

**Vorhabenträger /
Eigentümer:**

**Repco 24 S.A.
2, Rue Jean Bertholet
L - 1233 Luxembourg**

Nutzer:

**toom Baumarkt GmbH
Ein Unternehmen der REWE
Humboldtstraße 140-144
51149 Köln**

Entwurfsverfasser:

**M+P
Management und Planung GmbH
Architekten Ingenieure
Liebenwalder Straße 79
16567 Mühlenbeck**

Objekt:

Baumarkt - Eberswalder Straße 4, 16227 Eberswalde

Bauvorhaben:

Erweiterung des Baumarktgebäudes sowie Erweiterung des nicht überdachten Freiverkaufs unter Inanspruchnahme der befestigten Stellplatzfläche (Verlust von ca. 30 Stellplätzen) und Errichtung eines Werbepylons (H=30m)

Stand:

09. Oktober 2014

**Antrag
auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens
nach § 12 BauGB**

Der Anlass zur Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist der geplante Umbau mit Erweiterung des toom Baumarktes in Eberswalde.

Kurzvorstellung Vorhabenträger – Repco 24 S.A.

Der Eigentümer der Immobilie ist ein geschlossener Fond mit Sitz in Luxemburg. Der Fond besteht seit dem Jahr 2005 und investiert ausschließlich in Einzelhandelsimmobilien in Deutschland. In der Hochphase besaß der Fond 146 Immobilien im gesamten Bundesgebiet mit einem Gesamtwert von ca. 700 Millionen Euro.

Die Leistungsfähigkeit bzgl. der Umsetzung der Baumaßnahme ist in der Form gewährleistet, dass zur Absicherung der Baukosten ein Betrag in Höhe von

€1.000.000,- bereits bei Erteilung einer rechtskräftigen Baugenehmigung vom Vermieter auf ein Notaranderkonto einbezahlt wird. Weitere knapp € 400.000,- Baukosten werden vom Mieter getragen und in Form einer mietfreien Zeit durch den Vermieter zurückgeführt. Baukosten größer € 1.400.000,- werden ausschließlich vom Mieter getragen.

Folgende Maßnahmen sind geplant:

1. Erweiterung des Baumarktgebäudes um ca. 1.453 m² Verkaufsfläche, in Stahlbeton-Skelett-Bauweise und brandschutztechnischer Trennung mittels Brandwand vom Bestandsgebäude. Der Ausbaustandard mit 20%igem Oberlichtanteil erfolgt gemäß den Grundsätzen der DGNB Zertifizierung für nachhaltiges Bauen. Die Erweiterung ist im Bereich der bereits befestigten Fläche geplant, welche derzeit als überdachter und nicht überdachter Freiverkauf genutzt wird.
2. Verlagerung und Erweiterung des derzeit nicht überdachten Freiverkaufs von 1.072 m² auf ca.1.294 m² Verkaufsfläche unter Inanspruchnahme der befestigten Stellplatzfläche (Verlust von ca. 30 Stellplätzen). Es verbleiben 209 Stellplätze im Plangebiet.
3. Errichtung eines Werbepylons an der Einfahrt von der Eberswalder Straße (H=30m).
4. Abriss des vorhandenen und Neubau eines Eingangsbauwerks in Metall- Glaskonstruktion. Die Festlegung der Gestaltung innerhalb der veränderten Baugrenze soll im Rahmen der Baueingabeplanung erfolgen.

Ergänzende Angaben

- a) Die Ein-/Ausfahrt von/zu der Eberswalder Straße bleibt unverändert.
- b) Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die unversiegelte bzw. Grünfläche einen Anteil von >20% der Gesamtgrundstücksfläche (Geltungsbereich) aufweist.
- c) Nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen werden nach heutigem Planungsstand 3 neue Arbeitsplätze geschaffen.
- d) Die Ver- und Entsorgungssituation (Wasser, Abwasser, Elektro, etc.) wird durch die geplante Maßnahme nicht verändert.
- e) An der Grenze zu der südlich anschließenden Nachbarbebauung existiert bereits eine massive Wand mit einer Höhe von ca. 2,50 m. Eine Veränderung der Emissionssituation ist durch die geplante Maßnahme nicht zu erwarten.
- f) Die Anzahl anliefernder Lkw sowie die Frequenz der Kundenfahrzeuge wird durch die geplante Maßnahme nicht verändert.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 der Stadt Eberswalde für den Geltungsbereich des toom Baumarktes lauten wie folgt.

Der Bebauungsplan weist in den textlichen Festsetzungen unter 2. eine sog. „*Baumarktgröße*“ wie folgt aus.

- I. 4.760 m², davon 760m² als abzugsfähig nachweisbar*
- II. 1.000 m² als gesonderte Ausstellungsfläche für Gartenmöbel und Freizeitcenter*

Beantragung

Die geplante Erweiterung führt zur Überschreitung der Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans Nr. 528 „Götzenbaumarkt“ hinsichtlich Größe der Verkaufsfläche und überbaubarer Grundstücksfläche. Darüber hinaus weist der Bebauungsplan rechtliche Mängel auf, die nur über ein neues Verfahren behoben werden können.

Zur Schaffung des Planungsrechtes für die Erweiterung des toom Baumarktes und zur Beseitigung der rechtlichen Mängel soll der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das gesamte Grundstück des Vorhabenträgers erfassen bzw. der derzeitige Bebauungsplan Nr. 528 in seiner Gesamtheit überplant werden.

Es wird die Fassung eines Einleitungsbeschlusses zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (V+E Plan) beantragt mit der Zielsetzung folgende im Rahmen der Erweiterung des Baumarktes geplante Änderungen planungsrechtlich zulässig zu machen.

1. Vergrößerung der Verkaufsfläche auf **7.256m²** (Bestand: 6.548m²)
2. Änderung des Verlaufs der Baugrenze mit Anpassung an die geplanten Maßnahmen der Erweiterungen

In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und zur Kostenübernahme.

Aufgestellt, 14.10.2014