Erläuterungen

Bearbeitungsstand Januar 2004

1 Darstellung der Gesamtaufgabe 3
1.1 Veranlassung der Planung 3
1.2 Abgrenzung und Gliederung des Plangebietes (siehe Bestandsplan Blatt 1.2 und 1.5) 3
1.3 benachbarte Bebauungspläne und Sanierungsgebiete 3
1.4 Einbindung in die Stadtstruktur (siehe Blatt 1.1) 3
1.4.1 städtebaulich - räumliche Einbindung 3
1.4.2 funktionelle Einbindung 3
1.4.3 stadtwirtschaftliche Einbindung 3
1.4.4 ökologische Aspekte 4
1.5 Entwicklungsplanerische Ziele 4
1.5.1 Strukturentwicklung 4
1.5.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung 4
1.5.3 Ziele der Gesamtstadtentwicklung 4
1.5.4 Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan 4
1.5.5 Entwicklung aus dem Landschaftsplan 4
2 BEPA (Bestands- und Entwicklungspotentialanalyse) 5
2.1 Geschichtliche Entwicklung 5
2.1.1 Siedlungsentwicklung, Wandlung der Landschaft (siehe Anlage 3.8) 5
2.1.2 Planausschnitte aus dem Archiv (siehe Anlage 3.9) 6
2.1.3 Erläuterung zur landwirtschaftlichen Nutzung 6
2.1.4 Entwicklung der Eisenbahn 6
2.2 planungsrechtliche Situation 7
2.2.1 Bestand und Struktur nach Art und Maß der baulichen Nutzung (siehe Anlage 3.12) 7
2.2.2 Bauleitplanungen (siehe Blatt 1.5) 7
2.2.3 Zielsetzungen weiterer Vorhaben und Planungen 7
2.2.4 vorhandene Bauanträge 7
2.2.5 Baustellen 7
2.3 Bestandserfassung und Bewertung 7
2.3.1 Topografische- und geologische Verhältnisse (siehe Blatt 1.4) 7
2.3.2 Klimatische Verhältnisse 8
2.3.3 Hydrologische Verhältnisse an der Erdoberfläche (siehe Blatt 1.4) 8
2.3.4 Bebauungsstruktur (siehe Anlage 3.6 - Fotodokumentation) 8
2.3.6 Bilanz und Stand bisheriger Vorhaben und baulicher Maßnahmen 11
2.3.7 Eigentumsverhältnisse (siehe Blatt 1.3 und Anlage 3.7) 11
2.3.8 soziale Infrastruktur 11
2.3.9 Verkehrsstruktur (siehe Blatt 1.10) 11
2.3.10 technische Infrastruktur (siehe Blatt 1.10) 12
2.3.11 Altlasten 12
2.3.12 Landschaftsbild (siehe Blatt 1.6) 12
2.3.13 Gliederung, Flächenbewertung (siehe Blatt 1.7, 1.8 und 1.9) 13
2.4 Missstände, Konfliktanalyse und Potentiale (siehe Blatt 1.11) 15
2.4.1 Konflikte, die sich aus der Besiedlung ergeben 16
2.4.2 Ortsbildkonflikte (städtebaulich -gestalterische Mängel) 17
2.4.3 Konflikte, die sich aus der Erschließung ergeben 18
2.4.4 Konflikte aus Geländeveränderungen 20
2.4.5 Konflikte die sich aus der Land- und Forstwirtschaft ergeben 21
2.4.6 Konflikte, die sich aus der Erholungsnutzung ergeben: 21
2.5 Bürgerbeteiligung, Abstimmung mit Ämtern und deren Auswertung 22
2.5.1 Planungsgespräch am 15.10.1997 bei der Stadt Frankfurt (Oder) Protokoll 1 22
2.5.2 Beratung beim Naturschutzbeirat am 13.11.1997 22
2.5.3 Planungsgespräch am 07.04.1998 bei der Stadt Frankfurt (Oder) Protokoll 2 22
2.5.4 Beratung mit dem Carthausverein und städtischen Ämtern am 29.08.1998 Protokoll beim Stadtplanungsamt 22
2.5.5 Planungsgespräch am 15.10.1998 bei der Stadt Frankfurt (Oder) Protokoll 3 22
2.5.6 Planungsgespräch am 17.11.1999 bei der Stadt Frankfurt (Oder) Untere Bauaufsichtsbehörde 22

2.5.7 Planungsgespräch am 24.11.1998 bei der Stadt Frankfurt (Oder) mit der Unteren Wasserbehörde und dem Tiefbauamt 22
2.5.8 Planungsgespräch am 26.11.1998 Telefonat mit der FWA Aktenvermerk 22
2.5.9 Planungsgespräch am 12.02.1999 bei der Stadt Frankfurt (Oder), Sportamt Protokoll 6 22
2.5.10 Planungsgespräch am 11.03.1999 bei der Stadt Frankfurt (Oder) mit städtischen Ämtern und Carthausverein Protokoll 7 22
2.5.11 Vorlage und Diskussion der Studie „Hochwasserschutz Buschmühlenweg“ mit dem Landesumweltamt am 19.09.2000 22
2.5.12 Abstimmung einer Kompromisslösung zum Hochwasserschutzdeich am 07.06.2001 in Zusammenarbeit mit dem Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen und der unteren Wasserbehörde 22
2.5.13 Endabstimmung mit den städtischen Ämtern, Beratung am 9.1.2004 22
3 BEP Bereichsentwicklungsplanung (städtebauliche Rahmenplanung) 23
3.1 Planungsziele 23
3.2 Konzept der Flächennutzung 23
3.2.1 Vorschläge zu weiteren Planungen 23
3.2.2 Neuordnung der Grundstücke, Umlegungsmaßnahmen 24
3.3 Entwicklung des Landschaftsbildes 24
3.3.1 Schaffung / Ausbau einer vernetzten Grünstruktur im Odertalrandbereich 24
3.3.2 Neuanlage / Umwandlung von Alleen / Baumreihen 24
3.3.3 Entwicklung naturnaher Waldbestände 25
3.3.4 Schutzgebiete 25
3.3.5 Erweiterung NSG Eichwald und Buschmühle (inkl. Entflechtung von Biotopschutz und Erholungsnutzung) 25
3.3.6 Ergänzung Immissionsschutzpflanzung 25
3.3.7 Erhalt / Entwicklung von Quellen und Quellbächen 26
3.3.8 Renaturierung der Fließgewässer 26
3.3.9 Entwicklung / Umgestaltung Ortsrand 26
3.3.10 Vorschläge zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 27
3.4 Hochwasserschutzmaßnahmen 27
3.5 Wohnungsbaupotentiale 28
3.6 Potentiale für Gewerbe / Dienstleistungen 28
3.7 Potentiale für Sport, Konzeption für den Oder Sport- und Freizeitpark 28
3.8 Potentiale für Erholung 29
3.9 Konzept Verkehrserschließung 30
3.9.1 Straßen 30
3.9.2 Parkplatzkonzeption 30
3.9.3 Radwegkonzept 31
3.9.4 Neuanlage / Instandsetzung Fußwegesystem 31
3.9.5 Rückbau bestehender Wege 32
3.9.6 Straßenbahn und Bus 32
3.9.7 Deutsche Bahn 32
3.10 Konzept technische Infrastruktur 32
3.11 Ausbau der Oder 32
3.12 Varianten 33

1 Darstellung der Gesamtaufgabe

1.1 Veranlassung der Planung

Der Südraum der Stadt Frankfurt (Oder) zwischen dem Anger und dem Gelände der Deutschen Bahn unterlag über lange Zeit keinerlei städtebaulicher Entwicklung. Nur unmittelbar nach dem Krieg wurde das Stadion als Ersatzbau für das nunmehr auf polnischer Seite liegende errichet und die Bahnanlagen durch Verbreiterung des Dammes erweitert. Durch vielfältige und sehr unterschiedliche mehr oder minder private Aktivitäten kam es in einigen Bereichen zu isolierten Baumaßnahmen. Es könnten, bei einem Verzicht auf eine umfassende Planung, unkontrollierte städtebauliche Umstrukturierungsprozesse und eine Destabilisierung des Gebietes erfolgen. Dies soll durch die vorliegende Planung verhindert werden und eine behutsame Aufwertung durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen eingeleitet werden.
Das gesamte Gelände hat für die Stadt eine außerordentliche Bedeutung. Eine behutsame Ansiedlung und Erweiterung des Gewerbes, eine Stabilisierung und Abrundung des Wohnens und eine Aufwertung der Erholungslandschaft sind erforderlich. Die Größe des Gebietes und seine Lage in der Stadt zwingen zu einer allumfassenden Planung.
Eine der Grundlagen für die Planung war die Annahme, durch einen Deichbau weitere Flächen für Sport und Erholung zu erschließen und die Bebauung am Buschmühlenweg zu schützen. Durch die Zwischenschaltung der Studie zum Hochwasserschutz wurde die Planung Anfang 1999 unterbrochen und im I. Quartal 2002 überarbeitet. Nach umfänglicher Diskussion wurde 2003 entschieden, auf einen Deichbau völlig zu verzichten. Die Rahmenplanung wurde deshalb nochmals überarbeitet

1.2 Abgrenzung und Gliederung des Plangebietes (siehe Bestandsplan Blatt 1.2 und 1.5)

Das Gebiet wird begrenzt durch die Bahnanlagen im Westen und Süden, die Oder im Osten und den Anger im Norden. Im Norden wird die Grenze durch die bestehenden Sanierungsgebiete definiert.

1.3 benachbarte Bebauungspläne und Sanierungsgebiete

Im Norden grenzt das Sanierungsgebiet Fischerstraße, gefaßt durch den Bebauungsplan
BP - 02 - 008, westlich davon grenzt das Sanierungsgebiet Gubener Straße an. Der Bebauungsplan BP - 02 - 008 ist beschlossen und wurde zur Prüfung bei der oberen Verwaltungsbehörde eingereicht. Die gegenseitigen Einflüsse sind abgestimmt.

1.4 Einbindung in die Stadtstruktur (siehe Blatt 1.1)

1.4.1 städtebaulich - räumliche Einbindung

Das Gebiet liegt im Niederungsbereich der Oder sowie am Odertalrand und geht in seiner Bebauungsstruktur in den früheren Vorstadtbereich des Angers (vor 1900 Exerzierplatz) und in die Fischerstraße über. Es sind keine ausgesprochenen städtebaulichen Dominanten vorhanden. Nur die zu DDR- Zeiten errichteten Beleuchtungstürme des Stadions greifen in das Stadtbild ein. Ein stadträumlich bestimmendes Element stellt der ca. 20 m hohe Bahndamm im Süden des Geländes dar.

1.4.2 funktionelle Einbindung

Durch seine Lage weist das Gebiet nur wenige Anbindungen an die umliegende Stadt auf. Im Süden führt die ehemalige Landstraße nach Fürstenberg durch die Bahnanlage zu einem sehr locker bebauten Einfamilienhausgebiet und ins Umland. Nach Westen ist das Gebiet durch die Bahnanlagen völlig von der übrigen Stadt abgeschlossen. Nur der Fußweg zum Wasserturm und in das Neubaugebiet Neuberesinchen überbrücken die Bahnanlage. Im Nordbereich sind 2 Verbindungen nach Beresinchen vorhanden. Über die 3 Straßen Gubener-, Linden- u. W.- Korsing - Straße hat das Gebiet Verbindung zum Stadtzentrum.. Das Gebiet ist durch öffentliche Verkehrsmittel erschlossen. Eine Buslinie führt durch das Gebiet, die Straßenbahn tangiert es im Norden.

1.4.3 stadtwirtschaftliche Einbindung

Das Gebiet ist bestimmt durch seine Wohn- und Freizeitfunktion. Das Gewerbe spielt eine untergeordnete Rolle. Sollte man sich in der Zukunft dazu entschließen, den Sportbereich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu nutzen, so hat das Gebiet erhebliche Bedeutung für den Freizeit- und damit Dienstleistungsbereich. Diese Bedeutung geht über die Stadt hinaus.

1.4.4 ökologische Aspekte

Natur- und Landschaftsschutz spielen in diesem Gebiet eine bedeutende Rolle. Gerade für den innerstädtischen Niederungsbereich sind diese Aspekte bestimmend und bei der Planung von ausschlaggebender Bedeutung.
Fast der gesamte Teilbereich II und Abschnitte des Teilbereiches I unterliegen einem gesetzlichen Schutz (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet bzw. nach § 32 BrNatSchG). Zusätzlich haben die ausgedehnten Wiesenflächen als natürliche Hochwasserretentionsräume eine weitere definierte Funktion. Durch die für eine größere Stadt wohl weitgehend einmalige Situation in der (bei Betrachtung der Städte Slubice und Frankfurt als ökologisch zusammenhängender Stadtkörper) bis in den Zentrumsbereich ein Viertel (eines "normalen" Stadtkreises) völlig von Bebauung frei ist, ist eine hervorragende Durchlüftung der Innenstadt gewährleistet. Zu diesem stadtklimatisch äußerst positiven Zustand trägt auch der "offene" Landschaftsraum im Untersuchungsgebiet bei. Ferner war der gesamte hier betrachtete Raum noch als Trinkwasserschutzzone (verschiedene Stufen) ausgewiesen. Diese wurde 2003 aufgehoben. Die ehemaligen Grenzen sind in den Bestandsplänen dargestellt um den ehemaligen Verlauf zu dokumentieren.

1.5 Entwicklungsplanerische Ziele

1.5.1 Strukturentwicklung

Mit der Planung soll sich die Gebietsstruktur nicht grundsätzlich verändern. Das Gebiet wird in seiner derzeitigen funktionellen Gliederung gefestigt und Fehlentwicklungen zurückgenommen.

1.5.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Ziele der Planung stimmen mit denen der Landesplanung überein. Auswirkungen überörtlicher Entwicklungen wie beispielsweise die der Deutschen Bahn sind derzeit nicht definiert, dürften aber die Areale, die derzeit davon in Anspruch genommen werden nicht überschreiten. Eine Reduzierung der Bahnanlagen im Niederungsbereich zugunsten der Landschaftsentwicklung scheint völlig ausgeschlossen.

1.5.3 Ziele der Gesamtstadtentwicklung

Im Gebiet soll sich der Wohnungsbau stabilisieren und geringfügig erweitern. Das Gewerbe kann sich weiter entwickeln, ohne eine bestimmende Rolle zu spielen. Von ausschlaggebender Bedeutung ist die Entwicklung des Sportbereiches und die Ordnung der Erholungsbereiche. Mit dieser Ordnung sollen weitere Schädigungen der geschützten Bereiche unterbunden bzw. vorhandene vermindert werden.

1.5.4 Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan

Grundsätzliche Veränderungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich durch diese Planung nicht. In den Hangbereichen muß die räumliche Gliederung fortgeschrieben werden. Hier müssen, bei Vorliegen präziserer Ermittlungen, Bereiche anders als im Flächennutzungsplan definiert werden.

1.5.5 Entwicklung aus dem Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für die Stadt Frankfurt (Oder) - Planungsbüro Davids, Terfrüchte & Partner Essen - Frankfurt (Oder) 1996 sieht im untersuchten Raum vor allem die Erhaltung und teilweise Aufwertung der vorhandenen Freiräume vor. Außerdem werden umfangreiche Neuvorschläge für Erweiterungen bzw. Neuausweisungen von Schutzgebieten (NSG, LSG, geschützte Landschaftsbestandteile) gemacht. Folgende, für den Untersuchungsraum relevante Themen werden im Landschaftsplan u. a. explizit genannt :
- Erhalt und Ergänzung des bestehenden Grünsystems (System "Grüner Finger") einschließlich wesentlicher Erweiterung des Rad- und Fußwegenetzes
- Erhalt und Neuanlage von Streuobstbeständen als typisches Landschaftselement, besonders zur Einbindung der Stadt in die umgebende Landschaft (Ortsrand)

- überregionale (gesamtökologische) Bedeutung der Oderaue einschließlich Erhalt der traditionellen Grünlandnutzung

- Quellschutz; Hinweis auf generellen gesetzlichen Schutz aller Quellbiotope (§ 32 Biotope), Empfehlung der Freihaltung aller Quellen von Überbauung, Überdeckung oder anderweitigen verändernden Beeinträchtigungen
- Renaturierungsvorschlag für Fließgewässer (im Gebiet betrifft das den Unterlauf der Bardaune)
- Beschränkung der Flächenausweisung für die innerstädtische Siedlungsentwicklung auf ein realistisches, unbedingt notwendiges Maß (kein Vorhalten von zahlreichen Überhangflächen)
- als Bereich mit "...hoher zeitlicher und räumlicher Priorität zur Umsetzung landschaftsplanerischer Maßnahmen." wird unter anderem gesondert die "Oderhangkante nördlich, südlich und im innerörtlichen Bereich von Frankfurt (Oder)" genannt

2 BEPA (Bestands- und Entwicklungspotentialanalyse)

2.1 Geschichtliche Entwicklung

2.1.1 Siedlungsentwicklung, Wandlung der Landschaft (siehe Anlage 3.8)

Vor 1800 war das Gebiet im wesentlichen unbebaut und wahrscheinlich nur wenig landwirtschaftlich genutzt. Das Carthaus ging aus einer mittelalterlichen Klosteranlage hervor, deren Größe nicht bekannt ist. Die Hussiten zerstörten es im 15. Jahrhundert. Im 18./19. Jahrhundert etablierte sich dort eine Badanlage in welcher Quellwasser genutzt wurde, das der am Hang gelegenen Quelle entnommen wurde.
Die südliche Vorstadt wurde im 15. Jh. ebenfalls von den Hussiten zerstört. Die heutige Bebauung an der Gubener Straße und am Anger entwickelte sich erst im späten 18./19. Jh. und bildete die neue Stadtgrenze (Gubener Tor). Im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts wurde das Gebiet an der Hangseite schrittweise bebaut. Aufschüttungen oder natürlich vorhandene Sandinseln erlaubten eine lockere Bebauung auf der Ostseite des Buschmühlenweges im Bereich des jetzigen Stadions. Zuerst entstand hier das städtische Wasserwerk.
Erwähnenswert ist das ehemalige Chausseehaus auf der Westseite des Buschmühlenweges ungefähr in der Mitte des Gebietes. Dieses ist heute in seiner Gestalt total verändert und als solches nur schwer erkennbar.
Mitte des 19. Jahrhunderts begann man mit dem Bau der Eisenbahn. Dies führte zu einschneidenden Veränderungen des Landschaftsbildes und beeinträchtigte die natürlichen Verhältnisse, z.B. die des Grundwassers erheblich.
Anfang des 20. Jahrhunderts entstanden eine Reihe von Gaststätten und ein Spazierwegsystem bis zur "Steilen Wand". Die Niederung wurde zum Erholungsgebiet für die Mittel- und Unterschicht der Stadt.
Bis zur Jahrhundertwende hatte sich der Oderhang im Gebiet zu einer der bevorzugtesten Wohngegenden Frankfurts entwickelt. Ausdruck fand dies in mehreren sehr repräsentativen Gebäuden. Das Gebiet wurde zur Villengegend.
Nach der Zerstörung der Stadt und der Trennung zum polnischen Nachbarn wurden wesentliche Teile der Niederung mit den Trümmern der Stadt aufgeschüttet und das Stadion errichtet. Der Bahndamm wurde vergrößert, um die Aufgaben des Transits übernehmen zu können. Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen des Bahndammes wurde im 19. Jh. und nach dem Krieg das Gelände und damit der gewachsene Boden oberhalb des südlichen Buschmühlenweges großflächig abgetragen und als Füllboden verwendet. Der in den geologischen Karten dargestellte Erdstoff ist an dieser Stelle nicht mehr vorhanden.
In der Nachkriegszeit hat die Altbausubstanz stark gelitten. Allerdings wurden nur einzelne Gebäude abgerissen. Vielmehr verfielen die Häuser oder wurden durch unproportionale An- und Umbauten in ihrem Erscheinungsbild stark verändert und oft entstellt (z.B. das schon erwähnte ehemalige Chausseehaus unterhalb der schönen Aussicht). An einigen Stellen erfolgte in der DDR- Zeit die Errichtung von kleinen Einfamilienhäusern, Baracken und technischen Gebäuden, die dem bisherigen Gebietscharakter nicht entsprachen. Wesentliche Teile der Hänge hinter den am Hangfuß befindlichen Gebäuden wurden durch Kleingartenanlagen der allgemeinen Zugänglichkeit entzogen.
Seit 1990 sind zahlreiche Gebäude mehr oder weniger gründlich saniert worden, darunter auch einige der gebietsprägenden Bauten. Stellenweise erfolgte (überwiegend gebietsuntypischer) Gebäudeneubau in der 1. und 2. Baureihe. Die Wohnanlage der BOTAG greift erheblich in die bestehende Baustruktur ein, wurde aber durch einen VEP abgesichert. Sie wurde nur teilweise realisiert. Im oberen Hangbereich könnte es zu einem Verzicht auf die ursprünglich geplante Bebauung kommen.

2.1.2 Planausschnitte aus dem Archiv (siehe Anlage 3.9)

In Stadtarchiv liegen Stadtpläne seit Mitte des 19. Jahrhunderts für das Gebiet vor. Das Archiv stellte Ausschnittkopien zur Verfügung. Aus diesen ist die städtebauliche Entwicklung ableitbar. Die Pläne wurden als Anlage beigefügt.

2.1.3 Erläuterung zur landwirtschaftlichen Nutzung

Seit dem Mittelalter dürfte die landwirtschaftliche Nutzung - in der damals üblichen Weise - in extensiver Wiesennutzung (Niederung) und Ackerbau (Hochfläche, Hänge) bestanden haben. Für die Wiesenflächen ist schon damals kombinierte Mahd-/ Weidenutzung anzunehmen. Aus Kenntnissen über bestimmte, im 16. und 17. Jahrhundert auf den Oderwiesen bei Frankfurt nachgewiesene Pflanzenarten kann man schließen, daß zu diesem Zeitpunkt dort noch nährstoffärmere (z.T. durchströmungsmoorartige) Bodenverhältnisse herrschten und die Vegetationszusammensetzung stark von den heutigen Verhältnissen abwich. Garten- und Obstbau spielte sicher keine wesentliche Rolle. Weiterhin ist davon auszugehen, daß zu diesem Zeitpunkt Gehölzbestände generell kaum in größeren Flächen vorhanden gewesen sein dürften (starke Holznutzung und Bewirtschaftung aller zur Verfügung stehenden Flächen). Es handelte sich wohl im wesentlichen um galerieartige Weichholzelemente.
Die Entwicklung der heute in der Aue vegetationsbestimmenden, natürlicherweise sehr produktionskräftigen Vega- und Gleyböden resultiert aus anthropogen bedingten Bodenumlagerungsprozessen infolge von großflächigen Rodungen im Einzugsbereich der Oder. Wegen des schon angesprochenen hohen Nährstoffreichtums sowie des Hochwassereinflusses (Lage im natürlichen Hochwasserbereich) wurden die Wiesen auch in der Folgezeit, bis in heutige Tage extensiv (d.h. ohne direkte anthropogene Düngung; Umbruch; Ansaat etc.) bewirtschaftet. Erst in allerjüngster Zeit ist es hier auf privaten, im Nebenerwerb bewirtschafteten Teilflächen zu Auflassungen gekommen. Auch die Entwicklung der heute stark schützenswerten Hartholzaue (NSG Eichwald und Buschmühle) beruht auf den angesprochenen holozänen Bodenbildungsprozessen. Während die Waldbestände bis in die 40er und 50er Jahre überwiegend privat bewirtschaftet wurden, blieben sie ab diesem Zeitpunkt weitgehend sich selbst überlassen. Im Zusammenhang mit dem Hochwassereinfluß konnten sich dadurch bis heute stellenweise "urwaldartige" Partien mit außerordentlicher ökologischer Vielfalt herausbilden. Hauptgrund für die "Verschonung" der Althölzer liegt in der - kriegsbedingt - starken Splitterverseuchung, welche einer wirtschaftlichen Nutzung entgegenstand. In jüngster Zeit wurden nach Übernahme der Zuständigkeit durch den Frankfurter Stadtförster wiederum vorbereitende Maßnahmen zur Holznutzung durchgeführt (Wegebau, Anlage von Polderplätzen etc.).
An den Hängen und der anschließenden Hochfläche fand im Mittelalter wohl ausschließlich Ackerbau statt. Die später zunehmende Nutzung als Hütungs- und Weideland (etwa in der Form der noch heute existenten Halbtrockenrasen nördlich Frankfurts) ist bereits als "Wohlstandsindiz" zu werten (bessere und kontinuierlichere Ernährungsabsicherung. (Sortenzucht, bessere Lagerverfahren). Es war möglich geworden, auf Teilflächen in größerem Maßstab die energetisch wesentlich unrentablere und flächenintensivere Fleischproduktion (Schaf-, Ziegen- und Rinderhaltung) durchzuführen. Deutlich verstärkt wurde diese Entwicklung durch die allgemeine Einführung der Kartoffel. Heute noch auf Restflächen vorhandene Streuobstwiesen, sowie Garten- und Grabeland (exkl. "moderner" Kleingartennutzung) sind dagegen im Gebiet jüngeren Ursprungs und entstammen (in der Erstanlage) vermutlich weitgehend der Zeit vom Ende des 19. Jahrhunderts bzw. den 20er und 30er Jahren.

2.1.4 Entwicklung der Eisenbahn

Die Inbetriebnahme der Strecke nach Guben erfolgte am 01.09.1846 . In diesem Zusammenhang erfolgte die erste Dammschüttung und der erste Geländeabtrag bzw. Einschnitte oberhalb des Buschmühlenweges.
Die Inbetriebnahme der Strecke nach Posen erfolgte am 26.06.1870 . Es wurden weitere Geländeeinschnitte, Dammschüttungen und Brückenbauten (einschließlich Oderbrücke) vorgenommen.
Die Inbetriebnahme der Strecke nach Cottbus erfolgte am 31.12.1876 .
Die Oderbrücke wurde zum Kriegsende zerstört, eine Pontonbrücke als Provisorium errichtet und in diesem Zusammenhang eine Erweiterung des Dammes mit dem Trümmerschutt aus der Innenstadt

vorgenommen. Der Neubau der Eisenbahnbrücke und die Erweiterung der Bahnanlagen erfolgten inden 50er Jahren, dabei erfolgte ein weiterer Abtrag von Erdstoff im Bereich der jetzigen Baracken westlich des Buschmühlenweges.
Die Bahnanlagen haben in erheblichem Umfang dazu beigetragen das Landschaftsbild und die gesamte Ökologie des Bereiches grundlegend zu verändern. Insgesamt ist ein von Menschenhand

geschaffener Bereich entstanden, der sich durch mangelnde Pflege zu einem verwilderten Naturbereich zurückentwickelt hat.

2.2 planungsrechtliche Situation

2.2.1 Bestand und Struktur nach Art und Maß der baulichen Nutzung (siehe Anlage 3.12)

Aus dem vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplan Stand Oktober 1998 ergibt sich folgende Gebietsgliederung :
Das Sportplatzgelände und der östliche Bereich des ehemaligen Geländes der FWA ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und damit in seiner Nutzung definiert.
Der gewerblich genutzte Bereich südlich des Stadions ist als Mischgebiet ausgewiesen, der Wohnbereich südlich davon als allgemeines Wohngebiet. Dies reicht in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Der jetzt schon als Sportfläche genutzte Bereich bis hin zum Stadiongelände, allerdings ohne Berücksichtigung der jetzigen Grenzen der Aufschüttungen, ist als allgemeine Sportfläche, also Grünfläche ausgewiesen.
Ein schmaler Streifen westlich des Buschmühlenweges ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier bedarf es einer Korrektur im Zuge der weiteren Planung.
Der Gebäudekomplex der Deutschen Bahn im Südbereich ist als Gewerbegebiet definiert. Hier wäre über die Gebietsfeslegung im Zuge der weiteren Planung zu befinden.

2.2.2 Bauleitplanungen (siehe Blatt 1.5)

In Blatt 1.5 wurden die Gebiete dargestellt, die gegenwärtig von Planungen betroffen sind. Die Baumaßnahmen der BOTAG sind unterbrochen.
Im Gebiet des Bebauungsplanes BP - 02 - 007 an der Güldendorfer Straße wurden die wesentlichen Teilbereiche - Wohnungsbau und Stellplatzanlage - realisiert. Der Bebauungsplan wurde daher noch im Jahr 2002 aufgehoben.
Für das Gebiet "Schöne Aussicht" bestanden Planungsabsichten des Eigentümers. Diese wurden weiter verfolgt. Eine Saunaanlage ist 2002 entstanden.

2.2.3 Zielsetzungen weiterer Vorhaben und Planungen

siehe BPA

2.2.4 vorhandene Bauanträge

Die Ende 1997 bekannten Bauanträge wurden im Blatt 1.5 dargestellt. Das Blatt wurde 2002 und 2003 fortgeschrieben. Für eine Reihe alter Gebäude sind Renovierungen und Dachgeschoßausbauten geplant. Von Bedeutung war weiterhin eine Wohnanlage der FRAWO (Buschmühlenweg 40). Diese Maßnahme wurde aufgegeben. Der Neubau des Bürokomplexes der FWA am Stadiongelände ist jetzt realisiert.
Im Bereich der ehemaligen Gaststätte "Schöne Aussicht" soll eine kompakte Wohnanlage entstehen. Es liegt eine Baugenehmigung vor.. In diesem Zusammenhang kam es zu Nachfragen zur Bebaubarkeit der oberen Hangzone.
Die Erfassung wurde im April 1998 abgeschlossen und 2002 / 2003 ergänzt.

2.2.5 Baustellen

Die größte Baustelle ist das Wohnungsbauvorhaben der BOTAG. Diese ist allerdings gegenwärtig stillgelegt. Alle weiteren Baumaßnahmen sind von untergeordneter Bedeutung.

2.3 Bestandserfassung und Bewertung

2.3.1 Topografische- und geologische Verhältnisse (siehe Blatt 1.4)

Der Untersuchungsraum ist mit der Lebusplatte und dem Frankfurter Odertal (Mittleres Odertal) zwei

mesochorischen Einheiten zuzuordnen. Von der Lebusplatte befindet sich im Gebiet die Abbruchkante zum Odertal, als besonders landschaftsprägendes Element. Sie wird durch 2 Taleinschnitte gegliedert. Der nördliche Einschnitt liegt im Bereich der Großen Müllroser- u. Güldendorfer Straße. Der südliche Einschnitt hat seine nördliche Begrenzung an der "Schönen Aussicht" und südlich im Bereich des Mühlentales und setzt sich bis zum Sandgrund im Westen der Stadt fort. In den Einschnitten stehen diluviale Sande (angeschwemmt) der letzten Weichseleiszeit über diluvialen saaleeiszeitlichen

Tonmergeln an. Die im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes früher vorhandenen Schwemmsande wurden im Zuge des Bahndammbaues abgetragen und als Füllmaterial verwendet, sind also nicht mehr vorhanden. Im nördlichen und mittleren Bereich stehen diluviale Sande der Hochflächen aus der Weichseleiszeit auf diluvialen Tonmergeln aus der Saaleeiszeit an. In den Sanden sammelt sich das Quellwasser.
In der Oderniederung stehen tonige Sande über aluvialen Sanden, im Bereich des Eichwaldes moorige aluviale Sande über diluvialen Geschiebemergeln an. Die oberen Schichten sind bis zu 20 m mächtig. Im Bereich des Stadions stehen Ton- und Mergelschwemmsande unter den Trümmeraufschüttungen der Nachkriegszeit an.
Der Buschmühlenweg bildet fast genau die Grenze zwischen den Sanden der Niederung und den Schichten aus der Saaleeiszeit.

2.3.2 Klimatische Verhältnisse

Innerhalb Deutschlands handelt es sich bei dem Odertal (inkl. der Randzonen) um das am stärksten subkontinental getönte Gebiet.
Typisch sind relativ häufige Ostwindwetterlagen, die besonders im Sommer und im Winter sehr stabil sein können (Hochdruckwetterlagen) und oftmals zu von westlicher gelegenen Gebieten (ca. ab Berlin) deutlich abweichenden Wettersituationen führen.
Bezeichnend ist, daß von den überdurchschnittlichen Niederschlagsmengen der Frühsommermonate (v. a. Mai, Juni, Juli) ein wesentlicher Teil in Form von Starkregen (Sommergewitter) fällt und durch den überproportionalen Abfluß nur bedingt pflanzenverfügbar ist.
Kennzeichnend und stark vegetationsprägend sind zahlreiche und oft starke Barfröste. Ebenso ist Nebelreichtum typisch.

2.3.3 Hydrologische Verhältnisse an der Erdoberfläche (siehe Blatt 1.4)

Beherrschendes hydrographisches Element des Gebietes ist die Oder am östlichen Rand des Untersuchungsraumes. Sie wurde zur Schiffbarmachung Anfang des 19. Jahrhunderts reguliert. Für alle abfließenden Wasser des Gebietes fungiert sie als Vorfluter. Auch der gesamte Niederungsbereich ist durch die Oder geprägt. In den Wiesen finden sich zahlreiche Altarme und vermoorte Senken. Ein vom Mensch geschaffenes Grabensystem entwässert die Wiesen mäßig. Gleichzeitig wird in einigen Hauptgräben zusätzlich Wasser von außerhalb des Untersuchungsraumes (v. a. Quellwasser aus den Odertalrandhangquellen) transportiert. Der wichtigste Hauptgraben ist die - als Stichgraben ausgeprägte - Bardaune, welche von südlicher gelegenen Wiesen kommend, das UG in Süd - Nord - Richtung durchfließt. In ihr sind Staueinrichtungen zur periodischen Wasserhaltung auf den Wiesen eingebaut, die intakt und in Nutzung sind. An den Mittel- und Unterhängen des Odertalrandes finden sich mehrere Quellaustritte, die punktuell oder flächig austreten (flächiger Quellaustritt an der ehemaligen Gärtnerei Schneider am Nordende der Güldendorfer Straße; gefaßte Carthausquelle hinter den Gebäuden Buschmühlenweg Nr. 6 und 7; Quellaustritte auf dem Wohnbaugelände der Firma BOTAG; flächiger Quellbereich im Talzug südlich der schönen Aussicht). In allen Fällen schließen sich Quellbäche an, die aber aktuell zumindest teilweise verrohrt sind.

2.3.4 Bebauungsstruktur (siehe Anlage 3.6 - Fotodokumentation)

Der Charakter des Gebietes wird geprägt durch die großen klassizistischen bzw. spät- klassizistischen Villen aus dem späten 19. Jahrhundert. Diese Villenstruktur wurde bis kurz vor dem ersten Weltkrieg weiter ergänzt. Zwischen diesen bedeutenden Bauten liegen kleinere Einfamilienhäuser aus unterschiedlichsten Zeiten. Das Gebiet ist also bestimmt durch Einzelbauten, nicht durch eine geschlossene Bebauung. Nur in unmittelbarer Nähe des Carthausplatzes entstand eine geschlossene Bebauung. Die Höhe der Baukörper ist relativ einheitlich und bewegt sich bei ~ 10 m bis 13 m (siehe Abwicklung und Fotodokumentation) für die stadtbildbestimmenden Gebäude und bei ~ 6 m bei den Einfamilienhäusern.
Die Bebauung konzentriert sich im unteren Bereich des Hanges und bildet damit keine Silhouette gegenüber der Niederung. Hier wirkt die Bebauung von Neuberesinchen stadtbildbestimmend. Das Großgrün überdeckt im Sommer die Bebauung.
Stadtbildbestimmend wirkt der Bahndamm im Süden des Gebietes. Er weist eine Höhe von 15 m auf, wird also nur von den hohen Bäumen des Eichwaldes überdeckt. Der Damm wirkt ausgesprochen negativ und bedrückend, da er als dunkle verschattete Wand die Niederung abschließt.

2.3.5 Bausubstanz und Nutzung, Denkmalschutz (siehe Blatt 1.5 und 1.10)

Die Bausubstanz im Gebiet ist sehr unterschiedlich und unterliegt gegenwärtig einer ständigen Veränderung durch kleinere Baumaßnahmen. Eine Erfassung des Zustandes erfolgte im einzelnen

nicht. Für den Wohnungsbau liegen folgende Angaben für das Gebiet vor :

Gebietsbezeichnung:
I Zentrum, 02 Gubener Vorstadt **WB 204** Oderwiesen / Stadion

Gebietscharakteristik: Lage zwischen Carthausplatz, Oderufer,
Bahnanlagen Grenzbahnhof, Bahnstrecke Eisenhüttenstadt

Bauzeit:vor 1900 bis heute

Bauweisen:individuelle Bauweisen
unterschiedliche Gebäudeformen
mehrgeschossige, ein- und zweigeschossige sowie villenartige Gebäude

Belegung im Jahre 1989 :

458 EW	187 W				2,45 EW / W

Belegung im Jahre 1995:

380 EW	184 W				2,06 EW / W

Bestand / Belegung im Jahre 2001 :

677 EW	325 W	79,8 m² / W	25949 m²	38,3 m²/ EW	2,1 EW / W

Bestand / Belegung im Jahre 2002 :

660 EW	326 W	80,5 m² / W	26258 m²	39,8 m²/ EW	2,2 EW / W

Einwohnerentwicklung :

Jahre	EW	Jahre	EW	Jahre	EW
1980	427	1989	458	1998	486
1981	431	1990		1999	654
1982	423	1991	401	2000	669
1983		1992	449	2001	677
1985	446	1993	456	2002	660
1986	426	1994	447		
1987	420	1995	380		
1988	487	1996	399		
1989	458	1997	435		

Rückgang der Einwohnerzahl von 1988 bis 1996 um 18,9% dann wieder Zunahme u.a. durch BOTAG-Bebauung und Wohnungsbau Güldendorfer Straße.

Weitere Angaben sind der Anlage, Auszüge aus der GWZ 1995 zu entnehmen (siehe Anlage 3.8)

Diese Angaben basieren auf der letzten Wohnraumzählung und sind nicht fortgeschrieben worden.

Die Zahlen erfassen den Bereich bis zur südlichen Stadtgrenze mit. Sie wurden nicht korrigiert, da in dem südlich des Bearbeitungsgebietes liegenden Bereich nur wenige Einfamilienhäuser stehen. Für die Gewerbeerfassung wurde eine Begehung durchgeführt und die erkennbaren Gewerbe erfaßt.

Zusammenstellung der Nutzungen (siehe Blatt 1.10) Stand Mai 1998 Tabelle nicht fortgeschrieben

Buschmühlenweg	1	Wohnhaus - Kirche Jesu Christi
	2	Wohnhaus
	3	Rechtsanwälte Steuerberater 1.Etage Arzt 2.Etage Computerverkauf u. Elektrohandel ABH Consulting GmbH
	4	Ruine
	5	Ruine
	6	Steuerberatung SMC - GmbH Rechtsanwaltkanzlei Halbleiter-Physikinstitut Ingenieurgesellschaft
	7	Wohnungen Planungsbau Geyer Finanzmakler
	8	Wohnhaus
	9	Ruine
	10 - 21	Wohnhäuser
	22	Stadthalle Disko 1998 abgebrannt und nicht wieder in Betrieb genommen
	23 - 24	Ruinen
	25-25a	Wohnbau Simson-Service Verkauf von Autozubehör
	37 - 39	Wohnhäuser
	41	Ruine
	42	Wohnhaus
	44	Glaserei
	47	Wohnhaus Workshop mit Verleih
	52	Raumkunst GmbH + Wohnanbau
	53	Wohnhaus Malermeister Riesner
	54	Ruine
	55 - 56	Wohnhäuser
	57a,c	Gasthaus mit Wohnanbau und Frisierstube
	58	Wohnhaus mit Neuanbau
	59 - 60	Klimatechnik - Konzern
	61 - 64	Wohnhäuser
	156	Wohnhaus
	157	Wohnhaus
	173	Ruine
	172	Aqua- Kommunal- Service - Materialservice
	171	FWA - Wassergesellschaft mbH
Carthausplatz-Lindenstr.	1	Kneipe: Gubener-Stadt
	2	Schneideratelier Gewerbeförderungszentrum Lehrsalon-Friseure Bezirksdirektion OVB-Geschäftsstelle Bürgel -Inkassobüro
	3	Anschlußgebäude zu 2.

	4	IBZ- Bau-Beratungszentrum BBB-Bauindustrieverband Rechtsanwälte Personaldienst Architekturbüro aib Brandenburgische-Ingenieurkammer Nachrichtenagentur Fachgemeinschaft-Bau P. und F.- Putz und Fassadensanierung Ärzte (3 x)
	5	Kneipe: Klause
Güldendorfer Straße	11...16	Wohnhäuser

2.3.6 Bilanz und Stand bisheriger Vorhaben und baulicher Maßnahmen

siehe BPA

2.3.7 Eigentumsverhältnisse (siehe Blatt 1.3 und Anlage 3.7)

Für das gesamte Gebiet liegt ein Katasterauszug vor, in welchem Flächen und Eigentümer mit Stand vom 19.11.1997 ausgewiesen wurden. Eine Anpassung erfogte im September 2003. Die Eigentumsverhältnisse wurden zusammengefaßt auf o.g. Blatt dargestellt. Aus Gründen des Datenschutzes liegen die Katasterunterlagen nur bei der Stadtverwaltung vor.
Generell kann festgestellt werden, daß die für eine städtebauliche Entwicklung interessanten Flächen in der Hand der Stadt oder deren Gesellschaften sind.
Die Wiesenflächen der Niederung sind noch größtenteils privat. Über Regelungen des Naturschutzes dürften aber auch hier öffentliche Interessen durchsetzbar sein.
Mit der Deutschen Bahn müssen Abstimmungen geführt werden, inwieweit ihr Gelände im Süden des Gebietes für eine Bebauung erschlossen werden kann.

2.3.8 soziale Infrastruktur

Statistische Angaben zur sozialen Struktur liegen nicht vor. Eine Befragung wurde nicht vorgenommen. Pauschal kann eingeschätzt werden, daß das Gebiet von einer Bevölkerung aus unterschiedlichen sozialen Schichten bewohnt wird. Die vorhandene Bebauung und die möglichen Wohnungsneubaustandorte sind für eine Bebauung im oberen Qualitätsniveau sehr gut geeignet. Es könnte daher angenommen werden, daß sich in den nächsten Jahren eine Verschiebung der sozialen Struktur hin zu besser verdienenden Bevölkerungsschichten vollzieht, das Gebiet sich damit wieder seiner ursprünglichen Sozialstruktur anpassen könnte.
Kindertagesstätten und Schulen sind im Gebiet nicht vorhanden. Die Entfernungen zu den in benachbarten Stadtgebieten liegenden Einrichtungen übersteigen die üblichen Werte.

2.3.9 Verkehrsstruktur (siehe Blatt 1.10)

Das Gebiet weist eine sehr einfache Verkehrsstruktur auf. Nur der Buschmühlenweg erschließt das gesamte Gebiet. Die Güldendorfer- und Große Müllroser Straße erschließen kleine Randbereiche des Plangebietes, sind aber wichtige Verbindungen zu den benachbarten Gebieten Alt- und Neuberesinchen. Vom Buschmühlenweg erschließen unbedeutende Stichwege die Hangzone. Eine private untergeordnete Straße führt im südlichen Bereich zum Gelände der Deutschen Bahn.
Völlig ungelöst ist das Parkplatzproblem im Gebiet. Auf den privaten Grundstücken sind zur Zeit nicht genügend Parkplätze ausgewiesen. Für das Stadion und die Trainingssportplätze als größere öffentliche Einrichtungen stehen so gut wie keine Parkplätze zu Verfügung. Es wird unkontrolliert

zwischen den Straßenbäumen geparkt. Die Spaziergänger parken ebenfalls wild zwischen den Straßenbäumen. Für die Stadthalle hat sich das Problem in gewisser Hinsicht gelöst, da diese 1998 abgebrannt und nicht mehr in Funktion ist.
Im Bereich zwischen den Straßenbäumen ist ein Radweg geplant.
Das Gebiet wird durch eine städtische Buslinie erschlossen. Die Straßenbahn führte früher bis in den mittleren Bereich des Gebietes und wurde in den 70er Jahren zurückgebaut. Heute tangiert die Straßenbahn das Gebiet im Bereich der Fischerstraße. Im Rahmen der Bearbeitung der BEPA wurde über eine Weiterführung der Straßenbahn bis zum Grenzbahnhof diskutiert. Die Diskussion ergab,

daß es nicht ratsam ist, die Straßenbahn weiterzuführen. Im Untersuchungsraum existiert - in für stadtnahe Bereiche typischer Weise - ein relativ dichtes Fußwegenetz. Es entstand fast ausschließlich durch Nutzung bestehender Wirtschaftswege (v. a. in den Wiesen). Speziell aus neueren, den aktuellen angepaßten Bedürfnissen heraus wurde wohl nur der Fußweg vom Buschmühlenweg nach Neuberesinchen (alter Wasserturm) angelegt. Neben den Buschmühlenweg beidseitig begleitenden Fußwegen finden sich in der Aue zahlreiche Wege, von denen der wichtigste der Eichwaldweg ist. Sie sind - hochwasserbedingt - nicht ganzjährig begehbar. An einigen Stellen liegen mehrere "Trampelpfade" nebeneinander, eine Ordnung und Kanalisierung ist notwendig. Für Naherholungssuchende ist der mit Betonbaustraßenelementen befestigte Wirtschaftsweg (westwärts der Gaststätte Lindengarten in Richtung Eichwaldweg) besonders wichtig. Er wird besonders von Hundebesitzern stark frequentiert. Gering und nur durch einzelne Stichstraßen bzw. -wege erschlossen sind die Hangbereiche. Am westlichen Rand des UG (an der Geländeoberkante östlich der Bahn) findet sich ein inoffizieller "Trampelpfad". Der durch ihn erschlossene Raum besitzt ein besonders hohes Naherholungspotential. Teilweise existieren hervorragende Weitsichtmöglichkeiten.
Ferner besitzt die Oder eine Funktion als Wasserstraße. Diese Nutzungsmöglichkeit wird derzeit (mit jahreszeitlichen Einschränkungen) hauptsächlich von polnischen Reedern genutzt.

2.3.10 technische Infrastruktur (siehe Blatt 1.10)

Die Versorgungsbetriebe haben die Trassen der Hauptleitungen mitgeteilt. Diese wurden in o.g. Blatt schematisch dargestellt.
Ein Großteil der Leitungen befindet sich im Straßenbereich des Buschmühlenweges. Beachtenswert für weitere Baumaßnahmen dürfte die Fernheizleitung vom Gelände der FWA zum Carthausplatz sein. Weiterhin waren die Leitungssysteme zu den ehemaligen Brunnengalerien für die weitere Gebietsentwicklung hinderlich. Da die Trinkwassergewinnung eingestellt wurde, können die Leitungen zurückgebaut werden.

2.3.11 Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde gibt Hinweise auf folgende Altlastenstandorte im Plangebiet (Stand 12/2003):
Flur 54 Wilde Müllablagerung am Eichwaldweg, Rohrnetzstützpunkt mit Zufahrt
Flur 54 Flurstücke 61, 91, 70/1, 70/2 und 162 Sportplätze mit eventuellen Pestizidablagerungen aus Herbizidbehandlungen.
Buschmühlenweg zwischen Eichwaldweg und Grenzbahnhof - Müllablagerungen an der Böschung.
Buschmühlenweg Haus Nr. 43, Autopflege Mansfeld
Flur 109 Grenzbahnhof
Flur 53 Wasserwerk mit offene Filterbecken, Kfz Abstellhalle, alte Enteisenungsgebäude
Flur 51 Buschmühlenweg Nr. 24, Kopiererei Steinecke
Flur 51 Buschmühlenweg Nr. 4, Cawe GmbH
Flur 51 Buschmühlenweg Nr. 22, Stadthalle
Flur 55 Flurstücke 10/1, 10/2,11/1, 1/2 KfZ- Pasenau
Flure 53 u. 53 Ehem. ASK- Gebäude am Stadion
Flur 55 GST- militärpolitisches Kabinet

2.3.12 Landschaftsbild (siehe Blatt 1.6)

Infolge der für Verhältnisse des norddeutschen Tieflandes außerordentlich hohen Reliefenergie besitzt der Untersuchungsraum bereits durch die Geländeform ein hohes Reizpotential. An einigen Stellen finden sich starke Höhensprünge von fast 40 m. Hier bestehen teilweise sehr gute Fernsichtmöglichkeiten. Weiteres, das Landschaftsbild belebendes und spezifizierendes Element ist die Oder (als Strom, Uferbereich) mit besonders stark ausgeprägten jahreszeitlichen Zyklen (Hochwassersituationen). Die (noch) relativ großflächigen, extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen zeichnen sich durch deutliche Blühaspekte aus und sind damit ebenfalls abwechslungsfördernd. Von regionaler Bedeutung sind Teile der Bebauung (Villen und Gründerzeitbebauung), die wegen der verhältnismäßigen Armut der Stadt Frankfurt an Altbausubstanz besonders reizvoll sind.
Im wesentlichen landschaftsbildstörend wirken : der massive Bahndamm im Süden, unsensible Aufschüttungen und Randausbildungen im Niederungsbereich (Sportplatzbereiche, Gelände hinter dem Stadion und dem Wasserwerk), Teile der Bebauung sowie einzelne Landschaftselementausbildungen (Oderwiesenfahrstraße, Bardaune).

2.3.13 Gliederung, Flächenbewertung (siehe Blatt 1.7, 1.8 und 1.9)

2.3.13.1 Schutzgebiete

Der gesamte Untersuchungsraum unterliegt in irgendeiner Weise Restriktionen. Sie ergeben sich aus verschiedenen ausgewiesenen Schutzgebieten die in ihrer Gesamtheit das Gebiet überdecken.
Im Süden erreichen Teile des NSG "Eichwald und Buschmühle" das Gebiet (genauere Ausführungen vgl. unter "Flächenbewertung"). Für dieses NSG wird im LANDSCHAFTSPLAN Frankfurt (Oder) 1996 eine Flächenerweiterung nach Nordosten vorgeschlagen. Ca. 2/3 der Gesamtfläche gehören zum LSG "Fauler See, Märkischer Naturgarten, Güldendorfer Mühlental, Eichwald und Büschmühle". Im LANDSCHAFTSPLAN Frankfurt (Oder) 1996 wird zusätzlich die Ausweisung des unbebauten (oberen) Odertalrandhangbereiches bis in das Stadtzentrum hinein - in Verbindung mit weiteren, außerhalb des UG befindlichen Flächen - als LSG vorgeschlagen (verbindender Grünzug; "Grüner Finger"). Ebenso wird nach dieser Planung die Ausweisung des "Ziegenwerder" als "Geschützter Landschaftsbestandteil" (LB) empfohlen. Mit dem "Schnurbaum am Stadion" ist ein Einzelgehölz im Gebiet als "Naturdenkmal" (ND) speziell geschützt.
Außerdem finden sich im Gebiet mehrere automatisch unter gesetzlichem Schutz stehende Biotope (§ 32 BbgNatSchG). So die z.T. 3- reihige Lindenalle entlang des Buschmühlenweges, die im südlichen Teil bereits ergänzt wurde; die (wohl schönste Frankfurter Alteichenallee entlang des südlichen Teils des Eichwaldweges; die Kopfweidenallee entlang des nördlichen Teils des Eichwaldweges; sowie die Quellbereiche südlich der "Schönen Aussicht" auf dem heutigen BOTAG - Gelände und südwestlich des "Carthausplatzes". Weiterhin unterliegen Niederungsflächen und Oderuferbereiche östlich des Wasserwerkes diesem Schutz, weil sie dem Biotoptyp "Weichholzaue" zuzuordnen sind.

Die Karte "Ökologische Wertigkeit" Blatt 1.8 spiegelt den dem Autor zugänglichen Kenntnisstand wider! D. h. einzelne Flächen können nach evtl. neuen Erkenntnissen ggf. (real) ökologisch "wertvoller" sein, als hier dargestellt.

Herausragende Bedeutung :
-Vorkommen von überregional (mindestens) "stark gefährdeten" Biotopen, Biozönosen **und** landes-, deutschland- oder sogar europaweit "vom Aussterben bedrohten" bzw. "potentiell wegen Seltenheit" gefährdeten Arten (höchste Schutzkategorien)
-Vorkommen von Biotopen mit herausragender Bedeutung für wandernde Arten
-Vorkommen von Arten, die in Brandenburg (bisher) ausschließlich aus dem Gebiet bekannt sind (teilweise noch nicht in "Roten Listen" aufgeführt)

Sehr große Bedeutung :
-Vorkommen von überregional "stark gefährdeten" oder "gefährdeten" Biotopen, Biozönosen **oder** landes- bzw. sogar deutschlandweit "vom Aussterben bedrohten", "stark gefährdeten" oder "potentiell wegen Seltenheit" gefährdeten Arten
-Vorkommen von "gefährdeten" oder derzeit als "nicht gefährdet" angesehenen Arten, die arealgeographisch von Bedeutung sind (z. B. Arten die in Deutschland (fast) nur im Gebiet vorhanden sind; d. h. Arten für deren Erhaltung in Deutschland Brandenburg eine "besondere Verantwortung" besitzt)

Große Bedeutung :
-Vorkommen regional gefährdeter Biotope, Biozönosen **und/oder** mehrerer "stark gefährdeter" bzw. "gefährdeter" Arten
-gesetzlich geschützte Biotope (soweit nicht bereits höherwertig eingestuft)
hierher punktuell oder linear ausgebildete "gesetzlich geschützte" Biotope und Einzelelemente (Anm.: Eine spezielle Kennzeichnung der punktuellen bzw. linearen Biotope erfolgte im Planwerk nur, wenn sich diese in sonst geringerwertig eingestuften Flächen befinden.)

Mäßige Bedeutung :
-Vorkommen einzelner "gefährdeter" Arten
-Vorkommen von als "ungefährdet" angesehenen, sonstigen bemerkenswerten, z. B. sehr gebietstypischen Arten (z.T. in nicht mehr typisch ausgebildeten, oft "gestörten" Biotopen)

Geringe Bedeutung :
-Flächen, für die den Autoren keine Daten über das Vorkommen von als "gefährdet" angesehenen Biotopen, Biozönosen oder einzelnen Arten bekannt sind; auf Grund der derzeitigen Ausbildung

("naturferne" Biotope) besteht (aus Sicht der Autoren) eine relativ geringe potentielle Möglichkeit zur Auffindung solcher biotischer Elemente (bei Auffindung gefährdeter Arten dürfte es sich im wesentlichen um Kulturfolger i. e. Sinne - z. B. Arten die an Mauern oder Gebäuden siedeln - handeln)

Potentielle Bedeutung :
-Flächen, für die den Autoren keine Daten über das Vorkommen gefährdeter oder gesetzlich geschützter Biotope, Biozönosen oder Arten vorliegen; auf Grund der Exposition, Boden- und Wasserverhältnisse, der geographischen Lage und der umgebenden Vegetation erscheint
a) das Auffinden gefährdeter oder sehr seltener und gebietstypischer Arten bei gezielter Nachsuche mit relativ großer Wahrscheinlichkeit möglich
b) die Möglichkeit zur Neu- bzw. Wiederansiedlung gefährdeter oder sehr seltener und gebiets-typischer Biotope, Biozönosen und Arten bei entsprechender Entwicklung der Flächen mit erhöhter Wahrscheinlichkeit.möglich.

2.3.13.2 Flächenbewertung aus biotischer Sicht
Auf Grund ihrer geographischen Lage an einem größeren mitteleuropäischen Strom sind wesentliche, aus politischen Gründen zum Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) gehörige Teilflächen gesamtökologisch überregional bedeutsam. Es handelt sich vor allem um den direkten Wasserlauf mit seinem jahreszeitlich stark dynamisierten Flächenanspruch und um die im engeren Kontext dazu stehenden Hangbereiche (erwähnt seien nur die zwingenden mikroklimatischen Abhängigkeiten der speziellen Hangvegetation vom Fluß). Allerdings wurden die entsprechenden Hangabschnitte im Untersuchungsraum - im Vergleich zu kongruenten Standorten nördlich und südlich der Stadt Frankfurt - in weiten Bereichen bereits anthropogen stark entwertet. Das betrifft gleichermaßen Biotope der Offen- wie solche von Waldformationen. Nichtsdestotrotz besitzen die Hänge ökologisch ein weit überdurchschnittliches Entwicklungspotential. Leider liegen hierfür auch kaum Daten zur Flora und Fauna vor, sodaß letzlich über diese Teilflächen kein hinlänglich fundiertes Urteil möglich ist.
Im Gegensatz dazu sind über die Wiesen-, Wald- und Feuchtbiotope der Oderniederung verhältnismäßig umfangreiche historische und aktuelle Daten bekannt. Bei dem NSG "Eichwald und Buschmühle" handelt es sich um den bedeutendsten Hartholzauwaldrest Brandenburgs (ganz nachdrücklich sei an dieser Stelle weiterhin erwähnt, daß intakte - d. h. unter anderem regelmäßig überflutete - Hartholzauwälder deutschlandweit weitgehend vernichtet und hochgradig bedroht sind; neben den Beständen an der Oder kommen größere Bestände fast nur noch an der mittleren Elbe im Land Sachsen - Anhalt vor). Die geographisch - aus deutschlandweiter Sicht - besondere Lage in einem großklimatisch stärker subkontinental geprägten Landschaftsraum wird durch zahlreiche Nachweise entsprechend verbreiteter Pflanzen- und Tierarten repräsentiert (z. B. Arten, die im Odergebiet ihren absoluten nordwestlichen Arealrand erreichen). Es kommt eine große Zahl bundesweit z. T. hochgradig gefährdeter Sippen vor. Einzelne Taxa gelten sogar europa- und weltweit als bedroht! Weitere Arten sind in Brandenburg (bisher) nur von hier bekannt! Neben der Funktion als Hauptlebensraum für zahllose Sippen, ist das Stromtal für wandernde Tierarten ein wichtiges Trittsteinbiotop.

Im Folgenden werden zur nachdrücklichen Unterstreichung der gesamtgesellschaftlichen Bedeutung der Aueflächen aus dem Gebiet bekanntgewordene, gefährdete Arten und ihre Gefährdungsgrade zusammengestellt. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, daß im Rahmen der vorliegenden Arbeit hierzu keine speziellen Erfassungen erfolgen konnten und demzufolge diese Zusammenstellung nur auf (dem Autor) bekannten, veröffentlichten und extern erbrachten Daten fußen kann.
Vorkommen nach Rote Listen gefährdeter, seltener oder bemerkenswerter Tier- und Pflanzenarten im NSG "Eichwald und Buschmühle" sowie angrenzenden Bereichen (insbesondere Oderwiesen und Stromoder).

2.3.13.3 Bestandserfassung und Bewertung aus floristischer Sicht (siehe Anlage 3.11)

2.3.13.4 Bestandserfassung und Bewertung aus faunischer Sicht (siehe Anlage 3.11)

2.3.13.5 Anmerkungen
Die beiden Teilbereiche der erst in den letzten Jahren vereinigten NSG's befinden sich nur zum Teil im Untersuchungsraum. Es werden aber alle (mit Ausnahme von nur im Teilbereich "Buschmühle" vorkommenden Taxa, wobei es sich meist um Trockenrasen- oder Trockenwaldarten handelt, welche im Überschwemmungsbereich nicht wachsen) aus dem gesamten Schutzgebiet bekanntgewordenen und relevanten Arten aufgeführt, da oftmals eine Trennung der Angaben nicht möglich ist (z. B. Literaturangaben die sich selbstverständlich auf das gesamte NSG beziehen). Zusätzlich ist in der Regel davon auszugehen, daß aufgrund der gleichartigen Biotope die entsprechenden Arten auch die

im UG befindlichen Teile besiedeln bzw. potentiell besiedeln könnten.
Es wurden Angaben aus der Literatur, sekundär getätigte eigene Beobachtungen (überwiegend aus den letzten 15 Jahren) und mündliche Mitteilungen anderer im Gebiet tätiger, biologisch interessierter Bürger zusammengestellt.
Bei einigen aufgeführten Tierarten handelt es sich um die das Gebiet nur mehr oder weniger sporadisch aufsuchende Sippen (z. B. als Nahrungsgast - Reproduktionsort außerhalb des UG, Wintergast - z. T. abhängig vom Hochwassergang, Rast- und Zugtiere - im wesentlichen Vögel als Herbst- und Frühjahrsgast, Wandertiere - v. a. Arten, welche die Oder als Wanderroute benutzen). Sie werden nicht gesondert gekennzeichnet, weil im Rahmen der Arbeit oftmals eine eindeutige Zuordnung des Status im Gebiet nicht möglich war und weil für viele Arten Nahrungsreviere eine ebenso spezielle Struktur besitzen müssen wie Reproduktionshabitate.

2.3.13.6 Altlastenverdachtsflächen

Gegenwärtig liegen dazu keine Angaben vor.

2.3.13.7 Kapazitätsreserven, Brachflächen (siehe Blatt 1.11)

Das Gebiet verfügt über eine Vielzahl von Reserven, die aber zu einem großen Teil bei einer Nutzung Konflikte bewirken werden. Relativ unproblematisch dürfte der Ausbau des Stadiongeländes sein. Auch die Umnutzung des FWA- Geländes dürfte abgesehen von den Forderungen der Denkmalpflege nicht mit größeren Schwierigkeiten behaftet sein. Die Brachfläche im südlichen Bereich, angrenzend an den Bahnkörper, bietet sich für eine Nutzung an. Hier müssen aber die Eigentumsverhältnisse geklärt werden. Ob die Deutsche Bahn auf Brachflächen, die derzeit in ihrem Eigentum sind verzichtet, ist nicht geklärt.
Zahlreiche Baulücken lassen eine weitere Bebauung zu. Eine Einpassung in die vorhandene Baustruktur ist hier allerdings zu fordern.

2.4 Missstände, Konfliktanalyse und Potentiale (siehe Blatt 1.11)

Auf Blatt 1.11 werden weitere Konflikte differenziert dargestellt. Nachfolgendes Schema findet sich im Plan wieder. Zu Konflikten zwischen der Natur und baulichen Anlagen usw. kann man unterschiedlicher Auffassung sein. Im Folgenden werden die Auffassungen kommentarlos wiedergegeben. Bei weiteren Diskussionen muß eine Wertung erfolgen und damit die weitere Verfahrensweise zur Beseitigung der Konflikte und Nutzung der Potentiale festgelegt werden.
Resultierend aus den naturräumlichen Gegebenheiten, der historischen Nutzung und Entwicklung sowie den vielfältigen aktuellen Nutzungsansprüchen bestehen im Gebiet zahlreiche Konflikte zwischen verschiedensten Nutzungsinteressen.
Wie bereits unter 2.1.1. ausgeführt, erfolgte besonders in der Nachkriegszeit eine stärkere Überformung des Gebietes. Es wurden umfangreiche Aufschüttungen in den Überflutungsraum (Bereiche heutiges Stadion, Umfeld Wasserwerk, Sportanlagen unterhalb "Schöne Aussicht") und gebietsuntypische Raumgestaltungen / Bebauungen vorgenommen (z. B. Eingangssituation Stadion, Gerätehallen am Wasserwerk, Wohnanlage der BOTAG, Kleingartenanlagen an den Odertalrandhängen, Baracken am Grenzbahnhof).
Die den gesamten südlich an den Stadtkörper anschließenden Oderniederungsraum völlig verändernde Bahnanlage (Dammschüttung durch die Aue) war bereits vor dem 2. Weltkrieg angelegt worden. Sie wurde in den 50er Jahren noch um ein vielfaches erweitert, was sich jedoch für den Untersuchungsraum (zumindest optisch) nicht mehr auswirkte. Aktuell wirkt sie als raumbegrenzende Barriere (in verschiedenster Hinsicht: Landschaftsbild, Ökologie, Klima usw.) .
Ein wesentliches Konfliktpotential besteht zwischen Schutzzielen aus Naturschutzsicht (v. a. der aus mitteleuropäischer Sicht bedeutsamen Auenkomplexe) und dem nach den politischen Veränderungen von 1990 gewachsenen Erholungsansprüchen auf diesen Flächen.
Weiterhin sind mit weiteren Planungen (z. T. nicht im FLächennutzungsplanentwurf der Stadt Frankfurt enthaltenen) Konflikte zwischen Bebauungsvorhaben an den oberen Oderrandhängen und dem Erhalt bzw. Ausbau eines geschlossenen Grünzuges in diesem Bereich (vgl. Ziele Landschaftsplan. 1996) zu erwarten. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde auf eine Ausweisung des Baugebietes hinter der "Schönen Aussicht" verzichtet. Hier wären teilweise nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope betroffen (Streuostbestände an der "Schönen Aussicht") gewesen. Die Quellen unweit Carthausplatz sind in den Standort einbezogen worden. Derzeitig weitgehend zerstörte Quellen auf dem Botag-Gelände wurden im Rahmen des VEP überplant .
Ein gleichartiger Konflikt entstand durch Aufschüttungen von Auenwiesen und Weichholzelementen westlich des Wasserwerkgeländes. Hier kam gleichzeitig noch der weitere Entzug von Hochwasserretentionsraum zum Tragen.

2.4.1 Konflikte, die sich aus der Besiedlung ergeben

2.4.1.1 Der größte Konflikt in diesem Gebiet ist die Besiedlung im Überschwemmungsgebiet.

■ Beschreibung: Das letzte große Hochwasser zeigte die Schwachstellen. Der Buschmühlenweg ist bei einem extremen Hochwasser nicht mehr durchgängig befahrbar. Viele Grundstücke haben keine zweite Zufahrtsmöglichkeit, sind in einem solchen Extremfall also völlig von der Stadt abgeschnitten. Mittels einer Deichanlage könnten die Konflikte gelöst werden.

■ Wertung: Mit dem Bau einer Deichanlage, sofern dieser realisiert würde, erschlössen sich neben dem verbesserten Hochwasserschutz größere Flächenpotentiale, z. B. für die Freizeit- und Sportanlagen. Damit würden allerdings wieder extreme Konflikte mit dem Naturschutz entstehen. Es käme zu einer Verminderung des Hochwasserretentionsraumes und bei weiteren Aufschüttungen zu einer Vernichtung von Biotopen. Nach umfänglichen Untersuchungen wurde auf den Vorschlag eines Deichbaus verzichtet ..

■ Potentiale:. Die nach 1945 aufgeschütteten Bereiche bleiben weitestgehend unverändert. Die Sport- und Freizeitanlagen können sich auf diesen Flächen entwickeln.

2.4.1.2 Wohnanlage "Schöne Aussicht"

■ Beschreibung: durch den Eigentümer beabsichtigte Wohnanlage am exponierten Südhang auf brachgefallenem Gartengelände. Durch die Verwilderung hat sich nach Ansicht der Landschaftsplaner und Naturschutzbeauftragten eine Streuobstwiese entwickelt.

■ Wertung: Sofern man von dem Bestand einer Streuobstwiese ausgeht, stellt das Gelände einen wertvollen und geschützten Biotop (§ 32) dar. Eine Bebauung ist nur unter schwierigen Bedingungen möglich. .

■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Erhaltung und Entwicklung als geschützter Biotop

2.4.1.3 Gehöft hinter der "Schönen Aussicht" an der Bahnanlage

■ Beschreibung: ruinöse Gebäudesubstanz in verwilderten Gärten, quellige Senke

■ Wertung: Biotopzerstörung durch Verfall und Müllablagerung

■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Abriß und Renaturierung .

2.4.1.4 Einfamilienhäuser vor dem hinteren Sportplatzgelände

■ Beschreibung: 2 Einfamilienhäuser wurden im Landschaftsschutzgebiet errichtet.

Wertung: Es besteht ein Widerspruch bei der Einordnung im Landschaftsschutzgebiet. Die Art der Bebauung ist problematisch.

■Potentiale für die weitere bauliche Entwicklung bestehen, sofern man die vorhandene Bebauung als Rechtsgrundlage für weitere Einfamilienhäuser ansieht und die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes entsprechend korrigiert.

2.4.1.5 Bereich Nostro- Neubauten an der Güldendorfer Straße

■ Beschreibung: Geschoßwohnungsbau in städtebaulicher Beziehung zur Nachbarbebauung nach ausführlicher Diskussion zu Forderungen nach Erhalt des Quellgebietes. Die Bebauung ist realisiert.

2.4.1.6 Stadthalle in ihrer früheren Funktion

■ Beschreibung: Die Stadthalle diente nach der Wende als Diskothek. Das Gebäude wurde in dieser Form genutzt, ohne daß das Umfeld darauf abgestimmt und baulich verändert wurde. Der Saalteil des Gebäudes brannte 1998 ab. Derzeitig wird die Stadthalle nicht genutzt

■ Wertung: Die Diskofunktion und die damit verbundenen Belastungen der Umgebung durch Lärm und wildes Parken stellte eine starke Belastung des Wohnumfeldes dar.

Potentiale für die weitere Entwicklung: Diese Funktion läßt sich nur mit sehr großem baulichen Aufwand in die Umgebung einpassen. Durch den Brand ist die weitere Nutzung offen. Der Standort ist bei Abriß der Gebäude sehr gut geeignet für eine Wohnbebauung.

2.4.1.7 Baracken der Deutschen Bahn.

■ Beschreibung: Im Zuge der Bahndammerweiterung und dem Ausbau des Grenzbahnhofes wurden auf den Abtragungsflächen eingeschossige Gebäude errichtet. Sie werden als Büro- und Nebengebäude des Grenzbahnhofes genutzt.

■ Wertung: Die Gebäude sind in einem schlechten Zustand, zum Teil schon freigezogen und verfallen. Es besteht fast keine städtebauliche Ordnung.

■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Bei Konzentration der Nutzungsanforderungen der DB kann Baufläche für Wohnungsbau an exponierter Stelle gewonnen werden.

2.4.1.8 Verfall denkmalgeschützter Villen

■ Beschreibung: Am Buschmühlenweg gibt es eine Reihe von denkmalgeschützten Villen, die durch Leerstand dem Verfall preisgegeben sind.

■ Wertung: Die frühere Wohnnutzung ist in den Villen nur bei größeren baulichen Veränderungen möglich. Gewerbeflächen werden an diesem Standort nicht in der Form benötigt, die für die Villen geeignet ist.

■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Bei Umbau exquisite Wohnanlagen, allerdings nur in Übereinstimmung mit der Denkmalpflege .

2.4.1.9 Gelände oberhalb der Stadthalle

■ Beschreibung: Die Gehölzbestände oberhalb der Stadthalle werden seit Jahren nicht mehr genutzt und gepflegt. Nachbarn kippen ihren Müll auf diese Fläche.
■ Wertung: Der desolate Zustand führt zu einer Verwahrlosung des Geländes und einem ungeordneten Bewuchs.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Da eine bauliche Nutzung durch Schwierigkeiten bei der Erschließung entfällt, kann das Gelände in die benachbarten Gärten einbezogen werden. Ein öffentlicher Weg mit einer Aussichtsstelle kann einer Bereicherung des Wegenetzes dienen.

2.4.1.10 Standort ehemalige Gaststätte "Schöne Aussicht"

■ Beschreibung: Mit der Aufgabe der Gaststätte ist die Gebäudesubstanz völlig verfallen und wurde abgerissen. Neubeplanungen des Geländes führten zum Bauantrag. Wertung: Neuplanungen greifen in den Naturhaushalt ein.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Das Gelände ist gut geeignet für eine der Umgebung angepaßten neuen Wohnbebauung unter Berücksichtigung angrenzender ökologisch wertvoller Flächen. Eine Baugenehmigung zur Wohnbebauung liegt vor, mit dem Bau wurde begonnen. Das benachbarte Gehöft wurde abgerissen und durch einen Neubau (Sauna/Fitnessanlage) ersetzt.

2.4.1.11 Aufgabe der Nutzung der Offenfilterbecken

■ Beschreibung: Im Zusammenhang mit dem Bau des alten Wasserwerkes wurden offene Filterbecken in Klinkerbauweise errichtet. Diese wurden mit Aufgabe des Wasserwerkes funktionslos, stellen aber ein technisches Denkmal dar.
■ Wertung: Mit der Bausubstanz können neue Nutzungen abgedeckt werden. Studien dazu liegen vor.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Erweiterung der Freizeiteinrichtungen (ggf. Freibad und Wassersportanlagen).

2.4.2 Ortsbildkonflikte (städtebaulich -gestalterische Mängel)

2.4.2.1 Bereich BOTAG- Bebauung

■ Beschreibung: unvollständige neue Wohnanlage
■ Wertung: Das Ensemble wurde im Rahmen eines VEP genehmigt. Es greift in das im FNP definierte Landschaftschutzgebiet ein. Die vorhandene Quelle wurde zerstört. Über die Art der Bebauung gibt es unterschiedliche Auffassungen.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Nach VEP kann der Komplex fertig gebaut werden. Sollte man sich zu einer Reduzierung im oberen Hangbereich entschließen, kann es zu einer Renaturierung der oberen Hangbereiche kommen.

2.4.2.2 Bereich Garagenbauten am FWA - Gelände

■ Beschreibung: Rohrnetzstützpunkt Garagen aus Betonfertigteilen
■ Wertung: Die Bebauung entspricht in keiner Weise der Ortstypik.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Der Rohrnetzstürtzpunkt wird über einen längeren Zeitraum noch genutzt. Langfristig kann ein Abriss vorgesehen werden und das Gelände wieder in die Niederungswiesen integriert werden.

2.4.2.3 Bereich Vorplatz Stadion

■ Beschreibung: Der Vorplatz wurde im Rahmen der Europagartenaktion 2003 neu gestaltet. Der anschließende Stadionbereich und die Kassenbauten blieben unverändert.
■ Wertung: Die Pergolaüberdachung und der Vorplatz weisen eine sehr hohe Qualität auf. Die alten Kassenbauten werden in keiner Weise den funktionellen und gestalterischen Anforderungen eines Stadioneinganges gerecht.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Die zur Verfügung stehende Fläche erlaubt bei Einbeziehung des neuen Daches eine völlige Neugestaltung des stadionseitigen Eingangsbereiches und eine Ergänzung durch weitere Bauten.

2.4.2.4 östlicher Bereich des Stadions

■ Beschreibung: Der gesamte Bereich zeigt eine desolate Struktur. Die Laufhalle ist mittlerweile abgerissen
■ Wertung: städtebaulich und funktionell völlig unbefriedigend
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Fläche für saisonale Bauten und Freizeiteinrichtungen

2.4.2.5 Bereich ehemalige Traglufthalle

■ Beschreibung: Traglufthalle wurde als provisorische Sportstätte genutzt

■ Wertung: Das Gebäude war völlig unpassend, außerdem in der Nutzung zeitlich begrenzt und wurde abgerissen. Die Bodenplatte ist noch vorhanden.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Fläche wird frei für Erweiterung des Sportplatzgeländes und einer Erweiterung des Platzangebotes. Ein Hallenneubau in Verbindung mit dem Stadioneingang und der Tribüne kann zu einem repräsentativen neuen Gebäudekomplex beitragen.

2.4.2.6 Bereich Ruderklub
■ Beschreibung: Das Gelände war mit Provisorien belegt, die nicht langfristig von Bestand sein konnten.
■ Wertung: Einordnung von ungestalteten Provisorien, die den funktionellen Anforderungen nur wenig gerecht werden.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Gelände steht bei Abriß der vorhandenen Provisorien für Neubauten des Ruderklubs zur Verfügung. Der Neubau wurde 2002 begonnen und soll 2004 fertiggestellt werden.

2.4.2.7 Bereich südlicher Eisenbahndamm siehe 2.4.3

2.4.2.8 Stadionbeleuchtung
■ Beschreibung: Die Beleuchtung wurde mit den bescheidenen Mitteln der DDR errichtet und wurde nur bei abendlichen Großveranstaltungen genutzt. Die Anlage ist bis auf die Maste demontiert und nicht mehr funktionstüchtig.
■ Wertung: stellt kein gestaltetes Element dar
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Neubau der Anlage und damit Verbesserung der Qualität und Funktionalität.

2.4.2.9 freier Giebel der Matzdorfschen Villa
■ Beschreibung: Der Nordgiebel der Villa steht frei. Mögliche Anbauten erfolgten bislang nicht.
■ Wertung: Der freie Giebel stellt einen erheblichen städtebaulichen Mangel dar.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Anbaumöglichkeiten

2.4.3 Konflikte, die sich aus der Erschließung ergeben

2.4.3.1 Bereich ehemaliger Buswendeplatz am Grenzbahnhof
■ Beschreibung: großflächige Versiegelung und ruinöse Bauten
■ Wertung: Weder der Wendeplatz noch die Gebäude werden genutzt. Der Verfall ist nicht aufzuhalten.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Abriß der Gebäude, Reduzierung der versiegelten Flächen und behutsamer Ausbau im Zuge der Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes. Der Abriss ist 2003 erfolgt.

2.4.3.2 Bereich südlicher Eisenbahndamm
■ Beschreibung: Der Damm als technisches Großbauwerk zerschneidet das Niederungsgebiet und trennt die Niederungsfläche völlig.
■ Wertung: Durch die Schattenwirkung bildet sich an der Südseite des Gebietes eine schwarze Wand. Die Landschaft wird zerschnitten, das Landschaftsbild in starkem Maße beeinträchtigt sowie die unterschiedlichsten Funktionsbeziehungen innerhalb des NSG und LSG unterbrochen.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Ansatzpunkt für eine Neugestaltung der Aue.

2.4.3.3 Betonweg vom Buschmühlen- zum Eichwaldweg
■ Beschreibung: gerade Betonpiste als kürzeste Verbindung, nach technischen Gesichtspunkten gestaltet.
■ Wertung: gestalterisch und technisch unbefriedigend,
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: bei teilweisem Umbau und gestalterischer Aufwertung des Wegesystems Abschwächung des Pistencharakters)

2.4.3.4 Straße Buschmühlenweg
■ Beschreibung: vielbefahrene Verkehrsstraße zwischen Frankfurt (Oder) und den südlich gelegenen Orten
■ Wertung: Immissionsbelastung,
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: verkehrsberuhigende Maßnahmen und damit Verminderung der Immissionen

2.4.3.5 Bereich Straßenbahnendhaltestelle
■ Beschreibung: Wendeschleife im Südbereich des Gebietes Fischerstraße. Großflächige Aufschüttung am Rande der alten Oder.
■ Wertung: Eingriff in das Landschaftsbild, Immissionsbelastung
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Umbau und Gewinn von Parkplätzen, Aufwertung des

Zugangsbereiches zum Ziegenwerder. Die Parkplätze und der Weg zum Ziegenwerder wurden 2003 angelegt

2.4.3.6 Bereich Buschmühlenweg, ungeordnetes Parken

- Beschreibung: wilde Parkplätze zwischen den Bäumen (Lindenallee)
- Wertung: Bodenverdichtung, Immissionsbelastung, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Potentiale für die weitere Entwicklung: Radwegbereich und geordneter Ausbau von Parkplätzen

2.4.3.7 Lärmbelastung durch die Deutsche Bahn.

- Beschreibung: Durch den Güterverkehr kommt es zu einer starken Lärmbelastung des Umfeldes. Nach Verringerung des Verkehrsaufkommens haben sich in der letzten Zeit die Verhältnisse erheblich verbessert. Bei einer erneuten Zunahme des Verkehrs werden die Störungen allerdings wieder zunehmen.
- Wertung: Störfaktor für die Umwelt
- Potentiale: keine, Lärmminderung erforderlich

2.4.3.8 Verkehrsprobleme treten im Bereich des Carthausplatzes auf

- Beschreibung: Der Carthausplatz wurde in den letzten Jahren umgebaut und ein unvollkommener Kreisverkehr geschaffen.
- Wertung: Der Kreisverkehr ist durch Rücksichtnahme auf denkmalpflegerische Belange unvollkommen und erlaubt keinen zügigen Verkehrsfluß. Es kommt zu Behinderungen.
- Potentiale: Durch geringfügige Anpassungen, allerdings damit verbundener Aufgabe traditioneller Bordführungen kann der Verkehr konfliktfreier gestaltet werden und eine neue Stadioneingangssituation geschaffen werden. Hierbei werden subjektive Ansichten zu den Eingriffen in bestehende Platzsituationen auszudiskutieren sein.

2.4.3.9 Zufahrt zum Grenzbahnhof

- Beschreibung: Die Zufahrt führt von der ehemaligen Gaststätte Schöne Aussicht auf die Abtragungsfläche oberhalb des Buschmühlenweges.
- Wertung: Die Straße durchschneidet privates Gelände und ist damit rechtlich nicht gesichert.
- Potentiale: Bei rechtlicher Sicherung bietet sich die Bebauung der Abtragungsflächen an.

2.4.3.10 Beleuchtung des Grenzbahnhofes

- Beschreibung: Leuchtmaste mit weißem Licht, die mit großem Lockeffekt für Insekten verbunden sind.
- Wertung: Die umfangreiche Lichtanlage des Grenzbahnhofes stellt einen bedeutenden ökologischen Störfaktor (faunistisch) direkt im Naturschutzgebiet dar. Das Landschaftsbild wird dadurch beeinträchtigt.
- Potentiale: Einsatz von gelbem Licht und Prüfung der Möglichkeit einer Verminderung der Beleuchtungstärke.

2.4.3.11 Straßenbeleuchtung Buschmühlenweg

- Beschreibung übliche Straßenbeleuchtung mit weißem Licht
- Wertung ökologischer Störfaktor (faunistisch)
- Potentiale: Einsatz von gelbem Licht und Verschattung zur Aue durch Begrenzung des Lichtkegels der Leuchten.

2.4.3.12 Bardaune

- Beschreibung Die Bardaune diente zur Regulierung der Wasserverhältnisse der Auenwiesen. Der Zufluß war lange unterbrochen, um die Abwässer aus den südliche Stadtgebieten abzufangen und über den Graben südlich des Bahndammes in die Oder leiten zu können. Damit war die Bardaune nicht mehr durchströmt. Außerdem ist ein sehr hoher Nährstoffeintrag zu verzeichnen. Die Wehre wurden nicht mehr genutzt. Inzwischen ist die alte Gewässersituation wieder hergestellt und die Bardaune wird wieder durchströmt. Das Wehr ist instandgesetzt und nutzbar.
- Wertung: In ihrer Einbindung in die Landschaft genügt die Bardaune nicht den Anforderungen. Sie stellt einen störenden Faktor im Gebiet dar und ist ästhetisch als minderwertig und unbefriedigend einzustufen. Die ökologischen Verhältnisse haben sich normalisiert.
- Potentiale: Durch Anpassung des Laufes an die Landschaft könnte sie ein wesentliches Gestaltungselement der Niederung werden. Bei einer sinnvollen Ausbildung des Bachprofiles sind weitere Chancen für eine Renaturierung gegeben.

2.4.3.13 Brunnengalerie vor dem Eichwald

- Beschreibung: Gewinnung von Uferfiltrat aus den Oderwiesen (inzwischen abgerissen) durch Brunnen, die durch Erdanschüttungen markant im Gelände standen.
- Wertung: die Brunnengalerie war ein erheblicher optischer Störfaktor im Landschaftsbild und bei Nutzung beeinflussten diese die Wasserverhältnisse im Niederungsbereich.
- Potentiale für die weitere Entwicklung: Der Rückbau ist erfolgt und damit hat sich eine wesentliche

Verbesserung des Landschaftsbildes ergeben.

2.4.3.14 Geplante Hochwasserdammbauten siehe 2.4.1.1

2.4.3.15 Ausbau der Oder

■ Beschreibung: latent vorhandene Ausbaupläne der Oder zur Schiffbarmachung für Eurokähne, damit Begradigung, Anstauung und Uferregulierung
■ Wertung: massiver Eingriff in die Landschaft und erhebliche Zerstörung der Biotope
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Nimmt man die zerstörenden Maßnahmen in Kauf, gewinnt man erhebliche Transportmöglichkeiten. Alternativ kann man aber auch über andere Transportmittel der Schifffahrt nachdenken. Da der Vorgang gegenwärtig nicht aktuell ist, bleibt Zeit für weiteres Nachdenken. Allerdings werden in Polen dazu nach Presseberichten Vorbereitungen getroffen.

2.4.3.16 fehlende Parkplätze im Stadionbereich und ungeordnete Erschließung des Stadiongeländes

■ Beschreibung: Mit dem Bau des Stadions wurden keine Parkplätze geschaffen. Die Innere Erschließung wurde sporadisch und den jeweiligen zeitlichen Gegebenheiten entsprechend errichtet.
■ Wertung: Der gesamte Stadionkomplex weist keine geordnete und funktionsfähige Verkehrserschließung auf. Dies führt gerade beim Parken zu einer erheblichen Belastung des Umfeldes.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Neuordnung der Komplexes und Anlage der erforderlichen Infrastruktur. Damit können sich die Nutzungsmöglichkeiten des Komplexes entscheidend verbessern.

2.4.3.17 inoffizieller Weg im oberen Bereich des Bahndammes

■ Beschreibung: Der Weg dient zur Erschließung der Kleingärten. Teile der Hangschulter sind nur durch Trampelpfade zugänglich und kaum mehr nutzbar.
■ Wertung: Durch den Verfall des Weges wird eine guter Spazierweg mit hervorragenden Aussichtspunkten unterbrochen und steht nicht mehr für die Erholungsnutzung zur Verfügung.
■ Potentiale: Ausbau eines offiziellen Weges und damit Vermehrung der Erholungsangebote

2.4.4 Konflikte aus Geländeveränderungen

2.4.4.1 Bereich Bahnanlagen

■ Beschreibung: In der Vergangenheit kam es durch den Bahnbau zu erheblichen Eingriffen in die Geländestruktur. Einschnitte und Aufschüttungen veränderten die Landschaftsstruktur völlig.
■ Wertung: Durch diese Baumaßnahmen kam es zu einer völligen Veränderung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes (Grundwasser, Schichtenwasser). Nun kann man dies als Gegebenheit hinnehmen und als Ausgangspunkt für weitere Entwicklungen ansehen oder als störendes Element definieren und auf einen Rückbau bis hin zum Urzustand drängen. Letzteres wird kaum möglich sein. Mit der Akzeptanz des menschlichen Eingriffes müssen zwangsläufig weitere Eingriffe möglich sein, die zur Beseitigung derzeitig erkennbarer Mängel dienen könnten. Die Ansichten zu diesen Mängeln sind allerdings subjektiver Natur und zeitbezogen.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Veränderungen der Hänge und deren gezielte Bepflanzung. Führung eines Wanderweges auf der Hangkrone.

2.4.4.2 Bereich Aufschüttung der Sport- und Trainingsfelder

■ Beschreibung: Im mittleren Bereich des Buschmühlenweges wurden zu DDR-Zeiten Aufschüttungen getätigt, die eine Erweiterung der Sportflächen als hochwasserfreie Fläche ergaben und kleinere Baumaßnahmen zur Folge hatten.
■ Wertung: Die Sportflächen stellen funktionell einen unverzichtbaren Bestandteil des Sportprogramms der Stadt dar. Durch die ingenieurtechnische Ausführung der Aufschüttung ergab sich eine schlechte Einbindung in die Landschaft.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Neuprofilierung der Randzonen und gezielte Bepflanzung zur Verbesserung des Landschaftsbildes

2.4.4.3 Bereich Aufschüttung hinter dem alten Wasserwerk

■ Beschreibung: Im Rahmen der Betriebserweiterung zu DDR-Zeiten kam es zu einer Aufschüttung in Niederungsbereichen und dem Bau von Nebengebäuden.
■ Wertung: Die Aufschüttungen und die Randausbildung erfolgten nach ingenieurtechnischen Erfordernissen und nahmen keine Rücksicht auf das Landschaftsbild. Außerdem wurde der Hochwasserretentionsraum verringert.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Bei geringfügiger Anpassung an das Landschaftsbild stehen bei Aufgabe des Wasserwerkes Flächen für Sport und Freizeit zur Verfügung. Bei gebietstypischer

Bepflanzung ist eine Verbesserung der Ortsrandausbildung möglich.

2.4.5 Konflikte die sich aus der Land- und Forstwirtschaft ergeben

2.4.5.1 Hochwasserdammbauten siehe 2.4.1.1

2.4.5.2 Extensive Wiesennutzung

■ Beschreibung: Die Wiesen in der Niederung unterlagen früher einer 2-maligen Mahd und einer Herbstbeweidung. Diese Nutzung wurde weitestgehend aufgegeben. Der Anteil flächengliedernder Gehölze ist gering.
■ Wertung: Durch Aufgabe der traditionellen Nutzung kommt es zu einem Verlust der ökologischen Funktionsfähigkeit, damit in Folge zu einer Veränderung des Landschaftsbildes (Schilfbewuchs) und einer Verringerung der Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Entwicklung von Konzepten zur Wiesennutzung bei leichter Verkleinerung der Nutzflächen und Anlage von Baumgruppen als Sichtkulissen. Verbunden kann dies mit einer Erhöhung des Anteiles flächengliedernder Gehölze (Kopfweiden) werden.

2.4.5.3 Bewirtschaftung des NSG Eichwald

■ Beschreibung: Vor 1945 wurde der Eichwald forstwirtschaftlich genutzt. Ein enges Wegenetz durchzog den Forst. Nach 1945 mußte durch die Nähe der Grenze und die Schädigungen durch den Krieg diese Nutzung aufgegeben werden. Durch Aufgabe dieser Nutzung ergab sich die Gelegenheit, das Gebiet in den 60er Jahren zum NSG zu erklären und einer Eigendynamik der Gebietsentwicklung freien Lauf zu lassen. Gegenwärtig finden einige Infrastrukturmaßnahmen im NSG mit Hochwasserschadensgeldern statt. Durch Spaziergänger und Angler kommt es zu Beunruhigungen im Gebiet, insbesondere der Uferzone. Die Nutzung der Wege durch den BGS stellt einen Sonderfall dar, der zeitlich begrenzt sein könnte.
■ Wertung: Das NSG hat sich in Folge der Unmöglichkeit menschlicher Aktivitäten entwickelt und ist gegenwärtig fester Bestandteil des städtischen Naturraumes. Es ist durch seine ökologischen Besonderheiten in der faunistisch-floristischen Ausstattung in Brandenburg und Deutschland einmalig. Zu den forstlichen Eingriffen gibt es unterschiedliche Auffassungen. Da das Wegesystem im Gebiet nicht genau definiert ist, kommt es zu unkontrollierter Nutzung durch die Erholungssuchenden und Angler. Die Überführung von Teilen des Gebietes in den Totalreservatzustand ist in der Diskussion. Zum Ausbau des Wegenetzes gibt es in diesen Zusammenhang unterschiedliche Auffassungen.
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Sinnvolle Anlage von Wegen (Rundwege für Fahrrad und Fußgänger) zur Erschließung der wichtigsten gebietstypischen Bereiche. Mit dieser Wegeführung Abgrenzung der ökologisch wertvollsten Abschnitte (potentielle Totalreservatsbereiche). Durch Schaffung eines ganzjährigen Fischschonbezirkes könnte die Umsetzung weiterer Schutzziele ermöglicht werden.

2.4.6 Konflikte, die sich aus der Erholungsnutzung ergeben:

2.4.6.1 Bereich NSG Eichwald siehe 2.4.5.3

2.4.6.2 Bereich Oderwiesen

■ Beschreibung: Die Wiesen werden gegenwärtig jahreszeitlich unterschiedlich als stadtnaher Erholungsraum genutzt. Für Hundebesitzer bietet das Gelände eine gute Gelegenheit den Tieren Auslauf zu gewähren.
■ Wertung: Durch diese Nutzung kommt es in Überschneidung mit dem NSG zu Beeinträchtigungen und einer Biotopentwertung. Anderseits stellt das Gelände ein bedeutendes Potential für die Erholung dar
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Bei Entflechtung des Besucherverkehrs und genauer Definition der Nutzung (Leinenzwang für Hunde) läßt sich die Erholungsfunktion sichern ohne daß es zu negativen Auswirkungen auf das NSG kommt. In Verbindung mit einem Wanderweg durch das Niederungsgebiet und entlang des Bahndammes kann eine attraktives Wegesystem geschaffen werden.

2.4.6.3 Kleingärten im Hangbereich

■ Beschreibung: Auf den freien Grundstücksflächen im Hangbereich haben sich Kleingartenanlagen etabliert. Es handelt sich dabei um Gärten vorwiegend aus der DDR-Zeit mit relativ großen Grundstücken und sehr vielfältigen und individuellen Laubenbauten. Die Wege innerhalb der Sparten sind nicht durchgängig und damit für andere nicht nutzbar.
■ Wertung: Diese Anlagen stellen für die Eigentümer einen vorzüglichen Erholungswert dar, verhindern aber die Nutzung des Geländes für die Allgemeinheit. Die baulichen Anlagen sind teilweise in ihrer Gestaltung äußerst fragwürdig. Der Biotopverbund der Hangzone wird unterbrochen. Das

Landschaftsbild wird durch die Laubenbauten beinträchtigt.
■ Potentiale: Bei sinnvoller Öffnung der Wegesysteme für die Allgemeinheit ließe sich der Erholungswert für eine breitere Bevölkerungsschicht erreichen. Schaffung eines hangparallelen öffentlichen Grünzuges durch langfristig angelegten Teilrückbau von Kleingartenanlagen. Umbaumaßnahmen können zusätzlich Bauland erschließen und sich städtebaulich befriedigend in das Landschaftsbild einfügen. Hier kommt es wieder zum Konflikt zwischen Festlegungen des Landschaftsplanes und dem Willen zum Bauen an besonders attraktiver Stelle in der Stadt.

2.4.6.4 Nutzung der Sportflächen im mittleren Bereich des Buschmühlenweges
■ Beschreibung: Durch die Nutzung dieser Anlagen kommt es zu einem ungeordneten Parken zwischen den Linden am Buschmühlenweg
■ Wertung: starke Beeinträchtigung der Linden, Bodenverdichtung
■ Potentiale für die weitere Entwicklung: Schaffen von Parkplätzen auf dem Sportgelände und Anlage des geplanten Radweges

2.5 Bürgerbeteiligung, Abstimmung mit Ämtern und deren Auswertung

2.5.1 Planungsgespräch am 15.10.1997 bei der Stadt Frankfurt (Oder) Protokoll 1

2.5.2 Beratung beim Naturschutzbeirat am 13.11.1997

2.5.3 Planungsgespräch am 07.04.1998 bei der Stadt Frankfurt (Oder) Protokoll 2

2.5.4 Beratung mit dem Carthausverein und städtischen Ämtern am 29.08.1998 Protokoll beim Stadtplanungsamt

2.5.5 Planungsgespräch am 15.10.1998 bei der Stadt Frankfurt (Oder) Protokoll 3

2.5.6 Planungsgespräch am 17.11.1999 bei der Stadt Frankfurt (Oder) Untere Bauaufsichtsbehörde
Protokoll 4 siehe Anlage

2.5.7 Planungsgespräch am 24.11.1998 bei der Stadt Frankfurt (Oder) mit der Unteren Wasserbehörde und dem Tiefbauamt
Protokoll 5

2.5.8 Planungsgespräch am 26.11.1998 Telefonat mit der FWA Aktenvermerk

2.5.9 Planungsgespräch am 12.02.1999 bei der Stadt Frankfurt (Oder), Sportamt Protokoll 6

2.5.10 Planungsgespräch am 11.03.1999 bei der Stadt Frankfurt (Oder) mit städtischen Ämtern und Carthausverein Protokoll 7

2.5.11 Vorlage und Diskussion der Studie „Hochwasserschutz Buschmühlenweg“ mit dem Landesumweltamt am 19.09.2000

2.5.12 Abstimmung einer Kompromisslösung zum Hochwasserschutzdeich am 07.06.2001 in Zusammenarbeit mit dem Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen und der unteren Wasserbehörde

2.5.13 Endabstimmung mit den städtischen Ämtern, Beratung am 9.1.2004

3 BEP Bereichsentwicklungsplanung (städtebauliche Rahmenplanung)

3.1 Planungsziele

Aufbauend auf der BEPA und den Ergebnissen der Abstimmungen mit Betroffenen und Ämtern wurden Varianten der Entwicklung diskutiert und in einer Rahmenplanung zusammengefaßt. Es kann mit vorliegender Planung nachgewiesen werden, daß eine Destabilisierung des Gebietes verhindert und durch eine behutsame Aufwertung durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen eine positive Entwicklung eingeleitet werden kann.
Das gesamte Gelände erlangt damit für die Stadt wieder eine außerordentliche und angemessene Bedeutung. Eine behutsame Ansiedlung und Erweiterung des Gewerbes, eine Stabilisierung und Abrundung des Wohnens und eine Aufwertung der Erholungslandschaft sind möglich. Die Größe des Gebietes und seine Lage in der Stadt zwingen zu weiteren speziellen Planungen.
Grundsätzlich sollte bei allen Maßnahmen im Gebiet das Hauptaugenmerk auf die Erhaltung bzw. verstärkte Herausarbeitung der besonderen landschaftsräumlichen Gebietstypik gelegt werden. Insbesondere betrifft dies die Lage am Fluß im Zusammenhang mit der starken Geländerelieffierung (Niederung - Randhänge - Hochfläche).

3.2 Konzept der Flächennutzung

Mit der Planung soll sich die Gebietsstruktur nicht grundsätzlich verändern. Das Gebiet wird in seiner derzeitigen funktionellen Gliederung gefestigt und Fehlentwicklungen zurückgenommen.
Aus dem vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplan Stand Oktober 1998 ergibt sich folgende Gebietsgliederung :
Das Sportplatzgelände und der östliche Bereich des ehemaligen Geländes der FWA sind als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und damit in seiner Nutzung definiert. Dies bleibt im wesentlichen erhalten. Allerdings verschieben sich die Grenzen dieses Gebietes. Der Bereich der Aue und damit der des Überschwemmungsgebietes wird genauer definiert.
Der gewerblich genutzte Bereich südlich des Stadions ist als Mischgebiet dargestellt, der Wohnbereich südlich davon ist darin eingeschlossen. Er reicht in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Der jetzt schon als Sportfläche genutzte Bereich bis hin zum Stadiongelände, allerdings ohne Berücksichtigung der jetzigen Grenzen der Aufschüttungen sind als allgemeine Sportflächen, also Grünflächen ausgewiesen. Auch hier wird der Bereich der Aue und damit der des Überschwemmungsgebites genauer definiert.
Die Grenzen des Naturschutzgebietes stehen fest. Im Norden grenzen aber weitere sehr schützenswerte Flächen an. Hier werden Erweiterungen zur Abrundung des Gebietes vorgeschlagen.
Ein schmaler Streifen westlich des Buschmühlenweges ist als allgemeines Wohngebiet dargestellt. In diesem Bereich wurden mit vorliegender Planung Korrekturen vorgeschlagen, die eine günstigere Nutzung des Gebietes ermöglichen könnten.
Der Gebäudekomplex der Deutschen Bahn im Südbereich ist als Gewerbegebiet definiert. Hier wird eine Neuordnung vorgeschlagen. Auf weitere Gewerbeausweisungen sollte verzichtet und die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen werden.

3.2.1 Vorschläge zu weiteren Planungen

Im Gebiet soll sich der Wohnungsbau stabilisieren und geringfügig erweitern können. Das Gewerbe kann sich begrenzt weiter entwickeln, ohne eine bestimmende Rolle zu spielen. Von ausschlaggebender Bedeutung ist die Entwicklung des Sportbereiches und die Ordnung der Erholungsbereiche. Eine Entwicklung als „Oder Sport- und Freizeitpark“ ist denkbar. Durch diese konzentrierten Maßnahmen sollen weitere Schädigungen der geschützten Bereiche unterbunden bzw. vorhandene vermindert werden.
Die Erstellung eines Bebauungsplanes ist für das Gelände der Deutsche Bahn im südlichen Bereich bei einer beabsichtigten Bebauung erforderlich. Parallel zur Bearbeitung dieses Bebauungsplanes müßte der Flächennutzungsplan und der Entwurf des Landschaftsplanes geändert werden.
Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes stimmt nicht mehr mit der in den letzten Jahren genehmigten Bebauung überein. Hier wären Korrekturen sinnvoll, um bei Baugenehmigungsverfahren eine Gleichbehandlung der Antragsteller zu erreichen.
In Folge der BOTAG- Bebauung wird im Rahmenplan eine 2. Reihe einer möglichen Bebauung ausgewiesen. In Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde wird hier die hintere Baugrenze

neu definiert. Die Bebauung könnte dann als Einzelfallentscheidung nach § 34 BauGB erfolgen.
Die Neuordnung des Stadiongeländes und der angrenzenden Bereiche ist durch weitere detaillierte Planungen zu klären. Für die Maßnahmen in der Aue sollte ein detaillierter Pflege- und Entwicklungsplan ausgearbeitet werden.

3.2.2 Neuordnung der Grundstücke, Umlegungsmaßnahmen

Bei der Neuordnung des Sportplatzgeländes ist eine eindeutige Zuordnung der Grundstücke erforderlich. Das FWA- Gelände könnte in diese Verfahren einbezogen werden.
Komplizierter dürften sich Grundstücksveränderungen im Bereich der Auen und der Wiesengrundstücke gestalten. Die Verfahren müssen mit einem Pflege- und Entwicklungsplan ausgewiesen werden (Voraussetzung für evtl. Renaturierungsmaßnahmen).

3.3 Entwicklung des Landschaftsbildes

3.3.1 Schaffung / Ausbau einer vernetzten Grünstruktur im Odertalrandbereich

Im Landschaftsplan der Stadt Frankfurt (Oder) (1996) wird für den Hangbereich des Odertalrandes (Abfall der Lebuser Platte zum Odertal) die Neuausweisung als LSG vorgeschlagen. Hauptziel ist die Erhaltung bzw. Entwicklung der vorhandenen linearen Grünstruktur aus der "Landschaft" in die Stadt (Prinzip der "Grünen Finger"). Besonderes Augenmerk wurde von seiten der Bearbeiter des Landschaftsplans dabei auf die potentielle Gefährdung durch eine Hangbebauung gelegt. Mittlerweile ist in einigen Bereichen die Bebauung in der 2. und folgenden Reihe(n) bereits geplant oder wird sogar schon in die Realität umgesetzt. Generell ist der im Untersuchungsgebiet befindliche Hangteil realerweise aus Sicht der Biotopvernetzung weitgehend isoliert (Begrenzung durch umfangreiche Bahnanlagen im Westen und Süden sowie durch Bebauung und Straße im Norden und Osten). Für die Durchlüftung der Innenstadt dürften die Hänge im Verhältnis zu den Auebereichen (Wiesen) ebenfalls eine stark untergeordnete Bedeutung besitzen. Außerdem ist, namentlich durch umfangreiche Kleingartenanlagen in weiten Hangbereichen, der ökologisch wirksame Grünzug auch in sich weitgehend unterbrochen.
Für die Entwicklung eines im Untersuchungsgebiet geschlossenen Grünzuges sprechen somit vor allem Gründe, die sich aus dem Landschaftsbild und Fragen der Naherholung ableiten. Darum ist aus Sicht der Planer eine differenzierte Betrachtung der Gesamtfläche und sinnvolle Beschränkung der direkten "Grünbandentwicklung" auf besonders raum- und erlebniswirksame Bereiche realistisch. Als günstigste Variante stellt sich dabei die perspektivische Entwicklung eines geschlossenen und (zumindest teilweise) öffentlich zugänglichen Gehölzbandes (unter Beachtung der Besitzgrenzen) entlang der stärker geneigten Hangbereiche (Hangkanten) dar. Hierzu müßten in Teilbereichen derzeit dort befindliche Kleingärten rückgebaut werden. Außerdem muß die Bebauung in den stärker geneigten Hangabschnitten unbedingt verhindert werden.
Für die Bepflanzung kommen v. a. Gehölzarten des *Carpino - Ulmion* und in feuchten Bereichen des *Cardamino - Alnetum* in Frage. Bestehende Gehölze sind - im wesentlichen - zu integrieren. Abschnittsweise sollte in dem Gehölzband ein Wanderweg entlang der fernblickbegünstigten Hangkante verlaufen.

3.3.2 Neuanlage / Umwandlung von Alleen / Baumreihen

Im Untersuchungsraum sind mehrere alte Alleen vorhanden, die zu erhalten sind. Besondere Erwähnung verdient die im Landschaftsplan Frankfurt (O) 1996 nicht erwähnte Allee aus Starkeichen entlang des südlichen Teils des Eichwaldweges. Die Lindenallee entlang des Buschmühlenweges wurde mittlerweile in Richtung Grenzbahnhof durch Neupflanzungen ergänzt. Allerdings hat sich gezeigt, daß Linden durch längeranhaltende Überstauungen infolge von Hochwasserereignissen an dem speziellen Standort nur bedingt geeignet sind (wesentliche Ausfälle von Altbäumen und Neupflanzung in der Allee nach Extremhochwasser 1997). Ggf. wäre langfristig ein Baumartenwechsel (überstauungsresistente Art(en)) für diesen Bereich anzudenken (allerdings erfolgte auch die Neuanpflanzung 1998 mit Linden). Zusätzlich zu den bestehenden Alleen bieten sich an weiteren bestehenden bzw. geplanten linearen Strukturen Möglichkeiten zur Neuanlage von Alleen, so entlang der unteren Bereiche von Güldendorfer Straße und Großer Müllroser Straße (Vorschlag Baumarten: Fraxinus excelsior, Acer pseudo - platanus, Alnus spaethii) und kleinere Abschnitte im Überschwemmungsbereich der Oder (Vorschlag Baumarten: Quercus robur, Ulmus laevis, auf etwas erhöhten Abschnitten (Terrassen) Carpinus betulus).

3.3.3 Entwicklung naturnaher Waldbestände

Darunter verstehen wir hier nur die Neubegründung von kombinierten Hart- und Weichholzauefragmenten in den Oderwiesen (vgl. aber auch unter: Schaffung/Ausbau einer vernetzten Grünstruktur im Odertalrandbereich; Erhalt/Entwicklung Quellen/Quellbäche). Durch die Etablierung von 3 kleineren Gehölzgruppen auf den Wiesen sollen vor allem Verbesserungen des Landschaftsbildes (Raumvertiefung durch Kulissenbildung, abschnittsweise Brechung der Einsehbarkeit des auequerenden Bahndamms am südlichen Rand des Untersuchungsraumes) erzielt werden. Im wesentlichen sollen Gehölze der Hartholzaue gepflanzt werden (Arten des Verbandes Crataego - Ulmetum carpinifoliae). Darum wurden als Vorschlagflächen für die Gehölzgruppen überwiegend kleine Erhebungen in den Wiesenflächen (ausgeprägt wechselfeuchte - alluviale Terrassen) ausgewählt. Randlich flankierend bzw. in dauerfeuchten Senken sollen Arten der Weichholzaue (v. a. des Verbandes Salicion albae) zur Anwendung kommen. Generell ist autochtones Pflanz- oder Saatgut zu verwenden! Auch diese Maßnahmen könnten im Rahmen von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen (unter fachlich fundierter Anleitung) erfolgen.

3.3.4 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet bleibt im wesentlichen unangetastet. Eine geringfügige Korrektur der Abgrenzung im Gebiet der Trainingsplätze scheint sinnvoll zu sein. Gegebenenfalls könnten andernorts (NW-angrenzend) neue Flächen als Ersatz in das LSG integriert werden.

3.3.5 Erweiterung NSG Eichwald und Buschmühle (inkl. Entflechtung von Biotopschutz und Erholungsnutzung)

Entsprechend dem Vorschlag des Landschaftsplanes der Stadt Frankfurt (O) 1996 ist eine Erweiterung des NSG's "Eichwald und Buschmühle" nordöstlich der jetzigen NSG- Grenzen auch aus Sicht der Autoren sehr zu empfehlen. Aufgrund der komplementären Vegetationsstruktur (Altwässer, Hochstaudenfluren, Schwemmsandflächen des Oderufers, Weichholzaueelemente) stehen gerade diese Bereiche ökologisch in unmittelbarem Zusammenhang mit den NSG- Flächen. Zur optimaleren Umsetzung der Schutzziele des NSG sollte weiterhin über die Möglichkeit der Errichtung eines Fischschonbezirkes im Bereich der Oderaltwässer innerhalb des NSG's und an den angrenzenden Oderufern nachgedacht werden. Hiermit wären mehrere ökologisch positive Effekte verbunden. Dabei handelt es sich um Beruhigung der Waldbereiche infolge stark verminderten Störpotentials - Angler wirken im Gegensatz zu Spaziergängern als Dauerbeunruhigung; Verminderung der Vegetationszerstörung durch ständiges Betreten - v. a. im Oderuferbereich; Schaffung einer Ruhe- und Schonzone für Fische. Unseres Wissens existiert ein derartiger Oderabschnitt auf brandenburgischem Gebiet bisher nicht (vgl. aber die überproportionale Gefährdung autochtoner Fischarten in Brandenburg und Deutschland, z.B. KNUTH 1992, bei gleichzeitig landesweit hervorragender Rolle der Oder in Bezug auf die Erhaltung zahlreicher Fischarten). Diese Maßnahmen müßten konform mit entsprechendem Wegerückbau im NSG- Bereich erfolgen (vgl. unter "Rückbau bestehender Wege").
Die Wege im Gebiet wurden reduziert und auf wesentliche Elemente konzentriert. Die Erholungssuchenden sollen sich auf wenige Bereiche beschränken und an die wichtigsten Punkte geführt werden. Aussichtspunkte in der Flußlandschaft stellen solche dar (Stichwegesystem). Die Planung weist solche Standorte aus, von denen die Stadt in ihren unterschiedlichen Ansichten wahrgenommen und an denen die Typik der Landschaft gezeigt werden kann. Diese Wahrnehmungen sind wichtig für eine Identifikation des Bürgers mit seiner Stadt und können durch die besondere Wegeführung einprägsam "inszeniert" werden.
Bereits 1979 beschloss die Europäische Gemeinschaft die Vogelschutzrichtlinie zum Schutz bestimmter wild lebender Vogelarten. 1992 folgte die Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen, auch **Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie** (FFH-Richtlinie) genannt. Beide Richtlinien sehen die Errichtung von Schutzgebieten vor, die im so genannten Netz **Natura 2000** zusammengefasst werden.“Natura 2000“ dient damit der Erhaltung ausgewählter gefährdeter Arten und Lebensräume, darunter so genannte "prioritäre" Arten und Lebensräume. Das Gebiet des Eichwaldes und die Oderwiesen könnten in dieses Netz eingeordnet werden.

3.3.6 Ergänzung Immissionsschutzpflanzung

Von dem vielbefahrenen Buschmühlenweg als wichtige Verbindungsstraße zwischen Frankfurt (Oder) und Eisenhüttenstadt ausgehend, besteht für die gegenüber der Straße vertieft liegenden Oderwiesen eine erhebliche Immissionsbelastung. Neben Abgasen spielen dabei insbesondere die Lärm- und

Lichtbelastung eine wesentliche Rolle. Zur Minimierung dieser Belastungen sind durch Ergänzungspflanzungen von Gehölzen östlich des Buschmühlenweges Verbesserungen vorzusehen. Die Artenwahl sollte sich auch hier an naturnaher Vegetation orientieren. Deshalb sind erneut vorzugsweise Arten der Weich- und Hartholzaue (auch unter dem Gesichtspunkt der permanenten Überschwemmungsgefahr; siehe die umfangreichen Gehölzausfälle infolge des 1997er Hochwassers) zu verwenden. Bezüglich der Lichtemissionen sollte mittelfristig auf den Einsatz von weniger fernwirksamen, gelben Lichtarten mit möglichst geringem UV-Anteil orientiert werden (verringerter Insektenanlockeffekt). Das trifft in besonderem Maße auch auf die umfangreichen Beleuchtungsanlagen im Bereich des Grenzbahnhofes zu (im NSG "Eichwald und Buschmühle" gelegen).

3.3.7 Erhalt / Entwicklung von Quellen und Quellbächen

An den Hängen der Lebuser Platte zum Odertal gehören Quellaustritte zu den typischen Erscheinungen. Auch im Gebiet finden sich derartige Bildungen. Da Quellen (inkl. der sich anschließenden Quellbäche) nach § 32 BrbNatSchG generell geschützt sind, ist deren Sicherung bzw. Renaturierung in jedem Fall geboten. Im Gebiet sind von den vorhandenen 3 Quellbereichen der nördliche (im Bereich nördliches Ende Güldendorfer Straße) und der südliche (im Bereich der "Schönen Aussicht") bereits historisch stark gestört worden (Überbauung, weitgehende Vernichtung der quelltypischen Gehölz- bzw. Vegetationsstruktur, z. T. Fassung). Da in den entsprechenden Gebieten trotz der intensiven Eingriffe weiterhin Quellwasser austritt, sollten als Minimalziel die Erhaltung des oberflächigen Wasseraustritts und wenigstens kurzer, offener Quellbäche (keine Dränage!) sowie die Entwicklung naturnaher Gehölzbestände unter Verzicht auf weitere ökologisch negative Eingriffe ("Architektenökologie") erreicht werden. Besonders günstige Bedingungen bestehen dafür im südlichsten Quellbereich (Rückbau der Baulichkeiten, Umwandlung der aufgelassenen Gärten in Erlen - Eschenwald).

3.3.8 Renaturierung der Fließgewässer

Im Untersuchungsgebiet befinden sich neben der Oder mehrere kleinere Fließgewässer, die teilweise aus Quellen im Odertalrandbereich gespeist werden und heute neben der Abführung dieser Wässer hauptsächlich zur Entwässerung der Oderwiesen dienen. Als bedeutendstes derartiges Fließgewässer ist die Bardaune (mit Hauptgrabenfunktion) zu nennen. Sie sind zur Zeit alle völlig begradigt. Bis auf Einzelgehölze sind die Ufer gehölzfrei. Resultierend aus der Lage in ausschließlich extensiv genutztem Auengrünland und dem seit Beginn der 90er Jahre stark gesunkenen Nutzungsinteresse, bestehen hervorragende Möglichkeiten zur Renaturierung. Im wesentlichen ist für die Fließgewässer ein naturnäheres Bett zu schaffen. Hierfür bieten sich alte Oderarme (Wiesensenken) besonders an. Abschnittsweise sind - zumindest einseitig - Gehölzsäume (Alnus glutinosa, Salix - Arten) vorzusehen. Bei allen Renaturierungsmaßnahmen sind die Anforderungen des Wasser- und Bodenverbandes angemessen zu berücksichtigen. Besonders geeignet erscheinen derartige Vorhaben als Angebot im Rahmen von zu leistenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Eingriffsausgleich). Vorhandene Wehre zur Wasserhaltung auf den Wiesen sind ebenso zu erhalten, wie das Stichgrabensystem in den Wiesen. Bei den Wehren sind Fischtreppen vorzusehen, v. a. um ein Abwandern der Fische nach Überschwemmungsereignissen zu ermöglichen (derzeit nicht möglich). Insgesamt würde eine Renaturierung der Fließgewässer im Gebiet eine wesentliche Erhöhung der ökologischen Diversität und erhebliche Aufwertung des Landschaftsbildes erzielen.
Da die Wiesennutzung derzeitig überwiegend aus ökologischen Gründen erfolgt (europäisches Wiesenbrüterförderungsprogramm), bestehen für die Renaturierung der Bardaune und deren Umfeld besonders gute Voraussetzungen.
Infolge der Errichtung eines Entwässerungssystems für das Neubaugebiet Neuberesinchen wurden in den 70er und 80er Jahren erhebliche Veränderungen am damaligen Grabennetz vorgenommen. Hauptziel war die Verhinderung des Einfließens von verunreinigtem Wasser aus Neuberesinchen (bei Starkregen kommt es infolge zu geringer Dimensionierung der Kanäle zur Vermischung von Regen- und Abwasser) in die zur Trinkwassergewinnung vorgesehenen Oderwiesen am Wasserwerk. Hierzu wurde der ursprüngliche Lauf der Bardaune zwischen dem Eisenbahn- und Autobahndamm unterbrochen sowie der bisherige Bachzulauf aus dem vorderen Mühlental (Quellwasser) verhindert. Mittlerweile wurde die Trinkwassergewinnung in den Oderwiesen am Wasserwerkaufgegeben und die Einleitung von Abwässern unterbunden. Die alte Fliessituaton wurde wieder hergestellt..

3.3.9 Entwicklung / Umgestaltung Ortsrand

Besondere Probleme bestehen derzeit - aus Sicht der Autoren - in dem Bereich hinter den Bebauungen östlich des Buschmühlenweges. Hier wo morphologisch eine klare Grenze zwischen Stadt-

körper und unbebauter Landschaft vorhanden ist (Aufschüttungsgrenze), sind dringend Maßnahmen zur gefälligen Ausbildung dieser Raumgrenze notwendig. Zumal der südliche Landschaftsraum über eine ausgeprägte Naherholungsfunktion verfügt. Denkbar ist eine Geländemodellierung, und eine Bepflanzung mit standorttypischen Gehölzen (Weichholz- und Hartholzaueelmenten).

3.3.10 Vorschläge zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit den vorgeschlagenen landschaftsplanerischen Maßnahmen bieten sich eine Reihe von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen an. Die Stadt hat damit die Gelegenheit, bei anderen Standorten entsprechend zu reagieren.

3.4 Hochwasserschutzmaßnahmen

Der Hochwasserbereich der Oder erstreckt sich über Teilbreiche des Buschmühlenweges zwischen FWA-Gelände und Eisenbahntunnel. Die Grundstücke in diesem Bereich sind bei HW100 nicht mehr zugänglich, die Gebäude selbst nur gering betroffen (Überflutung der Keller). Um eine ungehinderte Zugänglichkeit zu sichern, wäre der Bau eines Deiches erforderlich. In der Vergangenheit scheiterte der Deichbau an den unvertretbar hohen Kosten in Abwägung zur Benachteiligung der Anwohner. Mit der Rahmenplanung wurde dieses Problem erneut diskutiert.
Die Planung wies mehrere Vorschläge zur Führung des Deiches aus. Eine erste Variante griff weit in das Niedungsgebiet ein und ermöglichte damit eine großzügige Erweiterung des Freizeitbereiches. Es wurden dabei Flächen in Anspruch genommen, die in den letzten Jahren verwilderten und nicht mehr landwirtschaftlich genutz wurden. Diese Varinate sah einen Deichbau bis an den Bahndamm im Süden vor. Die Kosten für diese Baumaßnahme waren sehr hoch. Der Widerstand der Naturschutz- und Wasserbehörden erheblich. Durch die eta Aktiengesellschaft (beratende Ingenieure) wurden Deichvarianten bearbeitet und mit Kostenschätzungen untersetzt. Nach weiteren Abstimmungen wurde der Deichverlauf zurückversetzt und nur bis südlich der Sportfelder geführt. Dabei kam es zu einer geringfügigen Veränderung der Retentionsräume. Nach weiteren umfänglichen Abstimmungen und Einsprüchen der Naturschutzverbände und –fachbehörden einschließlich der gemeinsamen Landesplanungsabteilung und regionalen Planungsstelle kam es am 31.3.2003 zu einer Grundsatzberatung. In dieser wurde festgelegt, auf den Bau eines Deiches völlig zu verzichten. Die Erweiterungspotentiale für die Sportstätten und Freizeiteinrichtungen verringern sich dadurch im Plangebiet erheblich. Der Buschmühlenweg liegt damit weiterhin im Hochwasserbereich. Die Nutzung der anliegenden Grundstücke ist weiterhin nur eingeschränkt möglich. Die jeweiligen Eigentümer müssen für ihre baulichen Anlagen und Nutzungen eigene Sicherungsmaßnahmen vorsehen und bauliche Vorkehrungen treffen. Die Rahmenplanung musste im Zusammenhang mit den Deichvarianten mehrmals völlig überarbeitet werden.
In Auswertung der gesetzlichenBestimmungen ergibt sich folgendes:
In Überschwemmungsgebieten sollte möglichst keine Bebauung zugelassen werden. Ist eine Bebauung historisch gewachsen, sollte keine Erweiterung der Bebauung, insbesondere mit Wohn- und Geschäftsbauten mehr zugelassen werden. Verkehrsanlagen und andere Infrastrukturanlagen, die zwingend im Hochwassergebiet erforderlich sind, sollten hochwasserfrei gebaut werden.
Überlegungen, die Hochwassergefahr durch Maßnahmen der Verbesserung des Abflussvermögens und der Schaffung von Retentionsflächen zu minimieren, erfordern aber, wie zum Beispiel an der Oder, insbesondere in den Nachbarländern Polen und Tschechien umfangreiche Maßnahmen, die sicherlich erst in größeren Zeiträumen wirksam werden könnten.
Deshalb sind in vorhandenen Siedlungsgebieten technische Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich. Nach dem Grundsatz des Grundgesetzes, dass Eigentum verpflichtet, muss jeder Eigentümer für den Schutz seines Eigentums aufkommen. Maßnahmen, die nur für einzelne Grundstücke Schutz gewähren, sind durch die Eigentümer zu ergreifen.
Nach § 95 BbgWG jedoch ist der Hochwasserschutz eine öffentlich-rechtliche Aufgabe und dient dem Wohl der Allgemeinheit. In geschlossenen Siedlungsgebieten mit öffentlichen Verkehrswegen, sonstigen öffentlichen Einrichtungen und mit Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde sollten, nach Abwägung aller Vor- und Nachteile, bei Erfordernis Hochwasserschutzanlagen durch eine Körperschaft des öffentlichen Rechts auf der Grundlage entsprechender gesetzlicher Regelungen errichtet werden, wobei der § 91 (1) BbgWG zu beachten ist, um eine gerechte Lastenverteilung zu erreichen. Diese Abwägung ist erfolgt und hatte zum Ergebnis, auf den Deichbau zu verzichten.

3.5 Wohnungsbaupotentiale

Der Standort "Schöne Aussicht" wird nicht mehr als Wohnungsbaustandort ausgewiesen. Hier kann sich die vorhandene Streuobstwiese entwickeln. Nach dem Abriß des Gehöftes hinter der "Schönen Aussicht" kann der gesamte Bereich renaturiert werden.
Der Standort an der Güldendorfer Straße (Nostro) ist bebaut. Eine weitere Entwicklung ist nicht vorgesehen.
Mit dem Bau einiger Einfamilienhäuser im Landschaftschutzgebiet neben den Trainingsanlagen ist für den Bereich Baurecht geschaffen worden. Hier ist eine weitere Bebauung möglich, die eine Abrundung zu der bereits bestehenden darstellt.
Durch den Brand der Stadthalle haben sich für dieses Grundstück neue Perspektiven ergeben. Ein Wiederaufbau der Halle wird nicht ausgewiesen, dafür sollten Stadtvillen entstehen. Der Störfaktor Stadthalle-Disko (u.a. Nachtlärm) wird damit eliminiert. Eine Neuplanung als Vergnügungsstätte ist planungsrechtlich im allgemeinen Wohngebiet nicht möglich.
Der Wohnungsbaustandort im Bereich des Geländes der Deutschen Bahn stellt langfristig ein erhebliches Potential dar. Es können hier Einfamilienhäuser in bester Lage und unter günstigen Randbedingungen entstehen. Kurzfristig besteht allerdings in der Stadt kein Bedarf, diesen Standort zu entwickeln.
Mit der Instandsetzung der denkmalgeschützten Villen wird ein Angebot geschaffen, daß die Gebietstypik entscheidend festigt und eine explizite Aufwertung darstellt. Eine Unterstützung durch Fördermittel scheint hier ratsam zu sein, da über eine rein private Finanzierung der Charakter der Villen nur in Ausnahmefällen wiederherzustellen ist.
Die BOTAG- Bebauung sollte ohne die geplanten Würfelhäuser im Hangbereich fertiggestellt werden. In der jetzigen Form stellt sich das Ensemble sehr fragwürdig dar. Die Bebauungsform ist hier ein Solitär und sollte nicht als Maßstab für weitere Bebauungen angenommen werden. In diesem Zusammenhang steht der Vorschlag, im mittleren Bereich des Gebietes eine 2. Bebauungsreihe zuzulassen. Die neue hintere Bauflucht wurde mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde diskutiert (siehe Protokoll). Die Grundstücke könnten in diesem Bereich dadurch erheblich aufgewertet werden. Eine gebietstypische Verdichtung ist als Einzelfallentscheidung möglich.
Der freie Giebel der Matzdorfschen Villa sollte überbaut werden. Der Stadionzugang wird völlig neu gestaltet.

3.6 Potentiale für Gewerbe / Dienstleistungen

Die Potentiale für neue Gewerbeansiedlungen sind gering und beschränken sich auf die bereits vom Gewerbe in Anspruch genommenen Flächen. Büros in den Villen sind für das Gebiet heute typisch. Hier sind durch die Rekonstruktion weiterer denkmalgeschützter Villen geringfügige Erweiterungen möglich. Die Stadthalle wird in Zukunft nicht mehr als Vergnügungsstätte entsprechend BauNVO nutzbar sein. Das Gelände der FWA wird in eingeschränktem Umfang weiter als Betriebs- und Verwaltungsstätte genutzt . Innerhalb des Mischgebietes ergeben sich daraus keine Probleme. Benachbarte Firmen können weiter bestehen und sich auf ihren Grundstücken entwickeln.

3.7 Potentiale für Sport, Konzeption für den Oder Sport- und Freizeitpark

Das wesentlichste und entscheidenste Potential dieses Gebietes stellt der Umbau des Stadionbereiches und der unmittelbar angrenzenden Flächen zum „Oder Sport- und Freizeitpark“ dar. Durch die äußerst günstige Lage zu den städtischen Wohngebieten, wie südliche Innenstadt, Alt- und Neuberesinchen ist ein großes Nutzerpotential vorhanden. Der Ausbau dieser Freizeiteinrichtungen im weitesten Sinne ist dringend geboten und wahrscheinlich damit auch wirtschaftlich tragbar.
Grundsätzlich soll der Stadionbereich in mehrere selbständige Funktionseinheiten auf jeweils abgegrenzten Grundstücken aufgeteilt werden. Damit entstehen mehrere wirtschaftlich selbständige Bereiche, die nicht unbedingt alle in städtischer Hand verbleiben müssen. Mit einer Neuordnung der Verkehrswege sind diese Funktionseinheiten unabhängig voneinander erschließbar.
Die Eingangssituation des Stadions verschiebt sich in Richtung Anger und bildet damit auch einen städtebaulichen Abschluß dieses städtischen Freiraumes. Der Zugang wurde 2003 an dieser Stelle neu gestaltet. Durch die unterschiedlichen Geländehöhen ist ein direkter Übergang zum oberen Umgang des Stadions möglich. Die Eingangsgebäude könnten 2- geschossig angelegt werden, im

unteren Bereich die Nebenräume (WC, Lager usw.) und im Zugangsbereich die Kassen und Eingangskontrollen.
Die bislang völlig unzureichende Parkplatzeinordnung wird ersetzt durch ein auf das Stadiongelände beschränktes völlig überarbeitetes Konzept. Ein Teil der Parkplätze ist öffentlich und damit auch für die Erholungssuchenden unabhängig vom Stadionbetrieb nutzbar. Ein weiterer Teil unmittelbar neben der vorgeschlagenen Sporthalle dient als spezieller Parkplatz für die Sportler, die VIP`s und bei bestimmten Veranstaltungen als Freifläche für Spiele, Veranstaltungen und fliegende Bauten.
Im Zusammenhang mit der vorhanden Tribüne ist eine neue Sporthalle im Rahmenplan ausgewiesen. Diese Halle kann als Trainingsstätte und auch für Wettkämpfe genutzt werden. Sie ersetzt die vorhandene Traglufthalle. Hier können neue Umkleiden, Aufenthaltsräume, Versorgungseinrichtungen usw. für den Stadionbetrieb geschaffen werden. Die für den technischen Betrieb des Stadions erforderlichen Gebäude wurden als Funktionskomplex zusammengefaßt. Dieser Bereich ist an das öffentliche Straßennetz angebunden und kann auch für andere Sportbereiche mit genutzt werden.
Der gesamte Sportbereich erfährt eine Ausweitung nach Süden. Kleinere Sportflächen, eine Umnutzung von Teilen des FWA- Geländes mit den Offenfilterbecken sind Bestandteil dieser Erweiterung.
Eine Besonderheit stellen die auf dem FWA- Gelände liegenden Offenfilterbecken dar. Sie stehen unter Denkmalschutz, haben aber keine Funktion mehr. Es liegen eine Reihe von Vorschlägen zu ihrer Nutzung vor. In der Rahmenplanung wird vorgeschlagen, einen kleinen Teil der Becken als technisches Denkmal zu erhalten und den übrigen Bereich mit Sporteinrichtungen, wie z.B. Tennis-, Badminton- u. Squashhallen zu überbauen oder die Becken als Freibad zu nutzen. Inwieweit dabei die Becken einbezogen werden können, bedarf einer Untersuchung im Rahmen der konkreten Planung. (Freibad, Wassersport)
Das derzeitige Gelände des Ruderclubs bleibt im wesentlichen erhalten. Durch den Anschluß an das öffentliche Straßennetz ist dieser Bereich unabhängig vom Stadionbetrieb nutzbar. Die Verbindung zur Oder wird allerdings durch einen öffentlichen Weg gequert. Der öffentlichen Zugänglichkeit des Ufers in diesem Bereich wurde hierbei der Vorrang eingeräumt. Funktionell sind diese Überschneidungen für den Ruderklub tragbar.
Die ehemals vorhandene Traglufthalle war verschlissen, sie wurde durch Witterungseinflüsse zerstört und abgetragen. Ihr Wiederaufbau ist nicht möglich. Ein Ersatzbau ist für den Trainingsbetrieb unbedingt nötig.
In Verbindung mit der Freiflächenkonzeption kann es zu einem weiteren Ausbau der Übungsfelder kommen. In der Planung werden unterschiedliche Kategorien ausgewiesen.
Die Stadionbeleuchtung ist nicht mehr funktionsfähig und entspricht weder technisch noch gestalterisch modernen Anforderungen. Die Anlage muss ersetzt werden.

3.8 Potentiale für Erholung

Abgesehen von den speziellen Einrichtungen im Zusammenhang mit dem „Oder Sport- und Freizeitpark“ hat das Gebiet vorzügliche Potentiale für die Naherholung, wie Wandern, Radfahren, Drachensteigen usw. Um die speziellen Naturschutzbelange zu sichern und die Freizügigkeit auf die nicht unter Schutz stehenden Bereiche zu konzentrieren, ist die Erschließung durch ein überarbeitetes sinnvolles Wegesystem unabdingbar. In der Planung wird dieses ausgewiesen und in der Anlage dessen Bedeutung über das Gebiet hinaus aufgezeigt.
Eine wesentliche Erweiterungsmöglichkeit im Bereich der Naherholung würde der fußläufige Ausbau des Hangweges entlang der Odertalhangkante darstellen. Durch Ausnutzung der örtlichen Gegebenheiten wäre eine sehr abwechslungsreiche und auch körperlich ansprechende Wegeführung möglich (Höhenzüge und Täler). Bei der Durchquerung von bewaldeten Abschnitten im Wechsel mit Auslichtungen kann die Erlebbarkeit der sehr speziellen Landschaft verstärkt werden. An den markantesten Aussichtspunkten wären spezielle Wegepunkte, wie Schutzhütten oder Münzfernrohre denkbar. Der Weg würde in der vorgeschlagenen Route vielen Frankfurtern eine Seite des Stadtgebietes erschließen, welche wohl den meisten Bürgern bislang unbekannt ist.
Bei der weiteren Etablierung von erholungsrelevanten Infrastrukturen ist, besonders unter der erklärten Zielgabe das Gebiet künftig vordergründig für die einkommensstärkere Bevölkerungsschicht zu entwickeln, das aktuelle Fehlen von anspruchsvollen Restaurationen und ähnlichen Einrichtungen nennbar. Hier wäre in mehreren Bereichen, so z.B. beim Stadion oder am Grenzbahnhof / "Schöne Aussicht", unter der Voraussetzung der Anlage von weiteren Sportanlagen bzw. der zusätzlichen Ansiedlung von Menschen derartiges denkbar. Dabei sind bei geschickter Ausnutzung der landschaftlich reizvollen Lage, als Zielgruppe neben den im Gebiet ansässigen und den in den Büros arbeitenden bzw. sportlich tätigen Menschen, vor allem an den Wochenenden auch verstärkt Auswärtige zu betrachten.

Die vorhandenen Kleingartenanlagen am Hang stellen nur für einen kleinen Teil der Bevölkerung ein Erholungspotential dar. Sie sollten nicht weiter ausgebaut werden bzw. langfristig stellenweise zurückgebaut werden. Die sinnvolle Einordnung von öffentlichen Wegen kann einen Erholungswert für eine breitere Bevölkerungsschicht schaffen.

3.9 Konzept Verkehrserschließung

3.9.1 Straßen

Grundsätzlich wird am System der Straßen nichts verändert. In Teilbereichen weist die Rahmenplanung Korrekturen aus, die zu einer Verbesserung des Verkehrsflusses führen sollen. Im mittleren Bereich des Planungsgebietes muß der Buschmühlenweg neu gestaltet werden. Durch Anlegen eines Fuß- und Radweges und Ergänzung der Baumreihen sind im Querschnitt der Straße Veränderungen erforderlich. Planungen dazu sind erfolgt und im Rahmenplan dargestellt. Für den südlichen Teil des Buschmühlenweges sind die Baumaßnahmen bereits teilweise erfolgt.
Die derzeitige Zufahrt zum Gelände der Deutschen Bahn führt von der ehemaligen Gaststätte "Schöne Aussicht" über private Grundstücke ohne das Grunddienstbarkeiten eingetragen wurden. Dieser Zustand muß bereinigt werden. Im Zusammenhang mit der Überplanung dieses Bereiches können die erforderlichen Umlegungen ausgewiesen werden.
Im Zusammenhang mit der Konzeption Carthausplatz sind in den Einmündungsbereichen der Walter - Korsing - Straße und der Güldendorfer Straße Anpassungen erforderlich.
Im Restbereich der Güldendorfer Straße und Große Müllroser Straße entstehen Parkplätze im Zusammenhang mit dem Neubau an der Güldendorfer Straße. Parallel dazu sollte der Platz grünplanerisch als Auftakt zu Beresinchen aufgewertet werden.
Im auenzugewandten Bereich des Buschmühlenweges sollten Korrekturen an der Straßenbeleuchtung erfolgen. Durch eine richtungsgebundene Beleuchtung und dem Einbau UV- lichtarmer Leuchten könnte der negative Einfluß auf die Fauna der Aue vermindert werden.

3.9.2 Parkplatzkonzeption

Derzeitig werden die öffentlichen Bereiche am Buschmühlenweg völlig ungeordnet beparkt. Mit der Rahmenplanung wird eine Parkplatzkonzeption (siehe Teilpläne) vorgelegt. Diese geht davon aus, daß im privaten Bereich die Parkplätze jeweils auf dem eigenen Grundstück einzuordnen sind. Für den Stadionbereich werden unterschiedliche Kategorien ausgewiesen. Diese erlauben eine vielfältige Nutzung und damit ein Abdecken der Spitzenbelastung bei Großveranstaltungen und an normalen Tagen ein Angebot für Erholungssuchende und Anlieger.

lfd. Nr.	Ort	Kapazität	Nutzung
1	Eingangsbereich Stadion	200	für Großveranstaltungen im Stadion, für Benutzer der einzelnen Sport-anlagen
2	südlich der Stadiontribüne (bzw. neuen Halle	127	für Großveranstaltungen im Stadion (VIP`s) und der Halle für Benutzer der einzelnen Sport-anlagen variable Veranstaltungsfläche
3	nördlich des FWA - Geländes	59	für Benutzer der einzelnen Sport-anlagen und Personal
4	nördlich des südlichen Sport-bereiches	10	frei für Benutzer des Freizeit- und gesamten Erholungsbereiches
5	Einzelplätze parallel zum Busch-mühlenweg	25	Besucherparkplätze für das gesamte Gebiet
7	Trainingsgelände	126	
	gesamt	547	
	Stellplätze auf den privaten Grundstücken		Eigenbedarf

3.9.3 Radwegkonzept

Parallel zum Buschmühlenweg ist auf dessen Ostseite ein überörtlicher Radweg vorgesehen. Die Ausführungsplanung dazu liegt vor. Er stellt die Verbindung zwischen Lebus, dem Lebuser Talweg, dem Stadtzentrum, Ziegenwerder und Lossow bzw. dem Helenesee in Richtung Brieskow-Finkenheerd dar. Inwieweit die anderen öffentlichen Wege ebenfalls für den Radfahrer zugelassen werden, bleibt offen. Vor allem in der Aue kann durch die Überschwemmungen kein radgerechter Ausbau der Wege erfolgen.

3.9.4 Neuanlage / Instandsetzung Fußwegesystem

Resultierend aus der stadtnahen Lage sowie aus den historischen und aktuellen Nutzungen besteht im Gebiet bereits ein relativ umfangreiches primär oder sekundär für Fußgänger nutzbares Wegesystem. Mit relativ geringem Aufwand ist es möglich, im Untersuchungsraum einen abwechslungsreichen und sehr reliefbetonten Rundweg zu schaffen.
In einzelnen Abschnitten folgt die Wegeführung den vorhandenen Straßen bzw. sonstigen befestigten Flächen. Bei sonstigen vorhandenen Wegeabschnitten handelt es sich teilweise um einfache "Trampelpfade". Vom Fußweg entlang des Buschmühlenweges abgesehen, ist der Ausbaugrad gering. Daran sollte - namentlich in der Oderaue - zur Wahrung des Landschaftscharakters auch in Zukunft festgehalten werden. Bedingt durch die besondere Situation infolge der periodischen Überflutung ist die Unterhaltung eines stärker ausgebauten Fußwegesystems ohnehin nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich (Schwemmgut, Bruchholz etc.). Hier sollten sich eventuelle Maßnahmen auf punktuelle Instandsetzungen (z.B. Ausbesserung von Löchern) reduzieren. Auch der Sicherung konkurierender Interessen (v. a. Werterhaltung des Naturschutzgebietes, Verringerung des ökologischen Störfaktors Beunruhigung) stände ein stärkerer Ausbaugrad entgegen. In der Aue besteht durch das teilweise massive Auftreten von stechenden Insekten (Mücken, Bremsen etc.) im Sommerhalbjahr ohnehin eine stark eingeschränkte Erholungseignung.
Der derzeitige Betonweg zwischen Eichwaldweg und Buschmühlenweg und der Eichwaldweg selbst müssen als Wirtschaftswege erhalten bleiben. Durch bauliche Veränderungen des Betonweges kann dieser sich besser in das Landschaftsbild einfügen.
Im Bereich der Hangkante bietet sich der Ausbau des vorhandenen (inoffiziellen) Pfades zu einem "normal" begehbaren Wanderweg an. Auch hier ist beim Ausbau generell auf naturnahe Baumaterialien zu orientieren (z.B. sandgeschlämmte Schotterdecken, Naturstein in Steilbereichen). Wenig nordwestlich des Grenzbahnhofes muß eine bestehende Treppenanlage rekonstruiert werden.
Zur Erlangung einer allgemeinen Durchgängigkeit und zur besseren Verknüpfung des bestehenden Wegesystems sind verschiedentlich auf relativ kurzen Teilabschnitten ergänzende Wegeabschnitte neu anzulegen. Dabei sind in sehr stark quergeneigten Wegeabschnitten (z.B. entlang des Bahn-dammes westlich der Güldendorfer Straße) ggf. zusätzliche Sicherungsmaßnahmen wie die Anlage

von Stützmauern oder der Bau von Geländern erforderlich.
Verbindungen über das Bearbeitungsbebiet hinaus sind in der Anlage dargestellt.

3.9.5 Rückbau bestehender Wege

Im Umfeld des NSG "Eichwald und Buschmühle" sowie in dem NSG selbst befindet sich ein dichtes Wegenetz, welches aktuell besonders von Anglern und Spaziergängern genutzt wird bzw. zum Teil erst durch diese angelegt wurde (Trampelpfade entlang der Oder und deren Altwasser). Durch die intensive Begehung besteht dadurch zu der Umsetzung der Schutzziele des NSG's ein wesentliches Konfliktpotential. Darum wird vorgeschlagen, daß im Zusammenhang mit der Umsetzung von NSG - Erweiterungsplänen (vgl. unter Erweiterung NSG Eichwald und Buschmühle) einige der in diesem Gebiet gelegenen Wege zurückgebaut werden.. Als geeignete Maßnahmen erscheinen eine Verhinderung der Befahrbarkeit (Mopeds, Fahrräder) und stellenweise die Bepflanzung mit wehrhaften Gehölzen (Rosen, Weißdorn).

3.9.6 Straßenbahn und Bus

Der Buswendeplatz vor der Eisenbahnbrücke ist zurückzubauen.. Ob es zu einer Weiterführung der Straßenbahn kommt, wurde im Rahmen der vorliegenden Planung diskutiert und letztlich empfohlen, auf diese Erweiterung des Straßenbahnnetzes zu verzichten. In die Rahmenplanung wurde die 1999 vorliegende Radwegplanung eingearbeitet. Die vorhandene Wendeschleife am Südende der Fischerstraße liegt außerhalb des Bearbeitungsgebietes. Veränderungen werden hier nicht vorgeschlagen. Diese sind im Bebauungsplan Fischerstraße enthalten.

3.9.7 Deutsche Bahn

Der Bahnkörper der Deutschen Bahn liegt außerhalb des Bearbeitungsgebietes. Nur im Bereich des Fußweganschlusses an den Klenksberg werden hier Umnutzungsvorschläge unterbreitet. Der Barackenkomplex am Südende des Plangebietes wird reduziert und teilweise eine Nutzungsänderung vorgeschlagen.
Der Fahrweg zum Ostende des Grenzbahnhofes sollte für die Öffentlichkeit als Fußweg freigegeben werden und eine weitere Verbindung zum Eichwaldweg ermöglichen. Gegenwärtig ist es eine Privatstraße der Deutschen Bahn. Der Bahndamm selbst wirkt massiv als technisches Bauwerk und landschaftsgestalterisch als schwarze Kulisse in der lichten Auenlandschaft. Er ist großflächig durch wilden Aufwuchs geprägt, welcher kaum landschaftsästhetische und ökologische Qualitäten aufweist. Im Zuge der Verbesserung des Landschaftsbildes sollte die Bahn veranlaßt werden, den Damm durch eine attraktive Bepflanzung zu gestalten. Durch zu unterschiedlichen Zeiten blühende Bäume und Sträucher könnten ökologische und Farbakzente gesetzt werden.
Die Beleuchtungsanlage des Grenzbahnhofes hat äußerst negativen Einfluß auf die Fauna und das nächtliche Landschaftsbild. Im Zuge der Erneuerung der Anlage sollten in Verbindung mit dem Pflege- und Entwicklungsplan der Auenlandschaft Vorschläge zu möglichen Veränderungen unterbreitet werden. Als erster Schritt wäre ein Wechsel der Lichtfarbe zum Gelb hin denkbar (Verminderung des UV- Anteiles).

3.10 Konzept technische Infrastruktur

Das Gebiet ist im wesentlichen technisch erschlossen. Grundsätzliche Neubaumaßnahmen sind gegenwärtig nicht geplant.
Die Brunnengalerie vor dem Eichwald wurde zurückgebaut, da sie nicht mehr in Nutzung ist. Ein kleiner Teil der Brunnen direkt am FWA- Gelände bleibt als Notbrunnen erhalten. Bei der Planung der Sportanlagen ist dies zu berücksichtigen.
Die gesamte Infrastruktur ist überaltert. Für Ergänzungsbaumaßnahmen sind wahrscheinlich Reserven vorhanden, da die Wohndichte auch bei zusätzlichen Neubauten nicht steigen wird. Bei größeren Erweiterungen, z.B. Bebauung vor dem Grenzbahnhof, müssen Untersuchungen zu Anschlußmöglichkeiten vorgenommen werden.

3.11 Ausbau der Oder

Der Ausbau der Oder wird immer wieder angesprochen, ist aber nicht Gegenstand dieser Planung. Es sei hier nur darauf hingewiesen, das wesentliche Industriebereiche in der Oderregion von einer stärkeren Nutzung der Oder als Transportweg profitieren würden (Verbindung EKO - Stettin). Sollten dieses Thema aktuell werden, könnte es ratsam sein auch seitens der Stadt, obwohl diese nicht für diese Problematik verantwortlich ist, Denkansätze im Vorfeld zu diskutieren. Ein bloßes Verhindern wird nicht im Interesse der Region liegen können. Man muß Wege finden, die eine Nutzung

ermöglichen, ohne daß es zu zerstörerischen Eingriffen kommt. Dem Erhalt der Auendynamik (u.a. wechselnde Wasserverhältnisse) könnte z.B. durch die Entwicklung und dem Einsatz von Spezialschiffen mit sehr geringem Tiefgang Rechnung getragen werden.

3.12Varianten

Für den Stadionbereich wurden im Zuge der Bearbeitung Entwicklungsvarianten erarbeitet. Die aus der Sicht der Planer günstigste wurde nach Diskussion ausgewählt und dargestellt.
Auch für die vorgeschlagenen Wohnungsbaustandorte liegen Gestaltungsvarianten vor. Diese stellen lediglich Anregungen für eine weitere Bearbeitung dar. Im Rahmen von Bebauungsplänen und anderweitigen konkreten Planungen sind die verbindlichen Lösungen festzulegen.

Frankfurt (Oder), Januar 2004

H. Albeshausen

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

ZEICHENERKLÄRUNG

- BEARBEITUNGSGEBIET
- STADTZENTRUM
- EISENBAHNTRASSEN
- WICHTIGE STRASSENVERBINDUNGEN
- LANDSCHAFTSSTRUKTUREN

10 20 30 40 50 100m

NORD

BESTANDSERFASSUNG

RAHMENPLANUNG

BESTANDS– UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

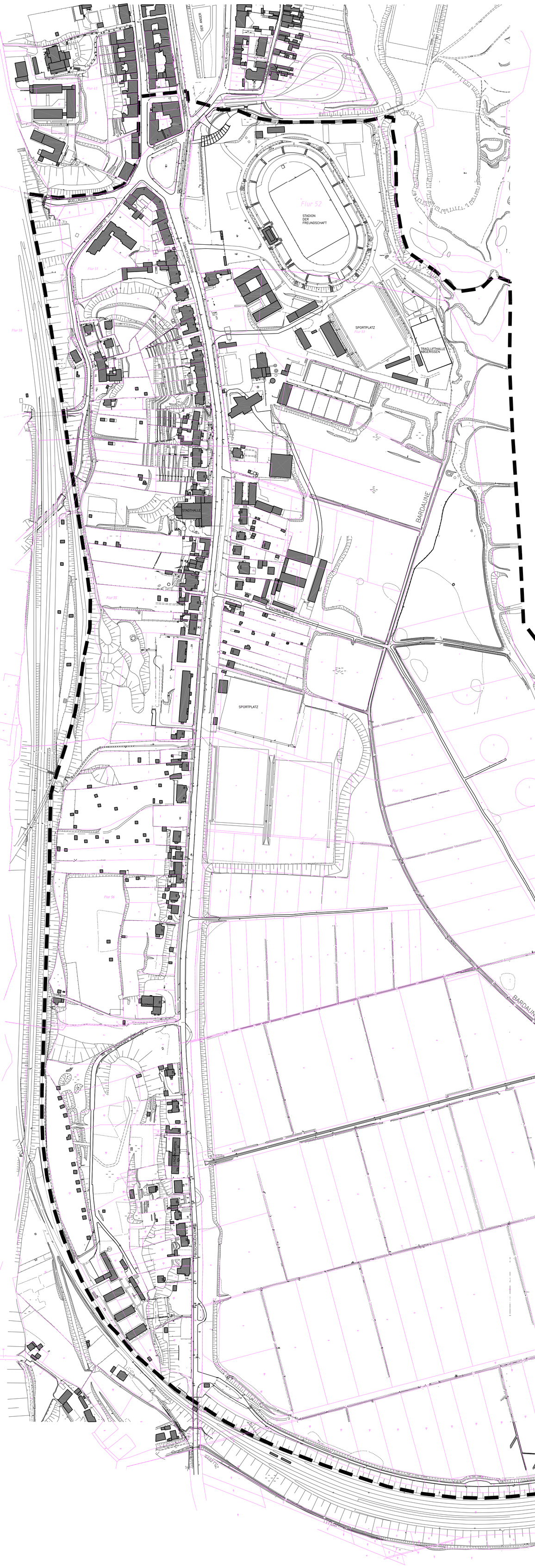
PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG	EINORDNUNG IN STADTSTRUKTUR	
GEZEICHNET AM Jan. 2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 1.1

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER



ZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET

25

EICHWALD

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002
GEÄNDERT 2003 (KATASTER, WEGFALL DEICH; AKTUALISIERUNG)

10 30 50
20 40 100m

NORD

BESTANDSERFASSUNG

BESTANDS-UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2003
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN-HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG	BESTAND GEBÄUDE, STRASSEN, WEGE	
BEARBEITUNGSSTAND Jan. 2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 1.2

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET
- GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) — 25
- STÄDTISCHES EIGENTUM
- EIGENTUM STÄDTISCHE GESELLSCHAFTEN
- EIGENTUM DEUTSCHE BAHN
- EIGENTUM BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND
- EV. KIRCHGEMEINDE GÜLDENDORF
- PRIVATEIGENTUM

STAND DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE NOVEMBER 1997

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002
GEÄNDERT 2003 (KATASTER, WEGFALL DEICH; AKTUALISIERUNG)

10 20 30 40 50 100m

NORD

BESTANDSERFASSUNG

BESTANDS-UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

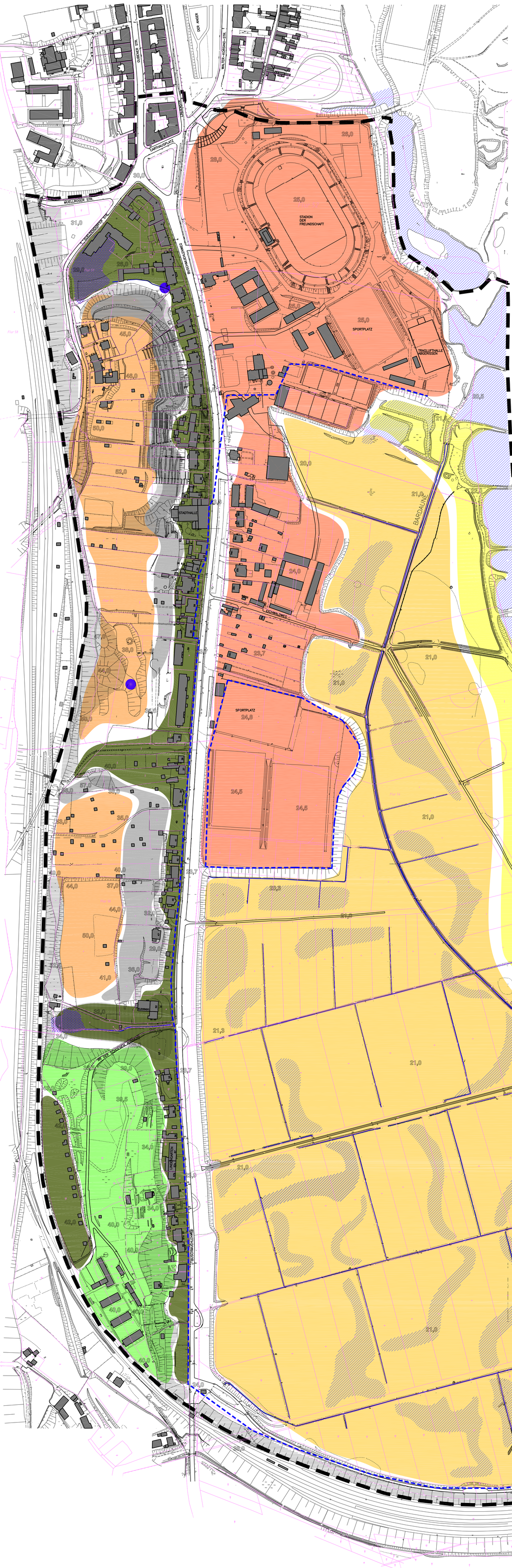
PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN-HÄNSEL
LOGENSTR. 13-A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG EIGENTUMSVERHÄLTNISSE		
BEARBEITUNGSSTAND Jan.2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 1.3

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER



ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET
- GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) — 25
- SAND (Z.T. AUF SCHLICK)
- SCHLICK (Z.T. AUF SAND)
- AUFGEFÜLLTER BODEN
- ABRUTSCH– bzw. ABSCHLÄMMASSEN
- SAND/KIES zT. AUF LEHM UND MERGEL
- GESCHIEBEMERGEL
- SCHWACH HUMOSER BIS KIESIGER SAND
- EXTREME HANGLAGE
- TALEINSCHNITT
- OBERFLÄCHENGEWASSER, LINEAR
- OBERFLÄCHENGEWÄSSER, FLÄCHIG INCLUSIVE TEMPORÄRGEWÄSSER
- QUELLEN FLÄCHIG
- QUELLEN PUNKTUELL
- MAXIMALWASSERLINIE

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002

10 30 50
20 40 100m
NORD

BESTANDSERFASSUNG

BESTANDS–UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG	TOPOGRAFIE , GEOLOGIE	
GEZEICHNET AM Jan. 2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 1.4

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET
- GEBÄUDE IM BESTAND — 25
- DENKMALGESCHÜTZTE OBJEKTE — D
- PLANUNGEN REKONSTRUKTION, UMBAU
  IN DER ZEIT VON 1998 BIS 2002 RALISIERT
- IN DER ZEIT VON 1998 BIS 2002 RALISIERT
- IN DER ZEIT VON 1998 BIS 2002 RALISIERT
- UR- UND FRÜHGESCHICHTLICHES BODENDENKMAL
- DENKMALBEREICH
- GEPLANTER DENKMALBEREICH

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002
GEÄNDERT 2003 (KATASTER, WEGFALL DEICH; AKTUALISIERUNG)

10 30 50
20 40 100m

NORD

BESTANDSERFASSUNG

BESTANDS-UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN-HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG	PLANUNGEN, DENKMALE	
BEARBEITUNGSSTAND Jan.2004	FORMAT A 1	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 1.5

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

ZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET

GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) — 25

ERLEBNISWIRKSAME ELEMENTE DES LANDSCHAFTSBILDES

RAUMBILDENDE GELÄNDEFORM

UFERBEREICH ODER; INCL. UFERVEGETATION

RAUMBILDENDE GEHÖLZKANTE

RAUMBILDENDE ALLEE

ALTBAUM– ALLEE BZW. BAUMREIHE

ALLEE BZW. BAUMREIHE (VORH. NEUPFLANZUNG)

KOPFBAUM– ALLEE BZW. BAUMREIHE

KOPFBÄUME (VORH. NEUPFLANZUNG)

PRÄGNANTE RAUMWIRKSAME EINZELGEHÖLZE / GEHÖLZGRUPPEN (IM STRASSENNAHEN BEREICH)

GEBIETSUNTYPISCHE BEBAUUNG (OPTISCHES STÖRELEMENT)

(GESTALTETE) ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGEN

LANDSCHAFTSBILDPRÄGENDE FREIRÄUME (EXTENSIVES AUENGRÜNLAND)

UNGEFÄHRE GRENZE NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG

NATURRAUM (MESOCHORISCHE GLIEDERUNGSEBENE) LEBUSER PLATTE — LP

NATURRAUM (MESOCHORISCHE GLIEDERUNGSEBENE) MITTLERES ODERTAL — MO

HERVORRAGENDE SICHTBEZIEHUNG (2 GRÖSSENKLASSEN)

ERHOLUNGSWIRKSAME INFRASTRUKTUR

RADWEG VORHANDEN

EUROPA– RADWEG, PLA–NUNG BEREITS VORHANDEN

FUSSWEG VORHANDEN (IM ÜBERSCHWEMMUNGS–GEBIET NICHT GANZ–JÄHRIG BEGEHBAR)

WEGFÜHRUNG UNTERBROCHEN — U

BAHNANLAGEN (ÜBERREGIONAL; KEINE GEBIETSERSCHLIESSUNG)

BUSLINIE

BUSHALTESTELLE — B

STRASSENBAHNLINIE

STRASSENBAHNHALTE–STELLE — S

VERKAUFSEINRICHTUNG (GESCHÄFT / DIENSTLEISTUNGEN) — V

GROSSDISKOTHEK — D

UNTERHALTUNGEIN–RICHTUNG (SPIELOTHEK) — U

STADION — S

HOTEL/ PENSION — H

SPORTANLAGEN — Sp

GASTRONOMISCHE EINRICHTUNGEN — G

ERLEBNISWIRKSAME MIKROKLIMATISCHE BESONDERHEITEN

STARK WÄRMEBE–GÜNSTIGTE LAGE

AUSGEPRÄGTE SCHATTENLAGE

AUSGEPRÄGTE WINDEXPOSITION

ERHÖHTE NEBELHÄUFIGKEIT

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002

10 30 50
20 40 100m

NORD

BESTANDSERFASSUNG

BESTANDS–UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG LANDSCHAFTSRAUM		
GEZEICHNET AM Jan 2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 1.6

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

ZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET

GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) — 25

NATURSCHUTZGEBIET "EICHWALD UND BUSCHMÜHLE" IM UG (GÜLTIG SEIT 14.03.1990), QUELLE: NSG-KARTE LUA

LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET "GÜLDENDORFER MÜHLENTAL" (UND ODERWIESEN) IM UG, (NACH §22 BbgNatSchG) QUELLE: LANDSCHAFTSPLAN FRANKFURT (ODER)

IM LANDSCHAFTSPLAN FRANKFURT (ODER) VORGESCHLAGENE NEUE NSG BZW. NSG-ERWEITERUNGEN

IM LANDSCHAFTSPLAN FRANKFURT (ODER) VORGESCHLAGENE LSG BZW. LSG-ERWEITERUNGEN

IM LANDSCHAFTSPLAN FRANKFURT (ODER) VORGESCHLAGENE NEUE "GESCHÜTZTE LANDSCHAFTSBESTANDTEILE"

DER GESAMTE UNTERSUCHUNGSRAUM GEHÖRT ZU TRINKWASSERSCHUTZZONEN

TRINKWASSERSCHUTZZONE 2 2003 AUFGEHOBEN

TRINKWASSERSCHUTZZONE 3A 2003 AUFGEHOBEN

TRINKWASSERSCHUTZZONE 3B 2003 AUFGEHOBEN

BEREICHE BESONDERER VERSCHMUTZUNGSGEFÄHRDUNG DES GRUNDWASSERS, QUELLE: LANDSCHAFTSPLAN

HOCHWASSERRETENNTIONSRAUM (MITTELHOCHWASSER)

ÖKOLOGISCH BESONDERS WERTVOLLE BEREICHE OHNE GENERELLEN GESETZLICHEN SCHUTZ

§32 BbgNatSchG – BIOTOPE AUSZERHALB VON BESTEHENDEN SCHUTZGEBIETEN, NACH LANDSCHAFTSPLAN FRANKFURT (ODER)

1 – QUELLEN
6 – AUWÄLDER, FEUCHTGEBÜSCHE (INKL. FRAGMENTE)

WEITERE NACH §32 BbgNatSchG GESETZL. GESCHÜTZTE BIOTOPE (NICHT IM LANDSCHFTSPLAN ENTHALTEN)

NACH §32 BbgNatSchG GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE
(WEICHHOLZ–, HARTHOLZAUE UND FRAGMENTE;
ERLEN– ESCHEN – WÄLDER UND FRAGMENTE;
ULMEN – HANGWÄLDER UND FRAGMENTE)
STREUOBSTWIESEN (AUFGELASSEN)

GESCHÜTZTE ALLEEN NACH §31 BbgNatSchG

GESCHÜTZTE KOPFBAUMALLEE BAUMWEIDEN

GESCHÜTZTE ALLEE (EICHEN)

GESCHÜTZTE ALLEE (LINDEN, ESCHEN), IM LANDSCHAFTSPLAN ENTHALTEN

NATURDENKMAL (QUELLE: LANDSCHAFTSPLAN FRANKFURT (ODER) NR. 20 SCHNURBAUM AM STADION)

BEMERKENSWERTE, SCHÜTZENSWERTE EINZELGEHÖLZE/ GEHÖLZGRUPPEN

1 GEHÖLZGRUPPE (QUERCUS ROBUR, CARPINUS BETULUS u.a.)
2 GEHÖLZGRUPPE (QUERCUS ROBUR, ULMUS LAEVIS u.a.)
3 EINZELGEHÖLZ (AESCULUS)
4 EINZELGEHÖLZ (FRAXINUS EXELSIOR)
5 GEHÖLZGRUPPE (QUERCUS ROBUR, ULMUS LAEVIS, POPULUS HYBR.)
6 EINZELGEHÖLZ (FAGUS SYLVATICA)
7 EINZELGEHÖLZ (PLATANUS x HYBRIDE)
8 GEHÖLZGRUPPE (POPULUS HYBR.)
9 GEHÖLZGRUPPE (AESCULUS HIPPOCASTANUM, 3 BEREITS GEFÄLLT)
10 EINZELGEHÖLZ (POPULUS ALBA)
11 GEHÖLZGRUPPE (AESCULUS HIPPOCASTANUM)
12 GEHÖLZGRUPPE (ULMUS LAEVIS, TILIA x EUROPAEA)
13 EINZELGEHÖLZ (AESCULUS x CARNEA, 1 WEITERES BEREITS ENTFERNT)

PARKARTIGE VILLENGÄRTEN MIT ALTEN GEHÖLZBESTAND (UNBEDINGT ERHALTENSWÜRDIG)

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002
GEÄNDERT 2003 (KATASTER, WEGFALL DEICH; AKTUALISIERUNG)

10 30 50
20 40 100m

BESTANDSERFASSUNG

BESTANDS-UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

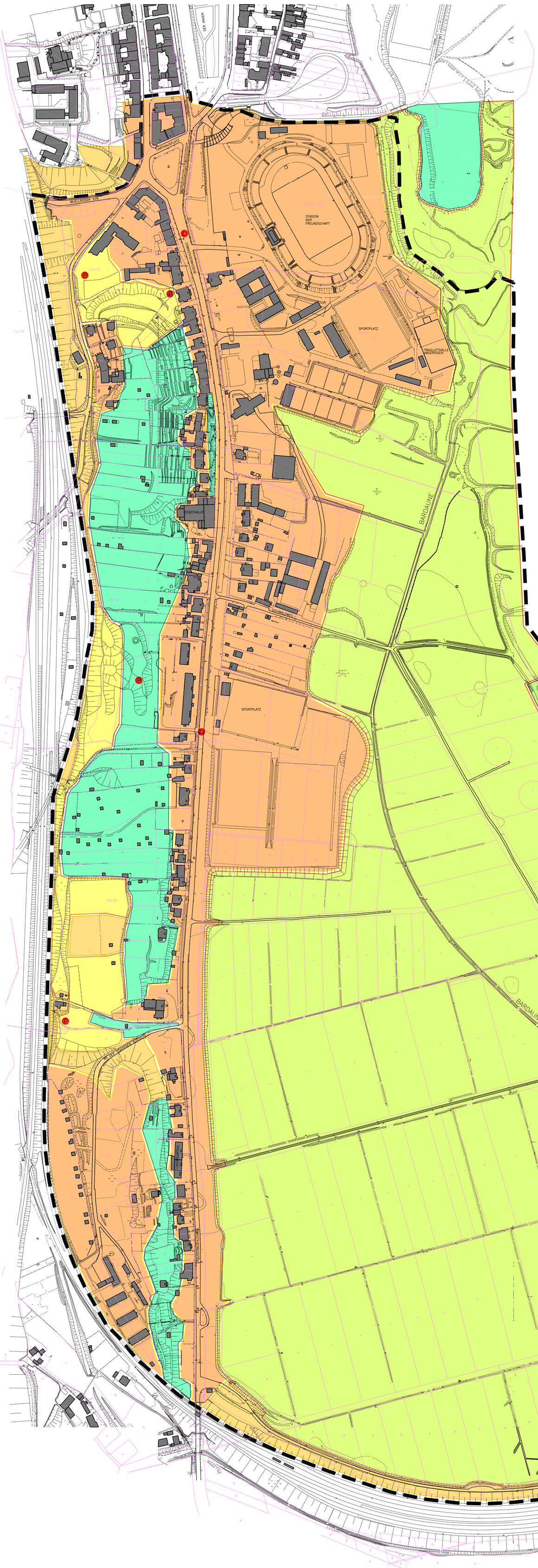
PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN-HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG SCHUTZGEBIETE		
BEARBEITUNGSSTAND Jan.2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 1.7

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER



ZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET

GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) 25

ÖKOLOGISCHE WERTIGKEIT (ERLÄUTERUNGEN DER KATEGORIEN: SH. TEXTTEIL)

HERRAUSRAGENDE BEDEUTUNG

SEHR GROSSE BEDEUTUNG

GROSSE BEDEUTUNG

MÄSSIGE BEDEUTUNG

GERINGE BEDEUTUNG

POTENTIELLE BEDEUTUNG

GROSSE BEDEUTUNG – PUNKTUELL (QUELLE) P

GROSSE BEDEUTUNG – LINEAR (ALLEE) L

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002

10 20 30 40 50 100m

NORD

BESTANDSERFASSUNG

BESTANDS–UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)

TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

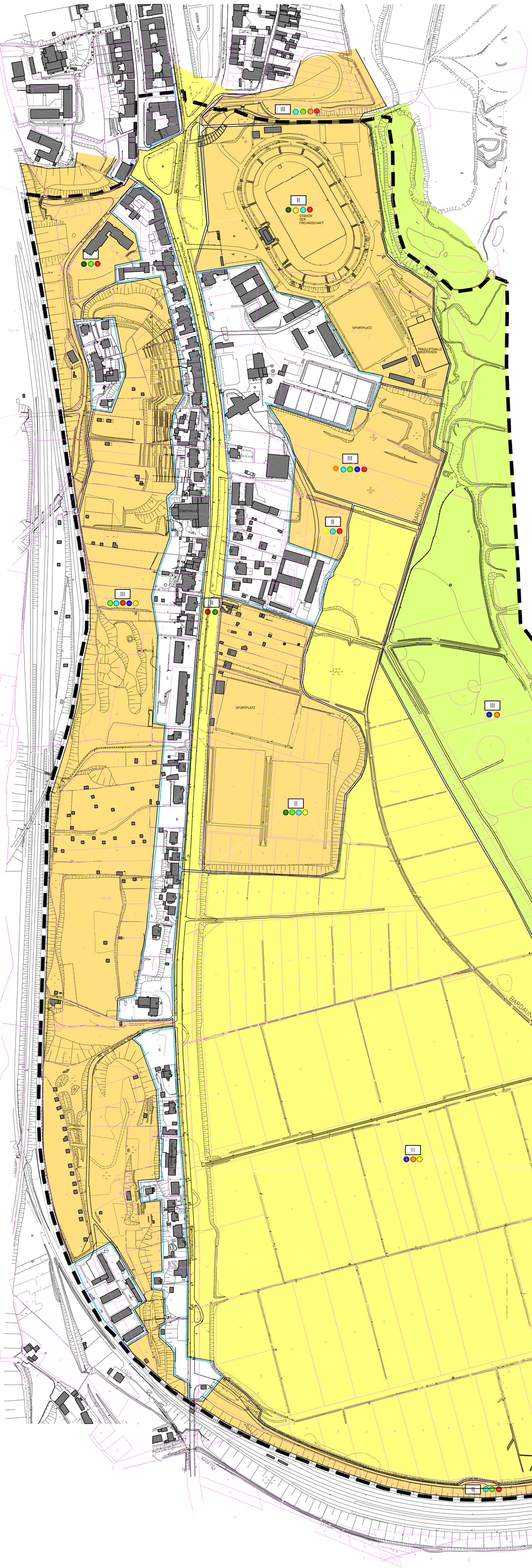
PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG ÖKOLOGISCHE WERTIGKEIT		
GEZEICHNET AM Jan. 2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 1.8

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER



ZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET

GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) — 25

ERHOLUNGSEIGNUNG DER LANDSCHAFTSSTRUKTUR (ÖFFENTLICHE NAHERHOLUNG)

AKTUELL

WERTSTUFE 3 (GUTE EIGNUNG)

WERTSTUFE 2 (MÄSSIGE EIGNUNG)

WERTSTUFE 1 (GERINGE EIGNUNG)

WEITGEHEND BEBAUTE BEREICHE (WOHNBEBAUUNG, GEWERBE)

POTENTIELL

WERTSTUFE III (GUTE EIGNUNG) — III

WERTSTUFE II (MÄSSIGE EIGNUNG) — II

WERTSTUFE I (GERINGE EIGNUNG) — I

EIGNUNGSMINDERNDE FAKTOREN

FEHLENDE ODER STARK EINGESCHRÄNKTE ÖFFENTLICHE ZUGÄNGLICHKEIT

RESTRIKTIONEN DURCH NATURSCHUTZ

FEHLENDE BZW. UNTERENTWICKELTE BEGEHBARKEIT (WEGENETZ)

UNTERENTWICKELTE GASTRONOMISCHE AUSSTATTUNG

ZEITWEISE STARK EINGESCHRÄNKTE ODER FEHLENDE NUTZUNGSMÖGLICHKEIT (HOCHWASSER, INSEKTEN)

GERINGE AUSSTATTUNG MIT LANDSCHAFTSGLIEDERNDEN ELEMENTEN (GEHÖLZGRUPPEN ETC.)

UNATTRAKTIVE/ORTUNSÜBLICHE BEBAUUNG UND FLÄCHENNUTZUNG

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002

10 30 50
20 40 100m

NORD

BESTANDSERFASSUNG

BESTANDS–UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)

TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG ERHOLUNGSPOTENTIALE		
GEZEICHNET AM Jan. 2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 1.9

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET
- GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) — 25
- GEWERBLICHE NUTZUNG
- RUHENDER VERKEHR — P
- BUSLINIEN
- STRASSENBAHN
- RADWEG (ZT. PLANUNG)
- FUSSWEGE
- GASLEITUNG
- ELEKTROLEITUNG
- HEIZLEITUNG
- SCHMUTZWASSERLEITUNG
- REGENWASSERLEITUNG
- ABWASSERDRUCKLEITUNG
- TRINKWASSERLEITUNG
- BRUNNENGALERIE NICHT MEHR IN BETRIEB
- HALTESTELLE ÖPNV — H

Gewerbenutzung

Buschmühlenweg	Haus Nr.	
	3	Rechtsanwälte Steuerberater 1.Etage Arzt 2.Etage Computerverkauf u. Elektrohandel ABH Consulting GmbH
	6	Steuerberatung SMC - GmbH Rechtsanwaltkanzlei Halbleiter-Physikinstitut Ingeneurgesellschaft
	7	Wohnungen Planungsbau Geyer Finanzmakler
	22	Stadthalle - abgebrannt Disco
	25-25a	Simson-Service Verkauf von Autozubehör
	44	Glaserei
	47	Wohnhaus Workshop mit Verleih
	52	Raumkunst GmbH + Wohnanbau
	53	Wohnhaus Malermeister Riesner
	57a,c	Gasthaus mit Wohnungsbau und Friesierstube
	59 - 60	Klimatechnik
	172	Aqua - Kommunal- Service - Materialservice
	171	FWA - Wassergesellschaft mbH
Carthausplatz-Linderstraße	...1	Gaststätte: Gubener-Stadt
	...2	Schneideratelier Gewerbeförderungszentrum Lehrsalon-Friseure Bezirksdirektion OVB-Geschäftsstelle Burgel -Inkassobüro
	...3	Anschlußgebäde zu 2.
	...4	IBZ- BAu-Beratungszentrum BBB-Bauindustrieverband Rechtsanwälte Personaldienst Architekturbüro aib Brandenburgische-Ingineurkammer Nachrichtenagentur Fachgemeinschaft-Bau P. und F.- Putz und Fassadensanierung Ärzte (3 x)
	...5	Gaststätte: Klause

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002
GEÄNDERT 2003 (KATASTER, WEGFALL DEICH; AKTUALISIERUNG)

10 30 50
20 40 100m

NORD

BESTANDSERFASSUNG

BESTANDS–UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

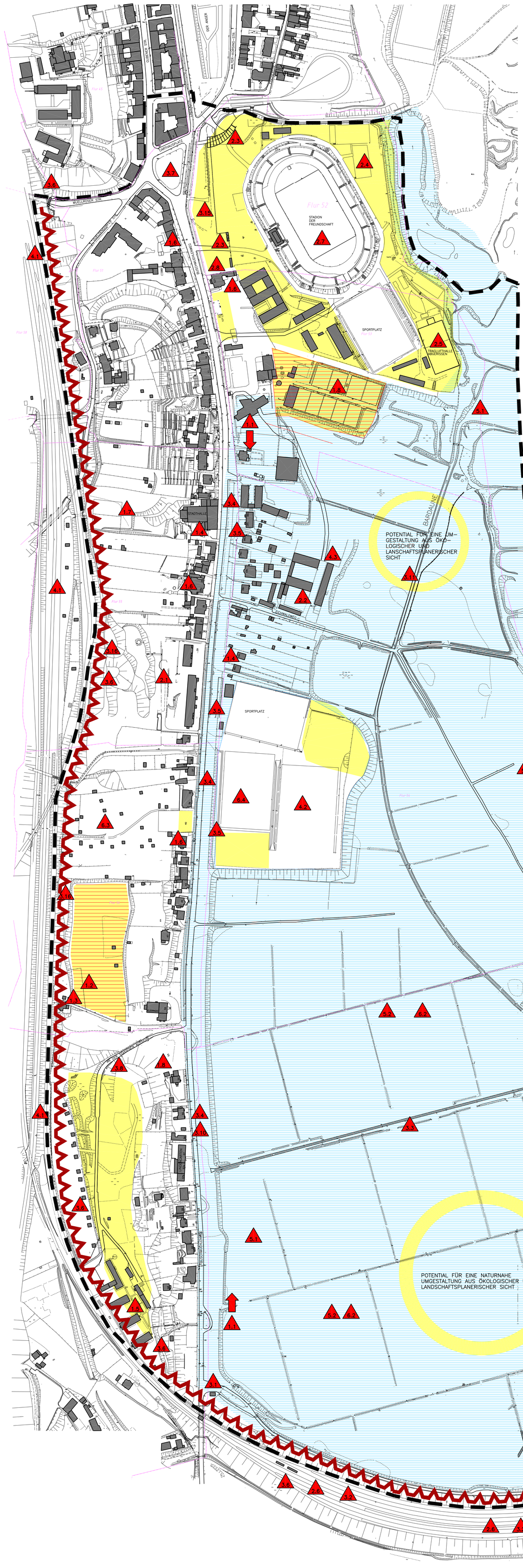
PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG GEWEBLICHE NUTZUNG, VERKEHR, TECHN. INFRASTRUKTUR		
GEZEICHNET AM Jan. 2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 1.10

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER



ZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET

GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) — 25

ÜBERSCHWEMMUNG LETZTES HOCHWASSER

HAUPTEMISSION LÄRM

FLÄCHEN MIT ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

FLÄCHEN MIT EINGESCHRÄNKTEM ENTWICKLUNGSPOTENTIAL

KONFLIKTE DIE SICH AUS DER BESIEDLUNG ERGEBEN — 1

ORTSBILDKONFLIKTE — 2

KONFLIKTE DIE SICH AUS DER ERSCHLIESSUNG ERGEBEN — 3

KONFLIKTE AUS GELAENDEVERAENDERUNGEN — 4

KONFLIKTE AUS LAND– UND FORSTWIRTSCHAFT — 5

KONFLIKTE AUS ERHOLUNGSNUTZUNG — 6

VERLUST RETENTIONSFLÄCHE

ERLAEUTERUNGEN SIEHE TEXTTEIL

ÄNDERUNG DEICH UND ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FEBRUAR 2002

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002
GEÄNDERT 2003 (KATASTER, WEGFALL DEICH; AKTUALISIERUNG)

10 20 30 40 50 100m

NORD

BESTANDSERFASSUNG

RAHMENPLANUNG

BESTANDS–UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG KONFLIKTE, POTENTIALE		
BEARBEITUNGSSTAND Jan.2004	FORMAT A 3	MASSSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 1.11

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET
- GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) — 25
- PLANUNGEN / NEUBAU
- ÖFFENTLICHE STRASSEN
- HAUPTWEGE
- ODER – NEISZE – RADWEG
- RENATURIERTE BARDAUNE
- VORSCHLAG DEICHKRONE
- QUELLEN
- GEHÖLZGRUPPEN
- EXTREME HANGLAGE
- AUSSICHTSPUNKT
- STELLPLÄTZE — P

ÄNDERUNG DEICH UND ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FEBRUAR 2002
ÄNDERUNG EINGANGSBEREICH STADION FEBRUAR 2002

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002
GEÄNDERT 2003 (KATASTER, WEGFALL DEICH; AKTUALISIERUNG)

10 20 30 40 50 100m

NORD

RAHMENPLANUNG

BESTANDS–UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG RAHMENPLAN		
BEARBEITUNGSST. Jan.2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 2.1

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET
- GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) — 25
- PLANUNGEN / NEUBAU
- ÖFFENTLICHE STRASSEN
- HAUPTWEGE
- ODER – NEISZE – RADWEG
- RENATURIERTE BARDAUNE
- VORSCHLAG DEICHKRONE
- QUELLEN
- GEHÖLZGRUPPEN
- EXTREME HANGLAGE
- AUSSICHTSPUNKT
- STELLPLÄTZE — P

ÄNDERUNG DEICH UND ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FEBRUAR 2002
ÄNDERUNG EINGANGSBEREICH STADION FEBRUAR 2002

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002
GEÄNDERT 2003 (KATASTER, WEGFALL DEICH; AKTUALISIERUNG)

10 30 50
20 40 100m
NORD

RAHMENPLANUNG

BESTANDS–UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG	RAHMENPLANAUSSCHNITT, ODER–SPORT U.FREIZEITPARK	
BEARBEITUNGSST. Jan. 2004	FORMAT A 3	MASSSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 2.2

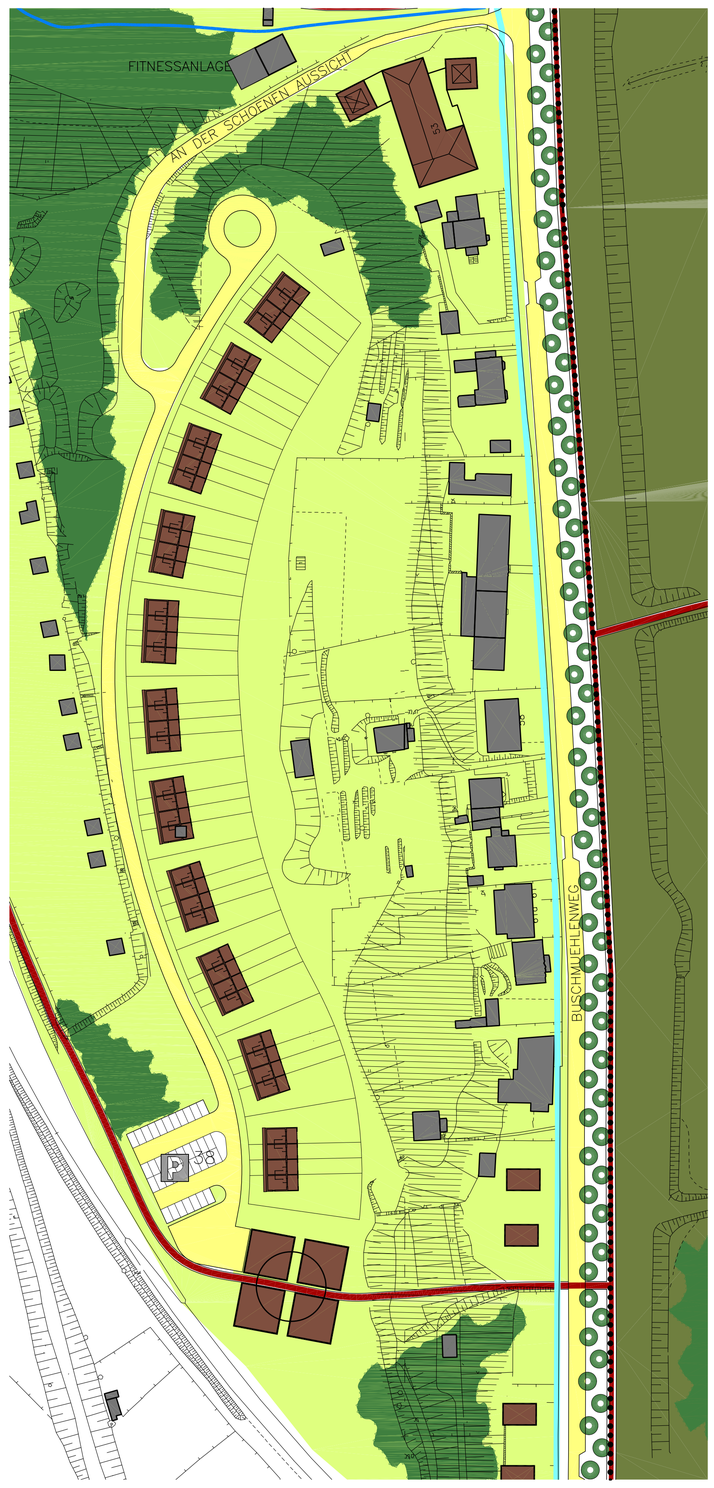
BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

VARIANTE 1

5 EINGESCHOSSIGE DOPPELHÄUSER
MIT 10 WOHNUNGEN CA. 120 m²
8 ZWEIGESCHOSSIGE EINZELHÄUSER MIT JE 100 m² WF
GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN CA. 650... 850 m²

VARIANTE 2

9 EIN- BIS ZWEIGESCHOSSIGE DOPPELHÄUSER
MIT 18 WOHNUNGEN CA. 100 m² WF
GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN CA. 650... 850 m²



VARIANTE 3

ZWEIGESCHOSSIGE REIHENHAUSANLAGE
MIT 40 WOHNUNGEN CA. 110 m² WF
GRUNDSTÜCKSANTEIL CA. 190 m²
GIEBELGRUNDSTÜCKE CA. 320 m²

ZEICHENERKLÄRUNG

GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) — 25
PLANUNGEN / NEUBAU
ÖFFENTLICHE STRASSEN
HAUPTWEGE
ODER – NEISZE – RADWEG
RENATURIERTE BARDAUNE
GEHÖLZGRUPPEN
EXTREME HANGLAGE
STELLPLÄTZE — P

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002
GEÄNDERT 2003 (KATASTER, WEGFALL DEICH; AKTUALISIERUNG)

10 30 50
20 40 100m
NORD

RAHMENPLANUNG

BESTANDS–UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO
ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

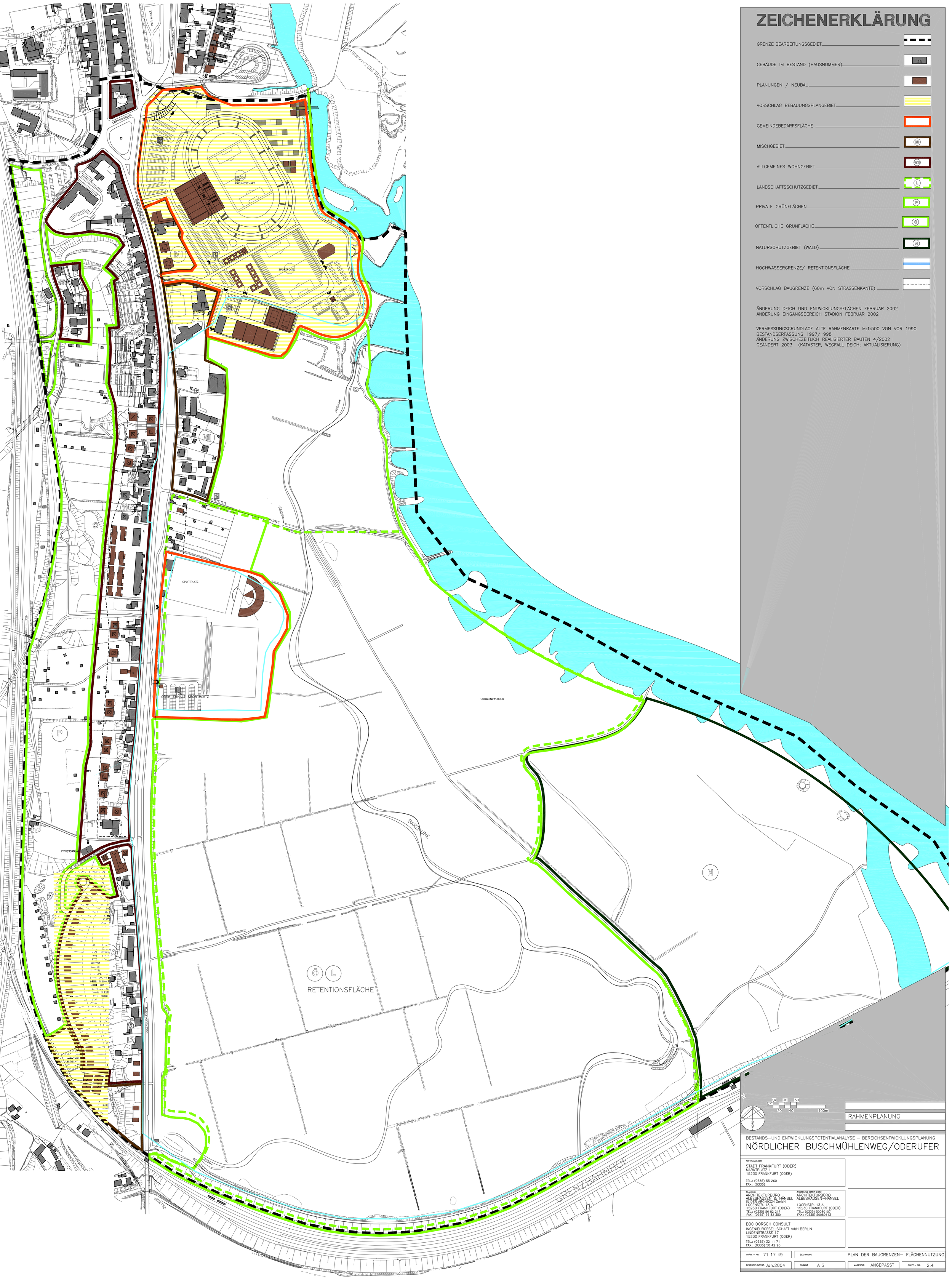
ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO
ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49 | ZEICHNUNG RAHMENPLANAUSSCHNITT, SÜDL. WOHNBEREICH, STADTHALLE
BEARBEITUNGSST. Jan.2004 | FORMAT A 3 | MASSSTAB ANGEPASST | BLATT – NR. 2.3

BEBAUUNGSVORSCHLAG GRUNDSTÜCK EHEMALIGE STADTHALLE

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER



ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET
- GEBÄUDE IM BESTAND (HAUSNUMMER) — 25
- PLANUNGEN / NEUBAU
- VORSCHLAG BEBAUUNGSPLANGEBIET
- GEMEINDEBEDARFSFLÄCHE
- MISCHGEBIET — MI
- ALLGEMEINES WOHNGEBIET — WA
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET — L
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN — P
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE — Ö
- NATURSCHUTZGEBIET (WALD) — N
- HOCHWASSERGRENZE/ RETENTIONSFLÄCHE
- VORSCHLAG BAUGRENZE (60m VON STRASSENKANTE)

ÄNDERUNG DEICH UND ENTWICKLUNGSFLÄCHEN FEBRUAR 2002
ÄNDERUNG EINGANGSBEREICH STADION FEBRUAR 2002

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002
GEÄNDERT 2003 (KATASTER, WEGFALL DEICH; AKTUALISIERUNG)

10 30 50
20 40 100m

NORD

RAHMENPLANUNG

BESTANDS–UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

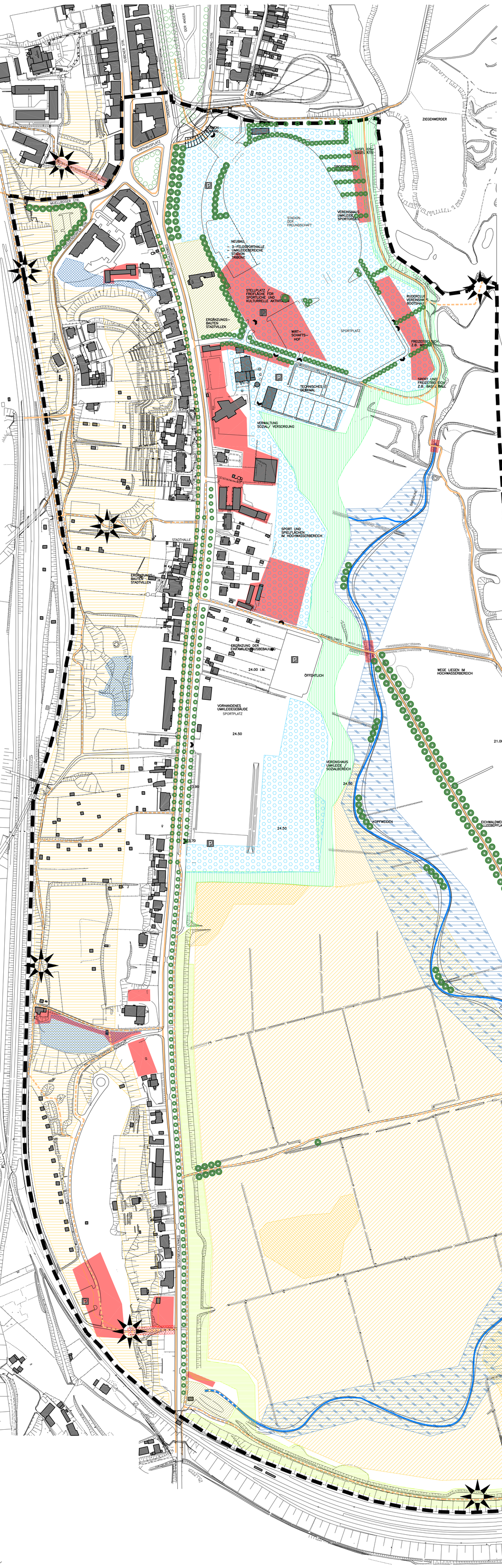
PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO
ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO
ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG	PLAN DER BAUGRENZEN– FLÄCHENNUTZUNG	
BEARBEITUNGSST. Jan.2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 2.4

BEPA UND BEP NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER



ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE BEARBEITUNGSGEBIET
- NEUANLAGE/ UMWANDLUNG/ ERGÄNZUNG VON ALLEEN/ BAUMREIHEN
- ANREICHERUNG MIT LANDSCHAFTSGLIEDERNDEN ELEMENTEN
- ENTWICKLUNG NATURNAHER WALDBESTÄNDE
- ERWEITERUNG – NSG
- SCHAFFUNG / AUSBAU EINER VERNETZTEN GRÜNSTRUKTUR
- SCHAFFUNG / GESTALTUNG AUSSICHTSPUNKT
- ERGÄNZUNG IMMISSIONSSCHUTZPFLANZUNG
- ERHALTUNG / ENTWICKLUNG QUELLEN UND QUELLBÄCHE
- RENATURIERUNG FLIESSGEWÄSSER (INCL. WIEDERHERSTELLUNG DURCHFLÜSSE)
- ENTWICKLUNG / GESTALTUNG ORTSRAND
- NEUORDNUNG VON FREIFLÄCHEN IM STÄDTISCHEN BEREICH
- RÜCKBAU / UMGESTALTUNG BEBAUUNG
- ENTWICKLUNG / NEUORDNUNG VON LEISTUNGS– U. FREIZEITSPORT
- PARKPLATZ
- FUSSWEGESYSTEM (BESTAND)
- WEGERÜCKBAU
- NEUANLAGE / INSTANDSETZUNG / UMBAU VON FUSSWEGEN
- REKONSTRUKTION VON ERHOLUNGSWIRKSAMEN INFRASTRUKTURELEMENTEN
- VORDRINGLICHE ENTFLECHTUNG BIOTOPSCHUTZ – ERHOLUNGSNUTZUNG
- ÖFFENTLICHE STRASSEN
- STRASSENBAHN
- VARIANTE RENATURIERTES FLIESSGEWÄSSER
- ALLEEN / BAUMREIHEN (BESTAND)
- UFERLINIE (VORSCHLAG)

VERMESSUNGSGRUNDLAGE ALTE RAHMENKARTE M:1:500 VON VOR 1990
BESTANDSERFASSUNG 1997/1998
ÄNDERUNG ZWISCHEZEITLICH REALISIERTER BAUTEN 4/2002

10 20 30 40 50 100m

NORD

RAHMENPLANUNG

BESTANDS–UND ENTWICKLUNGSPOTENTIALANALYSE – BEREICHSENTWICKLUNGSPLANUNG

NÖRDLICHER BUSCHMÜHLENWEG/ODERUFER

AUFTRAGGEBER
STADT FRANKFURT (ODER)
MARKTPLATZ 1
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 55 260
FAX.: (0335)

PLANUNG
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN & HÄNSEL
IN DER ARCHIKON GmbH
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 56 82 217
FAX.: (0335) 56 82 350

ÄNDERUNG MÄRZ 2002
ARCHITEKTURBÜRO ALBESHAUSEN–HÄNSEL
LOGENSTR. 13 A
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 50080107
FAX.: (0335) 50080113

BDC DORSCH CONSULT
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BERLIN
LINDENSTRASSE 17
15230 FRANKFURT (ODER)
TEL.: (0335) 32 11 71
FAX.: (0335) 50 42 98

VORH. – NR. 71 17 49	ZEICHNUNG MASSNAHMEPLAN LANDSCHAFTSRAUM, NATUR, ERHOLUNG		
BEARBEITUNGSSTAND Jan.2004	FORMAT A 3	MASZSTAB ANGEPASST	BLATT – NR. 2.5