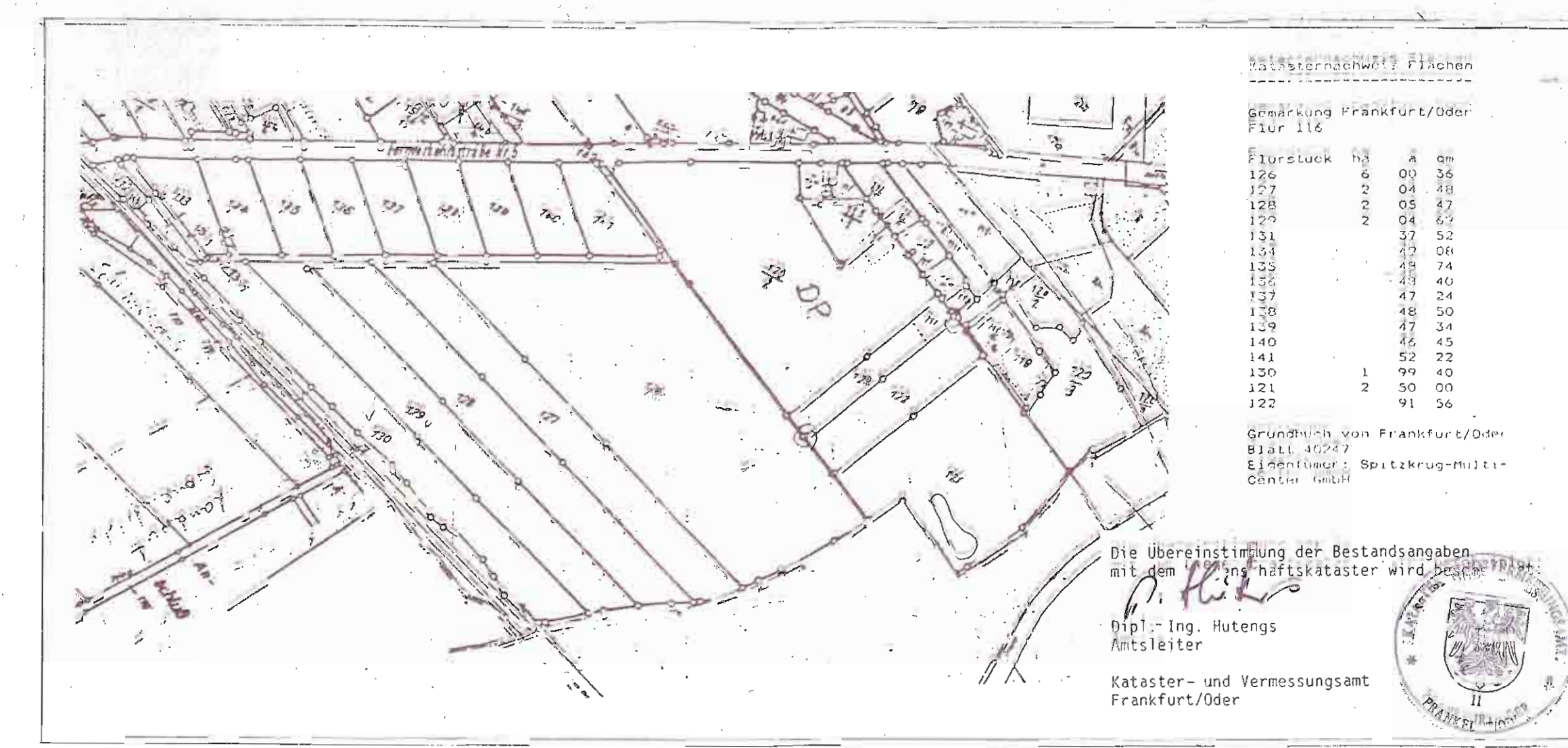




erforderlichen Sicherheitsabstandes ist zu gewährleisten.

LEGENDE :

-  GRENZE O. RAUMZUGLICH GELTUNGSBEREICHES DES BEGRIFFSPLANES
§ 3 ABS 7 BAUGRT
-  ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
-  BAUWEGE
-  BAUGESAMKEIT
-  STRASSENDECKENABGRENZUNGSLINIE
-  GEWÄSSERBEDECKT (S 3 BAUNVO)
-  SONDERBEDECKT (S 10, § 11 BAUNVO)
-  FLACHDACH
-  OFFENE BAUWEISE
-  TIEFGARAGE
-  PARKFLÄCHE
-  FLÄCHE FÜR HALTSTELLE ÖPNV
-  ABSOLUTE HOCHWASSERABG. SOLL. / IST
-  KUNSTVERSICHERUNG UND HAUPTABWASSERLEITUNGS
-  FETTERANLEITUNG
-  FLÄCHENFÜR STÜTZDAUER
-  STRASSENVERKEHRSPFLÄCHE
-  GRÜNFLÄCHE
-  GRÜNFLÄCHE ALS RESERVEFLÄCHE FÜR ÖPNV (STRASSENBAHN)
-  SPORTFLÄCHE
-  WASSERFLÄCHE
-  ABGRENZUNG VON PARKFLÄCHE IN TIEFGARAGEN

AUSSERHALB DES PLANINSGEBIETES:

-  FLURSTÜCK AUSSEERHALB DES PLANINSGEBIETES
-  DEM PLANINSGEBIET NACHSEHEND BEHAUDE

Vorbereitung des Erschließungsplans Lageplan H 3: 1000

- Die für Raumordnung und Landentwicklung zurechnende Behörde ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauO (i. V. m. § 4 Abs. 3 BauO) beteiligt worden.

Frankfurt/Ober, den 30.3.93

Überzeugungsleiter

- Die von der Planung berührten (ggw. öffentlicher) Beteiligte sind bis 18.11.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Frankfurt/Ober, den 30.3.93

Überzeugungsleiter

- Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und den (mit Modell) des Vorhabens und des (unfertigen) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.10. bis zum 18.11.1991 nach § 3 Abs. 2 BauO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Prüfungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 09.10.1991 in der Narvischen Öffentlichkeitskammer bekanntgemacht worden.

Frankfurt / Ober, den 30.3.93

Überzeugungsleiter

Die Staatsanwaltschaft Frankfurt am Main hat die nachstehenden Befragten und Angeklagten sowie die Zeugen der Teilurteil-eröffnungsliste
Belange am 27.11.1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Frankfurt / Oder, den 30.3.92
1. Bürgermeister

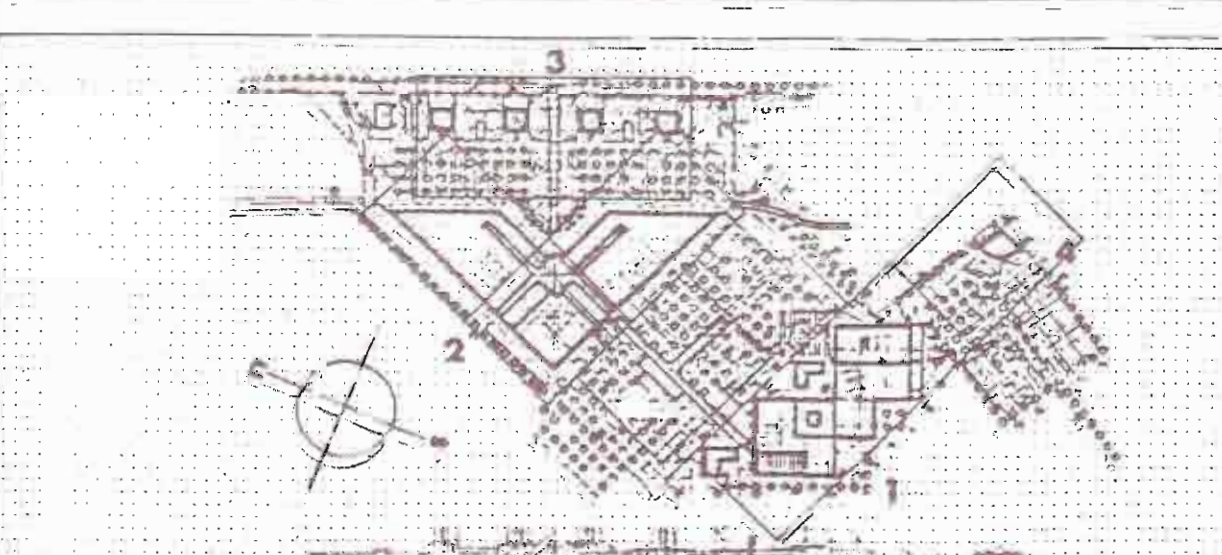
Der Vorsitzende und Erschließungsplan, ausgehend aus der Platzbezeichnung (Teil A) um den Tag 27.11.91, wurde am 27.11.1991 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit demselben der Stadtverordneten am 27.11.1991 gebilligt.

Frankfurt / Oder, den 30.3.92
1. Bürgermeister

Der Vorsitzende und Erschließungsplan ist gemäß § 246a Abs. 2 in Verbindung mit § 11 Absatz mit Verfügung vom 2. April 1992 genehmigt worden.

Ministerium für Wohnungswesen, Städtebau und Entwicklung,
Möhlen 11, 10117 Berlin

DER BAUPLAN DER PLATZ- ODER UMFRIEßENTWURFE (STRASSEN- UND KRIEGER GEBÄUDE DER LUTHERANISCHEN KIRCHE)	
BAUPLANZEICHEN:	S M C
BAUHER:	SPITZKURUS-MULTICENTER BEHLMAYER 1200 FRANKFURT
PLANNUMMER:	1. LAGEPLAN
BLATT NR.:	1
FORMAT:	160 x 80
MASSTAB:	1:1000 MCM
ARCHITEKT:	HALBACH ARCHITECTEN, BDA DWB UHNH/RODE UHNH - 1 HALBACH WEINERSTR. 3-4 10819 BERLIN
FAX:	30 69 58
TEL:	30 58 58

[illegible]

Stadtverordnetenversammlung der STADT FRANKFURT (ODER) XIII. Legislaturperiode

Drucksache Nr.: 668
21. StV vom 26.3.92 TOP: 3.18.

BESCHLUSSVORLAGE

der Stadtverwaltung

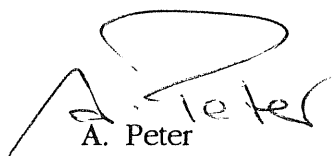
Betreff: Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan
VEP-7.7-003
zur Errichtung des Spitzkrug-Multi-Centers
Frankfurt (Oder)

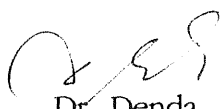
Beschlußvorschlag:

siehe Seite 2

Abstimmungsergebnis: 49- Ja Stimmen
0- Nein Stimmen
2- Stimmenenthaltungen

Beschluß- Nr.: 92/ 21/ 482


A. Peter
Stadtverordnetenvorsteherin


Dr. Denda
Oberbürgermeister

1200 Frankfurt (Oder), den 26. 03. 1992

Diese Beschlußvorlage wird:

- ☒ direkt beschlossen,
- ☐ überwiesen an den
- ☐ überwiesen an
- ☐ zurückgezogen
- ☐ abgelehnt

Beschl.-Nr.: 92/ 21/ 482

Beratungsfolge

	Ausschuß	Sitzungstermin	Ergebnis
1.	Bau- und Wohnungsausschuß	05.11.1991	zugestimmt
2.	Stadtplanungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungs- ausschuß	06.11.1991	zugestimmt
3.	Umwelt- und Fremden- verkehrsausschuß	13.11.1991	zugestimmt
4.			
5.			

Finanzielle Auswirkungen

☐ Einnahmen

☐ Mittel stehen zur Verfügung

☐ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

1.

In Präzisierung und Ergänzung des Beschlusses vom 27.11.91, Nr. 91/17.1/338 und aufgrund § 246a, Absatz 1, Satz 1, Nr. 6, Baugesetzbuch beschließt die Stadtverordnetenversammlung die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan VEP 7.7-003 zur Errichtung des Spitzkrug-Multi-Centers Frankfurt/Oder.

Die Satzung besteht aus

- Teil A - Planzeichnung 1 : 1000
- Teil B - textliche Festsetzungen
- Charakteristik des Planungsgebietes und des Vorhabens

Die Satzung gilt für das Gebiet der in der Gemarkung Frankfurt/Oder gelegenen Grundstücke Flur ~~116~~, Flurstücke 121, 122, 126 bis 131, 134 bis 141, welche im Eigentum des Vorhabens- und Erschließungsträgers - Spitzkrug-Multi-Center GmbH Frankfurt/Oder - stehen.

2.

Die dem Beschluß beigefügte Begründung des Vorhabens wird gebilligt.

3.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Realisierung des Vorhabens und seiner Erschließung aufgrund und im Umfange der Satzung verpflichtet.

4.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Genehmigung der Satzung bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 30 Hauptsatzung bekanntzumachen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung des Vorhabens eingesehen und über den Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

5.

Der Beschluß Nr. 91/17.1/338 vom 27.11.1991 ist hiermit vollständig ersetzt und daher gegenstandslos.

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan VEP-7.7-003 zur Errichtung des Spitzkrug-Multi- Centers

Teil A: Planzeichnung (Auslage)

Teil B: Textliche Festsetzungen:

Auf dem o. g. Grundstück ist ein attraktives multifunktionales Zentrum von gesamtstädtischer und überregionaler Bedeutung zu errichten.

Das Spitzkrug-Multi-Center ist gemäß der Planzeichnung in vier Bauabschnitten zu folgenden Zeiten zu realisieren:

- | | |
|---|------------------|
| <i>1. Bauabschnitt (Großhandelsmarkt,
Bau- und Gartencenter, 2 Gewer-
behöfe)</i> | <i>1992</i> |
| <i>2. Bauabschnitt (Einkaufscenter)</i> | <i>1992-1993</i> |
| <i>3. Bauabschnitt (vier Würfelhäuser
vorrangig für Dienstleistungen)</i> | <i>1993-1995</i> |
| <i>4. Bauabschnitt (Sport- und Freizeitpark)</i> | <i>1993-1995</i> |

(Weitere textliche Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.)

Charakteristik des Planungsgebietes und des Vorhabens

Das Areal liegt im Nordwesten der Stadt Frankfurt/Oder in einem Gebiet, in dem sich der Übergang von der Stadt zur Landschaft durch eine heterogene Bebauung mit unterschiedlichsten Nutzungen vollzieht. Südlich wird der Bauplatz durch ein Tal und im Norden durch die Berliner Chaussee begrenzt, während sich im Osten eine Bebauung mit Mischnutzungen und ein Sportplatz anschließen. Westlich liegt zwischen dem Baugelände und einer 500 m entfernten Einfamilienhausbebauung ein leicht hügeliges Brachland.

Diese Randbedingungen und die Tatsache, daß in Frankfurt/Oder traditionell auf den Hügeln bauliche Dominanten plazierte und in den Tälern Park- und Freizeitnutzungen sowie Gebäude mit öffentlicher Nutzung realisiert werden, bestimmen den vorliegenden städtebaulichen Entwurf. Die 4 Bauabschnitte, und zwar in der Reihenfolge der Realisierung,

1. ein Großhandelsmarkt, ein Garten- und Baumarkt mit vorge-lagerten Gewerbehöfen,
2. ein an einem neugeschaffenen Platz gelegenes Einkaufs-Center mit zwei Dienstleistungsstraßen,
3. vier Dienstleistungshäuser mit einer Tiefgarage und Autosalon,
4. ein Sport-Center mit vielen Angebotsflächen zur f r e i e n Nutzung

wurden auf dem weitläufigen Bauplatz so verteilt, daß sie untereinander überschaubare Räume bilden, mit den Umgebungsbauten in Dialog treten können und vor allem in west-östlicher Richtung genügend mit Luft versorgt werden können.

Dieser Leitidee folgend, wird das Sport-Center dem Tal zugewandt situiert, während auf dem Hügel die vier Würfelhäuser mit ihren fünf Geschossen für stadträumliche Orientierung sorgen und der Berliner Chaussee - insbesondere wegen der gegenüberliegenden heterogenen Industriebebauung - einen Halt geben sollen. Zwischen diesen baulichen Maßnahmen entwickeln sich das Einkaufs-Center und die Markthallen in der '2. Reihe'. Dadurch erhält die Berliner Chaussee in diesem wichtigen Bereich einen städtischen Charakter, das heißt Vielfalt im funktionalen Angebot. Die dazwischen liegende Zone in einer Breite von ca. 100 m kann Platz für die über die Lebuser Vorstadt weiterzuführende Straßenbahn bieten. Damit wäre konzeptionell ein möglicher Grundstein für die weitere Stadtentwicklung in westlicher Richtung gegeben. "Parken und Reisen" werden im Sinne einer verkehrlichen Entlastung gewährleistet.

Das SMC wird von der Berliner Chaussee durch zwei plangleiche lichtsignalgeregelte Knotenpunkte erschlossen.

Die Knotenpunkte liegen ca. 450 m auseinander und weisen jeweils einen Linksabbiegestreifen auf, der westliche Anschlußpunkt weist auch einen Rechtsabbiegestreifen aus Richtung Berlin kommend aus. Zugleich ist nach der Kreuzung eine Einfahrt zur Tankstelle vorgesehen.

Die B 5 wird dreistreifig aufgeweitet. Der spätere vierstreifige Ausbau der B 5 wird dabei bereits berücksichtigt.

Für eine spätere generelle Verbesserung der Verkehrserschließung ergeben sich sowohl an der Nordseite als auch an der Südseite günstige Perspektiven auf spätere Erweiterungen des öffentlichen Straßennetzes bzw. Verbesserungen der Verkehrserschließung.

Die Gestaltung der Baukörper wird sich je nach Bauabschnitt und Funktion differenziert darstellen, das heißt, die Stellung des Gebäudes in der Landschaft und zur Nachbarschaft wird bedacht. So sollen die vier Würfelhäuser straßen- und rückseitig eine Lochfassade mit Steinverkleidung erhalten, während für die Seitenansichten eine Glasfassade in structural-glasing-Technik vorgesehen ist. Das Einkaufs-Center soll eine geschlossene weißgraue Blechkassettenverkleidung bekommen, die in Kontrast zu den glasüberdeckten Einkaufsstraßen mit der zentralen Pyramide steht.

Der Großhandels-Markt und der Baumarkt erhalten eine ebenfalls weißgraue Trapezblechverkleidung, während das Garten-Center eine Dachlandschaft mit verglasten Sheddächern erhält, die an die früheren Gewächshäuser erinnern soll. Die vorgelagerten Gewerbehöfe sollen in Stahlverbundweise errichtet werden, damit die Nutzung auch hier nach außen ablesbar wird.

Das Sport-Center wird konventionell errichtet, das heißt, die tragenden Wände werden aus Beton bzw. Ziegel gefertigt, während die Dachkonstruktion aus Holzfachwerkträgern gefertigt werden soll, die nach außen und innen sichtbar bleiben sollen. Die Außenwände werden verputzt und lichtgrau gestrichen.

Die Fahrtrassen auf dem Gelände sollen asphaltiert und die Parkflächen mit Rasensteinen ausgelegt werden. Für die meisten Wege ist eine wassergebundene Decke vorgesehen, damit der Versiegelungsgrad reduziert wird. Als Ausgleichsmaßnahme werden in erheblichem Umfang Baumpflanzungen vorgenommen, um einerseits mikroklimatisch für Gleichgewicht zu sorgen, andererseits einer Überhitzung der Bodenfläche entgegenzuwirken.

Funktionsbeschreibung

Die schon von weitem sichtbare gläserne Pyramide mit einer Höhe von ca. 25 m wird das Wahrzeichen des neuen Gewerbe-, Einkaufs- und Erholungsgebietes am Rande der Stadt Frankfurt auf dem bekannten Spitzkrug-Areal sein. Großzügige Verkehrsanbindungen, über 2.000 Parkplätze im Grünen, die die Erfordernisse des Umweltschutzes berücksichtigen und teilweise gedeckte Arkadengänge von den Parkplätzen in das Einkaufszentrum machen das Parkieren, Verweilen und Einkaufen auch bei schlechter Witterung angenehm.

Auf dem Spitzkrug-Gelände wird ein Einkaufszentrum nach neuesten internationalen Erfahrungen und ganzheitlicher Konzeption mit einer anspruchsvollen Architektur errichtet, unter Berücksichtigung neuester energiesparender und ökologischer Erkenntnisse, das auf die Bevölkerung der Region Frankfurt zugeschnitten ist. Kein Einkaufspalast mit teuren Materialien und Geschäften, sondern eine menschlich maßstäbliche Einkaufsstätte mit sowohl preiswerten und breiten Sortimenten, wie zum Beispiel einem Selbstbedienungs-Warenhaus, einem Textil-Warenhaus, mehreren Fachmärkten und einem Baumarkt mit Gartenmarkt wie auch anspruchsvollen Angeboten von Einzelhandels-Fachgeschäften.

Tageslichtdurchflutete Einkaufsstraßen in 10 m Breite mit eingepflanzten Bäumen, Brunnen und Sitzbänken laden zum Flanieren und Verweilen ein, der attraktive Schlemmer-Markt mit mehreren Lebensmittelspezialisten, unterschiedliche Restaurationsbetriebe wie zum Beispiel das Palmencafe unter der gläsernen Pyramide, eine griechische Taverne, eine Spaghetteria, einem Grill mit Bierbar und dem großen Selbstbedienungs-Restaurant laden zum Essen und Trinken ein.

Für die Kinder wird ein Kinderland gebaut; hier haben der Besucher und die Mitarbeiter die Möglichkeit, während der Erledigungen die Kinder in Obhut zu geben. Erfahrene Fachkräfte werden die Mädchen und Jungen betreuen.

Selbstverständlich sind auch Dienstleistungsbetriebe wie Post, Bank, Apotheke, Versicherungen, Wechselstube und vieles mehr vorgesehen.

Während des Einkaufs kann der Besucher seinen Wagen an einer Tankstelle zum Waschen geben und betanken lassen (gesondertes Projekt).

Wöchentliche und monatliche Aktionen und Attraktionen auf der Piazza und den Einkaufsstraßen machen das Center neben dem Einkaufen interessant und abwechslungsreich.

In unmittelbarer Nachbarschaft und in Verbindung mit den Parkplätzen wird ein Bau- und Gartenmarkt errichtet, der dem Hobby-Handwerker und Gartenliebhaber eine Fülle von kostengünstigen Materialien, Werkzeugen und Pflanzen bietet.

Ein Großmarkt nur für den Gewerbetreibenden mit einem umfassenden Angebot an Lebensmitteln und Nichtlebensmitteln wird ebenfalls gebaut.

Zwei Gewerbehöfe zur Vermietung an nicht lärm- und schmutzerzeugende Handwerksbetriebe sind in unmittelbarer Nachbarschaft des Großmarktes angesiedelt, hier haben örtliche Handwerker die Möglichkeit, sich mit ihrer Werkstatt einzumieten.

Alle vorgesehenen Groß- und Einzelhandelsbetriebe dienen der Deckung des täglichen, wöchentlichen und monatlichen Bedarfes der Bevölkerung der Region Frankfurt/Oder und der polnischen Nachbarn, ohne den innerstädtischen Handelsbetrieben Probleme zu bereiten. Diese haben sogar die Möglichkeit, sich im Einkaufszentrum Ladenflächen (abgestimmt mit der Frankfurter Stadtverwaltung)

für eine Filialisierung anzumieten. Die Einzelhändler sind bereits am Spitzkrug angesiedelt oder siedeln sich neu an. Die Größe der Verkaufsflächen wurde mit der Stadtverwaltung abgestimmt. Grundsätzlich gilt, daß - vom typischen Sortiment eines Bau- und Gartenmarktes abgesehen - im cash + carry-Markt (Großmarkt für Gewerbetreibende), in den Etagen der Punkthäuser, in den Gewerbehöfen (Handwerk) kein Einzelverkauf stattfindet. Die mit dem Ministerium Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr sowie der Stadtverwaltung und deren Handelskonzeption abgestimmten Verkaufsflächen konzentrieren sich im Einkaufscenter. Dienstleistungen sind vor allem Glas- und Gebäudereinigung, Schuhmacher und Schlüsseldienst, der Verleih in unterschiedlichem Sortiment, Reparaturen aller Art, Friseur und Kosmetik, Post und Versicherungen, Auto-Prüfstation, Beratung zur Sicherung von Gebäuden, Werbeagenturen, Banken, Transport, Ausstellungsmöglichkeiten.

	Nettoverkaufs- fläche	Gewerbefläche	Bruttogeschoß- fläche
Bauabschnitt 1			
Garten-Center/ Baumarkt	6.530 qm		8.100 qm
cash + carry (nur für Gewerbe- treibende	8.050 qm	68 qm	10.125 qm (ohne Büros)
Gewerbehof 1		472 qm	750 qm
Gewerbehof 2		472 qm	750 qm

Bauabschnitt 2

Einkaufs-Center
mit einer Bruttofläche 30.400 qm

dav. NVF	
SB-Warenhaus	5.100 qm
Schuh-Fachmarkt	1.000 qm
Elektron.-Fachmarkt	1.600 qm
Textil-Markt	3.600 qm
Kleinhändler	1.500 qm (ab 01.01.96-800 qm)
Textil sonst.	1.000 qm

weiterhin:
Spezialitäten/
Cafes/Restaurant 2.915 qm

Fitneß u. a.
ohne Verkauf 2.150 qm

Dienstleistungen/
Gewerbe
ohne Verkauf 560 qm

Kinderland	550 qm
Büros	1.200 qm
Autosalon	750 qm
NVF:	15.000 qm

Bauabschnitt 3

Die vier Würfelhäuser (fünfgeschossig) enthalten

Büros

Praxen

Gewerbeflächen

Salons

Gaststätten

Hausmeisterwohnung

Ihre Bruttogeschoßfläche beträgt incl. Sicherheitstreppehaus 3.771 qm, die Hauptnutzfläche 2.844 qm.

Bauabschnitt 4

Sport- und Frei- Gymnastiksaal 100 qm, Konditionsraum 38 qm,
zeitanlage Billardraum 85 qm, Verwaltung 60 qm, Spiele
 103 qm

Unternehmenskonzept

Zur Unternehmensphilosophie gehört die Absicht, aus eigener Kraft und durch mutige Initiative das Sondergebiet mit Gewerbehöfen und Bürohäusern so zu entwickeln, daß dessen Anziehungskraft und Wirtschaftlichkeit Schritt für Schritt ausgebaut werden, ohne die Innenstadt negativ zu beeinflussen.

Die Erschließung des eigenen geistigen und organisatorischen Potentials öffnet neue Möglichkeiten für partnerschaftliches Zusammengehen mit anderen Firmen, um Effizienz und Entwicklungstempo zu erhöhen sowie das unternehmerische Risiko zu mindern. Die korrekte und faire Haltung zu allen Geschäftspartnern ist ein Grundsatz der Unternehmensführung.

- Die GmbH "Spitzkrug-Multi-Center" (SMC) ist im Handelsregister beim Kreisgericht Frankfurt/Oder unter der Nummer HRB 366 vom 8. August 1990 eingetragen.
- Im Registerblatt vom 3. Juli 1991 HRB 366 sind die Gesellschafter Harald Glaß und Herbert Mrachatz als Geschäftsführer ausgewiesen.
- Der Kaufvertrag UR 20-1636-90 vom 1. August 1990 sowie die Nachberechnung vom 24. Juni 1991 besiegelt den Erwerb des Grund und Bodens. Die Eintragungen in das Grundbuch ist erfolgt.
- Der Kaufvertrag UR 514/1991 vom 4. Juni 1991 zwischen den Herren Siegfried und Erwin Gerlach sowie der GmbH Spitzkrug-Multi-Center weist den Erwerb von 19.940 qm aus. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgte.

- Am 20. Dezember 1990 wurde mit der städtebaulichen Stellungnahme zum Antrag auf Bauvorbescheid der Errichtung eines Einkaufs-, Gewerbe- und Erholungszentrums grundsätzlich zugestimmt.
- Auf der außerordentlichen Tagung der Stadtverordnetenversammlung am 27. November 1991 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP-7.7-003) akzeptiert, Ergänzungen zur Satzung am 26. März 1992 beschlossen.

Seit **Oktober 1990** hat die Geschäftsleitung eine genehmigte **Interimslösung** durchgesetzt, um den Standort attraktiv zu machen. Das heißt konkret, daß

- in einer Gläsernen Markthalle (10.000 qm, beheizt) annähernd 70 Händler - darunter namhafte wie "Reno", "Singer", "Vobis", "Promedia" - eine Chance gefunden haben, ihre Waren und Dienstleistungen anzubieten;
- in einer Halle (ca. 2.000 qm) ein Großhändler (Food) sein Domizil gefunden hat;
- sich in einer weiteren Halle (ca. 2.000 qm) mit großer Freifläche Stinnes BauMarkt etabliert hat;
- in einer modernisierten Halle (1.400 qm) eine SB-Verkaufs-Einrichtung installiert wurde;
- in verschiedenen Gebäuden "Porst-Foto", ein Reisebüro, eine Spaghetteria, eine weitere italienische Gaststätte u. a. untergebracht sind.

Die Gesamtverkaufsfläche beträgt derzeit 21.000 qm. Alle diese Gebäude und Hallen werden im Zusammenhang mit dem Neubau liquidiert. Die Kosten für das Interimsprojekt von ca. 7 Mio wurden durch die GmbH getragen.

Begründung des Vorhabens VEP-7.7-003

Im Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz werden durch die §§ 2-5 die Ziele der Raumordnung und Landesplanung formuliert. Demzufolge ist die Siedlungsstruktur nach der zentralörtlichen Gliederung zu entwickeln.

Um im Land Brandenburg die Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen, ist u. a. die Stadt Frankfurt/Oder als eigenständiges Oberzentrum zu entwickeln und zu fördern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur zugelassen, wenn die in ihnen zugelassenen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der angestrebten zentralörtlichen Gliederung entsprechen und wenn sie räumlich und funktional den Siedlungsschwerpunkten zugeordnet sind. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen vorrangig in Ober- oder Mittelzentren zugelassen werden.

Diese Voraussetzungen für die Errichtung eines multifunktionalen Zentrums mit einem Anteil an Einzelhandelsverkaufsflächen sind in der Stadt Frankfurt/Oder gegeben.

Die Errichtung des Spitzkrug-Multi-Centers wird in Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung bewirken, daß die Kaufkraftströme ganz gezielt und standortverträglich auf die Stadt Frankfurt/oder gelenkt werden und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Region unterstützt wird. Im Ergebnis des vorliegenden Raumordnungsverfahrens wurde zusammenfassend festgestellt, daß dieses Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung entspricht.

Das Spitzkrug-Multi-Center wird auf Grund seiner Lage vorrangig die Versorgung der Einwohner des nördlichen Stadtgebietes sichern, darüber hinaus aber auch in beträchtlichem Maße die Gesamtstadt und das Umland bedienen.

Durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere in Bezug auf Obergrenzen von Verkaufsflächen, sollen negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgeschlossen werden. Vielmehr wird mit der Errichtung einer modernen und attraktiven Einkaufs- und Erlebniswelt eine qualitativ gute, für den Endverbraucher preisgünstige Verkaufseinrichtung und Entspannungszone angestrebt, die auch in Bezug auf die beabsichtigte gesamtstädtische Entwicklung neue Impulse auslösen soll, ganz gezielt soll die infrastrukturelle Entwicklung des nördlichen Stadtgebietes gefördert werden, um z. B. den Straßenbau zu beschleunigen oder das Netz des ÖPNV zu erweitern. Maßnahmen also, die ohnehin auf der Tagesordnung der Stadt stehen.

Es wird eingeschätzt, daß das in vier Bauabschnitte und in überschaubare Räume gegliederte Vorhaben den gesamtstädtischen Planungsabsichten entspricht und die vorhandene Stadtstruktur in sinnvoller Weise ergänzt; eine gute stadträumliche Orientierung und eine gute Durchlüftung sind gesichert. Ökologische Aspekte sind berücksichtigt, indem der Bedarf an Stellflächen des ruhenden

Verkehrs anteilig durch Tiefgaragen abgedeckt werden können. In erheblichem Umfang sind Baumbepflanzungen vorgesehen, um einerseits mikroklimatisch für Gleichgewicht zu sorgen, andererseits einer Überhitzung der Bodenfläche entgegenzuwirken. Die Fahrstraßen sollen asphaltiert und die Parkflächen mit Rasensteinen ausgelegt werden. Für die meisten Wege ist eine wassergebundene Decke vorgesehen, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Es ist vorgesehen, das Oberflächenwasser am Standort zu versickern. Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird in das Ragoser Fließ bzw. in das auf dem Grundstück geplante, im öffentlich zugänglichen Freizeitpark gelegene Biotop übergeleitet.

Das gesamte Vorhaben ist auf einen Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 4. Oktober 1990 zur Aufstellung des Bebauungsplanes unter der Bezeichnung BP-7-002 zur Errichtung eines Einkaufszentrums zurückzuführen. Auf dieser Grundlage wurde das Grundstück des Spitzkrug-Multi-Centers im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt/Oder gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung als Sondergebiet dargestellt.

Die Stadt Frankfurt/Oder hat sich also bereits im Oktober 1990 durch den o. g. Beschluß und eine landesplanerische Stellungnahme um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Handels bemüht. Mit dieser gezielten Maßnahme ist eine den stadt- und landesplanerischen Belangen dienende Planungsabsicht gefördert und eine nicht gewünschte Entwicklung verhindert worden.

Die Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ist aber auch Ergebnis der Handelsnetzkonzeption der Stadt Frankfurt/Oder.

Die Handelsnetzkonzeption der Stadt Frankfurt/Oder ist auf der Grundlage der letzten vorliegenden Verkaufsflächenstatistik 1988 erarbeitet worden, wurde am 13.06./28.06.1991 überarbeitet und wird fortgeschrieben.

Die Stadt Frankfurt/Oder ist als Oberzentrum eingeordnet, hat derzeit eine Einwohnerzahl von 87.600, zusätzlich befinden sich in der Stadt noch ca. 15.000 ehemals sowjetische Bürger (davon ca. 7.000 Offiziere, Zivilbeschäftigte und deren Angehörige).

Nach dem Abzug dieser Bürger bis Ende 1994 ist mit dem Aufbau der Universität mit bis zu 10.000 Studenten mittelfristig zu rechnen. Damit ergibt sich eine Zahl von ca. 97.000 Bürgern, die direkt in Frankfurt/Oder versorgt werden müssen.

Die ehemalige Bezirksstadt Frankfurt/Oder hatte statistisch nachgewiesen eine Kaufbindequote von 1,33, d. h., ein erheblicher Umsatz entfiel auf Einkäufer aus dem Umland. In den Altbundesländern wird mit der Richtgröße 1 qm Verkaufsfläche pro Einwohner, zuzüglich der Bindequote gerechnet. Damit ergibt sich

für Frankfurt/Oder mittelfristig eine Verkaufsflächenzahl von ca. 130.000 qm. Die Größe wird bei der Planung von Verkaufsflächen als obere Grenze angesetzt. Das entwickelte Konzept geht von zwei Fachmarktzentren aus:

- a) Spitzkrugzentrum im Norden der Stadt - 15.000 qm Nettoverkaufsfläche + 8.500 qm Verkaufsfläche Bau- und Gartenmarkt;
- b) Südzentrum an der Autobahn A 12 - vorläufig ca. 20.000 qm Verkaufsfläche + ca. 8.500 qm Verkaufsfläche Bau- und Gartenmarkt (noch zu präzisieren).

Mit der Inbetriebnahme des Südzentrums wird der Einzelhandel in Seefichten weitestgehend eingestellt (baurechtliche Genehmigungen laufen aus) und die jetzt dort tätigen Firmen Allkauf, Adler-Bekleidung und Tapeten/Teppiche werden im Südzentrum eingeordnet.

Die städtischen Teilräume von Oberzentren gehen von einer durchschnittlichen Quadratmeter-Pro-Kopf-Zuordnung von ca. 0,7 qm Verkaufsfläche/Einwohner aus. Die Zuordnung auf die Stadt Frankfurt/Oder hat folgendes Ergebnis:

	qm/EW	Zahl der Einwohner mittelfr.	Verkaufsfläche Stand 90 in qm	mittelfr. Zielwert Vkfl. qm

Teilraum Stadtzentrum 0,45 mit Zuschlag für A-Zentrum 1,8	2,25	20 500	21 620	46 125
Teilraum Nord	0,45	15 000	1 500	6 750
Teilraum West	0,45	8 000	1 750	3 600
Teilraum Süd/West	0,45	23 000	3 650	10 350
Teilraum Süd/NB	0,45	30 500	2 700	13 725

Summe		97 000	31 220	80 550

Unter Hinzuziehung der Restgrößen bezüglich der Bindequote von 1,33 und deren erwartete Auswirkung auf die Teilräume ergibt sich folgende Gesamtplanung unter Einbeziehung beider Fachmärkte und der Bau- und Gartenmärkte:

Gesamtplanung

	Vkfl. Stand 1990 in qm	Vkfl.-Zielwert ohne Binde- quote in qm	Vkfl.-Zielwert mit Fachmarkt- zentrum mit Bindequote in qm
1. Innenstadt	21 620	46 125	55 000
2. Teilraum Nord	1 500	6 750	26 000
3. Teilraum West	1 750	3 600	2 650
4. Teilraum Süd-West	3 650	10 350	32 500
5. Teilraum Süd (Neuberesinchen)	2 700	13 725	13 850
Summe	31 220	80 550	130 000

Aus der Gegenüberstellung der Verkaufsflächen und der Einordnung von 15.000 qm Verkaufsfläche zuzüglich 8.500 qm für einen Bau- und Gartenmarkt im Spitzkrug-Multi-Center geht hervor, daß trotzdem die innerstädtischen Verkaufsflächen im Gesamtkonzept von 21.620 auf 55.000 qm erhöht werden können, für den Teilraum Süd (Neuberesinchen) eine Erhöhung von 2.700 auf 13.850 qm und für den Teilraum Süd-West eine Verkaufsfläche von 32.500 qm vorgesehen werden kann. Somit ist die Planung der beiden Fachmarktzentren mit den angegebenen Verkaufsflächen integriert in den Gesamtbedarf der Stadt und wird erst ab 1995 insgesamt wirksam.

Das derzeitige Handelskonzept in Frankfurt/Oder geht weiter davon aus, das vorerst keine höhere Bindequote in Ansatz zu bringen ist.

Die Voraussetzungen für die Erarbeitung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes zur Errichtung des Spitzkrug-Multi-Centers resultieren aus § 246 a, Absatz 1, Satz 1, Nr. 6, BauGB i. V. m. § 55 BauZVO. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Sicherung und Schaffung einer beachtlichen Anzahl von Arbeitsplätzen (ca. 960) hingewiesen.

Das Vorhaben ist den zuständigen Ausschüssen der Stadtverordneten mehrfach vorgestellt worden und wurde insgesamt positiv beurteilt.