

Teil D: Änderungen

D.1. Erste Änderung (Stand Mai 2017)

D.1.1. Planungsanlass

Planungsanlass ist die Erweiterung des Medizinischen Zentrums südlich des Verwaltungssitzes in der Lindenallee.

Der Beschluss zur 1. Änderung des FNP wurde am 08.05.2017 gefasst, weitere Unterlagen liegen aber z. Zt. noch nicht vor.

D.2. Zweite Änderung (Stand Sept. 2017)

D.2.1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeindevertretung hat auf ihrer Sitzung am 15.02.2016 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit Umweltbericht als Änderungsbebauungsplan für das bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow" gelegene Plangebiet "Sondergebiet Hoppegarterner Straße" gefasst.

Im Zuge des Planverfahrens wurde das ursprüngliche Konzept eines gemeinsamen Feuerwehr- / Einzelhandelsstandortes nicht mehr weiter verfolgt. Das Planungsziel umfasst jetzt den Rückbau des bestehenden Marktes mit einer Verkaufsfläche (VK) von ca. 800 m² auf dem sonst unbebauten Grundstück sowie zunächst den Ersatzneubau mit einer erweiterten VK von ca. 1.750 m². Weiterhin soll in einer 2. Ausbaustufe eine ergänzende Neuansiedlung eines Fachmarktes mit max. 750 m² VK möglich sein.

In Ihrer Sitzung am 10.04.2017 bestätigte die Gemeindevertretung den überarbeiteten Entwurf und dessen erneute Offenlage, die zwischenzeitlich durchgeführt wurde.

Da die Darstellung im Flächennutzungsplan noch dem ursprünglichen Planungskonzept (Einzelhandel / Feuerwehr) entspricht und die gemeindlichen Bebauungspläne gem. §8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden müssen, ist eine entsprechende Änderung des FNP notwendig, die nun im Parallelverfahren am 04.12.2017 beschlossen werden soll.

D.2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren zur 2. Änderung des FNPs wurde am 10.07.2017 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Mit gleichem Beschluss wurde die Offenlage nach §3 Abs. 2 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 beschlossen. Aus formalen Gründen wurde für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zunächst eine frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, wird dieses Verfahren nach §13 BauGB als vereinfachtes Verfahren geführt. Gemäß Abs. 2 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Gemäß Abs. 3 wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach §2a, von der Angabe nach §3 Abs. 2 S. 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und 10a Abs.1 BauGB abgesehen. §4c wird nicht angewendet.

Die 2. Änderung des FNP umfasst Flächen, die bereits innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes ("Siedlungserweiterung Hönow") liegen und dort bereits über einen Umweltbericht diskutiert wurden. Die daraus resultierenden Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden Inhalt dieses Bebauungsplanes.

Gleiches erfolgte nunmehr durch den o.g. Änderungsbebauungsplan "Sondergebiet Hoppegartener Straße". Auch hier wurde ein Umweltbericht erstellt, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden Inhalt des B-Planes. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Plangebietes.

Somit haben die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits zwei Umweltberichte bearbeitet.

Da sich die vorliegende 2. Änderung des FNP auf bereits früher als Bauflächen dargestellte Bereiche bezieht (Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche, Feuerwehr), somit also im bisherigen Umweltbericht zum FNP bereits berücksichtigt wurde, und die Planung bereits im Zuge der beiden B-Plan-Verfahren zweimal offen lag und sich keine wesentlichen Bedenken ergaben, wird dieses Änderungsverfahren nach §13 BauGB geführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird in dieser Begründung ein eigener Abschnitt eingefügt.

D.2.3. Änderungsbereich und Auswirkungen auf den FNP

Der Änderungsbereich umfasst knapp 1,28 ha und wird begrenzt

- im Norden durch die Mahlsdorfer Straße (Kreisstraße K 6426),
- im Osten durch die Hoppegartener Straße (Landesstraße L 339),
- im Süden durch die Straße Am Weiher,
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen privater Wohngrundstücke.

Er ist somit deckungsgleich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans "Siedlungserweiterung Hönow".

In der übergeordneten Planung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B) liegt der Änderungsbereich im Gestaltungsraum Siedlung, ist also grundsätzlich für eine Bebauung landesplanerisch vorgesehen.

Der Einzelhandelsstandort verfügt damit über eine in den Siedlungsbereich der Gemeinde integrierte Lage mit einer Nahversorgungsfunktion insbesondere für die Wohngebiete der Hönow Siedlung sowie Hönow-Dorf.

Die nächste Bus-Haltestelle liegt etwa 150 m südlich, der U-Bahnhof Hönow (Linie U 5 Richtung Berlin Alexanderplatz) ca. 400 m südlich.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde auch eine Standortverträglichkeitsstudie erstellt (dort als Anlage 2 im Anhang an die Begründung: Auswirkungenanalyse Erweiterung Lidl Lebensmittelmarkt und ergänzende Ansiedlung eines Fachmarktes in Hönow, Mahlsdorfer Straße (GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Dresden, 08.12.2016), die insbesondere die räumliche Nähe zu den "Hönower Einkaufspassagen" (HEP) berücksichtigt. Im Ergebnis wird das Vorhaben befürwortet, soweit mind. 75 % der Verkaufsfläche auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen.

Um die Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen verträglich zu halten, wurden mehrere Empfehlungen ausgesprochen, denen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auch gefolgt wurde.

Der Standort des Sondergebietes für die Feuerwehr ist derzeit in der kommunalen Diskussion. Es kommen mehrere Standorte in Frage.

In der Flächenbilanz ergeben sich folgende Veränderungen:

(Angaben in Hektar)

	Stand vor 2. Änderung	Stand nach 2. Änderung	Differenz
Mischgebiet	0,68 (FNP gesamt 95,9)	0,00 (FNP gesamt 95,3)	- 0,68
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	0,60 (FNP Gesamtfläche Gemeinbedarf 31,3)	0,00 (FNP Gesamtfläche Gemeinbedarf 30,7)	- 0,60
Sonderbaufläche Einzelhandel, täglicher Bedarf	0,00 (FNP Gesamtfläche Sonderbauflächen Einzelhandel 6,9)	1,28 (FNP Gesamtfläche Sonderbauflächen Einzelhandel 8,2)	+ 1,28