

Planungsbüro Holger Fischer · Konrad-Adenauer-Str. 16 · 35440 Linden

Kreisausschuss LK Gießen  
FD 41, Bauen, Gebäude E, Raum E216  
Herr G. Wagner  
Riversplatz 1-9  
35394 Gießen

Ihre Nachricht	Ihr Zeichen	Unser Zeichen Wolf/Anders	Datum 26.02.2014
----------------	-------------	------------------------------	---------------------

**Bauleitplanung der Stadt Lich, Kernstadt**

**Bebauungsplan Nr. 7 „Neuwiese“ – 5. Änderung im Teilbereich „Erich-Kästner-Straße“**

**Städtebauliche Begründung für die Ausweisung der Parkplatzfläche sowie der privaten Grünfläche  
Zweckbestimmung Parkanlage**

Sehr geehrter Herr Wagner,

gemäß dem Gestaltungskonzept des Büros STRauma. aus Berlin (siehe Abb.4) wird im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes der Parkplatzbereich der Erich-Kästner-Schule bzw. der Anna-Freud-Schule neu gestaltet, wobei sich auf einem gemeinsamen Ortstermin die Gesprächsteilnehmer (u.a. Planungsbüro Holger Fischer für die Bauleitplanung sowie Gutachter für den Immissionsschutz) einig waren, dass auf dem südlichen Bereich des Flurstückes 235/1 aufgrund der geringen Grundstückstiefe sowie der vorhandenen Strukturen im Umfeld die Ausweisung von Baugrundstücken (Allgemeines Wohngebiet) nicht möglich ist.

Die Grundstückstiefe mit 16 m bzw. 13,5 m reicht insofern nicht aus, um eine städtebaulich sinnvolle und zugleich wirtschaftliche Bebauung des Restgrundstückes bauplanungsrechtlich vorzubereiten (Abb.1). Hinzu kommt die immissionsschutzrechtliche Problematik der aufkommenden Emissionen im Bereich der öffentlichen Parkfläche sowie im Bereich der Bushaltestelle, die nordwestlich an die Parkplatznutzung angrenzt.

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 sowie Nr. 7c BauGB (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit) zu berücksichtigen. Bei der Planung eines Wohnbaugrundstückes müssen die Immissionsrichtwerte gemäß den einschlägigen Vorgaben (DIN 18005 und TA Lärm) bei der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt werden, so dass es im Zuge der Lärmproblematik durch den Parkplatz sowie durch die Bushaltestelle hier zu städtebaulichen Konflikten kommen könnte.

Aufgrund der südlich angrenzenden Nutzung (Reines Wohngebiet) gemäß Bebauungsplan Nr. 7 „Neuwiese“ ist die Errichtung weiterer Wohnbaugrundstücke auf dem Flurstück 235/1 aus städtebaulicher Sicht nicht zu empfehlen, da aufgrund der Geschossigkeit der Gebäude auf den Flurstücken 233/3 (Baukörperlänge 39 m, dreigeschossig) eine entsprechende Beschattung der Grundstücke im südlichen Bereich des Flurstückes 235/1 erfolgt. Auch hier sind die Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB (Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) durch die Beschattung der Räume nicht gegeben.



Als weitere städtebauliche Begründung für die Nicht-Ausweisung von Wohnbaugrundstücken ist die fehlende Erschließung des Grundstückes zu nennen, da durch die Bushaltestelle sowie die neue Parkplatzkonstellation i.V.m. den Verkehrslinien im Bereich der Erich-Kästner-Straße eine Erschließung von öffentlichen Straßen aus zu den Baugrundstücken nicht erfolgen kann, die aber für eine Bebauung zwingend erforderlich ist. Lediglich im südöstlichen Bereich grenzt das Restgrundstück an die Erich-Kästner-Straße an, das jedoch aufgrund des Grundstückszuschnittes für eine Bebauung ungeeignet erscheint. Auf der Abb.3 ist das Konzept der STRAMA mit einer dreireihigen Parkplatzgestaltung abgebildet, so dass die südliche Restfläche des Flurstückes 235/1 mit einer Grundstückstiefe von 10,70 m bzw. 7,34 m abgegrenzt wird, die dann als entsprechende Grünfläche zu gestalten ist (Abb.2). Aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht ist die Anpflanzung und Gestaltung der Grünfläche zwischen der südlich angrenzenden Wohnnutzung und dem Parkplatzbereich von erheblicher Bedeutung.

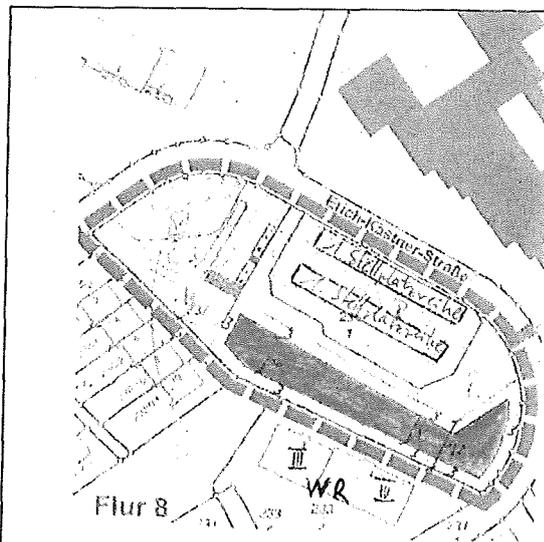


Abb.1

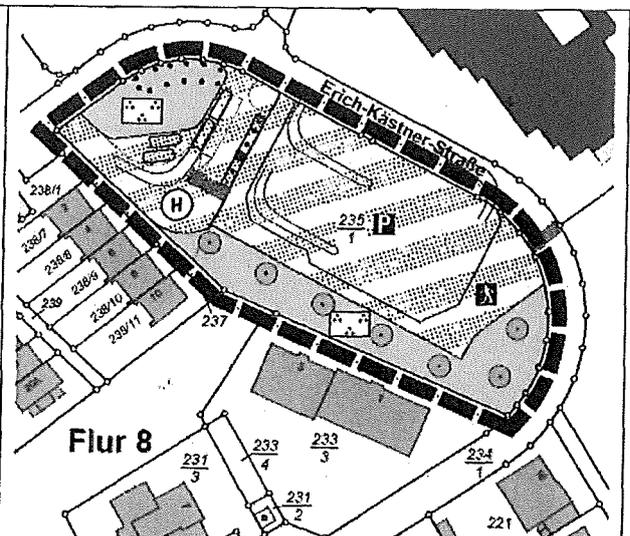


Abb. 2

Aus den o.g. Gründen empfehlen die Gesprächsteilnehmer daher die Gestaltung des Parkplatzes mit einer dritten Stellflächenreihe vorzunehmen, da eine städtebaulich sinnvolle und zugleich wirtschaftliche Erschließung der Restgrundstücke im Bereich des Flurstückes 235/1 (südlicher Teilbereich) unter den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB nicht erfolgen kann. Die nun verbleibende Restfläche wird in der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes als private Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage für die Schule und für den Landkreis ausgewiesen, innerhalb derer neben der Grünflächennutzung eine Ergänzung durch sieben Obstbaumpflanzungen erfolgen soll. Die Obstbaumpflanzungen können dann z.B. als Schulgarten o.ä. genutzt werden. Gleichzeitig stellen die Pflanzung der Bäume und die Gestaltung des Grünbereiches dieser Fläche einen (immissionsschutzrechtlichen) Pufferbereich zwischen den geplanten öffentlichen Parkflächen (nur für den Schulbetrieb) zu dem südlich angrenzenden Wohnnutzungen dar.

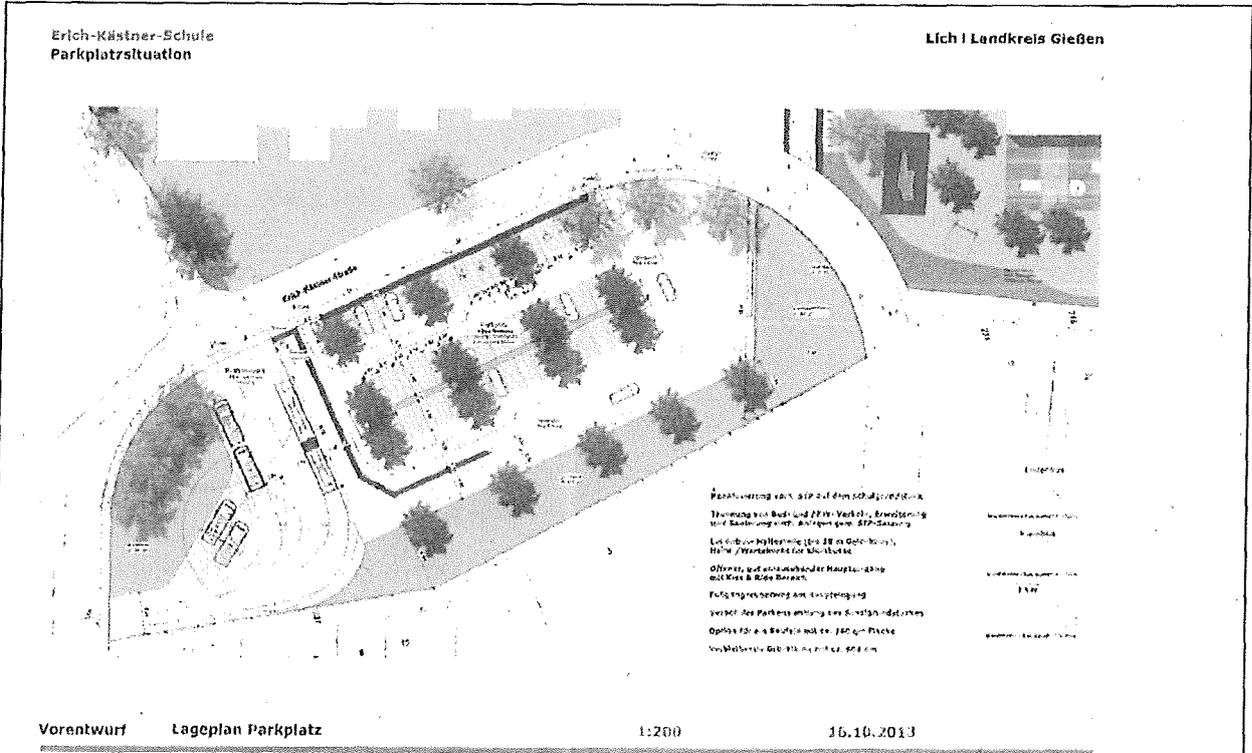


Abb. 3: 3 Stellplatzreihen

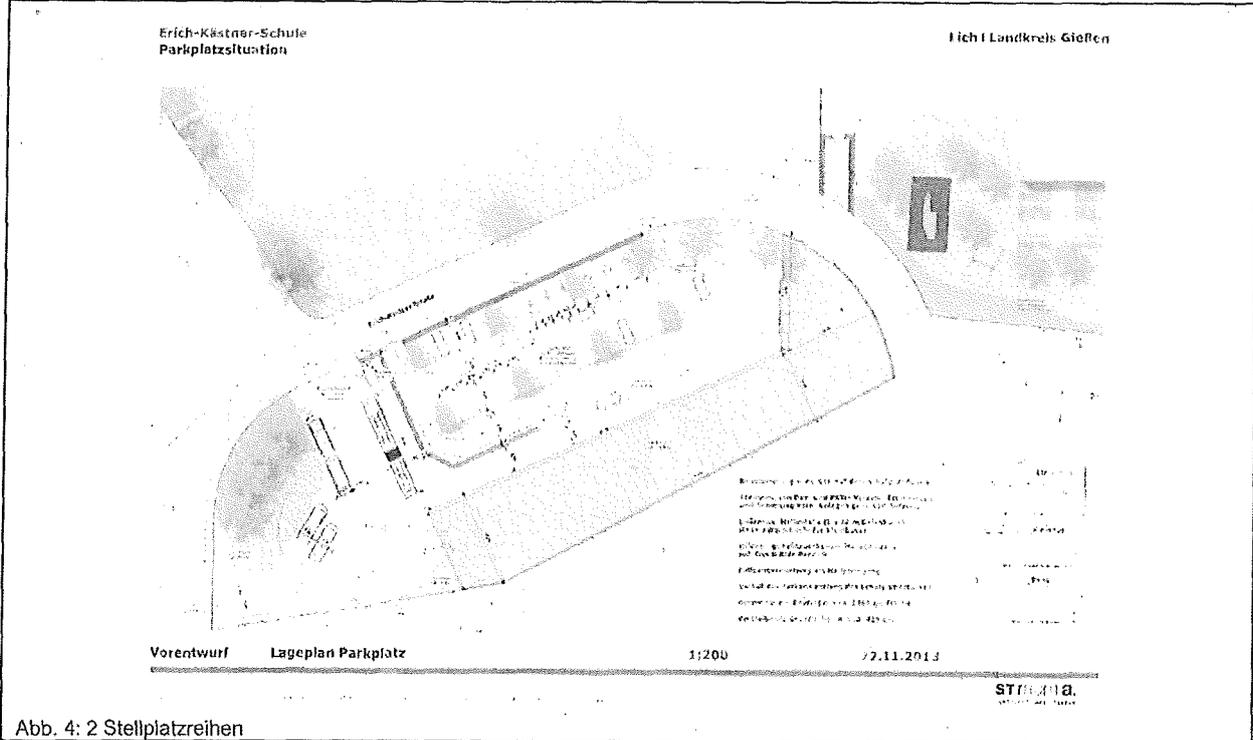


Abb. 4: 2 Stellplatzreihen



Auch der Architekt Herr Nieper bestätigt die städtebaulichen und architektonischen Konflikte bei einer möglichen Bebauung des schmalen Restgrundstückes 235/1. Entscheidend für die Bewertung der Nicht-Bebaubarkeit ist der schmale Grundstückszuschnitt sowie die fehlende Erschließung, die bei einer Neubebauung nicht sichergestellt werden kann, ohne eine Nutzung von Flächen auf angrenzenden Nachbargrundstücken zu beanspruchen. Hinzu kommt die unmittelbare Nähe der angrenzenden Bebauung (dreigeschossiger Gebäudekörper im Süden der Restfläche), die bei einer möglichen Bebauung auf dem Flurstück 235/1 durch die zu erwartende Beschattung und erdrückende Wirkung des Baukörpers (39 m Länge) die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse i.S.d. BauGB erschwert. Aufgrund der erforderlichen Einhaltung der Abstandsflächen zum Nachbargrundstück gemäß Hess. Bauordnung (mindestens 3 m von der Grundstücksgrenze) und in der Summe der o.a. Punkte entsteht zudem eine aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll nutzbare Bebauungstiefe (10 m und 8 m). Die immissionsschutzrechtlichen Fragestellungen bezüglich der Lärmemissionen, die vom Parkplatzgelände bzw. von der Bushaltestelle ausgehen und die gutachterlich durch das Schalltechnische Büro Pfeifer untersucht werden, dürften als weitere einschränkende Faktoren einer möglichen Nutzung der Restbaufläche als Wohnbaugrundstücke herangezogen werden.

Im Rahmen der Begutachtung ist aufgrund der Verkehrsfrequenz auf dem Parkplatz und der Bushaltestelle auch die Notwendigkeit und Möglichkeit ggf. schallschutztechnischer Anlagen zu prüfen, die z.B. in Form einer Lärmschutzwand zur bestehenden Wohnbebauung (südlich angrenzend) erforderlich werden könnten. Auch hierfür ist ein entsprechender Platzbedarf erforderlich, so dass eine Restbebauung des Grundstückes 235/1 (südlicher Bereich) für mögliche Wohnhäuser nicht mehr gegeben wäre.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.  
M. Wolf

/Anlage