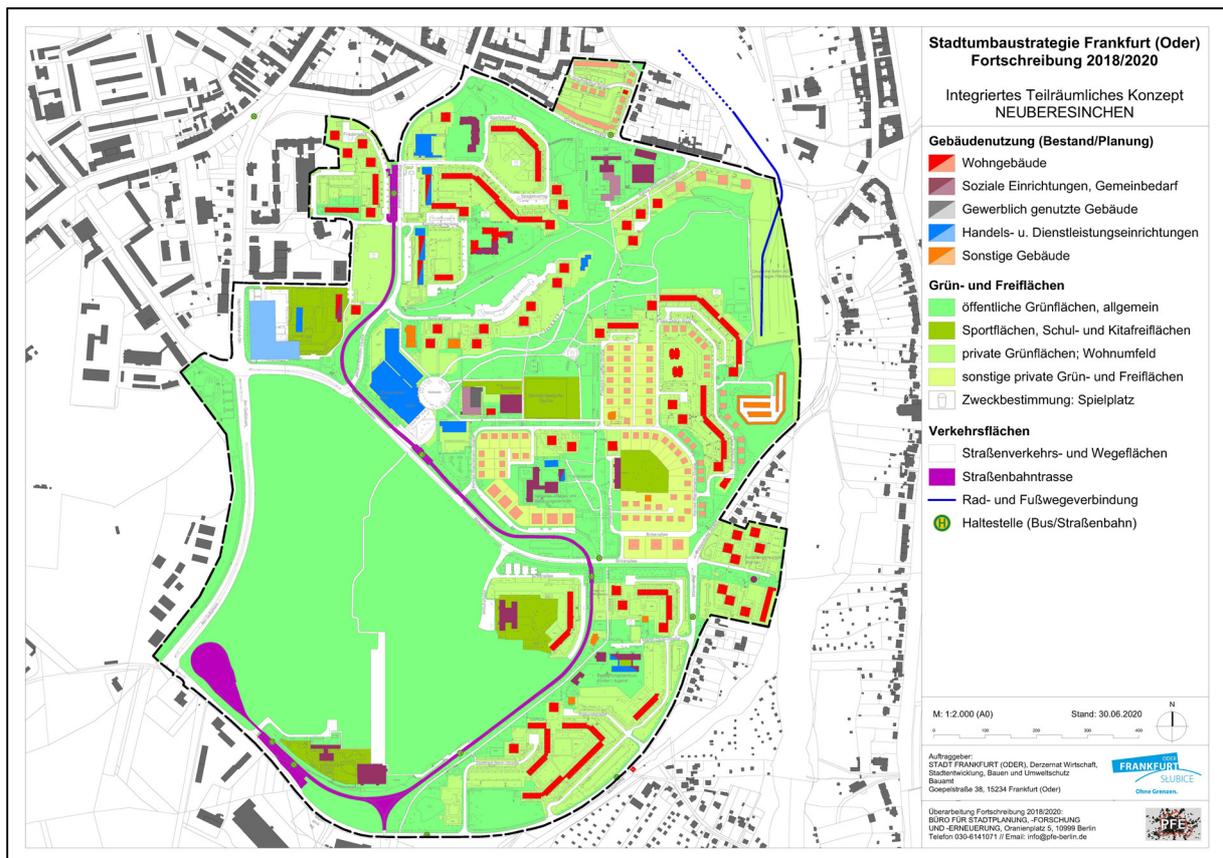


Abbildung 20: ITK Neuberesinchen - Fortschreibung 2020

Wohnungsneubau

Im Plan sind mögliche Bebauungsvorschläge für Neubaufächen dargestellt, die im Rahmen einer B-Plan Erarbeitung weiter differenziert und angepasst werden. Vorgeschlagen werden, in Analogie zu den bereits neugebauten Stadtvillen am Clara-Zetkin-Ring, auch an der Friedrich-Löffler-Straße Stadtvillen mit bis zu 4 Etagen zu realisieren. Grundsätzlich sind v.a. bei den dargestellten Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern immer alle der drei Bauformen möglich. Aus diesem Grund wird im Folgenden immer der Begriff „Eigenheim“ verwendet.

Entlang der Konrad-Wachsmann-Straße bzw. der Birkenallee ist eine Neubebauung mit Eigenheimen vorgesehen. Straßenbegleitend ist an der Birkenallee ein Neubau von weiteren Stadtvillen auf dem heutigen Parkplatz denkbar.

Südlich der Großen Müllroser Straße ist der Bau von 4-geschossigen Stadtvillen vorgesehen, die an die bereits vorhandene 4-Geschosser anschließen und die Bebauungsstruktur fortsetzen. Auf dem Bau Feld nördlich der Großen Müllroser Straße ist die Weiterführung der vorhandenen Blockrandbebauung sowie im inneren Bereich eine Neubebauung mit Eigenheimen vorgeschlagen.

Die Potentialfläche an der Straße Am Golzhorn, Ecke Birkenallee, ist für großflächigen nicht zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Einzelhandel vorgesehen (z. B. Möbelhaus).

B3 Baumaßnahmen

Die Hutten-Schule wird bereits zurzeit um das Haus II erweitert. Nach dem bereits erfolgten Abriss des ehemaligen Haus II wird ein Entwurf für die Gebäude und Freiflächengestaltung aus dem Wettbewerb im Jahr 2017 umgesetzt. Im diesem Rahmen wird auch die öffentliche Wegeverbindung zwischen der Kleinen und Großen Müllroser Straße zwischen die Schule und die Turnhalle verlegt.

Aufgrund steigender Zahlen bei den Kindern mit dem Förderschwerpunkt „geistige Entwicklung“ ist der Bedarf für eine Erweiterung der Hansa-Schule entstanden. Um genügend Fläche zur Verfügung zu stellen, wird der Rückbau des angrenzenden Sticks des Spartakusringes geprüft. Weiterhin ist der Schulhof zu sanieren.

Die Sporthalle sowie der Sportplatz an der Konrad-Wachsmann-Straße sind langfristig zu erhalten, da der Bedarf hoch ist. Neben der Sporthalle wird eine Fläche für den Neubau einer Grundschule vorgehalten. Damit wird langfristig die Verlagerung der die GS Neuberesinchen/Lessingschule vom IV. in den II. WK vorbereitet. Aufgrund des schlechten Zustands sind Sporthalle und -platz zu sanieren. Für den Zeitraum, die die GS Neuberesinchen/Lessingschule noch an dem Standort im WK IV verbleibt, ist eine Neugestaltung des Schulhofes notwendig.

Die Freifläche neben der Sporthalle an der Konrad-Wachsmann-Straße, die sich im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder) befindet, wird als Vorhaltefläche für eine Grundschule (Verlagerung der Grundschule Neuberesinchen) festgeschrieben.

B4 Ordnungsmaßnahmen

Im WK IV sind folgenden Maßnahmen zum vollständigen Rückbau (außer Bestandsgebäude Wohnen und Soziales im Ostteil des WK IV) vorgesehen: Die leerstehende Gewerbehalle an der Schwedenschanze 6 ist in Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern zurückzubauen. Je nach Entwicklung der Tendenzen und Prognosen für Frankfurt (Oder) und ausgehend vom Ergebnis der genauen Betrachtung dieser Entwicklung könnten die folgenden Ordnungsmaßnahmen geplant werden. Das Studentenwohnheim an der Birkenallee kann mittelfristig zurückgebaut werden. Attraktive Ersatzstandorte sollten in der Innenstadt liegen. Gespräche zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und dem Studentenwerk über den Rückbau und eine Verlagerung werden zeitnah geführt. Auch für das Evangelische Gemeindehaus an der Berendsstraße 1 ist stadtplanerisch eine langfristige Verlagerung an einen zentraler gelegenen Standort sinnvoll. Es soll geprüft werden, ob der Kirchengemeinde eine Ersatzfläche in Neuberesinchen angeboten wird. Ein Vorschlag wäre das Neubaupotenzial am HEP. Die Wettkampfsporthalle an der Sabinusstraße soll ebenfalls (wie GS Neuberesinchen/Lessingschule) längerfristig verlagert werden. Als möglicher Ersatzstandort ist eine Fläche am Stadion zu prüfen.

Wie bereits in Kapitel 5.2 dargestellt, soll zur weiteren Qualifizierung der bestehenden Wohngebiete in industrieller Bauweise geprüft und unterstützt werden, ob an ausgewählten Gebäuden Teilrückbauten der oberen, leerstehenden Geschosse vorgenommen werden können. Die Wohnbau hat dies beim Gebäude Friedenseck 4-8 als Pilotvorhaben durchgeführt. Mögliche weitere Standorte werden zum Beispiel in der Johann-Eichhorn-Straße gesehen. Zu berücksichtigen ist auch die Möglichkeit der Schaffung von differenziertem Wohnraum im Rahmen des Teilrückbaues (Grundrissänderungen).

Es ist zu prüfen, ob ein Rückbau der Wendeschleife der Tramlinie 1 technisch möglich und sinnvoll ist. Dabei ist zu beachten, dass die Haltestelle Neuberesinchen eine barrierefreie ÖPNV-Anbindung der Grund- und Förderschule Sabinusstraße (langfristig zu verlagernde meko-Grundschule/Lessing-Förderschule) darstellt. Eine öffentliche barrierefreie Anbindung ist bei einem Rückbau der Wendeschleife weiterhin in direkter Nähe der Schule (Interim) sicherzustellen.

B5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

Mittelfristig wird angestrebt, die Birkenallee an die vorhandenen Verkehrsmengen anzupassen, d.h. die südlichen gelegenen Verkehrsflächen zurückzubauen und zu entsiegeln. Hierbei sind auch Anpassungen der Leitungen und des südlichen Bürgersteiges erforderlich.

Der ursprünglich geplante Alleecharakter der Birkenallee wird durch entsprechende Alleebaumbepflanzung hergestellt.

5.2 Süd

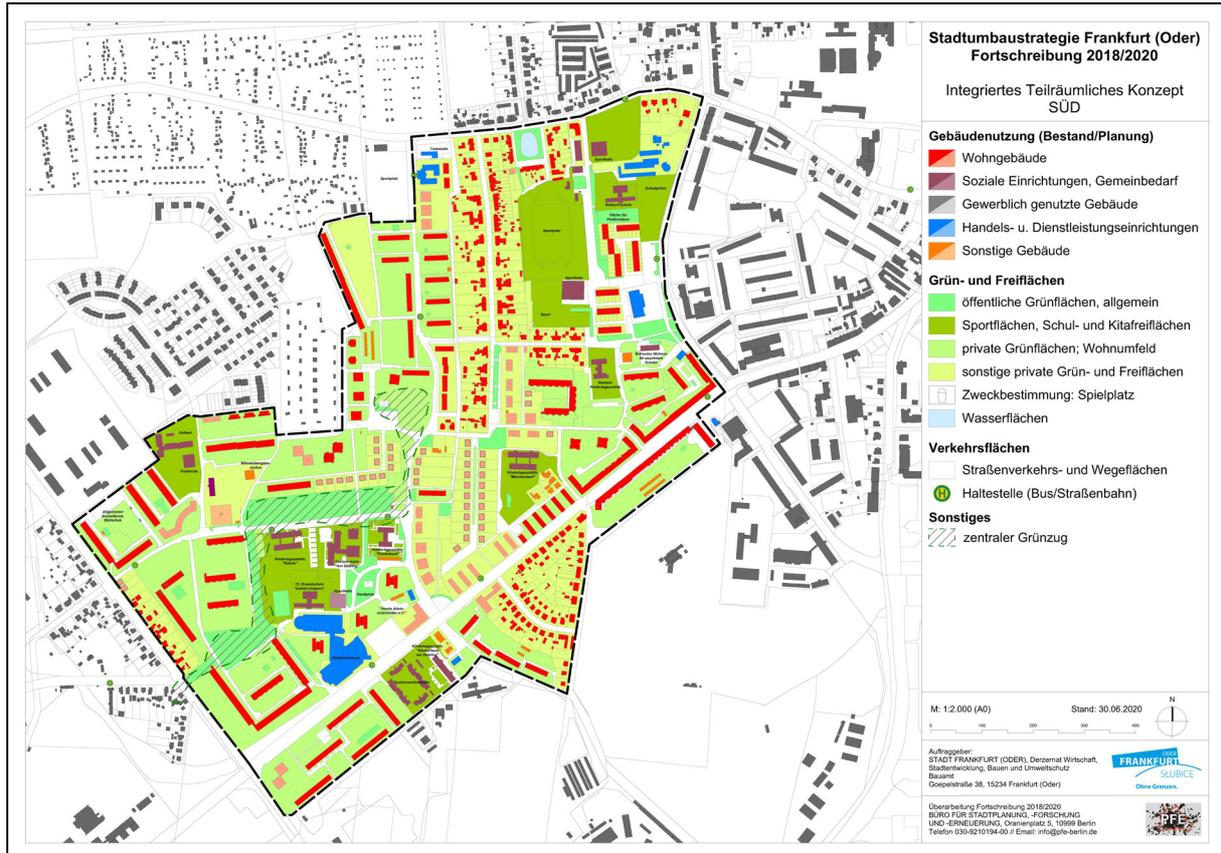


Abbildung 21: ITK Süd - Fortschreibung 2020

Wohnungsneubau

Im Stadtumbauegebiet Süd gibt es mehrere Rückbauflächen, auf denen eine bauliche Nachnutzung vorgesehen ist. Die im ITK aufgezeigte bauliche Struktur ist dabei als ein möglicher Vorschlag zu verstehen (siehe hierzu die Ausführungen unter 5.1), der in der weiteren Planung überarbeitet und angepasst werden kann.

Entlang der Leipziger Straße ist der Bau von Geschosswohnungsbau vorgesehen, um das Quartier baulich zu fassen und eine Raumkante zur Straße auszubilden. Dabei ist sowohl eine Ost-West- als auch eine Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude denkbar. Im südlichen Bereich des Baumschulenwegs wird der Bau von Stadtvillen vorgeschlagen, im Anschluss daran folgt im inneren des Quartiers eine Bebauung mit Eigenheimen auf den Rückbauflächen am Baumschulenweg, Johannes-Kepler-Weg und am Langen Grund. Weiterhin wurde an der Straße Im Sande bereits ein B-Plan erarbeitet, der den Bau von Reihenhäusern vorsieht.

B3 Baumaßnahmen

Der Bedarf für den Ersatzneubau der Turnhalle an der Astrid-Lindgren-Grundschule ist schon länger geplant. Hier wurde die Maßnahme nunmehr in die mittelfristige Finanzplanung 2024-2025 mit 2,5 Mio. € aufgenommen. Konkrete Bauplanungen liegen hierzu noch nicht vor. Auch eine Sanierung der Schule und der Freisportanlage ist mittelfristig aufgrund des Zustandes notwendig.

Der Fritz-Lesch-Sportplatz an der Straße Am Sande ist ebenfalls zu sanieren. Dabei sollen auch die südlich angrenzenden Flächen für sportliche Angebote einbezogen werden.

B4 Ordnungsmaßnahmen

Wie bereits oben dargestellt, sollen zur weiteren Qualifizierung der bestehenden Wohngebiete in industrieller Bauweise in einzelnen Gebäuden Teilrückbauten der oberen, leerstehenden Geschosse vorgenommen werden. Durch Variationen der Teilrückbaumaßnahmen besteht die Chance, auch differenzierten Wohnraum anzubieten. Mögliche Standorte im Stadtumbaugebiet Süd sind dafür die Wohngebäude Juri-Gagarin-Ring 1-41.

Wegen des sehr schlechten baulichen Zustandes ist der Abriss des Hinterhauses der KITA Märchenland zu realisieren. Aufgrund der Vielzahl noch vorhandener Stellplatzanlagen, die den bereits zurückgebauten oder bzw. den noch zurückzubauenden Wohngebäuden zugeordnet waren, ist eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs notwendig. Auch im Bereich des Stadtplatzes ist die Parkplatzsituation sehr unübersichtlich und sollte durch eine Neuordnung übersichtlicher gestaltet werden.

B5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

Der Baumschulenweg soll als eine der zentralen Verbindungen in Süd als grünes Rückgrat ausgebaut werden. Durch die Neugestaltung sollen die Qualität und die Sicherheit für den nicht motorisierten Verkehr verbessert werden. Auch die Konstantin-Ziolkowski-Allee bedarf aufgrund ihrer Beschaffenheit und der perspektivischen Rückbauten einer Sanierung und gestalterischen Aufwertung. Dabei sind sowohl die Straße an sich als auch die begleitende Grünfläche mit öffentlichem Charakter zu qualifizieren.

Die Rückbauflächen am Juri-Gagarin-Ring und der Konstantin-Ziolkowski-Allee sind nicht für eine Neubebauung vorgesehen, sollen aber als Freiflächen mit Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen aufgewertet werden.

Der Anger Langer Grund ist im Zuge der neuen Bebauung zu sanieren und als Freifläche aufzuwerten.

Der bereits bestehende, informelle Weg zwischen der Bruno-Bürgel-Straße und Konstantin-Ziolkowski-Allee soll als öffentliche Wegeverbindung ausgebaut werden. In Verlängerung der Wegeverbindung von der Bruno-Bürgel-Straße zur Konstantin-Ziolkowski-Allee ist auch eine Wegeverbindung in Richtung Stadtplatz zu schaffen.

Der Trolle-Spielplatz, der auf einer Freifläche an der Johannes-Keppler-Straße Ecke Baumschulenweg verortet ist, soll zur örtlichen Versorgung als attraktiver Spielort ausgebaut werden. Im Rahmen dieser Maßnahme ist auch die Zuwegung zu verbessern.

Zur Unterstützung des Gartenstadtcharakters wird die Anlage von Wohngebietsgärten auch im Bereich des Geschosswohnungsbaus geprüft.

5.3 Nord

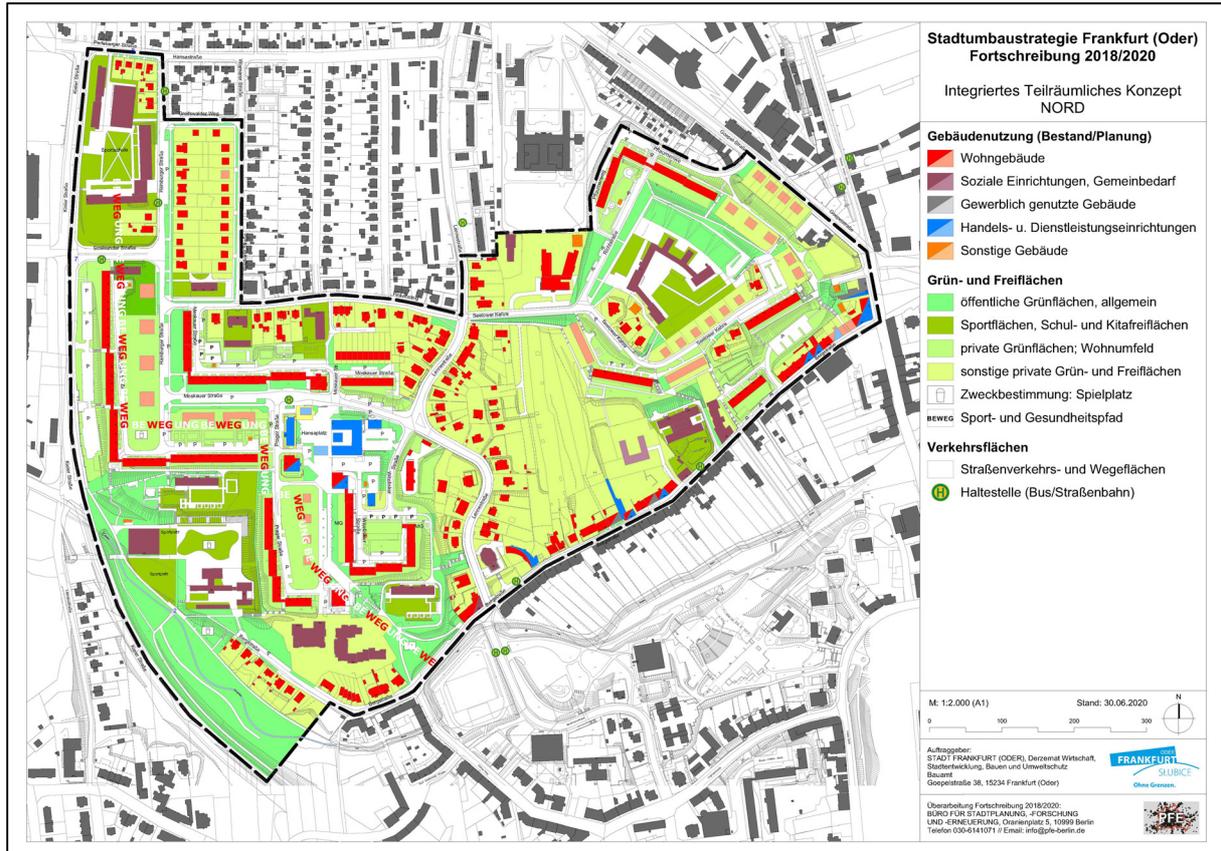


Abbildung 22: ITK Nord - Fortschreibung 2020

Wohnungsneubau

Eine bauliche Nachnutzung auf Rückbauflächen im Stadtumbaugebiet Nord ist vor allem im Bereich der Seelower Kehre vorgesehen. Um die grundsätzliche städtebauliche Struktur zu erhalten, wird überwiegend eine Bebauung mit Town- oder Reihenhäusern vorgeschlagen. Hierdurch wird auch die Goepelstraße räumlich gefasst und entsprechend der nördlich anschließenden Reihenhäuserbebauung ergänzt.

Eine weitere Rückbaufläche mit baulicher Nachnutzung befindet sich im Bereich Hamburger Straße, Greifswalder Weg, Wismarer Straße und Finkensteig. Hier werden zurzeit bereits freistehende Einfamilienhäuser in Analogie der westlich anschließenden Wohnstraßen realisiert.

Weiter südlich an der Hamburger Straße ist zur Fassung des Straßenraumes eine Bebauung mit Stadtvillen vorgesehen.

Für das Internatsgebäude Hamburger Straße 5-7 sollte langfristig (Betrachtungszeitraum nach 2025) ein Ersatzneubau angestrebt werden. Hinsichtlich der Bewirtschaftung wird die Konzentration der Internate am bestehenden Standort Stralsunder/Hamburger Straße angestrebt.

Ein weiterer, solitärer Bau, für eine soziale Nutzung (Hospiz), entsteht aktuell zurückgesetzt an der Bergstraße. Die Qualitäten liegen insbesondere in der ruhigen, aber innenstadtnahen Hanglage und der Südexposition.

B3 Baumaßnahmen

Die Außengelände der Sportschule sind aufgrund ihres schlechten Zustandes zu sanieren.

Die im Klingefließbereich vorhandene Freisportanlage wurde jüngst auf den Schulhof der Grundschule „Botanischer Garten“ verlegt.

B4 Ordnungsmaßnahmen

Politisch bereits beschlossen sind der Rückbau der Wohngebäude Seelower Kehre 9-11, 19-24 und 39-43 bis zum Jahre 2020. Auf den Rückbauflächen ist eine bauliche Nachnutzung vorgesehen (s.o.).

Wie bereits in der aktuellen Stadtumbaustrategie (SUS) dargestellt, sollen zur weiteren Qualifizierung der bestehenden Wohngebiete in industrieller Bauweise an einzelnen Gebäuden Teilrückbauten der oberen, leerstehenden Geschosse vorgenommen werden. Mögliche Standorte sind dafür Seelower Kehre 12-18, 31-37; Prager Straße 4-9, 10-12, 13-15, 16-18; Pflaumenweg 10-13, 14-17 sowie Warschauer Straße 5-8, 9-14, 15-19.

In Teilbereichen bestehen Probleme hinsichtlich des Parkplatzangebotes und der Parkplatzeinordnung (z.B. südliche Prager Straße – Seniorenheim). Hier sind Neuordnungsmaßnahmen zu prüfen.

B5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

Zur räumlichen Fassung des Hansaplatzes sind zwei Neubauten vorgesehen. Eines soll den Platz zur Straße hin räumlich fassen, das andere Gebäude Richtung Süden. Denkbar sind ein Café oder ähnliche Nutzungen. Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte "Schwarzer Peter" wurde zurückgebaut. Auf der privaten Fläche ist ein gewerblicher Ersatzbau vorgesehen. Zur nachhaltigen Belebung des Hansaplatzes als Stadtteilzentrum wird ein Konzept über weitere Ansiedlung von Einzelhandel, Gastronomie, sozialen Einrichtungen o. ä. erarbeitet, um der schwierigen Konkurrenzsituation zum SMC etwas entgegenzusetzen.

Beginnend im Kreuzungsbereich der Kieler und Stralsunder Straße an der Sportschule soll über die Flächen an Hamburger und Moskauer Straße ein Sport- und Gesundheitspfad für verschiedene Generationen entwickelt werden (detaillierte Informationen dazu sind im ITK Nord 2007 zu finden).

Der Grünraum um die Klinge soll renaturiert und als Naherholungs- und Retentionsraum aufgewertet werden.

Die Treppenanlage, die die Prager Straße mit der Grundschule am Botanischen Garten verbindet, bedarf einer Erneuerung. Auch die Treppenanlage von der Bergstraße zur Seelower Kehre muss aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands saniert werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob auch Rampen angelegt werden können.

Aufgrund der grundlegenden Umstrukturierungen im Bereich der Seelower Kehre und der Beschaffenheit der vorhandenen Wege ist eine Anpassung sowie die Neuanlage von zusätzlichen Wegen notwendig.

5.4 Halbe Stadt

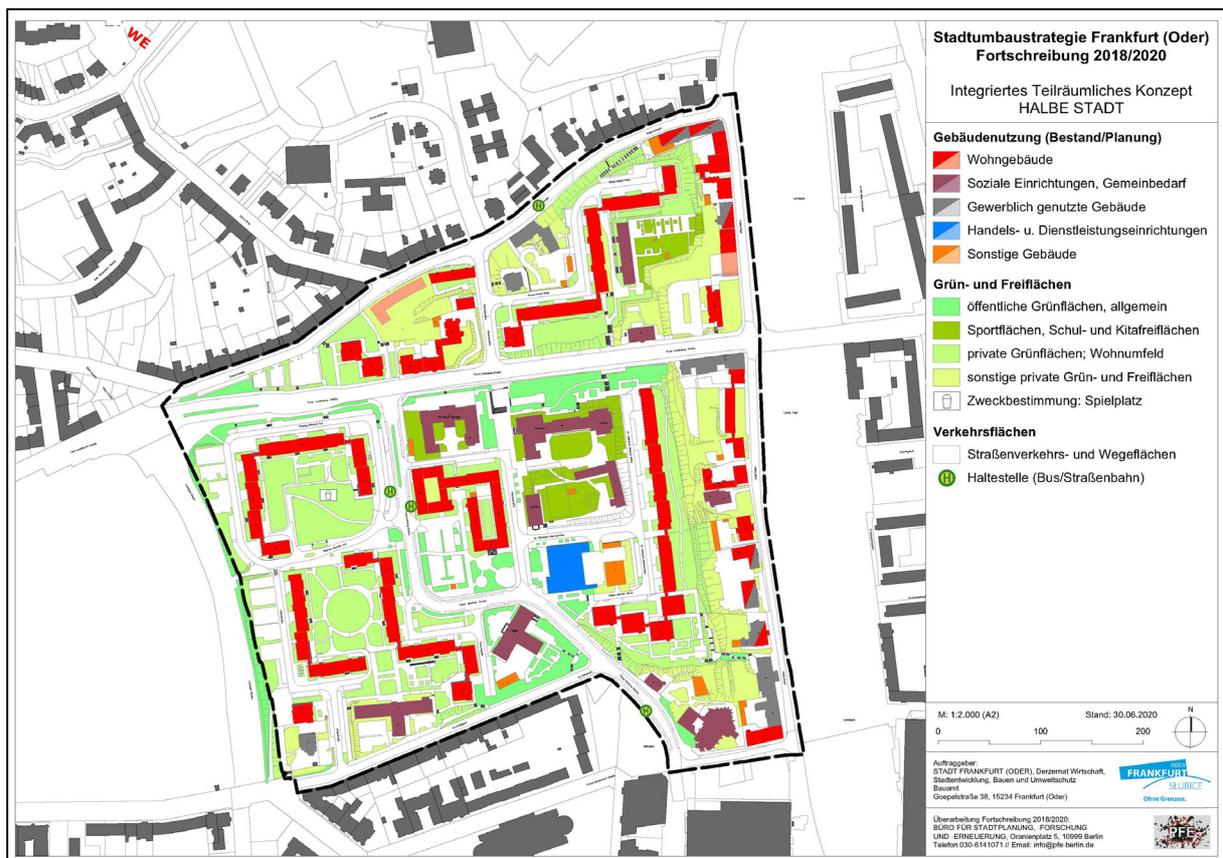


Abbildung 23: ITK Halbe Stadt - Fortschreibung 2020

B3 Baumaßnahmen

Der Großteil der Fassade des Brenner-Hauses ist bereits saniert. Den Abschluss der Maßnahme stellt die Sanierung der hofseitigen Südfassade dar.

Die bisher noch nicht denkmalgerecht sanierten Gebäude im Zentrum des Gebiets an der Straße Halbe Stadt sollen saniert werden (siehe auch Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt“). Hierzu sollen in Einzelfällen Aufwertungsmittel zur Verfügung gestellt werden.

B4 Ordnungsmaßnahmen

In dem Stadtumbaugebiet Halbe Stadt sind keine Abrisse vorgesehen. Die Gebäude im Eigentum der Wohnungsunternehmen sind bis 2020 und darüber hinaus in ihrem Bestand gesichert.

Die Fernwärmestation in der Halben Stadt (Pablo-Neruda-Block) ist die zweitgrößte für das Zentrum Frankfurts und ist daher zwingend an der Stelle und in der jetzigen Größenordnung zu erhalten.

Eine Treppenanlage im nördlichen Teil der Dr.-Salvador-Allende-Höhe als Anbindung zur Rosa-Luxemburg-Straße ist bereits seit mehreren Jahren aufgrund des desolaten baulichen Zustandes gesperrt. Sie ist im Wegesystem entbehrlich und soll zurückgebaut werden. Auch die Treppenanlage östl. der Sophienstraße 40 wird nicht zwingend benötigt und soll zurückgebaut werden, u.a. um Kosten für die Instandsetzung einzusparen.

B5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

Die Wegeverbindung zwischen dem Lenné- und Kleistpark soll aufgewertet und attraktiver gestaltet werden. Insbesondere im mittleren Bereich entlang der Franz-Mehring-Straße und des Parkplatzes

südlich der Wohnanlage von Kießling ist ein Bündel von Maßnahmen erforderlich, die einen attraktiven, klar geführten Weg entstehen lässt (Anlage neuer Wege, Querung des Parkplatzes, Baumpflanzungen, Querung der Franz-Mehring-Straße).

Der nördliche Abschnitt der Franz-Mehring-Straße ist, nachdem der Umbau des südlichen Abschnitts bereits erfolgt ist, aufzuwerten. Dabei sind auch Baumpflanzungen vorzunehmen.

Die Treppenanlage zwischen Pablo-Neruda-Block und Halber Stadt ist aufgrund baulicher Mängel zu sanieren.

Für die Gehwege entlang der Rosa-Luxemburg-Straße sind eine Aufwertung und ergänzenden Baumpflanzungen vorgesehen.

Bei der Verbesserung des Wohnumfeldes im Stadtumbaugebiet Halbe Stadt ist neben der Gestaltung der Grün- und Freiflächen auch die Neuanlage von Kinderspielflächen voranzubringen.

Aufgrund der dominierenden Stellplatzanlagen, ist eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs notwendig. Das hochverdichtete Stadtquartier ist v.a. im südlichen Abschnitt unzureichend an den ÖPNV angeschlossen. Insbesondere unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung sowie der topographischen Lage wird eine Buslinie entlang der Franz-Mehring-Straße vorgeschlagen, die das Gebiet besser als bisher an die Innenstadt anbindet. Aus den Wohngebieten südlich der Rosa-Luxemburg-Straße sind dann kurze Wege zu den Haltestellen zu realisieren.

5.5 Berliner Straße

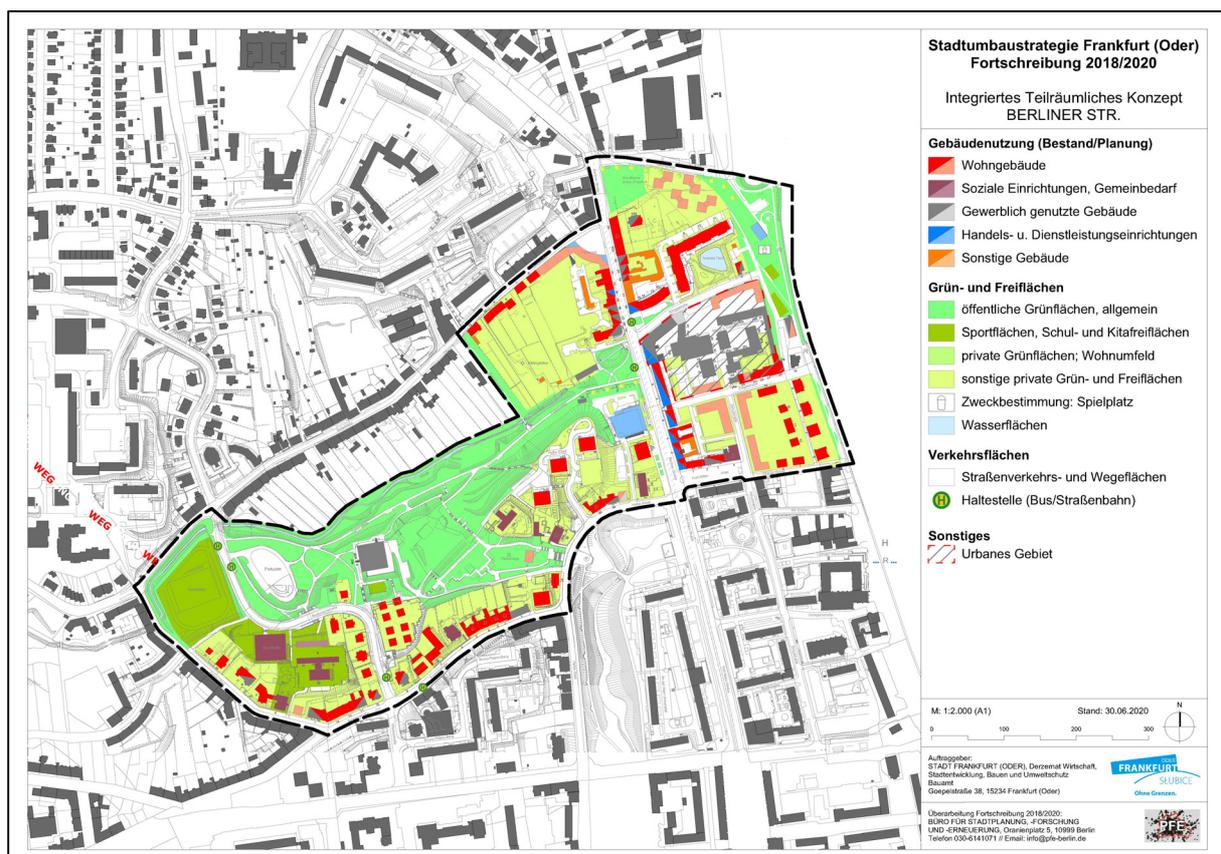


Abbildung 24: ITK Berliner Straße - Fortschreibung 2020

Der Schulstandort Beckmannstraße ist aufgrund der derzeitigen steigenden Bevölkerungszahlen für Kinder und Jugendliche weiterhin zu erhalten. Dazu ist eine Sanierung des Gebäudes unabdingbar.

Neben dem Schulgebäude benötigt auch die Turnhalle an dem Standort eine Sanierung. Auch der Außensportplatz sowie dessen Umfeld sind zu sanieren.

Der Einzelhandelsstandort an der Berliner Str. 40 ist für eine Einzelhandelsnutzung zu reaktivieren. Dabei kann sowohl die Sanierung als auch ein Neubau des Gebäudes und die Schaffung von Parkplatzflächen vorgesehen werden. Der Standort wird als Ersatz für den Nahversorger an der Bergstraße gesehen, der im Zuge einer Neubebauung ggf. zu verlagern ist. Hierdurch wird ein städtebaulicher Missstand am Eingang zur Bergstraße und gegenüber dem hochrangigen Denkmal des ehemaligen Georgenhospitals behoben.

Die Altbauimmobilie Berliner Straße 2 soll mit Mitteln aus dem SSE-Programm saniert werden.

B4 Ordnungsmaßnahmen

Die Unterführung an der Beckmannstraße wurde früher zur Verbindung der Schule mit der Schülerspeisung benötigt. Mittlerweile hat sie Ihre Funktion verloren und kann zurückgebaut werden, um hohe Instandhaltungskosten zu vermeiden.

B5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

Die Klingestraße bedarf aufgrund ihrer schlechten Beschaffenheit einer grundhaften Erneuerung.

An der Berliner Straße ist aus Lärmschutzgründen eine Erneuerung der Fahrbahnoberfläche vorzunehmen. Außerdem ist eine Neuordnung der Regenwasserverbringung in der Berliner Straße notwendig.

Im Bereich der Berliner Straße werden die beiden Straßenbahnhaltepunkte an der Klingestraße neu gegenüberliegend angeordnet und der Neuausbau erfolgt barrierefrei.

An der Ecke Berliner Straße und Halbe Stadt ist eine gestalterische Aufwertung avisiert.

An der Ecke Berliner Straße und Bergstraße soll die Ecke durch einen Neubau baulich gefasst werden (s.o.). Vor der neuen Wohnbebauung ist in der geplanten Eckaussparung eine Grünanlage mit Baumpflanzungen vorzusehen.

Die Straße Halbe Stadt soll denkmalgerecht saniert werden, um den Denkmalbereich zu stärken.

Das Mantz- und Gerstenberger Areal soll insgesamt aufgewertet und als urbanes Mischgebiet mit Nutzung für Kultur, soziokulturelle Einrichtungen, Gewerbe und Wohnen qualifiziert werden. Dazu sind eine generelle Qualifizierung des Gebäudeumfelds mit der Schaffung einer qualitativen Wegeverbindung zwischen Klinge- und Ziegelstraße sowie einer Aktivierung der Gebäude an der Oderpromenade notwendig. Es ist vorgesehen, das Gebiet als Urbanes Gebiet gemäß §6a BauNVO einzuordnen.

Der Naherholungsraum Klingetal ist weiter aufzuwerten. Insbesondere sind hier Maßnahmen für den Hochwasserschutz vorzunehmen, sowie die Sanierung der Treppenanlagen und Wege.

Es wird geprüft, wie die ehemalige Freilichtbühne wieder aktiviert und einer Nutzung zugeführt werden kann.

Der Lienaupark bedarf einer denkmalgerechten Sanierung. Hier ist eine bauliche Ergänzung an der Stelle der alten Lienavilla nach denkmalpflegerischen Vorgaben möglich.

Im Bereich der Hafenstraße soll eine qualitativ hochwertige (grüne) Anbindung von der Berliner Str./Goepelstr. an die Oderpromenade geschaffen werden. An dieser Stelle verläuft auch der überörtliche Oder-Neiße-Radweg.

Das Wohnumfeld beidseitig der Berliner Straße ist in Teilen durch unattraktive und brachliegende Flächen geprägt. Aus diesem Grund soll das Wohnumfeld aufgewertet werden.

5.6 Potsdamer Straße

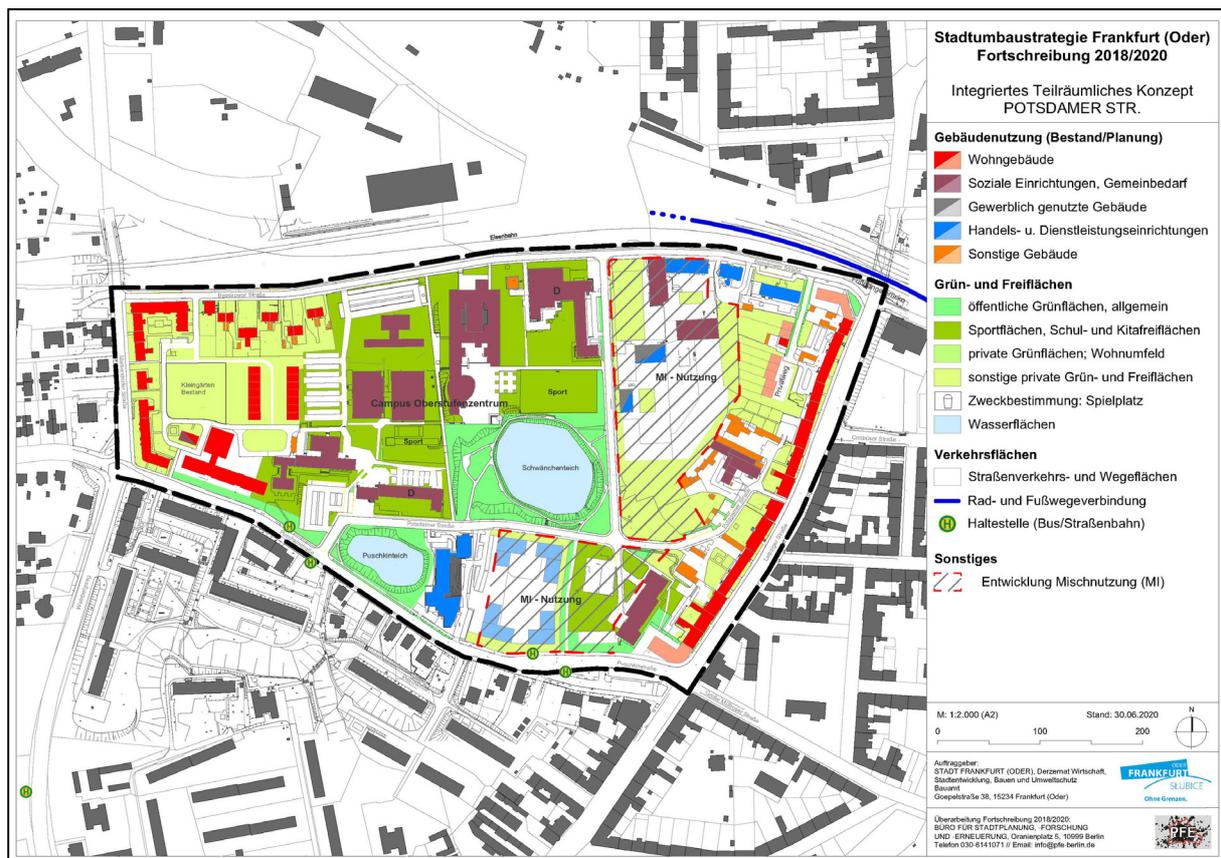


Abbildung 25: ITK Potsdamer Straße - Fortschreibung 2020

B1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und durchführungsbezogene Untersuchungen und Gutachten

Für die Grundstücksneubildungen für Nachnutzungsprojekte und Neuerschließungen für Nachnutzungsprojekte im Stadtumbaugebiet ist eine separate Studie als Grundlage zu erarbeiten.

B3 Baumaßnahmen

Der Campus der beruflichen Bildung ist als regionaler Bildungsstandort (inkl. Der Erweiterung der Oberschulkapazitäten) weiterzuentwickeln. Dazu gehören die Sanierung der Häuser C und E sowie der Abriss und ein Ersatzneubau der Turnhalle an der Beeskower Straße.

Östlich und südlich der Potsdamer Straße wird die Entwicklung einer Mischnutzung auf dem derzeit überwiegend brachliegenden Gelände angestrebt.

B5 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen und Freiflächen

An der Leipziger Straße sollen die teils ungestalteten und versiegelten Wohnhöfe der Mietshäuser durch eine Verbesserung der Begrünung aufgewertet und so die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Im Zusammenhang mit teils neu zu schaffenden Querungen über die Leipziger Straße sind an diesen Stellen Platzgestaltungen vorzunehmen.

Zwischen der Puschkinstraße und der Potsdamer Straße ist der Neubau eines Fußweges vorgesehen, um den Fußgänger*innen eine kurze attraktive Verbindung anzubieten.

Im Straßenraum der Puschkinstraße ist eine Aufwertung durch ergänzende Baumpflanzungen vorgesehen.

Im Stadtumbaugebiet sind Maßnahmen nach dem Lärmaktions- und Luftreinhalteplan (Schwerpunkt Leipziger Straße) durchzuführen.

6 Anlagen

Pläne

- ITK Neuberesinchen
- ITK Süd
- ITK Nord
- ITK Halbe Stadt
- ITK Berliner Straße
- ITK Potsdamer Straße

Stadtumbaustrategie Frankfurt (Oder) Fortschreibung 2018/2020

Integriertes Teilräumliches Konzept NEUBERESINCHEN

Gebäudenutzung (Bestand/Planung)

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

Grün- und Freiflächen

-  öffentliche Grünflächen, allgemein
-  Sportflächen, Schul- und Kitafreiflächen
-  private Grünflächen; Wohnumfeld
-  sonstige private Grün- und Freiflächen
-  Zweckbestimmung: Spielplatz

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrs- und Wegeflächen
-  Straßenbahntrasse
-  Rad- und Fußwegeverbindung
-  Haltestelle (Bus/Straßenbahn)



M: 1:2.000 (A0) Stand: 30.06.2020

0 100 200 300 400

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



Überarbeitung Fortschreibung 2018/2020:
BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG
UND -ERNEUERUNG, Oranienplatz 5, 10999 Berlin
Telefon 030-6141071 // Email: info@pfe-berlin.de



Stadtumbaustrategie Frankfurt (Oder) Fortschreibung 2018/2020

Integriertes Teilräumliches Konzept NORD

Gebäudenutzung (Bestand/Planung)

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

Grün- und Freiflächen

- öffentliche Grünflächen, allgemein
- Sportflächen, Schul- und Kitafreiflächen
- private Grünflächen; Wohnumfeld
- sonstige private Grün- und Freiflächen
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- BEWEG Sport- und Gesundheitspfad

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrs- und Wegeflächen
- Haltestelle (Bus/Straßenbahn)



M: 1:2.000 (A1)

Stand: 30.06.2020



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



Überarbeitung Fortschreibung 2018/2020:
BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG
UND -ERNEUERUNG, Oranienplatz 5, 10999 Berlin
Telefon 030-6141071 // Email: info@pfe-berlin.de



Stadtumbaustrategie Frankfurt (Oder) Fortschreibung 2018/2020

Integriertes Teilräumliches Konzept HALBE STADT

Gebäudenutzung (Bestand/Planung)

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

Grün- und Freiflächen

-  öffentliche Grünflächen, allgemein
-  Sportflächen, Schul- und Kitafreiflächen
-  private Grünflächen; Wohnumfeld
-  sonstige private Grün- und Freiflächen
-  Zweckbestimmung: Spielplatz

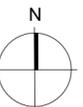
Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrs- und Wegeflächen
-  Haltestelle (Bus/Straßenbahn)

M: 1:2.000 (A2)

Stand: 30.06.2020

0 100 200



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



Überarbeitung Fortschreibung 2018/2020:
BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG
UND -ERNEUERUNG, Oranienplatz 5, 10999 Berlin
Telefon 030-6141071 // Email: info@pfe-berlin.de



Stadtumbaustrategie Frankfurt (Oder) Fortschreibung 2018/2020

Integriertes Teilräumliches Konzept BERLINER STR.

Gebäudenutzung (Bestand/Planung)

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

Grün- und Freiflächen

-  öffentliche Grünflächen, allgemein
-  Sportflächen, Schul- und Kitafreiflächen
-  private Grünflächen; Wohnumfeld
-  sonstige private Grün- und Freiflächen
-  Zweckbestimmung: Spielplatz
-  Wasserflächen

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrs- und Wegeflächen
-  Haltestelle (Bus/Straßenbahn)

Sonstiges

-  Urbanes Gebiet



M: 1:2.000 (A1)

Stand: 30.06.2020



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



Überarbeitung Fortschreibung 2018/2020:
BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG
UND -ERNEUERUNG, Oranienplatz 5, 10999 Berlin
Telefon 030-6141071 // Email: info@pfe-berlin.de



Stadtumbaustrategie Frankfurt (Oder) Fortschreibung 2018/2020

Integriertes Teilräumliches Konzept POTSDAMER STR.

Gebäudenutzung (Bestand/Planung)

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

Grün- und Freiflächen

-  öffentliche Grünflächen, allgemein
-  Sportflächen, Schul- und Kitafreiflächen
-  private Grünflächen; Wohnumfeld
-  sonstige private Grün- und Freiflächen
-  Zweckbestimmung: Spielplatz
-  Wasserflächen

Verkehrsflächen

-  Straßenverkehrs- und Wegeflächen
-  Rad- und Fußwegeverbindung
-  Haltestelle (Bus/Straßenbahn)

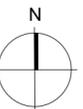
Sonstiges

-  Entwicklung Mischnutzung (MI)

M: 1:2.000 (A2)

Stand: 30.06.2020

0 100 200



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



Überarbeitung Fortschreibung 2018/2020:
BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG
UND -ERNEUERUNG, Oranienplatz 5, 10999 Berlin
Telefon 030-6141071 // Email: info@pfe-berlin.de

