



**002/26**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Befreiung von der Festsetzung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse des Bebauungsplanes Nr. 01/10 "Wohnen am Zillebogen" der Stadt Zossen

*Organisationseinheit:*

Bauamt

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ortsbeirat Zossen (Vorberatung)		Ö
Ausschuss für Bau, Bauleitplanung, Wirtschaft, Energie und Umwelt (Vorberatung)	28.01.2026	Ö
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen (Entscheidung)	19.03.2026	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zossen beschließt:

die Befreiung von der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse des Bebauungsplanes "Wohnen am Zillebogen" der Stadt Zossen für die Flurstücke 496/31, 496/32, 496/33, 538, 539 (Gemarkung Zossen, Flur 14)

### **Mitwirkungsverbot gem. § 22 BbgKVerf**

[X] besteht nicht      [ ] besteht für:

### **Begründung**

Das betroffene Grundstück liegt unmittelbar an der Schnittstelle zweier Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans:

Im Bereich Zillebogen 3 ist eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschosse vorgesehen, im angrenzenden Bereich Zillebogen 5 hingegen zwei Vollgeschosse.

Die geplante Bebauung (mit nunmehr 3 Geschossen) orientiert sich in ihrer Höhenentwicklung an der höheren Festsetzung und den Höhenniveaus der umliegenden Bebauung. So sind unter anderem die gegenüberliegenden Mehrfamilienhäuser Zillebogen 2 + 4 2-geschossig mit ausgebautem, steilem Mansarddach. Dies entspricht in etwa der gleichen Gebäudehöhe wie die geplanten Gebäudehöhen von ca. 9,00 m. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe (Antragsgegenstand) durch den Anstieg der Straße in Richtung Süden optisch

reduziert.

Die beiden geplanten Baukörper komplettieren so das Wohngebiet und fügen sich harmonisch in das städtebauliche Gesamtbild ein. Die Maßnahme berührt nicht die Grundzüge der Planung, sondern nutzt die vorhandene städtebauliche Struktur sinnvoll aus.

Zusätzlich trägt die Erhöhung der Geschossigkeit wesentlich zur nachhaltigen Flächennutzung bei. Durch die vertikale Erweiterung wird mehr Wohnraum auf gleicher Grundfläche geschaffen, was den ökologischen Fußabdruck reduziert.

Durch einen kompakten Baukörper mit mehr Geschossen wird die äußere Hüllfläche pro Quadratmeter Wohnfläche reduziert, was sich positiv auf den Gesamtenergiebedarf auswirkt (geringere Wärmeverluste, bessere Dämmwirkung).

Somit leistet die Maßnahme einen Beitrag zur Innenentwicklung und entspricht den Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung und der Ressourcenschonung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB.

### **Finanzielle Auswirkungen**

[ ] Ja [X] Nein

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

### **Anlage/n**

1	Lage und Lageplan
---	-------------------

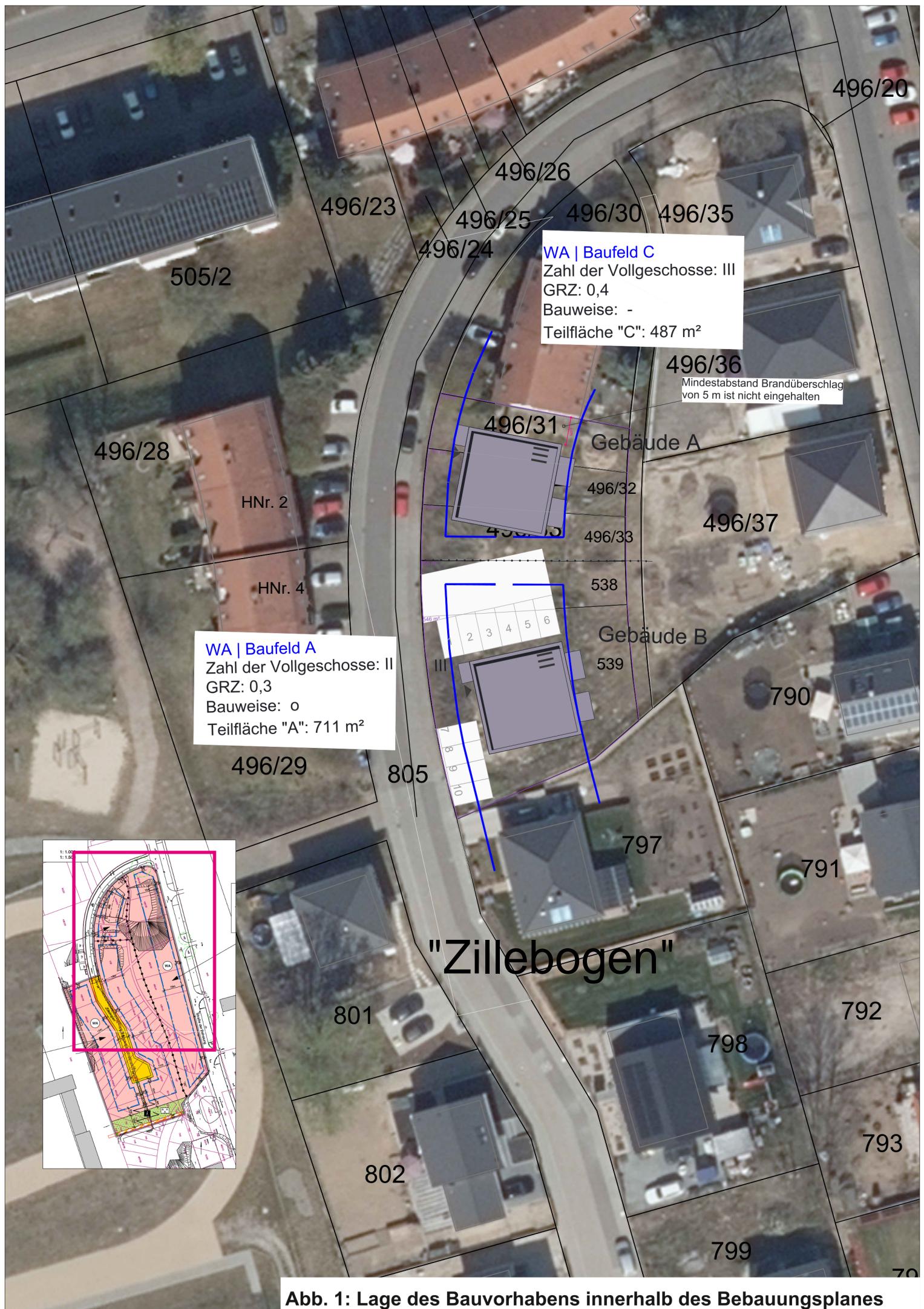
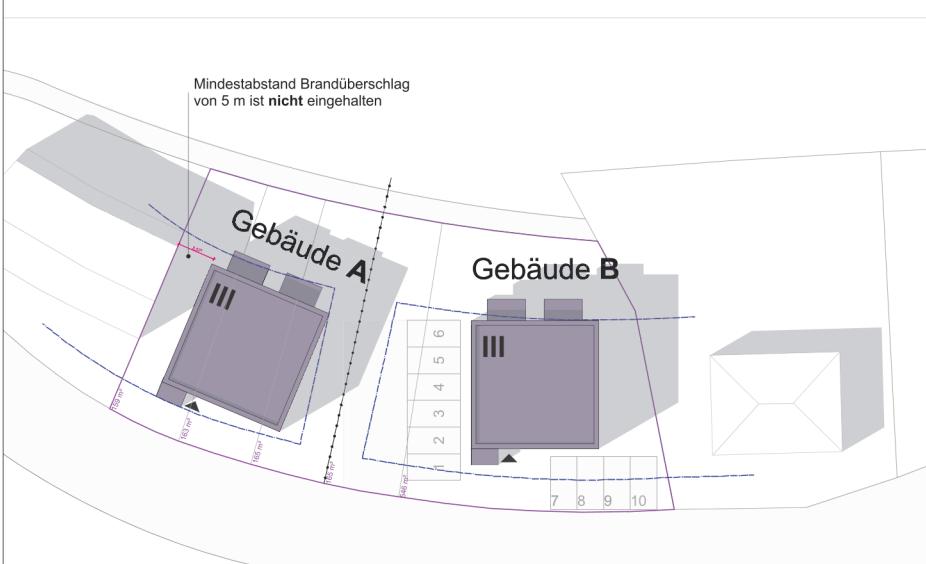
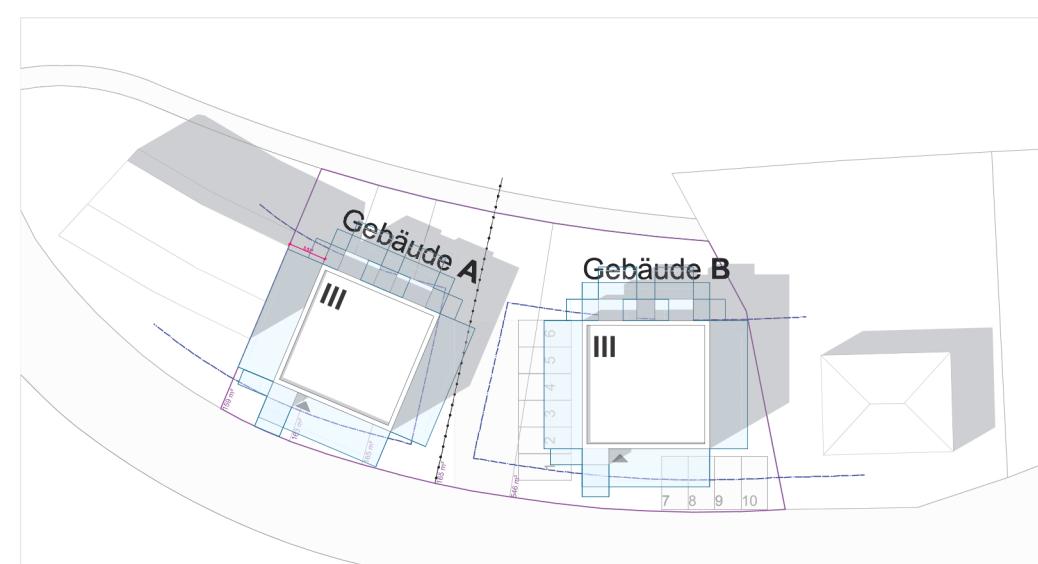


Abb. 1: Lage des Bauvorhabens innerhalb des Bebauungsplanes



**WA | Baufeld C**  
Zahl der Vollgeschosse: III  
GRZ: 0,4  
Bauweise: -  
Teilfläche "C": 487 m<sup>2</sup>

**WA | Baufeld A**  
Zahl der Vollgeschosse: III  
GRZ: 0,3  
Bauweise: o  
Teilfläche "A": 711 m<sup>2</sup>



Lageplan | Abstandsflächen / Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr

**Abb. 2: Lageplan**