



**Beschlussvorlage DS 190/2021/19-24**

**Status:** öffentlich  
**Datum:** 27.05.2021

**Fachbereich:** Fachbereich I - Infrastruktur/Bau  
**Bearbeiter:** Verwaltung  
**Einreicher:** Bürgermeister

**Betreff: Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Gewerbepark Hönow"**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Status</b>
Bauausschuss	07.06.2021	Vorberatung	Ö
Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Infrastruktur	09.06.2021	Vorberatung	Ö
Hauptausschuss	14.06.2021	Kenntnisnahme	Ö
Ortsbeirat Hönow	16.06.2021	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	21.06.2021	Entscheidung	Ö

**Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hönow“ mit der Ausweisung für Gewerbeflächen.**

**Sachverhalt:**

**Planungsziele / Beschreibung des Vorhabens**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 596, 2589 (teilweise), 2614, 2615, 2617 sowie 2618 der Flur 2 der Gemarkung Hönow mit einer Gesamtfläche von etwa 24,82 ha nördlich der Altlandsberger Chaussee. Er komplettiert das Gewerbegebiet Hönow östlich der Neuen Mehrower Straße.

Dort möchte die Firma VGP einen neuen Standort entwickeln. VGP ist ein Familienunternehmen, das Gewerbeflächen entwickelt und bebaut, vermietet und später als Bestandshalter dauerhaft betreibt. Das Unternehmen bleibt somit langfristiger Ansprechpartner der Gemeinde.

Vorgesehen sind mehrere Hallen zwischen 5.000 m<sup>2</sup> und 22.000 m<sup>2</sup> mit einer Höhe von bis zu 16 m. In den Hallen sind bedarfsgerechte Büroeinbauten geplant, in denen auch die Sozialräume Platz finden. Das Gewerbegebiet wird durch die Zufahrtsstraße etwa mittig geteilt. Die Mehrzweckhallen im Norden erhalten beidseitig Ladebrücken und erlauben somit eine flexible Aufteilung der Flächen.

Durch die flexible innere Aufteilung ist es möglich, kleinere Mieteinheiten ab 1.000 m<sup>2</sup> anzubieten.

Die Flächen sollen überwiegend mittelständischen Unternehmen aus der Region angeboten werden (einen ersten Interessenten aus Hoppegarten gibt es bereits). Hierbei sollen Unternehmen aus dem produzierenden Gewerbe, der Automobilbranche, dem Gesundheitswesen und Frischeproduktehandel, dem Handwerk und der Produktionslogistik berücksichtigt werden. Dagegen ist verkehrsintensive Paket- und Postlogistik nicht geplant und soll ausgeschlossen werden.

Weiterhin ist VGP bereit, die Nutzer von über 5.000 m<sup>2</sup> Mietfläche mit der Gemeinde abzustimmen. Hierzu läuft bereits die Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und der Wirtschaftsförderung.

Eine neue Zufahrt soll direkt am östlichen Plangebietsrand aus Richtung der A 10 von der Altlandsberger Chaussee aus erfolgen. Sie würde einen Großteil insbesondere des LKW-

Zuliefererverkehr vom Berliner Ring A 10 aufnehmen und direkt ins Plangebiet leiten, ohne dass der Siedlungskörper von Hönow oder dem Dorf Hönow belastet würde. Damit würde aus dieser Richtung auch die Kreuzung Altlandsberger Chaussee / Neue Mehrower Straße / Neuenhagener Chaussee nicht belastet. Die Gespräche zu diesem Vorhaben wurden mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen aufgenommen.

Eine zweite Zufahrt (insbesondere aus Richtung Berlin) sowie einzige Ausfahrt ist am westlichen Gebietsrand auf die bereits bestehende Neue Mehrower Straße bzw. von dort über die große Ampelkreuzung auf die Altlandsberger Chaussee geplant.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

Wie im FNP vorgesehen, soll das Plangebiet westlich und nördlich durch einen Gehölzgürtel zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Gleiches gilt auch für die Abschirmung zur Altlandsberger Chaussee.

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen möglichst im oder am Plangebiet realisiert werden. Entsprechende Konzepte werden die Artenschutz- und Umweltberichte formulieren. Die Maßnahmen, die nicht direkt im Bebauungsplan festgesetzt werden können, sind über einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde zu sichern.

Es ist geplant, die Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten, um die Nutzer direkt mit grünem Strom beliefern zu können und darüber hinaus ins lokale Netz einzuspeisen.

Die Gebäude werden entsprechend der Nachhaltigkeitsstandards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) umgesetzt. Grundsätzlich werden alle Neubau Projekte von VGP in Deutschland mit mindestens DGNB Silber zertifiziert.

Die Übernahme aller Kosten für Planung, Erschließung sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden durch VGP zugesichert.

Mit im Geltungsbereich enthalten ist ein solitäres älteres Einfamilienhaus auf dem Flurstück 596 mit seiner Zufahrt von der Neuen Mehrower Straße. Hier werden derzeit die Eigentumsverhältnisse sowie die Sicherung der Erschließung geklärt, da das Flurstück in "Insellage" etwa 6 m von der nächsten Verkehrsfläche entfernt liegt.

Die Übernahme aller Kosten für Planung, Erschließung sowie für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden durch VGP zugesichert.

### **Beteiligungen:**

Kinder und Jugendliche:	nicht erforderlich
Behindertenbeauftragte:	nicht erforderlich

### **Auswirkungen auf den Haushalt:**

Erträge/Einzahlungen:	Keine
Aufwendungen/Auszahlungen:	Keine
Auf der Kostenstelle:	Keine

### **Anlagen:**

Keine

---

Sven Siebert  
Bürgermeister