



053/25

Beschlussvorlage

öffentlich

Befreiung von der textlichen Festsetzung über die maximale Gebäudelänge sowie der GRZ des Bebauungsplanes "Nächst Neuendorfer Landstraße" im OT Nächst Neuendorf der Stadt Zossen

Organisationseinheit:

Bauamt

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Ortsbeirat Nächst Neuendorf (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	07.07.2025	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	21.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von der textlichen Festsetzung der Gebäudelänge von maximal 15 m sowie die Befreiung von der Festsetzung der GRZ von 0,35 des Bebauungsplanes "Nächst Neuendorfer Landstraße" im OT Nächst Neuendorf der Stadt Zossen, für das Flurstück 812, Flur 1, Gemarkung Nächst Neuendorf.

Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf

☒ besteht nicht

☐ besteht für:

Begründung

Es wird eine Befreiung von der im Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" festgesetzten Länge der Gebäude in dem W A III beantragt, da diese überschritten wird.

Die Gebäudehälfte im Abschnitt WA III ist ca. 20 m lang und überschreitet somit die Festsetzung von 15 m um ca. 5 m. Grund dafür ist, dass das Gebäude eingeschossig geplant ist. Auf die laut B-Plan zulässige Zwei- bzw. Dreigeschossigkeit wird verzichtet. Gründe hierfür sind die einfache Herstellung der Barrierefreiheit ohne Treppen und Aufzugsanlage, der engere, viel selbstverständlichere innere räumliche Zusammenhang und Zusammenhalt, die

dadurch vereinfachte Nutzung, die bessere Übersichtlichkeit sowie die vereinfachte Betreuung und Beaufsichtigung durch das Kitapersonal.

Trotz des längeren Gebäudes bleiben die Grundflächenzahl (GRZ) GRZ I sowie die GRZ I+II in dem Abschnitt WA III deutlich unter der zulässigen GRZ.

Es wird die Überschreitung der zulässigen GRZ im Bereich des WA II von der im Bebauungsplan "Nächst Neuendorfer Landstraße" festgesetzten GRZ beantragt.

Die Überschreitung der zulässigen GRZ im Bereich des WA II um rund 0,02 (GRZ I, Hauptanlage) bzw. für die GRZ II mit Nebenanlagen auf 0,075 erscheint angesichts der Grundstücksgröße von 4.088 m² gering. Aus Sicht des Planers entspricht dies einer angemessenen Grundstücksausnutzung. Mehr als zwei Drittel der gesamten Grundstücksfläche bleiben unbebaut. Auch bei der geplanten Grundfläche des Neubaus bleibt die Außenspielfläche sehr groß, sogar deutlich größer als offiziell empfohlen wird; siehe Lagepläne.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja ☒ Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	☐ Ja ☐ Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Abbildung 1 und 2
---	-------------------

Lageplan M 1:200



Legende

- Bestandsbaum
- gepl. Laubbaum
- gepl. Obstbaum
- gepl. Solitärsträucher
- Pflanzfläche (Gräser, Stauden, Weiden)
- Rasen / Wiese
- Schotterrassen (Pflanzzufahrt)
- Beton-Rechteckpflaster, Farbe gelblich, 20/10/8 cm, Ellbogenverband (Wege, Kita)
- Beton-Rechteckpflaster, Farbe grau, 20/10/8 cm, Ellbogenverband (Zufahrt)
- Beton-Rechteckpflaster, Farbe grau, 20/10/8 cm, Ellbogenverband (Behindertengerechter Stellplatz)
- Rasengittersteine, Dicke = 10 cm (Stellplätze)
- Pflasterböschung, Granit-Kleinpflaster grau
- Fallschutzsand, Körnung 0,2/2 mm
- Spielsand, Körnung 0/2 mm
- Kindewagenunterstand, Gewerk Spielplatzbauer
- Rinnenauslauf aus Granit-Rasenbord 6-8/20/100cm, ausgepflastert mit Granit-Mosaikpflaster, Farbe grau
- Trittsteine
- Einfassung (Kokosfaschine)
- Einfassung Granit-Rasenbord, 6-8/20/100cm
- Einfassung Granit-Tiefbord, 10/30/100cm als 'Prallbord' am Müllstandort
- Einfassung Granit-Kleinpflasterzeile (2-reihig um vorh. Schächte)
- Einfassung Granit-Tiefbord, 10/30/100cm (Pflanzzufahrt)
- Beton-Winkelstütze / Beton-Palisaden
- Lärmschutzwand Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Stabgitterzaun, H. 180cm (umlaufend), H. 140cm (innen)
- Kletterpfad Holz, Gewerk Spielplatzbauer
- Fahrrad-Anlehnbügel
- Sitzbank
- Gartenwasser-Zapfstelle
- Wasserspiel, Gewerk Spielplatzbauer
- Holzhütte, Gewerk Spielplatzbauer
- Sonnensegel, Gewerk Spielplatzbauer
- Mastleuchte mit ELT-Kabel
- Wandleuchte (am Gebäude) / Pollerleuchte (Eingangsbereich)
- Bearbeitungsgrenze
- Dachüberstand
- 38.03 • geplante Höhe
- 37.99 • Bestandshöhe

Abb. 2: Außenanlagenplan