



074/23

Beschlussvorlage
öffentlich

Anpassung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Chausseestraße / Mochweg"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 06.06.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Wünsdorf (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung und Wirtschaftsförderung der Stadt Zossen (Vorberatung)	21.06.2023	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	10.07.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt, die Änderung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan "Chausseestraße / Mochweg"

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

besteht nicht besteht für:

Begründung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen hat am 12.12.2018 den Beschluss (BV 074-18) zur Aufstellung des Bebauungsplans „Chausseestraße / Mochweg“ mit der Zielstellung gefasst, in dem etwa 17.700 m² großen Bereich der Flurstücke 520, 1559 und 1560 der Flur 3, Gemarkung Wünsdorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer aus Einfamilienhäusern bestehenden Wohnanlage zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat die gemäß Aufstellungsbeschluss vom 12.12.2018 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Chausseestraße / Mochweg“ gelegenen Flurstücke 520, 1559 und 1560 sowie die bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flurstücke 513, 1557 und 1558 erworben. Unter Einbeziehung der sich im Eigentum der Stadt Zossen befindenden Flurstücke 512, 514, 515, 522 (teilweise), 1562 und 1564 (teilweise), die bisher ebenfalls nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, wird beabsichtigt, auf der insgesamt etwa 24.150 m² großen Fläche ein Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern, einer Kita sowie Spielplatz und der erforderlichen Erschließungsanlagen zu entwickeln.

Die ursprüngliche Bebauungsidee wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Zossen weiterentwickelt, sodass zur Umsetzung des Konzepts die Erweiterung

des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Chausseestraße / Mochweg“ um die Flurstücke 512 bis 515, 522 (teilweise), 1557, 1558, 1562 und 1564 (teilweise) erforderlich ist. Dies entspricht einer Erweiterung des bisherigen Geltungsbereichs um etwa 6.450 m² (von ca. 17.700 m² auf 24.150 m²).

Die Erweiterungsflächen befinden sich im Norden - Flurstücke 1557 und 1558 - sowie im Süden - Flurstücke 512, 513, 514, 515, 522 (teilweise), 1562 und 1564 (teilweise).

Erweiterungsfläche Nord

Über den östlichen Teil des Flurstücks 1558 soll die von der Chausseestraße aus durch das Gebiet führende Fußwegeverbindung in Richtung Bahnhof fortgesetzt werden. Des Weiteren ist dort ein Spielplatz geplant. Im westlichen Teil des Flurstücks ist die Parzellierung von zwei jeweils etwa 520 m² großen Einfamilienhausgrundstücken vorgesehen. Das Flurstück 1557 am östlichen Rand wird für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorgehalten. [siehe Planungskonzept]

Erweiterungsfläche Süd

Bis auf das Flurstück 513 handelt es sich um Verkehrsflächen, die sich im Eigentum der Stadt Zossen befinden. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist erforderlich, um die bereits mit dem Straßenbaulastträger der L 74 abgestimmte Verkehrsanbindung des künftigen Baugebiets an die Chausseestraße zu sichern, sowie die vorgesehenen Fußwegeverbindungen (Anschluss Mochweg und Durchquerung des Gebietes in Richtung Bahnhof) zu verbessern. Auf der nicht für die Verkehrserschließung benötigten Fläche des Flurstücks 513 soll die geplante Kita errichtet werden. [siehe Planungskonzept]

Die Einbeziehung der Erweiterungsflächen dient vorrangig der Sicherung der für die Erschließung und Anbindung des Gebietes erforderlichen Verkehrsflächen und Schaffung der geplanten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kita und Spielplatz). Der Anteil der geplanten Wohnbauflächen erhöht sich durch die Erweiterung des Geltungsbereichs lediglich um etwa 1.045 m² (zwei Einfamilienhausgrundstücke).

Die Erweiterungsflächen liegen innerhalb von im Flächennutzungsplan der Stadt Zossen dargestellten Bauflächen (gemischte Bauflächen) und nachrichtlich übernommenen Verkehrsflächen (L 74). Der Bebauungsplan ist somit auch in den Grenzen des erweiterten Geltungsbereichs aus dem FNP entwickelbar.

Der Bebauungsplan kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Vorhabenträger übernimmt anfallende Kosten im Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans, einschließlich etwaiger Fachgutachten, als auch die Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung und Erschließung.

Finanzielle Auswirkungen

Ja Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Geltungsbereiche neu und alt
2	Lage des Geltungsbereiches im Raum
3	Planungskonzept



Ursprünglicher Geltungsbereich (ca. 17.700 m²)



Erweiterter Geltungsbereich (ca. 24.150 m²)



Lage im Raum des Geltungsbereiches



Erweiterter Geltungsbereich (ca. 24.150 m²)