

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0048/2014**

Datum: 13.10.2014

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528/1 "TOOM-Baumarkt"
Einleitungsbeschluss nach § 12 BauGB

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	11.11.2014	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	27.11.2014	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ wird gemäß § 12 BauGB i. V. m § 13 a BauGB beschlossen. Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt.

Zum Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Flurstücke 401, 402, 635, 2083

Gemarkung Finow, Flur 17, Flurstücke 38, 103, 104, 105

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Der Vorhabenträger beabsichtigt den vorhandenen Baumarkt im südlichen Teilbereich umzubauen und zu erweitern.

Der Übersichtsplan (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.

Sachverhaltsdarstellung:

Der TOOM-Baumarkt in der Eberswalder Straße 4 wurde 1995 als Götzenbaumarkt auf dem Gelände des ehemaligen VEB Metallaufbereitung errichtet.

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Götzenbaumarkt“ (heute BPL Nr. 528) schaffte erstmalig für die Neuerrichtung des Baumarktes die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Er setzt ein Sondergebiet fest und bestimmt die zulässige Verkaufsfläche.

Der strategische Bebauungsplan Nr. I „Steuerung des Einzelhandels“ ändert seit seinem Inkrafttreten mit der Textlichen Festsetzung Nr. 13 (TF 13) den Bebauungsplan Nr. 528 „Götzenbaumarkt“ dahingehend, dass das festgesetzte Sondergebiet im BPL Nr. 528 erstmalig eine Zweckbestimmung erhält, nämlich „Baumarkt“ und eine Regelung, welche Sortimente im Plangebiet des BPL Nr. 528 zulässig sind. Materielle Mängel hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurden dadurch im BPL Nr. 528 beseitigt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Plangebietsflächen als Sonderbaufläche Einzelhandel dar.

Im Sommer führte die Verwaltung erste Gespräche mit dem Expansionsleiter der REWE-Group und einem Architekten zu den beabsichtigten baulichen Änderungen am Standort. Vorhabenträgerin ist die Eigentümerin, die Repco 24 S.A. in Luxemburg. Sie wird für ihre Mieterin, die toom Baumarkt GmbH als Unternehmen der REWE Group, alle planerischen und baulichen Maßnahmen durchführen. Der Toom Baumarkt verkauft derzeit auf rund 6550 m² Fläche seine Sortimente. Die Verkaufsfläche soll durch den beabsichtigten Umbau und Erweiterung auf ca. 7260 m² erhöht werden.

Die Umbau- und Erweiterungsabsichten bedürfen grundsätzlich einer Änderung der vorhandenen Planung. Formelle Gründe und eine Vielzahl von Abweichungen zur bestehenden Bauvorschrift (BPL 528) erfordern jedoch eine Bereinigung in Form einer Neuplanung über das gesamte Plangebiet des BPL Nr. 528 unter Beachtung des baulichen Bestandes.

Über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB soll der Bestand gesichert und das Planungsrecht für Umbau und Erweiterung geschaffen werden.

Im Verfahren wird die überbaubare Grundstücksfläche zum einen an den Bestand angepasst und zum anderen in westlicher, südlicher und östlicher Richtung erweitert. Bei der östlichen Erweiterung wird in die bestehende Stellplatzanlage eingegriffen. Ca. 30 Stellplätze entfallen zu Gunsten von Freiverkaufsflächen. Es verbleiben 209 Stellplätze, das entspricht einem Stellplatzschlüssel von je 35 m² Vkfl / 1 Stellplatz. 209 Stellplätze werden als ausreichend beurteilt. Die Vergangenheit zeigte, dass die Stellplatzanlage im nördlichen Bereich in der Regel ungenutzt blieb und im südlichen Bereich Stellplätze ausreichend frei waren.

Zusätzlich soll das Planungsrecht für einen 30m hohen Werbepylon an der bestehenden Hauptzufahrt Eberswalder Straße geschaffen werden.

Das Sondergebiet ist im Bestand zu 80 % versiegelt. Damit ist die Obergrenze der zulässigen Grundflächenzahl für Sondergebiete erreicht.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden gegenüber dem BPL Nr. 528 keine zusätzlichen Eingriffe i.S. § 1a BauGB vorbereitet.

Im vorliegenden Planungsfall eröffnet sich die Möglichkeit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Neben dem Wegfall der Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring soll zur weiteren Verfahrensbeschleunigung und Straffung des Verfahrens von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden abgesehen werden.

Da die grundsätzlichen Planungsinhalte erhalten bleiben bzw. im Bestand vorhanden sind, ist ein Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung vertretbar.

Vor Satzungsbeschluss ist zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem sich der Vorhabenträger zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet sowie das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durch zu führen.