056/25/01
Beschlussvorlage
öffentlich

Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes "Am Bahnhof 44/03-a" im OT Wünsdorf der Stadt Zossen

Organisationseinheit:
Bauamt

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	21.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

1. die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Am Bahnhof 44/03-a“ im OT Wünsdorf, mit dem Ziel die Art der Nutzung für die Fläche GE 5 von Gewerbegebiet (GE) zu einem Mischgebiet (MI) zu ändern

   und

2. die Beauftragung der Verwaltung mit der Durchführung des Verfahrens zur 4. 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 hat in den letzten zehn Jahren eine starke Entwicklungsdynamik erfahren, die auch Einfluss auf den Ortsteil Waldstadt / Wünsdorf hat, wo Teile der Konversionsflächen – insbesondere Kasernengebäude - einer zivilen Nutzung zugeführt werden konnten.

In dem zentral gelegenen Bebauungsplangebiet „Am Bahnhof“ liegt die ehemalige Brotfabrik aus den 1930er Jahren mitsamt einem fünfgeschossigen

Speichergebäude, die unter Denkmalschutz stehen und den Standort durch ihre Größe und ihr Erscheinungsbild prägen. Aufgrund des nunmehr 30-jährigen Leerstandes und des zunehmenden Verfalls, einhergehend mit Vandalismus und Zerstörung, ist die Sanierung und Wiedernutzung der Gebäude im Hinblick auf die sonstige prosperierende Entwicklung der Umgebung vermehrt in den Vordergrund gerückt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1628 und 1633 (teilweise) in der Flur 3 der Gemarkung Wünsdorf.

Eine Sanierung und Nutzung der Gebäude ist jedoch mit den aktuell im Bebauungsplan festgelegten Nutzungsarten nicht ohne weiteres möglich. Der Bebauungsplan weist dem Gebäudeteil mit der Brotfabrik eine Mischnutzung zu; im Bereich des Speichergebäudes ist dagegen eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Dies ist insofern problematisch, da eine rein gewerbliche Nutzung für das Speichergebäude aus Gründen von fehlender Nachfrage nicht realisiert werden kann. Alle bisherigen und aktuellen Anfragen nach den Gebäuden sehen eine Entwicklung des Standortes nur mit der Möglichkeit Teile des Speichergebäudes auch zu Wohnzwecken nutzen zu können, als machbar an.

Aus diesem Grund ist eine Änderung der Nutzung von einer gewerblichen in eine Baumischnutzung für den Bereich des Speichergebäudes GE 5 (s. Anlage) sinnvoll. Daraus resultierende schalltechnische Fragestellungen werden im Zuge des Änderungsverfahrens untersucht.

Eine Sanierung der beiden historischen Gebäude wäre eine enorme Aufwertung des „Zentrums“ von Wünsdorf und möglicherweise ein Impuls für die städtebauliche Neuordnung und Belebung des gesamten Umfeldes, des sogenannten „Bahnhofs-Carrés“.

Nach Möglichkeit soll das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB zur Anwendung kommen.

Finanzielle Auswirkungen
[ ] Ja [X] Nein

Gesamtkosten:	
Deckung im Haushalt:	[ ] Ja [ ] Nein
Finanzierung aus der Haushaltsstelle:	

Anlage/n

1	Abbildung 1