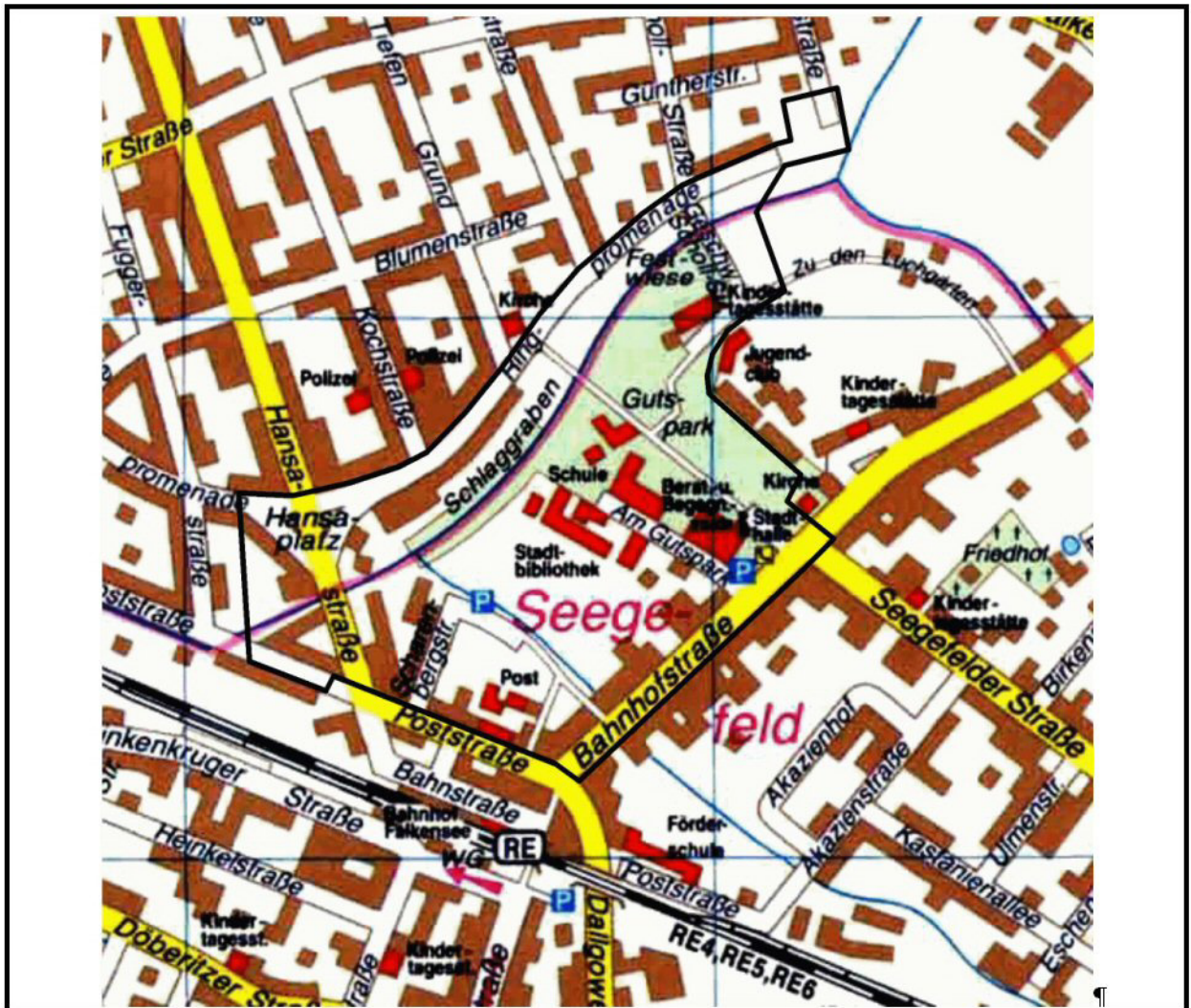


**Begründung
zum
Bebauungsplan F 17 A
“Zentrum Campus“**

Stand Januar 2009
Satzung



Inhalt

I Planungsstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
 - 2.1 Bestand, Lage, Größe
 - 2.2 Planerische Ausgangssituation

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen / Intention des Planes
2. Wesentlicher Inhalt (gegliedert nach Baugebieten) / Festsetzungen
 - 2.1 Art der Nutzung
 - 2.2 Maß der Nutzung
 - 2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 2.4 Flächen für Gemeinbedarf
 - 2.4.1 Sporthalle und Kleinspielfelder
 - 2.4.2 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 2.4.3 Europaschule
 - 2.4.4 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - 2.5 Öffentliche Grünflächen
 - 2.6 Verkehrsflächen
 - 2.7 Textliche Festsetzungen
 - 2.8 Immissionsschutz

III Auswirkungen des Bebauungsplans

IV Erschließung

V Verfahren

VI Rechtsgrundlagen

Anlagen:

- Schalltechnisches Gutachten
- Umweltbericht
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

I Planungsstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung im Februar 2002 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes F 17 „Gutsparkpassage“ beschlossen. Nach vorbereitenden Untersuchungen ist ein großer Teil des Stadtzentrums seit Januar 2006 förmlich als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Nachfolgend wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der im Ergebnis die Strukturen der baulichen und funktionalen Entwicklung der Stadt als Rahmenplan festlegte. Weiterhin wurde ein eingeschränkter Architektenwettbewerb zur Lösung der anstehenden Schulerweiterungsbauten der Europaschule am Gutspark durchgeführt, der das gesamte Schulgelände, die geplante 4-Feld-Sporthalle, einen Ersatzbau für die Stadthalle sowie die Gestaltung der umliegenden Freiflächen für Spiel- und Sportzwecke zum Inhalt hatte.

Zur Umsetzung der Ergebnisse bisheriger Planungen und Untersuchungen dient der Bebauungsplan als Rechtsgrundlage. Er ist erforderlich, um verbindliche Vorgaben zu Art und Maß der Bebauung zu geben, um eine abgestimmte, geordnete und angemessen Entwicklung des Stadtzentrums zu gewährleisten und die zukünftige Nutzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellung festzulegen.

2. Plangebiet

2.1 Bestand, Lage, Größe

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Seegefelder Angers. Zusammen mit dem Bahnhof bildet es den größten Teil des Stadtzentrums von Falkensee. Es wird an seiner nördlichen Seite von der Ringpromenade begrenzt, den Abschluss bildet das dem Plan zugehörige Eckgrundstück an der Reinickestraße. Von hier in südlicher Richtung verläuft die Grenze entlang von Grünflächen und Gutspark bis zum Marktplatz an der Bahnhofstrasse. Diese liegt innerhalb des B-Planes und bildet mit der Poststrasse (tlw. außerhalb) die südwestliche und südöstliche Begrenzung. Den westlichen Rand des Planes bildet die Fuggerstraße. Im Plangebiet befindet sich der überwiegende Teil des Sanierungsgebietes „Zentrum“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 17 ha, wovon ca. 50 % nach bisherigem Planungsstand Grünflächen sind und überwiegend bleiben (Gutspark). Ein Teil der Grünflächen wird von der Forstbehörde als Wald eingestuft, eine Genehmigung zur Umwandlung wird bei Erforderlichkeit jedoch in Aussicht gestellt. Auf den bebauten Flächen findet sich teilweise offene, halboffene oder auch geschlossene Bauweise mit Gebäuden zwischen 1 und 3 Vollgeschossen. Das Plangebiet weist neben Wohn- und Gewerbenutzung im Handels- und Dienstleistungsbereich umfangreiche Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kita, Stadthalle), sowie einige unbebaute Grundstücke auf.

In topographischer Hinsicht zeigt das Gelände keine Besonderheiten. Prägend ist jedoch der große Anteil an Grünflächen mit dem im Nordwesten verlaufenden Schlaggraben, sowie ausgedehnte Hausgärten. Das Stadtbild stellt sich recht unterschiedlich dar, es finden sich sowohl kleine eingeschossige Ackerbürgerhäuser als auch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsbauten vom Anfang des 20. Jahrhunderts sowie Neubauten aus jüngster Zeit.

Zwischen dem heutigen Hortgebäude an der Europaschule und dem Radweg der Sympathie befindet sich eine ehemalige Altlastenfläche, die in Absprache mit den zuständigen Behörden vor wenigen Jahren durch Bodenabdeckung saniert worden ist. Von der Fläche geht daher im jetzigen Zustand keine Gefährdung aus. Die Fläche ist im B-Plan als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet (Vgl. TF 20).

Im Gutspark befinden sich nördlich der Stadthalle drei eingetragene Naturdenkmale (Eibe, Eiche, Rotbuche). Außerdem ist im Umfeld der heutigen Stadthalle das Bodendenkmal 50014 „mittelalterlicher/frühneuzeitlicher Ortskern, ehemals Dorf Seegefild, Straßendorf mit Gutsbezirk und kleiner, im Kern frühgotischer Kirche. Im Gutspark ausgedehnte Siedlung der Bronze- und Eisenzeit“ registriert.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Der Landschaftsplan (1994) weist für das Plangebiet die Zweckbestimmung „Siedlungsgebiet unterschiedlicher Nutzungsbestimmung“ aus. Ziel ist die Begrünung aller nicht unbedingt für den Nutzungszweck erforderlichen Flächen. Der Flächennutzungsplan (FNP) befindet sich derzeit in Überarbeitung. Er weist den Bereich als gemischte Baufläche aus, die Gemeinbedarfsflächen sind ebenfalls dargestellt. Zu beachtende Besonderheiten werden nicht aufgeführt, es wird jedoch für Teilbereiche vorwiegend Kerngebietsnutzung dargestellt.

Die Planungsinhalte entsprechen grundsätzlich den Darstellungen des im Änderungsverfahren befindlichen FNP und damit dem Entwicklungsgebot. Eine detailgetreue Übereinstimmung ist auf Grund des Darstellungsminimums im FNP allerdings nicht gegeben. Der Bebauungsplan widerspricht nicht übergeordneten Planungen. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen nicht entgegen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen/Intention des Planes

Die Stadtverordnetenversammlung hatte in ihrer Sitzung im Februar 2002 zunächst eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes F 17 „Gutsparkpassage“ beschlossen. Auf Grund der weitgehend gewandelten Planungsziele und damit verbundener umfangreicher Veränderungen des Planinhaltes wurde letztlich jedoch ein komplett neues Planverfahren durchgeführt.

Nach vorbereitenden Untersuchungen ist ein großer Teil des Stadtzentrums seit Januar 2006 als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. In der Folge wurde ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt, der im Ergebnis die Strukturen der baulichen und funktionalen Entwicklung der Stadt als Rahmenplan festlegte. Weiterhin wurde ein eingeschränkter Architektenwettbewerb zur Umsetzung anstehender Schulerweiterungsbauten der Europaschule im Gutspark durchgeführt, der das gesamte Schulgelände, die geplante 4-Feld-Sporthalle, einen Ersatzbau für die Stadthalle sowie die Gestaltung der umliegenden Freiflächen für Erholungs-, Spiel- und Sportzwecke zum Inhalt hatte.

Im Ergebnis des Wettbewerbes wurde die Planung des Campusbereiches mehrfach variiert. Die Stellplatzanlage wurde mittels Ringsystem erschlossen, was auch Möglichkeiten zur Abwicklung des Busverkehrs im Umfeld der Sporthalle eröffnete. Somit wurde die zuvor an der neuen Erschließungsstraße vorgesehene Wendemöglichkeit bzw. „Vorfahrt“ vor der Sporthalle entbehrlich. Dadurch konnten notwendige Räume für Außensportflächen sowie Versickerungsbereiche für das Regenwasser gewonnen werden. Die westlich an die Halle anschließenden Freiflächen / Außensportanlagen sind in dieser Konstellation gerade noch unterzubringen. Eine direkte fußläufige Verbindung vom Parkplatz zur Schule, zwischen Halle und Außensportanlagen gelegen, ist so möglich, was insbesondere auch unter Aspekten der Schulwegsicherung sehr vorteilhaft gesehen wird. Auf Grund der Weitläufigkeit des Stadtgebietes werden viele Kinder im Grundschulbereich von den Eltern mit dem Auto zur Schule gebracht bzw. von dort abgeholt. Parkmöglichkeiten mit direkter Anbindung zum Schulgelände kommen diesem Bedarf entgegen.

Das Baufeld für die Halle selbst wurde im Rahmen der Gesamtkonzeption in Flucht zu vorhandenen Gebäuden und geplantem Neubau gesetzt, was die Herausbildung einer städtebaulich wirksamen Raumkante in Richtung Campus/Schule, aber auch entlang der neuen Erschließungsstraße ermöglicht. Die Eingangssituation der Sporthalle wurde perspektivisch in Richtung Parkplatz/Ecke neue Erschließungsstraße und damit näher an den Parkplatzbereich verlagert. Damit verbunden war eine „Drehung“ der Halle, d.h. Nebenbereiche wurden von der Nord- auf die Ostseite verlagert. Damit erreichte man eine gewisse Höhenbegrenzung der Bebauung entlang der neuen Erschließungsstraße, gleichzeitig kann der erhaltenswerte Einzelbaum (Eiche) südlich des Baufeldes erhalten bleiben. Ein weiteres Abrücken der Halle von der neuen Erschließungsstraße ist bei Zugrundelegung der beschriebenen Konzeption, sowohl wegen der angestrebten Raumkanten, als auch wegen der begrenzten Fläche für die Außenanlagen, nicht in nennenswertem Umfang möglich. Rücksprünge in Teilbereichen der Fassade sind zwar grundsätzlich denkbar, könnten aber erst aus einer konkreten Gebäudeplanung resultieren.

2. Wesentlicher Inhalt (gegliedert nach Baugebieten) / Festsetzungen

Die Beschreibung der Baugebiete richtet sich nach deren Lage im Geltungsbereich, sie erfolgt im Wesentlichen in West-Ost Richtung. Die Flächen für Gemeinbedarf, die Behandlung der Freiflächen und der Verkehrsflächen inklusive Parkplatz werden im Anschluss gesondert beschrieben.

Allgemeine Informationen zu den Baugebieten:

Aufgrund eines Votums des Stadtentwicklungsausschusses wird für alle Wohn-, Misch- und Kerngebiete keine Dachneigung festgesetzt.

Für die Misch- und Kerngebiete wurde anstelle der in einer früheren Planungsphase festgelegten erweiterten Baukörperausweisungen einer großzügigeren Umgrenzung der jeweiligen Baugebiete in Form von Baulinien und Baugrenzen der Vorzug gegeben. Damit kann den Anforderungen an das „Bauen im Bestand“ besser Rechnung getragen werden.

Ausschlaggebend für die Festsetzung des Erhaltungsgebietes im MI 7 ist der hinsichtlich Struktur und Bausubstanz vorhandene Restbestand der vormals für das Dorf „Seegefeld“ typischen Bebauung und Nutzung. Von historischer Bausubstanz ist im übrigen Umfeld heute nur noch wenig zu finden. Die Bebauung in der Bahnhofstraße 63-65 stammt aus der Zeit um 1900. Nachdem Haus und Nebengebäude 1897 abgebrannt waren, wurden 1897 Wohnhaus und Scheune neu errichtet. 1902 wurde die Bebauung durch das Stallgebäude und 1934 durch den Schuppen ergänzt. Sämtliche Gebäude sind, bis auf das Stallgebäude im Giebelbereich, nahezu unverändert geblieben. Förmlicher Denkmalschutz besteht nicht. Nur durch die Festsetzung eines Erhaltungsgebietes gemäß § 172 BauGB kann sichergestellt werden, dass die Stadt in gewissem Rahmen Einfluss auf Errichtung, Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderungen von Gebäuden nehmen kann, was unter der vorab genannten Zielstellung erfolgen soll.

Die alte Dorfkirche und der sie umgebende, in seiner Form noch deutlich erkennbare Angerbereich, sind weitere Rudimente des früheren Dorfzentrums. Obwohl nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gelegen, werden diese Einzelelemente der früheren Bebauung in ihrer Gesamtheit als wesentlich für die Dokumentation der historischen Entwicklung Falkensees angesehen. Sie sollen daher bei der Umgestaltung und Entwicklung des zentralen Stadtbereiches so erhalten werden, dass sie beispielhaft die Entstehung der Stadt Falkensee und deren Ursprung dokumentieren.

Der frühere Gutshof ist leider nicht mehr erhalten. Das Gutshaus selbst wurde nach dem Krieg abgerissen, erhalten sind nur die zugehörigen Außen- bzw. Parkanlagen, der sogenannte Gutspark.

2.1 Art der Nutzung

WA 1, WA 2, WA 3

„Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen“.

Diese Gebiete werden ihrer bestehenden Nutzung entsprechend als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es werden keine nach BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

MI 1, MI 2, MI 3, MI 4

„Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.“ In diesen 4 Baugebieten ist als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt. In dieser relativ zentralen Lage sollen sich langfristig Dienstleistungs- und nicht störende Gewerbebetriebe insbesondere im Erdgeschoss ansiedeln können. Hier sind bisher, trotz der Nähe zu Bus- und Regionalbahnhof, keine standortgerechten gewerblichen Strukturen ausgebildet. Es überwiegt die Wohnnutzung, insbesondere auch in den Erdgeschossen. Damit bleiben diese Gebiete deutlich hinter ihren Möglichkeiten zurück. Es ist das städtebauliche Ziel, in deutlicher Abgrenzung zu den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten (WA), hier eine Steigerung des Anteils nicht störender gewerblicher Nutzung zu erreichen und dabei nach Möglichkeit die Wohnnutzung im Erdgeschoss aufzugeben.

Durch Ausschluss bestimmter Nutzungen wird eine Qualitätssteigerung in der Zentrumsfunktion angestrebt. Es ist der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen textlich festgesetzt. Sowohl deren Platzbedarf als auch mögliche Emissionen stehen einer Unterbringung in zentrennahen Gebieten entgegen. Für das MI 3 ist die Wohnnutzung im Erdgeschoss nicht ausgeschlossen, es handelt sich um Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, in welchen nach städtebaulicher Zielstellung gemischte Nutzung ohnehin möglich ist und Wohnen nicht spezifisch geschossweise festgesetzt werden muss. Vgl. Textliche Festsetzungen(TF) 2 und 4 .

MK 1

„Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“

Als Art der Nutzung ist Kerngebiet festgesetzt. Dieses Gebiet erlaubt noch eine maßvolle Verdichtung, bei welcher die Nutzung jedoch soweit wie möglich gewerblicher Art sein soll.

Die Gebäude der Post und der Telecom bestimmen bisher die bestehende Nutzung im MK 1. Dabei wird das Gebäude der Post in absehbarer Zeit als privater Dienstleistungsstandort aufgegeben und einer städtischen Nutzung zugeführt. Diese großformatigen Gebäude an den beiden Schmalseiten des Gebietes lassen jedoch im Innenbereich noch ausreichend Platz für Neubebauung. Hier sollen sich kerngebietsrelevante Nutzungen ansiedeln und anteilig auch Wohnen angeboten werden können.

Vgl. TF 1.

MK 2

Als Art der Nutzung ist Kerngebiet festgesetzt. Aufgrund seiner zentralen Lage und der verkehrsreichen Umgebung soll dieses Gebiet vorwiegend gewerblicher Nutzung gewidmet sein, andere bestehende Nutzungen haben Bestandsschutz.

Die für das MK 1 getroffenen Festsetzungen und damit auch die städtebaulichen Ziele gelten ebenso für das MK 2, die angestrebten Nutzungen sollen den gleichen Zweck erfüllen. An der Post- bis Ecke Bahnhofstrasse findet sich überwiegend gut erhaltener Baubestand. Neubebauung findet ihren Platz entlang der Bahnhofstrasse und der das Kerngebiet umgebenden Erschließungsflächen. Diese Arrondierung kann merklich zur Attraktivitätssteigerung dieses zentralen Abschnitts der Stadt beitragen. Ausschluss von Nutzungen und Angebot von Wohnen entsprechen den Festsetzungen im MK1.

MI 5, MI 6, MI 7

Die drei Abschnitte an der Bahnhofstraße sind als Mischgebiete festgesetzt, das entspricht weitgehend ihrer bestehenden Nutzung. Die möglichen Neu- bzw. Ersatzbauten sollen dieser Nutzung folgen. Die bestehende Baustruktur ist dichter und geschlossener als in den MI 1 – 4, Neubauten werden sich daher, bis auf wenige Baulücken, überwiegend an der neuen Erschließungsstraße ansiedeln. Hier gilt ebenfalls das städtebauliche Ziel der Ansiedlung bzw. Erweiterung qualitätvoller gewerblicher Nutzungen und Dienstleistungen. Für bestehende Wohn- und Geschäftshäuser gilt Bestandsschutz. Wie für MI 1 – 4 werden auch hier durch textliche Festsetzung solche Nutzungen ausgeschlossen, für die an anderer Stelle in der Stadt Unterbringungsmöglichkeit besteht und die dem städtebaulichen Ziel an dieser Stelle entgegenstehen. Neben diesen Mischgebieten sind auch in den MI 2 und 4 Wohnungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig. Damit soll die Wohnfunktion geschützt und gestärkt werden, eine Belegung des Zentrums durch Anwohner ist erklärtes städtebauliches Ziel. Vgl. Textliche Festsetzungen (TF) 2 und 4 .

Der Ausschluss von Wohnnutzung im Erdgeschoss ist Im MI 7 nicht festgesetzt worden. Das bestehende ortsbildprägenden Hauptgebäude ist in eingeschossiges Wohngebäude.

2.2 Maß der Nutzung (GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse)

WA 1, WA 2, WA 3

Für die drei allgemeinen Wohngebiete ist jeweils das gleiche Maß der Nutzung festgesetzt: die GRZ beträgt 0,3 (3/10 des Grundstücks sind überbaubar, + 50% für Nebenanlagen), die GFZ beträgt 0,6 (6/10 der Grundstücksfläche sind als Geschossfläche zulässig) und die Anzahl der Geschosse beträgt maximal zwei. Mit dieser Ausweisung wird dem Bestand entsprochen, der in diesen Wohngebieten vorherrschende Charakter der Gartenstadt wird unterstützt. Das letzte Grundstück an der nördlichen Grenze der Wohnbebauung der Ringpromenade (Flst.143) befindet sich im Eigentum der Stadt und wird zum Teil als Parkplatz genutzt. Der realen Nutzung entsprechend wird ein 6 m breiter Grünstreifen und anschließend Verkehrsfläche „Parkplatz“ ausgewiesen.

MI 1, MI 2

Für beide Mischgebiete ist die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse beträgt mindestens 3, höchstens 4 Vollgeschosse. Die zusätzlich verfügbare Fläche für Stellplätze beträgt 2/10 der jeweiligen Grundstücksgröße, da die nach §19 (4) Nr.3 BauNVO zulässige Erhöhung der Grundfläche für die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen höchstens bis zu GRZ 0,8 betragen darf. Diese Ausweisung soll die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung und Dienstleistungen in zentraler Lage stärken, sie entspricht den Zielen der Art der Nutzung.

MI 3

Dieser rückwärtig gelegene Abschnitt des Gebietes zwischen Hansa- und Scharenbergstraße weist als GRZ 0,6 und als GFZ 1,2 auf, jedoch beträgt die Anzahl der Geschosse mindestens 2 und höchstens 3. Für dieses relativ kleine Gebiet mit einem Baubestand von Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern besteht kein hoher Veränderungsdruck; möglicherweise kann auf einem Grundstück ein Neubau entstehen. Daher soll in die bestehende Struktur nicht durch Festsetzungen eingegriffen werden, das Maß der Nutzung jedoch dem der benachbarten Mischgebiete entsprechen.

MI 4

Auch hier ist die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt. Die Geschosshöhe beträgt mindestens 3, höchstens 4 Vollgeschosse. Für dieses Mischgebiet, das näher am Zentrum und am Bahnhof liegt, wird eine Erhöhung der Geschosse für Neubauten auf bis zu 4 angestrebt. Die verfügbare Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen beträgt ebenso 2/10 der jeweiligen Grundstücksgröße. Es stehen in diesem Gebiet etwa zwei Drittel der Fläche für Neubebauung zur Verfügung. Das Maß der Nutzung entspricht den Obergrenzen der regulären Ausnutzungsziffern für Mischgebiete, die Anzahl der Geschosse hält sich ebenfalls an der Obergrenze vergleichbarer Gebäude im Stadtbild, unterstützt durch die Vorgabe einer Mindestanzahl. Damit wird das städtebauliche Ziel der Verdichtung in zentraler Lage und Erweiterung des Angebotes gemischt nutzbarer Flächen unterstützt.

MK 1

Für dieses derzeit durch die Post und Telekom dominierte Kerngebiet ist eine Verdichtung vorgesehen. Die GRZ beträgt 0,8 und die GFZ 1,8, die Anzahl der Vollgeschosse beträgt mindestens 3 und höchstens 4. Die Freiflächen im Innenbereich des MK 1 bieten entsprechend ihrer zentralen Lage ausreichend Platz für eine Neubebauung mit Kerngebietscharakter und Wohnnutzung. Die Erschließung erfolgt durch die zwischen MI 4/ MK 1 und MK1/MK 2 führenden Zuwegungen von der Poststraße zur Scharenbergstraße. Die Ausweisungen des Maßes der Nutzung entsprechen den und unterstützen die städtebaulichen Ziele, die schon bei der Art der Nutzung aufgeführt wurden.

MK 2

Mit einer GRZ von 1,0 und einer GFZ von 2,4 liegt das MK2 nahe der höchstmöglichen Ausnutzung von Kerngebieten (GFZ 3,0). Die Anzahl der Geschosse beträgt mindestens 3 und höchstens 4. Damit entspricht das Maß der Nutzung diesem im Zentrum gelegenen, zentralen Bereich der Stadt Falkensee, entspricht und unterstützt die städtebauliche Zielsetzung für das Kerngebiet. Die hohe Dichte ist hier bewusst zulässig und entspricht auch dem Grundsatz der hohen Ausnutzung bereits erschlossener Areale in der Stadt.

MI 5, MI 6, MI 7

Diese drei an der Bahnhofstrasse gelegenen Mischgebiete haben im Maß der Nutzung die gleiche Ausweisung: GRZ 0,6 und GFZ 1,2, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt mindestens 3, höchstens 4. Mit dieser Festsetzung wird dem Bestand der höheren Alt- und Neubauten Rechnung getragen und die Möglichkeit zur Weiterentwicklung bisher eingeschossiger Bebauung bzw. noch unbebauter Flächen gegeben. Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit und Nutzungsbeschränkungen für einzelne Geschosse gemäß TF 4 gelten nicht für das Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB.

Eine am MI 6 beispielhaft vorgenommene Überprüfung der Bebaubarkeit unter diesem Maß der Nutzung hat folgendes ergeben: Bei einer stirnseitigen Bebauung (Bautiefe 12,0 m, 3-geschossig) entsprechend der Baulinie, bleiben sowohl in Bezug auf die zulässige überbaute Fläche als auch die zulässige Geschoßfläche ausreichend Flächenreserven zur Gestaltung individueller Baukonzepte.

2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und -linien festgesetzt. Bis auf die spezielle Gebäudeanordnung in den Gemeinbedarfsflächen, welche Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbes sind, werden grundsätzlich großflächige Baufenster ausgewiesen. In den Bereichen, wo eindeutige Baufluchten bestehen oder Städtebauliche Raumkanten gebildet werden sollen, wird durch Baulinien eine Bebauungskante zwingend vorgegeben. Dies gilt auch dort, wo aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine blockartige Straßenrandbebauung zu bevorzugen bzw. zu fordern ist, z.B. entlang der neuen Erschließungsstraße. In diesen Bereichen wird eine im Straßenverlauf relativ geschlossene Bebauung, nur unterbrochen durch die festgesetzten Wege, gefordert. Deshalb wird auch festgesetzt, dass an die Erschließungswege ohne seitlichen Grenzabstand anzubauen ist. Entlang der Wege A-E ist nach den Festsetzungen die Einhaltung der Abstandregelungen nach Brandenburgischer Bauordnung nicht erforderlich. Ausnahmsweise ist, zwischen den jeweils zur Straße orientierten „Kopfbauten“, entlang der mit A – E gekennzeichneten Wege, auch eine 2-3 m von der Baulinie zurückgesetzte Bebauung zulässig. Eine Überbauung der Wege selbst ist bis zu einer Tiefe von max. 16 m zulässig, wobei eine für die Feuerwehrzufahrt zwingend erforderliche lichte Höhe von mind. 3,5 m einzuhalten ist. Wenn entlang der Erschließungswege zwischen den „Kopfbauten“ eine durchgängige oder mehr als 10 Meter lange Bebauung erfolgen soll, so muss diese zwingend einen Abstand von mind. 2 Metern zur Verkehrsflächen einhalten. Dies ist ebenfalls aus Brandschutzgründen erforderlich, um der Feuerwehr im Bedarfsfall eine geeignete, mindestens 7 m breite Aufstellfläche zu bieten. Ausnahmsweise ist an den Erschließungswegen A-E auch ein Rücksprung von der Baulinie um max. 3,0 Meter oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. Dies ermöglicht alternative Spielräume bei der Realisierung einer Wohnnutzung für den Fall, dass der Weg aus verschiedenen Gründen, z.B. Eigentumsverhältnisse, Gebäudebestand, usw., selbst nicht überbaut werden kann. Die für das städtebauliche Erscheinungsbild, auszubildende Raumkanten oder auch immissionsschutzrechtliche Belange wichtige „geschlossene Bebauung“ kann so zumindest im Erdgeschoss realisiert werden.

WA 1, WA 2, WA 3

In diesen Baugebieten ist offene Bauweise (o) festgesetzt, die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen bestimmt und beträgt in der Grundstückstiefe 30,0 Meter, im WA 3 entsprechend der Grundstücksgröße. Mit dieser Ausweisung wird dem Bestand entsprochen und der in diesen Wohngebieten vorherrschende Charakter einer Gartenstadt, mit Ein – bis Zweifamilienhäusern und relativ großen Grundstücken, unterstützt.

MI 1

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Die Überbaubarkeit des Gebietes wird im der Straße abgewandten Bereich durch Baugrenzen, an der Poststraße jedoch durch eine Baulinie definiert. Durch die Baulinie wird sichergestellt, dass der Schwerpunkt der möglichen Bebauung an der Poststraße liegen wird. Der Versprung der Baulinien entspricht dem baulichen Bestand im östlichen Abschnitt des Baugebietes.

MI 2,

Es ist abweichende (a) Bauweise festgesetzt, d.h. die Gebäude werden mit einseitigem seitlichen Grenzabstand errichtet. Auch hier wird die Überbaubarkeit des Gebietes im der Straße abgewandten Bereich durch Baugrenzen, an der Poststraße jedoch durch eine Baulinie definiert.

MI 3

Im Gegensatz zu dem MI 2, mit dem es räumlich verbunden ist, wird für das MI 3 offene Bauweise festgesetzt, die Überbaubarkeit wird durch Baugrenzen festgelegt.

MI 4

Es ist abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude entlang der Poststraße müssen, im übrigen Gebiet können sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Eine Baulinie sorgt für eine spätere Neubebauung in der Flucht der Poststraße und entlang des Weges „A“. Letztere regelt auch die Zulässigkeit von Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen gemäß Bauordnung. Um auch bei durchgängiger oder mehr als 10 Meter langer Bebauung entlang des Weges eine geeignete Feuerwehraufstellfläche zu gewährleisten muss in diesem Fall eine Bebauung um mindestens 2 Meter von der festgesetzten Baulinie zurückgesetzt werden. Die restliche Überbaubarkeit der Grundstücke ist durch Baugrenzen geregelt.

MK 1

Es ist abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude entlang der Poststraße müssen, im übrigen Gebiet können sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Baulinien sorgen für eine spätere Neubebauung in der Flucht der Poststraße und entlang der Wege „A“ und „B“. An den Wegen „A“ und „B“ wird so auch die Zulässigkeit von Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen gemäß Bauordnung geregelt. Um auch bei durchgängiger oder mehr als 10 Meter langer Bebauung entlang der Erschließungswege eine geeignete Feuerwehraufstellfläche zu gewährleisten muss in diesem Fall eine Bebauung um mindestens 2 Meter von der festgesetzten Baulinie zurückgesetzt werden. Ausnahmsweise ist an den Erschließungswegen A-E auch ein Rücksprung von der Baulinie um max. 3,0 Meter oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. Die Bebaubarkeit entlang der Scharenbergstraße wird durch Baugrenze geregelt.

MK 2

Es ist abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude entlang der Post- und Bahnhofstraße müssen, im übrigen Gebiet können sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Baulinien sorgen für eine spätere Neubebauung in der Flucht der Post- und Bahnhofstraße und entlang der Wege „B“ und „C“. An den Wegen „B“ und „C“ wird so auch die Zulässigkeit von Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen gemäß Bauordnung geregelt. Um auch bei durchgängiger oder mehr als 10 Meter langer Bebauung entlang der Erschließungswege eine geeignete Feuerwehraufstellfläche zu gewährleisten muss in diesem Fall eine Bebauung um mindestens 2 Meter von der festgesetzten Baulinie zurückgesetzt werden.

MI 5, MI 6

Es ist abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude entlang der Post- und Scharenbergstraße müssen, im übrigen Gebiet können sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Baulinien sorgen für eine spätere Neubebauung in der Flucht der Scharenberg- und Bahnhofstraße und entlang der Wege „C“, „D“ und „E“. An den Wegen „C“ bis „E“ wird so auch die Zulässigkeit von Abweichungen von den Abstandsflächenregelungen gemäß Bauordnung geregelt. Um auch bei möglicher durchgängiger Bebauung entlang der Erschließungswege eine geeignete Feuerwehraufstellfläche zu gewährleisten muss in diesem Fall auch hier eine Bebauung um mindestens 2 Meter von der festgesetzten Baulinie zurückgesetzt werden.

MI 7

Eine Bauweise soll hier nicht festgesetzt werden, der Bestand erlaubt nur wenige Neubauten. Ebenso wie bei den MI 5 und MI 6 wird die Überbaubarkeit an der Bahnhofstraße sowie an der neuen Scharenbergstraße, sowie entlang des Weges „E“ durch Baulinien bestimmt, die restliche Überbaubarkeit regelt sich durch Baugrenzen. Im MI 7 ist ein Erhaltungsgebiet festgesetzt. Ausschlaggebend für die Festsetzung als Erhaltungsgebiet ist der hinsichtlich Struktur und Bausubstanz vorhandene Restbestand einer vormals für das Dorf „Seegefild“ typischen Bebauung und Nutzung. Die Bebauung in der Bahnhofstraße 63-65 stammt aus der Zeit um 1900 mit Ergänzung der Nebengebäude etwa um 1930.

2.4 Flächen für Gemeinbedarf

2.4.1. Sporthalle und Kleinspielfelder

2005 wurde das Büro IDAS mit einer aktuellen Analyse zur Sportstättensituation in Falkensee beauftragt. Dabei wurde sowohl der Bestand detailliert untersucht, als auch der Bedarf an verschiedenen Einrichtungen nach zwei unterschiedlichen Methoden ermittelt. Einmal nach einem verhaltensorientierten Ansatz, also sportverhaltensbasiert. Dabei orientierte man sich am realen Sportverhalten der Bevölkerung der Stadt Falkensee und damit nachfrageorientiert. Es erfolgte eine Berechnung des Sport- und Sportanlagenbedarfs nach dem Leitfaden für die Sportstättenentwicklungsplanung (BUNDESINSTITUT FÜR SPORTWISSENSCHAFT, 2000) auf der Basis einer Befragung der Bevölkerung, an Schulen und in Sportvereinen. Zweitens wurde nach einer richtwertbezogenen Methode (Goldener Plan Ost) verfahren. Dabei wurden die erhobenen Sportstättenbestände dem zuvor ermittelten Bedarf an Sportstätten gegenübergestellt. Nach beiden Methoden ergab sich ein immenses Defizit im Sektor Sport/Freizeit und der Handlungsbedarf für die Stadt wurde überdeutlich. Da die geplante Halle zunächst zwei bestehende Felder ersetzt (Stadthalle), darüber hinaus nur zwei neue beinhaltet, kann mit diesem Projekt lediglich ca. ein Fünftel des prognostizierten Bedarfes abgedeckt werden. Weitere Möglichkeiten bieten sich dann im Umfeld vorhandener oder geplanter Schulstandorte.

Auszug aus Sportstättenanalyse (Anlage 1)

Gegenüberstellung der ermittelten Defizite nach Goldener Plan Ost (GPO) und- und Leitfaden-Bilanzierung für Sportstätten der Grundversorgung in m² und AE

Sportanlage	Größe einer AE*** [m ²]	GPO-Bilanz [m ²]	GPO-Bilanz [AE]	Leitfaden-Bilanz [m ²]	Leitfaden-Bilanz [AE]
Sportplatz	7.630	-51.941	-6,8	-75.296	-9,9
Tennisplatz und -halle	668	-27.836	-41,7	+132	+0,5
Sporthalle	405	-4.947	-12,2	-4.940	-12,2
Hallenbad	250	-587	-2,4	-165	-0,7
Freibad	400	-2.104	-5,3	-968	-2,4

***AE = Anlageneinheit

Die überbaubare Fläche für die geplante 4-Feld-Sporthalle beträgt ca. 66,5 m in der Tiefe und ca. 79,5 m in der Breite. Sie wird durch Baugrenzen bestimmt, welche eine in Maßen erweiterte Baukörperausweisung darstellen und sich vorrangig am „Campus“ orientieren. Südlich und östlich reichen die Baugrenzen bis an die neue Erschließungsstraße heran. Ein ca. 16 m x 10 m großer Bereich wurde ausgespart. Hier befindet sich eine Eiche, welche als erhaltenswerter Einzelbaum eingestuft wurde. Die zwischenzeitlich aufgegebene Höhenbeschränkung der Halle an deren Front zur neuen Scharenbergstraße wurde in der aktualisierten Fassung des B-Planes zur öffentlichen Auslegung wieder aufgenommen. Durch eine Knotenlinie wurde der Bereich festgelegt, in dem die Gebäudehöhe max. 9,0 Meter über Gehweg betragen darf. Damit wird den Bedenken von Anliegern bezüglich des unmittelbaren räumlichen Eindrucks der Halle Rechnung getragen.

Die westlich anschließende Fläche für Kleinspielfelder und Sportanlagen, nutzbar sowohl für die Schule als auch im Freizeitbereich, umfasst ca. 4.200 m². Die einzelnen Anlagen bedürfen keiner weiteren Festsetzung im B-Plan. Eine auch mit der Schulverwaltung abgestimmte Detailplanung vom Landschaftsplanungsbüro Trautmann-Götz belegt deren grundsätzliche Unterbringungsmöglichkeit auf der Fläche.

2.4.2. Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

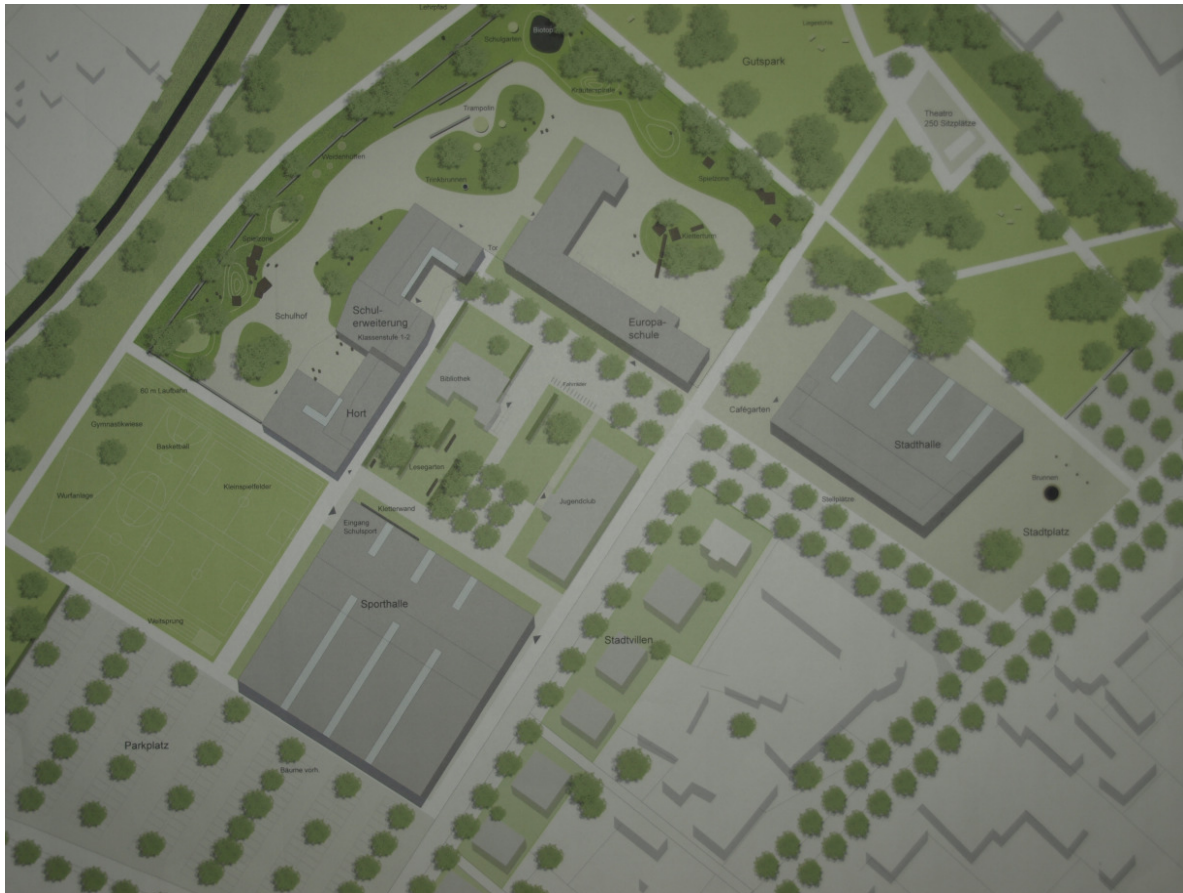
Der Schwerpunkt liegt hier auf dem bisher als Schulhof der Klassenstufen 1-3 genutzten Platz vor dem heutigen Gebäude der Grundschule, auf welchem sich derzeit die Stadtbibliothek im ursprünglichen „Dorf“-Schulgebäude befindet. Der Schulhof wird in der Perspektive – den jeweiligen Klassenstufen entsprechend – hinter die zukünftigen Schulgebäude (Bestand und Neubau) verlegt. Der frühere Schulhof wird zu einem öffentlichen Platz entwickelt. Die jetzige Bibliothek und die ehemalige Musikschule sind mit erweiterten Baugrenzen umfasst, so dass ein gewisser Spielraum bei Ausbau- oder Sanierungsmaßnahmen erhalten bleibt. Eine zusätzliche Bebauung des Platzes ist nicht vorgesehen. Die bestehenden Gebäude unterliegen nicht dem Denkmalschutz, ihr Bauzustand ist mittel bis gut, sie sollen ihrer zentralen Lage entsprechend attraktive Nutzungen erhalten. Möglich sind Versammlungsräume mittlerer Größe, vielleicht eine Probebühne oder andere jugendorientierte oder dem kulturell-sportlichen Charakter des Standortes entsprechende Einrichtungen. Durch die bestehenden und geplanten Wegeverbindungen werden Sichtbeziehungen zwischen den verschiedenen Gebäuden, aber auch zum Gutspark, den Spielfeldern und der Bahnhofstraße hergestellt, so dass der Platz vom räumlichen Eindruck her nicht geschlossen sondern offen erlebt werden kann.

Stadthalle

Der Neubau der Stadthalle schließt mit seinen Baugrenzen direkt an den „Stadtplatz“ an. Die Baugrenzen umfassen eine Fläche von 44,5 mal 72,0 m, die Höhe des Gebäudes ist auf max. 50 m über NHN begrenzt. Das entspricht etwa einer Höhe des Gebäudes von max. 17 Metern. Die überbaubare Fläche beträgt nach Baugrenzen maximal etwas über 3.200 m², nach der GRZ (0,7) ca. 3.100 m². Zwischen Stadthalle und Schulbau (alt) ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg vorgesehen, der zugleich auch für Anlieferungszwecke der Stadthalle genutzt werden könnte. Der Neubau ist notwendig, da das bisherige Gebäude sowohl von der Bausubstanz her, als auch in seiner Ausstattung und Flexibilität nicht mehr den Ansprüchen an eine vielfach nutzbare Veranstaltungshalle entspricht. Die Ausrichtung soll sich auf kulturelle Ereignisse beziehen, aber auch ein ergänzendes Angebot, z.B. Bibliothek oder Gastronomie, sollen grundsätzlich möglich sein.

2.4.3. Europaschule

Für den Bereich des Geländes der Europaschule am Gutspark, für die Stadthalle sowie für die geplante Sporthalle wurde 2006 ein architektonischer / freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt, welcher grundlegende Ideen für die zukünftige Standortentwicklung lieferte. Die weitere städtebauliche Planung soll sich grundsätzlich am Siegerentwurf orientieren.



1. Preis Städtebaulicher Wettbewerb, Büro Bumiller,

„Der Siegerentwurf (s. Abb. oben) bündelt die Nutzungen an den neuen, als öffentlichen Raum ausgebildeten „Campus“, der durch seine atmosphärischen Qualitäten überzeugt. „Die harmonische Einheit der Gebäude erzeuge einen hohen gestalterischen Wert“, urteilte das Preisgericht. Über Wege- und Grünvernetzungen wird das bauliche Ensemble geschickt in den Gutspark integriert. Für Hort und Schule wird ein ergänzender Neubau vorgeschlagen, so dass eine Umsetzung auch bei laufendem Schulbetrieb erleichtert wird.

Der Erweiterungsbau der Europaschule umfasst sowohl Klassen- als auch Horträume. Er steht mit seiner Längsachse rechtwinklig zum bestehenden Schulgebäude. Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die Tiefe beträgt 25,0 m, die Länge des Baufeldes erstreckt sich über ca. 69 m zwischen den Gebäudefluchten des Schulhauptgebäudes und der ehemaligen Musikschule. Die überbaubaren Flächen richten sich nach dem in seinen Kopfseiten geschwungenen Entwurf, dieser ist für die Tiefe des Baufeldes maßgeblich. Die zum Neubau gehörigen Freiflächen (u.a. Schulhof, Spielflächen, usw.) sind zum Grünzug am Radwanderweg ausgerichtet, und bieten den Kindern in Verbindung mit ihrem Pausenhof eine ruhige und entspannte Umgebung. Das Gleiche gilt für die Neuordnung der Pausenfläche des „Altbaus“ der Europaschule. Die Orientierung zum Gutspark mit den Möglichkeiten, diesen auch mit zu nutzen, ist eine Bereicherung für die gesamte Schuleinrichtung.

2.4.4. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Hierbei handelt es sich, neben dem im Neubau der Europaschule integrierten Hort um die Kindertagesstätte am Gutspark. Sie hat eine durch Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Fläche von 20,0 auf 58,0 m, die GRZ beträgt 0,3 bei einer auf II begrenzten Anzahl der Geschosse. Da es sich hier um einen sanierten Altbau handelt, sind die Baugrenzen dem Bestand angepasst, eine bauliche Erweiterung ist nicht vorgesehen.

2.5. Öffentliche Grünflächen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch das Landschaftsplanungsbüro Trautmann/ Götz ein Umweltbericht und eine Eingriffsregelung nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz erarbeitet. Beide Gutachten sind dieser Begründung beigelegt.

Die öffentlichen Grünflächen sind als öffentliche Parkanlagen festgesetzt. Eine zielgerichtete Nutzungsverteilung innerhalb der Fläche soll Bereiche unterschiedlicher Qualität und Funktion hervorbringen. Eine strikte Trennung soll dabei nicht erfolgen, vielmehr ist ein kontinuierlicher Übergang und eine Verknüpfung der einzelnen Bereiche vorgesehen. Die eingetragenen Wegeverbindungen sind nachrichtlich und geben die bisher entwickelten groben Linien der Planung wieder. Es liegt ein Planungsvorentwurf für diesen Bereich vor.

Öffentliche Parkanlage ohne besondere „Zweckbestimmung“ sind die Bereiche des Guts Parks sowie die Fläche südlich der Ringpromenade und nordöstlich der verlängerten Geschwister-Scholl-Straße auf beiden Seiten des Schlaggrabens. Die Fläche zwischen Ringpromenade und Schlaggraben, begrenzt durch die Geschwister-Scholl-Straße und den Parkplatz ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Hier soll als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigung der Schutzgüter die Neuerrichtung eines längsführenden Nebengrabens zum Schlaggraben zur Wiedervernässung der Fläche beitragen. Dieser Graben soll das Oberflächenwasser dauerhaft halten und einen wirksamen Zwischenspeicher zur Entlastung des Schlaggrabens bieten. Vgl. TF 19.

Die Fläche südwestlich neben der Kita am Guts Park ist als Schwerpunkt für spielerische Angebote vorgesehen, was die Zweckbestimmung „Spielplatz“ nach außen hin verdeutlichen soll. Diese Fläche soll als Übergangsfläche zwischen Kita/Hort und Schule zum Spielen für Kinder gewidmet sein, eine Entwurfsplanung hierfür liegt vor. Eine konkrete Abgrenzung oder Verortung ist wie zuvor beschrieben nicht möglich und auch nicht gewollt. Es erfolgt auch ein konzeptioneller Übergang zum Bereich nordwestlich des Schulgeländes, wo ein Angebot an Sport- und Spielbereichen entstehen soll. Dieses erfolgt zwar überwiegend in Bezug zur Schule, soll aber auch gleichzeitig für die Öffentlichkeit den Bereich nutzbar und erlebbar machen.

Nordwestlich des Parkplatzes ist die Zweckbestimmung „Sickerfläche“ in die öffentliche Grünfläche eingetragen. Diese wird erforderlich, um das anfallende Oberflächenwasser des Parkplatzes, der Sporthalle, der Sportfreiflächen und der angrenzenden Verkehrsflächen aufzufangen, zwischen zu speichern und dann bei erhöhtem Niederschlag per Überlauf in den Schlaggraben abzuleiten. Gleichzeitig dient die Sickerfläche als Ausgleichsmaßnahme für die eingriffsrelevanten Schutzgüter, in dem sie die Wiedervernässung des Moorbodenstandortes ermöglicht.

Eine weitere öffentliche Grünfläche ist zwischen dem Parkplatz an der Ringpromenade und dem letzten Wohngrundstück ausgewiesen. Sie ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet und kann als Ausgleichsmaßnahme für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Klima, Wasser und Landschaftsbild die Eingriffsbilanz dieses Bebauungsplanes verbessern, ihre Größe beträgt ca. 250 m² Vgl. TF 18.

2.6. Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans (TF 22). Im Bebauungsplan werden folgende, neu zu erstellende Verkehrsflächen festgesetzt:

WA3: Anschluss der Ringpromenade an die Reinickestraße

Sowohl Ringpromenade wie auch Reinickestraße dienen in diesem Abschnitt ausschließlich der Erschließung angrenzender Grundstücke. Eine Bedeutung dieser Verkehrsflächen für andere Siedlungsbereiche ist nicht gegeben und stellt sich auch im Ergebnis dieser Planung nicht ein. Die Reinickestraße ist als Sackgasse mit geringer Breite nicht geeignet bestehende genormte Anforderungen an Erschließungsanlagen zu erfüllen. Es wäre zumindest eine auch für LKW geeignete Wendemöglichkeit am Ende der Verkehrsfläche notwendig, was auch für den Endabschnitt der Ringpromenade zutrifft. Eine Alternative dazu ist die Verbindung beider Straßenabschnitte. Dies beansprucht nicht nur weniger Fläche, sondern bietet durchaus auch andere Vorteile, sichert z.B. im Havariefall eine Zugänglichkeit aus beiden Richtungen.

Bereich nördlich der Poststraße:

Umfahrung des Parkplatzes mit zwei Verbindungsstraßen von je 6m Breite

Innerhalb der 9,5 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche wird eine Fahrbahn mit 6 Metern Breite vorgesehen, welche den Parkplatz umlaufend als Einbahnstraße beschildert werden soll. Sie ermöglicht auch innerhalb der Straßenverkehrsfläche Halten und Parken, z.B. auch für Busse oder Lieferverkehr. Dies wird bei der nach Planung konzentrierten Nutzung im Umfeld und der doch relativ dichten Bebauung für dringend erforderlich gehalten.

Parallel der Bahnhofstraße/Bereich an der Stadthalle:

Neubau der verlängerten Scharenbergstraße mit drei Verbindungswegen (C, D und E) von je 5 m Breite, Anschluss an die Straße „Am Gutspark“ und an die Bahnhofstraße.

Zwischen dem Parkplatz und der Straße „Am Gutspark“ soll eine direkte Verkehrsanbindung erstellt werden. Diese dient neben der Erreichbarkeit von Parkplatz und öffentlichen Einrichtungen aus nördlicher Richtungen nicht zuletzt auch der Erschließung der auf den Privatflächen zulässigen Bebauung in den Mischgebieten MI 5-7 und im MK 2. Darüber hinaus wird damit der Tatsache Rechnung getragen, dass eine erhebliche Anzahl der Grundschüler mit dem Auto gebracht und abgeholt wird. Diese am Campus entlang verlaufende Straße bietet hierfür Möglichkeiten und gewährleistet durch den unmittelbaren Anschluss an das Campus-Gelände so auch einen sicheren Schulweg. Die heutige Situation mit der Sackgasse „Am Gutspark“ ist absolut unbefriedigend und birgt erhebliches Konflikt- und Gefährdungspotential im unmittelbaren Schuleingangsbereich.

Die Stichwege (A, B, C, D und E) zwischen Scharenberg-, Bahnhof- sowie Poststraße sind nicht für Kfz-Durchgangsverkehr vorgesehen, sollen aber für Fußgänger und Radfahrer eine kurze und direkte Verbindung der einzelnen Bebauungsgebiete und Funktionsbereiche sicherstellen. Eine Öffnung und hohe „Durchlässigkeit“ des Gebietes wird als notwendig bzw. vorteilhaft für die vorgesehene gewerbliche Nutzung erachtet. Darüber hinaus befindet sich in diesen Flächen die leitungsgebundene Erschließung angrenzender Bauflächen. Nicht zuletzt sind die Wege aber auch als Zufahrt zu Grundstücken und individuell anzulegenden Stellplätzen auf den Bauflächen zwingend erforderlich. Dem steht die zugelassene Überbauung in entsprechender Höhe nicht entgegen. Die Wegebreite ermöglicht auch entgegenkommenden Fahrzeugen das Passieren.

Alle anderen Straßen sind in ihrer vorhandenen Dimension als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und werden so übernommen.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Radweg der Sympathie

Dieser führt von der Kreuzung Fugger-/ Poststraße bis an die verlängerte Geschwister-Scholl-Straße. Die Weiterführung dieses überregional bedeutsamen Radweges liegt derzeit nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Parkplätze

Im Geltungsbereich befinden sich nach derzeitiger Planung zwei öffentlich ausgewiesene Parkplätze. Einmal der bestehende Platz an der Ringpromenade mit ca. 50 Stellplätzen und der zentrale Parkplatz an der Scharenbergstraße, der als P+R (Park and Ride) Parkplatz für den nahe gelegenen Bahnhof genutzt werden soll, mit etwa 250 Plätzen. Hierbei sind die vorgesehenen Stellflächen für Fahr- und Motorräder nicht gesondert dargestellt. Auch innerhalb der neuen Erschließungsstraßen sind Kurzparkmöglichkeiten vorgesehen. Als öffentliche Stellfläche für PKW ist ebenfalls die südlich des MI 1 erweiterte Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

Stadtplatz

Fußgängern und Radfahrern vorbehalten bleibt auch die Fläche „Stadtplatz“ vor der Stadthalle. Hier soll neben der allgemeinen Nutzung als Erholungsfläche mit entsprechendem Mobiliar auch eine Nutzung als Fläche z.B. für Wochenmarkt o.ä. möglich sein.

Private Stellplatzanlagen

Es gibt eine private Stellplatzanlage auf Flurstück 24, unmittelbar neben der ehemaligen Musikschule. Hier befinden sich die erforderlichen Stellplätze für Nutzer des Hauses Bahnhofstraße 79 – 81. Das Grundstück bietet die einzige gebäudefreie Lücke für die Umsetzung der rückwärtigen Erschließung. Mit Planung der neuen Erschließungsstraße wird daher eine Neuordnung oder Verlagerung bisheriger Stellplätze erforderlich. Individuell genutzte Stellplätze, z.B. für Wohnungsinhaber, sollen weiterhin separat ausgewiesen werden. Die dafür festgesetzte Flächen ermöglicht den Bedarf an „privaten“, individuell abschließbaren Stellplätzen abzudecken. Darüber hinaus sind aber auch Stellplätze für die Anforderungen gewerblicher Nutzer bzw. deren Kunden erforderlich. Für diesen Zweck ist nicht unbedingt eine direkte Zuordnung und die Bereitstellung abschließbarer Stellplätze erforderlich. Vielmehr muss im Umfeld der gewerblichen Nutzung grundsätzlich ein möglichst bedarfsdeckendes Angebot an Stellplätzen mit entsprechendem „Wechselpotential“ bereitgestellt werden. Diese Möglichkeit wurde bei der Planung der Verkehrsflächen soweit möglich berücksichtigt. So sollen auch im näheren Umfeld des in Rede stehenden Standortes z.B. Kurzparkplätze ausgewiesen werden. Für die Aufteilung der Verkehrsflächen liegt eine detaillierte Planung im Vorentwurf vor. Diese Planung ist jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.



Erschließung Stadtzentrum, Entwurf Büro Kiertscher

2.7. Textliche Festsetzungen

1. In den **Kerngebieten (MK)** sind Nutzungen nach § 7 Absatz 2 Nr. 5 BauNVO nicht, Nutzungen nach Absatz 3 Nr. 1 auch nicht ausnahmsweise zulässig. Wohnungen sind nur oberhalb des 1. Vollgeschosses, Einzelhandelsbetriebe nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig.

Damit wird bestimmt, dass „Tankstellen im MK 1 und MK 2 nicht zulässig sind. Der Zentrumsfunktion nicht zuträgliche Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, was durch die Sortimentsliste für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe präzisiert wird. Ebenso wird geregelt, dass Wohnnutzung in diesen Gebieten angeboten wird. Gerade die Schaffung von Wohnraum wird als wesentliches Element zur angestrebten Entwicklung des Stadtzentrums betrachtet.
2. In den **Mischgebieten (MI)** sind Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 nicht zulässig, Nutzungen nach Absatz 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur mit zentrenrelevantem Sortiment gemäß Sortimentsliste zulässig.

Hier sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten sollen auch in überwiegend gewerblich geprägten Teilen des Gebietes nicht zulässig sein. Die Einschränkung für Einzelhandelsbetriebe auf ein zentrenrelevantes Sortiment soll die erwünschte Qualität der gewerblichen Nutzung im Zentrum unterstützen.
3. In den **MK1-2 und MI 4-7** sind entlang der an Scharenberg-, Post- oder Bahnhofstraße verlaufenden Baulinien Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die Bebauung muss seitlich bis an die Grenze der Wegeflächen A-E heran erfolgen. Eine Überbauung der Wege A-E ist bis zu einer Tiefe von max. 16 Metern, gerechnet ab Post-, Bahnhof-, bzw. Scharenbergstraße, zulässig, wenn dabei eine lichte Höhe von mindestens 3,5 Metern eingehalten wird. Ausnahmsweise ist an den Wegen A-E ein Rücksprung von der Baulinie um max. 3,0 Meter oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass bei einer Bebauung der „Stirnseiten“ der Gebiete der seitliche Abschluss einheitlich auf der Baulinie erfolgt. Es sollen Freiflächen zu den Innenräumen und nicht zu Erschließungswegen hin orientiert sein. Die Überbauung der Erschließungswege soll möglich sein. Die Straßenfront der Bahnhofstraße soll zwischen den Erschließungswegen möglichst geschlossen wirken. Die Höhenangabe entspricht der benötigten Durchfahrtshöhe für die Feuerwehr. Die Möglichkeit entlang der Erschließungswege in den Obergeschossen Rücksprünge von der Baulinie auszuführen, kommt einer möglichen Wohnnutzung dort durch ausreichend Lichteinfall und Abstand von einer ggf. gegenüberliegenden Bebauung entgegen.
- 3.a In den **MK1-2 und MI 4-7** ist in den nicht von der TF Nr. 3 erfassten Abschnitten entlang der Wege A-E, im MI 4 auch entlang der Scharenbergstraße, eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Eine um max. 3 Meter von festgesetzten Baulinien zurückgesetzte Bebauung ist in diesen Abschnitten ausnahmsweise zulässig. Eine um mindestens 2 Meter, max. 3 Meter gegenüber der Baulinie zurückgesetzte Bebauung muss in diesen Abschnitten zwingend erfolgen, wenn entlang der jeweiligen Wegefläche A,B,C,D oder E eine durchgehende oder mehr als 10 m lange Bebauung erfolgt.

Die Festsetzungen 3 und 3a sind zur Präzisierung der abweichenden Bauweise erforderlich.

4. In den **MI 2 und 4-7** sind im 1. Vollgeschoss nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 5 BauNVO zulässig. Wohnnutzung ist nur oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Erhaltungsgebiet gemäß § 172 BauGB im **MI 7**.

Zulässig sollen sein: Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und nach Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Wohnnutzung soll im Erdgeschoss nicht möglich sein. Diese Festsetzung gilt nicht für das alte Bauerngehöft, welches als Erhaltungsgebiet festgesetzt wurde. Auf Grund der geringeren Geschossigkeit soll hier keine Nutzungseinschränkung bezüglich der Gebäudeebenen erfolgen.

5. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen gemäß § 172 BauGB in dem **im MI 7 festgesetzten Erhaltungsgebiet** die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass Einfluss auf Errichtung, Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderungen der Gebäude und damit den Erhalt der Eigenart des ehemaligen Bauerngehöftes genommen werden kann.

6. Die **Fassaden von Gebäuden** innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind wie folgt zu gestalten:

- Putzfassade
- Klinker in Rottönen sind zur Fassadengliederung zulässig, z.B. an Eingängen, in Sockelbereichen, Fensterbändern oder Pfeilervorlagen
- max. 20 % Klinkeranteil

Die Vorgaben sollen sicherstellen, dass sich die sehr verschiedenen Gebäude um den Campus herum zu einem Gesamtensemble entwickeln. Dabei werden die Elemente der heutigen Fassadengestaltung aufgenommen. Als dominierend wird dabei das gerade sanierte Gebäude der Grundschule mit seiner Putzfassade angesehen, welche auch die frühere Musikschule aufweist. Das älteste Schulgebäude am Platz, die heutige Bibliothek, wurde dagegen als „Klinkerbau“ errichtet. Zukünftige Gebäude am „Campus“ sollen die vorhandenen Elemente der Fassadengestaltung aufnehmen und so zu einem letztlich ausgewogenen städtebaulichen Erscheinungsbild führen.

7. **Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO** sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Diese Festsetzung verhindert das beliebige Abstellen von PKW auf den Grundstücken. Diese Anlagen sollen in Gebäudenähe angelegt werden.

8. Innerhalb der **Baugebiete WA, MK und MI** sind alle Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich vermindern Maßnahmen, wie Betonunterbau, Fugenverguss o.ä. sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung ist erforderlich, um Bodenfunktion und Regenwasserversickerung im Gebiet zu stärken.

9. **Werbeanlagen allgemein:**
- Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlagen sind unzulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und hier in Höhe des EG bis max. zur Fensterbrüstung des 1. OG zulässig.
 - Werbeanlagen sind waagrecht anzuordnen. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind zusammenzufassen.
 - Das Zusammenfassen von Werbeanlagen über mehrere Gebäude ist unzulässig.
 - Werbeanlagen mit Blink-/und oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig
 - In festgesetzten Grünflächen sind Werbeanlagen unzulässig.
10. **Werbeanlagen in WA**
- sind nur bis zu einer max. Ansichtsfläche von 1,0 m², nur an der Stätte der Leistung und nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen zulässig.
 - Werbeanlagen mit Schriftzügen von mehr als 1 Meter Länge sind in Form von Einzelbuchstaben auszuführen.
11. **Werbeanlagen in den MK und MI:**
- einzelne Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 6 m², nur an der Stätte der Leistung und nur an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen zulässig.
 - Soweit sich die gewerbliche oder sonstige Einrichtung in einem Gebäude befindet, dessen Erschließung nicht unmittelbar über die Bahnhof- bzw. Poststraße erfolgt, sind in den **MK und MI 4 - 7** auch zulässig:
- Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 0,25 m² Ansichtsfläche an den Fassadenflächen neben dem Eingang oder Durchgang zu dieser Einrichtung **oder**
 - Sammelanlagen als selbständige bauliche Anlage (z.B. Pylon) mit einer Höhe von max. 1,5 m über Gelände und einer Ansichtsfläche von max. 1 m² auf den Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude.
 - Auskragende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Länge von 0,50 m - gemessen von der Fassadenfläche bis zum äußersten Punkt des Auslegers – einer Höhe von maximal 1,0 m und einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m über Gelände zulässig.
12. **Werbeanlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche:**
- Werbeanlagen sind nur innerhalb der für kulturellen bzw. sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen festgesetzten Flächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Abweichend davon ist innerhalb aller Flächen für Gemeinbedarf pro Gebäude eine Werbeanlage mit einer Größe von maximal 6 m² zur Namensnennung des Gebäudes bzw. zum Hinweis auf die sich im Gebäude befindende öffentliche Nutzung, zulässig.
 - Werbeanlagen sind nur wie folgt zulässig:
 - an den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen in einer Höhe von 3 - 4 m über Gelände und einer Größe von maximal 6 m²
 - als auskragende Werbeanlagen bis zu einer Länge von 0,50 m - gemessen von der Fassadenfläche bis zum äußersten Punkt des Auslegers – und einer Höhe von maximal 1,50 m und einer lichten Höhe von mind. 2,5 m über Gelände
 - als selbständige bauliche Anlage in Form eines Schaukastens bzw. Pylons mit einer maximalen Höhe von 3 m für Veranstaltungshinweise

Die Festsetzung des Umfangs, des Ortes und der Art von Werbeanlagen wird erforderlich, weil die in der Stadt hierzu bestehende Satzung im Fall des Zentrums einer Präzisierung bedarf. Die Konzentration und Häufung gewerblicher Nutzungen und öffentlichkeitsrelevanter Gemeinbedarfseinrichtungen begründet andere Anforderungen an Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen als im übrigen Stadtgebiet. Von den allgemein geltenden Regelungen gemäß Satzung über Werbeanlagen werden für das Zentrum daher Abweichungen zugelassen.

13. Festsetzungen zum resultierenden Schalldämmmaß.

Bahnhofstraße

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Bahnhofstraße müssen im **Baufeld MK2** die der Straße zugewandten Außenbauteile der Gebäude ein resultierendes Schalldämmmaß von 45 dB(A) für Wohnräume und von 40dB(A) für Büroräume oder ähnliche Räume aufweisen.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Bahnhofstraße müssen im **Baufeld MI5 und MI6** die der Straße zugewandten Außenbauteile der Gebäude ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB(A) für Wohnräume und von 35dB(A) für Büroräume oder ähnliche Räume aufweisen.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Bahnhofstraße müssen im **Baufeld MI7** die der Straße zugewandten Außenbauteile der Gebäude ein resultierendes Schalldämmmaß von 35(A) dB für Wohnräume und von 30dB(A) für Büroräume oder ähnliche Räume aufweisen.

Poststraße

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Poststraße müssen im **Baufeld MK2** die der Straße zugewandten Außenbauteile der Gebäude ein resultierendes Schalldämmmaß von 45 dB(A) für Wohnräume und von 40dB(A) für Büroräume oder ähnliche Räume aufweisen.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Poststraße müssen im **Baufeld MK1, MI4 und MI2** die der Straße zugewandten Außenbauteile der Gebäude ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB(A) für Wohnräume und von 35dB(A) für Büroräume oder ähnliche Räume aufweisen.

Hansastraße

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Hansastraße müssen im **Baufeld MI1 und MI2** die der Straße zugewandten Außenbauteile der Gebäude ein resultierendes Schalldämmmaß von 40 dB(A) für Wohnräume und von 35dB(A) für Büroräume oder ähnliche Räume aufweisen.

Zum Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen der Hansastraße müssen im **Baufeld WA1 und WA2** (Flurstücke 134-138; 160-161) die der Straße zugewandten Außenbauteile der Gebäude ein resultierendes Schalldämmmaß von 35 dB(A) für Wohnräume und von 30dB(A) für Büroräume oder ähnliche Räume aufweisen.

Hinweise: Die Festsetzungen resultieren aus dem zur Planung erstellten schalltechnischen Gutachten. Es wird von einer nahezu geschlossenen Bauweise, insbesondere entlang der besonders konflikträchtigen Bereiche, ausgegangen, so dass auf eine Festsetzung für die Seitenfassaden der Gebäude verzichtet werden kann. Diese Bauweise wurde durch textliche Festsetzungen vorgegeben. Die Anforderungen in den Baufeldern WA 1 und WA 2 werden bereits durch die üblichen Baumaterialien erfüllt, die aufgrund anderer bauphysikalischer Anforderungen ausgewählt werden. Sie stellen somit keine erhöhten Schallschutzanforderungen dar.

14. **An den unter der TF 13 aufgeführten Straßen** sind Schlaf- und Kinderzimmer auf der von den Straßenverkehrsflächen abgewandten Seite zu errichten. Sie sind ausnahmsweise auf der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Seite zulässig, wenn sie mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen sind. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die in Festsetzung Nr. 13 festgelegten resultierenden Schalldämmmaße nicht vermindern. Ausnahmen von den Regelungen der Festsetzungen Nr. 13 können zugelassen werden, wenn ein ausreichender Schallschutz auf anderem Wege sichergestellt werden kann.

Festsetzungen zum Lärmschutz sind aus Gründen des Umweltschutzes bei der im Zentrum entstehenden Emission aus verschiedenen Quellen erforderlich. Es wurde ein Lärmschutzgutachten vom Büro Akustik Office erstellt, aus welchem diese allgemeinen Festsetzungen resultieren. Es ist im Anhang dieser Begründung beigelegt. Davon können sich im Einzelfall Abweichungen ergeben, was dann vorhabenbezogen nachzuweisen ist.

15. Innerhalb der öffentlichen **Verkehrsfläche „Scharenbergstraße“** sind mindestens 20 Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.

16. Innerhalb der öffentlichen **Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“** sind mindestens 80 Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.

17. Innerhalb der öffentlichen **Verkehrsflächen „Ringpromenade“ und „Reinickestraße“** sind insgesamt mindestens 140 Bäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.

18. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 20 Bäume und 120 Sträucher der Pflanzliste anzupflanzen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand gemäß Pflanzliste ist anzurechnen.

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.

19. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zwischen Ringpromenade und Schlaggraben, begrenzt durch den öffentlichen Parkplatz und die Geschwister-Scholl-Straße, ist ein Nebengraben mit Zu- und Abfluss zum Schlaggraben anzulegen.

Durch diese Maßnahme soll neben der Vernässung von Grabenrandbereichen u.a. ein zusätzlicher Stauraum für Niederschlagswasser, welches im Schlaggraben gesammelt wird, geschaffen werden. Die Ausführung muss in Absprache mit den zuständigen Wasserbehörden erfolgen.

Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen.

20. Innerhalb der Fläche mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Auf- oder Abgrabungen nicht zulässig. Das Aufstellen von Spielgeräten ist nur auf befestigtem Untergrund (z.B. Fallschutzmatten) zulässig.

Es handelt sich um eine durch Auffüllung sanierte Altlastenfläche. Ein Bodenabtrag ist zu vermeiden. Insbesondere auch bei der Aufstellung von Spielgeräten, da in deren Umkreis oftmals im Zuge der Nutzung ein Bodenabtrag stattfindet (z.B. unter Schaukeln). Um solches zu vermeiden ist eine Befestigung, z.B. durch Fallschutzmatten o.ä. unerlässlich.

21. Stellplätze:

In den **WA** gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Falkensee in ihrer jeweils gültigen Fassung.

In den **MI, MK und Gemeinbedarfsflächen** gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Falkensee in ihrer jeweils gültigen Fassung bis auf folgende Ausnahmen:

Nutzungsart	Zahl der erforderlichen Stellplätze	
Wohngebäude ab drei Wohneinheiten	1	je Wohneinheit
Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein	1	je 50 m ² Nutzfläche nach DIN 277
Räume mit erheblichem Besucherverkehr	1	Je 30 m ² Nutzfläche nach DIN 277
Läden, Geschäftshäuser	1	Je 50 m ² Nutzfläche nach DIN 277
Versammlungsstätten (außer Sportstätten)	1	Je 10 Sitzplätze
Sportstätten	2	Je 200 m ² Sportfläche
Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1	Je 15 Besucherplätze
Gaststätten, Diskotheken, Vereinshäuser, Clubhäuser, o.ä.	1	Je 20 m ² Gastraumfläche
Grundschulen	1	Je 2 Klassen

22. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Verkehrsflächen können je nach Erfordernis als Fußweg, Fahrgasse oder auch verkehrsbegleitende Grünfläche gestaltet werden. Die Ausgestaltung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Wie auch bei den Werbeanlagen bedarf es für das in der Stadt geltende allgemeine Satzungsrecht zu Stellplätzen im Fall des Zentrums einer Präzisierung. Die Konzentration und Häufung gewerblicher Nutzungen und öffentlichkeitsrelevanter Gemeinbedarfseinrichtungen begründet einen erheblichen Stellplatzbedarf, welcher allerdings bereits zu großen Teilen im öffentlichen Bereich in Verbindung mit Parkzeitbeschränkungen abgedeckt werden soll. Die angestrebte Nutzungsdichte macht es zudem schwierig, den nach Satzung damit verbundenen Stellplatzbedarf auf den Grundstücken auch tatsächlich abdecken zu können. Lediglich für individuell zugeordnete Stellplätze, z.B. für Anwohner, muss zwingend und in vollem Umfang auf den jeweiligen Grundstücken der erforderliche Stellplatzbedarf abgedeckt werden. In den anderen Fällen kann es Abweichungen gegenüber den allgemeinen Anforderungen im übrigen Stadtgebiet geben, welche durch Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden. Bedingt durch die unmittelbare Nähe zum ÖPNV ist die erfolgte Festsetzung der erforderlichen Stellplatzanlagen auch aus verkehrlichen Gründen gerechtfertigt.

Sortimentsliste zentrenrelevanter Sortimente

Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren

Apotheken, medizinische, orthopädische und kosmetische Artikel

Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Schreibwaren und Bürobedarf

Krafträder, Kraftradteile und -zubehör

Textilien

Bekleidung

Schuhe und Lederwaren

Beleuchtungsartikel

Haushaltsgegenstände

Keramische Erzeugnisse und Glaswaren

Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren

Heimtextilien

Elektrische Haushaltsgeräte, Geräte der Unterhaltungselektronik und Musikinstrumente

Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und

Geschenkartikel

Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

Spielwaren

Blumen, Pflanzen und Saatgut, ausgenommen Beetpflanzen, Wurzelstöcke und Blumenerde

Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)

Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software

Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone

Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel),
ausgenommen Sport- und Freizeitboote und Zubehör

Sonstiger Facheinzelhandel, ausgenommen Büromöbel und Brennstoffe

Antiquitäten und Gebrauchtwaren

2.8 Immissionsschutz

Durch die Neuplanung öffentlicher Gebäude sowie die Neuanlage von Verkehrsflächen, sowohl für den fließenden als auch den ruhenden Verkehr, war die Frage einer erhöhten Lärmbelästigung zu klären. Dieses wird ausführlich in dem im Anhang befindlichen schalltechnischen Gutachten behandelt. Daher wird in dieser Begründung nur eine Zusammenfassung der Ergebnisse dargestellt.

Gebäude Sporthalle und Stadthalle, Freiflächen Kleinspielfelder

Sporthalle

Die Halle ist sowohl für die Nutzung durch Vereine als auch durch die im Stadtzentrum vorhandenen Schulen (Europa- und Förderschule) vorgesehen. Ausgehend von einem Halleninnenpegel von unter 90dB(A) als Mittelungspegel und einer baulichen Hülle mit ausreichendem Schalldämmmaß (Baugenehmigung) werden keine Lärm-Immissionskonflikte erwartet.

Stadthalle

Die Erfahrungen mit der jetzigen Stadthalle haben keine Lärm-Immissionskonflikte aufgezeigt. Ein Neubau wird nicht anders beurteilt. Allein schon durch entsprechende Bauvorschriften und Material dürfte er die an ihn zu stellenden Anforderungen deutlich besser erfüllen als der vorhandene Bau. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung und der damit verbundenen Planungsphasen zu untersuchen.

Kleinspielfelder

Die verursachten Beurteilungspegel der Kleinspielfelder an den benachbarten MI und WA liegen sowohl bei Nutzung durch Vereine als auch durch die im Stadtzentrum vorhandenen Schulen (Europa- und Förderschule) deutlich unter den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. der „Freizeitlärmmrichtlinie...“ des Landes Brandenburg, ein Konflikt liegt nicht vor.

Mischgebiete an der Scharenbergstraße, vorhandene gewerbliche Einrichtungen

Für die in den Mischgebieten vorhandenen und auch zukünftig zulässigen Nutzungen wird ein Lärm-Immissionskonflikt ausgeschlossen.

Keine Festsetzung erforderlich

Parkplatz an der Scharenbergstraße (ca. 250 - 300 STPl.)

Die vom Parkplatz verursachten Beurteilungspegel an den angrenzenden MI-Gebieten liegen tags und nachts unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. halten diese gerade noch ein.

Keine Festsetzung erforderlich.

Verkehrslärm an der Verlängerung der Scharenbergstraße bis Straße „Am Gutspark“

Die vom Verkehrslärm Scharenbergstraße verursachten Beurteilungspegel an die angrenzenden MI-Gebiete liegen tags und nachts unterhalb der schalltechnischen Orientierungswerte bzw. halten diese gerade noch ein.

Keine Festsetzung erforderlich.

Bahnhofstraße

Hier werden tags und nachts die schalltechnischen Orientierungswerte deutlich um bis zu 5 dB(A) überschritten. Deshalb werden Festsetzungen zum erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 getroffen.

Poststraße

Auch hier werden tags und nachts die schalltechnischen Orientierungswerte deutlich um bis zu 5 dB(A) überschritten. Deshalb werden Festsetzungen zum erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 getroffen.

Hansastraße

Durch den Verkehrslärm an der Hansastraße werden in den MI und WA tags und nachts Beurteilungspegel hervorgerufen, die die Orientierungswerte deutlich um bis zu 5 dB(A) überschreiten. Deshalb werden Festsetzungen zum erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109 getroffen.

Ringpromenade und Anbindung Reinickestraße

Mit einer angenommenen Verkehrsstärke von 1000 Kfz/Tag werden die Orientierungswerte tags und nachts deutlich unterschritten.

Keine Festsetzung erforderlich.

Schienenverkehrslärm

Aufgrund der relativ großen Entfernungen zu den Bauflächen und der abschirmenden Wirkung vorhandener, teilweise geschlossener Bebauung werden Beurteilungspegel erreicht, welche die schalltechnischen Orientierungswerte DIN 18005 deutlich unterschreiten

Keine Festsetzung erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung erbringt den Nachweis, dass die Neuplanungen hinsichtlich des Lärm-Immissionsschutzes verträglich sind und zu keinen unlösbaren Immissionskonflikten führen werden. Für Details wird auf das Gutachten im Anhang verwiesen.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan bildet den planungsrechtlichen Rahmen für die Entwicklung des Zentrums in Hinsicht auf Bebauung und Nutzung der Flächen. Er dokumentiert die in den letzten Jahren herausgearbeiteten Ziele der Stadtentwicklung für diesen Bereich. Grundsätzlich wurden die aus den Voruntersuchungen zum Sanierungsgebiet abgeleiteten und im Sanierungsplan dargestellten Entwicklungsziele durch die Planung aufgenommen. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, grundsätzlich langfristig orientiert und nicht mit der Sanierung gleich zu setzen. Der Bebauungsplan wirkt sich dabei in den einzelnen Baugebieten unterschiedlich aus. Bisher geltendes Planungsrecht wird durch den Bebauungsplan ersetzt.

Für die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen ist ein Eingriff in privates Eigentum erforderlich, da sich ein beachtlicher Teil der Flächen, welche beansprucht werden müssen, in Privatbesitz befindet. Dies bringt Veränderungen im persönlichen Umfeld der betroffenen Eigentümer mit sich, wofür Entschädigungskosten anfallen werden. Für die zur Öffentlichen Nutzung festgesetzten Flächen fallen zudem Erwerbs-, Herstellungs-, und Unterhaltskosten an. Die Stadt wird sich zunächst um den freihändigen Erwerb der Flächen bemühen, mehrere Teilflächen wurden bereits erworben.

Für die in Privatbesitz verbleibenden Flächen wird durch die Planung eine erhebliche Aufwertung bewirkt. Die bisherigen Grün- und Gartenflächen werden durch die Planung für eine städtische, relativ dichte Bebauung vorbereitet. Die Umsetzung der planerisch vorgegebenen Möglichkeiten obliegt dann den jeweiligen Eigentümern.

Um die durch die Planung verursachten Lasten (z.B. erforderliche Erschließungsflächen) und Begünstigungen zwischen allen Betroffenen möglichst gleichmäßig zu verteilen wurde zudem ein Bodenordnungsverfahren eingeleitet. Dieses wird auch dazu dienen die aus der Historie entstandene Grundstückssituation den heutigen Erfordernissen einer geordneten und dem Standort angemessenen städtebaulichen Entwicklung anzupassen.

Durch den Bebauungsplan wird in Teilbereichen ein Eingriff in Natur- und Landschaft verursacht, welcher gemäß § 1 a BauGB einen Ausgleich erfordert. Dieser ist nach Durchführung der Beurteilung des Eingriffs durch das Büro Trautmann Götz durch Maßnahmen im Bereich des B-Planes auszugleichen. Im folgenden die Zusammenfassung aus dem Umweltbericht:

Das Plangebiet weist folgende städtebauliche Situation auf:

- Seegefelder Anger mit Hinterland, Teilzentrum von Falkensee mit Wohn-, Dienstleistungs- und Erholungsfunktionen sowie öffentlichen Einrichtungen;
- Schlaggraben als lineares, querendes Element und Teil eines übergeordneten Grünzugs;
- Wechsel von mehr oder weniger dicht bebauten Grundstücken sowie von Gehölz-, Ruderal- und Grünflächen, zentrale Grünfläche ist der Gutspark;
- mehrere private und öffentliche Parkplätze verteilt im Plangebiet;
- weitgehend anthropogen beeinflusster Vegetationsbestand;
- teilweise feuchte, grundwassernahe Bodenstandorte (Grabenniederung);
- Grün- und Freiflächen mit einer hohen siedlungsklimatischen Bedeutung.

Mit dem Vorhaben sind negative und positive Auswirkungen unterschiedlicher Intensität auf folgende Schutzgüter zu erwarten.

- Schutzgut Mensch: Bau- und nutzungsbedingt verstärkter Fahrzeugverkehr, erhöhte nutzungsbedingte Lärmbelastung, Sicherung von Wohn-, Arbeits-, Versorgungs- und Erholungsfunktionen.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Beeinträchtigung und Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen, Beeinträchtigung und Verlust von Biotopvernetzungsfunktionen, erhöhte nutzungsbedingte Lärmbelastung, Fällung von Bäumen.
- Schutzgut Boden: Beeinträchtigung und Verlust der Bodenfunktionen durch Neuversiegelung und Bodenverdichtung, Veränderung des Reliefs in den Baufeldern, nutzungsbedingt erhöhter Fahrzeugverkehr.
- Schutzgut Wasser: Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion, Verlust versickerungsfähiger Bodenflächen, bau- und nutzungsbedingte Beeinträchtigung der Grundwasserqualität, abschnittsweise Verrohrung / Überbauung von Gräben.
- Schutzgut Klima: lokale Beeinträchtigung der Wärmeregulationsfunktion, der Luftreinigungs- und Frischluftfunktionen, erhöhte nutzungsbedingte Schadstoffbelastung, Fällung von Bäumen.
- Schutzgut Landschaft, Kultur- und Sachgüter: anlagebedingte bauliche Verdichtung, Eingriff in den Randbereich eines landschaftlich abwechslungsreichen Erholungsraums, Verbesserung der ganzjährigen Erholungsfunktionen und Sportmöglichkeiten.

Als erhebliche Umweltauswirkungen werden bewertet:

- Beeinträchtigung und Verlust von Biotop- und Lebensraumfunktionen (Tiere und Pflanzen),
- die Fällung von Bäumen (Tiere und Pflanzen),
- die Beeinträchtigung und der Verlust der Bodenfunktionen (Boden),
- die Einschränkung der Grundwasserneubildungsfunktion (Wasser) und
- der Verlust versickerungsfähiger Bodenflächen (Wasser).

Eine Verringerung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ergibt sich im Abgleich mit dem im rechtsgültigen Bebauungsplan F 17 "Gutsparkpassage" bereits zulässigen Maß der Bebauung. Eingriffsrelevant sind die Gemeinbedarfsfläche für die Sporthalle und ihre Sportfreiflächen, der angrenzende öffentliche Parkplatz, die Straßenverlängerung der Scharenbergstraße (zur Straße am Gutspark), die rückwärtigen Grundstücksbebauung an der Bahnhofstraße sowie die Verlängerung der Ringpromenade mit ihrer Anbindung an die Reinickestraße.

Als Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzliche Bebauung, für die Eingriffe für Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser sowie für die Baumfällungen sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebiets durchzuführen. Dies sind Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsflächen der Ringpromenade / Reinickestraße und Scharenbergstraße, auf dem öffentlichen Parkplatz an der geplanten Sporthalle sowie Baum- und Strauchpflanzungen im Randbereich des Parkplatzes an der Ringpromenade.

Weiterhin können zwei Bereiche (Sickerfläche am Graben Nr. 552 / Schlaggraben und unbebaute Fläche zwischen Ringpromenade und Schlaggraben) teilweise wiedervernässt werden und zur Anreicherung und Neubildung von Grundwasser beitragen.

Als zusätzliche Ersatzmaßnahme ist der Abriss von Gebäuden und die Entsiegelung dieser Flächen auf den Flurstücken 5 und 6 (Flur 28, Gemarkung Falkensee) westlich des Neuen Sees vorgesehen.

Bei einer maximalen Neuversiegelung von 19.280 m² im Plangebiet sind als Ausgleichsmaßnahmen insgesamt 260 Baumpflanzungen (anrechenbar jeweils 50 m² gem. HVE - MLUR, 2003b), eine Wiedervernässung von Moorbodenstandorten auf insgesamt 9.900 m² Fläche (anzuerkennendes Flächenverhältnis 1:1,5 gem. HVE - MLUR, 2003b) sowie die Entsiegelung von bis zu 2.400 m² (anzuerkennendes Flächenverhältnis 1:1 gem. HVE - MLUR, 2003b) vorgesehen. Ein ausreichender naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe im Plangebiet ist somit gegeben.

IV Erschließung

Die heutigen Baugrundstücke grenzen im Bereich der Bahnhof-, Post- und HansasträÙe an öffentliche Verkehrsflächen und sind somit erschlossen. Die Straßen sind ortsüblich ausgebaut, alle erforderlichen Medien sind vorhanden. Bei Bauarbeiten ist örtlich vorhandener Leitungsbestand zu beachten und erforderliche Maßnahmen sind vorab frühzeitig mit den Medienträgern abzustimmen.

Zur Erschließung der rückwärtigen, für eine zusätzliche Bebauung vorgesehenen Flächen – und damit für die Bebaubarkeit der Privat- und Gemeinbedarfsflächen - ist eine Erweiterung des Erschließungssystems obligatorisch. Die Erschließung durch öffentliche Straßenverkehrsfläche ist Grundvoraussetzung zur Entwicklung des Stadtzentrums. Nach Prüfung verschiedener Überlegungen wurde eine Weiterführung der Scharenbergstraße bis zur Straße „Am Gutspark“ als effektivste und allen Belangen am ehesten entsprechende Variante erkannt. Es wird so eine Raumaufteilung erreicht, welche ebenso eine effektiv verwertbare Baufläche zur Bahnhofstraße, wie auch eine den Bedürfnissen öffentlicher Nutzungen entsprechende Raumstruktur bewirkt. Dabei treten immissionsseitig, wie auch im Hinblick auf Sicherheitsbelange im näheren Schulumfeld (Schulwegsicherung), die geringsten Beeinträchtigungen auf. Weder eine Verkehrsführung über das Schulgelände, wie teilweise von Eigentümern gefordert, noch eine Aufweitung der Bauflächen über die festgesetzte Tiefe hinaus stellen einen vergleichbaren oder besseren Kompromiss zwischen den bestehenden, unterschiedlichen Interessen dar. Eine wirkliche Alternative zur festgesetzten Variante wird bei Beibehaltung der Planungs- und Sanierungsziele für diesen zentralen Stadtbereich nicht gesehen.

Die Lage der Straße wird dabei von verschiedenen Faktoren bestimmt bzw. beeinträchtigt. So ist nur über das Flurstück 24 eine Straßenführung überhaupt möglich, da sich nur hier kein Gebäude befindet. Andererseits ist für die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen ein entsprechender Raumbedarf gegeben, eine funktionelle Anordnung erforderlich. Die Schaffung einer durchgängigen Verbindung vom Bahnhof Falkensee durch das Zentrum in den Gutspark als Verbindung diverser Angebote öffentlicher Daseinsvorsorge, wie z.B. Schule, Bibliothek, Sporthalle, Stadthalle, Freiflächen und Grünanlagen, mit privaten zentrenrelevanten Angeboten wie Handel, Dienstleistung und Gewerbe ist ein zentrales Element der Planung.

Auch die neuen privaten Bauflächen sollten möglichst eine verwertbare und effektive Größe, insbesondere eine nutzbare Tiefe erhalten, welche in einer Größenordnung von ca. 70 Metern Baulandausweisung zwischen Bahnhof- und neuer Erschließungsstraße gesehen wird. Darüber hinaus sind rein städtebauliche Aspekte, wie z.B. die Herausbildung stadtbildprägender Raumkanten und die Schaffung von wirksamen öffentlichen Räumen ebenfalls in die Planung eingeflossen. Insbesondere die durchgeführten Städtebaulichen Wettbewerbe haben hier Anhaltspunkte geliefert.

Das Verfahren zur Bodenordnung ist eingeleitet. Für Teilbereiche ist dieses zwingend erforderlich, da sonst Restflächen ohne die Möglichkeit einer baulichen Nutzung entstehen würden. Durch die Bodenordnung wird die Bebaubarkeit im Sinne der Planung erst ermöglicht, sie ist das für die Neuordnung des Stadtzentrums – hier für Bauen im Bestand – erforderliche und das vom Gesetzgeber vorgesehene Instrument. Sie sichert auch eine gerechte Lastenverteilung unter allen Beteiligten.

Der Bebauungsplan sichert planungsrechtlich kurze und direkte Verbindungen für Fußgänger/Radfahrer, soweit sie als städtebaulich bedeutend angesehen werden. Diese Flächen dienen gleichzeitig der inneren Erschließung der Baufelder und der Erreichbarkeit privater, individuell zugeordneter Stellplätze. Es sind umfangreiche Flächen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) für öffentliches Parken vorgesehen. Es besteht im gesamten Plangebiet die Möglichkeit des Anschlusses an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz.

Das anfallende Regenwasser wird über das bestehende Kanalsystem in der Bahnhof- und Poststraße aufgenommen. Darüber hinaus soll insbesondere das auf den Parkplatzflächen und in der Scharenbergstraße, sowie von der Sporthalle anfallende Regenwasser über ein zusätzliches System zunächst in ein Auffangbecken zwischen Radweg und Sportflächen eingeleitet, dort zwischengespeichert, versickert und im Bedarfsfall bei entsprechendem Starkregen durch einen Überlauf in den Schlaggraben eingeleitet werden.

V Verfahren

- Aufstellungsbeschluss 27.02.2002
- Beschluss über die Anpassung des Geltungsbereiches 28.09.2005
- Beteiligung TÖB 03.11.2006
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung 08.01.2007 – 26.01.2007
- Anordnung Umlegungsverfahren 31.01.2007
- Beschluss zur Errichtung einer 4-Feldhale und eines Stadthallenneubaus 27.06.2007
- Erneute Beteiligung TÖB 06.12.2007
- erneute Frühzeitige Bürgerbeteiligung 10.12.2007 - 21.12.2007
- Auslegungs- und Abwägungsbeschluss 26.03.2008
- Öffentliche Auslegung 03.04.2008 – 09.05.2008
- erneute Beteiligung TÖB 03.04.2008
- Änderung und Beteiligung zu den Änderungen 04.12. - 23.12. 2008
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss Februar 2009

VI Rechtsgrundlagen

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 ([GVBl. I/07, \[Nr. 19\]](#), S.286)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350), zuletzt geändert Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I/06, Nr.7; S. 74, 79)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) m.W.v. 01.05.1993

Brandenburgische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.Juli 2003 (GVBl. I/03), S 210, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 15. Juli 2008 (GVBl. I/08, Nr. 9, S. 172)

Anlagen:

- Umweltbericht
- Eingriffsbilanzierung
- Schalltechnisches Gutachten
- Verkehrsuntersuchung (Auszug)