

In der Sitzung des ASUKM am 7. September 2026 wurden zu den TOP 5.1 bis 5.5 verschiedene Themen angesprochen. Zur Vorbereitung des ASUKM am 5.10.2026 waren folgende Punkte zu klären:

1. Ist durch die vorgesehene Teilung des Ursprungsgeltungsbereiches eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich?

Antwort:

Rechtlich ist der Beschluss des vorliegenden Bebauungsplans auch ohne eine erneute Beteiligung möglich, da der aktuelle Planungsstand keine abwägungsrelevanten Änderungen aufweist. Stellungnahmen von betroffenen Bürgerinnen und Bürgern hatten im Rahmen der Abwägung ebenfalls keinen Einfluss auf den Plan in seiner aktuellen Form.

Vor diesem Hintergrund bestätigt die Kommentierung zum BauGB¹, dass die Planung ohne erneute Beteiligung bekanntgegeben und zusammen mit der Abwägung als Satzung beschlossen werden kann:

„[...] Nach dem BGH (Urt. v. 29.11.1979 -III ZR 67.78) werden die **Grundzüge der Planung nicht berührt**, wenn die Gemeinde nur einen **räumlich abgegrenzten Teil eines ausgelegten Bebauungsplanentwurfs** ohne erneute Beteiligung als Bebauungsplan verabschiedet und für den abgetrennten Planbereich das Aufstellungsverfahren gesondert fortgeführt, um dort noch einzelne Korrekturen der geplanten Festsetzungen vorzunehmen, die sich jedoch auf den Grundgedanken der dem ausgelegten Entwurf zu Grunde liegenden Planung nicht mehr auswirken sollen. Nach Sachlage hat der BGH eine **Beteiligung der Eigentümer nicht für geboten** erachtet, da sie durch das gewählte Verfahren (Abtrennung eines Planteils) **keine Nachteile** im Hinblick auf die Nutzbarkeit ihres Grundstücks erführen. [...]“

Die Rechtsauffassung wird auch durch die höhere Verwaltungsbehörde geteilt.

2. Verkehrsbelastung und Unsicherheit für Grundschüler durch Neubau einer Verbindung

Antwort: Die 2. Zentrumsachse ist Voraussetzung für die Realisierung der angestrebten (räumlichen) Weiterentwicklung und Belebung des Zentrums. Sie hat in erster Linie Erschließungsfunktion und kann und soll auch dazu dienen, die Stadthalle besser zu erschließen und die Sichtbarkeit der Stadthalle und des Campusplatzes und die Verkehrssicherheit für die Grundschule zu verbessern. Zurzeit gibt es in der Straße Am Gutspark insbesondere keine Wendemöglichkeit – motorisierte Verkehrsteilnehmer müssen im vorhandenen Straßenraum wenden.

3. Die Nachrichtliche Übernahme des Hochwasserrisikogebietes ist zur Information betroffener Eigentümer sinnvoll, ist aber ohne konkrete Auswirkungen durch den Bebauungsplan und auf denn Portalen der Stadt und des Landkreises und Landes zu erkennen. Es entsteht kein Nachteil für Eigentümer im einzustellenden Änderungsbereich.

Zusammenfassend empfiehlt die Verwaltung die vorgeschlagene Vorgehensweise zum F 17 A, 1. Änderung (Einstellung, Weiterführung und Satzungsbeschluss für die entsprechenden Teilbereiche) und die Ablehnung der Anträge DS9286 (hinsichtlich der Begründung zur verkehrlichen Nutzung) und DS 9323.

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg in: BauGB Kommentar § 4a Abs. 3 (Rn. 21a) (November 2024 Lfg. 157, Krautsberger/Jaeger; Stand Januar 2026)

Die Bearbeitung der umfangreichen 1. Änderung des Bebauungsplans F 17 A „Zentrum Campus“ soll teilweise zum Abschluss geführt werden. Hierzu ist vorgesehen, den Teilbereich als Satzung zu beschließen, in dem die zu ändernden Inhalte abschließend geklärt sind.

Der Teilbereich umfasst die Fläche zwischen der Bahnhofstraße, der Poststraße, der Hansastraße und dem Radweg der Sympathie. Im Norden wird das Gebiet durch das Gelände der Europaschule und das Grundstück der alten Stadthalle nördlich der Straße Am Gutspark begrenzt.

Aufgrund seiner zentralen Lage kommt dem Bereich eine besondere Bedeutung für die Stadt Falkensee zu. Im Zuge der Entwicklung der Falkenseer Innenstadt wurden bereits konkrete bauliche Maßnahmen ergriffen, um die Zentrumsfunktion zu stärken. Dazu gehören u.a. der Neubau der Stadthalle und die Gestaltung des Campusplatzes als Maßnahmen der Stadt. Entlang der Post- und Bahnhofstraße wurden die vorher festgesetzten Mischgebiete zu Urbanen Gebieten (MU) weiterentwickelt.

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, den ursprünglichen Geltungsbereich auf den tatsächlich beschlussfähigen Teilbereich zu reduzieren. Damit werden die bereits abschließend geregelten Änderungen wirksam, während lediglich der Bereich, für den bislang noch kein konkreter Planungsauftrag besteht, im weiteren Änderungsverfahren betrachtet werden muss. Es geht also nicht darum, zukünftige Planungen zu verhindern, sondern darum, bereits geklärte Sachverhalte planungsrechtlich festzusetzen.

Die im verkleinerten Geltungsbereich enthaltenen verkehrsnotwendigen Flächen sind/werden festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsfläche wird unabhängig vom Änderungsverfahren erst festgelegt, wenn die weiteren Rahmenbedingungen erfüllt sind.

Pollow
Amtsleitung Stadtplanung