



**Beschlussvorlage DS 227/2026/24-29**

**Status:** öffentlich  
**Datum:** 30.01.2026

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

**Betreff: Weitere Vorgehensweise Erweiterungsvorhaben REWE Markt Hönow**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Status</b>
Ausschuss für Bau, Umwelt, Ortsentwicklung und Wirtschaft	04.03.2026	Vorberatung	Ö
Ortsbeirat Hönow	18.03.2026	Anhörung	Ö
Gemeindevertretung	13.04.2026	Entscheidung	Ö

**Beschlussvorschlag:**

**Die Gemeindevertretung Hoppegarten beschließt hinsichtlich der Grundstücke in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstücke 2809, 2810, 2811, und 2200 zum Zweck der Erweiterung des REWE-Marktes gemäß Variante ... zu verfahren.**

**Variante 1) Nachweis der Zulässigkeit des REWE-Marktes im Rahmen des vorhandenen Bebauungsplanes durch Atypik-Nachweis (§ 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO) und Befreiungen von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow“ (§ 31 Abs. 2 BauGB).**

oder

**Variante 2) Änderung des bestehenden Bebauungsplanes durch ein B-Planänderungsverfahren.**

**Die Gemeindevertretung beschließt den Aufstellungsbeschluss zur Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow“ für die Grundstücke in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstücke 2809, 2810 (teilw.), 2811 (teilw.), 2200 (teilw.).**

**Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2025 die Entbehrlichkeit der Grundstücke in der Gemarkung Hönow, Flur 2, Flurstücke 2809, 2810, 2811, 2200 (Teilfläche von ca. 8.350 m<sup>2</sup>) festgestellt und die Begründung eines Erbbaurechts über einen Zeitraum von 40 Jahren mit einem Erbbauzins von 5 % beschlossen (DS 147/2025/24-29/1).

Der Vorhabenträger plant nunmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des REWE-Marktes zu schaffen. Hierfür gibt es zwei grundsätzliche Möglichkeiten, die mit der gegenwärtigen Beschlussvorlage nunmehr zur Entscheidung stehen:

**Variante 1: Nachweis der Atypik und Befreiung vom Bebauungsplan**

Um ein B-Planänderungsverfahren und den damit verbundenen zeitlichen Aufwand zu

umgehen, wäre das Vorhaben alternativ auch über den Nachweis der Atypik (§ 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO) und Befreiungen vom Bebauungsplan (§ 31 Abs. 2 BauGB) möglich. Der Vorhabenträger hat hierzu eine juristische Stellungnahme ausarbeiten lassen, die der Anlage 02 zu entnehmen ist.

Im Falle eines Beschlusses zu dieser Vorgehensweise, würde eine separate Beschlussvorlage zur Befreiung vom Bebauungsplan gem. § 31 Abs. 2 BauGB seitens der Verwaltung angelegt werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Ausarbeitung von notwendigen Gutachten (Verkehrsgutachten, Lärmgutachten etc.), die der Beschlussvorlage beigelegt werden. Darüber hinaus verpflichtet sich der Vorhabenträger zur umfangreichen Beteiligung von Anwohnern, da bei einer Befreiung vom Bebauungsplan die Öffentlichkeits- und TÖB- Beteiligung gem. § 3 und § 4 BauGB entfällt.

#### Variante 2: Änderung des Bebauungsplanes „Siedlungserweiterung Hönow“

Bei dem Flurstück 2809 handelt es sich um das Baufeld 2.1/2.2, welches im Bebauungsplan als Mischgebiet mit festgesetzten Baugrenzen und Baulinien, einer Grundflächenzahl und einer Geschossflächenzahl ausgewiesen ist. Die Flurstücke 2810, 2811, 2200 sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen (siehe Anlage 04). Der Bebauungsplan müsste über die üblichen, sich aus dem Baugesetzbuch heraus ergebenden Verfahrensschritte, einschließlich der Ausarbeitung von notwendigen Gutachten geändert werden. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Anlage 03 zu entnehmen.

#### Beteiligungen:

Kinder und Jugendliche: nicht erforderlich

Behindertenbeauftragte: nicht erforderlich

#### Auswirkungen auf den Haushalt:

Erträge/Einzahlungen: jährl. Erbbauzins

Aufwendungen/Auszahlungen: keine

Auf der Kostenstelle: 1110304

#### Anlagen:

**Anlage 01: Entwurf REWE-Markt**

**Anlage 02: juristische Beurteilung zur Variante 1**

**Anlage 03: Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplanänderung zur Variante 2**

**Anlage 04: Kartenauszug B-Plan „Siedlungserweiterung Hönow“**

---

Sven Siebert  
Bürgermeister