

## GRUNDSTÜCKSVERKAUF

### Baugrundstück „Ernst-Thälmann-Straße 50 in Erkner“ I provisionsfrei

#### OBJEKTANGABEN

Bodenrichtwert	350,00 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	ca. 900 m <sup>2</sup>
Vermarktungsart	Kauf I Erbbaurecht möglich
Bebaubarkeit	Kurzfristig bebaubar nach § 34 BauGB – wie Nachbarbebauung
Erschließung	Erschlossen I Medien liegt in der Straße
Empfohlene Nutzung	Wohn-Geschäftshaus I Geschäftshaus I Wohnhaus

#### OBJEKTBE SCHREIBUNG

Baugrundstück im Zentrumsgebiet der Stadt Erkner zu verkaufen.

Das Grundstück ist ca. 900 m<sup>2</sup> groß, rechteckig geschnitten und wurde bisher als Erholungsgrundstück genutzt. Es hat eine Straßenfront von ca. 20 m und eine Tiefe von ca. 45 m. Auf dem Grundstück stehen zwei kleinere Bungalow, welche nicht durch die Stadt Erkner abgerissen werden.

Das Baugrundstück liegt direkt an der Bahntrasse.

Sonstige übliche Vertragsnebenkosten trägt der Käufer (Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten etc.). Die Errichtung eines Wohnhauses oder Geschäftshauses wird im notariellen Vertrag mit einer Bauverpflichtung von ca. 5 Jahren festgelegt.

Die Stadt Erkner strebt die Entwicklung des Grundstückes für Wohnen und Gewerbe (Gastronomie, Handel, Arztpraxen) an. Das mit dem Angebot abzugebende Nutzungskonzept ist wesentlich für die Vergabeentscheidung.

#### LAGE

Grundstücksfläche im Innenbereich der Stadt Erkner. Erkner ist zwischen Dämeritzsee, Flakensee, Spree und Löcknitz, eingebettet in Wald- und Wiesengebiete und vor den Toren Berlins gelegen.

Das Grundstück liegt etwa 500 m entfernt vom S- und Regionalbahnhof Erkner (30 min. Fahrtzeit von Erkner nach Berlin-Friedrichstraße), 3 km von der A 10, 200 m von der Friedrichstraße, der Haupteinkaufsstraße Erkners. Kindergärten und Schulen (Gymnasium, Oberschule, Grundschule), Kino, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten, Museen befinden sich in der Nähe.





## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE AUSKUNFT**

Das Grundstück ist derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Erkner als Wohnbaufläche dargestellt. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan mit Festsetzungen zur Bebaubarkeit gibt es für das Grundstück nicht. Die Stell- und Spielplatzsatzungen der Stadt sind zu berücksichtigen.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs einer Innenbereichssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 BauGB (Typ: Klarstellungssatzung) und zählt somit zum unbepflanzten Innenbereich. Die Bebaubarkeit richtet sich gem. § 34 (1) BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Aufgrund des Gebietscharakters handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Momentan befindet sich die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in Bearbeitung. Nach Satzungsbeschluss wäre das Grundstück nun nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern als gemischte Baufläche dargestellt. Das Einfügungsgebot nach § 34 (1) BauGB gilt aber weiterhin.

Nach den derzeitigen bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten (FNP: Wohnbaufläche) sind die Nutzungen nach § 4 BauNVO zulässig. Dazu zählen u. a. Wohnhäuser und die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und nicht störendes Gewerbe (z. B. Arztpraxen, Büronutzung).

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht der Stadt wären demnach sowohl ein reines Wohnhaus oder reines Geschäftshaus als auch ein Wohn- und Geschäftshaus denkbar. Allerdings müssen die nicht störenden Handwerksbetriebe mit dem Wohnen vereinbar sein. Aufgrund der Nachbarbebauung (Raumausstatter Bachmann) sollte eine dreigeschossige Bauweise (zwei Geschosse und ein zurückgesetztes Staffelgeschoss) umsetzbar sein, wobei die Höhe der Nachbarbebauung nicht überschritten werden darf. Das Einhalten einer Bauflucht kann nach Erfahrungen mit der Genehmigungsbehörde in Beeskow durchaus gefordert werden und ist aus städtebaulicher Sicht auch sinnvoll.

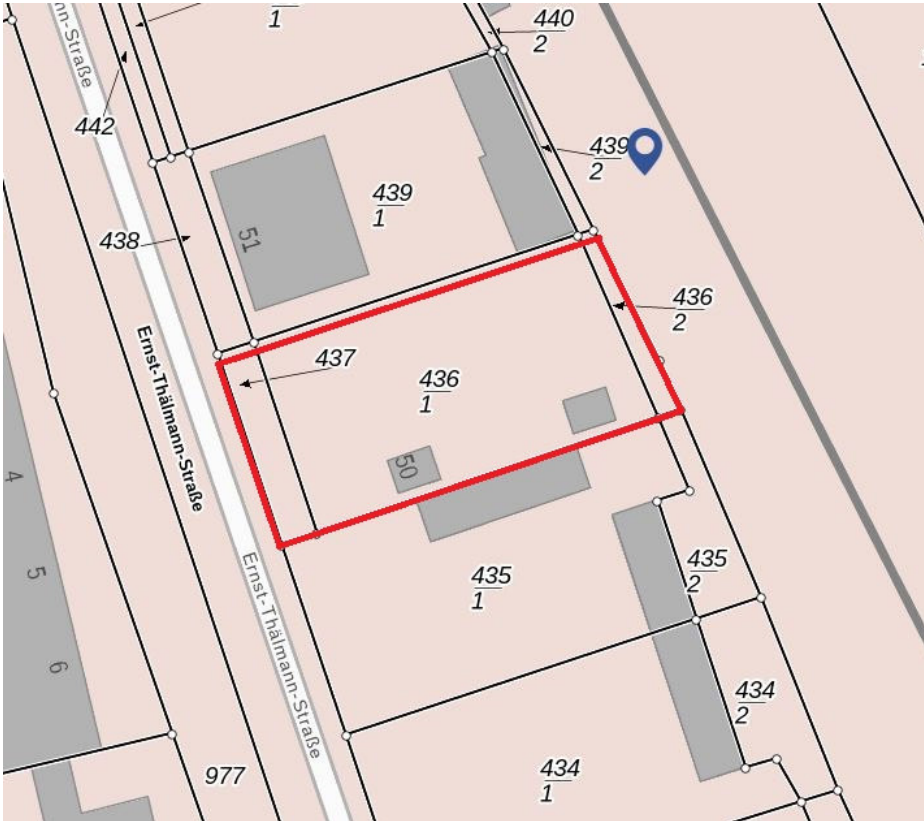
Eine verbindliche Auskunft zur Zulässigkeit der Bebaubarkeit ist nur durch eine Bauvoranfrage oder einen direkten Bauantrag möglich.

Das Grundstück ist bauplanungsrechtlich erschlossen.





BILDER



© Auszug Liegenschaftskataster | BRANDENBURGVIEWER



© Luftbild | MUTSAVE





**SONSTIGES**

Schriftliche Angebote sind bis zum 30.06.2024 mit Bonitätsnachweis in einem geschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Grundstücksangebot – verschlossen halten“ an Stadt Erkner, Sachbereich Liegenschaften, Friedrichstraße 6 - 8, 15537 Erkner zu senden.

Das Angebot muss ein Nutzungskonzept enthalten, welches Bestandteil des Kaufvertrages wird.

Hinweis: Die Stadt Erkner ist nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen. Alle Bietenden werden aufgefordert, sich über das angebotene Objekt selbst zu informieren. Alle Angaben ohne Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit. Die vorliegende Kurzbeschreibung stellt kein vertragliches Angebot da. Für die Richtigkeit und die Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten.

**KONTAKT BEI AUSKÜNFEN**

Stadt Erkner  
Friedrichstraße 6 - 8  
15537 Erkner  
Ressort 60 | Bauen & Stadtplanung  
SB Liegenschaften  
Frau Bohne  
Frau Wieland

Telefon +49 3362 795-167  
Telefon +49 3362 795-168

bohne@erkner.de  
wieland@erkner.de

