

Begründung

zum

Bebauungsplan 7-33

für die Grundstücke Blohmstraße 35, 37/61 und 63/69

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
Ortsteile Marienfelde und Lichtenrade

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1	Planungsgegenstand	1
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
1.2	Plangebiet	1
	1.2.1 Geltungsbereich	1
	1.2.2 Stadträumliche Einordnung	2
	1.2.3 Bestand und Realnutzung	2
	1.2.4 Erschließung und Versorgung	2
	1.2.5 Eigentumsverhältnisse	2
	1.2.6 Altlasten und Kampfmittel	3
1.3	Planerische Ausgangssituation	3
	1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)	3
	1.3.2 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)	3
	1.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	3
	1.3.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Gewerbe und Entwicklungskonzept für den Produktionsgeprägten Bereich (EpB)	4
	1.3.5 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	4
	1.3.6 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm	4
	1.3.7 Schutzgebiete	5
	1.3.8 Bestehendes Planungsrecht	5
2	Planinhalt	6
2.1	Entwicklung der Planungsüberlegung	6
2.2	Intention des Planes	6
2.3	Wesentlicher Planinhalt	7
2.4	Zusammenfassung der Umweltbelange	7
	2.4.1 Bestandserfassung und -bewertung	7
	2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen	9
	2.4.3 Eingriffsbewertung	11
	2.4.4 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten	11
2.5	Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen	12
	2.5.1 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP und LaPro	12
	2.5.2 Art der Nutzung	13
	2.5.3 Maß der Nutzung	15
	2.5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
	2.5.5 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen / Garagen	17
	2.5.6 Immissionsschutz	17
	2.5.7 Grünfestsetzungen	20
	2.5.8 Öffentliche Verkehrsflächen	22
	2.5.9 Einteilung der Straßenverkehrsflächen	22
	2.5.10 Private Verkehrsfläche	22
	2.5.11 Außerkrafttreten der bisherigen Festsetzungen	22
	2.5.12 Hinweis auf die Pflanzliste	22
3	Auswirkungen	23
3.1	Auswirkungen auf die Wirtschaft	23
3.2	Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse	23
3.3	Auswirkungen auf Infrastruktur	23
3.4	Auswirkung auf den Verkehr	23
3.5	Auswirkung auf Natur und Landschaft	24
3.6	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	24
4	Verfahren	25
4.1	Mitteilung der Planungsabsicht	25
4.2	Aufstellungsbeschluss	25

4.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	25
4.4	Beteiligung der Behörden und sonstiger Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	26
4.5	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a	30
	Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen	30
	Zusammenfassung der Abwägung	30
	Auswirkungen der Planänderungen (nach Abwägung)	33
4.6	Festsetzung	33
5	Rechtsgrundlagen	34
6	Anhang	35

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Nachdem die frühere in der Blohmstraße 35/69 angesiedelte Firma den Betrieb aufgegeben hatte, sollte das geltende Planungsrecht durch den Bebauungsplan geändert werden. Aufgrund der von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung war es zunächst Ziel, eine städtebauliche Arrondierung der Wohnsiedlungsfläche vorzunehmen und insgesamt ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Gleichzeitig sollte damit eine Fehlentwicklung, wie die nach bestehendem Planungsrecht zulässige Ansiedlung eines Gebrauchtwagengroßhandels auf den bisher nur gering genutzten Flächen verhindert werden, da diese mit den benachbarten Einfamilienhausgebieten nicht vereinbar ist.

Wie sich bei der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfes 7-33 jedoch herausstellte, hat der neue Eigentümer der Grundstücke Blohmstraße 37/61 und 63/69 die vorhandenen Gewerbebauten bereits verpachtet und im Vertrauen auf die planungsrechtlichen Gegebenheiten umfangreiche Investitionen vorgenommen. Bei den bestehenden Betrieben handelt es sich nicht um wesentliche störende Gewerbebetriebe, sondern um Hersteller von hochtechnologischer Elektronik sowie feinmechanischer Geräte. Die ehemalige Fabrikantenvilla auf dem Grundstück Blohmstraße 35 wird zwischenzeitlich zu Bürozwecken genutzt. Von Seiten der Grundstückseigentümer soll diese zu Wohnzwecken genutzt werden.

Aus diesem Grund soll das Bebauungsplanverfahren 7-33 mit geänderten Zielen weitergeführt werden. Um eine Anpassung an die umgebende Nutzung unter Berücksichtigung der Gegebenheiten auf dem Grundstück zu ermöglichen, soll auf dem bisher nur als Stellplatz und Lagerflächen genutzten westlichen Grundstücksteil die Entwicklung einer Wohnbebauung ermöglicht und allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Gleichzeitig soll das Villengrundstück Blohmstraße 35 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das restliche Gewerbegebiet soll als solches in seinem Bestand gesichert werden. Somit soll nun eine Gemengelage von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe vorgesehen werden.

Da die angestrebte Änderung der Nutzung für Teilbereiche des Grundstücks nicht auf Grundlage des vorliegenden Planungsrechtes erfolgen kann, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt, (siehe dazu Kapitel 3.5). Es gelten dabei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das bedeutet, dass auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht verzichtet werden kann.

Das Bebauungsplanverfahren 7-33 wird zwar ohne die, im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung/ -bericht durchgeführt, die Auswirkungen auf Natur und Umwelt werden dennoch geprüft und abgewogen.

Es wurde im Sinne des § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 5,87 ha (ohne öffentliche Verkehrsfläche 5,5 ha) und umfasst die Grundstücke Blohmstraße 35 (Flur 4, Flurstück 165) Blohmstraße 37/61 (Flur 4, Flurstück. 167 teilweise) und 63/69 (Flur 2 Flurstück13/20) in der Gemarkung Lichtenrade.

Der Geltungsbereich bezieht die öffentliche Verkehrsfläche der Blohmstraße bis zur Straßenmitte mit ein. Dies betrifft auch Teilflächen des Flurstücks 167 teilweise und Flurstück 166.

1.2.2 Stadträumliche Einordnung

Das Bebauungsplangebiet erfasst die Grundstücke des Flächendreiecks zur Blohmstraße, der Stadtgrenze und der westlich angrenzenden Freifläche an der Grenze zum Ortsteil Lichtenrade und Marienfelde. Im Norden, in unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhausgebiete, im Westen grenzt eine ehemalige Gründeponie an das Gebiet an. Auf diesen Grundstücken setzt der Bebauungsplan XIII-271 eine öffentliche Parkanlage mit integrierten privaten Dauerkleingärten fest. Im Süden schließt die offene Landschaft des Landkreises Teltow-Fläming an.

1.2.3 Bestand und Realnutzung

Die Grundstücke werden überwiegend gewerblich genutzt, wobei das westliche Grundstück, die Blohmstraße 63/69 (Flurstück 13/20), das ca. ein Drittel der Fläche ausmacht, mit Ausnahme eines südwestlich gelegenen Hallenteiles und Stellplatzflächen, ungebaut ist und brach liegt. Die ansässigen Betriebe haben langfristige Mietverträge. Es handelt sich überwiegend um produzierende Betriebe verschiedener hochtechnologischer Elektronik bzw. feinmechanischer Geräte, die das benachbarte Wohnen nicht stören und Verwaltungsgebäude. Ein ehemaliges Verwaltungsgebäude wird durch eine betriebliche Kindertagesstätte genutzt.

Im unmittelbaren Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmale bzw. bekannte archäologische Fundstellen,

1.2.4 Erschließung und Versorgung

Die Erschließung des gewerblich genutzten Grundstückes erfolgt über die Blohmstraße.

Der Geltungsbereich wird durch eine Buslinie Illigstraße / Blohmstraße tangiert. Die Buslinie führt zum ca. 1,2 km entfernten S-Bahnhof Lichtenrade, so dass von einer guten ÖPNV- Anbindung ausgegangen werden kann.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden von Seiten der Versorgungsträger zur aktuellen Situation der technischen Infrastruktur folgende Hinweise gegeben:

Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen

In der Blohmstraße bestehen Leitungen für die Wasserversorgung. Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe liegen jeweils in den auf die Blohmstraßen mündenden Straßen und queren das Grundstück Blohmstraße 35. Die Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Gegebenenfalls ist der Einbau von Schmutz- und Regenwasserkanälen zwischen der geplanten privaten Erschließungsstraße und dem Gätzschmannpfad erforderlich.

Gas

Gasleitungen befinden sich in der Blohmstraße.

Fernwärme

Das Gebiet ist nicht durch Fernwärme erschlossen.

Elektrizität

Im östlichen Bereich des Gewerbegebiet befinden sich Kabelanlagen und eine Übergabestation Ü 22692.

1.2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Bebauungsplangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Auch Teile der öffentlichen Verkehrsfläche (Teilflächen des Flurstücks 167 und 166) befindet sich zur Zeit in privatem Eigentum.

1.2.6 Altlasten und Kampfmittel

Nach Auskunft des Amtes für Natur und Umwelt, Fachbereich Umwelt des Bezirks Tempelhof-Schöneberg, wird das Grundstück Blohmstraße 37/61 (Flurstück 167) aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung im Bodenaltskataster unter Nr. 2303 als altlastenverdächtig im Sinne § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) geführt. Für den östlichen Teil ist für die Bodenluft bzw. das Grundwasser eine erhebliche Belastung mit leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) nachgewiesen.

Nach Abschluss einer vom Bezirk im Rahmen des Monitoringprogramms zur Grundwasserbelastung und Ergiebigkeit des Grundwasserleiters durchgeführten Grundwasseruntersuchung im Mai 2009 bestätigte sich die bisherige Bewertung. Demnach liegt ein lokal begrenzter Grundwasserschaden im Schichtenwasserleiter vor. Ein Abfluss belasteten Grundwassers erfolgt in Abhängigkeit vom Grundwasserstand nur zeitweilig und in geringem Umfang. Eine Gefahrensituation liegt nicht vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht kein Sanierungsbedarf. Bauliche Maßnahmen in dem belasteten Bereich sind frühzeitig mit dem Fachbereich Umwelt abzustimmen.

Kampfmittel

Die Ermittlungen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung XOA haben keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem o. g. Gelände ergeben.

Es werden daher im Rahmen der zuständigen Verantwortlichkeit gem. § 2 Abs. 4 des Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetzes (ASOG Berlin) vom 11.05.99 (GVBl. S. 164) in Verbindung mit Nr. 1, Abs. 2 der Anlage zum Allgemeinen Sicherheits- und Ordnungsgesetz (ZustKatOrd) keine Kampfmittelsuchmaßnahmen veranlasst.

1.3 Planerische Ausgangssituation

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEPro)

Das Landesentwicklungsprogramm LEPro legt die Grundsätze der Raumordnung fest und bildet als übergeordneter Rahmen der gemeinsamen Landesplanung die Grundlage für alle nachfolgenden Planungsebenen. Das bisherige Landesentwicklungsprogramm wurde vollständig überarbeitet. Das neue LEPro 2007 ist seit 1. Februar 2008 in Kraft.

Danach entsprechen die Ziele des Bebauungsplanes im Wesentlichen den Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung in § 5 LaPro, im Einzelnen Abs. 1 der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf die raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche (siehe LEP B-B), Abs. 2 dem Vorrang der Innenentwicklung und der Priorität der Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen und Abs. 3 der Orientierung der Siedlungsentwicklung an der Verkehrsinfrastruktur.

1.3.2 Landesentwicklungsplan für Berlin Brandenburg (LEP B-B)

Der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg LEP B-B vom 31. März 2009 ist am 15. Mai 2009 in Kraft getreten und hat die bisherigen Landesentwicklungspläne (LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR) abgelöst. Diese werden in dem LEP B-B zusammengeführt. Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B stellt das Plangebiet als Gestaltungsraum Siedlung gemäß Plansatz 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 2 dar. Danach ist eine Wohnsiedlungsentwicklung zulässig. Alle Regelungen beziehen sich ausschließlich auf Wohnsiedlungsflächen und treffen keine beschränkenden Aussagen zu gewerblichen Flächen.

1.3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Berlin FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 17.02.2011 (Abl. S. 438) sieht das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche vor. (siehe Kap. 2.5.1)

1.3.4 Stadtentwicklungsplan (StEP) Gewerbe und Entwicklungskonzept für den Produktionsgeprägten Bereich (EpB)

Der Stadtentwicklungsplan Gewerbe, Stand Juni 1999 ist das Instrument für eine vorausschauende an Maßnahmen orientierte, gesamtstädtische Gewerbeflächenentwicklungspolitik. Danach ist das Bebauungsplangebiet unter der Nr. XIII - 03 als gewerbliche Bauflächen des FNP mit Empfehlung zur teilräumlichen Flächenprofilierung für Gewerbebetriebe dargestellt. Die Hauptnutzungsart ist Gewerbegebiet. Ca. die Hälfte der Fläche wird als Flächenanteil der inneren Reserve am Standort eingestuft. Darüber hinaus werden als Maßnahmen zur Inwertsetzung der Flächenprofilierung Emissionsschutzmaßnahmen in potentiellen Konfliktbereichen genannt.

Im Jahre 2004 wurde von der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen das „Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich“ (EpB) vorgelegt. Das Konzept soll den veränderten Flächen- und Standortanforderungen der gewerblichen Wirtschaft Rechnung tragen und steht in einem engen Kontext mit anderen räumlichen Planungen der Stadt. Danach gehört das Bebauungsplangebiet selbst nicht zur Flächenkulisse des EpB.

1.3.5 Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

In der BEP Tempelhof aus dem Jahr 1998 wird das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

1.3.6 Landschaftsprogramm, Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm Berlin stellt übergeordnet die Belange von Natur und Landschaft in vier Teilplänen dar. Dabei sind Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm jeweils eigenständige Planungen. Eine Integration der Inhalte des Landschaftsprogramms in den behördenverbindlichen Flächennutzungsplan wurde nur bedingt vorgenommen. Es wurde jedoch ein Bezug zwischen den Plänen hergestellt. Die Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen des Landschaftsprogramms basieren im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung. Dort, wo der Flächennutzungsplan neue Nutzungen vorsieht, benennt das Landschaftsprogramm die auf die neuen Nutzungen bezogenen Entwicklungsziele bzw. Maßnahmen. Eine ergänzende Fußnote im LAPRO besagt dazu: „Bei Nutzungsänderungen gemäß Flächennutzungsplan gelten die Maßnahmen für die neue Nutzung. Die Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Sicherung der Naturhaushaltsfunktion ist zu prüfen.“

Im Teilplan „Naturhaushalt/Umweltschutz“ wird das Plangebiet in die Kategorie Industrie und Gewerbe eingeordnet. Die Sanierung von Altanlagen, der Schutz angrenzender Gebiete vor Immissionen, eine Förderung flächensparender Bauweise, Förderung emissionsarmer Technologien bei Neuansiedlung, sowie Boden- und Grundwasserschutz und Dach- und Wandbegrünung gelten als Ziele.

Das Planungsgebiet wird in dem Teilplan „Biotop und Artenschutz“ als siedlungsgeprägter Raum mit Schwerpunkt Obstbaumsiedlungsbereich kategorisiert. In diesem gelten folgende für das Planungsgebiet relevanten Ziele:

- Erhalt, Pflege und Wiederherstellung der kulturlandschaftlichen Elemente (Hecken, Feldgehölze, Gräben, Pfuhe, Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigten Randstreifen)
- Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen
- Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen
- Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtungen

Der Teilplan „Erholung und Freiraumnutzung“ weist das Vorhabengebiet als „Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren“ aus, für die, die Erschließung von Freiflächen und Erholungspotentiale, die Entwicklung von Konzepten für die Erholungsnutzung und Wege-

Verbindung, sowie Schutzpflanzungen bei angrenzender Wohn- und Erholungsnutzung und Dach und Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden als Ziele gelten.

Im Teilplan „Landschaftsbild“ des Landschaftsprogramms ist das Plangebiet als Obstbaumsiedlungsbereich dargestellt. Darüber hinaus ist der westliche Teil als Gestalttyp Stadtbrache charakterisiert.

1.3.7 Schutzgebiete

Südlich des Plangebietes im Landkreis Teltow-Fläming grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Diedersdorfer Heide und Großbeerener Graben“ an. Durch die Planung wird das Schutzgebiet nicht beeinträchtigt.

Südlich des Plangebietes (hier im Bereich Gewerbegebiet und Allgemeines Wohngebiet (WA 3) grenzt im Landkreis Teltow-Fläming ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop (05121 - ausgedehnte Rotstraußgrasflur gemäß Biotoptypenliste/-schlüssel des Landesumweltamtes Brandenburg 2007) an. Auswirkungen auf dieses geschützte Biotop können ausgeschlossen werden, da über das Planungsgebiet hinaus keine negativen Beeinträchtigungen erfolgen.

1.3.8 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungspläne / Baunutzungsplan

Das Bebauungsplangebiet ist als Fläche „M“ (zwischen Blohmstraße, Landesgrenze und südlicher Verlängerung der Egestorffstraße) Teil des Textbebauungsplanes XIII-B-1 vom 23.8.2005, der für im Baunutzungsplan dargestellte beschränkte Arbeitsgebiete Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festsetzt.

Das Maß der Nutzung wird durch den Baunutzungsplan in der Fassung vom 28.12.1960 (ABl. 1961 S. 742) geregelt. Die Fläche wird der Baustufe II / 2 zugeordnet. Darüber hinaus gelten die förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien vom 05.10.1933.

Westlich angrenzend setzt der Bebauungsplan XIII-271, der im Juni 2006 festgesetzt wurde, die Flächen der aufgegebenen Gründeponie als öffentliche Parkanlage mit integrierten privaten Dauerkleingärten fest.

Landschaftsplan

Die Grundstücke sind Bestandteil des Landschaftsplanes XIII-L-1 für das Gelände zwischen Schichauweg, Egestorffstraße, Blohmstraße und Grenze von Berlin, der am 01.11.1995 festgesetzt wurde. Das Bebauungsplangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen, für die angrenzenden Bereiche der Marienfelder Feldflur werden Freiräume mit großflächigem Ressourcenschutz ausgewiesen.

Innerhalb der Gewerbefläche sind zu der benachbarten geplanten naturnahen Parkanlage mit Kleingärten und zu der nordöstlich angrenzenden Wohnbebauung Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Innerhalb dieser Flächen ist das Birkenwäldchen so zu pflegen, dass sich im Laufe der Zeit ein natürlicher Unterwuchs entwickeln kann. Die Bepflanzung zu den geplanten Kleingärten ist als freiwachsende Hecke anzulegen. Insgesamt sind 20 % der Fläche unversiegelt naturnah gärtnerisch anzulegen. Im Geltungsbereich des Landschaftsplanes sind gebietstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gem. der Pflanzliste (siehe Anlage 2) vorzunehmen.

2 Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegung

Historische Entwicklung

Seit 1883 gibt es in Lichtenrade einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Berlin–Dresden. Auf dieser Trasse verläuft zur Zeit nur die S-Bahn. 1920 wurden Marienfelde und Lichtenrade mit der Bildung Groß-Berlins Teil des Bezirks Tempelhof. Im Südosten, zwischen Schichauweg und Landesgrenze, entstand entlang der Bahnstrecke Berlin–Dresden eine Siedlung. Diese wurde 1938 dem Ortsteil Lichtenrade zugeordnet. Neben der Ein- und Zweifamilienhausbebauung entstanden in den 60er und 70er auch Großsiedlungen und in den 70er Jahren das Industriegebiet Nahmitzer Damm / Motzener Straße. Die gewerbliche Nutzung in der Blohmstraße besteht mindestens seit den 60er Jahren. Bis 2003 war ein Gewerbebetrieb dort ansässig. Danach wurden die Flächen an neue Eigentümer veräußert.

Aktuelle Planung

Nachdem die in der Vergangenheit angesiedelte Firma den Betrieb aufgegeben hatte, sollte das geltende Planungsrecht aufgrund der Entwicklung der Umgebung als Wohn- und Erholungsstandort geändert werden. Ziel war es zunächst eine städtebauliche Arrondierung der Wohnsiedlungsfläche aufgrund der von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung zu ermöglichen. Gleichzeitig sollte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 7-33 verhindert werden, dass sich auf dem nur gering genutzten westlichen Teil des inzwischen veräußerten Grundstückes ein Gebrauchtwagen-Großhandel niederlässt. Die Nutzung Autohandel wäre zwar in einem Gewerbegebiet zulässig gewesen, in der geplanten Größenordnung aber wegen der typischen Begleiterscheinungen, wie Lärm und Verkehr und befürchteter Kriminalität in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Einfamilienhausgebieten und dem Erholungsraum unverträglich. Das Vorhaben hatte zu massiven Protesten der Anwohner geführt.

Bei Gesprächen mit dem neuen Eigentümer der Grundstücke Blohmstraße 37/61 und 63/69 hatte sich jedoch herausgestellt, dass die vorhandenen Gewerbebauten bereits verpachtet und umfangreiche Investitionen vorgenommen wurden. Der Eigentümer strebt weiterhin die langfristige Sicherung der heutigen Nutzungsstruktur (als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) an.

In weiteren Abstimmungen mit dem Bezirk wurde ein Kompromiss zwischen den ursprünglichen Absichten des Eigentümers, das Gewerbegebiet weiter auszubauen und der Intention des Bezirkes, hier langfristig ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, gefunden. Auf den westlich gelegenen Flächen ist nun eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entlang einer privaten Erschließungsstraße geplant. Das Villengrundstück Blohmstraße 35 kann entsprechend dem Wunsch der Eigentümer künftig ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden. Wobei die Verträglichkeit zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung und das Erfordernis von Immissionsschutzmaßnahmen (Schallschutz) geprüft wurden und die entsprechenden Maßnahmen, wie die Beschränkung des Störgrades der Gewerbebetriebe und ein Lärmschutzwall im Bebauungsplan gesichert werden sollen.

2.2 Intention des Planes

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine Arrondierung der Siedlungsflächen ermöglicht werden, die der städtebaulich durch Einfamilienhausbebauung geprägten Umgebung gerecht wird. Gleichzeitig soll das Gewerbegebiet reduziert werden und zukünftig Standort für mit dem Wohnen verträgliche Gewerbenutzungen werden. Das Gewerbegebiet wird in seiner Nutzungsstruktur als nicht wesentlich störendes Gewerbegebiet gesichert. Es wird eine Gemengelage von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe angestrebt.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebens-

grundlagen zu schützen zu entwickeln. Darüber hinaus ist die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Dabei werden insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

2.3 Wesentlicher Planinhalt

Der bisher nur gering genutzte westliche Teil des Geltungsbereiches (WA 1 und WA 2) sowie das östliche Villengrundstück (WA 3) sollen als allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2, einer GFZ von 0,4 und II Vollgeschoss festgesetzt werden. Die Wohngrundstücke WA 1 und WA 2 werden über eine private Verkehrsfläche erschlossen.

Der verbleibende gewerblich genutzte Teil des Plangebietes soll als Gewerbegebiet mit Einschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe festgesetzt werden. Das zulässige Maß der Nutzung wird durch die Grundfläche von 16.600 m² (inkl. Lagerflächen) und der Baumasse 101.000 m³ bestimmt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und im Gewerbegebiet soll der abschirmenden Grünstreifen entlang der Blohmstraße und das Birkenwäldchen durch die im Landschaftsplan XIII-L-1 festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert werden. Darüber hinaus wird zur westlich gelegenen durch den B-Plan XIII-271 geplanten öffentlichen Parkanlage mit integrierten privaten Kleingärten eine 10 m breite Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebiets WA 1 mit einem Anpflanzgebot belastet und gleichzeitig die 2 m hohe Feldahornhecke am Plangebietsrand gesichert.

Im Gewerbegebiet ist zu den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgesehen, ((Teil-)Flächen a, b und c). Zum Schutz vor wechselseitigen Beeinträchtigungen zwischen heranrückender geplanter Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls sichergestellt. Die (Teil-)Flächen a, b und c mit variierender Breite von 16 - 25 m sind mit Laubgehölzen zu begrünen.

2.4 Zusammenfassung der Umweltbelange

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens entfällt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die im Regelverfahren obligatorische Umweltprüfung.

Die abwägungserheblichen Belange, dass heißt die Auswirkung der Planung auf Natur und Landschaft und Umwelt müssen aber dennoch erarbeitet und in der Planung berücksichtigt werden, da sie Voraussetzung für einen rechtssicheren Bebauungsplan sind. Im Verfahren zum Bebauungsplan 7-33 wurde eine Bestandserfassung und -bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen sowie eine überschlägige Eingriffsbewertung durchgeführt.

2.4.1 Bestandserfassung und -bewertung

Das Planungsgebiet ist im Bestand überwiegend durch die gewerbliche Nutzung mit einem hohen Versiegelungsgrad geprägt. Nur westlich des bestehenden Gewerbegebietes besteht eine weitgehend unversiegelte Offenfläche. Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter stellt sich der Bestand wie folgt dar:

Bezogen auf das **Schutzgut Boden** sind entsprechend der gewerblichen Nutzung auf dem überwiegenden Teil des Planungsgebietes durch Aufschüttungs- und Abtragungsprozesse vollständig überformte und im gesamten Bodenaufbau extrem stark veränderte Böden anzusprechen. Die vorherrschende Bodengesellschaft Lockersyrosem + Regosol + Pararendzina ist für Industrieflächen typisch. Die Böden sind sehr stark alkalisch und von geringer Naturnähe. Auch das Nährstoffspeichervermögen ist sehr gering. Die Böden sind insgesamt durch eine geringe Leistungsfähigkeit in Bezug auf die fünf Bodenfunktionen (Lebensraum für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften, Ertragsfunktion für Kulturpflanzen,

Puffer- und Filterfunktion, Regelungsfunktion für den Wasserhaushalt, Archivfunktion für die Naturgeschichte) geprägt. Diese Böden befinden sich laut der Karte „Planungshinweise Bodenschutz“ im sog. Unerheblichkeitsbereich. Es handelt sich um Böden ohne besondere Anforderungen. Die Veränderungsempfindlichkeit ist gering.

Im Umweltatlas Berlin unter „besondere naturräumliche Eigenart der Böden“ sind Flächen westlich des bestehenden Gewerbegebietes im Planungsgebiet als Böden mit besonderer naturräumlicher Eigenart eingestuft. Diese befinden sich im Bereich der noch unversiegelten Offenflächen. In diesem Bereich sei die Leistungsfähigkeit der Böden überdurchschnittlich im Mittel der fünf Bodenfunktionen. Die Archivfunktion des Bodens wird als mittel bewertet. Laut Umweltatlas unter „Bodengesellschaften“ herrschen hier noch naturnahe Bodengesellschaften aus Parabraunerden (Grundmoränenfläche aus Geschiebemergel) mit mittelschluffigem bis mittellehmigem Sand vor. Gemäß der Karte Planungshinweise zum Bodenschutz die vom Land Berlin herausgegeben wurde, handelt es sich um besonders schutzwürdige Böden, die der Kategorie Vorrang 1 zugeordnet sind. Eingriffe sind für diese Schutzkategorie prioritär zu vermeiden. Bei der Bestandsaufnahme (Oktober 2009) zeigte sich jedoch, dass auch in dem Bereich, der im Umweltatlas als naturnah und wertvoll dargestellt ist, bereits eine weitgehende Überformung des Bodens erfolgt ist. Die Flächen sind zwar weitgehend unversiegelt, jedoch nahezu flächendeckend mit Kies überschüttet. Im nördlichen und südlichen Teil der geplanten Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird Oberboden in Mieten gelagert, so dass auch in diesem Bereich der natürliche Bodenaufbau zerstört ist. Die Böden sind also selbst in dem Bereich, der laut Umweltatlas Berlin noch naturnah dargestellt ist, bereits überformt. Die Veränderungsempfindlichkeit ist mittel.

Für das **Schutzgut Wasser** ist die Lage des Planungsgebietes auf der Teltow-Hochfläche prägend. Dementsprechend ist der Flurabstand des Grundwassers sehr hoch und beträgt 20-30 m. Das Planungsgebiet ist an die Schmutz- und Regenwasserkanalisation angeschlossen und entwässert in den Teltowkanal. Das Planungsgebiet hat nur geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung. In Bezug auf den Wasserhaushalt herrschen auf den überwiegenden Teilen des Planungsgebietes naturferne Zustände vor. Dies ist auf den hohen Versiegelungsgrad zurückzuführen. Im Bereich der weitgehend unversiegelten Freifläche ist der Wasserhaushalt noch relativ naturnah. Die Veränderungsempfindlichkeit ist insgesamt gering, da der überwiegende Teil des Planungsgebietes an die Kanalisation angeschlossen ist.

In Bezug auf das **Schutzgut Klima** weist das Planungsgebiet aufgrund seiner Stadtrandlage trotz des bestehenden Gewerbegebietes eine hohe Bedeutung auf. Die Freifläche westlich des bestehenden Gewerbegebietes wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet und begünstigt so belastete Siedlungsräume. Hier gibt es nur sehr geringe Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Sie hat daher sehr hohe stadtklimatische Bedeutung. Es besteht somit die höchste Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierung. Über das Planungsgebiet verläuft eine Kaltluftleitbahn mit sehr hoher Bedeutung. Die Kaltluftleitbahn sorgt für einen Luftaustausch zwischen Kaltluftentstehungsgebieten und belasteten Siedlungsräumen. Bauliche Hindernisse, die einen Kaltluftstau verursachen könnten, sind zu vermeiden. Die Bauhöhe ist möglichst gering zu halten. In den Morgenstunden erfolgt im Bereich der unbebauten Fläche ein sehr hoher Kaltluftvolumenstrom vom Umland ins Stadtgebiet. Der Luftaustausch erfolgt 15-30-mal in den Morgenstunden. Die gewerblich genutzten Flächen zeigen die für versiegelte Flächen typischen Überwärmungserscheinungen. Durch diese Vorbelastung weist die gewerblich genutzte Fläche eine hohe Empfindlichkeit gegenüber weiterer Nutzungsintensivierung auf, eine Nachverdichtung ist zu vermeiden.

In Bezug auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** hat das Planungsgebiet nur eine geringe Bedeutung. Seltene und naturnahe Pflanzengesellschaften sind nicht anzutreffen. Der gewerblich genutzte Teil bietet keine Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen. Das Gewerbegebiet ist durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen geprägt, nur vereinzelt gibt es gärtnerisch genutzte Fläche, die aber weitgehend naturfern sind. Straßenbegleitend zur Blohmstraße sind Roteichen gepflanzt. Westlich des Parkplatzes befindet sich ein mehrschichtiger Gehölzbestand, der zum Teil aus angepflanzten Arten aus Birken und Kiefern besteht, darunter befindet sich Aufwuchs von Zitterpappeln. Dieser Bestand hat eine gewisse Bedeutung für dieses Schutzgut. Im Bereich des Parkplatzes wurden kleine Obstgehölze gepflanzt. In den Pflasterfugen des Parkplatzes haben sich Goldrutenbestände ausgebildet. Der überwiegende Teil westlich des bestehenden Gewerbegebietes wird durch

die Kiesfläche eingenommen, diese ist weitgehend vegetationsarm bzw. durch kurzlebige Arten geprägt. An den Rändern der Kiesfläche haben sich ruderale Staudenfluren etabliert. Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze befindet sich eine Reihe Feldahorn, die eine gewisse Lebensraumfunktion für Vögel aufweist. Im gesamten Planungsgebiet ist vom Vorkommen von Allerweltsarten auszugehen. Bezogen auf dieses Schutzgut besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsveränderung nur im Bereich der Feldahorn- und Roteichenbestände und im Bereich des mehrschichtigen Gehölzbestandes.

In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** hat der mehrschichtige Gehölzbestand eine besondere Bedeutung. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist jedoch durch die wenig attraktive gewerbliche Nutzung bestimmt. Entlang der Blohmstraße gibt es die abschirmende Gehölzreihe durch Roteichen. Die Roteichen haben für das Landschaftsbild eine sehr hohe Bedeutung. Bezogen auf dieses Schutzgut besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsveränderung im Bereich der Feldahorn und Roteichenbestände und im Bereich des mehrschichtigen Gehölzbestandes.

Für das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** sind keine nennenswerten Belastungen zu nennen. Die bioklimatischen Verhältnisse sind im Bereich westlich des bestehenden Gewerbegebietes sehr günstig und im Bereich der gewerblichen genutzten Bereiche günstig bis weniger günstig. Die gewerblich genutzte Fläche gehört aufgrund seiner Stadtrandlage zu der Kategorie „nicht belastet bzw. klimatischer Komfortbereich“ mit geringer bis keiner bioklimatischen Belastung. Die Fläche westlich des Gewerbegebietes, die unversiegelt ist, weist einen hohen Kaltluftmassenstrom aus. Über diese Fläche geht der Massenstrom der Kaltluftentstehungsgebiete des Umlandes. Im Bereich des Gewerbegebietes findet auch ein Luftaustausch statt. Es handelt sich um eine Kaltluftleitbahn, vorwiegend thermisch induziert.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Planungsgebiet keine Bedeutung. Es befinden sich keine Denkmale in der Umgebung.

Direkt an das Planungsgebiet angrenzend gibt es keine Schutzgebiete. Etwas weiter westlich verläuft das Landschaftsschutzgebiet LSG „Wäldchen am Königsgraben“. Südlich des Planungsgebietes grenzt im Landkreis Teltow-Fläming ein Landschaftsschutzgebiet an.

2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Planung wird das Gewerbegebiet in seinem Bestand gesichert, jedoch in seinem Flächenausmaß beschränkt. Eine Nutzungsintensivierung erfolgt in diesem Bereich nicht. Innerhalb der Gewerbefläche werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Der mehrschichtige Gehölzbestand und die Roteichenreihe werden damit in ihrem Bestand erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen gem. der Empfehlung der Pflanzliste (Anlage 2). (siehe dazu Kap. 2.5.7. Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Westlich des Gewerbegebietes werden allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) festgesetzt. Zwischen Gewerbegebiet und den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird ein mit Laubgehölzen begrünter Lärmschutzwall vorgesehen, um Störungen des Wohngebietes zu vermeiden. Das Wohngebiet wird über eine private Verkehrsfläche erschlossen. An der westlichen Planungsgebietsgrenze wird eine 10 m tiefe Fläche des allgemeinen Wohngebiets mit einem generellen Anpflanzgebot und speziell einer 2 m hohen Hecke entlang der Geltungsbereichsgrenze belastet. Der Erhalt der Feldahornreihe und die Wiederherstellung der in Teilen beschädigten Hecke sind somit gesichert. Im Bereich der geplanten Wohngebiete WA 1 und WA 2 und im Bereich nördlich der (Teil-)Fläche a wird der Erhalt der Roteichen ebenfalls durch eine 10 m tiefe Fläche mit Bindung zur Bepflanzung und Erhaltung festgesetzt.

Die Planung führt schutzgutbezogen zu folgenden Umweltauswirkungen:

Für das **Schutzgut Boden** können Beeinträchtigungen zum Teil vermieden werden, in dem Pflanzflächen festgesetzt werden. Gerade im Bereich der Fläche mit Anpflanzgebot im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) und der Fläche mit Pflanzbindung können so Teile von den noch naturnahen Böden erhalten werden. Im Bereich der Böden, die bereits durch Abtragsprozesse vorbelastet sind, können durch die Fläche des Birkenwäldchens, die mit

Laubgehölzen zu bepflanzenden (Teil-)Flächen a, b und c (Lärmschutzwall) und begleitende Bepflanzungen an der Straße ebenfalls weitere Überformungen des Bodens vermieden werden.

Beidseitig des Gewerbegebietes werden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In den Wohngebieten wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen maximalen Überschreitung durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen ist eine GRZ von 0,3 zulässig. Nur in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden Beeinträchtigungen vorbereitet, da im Wohngebiet WA 3 baustrukturell keine Änderung erfolgt. Bezogen auf die Gebietsfläche WA 1 und WA 2 von 16.686 m² ergibt sich eine Neuversiegelung von 4.356 m² (GRZ 0,3 bezogen auf 14.521 m²) für Wohnbauten inkl. Nebenanlagen etc. und 2.165 m² für die private Erschließung. Die zusätzliche Versiegelung gegenüber der Bestandssituation (siehe Anhang Anlage 5) beträgt somit im allgemeinen Wohngebiet 6.521 m². Die Böden sind zwar in dem genannten Bereich durch Kies in ihrem natürlichen Aufbau teilweise überformt, dennoch werden durch die Versiegelung von bislang unversiegelten Böden erhebliche Beeinträchtigungen verursacht.

Bezogen auf das gesamte Planungsgebiet beträgt die Versiegelungszunahme zwischen Bestand und Planung 5.439 m² (siehe Anhang, Anlage 5).

Für das **Schutzgut Wasser** können Beeinträchtigungen vermieden werden, in dem im Bereich des Wohngebietes und der privaten Verkehrsfläche das anfallende Niederschlagswasser auch dort zur Versickerung gebracht wird. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen nicht.

Für das **Schutzgut Klima** entstehen ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen. Zwar erfolgt eine Nutzungsintensivierung im Bereich der geplanten Wohngebiete (WA 1 und WA 2). Durch die Art der Bebauung sind hohe Baukörper jedoch ausgeschlossen. Der Luftaustausch wird nicht beeinträchtigt.

Für das **Schutzgut Pflanzen und Tiere** können Beeinträchtigungen weitestgehend vermieden werden. Die wertvolleren Bereiche, wie z.B. der mehrschichtige Gehölzbestand, die Feldahorn- und die Roteichenreihe bleiben erhalten. Lediglich im Bereich der Zufahrt zur privaten Verkehrsfläche müssen 2-3 Roteichen weichen. Der landschaftsbildprägende Charakter wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das Wäldchen ist so zu pflegen, dass sich im Laufe der Zeit ein natürlicher Unterwuchs entwickeln kann. Für das Gewerbegebiet entstehen keine Beeinträchtigungen. Im Bereich des Wohngebietes werden zwar neue Flächen versiegelt und damit der Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen entzogen, es verbleibt jedoch ein hoher Anteil an unversiegelten Flächen die gärtnerisch angelegt werden. Die (Teil-) Flächen a, b und c werden durch heimische Laubgehölze naturnah gestaltet. Die durch die Planung verloren gehenden Werte werden somit gleichwertig wieder geschaffen.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** erfolgen keine negativen Beeinträchtigungen. Das markante Birkenwäldchen, die Straßen begleitende Bepflanzung und die Grünfläche an der westlichen Planungsgebietsgrenze werden planungsrechtlich gesichert.

Für das **Schutzgut Mensch, Gesundheit des Menschen und Bevölkerung** erfolgen keine nennenswerten Belastungen durch die Planung. Der zusätzliche Verkehr, der durch das Wohngebiet erzeugt wird, ist in Hinblick auf Luft- und Lärmemissionen vernachlässigbar. Durch die Nutzungsintensivierung ist keine Beeinträchtigung des klimatischen Komfortbereichs verbunden, da der überwiegende Anteil der Wohngebiete (WA 1 und WA 2) (70%) gärtnerisch angelegt wird. Im Bereich des Gewerbegebietes und des Wohngebietes (WA 3) erfolgt keine Veränderung, die Auswirkung auf das Schutzgut hat.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter** hat das Planungsgebiet keine Bedeutung, Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

Insgesamt ist durch die Planung eine weitestgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen möglich. Im Bereich Boden entstehen durch die Neuversiegelung jedoch erhebliche Beeinträchtigungen.

2.4.3 Eingriffsbewertung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es wird eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt, um den Eingriffstatbestand feststellen zu können. Da die Eingriffe ohnehin gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgleichspflichtig sind, wird nur eine überschlägige Betrachtung des Eingriffs vorgenommen. Als Indikator wird der Versiegelungsgrad herangezogen. Der Wirkfaktor der Versiegelung führt zu einer Reihe von verschiedenen Eingriffen. Mit einer Versiegelung kommt das Bodenleben vollständig zum Erliegen, der lokale Wasserhaushalt wird beeinträchtigt, die klimatische Situation wird beeinträchtigt durch eine Erhöhung der Oberflächenrauhigkeit, die Lebensraumfunktion verschwindet. Insofern eignet sich der Versiegelungsgrad für eine überschlägige Betrachtung.

Der Versiegelungsgrad wurde für den Bestand und die Planung gegenübergestellt (siehe Anhang, Anlagen 4 und 5). Vor allem im Bereich der Wohngebiete (WA 1 und WA 2) werden bisher unversiegelte Flächen versiegelt. Im gesamten Planungsgebiet wird eine Neuversiegelung um 5.439 m² vorbereitet. Damit sind erhebliche Eingriffe verbunden. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird ist der genannte Eingriff nicht ausgleichspflichtig. Der Eingriff verbleibt zudem unter dem, was bereits planerisch zulässig wäre. Die Grundstücke sind Bestandteil des Landschaftsplanes XIII-L-1, der eine gewerblich Nutzung auf bis zu 80% des Planungsgebietes festsetzt. Das heißt, dass bezogen auf die ursprüngliche Ausgangsgröße des Plangebietes von 55.123 m² (ohne den künftigen öffentlichen Straßenverkehrsflächen, siehe Tabelle Flächenvergleich im Anhang, Anlage 6) demnach im Planungsgebiet eine Versiegelung von 46.098 m² zulässig wäre. Der Bebauungsplan 7-33 ermöglicht eine Versiegelung von 34.717 m². Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Versiegelung lässt also eine um 11.381 m² geringere Versiegelung zu, als dies nach derzeit bestehendem Recht möglich wäre.

2.4.4 Bewertung der Fläche hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten

Bebauungspläne dürfen den sog. Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht entgegenlaufen. Im Bebauungsplanverfahren ist daher vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse treffen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig, es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können.

§ 44 Absatz 1 BNatSchG verbietet:

- ⇒ wild lebenden Tieren der besonders geschützte Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- ⇒ wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- ⇒ Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- ⇒ wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Einschätzung des Planungsgebietes als Lebensraum für geschützte Tiere erfolgt auf Grund der bekannten Biotopbindung der Arten. Anhand der erfolgten Biotoptypenkartierung wurden Rückschlüsse auf potenzielle Brutvogelarten gezogen. Die nachfolgend getroffenen Aussagen sind nur als Potenzialeinschätzung zu werten (vgl. Flade, M (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. Grundlagen für den Gebrauch vogel-

kundlicher Daten in der Landschaftsplanung). Das Nahrungsangebot für Vögel ist im westlichen Teil der Fläche sehr gut. Hier gibt es vielfältige Gehölzbestände und offene Staudenfluren mit darauf lebenden Wirbellosen. Die westlich an das Planungsgebiet angrenzende Gründeponie bietet durch Kompoststellen mit Regenwürmern gute Nahrungsbedingungen. Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Nähe zum Gewerbegebiet jedoch eine hohe Störungsintensität auf. Als mögliche Brutvogelart wird der Girlitz angenommen, der in Hecken und Obstbäumen brütet. Es ist auch mit den beiden Sperlingsarten und dem Gartenrotschwanz als Höhlen- und Nischenbrüter zu rechnen. Der Gartenrotschwanz erbeutet hauptsächlich Insekten, Spinnen und Weberknechte am Boden, dafür ist die Fläche sehr gut strukturiert. Zu den steten Begleitern dieser Leitarten gehören Star, Kohl- und Blaumeise, Grünfink, Hänfling und Klappergrasmücke sowie Amsel.

Die größte Einschränkung erfahren diese Aussagen durch die fehlenden Erfassungen während der Brutzeit. Nur Beobachtungen aus diesem Zeitraum lassen eine sichere Zuordnung zum Status der Arten zu.

Aufgrund der möglichen Bedeutung der Fläche für Brutvögel sollte die Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit, zwischen September und Februar, erfolgen. Durch den Erhalt der Gehölzreihen und des mehrschichtigen Gehölzbestandes können Beeinträchtigungen der Avifauna vermieden werden. Die Hausgärten im geplanten Wohngebiet werden den genannten Arten einen gleichwertigen Lebensraum bieten können.

Im April 2009 wurde im Rahmen der Bezirksverordnetenversammlung BVV eine Anfrage bzgl. des Vorkommens von Ringelnattern gestellt. Der Unteren Naturschutzbehörde ist das Vorkommen von Ringelnattern nicht bekannt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte keine Forderung nach weitergehenden Untersuchungen bestimmter Artengruppen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden keine Hinweise auf geschützte Pflanzen gefunden.

Auf der Grundlage vorhandener Kenntnisse führt die Planung nicht zu Verstößen gegen die Verbote nach § 44 Abs 1 BNatSchG.

2.5 Begründung und Abwägung einzelner Festsetzungen

2.5.1 Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP und LaPro

Da der Flächennutzungsplan den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche vorsieht, entspricht die Sicherung des Gewerbegebietes den Zielen des Flächennutzungsplanes.

Aus gewerblichen Bauflächen sind grundsätzlich nur Gewerbe- oder Industriegebiete entwickelbar. Die Festsetzung „allgemeine Wohngebiete“ ist nicht aus dem FNP entwickelbar. Eine Ausnahme bildet eine untergeordnete Grenzkorrektur.

Im beschleunigten Verfahren kann der Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder angepasst ist. Unter der Voraussetzung, dass die städtebauliche Entwicklung der Stadt nicht beeinträchtigt wird, ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen und die Fläche des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche darzustellen.

Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung ist aus folgenden Gründen nicht zu erwarten:

1. Eine Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe wird durch die Beschränkung der gewerblichen Nutzung auf nicht wesentlich störende Betriebe und einem Lärmschutzwall zu den geplanten Wohngebieten (WA 1 und WA 2) eine Verträglichkeit gewährleistet.
2. Eine Verkleinerung des Gewerbegebietes ist vertretbar, da dieses nicht zu den Schwerpunktbereichen der Gewerbeflächensicherung durch das „Entwicklungskonzept für den

produktionsgeprägten Bereich“ (EpB) gehört und im Stadtentwicklungsplan (StEP) Gewerbe als Standort für Gewerbebetriebe für die teilräumliche Versorgung eingestuft ist.

Die Ziele des Landschaftsprogramms werden im Bebauungsplan durch einen geplanten geringen Versiegelungsgrad, Anpflanz- und Erhaltungsgebote in den Randbereichen berücksichtigt.

2.5.2 Art der Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3)

Auf den westlichen, bisher nicht bebauten Grundstücksflächen werden allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 4 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus wird die Nutzung des Grundstücks Blohmstraße 35, der ehemaligen Fabrikantenvilla in ein allgemeines Wohngebiet (WA 3) geändert und damit dem Ersuchen des Eigentümers im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, das Grundstück als allgemeines Wohngebiet auszuweisen, entsprochen. (siehe dazu Heranrücken der Wohnbebauung unten)

Mit den Festsetzungen soll der bisherigen Entwicklung der Umgebung Rechnung getragen und das entstandene Siedlungsgebiet am Stadtrand weiter arrondiert werden. Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes auf einem Teil des ehemaligen Gewerbegebietes wird das Gewerbegebiet verkleinert. Die Nutzungsänderung der bisher unbebauten Gewerbeflächen und die Beschränkung des Gewerbegebietes auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beugt einer Fehlentwicklung durch die Ansiedlung von Betrieben vor, die zwar im Gewerbegebiet zulässig wären aber zu Konflikten mit dem Wohnen führen könnten und sichert somit die Verträglichkeit der beiden Nutzungen.

„Eingeschränktes“ Gewerbegebiet (GE)

Die bebauten Grundstücke zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Damit wird das bestehende Gewerbegebiet in seiner heutigen Struktur gesichert. Zwischen dem Gewerbegebiet und der benachbarten bestehenden Wohnbebauung hat sich über Jahre eine bisher verträgliche Gemengelage entwickelt. Gegenüber dem bestehenden Wohngebiet ist das Gewerbegebiet somit bereits beschränkt. Diese Beschränkung wird im Bebauungsplan aufgenommen. Die Eigenschaften der zulässigen Betriebe und Anlagen in dem Gewerbegebiet werden dahingehend eingeschränkt, dass nur Betriebe und Anlagen mit dem Störgrad "nicht wesentlich störend" zulässig sind, (TF Nr. 1).

Beeinträchtigungen der derzeit ausgeübten Nutzungen sind durch die beabsichtigte Einschränkung nicht zu erwarten, da die Planung sich am Bestand orientiert, (siehe ebenfalls Kap. 2.5.6 Immissionsschutz). Der gewerbliche Charakter bleibt somit erhalten.

Die Einschränkung des Emissionsverhaltens der Betriebe als „nicht wesentlich störend“ stellt keine unzulässige Umwandlung in den Gebietstyp "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO dar, weil Mischgebiete zugleich dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe dienen, während in dem "eingeschränkten Gewerbegebiet" eine allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist. Eine gemischte Struktur ist aufgrund der bestehenden gewerblichen Situation jedoch nicht angestrebt und städtebaulich aufgrund der Stadtrandlage nicht zu begründen. So kommt eine Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO nicht in Betracht, da eine generelle Trennung der Nutzungen, d.h. eine räumliche Gliederung im Mischgebiet nur bedingt möglich ist. Darüber hinaus besteht im Geltungsbereich keine, die Mischgebiete kennzeichnende, auch quantitativ erkennbare Gleichwertigkeit beider Nutzungen, da die gewerbliche Nutzung auch nach der Verkleinerung der Fläche überwiegt.

Textliche Festsetzung Nr. 1

Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die schutzbedürftige Nutzung in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten nicht wesentlich stören.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Um für die Betreiber der im Plangebiet bereits bestehenden Anlagen und für potentielle Investoren Rechtssicherheit für Ansiedlungen und zukünftige Entwicklungen zu schaffen und um für die Nachbarschaft den gesetzlich notwendigen Lärmschutz planungsrechtlich abzusichern, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, mit der die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit des Gewerbegebietes mit schützenswerten Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen) geklärt wurden. (Schalltechnisches Gutachten, ALB, Februar 2010 und Ergänzung Oktober 2010 und siehe Kap. 2.5.6 Immissionsschutz)

Nachbarschaft zum bestehenden Wohngebiet

Es besteht zwischen dem Gewerbegebiet und dem bestehenden Wohngebiet keine Störung. Zwischen den Emissionsquellen des Gewerbegebietes und dem bestehenden Wohngebiete liegt ein größerer räumlicher Abstand, der für das Gewerbegebiet sogar einen Entwicklungsspielraum zulässt, ohne das bestehende Wohngebiet auch künftig wesentlich zu stören. Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes liegt die Wohnbebauung dichter an dem Gewerbegebiet, dort befinden sich die Verwaltungsgebäude von denen keine Störungen ausgehen. Die bereits bestehende Beschränkung des Gewerbegebietes auf nicht wesentlich störende Betriebe wird im B-Plan übernommen und langfristig sichergestellt. Bei einer Nutzungsänderung muss nachgewiesen werden, dass diese lärmverträglich ist. Bei gewerblichem Lärm sind bei der Genehmigung von Betrieben die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nr. 6 der TA Lärm zu beachten. Diese dürfen die Außenwerte in allgemeinen Wohngebieten tags (6 bis 22 Uhr) 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten. Diese Werte werden zur bestehenden Bebauung nördlich der Blohmstraße eingehalten und lassen auch aufgrund des räumlichen Abstandes weitere Spielräume für eine gewerbliche Entwicklung zu. (siehe Kap.2.5.6). Erhöhte Richtwerte, wie in einem Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), die durch Nr. 6.7 der TA Lärm für Gemengelagen (Aneinandergrenzen von gewerblicher und zum Wohnen dienende Gebiet) ermöglicht werden, kommen hier nicht in Betracht, da keine Vorbelastung des Bestandes vorliegt und das Verschlechterungsverbot im Bebauungsplan zu beachten ist.

Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Heranrücken der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3

Im Bebauungsplan wird ein Heranrücken der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 in der Nachbarschaft zu dem bereits bestehenden Gewerbegebiet zugelassen. Das Gewerbegebiet ist zwar bereits beschränkt, es sind aber gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet Entwicklungsspielräume möglich, die durch das nähere Heranrücken der geplanten allgemeinen Wohngebiete weiter beschränkt werden würde.

Die Anordnung eines Wohngebietes neben einem Gewerbegebiet ist nur dann mit dem Trennungsgrundsatz der § 50 BImSchG vereinbar, wenn sich keine wechselseitigen Beeinträchtigungen ergeben (siehe Abstandserlass NRW Kap. 2.4.2.1). Dies kann im Einzelfall durch ein Immissionsgutachten nachgewiesen bzw. Empfehlungen gegeben werden, durch welche Schutzmaßnahmen diese unterbunden werden.

Auf Grundlage der vor diesem Hintergrund durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass durch einen Lärmschutzwall auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ((Teil-)Flächen a, b und c) zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gegenseitige Beeinträchtigung auch unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung der Betriebe verhindert werden kann. (und siehe Kap. 2.5.6 Immissionsschutz und vgl. TF 4). (Dies bezieht sich auf die Entwicklungen, die aufgrund des Abstandes zur bestehenden Wohnbebauung möglich und zulässig wären.)

Eine im Zuge des Verfahrens vom Eigentümer angestrebte Nutzungsänderung des Grundstückes Blohmstraße 35 in ein allgemeines Wohngebiet wurde ebenfalls überprüft, (Schalltechnisches Gutachten, ALB, Februar 2010). Eine Nutzungsänderung ist vor dem Hintergrund der Lärmsituation, der direkten Nachbarschaft von Verwaltungsgebäuden und durch die bereits vorhandene Nähe zu bestehenden Wohngebäuden, die eine Einschränkung der Emission bereits bedingen, möglich. Die Nutzung des Grundstückes wird nun in ein allgemeines Wohngebiet (WA 3) geändert. Die Beschränkung des Gewerbegebietes auf nicht wesentlich störende Betriebe schließt die wechselseitige Beeinträchtigung auch künftig aus. Weitere Lärmschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

2.5.3 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Darüber hinaus soll die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt werden.

Im Gewerbegebiet sollen die Größe der Grundfläche (GR) und die Größe der Baumasse (BM) festgesetzt werden.

Allgemeines Wohngebiet

Das Maß der Bebauung orientiert sich an der umliegenden Wohnbebauung und dem des Baunutzungsplans, der diese der Baustufe II / 2 zuordnet.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Grundflächenzahl von max. 0,2 zulässig. Um die Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten auf den Grundstücken unterbringen zu können, ist eine Überschreitung der GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,3 möglich.

Die Höhe der Gebäude ist durch Zulässigkeit von maximal II Vollgeschossen im Sinne des § 20 Abs. 1 BauNVO definiert. Die Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO darf bis 0,4 betragen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, die zusammen 14.521 m² groß sind, entspricht dies einer Grundfläche von 2.904 m² und einer Geschossfläche von 5.808 m².

Im WA 3 entspricht das geplante Maß der heutigen Nutzung weitgehend. Bei einer Grundstücksgröße von 1.404 m² ist eine Grundfläche von 281 m² zulässig, (real sind es 290 m²). Die Geschossfläche kann bis 562 m² betragen, (real sind es ca. 585 m²). Die derzeitige Nutzung überschreitet somit nur geringfügig das geplante Maß, so dass kein Erfordernis besteht, ein höheres Maß als das nach dem Baunutzungsplan zuzulassen, zumal die derzeitige Nutzung Bestandsschutz hat.

Die Nutzungsmaße für die allgemeinen Wohngebiete überschreiten nicht die Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet orientiert sich das Maß der Bebauung weitgehend an der bisher zulässigen Dichte durch den Baunutzungsplan und die Sicherung der Bestandssituation nach der Verkleinerung des Gewerbegrundstückes. (siehe dazu Grundstücksentwicklung und Flächenvergleich Anhang, Anlage 6)

Bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit Blohmstraße 35/69

Bisher bezog sich das zulässige Maß der Nutzung des Gewerbegebietes der Grundstücke Blohmstraße 35/69 auf eine Grundstücksfläche von 57.643 m² (inkl. der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche). Im Folgenden werden die Nutzungsmaße im Sinne der Vergleichbarkeit auf 55.123 m² (ohne die künftige öffentliche Verkehrsfläche) bezogen. Nach dem Baunutzungsplan sind bisher eine GRZ und eine GFZ von jeweils 0,4 zulässig, d.h. jeweils

22.049 m² Grundfläche (GR) bzw. Geschossfläche (GF). Die zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt 1,6 d.h. 88.197 m³.

Bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit Blohmstraße 37/69

Betrachtet man nur das Gewerbegebiet ohne Villengrundstück (künftig WA 3) stellt sich die bisherige planungsrechtliche Zulässigkeit wie folgt dar: Die zugrunde zu legende Grundstücksfläche beträgt bisher 53.719 m². Die zulässige GR und GF beträgt. 21.488 m², die Baumasse 85.949 m³.

Bestand Blohmstraße 37/69

Real ist eine Grundfläche von ca. 16.126 m² inkl. Lager und Abstellflächen (1.400 m²) und eine Geschossfläche von ca. 16.560 m² entstanden. Das heißt, dass das Grundstück hinsichtlich der Grundfläche und der Geschossfläche mit jeweils 0,3 GRZ/GFZ knapp zu 2/3 genutzt wurde. Die zulässige Baumasse wurde real jedoch mit 100.130 m³ voll ausgenutzt bzw. überschritten. Da dies einer BMZ von 1,9 entspricht.

Dem Antrag durch den damaligen Eigentümer auf Erhöhung der BMZ über das Maß des Baunutzungsplanes hinaus wurde Anfang der 90er Jahre vor dem Hintergrund der nicht-ausgeschöpften GRZ durch den Bezirk stattgegeben. Die hohe BMZ ist durch den großen Anteil an hohen Hallen begründet.

Auswirkung der Verkleinerung des Gewerbegebietes auf das Maß und Planung

Bei der geplanten Verkleinerung des Gewerbegebietes bezieht sich das Maß der Nutzung auf eine Fläche von 37.033 m² (siehe dazu Grundstücksentwicklung und Flächenvergleich Anhang, Anlage 6). Die Grundfläche von 16.126 m² entspricht bei Verkleinerung der Fläche einer Grundflächenzahl von ca. 0,44. Die bestehende Geschossfläche von ca. 16.560 m² entspricht bezogen auf die verkleinerte Gewerbefläche einer Geschossflächenzahl von 0,45. Die Baumasse von 100.130 m³ entspricht einer Baumassenzahl von 2,70.

Zur Sicherung des Bestandes sollen nun im Gewerbegebiet die Größe der Grundfläche von 16.600 m² (entspricht GRZ 0,45) und die Größe der Baumasse gemäß § 21 BauNVO von 101.000 m³ (entspricht einer BMZ von 2,72) zugelassen werden. Beide Maße orientieren sich am Bestand und lassen nur einen geringfügigen Spielraum zu. Die Geschossfläche ist aufgrund der erforderlichen Geschosshöhen der Hallen über 3,5 m (mittelbar durch § 21 Abs.4 BauNVO auf diese Höhe beschränkt) nicht geeignet, um das Maß der Nutzung zu beschreiben.

Um den Bestand auf dem kleineren Grundstück zu sichern, ist die Ausweisung der absoluten Flächengrößen sinnvoller als relative Flächen / oder Massenzahlen. Durch die verbleibende kleinere Gewerbefläche ist eine sich daraus ergebende Erhöhung des relativen Maßes, das durch den Baunutzungsplan vorgegeben ist, notwendig. Bauliche Veränderungen sind allerdings nur im Rahmen des heutigen Bauvolumens möglich.

Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauGB

Da sich auf dem Gewerbegrundstück mehrere Gewerbebetriebe befinden, ist der Erschließungsaufwand verhältnismäßig hoch. Um dem hohen Flächenbedarf an Zufahrten, Rangier- und Stellplatzflächen gerecht zu werden, ist eine Überschreitung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GR von 25.775 m² zugelassen. Dies entspricht bei 37.033 m² Grundstücksfläche einer GRZ von 0,75.

Der Versiegelungsgrad bleibt damit unterhalb des von dem Landschaftsplan XIII-L-1 vorgegebenen Versiegelungsgrad von 80 %.

Textliche Festsetzung Nr. 2

Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche von 25.775 m² überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

Insgesamt bleibt das Maß der Bebauung sowohl im geplanten Wohngebiet wie auch im Gewerbegebiet weit unter den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO, die für Wohngebiete eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 vorsieht, für Gewerbefläche eine GRZ von 0,8 und eine BMZ von 10.

Die Festsetzungen des Maßes der Bebauung sollen eine städtebauliche Einbindung in die Umgebung und die Stadtrandlage gewährleisten. Durch die geringe Dichte soll ein adäquater Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen erreicht werden. Sie trägt insgesamt zu einer geringen Versiegelung bei.

2.5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, die sich städtebaulich in die Umgebung einfügen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Zur Blohmstraße werden die Baufluchtlinien von 1933 nicht überschritten bzw. im WA 3 aufgenommen. Die Anpflanzbindungen im WA 1 und WA 2 werden berücksichtigt. Zur privaten Verkehrsfläche ist jeweils eine 3 m tiefe Vorgartenzone vorgesehen. Das Zurückspringen der Baugrenze im südöstlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 2 um zusätzliche 8 m (dann insgesamt 17 m) dient dem Lärmschutz und stellt sicher, dass Konflikte zwischen dem Wohnen und dem Gewerbe ausgeschlossen werden. In dem dann nicht überbaubaren Bereich könnte es nachts trotz Lärmschutzwall, (vgl. TF Nr. 4) zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 0,3 dB (A) kommen, (siehe auch Kap. 2.5.6 Immissionsschutz).

Im Gewerbegebiet ist die überbaubare Fläche ebenfalls durch eine Baugrenze definiert. Diese lassen Spielräume für bauliche Veränderungen und für Lager- und Abstellflächen zu. An der Blohmstraße ist die Baugrenze an der Baufluchtlinie von 1933 orientiert. Zum Birkenwäldchen wird ein Abstand von 3 m eingehalten.

Die Festsetzungen lassen einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu, sichern aber gleichzeitig eine städtebaulich geordnete Entwicklung, bzw. im Gewerbegebiet den Bestand.

2.5.5 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen / Garagen

Um den Vorgartenbereich von der Bebauung freizuhalten, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (TF Nr. 3) Die Festsetzung dient dem gestalterischen Erscheinungsbild des Straßenraumes.

Textliche Festsetzung Nr.3:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

2.5.6 Immissionsschutz

Um für die Betreiber der im Plangebiet bereits bestehenden Anlagen und für potentielle Investoren Rechtssicherheit für Ansiedlungen und zukünftige Entwicklungen zu schaffen und um für die Nachbarschaft den gesetzlich notwendigen Lärmschutz planungsrechtlich abzusichern, wurde im Februar 2010 (vom Akustiklabor Berlin (ALB)) eine schalltechnische Un-

tersuchung erstellt mit der die Belange des Lärmschutzes für die städtebauliche Planung (Sicherstellung der Verträglichkeit des Gewerbegebietes mit schützenswerten Nutzungen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch entsprechende Festsetzungen) geklärt wurden.

Es wurden Vorschläge für Lärmschutzmaßnahmen und entsprechende Festsetzungen unterbreitet. Die optimalen Schutzniveaus sind in der TA Lärm definiert. Sie sieht in allgemeinen Wohngebieten 55 dB (A) tags (6.00 – 22.00 Uhr) und bei Gewerbelärm 40 dB (A) nachts (22.00 – 6.00 Uhr) als Immissionsrichtwerte (IRW) vor. Für die heranrückende neu geplante Wohnbebauung bleibt die Gemengelage (6.7 TA Lärm) dabei unberücksichtigt.

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Basierend auf der Befragung der Betriebe und den Lärmberechnungen, kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

- Gegenüber der bestehenden Wohnbebauung liegt bei der heutigen Bestandssituation und auch unter Berücksichtigung des Anliegens von Betrieben am westlichen Rand, künftig auch im Dreischichtbetrieb arbeiten zu wollen, keine Überschreitung der oben genannten Grenzwerte nach TA Lärm vor. Der höchste Wert liegt in Blohmstraße 50 (IO 3 im 2.OG) mit 42,4 dB(A) tags und 36,6 dB(A) nachts.
- Bei Heranrücken der geplanten Wohnbebauung werden unter Berücksichtigung des Expansionswunsches die Grenzwerte (am Immissionsort 7, an der südöstlichen Baugrenze im WA 2) tags nicht, aber nachts mit 40,8 dB(A) um 0,8 dB (A) überschritten. Auch bei einem zur Zeit genehmigten Zweischichtbetrieb kann eine Störung durch mehr Mitarbeiter und damit mehr Zufahrten vor 6.00 Uhr nicht ausgeschlossen werden.

Unter Beachtung des Verschlechterungsverbotes und des Verbesserungsgebotes und unter Berücksichtigung des Gleichheitsgrundsatzes, mit dem sowohl die Interessen der Betreiber bereits vorhandener Anlagen im Plangebiet als auch der Nachbarschaft zu berücksichtigen sind, werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Aus Gründen des Lärmschutzes der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Blohmstraße sollte ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig sind. Dies ermöglicht der im Baugenehmigungsverfahren zuständigen Behörde ggf. Lärmschutzauflagen für zukünftige Anlagenbetreiber bzw. für vorhandene Anlagenbetreiber, die betriebliche Änderungen beantragen, zu erteilen und auch andere schädliche, das Wohnen störenden Emissionen werden durch die Beschränkung des Gewerbegebietes zu verhindern
- Weiterhin wird zum Schutz heranrückender Wohnbebauung und zur Sicherung des Bestandes bzw. der zukünftigen Entwicklung der im Plangebiet vorhandenen Betriebe die Festsetzung eines Lärmschutzwalles im Bebauungsplan für notwendig erachtet. Zu den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 hin soll eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gesichert werden.
- Nicht überwiegend aus Lärmschutzgründen, aber aus Gründen des Sichtschutzes, zur Minderung der Staubbelastung und möglicher Blendwirkungen wird empfohlen, den Lärmschutzwall über den im Gutachten (unter Abbildung 2) dargestellten Bereich hinaus nach Norden und Süden hin zu verlängern. Durch Festsetzung sollte abgesichert werden, dass innerhalb der o. g. Fläche und südlich davon, bis zur südlichen Plangebietsgrenze ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 4 m (Fläche b und c) sowie ab der nördlichen Grenze des Kernbereiches in Richtung Blohmstraße (Fläche a) auf eine Mindesthöhe von 2,00 m abfallend errichtet werden muss.
- Zum Lärmschutz der im westlichen Bereich geplanten Wohnbebauung sollte die östliche Baugrenze des kleineren der beiden Baufelder um 8 m nach Westen versetzt werden, da dort (am Immissionsort 7, an der südöstlichen Baugrenze im WA 2) auch mit

Lärmschutzmaßnahme mit 40,3 dB(A) eine nächtliche Überschreitung um 0,3 dB (A) berechnet wurde.

Eine Festsetzung des Flurstückes 165, Blohmstraße 35 als allgemeines Wohngebiet ist aus der Sicht des Lärmschutzes möglich. Gesonderte Festsetzungen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich, da die Festsetzung des Flurstückes als allgemeines Wohngebiet aus folgenden Gründen kein Potential für einen Lärmkonflikt bietet:

- Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden vor dem Gebäude Blohmstraße 35 im geplanten WA 2 eingehalten.
- Die Entfernung des Gebäudes zum eingeschränkten Gewerbegebiet GE ist annähernd die gleiche wie die der vorhandenen, dem GE nächstgelegenen Wohnbebauung nördlich der Blohmstraße.
- Wegen der geplanten Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet verbleibt der Bauaufsicht eine Interventionsmöglichkeit im Falle einer geplanten Erweiterung von Betrieben und Anlagen.

Auch für vorhandene und planungsrechtlich mögliche schutzwürdige Nutzungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes gelten die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 65/50 dB(A) tags/nachts. Die Aufnahme entsprechender weiterer Festsetzungen ist weder aus dem Konfliktbewältigungsgebot in rechtlicher Hinsicht erforderlich noch in schalltechnischer Hinsicht möglich. Die für die Bewältigung dieses Konfliktes erforderliche Feinsteuerung kann in den nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden.

Festsetzungen zum Schallschutz

Die Empfehlungen des Gutachtens zu den Lärmschutzmaßnahmen, die Einschränkung des Gewerbegebietes (vgl. TF Nr. 1), die Ausweisung einer Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ((Teil-)Flächen a, b und c, siehe Planzeichnung), die Sicherung eines Lärmschutzwalles (TF Nr. 4) und das Zurückspringen der Baugrenze im südöstlichen Bereich werden in dem Bebauungsplan (siehe Planzeichnung) aufgenommen. Von den Empfehlungen des Gutachtens wird allerdings im Bereich des Wendehammers der privaten Verkehrsfläche (Fläche c) abgewichen. Da, keine ausreichende Fläche für einen 4 m hohen Wall zur Verfügung steht und eine Ausweitung der Flächen aus Gründen des Schallschutzes nicht erforderlich und damit nicht gerechtfertigt ist. In diesem Bereich, der Fläche c kann die Höhe des Lärmschutzwalls auf 2 m reduziert werden. Dieser dient dann wie im nördlichen Bereich (Fläche a) dem Sicht- und Blendschutz.

Im nördlichen Bereich an der Blohmstraße wird die bestehende Roteichenreihe durch eine 10 m tiefe Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen geschützt. Eine Verkürzung des Lärmschutzwalls um 10 m ist in diesem Bereich möglich, da der Schutzwall hier lediglich dem Sicht- und Blendschutz dient und die Wohnbebauung im WA 1 und WA 2 ebenfalls mindestens 10 m von der Blohmstraße zurückliegt.

Durch diese Maßnahmen werden wechselseitige Beeinträchtigungen zwischen den benachbarten Nutzungen Wohnen und Gewerbe auch unter Berücksichtigung der ungünstigsten Emissionssituation durch absehbare Entwicklung verhindert. Somit ist eine Vereinbarkeit mit dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG gegeben und die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 neben dem Gewerbegebiet möglich.

Die ausgewiesene Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ist für die jeweils ausgewiesene Höhe des Lärmschutzwalls mit 4 bzw. 2 m und einer üblichen Neigung von 1:1,5 und Kronenbreite von 0,5 m ausreichend dimensioniert.

Textliche Festsetzung Nr. 4

Auf den Flächen a und c ist ein mindestens 2,0 m hoher Lärmschutzwall und auf der Fläche b ein mindestens 4,0 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.

Rechtsgrundlage § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Zur Sicherung der Herstellung der Lärmschutzmaßnahme auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ((Teil-)Flächen a, b und c) wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bezirk und dem Eigentümer der Grundstücke Blohmstraße 37/69 geschlossen.

2.5.7 Grünfestsetzungen

Flächen zum Anpflanzen

Die Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG im Gewerbegebiet, Teilflächen a, b und c dienen der Errichtung eines Lärmschutzwalls (siehe Nr. TF 4) zu den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2. Die Fläche, inkl. Lärmschutzwall ist gärtnerisch anzulegen und unterhalten. Die Festsetzung dient der gestalterischen Integration des Lärmschutzwalls.

Textliche Festsetzung Nr. 5

Die Flächen a, b und c mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.

Am westlichen Rand des allgemeinen Wohngebietes ist entsprechend der Vorgabe Landschaftsplanes XIII L-1 ein 10 m tiefer Grundstücksstreifen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dieser markiert den Übergang zur geplanten öffentlichen Parkanlage mit privaten Kleingärten. Als Sichtschutz zu dem angrenzenden öffentlichen Weg ist die zum überwiegenden Teil vorhandene Feldahornhecke zu erhalten und wiederherzustellen. (siehe dazu Hinweis auf die in Anlage 2 beigefügte Pflanzliste (Kap. 2.5.12.))

Textliche Festsetzung Nr. 6

Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Der vorhandene Pflanzstreifen mit Erhaltungsbindung von Sträuchern ist als dichte mindestens 2 m hohe frei wachsende Hecke zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Ausweisung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Vorgabe des Landschaftsplanes XIII L-1 wird im WA 1 und WA 2 und im Gewerbegebiet zwar grundsätzlich aufgenommen, jedoch wird aus folgenden Gründen von den Festsetzungen des Landschaftsplanes abgewichen:

Teilweise Verringerung der Tiefe der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet

Die Tiefe von 10 m lässt sich im östlichen Bereich des Gewerbegebiets aufgrund der Bestandsnutzung nicht durchgängig realisieren. Hier ist sie nur in einer Tiefe von 5 bzw. weiter östlich von 4 m umsetzbar. Die Bestandsnutzung ist aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans (Baunutzungsplan und Baufluchtlinie von 1933) entstanden. Dies wurde beim Landschaftsplan nicht berücksichtigt. Da der Landschaftsplan gemäß § 8 NatSchGBln dem Bebauungsplan nicht widersprechen darf, ist die Pflanzbindung des Landschaftsplanes hier nachrangig.

Darüber hinaus haben sich im Bebauungsplan 7-33 die Rahmenbedingungen gegenüber dem Landschaftsplan verändert. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist nicht die grundsätz-

liche Angebotsplanung für eine gewerbliche Entwicklung, sondern die Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes auf reduzierter Fläche.

Eine Orientierung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung im Gewerbegebiet erfolgt im Bebauungsplan an der bestehenden Situation und sichert den Erhalt der Roteichen und des Birkenwäldchens. Lediglich im Bereich der Zufahrt zur privaten Verkehrsfläche entfällt die Bindung. Hier müssen 2-3 Roteichen weichen. Der im Landschaftsplan geforderte Anteil an unversiegelter Fläche von 20 % wird auch bei Verkleinerung des Gewerbegebietes eingehalten, so dass aus diesem Grund keine weitere Flächenausweisung erforderlich ist. Die Bepflanzungsbindung dient darüber hinaus der optischen Abschirmung gegenüber der bestehenden Wohnbebauung.

Wegfall der Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im allgemeinen Wohngebiet WA 3

Durch die Nutzungsänderung des Grundstücks Blohmstraße 35 in ein allgemeines Wohngebiet WA 3 ist eine optische Abschirmung funktional nicht erforderlich und städtebaulich vor dem Hintergrund der ortsbildprägenden Wirkung des Gebäudes nicht wünschenswert. In diesem Bereich besteht die Roteichenreihe nicht. Aus diesen Gründen entfällt die Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im WA 3.

Obwohl eine Abschirmung zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und der bestehenden Wohnbebauung funktional nicht erforderlich ist, wird der Forderung des Amtes für Natur und Umwelt im Rahmen der Behördenbeteiligung entsprochen, die Roteichenreihe im WA 1 und WA 2 sowie im nördlichen Bereich vor dem Lärmschutzwall durch die Fortsetzung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu sichern. Entsprechend dem Landschaftsplan erfolgt dies durch eine 10 m tiefe Fläche. Die Festsetzung dient dem Erhalt der landschaftsbildprägenden Funktion der Roteichen und erhöht die ökologische Wertigkeit der Fläche. Lediglich im Bereich der Zufahrt zur privaten Verkehrsfläche entfällt die Bindung. Hier müssen 2-3 Roteichen weichen. Der landschaftsbildprägende Charakter wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Das Birkenwäldchen im Gewerbegebiet soll in der Weise gepflegt werden, dass sich im Laufe der Zeit ein natürlicher Unterwuchs entwickeln kann.

Textliche Festsetzung Nr. 7

Auf der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung für Bepflanzungen gilt nicht für Wege und Zufahrten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

Zur Erhaltung von Sträuchern im WA 1, siehe Kap. Flächen zum Anpflanzen.

Die Flächen zum Anpflanzen und Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung dienen der Sicherung von unversiegelten Flächen im Gewerbegebiet und der optischen Abschirmung gegenüber dem Wohnen sowie dem Erhalt der prägenden Vegetation und damit des Landschaftsbildes.

Der im Landschaftsplan XIII-L-1 ausgewiesene Anteil von 20 % an unversiegelter naturnah gärtnerisch angelegter Fläche wird sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Gewerbegebiet erreicht. Rein rechnerisch betragen die zu begrünenden Flächen mit 9.230 m² bezogen auf 37.033 m² 25% des Gewerbegebietes.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 beträgt der Anteil der potentiell begrüneten Fläche 70 % und eine Fläche von 11.150 m².

2.5.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich schließt die öffentliche Verkehrsfläche bis zur Straßenmitte ein. Zur Zeit befindet sich die öffentlich gewidmete Verkehrsfläche der Blohmstraße im Bereich der Grundstücke Blohmstraße 37/61 (Teil des Flurstücks 167) in privatem Eigentum und ist nicht ausgebaut. Das Flurstück 166 im Bereich der Blohmstraße 35 befindet sich ebenfalls in privatem Eigentum. Die geplante Straßenbegrenzungslinie nimmt die Straßenfluchtlinie von 1933 auf.

2.5.9 Einteilung der Straßenverkehrsflächen

Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Bestandsplan stellt zwar die Einteilung der Verkehrsfläche dar, diese ist aber nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Textliche Festsetzung Nr. 9

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

2.5.10 Private Verkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 erfolgt über die private Verkehrsfläche. Diese ist mit einer Breite von 8,50 m so dimensioniert, dass auch ein Parkstreifen für Besucher sowie die Versickerung des Regenwassers dort untergebracht werden kann.

2.5.11 Außerkrafttreten der bisherigen Festsetzungen

Bei allen Bebauungsplänen, in deren Geltungsbereich planungsrechtliche Festlegungen vorhanden sind, sind diese durch folgende textliche Festsetzung außer Kraft zu setzen.

Textliche Festsetzung Nr. 10

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

2.5.12 Hinweis auf die Pflanzliste

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der, der Begründung beigefügten Pflanzliste aus dem Landschaftsplan XIII-L-1 empfohlen.

3 Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf die Wirtschaft

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets können die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet gesichert werden. Bei Heranrücken der geplanten Wohnbebauung entsteht keine Beschränkung in der derzeitigen Bestandssituation. Durch den festzusetzenden Lärmschutzwall als Abschirmung gegenüber dem Wohnen wird ein Entwicklungsspielraum für das Gewerbegebiet sichergestellt.

3.2 Auswirkungen auf Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit der Umsetzung der beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans können Arbeitsbereiche in dem schon gewerblich genutzten Umfeld gesichert werden und ggf. neue entstehen, die sich an das Umfeld anpassen.

Durch die Einschränkung der zulässigen Betriebe und Anlagen auf den Störgrad eines Mischgebietes werden Störungen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung verhindert. Die an das Gewerbegebiet heranrückende Wohnbebauung ist durch einen Lärmschutzwall geschützt. Dieser dient auch als Sicht – und Staubschutz sowie als Schutz vor Lichtimmission zufahrender KFZ.

Zur Sicherung der Herstellung der Lärmschutzmaßnahme auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ((Teil-)Flächen a, b und c) wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bezirk und dem Eigentümer der Grundstücke Blohmstraße 37/69 geschlossen.

Somit sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Insgesamt wird das Gebiet durch die Planung städtebaulich aufgewertet und Planungunsicherheiten hinsichtlich der Entwicklung auf den bisher brachliegenden Gewerbeflächen beseitigt.

3.3 Auswirkungen auf Infrastruktur

Die Auswirkung auf die Infrastruktur lässt sich zur Zeit nicht konkret bestimmen. Sie ist abhängig von dem Bautyp der Häuser und dem Realisierungszeitraum.

Die Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ermöglichen je nach Bautyp 20 bis maximal 40 Wohneinheiten. Daraus resultieren bei 3 Personen pro Haushalt ca. 70 bis 120 Einwohner. In den relevanten regionalgebundenen Infrastruktureinrichtungen, wie Kita und Grundschule mit Hort sind bei einem Jahrgangsstärkenanteil der Bevölkerung von 1% Kinder und Jugendlicher, (was dem Berliner Durchschnitt entspricht), in den Bedarfsgruppen zusätzlich 4 - 8 Kinder in den bestehenden Einrichtung unterzubringen. Bei einer gleichzeitigen Realisierung der Wohngebäude kann der Jahrgangsstärkenanteil höher sein. Bei 2 % verdoppelt sich die Zahl der Kinder jeweils.

Die Nutzungsänderung in das WA 3 wirkt sich nicht aus. Die Festsetzung des GE hat bestandsbedingt keine Auswirkungen.

3.4 Auswirkung auf den Verkehr

Zusätzlicher Verkehr ist nur durch die neuen geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 zu erwarten. Dieser hat keine relevante Auswirkung auf den übergeordneten Verkehr. Die geplanten Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden über eine private Verkehrsfläche erschlossen, so dass auch beim ruhenden Verkehr keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkungen durch das GE sind aufgrund der Bestandsplanung nicht zu erwarten. Auch das WA 3 erzeugt aufgrund seiner Bestandsnutzung keine zusätzlichen Verkehre.

3.5 Auswirkung auf Natur und Landschaft

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen wie folgt erfüllt sind:

- Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien eines Planes der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient.

Von Seiten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B wurde im Rahmen der Stellungnahme zur Mitteilung der Planungsabsicht mitgeteilt, dass das Verfahren zum Bebauungsplan nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann, sofern auch die westliche Hälfte des Grundstücks Blohmstraße 63/69 weitgehend baulich versiegelt ist, bzw. von baulichen Anlagen besetzt gewesen sein muss. Nach Aussagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II B (vom 22.01.2008) wurde das Grundstück ursprünglich mit den noch vorhandenen Gebäuden gewerblich genutzt. Die unbebauten westlichen Flächen, die künftig als Wohngebiet genutzt werden sollen, sind teilweise als Vorfahrts- und Stellplatzfläche angelegt und gehörten seinerzeit ursächlich zur gewerblichen Nutzung. Die damals begrünten Abschirmflächen sind zwischenzeitlich in einem anderen gewerblichen Zusammenhang bis an die westliche Grundstücksgrenzen als Abstellplatz für KFZ hergerichtet, so dass die Bedingungen für die Durchführung eines Planes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gegeben sind.

Es handelt sich bei der Fläche um Bauland, Das Plangebiet ist durch den B-Plan XIII-B-1 als Gewerbegebiet gesichert. Für das Maß der Nutzung gilt der Baunutzungsplan. Zusätzlich wird für das Bebauungsplangebiet durch den Landschaftsplan XIII-L-1 ein Gewerbegebiet dargestellt. Innerhalb dieser Gewerbefläche sind 20% der Fläche unversiegelt und naturnah gärtnerisch anzulegen.

- Die geplante Grundfläche liegt gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000 m². Die durch die Planung ermöglichte Grundfläche liegt gesamt bei ca. 19.800 m² (siehe Flächenvergleich und städtebauliche Kennziffern Anhang, Anlage 6)
- Der Bebauungsplan steht in keinem engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter.
- Darüber hinaus begründet der Bebauungsplan keine der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung gelisteten UVP-pflichtigen Vorhaben.

Die abwägungserheblichen Belange, dass heißt die Auswirkung der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt sind aber dennoch erarbeitet und in der Planung berücksichtigt worden. (siehe Kap. 2.4). Es wurde eine Bestandserfassung und -bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen sowie eine überschlägige Eingriffsbewertung durchgeführt.

Insgesamt ist durch die Planung eine weitestgehende Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter möglich. Im Bereich Boden entstehen durch die Neuversiegelung jedoch erhebliche Beeinträchtigungen, allerdings wären Neuversiegelungen bisher in deutlich größerem Umfang zulässig gewesen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D.h. der genannte Eingriff ist nicht ausgleichspflichtig.

3.6 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Auswirkungen auf den Haushalt sind nicht zu erwarten.

Der private Eigentümer des öffentlich gewidmeten Straßenlandes, Teil des Flurstücks 167, beabsichtigt, diesen kostenneutral an den FB Tiefbau zu übertragen. Die Fläche wird bereits vom FB Tiefbau unterhalten, so dass keine zusätzlichen Kosten für den Haushalt entstehen.

4 Verfahren

4.1 Mitteilung der Planungsabsicht

Mit Schreiben vom 10.12.07 hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg gemäß § 5 AGBauGB der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung die Absicht mitgeteilt, den Bebauungsplan 7-33 aufzustellen. Geplant war die planungsrechtliche Grundlage für ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 bei einer zweigeschossigen Bebauung. (Im Zuge des Verfahrens haben sich die Planungsziele geändert, (siehe dazu Kap. 2.1 und 2.2).

Im Hinblick auf die gesamtstädtischen Planungen wurde im Schreiben von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I B am 17.01.08 folgendes angemerkt:

Im Flächennutzungsplan ist die gewerbliche Baufläche dargestellt. Eine Umwidmung in Wohnbaufläche W 2 wird im Hinblick auf eine Arrondierung der angrenzenden Wohnbebauung und einer Nutzungsanpassung an die von Einfamilienhäusern geprägte Umgebung befürwortet.

Das Verfahren zum Bebauungsplan kann nach § 13 a BauGB durchgeführt werden, sofern auch die westliche Hälfte des Grundstücks Blohmstraße 63/69 weitgehend baulich versiegelt ist, bzw. von baulichen Anlagen besetzt gewesen sein muss. Ansonsten würde dieser Bereich als beplanter Bereich, dessen Planung nicht vollzogen wurde, für die Anwendung des § 13 a BauGB nicht in Betracht kommen. (siehe dazu Kap. 3.5 Auswirkung auf Natur und Landschaft)

4.2 Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 5. Februar 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-33 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 vom 7. März 2008 auf Seite 498 bekannt gemacht.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das bedeutet auch, dass auf die frühzeitigen Beteiligungsverfahren verzichtet werden kann.

4.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Um die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren, führte der Bezirk in der Zeit vom 30.11. – 14.12.2009 eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durch.

Diese wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 54, S. 2683 vom 27.11.2009 und durch eine Hauswurfsendung angekündigt. In der Auslegungszeit haben 3 Bürger sich über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. 3 Bürger haben sich schriftlich geäußert.

Die 3 eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich auf

- den Erhalt der Eichen entlang der Blohmstraße im allgemeinen Wohngebiet (jetzt WA 1 und WA 2)
- eine Nutzungsänderung des Grundstückes Blohmstraße 35 in ein allgemeines Wohngebiet (jetzt WA 3)

Als Ergebnis der im Rahmen der Unterrichtung eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen wird festgestellt:

Die Bäume (Roteichen) an der Blohmstraße sind grundsätzlich durch die Baumschutzverordnung Berlin geschützt. Eine weitergehende Bindung zur Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist aus funktionalen Gründen nicht erforderlich, eine letztendliche Entscheidung erfolgte aber erst im Rahmen der anstehenden Behördenbeteiligung erfolgen.

Die Nutzungsänderung für das Grundstück Blohmstraße 35 in ein allgemeines Wohngebiet wird in das weitere Verfahren aufgenommen.

Die Planungsinhalte werden grundsätzlich nicht verändert.

4.4 Beteiligung der Behörden und sonstiger Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ab dem 01.06.2010 statt.

Bis zum Ende des Beteiligungszeitraums gingen von 15 Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, Schreiben ein. Verspätet gingen 6 weitere Stellungnahmen ein, u.a. bat das Landesdenkmalamt um Fristverlängerung bis 31.08.2010. Bei der Abwägung wurden alle Stellungnahmen berücksichtigt. Die Stellungnahme vom BA Tempelhof-Schöneberg, Amt für Natur und Umwelt, FB Umwelt wurde nach bezirksinterner Abstimmung in einer weiteren Stellungnahme präzisiert.

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen, in denen Bedenken geäußert wurden, folgende Inhalte:

1. Vorbeugender Bodenschutzes, das Flurstück 13/20 im westlichen Teil des Plangebietes wird Umweltatlaskarte 01.13 „Planungshinweise Bodenschutz“ als „Vorrang 1/ Besonders schutzwürdige Böden“ eingestuft, Forderung nach Erhalt der Flächen mit ungestörtem Bodenaufbau und Definition von zu erhaltenden Teilflächen, Forderung nach wasserdurchlässiger Ausführung der privaten Verkehrsfläche bzw. Regelung zur Versickerung des Regenwassers (BA Tempelhof Schöneberg, FB Umwelt).

Nach bezirksinterner Abstimmung zwischen den Fachbereichen Planung und Umwelt wurden die Forderungen zur Freihaltung von Flächen reduziert. Als Ausgleich für den vorbeugenden Bodenschutz wird die Einhaltung eines 15 m tiefen Pflanzstreifens im WA 1 und WA 2 bis einschließlich des nördlichen Bereiches der (Teil-)Fläche a gefordert.

2. Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Einhaltung der 10 m tiefen Fläche und Fortsetzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3, (BA Tempelhof-Schöneberg, FB Umwelt)

Nach bezirksinterner Abstimmung zwischen den Fachbereichen Planung und Umwelt wird auf die Umsetzung eines durchgängig 10 m tiefen Streifens im Gewerbegebiet verzichtet, da sich im Gewerbegebiet in Teilen nur ein 5 bzw. 4 m tiefer Pflanzstreifen realisieren lässt. Als Ausgleich wird die Einhaltung eines 15 m tiefen Pflanzstreifens im WA 1 und WA 2 bis einschließlich des nördlichen Bereiches des nördlichen Bereiches der (Teil-)Fläche a gefordert.

3. Verbindlichkeit der Pflanzliste (BA Tempelhof Schöneberg, FB Umwelt)
4. Festsetzungen zum Umgang mit Böden (BA Tempelhof Schöneberg, FB Umwelt)
5. Keine Reduzierung des Gewerbegebietes und Beschränkung, Heranrücken der Wohnbebauung als Wettbewerbsnachteil. (BA Tempelhof-Schöneberg, Abt. Finanzen)
6. Erweiterung der Gewerbeflächen vor Entwicklung heranrückender Wohngebiete (Industrie- und Handelskammer)

Zusammenfassung der Abwägung

Zu 1

Es handelt sich bei der Fläche nicht um einen sensiblen Außenbereich, der neu entwickelt werden soll, sondern um Bauland, das zum heutigen Zeitpunkt nicht voll in Anspruch genommen wurde. Der vorbeugende Bodenschutz ist aus diesem Grund nachrangig gegenüber dem Rechtsanspruch des Eigentümers, das Grundstück entsprechend zu nutzen.

Durch die Verringerung der zulässigen Versiegelung im Bebauungsplan wird ein Beitrag zum Bodenschutz geleistet. Die Vorrangfläche 1 in denen Böden besonders schutzwürdig sind, sind mit einem Anteil an versiegelten Flächen bis 30 % eingestuft. Der Maßstab M 1:50.000 ist ungenau und stark generalisiert. Die bestehenden benachbarten Siedlungsgebiete sind ebenfalls in diese Kategorie eingeordnet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Ausweisung von locker bebauten Wohngebieten dem nicht grundsätzlich widerspricht und keine differenzierten kleinteiligen Restriktionen daraus abgeleitet werden können.

Der allgemein verbindliche Landschaftsplan begrenzt die Versiegelung auf 80 %. Über die Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und das Anpflanzgebot hinaus bestehen keine flächenmäßigen Restriktionen zur Bodennutzung.

Die Vorgaben des Landschaftsplans, die Einhaltung eines 10 m tiefen Pflanzstreifens werden im WA 1, und WA 2 und im nördlichen Bereich der Fläche a an der Blohmstraße übernommen. Ein darüber hinaus gehende Freihaltung (bis 15 m) stellt keinen Ausgleich im Sinne des vorbeugenden Bodenschutzes dar, da die Böden durch Aufschüttung bereits verändert sind und ein Ausgleich aufgrund der planungsrechtlichen Zulässigkeit nicht verlangt werden kann.

Da der planungsrechtlich zulässige Versiegelungsgrad bezogen auf das Gesamtgebiet deutlich reduziert wird, leistet der Bebauungsplan einen Beitrag zum Bodenschutz. Zur Verbesserung des Naturhaushaltes wird darüber hinaus folgende Festsetzung aufgenommen:

- Im Gewerbegebiet werden die 20 % naturnah gärtnerisch anzulegenden Fläche erreicht. Der naturnahe unversiegelte Charakter der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG ((Teil-) Flächen a, b und c) wird durch eine Anpflanzbindung von Laubgehölzen (Änderung der TF Nr. 5) verbessert.

Eine Regelung zur Wasserdurchlässigkeit des Belags der privaten Verkehrsfläche bzw. zur Versickerung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich und nicht sinnvoll. Die private Verkehrsfläche ist für die Erschließung der Grundstücke erforderlich und hat den Charakter einer Anliegerstraße. Sie muss so hergestellt werden, dass sie auch von LKW (Müllfahrzeugen, Umzugswagen und Feuerwehr usw.) befahrbar ist.

Dies bedingt eine bestimmte Festigkeit der Tragschicht, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit stark einschränkt. Der Umgang mit der Regenwasserversickerung ist grundsätzlich nach Berliner Wassergesetz geregelt. Danach ist das Regenwasser dort zur Versickerung zu bringen, wo es anfällt. Aus diesem Grund ist die Verkehrsfläche mit 8,5 m so dimensioniert, dass das Regenwasser im Bereich der Verkehrsfläche in Mulden versickert werden kann.

Zu 2

Der Landschaftsplan XIII-L-1 ist allgemein verbindlich. Die Darstellungen des Landschaftsplanes sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Auch der Landschaftsplan darf gemäß § 8 NatSchGBIn dem Bebauungsplan (hier Baunutzungsplan zusammen mit dem Baufluchtlinienplan von 1933) nicht widersprechen.

Der Bebauungsplan weicht teilweise vom Landschaftsplan aus folgenden Gründen ab:

- Die Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet wird im Bebauungsplan grundsätzlich berücksichtigt. Die 10 m tiefe Pflanzbindung lässt sich im Gewerbegebiet aufgrund der Bestandsnutzung allerdings nicht durchgängig realisieren. Die Bestandsnutzung ist aufgrund des vorhandenen Bebauungsplans (Baunutzungsplan und Baufluchtlinie von 1933) entstanden. Dies wurde im Landschaftsplan nicht berücksichtigt. Da der Landschaftsplan gemäß § 8 NatSchGBIn dem Bebauungsplan nicht widersprechen darf, ist die Pflanzbindung des Landschaftsplanes hier nachrangig.

Darüber hinaus haben sich im Bebauungsplan 7-33 die Rahmenbedingungen gegenüber dem Landschaftsplan verändert. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist nicht die grundsätzliche Angebotsplanung für eine gewerbliche Entwicklung, sondern die Sicherung des bestehenden Gewerbegebietes auf reduzierter Fläche.

Eine Orientierung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet erfolgt im Bebauungsplan an der bestehenden Situation und sichert den Erhalt der Roteichen und des Birkenwäldchens und damit die Abschirmung. Der Anteil an unversiegelter Fläche von 20 % wird auch bei Verkleinerung des Gewerbegebietes eingehalten, so dass aus diesem Grund keine weitere Flächenausweisung erforderlich ist.

- Durch die Nutzungsänderung des Grundstücks Blohmstraße 35 in ein allgemeines Wohngebiet WA 3 ist eine optische Abschirmung funktional nicht erforderlich und städtebaulich vor dem Hintergrund der ortsbildprägenden Wirkung des Gebäudes nicht wünschenswert. In diesem Bereich besteht die Roteichenreihe nicht.

Der Forderung, die Roteichenreihe im WA 1 und WA 2 sowie im nördlichen Bereich der (Teil-) Fläche a) durch Fortsetzung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu sichern, wird vor dem Hintergrund der landschaftsbildprägenden Funktion und der ökologischen Wertigkeit entsprochen, allerdings in der im Landschaftsplan geforderten 10 m tiefen Fläche. Eine darüber hinaus gehende Freihaltung (bis 15 m) stellt keinen Ausgleich für eine Abschirmung dar, die im Gewerbegebiet nicht in der im Landschaftsplan festgesetzten Tiefe realisiert werden kann.

Eine Kürzung des Lärmschutzwalls um 10 m ist möglich, da die Schutzmaßnahme in diesem Bereich lediglich dem Sicht und Blendschutz dient. Da die Wohnbebauung im WA 1 und WA 2 ebenfalls mindestens 10 m von der Blohmstraße zurückliegt, ist der Wall in diesem Bereich nicht erforderlich.

Zu 3

Die Pflanzliste hat nur empfehlenden Charakter. Es liegen keine besonderen städtebaulichen Gründe für eine Rechtsverbindlichkeit vor. Das städtebauliche Ziel, der optisch abschirmenden Wirkung der Bepflanzung ist durch das Anpflanzgebot und die Pflanzbindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichergestellt. Der Hinweis auf die Pflanzliste wird um die textliche Festsetzung Nr. 5 (Laubgehölze im Bereich der Flächen a, b und c) ergänzt.

Zu 4

Weitere Festsetzungen, wie das Aufbringen des humosen Bodens sind nicht nach § 9 BauGB im Bebauungsplan regelbar bzw. der Umgang mit Böden und die bodenschonende Bauausführung sind bereits durch die BBodschV verbindlich geregelt.

Zu 5 und 6

Aufgrund der langjährigen Entwicklung des Siedlungsgebietes ist aus stadtplanerischer Sicht eine Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung nicht angestrebt. Vielmehr stellt die mit dem B-Plan verfolgte Planung einen Kompromiss zwischen den Eigentümern und dem Bezirk dar, der langfristig das Gewerbegebiet aufgeben wollte, um Fehlentwicklungen entgegen zu wirken.

Das Gewerbegebiet ist derzeit bereits durch die Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung eingeschränkt. Eine gewerbliche Erweiterung ist ebenfalls beschränkt, da das derzeit zulässige Maß hinsichtlich der Baumasse bereits überschritten ist. Eine Erweiterung wäre lediglich bezogen auf die Flächenversiegelung möglich.

Eine Expansion der Betriebe durch Nutzungsänderung, Ausweitung der Produktionszeiten oder mehr Personal ist im Rahmen der bestehenden und künftig festgesetzten Beschränkung möglich.

Es gibt gegenwärtig keine negative gegenseitige Beeinträchtigung. Eine Beeinträchtigung des Gewerbegebietes würde durch das Heranrücken der neu geplanten allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 entstehen. Um dies auszuschließen, setzt der B-Plan einen Lärmschutzwall zwischen dem Gewerbegebiet und dem WA 1 und WA 2 fest.

Gegenüber dem WA 3 ist das Gewerbegebiet ebenfalls aufgrund der Nähe der bestehenden Wohnhäuser beschränkt. Direkt angrenzend an das Villengrundstück befinden sich die Verwaltungsgebäude. Es bestehen keine negativen Beeinträchtigungen, so dass hier über die Festsetzung der bereits bestehenden Beschränkung hinaus keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Bereits im Stadtentwicklungsplan Gewerbe werden für die Fläche Maßnahmen zur Inwertsetzung der Flächenprofilierung und Emissionsschutzmaßnahmen in potentiellen Konfliktbereichen genannt.

Da es sich bei dem Gebiet Blohmstraße 37 / 69 um einen Eigentümer handelt, für den durch die Schutzmaßnahmen eine Entwicklung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ermöglicht wird, entstehen keine finanziellen Nachteile durch das Erfordernis der Errichtung des Lärmschutzwalls. Da das Gewerbegebiet bereits beschränkt ist, entstehen durch die Planung keine Wettbewerbsnachteile.

Auswirkungen auf die Planinhalte

Auf der Grundlage der Stellungnahme erfolgen neben redaktionellen Änderungen, folgende inhaltliche Änderungen

- Erweiterung der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in dem nördlichen Bereich der Fläche a und entsprechende Verschiebung der Baugrenzen und der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5 (gärtnerische Anlage der (Teil-)Flächen a, b und c) durch ein Anpflanzgebot von Laubgehölzen
- Aufnahme der TF 5 in den Hinweis zur Anwendung der Pflanzliste für das Anpflanzen der Laubgehölze

4.5 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a

Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22. November 2010 bis einschließlich 21. Dezember 2010. In dieser Zeit lag der Entwurf des Bebauungsplans im Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 46 vom 12.11.2010 und in der Tagespresse bekanntgegeben. Es informierten sich 16 Bürger über die Planinhalte. Insgesamt wurden 4 schriftliche Stellungnahmen abgegeben, von denen 2 Stellungnahmen in überwiegenden Teilen identischen Inhaltes waren.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen

Im Wesentlichen hatten die Stellungnahmen, die Bedenken äußerten, folgende Inhalte:

1. Kritik an der Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB hinsichtlich des Wegfalls der Umweltprüfung (wird gefordert) und der Beteiligungsform in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung..
2. Forderung nach einer weiteren Beschränkung der Versiegelung, die auf Grundlage des § 19 Abs. 4 möglich ist, in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bis hin zur Freihaltung der bisher un bebauten Fläche aufgrund der ökologischen Wertigkeit der Fläche für den Erhalt der Artenvielfalt und des Bodenschutzes.
3. Frage nach der Definition von „nicht wesentlich störendem Gewerbe“ und dessen konkretem Störgrad
4. Maß der Nutzung, Forderung einer Höhenbeschränkung in den allgemeinen Wohngebieten.
5. Forderung nach Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünung
6. Forderung nach einer genauen Untersuchung der vorkommenden Tierarten und deren Berücksichtigung
7. Unklarheit über den Anschluss der privaten Verkehrserschließung an die Blohmstraße und derer zukünftigen beidigen Ausbauzustände sowie eingeschränkte ÖPNV Anbindung.
8. Forderung nach einer Prüfung, ob Kampfmittel vorhanden sind.

Zusammenfassung der Abwägung

Zu 1:

Das Baugesetzbuch räumt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Möglichkeit ein, ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen. Die Kriterien sind beim Bebauungsplanverfahren 7-33 erfüllt und in der Begründung im Kapitel 3.5 ausführlich beschrieben und werden wie folgt aufgeführt und ergänzt:

Es handelt sich bei der Fläche nicht um einen sensiblen Außenbereich, der neu entwickelt werden soll, sondern um Bauland, das zum heutigen Zeitpunkt nicht voll in Anspruch genommen wurde. Das Plangebiet ist durch den B-Plan XIII-B-1 als Gewerbegebiet gesichert. Für das Maß der Nutzung gilt der Baunutzungsplan. Zusätzlich wird für das Bebauungsplangebiet durch den Landschaftsplan XIII-L-1 ein Gewerbegebiet dargestellt. Innerhalb dieser Gewerbefläche sind 20% der Fläche unversiegelt und naturnah gärtnerisch anzulegen. Durch die angestrebten Festsetzungen des B-Planes wird die zulässige Versiegelung insgesamt beschränkt.

Nach Aussagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung II B (vom 22.01.2008) wurde das Grundstück ursprünglich mit den noch vorhandenen Gebäuden gewerblich genutzt. Die un bebauten westlichen Flächen, die künftig als Wohngebiet genutzt werden sollen, sind teilweise als Vorfahrts- und Stellplatzfläche angelegt und gehörten seinerzeit ursächlich zur gewerblichen Nutzung. Die damals begrünten Abschirmflächen sind zwischenzeitlich in einem anderen gewerblichen Zusammenhang bis an die westliche Grundstücksgrenzen als Abstellplatz für KFZ hergerichtet, so

dass die Bedingungen für die Durchführung eines Planes der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB gegeben sind.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien eines Planes der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB, da er der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient.

Die geplante Grundfläche liegt gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB unter 20.000 m². Die durch die Planung ermöglichte Grundfläche liegt gesamt bei ca. 19.800 m².

Der Bebauungsplan steht in keinem engeren sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen.

Die ökologische Wertigkeit ist nur dann maßgeblich, wenn Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter (FFH Gebiete) bestehen. Dies ist nicht der Fall.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens, bei dem auf die frühzeitigen Verfahrensschritte verzichtet werden kann und von der Umweltprüfung / von dem Umweltbericht abgesehen wird. Dennoch wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt und die abwägungserheblichen Belange, das heißt, die Auswirkung der Planung auf Natur, Landschaft und Umwelt erarbeitet. Diese sind in der Planung berücksichtigt worden und in Kap. 2.4 der Begründung ausführlich dargestellt. Es wurde eine Bestandserfassung und -bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen sowie eine überschlägige Eingriffsbewertung durchgeführt. Damit ist sichergestellt, dass alle abwägungserheblichen Belange in die Abwägung eingestellt werden.

Eine UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) gemäß UVP-Gesetz ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan keine der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung gelisteten UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Hinsichtlich der Beteiligungsform im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird festgestellt, dass gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gelten, bei dem auf die frühzeitigen Verfahrensschritte verzichtet werden kann. Dennoch wurde eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt, damit die Bürger sich über die wesentlichen Ziele und Zwecke informieren können. Die Bürger wurden amtlich durch Veröffentlichung im Amtsblatt für Berlin Nr. 54, S. 2683 vom 27.11.2009 und darüber hinaus als besonderer Service für die Anwohner durch eine Hauswurfsendung darauf aufmerksam gemacht.

Aus welchen Gründen die Eigentümer des Grundstücks Blohmstraße 68 A diese nicht erhalten haben, ist nicht nachvollziehbar. Durch die nun durchgeführte Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hatten die Bürger erneut die Möglichkeit sich zu der Planung zu äußern.

Zu 2:

Es handelt sich bei der Fläche nicht um einen sensiblen Außenbereich, der neu entwickelt werden soll, sondern um Bauland, das zum heutigen Zeitpunkt noch nicht voll in Anspruch genommen wurde. Das Plangebiet ist durch den B-Plan XIII-B-1 als Gewerbegebiet gesichert. Für das Maß der Nutzung gilt der Baunutzungsplan. Zusätzlich wird für das Bebauungsplangebiet durch den Landschaftsplan XIII-L-1 ein Gewerbegebiet dargestellt. Innerhalb dieser Gewerbefläche sind 20% der Fläche unversiegelt und naturnah gärtnerisch anzulegen. Durch die angestrebten Festsetzungen des B-Planes wird die zulässige Versiegelung auf insgesamt 34.300m² beschränkt. Gemäß Landschaftsplan XIII-L-1 könnten die Fläche auf 42.300m² versiegelt werden.

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien eines Bebauungsplans der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB und wird als solches durchgeführt. Die ökologische Wertigkeit ist nur dann maßgeblich,

wenn Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter (FFH Gebiete) bestehen. Dies ist nicht der Fall.

Eine GRZ von 0,2 in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 stellt bereits ein geringes Dichtemaß dar und entspricht dem der benachbarten Wohngebiete. Das heißt, dass lediglich 1/5 des Grundstückes durch den Baukörper bebaut werden kann. Nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung kann die Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden kann. Eine Beschränkung dieses allgemeinen Anspruchs ist in Anbetracht der zulässigen geringen Dichte nicht gerechtfertigt. Zumal die derzeit zulässige Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes reduziert wird.

Zu 3:

Es gibt keine einheitliche Definition von „nicht wesentlich störendem Gewerbe“. Dies hängt von der jeweiligen Situation ab. Bei gewerblichem Lärm sind bei der Genehmigung von Betrieben die zulässigen Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nr. 6 der TA Lärm zu beachten. Diese dürfen die Außenwerte in allgemeinen Wohngebieten tags (6 bis 22 Uhr) 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) (22 bis 6 Uhr) nicht überschreiten. Diese Werte werden zur bestehenden Bebauung nördlich der Blohmstraße eingehalten und lassen auch aufgrund des räumlichen Abstandes weitere Spielräume für eine gewerbliche Entwicklung zu. Allerdings muss das Einhalten der Richtwerte vom Antragsteller nachgewiesen werden.

Erhöhte Richtwerte, wie in einem Mischgebiet von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A), die durch Nr. 6.7 der TA Lärm für Gemengelagen (Aneinandergrenzen von gewerblicher und zum Wohnen dienende Gebiet) ermöglicht werden, kommen nicht in Betracht, da keine Vorbelastung des Bestandes vorliegt und das Verschlechterungsverbot im Bebauungsplan zu beachten ist.

Die Erläuterung wird in der Begründung unter Kap. 2.5.2 „Eingeschränktes“ Gewerbegebiet aufgenommen.

Zu 4:

Durch die Zulässigkeit der 2 Vollgeschosse erfolgt bereits eine Höhenbegrenzung. Eine weitere Regelung ist nicht erforderlich.

Zu 5:

Bei einer geringen Versiegelung von GRZ 0,3 (inkl. Anrechnung der Grundflächen nach § 19 (4) BauNVO) und einer Verringerung der bisher planungsrechtlich zulässigen Versiegelung ist eine zwingende Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünung nicht gerechtfertigt.

Zu 6:

Die Einschätzung des Planungsgebietes als Lebensraum für geschützte Tiere erfolgt auf Grund der bekannten Biotopbindung der Arten und einer darauf aufgebauten Potenzialeinschätzung. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte keine Forderung nach weitergehenden Untersuchungen bestimmter Artengruppen.

Im April 2009 wurde im Rahmen der Bezirksverordnetenversammlung BVV eine Anfrage bzgl. des Vorkommens von Ringelnattern gestellt. Der Unteren Naturschutzbehörde ist das Vorkommen von Ringelnattern im B-Plangebiet nicht bekannt.

Aufgrund der möglichen Bedeutung der Fläche für Brutvögel sollte die Entfernung der Gehölze außerhalb der Brutzeit, zwischen September und Februar, erfolgen. Durch den Erhalt der Gehölzreihen und des mehrschichtigen Gehölzbestandes können Beeinträchtigungen der Avifauna vermieden werden. Die Hausgärten im geplanten Wohngebiet werden den genannten Arten einen gleichwertigen Lebensraum bieten können.

Durch die Planung wird ein gleichartiges Biotop geschaffen wie das beschriebene Gartengrundstück, da es sich um eine Wohnnutzung mit Garten handelt. Eine ggf. bestehende Biotopverbundfunktion zwischen der Feldmark und den Gärten ist daher auch nach der Planung vorhanden. Parallel zum Planungsgebiet verläuft der Waldsaum, diese Biotopverbundfunktion bleibt von der Planung unberührt.

Zu 7:

Der Anschluss der 8,5 m breiten Privatstraße an die Blohmstraße ist in der Planzeichnung dargestellt und vermaßt. Die Aufteilung der öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Ein Ausbau der Blohmstraße ist nicht vorgesehen. Die Versiegelung wurde bei den Auswirkungen auf die Natur, Landschaft und Umwelt berücksichtigt und abgewogen. Die ÖPNV Anbindung ist durch eine fußläufig erreichbare Haltestelle einer Buslinie an der Illigstraße / Blohmstraße ausreichend gut.

Zu 8:

Bei der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (SenStadt) XOA liegen keine konkreten Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Im Rahmen ihrer Zuständigkeit wird daher keine Kampfmittelsuchmaßnahme veranlasst. SenStadt weist im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln im Erdreich nie völlig und verbindlich ausgeschlossen werden kann.

Sollte sich bei der Durchführung von Erd- bzw. Tiefbauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergeben, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die Behörden unverzüglich zu verständigen. Darüber wurde der Eigentümer in Kenntnis gesetzt. Eine besondere Prüfung erfolgt in diesem Fall nicht.

Auswirkungen der Planänderungen (nach Abwägung)

Im Ergebnis der Abwägung sind keine inhaltlichen Änderungen erfolgt.

4.6 Festsetzung

Nach dem Beschluss des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin vom 08.03.2011, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bebauungsplanes 7-33 vom 03.11.2010 an die Bezirksverordnetenversammlung zu überweisen, wurde dort, nach Behandlung im Ausschuss für Stadtplanung, der Bebauungsplan 7-33 vom 03.11.2010 sowie der Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 7-33 vom 03.11.2010 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB i.V. m. § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG am 18.05.2011 beschlossen.

Der Bebauungsplan 7-33 vom 03.11.2010 ist mit Schreiben vom 25.05.2011 und den erforderlichen Unterlagen gemäß AV Anzeigeverfahren der zuständigen Senatsverwaltung zur Festsetzung durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan 7-33 vom 03.11.2010 ist nach Überprüfung durch die zuständige Senatsverwaltung am 06.07.2011 rechtlich unbeanstandet geblieben und als ordnungsgemäß zustande gekommen bestätigt worden.

Am 23.08.2011 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-33 vom 03.11.2010 als Rechtsverordnung beschlossen. Im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin vom 30.08.2011, Nr. 21, Seite 444 wurde die Festsetzung des Bebauungsplanes 7-33 vom 03.11.2010 veröffentlicht.

5 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)

AGBauGB (Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I. S.466)

Berlin, den 30. August 2011

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abteilung Bauwesen
Fachbereich Stadtplanung

gez. Baldow

Leiter des Fachbereiches

6 Anhang

Anlagen

1. Textliche Festsetzungen
2. Pflanzliste aus den Landschaftsplan XIII-L-1
3. Biotoptypen Bestand
4. Überschlägige Eingriffsbilanz, Versiegelungsgrad Bestand
5. Überschlägige Eingriffsbilanz, Versiegelungsgrad Planung
6. Grundstücksflächenentwicklung
Flächenvergleich und Städtebauliche Kennziffern

Anlage 1: Textliche Festsetzungen

1. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die die schutzbedürftige Nutzung in den benachbarten allgemeinen Wohngebieten nicht wesentlich stören.
2. Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundfläche von 25.775 m² überschritten werden.
3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig.
4. Auf den Flächen a und c ist ein mindestens 2,0 m hoher Lärmschutzwall und auf der Fläche b ein mindestens 4,0 m hoher Lärmschutzwall zu errichten.
5. Die Flächen a, b und c sind mit Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.
6. Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung ist zu erhalten. Der vorhandene Pflanzstreifen mit Erhaltungsbindung von Sträuchern ist als dichte mindestens 2 m hohe frei wachsende Hecke zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
7. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege und Zufahrten.
8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
9. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5, 6 und 7 wird die Verwendung von Arten der, der Begründung beigefügten Pflanzliste empfohlen.

Anlage 2: Pflanzliste aus den Landschaftsplan XIII-L-1

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Betula pubescens	Moor-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus agg.	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Stein-Brombeere
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix rubens	Hohe Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Anlagen 3-5

Anlage 6:

Grundstücksentwicklung und Flächenvergleich und städtebauliche Kennziffern

Ausgangssituation :

Blohmstraße 35/69 Gesamtgebiet Gewerbegebiet davon

- Blohmstraße 35 (Flur 4, Flurstücke 165 und 166)
- Blohmstraße 37/69 (Flur 4, Flurstück 167 und Flur 2, Flurstück 13/20)

Zwischenzeitlich wurde das Villengrundstück Blohmstraße 35 Flurstück 165 (1.404 m²) veräußert.

Situation nach der Planung 7-33

- Blohmstraße 35 (Flur 4 Flurstück 165) Allgemeine Wohngebiete WA 3
- Blohmstraße 37/69 (Flur 4, Flurstück 167 teilweise und Flur 4 Flurstück 13/20) flächenreduziertes Gewerbegebiet und allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2
- Öffentliche Verkehrsfläche (Flur 4, Flurstücke 166 und 167 teilweise ca. 2.600 m²)

**B-Plan 7-33 Grundstücke Blohmstraße 35/69 in Lichtenrade und Marienfelde
Grundstücksflächenentwicklung in m²**

Grundstücke	Blohmstraße 35/69	Blohmstraße 37/69	Blohmstraße 35
Ausgangssituation			
Grundbuch Grundstücksflächen	57.643	55.642	2.001
gemessen auf Vermesserggrundlage	57.731	55.730	2.001
nach Planung 7-33			
Grundstücksflächen	57.731	55.730	2.001
abzgl. (künftige) öffentliche Verkehrsfläche	2.608	2.011	597
künftige private Fläche	55.123	53.719	1.404
Gewerbe	37.033	37.033	
allgemeine Wohngebiete	15.925	14.521	1.404
private Verkehrsfläche	2.165	2.165	

Flächenvergleich und städtebauliche Kennziffern

	zulässig nach Baunutzungsplan / XIII-L-1 1	Bestand			Planung B-Plan 7-33			
		gesamt GE Blohmstr. 35/69	davon GE Blohmstr. 37/69	2	gesamt Blohmstr. 35/69	GE Blohmstr. 37/69	WA 1 / WA 2 Blohmstr. 37/69	WA 3 Blohmstr. 35
Fläche gesamt in m²	55.123	55.123	53.719	2	55.123	37.033	16.686	1.404
private Verkehrsfläche					2.165	2.165		
Fläche der Baufelder in m²	55.123	55.123	53.719		52.958	37.033	14.521	1.404
GRZ	0,4	0,30	0,30		0,37	0,45	0,2	0,2
Grundfläche in m²	22.049	16.418	16.126		19.785	16.600	2.904	281
GFZ	0,4	0,31	0,31		0,43	0,45	0,4	0,4
Geschossfläche in m²	22.049	17.144	16.560		22.930	16.560	5.808	562
BMZ	1,6	1,9	1,9			2,7		
Baumassenzahl in m³	88.197	102.335	100.130	3		101.000		
Versiegelungsgrad	80%	53%			63%	75%	39%	30%
versiegelte Fläche in m²	44.098	29.278			34.717	27.775	6.521	421

1 Die Berechnung der Zulässigkeit im Rahmen der Bauanträge gingen von dem Grundstück inkl. der künftigen öffentlichen Verkehrsfläche von 57.643 m² aus.

2 Grundstücksgröße bezogen auf das private Grundstück ohne künftige öffentliche Straßenfläche

3 nach Flächenaufstellung vom Eigentümer vom 02.06.2010 auf Basis der

Nutzungsberechnung 27.9.1990, Vermessungsbüro Zoll zum Bauantrag des VI. Bauabschnittes

4 inkl. der privaten Verkehrsfläche