Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002, BGBl. I S. 1250)

§ 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002, BGBl. I S. 1250) i. V. m. § 10Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl. I S. 3108)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Bauhutzungsverordnung – (BauNVO vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132; zuletzt geändert am 22. April 1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
– Planzeichenverordnung 1990 – (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205 i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S.2350)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998, BGBl. I S. 2994 zuletzt geändert durch Artikel 205 der Verordnung vom 29. Oktober 2001, BGBl. I S. 2785)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg
– Brandenburgisches Naturschutzgesetz – (BbgNatSchG vom 25. Juni 1992, GVBl. I S. 208 zuletzt geändert am 18. Dezember 1997, GVBl. I S. 124, 140)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO vom 15. Oktober 1993, GVBl. I S. 398 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001, GVBl. I S. 154 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001, GVBl. I S. 298)

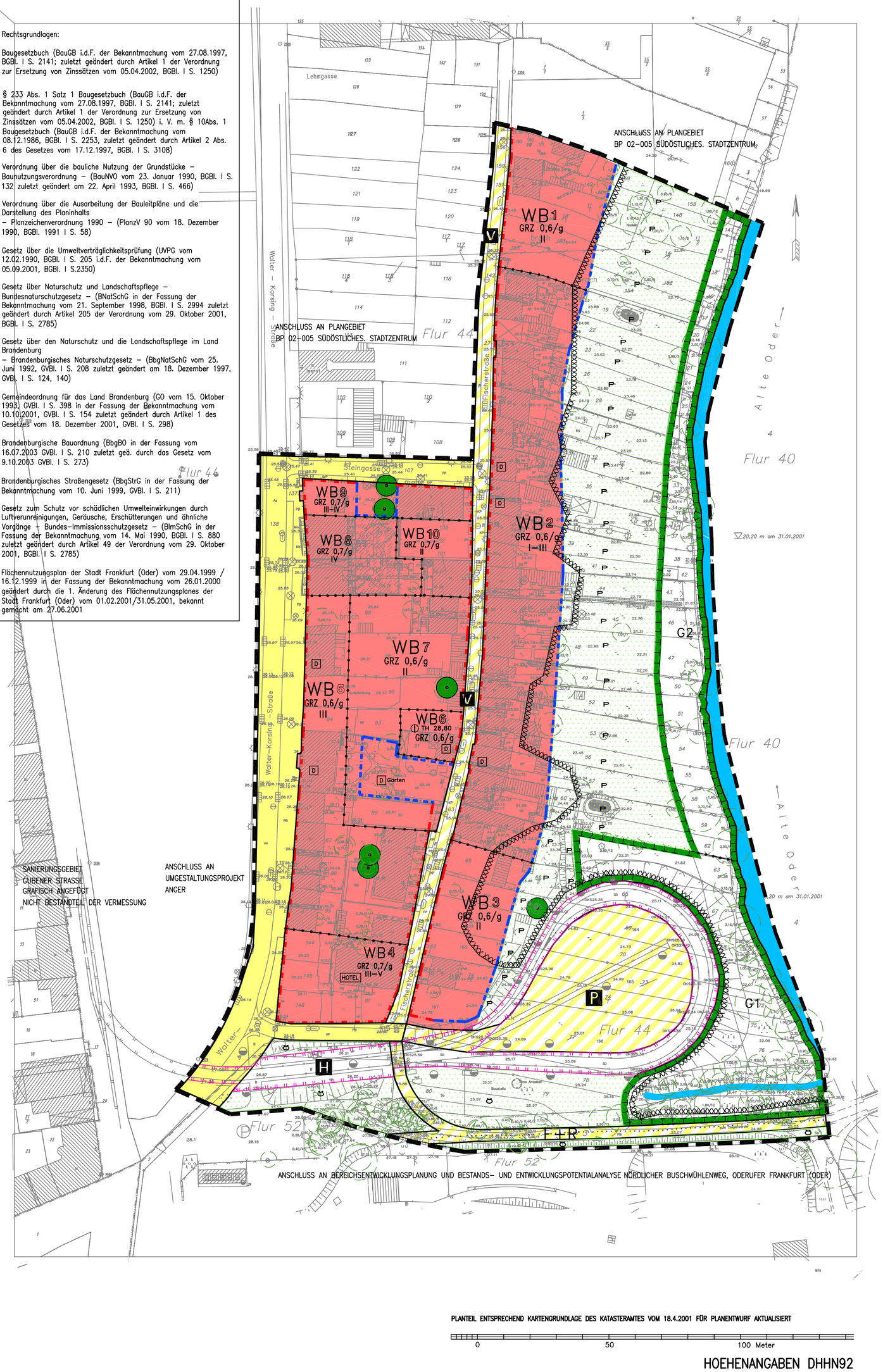
Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16.07.2003 GVBl. I S. 210 zuletzt geä. durch das Gesetz vom 9.10.2003 GVBl. I S. 273)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juni 1999, GVBl. I S. 211)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990, BGBl. I S. 880 zuletzt geändert durch Artikel 49 der Verordnung vom 29. Oktober 2001, BGBl. I S. 2785)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 29.04.1999 / 16.12.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.2000 geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 01.02.2001/31.05.2001, bekannt gemacht am 27.06.2001

Teil A Planzeichnung



PLANTEIL ENTSPRECHEND KARTENGRUNDLAGE DES KATASTERAMTES VOM 18.4.2001 FÜR PLANENTWURF AKTUALISIERT

0 50 100 Meter

HOEHENANGABEN DHHN92

Zeichenerklärung

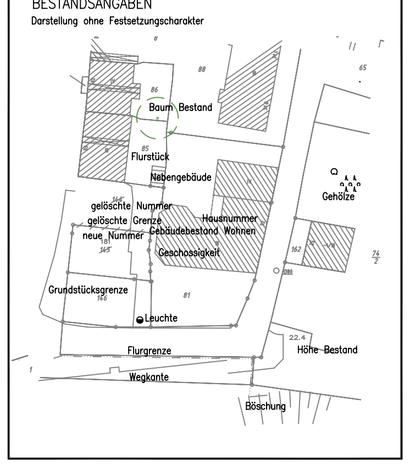
- **WB** – Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuchs–BauGB–, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung–BauNVO–) Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (§ 4a BauNVO)
- **1 bis 10** – Gliederung des Baugebietes nach §1 Abs.4 der BauNVO
- **GRZ 0,6** – Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 bis 21a BauNVO) Grundflächenzahl
- **II** – Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) als Höchstmaß
- **III–V** – als Mindest- und Höchstmaß
- **①** – zwingend
- **TH 28,80** – Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß Traufhöhe in ...m DHHN 92
- **g** – Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Flächen für überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (§ 9 Abs.1 Nr.11)
- Straßenbahnen
- **H** – Straßenbahnhaltestelle
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- **P** – Öffentliche Parkfläche
- **V** – Verkehrsberuhigter Bereich
- **F+R** – Fuß- und Radweg
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB) Grünflächen: P– private Ö– öffetliche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
- Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zumSchutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- **G1** – Bezeichnung des Teilgebietes
- Baumerhalt
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- **D** – Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4 , § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB Einzelanlagen (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegen
- XXXXXXX – Hochwassergrenze HW200 24,35m DHHN92
- Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege Hauptwanderweg Radweg Oder–Neiße

BESTANDSANGABEN

Darstellung ohne Festsetzungscharakter



Teil B Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

a) In den besonderen Wohngebieten sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

b) Unzulässig ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen an der Baulinie. (§12 Abs. 6 BauNVO)

c) Ausnahmsweise ist über die maximal festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ein weiteres Geschoss zulässig, sofern in 2,30 m Höhe über dem Fußboden dieses Geschosses 2/3 der Grundfläche nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGBi.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO

2. überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und §§ 23 BauNVO

Im Bereich der Baulinien der Gebiete WB 1 – 3 und 5 – 10 sind Rücksprünge bis zu 1 m Tiefe zulässig; Vorsprünge gegenüber der Baulinie sind in allen Baugebieten unzulässig.

3. Grünordnung
Freiflächen, öffentliche und private Grünflächen und Pflanzungen nach § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25a und Abs. 5 BauGB i. V. m. BNatSchG § 6 Abs. 4 und BbgNatSchG § 7 Abs. 3

a) Die Stellplätze in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlichen Parkfläche – sind aus Rasenpflaster oder Rasengitter zu erstellen.
Für Zufahrten und Fahrgassen wird die Verwendung fugenreicher, wasserdurchlässiger Pflasterungen mit durchlässigem, ungebundenem Unterbau festgesetzt.

b) In der Straßenverkehrsfläche Walter–Korsing–Straße sind im Bereich des östlichen Gehweges mindestens 10 Einzelbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm über die gesamte Länge in gleichem Abstand zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 6 qm groß auszubilden

c) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt.
G1 Schutz, Pflege und Entwicklung einer naturnahen Pappel–Weiden–Weichholzaue; im Böschungsbereich der Wendeschleife Entwicklung einer artenreichen Frischwiese;
G2 Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder Obstgehölzen und Anlage bzw. Pflege der Wiesenflächen

d) Je angefangene 600 qm Grundstücksfläche in den Baugebieten ist ein Baum (Pflanzqualität mindestens

Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm) oder Großstrauch (Endhöhe mindestens 3 m , Pflanzqualität mindestens Strauch, 100 – 150 cm hoch) zu pflanzen. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß an der straßenzugewandten Seite der

Walter–Korsing–Straße	von 40 dB
Fischerstraße (Flst. 146, 81, 77)	von 40 dB
Steingasse (Flst. 104)	von 40 dB
Steingasse (außer Flst. 104)	von 35 dB
Fischerstraße (außer Flst. 146, 81, 77)	von 30 dB

aufzuweisen.
An den sonstigen Seiten kann das resultierendes Schalldämm–Maß um 5 dB verringert werden. Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr. 5 DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") zu führen.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §6 Abs. 6 BbgStrG)

Nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB

a) Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Denkmalbereiches Gubener Vorstadt. (Amtsblatt Nr. 12 vom 20.12.2000) In der Planzeichnung sind zusätzlich 6 Einzeldenkmale lt. Denkmalliste der Stadt vom 21.09.1993 gekennzeichnet, zusammenfassend veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 5 vom 24.06.1998. Für diesen Denkmalbereich und die Einzeldenkmale gelten die Bedingungen des § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg vom 22.07.1991 (GVBl. S. 311).

b) Hochwasserlinie: höchster Wasserstand im Juli 1997 für den Oder–Strom–km 583,6 mit Richtwert 24,20 m über NN (HN 24,05 m HN). Nach Angabe des Landesumweltamtes Brandenburg, Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, Referat W9, Wasserwirtschaft Ost Frankfurt (Oder) liegt HW 100 bei 24,15 m DHHN92. HW 200 liegt ca. 20cm höher.

Hinweise

a) Das Plangebiet ist identisch mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet " Südliche Fischerstraße / W.–Korsing–Str.

b) Für das Plangebiet gilt "Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der südlichen Fischerstraße und Walter–Korsing–Straße", veröffentlicht im Amtsblatt vom 22.02.1995.

c) Die privaten Grün– und Freiflächen zwischen den Wohngebieten Nr. 1 bis 3 und der Alten Oder liegen im Bereich des höchsten Hochwassers. Es wird auf das Wasserhaushaltsgesetz vom 23.03.1986 (BGB 1 S. 1529 und 1654) sowie das Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) vom 13.07.1994 (GBL Teil 1 Nr. 22 S. 302) hingewiesen.

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan BP–02–008, südliche Fischerstr./W.–Korsing–Str.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 29.10.1997.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 06.11.1997 bis zum 08.12.1997 durchgeführt worden.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 30.07.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.9.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) die Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes haben in der Zeit vom 7.11.2002 bis zum 6.12.2002 während der Bürgersprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 30.10.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

7. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den .....

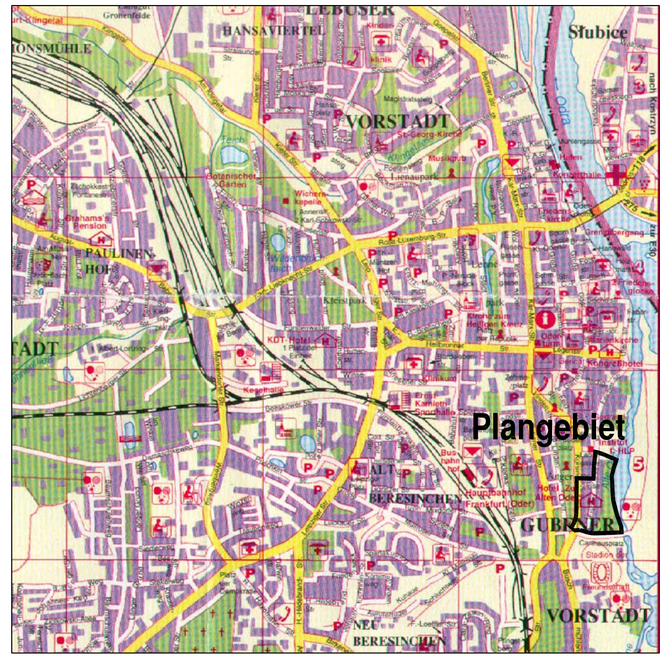
Siegel Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

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

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

Übersichtsplan



9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 26.6.2003 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002, BGBl. I S. 1250) i.V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntma–chung vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl. I S. 3108) i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBl. I S. 398, in der derzeit geltenden Fassung) und § 81 Brandenburgische Bauordnung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

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

Potsdam, den .....

Siegel Genehmigungsbehörde

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

12. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... – ergänzt durch den Beitrittsbeschluss vom ..... – überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1–12, 246 a Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebaoungs–plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Der Oberbürgermeister Der Vorsitzende der Stadt–verordnetenversammlung

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

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

Frankfurt (ODER)

Südliche Fischerstraße/ W.-Korsing-Straße Frankfurt (Oder) BP-02-008

AUFTRAGGEBER FÜR DIE GSW
STADT FRANKFURT (ODER)
DEZERNAT II
WIRTSCHAFT, STADTENTWICKLUNG UND BAUEN
AMT FÜR BAULEITPL., BAUAUFSICHT U. SANIERUNG
GOEPELSTRASSE 38
15234 FRANKFURT (ODER)
TEL (0335) 552 6100 FAX (0335) 552 6199

AUFTRAGNEHMER
GSW
GESELLSCHAFT FUER STADTERNEUERUNG mbH
SANIERUNGSTREUHAENDER DER STADT
FRANKFURT (ODER)
FUERSTENBERGER STRASSE 16
15232 FRANKFURT (ODER)
TEL (0335) 55 59 6–0 FAX (0335) 55 59 6–15

PLANUNG
ARCHITEKTURBUERO
ALBESHAUSEN–HAENSEL
LOGENSTRASSE 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL (0335) 50080107
FAX (0335) 50080113

VORHABEN–NR. 71 19 31	ZEICHNUNG BEBAUUNGSPLAN – BP–02–008		
DATUM 05.05.2003	FORMAT DIN A 1	MASSSTAB 1: 1000	BLATT–NR.

Begründung zum Bebauungsplan BP - 02 - 008
"Südliche Fischerstraße/Walter-Korsing-Straße" Frankfurt (Oder)

Gliederung

1 Anlaß der Planung ... 3
1.1 Ausgangssituation ... 3
1.2 Grundlagen für das Bebauungsplanverfahren ... 3
1.3 Zusammenfassung ... 4
2 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Charakterisierung des Planungsgebietes ... 5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich ... 5
2.2 Bestand und Charakterisierung des Planungsgebietes ... 5
2.3 Hydrologie ... 6
3 Raumordnung und Landesplanung, überörtliche Fachplanung ... 6
4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 6
5 Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt und zu den textlichen Festsetzungen ... 7
5.1 Kartengrundlage ... 7
5.2 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ... 7
5.3 Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, ... 7
5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, , § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und §§ 22 und 23 BauNVO ... 8
5.5 überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und § 23 BauNVO . 8
5.6 Flächen für überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge , ... § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ... 9
5.7 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ... 9
5.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ... 9
5.9 Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB ... 9
5.10 Grünordnung, Freiflächen, öffentliche und private Grünflächen und Pflanzungen nach § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25a und Abs. 5 BauGB i. V. m. BNatSchG § 6 Abs. 4 und BbgNatSchG § 7 Abs. 3 ... 10
5.11 Wasserflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB ... 10
5.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ... 11
5.13 Nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB ... 11
5.14 Hinweise ... 11
6 Erschließung des Plangebietes ... 12
6.1 Verkehrserschließung ... 12
6.2 Geh- und Radwege ... 12
6.3 Versorgungstechnik ... 12
6.4 Regen- und Schmutzentwässerung ... 12
7 . Auswirkung der Planung ... 12
7.1 Bauliche Ergänzung ... 12
7.2 Stellplatzangebot ... 12
7.3 Grünordnung / Grünflächen ... 13
7.4 Brachflächenbeseitigung ... 13

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung 14
8.1 Neuordnung der Grundstücke im Zusammenhang mit den einzelnen Baumaßnahmen 14
8.2 Verkehrliche Maßnahmen 14
8.3 Realisierung der öffentlichen Grünflächen 14
8.4 Realisierung der Parkplätze 14
8.5 Bebauung der besonderen Wohngebiete 14
8.6 Ausgleichsmaßnahmen 14

Anhang: Flur- und Flurstücksübersicht 14

1 Anlaß der Planung

1.1 Ausgangssituation

Erläuterungen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes war durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (Oder) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.09.1994 förmlich als Sanierungsgebiet “Südliche Fischerstraße/ Walter-Korsing-Straße” festgelegt worden. Die Erfolge bei der Sanierung der vorhandenen Bausubstanz und bei der Neugestaltung der öffentlichen Straßenräume sind wesentlich:
Bereits im April 1996 konnte in einer Zwischenbilanz die erfolgreich abgeschlossene Sanierung an 9 Gebäuden mit 33 % der vorhandenen Gesamtnutzfläche nachgewiesen werden; per 31.07.1998 erhöhte sich der Anteil an sanierten Gebäuden auf 26 einschl. 4 Ersatzneubauten mit einem Anteil von rd. 83 % an der vorhandenen Gesamtnutzfläche und setzte sich in den letzten Jahren weiter fort. Diese Fortschritte bei der Sanierung durch die günstige Lage des Gebietes in der Stadt und den gezielten Einsatz von Fördermitteln begründeten Nachfrage und Bedarf für die Neubebauung von Brachen und Baulücken des Gebietes. Das Sanierungsrecht ist zeitlich begrenzt und nach Abschluß der Sanierungsmaßnahme aufzuheben. Konkrete Bindungen zur dauerhaften Bewahrung der Ziele und Zwecke der Sanierung erfordern zur Herstellung künftiger Planungssicherheit einen Bebauungsplan mit konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen.

1.2 Grundlagen für das Bebauungsplanverfahren

Erläuterungen

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) wurde deshalb am 25.09.1997 beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung BP-02-008 - “Südliche Fischerstraße/Walter-Korsing-Straße” aufzustellen. Dieser Beschluss und die frühe Bürgerbeteiligung wurde im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 8/1997 vom 29.10.1997 bekannt gemacht. Parallel zum Bebauungsplan sollte ein Grünordnungsplan aufgestellt werden. (Dieser Teil des Aufstellungsbeschlusses wird mit dem Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass anstelle des Grünordnungsplanes ein Fachbeitrag zur Grünordnung aufzustellen ist.)
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist identisch mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet “Südliche Fischerstraße/Walter-Korsing-Straße”.
Dem Ziel der angemessenen Entwicklung des Sanierungsgebietes dient auch die als örtliche Bauvorschrift mit Wirkung vom 08.09.1995 erlassene Satzung zur Gestaltung der südlichen Fischerstraße und der südlichen Walter-Korsing-Straße in Verbindung mit dem Denkmalbereich Gubener Vorstadt. Im Plangebiet sind 6 Einzeldenkmale lt. Denkmalliste der Stadt Frankfurt (Oder) ausgewiesen.
Ziel und Zweck der Bebauungsplanung ist es, gemäß den Sanierungszielen eine rechtsverbindliche Grundlage für die beständige Fortentwicklung und attraktive Einordnung der erforderlichen Neubebauung zu schaffen. Der bauliche Zusammenhang im Plangebiet ist noch durch Baulücken und Brachflächen gestört. Für die Revitalisierung sind durch die verbindliche Bebauungsplanung Angebote aufzuzeigen und Nachteile in der städtebaulichen Entwicklung zu vermeiden.
Diese allgemeinen Ziele werden im einzelnen wie folgt untersetzt :

1.2.1 Erhalt und Sanierung des Gebäudebestandes auf der Grundlage der vorhandenen Parzellenstruktur, Instandsetzung, Modernisierung der Wohnungsausstattung, Schaffung eines Wohnungsspiegels, der dem Bedarf der Wohnungssuchenden entspricht. Neubau von Wohnungen als Eigentumsmaßnahme und Erweiterung des Wohnungsangebotes..

1.2.2 Aufnahme der Traufhöhen, Baufluchten, Baulinien und Parzellengrößen sowie des bestehenden Straßennetzes, der Straßenquerschnitte, der Gehwegdimensionierungen, sowie von weiteren Stadtraumgestaltungselementen, wie z. B. Mauern.

1.2.3 Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern in Baulücken für Angebote im Bereich des Einzelhandels, tertiärer Dienstleistungen und infrastruktureller Einrichtungen. Im Plangebiet sollte für maximal 20 % der Brutto-geschossfläche eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung zulässig sein.

1.2.4 Wiederherstellung der historischen städtebaulichen Gestalt als Ergebnis stadt- und sozialgeschichtlicher Prozesse sowohl hinsichtlich der histo-rischen Gebäude als auch des Stadtgrundrisses. Akzeptanz sowie funktionale und gestalterische Einbindung der Straßenbahnwendeschleife, Neuordnung der unterschiedlichen Verkehrsanlagen (Straßenbahn, Zufahrt Fischerstraße, Zufahrt Ziegenwerder, Zufahrt Stellplatzanlage) entsprechend den verkehrstechnischen Erfordernissen und bauliche Abrundung.

1.2.5 Erweiterung und gebietsspezifische Differenzierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes für die ansässige Bevölkerung und den nördlich anschließenden Bereich sowohl im Zuge der Sanierung als auch bei Neubauvorhaben. Vermeidung ungewünschter Veränderungen von Wohnnutzungen durch gewerbliche Nutzungen.

1.2.6 Ergänzung der Arbeitsstätten- und Gewerbestruktur im Plangebiet, der konsumnahen Dienste und der sozial-kulturellen Angebote unter dem Gesichtspunkt der Versorgung der Bewohner als auch unter Einbeziehung überörtlicher Ansprüche an das Gebiet.

1.2.7 Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität im Straßenraum für Bewohner und Besucher. Aktivierung der rückseitigen Hofflächen durch Entsiegelungs- und Gestaltungsmaßnahmen, Anlage von Haus- und Vorgärten.

1.2.8 Nachweis von Stellplätzen in gebietsverträglicher Größenordnung, be-vorrechtigtes Parken für Anwohner, ggf. Ausweisung von nachbarschaftlich organisierten kleinen dezentralen Stellplatzanlagen, Errichtung und Nachweis von Stellplätzen bei Neubauvorhaben, wenn möglich auf den Grundstücken, Optimierung der Straßenstellplätze in der Walter-Korsing-Straße.

1.3 Zusammenfassung

Mit dem Nachweis der Einordnung dieser Planungsabsichten in die Bebauungsplanung soll gewährleistet werden, dass die bestehende Struktur des Gebietes mit ihren charakteristischen Merkmalen konsolidiert und behutsam erweitert wird. Die Ergänzung durch Neubaumaßnahmen ist zu verbinden mit der Verbesserung des Wohnumfeldes, orientiert an den Interessen der Eigentümer, Bewohner und Nutzer des Gebietes. Durch die sorgfältig gesteuerte Entwicklung sollen die derzeitig noch ungenutzten Potentiale auch Ansprüche aus der gesamtstädtischen Funktionszuweisung erfüllen können.

Mit den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind die Zulässigkeit von Vorhaben, Art und Maß der baulichen Nutzung überbaubarer Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen zu definieren; die bereits beschlossene Gestaltungssatzung ist zu berücksichtigen und der Fachbeitrag zur Grünordnung sind zu integrieren.

2 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Charakterisierung des Planungsgebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Erläuterungen

Das Plangebiet umfasst den südlichen Bereich Fischerstraße vom Grundstück Nr. 66/67 im Norden bis zum Zugang Ziegenwerder im Süden und den östlichen Bereich Walter-Korsing-Straße zwischen Steingasse im Norden und der Straßenbahnhaltestelle “Stadion” im Süden einschl. der Straßenräume Fischerstraße, Steingasse und Walter-Korsing-Straße in diesen Abschnitten, sowie die Straßenbahnwendeschleife. Im Osten wird das Plangebiet durch die Alte Oder begrenzt. Nördlich des Geltungsbereiches schließt unmittelbar die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit dem Plangebiet des Bebauungsplans BP-02-005 „Südöstliches Stadtzentrum“ an. Westlich des Plangebietes und der Walter-Korsing-Straße befindet sich der Anger, Teil des Sanierungsgebietes „Gubener Straße / Lindenstraße“, und im Süden grenzt das Plangebiet an das “Stadion der Freundschaft” bzw. den Geltungsbereich der “Bereichsentwicklungsplanung und Bestands- und Entwicklungspotentialanalyse nördlicher Buschmühlenweg, Oderufer Frankfurt (Oder)”.

Die Ostgrenze des Plangebietes ist in Nord-Süd-Richtung rd. 350 m lang; vis-a-vis der 30 – 40 m breiten Alten Oder befindet sich die Oderinsel Ziegenwerder mit ihrer größten Breite (zwischen 100 und 150 m) bis zur Strom Oder. Fast parallel zur südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft der befahrbare Erschließungsweg zum städtischen Naherholungsgebiet Ziegenwerder.
Die Grenzen des Plangebietes umfassen eine Fläche von 57.325 m² bzw. 5,7325 ha der Flur 44 (anteilig 53.287 m²) und der Flur 52 (anteilig 4.038 m²) der Gemarkung Frankfurt (Oder). Einschließlich der anteiligen Fläche der „Alten Oder“ die von der Plangebietsgrenze mit umschlossen wird beträgt die Gesamtfläche des Geltungsbereichs 59.850,57 m² .

2.2 Bestand und Charakterisierung des Planungsgebietes

Zum Geltungsbereich des Plangebietes gehören gemäß den Kataster- und Liegenschaftsunterlagen insgesamt 109 Flurstücke, 107 der Flur 44, 1 Flurstück (Nr. 1) und 1 Flurstücksteil (Nr. 3) der Flur 52.
Der öffentliche Straßenraum umfasst mit einer Fläche von 7.030 m² und 4 Flur-/Teilflurstücken das kommunale Straßenland der
- Fischerstraße zwischen Einmündung Walter-Korsing-Straße im Süden und der Grundstücksgrenze am Flurstück 10 / Flur 44 im Norden,
- Steingasse zwischen Fischer- und Walter-Korsing-Straße und
- Walter-Korsing-Straße zwischen den Grenzen des Geltungsbereiches im Süden und Norden.

Der Anteil des Straßenlandes an der Gesamtfläche des Gebietes beträgt 12,26 %. Die bereits sanierte Fischerstraße und die Steingasse sind Anliegerstraßen, die Walter-Korsing-Straße ist Sammelstraße und Verkehrsstraße von gesamtstädtischer Bedeutung zur Erschließung der südlichen Stadtteile Frankfurts mit der verkehrlichen Anbindung an das Stadtzentrum.
Für die Verkehrsflächen der Straßenbahn einschl. Haltestellenbereich und Straßenbahnwendeschleife werden 3 Flurstücke und 7 Teilflurstücke in Anspruch genommen, wobei die Abgrenzung der Teilflurstücke noch nicht erfolgt ist. An den 3 öffentlichen Straßen sind 57 Grundstücke gelegen, die direkt erschlossen werden,
- 4 Flurstücke davon sind Vorgärten und Hauseingangsbereiche, können eigenständig nicht genutzt werden;
- für 4 Flurstücke ist eine beidseitige Erschließung über die Fischer- und Walter-Korsing-Straße (Nr. 89, 90, 95 und 96) gewährleistet
- 43 Flurstücke sind nicht direkt an öffentlichen Verkehrsflächen gelegen und über diese erschlossen, davon liegen 34 Flurstücke direkt am Ufer der Alten Oder.

Die am Ufer der Alten Oder gelegenen Flurstücke sind Bestandteil der für die Ostseite der Fischerstraße typischen Gewannegrundstücke, nach der historisch begründeten Ansiedlung. Von ehemals 31 Gewannegrundstücken mit 76 Flurstücken (d.h. aus 2 – 4 Flurstücken / im Durchschnitt 2,45 Flurstücken / wurde jeweils ein Grundstück gebildet) sind 24 mit 59 Flurstücken erhalten, 7 dieser Gewannegrundstücke wurden durch die Straßenbahnwendeschleife geteilt, d.h. vom Ufer der Alten Oder abgeschnitten.
Zur Typik der Gewannegrundstücke gehören bis heute das einheitliche private Eigentum der jeweils 2 – 4 zugeordneten Flurstücke, die überdurchschnittliche Größe von 813,45 m² (die ursprüngliche Durchschnittsgröße betrug sogar 1.031,48 m², die einzelnen Grundstücksgrößen lagen zwischen 551 und 2.694 m²), die Errichtung vorwiegend bescheidener 1-geschossiger Haupt-/Wohngebäude in geschlossener Bauweise entlang des nur 5 – 6 m breiten öffentlichen Straßenraumes – ohne wesentliche Rücksprünge – und die zumeist einseitige Anlagerung von Nebengebäuden in der Grundstückstiefe als Grenzbebauung der schmalen aber tiefen Gewanne.
Dieses Charakteristikum in der städtebaulichen Struktur des Gebietes ist als Sanierungsziel zu erhalten. Von der im Plangebiet ausgewiesenen Grundstücksfläche (ohne Straßenland und sonstige Flächen) von 4,6257 ha = 80,7 % der o. g. Gesamtfläche, beträgt der Anteil der Gewannegrundstücke östlich der Fischerstraße 2,5217 ha bzw. 54,5 %.
Auf der Grundstücksfläche zwischen der Fischerstraße (Westseite) und der Walter-Korsing-Straße werden 28 Flurstücke mit einer Fläche von 11.521 m² ausgewiesen, das entspricht einer durchschnittlichen Größe von 411,46 m². Die Grundstücksflächen sind damit nur halb so groß wie die Gewanne östlich der Fischerstraße. Am Beispiel der durchgängigen Flurstücke 89/90 und 95/96 zwischen Fischerstraße Westseite und Walter-Korsing-Straße wird allerdings noch heute die ursprüngliche Fortführung im Sinne der Gewanne auch in diesem Bereich an der Größe der Grundstücke zwischen 614 und 1.186 m² (im Durchschnitt 890 m²) erkennbar. Die nachträglichen Grundstücksteilungen folgten offenbar den Prinzipien einer rationelleren Nutzung für den mehrgeschossigen Mietwohungsbau nach 1870.

2.3 Hydrologie

Die Alte Oder fungiert als Umfluter der Oder. In Höhe der Südgrenze des Plangebietes befindet sich an der Alten Oder das Wehr Ziegenwerder, durch welches das freie Profil stark eingeengt wird und einen Gefälleknick von ca. 30 cm im Hochwasserfall bewirkt. Die hydrologischen Verhältnisse / die Oder-Pegel-Stände / haben wesentlichen Einfluss auf das Plangebiet, vor allem östlich der Fischerstraße.

3 Raumordnung und Landesplanung, überörtliche Fachplanung

Erläuterungen

Die Stadt Frankfurt (Oder) ist Oberzentrum und Regionales Entwicklungszentrum des Städtekranzes im Land Brandenburg. Im Rahmen der Aufgabenzuweisung im System der zentralörtlichen Gliederung ist Frankfurt (Oder) nicht nur für den Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg, sondern auch grenzüberschreitend ein wichtiger Kultur- und Wirtschaftsstandort.
Die Übereinstimmung der Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin u. Brandenburg grundsätzlich mit einer Mitteilung vom 03.08.2001 bestätigt.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Erläuterungen

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Wohngebiet dargestellt. Es besteht daher Übereinstimmung der Inhalte des Bebauungsplanentwurfs mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Die ehemalige Grenze eines Trinkwasserschutzgebietes wurde nachträglich herausgenommen, da dieses Schutzgebiet Anfang 2003 aufgehoben wurde.

5 Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt und zu den textlichen Festsetzungen

5.1 Kartengrundlage

Erläuterungen

Grundlage für den Bebauungsplan ist die Vermessung des Kataster- und Vermessungsamtes der Stadt Frankfurt (Oder). Die Kartengrundlage wurde am 18.4.2001 an den Planverfasser übergeben und das Planwerk entsprechend aktualisiert.

5.2 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

a) *In den besonderen Wohngebieten sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig*

Textfestsetzung 1a)

Begründung zur textlichen Festsetzungen

Die Gebiete WB 1-10 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als besondere Wohngebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung festgesetzt. Der Charakter des Plangebietes und die gegenwärtige Wohnnutzung soll störungsfrei erhalten und entwickelt werden. Gebietsuntypische Anlagen die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig wären, würden den Charakter des Gebietes negativ verändern und wurden deshalb ausgeschlossen. Die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen entsprechen den nach der BauNVO zulässigen Anlagen und können sich daher weiter entwickeln.

b) *Unzulässig ist die Errichtung von Stellplätzen und Garagen an der Baulinie. (§ 12 Abs. 6 der BauNVO)*

Textfestsetzung 1.b)

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Der Erhalt der besonderen städtebaulichen Charakteristik des als Denkmalbereich geschützten Gebietes wird unter anderem durch die festgesetzten Baulinien an den öffentlichen Straßenräumen beabsichtigt. Die städtebauliche und architektonische Wirkung der Straßenräume soll nicht durch Stellplatzanlagen und Garagen beeinträchtigt werden. Die Straßenfronten sollen ihren historisch überkommenen Charakter behalten.

c) *Ausnahmsweise ist über die maximal festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ein weiteres Geschoss zulässig, sofern in 2,30 m Höhe über dem Fußboden dieses Geschosses 2/3 der Grundfläche nicht überschritten werden.*

Textfestsetzung 1.c)

Begründung für diese Änderung durch den erneuten Satzungsbeschluss:

Begründung zur Festsetzung 1.c)

Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde dahingehend geführt, dass die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die vorhandene Bebauung in Baumasse und Höhe darstellt, um eine Erhalt der Gebietsstruktur zu erwirken. Aus diesem Grund wurde die Geschossigkeit auf drei bis vier Vollgeschosse beschränkt. Diese Festsetzung ermöglichte auf der Grundlage der alten Bauordnung, zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen ein größenmäßig beschränktes Dachgeschoss zu errichten.

Die Brandenburgische Bauordnung 2003 beinhaltet nun unter anderem eine neue Vollgeschossdefinition, die zu anderen als den städtebaulich beabsichtigten und im Verfahren zielsetzend dargestellten Baukörperkubaturen führen würde.

Aus diesem Grund wurde, den beabsichtigten Sinngehalt der Festsetzung erhaltend, die Anpassung an die neue Rechtsgrundlage mit einem erneuten Satzungsbeschluss vorgenommen. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann überschritten werden, sofern die Bedingungen analog der alten Brandenburgischen Bauordnung (in 2,30 m Höhe über dem Fußboden dieses Geschosses dürfen 2/3 der Grundfläche nicht überschritten werden) eingehalten werden.

Die Grundfläche ist als Bruttogrundfläche nach DIN 277 Teil 1 Nr. 3.2.1 Abs. 1 Ausgabe Juni 1987 zu berechnen. Dieses ist Folge der Bestimmungen des §20 Abs.3 der Baunutzungsverordnung.

5.3 Maß der Baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichungen der Grundflächenzahlen von der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 2 der BauNVO sind in den Gebieten WB 4, 8, 9 und 10 gemäß Planzeichnung zulässig. Bei der Größe der Grundstücke und der geforderten geschlossenen Eckbebauung ist es nicht möglich, die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der BauNVO einzuhalten. Im Gebiet WB 8 wird die in den letzten Jahren entstanden bauliche Situation berücksichtigt und festgesetzt. Im Baugebiet 4 ist die geschlossene Bebauung bis zum Südende des Quartiers aus städtebaulichen Gründen zur Begrenzung des Angers erforderlich. Bei Berücksichtigung der vorhanden Bebauung und der neu geplanten kommt es daher auch hier zwangsläufig zu Überschreitungen der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Werte.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Die zulässige Geschossanzahl wurde der bestehenden Bausubstanz angepasst. Damit soll das städtebauliche Gesamtbild bei weiteren Baumaßnahmen gesichert werden. In den Eckbereichen an der Walter-Korsing-Straße werden 3 bis 5 Geschosse zugelassen um diese Ecken städtebaulich besonders zu betonen.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Im Gebiet WB 6 wird eine 1-geschossige Bebauung und die Einhaltung der durch das vorhandene Wohnhaus vorgegebenen Traufhöhe aus denkmalpflegerischen Gründen festgesetzt.

5.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und §§ 22 und 23 BauNVO

Das Plangebiet wird durch eine *geschlossene straßenbegleitende Bebauung* bestimmt. Diese soll mit dem Bebauungsplan festgesetzt und auch für Ergänzungsbauten vorgeschrieben werden. Die jetzige städtebauliche Situation wird damit gesichert.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der durchgehenden Straßenfronten wurden daher *Baulinien an der Fischerstraße und Walter-Korsing-Straße* entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzt.

An der Ostseite der Bebauung der Fischerstraße ist gegenwärtig keine durchgehende *rückwärtige Grenze der Bebauung* zu erkennen. Zur angemessenen Einschränkung der Bebauung gegenüber dem Landschaftsraum der alten Oder wurde jedoch eine Baugrenze festgesetzt, die der jetzigen Bebauung angepasst, aber begradigt wurde. Die teilweise außerhalb der Baugrenze vorhanden Bebauung braucht aus bestandsrechtlichen Gründen jedoch nicht korrigiert werden. Bei Neubauten wird diese Festsetzung allerdings wirksam und soll langfristig einen geordneten Abschluss der Bebauung erreichen.

Im Gebiet 7 wird der denkmalgeschützte Garten durch eine Baugrenze von möglicher Bebauung ausgenommen, da dessen Erhalt gegenüber der straßenbegleitenden Bebauung als wichtiger gewertet wird.

Im Bereich der Steingasse musste die Baulinie unterbrochen werden da die Westseite des vorhanden Gebäudes Fenster aufweist. Außerdem sollen die 2 vorhandenen Bäume erhalten werden. Der westliche Teil dieser Baugrenze orientiert sich an der hinteren Bauflucht der Nachbarbebauung, springt aber aus städtebaulichen Gründen zur besseren Fassung der Steingasse geringfügig vor.

5.5 überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und § 23 BauNVO

Im Bereich der Baulinien der Gebiete WB 1 - 3 und 5 - 10 sind Rücksprünge bis zu 1 m Tiefe zulässig; Vorsprünge gegenüber der Baulinie sind in allen Baugebieten unzulässig.

Textfestsetzung 2.

Die Festsetzung resultiert aus dem gegenwärtigen bzw. historischen Bestand. Geringfügige Rücksprünge gegenüber der Baulinie sind städtebaulich zu vertreten, da sie die Wirkung des denkmalgeschützten Straßenraumes nicht nachteilig beeinflussen. Vorsprünge allerdings würden das zu erhaltende Straßenbild stören und wurden daher generell ausgeschlossen.

Begründung zu textlichen Festsetzungen

5.6 Flächen für überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge ,
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die *Flächen für die Straßenbahn* wurden entsprechend dem Bestand in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb der Straßenbahnwendeschleife wird zur Verbesserung der Parkraumversorgung eine öffentliche Parkplatzfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

5.7 Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die nach Brandenburgischer Bauordnung erforderlichen *Stellplätze* sind zunächst auf den eigenen Grundstücken unter Beachtung der textlichen Festsetzung 1b) anzuordnen. Carports und Garagen können außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden, sofern die Höhe der baulichen Anlage nicht mehr als 3m beträgt.
.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

5.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Im Bebauungsplan wird die Fischerstraße als *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich* – festgesetzt, was der vorhandenen verkehrlichen Situation und dem Ziel der Verkehrsberuhigung im Sanierungsgebiet entspricht. Die einzelnen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind im Rahmen der Verkehrsorganisation festzulegen. Im Bereich der Straßenbahnwendeschleife werden gemäß Planzeichnung öffentliche Parkierungsanlagen für PKW-Stellplätze mit Zufahrt über die Fischerstraße festgesetzt: Erfasst werden Flächen der Teilflurstücke Nr. 66/1, 69, 70, 73, 74/1, 77 und 78. Da auf einem erheblichen Teil der Grundstücke aufgrund nicht realisierbarer Zufahrten keine Parkplätze angeordnet werden können, ist dieses Angebot im Sinne der Erhöhung der Wohnqualität. Tagsüber wird diese Stellplatzanlage überwiegend von Besuchern dieses Stadtgebietes genutzt.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mir der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §6 Abs. 6 BbgStrG)

Textfestsetzung 5.

Mit dieser Festsetzung wird die öffentliche Widmung der Straßenverkehrsanlagen gemäß den durch das Bbg. Straßengesetz gegebenen Möglichkeiten über den Bebauungsplan vollzogen, wodurch ein eigenständiges Widmungsverfahren nicht mehr erforderlich ist.

Begründung zu textlichen Festsetzungen

Die *Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung* nördlich des Stadions ist als kombinierter Fuß- und (überörtlicher) Radweg zum Ziegenwerder auszugestalten, Zugang und Zufahrt erfolgt über die Walter-Korsing-Straße. Die Nutzung durch Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge muss durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sondern wird durch verkehrsrechtliche Anordnungen ermöglicht. Für diese Fahrzeuge erfolgt die Zufahrt über die Fischerstraße.
Der vorhandene Haltestellenbereich vor dem Stadion soll erhalten bleiben und wird damit im Bebauungsplan als Bestandteil der *Fläche für die Straßenbahn* festgesetzt. Seitlich dieser Haltestelle wurden öffentliche Grünflächen ausgewiesen. In diesen können Wege als Zugang zur Haltestelle angeordnet werden.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

5.9 Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 16 BauGB

Die Freiflächen im Bereich zwischen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und Anlagen der Straßenbahn sowie dem Hauptwander- und Radweg zum Ziegenwerder, die Flurstücke 78, 79 80 sowie der Anschlussbereich der Flur 52, sind als *öffentliche Grünflächen* mit standortgerechten Baum- und Straucharten und mit Wiesenflächen zu gestalten. Die inzwischen vorhanden Begrünung wird damit gesichert und die Zuordnung zur öffentlichen Nutzung und Unterhaltung festgesetzt.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

5.10 Grünordnung, Freiflächen, öffentliche und private Grünflächen und Pflanzungen nach § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25a und Abs. 5 BauGB i. V. m. BNatSchG § 6 Abs. 4 und BbgNatSchG § 7 Abs. 3

a) *Die Stellplätze in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - öffentliche Parkfläche - sind aus Rasenpflaster oder Rasengitter zu erstellen. Für Zufahrten und Fahrgassen wird die Verwendung fugenreicher, wasserdurchlässiger Pflasterungen mit durchlässigem, ungebundenem Unterbau festgesetzt*. *Textfestsetzung 3.a)* *GOP*

Die Festsetzung dient der Sicherung des Wasserhaushalts durch Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten für das Niederschlagswasser und der Begrünung der Stellflächen. *Begründung zu textlichen Festsetzungen*

b) *In der Verkehrsfläche Walter-Korsing-Straße sind im Bereich des östlichen Gehweges mindestens 10 Einzelbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm über die gesamte Länge in gleichem Abstand zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 6 qm groß auszubilden.* *Textfestsetzung 3.b)*

Aus städtebaulichen Gründen soll die Verkehrsstraße beidseitig Baumreihen erhalten. Auf der Westseite sind die Bäume vorhanden, auf der Ostseite sind diese neu zu pflanzen. Mit der Baumpflanzung soll zusätzlich eine Abschirmung der Wohnungen vom Verkehr erreicht und die Belastungen vermindert werden *Begründung zu textlichen Festsetzungen*

c) *Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt :* *Textfestsetzung 3.c)*

G1 Schutz, Pflege und Entwicklung einer naturnahen Pappel-Weiden-Weichholzaue; im Böschungsbereich der Wendeschleife Entwicklung einer artenreichen Frischwiese;

G2 Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen oder Obstgehölzen und Anlage bzw. Pflege der Wiesenflächen

Mit den Festsetzungen soll die naturnahe Ausprägung der vorhandenen Vegetationsräume am Oder-Altarm geschützt und gewahrt werden. *Begründung zu textlichen Festsetzungen*

d) *Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche in den Baugebieten ist ein Baum (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm) oder Großstrauch (Endhöhe mindestens 3 m , Pflanzqualität mindestens Strauch, 100 – 150 cm hoch) zu pflanzen. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden.* *Textfestsetzung 3.d)*

Mit dieser Festsetzung soll eine angemessene Begrünung der privaten Flächen und Quartierinnenbereiche zur Erhöhung der Wohnqualität erreicht werden. *Begründung zu textlichen Festsetzungen*

Der östliche Teil der Grundstücke an der Ostseite der Fischerstraße wurde als *private Grünfläche* ausgewiesen. Diese Bereiche liegen größtenteils im Überflutungsgebiet der Oder. Durch die mögliche Beeinträchtigung bei Hochwasser scheidet eine bauliche Nutzung ieser Grundstücksteile aus. Mit der Festsetzung privater Grünflächen soll einerseits der angestrebte durchgrünte Charakter des Oderlandschaftsraumes im Bereich der Gewannegrundstücke unterstrichen und andererseits diese Fläche aus der Ermittlung der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen werden. *Begründung zum Inhalt der Planzeichnung*

Der direkt an die Alte Oder angrenzende Grundstücksbereich wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Der unmittelbare Uferbereich kann dadurch renaturiert werden, das Landschaftsbild wird erhalten und aufgewertet.

Die im Plangebiet vorhanden Bäume sind durch die Baumschutzverordnung grundsätzlich geschützt und bedürfen keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Als zu erhalten wurden daher nur besonders schützenswerte Bäume festgesetzt.

Die Standorte für neu zu pflanzenden Bäume wurden nicht festgesetzt um einer konkreten Planung genügend Variabilität zu belassen.

5.11 Wasserflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die *Grenze des Plangebietes* wurde nicht genau an die Uferkante der alten Oder gelegt. Die Wasserfläche variiert stark in ihrer Größe. Die Uferkante wurde entsprechend Wasserstand der Oder am 31.1.2001 dargestellt.Die Uferlinie liegt bei Mittelwasser ca. bei 20,12 müNN. Die Grenze der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist demzufolge gegenüber der Uferlinie gleitend.

Begründung zum Inhalt der Planzeichnung

5.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Textfestsetzung 4.

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß an der straßenzugewandten Seite der
Walter-Korsing-Straße
Fischerstraße (Flst. 146, 81, 77)
Steingasse (Flst. 104) von 40 dB
Steingasse (außer Flst. 104) von 35 dB
Fischerstraße (außer Flst. 146, 81, 77) von 30 dB
aufzuweisen.
An den sonstigen Seiten kann das resultierendes Schalldämm-Maß um 5 dB verringert werden. Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr. 5 DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) zu führen..:

Begründung zu textlichen Festsetzungen

Die Grundlage für diese Werte war der Lärmminderungsplan der Stadt Frankfurt (Oder). Konkrete Baumaßnahmen sind mit diesen Werten entsprechend der speziellen Nutzung der Räume in den Gebäuden bestimmbar. Die für bestimmte Innenräume zulässigen Werte sind in den einschlägigen Rechtsvorschriften bestimmt.

5.13 Nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB

a) *Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil des Denkmalbereiches Gubener Vorstadt. (Amtsblatt Nr. 12 vom 20.12.2000) In der Planzeichnung sind zusätzlich 6 Einzeldenkmale lt. Denkmalliste der Stadt gekennzeichnet. Für diesen Denkmalbereich und die Einzeldenkmale gelten die Bedingungen des § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Brandenburg vom 22.07.1991 (GVBI. S. 311).*

Nachrichtliche Übernahme

Hinweis

Es sei an dieser Stelle zusätzlich darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale befinden. Es gelten diesbezüglich die gesetzlichen Bestimmungen.

b) *Hochwasserlinie: höchster Wasserstand im Juli 1997 für den Oder-Strom-km 583,6 mit Richtwert 24,20 m über NN (24,05 mü HN). Nach Angabe des Landesumweltamtes Brandenburg, Abt. Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, Referat W9, Wasserwirtschaft Ost Frankfurt (Oder) liegt HW 100 bei 24,15 m DHHN92. HW 200 liegt ca. 20cm höher (24,35 bei der Annahme DHHN92 = NN).*

Nachrichtliche Übernahme

Die Angaben wurden aus o.g. Schreiben vom 10.6.1998 übernommen

5.14 Hinweise

a) *Das Plangebiet ist identisch mit dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Südliche Fischerstraße / Walter-Korsing-Str..*

Hinweis

Die Information über die Lage innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist aufgrund der Rechtswirkungen und der in Sanierungsgebieten geltenden Sonderregelungen ein wichtiger Hinweis für Bürger und Eigentümer.

Begründung für den Hinweis

b) *Für das Plangebiet gelten "Die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der südlichen Fischerstraße und der südlichen Walter-Korsing-Straße", veröffentlicht im Amtsblatt vom 22.02.1995.*

Hinweis

Der Beschluss wurde nicht aufgehoben und ist weiterhin für das Gebiet gültig. Er steht nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des

Begründung für den Hinweis

Bebauungsplanes. Der Hinweis ist aufgrund der zusätzlichen Regelungstatbestände der Satzung wichtig.

d) *Die privaten Grün- und Freiflächen zwischen den Wohngebieten Nr. 1 bis 3 und der Alten Oder liegen im Bereich des höchsten Hochwassers. Es wird auf das Wasserhaushaltsgesetz vom 23.03.1986 (BGB 1 S. 1529 und 1654) sowie das Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) vom 13.07.1994 (GBL Teil 1 Nr. 22 S. 302) hingewiesen*. *Hinweis*

Auch dieser Hinweis dient der Information der Bürger über weitere im Plangebiet geltende Gesetze, die bei baulichen und sonstigen Maßnahmen zu beachten sind. *Begründung für den Hinweis*

6 Erschließung des Plangebietes

6.1 Verkehrserschließung *Erläuterungen*

Das Planungsgebiet ist über die W.-Korsing-Straße an das öffentliche Straßennetz der Stadt angeschlossen. Der direkten Erschließung dient die Fischerstraße, angebunden an die Walter-Korsing-Straße und an den Kellenspring. Eine weitere Querverbindung bildet die Steingasse. Die vorhandenen Verkehrserschließungsanlagen wurden auch weiterhin als öffentliche Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

6.2 Geh- und Radwege *Erläuterungen*

Die Walter-Korsing-Straße weist auf beiden Straßenseiten eine breiten Gehweg auf. Die Fischerstraße ist als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Dort überlagert sich der Fahr- und Fußgängerverkehr.
Das Gebiet wird an der Südseite vom überörtlichen Oder-Neiße-Radweg tangiert. Dieser verläuft vom Buschmühlenweg über den Carthausplatz zum Ziegenwerder.

6.3 Versorgungstechnik *Erläuterungen*

6.3.1 Heizung

Eine Erschließung des Gebietes mit Fernwärme ist gegenwärtig nicht geplant. Trassen wurden für diesen Zwack nicht im Bebauungsplan ausgewiesen.

6.3.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist gesichert.

6.3.3 Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Plangebietes ist gesichert.

6.3.4 Nachrichten- und Telekommunikationssysteme

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist gesichert.

6.4 Regen- und Schmutzentwässerung

Das gesamt Planungsgebiet ist durch eine Mischwasserkanalisation im öffentlichen Straßenraum erschlossen

7 .Auswirkung der Planung

7.1 Bauliche Ergänzung *Erläuterungen*

Ein Teil der im Plangebiet vorhanden unbebauten Grundstücke ist oder wird gegenwärtig bebaut. Es sind weitere Reserven für eine Wohnbebauung vorhanden, für welche der Bebauungsplan den verbindlichen Rechtsrahmen herstellt.

7.2 Stellplatzangebot

Straßenbegleitend wurden in der Walter-Korsing-Straße ca. 25 Stellplätze realisiert. Innerhalb der Wendeschleife konnten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ca. 60 Stellplätze realisiert werden. Der Hauptteil der erforderlichen Stellplätze muss innerhalb der privaten Grundstücke realisiert werden.

7.3 Grünordnung / Grünflächen

Auf die Forderungen und Empfehlungen des Gutachtens "Untersuchung der Lebensräume von Fledermäusen im Entwicklungsgebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens BP-002-005 Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)" von R. und Dr.J. Haensel (1999) wird im B-Plan wie folgt eingegangen:

Die Straßen dienen im Gebiet lediglich der Erschließung der Grundstücke (Anliegerverkehr). Die Haupterschließung erfolgt über die Walter-Korsing-Straße. Die Fischerstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Dies auch für die Steingasse festzusetzen, konnte aufgrund des vorhandenen(erneuerten) Ausbauzustandes – eindeutig durch Hochbord getrennte Fahr- und Gehbahn – nicht umgesetzt werden, da dem straßenverkehrsrechtliche Bestimmungen entgegenstehen.

n der Steingasse sind städtebaulich keine Baumpflanzungen möglich, da deren historischer Querschnitt erhalten bleiben soll und die Gasse im Rahmen des Projektes Sanierung der südlichen Fischerstraße bereits saniert wurde (Sanierungsgebiet und Denkmalbereich). Wie im Bebauungsplan "Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)" festgesetzt, wird auf der Nordseite der Steingasse die Baulinie geöffnet, um den Erhalt der Bäume zu gewährleisten bzw. im Mittelbereich neue Bäume pflanzen zu können.

Auf der Südseite der Steingasse wurde die Baugrenze zurückgesetzt und sind Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Die Forderung nach sparsamer, gedämpfter Straßenbeleuchtung wird als Empfehlung in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen. Eine Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht möglich.

Die Anbringung von Nisthilfen, kann aufgrund fehlender bodenrechtlicher Relevanz im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, wird aber als Hinweis zum Artenschutz empfohlen.

Zur Ausgangssituation im Plangebiet gehören die vorhandene Brachen und Baulücken. Zielstellung ist die Wiederherstellung und der Erhaltes der historischen städtebaulichen Strukturen. Es ist nicht grundsätzlich davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zu einer Nutzungsintensivierung und zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führen. Die im Bebauungsplan dargestellten überbaubaren Grundstücksfläche spiegeln das einst sehr dicht bebaute Quartier wider, indem übrigens zu jeder Zeit Baurecht gemäß § 34 BauGB bestand. Es besteht also kein erhöhtes Ausgleichserfordernis für die Wiederbebauung der Baulücken, da der Eingriff bereitszulässig war. Die tatsächlichen Beeinträchtigungen sind im GOP ermittelt worden und keine Ausgleichserfordernisse über den zulässigen Eingriff hinaus.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen stellen aufgrund ihrer geringen Größe eine geringe Belastung für den städtischen Haushalt dar. Sie sind zur Erhaltung des gestalteten Stadionvorbereichs zwingend erforderlich. Bei den festgesetzten privaten Grünflächen handelt es sich ausschließlich um die bereits vorhandenen Hausgartenflächen der Gewannegrundstücke zur alten Oder.

7.4 Brachflächenbeseitigung

Die z.Z. noch in größeren Teilen des Plangebietes vorhandenen Brachflächen innerhalb der besonderen Wohngebiete können entweder privat bebaut oder die betreffenden Grundstücke von der Stadt an private Bauinteressenten verkauft werden. Durch den Bebauungsplan als festen Rechtsrahmen und durch die Unterstützungsmöglichkeiten im Rahmen der Sanierung wird in den nächsten Jahren ein weiterer guter Fortschritt der Brachflächenbeseitigung erwartet.

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Erläuterungen

8.1 Neuordnung der Grundstücke im Zusammenhang mit den einzelnen Baumaßnahmen

Grundsätzliche Grenzveränderungen sind nicht erforderlich. Bei der weiteren Bebauung von Grundstücken kann es zu einer Teilung kommen.

8.2 Verkehrliche Maßnahmen

Lagemäßige Korrekturen der Straßenverkehrsfläche, wie z.B. der Einmündungsbereich der Walter-Korsing-Straße zum Carthausplatz, wurden im Bebauungsplan vorerst nicht bzw. nur in sehr geringem Maße berücksichtigt. Sie könnten zu gegebener Zeit im Ergebnis konkreter Planungen in einer Planänderung berücksichtigt werden.

8.3 Realisierung der öffentlichen Grünflächen

Im Jahr 2003 wird der Stadioneingang neu gestaltet. In diesem Zusammenhang erfolgte auch die Neuordnung der öffentlichen Grünflächen südlich der Wendeschleife.

8.4 Realisierung der Parkplätze

Die Realisierung der öffentlichen Stellplätze innerhalb der Wendeschleife ist in der Zwischenzeit erfolgt.

8.5 Bebauung der besonderen Wohngebiete

Die Bebauung freier Grundstücke wird durch private Bauherren realisiert.

8.6 Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans realisiert werden.

ANHANG

Flur- und Flurstücksübersicht

Zum Geltungsbereich des Plangebietes gehören gemäß Kataster- und Liegenschaftsunterlagen vom 23.06.2003.

Flur 44:

Flurstücke 182 Fischerstraße (teilweise), 10, 180, 181, 183, 159, 158, 157, 150, 149, 148, 147, 151, 11/1, 11/2, 12, 185, 186, 142, 19, 20, 22, 21, 23, 24, 27, 26, 25, 28, 29, 31, 30, 32/1, 32/2, 33, 35, 34, 36, 37, 39, 38, 41, 42, 44, 43, 45, 46, 48, 47, 49, 50, 52, 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 192, 193, 63, 65, 66/2, 66/1, 67, 169, 164, 68, 70, 71, 168, 165, 72, 162, 74/2, 74/1, 75, 167, 77, 166, 76, 78 Wegefläche zum Ziegenwerder, 80 Freifläche und Stadion, 79 Feifläche Stadion, 138 Walter-Korsing-Straße (teilweise) , 107 Steingasse, 137, 104,105, 106, 103, 102, 99, 100, 101, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 139, 85, 81, 144, 145, 146,

Flur 52:

Flurstücke 1 Straßenbahnbereich (teilweise), 3 Freifläche und Stadion (teilweise)

Flur 40

Flurstücke 5 Ziegenwerder, 4 Oderaltarm