

## GEGENÜBERSTELLUNG DER EINGRIFFSBILANZEN

Tabelle 1

Bilanz zum Satzungsbeschluss vom 04.06.03

<b>Bereich</b>	<b>Wertpunkte Bestand</b>	<b>Wertpunkte Planung</b>	<b>Wertpunkte Differenz</b>
<b>Baugebietsflächen</b>	19.195	18.594	- 601
<b>"Am Tillypark"</b>	1.742	718	-1.024
<b>Gustav-Adolf Str.</b>	1.115	1.084	-31
<b>Erschließung 1</b>	3.864	3.651	-213
<b>Erschließung 2</b>	160	43	-117
<b>Gesamtsummen</b>	<b>26.076</b>	<b>24.090</b>	<b>-1.986</b>

---

Tabelle 2

Bilanz zum Planungsstand vom 26.04.2007 (Umwidmung und Erweiterung)

Berücksichtigt sind fertiggestellt Bauabschnitte bis Dezember 2005

Nach Fertigstellung der Baugebiete erfolgt eine abschließende Bilanzierung der ausgeführten Maßnahmen. Die vorliegende Bilanzierung stellt daher nur einen Zwischenstand dar.

Für den Änderungsbereich B (südöstlicher Abschnitt) wurde ein Gewerbegebiet entsprechend den Regelungen des Satzungsbeschlusses vom 04.06.2003 zu Grunde gelegt.

Ansätze: 10 % Grünflächenanteil / Dachbegrünung auf 65 % der überbaubaren Grundstücksfläche.

Der Gesamtwert pro m<sup>2</sup> Fläche Gewerbegebiet beträgt demnach 0,228 Wertpunkte

Bereich	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung	Wertpunkte Differenz
Baufeld Ost (in Planung)	1.516	1.464	- 52
Erschließung 1 (ausgeführt)	2.698	3.803	+ 1.105
'Am Tillypark' (ausgeführt)	1.743	1.054	- 689
Gustav-Adolf-Str. (ausgeführt)	1.115	1.085	- 30
Baufeld Norma (ausgeführt)	2.562	681	- 1.881
Baufeld EIWO (ausgeführt)	4.894	3.385	- 1.509
Änderungsbereich Nord (ausgeführt)	2.405	3.213	+ 808
Änderungsbereich Nord (in Planung)	3.250	3.977	+ 727
Änderungsbereich Ost (in Planung)	7.863	7.492	- 371
<b>Gesamtsummen</b>	<b>28.046</b>	<b>26.154</b>	<b>- 1.892</b>

Erklärung:

Markierung **gelb** = Baumaßnahme abgeschlossen

Markierung **rot** = Defizit in abgeschlossener Baumaßnahme

Markierung **grün** = Überschuss in abgeschlossener Baumaßnahme

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4477 ergibt sich eine ausgeglichene Bilanz. Die Bilanzierung in Tabelle 2 stellt im Bezug auf die Ausgleichsberechnung die Maximalprognose dar. Es wird in der Planung eine maximale Bebauung mit GRZ 0,8 und davon wiederum ein Anteil der Dachbegrünung von 65 % vorausgesetzt.

Tabelle 3

Bilanz zum Planungsstand vom 26.04.2007 (Umwidmung und Erweiterung)

Berücksichtigt sind fertiggestellt Bauabschnitte bis Dezember 2005

Nach Fertigstellung der Baugebiete erfolgt eine abschließende Bilanzierung der ausgeführten Maßnahmen. Die vorliegende Bilanzierung stellt daher nur einen Zwischenstand dar.

Für den Änderungsbereich B (südöstlicher Abschnitt) wurde ein Gewerbegebiet entsprechend dem Bebauungskonzept - Planungsbüro Pilz, Berlin 29.01.2007 - zu Grunde gelegt.

Ansätze:

25 % Grünflächenanteil / 20 % Gebäudeanteil, davon Dachbegrünung auf 65 % / 15 % Stellflächen mit durchlässigen Belägen / 30 % Versiegelung von Verkehrsflächen.

Der Gesamtwert pro m<sup>2</sup> Fläche Gewerbegebiet beträgt demnach 0,142 Wertpunkte

Bereich	Wertpunkte Bestand	Wertpunkte Planung	Wertpunkte Differenz
Baufeld Ost (in Planung)	1.516	1.464	- 52
Erschließung 1 (ausgeführt)	2.698	3.803	+ 1.105
'Am Tillypark' (ausgeführt)	1.743	1.054	- 689
Gustav-Adolf-Str. (ausgeführt)	1.115	1.085	- 30
Baufeld Norma (ausgeführt)	2.562	681	- 1.881
Baufeld EIWO (ausgeführt)	4.894	3.385	- 1.509
Änderungsbereich Nord (ausgeführt)	2.405	3.213	+ 808
Änderungsbereich Nord (in Planung)	3.250	3.977	+ 727
Änderungsbereich Ost (in Planung)	7.863	6.289	- 1.852
<b>Gesamtsummen</b>	<b>28.046</b>	<b>26.154</b>	<b>- 3.095</b>

Erklärung:

Markierung **gelb** = Baumaßnahme abgeschlossen

Markierung **rot** = Defizit in abgeschlossener Baumaßnahme

Markierung **grün** = Überschuss in abgeschlossener Baumaßnahme

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4477 errechnet sich ein Defizit von – 1.109 Wertpunkten (1.986 – 3.095 Wertpunkte).

Nach Fertigstellung der Baugebiete erfolgt eine abschließende Bilanzierung der ausgeführten Maßnahmen. Die vorliegende Bilanzierung stellt daher nur einen Zwischenstand dar.

**Fazit:**

**Die beiden Ausgleichsberechnungen stellen eine Prognose der endgültig zu erwartenden Ausgleichsbilanz dar und bilden das Minimum bzw. das Maximum an Wertpunktverlusten innerhalb der Gesamtplanung.**