

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 1 „Am Baunsberg“, 7. Änderung
Teil D – Stadtteil Altenbauna

Stand 04 / 2018

Datum: 18.04.2018

Bearbeitung

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

Hanf
Gartenarchitekten und Landschaftsplaner
Baunsbergstraße 63 34131 Kassel



Magistrat der Stadt Baunatal
Fachbereich Bau und Umwelt
Rathaus
Marktplatz 14
34225 Baunatal

Bearbeitung:

DR. ING. NOLTE
□ STÄDTEBAU □ ARCHITEKTUR

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

Inhalt

1	Einleitung	
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Hinweise zum Verfahren	4
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	
2.1	Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplanung und KEP Zentren	5
2.3	Landschaftsplanung / Umweltbericht zum ZRK	5
2.4	Fördergebiet „Soziale Stadt“	5
2.5	Bestehendes Planungsrecht	5
2.6	Satzungen	5
3	Bestand	
3.1	Städtebauliche Situation	5
3.2	Erschließung und Verkehr	5
3.3	Grünstruktur und Freiraumsituation	6
3.4	Technische Infrastruktur	6
3.5	Eigentumsverhältnisse	6
4	Planungsziele	
4.1	Städtebau	6
4.2	Wohnen und Wohnumfeld	7
4.3	Gemeinbedarfseinrichtungen	7
4.4	Grünordnung	7
4.5	Verkehr und Erschließung	7
5	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	
	Allgemeines	7
5.1	Geltungsbereich	8
5.2	Art der baulichen Nutzung	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	8
5.4	Bauweise, überbaubare Flächen	8
5.5	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	8
5.6	Stellplätze und Garagen, Zufahrten	9
5.7	Naturschutzrechtliche und grünordnerische Vorgaben	9
5.8	Lärmschutz	10
6	Auswirkungen der Planung	
6.1	Darstellung und Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter - siehe dazu Anlage 1 zur Begründung -	11
	Rechtsgrundlagen	11
	Festsetzungen durch Text	12

Örtliche Bauvorschriften	14
Hinweise	14

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 die Wohnsiedlung "Am Baunsberg".

Sie entstand auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Baunsberg“, der am 12.08.1968 als Satzung beschlossen wurde. Er sah eine offene Bebauung aus Zeilen- und Punktgebäuden mit großen, mittlerweile parkartigen Freiflächen und ausgedehnten Stellplatzanlagen vor.

In den 90er Jahren erfolgten mehrere Änderungen für Teilbereiche des B-Plans. Damit konnte an der Akazienallee und der Lindenallee eine hofartige bauliche Struktur mit höherer Dichte realisiert werden.

Die Wohnsiedlung Baunsberg ist zu großen Teilen im Besitz der GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen. Die GWH beabsichtigt, ihren Wohnungsbestand zu sanieren und durch Neubauten mit barrierefreien Wohnungen zu ergänzen. Da dies nur außerhalb der im B-Plan Nr. 1 festgesetzten Baufenster möglich ist und außerdem eine Neustrukturierung der Nebenanlagen und des Wegenetzes geplant sind, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplans als 7. Änderung erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11. Mai 2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal gefasst.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Baunataler Stadtgebietes innerhalb der Wohnsiedlung Baunsberg, die im Westen vom Landschaftsraum des Baunsbergs, im Norden von der Autobahn Kassel - Dortmund (Stadtgrenze), im Osten von der Altenbaunaer Straße und dem VW-Werk, im Süden von der Altenritter Straße begrenzt wird.

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 21,5 Hektar und liegt in der Gemarkung Altenbauna (Flur 1 und 6) und wird begrenzt von der Lindenallee im Norden, der Birkenallee im Osten, der Dachsbergstraße im Süden und der Akazienallee im Westen.

1.3 Hinweise zum Verfahren

Städtebauliches Gesamtkonzept

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept entwickelt, das über einen Zeitraum von ca. zwei Jahren mit der Stadt Baunatal und den Gebietsbewohnern auf zahlreichen Veranstaltungen diskutiert und konkretisiert wurde.

Wesentliche Ziele dieses Konzeptes sind: Erhaltung des offenen und parkartigen Gesamtcharakters auch bei ergänzender Bebauung, Neubau barrierefreier Wohnungen, Schaffung eines klaren und durchgängigen Wegenetzes mit einer Nord-Süd-„Promenade“ als Rückgrat, Bereitstellung der erforderlichen privaten Stellplätze, Verbesserung der Orientierung auch durch markante neue Architektur.

Verfahrensform

Die nach dem B-Plan-Entwurf überbaubaren Flächen (Bestand und Neuplanung) überschreiten nicht den oberen Grenzwert (70.000 m², § 13a (1) 2 BauGB) für das B-Plan-Verfahren nach § 13a BauGB. Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs (21,5 ha) sowie der Vielzahl der vorgesehenen Maßnahmen – Neubebauung, Anlage der Promenade sowie weiterer Wege, Neuordnung der Stellplatzanlagen sowie einiger öffentlicher Flächen - empfiehlt das RP jedoch ein normales B-Plan-Verfahren. Daraus entstehen keine verfahrenstechnischen Nachteile und kein zusätzlicher

Planungsaufwand.

Der Aufstellungsbeschluss bezog sich auf den § 13a BauGB. Mit der Offenlegung kann auch das normale Verfahren beschlossen werden.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan Nordhessen, Bekanntmachung 05.03.2010

Im RP Nordhessen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel FNP

Im FNP ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen. Dargestellt sind auch die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Kindergarten, Stadtteilzentrum, Kirche).

2.3 Landschaftsplanung / Umweltbericht zum FNP

Relevante Landschafts- und Umweltmerkmale sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht dargestellt. Die Freifläche des Kindergartens sowie die „Obstwiese“ südlich des Stadtteilzentrums sind als „Ausgleichsflächen nach BNatSchG“ ausgewiesen.

2.4 Fördergebiet „Soziale Stadt“

Im Herbst 2015 wurde das Wohngebiet Baunsberg in das Landesprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Die im Geltungsbereich vorgesehenen Bau- und Entwicklungsmaßnahmen wurden mit den Zielsetzungen des Programms abgestimmt.

2.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Baunsberg“ (Rechtskraft am 12.08.1968). Im Planungsgebiet liegen außerdem die Geltungsbereiche der 4. und 5. Änderung dieses B-Plans.

Westlich anschließend an das Planungsgebiet wurde die 4. Änderung, Teil C „Akazienallee“ am 29.07.2015 rechtskräftig.

2.6 Satzungen

Für das Planungsgebiet ist die Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal in ihrer aktuellen Fassung verbindlich.

3 Bestand

3.1 Städtebauliche Situation

Vorzufinden ist eine – für die Entstehungszeit typische - offene Bebauung aus Zeilen- und Punktgebäuden mit großen, mittlerweile parkartigen Freiflächen, reichem Baumbestand und ausgedehnten Stellplatzanlagen.

An der Akazienallee und der Lindenallee finden sich offene Blockstrukturen mit höherer Dichte, die durch Zeilen- und Winkelbauten gebildet werden.

Bezogen auf die Gesamtstadt befindet sich das Planungsgebiet in einer Randlage. Fußläufig erreichbar ist die Nahversorgung zwischen Birkenallee und Hainbuchenstraße sowie die Tram-Haltestelle Baunsberg. Mitten im Planungsgebiet befinden sich das Stadtteilzentrum und zwei Kitas, direkt westlich davon die Friedrich-Ebert-Schule, die zur Zeit erweitert wird.

Das 1971 errichtete Gebäude des Stadtteilzentrums und ehemaligen Kirchenzentrums (heute Kindertagesstätte) steht unter Denkmalschutz.

3.2 Erschließung und Verkehr

Die ÖPNV-Verbindung ist für eine Siedlung am Stadtrand gut. Die Buslinie umfährt das Quartier,

und die Tram-Haltestelle Baunsberg an der Altenbaunaer Straße ist u.a. über einen neu gebauten Fußweg sehr gut erreichbar.

Für den Kfz-Verkehr wird der Geltungsbereich über die begrenzenden Straßen erschlossen. Von ihnen gehen Stichwege (Eigentümer: Stadt Baunatal) zu den privaten Stellplatzanlagen im Wohngebiet. Diese Stichwege sind verkehrsrechtlich unbestimmt und werden weit gehend konfliktfrei als Mischflächen genutzt. Sie setzen sich z. T. als befahrbare private Wegeflächen im Wohngebiet fort.

Viele private Stellplatzanlagen werden von den Bewohnern augenscheinlich nur zum Teil genutzt. Dieser bei langer Beobachtung gewonnene Eindruck wird durch die Zählung der Stellplatzauslastung (22.02.2015, 0:00-2:00 Uhr; Planungsbüro Dr. Nolte; siehe auch 5.6) bestätigt.

Fußgänger finden in der Siedlung ein engmaschiges Wegenetz von Haus zu Haus vor, das aber nicht durchgehend barrierefrei ist (kurze Treppen und starke Steigungen im Geländeverlauf). Häufige Richtungsänderungen, unklare Verknüpfungen und uneinheitliche Gestaltung kennzeichnen dieses Wegenetz. Da zudem die Bebauung wenig signifikant ist, gibt es im Innern des Wohngebietes auch für langjährige Bewohner Orientierungsprobleme.

Eine Durchfahrung des Gebietes ist über private Wegeflächen an zwei Stellen möglich, wird aber nur für Rettungs- und Versorgungsverkehr benötigt.

Radwege sind im Planungsbereich nicht vorhanden und werden auch nicht für erforderlich gehalten.

3.3 Grünstruktur und Freiraumsituation

Der Geltungsbereich wird von großzügigen, teils parkartig wirkenden Grünbereichen geprägt. Durch die offene Bebauung und das fast völlige Fehlen fester Grundstücksbegrenzungen wird ein zusammenhängender Grünraum mit zahlreichen prägenden Großbäumen erlebbar.

Die großen Grünflächen sind vor allem in den Randbereichen des Planungsgebietes durch die ausgedehnten Stellplatzanlagen unterbrochen.

3.4 Technische Infrastruktur

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

An das Fernwärmenetz der Stadt sind große Teile des Plangebietes angeschlossen. Auch die Neubauten sollen darüber versorgt werden.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt Baunatal befinden sich die Kfz-Zufahrten ins Quartier, die zentrale Grünfläche sowie die Grundstücke mit den Gemeinbedarfseinrichtungen.

Der größte private Eigentümer ist mit ca. 80% der Wohnbauflächen die GWH. Die übrigen Flächen verteilen sich kleinräumig auf verschiedene Eigentümer (darunter die SOKA-Bau) und Eigentümergemeinschaften.

4 Planungsziele

4.1 Städtebau

Die städtebaulichen Ziele für das Plangebiet sind im wesentlichen:

- Erhaltung des offenen und parkartigen Gesamtcharakters
- Ergänzende Bebauung im Kontext (Raumbildung und Gebäudevolumen) sowie zur Verbesserung der Raumbildung und der Orientierung
- Schaffung eines klaren, durchgängigen Wegenetzes mit der Nord - Süd- "Promenade" als Rückgrat
- Städtebaulich verträgliche und hausnahe Bereitstellung der privaten Stellplätze

Ein wichtiges Ziel ist die Verbesserung der Orientierung im Gebiet durch Gestaltungsmaßnahmen

an Gebäuden und in Freiräumen, aber auch durch markante neue Architektur (Gebäudeensemble entlang der Birkenallee nach dem Muster des begonnenen "Pilotprojektes" (Birkenallee 37); Südeingang der Promenade an der Dachsbergstraße mit Straßenplatz und neuem Solitärbau (KiTa und Wohnungen mit Betreuungs-/ Versorgungsangeboten).

4.2 Wohnen und Wohnumfeld

Das städtebauliche Konzept sieht ca. 200 bis 250 neue Wohnungen vor. Vorrangige Ziele sind die Barrierefreiheit dieser Wohnungen sowie die Schaffung von Wohnungsgrößen, die im Planungsbe- reich bisher nicht ausreichend angeboten werden (4-5-Zimmer-Wohnungen und 1-2-Zimmer- Wohnungen).

Für das Wohnumfeld ist die Schaffung eines durchgehenden und klaren Wegenetzes von großer Bedeutung. Zentraler Teil soll die (noch nicht endgültig benannte) „Promenade“ sein, die die Durchwegung von der Lindenallee im Norden bis zur Dachsbergstraße im Süden ermöglicht.

Wichtige und gut genutzte Durchwegungen zwischen Akazienallee und Birkenallee sind z. T. bereits vorhanden. Sie sollen, falls erforderlich, vervollständigt werden.

Promenade und Hauptwege erhalten eine einheitliche und charakteristische Gestaltung. Dadurch wird auch die Orientierung innerhalb des Quartiers deutlich verbessert.

An den Einmündungen der Wege in die umgebenden Straßen sollen auf dringenden Wunsch der Bewohner sichere Überquerungsmöglichkeiten geschaffen werden. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereichs, werden aber nachrichtlich in das städtebauliche Konzept aufgenommen.

4.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die vorhandenen Gemeinschaftseinrichtungen bleiben bestehen. Das denkmalgeschützte vormalige Kirchenzentrum neben dem Stadtteilzentrum wurde von der Stadt Baunatal erworben und zur KiTa umgebaut.

Aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung im Bereich der Wohnsiedlung Baunsberg ist an der Dachsbergstraße eine weitere Gemeinbedarfseinrichtung (KiTa, besondere Wohnformen) vorgesehen.

4.4 Grünordnung

Die Begründung für die Festsetzungen zur Grünordnung sind dem vom Büro Hanf erstellten beiliegenden Umweltbericht (Anlage 1) zu entnehmen.

4.5 Verkehr und Erschließung

Das bestehende Erschließungsprinzip – Stichstraßen zu den privaten Stellplatzanlagen, Autofrei- heit im Quartiersinneren – soll beibehalten werden. Es ist vorgesehen, den z. Zt. an zwei Stellen möglichen, aber unnötigen Durchgangsverkehr zu unterbinden. Für Rettungs- und Versorgungs- fahrzeuge soll das Wegenetz nach Bedarf befahrbar sein.

5 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Allgemeines

Die Festsetzungen der noch rechtskräftigen Bebauungspläne werden grundsätzlich übernommen und nur dort verändert, wo das städtebauliche Konzept dies erforderlich macht.

Das betrifft insbesondere

- Ausweisung zusätzlicher Baufenster, ggf. mit Anpassung der GRZ
- Festsetzung der wichtigen und neu zu schaffenden Wegebeziehungen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung"

Zurückgenommen werden dagegen die sehr detaillierten Festsetzungen für die Freiflächen. Mit ihnen wurde seinerzeit die inzwischen realisierte Ausführungsplanung in den B-Plan übertragen, und sie werden als Satzungsbestandteil nicht mehr benötigt. Die privaten Freiflächen werden deshalb in dieser 7. Änderung des Bebauungsplans neutral als nicht überbaubare Grundstücksflä- chen dargestellt. Festgesetzt werden nur die nach dem städtebaulichen Konzept erforderlichen

privaten Stellplatzflächen.

5.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 21,5 Hektar, liegt in der Gemarkung Altenbauna (Flur 1 und 6) und wird begrenzt von der Lindenallee im Norden, der Birkenallee im Osten, der Dachsbergstraße im Süden und der Akazienallee im Westen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baufelder, in denen Ergänzungsbauten der GWH vorgesehen sind, werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Für die anderen Baufelder werden aus Gründen der planungsrechtlichen Kontinuität die Nutzungsarten WA und WR aus den älteren Bebauungsplänen übernommen, ebenso die bestehenden Flächen für Gemeinbedarf.

Zusätzlich wird eine Fläche an der Dachsbergstraße (Eigentümer: GWH) als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, um eine weitere KiTa sowie besondere Wohnformen (z. B. betreutes Wohnen in sozialer Trägerschaft) realisieren zu können.

Veränderungen gegenüber der offengelegten Planfassung:

Die Grundstücke der SOKA-Bau im Planungsgebiet werden auf deren Wunsch als WA-Fläche ausgewiesen (Anregung aus Stellungnahme Nr. 43). Städtebauliche oder planungsrechtliche Belange stehen dem nicht im Weg.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 (12.08.1968) setzte als Grundflächenzahl GRZ 0,3 fest, aber keine Geschossflächenzahlen. Das Gesamtmaß der baulichen Nutzung ergab sich durch die definierten Baufenster / überbaubaren Flächen sowie die dafür festgesetzten Geschossszahlen. Die späteren Änderungen setzten dagegen fest: GRZ 0,4 / GRZ 1,2.

Der neue Bebauungsplan übernimmt diese Festsetzungen jeweils, da sie für die nach dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Ergänzungsbauten der GWH ausreichend sind.

Die Festsetzung der zulässigen GRZ bezieht sich immer auf das gesamte Baufeld, nicht auf Einzelparzellen. Dies hat zwei Gründe. Erstens gehören die Flurstücke mit Gebäuden und die nicht bebauten Flurstücke (als gebäudebezogene Freiflächen oder Stellplatzanlagen) entsprechend der städtebaulichen Konzeption zusammen und haben auch einen gemeinsamen Eigentümer. Zweitens sind Sammelstellplatzanlagen für mehrere Gebäude die Regel, so dass eine realistische GRZ II (angerechnete Nebenanlagen) nur für diese Gebäudegruppen ermittelt werden kann. Darauf bezieht sich die Abgrenzung der Baufelder.

5.4 Bauweise, überbaubare Flächen

Für den Geltungsbereich wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Da die vorhandenen Gebäude z. T. länger sind, wird, als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO, die zulässige Länge von Bestands- und Neubauten nicht auf 50,00 m begrenzt, sondern auf die festgesetzten Baufelder bezogen. Damit ist auch der Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert.

5.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen

Alle Erschließungsflächen im Eigentum der Stadt Baunatal werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die straßenverkehrsrechtliche Ausweisung sowie Ausbau und Gestaltung erfolgt entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung gem. Der aktuellen RASt (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) und wird nicht im Bebauungsplan geregelt.

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt zum Teil über Sackgassen. Da diese keine Wendeanlagen nach RASt 2006 aufweisen, entstehen Behinderungen vor allem für größere Müllfahrzeuge. Bei baulichen Veränderungen, die sich auf die Müllentsorgung auswirken, ist daher mit den

Entsorgungsbetrieben eine Abstimmung über die Ausgestaltung der betroffenen Verkehrsflächen durchzuführen.

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) wird der öffentliche Parkplatz des Stadtteilzentrums ausgewiesen. Als Fußgängerflächen werden alle privaten Hauptwege ausgewiesen, außerdem der öffentliche Platz vor dem Stadtteilzentrum. Radfahr- und Anliegerverkehr können straßenverkehrsrechtlich zugelassen werden, ebenso die Nutzung durch Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge.

Veränderungen gegenüber der offengelegten Planfassung:

Die Weiterführung der Stichstraße von der Birkenallee (FIST 65/11) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fußweg wird verschmälert, um den Eindruck zu vermeiden, dass es sich hier um eine Kfz-Fläche handelt (Anregung aus Stellungnahme Nr. 43).

5.6 Stellplätze und Garagen, Zufahrten

Grundlage der Ausweisung von Flächen für Stellplätze ist die Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal in ihrer aktuellen Fassung. Für Bestandswohnungen wird im Geltungsbereich dagegen zunächst von einer augenscheinlich ausreichenden Quote 1 Stellplatz je WE ausgegangen; bei Bedarf können 1,1 P je WE realisiert werden. Für Eigentumswohnungen, als Neubauten oder umgewandelte Mietwohnungen, sind 1,5 Stellplätze / WE herzustellen, ggf. auch nachträglich. Beim Bau von Tiefgaragen sind 0,7 Stellplätze / WE nachzuweisen.

Bei der Festsetzung der privaten Stellplatzflächen wurde nach Möglichkeit der Bestand erhalten. Erforderliche neue Stellplatzflächen wurden jeweils als kleinere Einheiten in Hauseingangsnähe ausgewiesen (klare Zuordnung, kurze Wege). Bestehende Bäume wurden in die Konzeption einbezogen. Offene Stellplätze sind nur auf diesen als „Flächen für Stellplätze“ ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplatzbilanz und Stellplatzzuordnung sind auf einem gesonderten Plan dargestellt.

5.7 Naturschutzrechtliche und grünordnerische Vorgaben

Die öffentlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. Spielplatz festgesetzt. Weiterhin festgesetzt werden gesunde und raumprägende bestehende Großbäume. Weitere bindende grünordnerische Vorgaben (z. B. Standorte für zu pflanzende Bäume) werden nicht gemacht, da die konkrete Planung für die privaten Freiflächen noch bevorsteht und nicht durch planungsrechtliche Bindungen eingeschränkt werden soll.

Veränderungen gegenüber der offengelegten Planfassung:

Die Ausweisung der Streuobstwiese südlich des Stadtteilzentrums als Spielfläche entfällt, da diese Nutzung nicht mit dem angestrebten Charakter als Streuobstwiese vereinbar ist (Anregung aus Stellungnahme Nr. 12). Angemessene Formen des Kinderspiels sind in Absprache mit der UNB weiterhin möglich.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Grundstück der SOKA-Bau südwestlich des Gebäudes Birkenallee 23 / 25 wird als Spielfläche gekennzeichnet, um diese Nutzung zu sichern, die sich als mit der Schutzausweisung verträglich erwiesen hat (Anregung aus Stellungnahme Nr. 43).

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf dem Grundstück der GWH zwischen den Gebäuden Akazienallee 40 und 42-46 wird deutlich vergrößert, um das südlich angrenzende neue Baufenster besser zu kompensieren. Dies ist eine Alternative zum Wegfall dieses Baufensters, der von der UNB angeregt wurde (Anregung aus Stellungnahme Nr. 12). Insgesamt gibt es im Plangebiet kein Kompensationsdefizit (s. Umweltbericht, Anlage 1).

5.8 Lärmschutz

Teile des Planungsgebietes sind u. a. durch den von der nördlich gelegenen Autobahn A 44 Kassel – Dortmund ausgehenden Lärm belastet. In 1993 wurden Untersuchungen zur Lärmsituation durchgeführt, um die erforderlichen lärmindernden Maßnahmen definieren zu können (TÜV Hessen). In der Folge entstand als ein Ergebnis dieser Untersuchungen der Lärmschutzwall entlang der A 44.

Um die aktuelle Lärmsituation einschätzen und durch entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan berücksichtigen zu können, beauftragte die GWH das ibh - Ingenieurbüro Prof. Dr. Hauser GmbH mit der messtechnischen Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für das Wohngebiet im Bereich des Bebauungsplans. Das Gutachten kann bei der Stadt Baunatal eingesehen werden.

Die Messung (ibh, 03.08.2017) erfolgte unter Berücksichtigung der Emissionspegel der angrenzenden Autobahn und der angrenzenden Straßen zum Wohngebiet. Aufgrund des niedrigeren Verkehrsaufkommens auf der A44 in den Nachtstunden reduziert sich der durch die Autobahn hervorgerufene Immissionspegel im Bereich des Wohngebiets um min. 10 dB(A). Daher muss die Auslegung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 für die Tagstunden (6:00 – 22:00 Uhr) erfolgen. Durch den mindestens 10 dB(A) niedrigeren Nachtpegel wird ebenfalls der TA-Lärm Rechnung getragen, die einen um 10 dB(A) niedrigeren Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen als in den Tagstunden vorschreibt.

Die Messungen haben folgende Ergebnisse:

- für die Gebäude entlang der Birkenallee und der Dachsbergstraße liegt der maßgebliche Außenlärmpegel im Lärmpegelbereich III (61-65 dB(A)), für die straßenabgewandten Fassaden dieser Gebäude im Lärmpegelbereich II (56-60 dB(A))
- für die Gebäude entlang der Akazienallee liegt der maßgebliche Außenlärmpegel tagsüber im Lärmpegelbereich II (56-60 dB(A)), für die straßenabgewandten Fassaden dieser Gebäude im Lärmpegelbereich I (≤ 55 dB(A))
- für die Gebäude im Inneren des Planungsbereichs liegt der maßgebliche Außenlärmpegel tagsüber für alle Fassaden im Lärmpegelbereich I (≤ 55 dB(A)).

Als Planungsmaßstab gilt gemäß DIN 4109 die Einhaltung eines Rauminnenpegels von 30 dB(A) während der Nachtzeit.

Für die Teile des Plangebietes in den Lärmpegelbereichen I und II ergibt sich damit erf. $R'_{w, res} \leq 30$ dB. Der notwendige Schallschutz wird hierfür in der Regel schon aufgrund der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung für Fassaden (massive und transparente Flächen) durchweg erreicht.

Für die Teile des Plangebietes im Lärmpegelbereich III muss das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile für Wohnräume einen Wert von erf. $R'_{w, res} \geq 30$ dB aufweisen.

Dieser Schallschutz ist z. B. mit folgenden baulichen Maßnahmen grundsätzlich zu erreichen:

Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (Einfach-Fenster mit Isolierverglasung), ggf. kombiniert mit schallgedämmten automatischen Lüftungselementen (Kinderzimmer und Schlafräume)

Verglaste / teilverglaste Vorbauten (grundrissabhängig; sie bieten sich an für Räume mit Südexposition, indem ohnehin vorgesehene Loggien / Balkone mit einer zu öffnenden Verglasung ausgestattet werden)

Schlafräume und Kinderzimmer sind möglichst an ruhigen / vor Schall geschützten Gebäudeseiten anzuordnen. Die zu entwickelnde städtebauliche Figur sowie die Grundrissdisposition sollte dies berücksichtigen.

Eine Liste konkreter Lärmschutzmaßnahmen ist immer unvollständig und kann auch künftige technische Erkenntnisse und Möglichkeiten nicht einbeziehen. Auf die Festsetzung konkreter Lärmschutzmaßnahmen soll deshalb verzichtet werden. Mit dem Bebauungsplan soll jedoch auch das Ziel des angemessenen Lärmschutzes erreicht werden.

Die Festsetzung lautet deshalb:

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Juli 2016)

Bei Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden im Plangebiet sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen für folgende Lärmpegelbereiche zu treffen:

Birkenallee und Dachsbergstraße: Lärmpegelbereich III (straßenzugewandt); Lärmpegelbereich II (straßenabgewandt)

Akazienallee: Lärmpegelbereich II (straßenzugewandt); Lärmpegelbereich I (straßenabgewandt)

Gebäude Ecke Dachsbergstraße / Akazienallee: Lärmpegelbereich II (alle Seiten)

Gebäude innerhalb des Wohngebiets: Lärmpegelbereich I (alle Seiten)

Veränderungen gegenüber der offengelegten Planfassung:

Um den bauaufsichtsrechtlichen Prüfumfang zum Schallschutz für Bestandsbauten zu konkretisieren (Anregung aus Stellungnahme Nr. 12), wird die o. g. Festsetzung nach Rücksprache mit der Bauaufsicht wie folgt ergänzt:

Davon ausgenommen sind die bestehenden Gebäude (in der Planzeichnung grau unterlegt, s. Legende). Sie haben Bestandsschutz. Für sie wird bei entsprechenden baulichen Änderungen die Einhaltung des Schallschutzes im Zuge des Bauantragsverfahrens nachgewiesen.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Die Bewertung der Planung in Bezug auf die Schutzgüter wird im Umweltbericht (*Anlage 1*) dargestellt.

Rechtsgrundlagen (Stand: Februar 2017)

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 67 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986).

Bundesimmissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178).

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**HAGBNatSchG**) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), in Kraft getreten am 29. Dezember 2010.

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I 2011 S.46), Be richtigung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 180).

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Dezember 2011 (GVBl. I S. 786).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), in Kraft getreten am 24. Dezember 2010.

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2010 (GVBl. I S. 313, 319).

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz**) in der Fassung vom 05. September 1986 (GVBl. I, S. 262), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juni 2011 (GVBl. I S. 291).

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (**Stellplatzsatzung**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Festsetzungen durch Text

Für alle in den Festsetzungen genannten Vorschriften gilt: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Fachbereich Bau und Umwelt der Stadt Baunatal, Marktplatz 14, eingesehen werden.

1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise - § 9 (1) Nr. 1,2 und 6 BauGB sowie § 22 BauNVO

1.1.1 Art der baulichen Nutzung: WR - Reines Wohngebiet

Zulässig gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude

Die Gebäude sind nach DIN 18040 barrierefrei zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10% der Wohnungen müssen für Rollstuhlfahrer entsprechend DIN 18040-2 R uneingeschränkt nutzbar sein.

Auch ausnahmsweise sind nicht zulässig

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 3 Abs. 3 (1) BauNVO)

- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 3 Abs. 3 (2) BauNVO)

1.1.2 Art der baulichen Nutzung: WA - Allgemeines Wohngebiet

Zulässig gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude (Abs. 2 -1)

Die Gebäude sind nach DIN 18040 barrierefrei zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 10% der Wohnungen müssen für Rollstuhlfahrer entsprechend DIN 18040-2 R uneingeschränkt nutzbar sein.

Zulässig sind

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis zu 400 qm Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (Abs. 2 -2)

- Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 2 -3)

Alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die als Höchstmaß festgesetzten GRZ – Grundflächenzahlen beziehen sich nicht auf Einzelparzellen, sondern auf die jeweiligen Baufelder.

1.3 Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Für den gesamten Geltungsbereich wird o – offene Bauweise festgesetzt. Bestehende Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,00 m sind in ihrem Bestand geschützt und dürfen bei Verlust in gleicher Länge, Höhe und Breite wieder aufgebaut werden. Neue Baufelder können insgesamt überbaut werden, auch wenn ihre Länge mehr als 50,00 m beträgt.

2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB

2.1 Offene Stellplätze sind nur auf den als „Flächen für Stellplätze“ ausgewiesenen Flächen zulässig. Für Bestandswohnungen gilt die Quote 1 Stellplatz je WE. Bei Neubauten sind je WE 1,1 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Eigentumswohnungen sind 1,5 Stellplätze/WE herzustellen. Beim Bau von Tiefgaragen sind 0,7 Stellplätze/WE nachzuweisen.

2.2 Für den Bau von Tiefgaragen dürfen die überbaubaren Flächen um bis zu 5,00 m überschritten werden. Die über die Baugrenzen tretenden Flächen der Tiefgaragen bleiben bei der Ermittlung der GRZ I unberücksichtigt. Ihre Anrechnung erfolgt bei der GRZ II.

2.3 Durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone und Vordächer dürfen die Baugrenzen in der Tiefe um bis zu 2,00 m, in der Länge um bis zu 4,00 m überschritten werden.

3 Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 3.1 Die Ausweisung, Aufteilung und Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt gemäß ihrer funktionalen Bedeutung auf der Grundlage der aktuellen RASt.
- 3.2 Auf den Wegen mit der Zweckbestimmung "Fußgänger" kann Radfahr- und Anliegerverkehr zugelassen werden. Die Nutzung durch Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge ist zulässig.

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 (1) Nr. 20, 25 sowie (6) und (6a) BauGB

- 4.1 Die im B-Plan festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Bei natürlichem Abgang oder Befreiung ist in Abstimmung mit der UNB Ersatz zu pflanzen.
- 4.2 Für jeden im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme gefälltten Baum mit einem Stammumfang (StU) von über 80 cm ist ein Ersatzbaum (StU 18-20 cm) zu pflanzen. Die Pflanzung hat innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs zu erfolgen.
- 4.3 Für jeden zu fallenden ortsbildprägenden Baum sind je zwei Einzelbäume mit einem StU von 20-25 cm innerhalb des Geltungsbereiches zu pflanzen.
- 4.3 Vor, während und nach der Bauphase sind zwingend Sicherungsmaßnahmen für Erhalt und Pflege der erhaltenswerten Bäume zu treffen (gemäß DIN 18920, RAS-LP 4, ZTV-Bäume).
- 4.4 Für je 4 neu gebaute oberirdische Stellplätze ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 4.5 Im gesamten Planungsgebiet sind für Neupflanzungen vorzugsweise die Bäume und Sträucher der heimischen Parklandschaft zu verwenden. Für Ersatzbäume sind Arten gemäß der Straßenbaumliste der GALK zu verwenden.
- 4.6 Mindestens 15% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, abzüglich der Nebenanlagen, sind mit Bäumen, Sträuchern oder Stauden zu bepflanzen. Diese Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten. Je angefangene 100 qm dieses Grundstücksanteils ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen bzw. Im Bestand zu sichern.
- 4.7 Durchgehende Einfriedungen (Hecken, Zäune o. ä.) sind nicht zulässig.
- 4.8 Wege und sonstige befestigte Flächen sind zu 90 % mit versickerungsfähigem Material herzustellen. Alternativ hat die Oberflächen-Entwässerung in die angrenzenden Vegetationsflächen zu erfolgen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die wegen ihrer Funktion (z.B. rollstuhlgerecht) einen höheren Versiegelungsgrad benötigen.
- 4.9 Der Einbau von Kellerdrainagen ist nicht zulässig.
- 4.10 Die im B-Plan festgesetzten Gehölzflächen („T-Flächen“) dienen als Habitate für die heimischen Brutvögel. Die Bestände sind dauerhaft zu erhalten. Notwendige Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sind nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- 4.11 Die Bestandsgebäude bieten teilweise Lebensraum für die Zwergfledermaus. Fassaden- und Dachsanierungen sind in der Zeit von April bis September nur nach vorheriger Bestandkontrolle und Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
Als Ersatzlebensraum sind gem. Plan Anlage 10-06 Nisthilfen und Fledermausquartiere zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

5 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sowie DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau/ Ausgabe Juli 2016)

Bei Errichtung oder Änderung von Wohngebäuden im Plangebiet sind für Außenbauteile von

Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen für folgende Lärmpegelbereiche zu treffen:
Birkenallee und Dachsbergstraße: Lärmpegelbereich III (straßenzugewandt); Lärmpegelbereich II (straßenabgewandt)
Akazienallee: Lärmpegelbereich II (straßenzugewandt); Lärmpegelbereich I (straßenabgewandt)
Gebäude Ecke Dachsbergstraße / Akazienallee: Lärmpegelbereich II (alle Seiten)
Gebäude innerhalb des Wohngebiets: Lärmpegelbereich I (alle Seiten)
Davon ausgenommen sind die bestehenden Gebäude (in der Planzeichnung grau unterlegt, s. Legende). Sie haben Bestandsschutz. Für sie wird bei entsprechenden baulichen Änderungen die Einhaltung des Schallschutzes im Zuge des Bauantragsverfahrens nachgewiesen.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 81 Hessischer Bauordnung

6 Stellplätze

Die Flächen oberirdischer Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (mindestens 40% grüner Fugenanteil), dazugehörige Zufahrten mit mindestens 15% Fugenanteil herzustellen.

7 Begrünung von baulichen Anlagen

7.1 Dächer mit bis zu 10% Neigung sind zu 80% mit einer extensiven Begrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 8 cm, bei Verwendung vorkultivierter Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicherschicht mindestens 3 cm betragen.

Diese Festlegungen gelten auch für neue Einzelgaragen.

7.2 Die frei liegenden Dachflächen von Tiefgaragen sind zu 90% zu begrünen. Die Dicke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 25 cm betragen.

7.3 Mindestens 50 % der Fläche von fensterlosen Fassaden ist dauerhaft zu begrünen.

8 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

8.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme der befestigten Erschließungs- und Stellplatzflächen sowie der Flächen für sonstige Nebenanlagen alle nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten.

8.2 Die Standplätze von Müllbehältern sind durch bauliche oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass sie das Bild des öffentlichen Straßenraums nicht stören.

Hinweise

- 1 Für die Gemeinbedarfs-Einrichtungen im Geltungsbereich gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal in der jeweils gültigen Fassung.
- 2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der natürliche Geländeaufbau vielfältig verändert. Die Dimensionierung der Gründung von Gebäuden ist durch einzelfallbezogene Baugrundgutachten zu prüfen.
- 3 Wenn bei Erdarbeiten sensorische Auffälligkeiten bemerkt werden, ist unverzüglich die zuständige Behörde zu informieren. Gegebenenfalls sind entsprechende Bodenuntersuchungen zu veranlassen und/oder entsprechende Maßnahmen zur Behandlung des Bodens einzuleiten.
- 4 Die Auswertung der beim Hessischen Kampfmittelräumdienst vorliegenden Krieglufbilder hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Vor Beginn der geplanten Bauarbeiten ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, gegebenenfalls nach Abtrag des Oberbodens) der Flächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

*Kontakt: Regierungspräsidium Darmstadt - Hessischer Kampfmittelräumdienst,
Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt*

- 5 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B2 - 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.

- 6 Berücksichtigung von Brutzeiten
Rodungen von Gehölzen dürfen nur im Zeitraum vom 01. September bis 01. März durchgeführt werden.
- 7 Die Ergebnisse der Lärmmessung vom 03.08.2017 (ibh - Prof. Dr. Hauser GmbH) sind zu beachten; den entsprechenden Empfehlungen des Gutachters ist zu folgen.

Aufgestellt

Baunatal, den

Kassel, den 18.04. 2018

Der Magistrat der Stadt Baunatal

Planverfasser

Engler, Erste Stadträtin