Stadt Baunatal, Stadtteil Altenbauna

Begründung zur 1. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Kultur- und Sportzentrum (Altenzentrum und Theodor-Heuss-Schule alt)"

---

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 als Bestandsflächen für Siedlung ausgewiesen.

1.2 Flächennutzungsplan

Die vorbereitende Bauleitplanung stellt für diesen Bereich Gemeinbedarfsfläche dar mit der Konkretisierung "Altenzentrum, Altenheim", "Jugendheim" und "Schule". Da ein Jugendheim nicht mehr vorgesehen ist, wird dies in der 10. Flächennutzungsplanänderung angepaßt.

1.3 Landschaftsplan

Im Rahmen der Arbeiten zum Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wurde für das Gesamtgebiet "Am Baunsberg" in Altenbauna nördlich der Altenritter Straße eine Behinderung der natürlichen Frischluftzufuhr durch quergestellte Baukörper als Problem dargestellt.

2. Lage

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen - durch das Altenzentrum und den Fußweg von der Altenritter Straße zur Bauna,
- im Norden - vom Baunsberg und der Straße "Am Brehmenacker",
- im Osten - durch die Straße "Am Goldacker" und die östliche Grenze der Theodor-Heuss-Schule und
- im Süden - durch die Bauna.

Der Geltungsbereich der 1. Neufassung des Bebauungsplanes entspricht dem des Bebauungsplanes Nr. 6 in seiner zuletzt gültigen Abgrenzung. Teile des ursprünglichen Geltungsbereiches wurden vom Bebauungsplan Nr. 30 überlagert und ersetzt.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.12.1989 die Aufstellung der 1. Neufassung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen. Die Beteiligung der Bürger wird vom 16.02. bis 18.03.1990 durchgeführt.

Anlaß der Änderung des Bebauungsplanes gibt die Absicht des Kreisausschusses des Landkreises Kassel - als Träger des Altenzentrums - zu einer Erweiterung dieser Einrichtung.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan im wesentlichen lediglich Festsetzungen über die Art der Nutzung trifft, regt die zuständige Bauaufsicht zur Beurteilung des Vorhabens an, Aussagen über das zulässige Nutzungsmaß zu treffen und in die Bauleitplanung einzuarbeiten.

4. Veränderung des Bebauungsplanes durch Festsetzungen der 1. Neufassung

4.1 Theodor-Heuss-Schule (alt)

Der Bestand wird mit einer Baugrenze umfahren und gesichert. Nennenswerte Erweiterungen sind in diesem Bereich nicht mehr möglich, die bauliche Geschlossenheit der Anlage bleibt somit erhalten. Ebenfalls neu festgesetzt werden Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung mit Flachdach bei maximal drei Geschossen.

4.2 Volkshochschule

Die ehemalige Schule "Am Goldacker" wird zur Zeit als Volkshochschule genutzt. Dieser Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "kulturellen Zwecken dienende Einrichtung" festgesetzt; im rechtskräftigen Bebauungsplan war als Zweckbestimmung "Jugendhaus" festgesetzt.

4.3 Altenzentrum

a) Die Fläche nördlich der Altenritter Straße steht zum größten Teil für das Altenzentrum zur Verfügung.

b) Es werden erstmals überbaubare und nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Künftige Erweiterungsmöglichkeiten sind damit gegeben. Sie sollen sich in die vorhandene Struktur einfügen.

c) Zulässig sind Gebäude mit maximal vier Geschossen und Flachdächern in offener Bauweise ohne Längenbegrenzung. Bei der vorhandenen Topographie bedeutet das, daß von den Gebäuden bergseits in der Regel lediglich drei Geschosse in Erscheinung treten.

d) Durch Anordnung der Baugrenzen wird ein Abstand zum Wald von mindestens 35 m (bisher 30 m) festgelegt, in dem Gebäude nicht neu errichtet werden dürfen. Diese Abstandsfläche soll als Waldrand standortgerecht ausgebildet werden.

4.4 Gesamter Geltungsbereich

a) Es erfolgt eine Festsetzung zur Sicherung des vorhandenen Gehölzbestandes.

b) Um eine Versiegelung von Flächen auf ein unumgängliches Maß zu reduzieren und einer Flächenaufheizung entgegenzuwirken, wird ein wasserdurchlässiger Belag für Stellplätze gefordert und durch Festsetzung großkroniger Bäume deren Aufheizung vermindert.

c) Entlang der südwestlichen Seite der Straße "Am Goldacker" ist als Verbindung zwischen der Parkanlage an der Bauna und dem Waldgebiet Baunsberg eine Baumreihe mit standortgerechten Hochstämmen als Verbindung und zur Beschattung der Straßenfläche anzulegen. Der vorhandene Bewuchs ist dabei einzubeziehen.

5. Abwägung

Der geplante Anbau an die Pflegestation wird als Verlängerung des viergeschossigen Gebäudes in östlicher Richtung vorgesehen und führt somit zu einer Gebäudelänge von ca. 67 m.

5.1 Landschaftsplan

Diese Form der Erweiterung entspricht nicht den Vorstellungen des Landschaftsplanes hinsichtlich der Stellung der Gebäude. Die Darstellung des Klimapotentials läßt in dem Bereich des Geltungsbereiches weder Haupt- noch Nebenabflußbahnen für Kaltluftströme erkennen. Auch sind relevante Strömungsbarrieren nicht dargestellt.

Insofern werden durch die Erweiterung des Altenzentrums lediglich kleinklimatische Veränderungen bewirkt, d. h. eine geringfügige Erhöhung lokaler Temperaturen und eine kleinräumige Ableitung von Luftbewegungen (siehe Anlage B).

Die geplante Baumreihe entlang der Straße "Am Goldacker" führt zu einer besseren Beschattung der Verkehrsflächen und somit zu einem Temperaturausgleich.

Durch Festsetzung einer Fassadenbegrünung mit einer Mindestquote wird die Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild verbessert und ebenfalls ein Temperaturausgleich gefördert.

5.2 Private Bedenken

Von Anwohnern der Straße "Am Goldacker" wird geltend gemacht, daß eine Erweiterung des Pflegeheimes in östlicher Richtung eine unzumutbare Beeinträchtigung ihrer Wohnhäuser (im WR gelegen) bedeuten würde, da nur noch eine Distanz von 22 und 25 m zu den Baumassen des Altenpflegeheimes blieben. Darüber hinaus sei die nervliche Belastung durch Geräusche der Bewohner (Stöhnen und Rufen) nicht unterzubewerten.

Es wird angeregt, eine bauliche Erweiterung des Hauptgebäudes nur nach Westen oder Norden zuzulassen.

a) In der 4. Verordnung zur Änderung der BauNVO vom Januar 1990 wird die grundsätzliche Zulässigkeit von Pflegeeinrichtungen auch im reinen Wohngebiet (WR) ausdrücklich betont. Anlaß zur Änderung der BauNVO in diesem Punkt war ein Urteil des bad.-württembg. Verwaltungsgerichtshofes, das die Zulässigkeit von Altenpflegeheimen in WR bestritt. Sowohl die öffentliche Meinung als auch der Gesetz- und Verordnungsgeber hielten diese Position für nicht sachgerecht. Die umgehende Novelle der BauNVO in diesem Punkt dokumentiert dies deutlich. Altenpflegeheime sind nach der Definition der aktuellen BauNVO als Wohngebäude zu betrachten und insofern in Wohngebieten grundsätzlich zulässig. Im vorliegenden Fall grenzt das WR des Bebauungsplanes Nr. 9 mit eingeschossigen Gebäuden an die "Flächen für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" des Bebauungsplanes Nr. 6 mit vorhandenen Geschoßbauten (bis vier Geschosse). Es handelt sich also um die Benachbarung gleicher Nutzungen mit einem unterschiedlichen Nutzungsmaß.

b) Die Erweiterung des Altenzentrums ist vor dem Hintergrund der steigenden Nachfrage und der demographischen Bevölkerungsentwicklung sozialpolitisch notwendig und dringlich und im öffentlichen Interesse.

- Im Vordergrund steht eine bauliche Anpassung der vorhandenen Pflegestationen an heutige Anforderungen an eine qualitative Unterbringung alter, pflegebedürftiger Menschen (z. B. Umwandlung kleiner Zweibettzimmer in Einbettzimmer) und der Ersatz und eine geringfügige Ergänzung (+ 8 Betten) der dadurch entfallenden Betten auf gleicher Ebene im Anbau.

- Zusätzlich werden Kurzzeit-Pflegeplätze (14 Betten im Erdgeschoß) zur Unterstützung der ambulanten Altenbetreuung neu eingerichtet, um pflegenden Angehörigen für begrenzte Zeiten (Krankheit oder Urlaub) eine Unterbringung der Pflegebedürftigen zu ermöglichen.

- Daneben werden 20 Betten für eine neue Pflegestation in Haus H entstehen, in der vor allem geistig belastete Heimbewohner untergebracht werden sollen. Dadurch ist zu erwarten, daß die Geräuschbelastung der Anwohner "Am Goldacker" eher reduziert werden kann, da Gebäude H ca. 70 m von der Straße "Am Goldacker" entfernt liegt.

c) Wesentlicher Punkt der Bedenken der Nachbarn ist die vorgebrachte Distanz von nur noch 22 bis 25 m zum Baukörper des geplanten Altenpflegeheimes.

Entfernungen und Höhenlage der einzelnen Gebäude müssen differenziert betrachtet werden. Bei Gebäude Nr. 1 ergibt sich eine Entfernung von ca. 41 m als näheste Distanz (zur Zeit ca. 50 m). Laut Höhenschichtplan liegt das Gebäude Nr. 1 mehr als 5 m höher als das Altenpflegeheim (Nordseite); beim Ortsvergleich ergab sich eine Höhenlage des Balkons von Haus Nr. 1 ca. Mitte der Fenster des 2. Obergeschosses des Altenpflegeheimes, so daß nur noch ca. 1½ Geschosse über diese Höhe hinausragen.

Für Haus Nr. 3 ergibt sich als kürzeste Distanz ca. 26 m zum Anbau des Altenpflegeheimes (bisher ca. 39 m). Laut Höhenschichtplan liegt Haus Nr. 3 mindestens 2,5 m höher als das Altenpflegeheim an der Nordseite.

Haus Nr. 5 hat zum geplanten Anbau eine Distanz von mindestens 24 m (bisher ca. 53 m).
Bei Haus Nr. 3 und 5 ist durch seitlichen Versatz der Baukörper die Südexposition durch den Anbau nicht oder nicht wesentlich betroffen.

Bei der Frage der räumlichen Distanz spielt die Sichtbarkeit und Benutzbarkeit der Hausfreiräume eine wesentliche Rolle. Durch Höhenlage der Gebäude und durch die vorhandenen Randabpflanzungen der Grundstücke ergibt sich eine sehr weitgehende Abschirmung der Gebäude und Grundstücksflächen. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß durch Unterbringung von Pflegefällen mit sehr begrenztem Aktionsradius in den Obergeschossen ohne Balkone eine von den privaten Bedenken gesehene Beeinträchtigung in Grenzen bleiben muß (siehe Anlage A 1 + 2).

d) Die Anregung, eine Erweiterung des Hauptgebäudes nur Richtung Westen oder Norden zuzulassen, wurde geprüft.

Für beide Alternativen ergaben sich erhebliche Kostennachteile durch Wegfall vorhandener Nutzungen, aufwendigere Baumaßnahmen und ein erhöhtes Bauvolumen.

Darüber hinaus wurden vom Träger des Altenzentrums gegen die Westerweiterung Bedenken der Feuerwehr geltend gemacht, gegen eine Norderweiterung wurde eine schlechte Besonnung der nach Westen ausgerichteten Zimmer und eine Beeinträchtigung der Belichtung von ganzen Gebäudeteilen angeführt.

e) Die Einfügung der Erweiterung in die bestehende Struktur reduziert den Entscheidungsspielraum, da aus organisatorischen Gründen der Zusammenhang mit dem vorhandenen Pflegebereich für eine ökonomisch tragfähige Konzeption notwendig ist. Dies ist Grundlage für eine finanzierbare Kostenentwicklung im Bereich der Altenpflege.

Eine bauliche Erweiterung nach Osten erscheint unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vertretbar zu sein. Der verbleibende Abstand des Altenpflegeheimes zur Wohnbebauung entspricht unter Berücksichtigung von Höhenlage, Bewuchs und Gebäudestellung durchaus dem Gebot der Rücksichtnahme und dem Grundsatz einer noch angemessenen räumlichen Trennung, zumal eine Reduktion der Geräuschbelastung durch die organisatorischen Veränderungen im Altenzentrum zu erwarten ist.

Eine menschliche Gesellschaft beinhaltet soziale Geräusche, die zu ertragen sind. Ein zunehmender Teil der Gesellschaft besteht aus alten Menschen, deren Integration in das tägliche Leben eine wichtige gesellschaftspolitische Aufgabe darstellt.

6. Erschließung/ Ver- und Entsorgung

Die Anlagen zur Erschließung, Ver- und Entsorgung sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

7. Flächenaufstellung

Altenzentrum	4,41 ha
Schule "Theodor-Heuss-Schule (alt)"	1,96 ha
Straße/ Wege und Begleitgrün	0,94 ha
Geltungsbereich insgesamt	7,31 ha

Baunatal, im September 1990

Aufgestellt:

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

Grenacher, Bürgermeister

Bearbeitet:

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL
- Bauamt/Stadtplanung -

Kemmook, Stadtbaurat