



## Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan VEP-93-010

### Planungsanlaß, planungsrechtliche Situation

Die Stadt Frankfurt (Oder) ist seit 1991 Sitz der neugegründeten Landesversicherungsanstalt (LVA) Brandenburg.

Als Anstalt des öffentlichen Rechts beschäftigt die LVA am Standort Frankfurt (Oder) zur Zeit ca. 800 Mitarbeiter, die auf 7 Mietobjekte verteilt sind und damit den Anforderungen an eine moderne Leistungsverwaltung nicht gerecht werden.

Nachdem Bemühungen zur Konzentration der Beschäftigten in einem Mietobjekt scheiterten, beschloß die LVA 1992 den Neubau einer Hauptverwaltung.

Im Ergebnis mehrfacher Standortprüfungen wird der Verwaltungskomplex in Übereinstimmung mit der Stadt auf einer Teilfläche des Gewerbegebietes Markendorf II, direkt an der B 87, realisiert. Die Zustimmung der für Landesplanung und Raumordnung zuständigen Fachbehörde liegt dazu vor.

Zur Entwicklung des Gewerbegebietes besteht seit der Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.92 der Aufstellungsbeschluß für einen B-Plan (BP-93-008).

Die Durchführung des Planverfahren mußte jedoch aufgrund ausstehender landesplanerischer Entscheidungen zur Ortsumgehung B 112 Frankfurt (Oder), die den Geltungsbereich oben genannten Beschlusses, nicht jedoch das Grundstück LVA, berühren, zurückgestellt werden.

Der Teilbereich des Gewerbegebietes wurde deshalb aufgrund der dringenden Handlungsabsichten des Bauherrn sowie der fehlenden Voraussetzungen für eine vorzeitige Genehmigung des Vorhabens nach § 33 BauGB gesondert, mittels des Planungsinstrumentes Vorhaben- und Erschließungsplan, vorbereitet.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachterverfahrens sowie der Regelungen im städtebaulichen Vertrag wurde dazu ein Planentwurf zum VEP erarbeitet und dieser von der Stadtverordnetenversammlung am 23.06.1994 gebilligt, zur öffentlichen Auslegung bestimmt, sowie eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange veranlaßt.

### Planungsgebiet

Die von der LVA erworbenen Flächen (Flur 133, Flurstücke 85 und 99) befinden sich südwestlich der Ortslage Markendorf-Siedlung und grenzen auch einer Länge von ca. 400 m an diese sowie an die B 87 an.

...

Der Geltungsbereich des Planungsgebietes umfaßt damit insgesamt 5,4 ha.

Gegenwärtig bildet das Gebiet eine unbebaute Brachlandfläche, die dem Biotoptyp 10126 "Sonstige ruderale Staudenfluren" zuzuordnen ist, Großgehölze sind nicht vorhanden.

Früher gehörten die Flächen zu einer Obstplantage, die jedoch vor längerer Zeit aufgegeben wurde.

Die benachbarte Wohnsiedlung ist durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit starker Eingrünung geprägt.

### Planungsziele

Das Vorhaben befindet sich mit seiner Lage im geplanten Gewerbegebiet Markendorf II in Übereinstimmung mit den Zielen der Stadtentwicklung für das Gebiet an der B 87, einer der Hauptentwicklungsachsen der Stadt.

Mit dem Verwaltungsbau der LVA wird dabei insbesondere der Orientierung zur vorzugsweisen Anordnung von Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen mit nichtstörenden Charakter im Grenzbereich zur Wohnbebauung Markendorf-Siedlung, gemäß Aufstellungsbeschuß B-Plan für das genannte Gewerbegebiet, entsprochen.

Der Standortaufschluß ist dabei zugleich von grundsätzlicher Bedeutung für die Gewerbeflächen und den Südteil der Siedlung.

Das vordringliche Ziel der LVA besteht in der kurzfristigen Ablösung der Einzelstandorte durch Neubebauung, die im 1. BA für 830 Mitarbeiter ausgelegt ist, zugleich jedoch Erweiterungsmöglichkeiten für zusätzlich ca. 500 Beschäftigte als 2. BA bietet.

Die städtebauliche Lösung soll dabei insbesondere nachfolgenden Zielsetzungen entsprechen:

- Ausbildung des südwestlichen Stadtrandes in Verbindung mit dem Gewerbegebiet Markendorf II
- Vermittlung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung (Kleinsiedlungsgebiet - Gewerbegebiet)
- Berücksichtigung der besonderen Lage an B 87 sowie zur geplanten Ortsumgehung B 112 (Variante 3) durch entsprechende Orientierung der Hauptbaukörper zu den Straßenräumen
- Einbeziehung der topographischen Verhältnisse (zur B 87 abfallendes Gelände in Form einer Mulde).

...

## Bebauungskonzept

Die im VEP festgesetzte städtebaulich-architektonische Lösung ist das Ergebnis des unter Mitwirkung der Stadt durchgeführten Gutachterverfahrens.

Das Konzept ist durch zwei gegeneinander gestellte Kammstrukturen mit einem zentralen, kreisförmigen Gelenk charakterisiert.

Die Topographie des Grundstückes wird von dieser Figur durch Einsatz eines Staffelgeschosses akzentuiert.

Die Umklammerung im Westen und Norden durch das geplante Gewerbegebiet bestimmt die städtebauliche Leitidee mit einer geschlossenen Flanke (zum Gewerbegebiet nach Westen) und einer offenen Flanke mit öffentlicher Haupteinschließung zur Siedlung. Mit ihrer Offenheit und Leichtigkeit nach Osten soll in Verbindung mit entsprechender Grünraumgestaltung eine Anpassung bzw. Verbindung zur Umgebung erreicht werden.

Die Haupteinschließung für Besucher und Geschäftsleitung erfolgt von Osten her in die ringförmige Erschließungshalle, während die Mitarbeiter auf der Westseite, mittels 5 Treppenhäuser, direkt zu ihren Arbeitsplätzen geführt werden. Die freistehenden Treppenhäuser an den Riegeln und den Enden der Finger bestimmen wesentlich die Grundstruktur, sie sind zudem von wesentlicher Bedeutung für die Baukörpergestaltung und -gliederung.

Zur Sicherung der Vorhabenumsetzung gemäß Gutachterverfahren werden neben den Festsetzungen im VEP ergänzende Regelungen einschließlich Baukörpergestaltung im Durchführungsvertrag getroffen.

## Erschließung

Das Grundstück der LVA ist gegenwärtig nur zum Teil erschlossen. Insbesondere die Voraussetzungen für die verkehrsmäßige Anbindung an die B 87 sowie die Schmutz- und Regenwasserableitung sind nicht gegeben.

Für die Schmutzwasserentsorgung ist deshalb bis zur Fertigstellung des Medienringes, nördlich von Markendorf-Siedlung, eine Container-Kläranlage als Zwischenlösung einzusetzen.

Das Regenwasser wird aufgrund der fehlenden Vorflutverhältnisse vorzugsweise auf dem Grundstück verbracht und dazu ein kombiniertes System von Mulden-, Rigolen- und Rohrversickerungen genutzt. Bezüglich der Ableitung des Überschußwassers (bei Starkregen) in das Gewerbegebiet Markendorf II werden im Durchführungsvertrag entsprechende Regelungen getroffen.

...

Die straßenmäßige Anbindung des Grundstücks wird von dem Brandenburgischen Straßenbauamt (BSBA) termingerecht zugesichert. Der dazu erforderliche Knotenausbau B 87/Neubauernweg wird vom BSBA geplant und realisiert, und schließt die Anbindung von "Markendorf II" und den Südteil der Siedlung ein.

In dem diesbezüglichen Planfeststellungsverfahren wird neben dem etappenweisen Knotenausbau sowie der Verlängerung des Rad-/Gehweges parallel der B 87 die Schaffung einer attraktiven Anbindung an das ÖPNV-Netz (Straßenbahnhaltestelle Markendorf-Siedlung) an vordringlicher Stelle berücksichtigt.

Die Stellplätze wurden vorzugsweise dem Gewerbegebiet zugeordnet, wobei die Bedarfsdeckung für den 2. BA über Tiefgaragen erfolgt.

### Grünordnung

Die Ergebnisse der naturschutzrechtlichen Bewertung der Eingriffe werden im Grünordnungsplan dargestellt und als Festsetzungen in den VEP übernommen.

Mit den festgesetzten Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Eingriffe in die Schutzgüter weitgehend kompensiert.

Bezüglich der nicht auf dem Grundstück LVA zu realisierenden Ersatzmaßnahmen von 0,8 ha werden Regelungen zur entsprechenden Ausführung im benachbarten Landschaftsraum im Durchführungsvertrag getroffen.

In Abstimmung mit Fachbehörde und Fachämtern der Stadt wird dabei auf die Anlage eines "Großgrüngürtels", parallel der westlichen Erschließungsstraße des Gewerbegebietes als Teilstück einer längerfristig denkbaren Grünverbindung zwischen Eichwald Klinikum und Stadtwald, orientiert.

Die Einfügung in das Landschaftsbild wird durch entsprechende Kombination von Baukörpergestaltung und Grünordnungsmaßnahmen (einschließlich intensiver Dach- und Fassadengestaltung) angestrebt.

Als zuständige Fachbehörde wurde das Landesumweltamt an der Erstellung des GOP beteiligt.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß das Vorhaben LVA mit einem Investitionsumfang von über 100 Mio DM von wesentlicher Bedeutung für die Stabilisierung des Arbeitsmarktes in Frankfurt (Oder) sowie für die Entwicklung des Gewerbegebietes Markendorf II ist.

Seine kurzfristige Realisierung liegt danach auch im unmittelbaren Interesse der Stadt.