Stadt Baunatal

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 64 "Im dürren Dache/ Am Kaulbaum", Stadtteil Kirchbauna

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Landesentwicklungsplan weist die Stadt Baunatal als Mittelzentrum im Verdichtungsgebiet Kassel aus. Weiterhin liegt Baunatal im Schnittpunkt der Entwicklungsbänder zweiter Ordnung Kassel-Fritzlar und Melsungen-Kassel und dem Entwicklungsband dritter Ordnung Wolfhagen-Baunatal.

Ein regionaler Raumordnungsplan liegt vor. In diesem Gebiet war die Zielsetzung des Flächennutzungsplanes, ein Gewerbegebiet zu erschließen, nicht aufgenommen. Im Abweichungsverfahren hat der Hessische Ministerpräsident mit Erlaß vom 26. November 1984 einer Abweichung vom regionalen Raumordnungsplan zugestimmt.

Im Entwurf des kommunalen Entwicklungsplanes, der durch den Zweckverband Raum Kassel erstellt wird, ist das Gebiet als unbebaute Gewerbefläche ausgewiesen. Dem Gebiet wurde eine Prioritätenstufe 1 für eine Bebauung zugestanden.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbeflächen ausgewiesen.

Ein Landschaftsplan für dieses Gebiet wurde erarbeitet.

1.2 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Fläche zwischen der Wolfburger Straße im Norden, der Fehrenberger Straße im Osten, den Baunawiesen, der Bauna und der Schützenstraße im Süden und der Frankfurter Straße, ehemals B 3 jetzt A 49, im Westen.

1.3 Planungsziele und allgemeine Inhalte

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den vorhandenen Gewerbebetrieben genügend Erweiterungsmöglichkeiten für eine wirtschaftliche Nutzung zu geben und Kleinbetrieben Flächen für eine mögliche Nutzung zur Verfügung zu stellen.

Außerdem ist beabsichtigt, die Flächen südlich des Gewerbegebietes zu ordnen.

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

2.1 Sicherung des Vorkaufsrechts

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich, da ein Teil der Grundstücke bebaut ist und die verbleibenden Restflächen sich überwiegend im Eigentum der Stadt befinden.

3. Landschaftsplan

Zusatz gem. Stadtverordnetenbeschluß vom 8. Februar 1988

Die Grenzpflanzung der Baugrundstücke und die Rahmenpflanzung des gesamten Gewerbegebietes sind von der Stadt Baunatal sofort nach Rechtskräftigwerden des Bebauungsplanes (folgende Vegetationsperiode) durchzuführen und beim Grundstücksverkauf als Bindung mit einzubeziehen.

3.1 Räumliche Lage und Beschaffenheit

Das Gebiet ist Teil des Kasseler Beckens, und zwar des südwestlichen Bereiches, der vor allem durch tiefgründigen Lehm und Lößlehm geprägt wird.

Das Klima dieser Senke ist mild; die mittlere Jahrestemperatur beträgt ca. 8°. Die Beckenlage bedingt im Sommer häufig Schwüle, im Winter Kaltluftansammlungen und Nebelbildung.

Das Plangebiet ist Teil der östlich von Baunatal angesiedelten Industrie- und Gewerbekomplexe, die durch die Trasse der A 49 in Südwest/Nordost Richtung geteilt werden. Es liegt östlich der A 49, die hier den Bachlauf der Bauna mit einem Damm überquert.

3.2 Derzeitige Nutzung

Die vorhandene Bebauung entspricht teilweise einem Mischgebiet und einem Gewerbegebiet und liegt überwiegend im mittleren Teil des Bebauungsplanes.

In den südöstlichen Flächen zwischen den Wohnungen und dem Erholungsgebiet der Bauna ligen die Anlagen der Kläranlage am Ufer der Bauna.

Ein Teil des Bebauungsplanes sind Waldflächen und Flächen für eine Schießanlage.

3.3 Geplante Maßnahmen

Durch die schon jetzt vorhandene sehr starke Versiegelung der Oberfläche tauchen einige Konfliktpunkte auf, die durch entsprechende Maßnahmen verändert werden müssen.

Da ist zum einen die Lage des Gebietes in der Wasserschutzzone 3 und zum anderen die Lage innerhalb der Smoggrenze 1/Kassel. Außerdem besteht ein ungehinderter Anschluß an das Belastungsgebiet 4/Kassel nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz und ein naturräumlicher und infrastruktureller Zusammehang zum Erholungsgebiet "Unteres Baunatal".

Aufgrund der Topographie der vorhandenen Bebauung, technischer Einrichtungen und Erdschüttungen ist der Luftaustausch problematisch.

Planungsziel ist daher eine grundsätzlich mögliche Weiterentwicklung einer gewerblichen Nutzung mit Rücksicht auf die Entwicklung des Gebietes als integrierter Lebensraum als Teil der Landschaft.

Die im Landschaftsplan erarbeiteten grünordnerischen Belange bezüglich der Bepflanzung der Straßen und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen werden im wesentlichen übernommen. Lediglich die Ausweisung von Grabeländern am Osthang des Autobahndammes kann unseres Erachtens nicht erfolgen.

Auch muß dem Vorschlag zum Ausbau der Erschließungsstraßen in einer Breite von 17 m aus verschiedenen Gründen entgegengetreten werden. Hier ist noch eine Abwägung auch aus wasserrechtlicher Sicht erforderlich.

4. Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

4.1	Verkehrsflächen ca.	855 000,-- DM
4.2	Ver- und Entsorgungsanlagen ca.	570 000,-- DM
4.3	Gesamte Erschließungskosten ca.	1 435 000,-- DM

5. Städtebauliche Werte

5.1	Gesamtfläche des Geltungsbereiches ca.	20,723 ha
	davon sind:	
	- Gewerbegebiet	9,805 ha
	- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	2,530 ha
	- Grünflächen	2,497 ha
	- landwirtschaftliche Flächen	3,456 ha
5.2	Das Bruttobaugebiet beträgt	12,302 ha
5.3	Erschließungsflächen im Bruttobaugebiet	
	5.3.1 Straßen	
	1240 m mit unterschiedlichen Breiten = 13 640 m²	1,364 ha
	5.3.2 Grünflächen	2,497 ha
	Erschließungsflächen insgesamt=	3,861 ha

Die Erschließungsfläche beträgt ca. 30 % des Bruttobaugebietes

5.4	Das Nettobauland beträgt	8,441 ha

Aufgestellt:

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

.....

Grenacher, Bürgermeister

Bearbeitet:

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL
Stadtplanung

.....

Schmook, Stadtbaurat

STADT BAUNATAL 8 LANDKREIS KASSEL