

BEGRÜNDUNG

GEMÄSS § 9 (8) BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN DER STADT BAD SULZA "AUF DEM WALZEL"

---

Werner Keidel & Partner  
Planungsgruppe für Architektur und Städtebau  
99518 Bad Sulza, Wunderwaldstraße 23  
Tel./Fax: 036461/20290

Inhalt:

A. Vorbemerkung und Erfordernis der Planaufstellung

B. Planungsziele

C. Situationsbeschreibung

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes
2. Topographie
3. Nutzung
4. Erschließung
5. Planungsvorgaben

D. Städtebauliche Planung

1. Städtebaulicher Leitgedanke
2. Erschließung Ver- und Entsorgung
  - 2.1 Verkehrserschließung
  - 2.2 Ver- und Entsorgung
    - 2.2.1 Abwasserkonzept
    - 2.2.2 Nahwärmekonzept
3. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Baubestand
  - 3.2 Nutzungsmaß
4. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung
5. Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Folgen des Bebauungsplanes

E. Grünordnungsplan

1. Ziele/Maßnahmen der Landschaftsplanung
2. Landschaftspflegerische Maßnahmen
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

F. Umweltverträglichkeit

G. Kosten

1. Öffentlicher Verkehrsraum
2. Grünordnungsmaßnahmen
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan der Stadt Bad Sulza "Auf dem Walzel"

**A. Vorbemerkung und Erfordernis der Planaufstellung**

Die Stadt Bad Sulza hat im Rahmen der Stadtentwicklung das, den nördlichen Kernstadtbereich tangierende und bereits teilbebaute Gebiet "Auf dem Walzel" zum Siedlungsschwerpunkt erklärt.

Auf der Grundlage der Ergebnisse von Voruntersuchungen zur Errichtung eines "Wohnparkes" wurde ein städtebaulicher Rahmen erstellt, der gleichzeitig detaillierte Aussagen zu den soziologischen und raumbezogenen Aspekten trifft.

Aus Gründen der städtebaulichen Ordnung, dies ist Aufgabe und Funktion eines Bebauungsplanes, sollte in dem Siedlungsschwerpunkt "Auf dem Walzel" (einschließlich der gesamten Fläche des Geschoßwohnungsbaues), der topographisch, ökologisch, soziologisch, planerisch und quartierbezogen eine Einheit bildet, der Geltungsbereich unbedingt erweitert und an den natürlichen, nachvollziehbaren Eingrenzungen festgemacht werden.

Dieser Rahmenplan mit seinen einzelnen Fachkonzepten bildet die Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes, der entsprechend dem Bedarf bauabschnittsweise in die Realisierung umgesetzt werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Baulandnachfrage und zur Sicherung einer für die Stadt Bad Sulza lebenswichtigen positiven Bevölkerungsentwicklung, beabsichtigt die Stadt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auf dem Walzel".

**B. Planungsziele**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung neuer Baugrundstücke im Gebietsbereich "Auf dem Walzel" zu schaffen, um den stetig steigenden Bedarf an Wohnbauland - 27 Anträge von Bauwilligen, 135 vorliegende Anträge auf Bereitstellung von Bauland zu befriedigen.

Ausschlaggebend für die Standortwahl sind die Resultate städtebaulicher Voruntersuchungen, die bereits eine Aufteilung der Siedlungsentwicklungsfläche in räumliche und zeitliche Bauabschnitte vorsehen.

Unter Beachtung und Einarbeitung der vorliegenden Betrachtungen und Untersuchungen in dem Bebauungsplan ist ein hohes Maß an Umweltverträglichkeit hinsicht-

lich der Siedlungsentwicklung gewährleistet.

Die Aussagen und Festsetzungen des Bebauungsplanes bieten die Gewähr für eine behutsame, städtebauliche Entwicklung, die sich gestalterisch, aber auch soziologisch am Umfeld orientiert und in ihrer Maßstäblichkeit sich den landschaftlichen Gegebenheiten unterordnet.

Ein Grünordnungsplan ist daher ebenso Bestandteil des Bebauungsplanes wie eine Gestaltungssatzung gemäß § 83 BauO.

## C. Situationsbeschreibung

### 1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an den nördlichen Kernstadtbereich. Es beinhaltet die gesamte Fläche der bestehenden Geschossbauten und umfaßt alle Freiflächen, sowie die vorhandene Einzelhausbebauung zwischen Wunderwaldstraße, In den Emsenwehren und der Gernstedter Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von ca. 80 ha mit folgenden Flurstücken:

622/1-622/6, 627/2, 628, 630/1, 631/7-631/12, 632/1, 633/2, 634/3-634/9, 635/1, 636/1, 637/1-2, 638, 639, 640/1-2, 649/4, 641/1, 641/3-4, 642/4-8, 643, 643/1-2, 644/1, 645a-d, 645/2, 645/4-7, 2021, 646/1-2, 646/5, 646/7-9, 647/3, 685/17-19, 685/24-29, 685/33-34, 685/49-53, 685/40-47, 685/72, 685/30, 685/20-21, 691/1-2, 685/55-61, 685/70, 685/5, 685/10-13, 685/63-69, 685/73, 691/3, 689/1, 688/1-2, 689/2, 684/1, 668, 669-673, 675/1, 685/7-11, 685/2, 648, 649, 650/1, 658/5-6, 658/20, 658/23, 658/12, 661/4-5, 658/13-19, 658/24, 658/21..

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die in Ost-West-Richtung verlaufende Straße In den Emsenwehren
- im Westen durch die in Nord-Süd-Richtung angelegte Gernstedter Straße
- im Süden durch die Carl-Spaeter-Straße sowie deren Verbindung zum Spielplatz und Anschluß Wunderwaldstraße
- im Osten durch die von Nord nach Süd verlaufende Wunderwaldstraße, Am Lachenwege bis Anschluß In den Emsenwehren.

## 2. Topographie

Die geplante Siedlungsentwicklungsfläche entwickelt sich auf einen in Richtung Norden flach geneigten Plateau (Kaltluftentstehungsfläche durch Versiegelungsmaßnahmen in seiner Wirkung stark beeinträchtigt), das im nördlichen Randbereich zum Emsenbach relativ steil abfällt.

In der westlichen Randzone öffnet sich, beginnend bei den vorhandenen Sammelgaragen, ein deutlich erkennbarer Geländeeinschnitt (Kaltluftabfluß), der sich in Richtung der bestehenden Kleingartenanlage fortsetzt.

## 3. Nutzung

Der überwiegende Flächenanteil des geplanten Neubaugebietes war bislang landwirtschaftlich genutzt, ein wesentlicher Baum- und Heckenbestand ist nicht vorhanden, die Landschaft ausgeräumt.

Ein Teil des Planungsgebietes dient der Wohnnutzung (Geschoßwohnungsbau, peripher Einzelhausbebauung).

## 4. Erschließung

Das Siedlungsgebiet wird über die Albert-Lindner-Straße, der Gernstedter Straße, sowie der Straße Auf dem Walzel erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über den Thälmannring und die Albert-Lindner-Straße, desweiteren über Wohnsammelstraßen, befahrbaren Wohnwegen (Feuerwehr, Müllentsorgung, Speditionsfahrzeuge, usw.), sowie Fußwegesystemen.

Die äußere Erschließung mit Strom, Wasser und Gas befindet sich überwiegend in den vorhandenen Straßensystemen.

Das Planungsgebiet wird mit Erdgas versorgt.

Parallel zum Thälmannring in den Flurstücken 658/6, 661/4, 661/5, 658/20 verläuft durch die Flurstücke 658/10, 688/2, 689/2, 691/3, 691/2, 688/72, 685/40 bis zur Straße In den Emsenwehren, Flurstück 685/49, eine Leitung NW 200. Diese führt sich bis zur Gernstedter Straße fort, von dort über die Carl-Spaeter-Straße, Straße Auf dem Walzel bis zur Wunderwaldstraße.

Im Bereich der Albert-Lindner-Straße verläuft bis zum Flurstück 689/2 eine Leitung NW 150. Weitere Leitungsverläufe sind im B-Plan ersichtlich.

Bestehende Schmutzwasserleitungen befinden sich in der Wunderwaldstraße, der Albert-Lindner-Straße (+ Nebenstraße), In den Emsenwehren und im Bereich des Flurstückes 658/9.

Von der Nordthüringer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH Apolda wird der Anschluß des Planungsgebietes an das vorhandene Leitungssystem derzeit noch untersucht.

Der Anschluß des Bebauungsgebietes an das EL-Netz sowie an das vorhandene Fernmeldenetz der Stadt ist gewährleistet. Das neue Wohngebiet wird an die Müllentsorgung von Bad Sulza angegliedert, wobei Einzeltonnen vorgesehen sind. Stellplätze für Sammelcontainer befinden sich im Wohnpark, im Bereich des Wendehammers der Wohnstraßen Albert-Lindner-Straße und im östlichen Planungsbereich der Wohnstraße am Neuen Weg.

Fernmeldeleitungen befinden sich im Planbereich, Verbindungsstraße Auf dem Walzel und der Albert-Lindner-Straße.

## 5. Planungsvorgaben

Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanes bildet der Flächennutzungsplanentwurf (Stand 30.06.1993), in dem die betroffenen Flächen als "Allgemeines Wohngebiet" festgelegt sind.

## D. Städtebauliche Planung

### 1. Städtebaulicher Leitgedanke

Der Siedlungsschwerpunkt "Auf dem Walzel" gliedert sich in 5 städtebauliche und stadtentwicklerisch bedeutsame Entwicklungsbereiche:

#### a.) Quartier B und C - Wohnpark

Der Wohnpark stellt ein in sich geschlossenes verkehrsberuhigtes, nach "Nachbarschaften" gegliedertes Wohngebiet dar, wobei durch die vorgegebene Geschossigkeit und Dachform, die Gebäudestellung und den Überbauungsgrad eine stufenförmige Angleichung an die vorhandene Bebauung erreicht werden soll.

"Mietergärten" in den einzelnen "Nachbarschaften" dienen der Sozialisation.

Dem manifestierten Bauwillen, in Form von Anträgen auf Mietwohnungen und den Erwerb von Eigentumswohnungen, soll im Wohnpark Rechnung getragen werden und deshalb besonders vordringlich als I. Baugebiet (BG) realisiert werden.

#### b.) Quartier D - verdichtete Wohnbebauung ("Stadthaus")

Diese städtische Bauungs- und Wohnform entspricht am ehesten den stadtentwicklerischen Vorstellungen für die Stadt Bad Sulza und sollte als II. Bauabschnitt,

nach der Wohnparkbebauung, Priorität eingeräumt bekommen.

Diese Besiedlungsform steht dem generellen Abwanderungstrend der jüngeren Generation entgegen und bindet, unter der Voraussetzung einer halbwegs gesicherten beruflichen Situation die Jugend an die Heimatgemeinde.

Die Grundgedanken der Stadthausbebauung sind:

- weitgehende Ausschaltung von Profitinteresse und Gewinnmaximierung auf der Basis "Sozialer Wohnungsbau" unter Beteiligung gemeinnütziger Wohnungsbauunternehmen (z.B. Hessische Heimstätte).
- merkliche Milderung des akuten Wohnungsnotstandes auf der Grundlage des LEP Thüringen "Innenentwicklung vor Außenentwicklung"
- Anwendung bestehender Förderprogramme für sozial Benachteiligte
- Eigentumsbildung

Leitgedanke:

Das Stadthaus wirkt der Landschaftszersiedelung entgegen und motiviert zum Bleiben. Es belebt das Ortsbild und nutzt wesentlich besser die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Durch die wirtschaftliche Bauweise wird eine Baukostenstabilisierung erreicht.

Die Errichtung geschieht nach den Bedingungen des sozialen Wohnungsbaus (Bereitstellung öffentlicher Mittel!).

Die kleineren Grundstücke sind erschwinglich, die Erschließungskosten verringern sich durch den schmalen Grundstückszuschnitt.

Generelle Heizkostensparnis wegen der baulichen Aneinanderreihung bis zu 25 %.

Minimierung von Lärmstörungen.

Die individuelle, kreative Mitwirkung des Einzelnen ergibt ein in der Summe erlebbares Ensemble für alle.

Die Stadthausstraße wirkt durch entsprechende gestalterische Maßnahmen wie ein erweiterter Wohn- und Spielbereich.

c.) Bestehender Geschoßwohnungsbau

Im Hinblick auf die Einordnung als langfristig angelegter Sanierungsschwerpunkt.

Besonders dieser, städtebaulich und soziologisch sensible Bereich, sollte mittels Unterbringung des nach Anwendung der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung festgestellten Bedarfs an Gemeinbedarfs-einrichtungen - mittelfristig wird im gesamten Siedlungsgebiet "Auf dem Walzel" jeder 3. Bad Sulzaer wohnen - eine Aufwertung finden. Aufgrund der bauphysikalischen Mängelvorgaben dieser Siedlung, sollten trotz anlaufender Sanierungs- und Modernisierungs umfassende Erneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgen. Dieser Bereich wird als III. Baugebiet eingestuft.

d.) Einzelhausbebauung (Gernstedter Straße - Albert-Lindner-Straße)

Diese "gängige" Bauform im Bereich der Gernstedter Straße kommt der Mentalität des ländlich geprägten Deutschland am nächsten.

Jedoch sind bei dieser Bauform die Grundstücks-, Erschließungs-, Erstellungs- und Heizkosten am höchsten.

Die Grundstücksgrößen bewegen sich in diesem Bereich in einer Bandbreite von 450 - 750 m<sup>2</sup>.

e.) Quartier A - Geschößwohnungsbau

Dieses Quartier ist für den Sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Auf eine gute architektonische Gestaltung ist Wert zu legen. Die Verwendung wiederkehrender Planungselemente dienen der Rationalisierung und müssen der städtebaulichen Gestaltung nicht abträglich sein.

Grundgedanke dieser umweltorientierten und in Teilbereichen förderungswürdigen Siedlungsplanung ist u.a. die sinnvolle Nutzung mittels

- a. eines siedlungsbezogenen Entwässerungskonzeptes und falls möglich erwünscht
- b. einem umweltverträglichen Wärmeversorgungskonzept (Blockheizwerk)

die feste Bestandteile des Bauplanes würden.

Dieser Siedlungsbereich wird als IV. BG eingestuft.

f.) bestehende Einzelhausbebauung

In diesen Bereichen müssen städtebauliche Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden. In den bestehenden Freiflächen erfolgt die Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen.



## 2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

## 2.1 Verkehrserschließung

Durch das Planungsgebiet werden differenziert nach den unterschiedlichen städtebaulichen Entwicklungsgedanken folgende Erschließungsstraßen geführt:

- Verdichtete Wohnbebauung

Anbindung Albert-Lindner-Straße über die quartiersplatzbezogene Haupterschließungsstraße an die Straße "Auf dem Walzel"

- Wohnpark

Anbindung der Großgarage an die Straße "Auf dem Walzel" über den Thälmannring

- Einzelhausbebauung/Geschoßwohnungsbau

## a.) gängige Einzelhausbebauung

Direkte Anbindung an die Gernstedter Straße sowie Weiterführung der Albert-Lindner-Straße bis zum Wendehammer.

## b.) Quartier A - Geschoßwohnungsbau

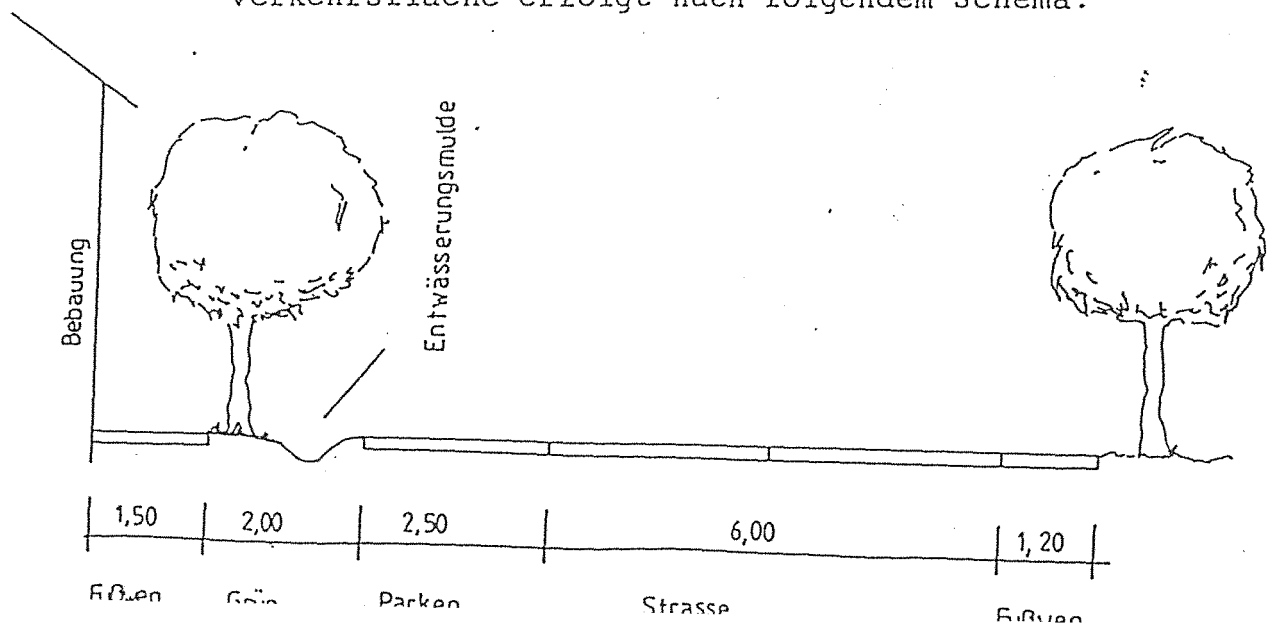
Direkte Anbindung an die Gernstedter Straße.

- Wohnhofbebauung

Anbindung von "Wohnhöfen" (ca. 4 Wohngebäude an eine zentrale Erschließungsstraße, die ihrerseits an die Gernstedter Straße anschließt.

Für die zentrale Erschließungsstraße wird ein Querschnitt mit einer Breite von 13,20 m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Aufteilung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt nach folgendem Schema:



An einer bestimmten Fahrbahnseite verläuft ein etwa 2,0 m breiter Mehrzweckstreifen mit integrierter Entwässerungsmulde, die das in den Wohnhöfen bzw. auf der Fahrbahn anfallende Oberflächenwasser ableitet.

Die angedachten Wohnhöfe sind als ländliche Gestaltungselemente mit einem wasserdurchlässigen Belag, z.B. Pflasterung mit breiten Fugen zu versehen. Das anfallende Oberflächenwasser wird in ca. 0,5 m breiten gepflasterten flachen Rinnen gesammelt und über die Stichwege dem straßenbegleitenden Entwässerungsgraben zugeleitet. Stichwege und Hofflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## 2.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Trinkwasserleitungen werden ebenso wie die Versorgungsleitungen für Elektrizität und das Fernmeldewesen grundsätzlich innerhalb der öffentlichen Flächen verlegt.

In der Wunderwaldstraße liegt eine Rohrleitung NW 80 aus Grauguß und eine Stahlleitung mit NW 200. In der Gernstedter Straße befindet sich eine Stahlleitung mit NW 100, in der Albert-Lindner-Straße und der dazugehörigen Wohnstraße eine Graugußleitung mit NW 80. Im Bereich der vorhandenen Bebauung, entlang des Neuen Weges, ist eine Polyethylenrohleitung NW 32 vorhanden. Zusätzlich befindet sich im südlichen Bereich des Planungsgebietes, zwischen der Albert-Lindner-Straße und dem Neuen Weg, eine Polyethylenrohleitung NW 150.

### 2.2.1 Abwasserkonzept

Grundlage dafür ist die Gesamtentwässerungskonzeption der Stadt Bad Sulza sowie die Stellungnahme der Apoldaer Wasser GmbH. Für kurzfristige Lösungen kann geprüft werden, ob die vorhandene Anlage im begrenzten Maß eine zusätzliche Aufnahme von Schmutzwässern ermöglicht.

Grundsätzlich ist von einem Trennsystem bei der Erschließung auszugehen.

Für den Endausbau ist eine Erweiterung des Schmutzwasserkanales im Bereich In den Emsenwehren nicht auszuschließen. Bis zur Funktionstüchtigkeit der zentralen Anlage einschließlich des Hauptsammlers ist eine Vorbehandlung als befristete Lösung vorzusehen.

Durch die topographische Lage des Gebietes sind die einzelnen Bereiche erschließungsseitig differenziert zu betrachten.

Die Bebauung an der Gernstedter Straße ist abwasserseitig völlig neu zu erschließen. Das Schmutzwasser ist in den vorhandenen Kanal in den Emsenwehren und das unbelastete Oberflächenwasser in die Vorflut einzuleiten.

Die Erweiterung der Albert-Lindner-Straße ist aus der Sicht der Apoldaer Wasser GmbH unter Nutzung der vorhandenen Anlage sowie Ableitung als kurzfristige Umsetzung möglich. Zu beachten ist, daß die vorhandene Erschließung im Bereich Albert-Lindner-Straße qualitativ zu prüfen ist und unter Beachtung des gesamten Bebauungsplanes ggf. verstärkt werden muß.

Der Bereich der Stadthaus-Bebauung ist aufgrund der topographischen Lage in 2 Teilen zu betrachten. Zum ersten, mit Anbindung an die Albert-Lindner-Straße, unter Beachtung zuvor genannter Voraussetzungen und der zweite Teil mit Anbindung an die Wunderwaldstraße (öffentlicher Bereich). Die Dienstbarkeit für die vorhandene (marode) Ableitung der bestehenden Bebauung muß vorerst berücksichtigt bleiben.

Der neu erschlossene Bereich zwischen Albert-Lindner-Straße und dem vorhandenen Wohngebiet ist mit einem Regenwasserkanal zu erweitern und im Endausbau zum genannten Sammelpunkt in Richtung Emsenwehr abzuleiten.

Die Trasse der vorhandenen Gasleitung sollte als öffentlicher Bereich zur Albert-Lindner-Straße freigehalten werden, um für die Wohnparkbebauung eine unproblematische Erschließung zu gewährleisten.

Aus der Sicht der Wasserversorgung sollte für Einzelgebiete eine Hauptleitung mit Ringschluß ermöglicht werden, um den Allgemeinen Bedingungen für die Wasserversorgung gerecht zu werden. Bei der Versorgung der Grundstücke sind die Ergänzenden Bedingungen der Apoldaer Wasser GmbH bindend.

Die technischen Planungen zur Wasserversorgung, sowie zur Abwasserbehandlung sind grundsätzlich von der Apoldaer Wasser GmbH zu genehmigen und die konkreten Bedingungen abzustimmen.

### 2.2.2 Nahwärmekonzept

Zur Minimierung der Schadstoffemissionen, besonders in einer Kurstadt, sollten die geplanten Siedlungserweiterungen langfristig mittels eines zentralen Blockkraftwerkes mit Wärme versorgt werden.

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Baubestand

Im westlichen Randbereich des Planungsgebietes (Gernstedter Straße) befindet sich ein weitläufiger vermutlich asbestkontaminierter Garagenkomplex, der auf einer ehemaligen Mülldeponie gegründet ist.

Daran schließen sich die 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser der Wohnungsgenossenschaft und dem Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in Plattenbauweise an.

Im östlichen und nördlichen Randbereich schließt eine teilweise ältere Einzelhausbebauung an.

Ein wesentlicher Flächenanteil im Geltungsbereich ist unbebaut und war bislang landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der Verlängerung der Albert-Lindner-Straße sind 7 Bauplätze für die Errichtung von Eigenheimen bereits vergeben.

#### 3.2 Nutzungsmaß

Das Nutzungsmaß der 2-geschossigen Bebauung (Einzelhausbebauung in offener Bauweise) wird auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl von 0,8 als WA (Allgemeines Wohngebiet) als zulässiges Maß festgelegt.

Die verdichtete Wohnbebauung, als geschlossene Bauweise, gliedert sich wie folgt:

Grundflächenzahl: 0,4  
Geschoßflächenzahl: 0,8

Der Wohnpark wird als offene Bauweise, sowie als WA (Allgemeines Wohngebiet) definiert und gliedert sich wie folgt:

	III-geschossig	IV-geschossig
Grundflächenzahl:	0,4	1,0
Geschoßflächenzahl:	0,4	1,1

Ein potentieller Nutzerkonflikt zwischen den geplanten (Wohnpark) und bestehenden Wohnbebauungen (Geschoßwohnungsbau) macht in Teilbereichen verschiedene Sichtschutzmaßnahmen erforderlich.

Daher sind im Trennungsbereich des Wohnparkes, möglicherweise auch der Stadthausbebauung, zur bestehenden Siedlung verschiedene begrünte Sichtschutzaufschüttungen vorgesehen, die aber auch der Ortsbildverbesserung und der "Orientierung" dienen.

### 4. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Der Siedlungsschwerpunkt "Auf dem Walzel" liegt im unmittelbarem Randbereich der Innenstadt von Bad Sulza

und ist städtisch geprägt.

In der städtebaulichen Bewertung "besetzt" der Geschosßwohnungsbau dominant die "Höhe" und prägt somit weithin sichtbar das Bild, in Anlehnung an die politischen Machtstrukturen die jahrzentlang das Land beherrschten.

Diese Dominanz gilt es aufzulockern und in neue Siedlungsstrukturen einzubinden.

Das geschieht durch städtische Bebauungsformen einerseits und, unter der Voraussetzung einer Wohnhofbebauung, als eine in Verbindung mit dem Landschaftsraum stehende, dörfliche Baustruktur andererseits.

Um sicherzugehen, daß sich die zukünftige Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügt, werden im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auf der Grundlage des § 83 BauO Aussagen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen formuliert.

Als weithin sichtbare und dem Anblick des Ortes prägende Elemente kommt den Dächern eine besondere Bedeutung zu, was durch die exponierte Lage des Gebietes noch unterstrichen wird.

Um eine homogene Dachlandschaft zu erzeugen, sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig, die mit rot engobierten Dachziegeln einzudecken sind.

In der verdichteten Wohnbebauung sind auch Pultdächer zugelassen.

Die für diese Region typischen geringen Dachüberstände beschränken sich auf giebel- und traufseitig auf maximal 0,60 m. Drempel, Dachgauben und Zwerchgiebel sind gemäß den in den textlichen Festsetzungen festgelegten Ausmaßen zulässig.

Bei der Gestaltung der Außenwände sind die im Bebauungsplan festgesetzten ortstypischen Materialien zu verwenden.

Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen.

Die Vorgärten in der Einzelhausbebauung sowie der verdichteten Bebauung sind gemäß dem umgebenden Landschaftsraum als zusammenhängende Grünflächen offen zu gestalten.

Als Einfriedungen sind ausschließlich freiwachsende oder geschnittene Hecken als Abgrenzung der privaten Grundstücke zum Straßenraum zulässig.

Zur besseren optischen Eingrünung der Siedlung ist auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Zur Gartengestaltung sind bevorzugt standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Der Anteil der Nadelgehölze darf nicht mehr als 10 % betragen.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen und sonstige Folgen des Bebauungsplanes

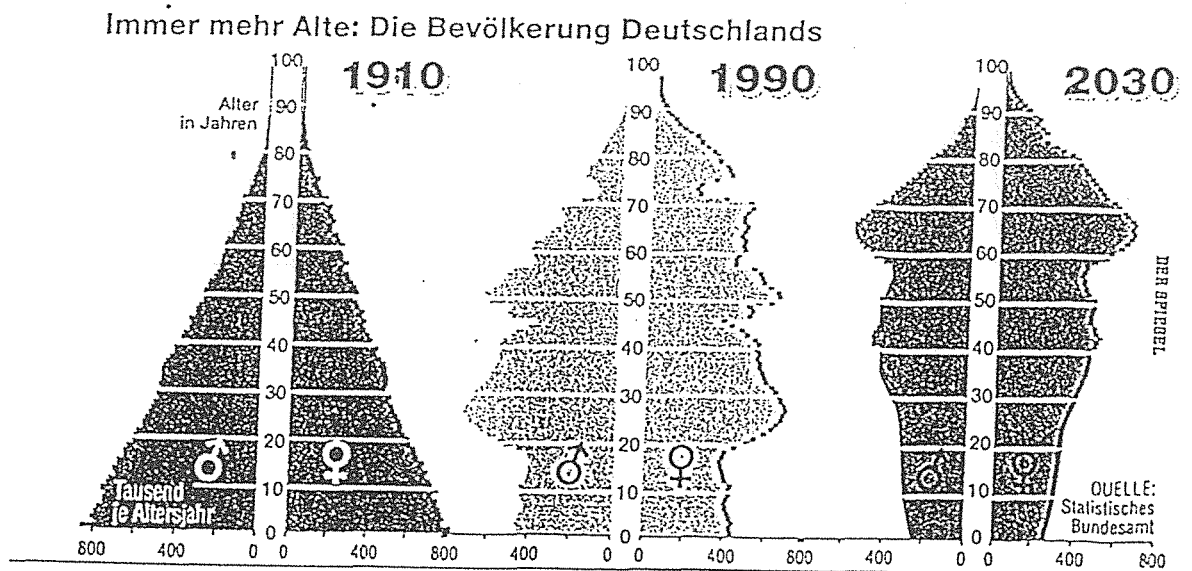
### 5.1 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das zu bebauende Gelände befindet sich im Kommunalen Eigentum, im Privatbesitz und Treuhandeigentum. Es wird von der Stadt erworben, erschlossen und an die Baubewerber verkauft, sofern die heutigen Eigentümer nicht selbst als Bauherren auftreten. Für die Realisierung der Planungen sind bodenordnende Maßnahmen nach § 45 BauGB erforderlich.

### 5.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Der zusätzliche Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen gliedert sich nach Anwendung der Orientierungswerte für die Städtebauliche Planung - Richtlinien, Bedarfswerte - des Instituts für Städtebau und Wohnungswesen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung München für den Siedlungsschwerpunkt "Auf dem Walzel" nach Abschluß der Besiedelung wie folgt:

- Einrichtungen der Jugendpflege ca. 744 m<sup>2</sup>
- altengerechte Wohnungen mindestens 20 - 25 Wohnungen, mit zunehmender Tendenz



- Einzelläden/ "Ladengruppe" bei etwa 1500 Einwohnern:
  - \* 2 kleine Lebensmittelläden oder
  - \* 1 Lebensmittelgroßraumladen
  - \* 1 Fleischer
  - \* 1 Bäcker/Konditor (Cafe)
  - \* 1 Wäscherei/Annahmestelle
  
  - \* max. zumutbare Entfernung zur Einkaufsmöglichkeit: 7 Minuten (= 500 m Fußweg)
  
  - \* Stellplatzbedarf:  
1 Stellplatz 30 - 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, davon 75 % für Kunden
  
- Poststelle/Bank

Es wird empfohlen, in Anlehnung an das entsprechende Pilotprojekt in Schleswig-Holstein zwecks sinnvoller Entgegenwirkung der Verödung von Dörfern und Ortsteilen, in einem kleinen Lebensmittelladen (-bereich) eine kleine Poststelle/Bank-schalter zu integrieren.  
Bedingung: Kaufmann/Pächter übernimmt alle Funktionen.
  
- Dienstleistungen von freien Berufen
  - \* 1 praktischer Arzt
  - \* 1 Zahnarzt

## **E. Grünordnungsplan**

### **1. Ziele/Maßnahmen der Landschaftsplanung**

Ziel von grünordnerischen Maßnahmen ist der Ausgleich des Eingriffes, der durch die zu erwartende Bodenversiegelung und das Beseitigen der vorhandenen Wiesenflächen entsteht sowie die Durchführung von Ersatzmaßnahmen bezüglich der geplanten neuen Baugebiete, was im räumlichen Zusammenhang gesehen werden muß.

Auszugleichen bzw. zu ersetzen sind:

- Versiegelung durch Straßen, Wege- und Platzflächen
- Versiegelung durch Hausbebauung
- Beeinträchtigung von Landschaftsbild und Erholungswert.

Alle Ausgleichsmaßnahmen wurden deshalb innerhalb des Bebauungsplangebietes grünordnerische Maßnahmen, die der Einbindung der Bebauung in die Landschaft dienen, festgesetzt (s. textl. Festsetzungen, ab Pkt. 6).

Mit dem vorliegenden Grünordnungsplan ist die langfristige Gewährleistung einer umweltgerechten Gestaltung der vorhandenen und geplanten Bebauungsplangebiete unterschiedlicher Nutzung gegeben.

Die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft soll, soweit noch vorhanden, so wenig wie möglich beeinträchtigt werden. Es müssen für die in den detaillierten Fachplanungen vorgesehenen Baumaßnahmen Ausgleichsmaßnahmen, mit dem Ziel einer Funktionsbeeinträchtigung des Natur- und Landschaftshaushaltes entgegenzuwirken, stattfinden.

Das Ausmaß des Eingriffes soll durch geeignete Maßnahmen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Die Hauptleitlinien der vorliegenden Grünordnung stellen sich wie folgt dar:

- Beschränkung des Flächenverbrauches sowie der Bodenversiegelung auf das absolut notwendige Maß
- Gewährleistung der Reinhaltung von Grund- und Oberflächenwasser sowie der Luft
- Schutz, Erhalt und Entwicklung des Lebensraumes von Flora und Fauna
- Landschaftsgerechte Einbindung der vorgesehenen Bauvorhaben.

## 2. Landschaftspflegerische Maßnahmen

### Vorhaben und Inhalte:

#### I. Bereich I = bestehender Geschoßwohnungskomplex einschließlich der Sammelgaragen-Anlage

Die gesamte vorhandene Grünstruktur im vorhandenen Plattenbau-Komplex entspricht in Art, Gestaltung und Qualität nicht den Erfordernissen einer harmonischen Einbindung in den umgebenden Natur- und Landschaftsraum. Um eine tiefgreifende Identifizierung der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld zu erreichen und die Grünflächen erlebbar zu gestalten und zu erhalten, ist eine starke, gut gegliederte Durchgrünung der vorhandenen Grünbereiche unumgänglich.

### Vorgärten und Eingangssituationen im Plattenbau-Komplex

Für die genannten Bereiche wird eine flächendeckende Bepflanzung mit bodendeckenden Gehölzen vorgeschlagen. Jede einzelne Wohnblockeinheit könnte durch eine gezielte Auswahl von Pflanzenarten und der entsprechen-



den Markierung eine besondere "Erkennbarkeit" gewährleisten.

Die großzügige Bepflanzung mit bodendeckenden Sträuchern bietet, entsprechend Pflege und Unterhaltung, langfristig die Gewähr einer Kostenminimierung.

#### Sonstige Pflanzflächen

Aus ökonomischen Gründen wird für den gesamten verbleibenden Grünbereich nur in den Randzonen von Wohnbebauung und Verkehrsbauten eine Strauchbepflanzung vorgesehen.

Diese Bepflanzung setzt sich vorrangig aus Wildrosen, Berberitzen, Heckenkirsche und begleitenden Bodeneckern zusammen.

Einige Solitärsträucher wie beispielsweise Felsenbirne, Falscher Jasmin, Forsythien, Cornus-Arten lockern flächendeckende Anpflanzungen in Struktur und Farbgebung auf.

Vereinzelt werden in den Pflanz-Gehölzflächen Nebenbaumarten wie Ebereschen, Vogelbeerbäume und Hainbuchen angepflanzt.

#### Baumbepflanzungen im Freiflächenbereich

Das vorgegebene bauliche Gestaltungsschema muß in seiner Negativwirkung durch entsprechende Baumpflanzungen entschärft werden.

Hierbei sind Baumpflanzungen bogenartig und einreihig als optische Aufwertung vorzusehen, weil sie u.a. die isolierten Wohnblockanlagen untereinander verbinden. Die Baumbepflanzungen bestehen in diesem Falle aus den Hauptbaumarten Linde und Ahorn. Bedingt durch das einreihige Pflanzschema bleiben großflächige Rasenflächen erhalten, die maschinell und deshalb wirtschaftlich unterhalten werden können.

Die Freiflächen eignen sich gut als erweiterte Spielbereiche.

Für kleinere Pflanzbereiche, z.B. Vorgärten, die sich gut als sogenannte Treffpunkte eignen, wird die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen, wie z.B. Ebereschen (*Sorbusaria/Sorbus intermedia*) vorgeschlagen.

#### Baumbepflanzung in vorhandenen Parkstreifen

Nach jedem 6. Stellplatz wird ein Großbaum gepflanzt, der einerseits eine ansprechende räumliche Gliederung darstellt und andererseits Schatten spendet.

#### Rasenflächen

Die derzeitig vorhandenen Rasenflächen werden bis auf einige kleinere Teilbereiche erhalten. Partiiell sind Ergänzungsaussaaten erforderlich. Intensiv gemähte Rasen-Teilbereiche werden in ihrer Funktion als erweiterte Spielbereiche für Ballspiele usw. ausgewiesen.

Randbereiche gelten als Sukzessionsflächen, die die Bedeutung des bepflanzten Planungsraumes steigern.

#### Sonstige Rasenflächen

Besonders exponierte Grünflächen wie z.B. die Fläche am Einkaufszentrum oder kleine "Treffpunkte" sollten intensiv mit Ziergehölzen oder Rosenbeeten bepflanzt und dargestellt werden.

#### Wandbegrünung Wohnkomplexe

Jeder Geschosßbau sollte an dafür geeigneten Wandflächen intensiv mit Selbstklimmern, wie z.B. Wilder Wein und Efeu, eingegrünt werden.

Die Wandbegrünung vergrößert prinzipiell das vertikale Grünvolumen, schafft günstigere kleinklimatische Bedingungen im Hausbereich und fördert das Wohlbefinden des Einzelnen.

#### Mietergärten

Die Hausblöcke Nr. 12 - 22 könnten durch die Bereitstellung von Flächen für eine Mietergarten-Nutzung eine bedeutsame räumliche (und soziale) Verknüpfung erfahren.

#### Spiel- und Bolzplätze

Südlich des Einkaufszentrums befindet sich eine ca. 4.300,00 m<sup>2</sup> große Spielplatzanlage.

Diese ausreichend große Fläche wird planerisch gegliedert in einen Spielbereich für kleinere Kinder mit einem Flächenanteil von ca. 1.300,00 m<sup>2</sup> sowie einen Bolzplatz für Jugendliche mit einem Rasen-Kleinspielfeld (50 x 30 m) auf der größeren Restfläche.

Mit dem Baugrubenaushub aus dem Neubaugebiet ließe sich der Randbereich dieser doch lärmbelasteten Spielfläche mit begrünten und entsprechend modellierten Lärmschutzwällen versehen.

Mögliche im Spielbereich vorhandene Bodenmodellierungen sollen dauerhaft und intensiv bepflanzt werden.

Aus funktionellen Gründen sollte der Bolzplatz über einen gesondert anzulegenden Fußweg zugänglich gemacht werden.

## II. Bereich II = Sammelgaragen

Da dieser Störfaktor kurz- bis mittelfristig aus verständlichen Gründen bau- bzw. entsorgungstechnisch nicht beseitigt werden kann und noch für einige Jahre Bestand im Sinne des Nutzerbedarfs haben wird, muß in diesem Bereich grünordnerisch eingegriffen werden.

Folgende Vorhaben sind angedacht:

- Begrünung der Stirnseiten der Garagengebäude mit Sträuchern
- Bepflanzung der Wandfronten und Dachbereiche, quasi als Schadstofffilter mit Schlingknöterich
- Pflanzung in den Randzonen mit schnellwachsenden Bäumen wie z.B. Pappeln, Eschenahorn usw.  
Diese Bäume können zu gegebener Zeit bei entsprechenden Baumaßnahmen komplikationslos wieder entfernt werden.

#### Vorhandene Böschung zum benachbarten Wohnkomplex

Diese Böschung ist mit heimischen Gehölzen vollständig zu bepflanzen; ebenso wird die extensive Wiesenfläche im Randbereich die Bedeutung für Flora und Fauna sowie das Kleinklima (Staubbindung, Verdunstung usw.) verbessern.

Die Fuß- und Radwegeerschließung zwischen Wohnbebauung und Sammelgaragen muß verbessert bzw. ergänzt werden.

III.

#### Bereich C = vorhandener Grünzug

Dieser Bereich betrifft den stark hängigen Grünzug nördlich der geplanten Siedlungserweiterung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

Der Grünzug wird im Nord-Süd-Verlauf durch eine geplante Treppenanlage geteilt. Durch eine Wegeverbindung, die von dem geplanten Treppenaufgang bis zur Albert-Lindner-Straße führt, wird die extensiv gehaltene Zone für die Anwohner nutzbar und erlebbar gestaltet.

Diese Freiflächen sind als Dauergrünland anzulegen bzw. die derzeitige vorhandene Vegetation im naturnahen Zustand zu erhalten. Die Wiesenflächen im öffentlichen Bereich sind extensiv zu unterhalten. Eine Düngung bzw. eine evtl. chem. Schädlings- und Wildkrautbekämpfung ist unzulässig.

#### Vorgesehene Pflanzungsmaßnahme

- |   |                          |   |  |
|---|--------------------------|---|--|
| * | Obstbaumhochstämme       | - | alte Obstsorten innerhalb der Einzelhausbebauung         |
| * | Randbereiche/Gehölzsäume | - | Wildrosen, Hartriegel, Haselnuß, Liguster, Holunder usw. |

- \* Randbereiche/Bäume - Feldahorn, Vogelkirsche, Hainbuche und Eberesche

Die Strauchrandbepflanzung, die Wiesenfläche sowie die Bäume werten den Landschaftsraum durch die Erhöhung des Biotop- und Strukturvielfalt auf.

Aus der vorgegebenen topographischen Struktur heraus müssen Teilbereiche des Grünzuges auch aus wirtschaftlichen Gründen der Sukzession überlassen werden, so daß sich langfristig verschiedene Pflanzen und Tiergemeinschaften ungestört entwickeln können.

Innerhalb des geplanten Treppenaufgang zwischen "In den Emsenwehren", der Albert-Lindner-Straße und dem Wohnpark entwickelt sich eine kleine räumliche Aufweitung, die sich mittels Aufstellung einer Ruhebänk als "Treffpunkt" darstellt.

Im Anschlußbereich an die Gernstedter Straße könnte sich ebenfalls eine kleine Ruhezone mit Sitzmöglichkeit entwickeln, die Ausblicke in den umgebenden Landschaftsraum gewährt.

Im gesamten Grünzugbereich sind ca. 40 großkronige Bäume anzupflanzen.

In jedem Falle ist für die Anbringung und Verbesserung von Nistmöglichkeiten im Bereich der Bäume, aber auch der angrenzenden Gärten Sorge zu tragen.

Sitzkrücken für Greifvögel können angebracht werden. Um die Biotopvielfalt zu erhöhen, sollten an geeigneten Stellen Bruchsteinhaufen, Totholz und Reisighaufen aufgebracht werden.

### 3. **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Eine differenzierte Bilanzierung kann derzeit aus organisatorischen Gründen noch nicht vorgenommen werden.

### F. **Umweltverträglichkeit**

Die potentiellen Auswirkungen der Planung auf den Natur- und Landschaftshaushalt werden im Grünordnungsplan beschrieben und bewertet.

Durch die Einarbeitung dieser Aussagen in den Bebauungsplan wird eine weitestgehende Umweltverträglichkeit erreicht.

Um negative Auswirkungen hinsichtlich Bodenverdichtung und -versiegelung abzuwenden, wird das Maß der Versiegelung sowohl der Verkehrsflächen als auch der privaten Grundstücksflächen durch entsprechende textliche Festlegungen auf ein Minimum reduziert.

Zumindest in einem Teilbereich des Bebauungsplanes garantiert ein ökologisch orientiertes siedlungsbezogenes Entwässerungskonzept die weitgehende Erhaltung

des natürlichen Wasserkreislaufes.

Wesentliche Elemente des Entwässerungskonzeptes stellen die Nutzung von Regenwasser, die Verwendung von durchlässigen speicherfähigen Materialien zur Oberflächenbefestigung, die Ableitung von Niederschlagswasser in offenen Mulden sowie die dezentrale Rückhaltung und Versickerung/Verdunstung in naturnahen offenen Mulden und Becken dar.

Ein umweltverträgliches Energiekonzept, welches zumindest in Teilen auf dem Bau von Niedrigenergiehäusern und dem Ausschluß fossiler Brennstoffe basiert, wobei allerdings ein zentrales Wärmeversorgungskonzept derzeit nicht besteht, läßt geringere Schadstoffemissionen - bezogen auf die Siedlungsgröße - erwarten.

Dem Siedlungsbild wird durch die detaillierten Festsetzungen zur Gebäudestellung, Gestaltung und Materialauswahl ausreichend Rechnung getragen. Bei Einhaltung der formulierten Ziele und Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, daß erhebliche und nachhaltige negative Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ausgeschlossen sind.

**G. Kosten (ohne Wohnparkanlage)**

**I. öffentlicher Verkehrsraum**

Bei der Realisierung der Planung werden der Stadt Bad Sulza voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

*	im ökologisch orientierten Siedlungsbereich - Neubau Zufahrt, Wohnwege	ca. DM	765.000,00
*	im Bereich der verdichteten Wohnbebauung (Stadthäuser)	ca. DM	1.743.000,00
*	Neugestaltung der umfahrenden Straßen - Gernstedter Straße, In den Emsenwehren	ca. DM	1.462.500,00
*	Treppenanlage (Verbindungsweg In den Emsenwehren - Neubaugebiet)	ca. DM	125.000,00

* Sonstige Kosten	ca. DM	150.000,00
	<hr/>	
	ca. DM	<u>4.245.500,00</u>
		=====

### Erläuterung

Im Neubaugebiet der ökologisch orientierten Siedlung ist eine Zufahrtsstraße vorgesehen, deren Fahrbahnbreite von 4,50 m in Betonstein gepflastert werden soll.

Als Fahrbahnbegrenzung wird auf der einen Seite eine ca. 2,00 m breite begrünte Entwässerungsmulde eingeplant, während auf der anderen Seite ein ca. 2,50 m breiter Grünstreifen mit eingestreuten Parkständen angelegt wird.

Bei einer Fahrbahnlänge von ca. 150,00 m ergibt sich eine Ausbaufäche von  $150,00 \times 9,50 \text{ m} = 1.425,00 \text{ m}^2$ . Der zum Ansatz zu bringende, allerdings auf das osthessische Preisgefüge ausgerichtete, mittlere Ausbaupreis beträgt 220,00 DM.

Die vorläufigen Schätzkosten betragen demnach:

$1.425,00 \text{ m}^2 \times 220,00 \text{ DM/m}^2 = \underline{313.500,00 \text{ DM}}$ .

Die Ausbaufäche der Zuwegung innerhalb dieses Siedlungsschwerpunktes beträgt ca. 1.075,00 m<sup>2</sup>.

Die Fahr-, Gehbereiche werden aus gestalterischen Gründen mit Betonsteinpflaster versehen und durch Natursteinpflasterstreifen bzw. Pflasterornamentik aufgelockert.

Der zum Ansatz zu bringende gemittelte Ausbaupreis incl. Baumscheiben und Grünflächen beträgt ca. 420,00 DM/m<sup>2</sup>.

Die vorläufig anzusetzenden Schätzkosten betragen demnach:  $1.075,00 \text{ m}^2 \times 420,00 \text{ DM/m}^2 = \underline{451.500,00 \text{ DM}}$ .

Für das gesamte Neubaugebiet sind als grobe Schätzkosten für Grün- und Retentionsflächen, aber auch Spielbereiche ca. 150.000,00 DM zu veranschlagen.

Um zu einem anderen Kostenvoranschlag zu gelangen, sind sektorale Planungsvorgaben bezüglich Bepflanzung, Ausstattung der zentralen Siedlungsbereiche und andere Planungsarten mehr, unerlässlich.

Im Bereich der verdichteten Wohnbebauung ("Stadthäuser") wird zunächst der gleiche Kostenvoranschlag zum Ansatz gebracht werden müssen wie für die befahrbaren Wohnwege zuvor.

Hier beträgt die befahrbare bzw. begehbare Ausbaufäche ca. 4.150,00 m<sup>2</sup>.

Demnach betragen die vorläufig anzusetzenden Schätzkosten  $4.150,00 \text{ m}^2 \times 420,00 \text{ DM/m}^2 = \underline{1.743.000,00 \text{ DM}}$ .

Für die Neugestaltung der nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanung "Auf dem Walzel" liegenden, aber dennoch für das Wohngebiet bedeutsamen Verkehrsverbindungen Gernstedter Straße und In den Emsenwehren, wurde insgesamt eine Ausbaulänge von ca. 500,00 lfdm ermittelt.

Die Ausbaubreite wird durchgehend mit 11,25 m angesetzt.

Der Straßenausbau gliedert sich in eine 6,00 m breite Fahrbahn und einen einseitig angelegten 2,25 m breiten Parkstreifen, der quasi als verkehrsberuhigende Maßnahme, auch im Wechsel angelegt werden kann.

Der technische Aufbau stellt sich im Prinzip wie folgt dar:

- Fahrbahn asphaltiert
- Bordstein Fahrbahn/Gehweg = Rundbord, 12 cm Anschlag
- Bordstein Fahrbahn/Parkstreifen = Tiefbord, 3 cm Anschlag
- Bordstein Parkstreifen/Gehweg = Rundbord, 12 cm Anschlag
- Die jeweiligen Parkstreifen werden aus gestalterischen Gründen durch Grünflächen und Bäume unterbrochen.
- Pflasterung (Betonsteinpflaster) der Gehwege (2 x 1,50 m breit)
- Pflasterung (Betonsteinpflaster) der Parkstreifen

Die Ausbaufäche beträgt  $500,00 \text{ m} \times 11,25 \text{ m} = 5.625,00 \text{ m}^2$ .

Der zum Ansatz zu bringende mittlere Ausbaupreis ermittelt sich auf ca. 260,00 DM/m<sup>2</sup>, so daß die vorläufig anzusetzenden Schätzkosten demnach  $5.625,00 \text{ m}^2 \times 260,00 \text{ DM/m}^2 = \underline{1.462.500,00 \text{ DM}}$  betragen.

Bei dem Ausbau der angedachten betreppten Fußwegeverbindung zwischen der Straße In den Emsenwehren und dem Neubaugebiet, mit einer angenommenen ges. Länge von ca. 95,00 m und einer angenommenen Breite von ca. 3,00 m, würden sich die vorläufigen Schätzkosten auf ca. 125.000,00 DM belaufen.

Es wäre bei dieser Ausbausituation allerdings noch zu bedenken, ob eine Kinderwagenrampe noch zu integrieren ist.

Diese Möglichkeit ist vor Ort abzustimmen und nur dann realisierbar, wenn es das Längsgefälle des Geländes zuließe.

Unabdingbar ist aber der Einbau einer Fahrradrampe. In diesem Falle würden sich die Baukosten nur geringfügig erhöhen.

II. Grünordnungsmaßnahmen

a.) **Bereich A**

- Öffentliche Grünflächen, Vorgärten, Baumpflanzungen und Spiel/Aufenthaltsbereiche

	Flächengröße	Kosten
* westliche Böschung (Garagenplätze)	ca. 1.900,00 m <sup>2</sup>	
* Parkplätze	ca. 500,00 m <sup>2</sup>	
* Grünflächen (Böschungs- und Randbepflanzungen)	ca. 2.500,00 m <sup>2</sup>	
	<hr/>	
	ca. 4.900,00 m <sup>2</sup> x 18,00 DM/m <sup>2</sup>	= 88.200,00 DM
* Herrichtung von Spiel- und Aufent- haltsbereichen		
- Spielplatz	ca. 1.300,00 m <sup>2</sup> x 45,00 DM/m <sup>2</sup>	= 58.500,00 DM
- Bolzplatz	ca. 3.000,00 m <sup>2</sup> x 20,00 DM/m <sup>2</sup>	= 60.000,00 DM
- 2 Pavillons, Spieltische, Sitzmöglich- keiten usw.	pauschal	= 30.000,00 DM
* Lieferung und Pflanzung von Laubbäumen (Straßenbäume)		
Stammumfang: 16-18 cm, 3 x V. Anzahl : 15 Stück Kosten : ca. 380,00 DM/St.		
	15 St. x 380,- DM	= 5.700,00 DM
Stammumfang: 12-14 cm, 3 x V. Anzahl : 60 Stück Kosten : ca. 150,00 DM/St.		
	60 St. x 150,- DM	= 9.000,00 DM



Kosten

Stammumfang: 10-12 cm  
Anzahl : 30 Stück  
Kosten : ca. 110,- DM/St.

30 St. x 110,- DM = 3.300,00 DM

\* Wiederher-  
stellung von  
Rasenflächen

ca. 2.500,00 m2 x  
8,- DM/m2 = 20.000,00 DM

\* Herrichtung  
von Mietergär-  
ten

ca. 300,00 m2 x  
18,- DM = 5.400,00 DM

---

**Bereich A, gesamt = 280.100,00 DM**

---

---

Kosten

b.) **Bereich B**

- **Sammelgaragen/Parkplätze**  
Der Berechnungsgrundlage werden in einfachster  
gärtnerischer Ausführung ausschließlich grünord-  
nerische Maßnahmen zurgrundegelegt.

\* Grünflächen zur Pflanzung  
von Bäumen und Sträuchern  
Flächengröße: ca. 5.000,00 m2  
Kosten : ca. 18,- DM/m2

= 9.000,00 DM

\* Lieferung und Pflanzung von  
Laubbäumen

Stammumfang : 16-18 cm  
Anzahl : 5 Stück  
Kosten : ca. 380,- DM/St.

= 1.900,00 DM

\* Stammumfang : 10-12 cm  
Anzahl : 20 Stück  
Kosten : ca. 110,- DM/St.

= 2.200,00 DM

---

**Bereich B, gesamt = 13.100,00 DM**

---

---

c.) **Bereich C** - Grünzug -

Der Berechnung werden gärtnerische Ergänzungsmaßnahmen im landschaftsgärtnerischen/ökologischen Sinne durchgeführt unter Beibehaltung eines großen Teils der natürlichen Wiesenzone.

	Kosten
* Grünfläche zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (landschaftsgerechte Pflanzenauswahl) Flächengröße: ca. 2.000,00 m <sup>2</sup> Kosten : ca. 18,- DM/m <sup>2</sup>	= 36.000,00 DM
* Lieferung und Pflanzung von Laubbäumen Stammumfang : ca. 16-18 cm Anzahl : 15 Stück Kosten : ca. 350,- DM/St.	= 5.250,00 DM
* Wiederherstellung der mähbaren Wiesenflächen Flächengröße: ca. 1.000,00 m <sup>2</sup> Kosten : ca. 15,-DM/m <sup>2</sup>	= 15.000,00 DM
* Herrichten einer Wegeverbindung mit wassergebundener Wegedecke (z.B. Kiesbelag) mit Randbegrenzung Fläche : ca. 400,00 m <sup>2</sup> Kosten : ca. 75,- DM/m <sup>2</sup>	= 30.000,00 DM
* Restflächen mit Standorten für Sitzmöglichkeiten/Pflasterfläche Fläche : ca. 70,00 m <sup>2</sup> Kosten : ca. 98,- DM/m <sup>2</sup>	= 6.860,00 DM
<hr/> <b>Bereich C, gesamt = 95.710,00 DM</b> <hr/> <hr/>	

d.) **Bereich E** - ökologisch orientierter Siedlungsbereich

	Kosten
* Lieferung und Pflanzung von Bäumen 15 Stück a 110,-DM/St.	= 1.650,00 DM

	Kosten
* Rasen- bzw. Wiesenfläche extensiv herstellen ca. 500,00 m <sup>2</sup> x 10,- DM/m <sup>2</sup>	= 5.000,00 DM
* Randpflanzungen/Gehölzsaum ca. 800,00 m <sup>2</sup> x 18,- DM/m <sup>2</sup>	= 14.400,00 DM
<hr/>	
<b>Bereich E, gesamt =</b>	<b>21.050,00 DM</b>
<hr/> <hr/>	

e.) **Bereich F - Stadthausbebauung -**

	Kosten
* Kinderspielbereich ca. 350,00 m <sup>2</sup> x 45,- DM/m <sup>2</sup>	= 15.750,00 DM
* Baumneupflanzungen ca. 25 Stück x 110,- DM/St.	= 2.750,00 DM
* Kleinkinder-Spielbereich ca. 70,00 m <sup>2</sup> x 35,- DM/m <sup>2</sup>	= 2.450,00 DM
* Randbepflanzung ca. 1.000,00 m <sup>2</sup> x 18,- DM/m <sup>2</sup>	= 18.000,00 DM
* Rasenfläche herrichten ca. 600,00 m <sup>2</sup> x 12,- DM/m <sup>2</sup>	= 7.200,00 DM
<hr/>	
<b>Bereich F, gesamt =</b>	<b>46.150,00 DM</b>
<hr/> <hr/>	

Zusammenstellung Kosten Grünordnungsplan

Bereich A	=	280.100,00 DM
Bereich B	=	13.100,00 DM
Bereich C	=	95.710,00 DM
Bereich E	=	21.050,00 DM
Bereich F	=	46.150,00 DM

---

**Gesamtkosten** = **456.110,00 DM**

---

III. Zusammenstellung Kosten Verkehrsbauten/Grünordnung

a.) Kosten Verkehrsbauten	=	4.245.500,00 DM
b.) Kosten Grünordnung	=	456.110,00 DM

---

**Gesamtkosten** = **4.701.610,00 DM**

---

Aufgestellt:  
Bad Sulza, den 06.02./06.09.1993

Architekturbüro  
Werner Keidel & Partner  
Planungsgruppe für  
Architektur und Städtebau  
Wunderwaldstraße 23  
99518 Bad Sulza