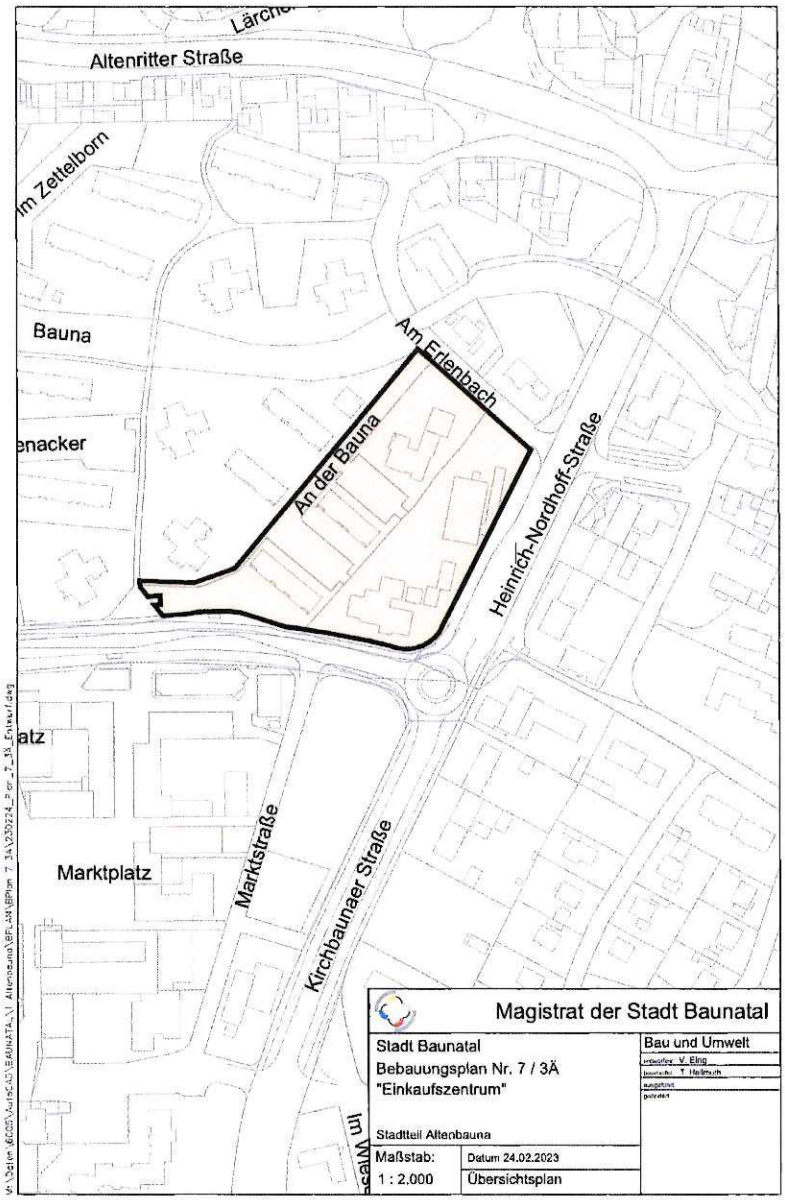
Begründung

zum

Bebauungsplan
Nr. 7 / 3. Änderung
„Einkaufszentrum“

Endfassung

Stand 18.08.2023



Trägerin der Bauleitplanung

STADT
BAUNATAL

Fachbereich Bau und Umwelt

Produktbereich Stadtplanung, Landschafts- und Freiraumplanung

Dipl.-Ing. Vera Eing

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Dr. Hans – Helmut Nolte Stadtplaner • Städtebauarchitekt
Dörnbergstraße 3, 34119 Kassel

Hanf Gartenarchitekten und Landschaftsplaner
Querallee 21, 34119 Kassel

Inhalt

1 Einleitung
1.1 Ziel und Zweck der Planung 5
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 5
1.3 Hinweise zum Verfahren 5
2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 5
2.1 Regionalplanung 5
2.2 Flächennutzungsplanung und KEP Zentren 5
2.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 6
2.4 Bestehendes Planungsrecht 6
2.5 Satzungen 6
3 Bestand 6
3.1 Städtebauliche Situation 6
3.2 Nutzungen, soziale Einrichtungen 7
3.3 Eigentumsverhältnisse 7
3.4 Erschließung und Verkehr 7
3.5 Grünstruktur und Freiraumsituation 7
3.6 Technische Infrastruktur und Versorgung 7
3.7 Schutzgüter - Heilquellen-Schutzgebiet 7
3.8 Lärm-Emissionen (Verkehr und Gewerbe) 7
4 Planungsziele 8
4.1 Städtebau 8
4.2 Wohnen und Wohnumfeld 8
4.3 Grünordnung 8
4.4 Verkehr und Erschließung 8
4.4.1 Erläuterung und Bilanzierung der Stellplatzreduzierung 8
4.5 Ver- und Entsorgung 9
4.6 Brand- und Katastrophenschutz 9
4.7 Lärmschutz im Städtebau 10
5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans 10
5.1 Art der baulichen Nutzung 10
5.2 Maß der baulichen Nutzung 10
5.2.1 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ 10
5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen 10
5.2.3 Gebäudesockel 10
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 11
5.3.1 Überbaubare Flächen, Baugrenzen 11
5.3.2 Sockelgeschoss mit Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Flächen 12
5.3.3 Bauweise 12
5.3.4 Abstandsflächen, Unterschreitung von Abstandsflächen 12

5.4 Nebenanlagen, Fahrrad-Abstellanlagen, Kfz-Stellplätze 13
5.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung 13
5.6 Versorgung (Energieversorgung) 13
5.6.1 Wärmeenergie 13
5.6.2 Energiestandard der Gebäude 13
5.7 Naturschutzrechtliche und grünordnerische Vorgaben, Grünfestsetzungen 13
5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 14
5.8.1 Gewerbelärm 14
5.8.2 Verkehrslärm 14
8.8.3 Schalltechnisches Gutachten 15
5.9 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung 19
5.9.1 Begrünung von baulichen Anlagen 19
5.9.2 Stellplätze 19
5.9.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen 19
5.9.4 Sockelhöhe 19
5.9.5 Dachform 19
6 Auswirkungen der Planung 20
6.1 Siedlungsentwicklung und Ortsbild 20
6.2 Nutzungsstruktur 20
6.3 Mobilität und Verkehr 20
6.4 Emissionen 20
6.5 Umweltstudie - Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter 20
6.5.1 Flächenbilanzierung 20
6.5.2 Schutzgüter 21
6.5.3 Umwelt- und Artenschutz 24
6.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen 25
7 Rechtsgrundlagen 26

Anlagen

1 Übersichtsplan Geltungsbereich
2 Lageplan mit Stellplatzbilanz
3 Unterlagen zum Gestaltungsentwurf (Vorentwurf Gebäude und Freiflächen)
4 Verkehrsuntersuchung
5 Lärmgutachten
6 Faunistische Artanalyse

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Baunatal hat dringenden Bedarf an Wohnraum. Die flächenhafte Bebauung von Außenbereichen stößt mittlerweile an enge räumliche Grenzen und soll aus ökologischen und stadtfunktionalen Gründen (Nähe zu bestehenden Versorgungseinrichtungen und Haltepunkten des ÖPNV) durch eine Strategie der Innenentwicklung abgelöst werden. Zu den Siedlungsbereichen, die eine solche Innenentwicklung ermöglichen, zählt auch das innenstadtnahe Planungsgebiet. Bei der Planung handelt es sich um eine städtebauliche Ergänzungsmaßnahme im innerstädtischen Bereich.

Die GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen beabsichtigt nach Rückbau von Garagenanlage, Lagerhalle und Hausmeisterbüro die Neuerrichtung von vier Geschosswohnbauten auf gemeinsamem Sockelgeschoss mit Tiefgarage. Städtebaulich soll die derzeit fehlende räumliche Fassung zur Heinrich-Nordhoff-Straße hergestellt werden.

Es werden insgesamt ca. 57 Wohneinheiten aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen entstehen, mit Schwerpunkt auf kompakten Kleinwohnungen. Sämtliche Wohnungen werden barrierearm erschlossen. Zielsetzung ist, geeignete Wohnungen vor allem für ältere Menschen zu schaffen. Durch die Innenstadtnähe - und damit einer vollständigen Infrastruktur in fußläufiger Entfernung - ist dieser Standort dafür ideal. Im Alter nicht mehr unbedingt auf das Auto angewiesen zu sein ist für viele ältere Menschen eine entscheidende Erleichterung im Alltag.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet grenzt im Südwesten direkt an das Stadtzentrum und ist begrenzt durch die Straßen:

- Heinrich-Nordhoff-Straße im Osten
- Friedrich-Ebert-Allee im Süden
- An der Bauna im Westen
- Am Erlenbach im Norden.

Das Planungsgebiet liegt in der Gemarkung Altenbauna und umfasst folgende Flurstücke:

- Flur 4 Flurstück 72/5;
- Flur 3 Flurstücke: 112/43; 112/44; 112/45; 112/83

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung hat eine Fläche von 1,23 ha. Er ist als Übersichtsplan der Begründung beigefügt (Anlage 1).

1.3 Hinweise zum Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal hat in ihrer Sitzung am 11.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 7 „Einkaufszentrum“, 3. Änderung, Stadtteil Altenbauna beschlossen. Der Bebauungsplan unterschreitet die Grundfläche von 20.000 m² und wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB aufgestellt. Eine formlose frühzeitige Beteiligung ist vom 17.12.2020 bis 18.01.2021 durchgeführt worden. Der Entwurfsbeschluss wurde auf der Sitzung der Stadtverordneten vom 15.05.2023 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 01.06.2023 bis zum 04.07.2023. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und deren Unterrichtung über die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB erfolgte am 30.05.2023., zeitgleich die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 liegt das Plangebiet innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung Bestand“.

2.2 Flächennutzungsplanung und KEP Zentren

Im Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbands Raum Kassel ZRK (genehmigt am 08.08.2009, neu bekannt gemacht am 10.12.2016) sind das Plangebiet als Wohnbaufläche und die tangierenden Heinrich-Nordhoff-Straße und Friedrich-Ebert-Allee als Straßenflächen für den überörtlichen Verkehr dargestellt.

Der KEP Zentren 2015 zeigt die unmittelbare Nachbarschaft zum Zentrum A2 Baunatal-Stadtmitte sowie den ergänzenden Geschäftsbesatz entlang der Heinrich-Nordhoff- Straße. Die Versorgungslage des Gebietes ist damit sehr gut.

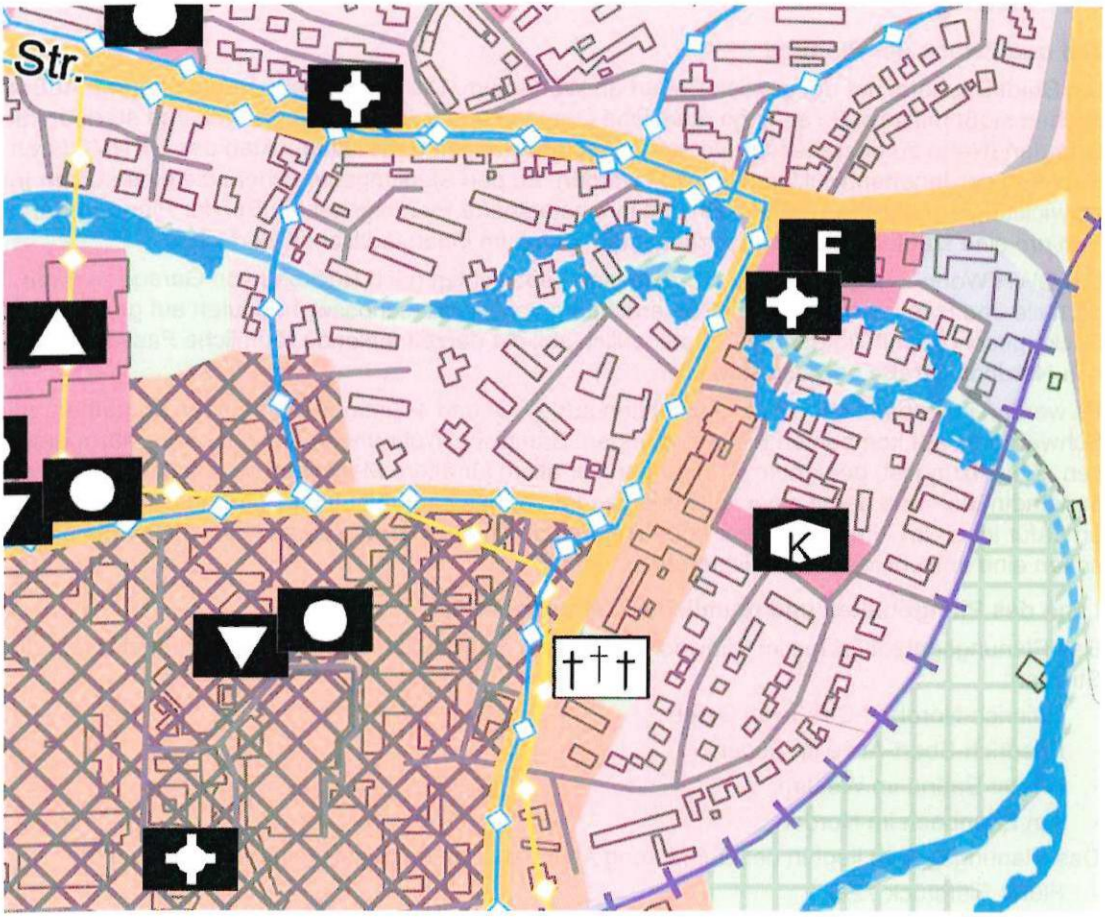


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2.3 Landschaftsplan zum FNP

Die Bauna fließt nördlich am Planungsgebiet vorbei, tangiert es aber nicht. Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan weist für das Planungsgebiet selbst keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine Maßnahmen auf.

2.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans Nr. 7 "Einkaufszentrum" von 1969. Mit der 3. Änderung wird für einen Teil des Geltungsbereichs des Teilbebauungsplans Nr. 7 neues Planungsrecht geschaffen.

2.5 Satzungen

Für das Planungsgebiet gelten die Stellplatzsatzung sowie die Gestaltungssatzung der Stadt Baunatal in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Die für Baunatals Siedlungsentwicklung kennzeichnende Mischung verschiedener Wohngebäudetypen findet sich auch hier. Im relativ kleinen Planbereich stehen zwei 3-geschossige Zeilen mit Satteldach, ein 6-geschossiger Solitär mit Flachdach und ein 13-geschossiges Wohnhochhaus; dieses setzt einen markanten Akzent an der stadträumlich zentralen Einmündung Friedrich-Ebert-Allee / Heinrich-Nordhoff-Straße. Ebenso typisch sind die großen Flächen und Bauwerke für fahrenden und ruhenden Kfz-Verkehr, ein Ergebnis der stets auf den PKW ausgerichteten Stadtentwicklung.

Die offene Bebauungsstruktur des Plangebietes kontrastiert auffallend mit dem direkt benachbarten dicht und geschlossen bebauten Stadtzentrum.

3.2 Nutzungen, soziale Einrichtungen

Im Planungsgebiet sowie im näheren Umfeld existieren bereits insgesamt 189 Bestandswohnungen in den Gebäuden An der Bauna 1 - 10, Friedrich-Ebert-Allee 7 - 9 und Heinrich-Nordhoff-Straße 8 sowie die ihnen zugeordneten Nebengebäude Heizzentrale und Parkhaus. In einem Umkreis von 500 m, also fußläufig gut erreichbar, liegen das Stadtzentrum mit umfassendem Versorgungsangebot (Rathaus und Marktplatz: 300 m) sowie mit Kirchen, Schulen und KiTas wichtige soziale Einrichtungen.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt Baunatal befinden sich die Straße An der Bauna, der Fußweg zur Friedrich-Ebert-Allee sowie die öffentlichen Parkplätze.

Die Wohnbaugrundstücke sind vollständig im Besitz der GWH.

3.4 Erschließung und Verkehr

Die ÖPNV-Versorgung für das Planungsgebiet ist sehr gut. Haltestellen der Buslinien 51, 60 und 63 sind nach 50 m bzw. 150 m erreichbar. Der zentrale Bus/Tram-Verknüpfungspunkt "Stadtmitte" liegt in ca. 500 m, die Haltestelle „Kleingartenverein" (Tram Richtung Kassel) in ca. 300 m Entfernung.

An den Rändern des Planungsgebietes verlaufen wichtige Fuß- / Radwegeverbindungen zum Stadtzentrum. Sie führen über die Straße An der Bauna mit weiterführendem Fußweg sowie entlang der Heinrich-Nordhoff-Straße / Friedrich-Ebert-Allee und sind gut und sicher nutzbar.

Die Straße An der Bauna ist eine Sackgasse mit reiner Erschließungsbedeutung für die Anlieger. Sie erschließt einige private sowie (im Plangebiet) öffentliche Parkplätze, die den Stellplatzbedarf der Anlieger decken und in die Stellplatzbilanzierung einfließen. Das bestehende Parkhaus wird im Zuge der Gebäudeplanung abgerissen und durch eine Tiefgarage ersetzt.

3.5 Grünstruktur und Freiraumsituation

Der Geltungsbereich und seine Nachbarschaft nach Norden und Westen wird von großzügigen, teils parkartig wirkenden Grünbereichen zwischen den Punkt- und Zeilenbauten geprägt. Durch die offene Bebauung und das fast völlige Fehlen fester Grundstücksbegrenzungen wird ein zusammenhängender Grünraum mit zahlreichen prägenden Großbäumen erlebbar.

Der Planungsbereich von ca. 12.300 m² ist durch die Wohnbebauung und ihre Nebenanlagen vollständig anthropogen überformt. Eine natürliche potenzielle Vegetation ist nicht vorhanden.

Die Gebäudefläche des Altbestandes bemisst sich auf insgesamt ca. 2.700 m², davon entfallen ca. 850 m² auf die abzureißende Garage und Lagerhalle sowie ca. 150 m² auf das abzureißende Bürogebäude. Vorhandene Zufahrten an das Gebäude Heinrich-Nordhoff-Straße 8 sowie an das Parkhaus bemessen ca. 500 m². Die Wohnstraße An der Bauna nimmt ca. 750 m² des Areals ein. Die Stellplatzflächen der Gebäude An der Bauna 1-10 belegen eine Fläche von ca. 1.550 m². Fußläufige Erschließungswege, welche zum Großteil aus Pflasterbelägen bestehen, gehen mit ca. 1.100 m² in die Bilanz ein. Die zum Teil baumbestandenen, wohnungsnahen Frei- und Grünflächen haben eine Gesamtfläche von ca. 5.700 m².

3.6 Technische Infrastruktur und Versorgung

Die für die Versorgung des Gebietes erforderlichen Leitungen und Kanäle einschließlich Fernwärme sind bereits vorhanden. Die geplanten Neubauten sollen an diese Versorgungsnetze angeschlossen werden.

3.7 Schutzgüter - Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2-neu - äußere Zone - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannte Heilquelle 'TB Wilhelmshöhe 3' in der Gemarkung Wahlershausen der Stadt Kassel. Die Schutzgebietsverordung ist zu beachten und einzuhalten. Es sind keine verbots- oder genehmigungspflichtigen Tatbestände vorhanden. Weitere Schutzgüter sind demnach von der Planung nicht betroffen.

3.8 Lärm-Emissionen (Verkehr und Gewerbe)

<u>Gewerbelärm</u>

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer vom RP Kassel großflächig festgestellten Gemengelage mit von den TA Lärm abweichenden Immissionszwischenwerten, bedingt durch die Nähe des VW-Werkes Kassel. Für das Plangebiet liegt die dadurch erzeugte aktuelle Lärmvorbelastung nachts bei bis zu Lr = 46 dB(A) (Quelle: Schallplan 2019) und damit oberhalb des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete.

Verkehrslärm

Die Lärmkartierung 2017 des HLNUG ergab für das Planungsgebiet Isophonen von 50 - 55 dB(A) nachts und 60 - 65 dB(A) tags, jeweils entlang der Heinrich-Nordhoff-Straße. Maßgeblich ist hier der Verkehrslärm. Die straßenabgewandten Bereiche des Gebietes sind deutlich weniger lärmbelastet.

4 Planungsziele

4.1 Städtebau

Mit der Neugestaltung der Friedrich-Ebert-Allee, der Heinrich-Nordhoff-Straße und der Kirchbaunaer Straße wurden diese Verkehrsflächen zu attraktiven städtischen Freiräumen. Damit steigt auch der Anspruch an die stadträumliche Qualität des direkt angrenzenden Plangebietes. An der Westseite der Heinrich-Nordhoff-Straße fehlt derzeit die wünschenswerte räumliche Fassung. Mit dem Rückbau der Quartiersgarage (Flurstück 72/5) wird ein Grundstück für den Wohnungsbau nutzbar gemacht und die Möglichkeit geschaffen, die stadträumliche Situation aufzuwerten.

4.2 Wohnen und Wohnumfeld

Das aktuelle Entwurfskonzept sieht in den Neubauten 57 Wohnungen vor. Vorrangige Ziele sind die Barrierearmut dieser Wohnungen (gemäß der Regelungen über das barrierefreie Bauen nach § 54 (1) HBO) sowie die Schaffung von Wohnungsgrößen, die im Planungsbereich bisher nicht ausreichend angeboten werden. Dementsprechend sollen gemäß Stand der Gebäude-Vorentwurfsplanung insgesamt ca. 38 2-Zimmer-Wohnungen, ca. 4 3-Zimmer-Wohnungen und ca. 15 4-Zimmer-Wohnungen entstehen.

Das Wohnumfeld soll durch entsprechende Maßnahmen im Freiraum attraktiver und besser nutzbar gestaltet werden.

4.3 Grünordnung

Der Baumbestand wird möglichst vollständig erhalten. Verluste durch die Bautätigkeit sollen durch Neupflanzung standorttypischer, klimafester Laubbäume entsprechend der Straßenbaumliste der GALK kompensiert werden.

Die einzelnen Maßnahmen werden in der Umweltstudie (Punkt 6.5 in der Begründung) detailliert erläutert.

4.4 Verkehr und Erschließung

Die bestehenden Straßen und Wege sichern die Erschließung sowohl der bestehenden wie auch der neu geplanten Gebäude für alle Verkehrsarten. Der Stellplatzbedarf wird u.a. durch eine Tiefgarage im Sockel des Neubaus gedeckt.

Laut Anlage 1 zur Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal sind für jede Wohneinheit 2 Stellplätze zu schaffen (für 57 WE wären es 114 Stellplätze). Dies wäre innerhalb des Plangebietes nur realisierbar, wenn nahezu der gesamte Grün- und Freibereich zur befestigten Stellplatzanlage umgebaut wird. Dieser Verlust an ökologischer und gestalterischer Qualität ist nicht vertretbar. Ferner ist das Grundstück durch seine zentrale Lage gut an den ÖPNV angebunden, Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe. Deshalb wurde eine Kompensationsstrategie vereinbart, die den Stellplatzbedarf auf der Grundlage der örtlichen Verhältnisse decken und an den tatsächlichen Bedarf angepasst werden soll. Um den tatsächlichen Bedarf zu ermitteln, wurde im Zeitraum vom 05.09.20 bis 10.10.20, an unterschiedlichen Wochentagen und Tageszeiten, die tatsächliche Belegung der Stellplätze durch Zählungen ermittelt. Die Zählung mit der höchsten Belegung ergab eine Auslastung von maximal 75 % und somit eine Belegung von 120 Stellplätzen (0,75*159). Diese Anzahl an Stellplätzen soll für den Bestand auch nach Umsetzung des Neubauvorhabens vorgehalten werden.

4.4.1 Erläuterung und Bilanzierung der Stellplatzreduzierung (Kompensationskonzept)

Es sollen 75 % (höchste Auslastung vom Mi., 23.09.20) der derzeit vorhandenen 159 Stellplätze festgesetzt werden. Für den Bestand sind somit zukünftig insgesamt 120 Stellplätze vorzuhalten.

Da ähnliche Werte auch für die zusätzlichen Wohneinheiten anzunehmen sind, soll auch für die Neubauwohnungen die Zahl der vorzuhaltenden Stellplätze ermäßigt werden. Hierbei werden bei den 2-Zimmer-Wohnungen, (derzeit 38 Wohneinheiten nach aktuellem Planstand) 1 Stellplatz pro Wohnung (statt 2 Stellplätze pro Wohnung) festgeschrieben.

Auf Grundlage von § 4 Abs. 5 in Verbindung mit § 4 Abs. 6 werden besondere Maßnahmen zur Kompensation der fehlenden Stellplätze getroffen und die Verpflichtung zur Herstellung der fehlenden Stellplätze zeitlich ausgesetzt.

Folgende besondere Maßnahmen zur Kompensation werden somit festgesetzt (Beispielrechnung für 57 WE gemäß aktuellem Planstand):

- Für 38 geplante 2-Zimmer-Wohnungen ist nur je ein Stellplatz erforderlich. Es können hierdurch 38 Stellplätze kompensiert werden.
- Errichtung von insgesamt 2 Carsharing-Plätzen. Es können hierdurch 8 Stellplätze kompensiert werden.
- Errichtung von mind. 57 überdachten oder in der Tiefgarage verorteten Fahrradstellplätzen mit Lademöglichkeiten. Es können hierdurch 14 Stellplätze. kompensiert werden.

Es können somit insgesamt 60 Stellplätze kompensiert werden.

120 Stellplätze für den Bestand und 54 Stellplätze für die Neubauten (114 notwendige Stellplätze minus 60 Stellplätze für die Kompensation) ergeben die Notwendigkeit der Bereitstellung von insgesamt 174 Stellplätzen. Von 159 Stellplätzen im Bestand werden 90 Stellplätze im Zuge der Maßnahmen abgerissen. Somit verbleiben 69 Stellplätze im Bestand. Mit dem Bau der Tiefgarage werden 63 neue Stellplätze. hergestellt. Es stehen insgesamt 132 Stellplätze zur Verfügung. Somit sind mindestens 42 Stellplätze oberirdisch zu ergänzen.

Folgende Stellplatz-Anzahl soll festgesetzt werden:

- 69 Stellplätze Bestand, oberirdisch
- 63 Stellplätze Neubau, Tiefgarage
- 42 Stellplätze Neubau, oberirdisch

Diese **Gesamtzahl von 174 Stellplätzen** sichert sowohl den gegenwärtigen Bedarf von 120 Stellplätzen (Bestand) als auch den zukünftigen Mindestbedarf von 54 Stellplätzen für den Neubau.

Zeitlich ausgesetzt wird die Errichtung von bis zu **39 optionalen oberirdischen Stellplätzen** im Bereich der Gebäude An der Bauna 2-10. Diese Stellplätze sind öffentlich-rechtlich und zivilrechtlich zu sichern - der Bedarf ist regelmäßig zu überprüfen.

Die hier vorliegende Aufschlüsselung (Stand 12.10.2022) ist gem. dem Stand der Bauplanung anzupassen und fortzuschreiben, sollten sich Änderungen, beispielsweise hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten, ergeben.

Für die neuen Wohnungen wurde der Stellplatznachweis im Rahmen des Kompensationskonzeptes an den eingeschätzten zukünftigen Bedarf angepasst.

Es wurde vereinbart, dass auch die öffentlichen Stellplätze Bestandteil dieser Gesamt-Stellplatzbilanz sind; sie werden jetzt und künftig von den Anliegern genutzt.

Der Lageplan mit Stellplatzbilanz und Geltungsbereich wird der Begründung beigefügt (Anlage 2).

4.5 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Im Hinblick auf den Werterhalt und die Zukunftsfähigkeit sollten heutige Neubauten den Klimazielen von 2050 entsprechen und somit klimaneutral sein. Weitere Festlegungen werden im städtebaulichen Vertrag geschlossen.

Abfallentsorgung

Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen sind zu beachten, ebenso der vorgesehene Austausch der Gelben Säcke gegen Gelbe Tonnen. Der Bau von Unterflur-Abfallbehältern soll geprüft werden.

Leitungen Telekommunikation

Es sind Versorgungsanlagen im Plangebiet vorhanden. Bei anstehenden Baumaßnahmen ist rechtzeitig Kontakt mit den Leitungsträgern aufzunehmen.

4.6 Brand- und Katastrophenschutz

Für das Bauprojekt ist eine angemessene Löschwasserversorgung (DVGW Arbeitsblatt 405) zu planen. Der Löschwasserbedarf richtet sich nach der Einschätzung der Gefahr der Brandausbreitung. Das Löschwasser muss innerhalb von 300 m im Umkreis zur Verfügung stehen.

Bei der Bemessung und Befestigung öffentlicher Verkehrsflächen sind die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr weitestgehend zu berücksichtigen.

Die Gebäude im Planungsgebiet sind voraussichtlich in die Gebäudeklassen 4 und 5 einzuordnen. Für den erforderlichen 2. Rettungsweg sind Aufstellflächen auf dem Grundstück sicherzustellen (Anhang 14 zur Hess. Verwaltungsvorschrift „Technische Baubestimmungen“ - H-VV TB).

Die entsprechenden brandschutztechnischen Vorgaben wurden in die Hinweise (4.10) aufgenommen.

4.7 Lärmschutz im Städtebau

Gewerbelärm

Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer vom RP Kassel großflächig festgestellten Gemengelage mit von den TA Lärm abweichenden Immissionszwischenwerten, bedingt durch die Nähe des VW-Werkes Kassel. Für das Plangebiet liegt die dadurch erzeugte aktuelle Lärmvorbelastung nachts bei bis zu Lr = 46 dB(A) (Quelle: Schallplan 2019) und damit oberhalb des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete.

Verkehrslärm

Die Lärmkartierung 2017 des HLNUG ergab für das Planungsgebiet Isophonen von 50 - 55 dB(A) nachts und 60 - 65 dB(A) tags, jeweils entlang der Heinrich-Nordhoff-Straße. Maßgeblich ist hier der Verkehrslärm. Die straßenabgewandten Bereiche des Gebietes sind deutlich weniger lärmbelastet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans hat die GWH die Untersuchung der verkehrsbedingten Lärmemissionen beauftragt.

5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 „Einkaufszentrum" vom 05.03.1969. Dessen Festsetzungen werden dort verändert, wo das städtebauliche Konzept dies erforderlich macht.

Das betrifft insbesondere

- Ausweisung von vier auf den Neubau zugeschnittene Baufenstern an der Heinrich- Nordhoff-Straße
- Verzicht auf die das Gebiet zerschneidende und nicht erforderliche Kfz-Erschließung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 7 vom 05.03.1969 sah ein reines Wohngebiet (WR) vor. Bei dieser 3. Änderung soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Dies entspricht dem ursprünglichen Planungskonzept und erlaubt es, den seit 1969 vielfach veränderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen besser gerecht zu werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

Die Wohnbaufläche im Geltungsbereich beträgt ca.9.950 qm. Die Fläche der Baufenster (überbaubare Fläche) beträgt ca. 4.400 qm. Daraus ergibt sich ein Verhältnis von 4.400 qm : 9.950 qm = 0,442. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird daher auf den Orientierungswert von 0,45 (GRZ) als Obergrenze festgesetzt. Da es sich hier um einen zentralen Wohnstandort mit städtischer Dichte handelt, die stadträumliche Qualität erheblich verbessert wird und keine Beeinträchtigungen gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind, ist die Abweichung vom Orientierungswert der BauNVO von 0,4 GRZ für für Allgemeine Wohngebiete städtebaulich gerechtfertigt. Dieser Wert bezieht sich auf die gesamte Wohnbaufläche. Eine parzellenscharfe Festsetzung ist kaum praktikabel und auch nicht erforderlich, da die Gesamtfläche in der Hand der GWH ist.

5.2.2 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Die Bestandsgebäude werden durch Festsetzung von maximalen Geschosszahlen in ihrem Bestand gesichert. Das Maß der baulichen Nutzung der Neubauten wird durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen und durch die zwingende Festsetzung von Geschosszahlen definiert, wobei Staffelgeschosse als Vollgeschosse gerechnet werden.

Das durchgehende Sockelgeschoss mit Tiefgarage wird nicht als Vollgeschoss gewertet, da es gemäß Gebäude-Vorentwurf in das Gelände eingebettet wird und nur zu seinem geringeren Teil über 1,60 m daraus hervorragt.

5.2.3 Gebäudesockel

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung vom 01.01. 2002. Diese wurde mit folgendem Ziel aufgestellt: „Zweck dieser Satzung ist es, durch nicht zu weitgehende Regelungen über die äußere Gestaltung der Gebäude und Unterhaltung der Grundstücksfreiflächen in Neubaugebieten Auswüchse zu verhindern und zu erreichen, dass in Baunatal ein harmonisches Stadtbild entsteht und die baulichen Anlagen sich in ihre Umgebung einfügen. Dabei soll erreicht werden, dass die Anwendung der Satzung nicht dazu führt, die individuelle Gestaltung und die Vielfalt architektonischer Auffassungen zu stark zu beschränken."

Dort ist auch eine maximale Sockelhöhe von 0,80 m festgesetzt, die bei diesem Bauprojekt aufgrund der Anfahrbarkeit der Tiefgarage im Sockelgeschoss nicht eingehalten werden kann. Die räumlichen Verhältnisse erlauben zwischen der Zufahrt (An der Bauna) und dem Fußpunkt der Rampe in die TG lediglich eine Höhendifferenz von ca. 1,20 m. Daraus ergibt sich ein deutlich höherer Sockelbereich als nach Gestaltungssatzung zulässig. Zudem ermöglicht der Gebäudesockel für die Bewohner:innen der EG-Wohnungen entlang der Heinrich-Nordhoff-Straße deutlich mehr Privatheit.

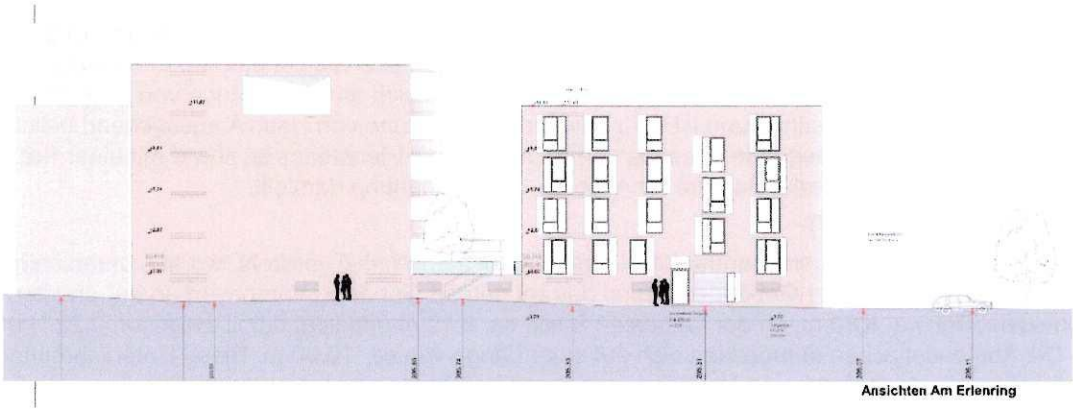


Abb. 2 Fassadenabwicklungen Heinrich-Nordhoff-Straße (oben) und Am Erlenbach (unten). Die Zufahrt zur TG von der Straße An der Bauna ist auf der unteren Darstellung rechts zu sehen.

Dieser Sockelbereich erscheint auch nicht als abgesetzter eigener Bauteil, sondern als gestalterisch integrierter Bestandteil der Fassade. Durch die Anordnung der Gebäudezugänge auf Straßenniveau wird zudem der Eindruck einer geschlossenen, abweisenden Erdgeschosszone vermieden.
Daher ist im Geltungsbereich die Überschreitung der in der Gestaltungssatzung festgelegten Sockelhöhe von 0,80 m um bis zu 1,50 m zulässig. Die dadurch mögliche maximale Sockelhöhe von 2,30 m wird nur im unmittelbaren TG-Zufahrtsbereich (An der Bauna) annähernd ausgenutzt. An den Gebäudefassaden entlang der Heinrich-Nordhoff-Straße betragen die Sockelhöhen ca. 1,00 m bis 1,50 m.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

5.3.1 Überbaubare Flächen, Baugrenzen

Die bestehenden Gebäude werden durch Baufenster mit Baugrenzen gesichert, die kleinere Veränderungen der Gebäudekörper erlauben (zusätzliches Volumen durch Fassadensanierung und -dämmung, Anbau von Balkonen u. ä.). Die Baufenster für den Neubau sind auf ihn zugeschnitten und so dimensioniert, dass sich entwurfsbedingte Veränderungen ohne Anpassung der Festsetzungen realisieren lassen.

5.3.2 Sockelgeschoss mit Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Flächen

Für das gemeinsame durchgehende Sockelgeschoss mit Tiefgarage wird in der Planzeichnung eine als TG bezeichnete Fläche ausgewiesen, deren freiliegende Dachfläche intensiv begrünt werden soll, soweit sie nicht für Erschließungswege und Flächen für Rettungsfahrzeuge benötigt wird.

5.3.3 Bauweise

Durch die Festsetzung offener Bebauung (o) wird die aufgrund der Baufenster schon differenzierte Bebauungsstruktur noch einmal zusätzlich gesichert. Damit bleibt der städtebauliche Charakter der Bebauung erhalten.

Diese Wirkung wird auch nicht durch das durchgehende Sockelgeschoss mit Tiefgarage beeinträchtigt. Die Sockelhöhe zwischen den Gebäuden liegt an der Heinrich-Nordhoff-Straße bei ca. 1,50 m und Am Erlenbach bei ca. 2,00 m, so dass die vier Gebäude deutlich als Einzelbauten in offener Bauweise wahrgenommen werden.

5.3.4 Abstandsflächen, Unterschreitung von Abstandsflächen

Die Abstandsflächen zwischen Bestands- und Neubauten werden bis auf eine Ausnahme (Haus An der Bauna 1 - Haus A) eingehalten. Auch zwischen den neuen Einzelbauten überdecken sich Abstandsflächen (§ 6 Abs. 3 HBO). Diese Unterschreitungen der Abstandsflächen sind jedoch im Entwurf so berücksichtigt, dass in den Überdeckungsbereichen keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen liegen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind und die Anforderungen an die Schutzziele hinsichtlich Brandschutz, Belichtung und Belüftung nicht berührt werden.

Die vorgesehenen Unterschreitungen von Abstandsflächen wirken sich gemäß der im Gebäude-Vorentwurf vorliegenden konkreten Gebäudeplanungen aus wie folgt.

Haus A (IV) - Haus An der Bauna 1 (VII)

Beide Gebäude sind gegeneinander leicht aus dem rechten Winkel verdreht, woraus unterschiedliche Abstände resultieren. Der Gebäudeabstand beträgt an der engsten Stelle (NO-Gebäudeecke An der Bauna 1) punktuell voraussichtlich ca. 7,60 m und verbreitert sich auf ca. 8,60 m. Er liegt damit zwischen 0,24 H und 0,28 H. Die Abstandsflächen überdecken sich auf einer Länge von lediglich ca. 3,00 m - 4,00 m. Diese Unterschreitung ist verträglich, da die Balkone von Haus A ausreichend belichtet sind und die gegenüberliegende Fassade von An der Bauna 1 fensterlos ist sowie mit einer Breite von lediglich 8,00 m keine starke Barriere für Ausblick und Besonnung darstellt.

Haus A (IV) - Haus B (V)

Beide Gebäude sind gegeneinander leicht aus dem rechten Winkel verdreht, woraus unterschiedliche Abstände resultieren. Der Gebäudeabstand beträgt gemäß Gebäude-Vorentwurf an der engsten Stelle voraussichtlich ca. 5,80 m, an der breitesten Stelle ca. 8,10 m und liegt damit zwischen 0,22 H und 0,3 H. Die Abstandsflächen überdecken sich auf einer Länge von ca. 10,00 m. Diese Unterschreitung ist verträglich, da die Balkone von Haus B ausreichend belichtet sind und die gegenüberliegende Fassade von Haus B keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen aufweist.

Haus B (V) - Haus C (IV)

Der Gebäudeabstand beträgt auf einer Länge von ca. 15,00 m voraussichtlich ca. 7,60 m und liegt damit bei 0,29 H. Diese Unterschreitung ist verträglich, da die gegenüberliegenden Fassaden von Haus Bund C im Überdeckungsbereich der Abstandsflächen keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen aufweisen.

Haus C (IV) - Haus D (VI)

Der Gebäudeabstand beträgt auf einer Länge von ca. 13,50 m voraussichtlich ca. 8,60 m und liegt damit bei 0,29 H. Diese Unterschreitung ist verträglich, da die gegenüberliegenden Fassaden von Haus Bund C im Überdeckungsbereich der Abstandsflächen keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen aufweisen.

Fazit

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die vorgesehenen Unterschreitungen der nach HBO zulässigen Abstandsflächen zwischen den genannten Gebäuden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) beeinträchtigt werden. Daher wird festgesetzt, dass für Neubauten die vollständige Überbauung der Baufenster mit maximal möglicher Geschosszahl zulässig ist, auch wenn dadurch die nach HBO erforderlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden unterschritten werden.

5.4 Nebenanlagen, Fahrrad-Abstellanlagen, Kfz-Stellplätze

5.4.1 Nebenanlagen, Fahrrad-Abstellanlagen

Vorgesehen ist die Errichtung von wohnungsbezogenen Nebenanlagen. Konkret geplant sind Fahrrad-Abstellanlagen zwischen den Einzelgebäuden des Neubauprojektes, die als Na-Flächen für Nebenanlagen festgesetzt werden. Dort sowie - falls erforderlich - auf weiteren Freiflächen entstehen mindestens 57 Fahrradstellplätze für die gemäß Vorentwurf 57 neuen Wohnungen (siehe dazu auch Punkt 4.4.1: Beispielrechnung für 57 WE gemäß aktuellem Planstand).

In der Tiefgarage sind 57 E-Bike-Stellplätze mit Lademöglichkeiten vorgesehen.

Damit sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal mindestens 2 Fahrradstellplätze je Wohnung vorgesehen. Dies wird für die neuen Wohnungen auch textlich festgesetzt.

Darüber hinaus erforderliche Nebenanlagen wie Müllsammelplätze, weitere eingehauste Fahrradabstellplätze u. ä. werden in Abstimmung mit den Fachämtern geplant und können in Lage und Größe noch nicht konkret benannt werden. Sie sollen im Geltungsbereich daher auch außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig sein, bis zu einer Fläche von 2.200 qm einschließlich der erforderlichen Wegeflächen. Dies entspricht einer GRZ II von 0,5 (Baufenster / überbaubare Fläche ca. 4.400 qm) und damit den Orientierungswerten der BauNVO.

Als Nebenanlage mit besonderer Zweckbestimmung wird die Heizzentrale des Bestands-Wohngebäudes Heinrich-Nordhoff-Straße 8 festgesetzt.

5.4.2 Kfz-Stellplätze

Für die geplante Tiefgarage wird eine Fläche ausgewiesen. Da die Detailplanung noch nicht abgeschlossen ist, wird die Möglichkeit einer geringen Überschreitung der festgesetzten TG-Fläche gegeben.

Bei der Festsetzung der privaten Stellplatzflächen wurde nach Möglichkeit der Bestand erhalten. Erforderliche neue Stellplatzflächen wurden jeweils als kleinere Einheiten in Hauseingangsnähe ausgewiesen (kurze Wege). Bestehende Bäume wurden in die Konzeption einbezogen. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze" zulässig. Garagen und Carports sind dagegen insgesamt unzulässig.

5.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Alle Erschließungsflächen im Eigentum der Stadt Baunatal werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, teilweise mit Zweckbestimmung Parkplatz. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung. Die straßenverkehrsrechtliche Ausweisung sowie Ausbau und Gestaltung erfolgen entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung gemäß der aktuellen RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und werden nicht im Bebauungsplan geregelt.

Als Fußgängerfläche wird der öffentliche Weg zwischen An der Bauna und Friedrich- Ebert-Allee ausgewiesen. Radfahrverkehr kann hier straßenverkehrsrechtlich zugelassen werden, ebenso die Nutzung durch Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge, jedoch kein Kfz-Anliegerverkehr.

5.6 Versorgung (Energieversorgung)

5.6.1 Wärmeenergie

Die im Plangebiet bereits installierte städtische Fernwärme soll als primärer Heizenergieträger eingesetzt werden. Die Energieversorgung kann durch weitere umweltfreundliche Energieträger (Wärmepumpen, Solaranlagen u. ä.) ergänzt werden.

Diese Absicht wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt und soll im städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden. Konsequenterweise wird im Planungsgebiet die Nutzung fester fossiler Brennstoffe sowie der Betrieb von Einzelfeuerungsanlagen als unzulässig festgesetzt.

5.6.2 Energiestandard der Gebäude

Der Passus „Klimaschutz im Gebäudebereich" des Koalitionsvertrags „Mehr Fortschritt wagen" sieht Änderungen am Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (GEG) vor, die dazu beitragen, die Klimaziele im Gebäudebereich zu erreichen. So sollen die Neubau-Standards bis 01.01.2025 an den Standard KfW-Effizienzhaus 40 angeglichen werden. Um die zu erwartende Neudefinition zu berücksichtigen, soll in den Festsetzungen kein Energiestandard fixiert werden.

5.7 Naturschutzrechtliche und grünordnerische Vorgaben, Grünfestsetzungen

Es handelt sich um ein Projekt der Innenentwicklung. Das Planungsgebiet ist durch die bauliche Entwicklung bereits vollständig anthropogen überformt. Es ist nicht Bestandteil eines gesetzlichen Schutzgebietes. Eine natürliche potenzielle Vegetation ist nicht vorhanden.

In Bezug auf die Schutzgüter sind keine relevanten erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Um die nachteiligen Auswirkungen des zusätzlichen Flächenverbrauches mit geeigneten Werkzeugen zu kompensieren, werden im Rahmen der Bauleitplanung verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Dies sind im Einzelnen:

- Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestandes
- Für die Neubauten müssen acht ortsbildprägende Laubbäume gerodet werden. Für je eine Rodung ist ein neuer Baum StU 20/25, 3xv nachzupflanzen.
- Für je vier neu angelegte oberirdische Stellplätze wird ein mittel- bis großkroniger klimafester Baum gepflanzt. Da gemäß der Freiraumplanung (Vorentwurf) insgesamt 9 oberirdische Stellplätze neu angelegt werden, müssen drei Bäume gepflanzt werden. Da um die neuen Stellplätze bereits z. T. festgesetzte Bäume stehen, sollen die Neupflanzungen an anderen Standorten auf dem Grundstück erfolgen.

Insgesamt ist also mindestens die Neupflanzung von 11 Bäumen erforderlich. Aus ökologischen und städtebaulichen Gründen werden jedoch 15 neu zu pflanzende Bäume in der Planzeichnung festgesetzt. Ihr Standort kann entwurfsbedingt leicht verändert werden. Das Tiefgaragendach und der neu entstehende Innenhof werden intensiv begrünt. Alle geeigneten Dachflächen der Neubauten werden begrünt. Wege, Stellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit versickerungsfähigem Material herzustellen. Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Weiterhin werden auf der Grundlage von Untersuchungen Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.8.1 Gewerbelärm

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sieht die TA Lärm einen nächtlichen Immissionsrichtwert von 40 dB(A) vor. Das Planungsgebiet liegt innerhalb einer vom RP Kassel großflächig festgestellten Gemengelage mit von den TA Lärm abweichenden Immissionszwischenwerten (Umgebung des VW-Werkes Kassel). Für das Plangebiet liegt die dadurch erzeugte aktuelle Lärmvorbelastung nachts bei bis zu Lr = 46 dB(A) (Quelle: Schallplan 2019) und damit oberhalb des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete.

Da das Planungsgebiet innerhalb der o. g. Gemengelage liegt und niedrige Lärmwerte daher schwer erreichbar sind, können gemäß Nr. 6.7 TA Lärm die Immissionsrichtwerte des festgesetzten WA-Gebietes (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts) bis auf die eines Mischgebietes (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) erhöht werden. Dies soll in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Es ist auch darauf hinzuweisen, dass sich durch den Neubau die Lärmbelastung der dahinter liegenden Wohngebäude spürbar verringern wird.

5.8.2 Verkehrslärm

Die Lärmkartierung 2017 des HLNUG ergab für das Planungsgebiet Isophonen von 50 - 55 dB(A) nachts und 60 - 65 dB(A) tags, jeweils entlang der Heinrich-Nordhoff-Straße. Maßgeblich ist hier der Verkehrslärm. Die straßenabgewandten Bereiche des Gebietes sind deutlich weniger lärmbelastet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans hat die GWH Bauprojekte die Untersuchung der verkehrsbedingten Lärmemissionen beauftragt.

<u>Erhebung der Verkehrsmengen</u>

Am 16. Juni 2021 erfolgte eine 24-stündige videogestützte Erhebung der Verkehrsmengen auf den Straßen rings um den Geltungsbereich (PGT Umwelt und Verkehr GmbH). Die Ergebnisse wurden am 02. Juli 2021 vorgelegt.

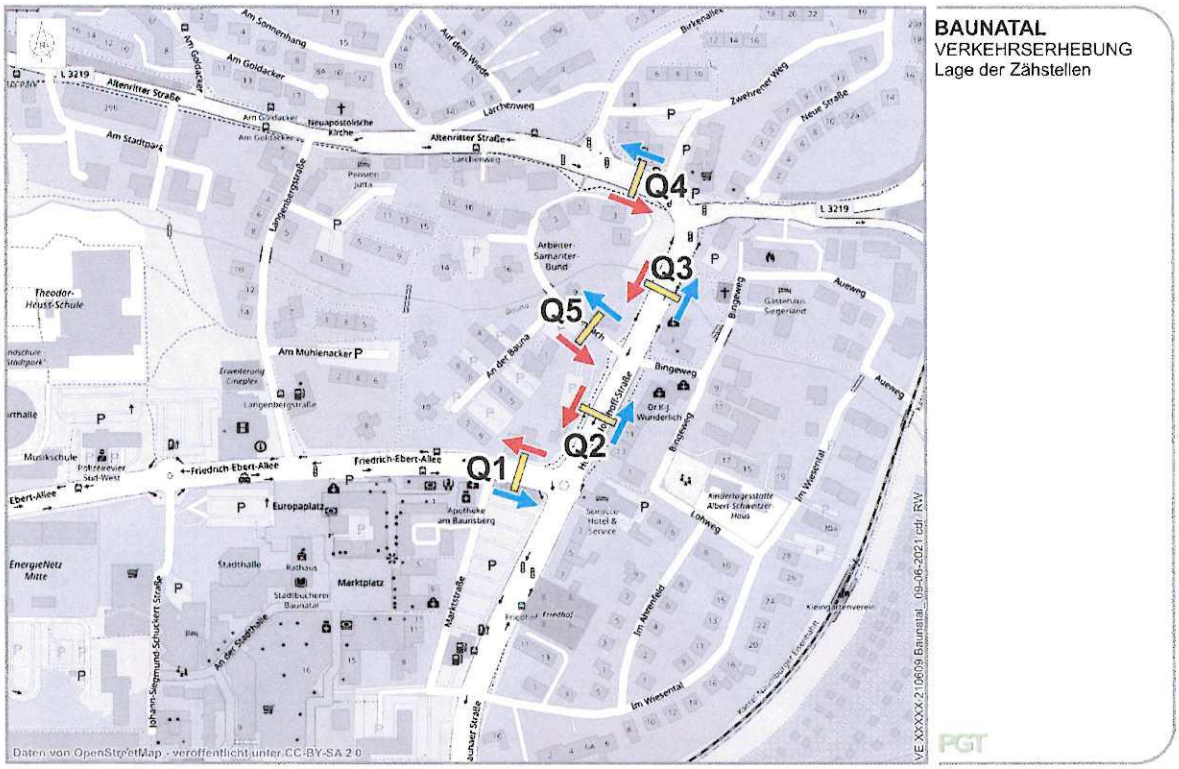


Abb. 3 Erhebung der Verkehrsmengen: Lage der Zählstellen

5.8.3 Schalltechnisches Gutachten

Die Ergebnisse der Zählung dienten als Grundlage für das vom Vorhabenträger beauftragte Schalltechnische Gutachten (Nr. 21439, Akustikbüro Göttingen, 16. 08. 2021) zum Verkehrslärm.

Die für die Bebauungsplanung wesentlichen Inhalte und Ergebnisse werden hier zusammengefasst dargestellt.

Aufgabenstellung

Ermittelt und beurteilt werden sollte allein die Immissionsbelastung aufgrund von Straßenverkehrsgeräuschen, hervorgerufen durch die Friedrich-Ebert-Allee, die Kirchbaunaer Straße, die Heinrich-Nordhoff-Straße, die Altenritter Straße, die L3473 sowie die am Plangebiet verlaufenden Wohnstraßen (An der Bauna, Am Erlenbach).

Zusätzlich betrachtet wurde die Immissionsbelastung hervorgerufen durch die vorhandenen und geplanten Anwohnerparkplätze sowie die Zufahrt zur vorgesehenen Tiefgarage im Plangebiet.

Die Gebietsausweisung des Plangebietes ist gemäß der Baunutzungsverordnung ([BauNVO]) ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet).

Gebiet	SG		IGW		OW		IRW	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
WA-Gebiet	70dB	60dB	59dB	49dB	55dB	45dB	55dB	40dB

Tabelle: Für das Plangebiet geltende Sanierungsgrenzwerte (SG), Immissionsgrenzwerte (IGW), Orientierungswerte (OW) und Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm (IRW) für Tag und Nacht

Ergebnisse (Beispielhaft für 1. OG Nachtzeit)

Am Tage und nachts wird der Sanierungsgrenzwert in einem kleinen, südöstlichen Bereich der überbaubaren Flächen um bis zu 1 dB(A) überschritten und ansonsten eingehalten.

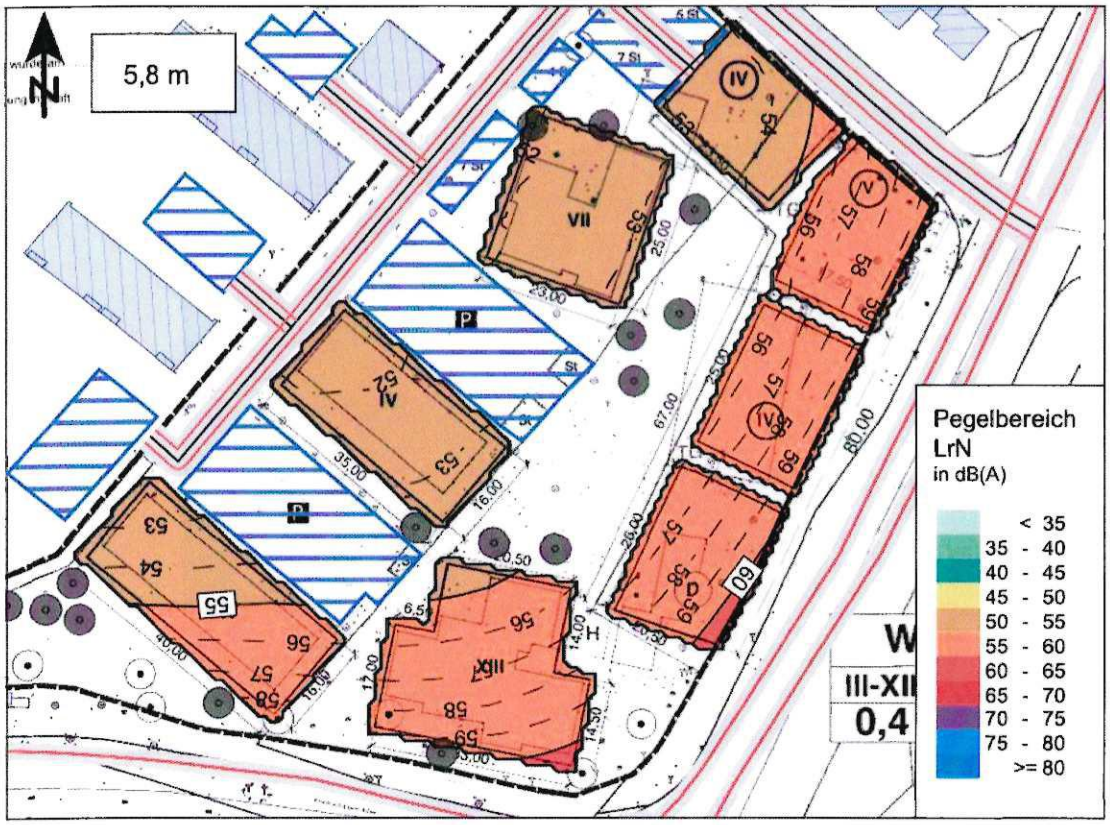


Abb. 4 Darstellung der Pegelbereiche und Überschreitung des Sanierungsgrenzwertes von 60 dB (rot) nachts im Planungsgebiet

Die Immissionsgrenzwerte und somit folglich die Orientierungswerte werden tagsüber und nachts durch Straßenverkehrsgeräusche z.T. erheblich überschritten. Die Immissionsbelastung nimmt nach Nordwesten mit Abstand von der Friedrich-Ebert-Allee bzw. Heinrich-Nordhoff-Straße ab.

Maßgeblich für diese Belastung ist der Kfz-Verkehr vor allem auf der Friedrich-Ebert-Allee und der Heinrich-Nordhoff-Straße. Die Belastung durch Verkehre auf den Wohnstraßen sowie zu und von den Parkplätzen ist unerheblich.

Vorschläge der Gutachter

Orientierungswerte sind besonders in der Nähe von Hauptverkehrswegen nicht immer einzuhalten. Die Gutachter weisen darauf hin, dass Orientierungswerte aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte sind. Auf dieser Grundlage werden die folgenden Vorschläge für das weitere Verfahren formuliert.

Außenwohnbereiche

Für die Außenwohnbereiche soll der erforderliche Mindest-Schallschutz (Immissionsgrenzwert) von 59 dB (tagsüber) eingehalten werden. Denn erforderliche Maßnahmen zur Einhaltung des Orientierungswertes sind häufig nur aufwändig herzustellen. Zudem werden Außenwohnbereiche regelmäßig eher zu Zeiten genutzt (abends und am Wochenende), in denen die Immissionsbelastung gegenüber dem Jahresmittelwert spürbar geringer ist.

Die Gutachter weisen auch darauf hin, dass in Berlin und Hamburg 65 dB als Obergrenze für die Nutzung von Außenwohnbereichen gelten. Wenn die Stadt Baunatal auch einen erhöhten Immissionsgrenzwert zu Grunde legt, können die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen an Balkonen, Loggien etc. geringer ausfallen.

Innenräume

Für den Immissionsschutz innerhalb der Gebäude sollen hingegen die Anforderungen der DIN18005 Beibl.1 Maßstab der erforderlichen Festsetzungen sein (WA tags 55 dB, nachts 45 dB). Dies soll durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Überschreitung von Sanierungsgrenzwerten

Wenn eine Überschreitung von Sanierungsgrenzwerten festgestellt wurde und dort dennoch gebaut werden soll, müssen besondere Festsetzungen für diese Bereiche getroffen werden. Dann ist durch ein schallschutzorientiertes Konzept sicherzustellen, dass keine schutzwürdigen Räume mit Fenstern gebaut werden, die öffenbar sind und vor denen der Sanierungsgrenzwert überschritten wird. Maßnahmen dazu können sein (in jedem Fall ist im Rahmen des Bauantrages ein entsprechender Nachweis vorzulegen):

Grundrissgestaltung

In den Überschreitungsbereichen werden nur Nebenräume bzw. nicht schutzwürdige Räume projektiert. Das ist z. B. möglich bei durchgesteckten Wohnungen mit Schlafräumen auf der lärmabgewandten Seite.

Bautechnische Maßnahmen (Passiver Lärmschutz)

Eine schutzwürdige Nutzung wäre zulässig, wenn die notwendigen Fenster dieser Räume außerhalb des Überschreitungsbereichs liegen oder die Fenster (nachts und ggf. tags) nicht öffenbar sind oder direkt vor die Fenster etwas gebaut wird, z. B. wird mit einer sog. Prallscheibe eine Pegelminderung von mindestens 5dB erreicht (vgl. Broschüre „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ oder [Gemeinsame AG BMK/UMK]). Diese Maßnahme ist vor allem für Schlafzimmer geeignet. Für auch tagsüber genutzte Kinderzimmer würde sie die Wohn- und Umweltqualität einschränken.

Externe bauliche Maßnahmen (aktiver Lärmschutz)

Laubengänge, verglaste Vorbauten (die dann aber keine schutzwürdigen Aufenthaltsbereiche sein dürfen) oder ähnliche Bauteile mit ausreichender Schalldämmung können sicherstellen, dass - in Kombination mit den noch erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen - vor den Fenstern der schutzwürdigen Räume der rechnerisch ermittelte Sanierungsgrenzwert eingehalten wird.

Durch den Bau von Lärmschutzwänden bzw. -wällen können die Emissionen an der Quelle gesenkt werden, was aber unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse als nicht sinnvoll erachtet wird.

Lärmpegel - Erläuterung

Der sogenannte „maßgebliche Außenlärmpegel“ La ergibt sich gemäß DIN 4109- 1:2018-01 aus der energetischen Summation (⊕) der berechneten Beurteilungspegel für den Zeitraum 6 - 22 Uhr und 22 - 6 Uhr:

maßgeblicher Außenlärmpegel TAG = $(L_{T,Straße} + 3) \oplus (L_{T,Gewerbe} + 3)$

maßgeblicher Außenlärmpegel NACHT = $(L_{N,\ Straße} + 13) \oplus (L_{N,\ Gewerbe}L + 13)$

Falls wie im vorliegenden Fall kein Beurteilungspegel für Gewerbelärm berechnet wurde, wird der Immissionsrichtwert gemäß der [TA Lärm] aus Tabelle 1 verwendet (d.h. $L_{T,Gewerbe}$= 55dB(A) und $L_{N,\ Gewerbe}$= 40dB(A)). Maßgeblich ist jeweils der größere Wert (Tag oder Nacht), wenn nicht ausdrücklich nur ein Beurteilungszeitraum maßgebend ist. Der Gewerbelärmanteil gegenüber dem Straßenlärmanteil ist vernachlässigbar.

Die Definition der Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 ist in der folgenden Tabelle dargestellt. Die für Einzelnachweise erforderliche genauere Darstellung der Schallverteilung erfolgt in Rasterlärmkarten und steht zur Verfügung.

Lärmpegelbereich	La
I	55 dB(A)
II	60 dB(A)
III	65 dB(A)
IV	70 dB(A)
V	75 dB(A)
VI	80 dB(A)

Tabelle: Definition der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018

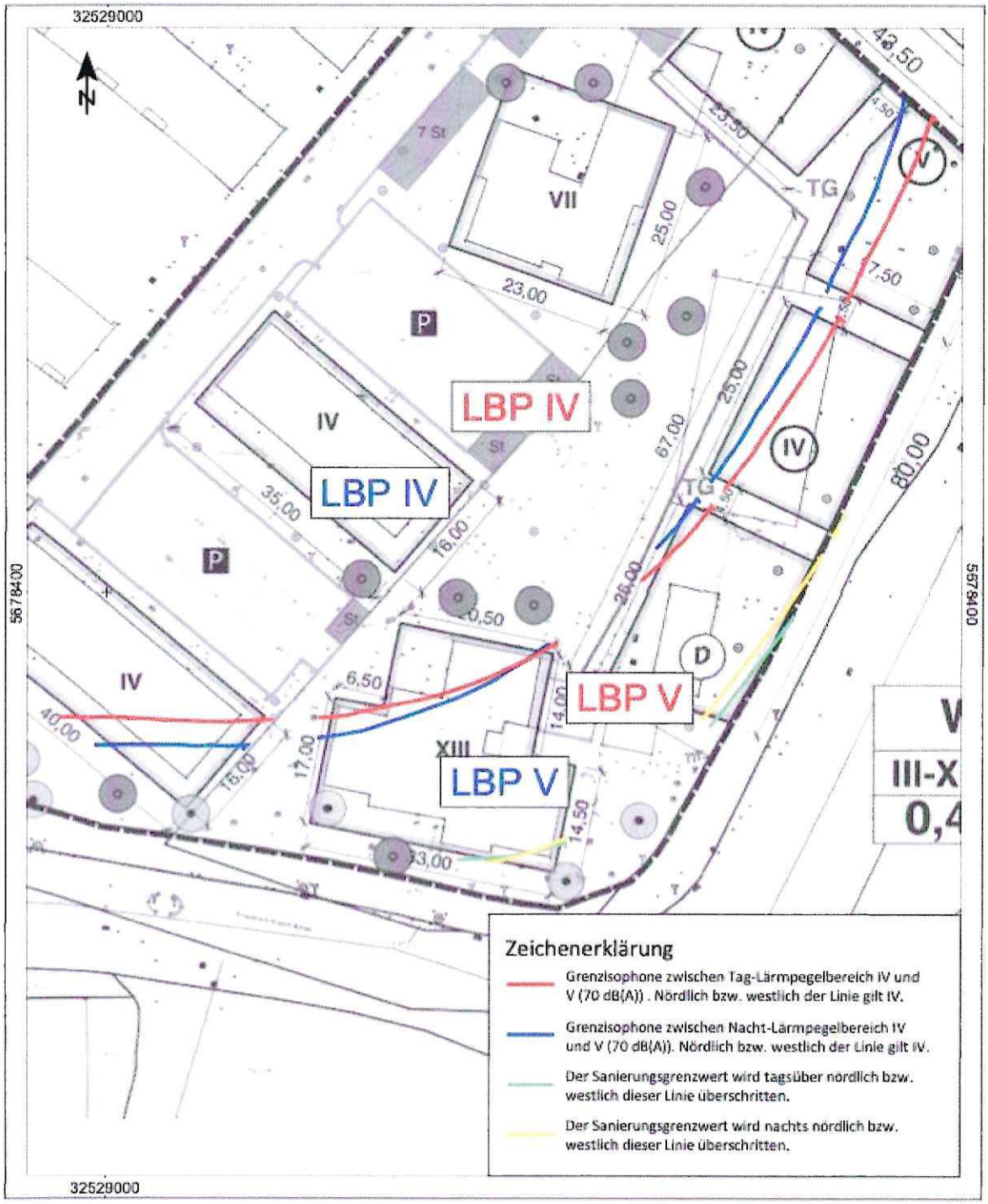


Abb. 5 Lärmpegel und Überschreitung der Sanierungsgrenzwerte im schalltechnisch ungünstigsten Fall: Grundlage für die Festsetzung in der Planzeichnung

Passiver Lärmschutz und textliche Festsetzungen

Nach Ansicht der Gutachter ist es „…nicht erforderlich und i.d.R. auch nicht möglich, Anforderungen an das Schalldämm-Maß einzelner Bauteile bereits in der Phase der Bauleitplanung festzulegen.“

Dafür würden sehr detaillierte Angaben über das Einzelbauvorhaben (Stellung der Gebäude, Fensterflächenanteil, Größe der Räume usw.) benötigt, die z. T. erst bei der Ausführungsplanung vorliegen, um mit den Bestimmungen der DIN 4109 das erforderliche Schalldämm-Maß festlegen zu können.

Daher wird festgelegt, im Bebauungsplan nur den Grundsatz des passiven Lärmschutzes sowie den entsprechenden Lärmpegelbereich zu fixieren und darüber hinaus auf die Bestimmungen der DIN 4109 zu verweisen.

Für die überbauten Bereiche, in denen die Sanierungsgrenzwerte nicht eingehalten werden können, werden für schutzbedürftige Räume feststehende Verglasungen festgesetzt, alternativ der Einsatz von Bauteilen und Maßnahmen, mit denen die Lärmpegel auf das erforderliche Maß gemindert werden können.

5.9 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

5.9.1 Begrünung von baulichen Anlagen

Zur Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Minimierung der baulichen Eingriffe wird festgesetzt, dass alle geeigneten und von Aufbauten (PV-Anlagen, Solaranlagen etc.) freien Dachflächen von Neubauten extensiv zu begrünen sind. Dabei ist zu beachten, dass sie nicht einem benachbarten Gebäudeteil als nutzbare Freifläche zugeordnet sind. Diese artenreiche extensive Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 7 cm betragen. Bei Verwendung vorkultivierter Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht kann die Vegetationsschicht 3 cm betragen, wenn die ökologische Wirksamkeit nachgewiesen ist.
Zur Gestaltung der Gebäudefassaden und weiterer Oberflächen sollen Materialien bzw. Anstriche mit einem hohen Rückstahlvermögen (Reflexionsstrahlung) verwendet werden. Dieser Hinweis soll bei der Gebäudeplanung berücksichtigt und entwurfsabhängig umgesetzt werden

5.9.2 Stellplätze

Für den Nachweis der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird gem. § 4 (4) bis (6) der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal eine Regelung im Rahmen eines Kompensationskonzeptes getroffen. Dieses Konzept ist unter 4.4.1 dargestellt worden.

Für die künftige E-Mobilität wird gemäß dem „Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität“ (GEIG) eine Leitungsinfrastruktur bereitgestellt.

Entsprechend § 6 (5) der Stellplatzsatzung soll für je 4 neu angelegte oberirdische Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Dies wird im Planungsgebiet durch die Neupflanzung von 3 Laubbäumen für 9 neu angelegte Stellplätze erfüllt. Zusätzlich wird festgesetzt, dass neu angelegte oberirdische Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind.

5.9.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Um attraktive wohnungsnahe Freiflächen zu schaffen, sollen im Geltungsbereich alle Flächen, die nicht für Erschließung, Stellplätze und Nebenanlagen nötig sind, gärtnerisch gestaltet werden. Mit der Qualität des Wohnumfeldes verbunden ist auch die Festsetzung, dass Müllbehälter das Straßenbild nicht stören sollen. Sie sind entsprechend gestalterisch einzubinden. Empfehlenswert sind in jedem Falle Unterflurlösungen.

5.9.4 Sockelhöhe

In der Gestaltungssatzung vom 01.01.2002 wird eine maximale Sockelhöhe von 0,80 m festgelegt. Mit der Satzung soll erreicht werden, „…dass in Baunatal ein harmonisches Stadtbild entsteht und die baulichen Anlagen sich in ihre Umgebung einfügen“. Allerdings soll die Anwendung der Satzung nicht dazu führen, dass „die individuelle Gestaltung und die Vielfalt architektonischer Auffassungen“ zu stark beschränkt wird. Unter 5.2.3 wurde dargelegt, dass der höhere Sockelbereich keinen „Auswuchs“ darstellt, der einem „ästhetisch befriedigenden Stadtbild“ zuwiderlaufen würde. Die von der Regelung der Gestaltungssatzung abweichende Sockelhöhe von maximal ca. 2,30 m entspricht somit dem Zweck der Satzung und kann festgesetzt werden.

5.9.5 Dachform

Im Plangebiet und seiner Umgebung findet sich eine Mischung aus flach geneigten Satteldächern auf Gebäudezeilen und Flachdächern auf eher solitären Baukörpern. Die Neubauten fügen sich als Einzelgebäude mit Flachdächern in diese Struktur ein. Für sie wird diese Dachform festgesetzt. Der Gebäudebestand wird davon nicht berührt.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Siedlungsentwicklung und Ortsbild

Durch den Bau der neuen Wohngebäude wird sich das Bild im Umfeld des Planungsbereichs erheblich verändern. Anstelle eines wenig ansprechenden Parkhauses entsteht eine städtische Bebauung, die mit anspruchsvoller Architektur und hoher Dichte die Potenziale des Standortes in unmittelbarer Nachbarschaft des Stadtzentrums nutzt.

Insgesamt leistet das Bauprojekt einen wichtigen Beitrag zur Konsolidierung und Aufwertung des Stadtbildes und kann Vorbild sein für weitere stadträumlich wünschenswerte Ergänzungen.

6.2 Nutzungsstruktur

Mit dem vorliegenden Projekt wird mit 57 neuen Wohnungen dem großen Bedarf an Wohnraum in Baunatal Rechnung getragen. Die ca. 150 neuen Bewohneri:nnen profitieren vom - fußläufig gut erreichbaren - umfassenden Versorgungsangebot (Handel, Dienstleistung, soziale Einrichtungen) in der nahen Umgebung.

6.3 Mobilität und Verkehr

Die neuen Kfz-Stellplätze werden im Sockelgeschoss unter den Gebäuden angeordnet. Damit kann das unmittelbare Wohnumfeld mit hoher Freiraumqualität gestaltet werden, wozu auch die bedarfsgerechte Anpassung des Stellplatzschlüssels wesentlich beiträgt. Mobilitätsnachteile entstehen dadurch nicht, denn alle wesentlichen städtischen Versorgungseinrichtungen liegen in der Nachbarschaft des Plangebietes. Für viele tägliche Wege kann somit die Fuß- und Rad-Mobilität genutzt und die Entstehung von zusätzlichem Kfz-Verkehr minimiert werden.

6.4 Emissionen Verkehrs- und Gewerbelärm

Die bestehenden Schallemissionen werden durch die Planung nicht reduziert, aber auch nicht maßgeblich erhöht. Zur Sicherung einer gesunden Wohnqualität müssen für Teilbereiche der Neubauten aktive und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Für die bestehenden Wohngebäude an der Straße An der Bauna wird sich durch die Neubebauung entlang der Heinrich-Nordhoff-Straße die Lärmbelastung verringern.

Der zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann für die Nachbarschaft verträglich abgewickelt werden.

6.5 Umweltstudie - Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter

6.5.1 Flächenbilanzierung

Flächenbilanz

Bezeichnung	Bestand qm	Planung qm
Baufelder neu	0	2200
Vorhandene Gebäude	2700	1700
Freiflächen	5700	4050
Verkehrsflächen	2800	3050
Fußwege	1100	1300
Summe Planungsraum	**12300**	**12300**

Siehe dazu: Anlage 3, Unterlagen zum Gestaltungsentwurf (Vorentwurf Gebäude und Freiflächen)

Planungsflächen

Die Baufenster der Neubauten bemessen ca. 2.200 m². Die Fläche der Einzelgebäude beläuft sich auf jeweils ca. 275 m². Alle vier Gebäude stehen auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss mit Tiefgarage, die das Straßenniveau leicht überragt und im Hofbereich vollständig begrünt ist. Die Tiefgarage hat eine Grundfläche von ca. 2.200 m².

Auf den Freiflächen in der Nähe der Hauseingänge werden insgesamt mind. 57 Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen (Erhöhung der Stellplätze bei Bedarf ist möglich). Mit Ausnahme der befestigten Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie der Flächen für sonstige Nebenanlagen werden alle nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet. Zusätzlich werden die Dächer der Neubauten

zu mind. 60 % begrünt, um Ersatzlebensraum und Retentionsmöglichkeiten als Ausgleich für notwendige Versiegelungsmaßnahmen zu schaffen. Die Wohngebäude werden ausgehend vom Innenbereich erschlossen. Innenliegende Wege sind dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten, dienen jedoch parallel als Feuerwehr-Zufahrt und können bei Bedarf auch von Müllfahrzeugen genutzt werden. Die fußläufigen Erschließungswege haben eine überschlägige Fläche von ca. 1.300 m². Sämtliche Verkehrsflächen werden eine Gesamtfläche von ca. 3.050 m² aufweisen. Hiervon entfallen ca. 1.570 m² auf Flächen des ruhenden Verkehrs.

Im neuen Quartiershof werden hochwertige Freiflächen mit Spiel- und Freizeitangeboten für alle Bewohner:innen geschaffen. Im Bestand sind heute nur wenige dieser Angebote vorhanden. Wohnungsnahe Frei- und Grünflächen werden mit ca. 4.050 m² den größten Flächenanteil bilden. Die verbleibende Gebäudefläche aus dem Altbestand bemisst insgesamt ca. 1.700 m².

Vergleich Bestandssituation / Planung

Durch die vorgesehene Nachverdichtung wird sich der Grünflächenanteil voraussichtlich um ca. 1.650 m² reduzieren, während sich die Gebäudegrundfläche insgesamt um ca. 1.200 m² erhöht. Kfz-Erschließungsflächen vergrößern sich um ca. 250 m²; Fußwegeflächen um ca. 200 m².

Um die nachteiligen Auswirkungen des zusätzlichen Flächenverbrauches mit geeigneten Mitteln zu kompensieren, werden im Rahmen der Bauleitplanung verschiedenste Maßnahmen festgesetzt. Diese Maßnahmen werden im Rahmen der nachfolgenden Schutzgüterbewertung sowie im abschließenden Kapitel *„Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“* näher betrachtet.

6.5.2 Schutzgüter

Nachfolgend sollen die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich des Bestandes sowie den zu erwartenden Auswirkungen durch die vorgesehene Bauplanung beschrieben werden.

Schutzgut Boden

Bestand

- Das Planungsgebiet weist einen hohen Anteil versiegelter Flächen im Bestand auf
- Vorgesehene Neubauflächen sind derzeit größtenteils durch Parkgarage, Nebengebäude oder interne Erschließungsflächen überbaut
- Gärtnerisch gestaltete und unversiegelte Böden mit Baumbestand
- In der näheren Umgebung des Planungsraums ist ein Altlastenstandort verzeichnet (ehem. chem. Reinigungsbetrieb, ALTIS-Nr. 633.003.010-001.028)
- Es sind keine anderweitigen Altlastenvorkommen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen im Planungsraum bekannt
- Das Areal gilt als Verdachtsfläche – es muss grundsätzlich vom Vorhandensein von Kampfmitteln ausgegangen werden. Vor bodeneingreifenden Maßnahmen ist eine systematische Überprüfung/ Sondierung auf Kampfmittel erforderlich
- Allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- Nicht mehr benötigte Nebengebäude werden abgebrochen, um den zusätzlichen Verbrauch von unversiegelten Flächen zu reduzieren
- Vorhandene Erschließungsflächen werden ausnahmslos weiter genutzt, sodass keine zusätzlichen Straßen zur Andienung des Planungsgebietes erforderlich sind
- Keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund der bereits vorhandenen Vorversiegelung

Fazit

Es sind keine relevanten / erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Bestand

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer ausgebildet
- Das Überschwemmungsgebiet der Bauna (HQ100 nach § 76 Abs. 2 WHG) befindet sich in Nähe zum Planungsgebiet – die Hochwassergrenze befindet sich außerhalb

- Das Planungsgebiet befindet sich in einem Heilquellenschutzgebiet TB Wilhelmshöhe 3, Zone B2. Bohrungen, die tiefer als 50 m unter NHN in den Untergrund eindringen, bedürfen der vorherigen Genehmigung – solche Eingriffe sind nicht geplant
- Mittlere Bedeutung

Auswirkungen

Um der mäßigen zusätzlichen Versiegelung entgegenzuwirken, werden als zusätzliche Retentionsmöglichkeiten Dach- und Flächenbegrünungen festgesetzt:

- Wege und Plätze werden in möglichst wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt, um den Obeflächenwasserabfluss zu reduzieren
- Abzuleitendes Oberflächenwasser wird vorrangig in Grünflächen geleitet
- Es wird ein möglichst hoher Regenwasserrückhalt bzw. eine möglichst hohe Nutzbarmachung des Regenwassers angestrebt. Der Einsatz von Mulden, Rigolen oder Zisternen ist abhängig von den örtlichen Verhältnissen (z. B. Versickerungsfähigkeit des Bodens) und muss im weiteren Planungsverlauf geprüft werden

Nach Errichtung der Neubauten wird der Regenwasserabfluss höchstens den gleichen Wert wie im Bestand aufweisen. Eine Reduzierung des Abflusses wird jedoch angestrebt.

Fazit

Es sind keine relevanten / erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.

<u>Schutzgut Klima und Luft</u>

Bestand

- Gemäß Klimafunktionskarte 2019 ist das Areal im Bereich „Stadtklima“ zu verorten (moderate Überwärmung, wenig Vegetation, Versiegelung, Belüftungsdefizite)
- Nord-östlich des Planungsgebietes befindet sich eine bedeutsame Luftleit- und Durchlüftungsbahn entlang der Bauna im Stadtteil Altenbauna
- Hohe Bedeutung

Auswirkungen

- Offene Randbebauung zur Ermöglichung und zum Schutz des Luftaustauschs
- Festsetzungen zur Dachbegrünung von Neubauten, Begrünung des Innenhofes und sonstiger Freiflächen sowie Baumpflanzungen werden zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen und bioklimatische Belastungen lindern
- Insgesamt zwei Carsharing-Parkplätze, vier Ladestationen für E-Autos und 57 Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeiten für E-Bikes ermöglichen eine umwelt- und klimafreundliche Mobilität im Umfeld

Fazit

Es sind keine relevanten / erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

<u>Schutzgut Flora und Fauna</u>

Bestand

- Intensivrasenflächen, eingewachsener Baumbestand
- Das Planungsgebiet ist kein Bestandteil eines gesetzlichen Schutzgebietes
- Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Bebauung anthropogen geprägt
- Der eingewachsene Baumbestand und das sanierungsbedürftige Parkhaus weisen ein hohes Habitatpotenzial für Freibrüter sowie ein geringeres Habitatpotenzial für Fledermäuse und Höhlenbrüter auf
- Allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- Die freiliegenden Dachflächen des Sockelgeschosses mit Tiefgarage und der neu entstehende Innenhof werden intensiv begrünt
- Geeignete Dachflächen der Neubauten werden bis zu 60 % begrünt

- Über Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation bei teilweiser Sicherung bestehender Gehölz-/Vegetationsstrukturen wird die Entwicklung und Vernetzung umfassender Grünflächen gewährleistet
- Für die Neubauten müssen acht ortsbildprägende Laubbäume gerodet werden
- Für je eine Rodung wird ein neuer Baum StU 20/25, 3xv nachgepflanzt
- Für je vier neu angelegte oberirdische Stellplätze wird im Planbereich ein mittel- bis großkroniger Baum gemäß aktueller GALK-Straßenbaumliste gepflanzt
- Um den Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist die Gehölzentnahme und der Gebäudeabriss nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres vorzusehen
- Fassaden- und Dachsanierungen an Bestandsgebäuden innerhalb der Schonzeit für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie Fledermausarten sind nur nach vorheriger Bestandskontrolle und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig
- Als Ersatzlebensraum für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie Fledermausarten sind Nisthilfen und Fledermausquartiere zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Der Umfang der Ersatzmaßnahmen erfolgt nach vorheriger Bestandskontrolle und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Pro nachgewiesenem Brutpaar muss ein Quartier ersetzt werden. Hierbei sind die artspezifischen Quartieranforderungen zu berücksichtigen (Höhlenkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Mehrfachquartiere für Koloniebrüter etc.)

Fazit

Es ist kein Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie oder sonstiger gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.

<u>Schutzgut Mensch</u>

Bestand

- Das Planungsgebiet liegt unmittelbar im Stadtzentrum und ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen
- Die grundlegenden Versorgungsangebote für Einkauf, Kultur und Gesundheit sind fußläufig zu erreichen
- Nur wenige Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsangebote vorhanden
- An der Ostseite des Gebietes liegen gem. strategischer Lärmkartierung des HLNUG erhöhte akustische Vorbelastungen durch Verkehrsgeräusche vor
- Das Planungsgebiet befindet sich zudem im Einwirkungsbereich der Schallemissionen des nahegelegenen VW-Werkes
- Hohe Bedeutung

Auswirkungen

- Verbesserung des Wohnungsangebotes im Stadtzentrum Baunatals
- Sämtliche Wohnungen werden barrierearm erschlossen, somit stehen neue innenstadtnahe Wohnungen auch für ältere Menschen zur Verfügung
- Im neuen Quartiershof entstehen hochwertige Freiflächen mit Spiel-, Freizeit- und Aufenthaltsangeboten für alle Bewohner:innen des Quartiers
- Für die Wohnhäuser An der Bauna 1, 3 und 5 ist aufgrund der Neubauten eine Minderung der akustischen Belastungen durch Verkehrsgeräusche zu erwarten
- Aufgrund der Bestandssituation (Gemengelage VW) sind die Schallemissionswerte für Wohngebiete für den Neubau voraussichtlich nicht einzuhalten, weshalb passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Für den Bestand sorgt die straßenseitige Bebauung für eine Verringerung der durch den Verkehr bedingten Lärmbelastung.
- Bei Neubauten werden für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Fazit

Es sind keine relevanten / erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Verringerung der Lärmbelastung für einige Wohngebäude im Plangebiet.

Schutzgut Ortsbild

Bestand

- Offene Wohnbebauung, Intensivrasenflächen, eingewachsener Baumbestand
- Fehlende räumliche Fassung nach Osten entlang der Heinrich-Nordhoff-Straße
- Allgemeine Bedeutung

Auswirkungen

- Maßstäbliche Einfügung der vier neuen Wohnhäuser in den umgebenden Siedlungsbestand
- Vervollständigung der stadträumlichen Fassung entlang der Heinrich-Nordhoff-Straße
- Verlagerung derzeit oberirdischer Stellplatzflächen (Parkhaus) in den Untergrund (TG im Sockelgeschoss)
- Wohnumfeld: Entwicklung des Innenhofes mit unterschiedlichen Freiraumstrukturen
- Verlust und Neuaufbau von Vegetationsstrukturen

Fazit

Es sind erhebliche Verbesserungen zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- Es sind keine bedeutsamen Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet bekannt

Fazit

Es sind keine relevanten / erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Wechselbeziehungen der Schutzgüter

Die gewählte Form der schutzgutbezogenen Vorgehensweise integriert die Wechselwirkungen mit den daraus resultierenden Umweltauswirkungen und wird nicht gesondert behandelt.

6.5.3 Umwelt- und Artenschutz

Das vorliegende Planungsvorhaben wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich weist eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² auf.

Es bestehen keine Anzeichen für relevante, erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a). Weiterhin sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Gemäß § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nach § 3 Abs. 2 Satz 2 abgesehen.

Zwecks ordnungsgemäßer Beachtung der naturschutzfachlichen Belange sollen fortfolgend die bestehenden Vegetationsstrukturen nähergehend betrachtet werden. Anschließend wird der Umweltzustand hinsichtlich der bisher durchgeführten faunistischen Erhebungen (Habitatpotenzialanalyse) beschrieben und bewertet.

Vegetation

Das Plangebiet ist im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung samt Parkhaus und Wirtschaftsgebäuden durch eine hohe Versiegelungsrate geprägt. Das gesamte Areal ist durch Eingriffe in die anstehenden Bodenschichten, wie beispielsweise Bodenauf- und -abtrag aus vorherigen Bauphasen, stark anthropogen überformt. Natürliche oder naturnahe Böden sind im Plangebiet vermutlich nur noch in den begrünten Zwischenbereichen vorhanden.

Ein Großteil des wertvollen Gehölzbestandes im Planungsgebiet wird in der Bauleitplanung als zu erhalten festgesetzt. Rodungen werden auf das für die Neubauten absolut notwendige Mindestmaß reduziert. Durch den Rückbau der Park- und Wirtschaftsgebäude und die erforderlichen weiteren Baufeldräumungen ist der Verlust von insgesamt acht ortsbildprägenden Bestandsgehölzen gegeben. Diese sind zum Großteil als wertvoll bzw. als satzungsrelevant gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Baunatal anzusehen.

Der Erhalt der Bäume im Bereich der geplanten Neubebauung ist nicht möglich. Es handelt hierbei um fünf gewöhnliche Robinien (robinia pseudoacacia), zwei Ahornblättrige Platanen (platanus x

acerifolia), Berg-Ahorn (acer pseudoplatanus) sowie einen Amberbaum (liquidamber styraciflua) entlang der „Heinrich-Nordhoff-Straße“ und der Seitenstraße Am Erlenbach. Als Ersatz für die gefällten ortsbildprägenden Großbäume ist jeweils ein standortgeeigneter Baum mit einem Stammumfang von mind. 20 bis 25 cm vorgesehen.

Im neuen Quartiershof werden Gemeinschaftsgrünflächen durch die Planung vorbereitet. Diese bieten neuen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und dienen der Steigerung der Wohn- und Wohnumfeldqualität.

Die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (Neuanpflanzungen von Bäumen, Sträuchern sowie weitere Begrünungsmaßnahmen von Flächen und Gebäuden) werden planungsrechtlich gesichert, so dass zukünftig eine hochwertige Durchgrünung des Gebietes gewährleistet werden kann.

Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurden die faunistischen Aspekte und die artenschutzrechtlichen Belange durch ein Fachbüro vorgeprüft und die Auswirkungen der Planung fachgemäß abgewogen. Der Fokus lag dabei auf der Avifauna sowie verschiedenen heimischen Fledermausarten.

Am 24.02.2021 wurde eine Erstbegehung durchgeführt und in Form einer faunistischen Habitatpotenzialanalyse dokumentiert. Hierbei wurde festgestellt, dass die im Zuge der Neuplanung zu rodenden Gehölze am Rande des Geltungsbereichs entlang der „Heinrich-Nordhoff-Straße“ und der Seitenstraße „Am Erlenbach“, ein hohes Habitatpotenzial für Freibrüter besitzen.

Die betroffenen Gehölze weisen jedoch keine Baumhöhlen auf, welche Wochenstuben von Fledermäusen oder Ruhestätten von Höhlenbrütern beherbergen können. Die Nutzung der Bäume als Zwischenquartiere für Fledermäuse ist anzunehmen - Wochenstuben oder Winterquartiere können hingegen ausgeschlossen werden. Um eine Tötung von Individuen zu vermeiden, wird für die Entnahme der Gehölze die Schonzeit vom 28./29.02. bis 30.09. eingehalten.

Auch die Abrissgebäude auf dem Gelände weisen ein hohes Potential für Ruhestätten von Gebäude- und Höhlenbrütern sowie Fledermäusen auf. Um den Verbotstatbestand der Tötung geschützter Tierarten nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, ist ein Abriss der Gebäude nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres vorzusehen.

Zwecks Festsetzung angemessener Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für verlorenes Quartierspotential müssen in der Saison vor dem Abriss faunistische Untersuchungen vorgenommen werden, mit dem Ziel die Anzahl der nistenden Gebäudebrüter festzustellen.

In Bezug auf mögliche Fledermausquartiere sind Ausflugs- und Schwärmkontrollen in der Saison vor dem Abriss vorgesehen, um potenzielle Wochenstuben ausschließen zu können. Als Ersatzlebensraum für Höhlen- und Gebäudebrüter sowie Fledermausarten sind Nisthilfen und Fledermausquartiere zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

Der Umfang der Ersatzmaßnahmen erfolgt nach vorheriger Bestandskontrolle und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Pro nachgewiesenem Brutpaar muss i. d. R. ein Quartier ersetzt werden. Hierbei sind die artspezifischen Quartieranforderungen zu berücksichtigen (z. B. Höhlenkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Mehrfachquartiere für Koloniebrüter).

Bei unvermeidbarer Fällung von Höhlenbäumen sind die Höhlungen zuvor endoskopisch auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde mit dann festzusetzenden zusätzlichen Maßnahmen zum Habitatschutz zu beantragen. Von zu fällenden Höhlenbäumen sind die Stammabschnitte mit den Höhlungen zu sichern, gesondert herauszuschneiden und an verbleibenden Großbäumen fachgerecht zu montieren.

6.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidung:

- Hinweis auf Kampfmittelverdacht
- Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestandes
- Abriss der Gebäude nur vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres (Schonzeit)
- Entnahme der Gehölze nur vom 01.10. bis 28./29.02. des Folgejahres (Schonzeit)
- Fassaden- und Dachsanierungen an Bestandsgebäuden innerhalb der Schonzeit nur nach vorheriger Bestandskontrolle und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich

Minderung:

- Bildung und Aufwertung eines grünen Quartiershofes
- Durch den Einsatz geeigneter Maßnahmen soll nach den Baumaßnahmen aus dem gesamten Plangebiet nicht mehr und möglichst weniger Oberflächenwasser dem Kanal zugeführt werden als heute
- Wege und sonstige befestigte Flächen sind zu 90 % mit versickerungsfähigem Material herzustellen oder die Oberflächenentwässerung erfolgt in die angrenzenden Vegetationsflächen; ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer Funktion einen höheren Versiegelungsgrad benötigen
- Oberirdische Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise mit mind. 40 % grünem Fugenanteil hergestellt
- Standplätze von Müllbehältern werden durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so gestaltet, dass sie das Bild des öffentlichen Straßenraums nicht stören

Ausgleich:

- Alle Dachflächen eines Objektes erhalten extensive Dachbegrünung. Die frei liegenden, ungenutzten Dachflächen von Tiefgaragen sind zu 60 % zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten
- Mit Ausnahme der befestigten Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie der Flächen für sonstige Nebenanlagen werden alle nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet
- Ersatz der gefällten ortsbildprägenden Großbäume durch einen standortgeeigneten, klimafesten Baum, Qualität mind. StU 20/25, 3xv
- Für je vier neu angelegte oberirdische Stellplätze wird ein mittel- bis großkroniger klimafesten Laubbaum der heimischen Parklandschaft gepflanzt
- Pro nachgewiesenem Brutpaar wird ein Quartier unter Berücksichtigung artspezifischer Quartieranforderungen (z. B. Höhlenkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Mehrfachquartiere für Koloniebrüter) ersetzt
- Bei unvermeidbarer Fällung von Höhlenbäumen sind die Höhlungen zuvor endoskopisch auf Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Bei positivem Befund ist eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde mit dann festzusetzenden zusätzlichen Maßnahmen zum Habitatschutz zu beantragen.

7 Rechtsgrundlagen (Stand: Juli 2023)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 S. 176) mit W. v. 07. Juli 2023..

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.Juli.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.Juli 2023.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07. Juli 2023.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), in Kraft getreten am 7. Juli 2018, zuletzt geändert durch Gesetz am 31.Mai.2023 (GVBl. 2023 S. 378).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 07. Mai 2020 (GVBl. S. 318).

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 31.Mai 2023 (GVBl 2023 S. 379)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 764).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Gestaltungssatzung für Innerortslagen der Stadt Baunatal vom 01.Januar 2002

Baunatal, den 10.10.2023

Der Magistrat
der Stadt Baunatal
Postfach 1109
34216 Baunatal

Strube
Bürgermeister

STADT BAUNATAL · LANDKREIS KASSEL · 18