Stadt Baunatal

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 "Westlich des Stadtparks", Stadtteil Großenritte, Gemarkung Altenritte

---

1. Planungsgrundlagen

1.1 Landesplanung/ Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Nordhessen (RROPN) 1988 weist die Stadt Baunatal als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Kassel aus.
Baunatal liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsbänder 1. Ordnung Fritzlar - Kassel und 2. Ordnung Wolfhagen - Kassel.
Weiterhin liegt die Stadt im Gebiet der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GA).

Im RROPN sind die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches als Gebiet landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt.

1.2 Entwicklungsmaßnahme

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegt im städtebaulichen Entwicklungsbereich der Stadt Baunatal, der durch Verordnung der Hessischen Landesregierung vom 31. Mai 1974 förmlich festgelegt und mit Wirkung vom 01.06.1974 rechtskräftig wurde.

1.3 Flächennutzungplan

Der vorbereitende Bauleitplan stellt im Änderungsverfahren 9 b für den südlichen Teil Grünfläche dar, der größte Teil ist noch als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Durch das Änderungsverfahren "Baunatal 10" soll eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen.

1.4 Landschaftsplan

Der Entwurf zum Landschaftsplan des ZRK stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft - Ackerfläche - dar. Die Fläche liegt weder im Wasserschutzgebiet noch im Landschaftsschutzgebiet.

2. Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt im Dreieck der alten und neuen Landesstraße (L 3218) und der Bahnhofstraße.
Es liegt zwischen den Stadtteilen Großenritte und Altenritte und schließt westlich an den Stadtpark mit den eingelagerten Infrastruktur- und Sporteinrichtungen an.
Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,2 km, zur geplanten Straßenbahnhaltestelle ca. 500 m.

Zur Zeit ist das Planungsgebiet ackerbaulich genutzt (ausgeräumte Agrarfläche). Die im Randbereich vorhandene Vegetation wird im Plan dargestellt und weitgehend gesichert.

3. Entwicklungsperspektiven und Ziele

Im Rahmen der Zukunftsplanung der Stadt Baunatal wurden in einer Klausurtagung 1990 unter Beteiligung der wichtigen Träger öffentlicher Belange Leitlinien mit einem Zeithorizont bis ca. 2010 entwickelt.

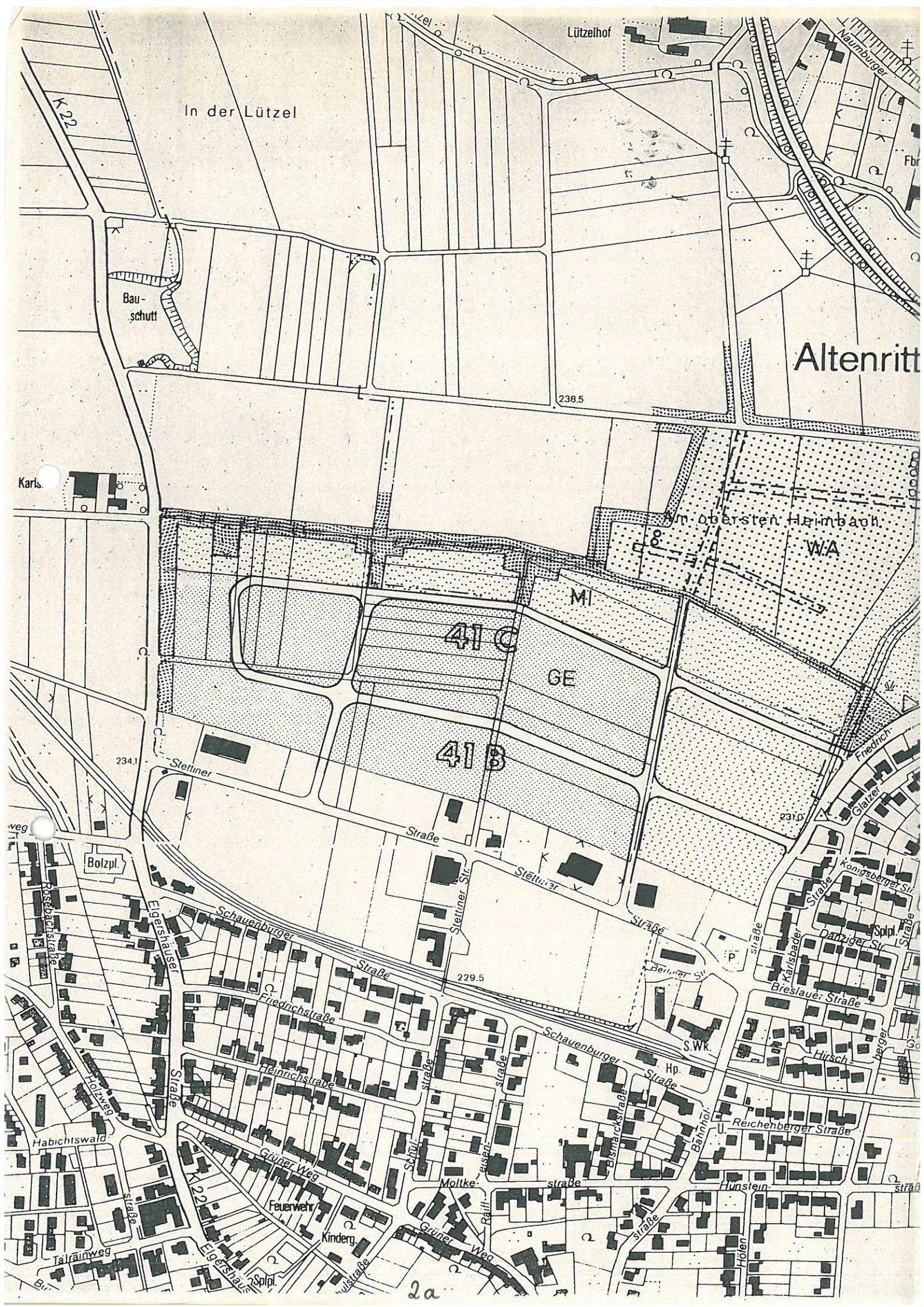
Unter anderem war dort die Untersuchung zweier diskutierter Standorte für Wohnbebauung in einer Größenordnung von 16 ha vereinbart worden. Durch ein Stadt- und Landschaftsplanungsbüro wurde der im Rahmenkonzept vorgesehene Standort als grundsätzlich geeignet zur Wohnbebauung bewertet.

Lediglich Teilflächen südlich der Höhenlinie 230 m ü NN werden als Kaltluftstauflächen mit geringer Eignung zur Wohnbebauung eingestuft. Nach Rücksprache mit dem Gutachter kommen hier eine teilweise Aufschüttung ebenso in Betracht wie eine andere als Wohnnutzung.

Da in unmittelbarer Benachbarung zu L 3218 und Bahnhofstraße ohnehin einer lärmunempfindlicheren Nutzung der Vorzug zu geben wäre, eine Bebauung aber aus städtebaulichen Gründen zur besseren Wahrnehmbarkeit der Stadt und als belebendes Element für eine anschließende Wohnbebauung wünschenswert wäre, kommt hier eine Mischnutzung in Betracht.

Städtische Überlegungen in diesem Bereich wurden bislang durch die Aussage des Gutachters geprägt, eine gute Eignung zur Wohnbebauung bei ca. 9 ha zu sehen. Weitergehende Überlegungen sehen eine Reduktion der in Anspruch genommenen Flächen durch eine größere bauliche Dichte bis auf ca. 5 ha vor.

Im Rahmenkonzept dargestellt sind die Flächen des Gutachters mit guter Eignung für die Wohnbebauung in einer Größe von ca. 5,5 ha, in dessen Rahmen von einer überwiegenden Wohnbebauung (WA) ausgegangen werden kann.


Lützelhof
Naumburger
In der Lützel
K 22
Bau-
schutt
Altenritt
238.5
Karls.
Am obersten Heimbach
WA
MI
41 C
GE
41 B
234.1
Stettiner
Straße
231.0
Friedrich-
Glatzer
Bolzpl.
Rosbachstraße
Elgershäuser
Schauenburger
Straße
Stettiner Str.
Stettiner
Straße
Karlsbader
Straße
Konigsberger Str.
Danziger Str.
Spielpl.
Straße
229.5
Berliner Str.
Breslauer Straße
Friedrichstraße
Schauenburger
S.Wk.
Hp.
Straße
Hirsch-
berger
Heinrichstraße
Holzweg
Straße
Bismarckstraße
Bahnhofs-
U.
Reichenberger Straße
Habichtswald
Grüner Weg
Schul-
straße
Moltke-
straße
Hunstein-
straße
Feuerwehr
Kinderg.
Grüner Weg
Talrainweg
Elgershäuser
Spielpl.
Höhen
2a

Die vorgelegte Planung fügt sich in die Überlegungen für das Gesamtgebiet ein und stellt eine Nahtstelle zwischen geplanter Wohnbebauung und vorhandener Stadt dar. Das Planungsgebiet muß für den nicht motorisierten Verkehr durchlässig bleiben. Durch seine Nutzung soll städtisches Leben in diesem Teilgebiet entstehen, ohne daß erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen für das geplante Wohnen sich entwickeln. Die geplante Bebauung soll eher dazu beitragen, ein dahinterliegendes Wohnen vom Verkehrslärm der Landesstraße partiell abzuschirmen, ohne daß der Luftaustausch in West-Ost-Richtung verhindert wird.

Als mögliche Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches kommt die teilweise Entsiegelung der Parkplätze des Stadions (Aufheizungsflächen lt. Thermalbefliegung des ZRK) und eine beidseitige Alleebaumpflanzung entlang der Bahnhofstraße in Betracht.

4. Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Die Bauflächen des Geltungsbereiches werden als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Um sicherzustellen, daß keine zusätzliche Beeinträchtigung für eine geplante Wohnnutzung sich entwickelt, wird die Zulässigkeit des Mischgebietes eingeschränkt:

Grundsätzlich zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Weiterbildungs- und Schulungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hier wird davon ausgegangen, daß eine westlich anschließende Wohnnutzung nicht beeinträchtigt wird, wenn der Einfahrtsbereich zur Erschließung des Baugrundstückes im dargestellten Bereich von der Bahnhofstraße und der L 3218 her erfolgt.

Die Verhandlungen über die Ansiedlung eines überörtlichen Schulungszentrums im Bereich der betrieblichen Weiterbildung sind soweit konkretisiert, daß die Grundstücksverhandlung abgeschlossen und mit der Bauantragsstellung für das Vorhaben in Kürze zu rechnen ist. Geplant sind ca. 160 Ausbildungs- und 20 Arbeitsplätze an diesem Standort.

b) Zulässig ist eine bis zu dreigeschossige Bebauung mit Flach-, Sattel- oder Pultdach mit einer zulässigen Dachneigung bis 35°.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Grenzen der BauNVO (§ 17), um eine erwünschte städtebauliche Dichte zu ermöglichen.
Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,6, als Geschoßflächenzahl (GFZ) 1,2 festgesetzt.

Die Baugrenzen ermöglichen eine weitgehende Orientierung des Vorhabens zum Straßenraum und dadurch die Entwicklung eines deutlich wahrnehmbaren Stadtraumes zum öffentlichen Bereich und abgeschirmter Freiflächen nach Innen.

4.2 Erschließung

Das gesamte Vorhaben wird über die festgesetzten Einfahrtsbereiche an der Bahnhofstraße und an der L 3218 erschlossen.

Am Bahnhof Großenritte entsteht die Endhaltestelle der neuen Straßenbahnlinie nach Kassel, so daß in ca. 500 m Entfernung eine leistungsfähige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zur Verfügung steht.

4.3 Ruhender Verkehr

Eigentlich war beabsichtigt, den ruhenden Verkehr zu mindestens 50 % in Tiefgaragen zu organisieren.
Die konkrete Untersuchung des Baugrundes zum Bauvorhaben ergab jedoch hoch anstehendes Grundwasser, so daß diese Forderung nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand zu realisieren gewesen wäre.
Im Zuge der Nachverhandlungen mit dem Bauherrn wurde diese Forderung gestrichen; statt dessen ist die sich nach Satzung ergebende Mindestanzahl an Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten; evtl. notwendig werdende zusätzliche Stellplätze müssen dann jenseits der Landesstraße - erreichbar über die neue Brücke für Fußgänger und Radfahrer - abgelöst werden.

Für die benachbarte Wohnbebauung ergibt sich durch diese Veränderung keine höhere Belastung, da Lage der Ein- und Ausfahrten und die Organisation des Verkehrs auf dem Baugrundstück unverändert bleibt; durch Verlagerung eines Teiles der Stellplätze vom Bereich Bahnhofstraße zum Nordteil des Baugrundstückes an der Landesstraße werden Ziel und Quelle des Verkehrs kleinräumig eher weiter von der vorhandenen Wohnbebauung abgerückt.

4.4 Verkehrslärm

Als Ausweisung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Mischgebiet vorgesehen. Nach der DIN 18005 sind hierfür Orientierungswerte von 60/50 dB (A) vorgesehen.

Die schalltechnische Berechnung ergibt lediglich im Einwirkungsbereich der Ampelanlage - im wesentlichen durch den Zuschlag für die erhöhte Störwirkung - eine Überschreitung der Richtwerte nur bis zu 3,6 dB (A) tags und bis zu 2,8 dB (A) nachts im Abstand von 20 m von der Landesstraße.

Durch Anordnung von Gebäuden und Nutzungen kann erreicht werden, daß entlang der Straßen Gebäude mit störunanfälligen Nutzungen vorgesehen werden und dahinterliegenden Flächen und Wohngebäuden eine Abschirmung bieten.

4.5 Landschaftsplanerische Festsetzungen

a) Als öffentliche Grünfläche wird der Streifen entlang der Landesstraße aus dem Bebauungsplan Nr. 30 übernommen. Lediglich im Bereich der neuen Brücke ergibt sich hier eine Änderung.

b) Beidseitig des geplanten Rad-/Fußweges wird öffentliche Grünfläche festgesetzt, um eine Verbindung zwischen Stadtpark und Außenbereich entlang der Nutzungsgrenze zwischen MI und WA durch Grünelemente zu sichern. Diesem Zweck dient auch die beidseitige Bepflanzung der Bahnhofstraße mit Alleebäumen. Gleichzeitig wird so das Stadtbild verbessert und die kleinklimatische Auswirkung der vorhandenen Straße gemildert.

c) Durch Textfestsetzung wird eine Mindestausstattung an Grün im Baugebiet gesichert (20 %) und ergänzt durch Festsetzungen zur Berankung von Gebäuden, Verwendung von Hecken und Baumpflanzungen an Stellplätzen und Zufahrten.

d) Es soll ein schonender Umgang mit Wasser angestrebt werden, um Grundwasserabsenkungen und Hochwasserspitzen zu vermeiden. Dazu dienen die Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minimierung der Versiegelung von Flächen und die Festsetzung zur Sammlung von Oberflächenwasser der Dachflächen.

5. Flächenaufstellung

Mischgebiet		2,094 ha
davon überbaubar	1,510 ha	
Verkehrsfläche gesamt		0.295 ha
davon neue Straßenverkehrsfläche	0,007 ha	
davon neuer Fuß-/Radweg	0,034 ha	
zusätzliche in Anspruch genommene Verkehrsfläche	0,041 ha	
(entfallende Verkehrsfläche der alten Landesstraße ./. 0,109 ha)		
Grünfläche gesamt		0,528 ha
für Verkehrszwecke entfallende Grünfläche ./.	0,034 ha	
neu ausgewiesene Grünfläche	0,176 ha	
Gesamtfläche des Bebauungsplanes		**2,845 ha**

6. Eingriff - Ausgleich - Ersatz

Durch den B-Plan wird eine Neuversiegelung im Straßen- und Wegebau von ca. 340 qm vorbereitet.
Gleichzeitig wird eine vorhandene öffentliche Verkehrsfläche von ca. 1.090 qm nicht mehr benötigt und eingezogen.

Im Mischgebiet wird eine überbaubare Fläche von ca. 1,51 ha ausgewiesen. Legt man die Grundstücksgröße zugrunde, ergibt sich bei einer GRZ von 0,6 eine Fläche von ca. 1,25 ha zur Bebauung. Durch Festsetzungen in Text und Plan sind die sich aus städtebaulichen Belangen ergebenden Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen vorgezeichnet.

Zudem wird festgesetzt, daß in erster Linie ein Ausgleich auf dem eigenen Baugrundstück erfolgen sollte.

Da das Vorhaben bekannt und der erwartbare Eingriff insofern absehbare ist, erfolgt die konkretisierte Darstellung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage des Vorhabens:

Flächenbilanz

Bez.d.Maßnahme: - Neubau eines Bildungszentrums des Genossenschaftsverbandes in Baunatal-Altenritte, Bahnhofstraße

Blatt: Kreis-Nr.: Maßnahme-Nr.:

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste		Wertpunkte je m2	Flächenanteil (m2) je Biotop-Nutzungstyp vor Maßnahme	nach Maßnahme	Biotopwert vorher Sp.2 x Sp.3	nachher Sp.2 x Sp.4
Sp. 1		Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
02.100	Gebüsche, Hecken, Säume	36	441 m2	--	15.876	--
02.400	Hecken- Gebüschpflanzung	27	--	2.157 m2	--	58.239
04.110	Einzelbaum	31	(244 m2)	(81St.á 6m2= 486m2)	7.564	15.066
09.150	Feldraine, Wiesenraine	36	2.270 m2	--	81.720	--
10.510	Asphaltflächen	3	1.725 m2	--	5.175	--
10.520-A-	Pflasterflächen (offenporig)	5	--	4.300 m2	--	21.500
10.530	Kies-/Schotterflächen	6	195 m2	243 m2	1.170	1.458
10.540	befestigte und begrünte Flächen	7	--	842 m2	--	5.894
10.610	bewachsene Feldwege	21	212 m2	--	4.452	--
10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	--	579 m2	--	1.737
10.710-A-	Dachfläche mit Regenwassernutzung	6	--	1.662 m2	--	9.972
10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19	--	2.193 m2	--	41.667
10.743	Fassadenbegrünung	13	--	(29 m2)	--	377
11.191	Acker intensiv genutzt	13	16.021 m2	--	208.273	--
11.221	gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	--	352 m2	--	4.928
11.224	Intensivrasen	10	--	1.260 m2	--	12.600
11.225	Extensivrasen	21	--	7.276 m2	--	152.796
Summe/Übertrag			20.864 m2	20.864 m2	324.230	326.234

Biotopwertdifferenz: Summen der Sp. 5 minus Sp. 6 auf letztem Blatt für Gesamtmaßnahme

Biotopwertdifferenz:

- 2004

Kosten der Maßnahme bei Ersatzmaßnahmen

Planung:_____

Grundstückbereitstellung:_____

Technische Baumaßnahme:_____

Biologische Baumaßnahme:_____

Bei Ersatzmaßnahmen:

Sa. _____ DM

Bei Ersatzmaßnahmen DM/Punkt

_____

Das Vorhaben wird auf eigenem Baugrundstück ausgeglichen.
Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Flächen werden im Rahmen einer Ausgleichsplanung noch nicht erfaßt und stehen somit für Eingriffe in benachbarten Bebauungsplänen noch zur Verfügung

Baunatal, im Juli 1993

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

.....

Grenacher, Bürgermeister

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL
Bauamt
i. A.

.....

Zahnwetzer