



**Beschlussvorlage DS 333/2022/19-24**

**Status:** öffentlich  
**Datum:** 02.08.2022

**Fachbereich:** Fachbereich I  
**Bearbeiter:** Verwaltung  
**Einreicher:** Bürgermeister

**Betreff:** Aufstellungsbeschluss & Beschluss über die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplan "Unternehmer-Campus Hönow" - Bezug auf DS 190/2021/19-24

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Bauausschuss	22.08.2022	Vorberatung	Ö
Ausschuss für Ortsentwicklung, Umwelt und Infrastruktur	24.08.2022	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Hönow	31.08.2022	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	26.09.2022	Entscheidung	Ö

**Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Hönow“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplan wird begrenzt:**

**Im Norden und Osten: durch Grün- und Ackerflächen,  
 im Süden: durch die Altlandsberger Chaussee,  
 im Westen: durch die Neue Mehrower Straße.**

**Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 596, 2805, 2614, 2615, 2617 und 2618 der Flur 2 in der Gemarkung Hönow (vgl. Anlage 1).**

**Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.**

**Sachverhalt:**

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 596, 2805, 2614, 2615, 2617 sowie 2618 der Flur 2 der Gemarkung Hönow mit einer Gesamtfläche von etwa 24,82 ha nördlich der Altlandsberger Chaussee. Er schließt an das Gewerbegebiet Hönow östlich der Neuen Mehrower Straße an.

Bereits 2021 hatte die Firma VGP einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt, der in den kommunalen Gremien kontrovers diskutiert wurde. VGP ist ein europäisches Familienunternehmen, das Gewerbeflächen entwickelt und bebaut, vermietet und später als Bestandshalter dauerhaft betreibt. Das Unternehmen bliebe somit langfristiger Ansprechpartner der Gemeinde.

In der Diskussion des letzten Jahres spielte neben der Frage der Größe der Hallen an sich sowie der Nutzerklientel (hier insbesondere der Bereich Logistik) vornehmlich auch die Verkehrsmengenthematik eine wesentliche Rolle.

Der Antragsteller machte in der Folge Angebote, über einen städtebaulichen Vertrag ab-

zusichern, keine Logistiker oder Paketdienstleister im Plangebiet aufzunehmen und bot der Gemeinde Hoppegarten auch ein Veto-Recht bei allen Vermietungen an. Die Kommune ließ dies anwaltlich prüfen, im Ergebnis sind solche Vertragsklauseln grundsätzlich möglich. Ein Vertragsentwurf liegt vor. Über Einzelheiten muss mit der VGP im weiteren Verfahren noch verhandelt und der Vertrag nach Durchführung der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung ggf. auch ergänzt werden.

Der Antragsteller hat zwischenzeitlich sein Konzept und seine Planung unter anderem in folgenden Punkten verändert (vgl. auch Anlage 2) Bezug auf DS 190/2021/19-24:

- 1.) die Großflächigkeit der Hallen wurde reduziert; die vermietbaren Einheitengrößen wurden wesentlich verkleinert auf nunmehr zusammenhängende Flächen zwischen 300 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>, um insbesondere kleineren und regionalen Gewerbebetrieben attraktive Angebote zu machen.
- 2.) die Gebäudehöhe wurde auf max. 11 m deutlich reduziert, da für fertigungs- und serviceorientierte Nutzer keine Hochregale bzw. eine geringere Höhe der Hochregalierung notwendig sind.
- 3.) die Anzahl LKW-tauglicher Überladebrücken wurde reduziert, da für den erwarteten Nutzerkreis die Verlademöglichkeiten eine geringere Rolle spielen.
- 4.) Umfangreiche Grünanlagen und Abluftstreifen wurden in der Planung aufgenommen, Gebäudefronten und Außenanlagen bieten eine Attraktivität für Mieter und voraussichtlich auch höherqualifizierte Mitarbeiter.
- 5.) Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsziele der Gebäude wurden gemäß dem Präsentationsinhalt aufgenommen.

Das Gelände soll kreuzungsfrei erschlossen werden. Eine zentrale querliegende Parkanlage soll neben Regenrückhaltebecken und Gehwegen einen starken Gehölzanteil gebietsheimischer Bäume und Sträucher bieten und das Gebiet in seiner Aufenthaltsqualität aufwerten. Weitere Pflanzungen sollen auch die Straßenbögen begleiten.

Ziel der Planung ist die Ansiedlung von Firmen aus den Bereichen Forschung, Entwicklung, Produktion und Handwerk. Der Unternehmer-Campus soll aus Produktions- und Verarbeitungsflächen im Erdgeschoss sowie Forschungs- und Entwicklungsflächen im Obergeschoss bestehen. Nutzungen aus den Bereichen Logistik und Transport, Spedition, Post-, Kurier- und Expressdienste, Einzelhandel ohne Verkaufsräume, Großhandel, Versand- und Interneteinzelhandel, Warenlager und Lagerei sollen im städtebaulichen Vertrag ausgeschlossen werden.

Eine neue Zufahrt soll direkt am östlichen Plangebietsrand aus Richtung der A 10 von der Altlandsberger Chaussee aus erfolgen. Sie würde einen Teil des Verkehrs vom Berliner Ring A 10 aufnehmen und direkt ins Plangebiet leiten, ohne dass der Siedlungskörper von Hönow oder dem Dorf Hönow belastet würde. 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. Ersten Verkehrsuntersuchungen ergaben, dass diese Kreuzung (unabhängig von der möglichen neuen Zufahrt von der Altlandsberger Chaussee direkt ins östliche Plangebiet) nicht über die Maßen belastet wird und ausreichende Reserven bieten würde.

Die Gespräche zu diesem Vorhaben wurden zwischen dem Vorhabenträger und dem zu-

ständigen Landesbetrieb Straßenwesen aufgenommen, es wird im weiteren Verfahren geklärt, welche Verkehrsführung letztendlich vom Landesbetrieb für Straßenwesen empfohlen wird.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) 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 dichten 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.

Die Dachflächen sollen flächenmaximiert mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden, um die Nutzer direkt mit grünem Strom beliefern zu können und darüber hinaus ins lokale Netz einzuspeisen.

Die Gebäude sollen entsprechend der Nachhaltigkeitsstandards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) im Standard Gold umgesetzt werden.

Der Vorhabenträger VGP ist bereit, alle zuvor genannten Punkte als textliche Festsetzungen im B-Plan oder im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde abzusichern.

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

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten der Planung und Umsetzung des Vorhabens. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung liegt vor.

### **Beteiligungen:**

Kinder und Jugendliche: erfolgt

Behindertenbeauftragte: erfolgt

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

Erträge/Einzahlungen: Keine

Aufwendungen/Auszahlungen: Keine

Auf der Kostenstelle: Keine

### **Anlagen:**

**01: Lageplan**

**02: Präsentation VGP, Stand 2. Mai 2022**

**03: Kostenübernahmevereinbarung**

**04: Entwurf Vereinbarung über die Nutzungsbeschränkung im „Gewerbepark Hönow“ der Gemeinde Hoppegarten**

---

Sven Siebert  
Bürgermeister