122/24
Beschlussvorlage
öffentlich

Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Gerichtstraße 20" in der Stadt Zossen

Organisationseinheit:
Bauamt

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	13.11.2024	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die Aufnahme des Verfahrens zur 1. Änderung Bebauungsplanes "Südlich Gerichtstraße 20"

und

2. die Beauftragung der Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung

und

3. die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(2) und 4(2) Baugesetzbuch (BauGB).

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf
[X] besteht nicht [ ] besteht für:

Begründung
Die Stadt Zossen beabsichtigt, die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes „Südlich Gerichtstraße 20“ zu konkretisieren, um Vorhaben zu verhindern, die dem städtebaulichen Willen der Stadt Zossen zuwiderlaufen. In der aktuell rechtskräftigen textlichen Festsetzung heißt es lediglich in der Nr. 4 Bauweise:

„In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig.“

Mit dieser Festsetzung ist eine Vervielfachung der Wohneinheiten möglich. Das würde jedoch dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes und dem städtebaulichen Willen der Stadt entgegenstehen. (siehe Anlage Seite 3).

In der Jahresmitte 2024 wurden Bauvorhaben beantragt, die für rund 9/10 des gesamten Geltungsbereiches eine weitaus dichtere Bebauung, eine höhere Einwohnerdichte und mehr Verkehr zur Folge hätten. Dies könnte zu einer steigenden Lärmbelastung für die umgebenden Wohngebiete führen. Für die Bundesstraße 246 käme es in Folge dessen zu einer Störung des Verkehrsflusses. Von der Beeinträchtigung der Leichtigkeit des Verkehrs ist auszugehen (Brandenburgisches Straßengesetz). Aus den genannten Gründen wird vorgeschlagen, für das Bebauungsplangebiet pro Grundstück nur ein Einzelhaus mit einer Wohneinheit und ausnahmsweise eine Zweite zuzulassen.

Deshalb ist die textliche Festsetzung Nr. 4 Bauweise wie folgt abzuändern:

„In der offenen Bauweise ist höchstens eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschossfläche des Wohngebäudes einnimmt“.

Die Gemeinbedarfsfläche ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen (siehe Anlage Seite 2).

Finanzielle Auswirkungen
[X] Ja [ ] Nein

Gesamtkosten:	Die Kosten sind noch zu ermitteln.
Deckung im Haushalt:	[X] Ja [ ] Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	51101 52110000

Anlage/n

1	Anlage zur 1. Änderung

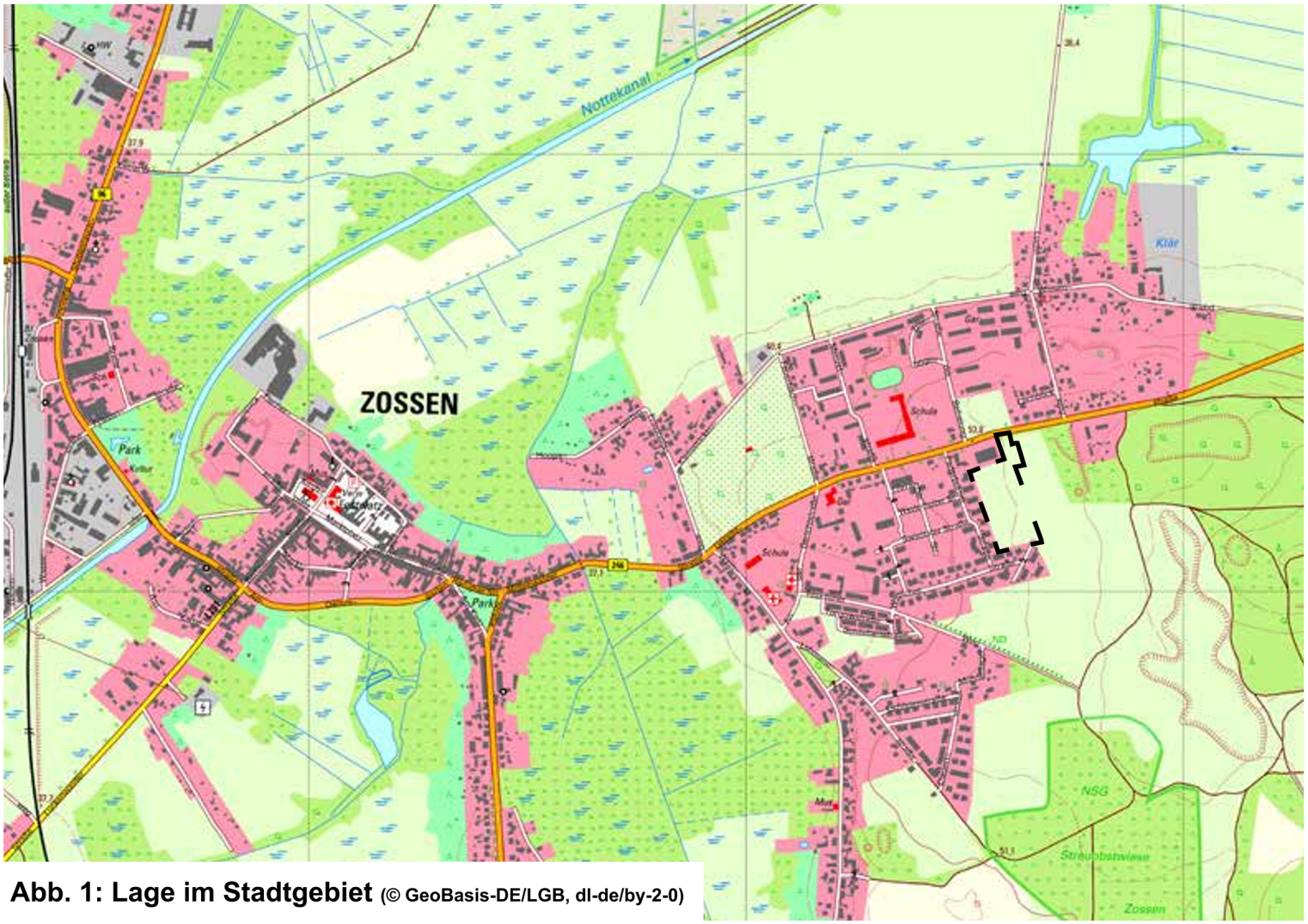


Abb. 1: Lage im Stadtgebiet (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches in der näheren Umgebung (Quelle GIS Stadt Zossen)

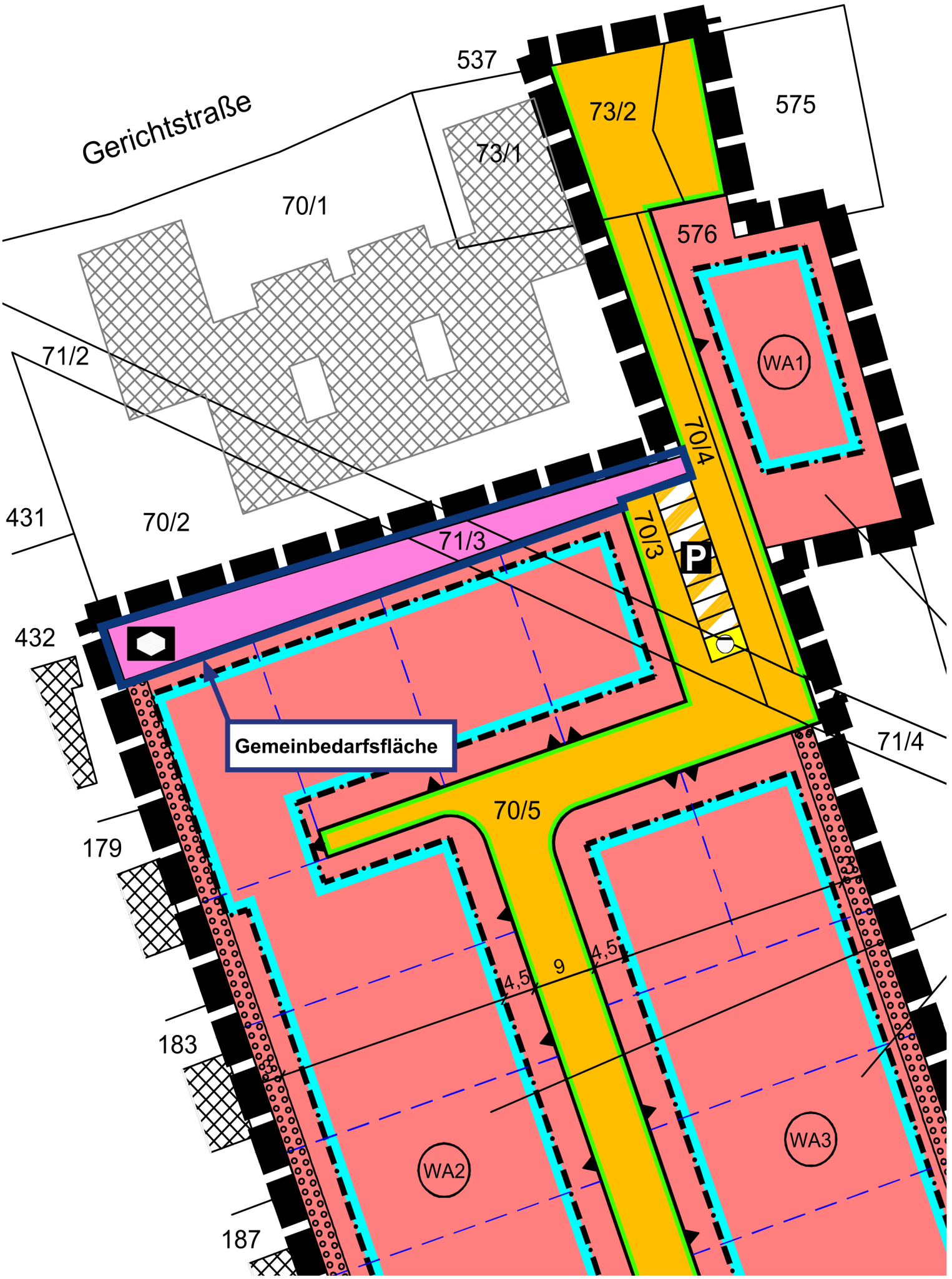
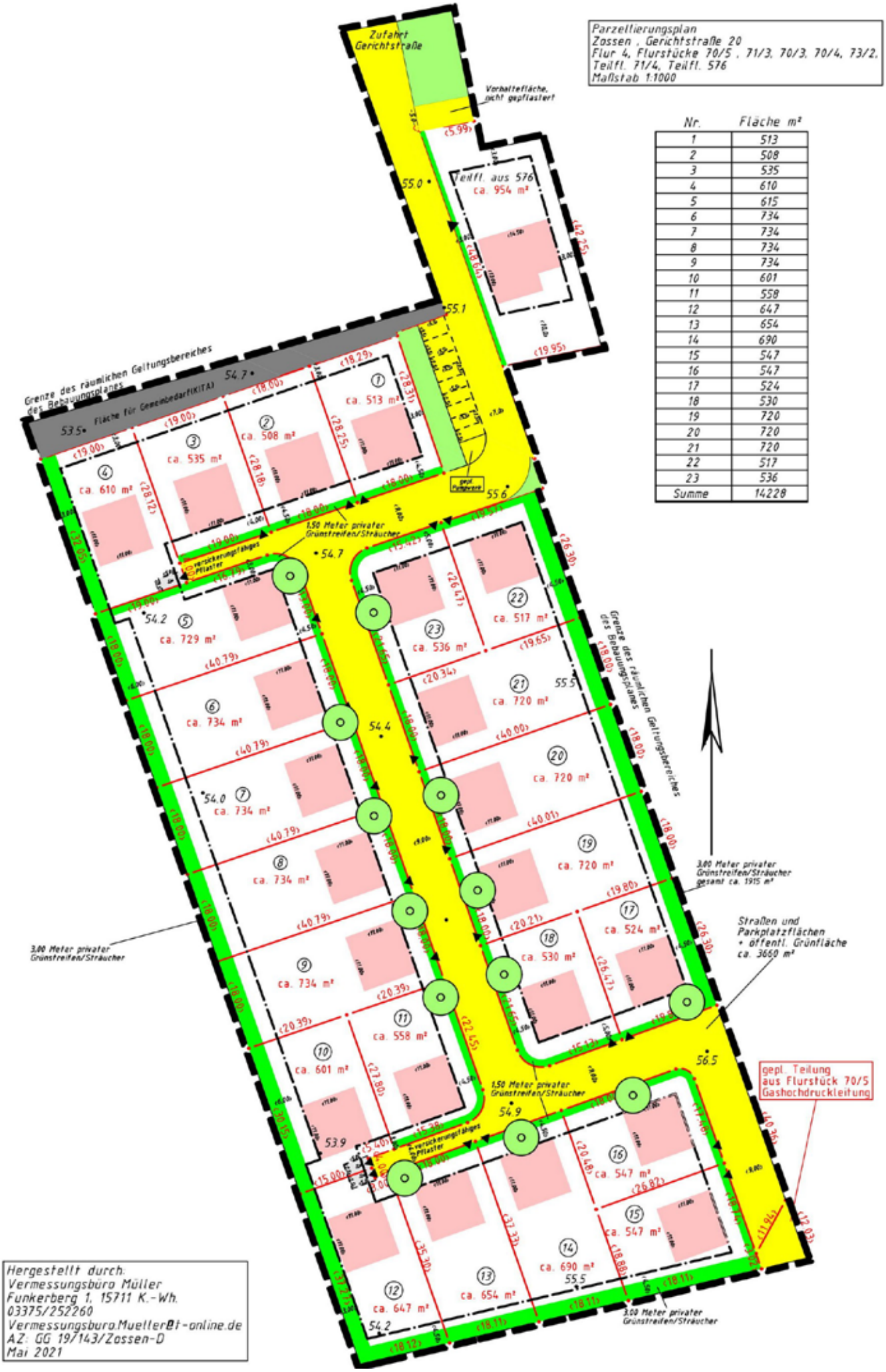


Abb 3. Auszug Planzeichnung mit Gemeinbedarfsfläche (Bebauungsplan „Südlich Gerichtstraße 20“)



Nr.	Fläche m²
1	513
2	508
3	535
4	610
5	615
6	734
7	734
8	734
9	734
10	601
11	558
12	647
13	654
14	690
15	547
16	547
17	524
18	530
19	720
20	720
21	720
22	517
23	536
Summe	14228

Abb 4. Konzept (S. 22 aus der Begründung des Bebauungsplanes)