# Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

# zum

# Bebauungsplan Nr. 1 "Am Baunsberg",

# 4. Änderung, Teil B

1. Geltungsbereich der Planung

2. Veranlassung und Zielsetzung der Planung

3. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

4. Erläuterung der Planung

## 1. Geltungsbereich der Planung

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung, Teil B, des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Baunsberg" wird begrenzt:

- im Norden durch die Stichstraße von der Akazienallee Flurstück 12/19
- im Osten durch die Birkenallee sowie die Flurstücke 12/18, 6/22, 6/37, 72/25 72/24 und 73/54
- im Süden durch die Stichstraße Flurstück 70/60 sowie die Flurstücke 70/65, 73/52, 70/34 und 73/54
- im Westen durch die westliche Straßenbegrenzung der Akazienallee.

Das Plangebiet liegt in der Flur 1 der Gemarkung Altenbauna.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung, Teil B, des Bebauungsplanes Nr. 1 umfaßt eine Fläche von insgesamt 5,36 ha.

## 2. Veranlassung und Zielsetzung der Planung

Der derzeit bestehende Bebauungsplan Nr. 1 "Am Baunsberg" ist seit dem 12.08.1968 rechtskräftig und sieht in diesem Bereich eine drei- bis viergeschossige Zeilenbebauung zur Wohnnutzung sowie verschiedene öffentliche Einrichtungen mit großflächig angelegten Parkplätzen vor.

Die Realisierung der in den 60er Jahren geplanten Siedlungsbebauung blieb bis heute unvollständig, so daß große Flächen brachliegen oder landwirtschaftlich genutzt werden. Ein einheitliches und geschlossenes Siedlungsgefüge besteht nicht.

Das Plangebiet der 4. Änderung, Teil B, umfaßt im wesentlichen eine dieser großflächigen Baulücken. In diesem Bereich wurden lediglich das evangelische Kirchenzentrum (heute in Teilbereichen durch einen Gewerbebetrieb genutzt) und ein städtischer Kindergarten realisiert. Die Anbindung dieser öffentlichen Einrichtungen an bestehende Siedlungsteile erfolgte nur in östlicher Richtung zur Birkenallee hin.

Die in den 80er Jahren aufkommende Wohnungsnot führte auch in der Stadt Baunatal zu einer verstärkten Nachfrage nach Grundstücken für den Geschoßwohnungsbau. Nachdem die Baulandpotentiale der seit 1974 durchgeführten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nunmehr ausgeschöpft sind, sollen die noch nicht bebauten, aber zum Großteil bereits erschlossenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Baunsberg" erneut aktiviert werden.

Eine im Jahre 1990 durchgeführte städtebauliche Studie für den Bereich der Baunsberg-Siedlung hat ergeben, daß der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 und die realisierten Siedlungsteile erhebliche städtebauliche Mängel aufweisen und den heutigen Erfordernissen des Wohnungsbaus nicht gerecht werden. Um eine weitere Bebauung zu gewährleisten, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 1 erforderlich. Die Überarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt in mehreren Teilbereichsverfahren. Insofern steht die 4. Änderung, Teil B, in engem Zusammenhang mit den bereits im Verfahren befindlichen Plänen der 4. Änderung, Teil A, und der 5. Änderung, Teil A.

Der gesamten Planung liegt die Zielsetzung zugrunde, das bestehende Baulandpotential mit seiner bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastruktur konsequent auszunutzen, anstatt neue Wohnbauflächen am Stadtrand auszuweisen. Nur auf diese Weise kann eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und die Schonung der Ressourcen erreicht werden.

Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung und Vervollständigung der Siedlungsstruktur, also nicht allein die quantitative Schaffung von Wohnraum, sondern vor allem auch die qualitative Aufwertung der städtebaulichen Situation.

## 3. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

### 3.1 Regionalplanung

Der gültige Regionale Raumordnungsplan für die Region Nordhessen (RROP) vom 14.07.1988 stellt den Bebauungsplanbereich als Siedlungsfläche dar.

### 3.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Baunatal vom 04.09.1971 weist für den Bereich des Planungsgebietes Wohnbauflächen aus.

### 3.3 Bebauungsplanung

Der seit dem 12.08.1968 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1 "Am Baunsberg" sichert die Planungen für ein typisches Großsiedlungsprojekt der 60er Jahre mit vorwiegend drei- bis viergeschossiger Zeilenbebauung und vereinzelten Punkthochhäusern. Zwischen den Wohngebäuden befinden sich großzügig angelegte Grünflächen, die jedoch den einzelnen Gebäuden nicht eindeutig zuzuordnen sind.

Die Haupterschließung der Siedlung erfolgt über einen Straßenring aus Birkenallee, Lindenallee, Akazienallee und Dachsbergstraße. Die einzelnen Siedlungsbereiche werden über Sackgassen erschlossen, an die großflächige Gemeinschaftsstellplätze angebunden sind.

Für den Planungsbereich der 4. Änderung, Teil B, sieht der rechtskräftige Bebauungsplan zudem verschiedene zentrale Einrichtungen vor. Es werden Flächen für eine evangelische und eine katholische Kirche, jeweils mit Kindergarten, sowie für Versorgungseinrichtungen dargestellt. Diesen Einrichtungen werden großflächige öffentliche Stellplätze zugeordnet. Von diesen Einrichtungen wurde nur das evangelische Kirchenzentrum realisiert.

### 3.4 Landschaftsplanung

Der Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel für das Gebiet der Stadt Baunatal vom 21.09.1989 (M 1 : 10 000) spricht folgende Problembereiche, Ziele und Planungsvorschläge an:

Der größtenteils artenreiche und naturnahe Waldbestand des Baunsberges stellt eine wichtige Frischluftquelle und Klimapufferzone für Altenritte und Altenbauna dar. Die im östlichen Baunsbergbereich im Stammraum produzierte Kaltluft würde im Idealfall von Nordwest nach Südost mit der fallenden Geländehöhe abfließen. Dies ist bereits durch quergestellte Baukörper und fehlende senkrecht zum Hang verlaufende Grünzüge teilweise eingeschränkt.
Der Landschaftsplan schlägt das Anlegen von nutzbaren Freiflächen wie Mietergärten und Spielflächen vor.

## 4. Erläuterung der Planung

### Nutzungskonzept

Die 4. Änderung, Teil B, des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Baunsberg" soll vorrangig dazu dienen, die Wohnnutzung im Bereich der Baunsbergsiedlung zu sichern und Flächen für den Wohnungsbau nach heutigen städtebaulichen Gesichtspunkten zu organisieren. Dementsprechend soll das Plangebiet im wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet (WA) genutzt werden. Nach dem derzeitigen Planungsstand können auf den ausgewiesenen Flächen ca. 180 Wohneinheiten errichtet werden. Die Ansiedlung von gebietsbezogenen Einrichtungen und Betrieben, die in einem gewissen Maße erwünscht ist, wird durch diese Festsetzung ebenfalls ermöglicht, soll aber auf den Erdgeschoßbereich der Gebäude beschränkt bleiben.

Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen, der städtische Kindergarten, das evangelische Gemeindezentrum und der öffentliche Kinderspielplatz, sollen im Rahmen der Planung beibehalten und gesichert werden. Die im alten Plan vorgesehene Fläche für die katholische Kirche entfällt, da durch den Kirchenneubau im Stadtzentrum keine baulichen Aktivitäten mehr vorgesehen sind.

Die westlich des Gemeindezentrums dargestellte Mischgebietsfläche (MI) dient der Sicherung eines Gewerbebetriebes, der sich in dem ehemals ungenutzten Gebäudeteil des Kirchenzentrums niedergelassen hat. Diesem Betrieb sollen am Standort Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Die Grünflächen am südöstlichen Rand des Plangebietes werden für die Bewohner des Plangebietes und der angrenzenden Wohnbereiche zur Naherholung angelegt und sollen einen Ausgleich für die relativ dichte Neubebauung darstellen. Um die Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche nicht zu beeinträchtigen, soll der derzeit östlich der Akazienallee provisorisch hergestellte Bolzplatz im Wohngebiet verbleiben und westlich der Obstwiese neu angelegt werden.

### Städtebauliches Konzept

Die Bebauung des Plangebietes soll sich am Verlauf der Akazienallee orientieren und eine weitgehend geschlossene, drei- bis viergeschossige Straßenrandbebauung aufweisen. Dieses Konzept weicht bewußt von der bestehenden Planung der 60er Jahre ab, um die erkannten städtebaulichen Mängel nicht fortzuführen. Durch eine straßenbegleitende Blockrandbebauung sollen die Straßenräume als öffentliche Bereiche deutlich ablesbar sein und eine gute Orientierbarkeit gewährleistet werden. Gleichzeitig entstehen in den Blockinnenbereichen ruhige Zonen, die durch ihre klare Abgrenzung vom öffentlichen Bereich für die private Nutzung geeignet und einer begrenzten Zahl

von Bewohnern zugänglich sind. Die bereits vorhandenen Gebäude werden in dieses Konzept soweit wie möglich eingebunden.

Die Erschließung erfolgt über die Akazienallee und über drei Stichstraßen, die der reinen Erschließung der angrenzenden Gebäude dienen und keinen Durchgangsverkehr aufnehmen müssen. Während das Erschließungssystem für den motorisierten Individualverkehr auf diese Flächen beschränkt bleibt, werden für Fußgänger und Radfahrer neben den straßenbegleitenden Wegen noch zusätzliche Verbindungen geschaffen und Anschlüsse an das bestehende Wegenetz hergestellt.

Die Organisation des ruhenden Verkehrs soll im wesentlichen über Tiefgaragen abgewickelt werden. Weiterer Bedarf an Stellplätzen soll im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen abgedeckt werden, um die Innenbereiche der Wohnblocks von jeglichem Pkw-Verkehr freizuhalten.

**Flächenaufstellung**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Verkehrsfläche** | gesamt:<br>davon öffentlich:<br>davon privat: | <br>0,942 ha<br>0,168 ha | 1,11 ha |
| **Grünfläche** | | | 0,975 ha |
| **Allgemeines Wohngebiet** | | | |
| III-geschossig | gesamt:<br>davon überbaubar: | <br>0,496 ha | 1,155 ha |
| IV-geschossig | gesamt:<br>davon überbaubar: | <br>0,543 ha | 1,075 ha |
| **Mischgebiet** | | | |
| II-geschossig | gesamt:<br>davon überbaubar: | <br>0,186 ha | 0,330 ha |
| **Flächen für den Gemeinbedarf** | | | |
| Kindergarten | gesamt:<br>davon überbaubar: | <br>0,090 ha | 0,315 ha |
| Ev. Gemeindezentrum | gesamt:<br>davon überbaubar | <br>0,140 ha | 0,400 ha |
| **Gesamtfläche des Bebauungsplanes** | | | **5,360 ha** |

**Landschaftsplanerische Inhalte**

Aufgrund der klimatologischen Erkenntnisse der stadtklimatischen Untersuchung des ZRK sollen die Wohnblöcke von vier senkrecht zum Hang verlaufenden Kaltluftabflußbahnen durchzogen werden, um die vom Baunsberg abfließende Frischluft nicht zu bremsen. Zusätzlich sollen die textlichen Festsetzungen (Begrünung der Grundstücksflächen, Fassadenbegrünung, Bepflanzung der Erschließungsstraßen und Wege, Befestigung von Straßen, Wegen und Zufahrten) dazu beitragen, die negativen Folgen für das Kleinklima aufzuheben.

Um die negativen Auswirkungen der Versiegelung durch Bebauung so gering wie möglich zu halten, soll die Dachflächenentwässerung nicht in die Kanalisation geführt werden, sondern das Regenwasser über Zisternen und Sickereinrichtungen auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Auf diese Weise kann die Grundwasserneubildung auch nach der Bebauung des Plangebietes noch zum großen Teil gewährleistet werden.

Die Obstwiese am südöstlichen Rand des Planungsgebietes soll mit ihrer artenreichen Vegetation als extensiv gepflegte Fläche erhalten bleiben und die Obstbaumreihen ergänzt werden. Dieser Bereich soll als Ausgleichsfläche für durch die Bebauung entfallende Gehölzflächen sowie zur Aufweitung des Landschaftsbildes dienen. Die Streuobstwiese ist Bestandteil eines Grünzuges, der von West nach Ost verlaufend eine Verbindung vom Baunsberg durch das Siedlungsgebiet zur Birkenallee führen soll.

Im Planungsgebiet vorhandene versiegelte Flächen (Asphaltdecken und Verbundpflaster der Parkplätze am Spielplatz, der Akazienallee, des Platzes vor dem Kirchenzentrum) sollen als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme entsiegelt werden.

Baunatal, im September 1992

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL
BAUNATAL

.....
(Grenacher, Bürgermeister)

STADT BAUNATAL
8
LANDKREIS KASSEL

DER MAGISTRAT DER STADT

Bauamt/Stadtplanung
i. A.

.....
(Dreismann)