

Begründung  
zum  
Bebauungsvorschlag Gewerbegebiet "Am gebackenen Stein III"  
Usingen

Stand: offenlage



DR.-ING. RAINER LINDENMANN - FRIEDRICHSDORF

Otto-Hahn-Straße 2  
6382 Friedrichsdorf 2  
Tel.: 0 61 75/78 49  
Fax.: 0 61 75/37 52



## 0. Verfahren

Die überplante Fläche weicht im westlichen und nördlichen Bereich von der Ausweisung der Gewerbegebietsfläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ab.

Die Stadt Usingen hat einen Flächennutzungsplanänderungsantrag beim Umlandverband gestellt.

Das Verfahren der Bebauungsaufstellung wird daher für diese Teilbereiche nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplanvorschlag weist eine Fläche von 2 ha als Gewerbegebiet aus, die nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen ist.

Diese Flächen müssen auch aus der Landschaftsschutzverordnung entlassen werden. Vorgespräche mit den zu beteiligenden Behörden lassen die Überschreitungen als realisierbar erscheinen. Für das gesamte Gebiet wurde eine landschaftsplanerische Bestandsaufnahme durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentliche Belange wurde durch die Zusendung der Planung und einem Behördentermin am 2.4.92... durchgeführt.

## 1. Ziele und Zwecke der Planung

Im Bereich entlang der Bahngleise will sich ein Betrieb aus dem Rhein-Main-Gebiet ansiedeln, der aus betrieblichen Erfordernissen heraus einen Baukörper mit einer Länge von ca. 140 m benötigt. Da die Eisenbahn in diesem Bereich großteils in Dammlage geführt wird, ist eine Anordnung parallel zum Bahnkörper sinnvoll, da hierdurch keine zusätzlichen Kaltluftstaus oder Windbeeinträchtigungen zu verzeichnen sind.

Um diese Ansiedlung zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der nördlichen Grenze der Flächennutzungsplan-Ausweisung um ca. 60 m erforderlich. Hierdurch kann auch der vorhandene befestigte landwirtschaftliche Wege in Verlängerung der Bahnunterführung aufgenommen werden und ein landschaftsgerechter Siedlungsrand ausgebildet werden. Die vorhandene befestigte Straße entlang der Bahn wird aufgelöst und rekultiviert. Die Gebäudeerschließung erfolgt über ein firmeninternes Wegenetz. Die in Anspruch genommenen zusätzlichen Flächen sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünflächen.

Durch die Erschließung ist es sinnvoll, das Gebiet westlich zu erweitern. Hierdurch wird es möglich, ca. 2,0 ha zusätzliche Gewerbegebietsflächen für kleine Gewerbebetriebe zu erschließen und einen Siedlungsrand auszubilden.

Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes sieht für die Projektion 1990 3.500 Arbeitsplätze für das Mittelzentrum Usingen vor. Es wird im Flächennutzungsplan deutlich gemacht, daß weitreichendere Projektionen, z.B. bis zum Jahr 2000, nicht möglich sind.



Nach der Erhebung des Umlandverbandes vom 30.06.1990 hatte Usingen 4.750 Beschäftigte und liegt damit ca. 50% über der FNP-Projektion. Hieraus resultiert, daß nur noch sehr wenige freie Gewerbegebietsflächen vorhanden sind, so daß die Ausweisung von zusätzlichen 2 ha in diesem Gebiet auch von dem Inhalt des Flächennutzungsplanes gedeckt sind.

Der sich konkret ansiedelnde Betrieb hat ca. 150 Arbeitsplätze, auf den anderen Flächen sind zusätzlich ca. 100 Arbeitsplätze zu erwarten. D. h. durch die Erweiterung des Gewerbegebietes wird eine weitere Dezentralisierung der Gewerbeansiedlungen im Rhein-Main-Gebiet erreicht. Besonders für den verkehrlich hochbelasteten Vordertaunusbereich wird sich durch die Ansiedlung weiterer Betriebe im Hintertaunus eine Entlastung ergeben. Zusätzlich wird hierdurch die mittelzentrale Funktion von Usingen gestärkt.

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes ist festgelegt, daß sich die gewerbliche Entwicklung der Stadt Usingen im Bereich westlich der Bahnlinie vollziehen soll.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Ausweisung des Gewerbegebietes ca. 2 ha über die Festsetzung des Flächennutzungsplanes hinausgeht, jedoch die geplante Erweiterung von der Intention des Flächennutzungsplanes getragen wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist beantragt.

Die Regionalplanung - Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsplanes - und die Obere Naturschutzbehörde haben gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken und haben die Zurückweichung der Landschaftsschutzverordnung in Aussicht gestellt. Allein der Umlandverband stellte fest, daß vor Genehmigung eine umfassende Flächennutzungsplanänderung mit der Hereinnahme der Südumgehung notwendig wäre. Den Bedenken des Umlandverbandes kann nicht gefolgt werden. Aufgrund der positiven Stellungnahme des Regierungspräsidenten sollte die partielle Änderung des Flächennutzungsplanes im UVF beschlossen werden, da inhaltliche Gründe nicht entgegenstehen.

## 1.2 Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Gebietes soll bis zu einem Anschluß des Gebietes an die geplante Südumgehung an das vorhandene Gewerbegebiet angeschlossen werden. Diese Anbindung sieht auch der Flächennutzungsplan für die ausgewiesenen Flächen vor. Da mit der Taunusbahn angestrebt wird, einen Teil des Verkehrs auf die ÖPNV zu verlagern, wird es zwar zu einer höheren Verkehrsbelastung kommen, jedoch sind die angrenzenden Hauptstraßen Landstraße und Bundesstraße so ausgelegt, daß dieser Verkehr aufgenommen werden kann. Es muß festgestellt werden, daß durch die Verlagerung von Betrieben nach Usingen die Pendlerströme in den Vordertaunus und nach Frankfurt verändert werden. Bei der Dezentralisierung von Arbeitsplätzen kommt es zu Entflechtungen der Hauptverkehrsströme.



### 1.3 Wasserversorgung

Gemäß den Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes und des Hochtaunuskreises ist die Wasserversorgungssituation des gesamten Hintertaunus derzeit problematisch. Objektiv ist festzustellen, daß Wasser fehlt.

Jedoch sind im wesentlichen die Tarifstruktur, die Förderrichtlinien und die vorhandenen Verträge schuld an der Wasserknappheit. Dies ist dem WWA aus vielen früheren Diskussionen mit den Wasserbeschaffungsverbänden bekannt. Die Folgen der o.g. Strukturen sind, daß die Gemeinden gezwungen werden, auch in den Monaten, die keinen hohen Verbrauch aufweisen, sehr hohe Wassermengen zu beziehen. Dies bedeutet aber, daß die Grundwasservorkommen z.B. im hessischen Ried ohne Notwendigkeit geschwächt werden und die Grundwasservorkommen unverantwortlich abnehmen. Bedingt ist dies zu einem durch die Tarifstruktur, die einen Wasserbezug über der Normalmenge mit extrem hohen Kosten belastet. Zum anderen werden von den Aufsichtsbehörden nur dann Zuschüsse zu Anlagen gewährt, wenn bestimmte, im Sinne der Behörde - lohnende Mengen durch diese Anlagen durchfließen. Neben dem sicherlich objektiven Argument der Wasserknappheit wird auch durch diese Strukturen unverantwortlicherweise in den Wasserhaushalt eingegriffen. Mit einer Änderung dieser Strukturen wäre wesentlich mehr Wasser verfügbar. Einem Beb.Plan kann daher das objektive Argument der Wasserknappheit nicht entgegengehalten werden, solange Wasser aufgrund Tarif- und Förderbedingungen ungenutzt gefördert wird.

### 2. Landschaft und Naturraum

Die Fläche ist ein Osthang mit einem Gefälle von ca. 8 - 10 %. Die Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flurstücke 78/5328, 5331, 79/5333 sind Ackerflächen. Die Flurstücke 2637/1 und 2637/2, 2638/1 und 2638/2 sind befestigt. Alle anderen Flächen sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünflächen. In der Mitte des Flurstückes 5338 befindet sich ein kleines Feuchtgebiet mit Binsen und Simsen. Im südlichen Planbereich befindet sich auf der Wegeparzelle eine große Feldholzinsel. Auch die angrenzenden Landschaftsbereiche sind intensiv genutzte landwirtschaftliche Wiesen und Ackerflächen. Da die Grenze des Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich ohne direkten Bezug zu prägenden Landschaftselementen festgelegt wurde, wird eine Zurückweichung der Landschaftsschutzverordnung beantragt.

Die Planung sieht vor, entlang der westlichen Plangebietsgrenze unter Einbeziehung des Feuchtgebietes einen landschaftsgerechten Siedlungsrand mit Kräutersaum, Hecken und Obstbäumen auszubilden. Das Feuchtgebiet soll von der Fläche verdreifacht werden, um mit den Hecken und Bäumen im Plangebiet einen vernetzten Lebensraum für Fauna und Flora zu schaffen.



Durch die Festsetzungen, daß entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ein mind. 2 m breiter Streifen mit Sträuchern, Hecken und Bäumen zu bepflanzen sind und die im Plan dargestellten Pflanzgebote für Hecken und Bäume ist eine starke Durchgrünung des Gebietes gewährleistet.

Durch die Festsetzungen der Fassadenbegrünung, der Fassadenfarben, Verwertung des Dachwassers auf dem Grundstück und das Verbot für von versiegelten Lager- und Stellplätzen wird den ökologischen Erfordernissen weitgehend Rechnung getragen.

### 3. Landschaftsplanung

#### 3.1 Aufgabenstellung

Für das Gebiet "Am gebackenen Stein" in Usingen soll eine gewerbliche Bebauung erfolgen. Neben der allgemeinen Beurteilung, inwieweit eine Bebauung dieses Gebiets landschaftsplanerisch vertretbar ist, sollen bereits frühzeitig die landschaftsplanerischen Belange in die Bauleitplanung einfließen und so zu einer harmonischen Verbindung von Bebauung und Landschaft führen.

#### 3.2 Natürliche Grundlagen

Die Stadt Usingen bildet naturräumlich den Mittelpunkt des "Usinger Beckens" und liegt im Landschaftsraum "Östlicher Hintertaunus". Das ackerbaulich genutzte Usinger Becken ist von bewaldeten Höhen umgeben.

Das Gemeindegebiet weist mittlere Niederschläge (600 - 650 mm/Jahr) und niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen (8 °C) auf. Das Usinger Becken ist durch den Taunuskamm zwar räumlich vom Ballungsraum Frankfurt getrennt, jedoch liegt nach vorliegenden Ergebnissen die Immissionsbelastung auf der nördlich ansteigenden Seite im oberen Drittel hessischer Immissionsbelastung (Quelle: Landschaftsplan UVF).

Im gesamten Gemeindegebiet von Usingen ist die mittlere Grundwasserergiebigkeit als sehr gering (kleiner als 2 l/s pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk) einzustufen. Die Grundwasserbeschaffenheit liegt bei 4 ° bis 12 °dH - weich bis mittelhart - bezüglich seiner Gesamthärte. Aufgrund der schlecht durchlässigen Grundwasserleiter wird die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im gesamten Gemeindegebiet als gering eingestuft. (Quelle: Hess.übersichtskarten des Hess.Landesamtes für Bodenforschung).

Nach der Standortkarte von Hessen - Natürliche Standorteignung für landbauliche Nutzung - sind im Plangebiet mittlere Ackerstandorte, die von Querriegeln mit mittleren bis guten Grünlandstandorten zerschnitten werden.



Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet geht von einem "Artenarmen Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchwald" im Osten nach Westen und mit dem Ansteigen der Topographie in einen "Hainsimsen-Buchenwald mit Rasenschmiele" über, in den auch "Fluttergras-Hainsimsen-Buchwald" hineinreicht. Es handelt sich dabei um Mischwälder mit Hainbuche und Stieleiche, die nach Westen und mit dem Ansteigen der Topographie in Buchenwälder übergehen.

### 3.3 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Mittelteil des Plangebietes ist Acker, der bis an den Asphaltweg am Bahndamm reicht. Das Grünland (Arrhenateretum) wurde bis in den Winter hinein als Rinderweide genutzt. Etwa in der Mitte der Parzelle Nr. 5338, oberhalb des nach Norden angrenzenden Ackers befindet sich ein kleiner Feuchtbereich. Er wird vermutlich durch hier austretendes Hangschichtenwasser gespeist. Obwohl unmittelbar an diesen Feuchtbereich die Böschung zur Ackerfläche anschließt, konnte kein Wasserabfluß gefunden werden, was auf ein sehr geringes Austreten von Hangschichtenwasser schließen läßt. Dieser Feuchtbereich wies starke Trittschäden auf. Einzelne Binsenvorkommen (*Juncus spec.*) sind in diesem Bereich vorhanden.

Im Nordosten des Plangebietes liegt zwischen verlängerter Raiffeisenstraße und dem Bahndamm eine mit Schotter befestigte Fläche. In dieser Schotterfläche stehen drei Birken - *Betulus pendula*, eine Erle - *Alnus glutinosa* und ein Birnbaum. Nach Süden wird diese Fläche, etwa auf den Parz.Nr. 2638/1 und 2638/2, von einer ehemaligen Hainbuchenhecke (*Carpinus betulus*) begrenzt. Sie ist heute etwa 10 m hoch. In ihr haben sich weitere Gehölze angesiedelt, es sind dies:

Birken	- <i>Betulus pendula</i>
Haselnuß	- <i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Salweide	- <i>Salix caprea</i>
sowie ein Apfelbaum	

Prägnantestes natürliches Landschaftselement ist das Schlehengebüsch an der südöstlichen Grenze des Plangebietes. Dieses langgestreckte Gebüsch hat sich auf der Wegeparzelle Nr. 8866/1 entwickelt, es besteht aus folgenden Gehölzarten:

Schlehe	- <i>Frunus spinosa</i>
Holunder	- <i>Sambucus nigra</i>
Brombeere	- <i>Rubus fruticosus</i>
Rose	- <i>Rosa canina</i>

Nach Nordwesten und Nordosten wird das Plangebiet von zwei Asphaltwegen begrenzt. zwar sind im Kataster weitere Wege und auch mehrere Gräben dargestellt, diese sind aber in der Örtlichkeit kaum mehr auffindbar. Einige der ehemaligen Gräben sind andeutungsweise noch als flache Mulden im Gelände erkennbar, einzig ein Grabenstück direkt südlich der ehemaligen Hainbuchenhecke ist noch vorhanden. Alle Gräben führen kein Wasser.



Aufgrund des weitgehenden Fehlens von natürlichen Landschaftselementen wird das Plangebiet durch den Bahndamm im Nordosten und die vorhandene Bebauung im Osten des Planbereiches geprägt.

### 3.4 Standortbewertung und landschaftsplanerische Überlegungen

Dieser Landschaftsraum wird durch den Bahndamm geprägt und auch klimatisch abgeriegelt.

Das Landschaftsbild ist von der vorhandenen Bebauung und deren fehlender Eingrünung bzw. des Fehlens eines landschaftsgerechten Ortsrandes bestimmt.

An besonders schützenswerten Landschaftsbestandteilen sind im Plangebiet vorhanden:

- das Schlehengebüsch - es kann im Rahmen der Planung erhalten werden;
- der kleine Feuchtbereich - er ist durch die Weidenutzung bereits stark beeinträchtigt und aufgrund seiner geringen Größe auch als Biotop gering zu gewichten;
- die ehemalige Hainbuchenhecke - sie kann durch Neupflanzung relativ schnell wieder in ähnlicher Ausprägung geschaffen werden.

Der angrenzende freie Landschaftsraum ist auch weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt und arm an natürlichen Landschaftselementen. Die Standorteignung ist nach der Standortkarte als mittel einzustufen.

Wägt man diese Standortbedingungen insgesamt - ohne die grundsätzlichen Überlegung, daß jede Bebauung einen Eingriff in Natur und Landschaft darstelle - so bestehen keine gravierenden Bedenken gegen eine Bebauung an dieser Stelle, wenn folgende landschaftsplanerischen Überlegungen bei der Bauleitplanung Eingang finden:

- Ausrichtung des langen Baukörpers parallel zum Bahndamm (Klima)
- Höhenbegrenzung dieses Baukörpers in Anpassung an das natürliche Gelände und Bahndammhöhe (Landschaftsbild, Klima)
- Alle Flachdächer größer 100 m<sup>2</sup> sollten zumindest extensiv begrünt werden (Landschaftsbild, Wasserhaushalt, Klima, Ökologie, Wasserhaushalt)
- Gestaltung der großen Baukörper durch gliedernde Elemente wie Fassadenbegrünung, vorspringende Bauteile u.ä. sowie durch landschaftsangepaßte Farbgebung (Landschaftsbild)
- Die anfallenden Dachflächenwasser müssen auf den Grundstücken wieder verwertet werden (Wasserhaushalt)



- Erhaltung des Schlehengebüsches (Ökologie, Landschaftsbild)
- Freihalten des Feuchtbereiches nicht nur in seiner eigentlichen Fläche, sondern auch den Hang oberhalb (Ökologie)
- Schaffung eines landschaftsgerechten Ortsrandes durch die Festsetzung einer geschlossenen äußeren Eingrünung (Landschaftsbild)
- Durchgrünung des Baugebietes durch das Festsetzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum (Landschaftsbild, Kleinklima)
- Überstellen der Stellplatzflächen mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen (Landschaftsbild, Kleinklima)

### 3.5 Landschaftsplanerische Maßnahmen im Bebauungsplan

Durch die frühzeitige Zusammenarbeit von Städteplaner und Landschaftsplaner sind die vorstehenden Überlegungen bereits weitgehend in den Bebauungsplan eingeflossen. Die dort getroffenen Festsetzungen sollten jedoch im Grünbereich noch um folgende Punkte konkretisiert werden:

Straßenraum - die Baumpflanzungen sollten festgesetzt werden als

Stieleiche - Quercus robur H 3xv mB 14-16

Stellplätze - mindestens je 4 Stellplätze ein Laubbaum aus folgender Auswahlliste

Stadtbirne - Pyrus calleryana "Chanticleer"

Stieleiche - Quercus robur

Linde "Rancho" - Tilia cordata "Ranscho"

Diese Konkretisierung wird für erforderlich gehalten, um die Verwendung von ausschließlich einheimischen und standortgerechten Gehölzleitarten sicherzustellen. Daß hier z.T. züchterisch veränderte Formen zur Anpflanzung festgesetzt werden sollen, liegt daran, daß der größte Teil unserer einheimischen Pflanzen dem Standortstreß innerhalb eines intensiv bebauten Gebietes (Hitzerückstrahlung, Bodenverdichtungen, Emissionsbelastungen durch Gewerbe und Verkehr etc.) nicht ausreichend gewachsen sind. Die Verwendung von einheimischen Laubgehölzen als Leitpflanzen innerhalb des Baugebietes soll gleichzeitig in Verbindung mit den sonstigen Pflanzfestsetzungen eine harmonische und ökologisch sinnvolle Einbindung ins Landschaftsbild schaffen.

Feuchtbereich - als Maßnahme zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sollte für diesen Bereich eine abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre während der Vegetationsruhe zum Offenhalten dieses Feuchtbereiches festgesetzt werden.



Das kleine Feuchtgebiet könnte durch die Bebauung beeinträchtigt werden, da die Baugruben möglicherweise die dieses Feuchtgebiet speisende Hangschichten anschneiden. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan, daß das Dachflächenwasser auf den Grundstücken wieder zu verwenden und daß Freilagerflächen und Stellplätze nur in versickerungsfreundlichen Befestigungsarten auszuführen ist, kann dieser Effekt wieder gemildert werden.

Weg am Bahndamm -dieser Asphaltweg soll im Zuge der Bebauung renaturiert werden. Es würde sich anbieten, diesen Streifen zwischen Bahndamm und den Stellplätzen als Fläche für Maßnahmen auszuweisen. Die Schaffung einer extensiven Grünlandfläche würde sich anbieten in Ergänzung zu dem Bahndamm mit seinen Grünlandflächen und dem punktuellen Gehölzvorkommen. Durch die Festschreibung einer extensiven Bewirtschaftung - max. eine Mahd im Jahr, keine Düngung - und dem Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen oder punktuellen Bepflanzungen, könnte hier eine hochwertige Ausgleichsfläche geschaffen werden.

Grundstücksfreiflächen - es sollte die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, daß mind. 15% des Baugrundstückes mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und zu unterhalten sind. Von dieser ständigen Vegetationsdecke sollten mindestens ein Drittel aus Gehölzpflanzungen bestehen, die ausschließlich aus Arten der Auswahlliste zu bestehen haben.

Nach § 19 (4) BauNVO dürfen Bebauung und Nebenanlagen, wie Stellplätze und deren Zufahrten, gemeinsam nicht die Grundflächenzahl 0,8 überschreiten. Mit der obigen Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die nicht gewerblich genutzten Freiflächen ökologisch sinnvoll gestaltet werden.



Flächenübersicht**Bestand**

Weg entlang des Bahndamms	1.065 m <sup>2</sup>	
Weg im Nordwesten	450 m <sup>2</sup>	
Asphaltflächen gesamt		1.515 m <sup>2</sup>
geschotterte Fläche		2.430 m <sup>2</sup>
Acker	18.200 m <sup>2</sup>	
Grünland		
davon ca. 100 m <sup>2</sup> feucht		<u>25.215 m<sup>2</sup></u>
Gesamtfläche Bestand		<u>47.360 m<sup>2</sup></u>

**Planung nach Festsetzungen Bebauungsplan**

GE 1	max. Gebäudeflächen	11.700 m <sup>2</sup>	}	0,8 GRZ
	+ max. Nebenanlagen	3.650 m <sup>2</sup>		
	Freiflächen	3.840 m <sup>2</sup>		0,2 GRZ
	Gesamtfläche GE 1	19.190 m <sup>2</sup>		
GE 2	max. Gebäudeflächen	9.080 m <sup>2</sup>		
	+ max. Nebenanlagen	10.020 m <sup>2</sup>		
	(davon gepl. Stellpl. 7.360 m <sup>2</sup> )			
	Freiflächen	4.780 m <sup>2</sup>		
	(davon f. Maßn. 2.280 m <sup>2</sup> )			
	Gesamtfläche GE 2	<u>23.880 m<sup>2</sup></u>		
	Straße - Asphalt	3.320 m <sup>2</sup>		
	(mit 35 Bäumen x 30 m <sup>2</sup> = 1050 m <sup>2</sup> )			
	Flächen f. Maßnahme Feuchtgebiet	520 m <sup>2</sup>		
	Weg im Nordwesten	450 m <sup>2</sup>		
	Gesamtfläche Plangebiet	<u>47.360 m<sup>2</sup></u>		



## Ergänzung:

gliedernde Gehölzflächen als 2 m breiter Streifen

in GE 1	1.080 m <sup>2</sup>
in GE 2	180 m <sup>2</sup>
140 Bäume auf Baugrundstücken	4.200 m <sup>2</sup>
davon in GE 1 32 Bäume	
in GE 2 108 Bäume	

Bestand

Asphalt	1.515 x 0	0
Schotterfläche	2.430 x 2	4.860
Acker	18.200 x 4	150.690
Feuchtbereich	100 x 7	<u>700</u>
		<u>229.050</u>



Planung (nach BP-Stand 29.01.1992)

GE 1 Gebäude	11.700 x 2	23.400
Nebenanlagen	3.650 x 2	7.300
Freiflächen	2.760 x 3	8.280
Freifl.m.Abpflanzung	1.080 x 8	8.640
Bäume 32 x 30 = (Wertfaktor mindert sich um den der Freiflächen 7 - 3 = 4)	960 x 4	3.840
GE 2 Gebäude	9.080 x 2	18.160
Nebenanlagen	10.020 x 2	20.040
Freiflächen	4.600 x 3	13.800
Freifl. m.Abpflanzung	180 x 8	1.440
Bäume in Abpflanzung 108 B. x 30 (Wertfaktor mindert sich um den der Freiflächen 7 - 3 = 4)	3.240 x 4	12.960
Straße	3.320 x 0	0
Bäume in Str. 35 B x 30	1.050 x 5	5.250
Fl.f.Maßnahme	520 x 9	4.680
Weg	450 x 0	0
		<u>127.790</u>



Planung mit zusätzlichen Festsetzungen und Annahmen

GE 1	50 % Gebäude mit Dachbegr.	5.850 x 7	40.950
	50 % Gebäude ohne Dachbegr.	5.850 x 2	11.700
	Nebenanlagen 50% St.m.		
	Rasenfuge	1.825 x 3	5.475
	4 St/1B. + 45 Bäume x 30 m <sup>2</sup> (Reduktion der Wertzahlen um den der Grundfläche)	1.350 x 4	5.400
	Nebenanlagen 50% Sonstiges	1.825 x 2	3.650
	Freiflächen mit ständiger Veg. 75 % i. Einzelbäume	2.880 x 7	20.160
	Freiflächen ohne 25%	960 x 3	2.880
	Abpflanzung Grundstücksgrenze (Reduktion der Wertzahlen um den der Grundfläche)	1.080 x 1	1.080
	GE 2	90 % Gebäude mit Dachbegr.	8.170 x 7
10 % Gebäude ohne		810 x 2	1.820
Nebenanlagen St m.Rasenfugen		7.360 x 3	22.080
sonstige Nebenanlagen		2.660 x 2	5.320
Bäume im St.Bereich 72 x 30 (Reduktion der Wertzahlen um den der Grundfläche)		2.160 x 4	8.640
Freiflächen m.ständ.Veg.75%		1.710 x 7	11.970
Freiflächen ohne 25%		570 x 3	1.710
Fl.f.Maßnahmen am Bahndamm		2.500 x 10	25.000
Abpfl.Grundstücksgrenze (Reduktion der Wertzahlen um den der Grundfläche)		180 x 1	180
Straße		3.320 x 0	0
Fläche f. Maßn.Feuchtbereich		520 x 9	4.680
Weg		450 x 0	0
			<u>235.135</u>



Kostenschätzung

Straße	3320 m <sup>2</sup>	x 260,00 DM	865.000,00 DM
35 Bäume		x 700,00 DM	24.500,00 DM
300 m Kanal		x 500,00 DM	150.000,00 DM
300 m Wasser		300,00 DM	90.000,00 DM
Beleuchtung	8 Lampen á	7.500,00 DM	<u>60.000,00 DM</u>
Gesamtkosten			<u>1.189.500,00 DM</u>