Begründung

Bauleitplanung der Stadt Baunatal

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Baunsberg“, 4. Änderung, Teil C

„AKAZIENALLEE“

Änderung nach § 13a BauGB
eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Abbildung 1: 3D Ansicht des geplanten Baugebietes aus südlicher Richtung

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	**Planungsanlass**	**3**
2	**Lage und räumlicher Geltungsbereich**	**3**
2.1	Plangebiet und angrenzende Nutzungen	3
3	**Rechtsgrundlagen/Planerische Vorgaben/Übergeordnete Planungen**	**4**
3.1	Bebauungsplanverfahren	5
3.1.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung	5
3.1.2	Aufstellungsbeschluss	5
3.2	Umweltprüfung/Umweltbericht	5
4	**Das Planungskonzept**	**5**
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1	Maß der baulichen Nutzung WA I	7
4.2.2	Maß der baulichen Nutzung WA II	7
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung WA III	8
4.2.4	Maß der baulichen Nutzung WA IV	10
4.2.5	Tiefgaragen	10
4.2.6	Dachgestaltung	10
4.2.7	Fassadengestaltung	10
4.2.8	Nebenanlagen, Garagen, Carport und Nebengebäude	11
4.2.9	Einfriedungen	11
4.2.10	Müllbehälterstandorte	11
4.2.11	Grundstücksfreiflächen – Befestigte Oberflächen	11
4.2.12	Mobilfunkanlagen	12
4.2.13	Grünordnung	12
4.3	Erneuerbare Energien	12
4.4	Einsatz von Brennstoffen	13
4.5	Öffentliche Verkehrsflächen – Erschließung	13
4.5.1	Motorisierter Individualverkehr	13
4.5.2	Fuß- und Radwegeverkehr	14
4.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	14
4.6	Öffentliche Grünflächen	14
4.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
4.7.1	Anpflanzung von Bäumen	14
4.7.2	Pflanzliste	15
4.7.3	Regenrückhaltebecken	16
4.8	Umgang mit Oberflächenwasser	16
4.9	Bodendenkmäler	16
4.10	Ver- und Entsorgung	16
4.10.1	Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	16
4.10.2	Abwasserableitung und Abwasserreinigung	17
4.10.3	Niederschlagswasser/Regenrückhaltung	17
4.10.4	Abfallbeseitigung	17
4.10.5	Energieversorgung	17
5	**Flächenbilanzierung/Ausgleich und Ersatz**	**17**
5.1	Flächenbilanzierung/Städtebauliche Werte	17
5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zur Kompensation (Ausgleich und Ersatz)	21

Satzungen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung) und die Gestaltungssatzung für bestimmte Neubaugebiete der Stadt Baunatal in der jeweils gültigen Fassung.

Bebauungsplan
Das neu beplante Areal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Baunsberg" und bildet den Teil C „Akazienallee". Die Art der baulichen Nutzung ist darin für das Planungsgebiet als „Allgemeines Wohngebiet WA" festgesetzt.
Der am 20.02.1989 erstellte Aufstellungsbeschluss wird durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Baunsberg", 4. Änderung, Teil C „Akazienallee" ergänzt.

Flächennutzungsplan
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) als „Wohnbaufläche" ausgewiesen.

Landschaftsplan
Laut des Landschaftsplanes des Zweckverbandes Raum Kassel ist der Geltungsbereich als Ackerfläche und als Funktionsfläche für das Klima ausgewiesen.

Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet
Schutzgebietsverordnung
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 – äußere Zone – des mit Datum vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle „TB Wilhelmshöhe 3" Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel zu Gunsten der Thermalsolebad Kassel GmbH, Kassel.

Schutzgebiete und Objekte lt. HENatG
Laut der artenschutzrechtlichen Einschätzung von Dipl.-Biol. Torsten Cloos vom 22.07.2014 kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 7 BNatSchG für alle geprüften Arten/Artengruppen (Arten der FFH- und der der Vogelschutzrichtlinie) ausgeschlossen werden.

Gesetzlich geschützte Biotope lt. § 31 HENatG
Laut Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Der Bereich ist als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Sonstige Schutzobjekte
Andere Schutzobjekte (z. B. Kultur- und Bodendenkmale) sind nicht bekannt.

Gemäß den Regelungen für die Stadterhaltung, den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 9 (6) BauGB muss bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) das Landesamt für Denkmalpflege in Marburg unverzüglich verständigt werden.

3.1 Bebauungsplanverfahren

Bestandteile des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan besteht aus Planteil und textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigefügt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB.

3.1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die im § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt weit weniger als 20.000 m² (Schwellenwert).
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die

Speziell für diese Zielgruppe der älteren Bevölkerung soll bezahlbarer, barrierefreier Wohnraum entstehen. Die bauliche Mindesthöhe von 3 Geschossen mit Staffelgeschoss im Planungsgebiet ist durch den Bedarf an Aufzügen in den Wohngebäuden gerechtfertigt. Die Anbindung an die Buslinie 60 durch die Haltestellen „Friedrich-Ebert-Schule" und „Akazienallee" Richtung Baunataler Innenstadt ermöglicht es auch der älteren Bevölkerung, mobil zu bleiben und alle Gesundheits- und Versorgungseinrichtungen im Stadtgebiet zu erreichen.

Die Stadt Baunatal beabsichtigt, im neu entstehenden Quartier „Akazienallee" außerdem das Angebot an familienfreundlichem Wohnraum weiterzuentwickeln. In diesem Zuge sollen Mietwohnungen für junge Familien entstehen. Der geplante Geschosswohnungsbau ist durch eine aufgelockerte Bauweise geprägt und fügt sich in die umliegende vorhandene Wohnbebauung ein.
Das grüne Umfeld und die direkte Nähe zur Grundschule und zur Kindertagesstätte Birkenallee machen das Quartier für junge Familien besonders attraktiv.

Das Planungskonzept sieht vor, das Quartier als allgemeines Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau in einer aufgelockerten Bauweise zu entwickeln. Wichtig ist dabei, dass die Blickbeziehungen zum Wald durch die Bebauung nicht gravierend beeinträchtigt werden. Daher ist die Gebäudehöhe auf 3 Geschosse mit Staffelgeschoss begrenzt, lediglich auf den beiden Grundstücken direkt am Waldrand sind 4 Geschosse mit Staffelgeschoss zulässig, um einer übermäßigen Verschattung der Wohnungen, bedingt durch die Höhe des Waldes (ca. 25 m), entgegenzuwirken (siehe Karte „Verschattung"). Die Ecksituation im Süden des Planungsgebietes soll ein unverwechselbares Gesicht erhalten und daher durch große Balkone besonders betont werden. Es wird für diese Ecksituation eine Sonderregelung getroffen, wodurch 5 Geschosse zulässig sind, ein zusätzliches Staffelgeschoss jedoch unzulässig ist.

Barrierefreiheit
Vor dem Hintergrund der fortschreitenden demografischen Veränderungen sind die Bedürfnisse der Senioren – auch im Hinblick auf die Ausführungen zum Planungskonzept – besonders zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund werden alle zu errichtenden Gebäude barrierefrei gestellt, das heißt, alle Ebenen eines Gebäudes müssen stufen- und schwellenlos zugänglich sein.
Barrierefreies Bauen bedeutet, dass Wohnungen und Gebäude so zu planen und zu bauen sind, dass sie von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne jegliche Einschränkung genutzt werden können (nach § 4 BGG Behindertengleichstellungsgesetz [1]). Alle Wohngebäude im Planungsgebiet weisen mindestens 3 Geschosse auf und werden daher mit Aufzügen ausgestattet.
Außerdem ist ein Mindestanteil von 20 % der Wohnungen mit besonderer Barrierefreiheit (uneingeschränkte Nutzbarkeit) nach DIN 18040-2 (**R**) herzustellen, um auch den Ansprüchen des Bewegungsraumes eines Rollstuhlfahrers zu entsprechen.
Die öffentlichen Freiräume, wie Straßen, Gehwege, Plätze und Grünanlagen, werden barrierearm gestaltet.

4.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet
Das gesamte Plangebiet soll analog der Ausführungen zur Begründung der Planungsabsicht und zum Planungskonzept als Allgemeines Wohngebiet ausgebildet werden. Dem Quartier soll ein eigenes Profil zukommen, welches den Ansprüchen möglichst vieler Nutzergruppen gerecht wird und überwiegend Wohnflächen anbietet. Der gesamte Geltungsbereich wird in vier Bereiche mit der Gebietsfestsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA I bis WA IV) gegliedert.

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind Mobilfunkanlagen.

Die Bezugshöhe für First- und Sockelhöhe wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau). Bei Eckgrundstücken bemessen sich First- und Sockelhöhe durch das Mittel beider Straßen.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung WA III

Das Allgemeine Wohngebiet WA III umfasst die beiden Grundstücke im Nordosten, die an den Grünzug angrenzen und jene Grundstücke, die sich innerhalb der Erschließungsschleife befinden. Für diese Bereiche ist eine 3-geschossige offene Bauweise mit Staffelgeschoss vorgesehen. Die Blickbeziehung zum Wald darf durch die Gebäude nicht abgeriegelt werden.

Grundflächenzahl WA III
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf **GRZ 0,3** festgesetzt.

Geschossflächenzahl WA III
Die Geschossflächenzahl (GRZ) wird auf **GFZ 0,9** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse maximal III + Staffelgeschoss (zwingend)

Im WA III ist die offene Bauweise festgesetzt.

Gebäudehöhen WA III
Die maximale bauliche Höhe wird mit 12,00 m begrenzt.
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante Dachfläche.

Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf maximal 1,00 m betragen. Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist eine maximale Sockelhöhe von 1,40 m zulässig.

Die Bezugshöhe für First- und Sockelhöhe wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau). Bei Eckgrundstücken bemessen sich First- und Sockelhöhe durch das Mittel beider Straßen.

4.2.4 Maß der baulichen Nutzung WA IV

Das Allgemeine Wohngebiet WA IV befindet sich an der südöstlichen Spitze des Geltungsbereiches. Um die Ecksituation zu betonen und ihr ein unverwechselbares Gesicht zu geben, ist für das Eckgebäude eine 5-geschossige Bauweise vorgesehen. Ein Staffelgeschoss ist hier unzulässig.
Die sich anschließenden Flügelgebäude in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung sind mit einer 3-geschossigen Bauweise mit Staffelgeschoss geplant.

Grundflächenzahl WA IV
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf **GRZ 0,3** festgesetzt.

Geschossflächenzahl WA IV
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf **GFZ 1,1** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse maximal V an der südlichen Ecksituation; ein Staffelgeschoss ist unzulässig.
Zahl der Vollgeschosse maximal III mit Staffelgeschossen (zwingend) bei den Flügelgebäuden

Im WA IV ist die offene Bauweise festgesetzt.

Gebäudehöhen WA IV
Die maximale bauliche Höhe wird an der südlichen Ecke mit 15 m begrenzt.
Die maximale bauliche Höhe wird bei den Flügelgebäuden mit 12 m begrenzt.
Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante Dachfläche.

Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf maximal 1,00 m betragen. Bei der Errichtung von Tiefgaragen ist eine maximale Sockelhöhe von 1,40 m zulässig.

Die Bezugshöhe für First- und Sockelhöhe wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau). Bei Eckgrundstücken bemessen sich First- und Sockelhöhe durch das Mittel beider Straßen.

4.2.5 Tiefgaragen

Die Errichtung von Tiefgaragen ist grundsätzlich möglich und zulässig.
Dabei darf die Baugrenze um bis zu 5 m überschritten werden. Die über die Baugrenze tretenden Flächen der Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der GRZ I unberücksichtigt, die Anrechnung erfolgt bei der GRZ II.
Bei der Errichtung von Tiefgaragen darf die Sockelhöhe 1,40 m betragen.

4.2.6 Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer (Dachneigung – 5°) zulässig.
Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht einem benachbarten Gebäudeteil als nutzbare Freifläche zugeordnet sind.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig und gestalterisch in die Gesamtanlage zu integrieren.
Die Substratschicht hat mindestens eine Stärke von 5 cm zu betragen.
Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundflächen angerechnet.

4.2.7 Fassadengestaltung

Fassaden sind zu verputzen und weiß oder in hellen Farbtönen – weiß, grau, beige - zu streichen.
Das Staffelgeschoss muss sich an allen Seiten der Fassade gestalterisch und materiell von den anderen Geschossen absetzen und farblich zurücktreten.
Es ist erwünscht, Außenwandflächen baulicher Anlagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.

4.2.12 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen als Unterart gewerblicher Nutzung sind aufgrund der Lage im Wohngebiet und der Benachbarung von bestehenden Wohngebieten unzulässig.

4.2.13 Grünordnung

Sowohl im WA I, als auch im Grünstreifen im Nordosten des Plangebietes sollen die vorhandenen Bäume erhalten werden. Dazu zählen vor allem 2 alte Weiden, welche sich im östlichen Ende des Geltungsbereiches befinden, in dem das Regenrückhaltebecken geplant ist.

Freiflächen/private Grünflächen

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Grünflächen sollen eine ca. 20%ige Baum- und Strauchpflanzung aufweisen. Der vorhandene Gehölzbestand wird angerechnet, mindestens ist jedoch 1 Baum pro 500 m² Grundstückfläche zu pflanzen (ein Baum entspricht dabei 20 m², ein Strauch entspricht 5 m²).
Bei den Anpflanzungen ist die Pflanzliste zu mindestens 80 % anzuwenden.

Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen

Straßenbäume sind als Hochstämme 3xv. mit einem Stammumfang von mindestens StU 18/20 zu pflanzen. Die Standorte der zu pflanzenden Gehölze sind in ihrer Lage (entwurfsabhängig) veränderbar.

Gestaltung von Stellplatzflächen

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal werden pro WE 1,5 Stellplätze gefordert. 1,0 Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zu errichten, 0,5 Stellplätze sind abzulösen. Dies gilt nicht für WA I. Die Zufahrt zu den Stellplätzen auf dem Baugrundstück darf nicht über öffentliche Stellplätze erfolgen.
Ansonsten ist die Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal zu beachten. Auf je 4 oberirdische Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
Fahrradstellplätze sind in der Nähe des Haupteinganges anzulegen.

Begrünung von Fassaden

Es ist erwünscht, Außenwandflächen baulicher Anlagen mit Kletterpflanzen zu begrünen.
Die Begrünung erfüllt folgende Funktionen:

- Trägt durch temperaturausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung zur Verbesserung und Stabilisierung des Mesoklimas und der lufthygienischen Verhältnisse bei
- Reinigt Niederschlagswasser durch Filterwirkung
- Verbessert das Kleinklima und schützt die Fassaden vor Witterungsschäden
- Bewirkt durch ihr Wärmedämmungsvermögen und die Feuchtigkeitsregulierung eine Energieeinsparung

Eine Fassadenbegrünung ist darüber hinaus als positives gestalterisches Element anzusehen, da es im besiedelten Bereich einen wichtigen Lebensraum für Tiere (Insekten, Vögel) bietet.

Dachbegrünung

Sofern die Flachdächer nicht einem benachbarten Gebäudeteil als nutzbare Freifläche zugeordnet sind, sind sie extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung muss fachgerecht angelegt und unterhalten werden. Es ist jeweils ein mindestens 5 cm hohes, kulturfähiges Substrat aufzubringen, sodass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden, Kräutern und Gräsern möglich ist.
Die extensive Dachbegrünung wird aus lokalklimatischen und stadtökologischen Gründen festgesetzt. Sie verlängert die Lebensdauer der Flachdächer und hat zusätzlich eine wärmedämmende Wirkung. Außerdem kann sie weiteren Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten bilden.
Darüber hinaus puffert sie den Abfluss von Niederschlagswasser, sodass sie in der Lage ist, Hochwasserspitzen durch ihre Verzögerungswirkung abzumildern.

4.3 Erneuerbare Energien

Die Stadt Baunatal verfolgt bereits auf der Ebene der Bauleitplanung das Ziel, durch geeignete planungsrechtliche Vorgaben eine klimaeffiziente und ökologische Siedlungsentwicklung zu betreiben. Im Rahmen der vorliegenden Planung zur Entwicklung des Areals stehen die Neubauten mit ihrem Bedarf an Strom und Wärme als energetischer Hauptabnehmer im Fokus klimarelevanter Überlegungen. Hierzu besteht ein weithin anerkannter politischer und wissenschaftlicher Konsens,

Die Anwohnerstraße bildet eine Schleife, die an beiden Enden in die Akazienallee mündet. Im Nordosten des Geltungsbereiches entsteht ein öffentlicher Parkplatz angrenzend an den vorhandenen Parkplatz Akazienallee 1. Weitere öffentliche Parkplätze werden als Senkrechtaufstellung jeweils an der zum zentralen Spielplatz hin gerichteten Straßenseite bereitgestellt.
Der Straßenraum im nordöstlichen Bereich der Anwohnerstraße gliedert sich in eine 5,20 m breite Fahrbahn, an die sich auf der südlichen Seite ein 5 m breiter Parkstreifen mit Senkrechtaufstellung anschließt. Auf beiden Seiten am Straßenrand befindet sich jeweils ein 1,50 m breiter Gehweg. An der westlichen Seite der Anwohnerstraße befindet sich im Bestand ein einseitiger, 2,00 m breiter Gehweg hinter dem Parkstreifen.
Der Bereich der Akazienallee, der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes miteingeschlossen wird, soll in Längsparkstreifen gegliedert werden, die der öffentlichen Nutzung dienen. Jeweils 2 Parkplätze werden von einem großkronigen Baum laut Pflanzliste abgetrennt. An der Grundstücksseite, entlang der Akazienallee, verläuft ein 2,00 m breiter Fußweg.

4.5.2 Fuß- und Radverkehr

Der Geltungsbereich hat Anschluss an das städtische Rad- und Fußwegenetz.
Die beiden Fußwege in nördlicher Richtung zum Wald hin bleiben bestehen und haben somit Anschluss an den Fuß- und Radweg, welcher direkt am Baunsberg entlang führt.

An der Akazienallee, entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, verläuft ein Fußweg, der das Wohngebiet mit der Innenstadt verbindet.

Des Weiteren ist ein Fußweg geplant, der den mittig gelegenen öffentlichen Spielplatz mit den parallel zur Akazienallee verlaufenden Fußwegen verbinden soll.

4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine direkte Anbindung des Plangebietes durch den ÖPNV ist mit der Buslinie „60" gegeben. Die entsprechenden Haltestellen „Friedrich-Ebert-Schule" und „Akazienallee" befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet.
Mit der Buslinie ist zum einen die Tramhaltestelle „Baunsberg", von der aus die Straßenbahnen Linie „5" und „7" sowohl Richtung Baunataler Innenstadt, als auch Richtung Kassel fahren, zu erreichen. Zum anderen fährt die Buslinie „60" auch den Busbahnhof „Stadtmitte" im Süden der Baunataler Innenstadt an.

4.6 Öffentliche Grünflächen

Im Nordosten des Plangebietes erstreckt sich ein etwa 35 m breiter Grünstreifen, der öffentlich genutzt werden kann. Dieser beinhaltet neben einem Bolzplatz auch einen Basketballplatz. Dieser gewachsene Treffpunkt soll aus Gründen der Lärmbelästigung vom südlichen Ende des Grünstreifens an den Waldrand im Norden verlegt werden. Am südlichen Ende ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken geplant.

Mittig im Plangebiet soll ein öffentlich zugänglicher Spielplatz für Kleinkinder entstehen, der fußläufig zu erreichen ist.

Die öffentlichen Grünflächen sollen, soweit es vom Flächenangebot möglich ist, mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste bepflanzt werden.

4.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft

4.7.1 Anpflanzung von Bäumen

Durch Pflanzungen auf den privaten und öffentlichen Flächen soll eine homogene Durchgrünung des Areals erreicht werden. Das naturräumlich geprägte Plangebiet in direkter Nähe zum Wald soll auch im Straßenraum durch Baumscheiben zwischen den Parkplätzen begrünt werden.

4.7.2 Pflanzliste

Die Festsetzung einer verbindlichen Pflanzliste beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und weitestgehend einheimischen Arten. Dadurch sollen eine hohe ökologische Wertigkeit und Alterungsfähigkeit der vorgesehenen Gehölzflächen erreicht werden.

4.7.3 Regenrückhaltebecken

Am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches wird ein Regenrückhaltebacken in naturnaher Bauweise mit einer Größe von ungefähr 100 m³ errichtet. Der vorhandene Gehölzbestand, darunter 2 alte Weiden, soll dabei erhalten werden. Da die Gehölzbestände im Südosten aus vogelkundlicher Sicht als Brutraum zu bewerten sind, müssen Eingriffe in Form von Gehölzrückschnitten in diesem Bereich außerhalb der Brutzeit – also im Winterhalbjahr – erfolgen.

4.8 Umgang mit Oberflächenwasser

Niederschlagswasserrückhaltung bzw. –nutzung (§ 81 HBO)
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst weitgehend auf den Grundstücken zurückzuhalten:
Sofern die Dachflächen nicht einem benachbarten Gebäudeteil als nutzbare Freifläche zugeordnet sind, sind sie zwingend extensiv zu begrünen. Hierdurch wird eine maßgebliche Niederschlagswasserrückhaltung erreicht. Für nicht begrünte Dächer kann das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken über ein separates Leitungsnetz in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für die Gartenbewässerung verwendet werden. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 0,03 cbm je qm Dachfläche betragen. Alle Entnahmestellen, die mit Dachablaufwasser gespeist werden, sind mit den Worten „Kein Trinkwasser" schriftlich oder bildlich mit dem Verbotszeichen zu kennzeichnen (DIN 1988 Teil 2 Abs. 3.3.2). Die Überläufe der Zisternen sind an den Oberflächenkanal anzuschließen. Punktförmige Einleitungen (z. B. Schachtversickerung) sind unzulässig. Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

4.9 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, Ketzerbach 10, in Marburg zu melden. Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
Die Anzeigepflicht gem. § 20 DSchG ist im Bauschein aufzunehmen.

4.10 Ver- und Entsorgung

4.10.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes „Akazienallee" kann über das Ortsnetz Altenbauna sichergestellt werden. Der Wasserbedarf für die Stadt Baunatal wird durch die Eigenwasserförderung sowie durch Fremdbezug vom Wasserverband Fritzlar-Homberg gedeckt.

Die Dimension der Trinkwasserleitung wird im Rahmen der Entwurfspläne ermittelt.

Der Wasserversorger prüft, dass die in den technischen Richtlinien enthaltenen Anforderungen eingehalten werden.

Der Erschließungsumfang an Wasserversorgungsmaßnahmen wird innerhalb eines Ausführungsplanes dargestellt. Die wassertechnische Erschließung des betroffenen Baugebiets ist entsprechend der Vorgaben des HWG in eigener Verantwortung des Wasserwerkbetreibers vorzunehmen. Die Einhaltung der bei der Erstellung der Leitungen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ist zu beachten.

Hinweise zur Sicherstellung des Brandschutzes: Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW-W 400, Teil 1 zu planen. Auf die technische Richtlinie DVGW-W 405 wird verwiesen.
Einzelheiten über Art, Ausführung und Anordnung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sowie über die Verkehrsflächen sind mit der örtlich zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Grünflächen öffentlich	-	ca. 6.210 m²
Regenrückhaltebecken	-	ca. 1.000 m²

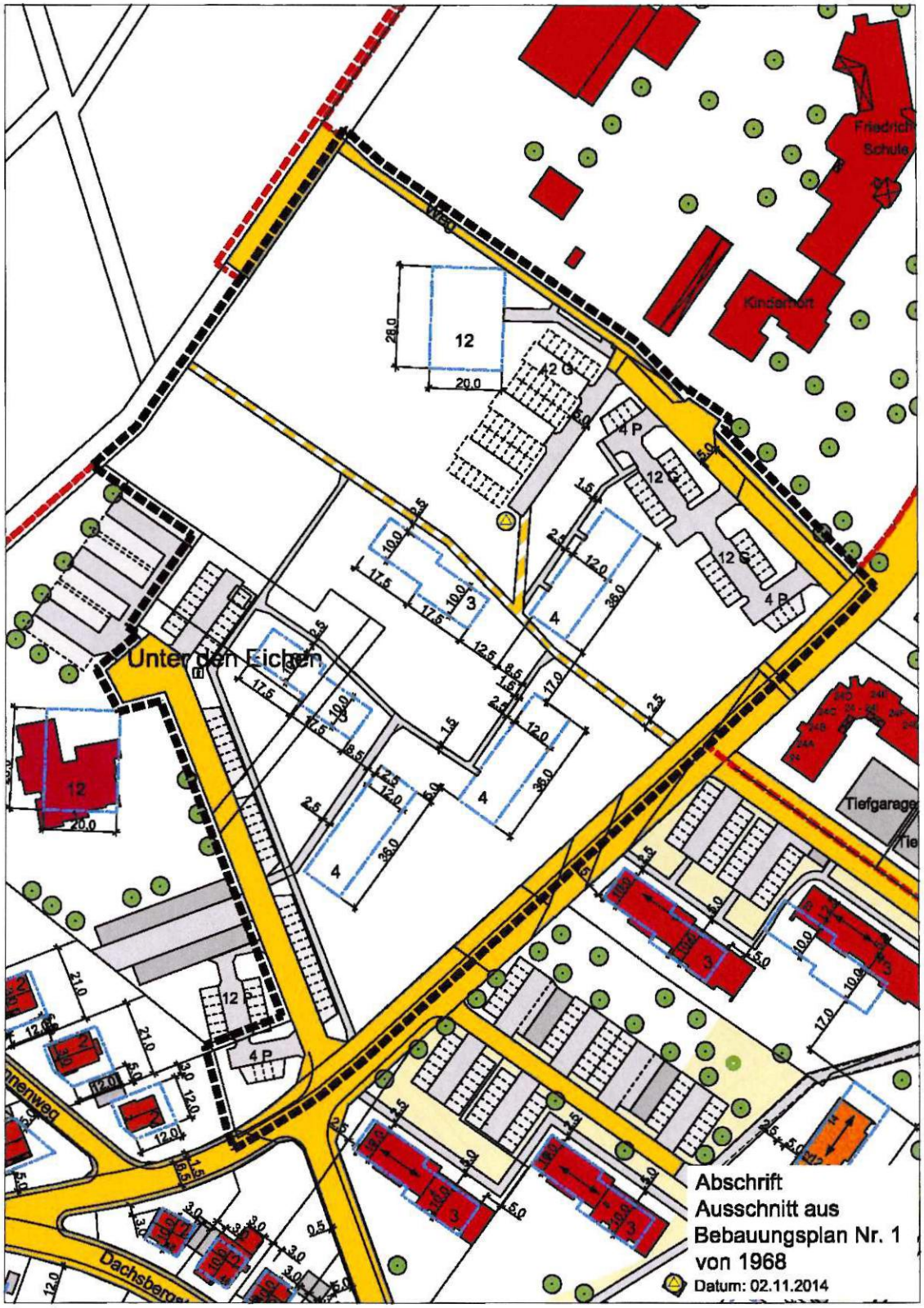

Abbildung 4: Abschrift Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 „Am Baunsberg" (1968)

5.2 Maßnahmen zu Vermeidung, zur Minimierung und zur Kompensation

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist über Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden. Gem. § 1 (6) Nr. 20 i. V. mit § 1a (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Vermeidung, die Minimierung und die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zur Kompensation
Eine Untersuchung der Umweltbelange „en detail" sowie die naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsregelung sind nicht erforderlich, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt (s. Kap. 3.1).

Anhand der Flächenbilanzierung ergibt sich, dass die Planung gegenüber dem alten Bebauungsplan Nr. 1 „Am Baunsberg" von 1968 eine geringere Fläche für Baugrundstücke in Anspruch nehmen wird. Dies ist durch den großzügigen Grünraum im Nordosten des Geltungsbereiches zu begründen.
Allerdings wird die Verkehrsfläche im Gegensatz zum alten Bebauungsplan größer ausfallen, da für eine bessere Vernetzung und Erreichbarkeit im Gebiet, sowohl für PKWs, als auch für Fußgänger, eine Erschließungsstraße mit Fußwegen geplant ist.

Im Rahmen der Neuplanung sollen die beiden stadtbildprägenden Weiden im östlichen Bereich, in dem das naturnahe Regenrückhaltebecken eingerichtet werden soll, erhalten und geschützt werden. Die Gehölzbestände im südöstlich gelegenen Grünzug sind aus vogelkundlicher Sicht als Brutraum zu bewerten. Daher müssen Eingriffe in Form von Gehölzrückschnitten in diesem Bereich außerhalb der Brutzeit, das heißt im Winterhalbjahr, erfolgen.
Als Pufferzone zwischen dem Grünzug und den nordöstlichen Baugrundstücken wird ein 5 m breiter Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Form einer freiwachsenden zweireihigen Hecke festgesetzt.
Zusätzlich wird ein weiterer öffentlich zugänglicher Grünraum mittig im Planungsgebiet in Form eines Spielplatzes für Kleinkinder eingerichtet

Die Baugrundstücke sollen zu 40 % als Grünfläche angelegt und unterhalten werden und zu ca. 20 % mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste (s. Kapitel 4.6.2) bepflanzt werden. Ebenfalls sollen die Einfriedungen der Grundstücke durch Heckenpflanzungen erfolgen. Dadurch soll eine homogene naturnahe Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht und der grüne Charakter der Umgebung unterstrichen werden.

Die öffentlichen Parkplätze im Straßenraum sollen durch mittel- bis großkronige Bäume gegliedert und beschattet werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zur extensiven Dachbegrünung liefern einen positiven Beitrag zum Lokalklima und zur stadtökologischen Artenvielfalt. Hierdurch wird weiterer Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten geboten. Darüber hinaus wird der Abfluss des Niederschlagswassers gepuffert, indem Hochwasserspitzen durch die Verzögerungswirkung abgemildert werden. Dachbegrünung reduziert die Aufheizung befestigter Flächen durch die Verdunstungskälte.

Die geplanten Baumaßnahmen gehen insgesamt mit geringen negativen Auswirkungen für den Naturhaushalt einher. Die Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelungsrate auf Verkehrs- und Dachflächen (s. textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 6.10 und 10.1), Pflanzgebote großkroniger Laubbäume und Hecken sowie der breite Grünzug mit einer davor liegenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden zu einer Kompensation der Eingriffe führen.

Aufgrund der oben genannten Maßnahmen sind keine zusätzlichen Ausweisungen für Ausgleichsflächen notwendig.

Baunatal, den 30.07.2015

Der Magistrat der Stadt Baunatal

STADT BAUNATAL · LANDKREIS KASSEL · 18 21

Silke Engler
Erste Stadträtin