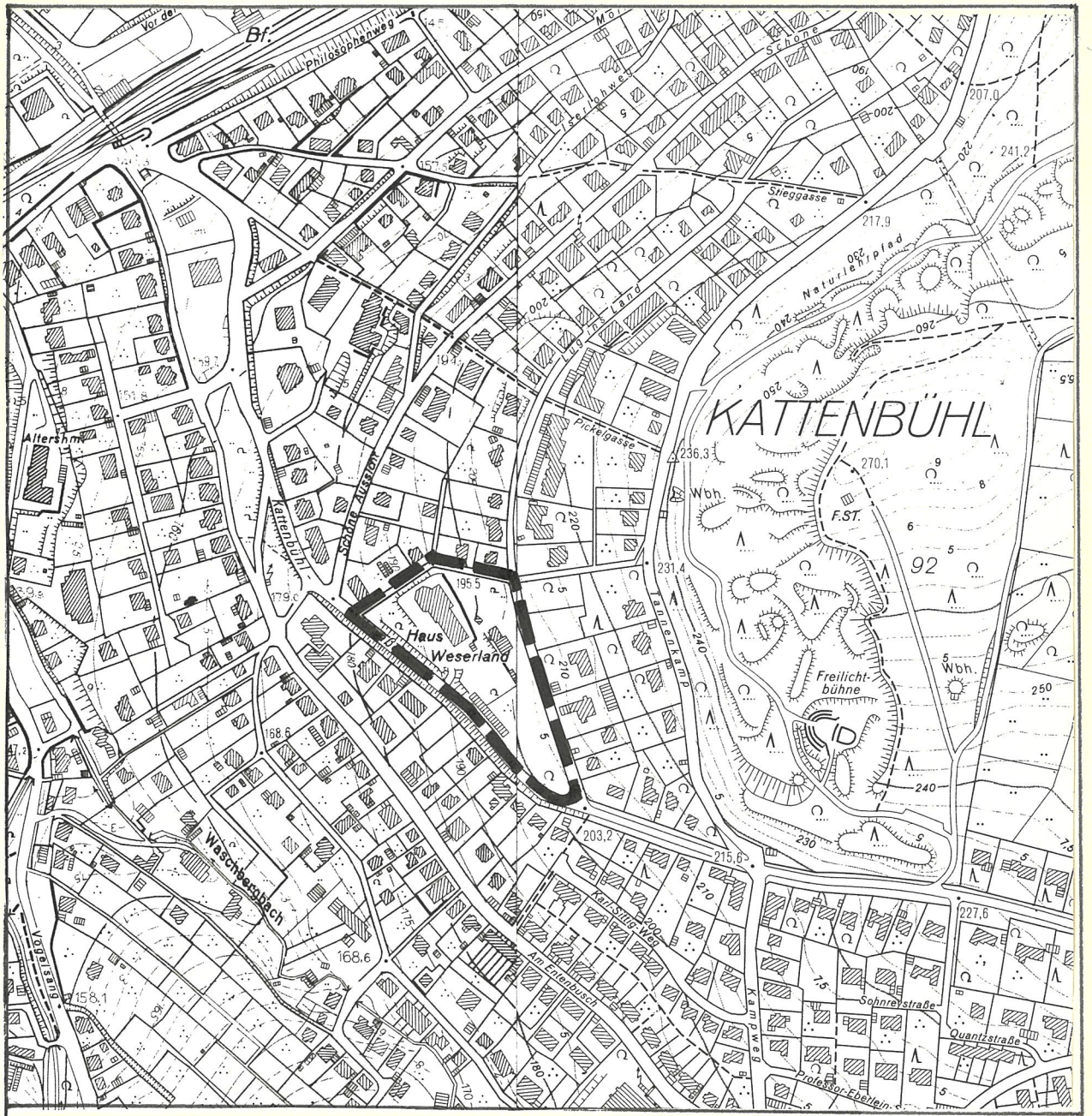
STADT MÜNDEN

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 031 "Haus Weserland"



Übersichtsplan M. 1 : 5000 mit Geltungsbereich

Stand der Planung:	Entwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	§ 10 BauGB	

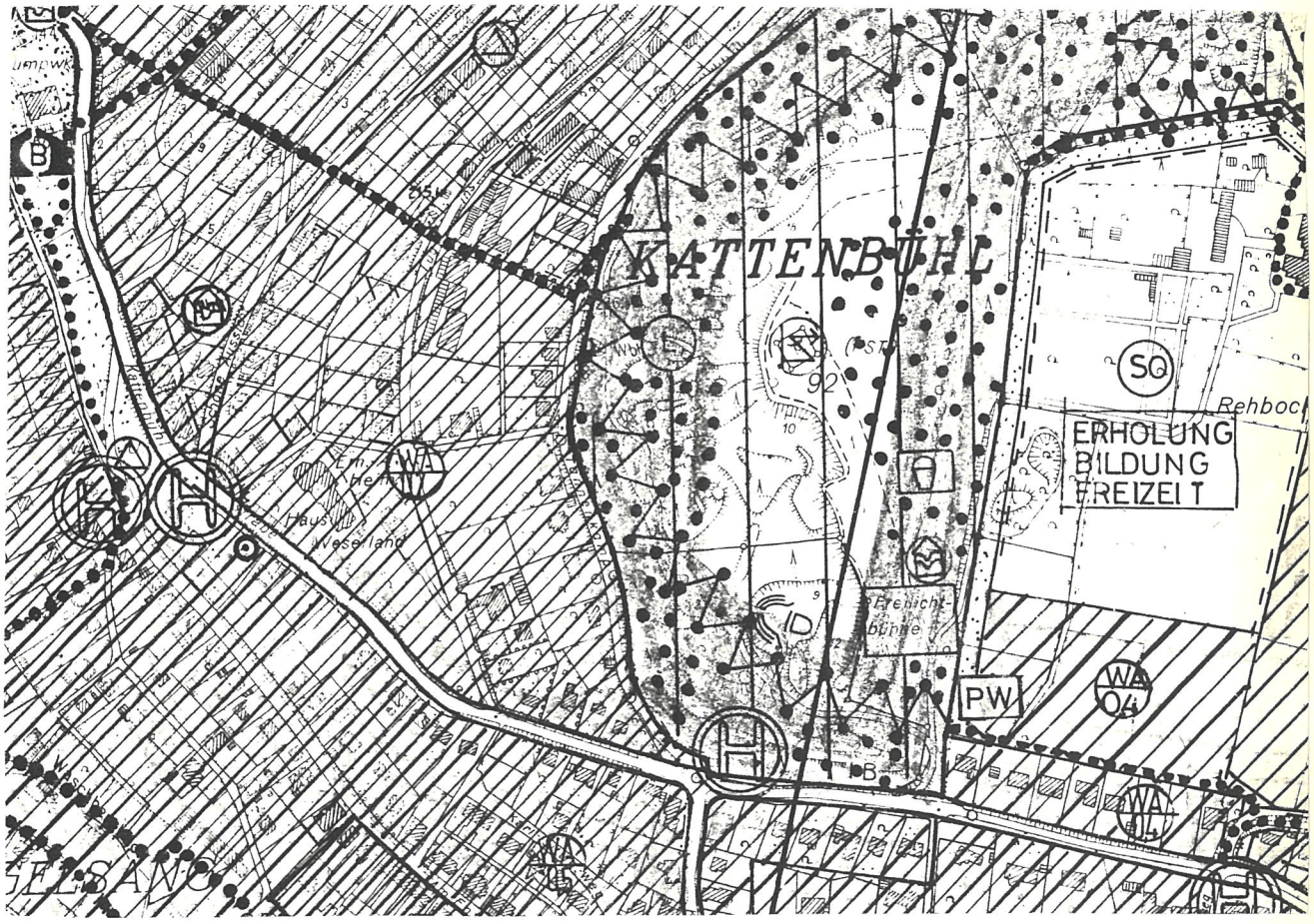
1. ALLGEMEINES

1.1 Raumordnung und Landesplanung

Im Landesraumordnungsprogramm vom Juli 1982 ist die Stadt Münden als Mittelzentrum zwischen den Oberzentren Kassel und Göttingen ausgewiesen (Entwicklungsziel: Wohnungsbau/Erholung).

1.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Ausweisung des Bebauungsplanes wurde aus dem am 03.09.1982 wirksam gewordenen Flächennutzungsplan entwickelt, der die gesamte Grundstücksfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) darstellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan im M. 1 : 5000

1.3 Planbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt südlich der Altstadt und wird durch die Straßen "Kattenbühl" und "Lug ins Land" sowie durch den "Kattenstieg" begrenzt.

1.4 Planungsabsichten (Ziel und Zweck sowie wesentliche Auswirkungen des Planes)

Die Notwendigkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes innerhalb eines bereits geschlossenen Baugebietes ergibt sich aus der geplanten Umstrukturierung auf dem ca. 12.000 qm großen Grundstück, auf dem sich derzeit ein altes Hotelgebäude im desolaten Zustand mit ebensolchen Nebengebäuden befindet. Diese Altbausubstanz soll vollständig abgebrochen und durch einen Hotelneubau und drei Gebäude mit Seniorenwohnungen ersetzt werden. Eine flache Gebäudezone verbindet diese Baukörper im Süden und umgrenzt gleichzeitig den zentralen Bereich der Anlage, der durch die vorhandene Kastaniengruppe markiert wird. Da sich die neuen Baukörper wegen ihrer Länge nur bedingt in den Rahmen der umgebenden Bebauung einfügen, soll die künftige bauliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan geregelt werden.

Für das Grundstück ist bereits ein Vorentwurf erarbeitet (Anlage 1), der sehr detailliert die künftige Bebauung darstellt. Den Unterlagen ist zu entnehmen, daß 79 Seniorenwohnungen in drei Gebäuden und ein Hotelkomplex mit 62 Betten errichtet werden sollen.
Zusatz
Im Mittel sind 2 - 3 Vollgeschosse möglich; teilweise werden 4 Vollgeschosse ausgewiesen. ←(✱ 1)
Die beabsichtigte Staffelung und Gliederung der Baukörper läßt eine städtebauliche Bereicherung des Baugebietes Kattenbühl erwarten.

Art und Maß der baulichen Nutzung (✱2)

Zusatz
Die Art der Nutzung (WA) ergibt sich aus der Flächennutzungsplandarstellung und der angrenzenden - bereits vorhandenen - Gebietsnutzung. Entsprechend dieser Vorgaben ist auch das Maß der Nutzung überwiegend mit 3 Vollgeschossen (4 Vollgeschosse für den Hotelbereich) jeweils als Höchstgrenze festgesetzt. Die Geschoßflächenzahlen betragen 1,0 bei dreigeschossiger und 1,1 bei viergeschossiger Bauweise. Hierdurch kann keine Ausnutzung der Höchstgrenzen über den gesamten Bereich der ausgewiesenen Bauflächen erreicht werden. Die Grundflächenzahl ist durchgehend mit 0,4 festgesetzt.
Für die gesamte Baufläche ist offene Bauweise (o) festgelegt, weil die benachbarte Bebauung ebenfalls diese Bauweise aufweist.

Verkehrsanbindung und private Einstellplätze

Die Anlage wird verkehrsmäßig durch den "Kattenbühl" erschlossen. Hier sind getrennte Haltestellen für den örtlichen Nahverkehr sowie für Reisebusse vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird unter den Seniorenwohnstätten und dem Hotel in Tiefgaragen (insgesamt 75 Stellplätze) untergebracht. Für Besucher, Handwerker und dergl. sind 5 Parkstände vor der Hotelanlage vorgesehen.
Die fußläufige Erschließung erfolgt sowohl über die Kattenbühlstraße als auch von oben über die Straße "Lug ins Land". Die hier ausgewiesenen 10 Stellplätze sollen dem Personal der Anlage vorbehalten bleiben.

✱1 u. ✱2

Nachrichtliche Ergänzung / siehe "Anlage zur Begründung - Nr. 6"

2. NATUR UND LANDSCHAFT

Das Grundstück ist mit einem beeindruckenden Baumbestand überzogen, der sich entwurfsprägend auf die Gesamtplanung auswirkt. Der Bestand ist aus der Anlage 2 zu dieser Begründung zu ersehen.

Durch weitgehende Erhaltung der Bäume behält das Grundstück seinen derzeitigen Charakter. Dabei wird durch behutsames Einfügen der baulichen Anlagen sowie der erforderlichen Wege und Stützmauern ein schonender Umgang mit der vorhandenen Vegetation berücksichtigt.
Die drei Kastanien im Mittelpunkt des Grundstückes werden durch eine neue Platzsituation geschützt und hervorgehoben. Nicht zu erhaltende Bäume werden durch entsprechende Neupflanzungen ersetzt. Hierbei wird die Verwendung folgender Gehölze empfohlen:

Bäume:

Bergahorn, Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Wildapfel und diverse Obstbaumhochstämme (alte Sorten).

Sträucher:

Haselnuß, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Heckenrose, Roter Hartriegel und Schwarzer Holunder.

3. VER- UND ENTSORGUNG

3.1 Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch Anschluß an das städtische Leitungsnetz sichergestellt.

3.2 Die Abwässer werden durch Anschluß an das städtische Kanalnetz (Trennsystem) der zentralen Kläranlage zugeleitet.

3.3 Die Oberflächenentwässerung wird durch ein gesondertes Kanalnetz dem nächsten Vorfluter zugeleitet.

3.4 Die Abfallbeseitigung wird vom Kreis Göttingen durchgeführt.

3.5 Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Münden.

4. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, weil die Grundstücksbebauung als Gesamtanlage geplant ist.

5. DER GEMEINDE VORAUSSICHTLICH ENTSTEHENDE KOSTEN

Innerhalb des Planbereiches entsteht eine Bushaltestelle, um die der vorhandene Fußweg herumgezogen wird. Die hierfür entstehenden Kosten werden überschläglich auf 7.000,-- DM geschätzt.

-5-

STÄDTEBAULICHE WERTE

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 1.170 ha (Bruttobaugebiet), davon sind 1.164 ha "Allgemeines Wohngebiet" (Nettobaugebiet) und 0,006 ha "Öffentliche Verkehrsfläche" (Bushaltestelle mit Fußweg).

Der Begründungsentwurf wurde zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf im August 1989 aufgestellt.

Hann. Münden, 13.02.1990 .....

(Dülfer/Stadtbaurat)

Die Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 031 "Haus Weserland" vom 04.12.1989 bis 09.01.1990 öffentlich ausgelegen.

Die Begründung wurde am 15.03.1990 vom Rat der Stadt Münden beschlossen.

Hann. Münden, 18.03.1990

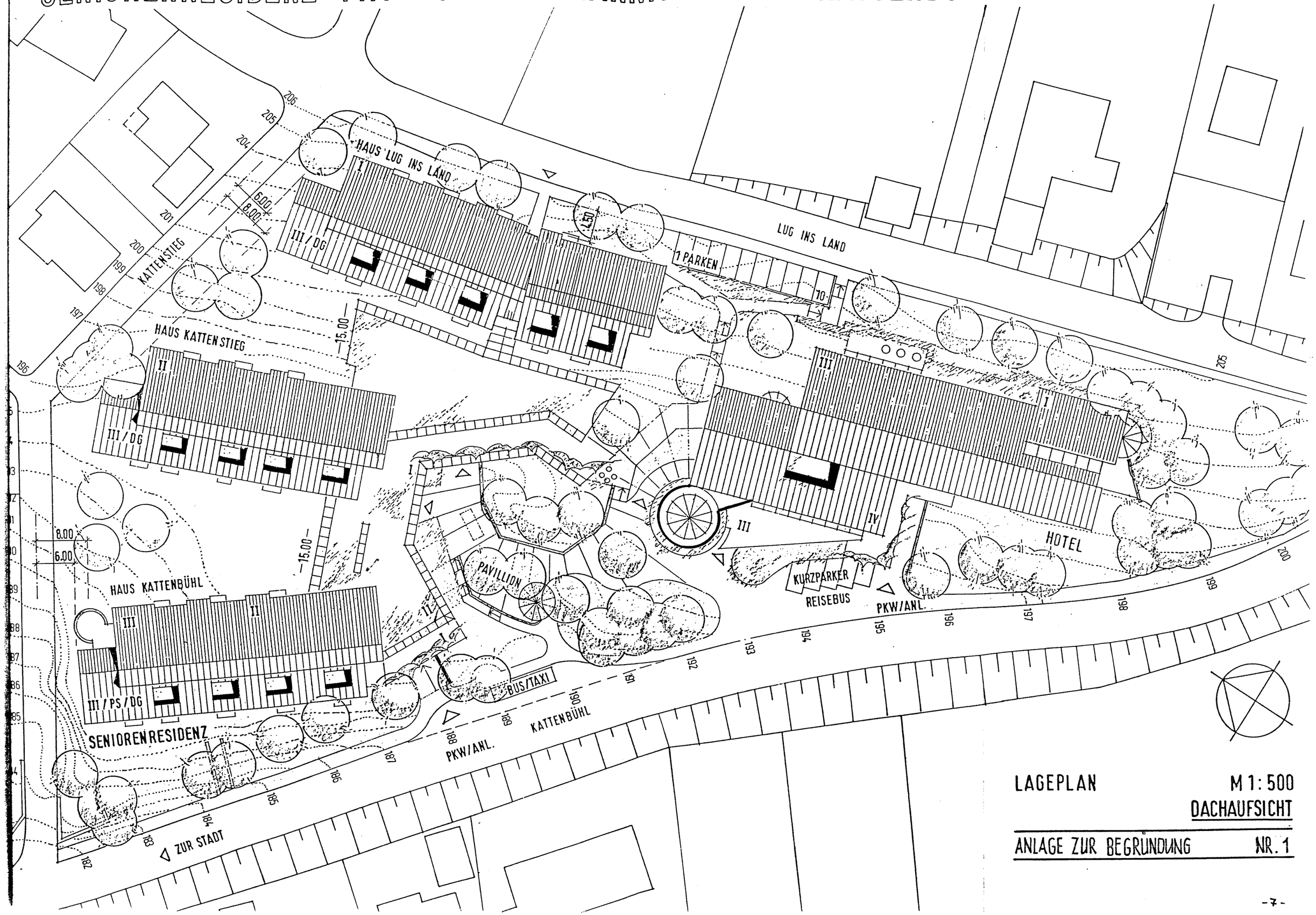
Bürgermeister

STADT MÜNDEN

Stadtdirektor

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind in der Ratssitzung vom 15.03.1990 behandelt worden. Die Vorlage und das Protokoll sind dieser Begründung als Anlage 3, 4 und 5 beigefügt.

SENIORENRESIDENZ MIT HOTEL IN HANN. MÜNDEN · KATTENBÜHL ·



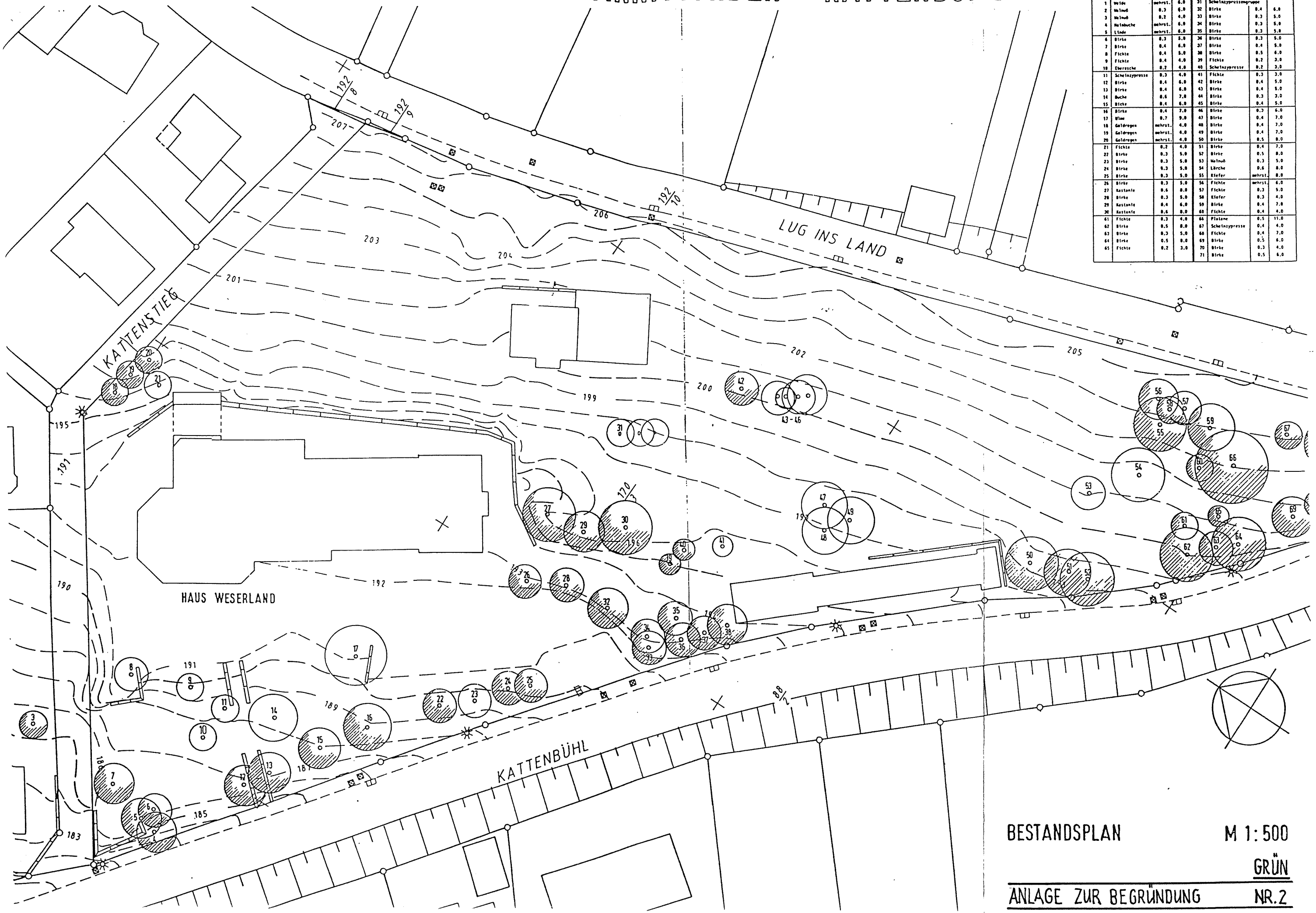
LAGEPLAN M 1:500

DACHAUFSICHT

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG NR. 1

SENIORENRESIDENZ MIT HOTEL IN HANN. MÜNDEN · KATTENBÜHL ·

Nr.	Bezeichnung	Stamm-durchmesser	Kronen-durchmesser
1	Weide	mehrst.	6.0
2	Walnuß	0.3	6.0
3	Walnuß	0.2	4.0
4	Hainbuche	mehrst.	6.0
5	Linde	mehrst.	6.0
6	Birke	0.3	5.0
7	Birke	0.4	6.0
8	Fichte	0.4	5.0
9	Fichte	0.4	4.0
10	Eberesche	0.2	4.0
11	Scheinzypresse	0.3	4.0
12	Birke	0.4	6.0
13	Birke	0.4	6.0
14	Buche	0.6	7.0
15	Birke	0.4	6.0
16	Birke	0.4	7.0
17	Ulme	0.7	9.0
18	Goldregen	mehrst.	4.0
19	Goldregen	mehrst.	4.0
20	Goldregen	mehrst.	4.0
21	Fichte	0.2	4.0
22	Birke	0.3	5.0
23	Birke	0.3	5.0
24	Birke	0.3	5.0
25	Birke	0.3	5.0
26	Birke	0.3	5.0
27	Kastanie	0.6	8.0
28	Birke	0.3	5.0
29	Kastanie	0.4	6.0
30	Kastanie	0.6	8.0
31	Scheinzypressengruppe		
32	Birke	0.4	6.0
33	Birke	0.3	5.0
34	Birke	0.3	5.0
35	Birke	0.3	5.0
36	Birke	0.3	5.0
37	Birke	0.4	5.0
38	Birke	0.5	6.0
39	Fichte	0.2	3.0
40	Scheinzypresse	0.2	3.0
41	Fichte	0.3	3.0
42	Birke	0.4	5.0
43	Birke	0.4	5.0
44	Birke	0.3	3.0
45	Birke	0.4	5.0
46	Birke	0.3	6.0
47	Birke	0.4	7.0
48	Birke	0.4	7.0
49	Birke	0.4	7.0
50	Birke	0.5	8.0
51	Birke	0.4	7.0
52	Birke	0.5	8.0
53	Walnuß	0.3	5.0
54	Lärche	0.6	8.0
55	Kiefer	mehrst.	8.0
56	Fichte	mehrst.	6.0
57	Fichte	0.3	5.0
58	Kiefer	0.3	4.0
59	Birke	0.4	7.0
60	Fichte	0.4	4.0
61	Platane	0.5	11.0
62	Birke	0.4	4.0
63	Fichte	0.4	7.0
64	Birke	0.5	6.0
65	Birke	0.3	4.0
66	Birke	0.5	6.0
67	Birke	0.5	6.0
68	Birke	0.5	6.0
69	Birke	0.5	6.0



BESTANDSPLAN M 1:500

GRÜN

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG NR. 2

Vfg.

1. **Vorlage für die Sitzung des Rates**

Bebauungsplan Nr. 031 "Haus Weserland"
- Prüfung der Anregungen und Bedenken -
- Satzungsbeschluß -

Der Bebauungsplan wurde im September/Oktober 1989 mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Hierbei haben 2 Fachbehörden Anregungen vorgebracht.

1. Das Ordnungsamt hat darauf hingewiesen, daß auf dem Hotelgrundstück keine Parkmöglichkeit für den längeren Aufenthalt von Reisebussen vorgesehen ist.

2. Der Landkreis Göttingen - Untere Naturschutzbehörde - empfiehlt:

   A) einen Pflanzkatalog für die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern,

   B) die Anlage einer geschlossenen Baumreihe entlang des Kattenstieges mit einem Pflanzabstand von 10 m,

   C) die Überprüfung, inwieweit die Beseitigung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück über Sickerungsteiche möglich ist.

Seitens der Verwaltung werden die Anregungen folgendermaßen beurteilt und zur weiteren Abwägung vorgeschlagen:

Zu 1. Die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) an der Straße "Kattenbühl" sind in südlicher Richtung verschoben worden, so daß auf dem Hotelgrundstück ein Busstellplatz (ST/B) festgesetzt werden konnte.

Zu 2.A) Die vorgeschlagenen Pflanzarten für Bäume und Sträucher sind insgesamt inhaltlich in die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung des Bebauungsplanes übernommen worden.

Zu 2.B) Der Anregung, entlang des Kattenstieges eine geschlossene Baumreihe anzulegen, wird nicht entsprochen. Eine alleeartige Bepflanzung ist für die Verbindungswege im gesamten Kattenbühlgebiet ortsuntypisch, da weder die Verlängerung des "Kattenstieges" noch die weiter nördlich gelegenen Wege "Pickelgasse" und "Stieggasse" eine derartige Bepflanzung aufweisen.

Zu 2.C) Aufgrund der Hanglage des Grundstückes ist die Anlage von Sickerungsteichen bedenklich, da die Auswirkungen auf den Baugrund und damit auf die Standsicherheit der Gebäude unklar sind. Erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgenehmigung) kann die Möglichkeit der Anlage von Sickerungsteichen abschließend erörtert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Punkte 1. und 2.A) in den Planentwurf eingearbeitet worden sind und die Punkte 2.B sowie 2.C aus den vg. Gründen unberücksichtigt bleiben sollen.

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG NR. 3

Mit den aufgegriffenen Anregungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes vom 04.12.1989 bis 09.01.1990 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung wurden keine weiteren Anregungen und Bedenken gegen die Planung vorgebracht, so daß der Bebauungsplan Nr. 031 "Haus Weserland" als Satzung beschlossen werden kann.

Der Bausausschuß wird sich voraussichtlich in seiner Sitzung am 27.02.1990, der Verwaltungsausschuß wird sich voraussichtlich in seiner Sitzung am 07.03.1990 mit der Angelegenheit beschäftigen.

Vorschlag für den Beschlußwortlaut:

Der Rat beschließt,

1. die während des Planverfahrens unberücksichtigt gebliebenen Anregungen entsprechend dem Verwaltungsvorschlag zurückzuweisen,
2. den Bebauungsplan Nr. 031 "Haus Weserland" als Satzung gemäß § 10 des Baugesetzbuches,
3. die Begründung zum vg. Bebauungsplan.

Hann. Münden, 15.02.1990

Der Stadtdirektor - 63 -

gez. Unterschrift

2. U.R.
   Amt 10
   mit der Bitte um Aufnahme in die Tagesordnung der nächsten Sitzung
   ul. Ges. 5/3, für Rat am 15.3.90
3. Wv.
   Hann. Münden, 15.02.1990
   Der Stadtdirektor - 63 -

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG NR 4

aus der Niederschrift über die 20. Sitzung vom 15.03.1990 des

☒ Rates der Stadt Münden
☐ Verwaltungsausschusses der Stadt Münden
☐ Ortsrates _____
☐ _____

Die Behandlung erfolgte:
☒ öffentlich
☐ nichtöffentlich

11. Bebauungsplan Nr. 031 "Haus Weserland"
- Satzungsbeschluß -

Ohne weitere Aussprache beschloß der Rat einstimmig,
1. die während des Planverfahrens unberücksichtigt gebliebenen Anregungen entsprechend dem Verwaltungsvorschlag zurückzuweisen,
2. den Bebauungsplan Nr. 031 "Haus Weserland" als Satzung gemäß § 10 des Baugesetzbuches und
3. die Begründung zum vg. Bebauungsplan.

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG NR. 5

Für die Richtigkeit:
Stadtamtmann

Verteiler: 4x60

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG - NR. 6

Nachrichtliche Ergänzung der Begründung / Seite 3

⊛ 1.

Aus städtebaulichen Gründen ist dieser Standort geradezu prädestiniert, da seine Lage durch das ruhig gelegene und parkähnlich angelegte Grundstück den Ausblick über die Flußtäler sowie seine Waldnähe ideale Voraussetzungen für eine derartige Nutzung bieten.
Darüber hinaus steht im - durch Wälder und Flüsse eingeengten - Stadtgebiet keine annähernd geeignete Fläche zur Verfügung.

Die vorgesehene Nutzungsart entspricht etwa dem Charakter der ursprünglichen Zweckbestimmung (ehemaliges Eisenbahnererholungsheim). Die mit der Neubebauung verbundene etwas stärkere bauliche Ausnutzung ist jedoch unbedenklich, da durch die behutsame Staffelung und Gliederung der Baukörper sowie durch das einfühlsame Begrünungskonzept eine weitestgehende Angleichung an das umgebende Baugebiet erreicht wird.

Abwägung von Anregungen und Bedenken

Die im Planverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind vom Rat der Stadt Hann. Münden beraten und entsprechend der als Anlage 1 beigefügten Ratsvorlage (Ratsprotokoll) beschlossen worden.

⊛ 2.

"Das Plangebiet ist Bestandteil des Allgemeinen Wohngebietes Tannenkamp / Philosophenweg / Kattenbühl. Die Lagevorteile an der Straße "Kattenbühl" (Erschließung) an einen Südwesthang (Besonnung, Ausblick) sollen auch weiterhin für einen größeren Bevölkerungskreis zugänglich und nutzbar sein. Insofern wird die Art der Nutzung auf Grundlage des § 1 (5), (6) NBauO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO dahingehend eingeschränkt, daß nur Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke (hier: Seniorenwohnstätte) und Beherbergungsbetriebe (hier: Hotel) zulässig sind."

Diese Ergänzung der Begründung erfolgte aufgrund der Verfügung des Landkreises Göttingen vom 15.08.1990 sowie nach Rücksprache mit Herrn Eggert (LK Göttingen) am 30.10.1995

631 / Stand: Nov. 95 Ud.