Bebauungsplan Nr. 98 A „Am obersten Heimbach", 1. Änderung und Neufassung, Stadtteil Großenritte

1. Allgemeine Begründung

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal hat in ihrer Sitzung am 14.07.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 A „Am obersten Heimbach", 1. Änderung und Neufassung, Stadtteil Großenritte, beschlossen.

1.2 Zielsetzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 98 A ist seit dem 26. September 2002 rechtskräftig.
Mit der nun erfolgenden Offenlage soll den veränderten Rahmenbedingungen im Plangebiet Rechnung getragen werden.
Daher fließen in die 1. Änderung und Neufassung des Bebauungsplanes die bisherigen Erfahrungen aus der Bearbeitung von Bauvoranfragen und Bauanträgen. Aus den Genehmigungsverfahren ergeben sich Änderungen aus konkreten Bebauungsentwürfen und auch durch verfeinerte Ziele. Durch die jetzige Planung entsteht daher in Teilbereichen Änderungsbedarf.
Im Folgenden werden die wesentlichen Änderungen aufgelistet und nur zu diesen Stellung genommen. Alle übrigen Teile des Bebauungsplanes Nr. 98 A werden übernommen und behalten ihre Rechtskraft.
Zur besseren Erkennbarkeit der Änderungspunkte werden diese im Bebauungsplan gekennzeichnet. Mit der Kombination der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im beiliegenden Bebauungsplan haben sich für die textlichen Festsetzungen redaktionelle Umstellungen ergeben.

1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB 1998), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzVO),
Hessische Bauordnung (HBO), Bundesnaturschutzgesetz (BNatG),
Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG) in der jeweils gültigen Fassung.

1.5 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1.Änderung und Neufassung entspricht dem des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98 A. Zusätzlich wird der Geltungsbereich um einen 10 m Streifen im Norden, anschließend an die bisherige Grenze erweitert.

Somit wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch eine 10 m nördlich der Wegeparzelle Flurstück 210, Flur 1, Gemarkung Altenritte gedachten Linie bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 87, Flur 1, Gemarkung Altenritte, das Flurstück 48 nördlich des Wirtschaftsweges sowie ein Teilstück der Altenritter Straße

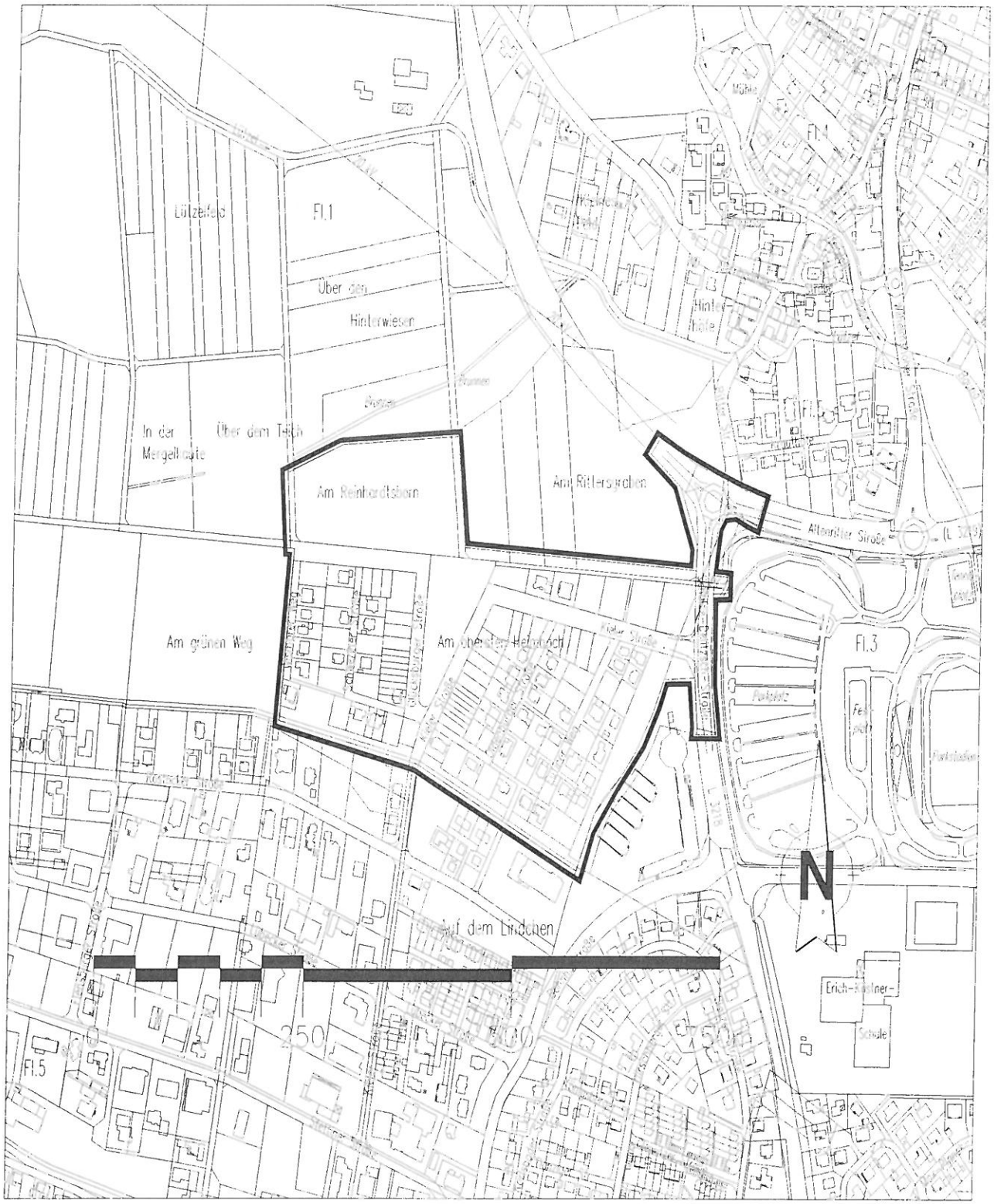
Im Osten: durch das Bildungszentrum der Volks- und Raiffeisenbanken und die L 3218 (Schulze-Delitzsch-Straße)

Im Süden: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 C 'Gewerbegebiet Großenritte'

Im Westen: durch einen Teil des Flurstückes 60/1, ein Teilstück des Wirtschaftsweges Flurstück 88 sowie ein kleines Teilstück des Weges 85/2.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Baunatal im Stadtteil Großenritte, Gemarkung Altenritte, und hat eine Gesamtfläche von ca. 7 ha.

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes (ohne Maßstab)



1.6 Die wesentlichen Veränderungen durch die 1. Änderung und Neufassung

1. Erweiterung um einen 10 m Grünstreifen im Norden

Im Norden soll der zusätzliche 10 m Grünstreifen als Übergang zur ackerbaulich geprägten Landschaft mit Stadtrandqualitäten fungieren. Daher wird hier die Anlage vielfältiger Vegetationsstrukturen im Übergang zur Landschaft angestrebt. Mit der Anlage von Fuß-/Radwegen und der Stadtpromenade wird eine, der Freiraumnutzung förderliche, hohe Durchlässigkeit des Gesamtgebietes erreicht. Baum- und Strauchpflanzungen sichern mittel- bis langfristig die optische Einbindung in die Landschaft und tragen zur Ausbildung einer Stadtrandzone bei. Mit Vorgaben zur Begrenzung der Gebäudehöhen und insbesondere mit gestalterischen Vorgaben wird eine homogene Erscheinung des geplanten Siedlungserweiterungsgebietes angestrebt.

2. Café – Standort am Stadtplatz

Zulassung von Schank- und Speisewirtschaften im WA 5.

Im nördlichen Bereich des Stadtplatzes ist geplant, ein Café zu errichten und zu betreiben. Mit dieser Bebauung wird der Platz auch im Norden eine Einfassung erhalten. Diese Platzwand wird mit den Größenvorgaben max. 2 Geschosse und ein Dachgeschoss als Staffelgeschoss, Firsthöhe 10 m erreicht. Der Anteil von Glasbauteilen an den Fassaden muss im Mittel mindestens 50 % betragen. Auch die Nähe und Erreichbarkeit zum nördlich gelegenen Spielareal bestärkt das Vorhaben, an dieser Stelle ein Café zu errichten.

3. Grundstück für Gemeinbedarf

Im nördlichen Planungsbereich, anschließend an das Café, wird eine Grundstücksfläche im WA 6 als Grundstück für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke bereitgehalten. Die Firsthöhe wird mit 10 m festgelegt. Ebenso gelten die Festsetzungen: max. 2 Geschosse und Dachgeschoss als Staffelgeschoss.

4. Parkplätze am Stadtplatz

Im Hinblick auf den ruhenden Verkehr sind zahlreiche Parkierungsmöglichkeiten im Bereich der Stadtpromenade sowie ergänzend am Stadtplatz und in den Wohnstraßen vorgesehen. Der Stellplatzbedarf des zusätzlichen Baufensters für ein Café (siehe Punkt 2) soll durch 9 zusätzliche Parkplätze im Bereich des Stadtplatzes abgelöst werden.

5. Baulinie – Baugrenze am Stadtplatz

Im Bebauungsplan ist derzeit für den Bereich WA 1 zum Stadtplatz eine Baulinie festgesetzt.
Bei der bisherigen Umsetzung der Bebauung am Stadtplatz wurde festgestellt, dass diese Festsetzung zu strikt ist. Um die gewünschte, im Vorfeld abgestimmte abwechslungsreiche und gestalterisch hochwertige Architektur zu erhalten, wird die Baulinie in eine Baugrenze umgewandelt.

6. Grundstücksteilung nördlicher Bereich – Kieler Straße

Da eine verstärkte Nachfrage nach Grundstücken für eine freistehende Wohnbebauung herrscht, sollen zwei bisher noch nicht bebaute Grundstücke mit je ca. 1850 m² nordwestlich der Kieler Straße in vier Grundstücke mit vermarktbarer Grundstücksgröße geschnitten werden. Daher verschiebt sich der westlich der betroffenen Grundstücke liegende Fuß/Radweg zwischen die neu aufgeteilten Grundstücke, d.h. er beginnt nördlich des geplanten Erschließungsstiches. Im Weiteren wird in diesem Gebiet MI 2 die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 auf 0,5 gesenkt und die Geschossgröße auf II + D als Staffelgeschoss mit einer Höhe von 10 m festgesetzt, um so genannte „Wohntürme" zu verhindern.

7. Zulässigkeit höherer Drempel

Bei bestimmten Hausformen z.B. Pultdachhäusern, Häusern mit versetztem Satteldach etc. sind ausnahmsweise auch höhere Drempel zulässig, sofern die Gesamtgestaltung dem Gebäude gerecht wird und sich in die städtebauliche Situation einfügt.

8. Carports

Offene Garagen (Carports) müssen mit dem auskragenden Dach mindestens 1 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt bleiben. Sie können zwischen Straße und Baugrenze errichtet werden, wenn die brandschutztechnischen Erfordernisse berücksichtigt werden, ein Abstand der Stützen von mindestens 2 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt ist und eine intensive Begrünung des Carports mit standortgerechten Rankpflanzen erfolgt.

9. Nebenanlagen

Laut BauNVO § 19 (4) kann die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen von 30 % auf 50 % für nicht unterkellerte Gebäude zugelassen werden. Eine Unterkellerung der Gebäude ist wegen des zum Teil hoch anstehenden Grundwassers nur mit erheblichen Mehrkosten herstellbar.

10. Versenkbare Container – Standort südlicher Stadtplatzrand

Zur Entsorgung von Wertstoffabfällen werden aus gestalterischen Gründen versenkbare Wertstoffsammelcontainer geplant. Sie sollen im Wesentlichen den Bedarf des Baugebietes abdecken und sind entsprechend dimensioniert. Die Lage am südlichen Ende des Stadtplatzes gewährt eine möglichst geringe Belastung der Anwohner.

11. ÖPNV-Haltestellen

Im südlichen Teil des Stadtplatzes – Kieler Straße befindet sich der Haltepunkt des Nordhessischen VerkehrsVerbundes (NVV) als Ausstieg. Im Bereich Kieler Straße Ecke Glücksburger Straße wird ein Haltepunkt als Einstieg mit Wartehalle geplant. Die Haltepunkte werden durch die Buslinie 61 bedient. Dadurch ist die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz sichergestellt.
Im Übrigen erfolgt die weitere Erschließung des Plangebietes über die in ca. 200 m Entfernung gelegene Haltestelle „Baunatal-Großenritte, Schulungszentrum", an der über die Buslinien 54, 61 und 62 u. a. Verbindungen in das Ortsteilzentrum Großenritte und das Stadtzentrum Baunatal sowie an das Tram-Netz der Stadt Kassel bestehen.

12. Anpassung an den Bestand

Im Geltungsbereich erfolgt eine Anpassung von Baugrenzen und Verkehrsflächen an die tatsächlichen Gegebenheiten.

13. Hinweise:

a) Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Gestaltungssatzung für bestimmte Neubaugebiete in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

b) Bei der Gestaltung und Bemessung der Stellplatzanlagen ist die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung)" in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

14. Pflanzliste

Zur schnelleren Einsichtnahme wird die Pflanzliste unter Punkt 10.6 der textlichen und planzeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen

Straucharten

Amelanchier candensis	Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii (+)	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laev./mono.	Rot-/ Weißdorn
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume

Apfel, Birne, Mirabelle, Quitte, Kirsche, Zwetsche
in alten, robusten Sorten, Hochstammqualität

Schling- und Rankpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis vitalba (Sorten)	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Einzelbäume großkronig

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Für Heckeneinfriedungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare (+)	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Heister

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

sowie die unter Einzelbäume aufgeführten Arten

Die mit (+) gekennzeichneten Arten dürfen nicht am Rand zur freien Landschaft verwendet werden.

2. Grünordnung

Die Änderungsbereiche ‚Stadtplatz', Fuß- und Radweg sowie Baugrundstücke ‚MI 2' bleiben im Rahmen der ursprünglichen grünordnerischen Festsetzungen:

Der Stadtplatz wird weiterhin zu mindestens 40 % als Vegetationsfläche angelegt und zu mindestens 70 % wasserdurchlässig befestigt werden. Die Zahl der zu pflanzenden großkronigen Laubbäume wird in jedem Fall mindestens 1 Baum/ 400 qm sein.

Der Fuß- und Radweg wird um ca. 40 m in östliche Richtung verlegt und ca. 45 qm größer.

Die Baugrundstücke im MI 2 erhalten zwar ein größeres Baufenster als vorher, um die Grundstücke teilen zu können. Faktisch wird jedoch die maximale Überbaubarkeit um 10 qm reduziert.

Am nördlichen Rand des Baugebietes wird zur besseren Einbindung der Bebauung in die Landschaft nun anstelle einer Ackerfläche ein 10 m breiter und 277 m langer Grünstreifen vorgesehen. Dieser soll abwechslungsreich mit einem hohen Anteil an Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden.

Bewertung:

Die oben genannten Änderungspunkte werden sich im Rahmen der ursprünglichen grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 A bewegen.
Der geplante Grünstreifen im Norden wird auf einer Fläche von 2.770 qm eine deutliche gestalterische und landschaftspflegerische Aufwertung des Baugebietes bewirken.
Somit ist insgesamt durch die 1. Änderung und Neufassung von einer Überkompensation auszugehen, die als Guthaben für den zweiten Bauabschnitt angenommen werden kann.

Biotopwertbilanz

Bebauungsplan Nr. 98 A "Am obersten Heimbach", 1. Änderung und Neufassung

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je qm	Flächenanteil (qm) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert vorher	nachher
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	Sp.2xSp.3	Sp.2xSp.4
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp.6
Ortsrandbegrünung					
11.191 Acker intensiv genutzt	13	2.770	0	36.010	0
02.500 Gebüschpflanzung	23	0	2.770	0	63.710
Stadtplatz					
11.221 öff. Grünanlage	14	7.726	6.937	108.164	97.118
10.715 Cafégebäude	6	0	169	0	1.014
10.530 Freifläche um Café	6	0	508	0	3.048
10.530 Parkplätze	6	0	112	0	672
Fuß- und Radweg					
10.510 Asphaltdecke	3	125	169	375	507
Baugrundstücke MI 2					
10.715 überbaubare Grundstücke	6	927	915	5.562	5.490
11.221 Hausgärten	14	2.780	2.748	38.920	38.472
Summe:		14.328	14.328	144.549	166.069

Biotopwertdifferenz:
Summe Sp. 5 minus Sp. 6 für Gesamtmaßnahme

Biotopwertdifferenz:
-21.520

Baunatal, den 28. MÄR. 2006

Der Magistrat der Stadt Baunatal

Manfred Schaub
Bürgermeister

STADT BAUNATAL · LANDKREIS KASSEL