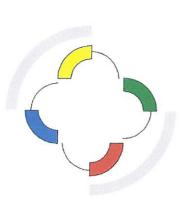
STADT BAUNATAL

Bau- und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 1C
"Nahversorgung am Baunsberg"

Stadtteil Altenbauna







STADT BAUNATAL

Bau- und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 1C
"Nahversorgung am Baunsberg"

Stadtteil Altenbauna



Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB

Februar 2006

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Baunatal

plan etage

Landschaftsarchitekten & Ingenieure An der Elsche 2 34246 Vellmar Telefon 0561 - 1 25 60 Telefax 0561 - 1 45 34 planetage.kassel@t-online.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Gerd Westermann



Arbeitsgruppe Stadt
Sickingenstraße 10
34117 Kassel
Telefon 05 61 - 77 83 57
Telefax 05 61 - 10 75 68
arbeitsgruppe-stadt@t-online.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Dieter Hennicken Dipl.-Ing. Markus Briehle

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziele	e und Zw	/ecke	
2.	Lage	e und räi	umlicher Geltungsbereich	
3.			Itnisse und Verfahren	
	3.1.		sverhältnisse	6
		3.1.1.	Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan	6
		3.1.2. 3.1.3	Verhältnis zum FlächennutzungsplanFachplan Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren), ZRK	6
			(Stand 08 / 2000)	6
		3.1.4	Fachplan Landschaft ZRK, Planungsraum Stadt Baunatal (Stand 2 / 2003)	
		3.1.5 3.1.6	Schutzgebiete, Schutzgegenstände nach dem Naturschutzrecht	7
	3.2.		ren	
	5.2.	3.2.1.	Notwendigkeit der Aufstellung	<i>1</i> 7
		3.2.2.		7
4.	Besta	and		9
5.	Plani	ung		1
	5.1.	Baulich	ne Nutzung und Gestaltung	1
	5.2.	Infrastr	uktur	1
	5.3.	Verkeh 5.3.1.	rserschließungÖffentliche Erschließungsflächen	1 1
		5.3.2.	Garagen und Stellplätze	1
	5.4.	Natur u	nd Landschaft	1
	5.5		ionsschutz Lärm	
		5.5.1 5.5.2	LärmbelastungAbwägung Schallschutz	10
	5.6.	Bauord	nungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen	
	5.7.		rdaten	
6			t (BauGB § 2 Abs. 4 und § 2 a, Anlage)	
,	6.1		ng	
	0.1		Darstellung des Planungsvorhabens	
		6.1.2	Ziele des Ümweltschutzes im Planbereich	23
	6.2		eibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
		6.2.1 6.2.2	Bestandsaufnahme und Bewertung	
		6.3.3	Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	26
			Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	
			Anderweitige Planungsmöglichkeiten	
	6.6	Reschre	eibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen	
	5.0		en	34
	6.7	Beschre	ibung der Maßnahmen zur Überwachung	34
	6.8	Kurzzus	ammenfassung des Umweltberichtes	34
,	Anhan	ď		36

1. Ziele und Zwecke

Die Stadt Baunatal stellt für das Quartier Baunsberg im Stadtteil Altenbauna den Bebauungsplan Nr. 1C "Nahversorgung am Baunsberg" auf, mit dem ein "Sondergebiet Nahversorgung" gemäß § 11 BauNVO sowie ein "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden sollen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweitung und Sicherung des Nahversorgungsangebotes im Quartier Baunsberg in Verbindung mit ergänzenden Wohnnutzungen sowie wohnverträglichen Gewerbenutzungen geschaffen werden. Die östlich der Birkenallee liegende Fläche ist nach bestehendem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1 "Am Baunsberg"; rechtsgültig 12.08.1968) als "Reines Wohngebiet" gemäß § 3 BauNVO ausgewiesen und soll als "Sondergebiet Nahversorgung" gemäß § 11 BauNVO sowie den Spezifizierungen des Kommunalen Entwicklungsplanes Zentren (KEP-Zentren) des Zweckverband Raum Kassel (ZRK) festgesetzt werden. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Baunsberg" in diesem Bereich aufgehoben.

Ziel ist es in diesem Bereich einem bestehenden Lebensmittelmarkt, bisher im angrenzenden Gebäude an der Birkenallee untergebracht, in städtebaulich integrierter Lage angemessene Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen und das Angebot um einen Getränkemarkt zu ergänzen. Die bisherigen Räumlichkeiten können als kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen weitergeführt werden. Südlich an die Flächen des geplanten Lebensmittelmarktes anschließend, soll eine ergänzende Bebauung für Wohn-, Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen entstehen. Die vorhandene Zentralität dieses Bereiches soll damit weiter gestärkt und die Nahversorgung des Quartiers mit ca. 4.000 Einwohnern (2003) gesichert werden.

Östlich dieses Bereiches sollen die an Lindenallee und Altenbaunaer Straße (L 3219) angrenzenden Flächen als "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden. Die Flächen sind bisher im Flächennutzungsplan der Stadt Baunatal als Verkehrsflächen dargestellt. Hier ist es planerisches Ziel die Flächen für Mischgebietsnutzungen im Rahmen der gewählten Festsetzung vorzuhalten.

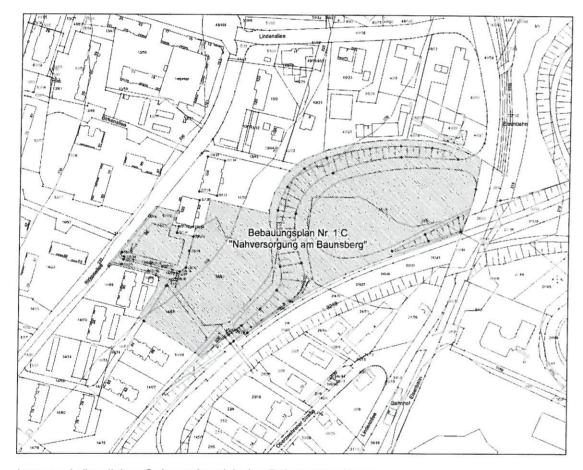
Im Zuge der baulichen Entwicklung des Geltungsbereiches soll auch die verkehrliche Anbindung des Baunsbergquartiers verbessert werden. Zwischen der Birkenallee und der Lindenallee im Bereich der Brücke über die L 3219 ist die Anlage einer ergänzenden Straßentrasse vorgesehen. Hiermit soll einerseits eine Mehrbelastung der bestehenden Bebauung durch zusätzlich entstehende Verkehre vermieden, andererseits die Anbindung der beplanten Flächen verbessert bzw. hergestellt werden.

Die erforderlichen Eingriffe in den Naturhaushalt im vorliegenden Bebauungsplan werden durch Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Altenbauna der Stadt Baunatal. Das Bebauungsplangebiet mit einer Fläche von etwa 3,6 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 26/18, 14/66 und 14/92
- Im Osten durch die Lindenallee
- Im Süden durch die Straßenbahntrasse und die Flurstücke 14/84, 14/68 und 14/69
- Im Westen durch die Birkenallee



Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

5

3. Rechtsverhältnisse und Verfahren

3.1. Rechtsverhältnisse

3.1.1. Verhältnis zum Regionalen Raumordnungsplan

Der Regionalplan Nordhessen 2000 (RPN) bekannt gemacht am 13.08.2001 vom Regierungspräsidium in Kassel weist die Flächen des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche aus.

Im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 wird das Plangebiet ebenfalls als Siedlungsfläche kategorisiert. In der Entwicklungskarte des Landschaftsrahmenplans erfolgen keine Planungsaussagen zu diesem Gebiet.

3.1.2. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Die Stadt Baunatal besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan vom 04. September 1971 der als Teil des Flächennutzungsplans des Zweckverband Raum Kassel (ZRK) fortbesteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Stadt Baunatal hat bezüglich der Fläche für den geplanten Lebensmittelmarkt sowie die südlich anschließende Fläche beim ZRK einen entsprechenden Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt, der eine Umwandlung des Änderungsbereiches von "Wohnbaufläche" zu "Sondergebiet Nahversorgung" vorsieht. Entsprechend des gestellten Antrages hat der Vorstand des ZRK hat in seiner Sitzung vom 24. März 2004 den Beschluss zur Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens Baunatal-28 "Sondergebiet Nahversorgung / Baunsberg" gefasst. Für Teile des Änderungsbereiches wurde im Aufstellungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes die Ausweisung als Mischgebiet (MI I) festgesetzt. Dies muss entsprechend in das FNP-Änderungsverfahren übernommen werden.

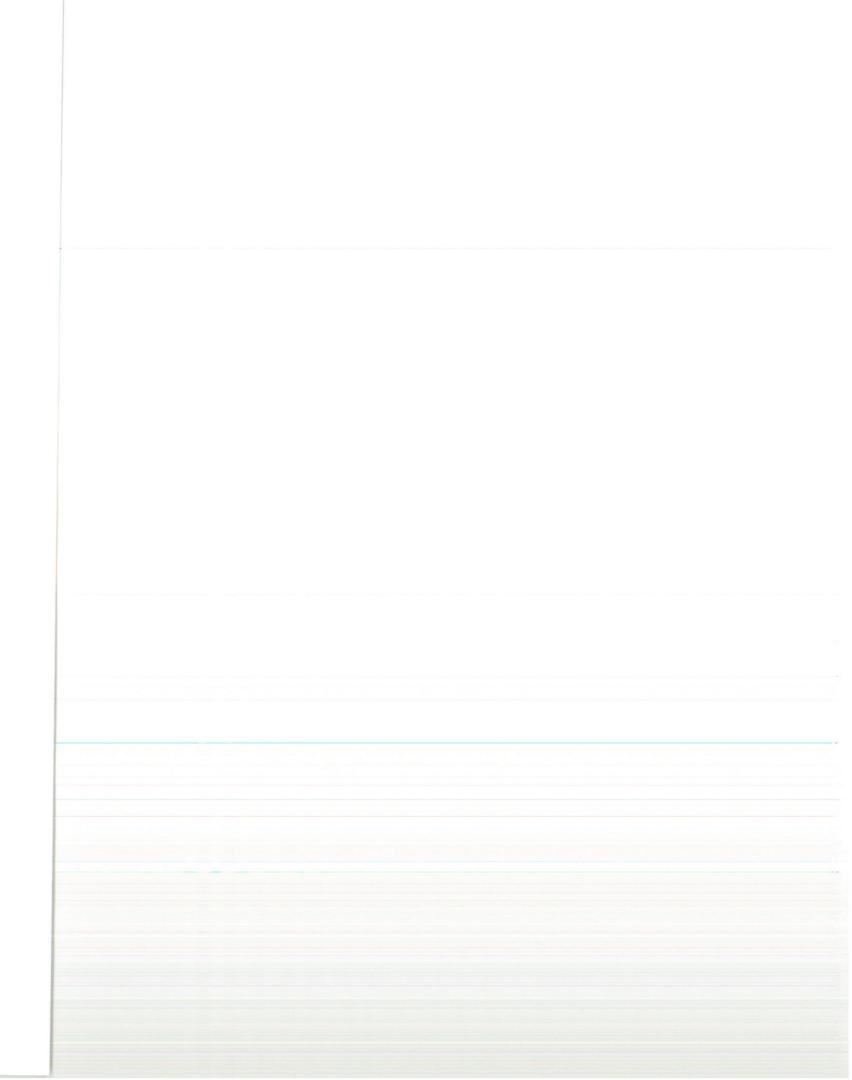
Die Flächen des östlichen Geltungsbereiches die ebenfalls zu einem Mischgebiet (MI II) gemäß § 6 BauNVO entwickelt werden sollen, weist der Flächennutzungsplan als Verkehrsfläche aus. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans muss im Rahmen des o.g. schon eingeleiteten Änderungsverfahrens durch den Zweckverband durchgeführt werden. Im Rahmen der Vorbereitung der Neuaufstellung des FNP des ZRK ist die Fläche schon als Mischgebiet vorgesehen.

Die Durchführung des FNP-Änderungsverfahrens erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durch den Zweckverband.

3.1.3 Fachplan Kommunaler Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren), ZRK (Stand 08 / 2000)

Die Fachplanung KEP-Zentren des ZRK ist im Zusammenwirken mit anderen Fachplanungen (Landschaft, Verkehr und Siedlungsrahmenkonzept) Teil eines integrierten Gesamtentwicklungskonzeptes. Der KEP-Zentren trifft Vorgaben für die Ansiedlung von (großflächigen) Handelseinrichtungen um

- die Nahversorgung zu sichern,
- die Zentren zu stärken und
- dezentrale Ansiedlungen zu begrenzen



Mit der Begründung zum Beschluss des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wurde gleichzeitig, entsprechend den Zielsetzungen des KEP-Zentren, eine quantitative Begrenzung für die Entwicklung von Verkaufsflächen getroffen. In dem als Sondergebiet Nahversorgung ausgewiesenen Flächen sind insgesamt 1.700 m² Verkaufsfläche zulässig. Diese beinhalten 800 m² für einen Vollsortimenter, 400 m² für einen Getränkemarkt sowie 500 m² für weitere kleinere Ladeneinrichtungen.

3.1.4 Fachplan Landschaft ZRK, Planungsraum Stadt Baunatal (Stand 2 / 2003)

Der Landschaftsplan, Planungsraum Stadt Baunatal des Zweckverbandes Raum Kassel (Stand 2 / 2003) sieht keine konkreten Entwicklungsmaßnahmen vor. Er formuliert allgemein für den Landschaftsraum Nr. 93 "Siedlungsgebiet Großenritte-Altenritte-Altenbauna" folgendes Leitbild: "Um neben möglichst hohen Wohnumfeldqualitäten auch der wildlebenden Flora und Fauna der Siedlungen ihren Lebensraum zu sichern / zu erhalten, werden die vorhandenen innerörtlichen grünen Flächen / Strukturen gesichert und weiterentwickelt. Ihre Vernetzung mit der freien Landschaft wird verbessert."

3.1.5 Schutzgebiete, Schutzgegenstände nach dem Naturschutzrecht

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem Naturschutzrecht kommen im Geltungsbereich nicht vor. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 15 HENatG sind ebenfalls nicht vorhanden.

3.1.6 Sonstige Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete kommen im Geltungsbereich nicht vor. Geplant ist jedoch die Einbeziehung des Geltungsbereiches in ein neu anzuordnendes Heilquellenschutzgebiet für den Tiefbrunnen Wilhelmshöhe 3. Auflagen für den qualitativen Schutz sind laut Aussage der Oberen Wasserbehörde jedoch damit nicht verbunden bzw. Festsetzungen für die geplanten Baugebiete stehen hierzu im Regelfall nicht im Konflikt.

3.2. Verfahren

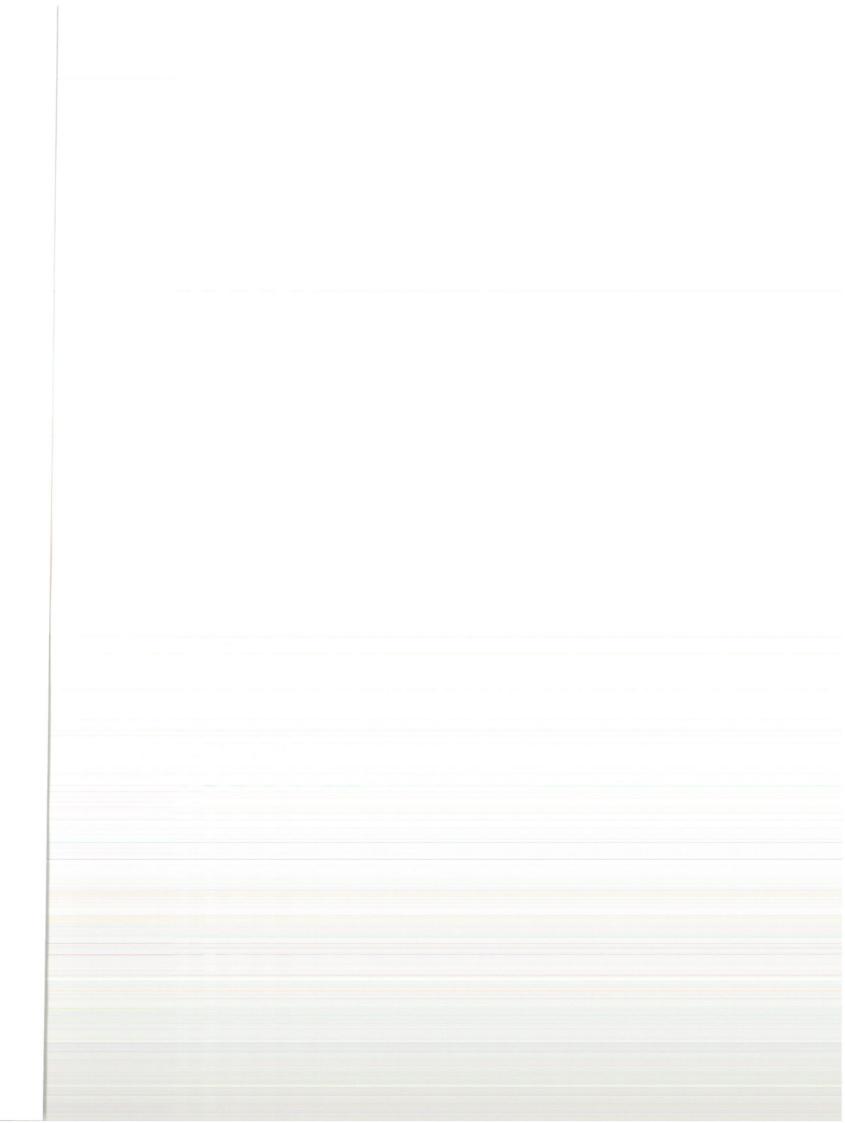
3.2.1. Notwendigkeit der Aufstellung

Die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans für die Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes begründet sich aus der erforderlichen Sicherung der Nahversorgung des Baunsbergquartiers. Die Bereitstellung entsprechender, planungsrechtlich abgesicherter Flächen erfordert auf Grund der Größe des Vorhabens die Umwandlung der vorhandenen Wohnbauflächen in Sonderbauflächen mit der Spezifizierung "Nahversorgung", sowie die Ausweisung eines Mischgebietes (MI I).

Für die Flächen des geplanten Mischgebietes (MI II) im Bereich der Lindenallee und der L 3219 besteht derzeit kein verbindliches Planungsrecht, so dass auf Grund der geplanten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung erforderlich wird.

3.2.2. Verfahrensvermerke

Anmerkung: Der Beginn des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 1 C "Nahversorgung am Baunsberg" erfolgte im November 2003. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste zu diesem Zeitpunkt eine kleinere Gesamtfläche, welche den Bereich zwi-



schen Lindenallee und Altenbaunaer Straße (L 3219) nicht einschloss. Weiterhin gab es seinerzeit ein konkretes Investoreninteresse an der Realisierung des Lebensmittelmarktes. Daher wurde das Aufstellungsverfahren ursprünglich als vorhabenbezogener Bebauungsplan begonnen und bis zum Stand des Vorentwurfes durchgeführt. Nach Ausstieg des Investors und einer Erweiterung des Geltungsbereiches um die o.g. Fläche wurde der Vorhabenbezug des Bebauungsplanes, der jetzt eine deutlich über das Vorhaben hinausgehende, städtebauliche Zielrichtung zur Ordnung der Gesamtflächen bis zur L 3219 umfasst, aufgegeben. Es bleibt weiterhin Ziel des Bebauungsplanes Flächen für einen Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung des Baunsbergquartiers zu entwickeln.

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 C "Nahversorgung am Baunsberg" der Stadt Baunatal wurde am 17.11.2003 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal gefasst. Das Verfahren wird, entsprechend §233 BauGB (2004), nach dem zur Zeit der Aufstellung gültigen BauGB (1998) durchgeführt.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für einen Teilbereich erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung in den Baunataler Nachrichten am 27.11.2003 in der Zeit vom 05.12.2003 bis 07.01.2004. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 10.08.2005 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 18.08.2004 bis 19.09.2005 einschließlich. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte am 08.08.2005.

Der Entwurf wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung beschlossen am 12.12.2005.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.12.2005 ortsüblich in den Baunataler Nachrichten.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes mit Begründung auf die Dauer eines Monats erfolgte gemäß § 3 BauGB vom 22.12.2005 bis 23.01.2006 einschließlich.

Die nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB am 19.12.2005 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen am 27.03.2006.

4. Bestand

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen weisen zahlreiche unterschiedliche Nutzungen auf.

Das Flurstück 14/66 wurde bereits Mitte der 1990er Jahre bebaut. In dem gemischt genutzten Gebäude (Birkenallee 98) befinden sich im Wesentlichen Wohnungen, ein Lebensmittelmarkt sowie Dienstleistungseinrichtungen. Der Bau ist dreigeschossig mit einem abschließenden, zusätzlichen Staffelgeschoss ausgeführt. Der ruhende Verkehr ist in einer Tiefgarage untergebracht, dessen Zufahrt sich an der östlichen Gebäudeseite befindet. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird über eine Stichstraße von der Birkenallee erschlossen. Die Andienung des Lebensmittelmarktes erfolgt über eine direkte Zufahrt nördlich des Gebäudes.

Die östlich dieses Bereiches liegenden Flächen, im Wesentlichen die Flurstücke 14/75, 14/83 und 14/92, sind nach geltendem Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1 "Am Baunsberg"; rechtsgültig 12.08.1968) als Wohnbauflächen -Reines Wohngebiet- ausgewiesen. Da hier jedoch keine Bebauung erfolgte, sind real andere Nutzungen vorzufinden. Neben einem befestigten Gehweg befinden sich hier vor allem extensive Wiesenflächen, Ruderalvegetationen sowie zwei größere Schotterflächen. Insgesamt ist der Bereich städtebaulich zu ordnen.

Östlich anschließend befindet sich eine Hangkante, die einen hohen Anteil an dichten Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) aufweist. Die Hangkante ist Teil des Flurstückes 26/18, das den wesentlichen Anteil des östlichen Geltungsbereiches darstellt. Die ovale Fläche ist vorwiegend durch extensive Wiesenflächen sowie Ruderalvegetationen gekennzeichnet. Weiterhin wird die Fläche durch eine Straßentrasse durchschnitten die in einer Wendeanlage endet. Auf der Fahrbahn sind Stellplätze abmarkiert die als 'Park+Ride'-Plätze dem etwa 150m südlich liegenden Straßenbahnhaltepunkt zugeordnet sind. In Verbindung mit dem Straßenbahnhaltepunkt wird die Straße auch von Fußgängern und Radfahrern ('Bi-ke+Ride') genutzt.

Der o.g. Straßenbahnhaltepunkt "Baunsberg" der Kasseler Verkehrsgesellschaft (KVG) wird durch die Tramlinien 2 und 5 bedient. Der Haltepunkt ist über eine Treppen- sowie eine Rampenanlage gut erreichbar. Weitere ÖPNV-Haltepunkte befinden sich im Bereich der Lindenallee (Haltepunkt "Birkenallee") sowie am Altenbaunaer Bahnhof (Stadtbuslinie 60). Dieser ist fußläufig über die Brücke über die Altenbaunaer Straße (L 3219) gut zu erreichen. Damit ist eine gute Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz gewährleistet.

5. Planung

Durch den Bebauungsplan werden in der Ortslage Altenbauna etwa 36.000 m² Flächen in ihrer planungsrechtlichen Nutzung gesichert, verändert oder neu entwickelt.

Das Gebäude Birkenallee 98 (SON I) wurde bereits Mitte der 1990er Jahre erbaut. Die Errichtung wurde durch einen Befreiungsbescheid vom geltenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1 "Am Baunsberg") ermöglicht. Der Bestand des Gebäudes sowie der Freianlagen werden der Definition der städtebaulichen Kennwerte und Nutzungsspezifikationen des Bebauungsplanes zu Grunde gelegt. Die GRZ des Grundstücks überschreitet die Kappungsgrenze von 0,8. Deshalb wurde für dieses Grundstück eine Ausnahme formuliert. (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Auf den anschließenden Flächen SON II und MI I soll in Verknüpfung mit der vorhandenen Infrastruktur im SON I ein Zentrum für das Quartier am Baunsberg entwickelt werden. Angestoßen durch die Verlagerung des Lebensmittelmarktes aus dem Gebäude Birkenallee 98 auf die Flächen des SON II sollen auch in der Fläche MI I neben der Wohnnutzung Flächen für die Unterbringung kleinerer Einrichtungen der lokalen Nahversorgung bereitgestellt werden. Zwischen den beiden Bauflächen ist die Anlage eines privaten Platzes vorgesehen, der die Zentralität und die Öffentlichkeit dieses Bereiches unterstützen soll. Er dient als verbindendes Element zwischen den geplanten Infrastruktureinrichtungen sowie der zentralen Wegebeziehung zwischen dem ÖPNV-Haltepunkt "Baunsberg" und der Birkenallee.

Die als Mischgebiet (MI II) ausgewiesene Fläche dient der Unterbringung von wohnverträglichen Gewerbe- und Verwaltungseinrichtung sowie Wohnnutzungen, beispielsweise auch in Sonderformen wie Altenwohnen, betreutes Wohnen etc., und gemäß der unter 5.1 folgenden Spezifikation.

Mit der Entwicklung der Bauflächen ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße erforderlich. Diese soll neben der Erschließung der neu entstehenden Bauflächen auch die Anbindung des südlichen Baunsbergquartiers an die Lindenallee und damit an das überregionale Verkehrsnetz verkürzen.

5.1. Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die westlichen Bauflächen des Geltungsbereiches sind als Sondergebiet Nahversorgung (SON I und II) gemäß § 11 BauNVO sowie als Mischgebiet (MI I) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Mit der Ausweisung dieser Flächen sollen unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des KEP-Zentren

- bestehende Wohnnutzungen, Geschäfts- und Büronutzungen sowie der örtlichen Nahversorgung dienende Verkaufsflächen planungsrechtlich gesichert werden (SON I),
- Entwicklungsmöglichkeiten für eine Erweiterung des bestehenden Marktes zu langfristigen Sicherung der Nahversorgung geboten werden (SON II) sowie
- neue Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen sowie kleinteilige, der Nahversorgung dienende Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen entwickelt werden.

Das Konzept der Nahversorgung unterscheidet drei Teilbereiche.

Das Sondergebiet Nahversorgung I (SON I) erhält Bestandsschutz bezogen auf die vorhandenen Einzelhandelsflächen des periodischen und aperiodischen Bedarfs bis zu einer Größe von insgesamt 600 m² Verkaufsfläche, soweit es der Nahversorgung des Gebietes dient und keine zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden. In den Obergeschossen wird analog dem Bestand Dienstleitung, freie Berufe und Wohnen festgesetzt.

Die Einzelhandelsnutzungen im Sondergebiet Nahversorgung I wären auch in einem Mischgebiet zulässig, damit wird deutlich dass sie von Art und Umfang der Nutzung nicht Zentrenrelevant sind und eindeutig der Nahversorgung dienen. Sie wurden aber wegen der größeren Klarheit des Konzepts Nahversorgung als Sondergebiete festgesetzt, da sie wichtige Ergänzungsfunktionen in der lokalen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des periodischen und aperiodischen Bedarfs wahrnehmen. Folglich ist nur das Sondergebiet Nahversorgung II im klassischen Sinne großflächiger Einzelhandel nach §11 BauNVO.

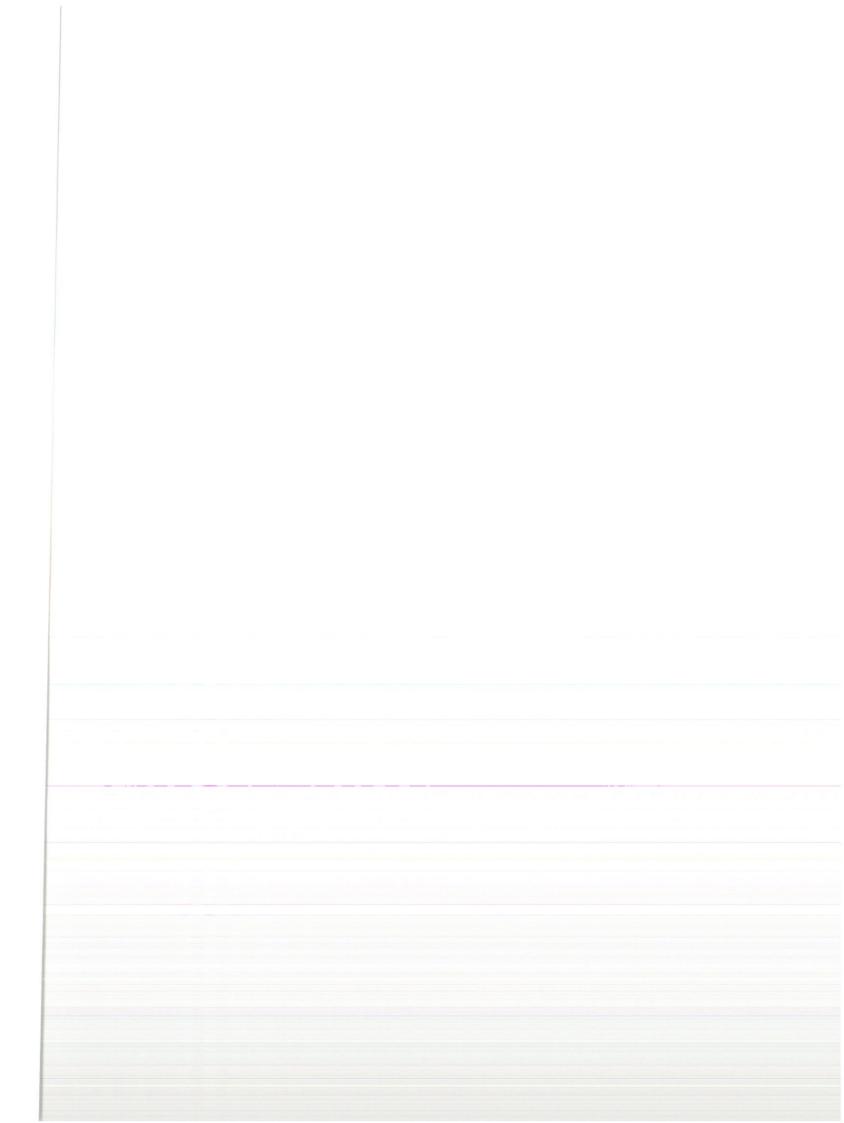
Das Sondergebiet Nahversorgung II (SON II) dient der Errichtung eines Lebensmittel- und Getränkemarktes in einer Gesamtgröße von 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) unterteilt in 800 m² VK Lebensmittel und 400 m² VK Getränkemarkt. Geringfügige Verschiebungen der Proportion innerhalb der Gesamtfläche sind dabei zulässig. Damit soll dem vorhandenen Markt die Möglichkeit gegeben werden, einen zeitgemäßen Ausbau der Verkaufsflächen vorzunehmen um langfristig die Nahversorgung des Baunsbergquartiers sicher zu stellen.

Das Mischgebiet I (MI I) dient der kleinteiligen Arrondierung der Einzelhandels- und Dienstleitungsnutzungen zum Zwecke der Nahversorgung. Hier sollen bis zu einer Gesamtfläche von 500 m² Verkaufsfläche kleinteilige Angebote des Lebensmittelhandwerks und Dienstleistungsläden wie Apotheke, Friseur, Reisebüro, Cafe, Eisdiele etc. ermöglicht werden. Die einzelnen Nutzungen sollen dabei eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten. Ergänzend sind in den Obergeschossen Dienstleistungen, freie Berufe und Wohnen zulässig. Zur Attraktivierung der angrenzenden Nutzungen und zur räumlichen Definition eines Nahversorgungszentrums ist vor der Baufläche eine private Platzfläche festgesetzt. Sie dient als Vorfeld der o.g. Nutzungen und bildet einen wichtigen räumlichen Trittstein in der Verbindung Birkenallee - ÖPNV-Anbindung. Der Platz wurde privat gewidmet um den Anliegern und Investoren eine einheitliche Gestaltung von Gebäude und Platz zu ermöglichen. Zugleich wurde das öffentliche Interesse mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit abgesichert. Da die Fläche im Eigentum der Stadt Baunatal ist, kann sie darüber hinaus die öffentlichen Interessen an der Gestaltung des Platzes als öffentlichen Raum über städtebauliche oder privatrechtliche Verträge bei Verkauf des Grundstücks in hohem Maße sicher stellen, ohne sich mit den Kosten der Herstellung dieses Platzes belasten zu müssen. Als Eigentümerin der Fläche kann sie aber auch unabhängig von einer Bebauung im Vorgriff den Platz gestalten und anlegen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im SON I ist die Bebauung analog zum Bestand mit maximal vier Geschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt. Die auf dem privaten Grundstück bestehenden Geh- und Stellplatzflächen sowie die vorhandene unterirdische technische Infrastruktur sind als Teil des Straßenraumes für die Öffentlichkeit nutzbar. Daher wurden auf den Flächen die entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1. Nr. 21 zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Im SON II orientieren sich die städtebaulichen Kennwerte an der geplanten Realisierung eines Lebensmittelmarktes. Dementsprechend ist maximal ein Geschoss zulässig, die Grundflächenzahl ist mit 0,5 festgesetzt. Die Höhenentwicklung des Gebäudes wurde durch die Festsetzung einer maximale Höhe der Gebäudeoberkante von 235m über NN begrenzt.



Ausnahmsweise sind abweichende Höhen in geringem Maße zulässig, wenn durch die vorhandene Topographie die Höhenunterschiede am geplanten Gebäude mehr als 2,00 m betragen oder die Erschließung und die städtebauliche Situation dies erfordern. Mit der Höhenbegrenzung soll eine "Verbauung" des westlich angrenzenden Bestandes vermieden werden. Weiterhin wurde eine Dachneigung von maximal 24° festgesetzt.

Das MI I muss städtebaulich die Verknüpfung zwischen den bestehenden Wohngebäuden südlich und westlich sowie des nördlich geplanten Lebensmittelmarktes herstellen. Zu diesem Zweck wurden mindestens zwei bis maximal drei Geschosse festgesetzt. Die Geschossigkeit ist zum Einen an der vorhandenen Wohnbebauung orientiert und die Bebauung muss die geplante Platzanlage durch eine klare Höhenentwicklung einfassen. Zum Anderen sollte sie sich auf die Gebäudehöhe des geplanten Lebensmittelmarktes beziehen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt. Weiterhin wurde eine Dachneigung von maximal 24° festgesetzt.

Das MI II soll sich in seinem städtebaulichen Charakter den umliegenden baulichen Strukturen anpassen. Daher wurde mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ein relativ geringer Wert gewählt, der die Bebauung auf eine dem Gesamtgebiet angemessene bauliche Dichte einschränkt und eine großzügige Durchgrünung ermöglicht. Für Geschossbauten wurde dementsprechend eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, wodurch auch eine optimale Ausnutzung der maximal drei zulässigen Geschosse ermöglicht wird. Um die Höhenentwicklung für gewerbliche Nutzungen mit beispielweise eingeschossigen Bauten einzuschränken, wurde eine maximale Baumassenzahl von 5 festgesetzt. Dadurch wird die Gebäudehöhe bei einer vollen Ausnutzung der zulässigen Grundfläche auf 12,5 m beschränkt, was etwa einer dreigeschossigen Bebauung plus Dachaufbau entspricht. Weiterhin wurde eine Dachneigung von maximal 24° festgesetzt.

Für die Baugebiete wird eine zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl mit Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten und Nebenanlagen auf den nach BauNVO (§ 19 Abs. 4) maximal zulässigen Wert von 50 v. H. festgesetzt. Im MI II ist darüber hinaus eine weitere Überschreitung zulässig, sofern eine GRZ von insgesamt 0,8 nicht überschritten wird. Damit sollen gegebenenfalls spezifische Bauvorhaben, die auf eine höhere Inanspruchnahme von ebenerdigen Flächen angewiesenen sind, ermöglicht werden. Hierfür wurde ergänzend festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ zulässig ist wenn ein entsprechender Ausgleich in Form von Dachbegrünung geschaffen wird. Je 1 m² zusätzlich beanspruchter Grundfläche sind 2 m² Dachbegrünung herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

In den Gebieten SON I sowie MI I und MI II müssen Wohn- und Aufenthaltsflächen in den Untergeschossen sowie den Dachgeschossen auf die Geschossflächenzahl angerechnet werden. So wird unabhängig von den topographischen Gegebenheiten eine gleiche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die Geschossflächenzahl ist dementsprechend, mit Ausnahme des Bestandes, in den Mischgebieten etwas höher angesetzt. Die Entwicklung der baulichen Höhe wird durch die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen (MI I) bzw. die Festsetzung der Baumassenzahl (MI II) eingeschränkt.

5.2. Infrastruktur

Mit der Ausweisung des Baugebietes wird eine zusätzliche Nachfrage nach Infrastruktureinrichtungen erfolgen. Zur Beurteilung der Dimensionierung der benötigten sozialen Infrastruktur wurde davon ausgegangen, dass insgesamt ca. fünf neue Gebäude mit Wohnnutzungen realisiert werden. Entsprechend den festgesetzten Kennwerten werden hier ca. 45 Wohneinheiten für etwa 80-110 Bewohner entstehen. Die sich daraus ergebende Nachfrage nach

Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie nach Kindergarten- und Schulplätzen kann durch die bestehenden sowie neu entstehende Einrichtungen im Quartier sowie der Stadt Baunatal abgedeckt werden, so dass zusätzliche Einrichtungen nicht erforderlich sind.

Besondere Flächen für die Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB) mit Wasser, Strom, Gas, Wärme und Telekommunikation sind nicht vorgesehen. Sie sind als erforderliche Nebenanlagen im Plangebiet grundsätzlich zulässig.

Im westlichen Bereich des Baugebietes stellt der Bebauungsplan bestehende Telekommunikationsleitungen der Deutsche Telekom AG ohne Festsetzungscharakter dar. Verschiedene Abschnitte dieser Leitungstrassen, insbesondere im SON II sowie MI I stehen in Konflikt mit den eingetragenen Baugrenzen/-linien. Zugunsten der Entwicklung der Flächen sind im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes die Leitungstrassen entsprechend anzupassen.

5.3. Verkehrserschließung

Im westlichen Bereich des Baugebietes befindet sich abgehend von der Birkenallee eine Sticherschließung zur Andienung des Bestandgebäudes (SON I) sowie der südlich anschließenden Wohngebäude. Diese soll im Zuge der Entwicklung des Lebensmittelmarktes (SON II) ausgebaut und an die Lindenallee im Bereich der Brücke über die L 3219 angeschlossen werden. Dieser Ausbau ist notwendig, um die Belastung der bestehenden Bebauung durch neu entstehende Verkehre durch Kunden und Anlieferung weitgehend zu minimieren. Mit dem Neubau der Straße ist auch die Erschließung der weiteren Entwicklungsflächen (MI I und MI II) gewährleistet.

Mit dem Neubau der Erschließungsstraße soll die ÖPNV-Erschließung des Gebietes verbessert und innerhalb des Geltungsbereiches die Anlage eines Bushaltepunktes vorgenommen werden. Dieser wird beidseitig ohne Haltebuchten im Bereich des neuen Marktes und der gegenüberliegenden öffentlichen Platzfläche vorgesehen.

5.3.1. Öffentliche Erschließungsflächen

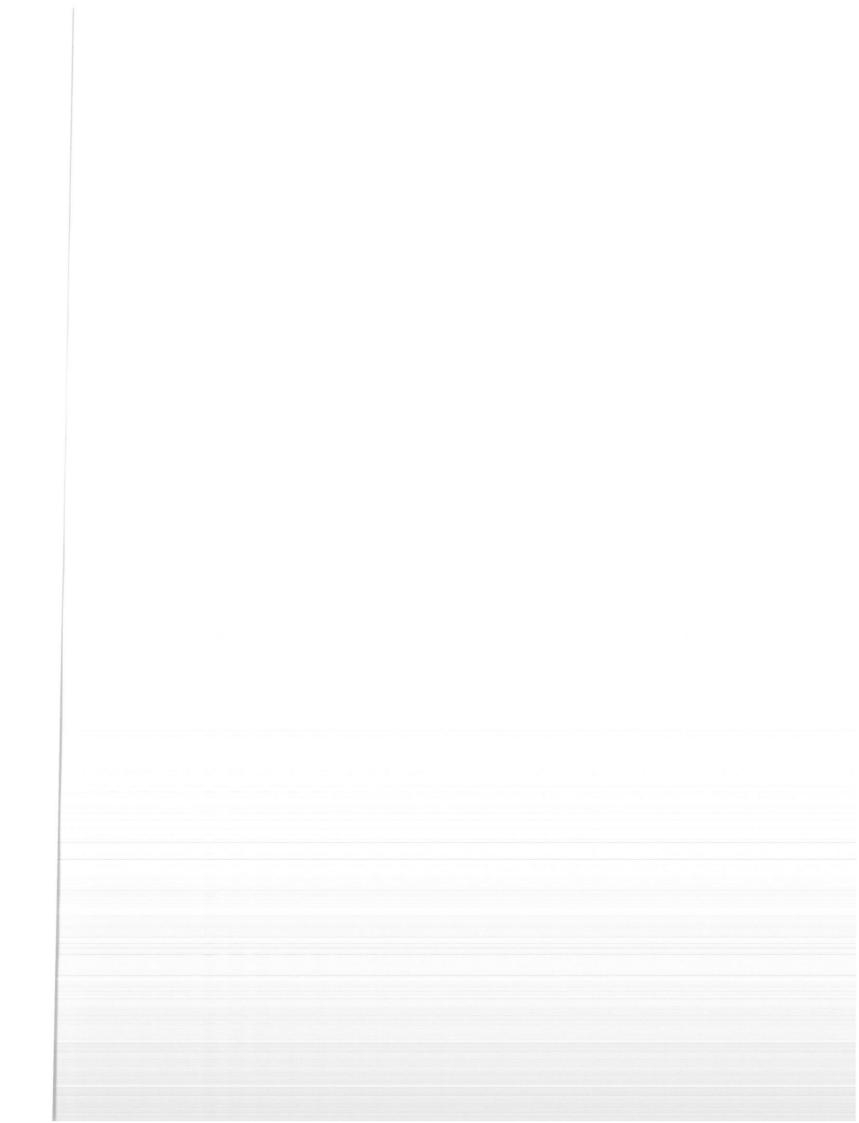
Erschließungsstraße Bestand

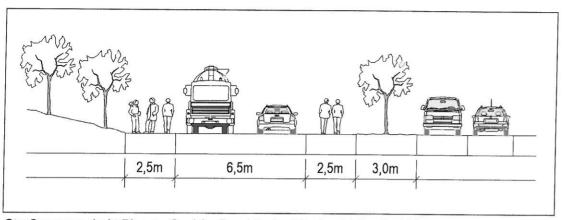
Die Fahrbahn der bestehenden Stichstraße ist in einer Breite von 5,40 m ausgeführt. Einseitig besteht ein Gehsteig von 1,80 m. Gegenüberliegend sind Senkrechtstellplätze angelegt, die sich jedoch nur mit etwa 2 m der Gesamtlänge auf öffentlichem Boden befinden. Die verbleibenden 3 m der Stellplätze sowie der anschließende Gehsteig von 2,60 m Breite befinden sich auf privatem Grundstück. Die Nutzung für die Öffentlichkeit wird über die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit gewährleistet.

Gestaltung Planstraße A

Das Profil der Erschließungsstraße ist in einer Regelbreite von 11,50 m vorgesehen. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 6,50m geplant, wodurch alle maßgeblichen Fälle der Verkehrsbegegnung möglich sind. Auf Grund des reduzierten Kurvenradius im Bereich südlich des Lebensmittelmarktes eine Aufweitung erforderlich. Die Anlage der Gehsteige ist beidseitig in einer Breite von jeweils 2,50 m vorgesehen.

13





Straßenquerschnitt Planstraße A im Bereich des Mischgebietes (o. M.)

Lediglich im Bereich zwischen den beiden Mischgebietsflächen ist eine einseitige Anlage des Gehsteiges auf der Seite des Lebensmittelmarktes vorgesehen, da sich auf der gegenüberliegenden Seite eine auf Grund der vorhandenen Vegetationsbestände nicht zugängliche Grünfläche befindet.

Gestaltung Fuß- und Radweg

Zwischen dem Tramhaltepunkt "Am Baunsberg" und dem bestehenden Teilabschnitt des Weges sowie der neu anzulegenden Erschließungsstraße soll eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer hergestellt werden. Der Weg ist in einer Mindestbreite von 2,50 m anzulegen und soll zwischen den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Punkten (Herstellung einer Wegeverbindung) realisiert werden. Eine genaue Lage wurde nicht festgesetzt, da der Anschluss an die Erschließungsstraße aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit der Ausführungsplanung abzustimmen ist.

Die weiterführende Wegetrasse ist gemäß des bestehenden Teilabschnitts in vergleichbarem Material (Betonsteinpflaster) auszuführen.

Gestaltung Platzanlage

Die zwischen den Bereichen SON II und MI I vorgesehene Platzanlage soll der Wegeverknüpfung, dem Aufenthalt sowie der Nutzung durch die im MI I angestrebten Läden, gastronomischen Betriebe (Eiscafé, Bistro etc.) o.ä. und Dienstleistungen dienen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt. Da für die Fläche derzeit noch keine konkrete Entwicklung absehbar ist, wurde sie zunächst nicht als Grundstücksfläche dem MI I zugeschlagen. Somit bleibt zunächst ein größerer Entwicklungsspielraum für die Fläche sowie die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf Entwicklung und Gestaltung erhalten. Um die Entwicklung der o.g. Funktionen des Platzes (insbesondere als Aufenthalts- und Wegefläche) sicherzustellen, wurde die Fläche mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belegt.

5.3.2. Garagen und Stellplätze

Garagen wurden wenn nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Somit bleibt ein Mindestmaß an Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewährleistet. Diese Festsetzung wurde aus stadtgestalterischen Gründen gewählt, um der Zielsetzung eines hochwertig gestalteten öffentlich Stadtraums gerecht zu werden, der durch die Anlage von Garagen im Nahbereich der öffentlichen Flächen beeinträchtigt würde. Private Stellplätze wurden auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Die Stellplätze können somit im Randbereich der privaten Flächen angelegt werden, wodurch wertvolle Flächen im Grundstücksinnenbereich für private Freiräume, Gärten o.ä. erhalten werden können.

Öffentliche Stellplätze wurden im Bereich der Platzanlage vorgesehen. Die etwa 10 anzulegenden Stellplätze dienen als Ersatzstellflächen für die entfallenden Park+Ride-Plätze im Bereich des Mischgebietes (MI II).

5.4. Natur und Landschaft

Im Zuge der Bebauungsplanung umgesetzte Ziele der beteiligten Freiraum- und Landschaftsplanung sind:

- Weitgehender Erhalt und planungsrechtliche Sicherung der feldgehölz-, waldmantelartigen, ortsbildprägenden Gehölzstrukturen auf den Hangflächen in Siedlungsrandlage Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes, des Ortsbildschutzes wie auch des Klimaschutzes ist es landschaftsplanerisches Ziel die Eingriffe in die Gehölzstrukturen auf den Hangflächen durch den Straßenbau zu minimieren bzw. diese Flächen langfristig als öffentliche Grünflächen planungsrechtlich zu sichern. Anliegende Flächen, soweit nicht private Baugrundstücksfläche oder Straßenverkehrsfläche, sind als extensiv gepflegte, wiesenartige öffentliche Grünfläche zu Saumstandorten zu entwickeln (vgl. Pkt. 4.2 textl. Festsetzungen).
- Sicherung und Entwicklung der Durchlässigkeit der geplanten Baustrukturen für den Rad- und Fußverkehr und Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Freiraum Durch die Anlage von 2,50 m breiten Rad- und Fußweg entlang der Planstraße A (teils beidseitig), Schaffung einer Platzfläche im Bereich des MI I, Anlage einer Rad-/Fußwegeverbindung von Straßenbahnhaltestelle Am Baunsberg in Richtung Lindenallee gemäß den zeichnerischen Festsetzungen werden die bestehenden Wegebeziehungen gestärkt und aufgewertet. Mit der Anlage der Platzfläche werden sich Aufenthaltsqualitäten einhergehend mit Treff- und Kommunikationsmöglichkeiten im öffentlichen Freiraum eröffnen.
- Aufwertung der Straßen- und Wegefreiräume durch Begrünung Durch die Festsetzung von straßenparallelen Flächen mit Pflanzbindung auf öffentlichen wie auch privaten Flächen (vgl. Pkt. 4 textl. Festsetzungen bzw. zeichnerische Festsetzungen) wird für baumbegleitende Begrünung der Straßenfreiräume sowohl aus gestalterischen wie auch kleinklimatischen Erwägungen gesorgt. Zum Einsatz kommt als Baumart ausschließlich Spitzahorn. Die Verwendung ausschließlich einer großkronigen Baumart soll zur Raumbildung, Beschattung der Verkehrsflächen und zur Stärkung der Ortidentität beitragen.
- Entwicklung einer hochwertigen Begrünung der Baugrundstücksflächen
 Die Festsetzung relativ geringer Werte bzgl. des Maßes der baulichen Grundstücksnutzung und damit der überbaubaren Fläche sichert im Gegenzug einen hohen Anteil von privater Grünfläche auf den Baugrundstücken (vgl. hierzu textl. Festsetzungen unter Pkt. 1.5 bzw. 4). In Verbindung mit der konsequenten Anwendung der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal ist für eine ausreichende, hochwertige Begrünung der Baugrundstücke und damit des Geltungsbereichs in Gänze gesorgt. In diesem Zuge wird der Eingriff in das Potential Boden auf das Notwendige beschränkt.
- Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt
 Durch textliche Festsetzungen (vgl. Pkt. 3) wird die Regenrückhaltung in Form von Zisternen bzw. durch Festsetzung einer maximalen Abflussspende auf den privaten Baugrundstücken bestimmt. Vor dem Hintergrund der anzunehmenden ungeeigneten Baugrundverhältnisse für Flächenversickerung erhält diese Maßnahme besonderes Gewicht.

5.5 Immissionsschutz Lärm

5.5.1 Lärmbelastung

Wegen der besonderen Bedeutung die der Lärm für die angrenzende Wohnbebauung hat und wegen der von dem Einzelhandel und der neuen Erschließungsstraße ausgehenden zusätzlich Lärmemissionen wurde von der Stadt Baunatal ein Lärmgutachten beim TÜV Süd in Auftrag gegeben, um entsprechend qualifizierte Maßnahmen zur Lärmminimierung festsetzen zu können.¹

Vorbelastung durch bestehende Emittenten

Das Plangebiet liegt in einem durch Gewerbe- und Verkehrsimmissionen vorbelasteten Bereich. Dies lässt sich aus einem im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes erstellten Gutachtens der TÜV Süd Gruppe zu den Gesamtlärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbe ableiten. (Gutachten Nr. L 5624, aufgestellt am 25.10.2005)

Im Gutachten wurden für insgesamt 9 Immissionsorte Berechnungen durchgeführt. Bei der Festlegung der Immissionsorte wurde sowohl bestehende als auch geplante Bebauung berücksichtigt. Zur vorhandenen Lärmbelastung stellt das Gutachten summierend folgendes fest:

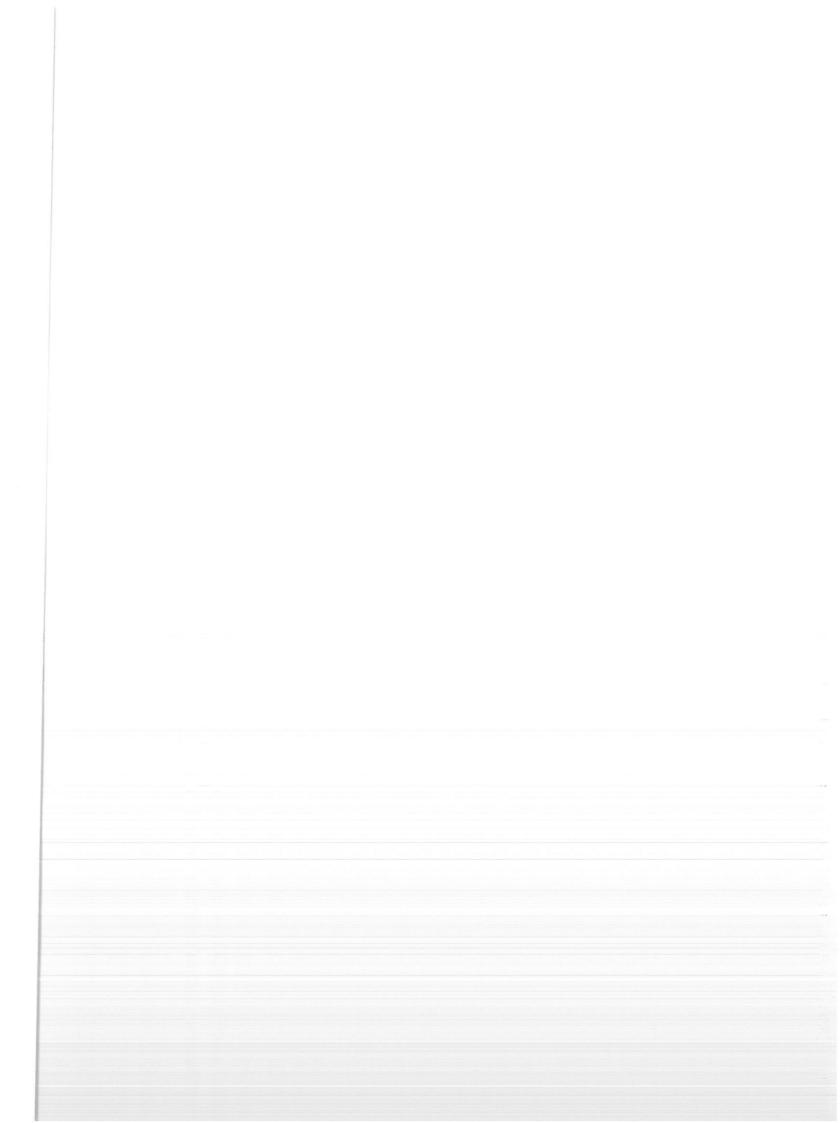
Die durch die Summe der gewerblichen Anlagen (VW-Werk und das südöstlich angrenzende Gewerbegebiet) verursachten Emissionen führen zur Tagzeit lediglich an einem Immissionspunkt (IP 4 – Wohnhaus Birkenallee 83) zu einer Ausschöpfung der zulässigen Grenzwerte. Zur Nachtzeit hingegen ist an allen Immissionsorten von einem Erreichen bzw. einem Überschreiten der Grenzwerte auszugehen.

Zusätzliche Lärmbelastung durch Planungsvorhaben

Zur Bestimmung der zusätzlichen Lärmbelastungen der Immissionsorte durch die neu entstehende Bebauung wurden nach DIN 18005 Teil 1 flächenbezogene Schallleistungspegel definiert. Mit Hilfe dieser Schallleistungspegel wurden für die Baugebiete SON I und SON II sowie das MI I Kontingentierungen vorgenommen. Dies bedeutet, für die Baugebiete wurden maximal zulässige Lärmwerte definiert, die in der Summe mit den bestehenden Vorbelastungen nicht zu einer Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte an den einzelnen Immissionsorten führt.

Wie aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist, liegen die Pegelwerte der Vorbelastungen zur Tagzeit bis zu 9 dB(A) unterhalb der Orientierungswerte. Daraus folgt, dass für die neuen Baugebiete noch entsprechende Spielräume gegeben sind und entsprechend höhere max. Schallleistungspegel bestimmt werden konnten. In der Nacht hingegen sind Orientierungswerte durch die gewerbliche Vorbelastung bereits ausgeschöpft und für die neu zu entwickelnden Flächen mussten entsprechend niedrige Schallleistungspegel definiert werden. Dies führt dazu, dass zur Nachtzeit nur eine äußerst eingeschränkte gewerbliche Nutzung erfolgen kann. Auch Geräuschemissionen von haustechnischen Anlagen sind weitgehend zu minimieren und entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

16



Nach Erstellung des dargestellten Gutachtens der TÜV Süd Gruppe wurden im Bebauungsplan inhaltliche Änderungen bezüglich der Baugebietsausweisungen vorgenommen. Die im Gutachten als Sondergebiet Nahversorgung (SON III) bezeichnete Fläche wurde im Entwurf als Mischgebiet (MI I) festgesetzt. Dies hat jedoch keine inhaltlichen Auswirkungen auf das Gutachten, da mit der Ausweisung keine höheren Lärmemissionen zu erwarten sind.

Immissionsorte	Vorbe- lastung	SONI	SONII	MII	Gesamt- summe	Orientie- rungswert
Fläche in m²		1.957	4.580	1.085		
L _{WA} " in dB(A)/m²		55	57	60		
- IP 1	48	52,1	32,5	36,6	54	55
- IP 2	51	50,5	50,3	39,4	55	55
- IP 3	51	39,4	52,8	38,5	55	55
- IP 4	50	41,4	36,4	34,6	51	50
- IP 5	46	49,3	42,3	30,2	51	55
- IP 6	51	45,6	42,8	46,7	53	55
- IP 7	48	35,7	40,6	52,9	54	55
- IP 8	51	34,5	51,6	36,0	54	55
- IP 9	52	30,8	44,8	33,9	52	60

Flächenbezogene Schallleistungspegel und gewerbliche Vorbelastung, Tag in dB(A)

Verkehrslärmbelastung durch die Planstraße

Da noch keine konkreten Zahlen zu den zu erwartenden Verkehrsmengen vorliegen, wurde im Gutachten der Beurteilungspegel anhand von Durchschnittwerten ermittelt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass ausschließlich der zu erwartende Verkehr zu und von den Märkten über die Planstraße abgewickelt wird. Die Grundlage der Verkehrsmengenermittlung bildet die Kundenfrequenz, die sich aus dem Verhältnis von Nutzung und Verkaufsfläche der Handelseinrichtungen (Kunden / m²) ergibt. Diese wird mit den prozentualen Anteilen des motorisierten Individualverkehrs (60%) sowie dem PKW-Besetzungsgrad (Personen / PKW) verrechnet. Daraus ergeben sich in der Summe rd. 2.620 Pkw-Bewegungen/Tag (zwischen 6.00 und 22.00 Uhr). Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsmengen gleichmäßig auf die Abschnitte Birkenallee / Plus-Markt und Plus-Markt / Lindenallee verteilen. Weiterhin wird eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angenommen.

Hieraus ergeben sich folgende Beurteilungspegel für die untersuchten Immissionsorte:

	Plans	traße			
Immissionsorte	Birkenallee – Plus-Markt	Plus-Markt - Lindenallee	Summe	Grenzwert nach 16.BlmSchV	
- IP 1	32,1	15,3	33	59	
- IP 2	39,1	36,2	41	59	
- IP 3	37,6	39,5	42	59	
- IP 4	35,2	26,5	36	59	
- IP 5	55,6	33,7	56	59	
- IP 6	49,9	35,3	50	59	
- IP 7	40,9	35,9	43	59	
- IP 8	35,6	38,9	41	59	
- IP 9	33,5	48,4	49	64	

Beurteilungspegel Straßenverkehr der Planstraße in dB(A), Tag, 1. OG

Die Tabelle zeigt, dass die Summenwerte zur Tagzeit an allen Immissionsorten um mindestens 9 dB(A) unterhalb der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen. Nur am Immissionsort IP 5 (Wohnhaus Birkenallee 96, Nordfassade), der unmittelbar an der Planstraße liegt, ergibt sich ein Beurteilungspegel, der um 3 dB(A) unterhalb des Grenzwertes liegt.

Da für die Nachtzeit keine Verkehrszahlen vorliegen, wurde, ähnlich der Kontingentierung für die SON I und SON II sowie MI I, für den kritischsten Immissionsort IP5 ein maximale Pkw-Frequentierung ermittelt, die eine Einhaltung der zulässigen Grenzwerte ermöglicht. Bei 120 Pkw-Vorbeifahrten zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ergibt sich hier ein maximal zulässiger Beurteilungspegel von 49 dB(A).

5.5.2 Abwägung Schallschutz

Allgemeines

In der Bauleitplanung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zur Beurteilung der Lärmbelastung herangezogen. Diese Werte dienen der Orientierung und stellen keine zwingend einzuhaltenden Grenzwerte dar. Sie geben aber einen Anhalt dafür, wann der Lärmschutz einen wichtigen Abwägungssachverhalt darstellt, der gemäß der unterschiedlichen Belange gegen- und untereinander angemessen zu berücksichtigen ist. Für allgemeine Wohngebiete werden in der DIN 18005 55 dB(A) tags und 45 dB(A) (Verkehrslärm, sonst 40 dB(A)) nachts angegeben. In Dorf- und Mischgebieten liegen die Werte bei 60/50 dB(A) tags/nachts. Die Werte können in Abhängigkeit von der Ausgangsbelastung und den Planungsalternativen überschritten werden, wesentliche Abweichungen sind in der Abwägung zu begründen.

Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BlmSchV) regelt den Lärmschutz an Verkehrswegen bei Neubau oder wesentlichen Änderungen der Anlagen. Diese setzt zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche Grenzwerte fest. Bei einer Überschreitung dieser Zumutbarkeitsgrenze werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Werte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen höher als die Orientierungswerte der DIN 18005: für allgemeine Wohngebiete bei 59/49 dB(A) tags/nachts, für Mischgebiete bei 64/54 dB(A) tags/nachts. Die Grenzwerte der 16. BlmSchV dienen nach der Empfehlung des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) als Richtwerte der Lärmminderungsplanung. Die Grenzwerte der 16. BlmSchV kennzeichnen letztlich die Konfliktschwelle, bei deren Überschreitung es zu Konflikten kommt, die durch Lärmminderungsmaßnahmen gemindert oder beseitigt werden müssen.

Die Differenz zwischen den Grenzwerten der 16. BlmSchV und den Orientierungswerten der DIN 18005 kann somit als Abwägungsspielraum bei der Überschreitung der Werte der DIN 18005 begriffen werden, wobei eine Unterschreitung dieser Werte im Sinne der Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin anzustreben ist.

Abwägung

Für die aktuelle Situation bleibt festzustellen, dass die Vorbelastung durch bestehende Emittenten (VW-Werk / Gewerbegebiet) zur Tagzeit gering ausgeprägt ist und damit aus lärmschutzfachlicher Sicht noch Spielräume zur Ansiedlung weiterer Emittenten gegeben ist. Zur Nachtzeit hingegen sind durch die bestehende Vorbelastung kaum noch weitere Emissionen zu vertreten. Durch das Gutachten der TÜV Süd Gruppe wurden dementsprechend maximale Schallleistungspegel definiert, deren Einhaltung die Betreiber der sich neu ansiedelnden Nutzungen gewährleisten müssen. Dies gilt insbesondere für die Betreiber des neuen Marktes, die über einen städtebaulichen Vertrag an die Einhaltung gebunden werden. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende Festsetzungen, die eine Wohnverträglichkeit zusätzlich sicherstellen sollen. (z.B. Einhausung des Anlieferbereiches, Begrenzung der Anlieferzeiten etc.) Bei der Gliederung des Mischgebietes sollte darauf geachtet werden, dass die gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen sich eher nach Süden zur Landesstraße hin orientieren sollten, während Wohnnutzungen stärker im nördlichen Bereich



zu positionieren sind. Unabhängig davon wird für Gebäude mit vorwiegender Wohnnutzung passiver Lärmschutz festgeschrieben.

Die Werte der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung auf der Planstraße liegen zu Tagzeiten deutlich unter den zur Beurteilung heranzuziehenden Grenzwerten der 16. BlmSchV. Bei 7 von 9 untersuchten Immissionspunkten würden bei der zu Grunde gelegten Verkehrsmenge für die Tagzeit sogar die Grenzwerte für die Nachtzeit eingehalten werden. Der problematischste Immissionsort ist der IP 5. (Wohnhaus Birkenallee 96, Nordfassade) Hier sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Planstraße die meisten Lärmeinträge zu erwarten. Um den nach 16. BlmSchV zulässigen Lärmwert von 49 dB(A) zur Nachtzeit zu erreichen, Bedarf es eines Verkehrsaufkommens von 120 Pkw-Bewegung. Dies ist als realistischer und vertretbarer Wert einzustufen und entspricht einem Durchschnitt von 15 Pkw-Bewegung pro Stunde.

Abschließend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung die Orientierungs- bzw. Grenzwerte der DIN 18005 bzw. 16. BlmSchV nicht überschritten werden. Der Bebauungsplan trifft somit unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten entsprechende Vorkehrungen, die aus planungsrechtlicher Sicht den Belangen der unterschiedlichen Nutzungsinteressen gerecht wird.

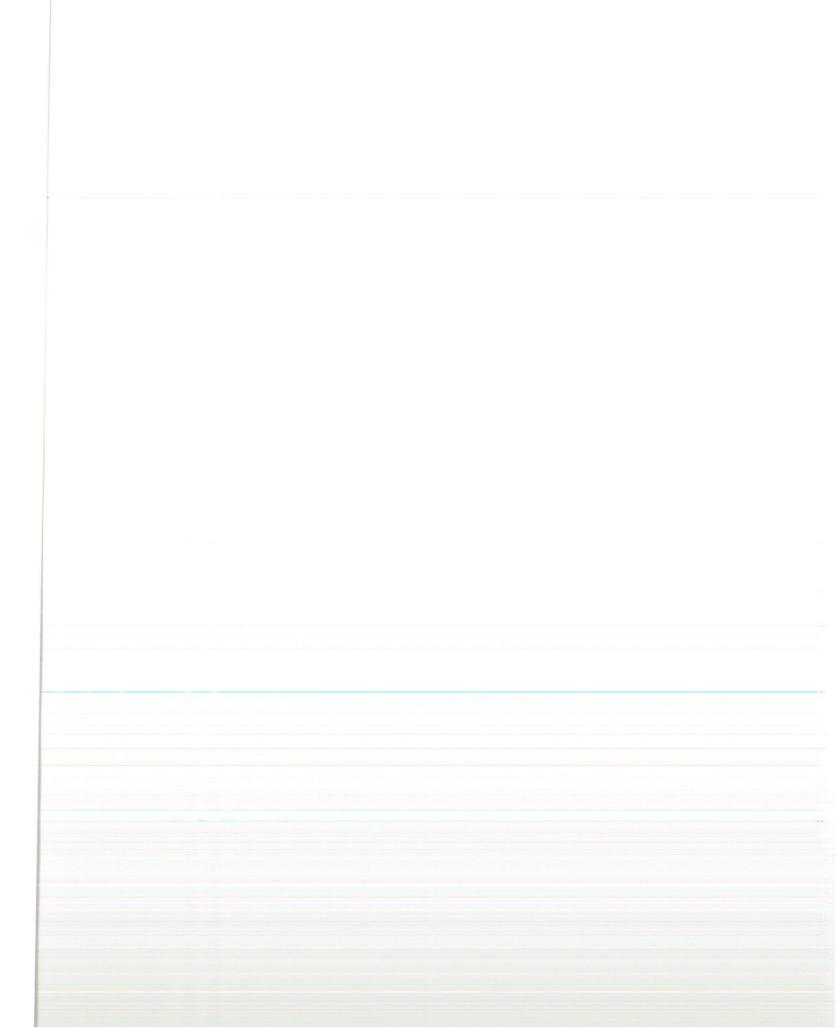
5.6. Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen zu den Gebäuden werden nicht getroffen. Die wesentlichen Elemente zur städtebaulichen Einbindung und Ordnung sind über die überbaubaren Grundstücksflächen definiert; weitergehende Festsetzungen / Einschränkungen sind nicht notwendig. Lediglich die Farbe der Dacheindeckungen wurde auf gedeckte / mittlere Braun- und Rottöne, sowie ausnahmsweise hellgraue Flächen beschränkt. Darüber hinaus wurden glänzende Oberflächen ausgeschlossen um der städtischen Umgebung der Siedlung und der Fernwirkung der Dächer in der Landschaft Rechnung zu tragen.

Gestalterische Festsetzungen wurden festgesetzt im Bereich der Pflanzflächen bei der Bestimmung der zu verwendenden Gehölze und Sträucher. Damit soll bezogen auf das Erscheinungsbild der Grün- und Freiflächen eine Einheitlichkeit erreicht sowie eine standortgerechte Bepflanzung sichergestellt werden. Zugleich sind diese Festsetzungen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Einheitlichkeit der Freiflächen bezogen auf das Straßenbild und die Übergänge in die Landschaft sollen einen gleichförmigen Gestaltungskanon im öffentlichen Raum formulieren, der die Freiheit und Individualität in der Gestaltung der Gebäude zusammenbindet.

5.7. Strukturdaten

Teilflächen	m²	%
Sondergebiet Nahversorgung (SON I) davon überbaubar Grünflächen	2.446 1.957 489	6,8 5,4 1,4
Sondergebiet Nahversorgung (SON II) davon überbaubar Grünflächen	6.106 4.580 1.526	16,9 12,7 4,2
Mischgebiet (MI I) davon überbaubar Grünflächen	1.706 982 724	4,7 2,7 2,0
Mischgebiet (MI II) davon überbaubar Grünflächen	11.502 6.901 4.601	31,9 19,1 12,8
Bauflächen gesamt	21.863	60,3
Öffentl. Grünflächen	7.495	20,8
Öffentl. Verkehrsflächen	5.921	16,4
Private Verkehrsflächen (Platzanlage)	903	2,5
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	36.079	100,0



6 Umweltbericht (BauGB § 2 Abs. 4 und § 2 a, Anlage)

6.1 Einleitung

6.1.1 Darstellung des Planungsvorhabens

Sondergebiet Nahversorgung (§ 11 BauNVO)

Der B-Plan sieht in seinem westlichen Teil die Ausweisung eines Sondergebietes Nahversorgung (SON) gem. § 11 BauNVO sowie den Spezifizierungen des Kommunalen Entwicklungsplanes Zentren (KEP-Zentren) des Zweckverband Raum Kassel (ZRK) vor. Derzeit besteht für das geplante Sondergebiet Nahversorgung Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 1 "Am Baunsberg"; rechtsgültig 12.08.1968) als "Reines Wohngebiet" gemäß § 6 BauNVO.

Dieses Sondergebiet Nahversorgung soll in seinen zwei Teilbereichen (SON I und II) die städtebaulichen Voraussetzungen sichern bzw. entwickeln helfen, die für ein ausreichendes Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsangebot in städtebaulich integrierter Lage für die Einwohnerschaft des Wohnquartiers "Am Baunsberg" mit ca. 4.000 Einwohnern (2003) notwendig sind. Darüber hinaus soll die vorhandene Zentralität dieses Bereiches weiter gestärkt und ausgehend von den kommerziellen Nutzungen Aufenthaltsqualität und Begegnungsraum eröffnet werden.

Im Einzelnen:

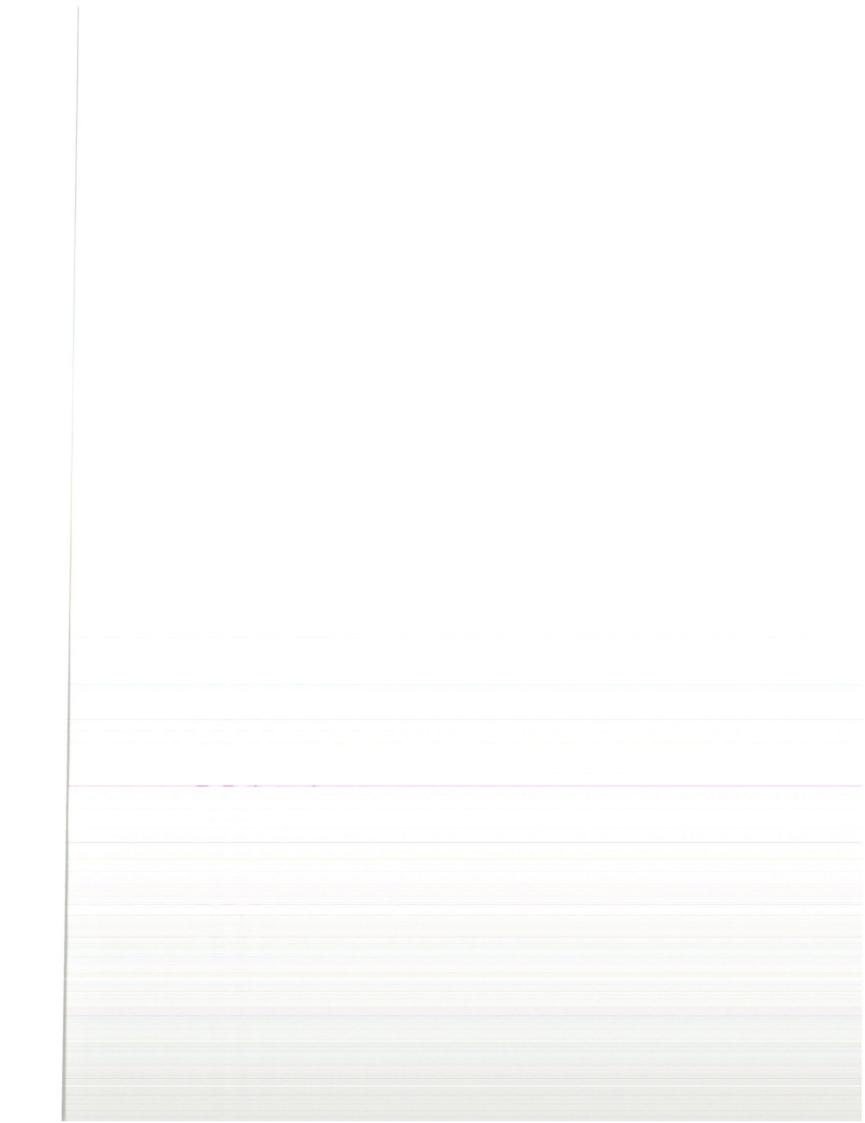
- SON I: (GRZ 0,6, vier Vollgeschosse) Sicherung der vorhandenen Grundstücksnutzung: Markanter Gebäudesolitär mit Wohnnutzungen, Tiefgarage und gebäudeinternen Einzelhandelsflächen (aktuell ca. 600 m²) und sonstigen gewerblichen Nutzungen (Gastwirtschaft, Pizzabringdienst, Frisör, Bank)
- SON II: (GRZ 0,5, ein Vollgeschoss) Bereitstellung eines Baugrundstückes für die Ansiedelung eines nahversorgungsrelevanten Lebensmittel- und Getränkemarktes (Vollsortimenter) mit 800 m² Verkaufsfläche Lebensmittel u. 400 m² Getränkemarkt zzgl. 81 PKW-Stellplätze

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

<u>Das MI I</u> (GRZ 0,4, mindestens zwei, maximal drei Vollgeschosse) dient der Bereitstellung eines Baugrundstückes für die Ansiedlung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Möglichkeiten zur Entwicklung von die Nahversorgung ergänzenden kleinteiligen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss (insgesamt max. 500 m²) sowie weitere Dienstleister und Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Städtebaulich soll das geplante Gebäude eine Raumkante für den vorgelagerten geplanten Stadtplatz bilden, so dass hierdurch eine Stadtraumbildung initiiert wird.

Die Verkehrsgrünflächen innerhalb eines seit dem Rückbau der L 3219 Anfang der 1990er Jahre nicht mehr genutzten Zubringers im Nordosten des Geltungsbereiches sollen als im derzeit gültigen FNP ausgewiesene Verkehrsflächen entwidmet und einer baulichen Nutzung als emissionsarmes, wohnverträgliches Mischgebiet (MI II) zugeführt werden. Die zulässige Nutzung wird mit einer GRZ 0,4 und max. drei Vollgeschossen bei einer GFZ von 1,2 bzw. BMZ 5,0 festgesetzt.

21



Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Zum Zwecke der Erschließung der geplanten Baugrundstücke wird die nur sporadisch als P+R-Parkplatz genutzte ehemalige Straßenauffahrt zur L 3219 - ein Verkehrsbedürfnis hierfür besteht nicht mehr - von der Lindenallee parallel zur Birkenallee in Richtung geplantes Nahversorgungszentrum fortentwickelt und an die bestehende Stichstraße südwestlich unmittelbar parallel des SON I angebunden. Durch dieses Straßenbauvorhaben erhält das Plangebiet eine von Wohnstraßen unabhängige rückwärtige Erschließung und wird mit den überörtlichen Verkehrswegen besser verknüpft. Ziel ist es, die durch die geplanten Nutzungen entstehenden Ziel- und Quellverkehre von dem Wohnquartier fernzuhalten.

Der Regelquerschnitt der Fahrbahn beträgt 6,50 m mit mindestens einem einseitigen Fuß-/Radweg von 2,50 m Breite. Die Anbindung der Straßenbahnhaltestelle "Am Baunsberg" wird von der Lindenallee her über einen Fuß-/Radweg beibehalten. Mit dem Neubau der Erschließungsstraße soll die ÖPNV-Erschließung des Gebietes verbessert und innerhalb des Geltungsbereiches die Anlage eines Bushaltepunktes vorgenommen werden. Dieser wird beidseitig ohne Haltebuchten im Bereich des neuen Marktes und des gegenüberliegenden Stadtplatzes vorgesehen.

Verkehrsfläche mit Zweckbindung Platzanlage / öffentlicher Parkplatz

Im Vorfeld des MI I soll eine öffentlich nutzbare Platzfläche entstehen, die zum Einen die Fußgängerverkehre aus dem Wohnquartier in Richtung Straßenbahnhaltestelle aufnimmt und zum anderen als Ladenvorzone für den anzusiedelnden nahversorgungsrelevanten Einzelhandel und sonstige gewerblichen Nutzungen dient. Darüber hinaus soll der Platz Aufenthaltsqualitäten für gastronomische Einrichtungen sowie für nicht kommerzielle Nutzung (Treffpunkt) bieten. Der angegliederte öffentliche KFZ-Parkplatz mit ca. 10 Stellplätzen soll als P+R-Parkplatz dienen.

Die öffentliche Platzfläche hat eine Größe von ca. 900 m². Der öffentliche Parkplatz von ca. 230 m².

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen finden sich überwiegend als Begleitgrün an Verkehrsbauten. Hervorzuheben sind die waldmantelartigen Gehölzbestände auf gegebenen Geländeböschungen. Diese sind als strukturbildende und ortsbildprägende Gehölzbestände auf durch Verkehrswegebau hinzugewonnen Flächen fortzuentwickeln bzw. durch natürliche Sukzession auszuprägen. Für grünlandartige Flächen ist weiterhin eine extensive Pflege (1-2 schürige Mahd) sicherzustellen.

Flächenbilanz

Teilflächen	m²	%
Sondergebiet Nahversorgung (SON I) davon überbaubar Grünflächen	2.446 1.957 489	6,8 5,4 1,4
Sondergebiet Nahversorgung (SON II) davon überbaubar Grünflächen	6.106 4.580 1.526	16,9 12,7 4,2
Mischgebiet (MI I) davon überbaubar Grünflächen	1.706 982 724	4,7 2,7 2,0
Mischgebiet (MI II) davon überbaubar Grünflächen	11.502 6.901 4.601	31,9 19,1 12,8
Bauflächen gesamt	21.863	60,3
Öffentl. Grünflächen	7.495	20,8
Öffentl. Verkehrsflächen	5.921	16,4
Private Verkehrsflächen (Platzanlage)	903	2,5
Gesamtfläche des Bebauungsplanes	36.079	100,0

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes im Planbereich

Der Landschaftsplan, Planungsraum Stadt Baunatal des Zweckverbandes Raum Kassel (Stand 2 / 2003) sieht keine konkreten Entwicklungsmaßnahmen vor. Er formuliert allgemein für den Landschaftsraum Nr. 93 "Siedlungsgebiet Großenritte-Altenritte-Altenbauna" folgendes Leitbild: "Um neben möglichst hohen Wohnumfeldqualitäten auch der wildlebenden Flora und Fauna der Siedlungen ihren Lebensraum zu sichern / zu erhalten, werden die vorhandenen innerörtlichen grünen Flächen / Strukturen gesichert und weiterentwickelt. Ihre Vernetzung mit der freien Landschaft wird verbessert."

Rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete oder Schutzgegenstände nach dem Naturschutzrecht kommen im Geltungsbereich nicht vor. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 15 HENatG sind im ebenfalls nicht vorhanden.

Wasserschutzgebiete kommen im Geltungsbereich ebenfalls nicht vor. Geplant ist jedoch die Einbeziehung des Geltungsbereiches in ein neu anzuordnendes Heilquellenschutzgebiet für den Tiefbrunnen Wilhelmshöhe 3. Auflagen für den qualitativen Schutz sind laut Aussage der Oberen Wasserbehörde jedoch damit nicht verbunden bzw. Festsetzungen für die geplanten Baugebiete stehen hierzu im Regelfall nicht im Konflikt.

Durch die bauliche Entwicklung von Bauerwartungslandflächen nach neuen städtebaulichen Zielen – Entwicklung des Nahversorgungszentrums - und der Umnutzung von ehemaliger Verkehrsfläche als Mischgebietsfläche wird eine "Innenentwicklung" initiiert und der Anforderung des Baugesetzbuches §1 a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: "Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen."

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Einleitung / Realnutzung

Neben der Anfang der 1990er Jahre stattgefundenen Bebauung des Grundstückes Birkenallee 98 sind neben den befestigten Straßen- und Wegeflächen (s. Anlage Bestandplan Realnutzung) sämtliche übrigen Flächen (= ca.80% des Geltungsbereiches) mehr oder weniger begrünt. Aufgrund der bisher städtebaulich ungeklärten Situation wurden die innerhalb des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 1 "Am Baunsberg"; rechtsgültig seit 12.08.1968 liegenden Bauerwartungslandflächen (vgl. Anlage Bestandplan Planungsrecht) immer wieder für flächige Ablagerungen von mineralischen Baustoffen genutzt. Neben diesen vegetationsarmen Altablagerungsflächen von sind die flächigen Vegetationsbestände im Plangebiet:

Überschlägige Flächenbilanz - aktuelle Realnutzung - :

Gebäudegrundfläche	1.250 m ²	3,5 %
Befestigte öffentliche und private Verkehrsflächen	5.200 m ²	14,5 %
Vegetationsarme Ablagerungsflächen / Trampelpfad	1.500 m ²	4,2 %
Extensive Rasenflächen	11.025 m ²	30,6 %
Ruderale Wiesen bis ausdauernde Ruderalfluren	10.350 m ²	28,6 %
Flächige, waldmantelartige mehrstufige Gehölzbestände	6.750 m ²	18,6 %
Gesamtfläche	36.075 m ²	100,0 %

Schutzgut Mensch

Auffällig ist die hohe Frequentierung des Gebietes durch Fußgänger (bzw. Radfahrer), die das Gebiet als Teil des Arbeitsweges in Richtung VW-Werk bzw. als Weg zur Straßenbahnhaltestelle "Am Baunsberg" queren. Gemäß Landschaftsplan Baunatal verläuft über die Fußgängerbrücke zudem ein Hauptwanderweg (Waldgebiet Baunsberg-Knallhütte). Von der Stichstraße in Richtung Fußgängerbrücke lassen sich auch Abkürzungen in Form von Trampelpfaden in der Vegetation ablesen. Spaziergänge bzw. sportliche Aktivitäten lassen sich im Gebiet trotz des hohen Grünflächenanteils, mangels attraktiver Erschließung und fehlender Angebote kaum beobachten.

Wegen der besonderen Bedeutung die der Lärm für die angrenzende Wohnbebauung hat und wegen der von dem Einzelhandel und der neuen Erschließungsstraße ausgehenden zusätzlich Lärmemissionen wurde von der Stadt Baunatal ein Lärmgutachten beim TÜV Süd in Auftrag gegeben, um entsprechend qualifizierte Maßnahmen zur Lärmminimierung festsetzen zu können.

Das Plangebiet liegt in einem durch Gewerbe- und Verkehrsimmissionen vorbelasteten Bereich. Dies lässt sich aus einem im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes erstellten Gutachtens der TÜV Süd Gruppe zu den Gesamtlärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbe ableiten. (Gutachten Nr. L 5624, aufgestellt am 25.10.2005)

Im Gutachten wurden für insgesamt 9 Immissionsorte Berechnungen durchgeführt. Bei der Festlegung der Immissionsorte wurde sowohl bestehende als auch geplante Bebauung berücksichtigt. Zur vorhandenen Lärmbelastung stellt das Gutachten summierend folgendes fest:



Die durch die Summe der gewerblichen Anlagen (VW-Werk und das südöstlich angrenzende Gewerbegebiet) verursachten Emissionen führen zur Tagzeit lediglich an einem Immissionspunkt (IP 4 - Wohnhaus Birkenallee 83) zu einer Ausschöpfung der zulässigen Grenzwerte. Zur Nachtzeit hingegen ist an allen Immissionsorten von einem Erreichen bzw. einem Überschreiten der Grenzwerte auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wie bereits unter dem Pkt. Realnutzung beschrieben, sind derzeit ca. 80 % des Gebietes extensiv gepflegte Grünfläche: extensiver Rasen, ruderalisierte Wiese / Ruderalfluren frischer bis wechseltrockener Standorte, mehrstufige, waldmantelartige linear ausgeprägte Bestände bestehend aus ursprünglich gepflanzten Arten mit mittlerweile hohen Anteilen spontaner Gehölze in der Kraut- und Strauchschicht. Die durchgeführten Begehungen lassen auf ein Artenspektrum in der Vegetation schließen, dass keine seltenen bzw. bedrohten Arten erwarten lässt. Das gleiche gilt für entsprechende Pflanzengesellschaften.

Die Biotopstruktur lässt in der Fauna ein breites Artenspektrum der Siedlungsrandlagen erwarten. Gesonderte Erhebungen hierzu liegen nicht vor. Als nachteilig ist hinsichtlich des Biotop- und Artenschutzes die durch umgebende Verkehrswege isolierte Lage des Biotopkomplexes zu bewerten.

Schutzgut Boden

"Im Umfeld von Altenbauna zeigt die geologische Karte von Hessen, 1:2500, Blatt 4722 Niederzwehren i.w. jüngere Deckschichten des Quartärs und des Tertiärs. Dabei handelt es sich im wesentlichen um quartäre Lößlehme und Fließerden, die in mehreren Metern Mächtigkeit weit verbreitet sind. Darüber hinaus finden sich als tertiäre Sedimente Tone und Sande, sowie Braunkohle des Unteren Oligozän (Prärupelschichten), wie auch Sande und Tone des mittleren bis oberen Oligozän (Rupelton bis Kasseler Meeressand). Ferner sind vulkanische Festgesteine, Basalt und Basalttuff des miozänen Vulkanismus verbreitet." (Zitiert aus: "Vorauszug" Bodengutachten der BBU, Hofgeismar 2005)

Gemäß vorläufiger Ergebnisse von Rahmkernsondierungen bis zu 10 m Tiefe im Bereich SON II ergibt sich folgender Schichtaufbau:

- Mutterboden: 0,10 bis 0,40 m Schichtdicke
- Auffüllung aus Lößlehm mit Basaltschotterstücken (vermutlich Erdaushub aus anderen Baugruben, zur Tiefe evtl. anstehender quartärer Lößlehm): 0,30 bis 1,70 m Schichtdicke
- Melanienton der Prärupelschichten (Tertiär): mittel bis stark tonige Schluffe, gem. ihrer Plastizität überwiegend als "Ton" zu definieren; Die Tone enthalten immer wieder Karbonatkonkretionen bis kiesige Karbonatlagen, die z.T. wasserführend angetroffen wurden, bis teilweise 8,4 m u. GOK erkundet; die Schichtmächtigkeit der tertiären Ablagerungen kann bis zu mehreren 10 Metern betragen.
- Im Liegenden der tertiären Sedimente sind dann die Festgesteine der Trias zu erwarten. Nach Auswertung der geologischen Karte handelt es sich im Untergrund von Altenbau vermutlich um Sand- und Schluffsteine des mittleren Buntsandsteins.

Nach vorläufiger Aussage der Bodengutachter wurde ein Versickerungsversuch unternommen, der keine ausreichende Versickerungsleistung (mind. kf = 5 x 10 6 m/s) gem. dem

Stand der Technik ergab. Damit ist eine Flächenversickerung für Verkehrsflächen ohne entsprechende bauliche Vorkehrungen derzeit nicht zu empfehlen.

Gemäß Umweltatlas Hessen, Karte Altlasten und altlastenverdächtige Flächen, Stand 2004 werden keine Altlasten bzw. Verdachtsflächen für den Planbereich angezeigt.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Aufgrund des hohen Grünflächenanteils kann der gebietsinterne Wasserhaushalt als weitgehend ungestört gelten. Die Grundwasserneubildungsrate kann im Gebiet aufgrund der geolog. Verhältnisse als gering angenommen werden. Analog gilt dies für die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Bei Rahmkernsondierungen wurden im Bereich MI I "Wasserspiegel" zwischen 1,65 m und 4,80 m u. GOK eingemessen. Es handelt sich laut Gutachter vermutlich nicht um einen freien zusammenhängenden Grundwasserhorizont, sondern um Stauwasserhorizonte bzw. Schichtenwässer in wasserwegsamen Bereichen.

Schutzgut Klima / Luft

Gemäß dem Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel gilt das Wohngebiet Am Baunsberg als Überwärmungsgebiet. Die nicht mehr benötigten Verkehrsgrünflächen im Nordosten am ehemaligen Zubringer als aktive Mischklimate.

Gemäß der Karte Bioklima und Wärmebelastung, Auswertung des Aufzeichnungszeitraums von 1971-2000 treten im Planbereich bzw. Wohngebiet am Baunsberg durchschnittlich 17,6 - 20 Tage mit Wärmebelastung auf.

Gemäß § 44 BlmSchG ist der Ballungsraum Kassel zu der auch Baunatal gehört als Belastungsgebiet ausgewiesen worden.

Schutzgut Landschaft

Bis auf seinen bebauten Teil und den Hangflächen mit Straßenbahnhaltestelle und dazugehörigen Zuwegungen vermittelt das Plangebiet in seiner Gesamterscheinung den Eindruck von Bauerwartungsland bzw. von Ungeklärtheit. Dies vermittelt sich auch durch den hohen Anteil ruderaler Vegetationsbestände bzw. durch Störstellen in Form von Ablagerungsflächen.

6.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Wohngebiet 'Am Baunsberg' gewinnt durch die vorliegende Planung ein attraktives, stadtteilbezogenes Nahversorgungszentrum mit einem breiteren Angebot von Waren für den täglichen Bedarf, das neben dem erweiterten, kommerziellen Angeboten auch attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsraum für die Einwohnerschaft des Stadtteils werden kann.

Die gute Erreichbarkeit des geplanten Nahversorgungszentrums in städtebaulich und verkehrlich gut eingebundener Lage im Wohnquartier "Am Baunsberg" stellt insgesamt eine Aufwertung der Wohnumfeldqualitäten dar.



Die ergänzende Flächenbereitstellung von wohngebietsverträglicher Mischgebietsnutzung auf ehemaliger Verkehrsfläche schafft neben zulässiger Wohnnutzung, Voraussetzungen für wohngebietsnahe gewerbliche Nutzungen und damit von potentiellen Arbeitsplätzen.

Die bereits im Bestand gegebenen und vorgehaltenen Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen (Straßen-, Kanalbauten und Versorgungsleitungen) reduzieren den Erschließungsaufwand für die geplanten baulichen Nutzungen erheblich und sind damit aus übergeordneten energetischen und ökonomischen Gesichtspunkten als flächensparend und insgesamt umweltschonend zu bewerten.

Durch die vorliegende Planung ist entsprechend der maximal überbaubaren Fläche (GRZ zzgl. Nebenanlagen) die Überbauung / Versiegelung von insgesamt ca. 7.600 m² in dem Sondergebiet Nahversorgung, im Mischgebiet von ca. 6.900 m² und im Bereich öffentliche Straßen- und Wege ca. 5.900 m² möglich. Dies führt auf den betreffenden Flächen zu schwerwiegenden Eingriffen bzgl. der Landschaftspotentiale / Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft.

Auf insgesamt ca. 2,0 ha Fläche gehen trotz eingriffsminimierender Überlegungen und gebietsinterner Ausgleichsmaßnahmen wesentliche Funktionen des belebten Oberbodens, des Wasserhaushaltes und damit einhergehend der flächigen Vegetation und daran gebundener Organismen sowie kleinklimameliorierende Wirkungen von vegetationsbedeckten Bodens (Evapotranspiration) verloren.

Die anzusiedelnden Nutzungen werden mit einer Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs im Gebiet einher gehen und damit zu Immissionsbeiträgen (z.B. Luftschadstoffe des Verkehrs und von Gebäudeheizungen, Lärmimmissionen) im Gebiet führen.

Allerdings werden durch die geplante zusätzliche Straßenerschließung wesentliche Ziel- und Quellverkehre aus den Wohnbereichen herausgehalten bzw. daraus - Wohnstraßen entlastend'- abgeleitet. Zudem wird durch die beabsichtigte Führung einer Buslinie durch das Plangebiet die Verknüpfung mit dem öffentlichen Nahverkehr weiter verbessert, motorisierter Individualverkehr vermieden und insbesondere das geplante Nahversorgungszentrum auch für weniger mobilen Bevölkerungsgruppen im Wohngebiet "Am Baunsberg' besser erreichbar.

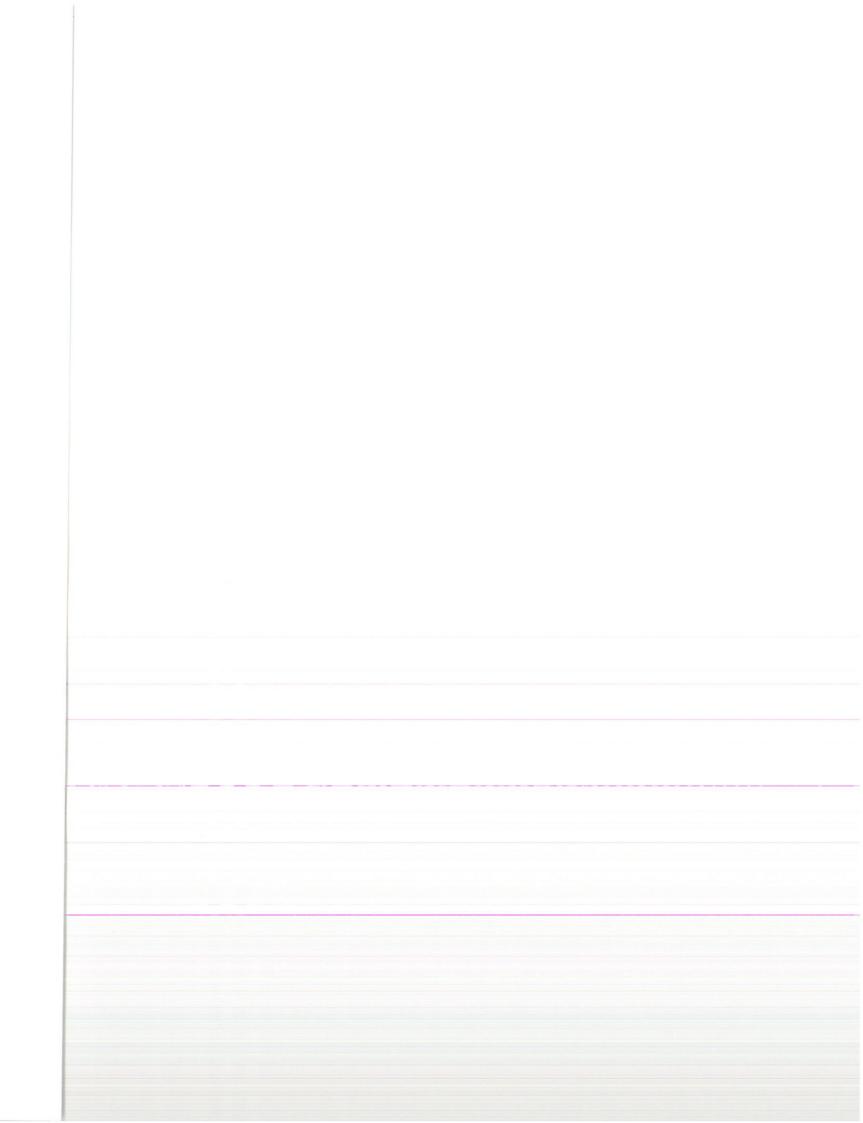
Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die städtebaulich unbefriedigende und ungeklärte Situation mit Bauerwartungsland nahe dem bestehenden Nahversorgungseinrichtungen in der Birkenallee 98 und Verkehrsflächen ohne bestehendes Verkehrsbedürfnis – ehemaliger Zubringer zur L 3219 - bliebe bestehen.

Die vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und stellen sich im städtebaulichen Zusammenhang insbesondere im Außenraum als funktional und gestalterisch unbefriedigend dar.

Der hohe Grünflächenanteil (= ca. 80 % des Geltungsbereiches) hat in nicht näher zu bestimmenden Umfang klimameliorierende Wirkung für das bestehende Wohngebiet, bleibt in seiner bestehenden Nutzungs- und Pflegeform bzw. Struktur aber weitgehend ungenutzt durch die Einwohnerschaft und vermittelt aufgrund seiner Erschließung und Ausstattung auch keinen "Aufforderungscharakter" für freiraumbezogene Spiel- und Naherholungsnutzungen.

Die freiraumbezogenen Spiel- und Naherholungsnutzungen finden sich im Wohnquartier "Am Baunsberg" in qualitativ hochwertiger Form am Stadtteil- und Kirchenzentrum bzw. im neuge-



schaffenen Spiel- und Naherholungsgebiet auf und im Umfeld des Lärmschutzwalles der A 44 bzw. im Waldgebiet des Baunsberges.

6.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

Durch die Gestaltung der Wege- und Straßenerschließungen sowie der öffentlichen Räume (öffentlicher Platz mit Ladenvorzonen) werden sich die Aufenthalts- und Wohnumfeldqualitäten im Plangebiet verbessern. Das engere Straßen- bzw. Wegenetz mit begleitenden Straßenbaumpflanzungen eröffnet für Rad- und Fußverkehr neue Wegeoptionen (Kurzzeitspaziergänge).

Die neue Erschließungsstraße ermöglicht die Führung von Ziel- und Quellverkehren außerhalb von Wohnstraßen und verbessert die Erschließung für den Fuß- und Radverkehr.

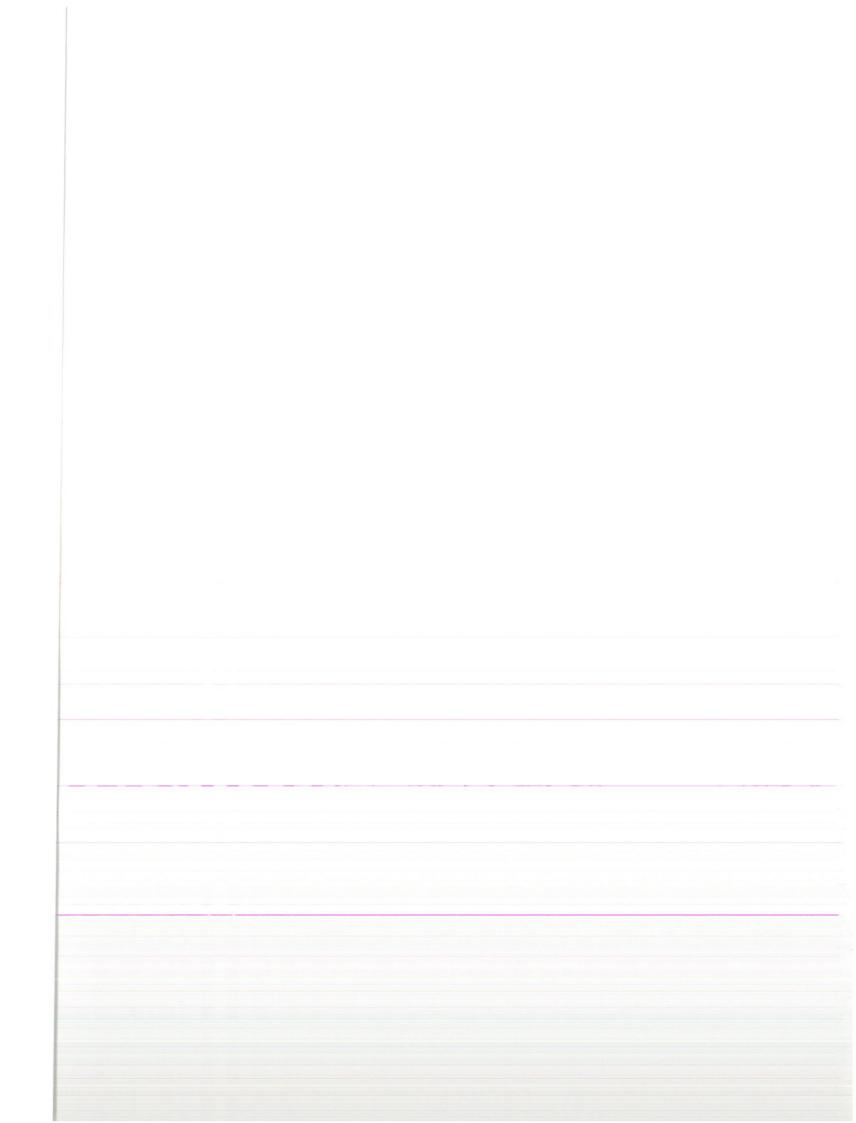
In Ergänzung zu den ermittelten Lärmvorbelastungen wurden im Gutachten der TÜV Süd Gruppe potentielle zusätzliche Lärmemissionen durch das Planungsvorhaben und damit die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung ermittelt.

Zur Bestimmung der zusätzlichen Lärmbelastungen der Immissionsorte durch die neu entstehende Bebauung wurden nach DIN 18005 Teil 1 flächenbezogene Schallleistungspegel definiert. Mit Hilfe dieser Schallleistungspegel wurden für die Baugebiete SON I und SON II sowie das MI I Kontingentierungen vorgenommen. Dies bedeutet, für die Baugebiete wurden maximal zulässige Lärmwerte definiert, die in der Summe mit den bestehenden Vorbelastungen nicht zu einer Überschreitung der vorgegebenen Orientierungswerte an den einzelnen Immissionsorten führt.

Immissionsorte	Vorbe- lastung	SONI	SONII	MII	Gesamt- summe	Orientie- rungswert
Fläche in m²		1.957	4.580	1.085		
L _{WA} " in dB(A)/m²		55	57	60		
- IP 1	48	52,1	32,5	36,6	54	55
- IP 2	51	50,5	50,3	39,4	55	55
- IP 3	51	39,4	52,8	38,5	55	55
- IP 4	50	41,4	36,4	34,6	51	50
- IP 5	46	49,3	42,3	30,2	51	55
- IP 6	51	45,6	42,8	46,7	53	55
- IP 7	48	35,7	40,6	52,9	54	55
- IP 8	51	34,5	51,6	36,0	54	55
- IP 9	52	30,8	44,8	33,9	52	60

Flächenbezogene Schallleistungspegel und gewerbliche Vorbelastung, Tag in dB(A)

Wie aus der Tabelle ersichtlich ist, liegen die Pegelwerte der Vorbelastungen zur Tagzeit bis zu 9 dB(A) unterhalb der Orientierungswerte. Daraus folgt, dass für die neuen Baugebiete noch entsprechende Spielräume gegeben sind und entsprechend höhere max. Schallleistungspegel bestimmt werden konnten. In der Nacht hingegen sind Orientierungswerte durch die gewerbliche Vorbelastung bereits ausgeschöpft und für die neu zu entwickelnden Flächen mussten entsprechend niedrige Schallleistungspegel definiert werden. Dies führt dazu, dass zur Nachtzeit nur eine äußerst eingeschränkte gewerbliche Nutzung erfolgen kann.



Auch Geräuschemissionen von haustechnischen Anlagen sind weitgehend zu minimieren und entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Da noch keine konkreten Zahlen zu den zu erwartenden Verkehrsmengen der Planstraße vorliegen, wurde im Gutachten der Beurteilungspegel anhand von Durchschnittwerten ermittelt. Dabei wurde davon ausgegangen, dass ausschließlich der zu erwartende Verkehr zu und von den Märkten über die Planstraße abgewickelt wird. Die Grundlage der Verkehrsmengenermittlung bildet die Kundenfrequenz, die sich aus dem Verhältnis von Nutzung und Verkaufsfläche der Handelseinrichtungen (Kunden / m²) ergibt. Diese wird mit den prozentualen Anteilen des motorisierten Individualverkehrs (60%) sowie dem PKW-Besetzungsgrad (Personen / PKW) verrechnet. Daraus ergeben sich in der Summe rd. 2.620 Pkw-Bewegungen/Tag (zwischen 6.00 und 22.00 Uhr). Dabei wird davon ausgegangen, dass sich die Verkehrsmengen gleichmäßig auf die Abschnitte Birkenallee / Plus-Markt und Plus-Markt / Lindenallee verteilen. Weiterhin wird eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h angenommen.

Hieraus ergeben sich folgende Beurteilungspegel für die untersuchten Immissionsorte:

Planstraße						
Immissionsorte	Birkenallee – Plus-Markt	Plus-Markt - Lindenallee	Summe	Grenzwert nach 16.BlmSchV		
- IP 1	32,1	15,3	33	59		
- IP 2	39,1	36,2	41	59		
- IP 3	37,6	39,5	42	59		
- IP 4	35,2	26,5	36	59		
- IP 5	55,6	33,7	56	59		
- IP 6	49,9	35,3	50	59		
- IP 7	40,9	35,9	43	59		
- IP 8	35,6	38,9	41	59		
- IP 9	33,5	48,4	49	64		

Beurteilungspegel Straßenverkehr der Planstraße in dB(A), Tag, 1. OG

Die Tabelle zeigt, dass die Summenwerte zur Tagzeit an allen Immissionsorten um mindestens 9 dB(A) unterhalb der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung liegen. Nur am Immissionsort IP 5 (Wohnhaus Birkenallee 96, Nordfassade), der unmittelbar an der Planstraße liegt, ergibt sich ein Beurteilungspegel, der um 3 dB(A) unterhalb des Grenzwertes liegt.

Da für die Nachtzeit keine Verkehrszahlen vorliegen, wurde, ähnlich der Kontingentierung für die SON I und SON II sowie MI I, für den kritischsten Immissionsort IP5 ein maximale Pkw-Frequentierung ermittelt, die eine Einhaltung der zulässigen Grenzwerte ermöglicht. Bei 120 Pkw-Vorbeifahrten zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ergibt sich hier ein maximal zulässiger Beurteilungspegel von 49 dB(A).

Für die aktuelle Situation bleibt festzustellen, dass die Vorbelastung durch bestehende Emittenten (VW-Werk / Gewerbegebiet) zur Tagzeit gering ausgeprägt ist und damit aus lärmschutzfachlicher Sicht noch Spielräume zur Ansiedlung weiterer Emittenten gegeben ist. Zur Nachtzeit hingegen sind durch die bestehende Vorbelastung kaum noch weitere Emissionen zu vertreten. Durch das Gutachten der TÜV Süd Gruppe wurden dementsprechend maximale Schallleistungspegel definiert, deren Einhaltung die Betreiber der sich neu ansiedelnden Nutzungen gewährleisten müssen. Dies gilt insbesondere für die Betreiber des neuen Marktes, die über einen städtebaulichen Vertrag an die Einhaltung gebunden werden. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende Festsetzungen, die eine Wohnverträg-



lichkeit zusätzlich sicherstellen sollen. (z.B. Einhausung des Anlieferbereiches, Begrenzung der Anlieferzeiten etc.) Bei der Gliederung des Mischgebietes sollte darauf geachtet werden, dass die gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen sich eher nach Süden zur Landesstraße hin orientieren sollten, während Wohnnutzungen stärker im nördlichen Bereich zu positionieren sind. Unabhängig davon wird für Gebäude mit vorwiegender Wohnnutzung passiver Lärmschutz festgeschrieben.

Die Werte der zu erwartenden Verkehrslärmbelastung auf der Planstraße liegen zu Tagzeiten deutlich unter den zur Beurteilung heranzuziehenden Grenzwerten der 16. BlmSchV. Bei 7 von 9 untersuchten Immissionspunkten würden bei der zu Grunde gelegten Verkehrsmenge für die Tagzeit sogar die Grenzwerte für die Nachtzeit eingehalten werden. Der problematischste Immissionsort ist der IP 5. (Wohnhaus Birkenallee 96, Nordfassade) Hier sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Planstraße die meisten Lärmeinträge zu erwarten. Um den nach 16. BlmSchV zulässigen Lärmwert von 49 dB(A) zur Nachtzeit zu erreichen, Bedarf es eines Verkehrsaufkommens von 120 Pkw-Bewegung. Dies ist als realistischer und vertretbarer Wert einzustufen und entspricht einem Durchschnitt von 15 Pkw-Bewegung pro Stunde.

Abschließend ist festzustellen, dass durch die Umsetzung der vorliegenden Planung die Orientierungs- bzw. Grenzwerte der DIN 18005 bzw. 16. BlmSchV nicht überschritten werden. Der Bebauungsplan trifft somit unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten entsprechende Vorkehrungen, die aus planungsrechtlicher Sicht den Belangen der unterschiedlichen Nutzungsinteressen gerecht wird.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch Festsetzungen relativ geringer Maße der baulichen Nutzung (GRZ) wird der Anteil von vegetationsfähigen Flächen (Grünflächen) auf den privaten Baugrundstücksflächen relativ groß gehalten, so dass eine Durchgrünung des Gebietes erhalten bleibt. Soweit dem Nutzungszweck nicht widersprechend werden extensive Flächennutzungen bei relativ hohen Gehölzanteilen festgesetzt. Die Einbindung in die öffentlichen Grünflächen mit hohen Gehölzanteilen, lässt erwarten, dass die siedlungsrandbewohnenden Tierarten im Gebiet vertreten bleiben, jedoch in Ihrer Quantität abnehmen werden. Dies gilt insbesondere für Brachetypen besiedelnde Offenlandarten. Insofern ist für dieses Schutzgut ein vollständiger Ausgleich im Gebiet nicht möglich.

Schutzgut Boden

Trotz niedrig angesetzter Maße der baulichen Nutzung, Reduzierung des Erschließungsaufwandes durch Nutzung und Inwertsetzung vorhandener Straßenflächen sowie Rückbau nicht mehr benötigter Verkehrsfläche kommt es bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich zu einer Neuversiegelung von ca. 2,0 ha Bodenfläche. Die Funktion von belebtem Oberboden als Vegetationsstandort geht in diesen Bereichen weitgehend verloren. Diese Funktion ist im Gebiet nicht ausgleichbar.

Schutzgut Wasser

Durch den Verlust von offenen, vegetationsbestandenen Boden wird die Wasserrückhaltefähigkeit im Gebiet eingeschränkt. Durch die Festsetzung von Regenwasserzisternen bzw. der Herstellung von Rückhalteeinrichtungen für alle Baugebietstypen wird dieser Eingriff mini-

30

miert, kann aber im Gebiet nicht ausgeglichen werden. Positiv beitragen soll auch mittel- bis langfristig der Einsatz von alterungsfähiger Großvegetation (Interzeption).

Aufgrund der anzunehmenden wasserundurchlässigen Schichten im Untergrund (Tone) wird auf die Grundwasserneubildungsrate kein wesentlicher Einfluss genommen.

Schutzgut Klima / Luft

Um der gegebenen Überwärmungstendenz entgegenzuwirken, wurde im Geltungsbereich sowohl auf privaten als auch auf öffentlichen Flächen die Anpflanzung von einer großen Zahl von Bäumen 1. Ordnung, Sträuchern und auch von Kletterpflanzen festgesetzt. Diese sollen durch ihren Schattenwurf, wie auch durch Ihre Transpirationsrate einer weiteren Überwärmung im Gebiet entgegenwirken. Diesem Potential wurde vor dem Hintergrund der mangelnden Versickerungsleistungen des anstehenden Baugrundes und damit des weitgehenden Ausschlusses von teilversiegelten Bodenflächen – dadurch reduzierte Evaporation - als Verkehrsflächen besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Gleichzeitig kann durch die mittelbis langfristig großen Biomassen der Bäume eine Staubfilterung / -bindung bewirkt werden.

Schutzgut Landschaft

Die sich aus der Anordnung der Bebauung und der Erschließungsstraßen, -wege und -plätze sowie der geplanten Anordnung von Gehölzvegetation und Grünflächen ergebende städtebauliche Gestalt wird zu einem harmonischen Ortsbild in städtischer Randlage führen.

Gestalterische Festsetzungen bzgl. der geplanten Gebäude wie Beschränkung der Bauhöhen, Festsetzung von Baugrenzen, Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen, Ausschluss von Garagengebäuden außerhalb von Baugrenzen (MI I) etc. sowie der Erhalt der ortsbildprägenden, waldmantelartigen Gehölzvegetation auf den Hangflächen erhalten weitgehend die vorhandenen Qualitäten und eröffnen neue Blickbeziehungen.

6.3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

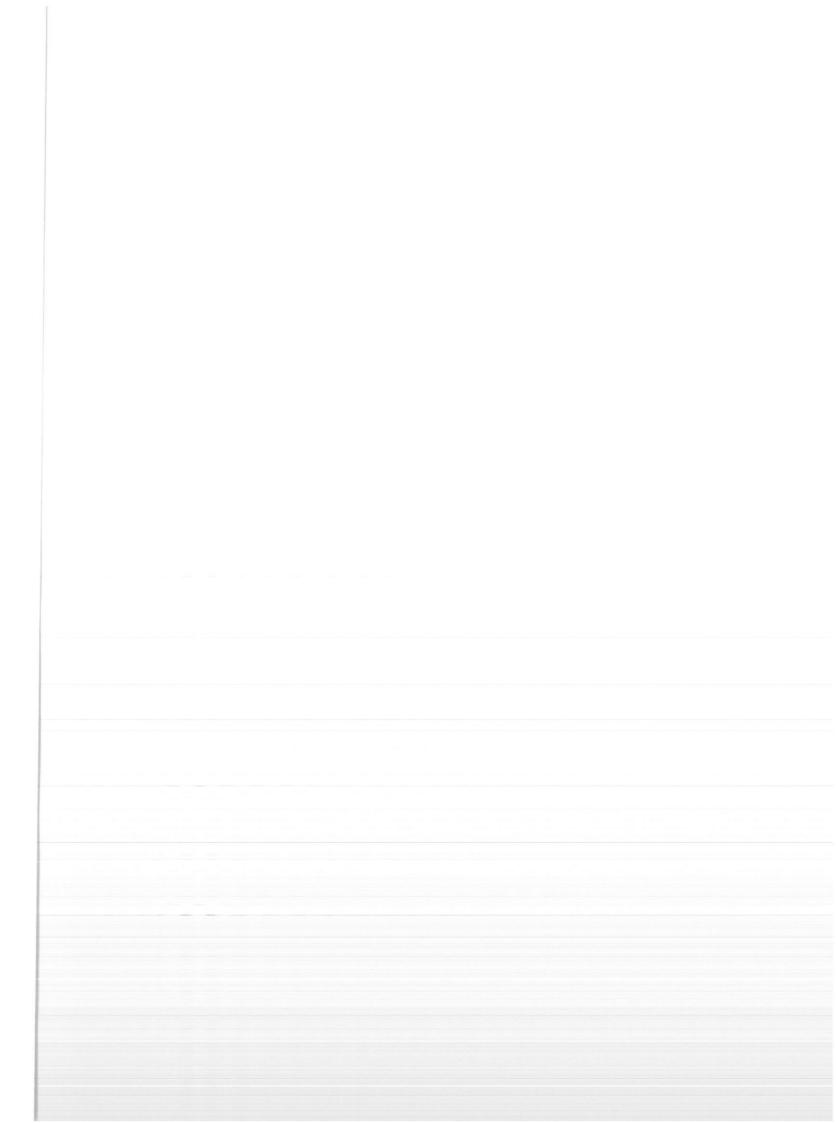
Die Erhaltung von Nahversorgungseinrichtungen (SON I), die Einräumung von Entwicklungsmöglichkeiten im Sondergebiet Nahversorgung (SON II) sowie des Mischgebietes (MI I) in städtebaulich integrierter Lage des Wohngebietes Am Baunsberg innerhalb des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 1 "Am Baunsberg", rechtsgültig seit 12.08.1968 (vgl. Anlage), ist nur an diesem Standort möglich. Das gleiche gilt für die Umnutzung von nicht mehr einem Verkehrsbedürfnis unterliegenden Verkehrsflächen in Mischgebiet (MI II).

Die beabsichtigte, flächenschonende "Innenentwicklung" und die Nutzung vorgeleisteter Infrastrukturen lässt keine Alternativstandorte zu.

6.3.5 Zusammenfassende Eingriffsbewertung, Eingriffsregelung nach dem Naturschutzrecht bzw. gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Wie aus der Karte "Planungsrechtlicher Bestand" in der Anlage erkenntlich ist, besteht für überwiegende Teile des Plangebietes aufgrund stattgefundener bauleitplanerischer Ausweisungen in der Vergangenheit Planungsrecht.

Für das Grundstück des bestehenden Gebäudes (Birkenallee 98) sowie die anliegenden Verkehrsflächen wurde abweichend vom Bebauungsplan Nr. 1 eine gesonderte Genehmigung erteilt. Der Eingriff wird somit gemäß des Bestandes bewertet, der als Grundlage für die



Spezifizierung der städtebaulichen Kennwerte des Bebauungsplanes dient und somit identisch ist.

Im Bereich des geplanten SO Nahversorgung (SON I und II) sowie des Mischgebietes (MI I) besteht derzeit noch gültiges Planungsrecht gemäß B-Plan Nr. 1 "Am Baunsberg"; rechtsgültig seit 12.08.1968. Ausgewiesen war hier reines Wohngebiet mit GRZ 0,3 als Maß der zulässigen baulichen Nutzung. Gemäß BauNVO 1962 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze um 0,1 der Fläche des Baugrundstückes überschritten werden. Es ergibt sich somit eine max. überbaubare Fläche von 0,4 des Baugrundstückes, als planungsrechtlich zulässiger Eingriff auf diesen Flächen.

Gemäß dem derzeitigen gültigen Flächennutzungsplan sind alle übrigen Flächen als Wohnbauland bzw. als Verkehrsfläche ausgewiesen. Da die Ausweisung im FNP der Stadt Baunatal die planungsrechtlichen Voraussetzungen eröffnet, die Wohnbauflächen gem. § 34 (1) BauGB baulich zu entwickeln sind für diese Flächen gemäß § 1a Abs. 3 rechtlich zulässige Eingriffe nicht auszugleichen, da diese "bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Die Verkehrsflächen sind planungsrechtlich als mit Verkehrsanlagen überbaubare Grundstücksflächen zu bewerten, die ursprüngliche Nutzung als Zubringer auf die vierspurige Landesstraße wurde auf Grund der geänderten Verkehrsplanungen nicht weiter verfolgt, die aktuelle Nutzung war ein Park+Ride-Parkplatz, der jedoch nicht weiter ausgebaut wurde, da er am Bedarf und der Nachfrage vorbeiging.

In der Bewertung des rechtlichen Eingriffspotentials kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Nutzungen, in Verbindung mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und den Pflanzfestsetzungen keinen wesentlichen zusätzlichen Eingriff gegenüber dem bestehenden planungsrechtlichen Bestand darstellen und als qualitativ gleichwertig im Sinne der Schutzgüter des Naturschutzrechts zu gelten haben.

Ein über das Maß der getroffenen Festsetzungen hinausgehender Ausgleich ist nicht notwendig.

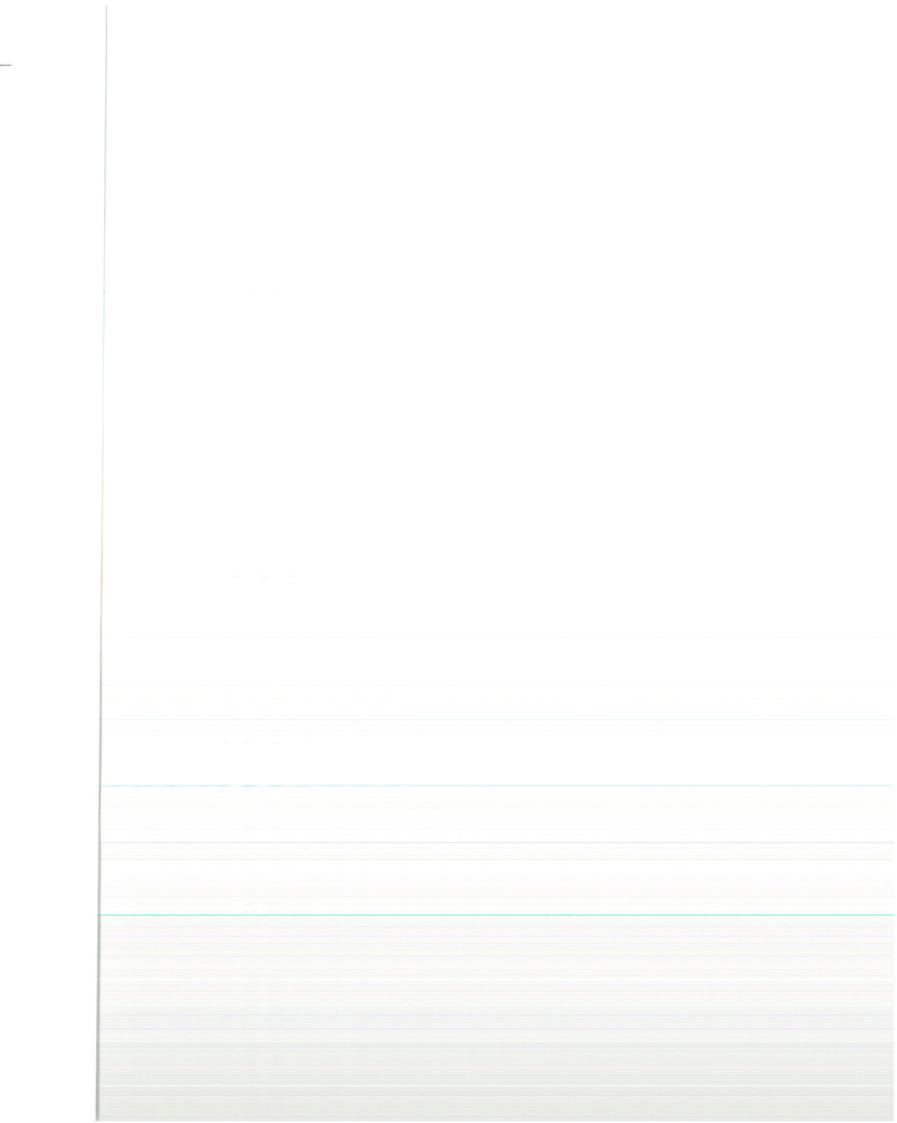
Flächenbilanz Planungsrechtlicher Bestand

Teilflächen	m²
Fläche Birkenallee 98 (vgl. SON I)	3.498
Grundstücksfläche	2.446
davon überbaubar	1.957
Grünflächen	489
Verkehrsflächen	1.052
Fläche nach B-Plan Nr. 1	10.057
Grundstücksfläche	10.057
davon überbaubar	4.023
Grünflächen	6.034
Verkehrsfläche	enthalten
Fläche nach FNP	22.570
Baufläche (Rechenbasis: WA mit 0,4 GRZ)	7.365
davon überbaubar	2.946
Grünflächen	4.419
Verkehrsflächen	15.205
davon 75% überbaubar	11.404
25% Grünflächen	3.801
Flächen gesamt	36.125
überbaubar	21.382
nicht überbaubar	14.743

Flächenbilanz Bebauungsplan Nr. 1 C

Teilflächen	m²
Sondergebiet Nahversorgung (SON I)	2.446
davon überbaubar	1.957
Grünflächen	489
Sondergebiet Nahversorgung (SON II)	6.106
davon überbaubar	4.580
Grünflächen	1.526
Mischgebiet (MI I)	1.706
davon überbaubar	982
Grünflächen	724
Mischgebiet (MI II)	11.502
davon überbaubar	6.901
Grünflächen	4.601
Private Verkehrsflächen (Platzanlage)	903
Öffentl. Verkehrsflächen	5.921
Öffentl. Grünflächen	7.495
Flächen gesamt	36.079
überbaubar	21.244
nicht überbaubar	14.835

33



6.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Abschätzung der absehbaren Umweltauswirkungen des Planvorhabens Bebauungsplan wurde unter der Verwendung vorliegender Fachgutachten und eigener Vegetationsaufnahmen eine verbal-argumentative Wirkungsanalyse angewendet.

Verwendet wurden als Fachgutachten:

- Landschaftsplan, Planungsraum Stadt Baunatal des Zweckverbandes Raum Kassel (Stand 2 / 2003)
- Klimagutachten des Zweckverbandes Raum Kassel
- "Vorauszug" Bodengutachten der BBU GmbH, Hofgeismar 2005 und mdl. Auskünfte der Gutachter
- Gutachten des TÜV Hessen zu den Gesamtlärmimmissionen durch Verkehr und Gewerbe ableiten (Gutachten Nr. L 2120.1, ausgestellt am 20.12.1991)

6.7 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Zwecks Sicherstellung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Baugrundstücken wird festgesetzt:

- Die durch Festsetzungen in Text und Karte des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen, Gestaltungen und Bepflanzungen der Grundstücksfreiflächen sind in einem qualifizierten Freiflächenplan gemäß Bauvorlagenverordnung zum Bauantrag nachzuweisen.
- Die vollständige Grünflächen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Hochbauten zu besorgen.

Die Kontrolle der Durchführung ist in Absprache zwischen Bauaufsichtsbehörde und städtischen Behörden durchzuführen. Einzelheiten hierzu werden im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt.

6.8 Kurzzusammenfassung des Umweltberichtes

Wie aus der Karte "Planungsrechtlicher Bestand" in der Anlage erkenntlich ist, besteht für überwiegende Teile des Plangebietes aufgrund stattgefundener bauleitplanerischer Ausweisungen in der Vergangenheit Planungsrecht.

Im Bereich des geplanten SO Nahversorgung (SON I und II) sowie des Mischgebietes (MI I) besteht derzeit noch gültiges Planungsrecht gemäß B-Plan Nr. 1 "Am Baunsberg"; rechtsgültig seit 12.08.1968. Ausgewiesen war hier reines Wohngebiet mit GRZ 0,3 als Maß der zulässigen baulichen Nutzung. Gemäß BauNVO 1962 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze um 0,1 der Fläche des Baugrundstückes überschritten werden. Es ergibt sich somit eine max. überbaubare Fläche von 0,4 des Baugrundstückes, als planungsrechtlich zulässiger Eingriff auf diesen Flächen.

Gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind alle übrigen Flächen als Wohnbauland bzw. als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Da die Ausweisung im FNP der Stadt Baunatal die planungsrechtlichen Voraussetzungen eröffnet, die Wohnbauflächen gem. § 34 (1) BauGB baulich zu entwickeln sind für diese Flä-

34



chen gemäß § 1a Abs. 3 rechtlich zulässige Eingriffe nicht auszugleichen, da diese "bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren."

Die Verkehrsflächen sind planungsrechtlich als mit Verkehrsanlagen überbaubare Grundstücksflächen zu bewerten, die ursprüngliche Nutzung als Zubringer auf die vierspurige Landesstraße wurde auf Grund der geänderten Verkehrsplanungen nicht weiter verfolgt, die aktuelle Nutzung war ein Park+Ride-Parkplatz, der jedoch nicht weiter ausgebaut wurde, da er am Bedarf und der Nachfrage vorbeiging.

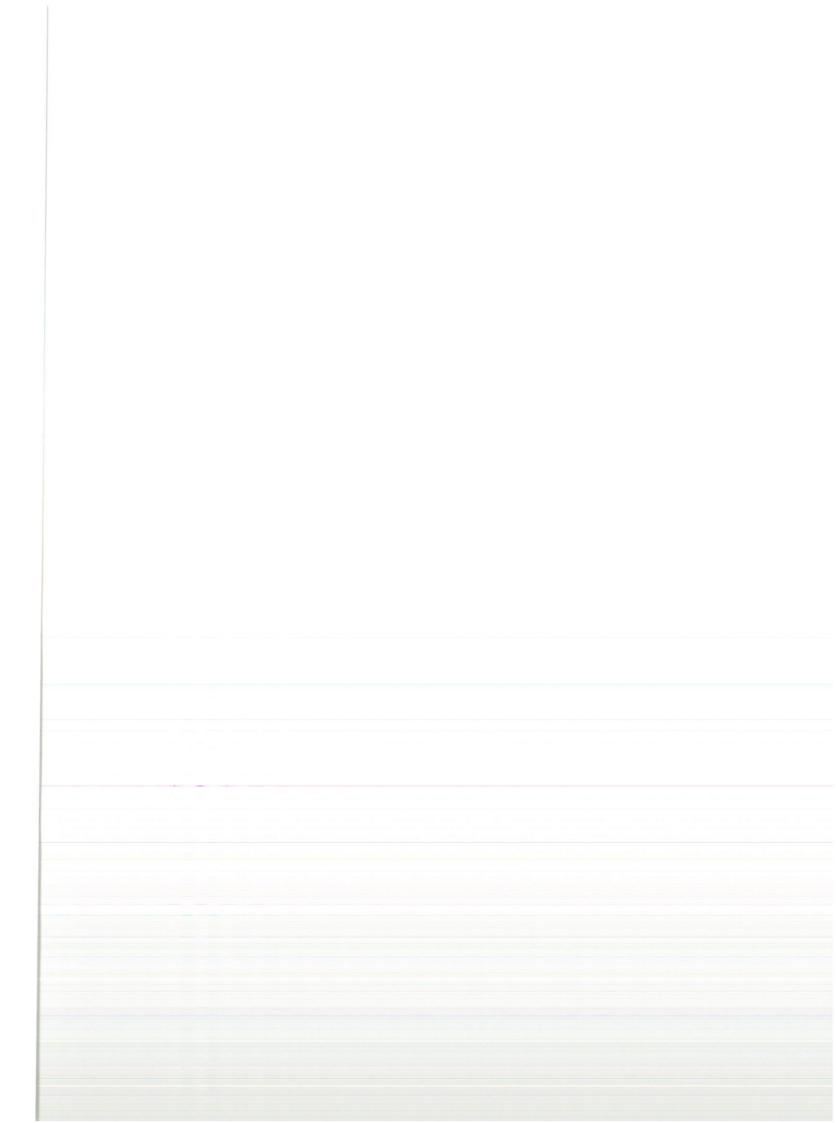
In der Bewertung des rechtlichen Eingriffspotentials kann davon ausgegangen werden, dass die geplanten Nutzungen, in Verbindung mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und den Pflanzfestsetzungen keinen wesentlichen zusätzlichen Eingriff gegenüber dem bestehenden planungsrechtlichen Bestand darstellen und als qualitativ gleichwertig im Sinne der Schutzgüter des Naturschutzrechts zu gelten haben.

Ein über das Maß der getroffenen Festsetzungen hinausgehender Ausgleich ist nicht notwendig.

Der Magistrat der Stadt Baunatal

34225 Baunatat 2 8. Mä R. 2006





7. Anhang







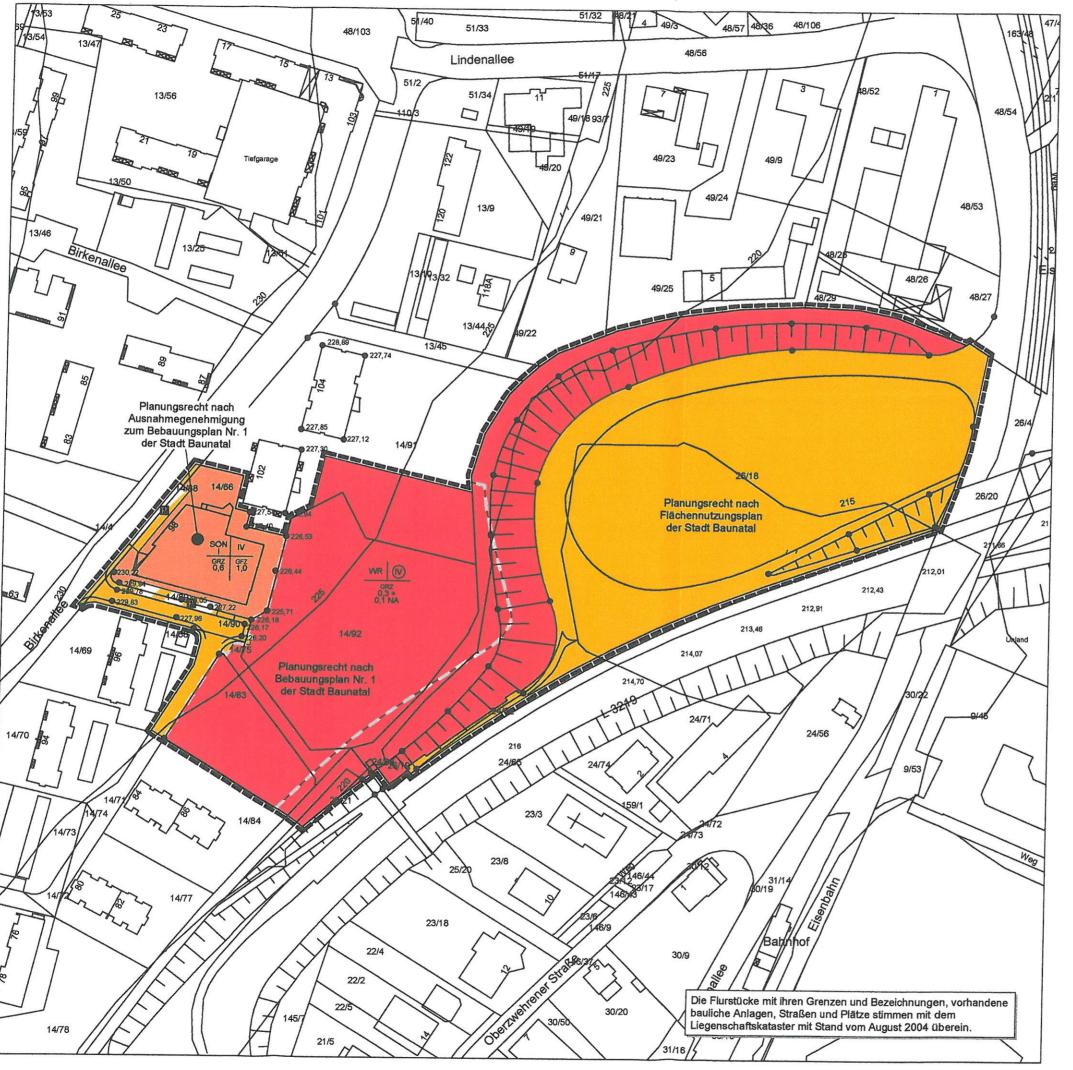
BAU- UND UMWELT

Bebauungsplan Nr. 1 C "Nahversorgung am Baunsberg" Stadtteil Altenbauna

Bestandplan Realnutzung Maßstab 1:1.500

02 / 2006

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Baunatal



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 C "Nahversorgung am Baunsberg" Abgrenzung der Schnittflächen der unterschiedlichen Planwerke Reines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 1) Wohnbauflächen (Flächennutzungsplan)

Sondergebiet Nahversorgung



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Zweckbestimmung Parkplatz



BAU- UND UMWELT

Bebauungsplan Nr. 1 C
"Nahversorgung am Baunsberg"
Stadtteil Altenbauna

Bestandplan Planungsrecht 02 / 2006 Maßstab 1:1.500



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Baunatal

plan atage Landschaftsarchi Ingenieure An der Elsche 2 Arbeitsgruppe Stadt Büro für Stadt- & Reglonalplanung Sickingenstraße 10 34117 Kassel

n 0561 - 1 25 80 Tele x 0561 - 1 45 34 Tele age.kassel@t-online.de ag-s

Telefon 0581 - 77 83 57 Telefax 0561 - 10 75 68 ag-stadt@arcor.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes



BAU- UND UMWELT

Bebauungsplan Nr. 1 C "Nahversorgung am Baunsberg" Stadtteil Altenbauna

Städtebaulicher Gestaltungsplan 02 / 2006 Maßstab 1:1.500

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Baunatal



