



**Beschlussvorlage DS 392/2023/19-24**

**Status:** öffentlich  
**Datum:** 04.04.2023

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

**Betreff:** Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans "Obere Bergstraße" sowie für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hoppegarten

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit	Status
Gemeindevertretung	17.04.2023	Entscheidung	Ö

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“ sowie die 12. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans wird begrenzt: Im Norden durch die Carenaallee, im Westen durch den Neuen Hönower Weg, im Süden durch die Karl-Weiss-Straße sowie im Osten durch angrenzende Grünanlagen sowie das Wohngebiet Iffezheimer Ring. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 890, 889, 1199, 1201, 94/7, 96/4 und 98/1.

**Sachverhalt:**

Der Vorhabenträger (CG Hoppegarten GmbH & Co KG) möchte auf dem derzeit brachliegendem 53.919 m<sup>2</sup> großem Grundstück (Carenaallee 1, 3, 5) den vorhandenen Bebauungsplan anpassen. Geplant sind dabei vorrangig Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen, Flächen für Einzelhandel sowie für soziale Zwecke. Ebenso ist ein Beherbergungsbetrieb (betreutes Wohnen, Servicewohnen, Boardinghouse) geplant.

Das Vorhabengrundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Bergstraße“. Nach verschiedenen Änderungen ist zuletzt im Oktober/November 2016 der Bebauungsplan „Obere Bergstraße“ - 5. Änderung - in Kraft getreten. Keine der bisherigen Änderungen betreffen das Vorhabengrundstück. Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes sahen zum Teil eine Reduzierung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen und eine Erweiterung der Flächen vor, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen waren.

Im Bebauungsplan „Obere Bergstraße“ ist für das Vorhabengrundstück vorrangig ein Mischgebiet sowie im südwestlichen Teil<sup>2)</sup>, angrenzend zur Karl-Weiß-Straße, eine kleine Gewerbegebietsfläche (ca. 5.000 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Letztere ist Teil der zusammenhängenden gewerblichen Baufläche (ca. 20.000 – 25.000 m<sup>2</sup>) des Bebauungsplans „Obere Bergstraße“. Der Flächennutzungsplan (FNP) sieht ebenfalls aufgeführte Nutzungen vor. Im Bereich der gewerblichen Baufläche ist im FNP ist der Gefährdungshinweis: „Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ enthalten.

Für die Umsetzung des Vorhabens, mehr Wohnflächen anstatt hauptsächlich gemischter Nutzung zu schaffen, ist eine Änderung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Beide Verfahren können im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt werden. Die Änderung würde im Kern sowie östlich des Vorhabengrundstückes ein allgemeines Wohngebiet vorsehen. Nördlich sowie zum Teil südlich sieht der Bebauungsplanentwurf einen Mischgebietsstreifen vor. Die Festsetzung des aktuellen Bebauungsplans zum westlichen Mischgebietsriegel zum Neuen Hönower Weg sowie östlichen Grünflächenstreifen bleiben erhalten. Der Entwurf sieht somit ein allgemeines Wohngebiet mit der Umrandung einer Mischnutzung in U-Form vor, welcher östlich durch eine Grünfläche abgeschlossen wird. Die Höhenentwicklung von 4 Geschossen stuft östlich zur Grünfläche auf 3 Geschosse ab. Das Mischgebiet wird auf eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wird in offener Bauweise, auf eine für das WA übliche, Grundflächenzahl von 0,4 begrenzt. Im Bebauungsplan- bzw. Flächennutzungsplanverfahren ist zu prüfen ob der Gefährdungshinweis des Flächennutzungsplans konkret für das Vorhabengrundstück gilt und welche Anforderungen an die Bodensanierung im Zuge der Bebauung des Vorhabengrundstückes zu stellen sind.

**Beteiligungen:**

Kinder und Jugendliche: nicht erforderlich

Behindertenbeauftragte: nicht erforderlich

**Auswirkungen auf den Haushalt:**

Erträge/Einzahlungen: keine

Aufwendungen/Auszahlungen: keine

Auf der Kostenstelle: keine

**Anlagen:**

Präsentation Änderung B-Plan Obere Bergstraße\_FNP

---

Sven Siebert  
Bürgermeister