

# DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

---



HESSISCHE LANDGESELLSCHAFT MBH. KASSEL  
ENTWICKLUNGSTRÄGER DER STADT BAUNATAL



ENTWICKLUNGSMASSNAHME  
DER STADT BAUNATAL

BEGRÜNDUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 58 C  
"VOR DEM ALTENBAUNAER HEIMBACHE"  
DER STADT BAUNATAL  
KREIS KASSEL  
IM RAHMEN DER  
ENTWICKLUNGSMASSNAHME  
DER STADT BAUNATAL

Der gesamte Geltungsbereich des vorliegenden Vorentwurfes des Bebauungsplanes liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich der Stadt Baunatal, der durch Verordnung der Hessischen Landesregierung vom 31.5.1974 förmlich festgelegt und mit Wirkung vom 1.6.1974 rechtskräftig wurde.

Die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan ist sowohl in sachlicher als auch in räumlicher Sicht gegeben.

Im Zuge der Entwicklungmaßnahmen und in Abstimmung mit den Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan wurde ein Rahmen- (Struktur-) Plan entwickelt. Obwohl dieser keine Rechtsnorm darstellt, ist er als Zwischenstufe zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan das Gerüst für weitere Planungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "vor dem Altenbaunaer Heimbache C" umfaßt eine Fläche von ca. 3,62 ha und wird begrenzt

<u>im Norden</u>	von der Trasse der Kleinbahn Kassel-Naumburg
<u>im Westen</u>	von der Landesstraße L 3218
<u>im Süden</u>	vom Einmündungsbereich der Theodor-Heuß-Allee in die L 3218
<u>im Osten</u>	von der Bebauung westlich der Gustav-Heinemann-Allee (Bebauungsplan Nr. 58 B)

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Die Konzeption zu dem Bebauungsplan geht von zwei Grundüberlegungen aus:

- 1) Das Plangebiet liegt in einem größeren Areal mit weitgehend niedriger Bebauungsdichte, insbesondere in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Wie an vielen Beispielen zu erkennen, besteht in solchen Fällen die Gefahr einer gleichförmigen Aneinanderreihung von Siedlungsteilen, ohne Eigencharakteristik oder für den Nutzer ablesbare Ordnungsprinzip. Einer so gearbeiteten Belanglosigkeit der Umgebung soll durch eine für den Benutzer deutlich ablesbare eigenständige Erscheinungsform des Quartiers entgegengewirkt werden, die gleichwohl aus den Gegebenheiten der örtlichen Situation zu begründen ist.
- 2) Eine den Gegebenheiten des Marktes angepaßte durchschnittliche Grundstücksgröße von etwa 500 m<sup>2</sup> führt auch bei sogenannten freistehenden Einfamilienhäusern in der Praxis meist dazu, daß durchweg Garagen an die Grundstücksmodellierten Lärmschutzwall übergeht.

...

grenze gebaut werden. Das Ergebnis sind Bauformen, die – auch wegen der geringen Grundstücksgröße – der Idealvorstellung von freistehenden Häusern nicht mehr entsprechen und eher einer Kettenhausbebauung nahekommen, ohne deren mögliche Vorteile auszunutzen.

Es wird daher versucht, die besondere Eigenart des Gebietes dann durch einen geschlossenen Straßenraum zu betonen. Hierfür werden die Gebäude soweit wie möglich an die Straße zugewandten Grundstücksgrenzen gerückt. Da sich das Gebiet in einer Randzone des größeren Bebauungsbereiches befindet, war es möglich, die öffentliche Erschließung weitgehend in Form von Plätzen zu gestalten. Diese Flächen dienen nicht nur zu Erschließung, sondern auch als öffentlicher Grünbereich, als Spielfläche und auch als Parkplatz. Die Anordnung der Bebauung ist so gewählt, daß die öffentlichen Bereiche als geschlossener Platzraum wirken. Die Gestaltung der Freiflächen ist so vorgesehen, daß vor den Haussässaden übergangszone vom privaten in den öffentlichen Bereich entstehen, sogenannte halbprivate Flächen. Im übrigen führt diese Erschließungsform dazu, daß die nur dem Ziel- und Querverkehr dienenden Plätze eine nachbarschaftliche "Halböffentlichkeit" ermöglichen. Der Platz übernimmt somit als Ganzes die Schutzzonen-Funktion, der sonst die Vorgärten dienen. Da die Gebäude relativ eng aneinander stehen, ist in einzelnen Fällen ein Sichtschutz erforderlich. Dieser Mehraufwand wird jedoch gerechtfertigt durch die im größten Teil sehr günstige Relation von Grundstückgröße zu nutzbarer Gartenfläche. Im Gegensatz zur normalen Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern, bei der ein großer Teil des Baugrundes für Abstandsflächen und nicht für die Gartennutzung zur Verfügung steht, gestattet hier die "Randbebauung" der Grundstücke eine weit intensivere Nutzung.

Ein zusätzlicher Vorteil der Randbebauung besteht darin, daß in dem, der Straße abgewandten Gartenbereich sehr viel größere, zusammenhängende Grünzonen entstehen. Die Gartenfronten der Wohnhäuser stehen sich in einem weit größeren Abstand als üblich gegenüber, wodurch die "eigentliche Privatseite" des Hauses viel eher der Einsicht entzogen ist. Ohne besondere planerische Vorgaben entsteht allein durch die Bepflanzung in den Ziergärten in den geschlossener Grünbereich, der an der Westseite in den (zur Bebauung hin) landschaftsgärtnerisch modellierten Lärmschutzwall übergeht.

...

#### Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der im Nord-Osten verlaufenden Gustav-Heinemann-Allee, die von der Rudolf-Diesel-Straße kommend bis zur Landesstraße L 3218 (neu) in Richtung Stadtteil Großensee weitergeführt wird.

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das Verbundnetz der Stadt Baunatal sichergestellt und ist gemäß Aussage des Wasserwirtschaftsamtes Kassel technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar.

#### Entwässerung

Das anfallende Abwasser wird im Mischsystem dem Hauptsaumliker des Abwasserbandes Baunatal und der Gruppenkläranlage zugeführt und dort mechanisch-biologisch behandelt.

#### Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Energie wird durch den Anschluß an das Verbundnetz der EAM sichergestellt. Durch den zwischen dem Magistrat der Stadt Baunatal und der Gasversorgung Südhannover-Nordhessen GmbH geschlossenen Konzessionsvertrag werden alle Grundstücke an die Erdgasversorgung angeschlossen.

#### Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der häuslichen Abfälle ist durch eine vertragliche Müllabfuhr sichergestellt. Der anfallende Müll wird der Müllverbrennungsanlage der Stadt Kassel zugeführt.

Durch diese städtebauliche Maßnahme werden der Stadt Baunatal voräussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten entstehen:

a)	Verkehrsflächen	1 070 000,- DM
b)	Entwässerung	500 000,- DM
c)	Wasserversorgung	260 000,- DM
d)	Bepflanzung	70 000,- DM
e)	Sonstiges	100 000,- DM
		2 000 000,- DM

#### Stadtplanerische Maßnahmen

Der Landschaftsplan gemäß § 4 HENatG wurde von einem Garten- und Landschaftsarchitekten aufgestellt. Diesem Plan entsprechend erfolgten auch die landschaftsplanerischen Textfestsetzungen des Bebauungsplanes an dem Anger wird die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen mit ausgeprägter Krone festgesetzt, entlang der Erschließungsstraße die Anpflanzung kleinkroniger Bäume.

#### Weitere landschaftsplanerische Festsetzungen

Mindstens 8/10 der Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Befestigte Terrassenflächen sind dabei eingeschlossen. Zur gärtnerischen Gestaltung gehört auch die Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern. An öffentlichen Straßen ist auf jedem Baugrundstück innerhalb des Streifens zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie ein Laubbaum zu pflanzen, sofern dieser Streifen breiter ist als 4 m (bei Sichtbehinderung nur als Hochstamm).

Die Nutzung von überbauten Freiflächen und Grundstücksfächern darf nur in der für den Betrieb eigenen Art erfolgen. Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen für Wohnmobile, Boote und Campinganhänger, abgemeldete KFZ etc. sind unzulässig. Vorgärten dürfen grundsätzlich nicht als Lagerflächen genutzt werden.

Die Anpflanzungen in Privatgärten sind möglichst unter Verwendung nachstehender Gehölzarten durchzuführen. Der Anteil an immergrünen Gehölzen darf 20 % nicht überschreiten, wobei exotische Arten allgemein nicht zulässig sind.

#### Baumartige Sträucher

- Acer ginnale (Feuerahorn)  
Crataegus carrierei (Apfel-Dorn)  
Crataegus coccinea (Scharlach-Dorn)  
Crataegus prunifolia (Pflaumen-Dorn)  
Elaeagnus angustifolia (Ölweide)  
Malus floribunda (Apfel)  
Malus sargentii (Apfel)  
Prunus sargentii (Bergkirsche)  
Prunus mahleb (Steinweisel)  
Prunus serotina (Späte Traubenkirsche)  
Sobus aucuparia (Vogelbeere)  
Taxus baccata (Eibe)

...

Sträucher

- Amelanchier canadiensis* (Felsenbirne)  
*Buxus sempervir.* "Arborescens" (Buxbaum)  
*Cornus sanguinea* (Hartriegel)  
*Cornus mas* (Kornelkirsche)  
*Carrylus avellana* (Haselnuß)  
*Ligustrum vulg.* "Atrorivirens" (Liguster)  
*Donicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche)  
*Donicera maackii* (Heckenkirsche)  
*Rosa canina* (Hagebutte)  
*Sambucus racemosa* (Traubenholunder)  
*Syringa chinensis* (Flieder)  
*Syringa vulgaris* (Flieder)  
*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Bei Bauvorlagen sind Grundstücksgesamtstaltungspläne über die Freiflächen mit folgenden Inhalten einzureichen:

- Lage, Ausbauort, Größe und Stellung der Baulichkeiten  
- der Flächen für die Abfallagerung  
- der Bepflanzung und der Nutzung der nicht überbaubaren Flächen

Für die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im öffentlichen Bereich ist aus folgender Liste auszuwählen:

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Platanus acerifolia* (Plantane)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)

Städtebauliche Werte

1. Gesamtfläche des Gelungsbereiches		100	%	3,62 ha
davon Wohnbau Land (Nettofläche)		75	%	2,72 ha
davon öffentliche Verkehrsfläche		13,1	%	0,47 ha
davon öffentliche Grünflächen				
Kinderspielplatz, Lärmschutzwall)		11,9	%	0,43 ha
2. Wohnungseinheiten		46	Wohneinheiten	
35 Einzelhäuser				
3. Einwohnerdichte		46	EW x 2,3 EW/WE	= 106 EW
				= 39 EW/ha Nettobaualand

Baunatal im Februar 1987  
23 Na-Ko

