#### Stadt Baunatal

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 23 A "Leiselfeld", Stadtteil Altenbauna, 1. Neufassung

# 1. Planungsgrundlagen

# 1.1 Landesplanung/ Regionaler Raumordnungsplan

Der Regionale Raumordnungsplan Nordhessen (RROPN) 1988 weist die Stadt Baunatal als Mittelzentrum im Verdichtungsraum Kassel aus. Baunatal liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsbänder 1. Ordnung Fritzlar-Kassel und 2. Ordnung Wolfhagen-Kassel. Weiterhin liegt die Stadt im Gebiet der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GA) und im "Zonenrandgebiet".

Im RROPN sind die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zum Teil als Bestandund zum Teil als Zuwachsflächen für die Siedlungsentwicklung dargestellt.

### 1.2 Flächennutzungsplan

Die vorbereitende Bauleitplanung stellt für diesen Bereich Wohnbaufläche und zu einem kleinen Teil gemischte Baufläche dar. In der 10. Anderung des Flächennutzungsplanes wird die gemischte Baufläche aufgegeben und ebenfalls zu Wohnbaufläche umgewidmet, so daß für das gesamte Planungsgebiet von Wohnbaufläche auszugehen ist.

#### 1.3 Landschaftsplan

Im Rahmen der Arbeiten zum Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wurde für den östlichen Teil des Planungsbereiches (Landschaftsplan: "Wohnbebauung, teilweise leerstehende Hochhäuser) die Baukörpermassen und die kaum oder nicht genutzten Abstandsgrünflächen kritisch beurteilt. Daneben werden durch die Straßen verursachten Emissionen und deren Barrierewirkung zur Baunaaue negativ bewertet.

Als Maßnahme zur Verbesserung wird die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgeschlagen und die Umwandlung von versiegelten in durchlässige und vegetationsfähig Flächen. Daneben wird ein Grünkonzept angeregt, um eine bessere Nutzbarkeit der Freiflächen und Anbindung an die Baunaaue zu erreichen.

# 2. Lage des Gebietes

Das Plangebiet liegt südlich des Stadtzentrums und nördlich des Leiselparks mit einer Fläche von 6,645 ha.

#### Es wird begrenzt

- im Norden durch die Theodor-Heuss-Allee
- im Osten durch die Kirchbaunaer Straße
- im Süden durch die Leisel und die Beethovenstraße
- im Westen durch die Wagnerstraße.

#### 3. Bestand

Bis auf den westlichen Teil des Gebietes ist der Geltungsbereich bebaut und erschlossen.

Auf der Grundlage des Konzeptes von Professor Spenglin wurde der östliche Teil dieses Bebauungsplanes Anfang der 70er Jahre verwirklicht. Das zwölfgeschossige Hochhaus bildet mit zwei weiteren Hochhäusern eine Hauptblickachse in Richtung Nordwesten. Die weitere Bebauung Richtung Westen entwickelte sich in den 80er Jahren i. d. R. als Randbebauung mit III bis IV Geschossen.

### 4. Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist in den Grundzügen seit Jahren verwirklicht. Neben der Kirchbaunaer Straße im Osten des Geltungsbereiches als Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, der Theodor-Heuss-Allee im Norden des Bebauungsplanes als Erschließungs(ring)straße fungieren Beethovenstraße (im Süden) und die Verbindungsspangen zwischen Beethovenstraße und Theodor-Heuss-Allee als Wohnstraßen.

Hier ist die Freiraumfunktion der Straße zu beachten und durch Maßnahmen der Verkehrsberuhigung und räumlichen Gestaltung zu unterstützen.

Dabei werden vor allem Eingangsbereiche markiert und eingeengt, um die veränderte Funktion der Straße deutlich zu machen und das Tempo des Autoverkehrs zu drosseln. Daneben soll die Gestaltung der Straßenzüge mit Platzbereichen und durch Verwendung von Bäumen und differenzierten Belagmaterialien die wohnliche Atmosphäre verstärken und zum Verweilen einladen.

Der geplante schienengebundene öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) auf der Trasse der Kassel-Naumburger Eisenbahn durch Kooperation der Verkehrsträger eröffnet für Baunatal und dieses Gebiet eine neue Qualität, die die angestrebte Verdichtung ebenfalls rechtfertigt.

Über den Haltepunkt "Zentraler Omnibusbahnhof" (ZOB) im 500 m Radius erfolgt der Zugang zum ÖPNV mit Taktfahrplan und Einbindung in das ÖPNV-Netz des Gesamtraumes.

### 5. Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.05.1986 die Aufstellung der 1. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 23 A beschlossen. Der Anlaß zur Änderung des Bebauungsplanes war, Baurecht zum Ausbau des Radweges im Westen des Geltungsbereiches als Ergänzung des Radwegenetzes zu schaffen. Daneben sollten die noch freien Grundstücksflächen, vor allem im westlichen Teil des Gebietes überarbeitet werden, um sie den Erfordernissen anzupassen und einer Bebauung zuzuführen.

- 3 -

- 3 -

# 6. Die wesentlichen Veränderungen durch die 1. Neufassung des Bebauungsplanes

#### a) Art der Nutzung

Das ursprünglich vorgesehene Mischgebiet südlich der Theodor-Heuss-Allee wird entsprechend seiner tatsächlichen Entwicklung als "allgemeines Wohngebiet" dargestellt.

Analog werden die Teilbereiche "reines Wohngebiet" ebenfalls in "allgemeines Wohngebiet" geändert, die diesem Gebietstyp mit verdichteter städtischer Wohnbebauung entsprechen.

Die Hochhausbebauung im Osten des Geltungsbereiches verbleibt im "reinen Wohngebiet".

Im gesamten Geltungsbereich werden die im Bestand vorhandenen Nebenanlagen (Garagen, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsspielplätze) und Bäume dargestellt und gesichert.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als "Parkanlage" dargestellte Fläche im westlichen Abschnitt wird neu als Grünfläche "Spielplatz" dargestellt und übernimmt die Funktion eines "Quartiersplatzes".

# b) Maß der baulichen Nutzung

Die Anzahl der Vollgeschosse entlang der Theodor-Heuss-Allee wird auf durchgängig IV angehoben (von III im westlichen Abschnitt), um eine geschlossene städtische Randbebauung zu erreichen.

Entsprechend wird die Geschoßflächenzahl (GFZ) hier von 1,0 auf 1,1 angehoben.

Um die gewünschte städtebauliche Dichte auch auf dem Eckgrundstück Theodor-Heuss-Allee/ Wagnerstraße zu erreichen, wird hier eine GFZ von 2,0 zugelassen. Dies erscheint auch vertretbar, da die Freiflächensituation durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Wohnstraße und den integrierten Platzbereich mit Spielmöglichkeiten für Kinder über öffentliche Maßnahmen in der Nähe verbessert wird.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches (westlich Ecke Schubertstraße/Beethovenstraße) wird in einem Teilbereich die GFZ als Anpassung geringfügig angehoben (von 0,8 auf 0,9).

Für den Teilbereich nördlich der Haydnstraße wird neben dem bisher zulässigen Flachdach ebenfalls Satteldach einer Neigung zwischen 35° und 45° zugelassen.

Insgesamt wird festgesetzt, daß Stellplätze/ Garagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht auf die zulässige GRZ/ GFZ angerechnet werden.

#### c) Festsetzungen zur Grünordnung

Auf der Grundlage vorgebrachter Anregungen werden die Festsetzungen zur Grünordnung ergänzt:

- Es wird festgelegt, daß der Anteil an Nadelgehölzen höchstens 30 % des gesamten Gehölzbestandes auf jedem Grundstück betragen darf.
- Auf der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist pro 15 lfd. m mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- Je 5 PKW-Stellplätze ist ein höherwachsender standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Die in der aktualisierten Katastergrundlage dargestellten vorhandenen Bäume werden als "zu erhaltend" festgesetzt.

#### 7. Abwägung

a) Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel stellt für den östlichen Teil des Planungsbereiches "teilweise leerstehende Hochhäuser" fest. Dies trifft unter den augenblicklichen Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt nicht zu. Dennoch kennzeichnet der vergangene Leerstand Defizite und Mängel, die primär in der Bauweise liegen dürfen, d. h. vom Grundsatz nicht reversibel sind.

Die vorgeschlagene Umwandlung der kaum genutzen und nur schwer nutzbaren Abstandsgrünflächen könnte ein Element zur Verbesserung der Wohnzufriedenheit sein. Erfahrungen zeigen jedoch, daß dies – falls überhaupt – nur durch intensive Begleitung und Betreuung veränderbar ist, keinesfalls durch administrative Weisung. Insofern wird auf eine derartige Festsetzung des Bebauungsplanes zur Freiflächennutzung verzichtet; – die vorhandenen Festsetzungen stehen einer geänderten Konzeption der Freiflächennutzung nicht entgegen.

Die Erarbeitung eines Grünkonzeptes durch die Wohnungsbaugesellschaft und dessen Umsetzung würde als Maßnahme zur dauerhaften Sicherung der Vermietbarkeit und zur Verbesserung der Wohnqualität begrüßt werden.

b) Die Kirchbaunaer Straße ist - von Süden kommend - zur Zeit die zentrale Stadteinfahrt, d. h. unter den aktuellen Rahmenbedingungen auf absehbare Zeit verkehrlich belastet.

Eine technische Lärmschutzanlage entlang der Kirchbaunaer Straße wird nicht vorgesehen, da eine erfahrbare Ortseingangssituation eher zu einer Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeit führt. Zudem entzieht sich die vorhandene punktförmige Hochhausbebauung auf der Westseite einem wirkungvollen Lärmschutz.

Zur Senkung der Fahrgeschwindigkeit auf das zulässige Maß und zur Beruhigung im Rahmen der Verkehrsfunktion wird ein Bebauungsplan (Nr. 68, im Verfahren) aufgestellt, der den gesamten Straßenabschnitt von der Brücke über die Bauna (Heinrich-Nordhoff-Straße) bis südlich der Einmündung der Theodor-Heuss-Allee in die Kirchbaunaer Straße im Zusammenhang betrachtet und neben dem Anlegen von Radwegen und der Pflanzung von Bäumen einen teilweisen Umbau der Fahrbahnen vorsieht. Hier soll auch eine verbesserte Überquerbarkeit der Kirchbaunaer Straße vorgesehen werden.

Daneben werden durch den Ausbau des ÖPNVs (Integration in den Nahverkehr des Gesamtraumes, Andienung mit leistungsfähigen schienengebundenen Fahrzeugen, Stadtverkehrsqualität über Taktfahrplan) in Baunatal verkehrspolitische Rahmenbedingungen verändert.

Dadurch wird der ÖPNV zu einer realistische Alternative entwickelt und zumindest mittel- bis längerfristig eine Erhöhung des ÖV-Anteils an den Verkehrsarten erreichbar.

# 8. Ver- und Entsorgung

Die Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind zum größten Teil vorhanden und ausreichend dimensioniert. Weiter erforderlich werdende Leitungen werden an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser erfolgt über das Versorgungnetz der Stadtwerke Baunatal.

Das anfallende Abwasser wird durch den Anschluß an das Kanalnetz der Stadtwerke der zentralen Kläranlage Kirchbauna des Abwasserverbandes Baunatal zugeführt.

Baunatal, im April 1990

Aufgestellt:

Bearbeitet:

Der Magistrat der Stadt Baunatal

Der Magistrat der Stadt Baunatal

Stadtplanung

i. A.

ANDKREIS

Grenacher, Bürgermeister

Dreismann, Stadtplaner