

Bebauungsplan JOV659

"Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B"

Zwischenabwägung

Prüfung der im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen

16.06.2014

Impressum



Amt für Stadtentwicklung
und Stadtplanung

Datum
16.06.2014

Inhaltsverzeichnis

1. Tabellarische Zusammenfassung

1.3 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

1.4 Tabelle: Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung

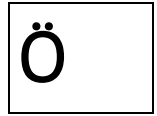
2. Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung

2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung

Tabellarische Zusammenfassung

**1.3 Tabelle:
Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

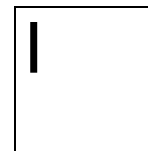


Reg. Nr.	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
					wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
Ö1	19.05.14	20.5.14				X

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

**1.4 Tabelle:
Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung**



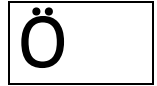
Reg. Nr.	Stellungnahme von	Stellungnahme vom	Eingang	nicht berührt	keine Einwände oder Hinweise	Einwände oder Hinweise	
						wurden berücksichtigt	wurden nicht berücksichtigt
11	Umwelt- und Naturschutzamt	26.05.14	30.05.14				X

"X" = trifft zu

"z.T." = trifft teilweise zu

2 Abwägungen und jeweilige Stellungnahmen im Einzelnen

2.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		Ö1
im Verfahren	JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B"	
mit Schreiben vom	19.05.14	

Punkt 1

- *Gegen den geplanten Randbebauungsplan, Haus H - 4 Geschosse, lege ich Widerspruch ein; ich befürchte eine wesentliche Verschlechterung meiner Wohnqualität.*

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung

Das o.g. "Haus H - 4 Geschosse" führt zu keiner unvermeidbaren Veränderung der Wohnqualität für die "Friedrich-Engels-Straße 26".

Ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung, Brandschutz sowie Wahrung des nachbarlichen Wohnfriedens sind gewährleistet. Für innerstädtische Verhältnisse ergeben sich selbst unter jahreszeitlich ungünstigen Bedingungen gute Belichtungsverhältnisse.

1

Der Bebauungsplan JOV659 ist Bestandteil des Städtebauprojektes "Wohnen auf dem Johannesfeld", die Nachnutzung von ehemaligen Flächen des Verkehrsbetriebshofes durch weitere Ausrüstung des Stadtteiles mit Infrastruktur, Grünflächen und Kita sowie Wohnbauflächen. Dabei wird der vorhandenen Wohnbebauung aus der Gründerzeit um 1900 und der 1950er Jahre weiterer Wohnungsbau gegenübergestellt. Die Flächen des Bebauungsplanes JOV659 waren zuvor mit baulichen Anlagen des Verkehrsbetriebshofes bebaut.

2

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplan JOV659 beträgt entlang des Blockrandes (an den Straßenverkehrsflächen) mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschosse und maximal 15,50 m. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen im Bebauungsplan JOV659 beträgt auf den weiteren Grundstücksflächen mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse und maximal 9,50 m.

3

An den Bebauungsplan JOV659 grenzen bauliche Anlagen mit folgenden Höhen an:

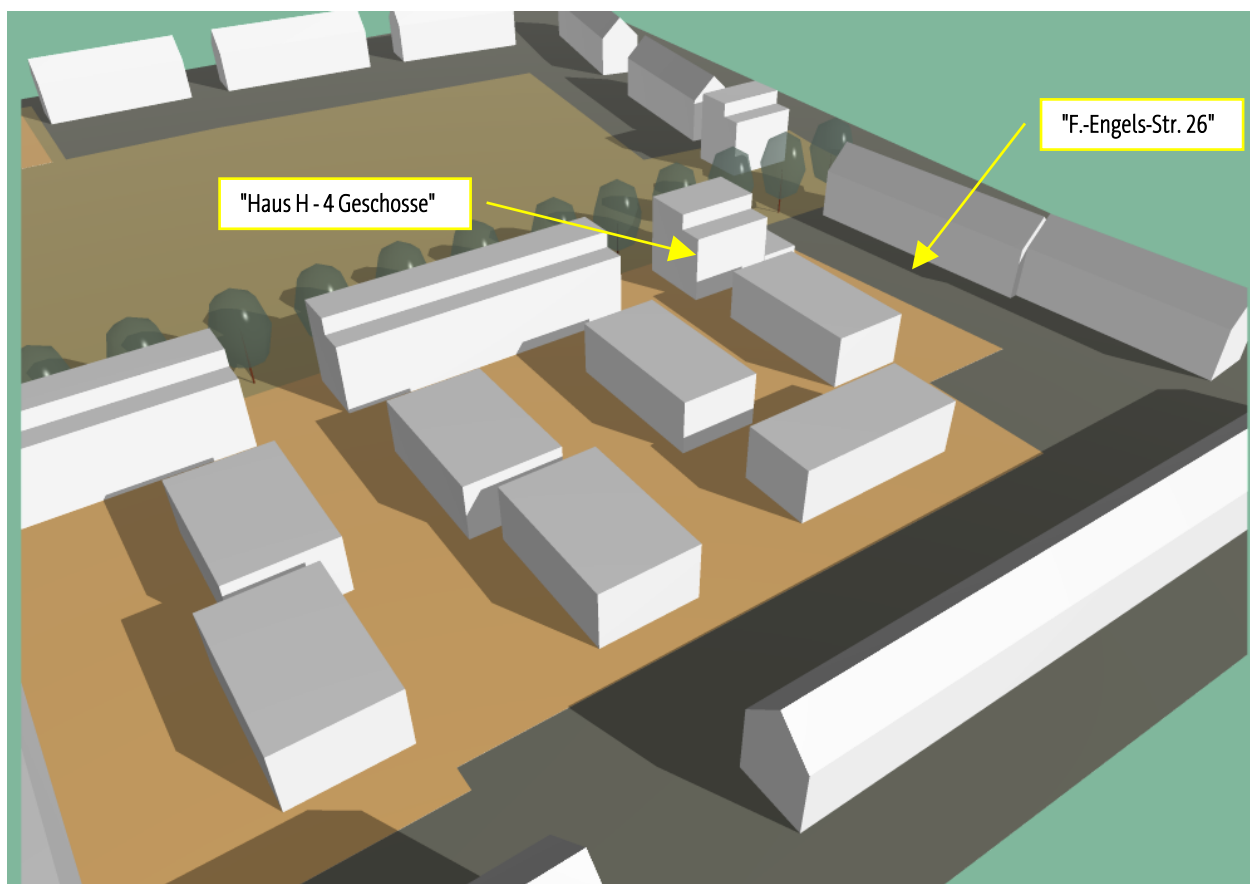
- gründerzeitliche Bebauung um 1900 mit 4 Vollgeschossen mit Traufhöhen von 14,50 m und Firsthöhen von 20,00 m,
- 1950er Jahre Bebauung mit 3 Vollgeschossen mit Traufhöhen von 10,00 m und Firsthöhen von 14,50 m.

Die "Friedrich-Engels-Straße 26" ist Bestandteil der o. g. 1950er Jahre Bebauung.

4

Nachfolgende Skizze stellt die Baumassen dar:

- Bestand aus gründerzeitlicher Bebauung um 1900 und 1950er Jahre Bebauung
- maximal zulässige Baumassen im Bebauungsplan JOV659



21.03. 14:00 Uhr Ansicht von Südwest

5

Im Bebauungsplan JOV659 sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Diese werden als Baufeld A bis K bezeichnet. Das o.g. "Haus H mit maximal 4 Geschossen" befindet sich demnach innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Baufeld H.

Die festgesetzte Höhe (Oberkante baulicher Anlagen) innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche Baufeld H beträgt 15,50 m sowie mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschosse.

Das bestehende Gebäude des Einwenders "Friedrich-Engels-Straße 26" weist 3 Vollgeschosse sowie ca. 10,00 m Traufhöhe und ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von 45° auf. Die Firsthöhe beträgt ca. 14,00 m.

Der Abstand zwischen dem o. g. "Haus H - 4 Geschosse" und dem Wohngebäude des Einwenders "Friedrich-Engels-Straße 26" beträgt mindestens 30 m.

Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach der Wandhöhe (H) und beträgt gemäß § 6 Abs. 5 der ThürBO (Thüringer Bauordnung) 0,4 H. Das bedeutet, dass die Abstandsfläche für o.g. Haus H - (maximale Höhe von 15,50 m) - bei 0,4 H maximal 6,20 m beträgt.

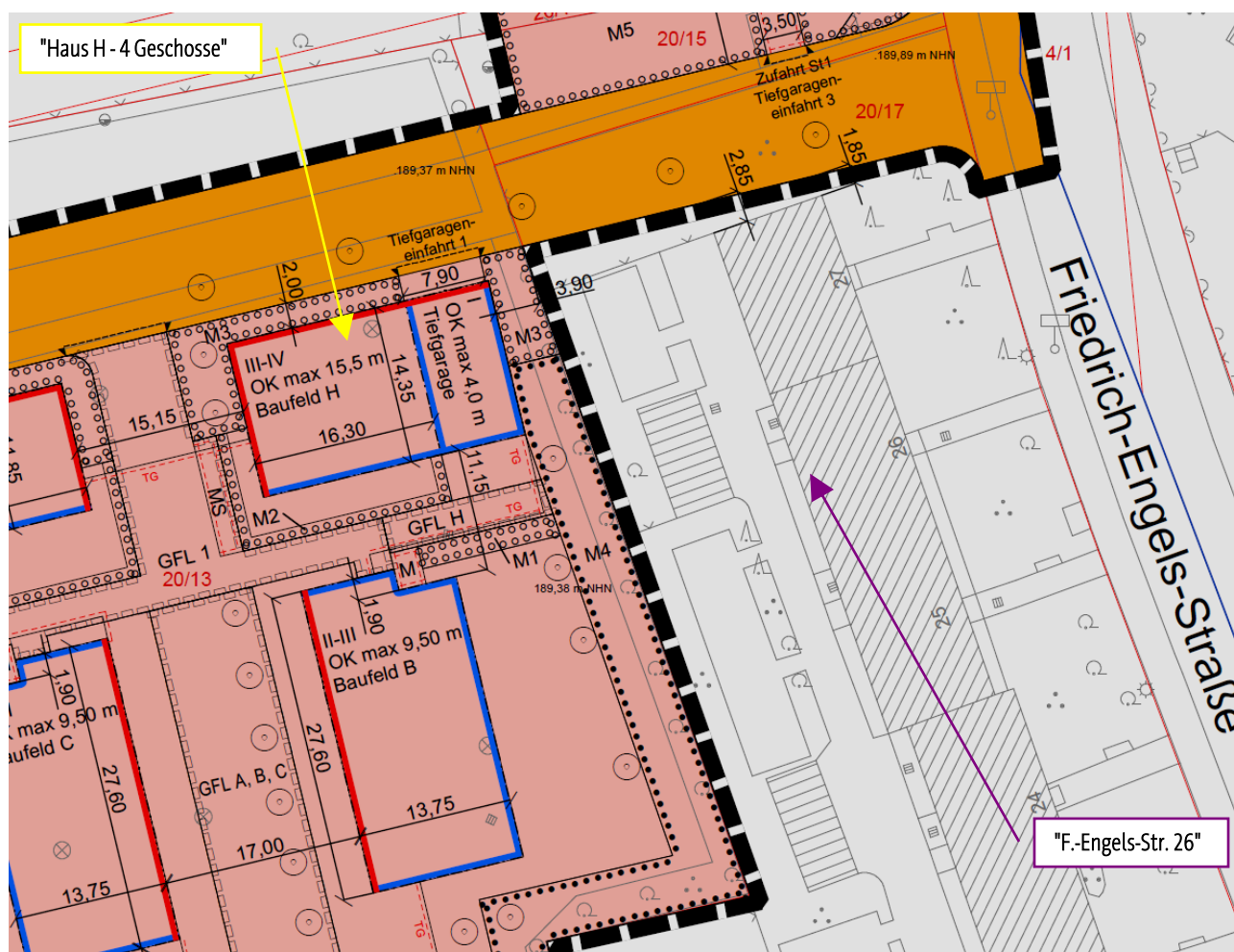
Bei einer Traufhöhe des Gebäudes Friedrich- Engels- Straße 26 von 10 m und einer Firsthöhe von 14 m beträgt die Höhe des Daches 4 m. Die Dachhöhe von 4 m wird bei der hier vorliegenden Dachneigung von 45° zu einem Drittel (1,33 m) der Wandhöhe von 10 m hinzugerechnet. Dementsprechend beträgt die Abstandsfläche 4,53 m, die sich aus 0,4 H von 11,33 m Gebäudehöhe ergibt. Die Summe erforderlicher Abstandsflächen (6,20 m + 4,53 m) beträgt somit insgesamt 10,73 m. Der Abstand zwischen dem Gebäude des Einwenders Friedrich- Engels- Straße 26 und dem geplanten "Haus H - 4 Geschosse" beträgt mindestens 30 m. Die Abstandsflächen werden nicht unterschritten.

Die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 der ThürBO des o. g. "Haus H - 4 Geschosse" berühren nicht das angrenzende Grundstück "Friedrich- Engels- Straße 26".

Im Regelfall wird das Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf Besonnung, Belichtung und Belüftung schon aus tatsächlichen Gründen nicht verletzt sein, wenn die landesrechtlichen Abstandsvorschriften eingehalten sind.

6

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem Bebauungsplan JOV659 dargestellt.

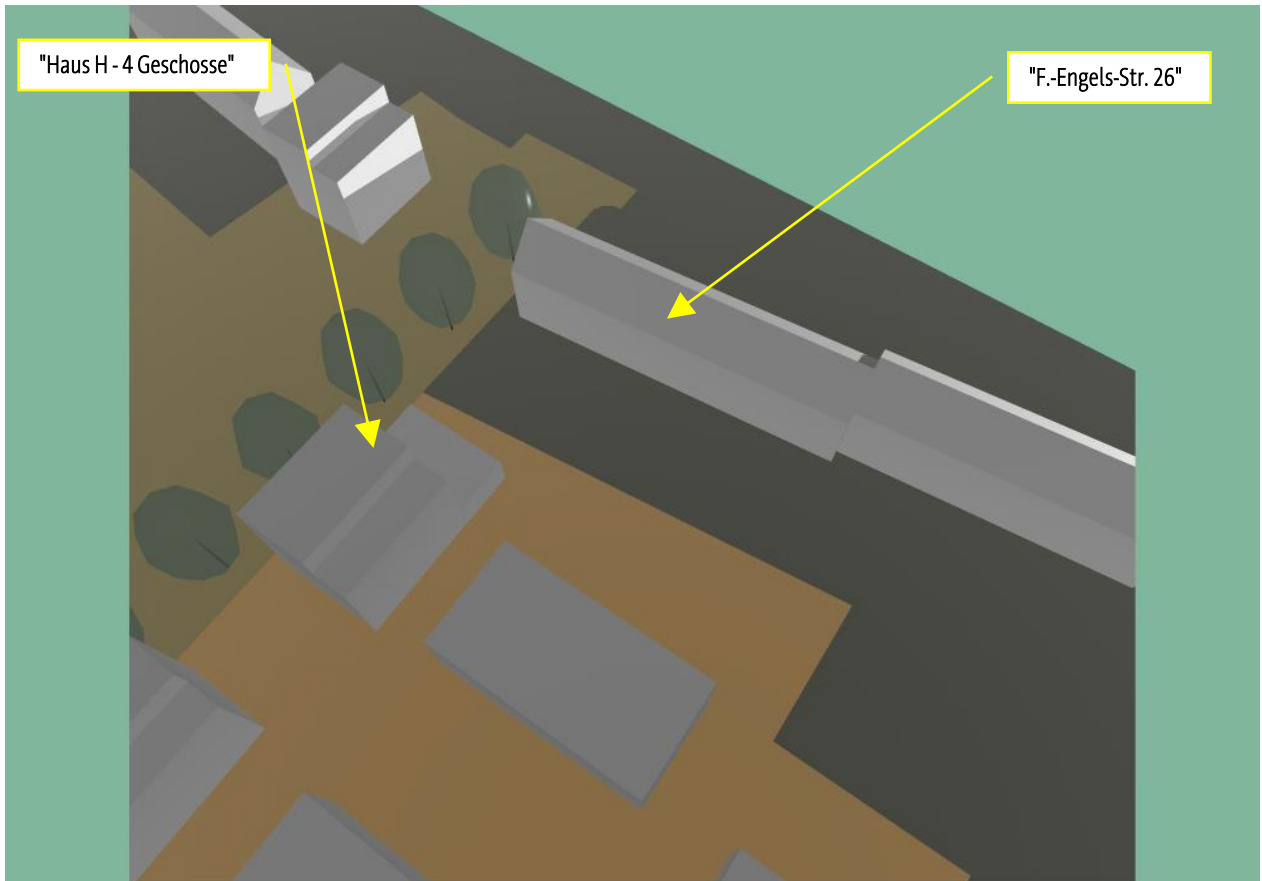


7

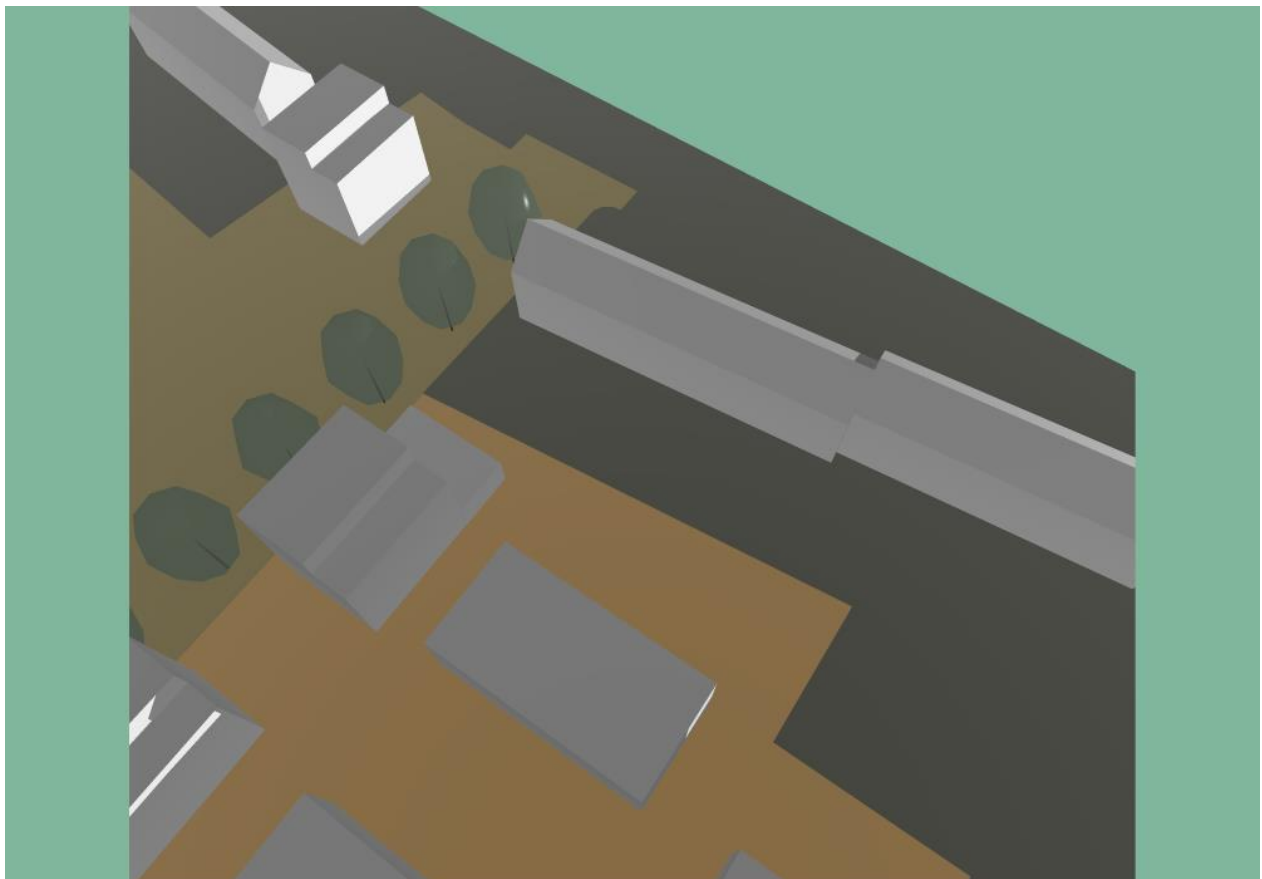
Der folgende Schattenwurf mit Blick von Südwesten erfolgt für die Beurteilungstage 17. Januar und 21. März, da diese Tage nach der Rechtsprechung und der DIN 5034-1 in der Fassung von Juli 2011 die relevanten Beurteilungstage darstellen.

Der Schattenwurf zeigt auf, dass es zu keiner unvertretbaren Veränderung der Belichtungssituation kommt.

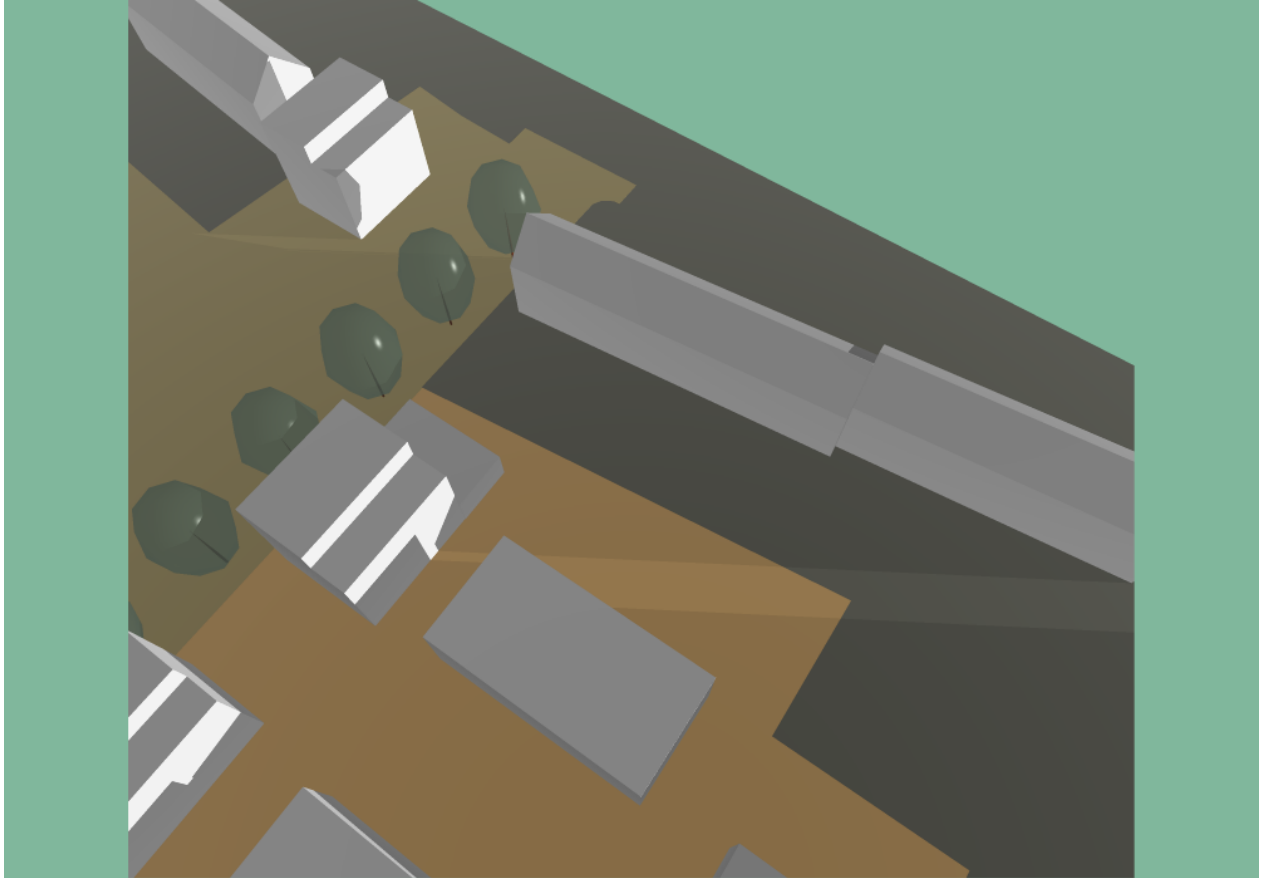
17.01. 7.00 Uhr



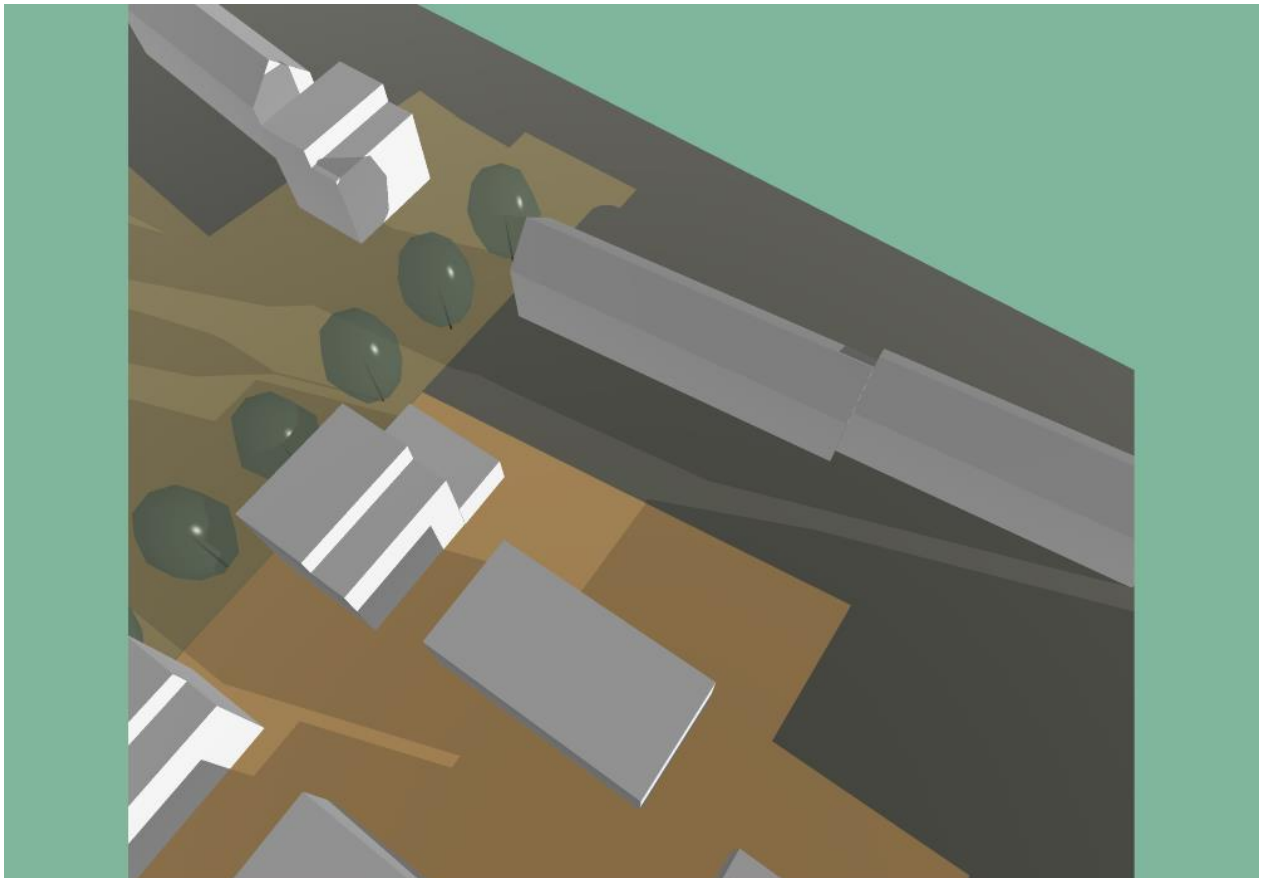
17.01. 8.00 Uhr



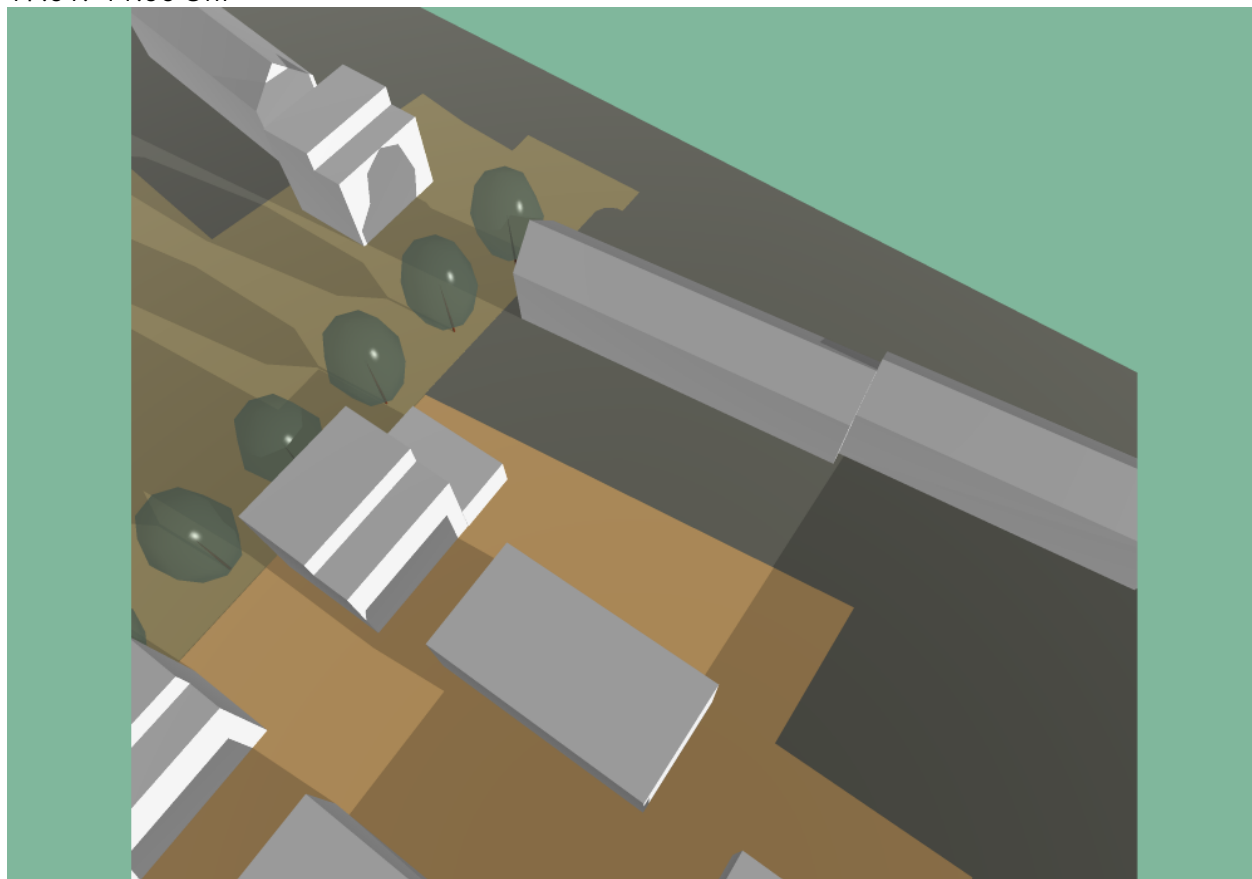
17.01. 9.00 Uhr



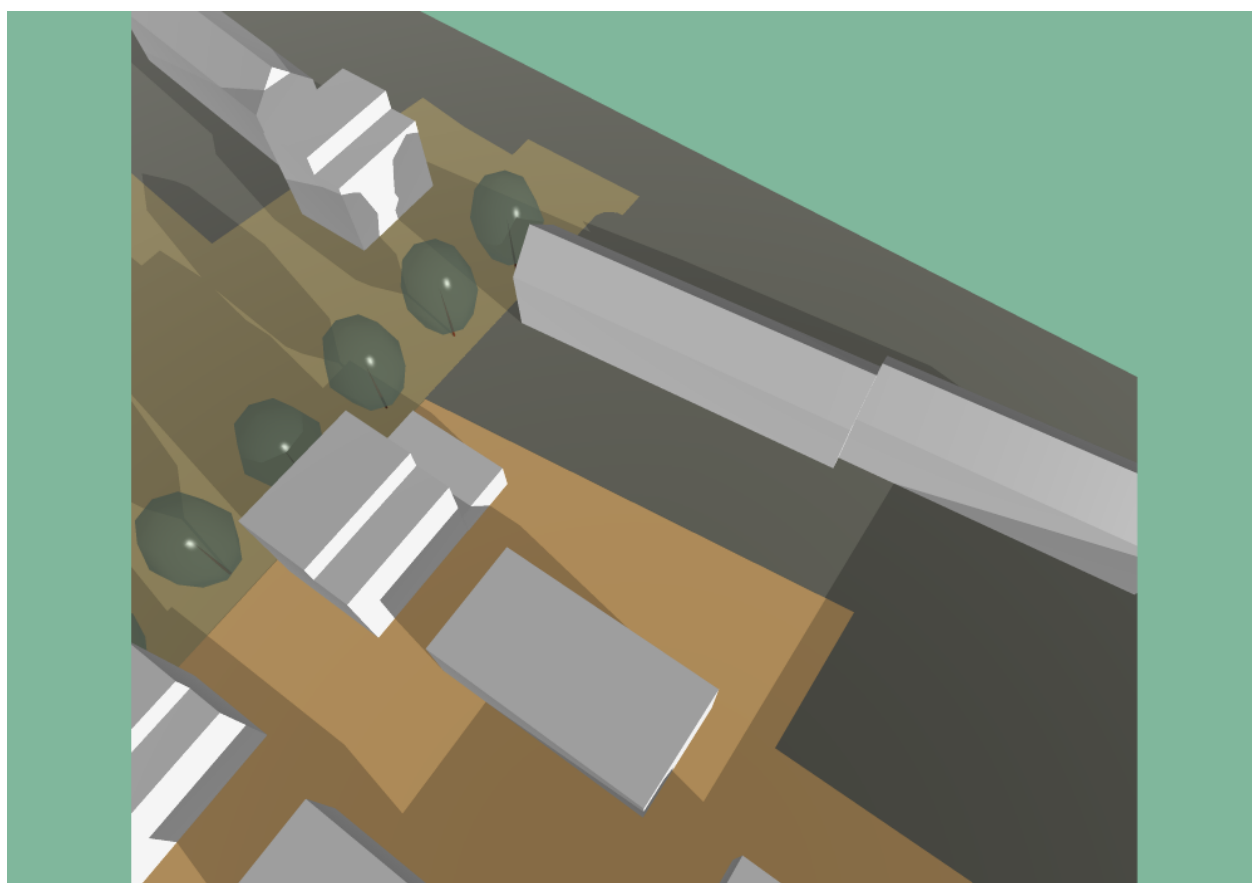
17.01. 10.00 Uhr



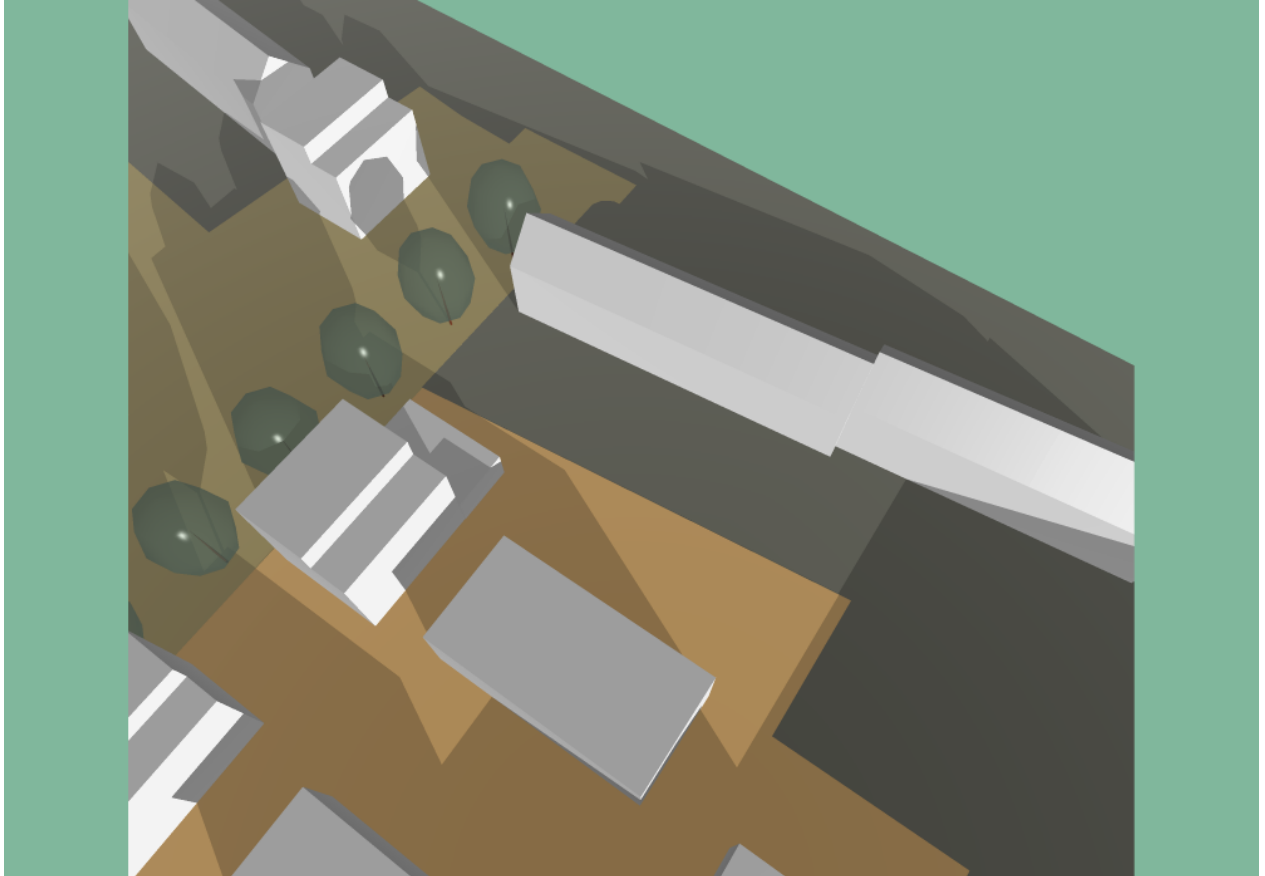
17.01. 11.00 Uhr



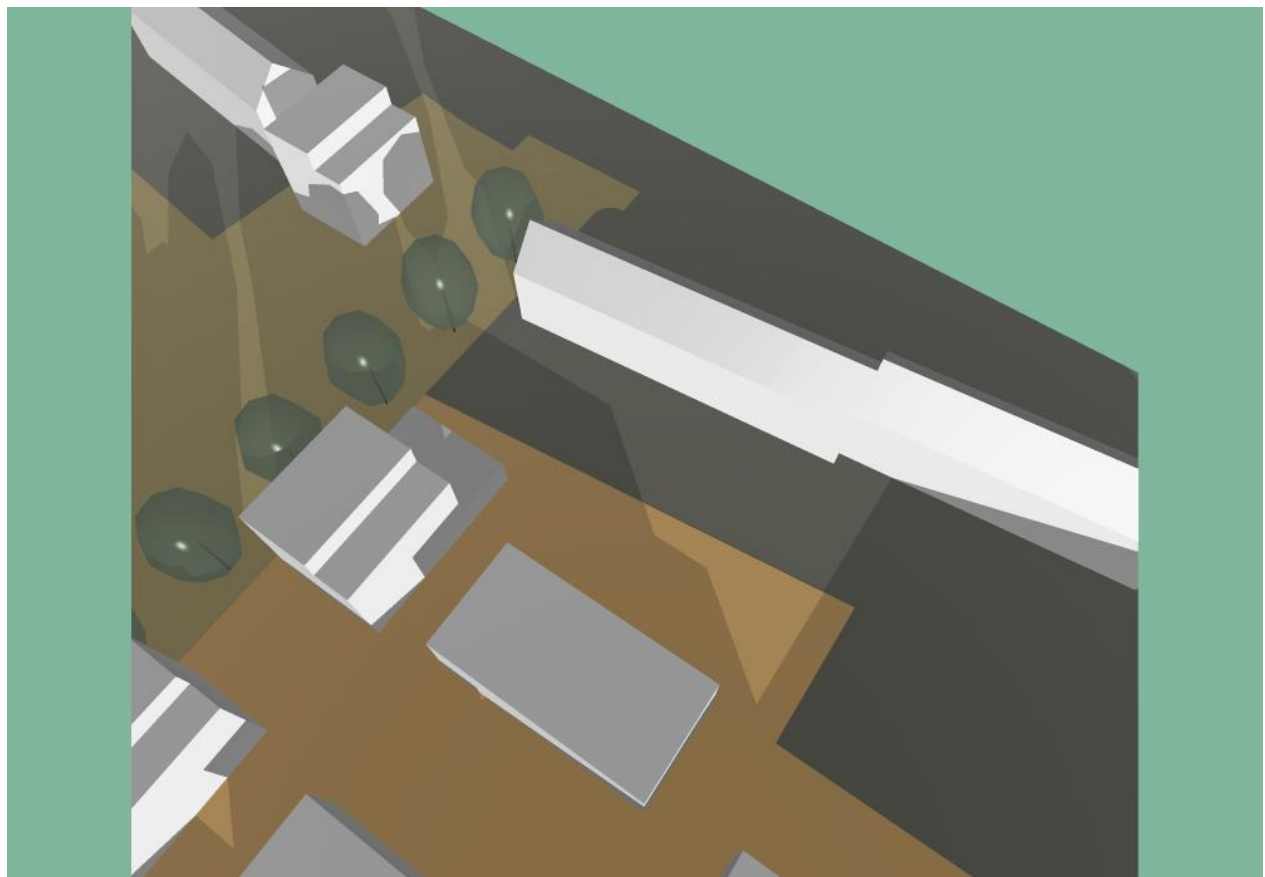
17.01. 12.00 Uhr



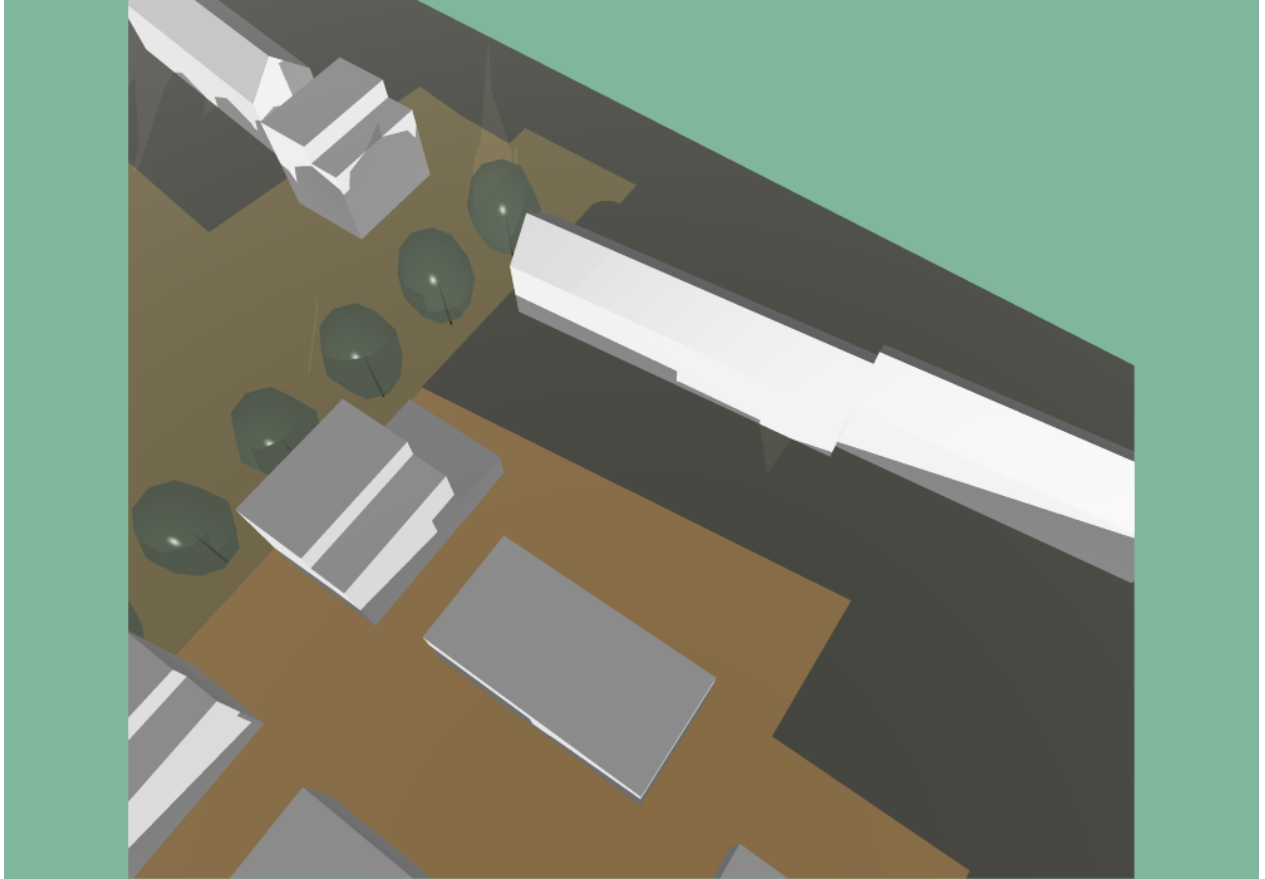
17.01. 13:00Uhr



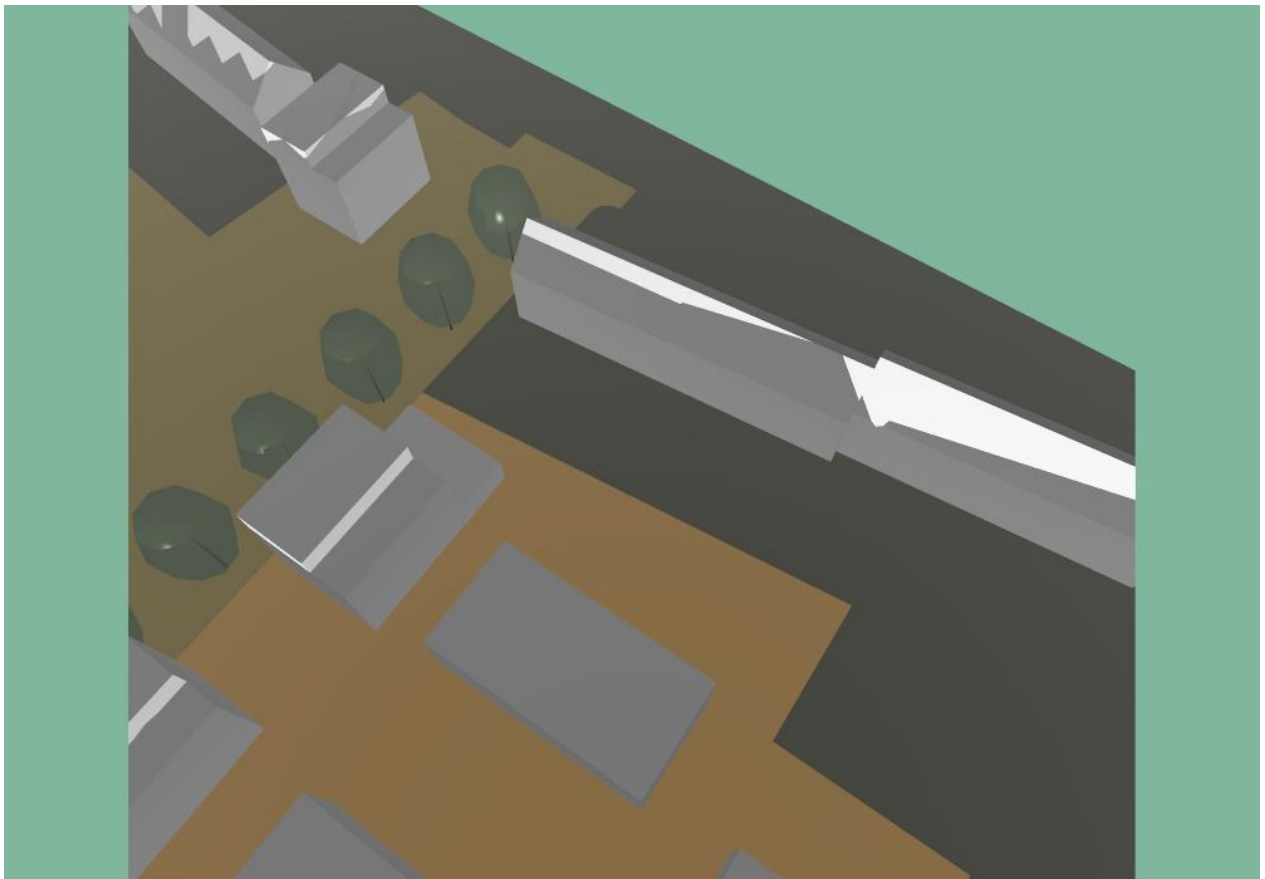
17.01. 14:00 Uhr



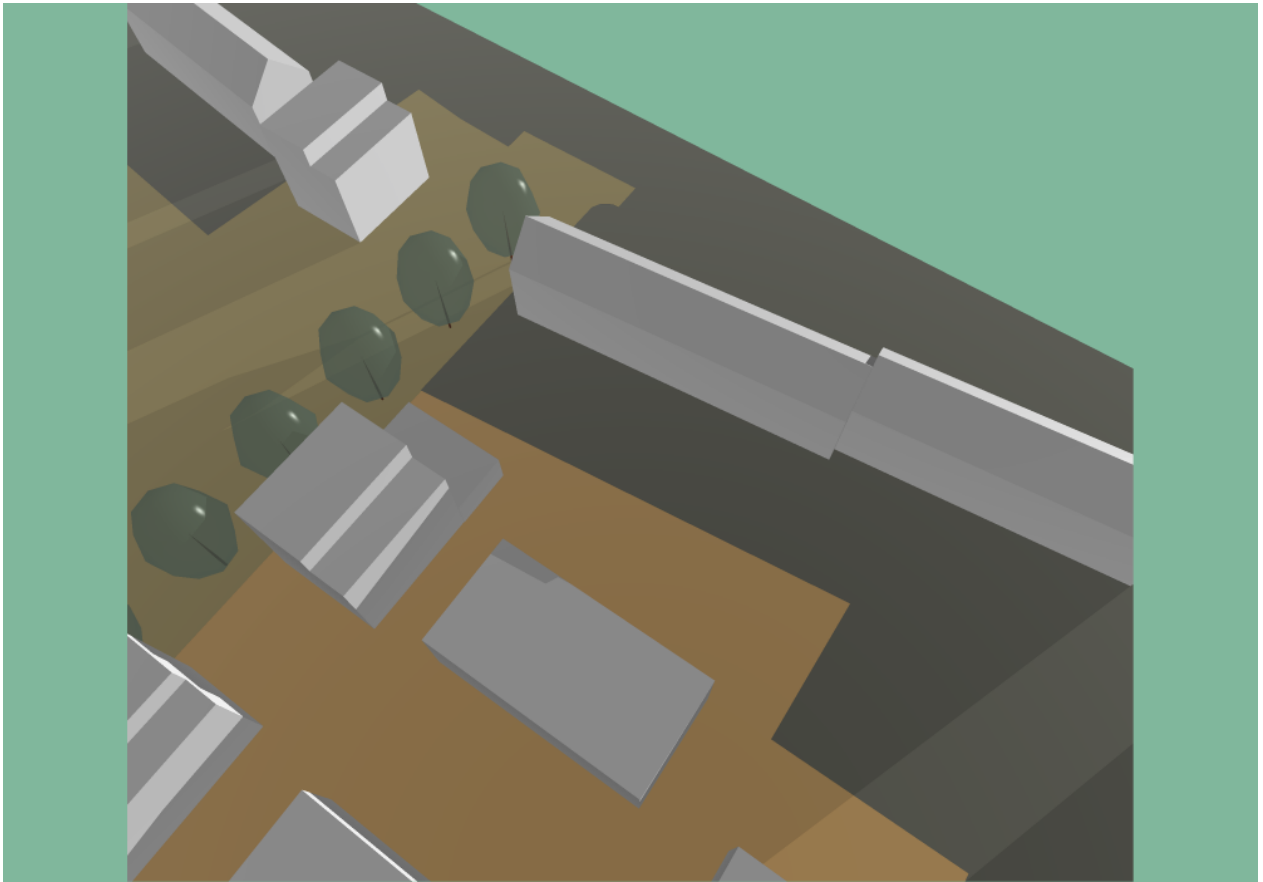
17.01. 15:00 Uhr



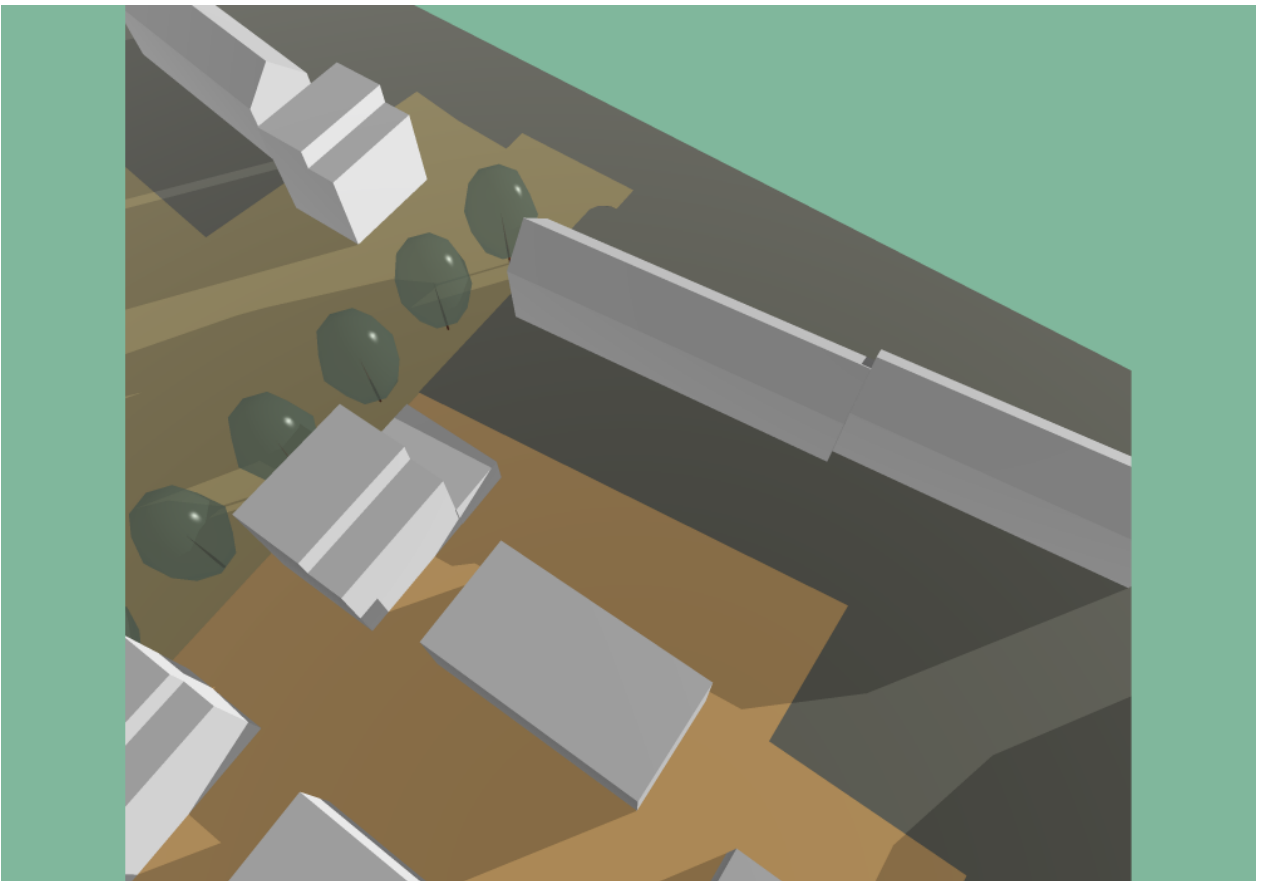
17.01. 16:00 Uhr



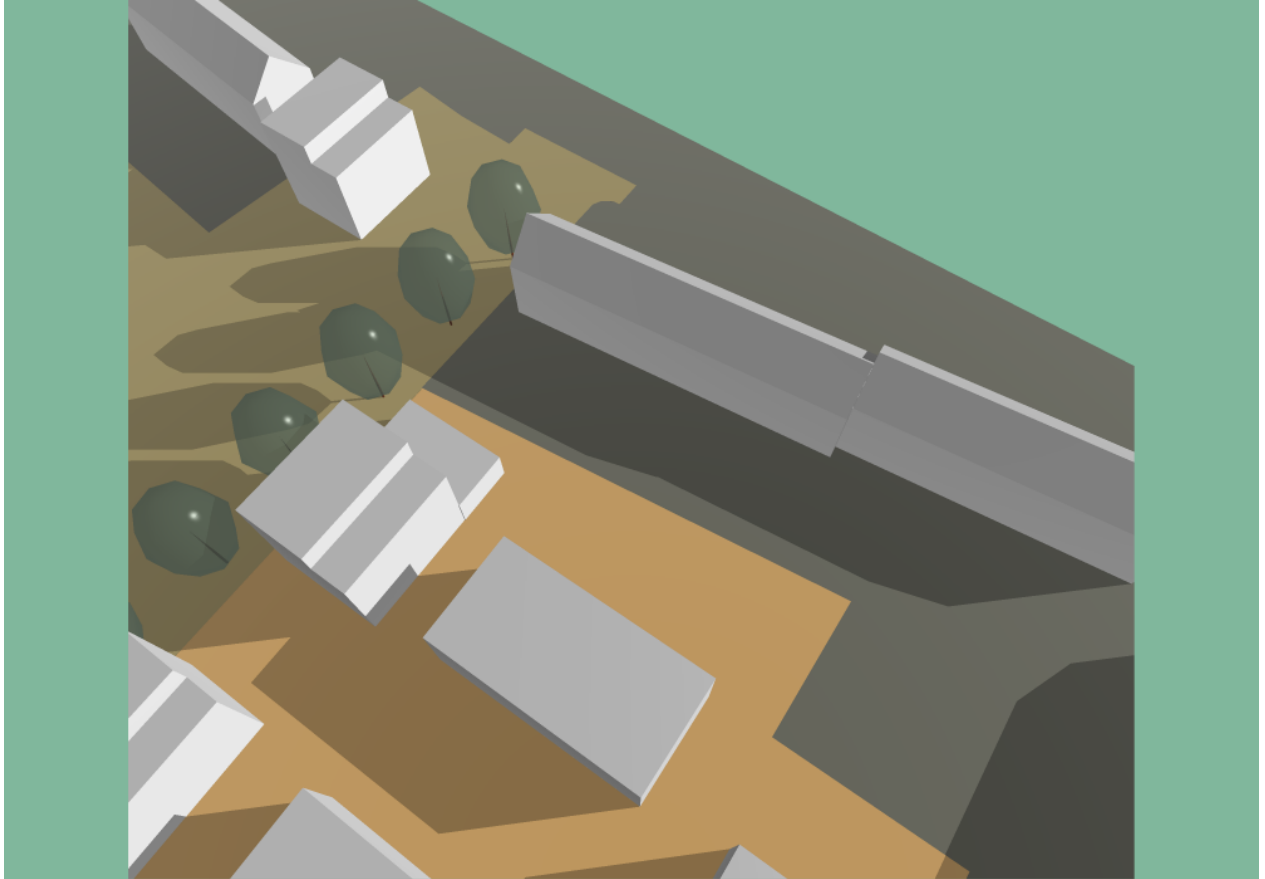
21.03. 7.00 Uhr



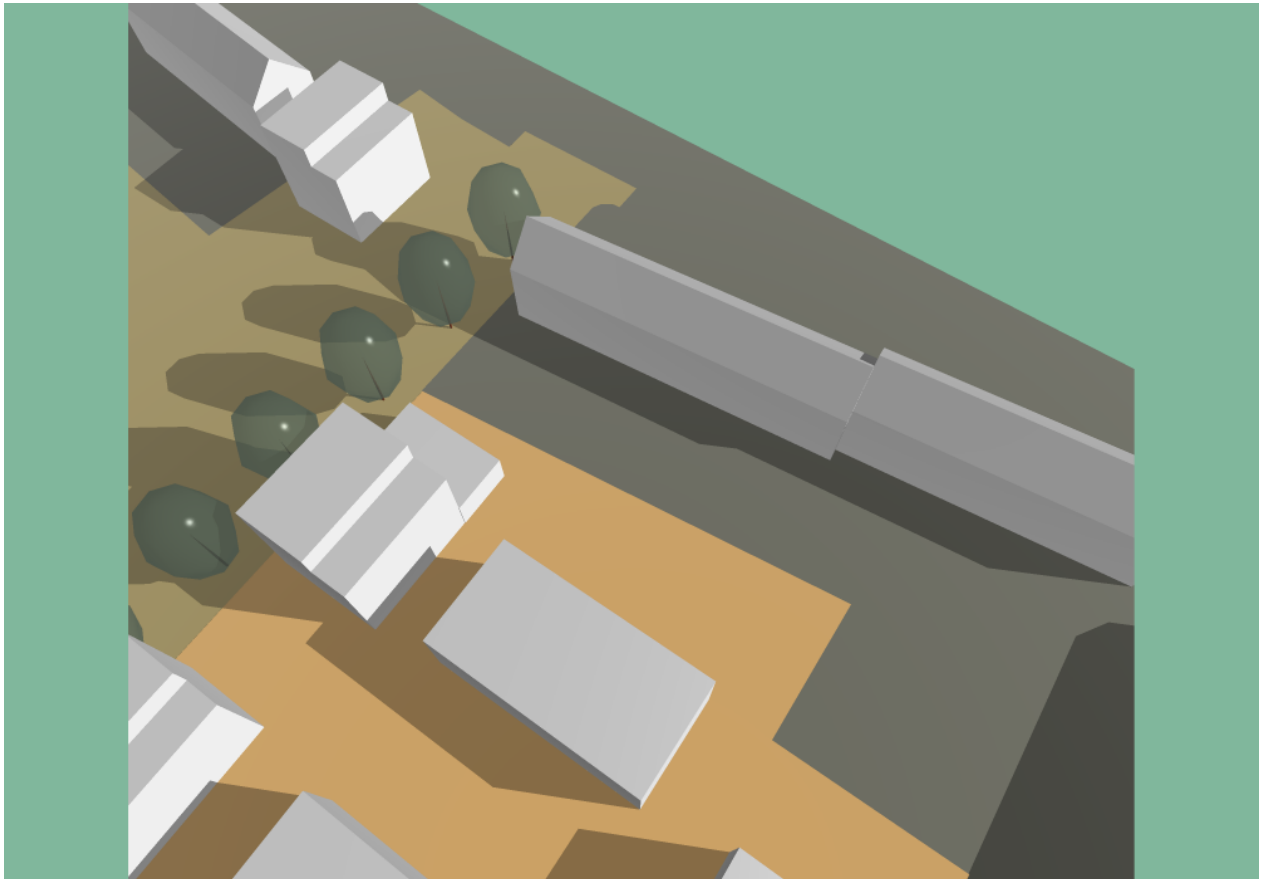
21.03. 8.00 Uhr



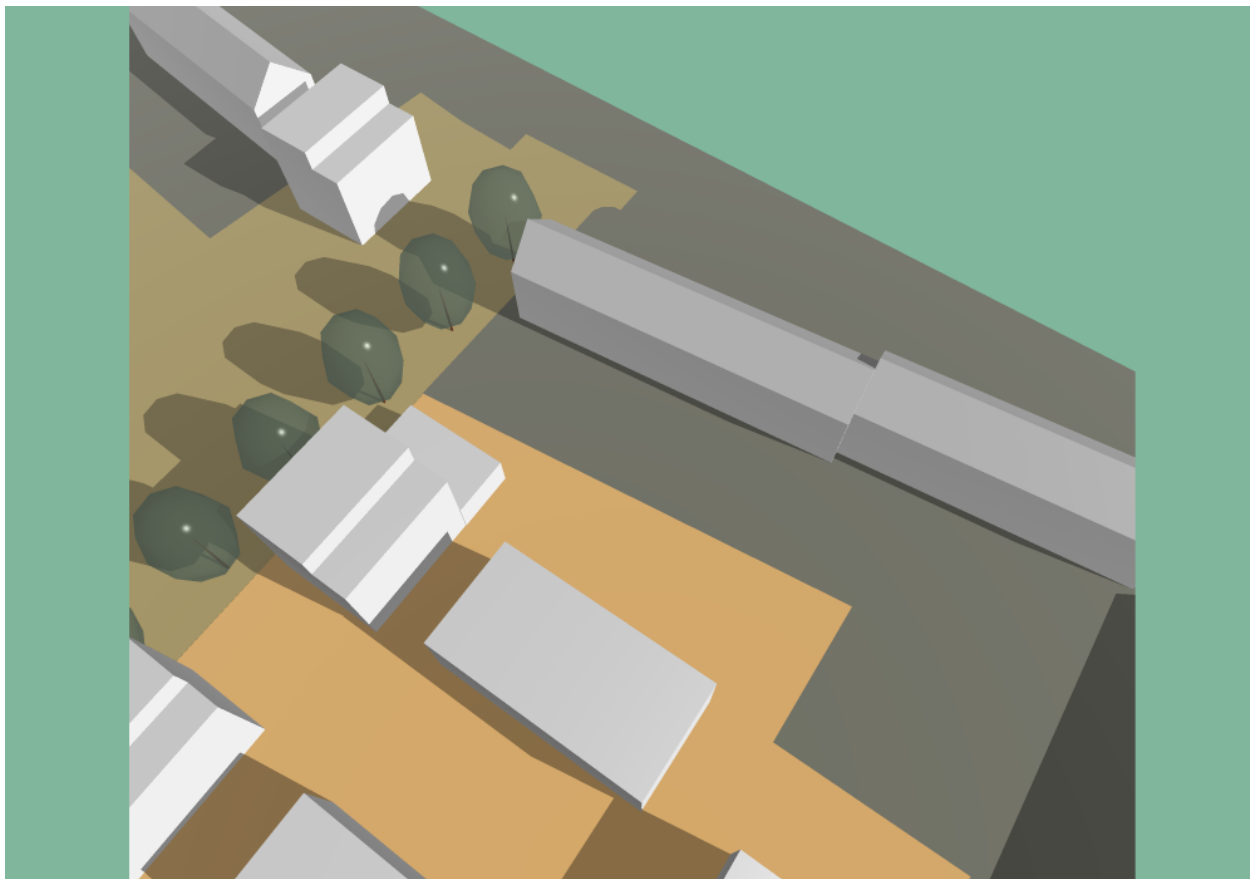
21.03. 9.00 Uhr



21.03. 10.00 Uhr



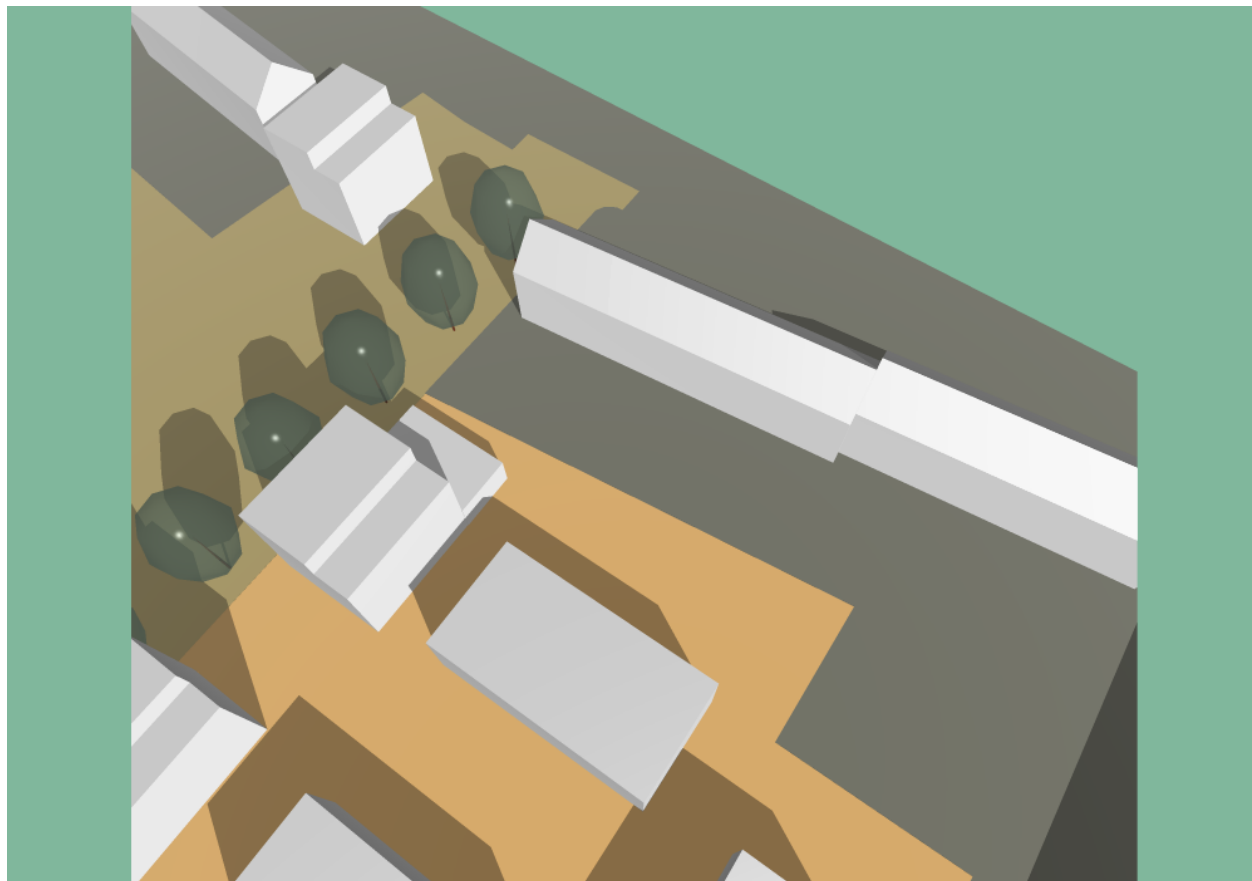
21.03. 11.00 Uhr



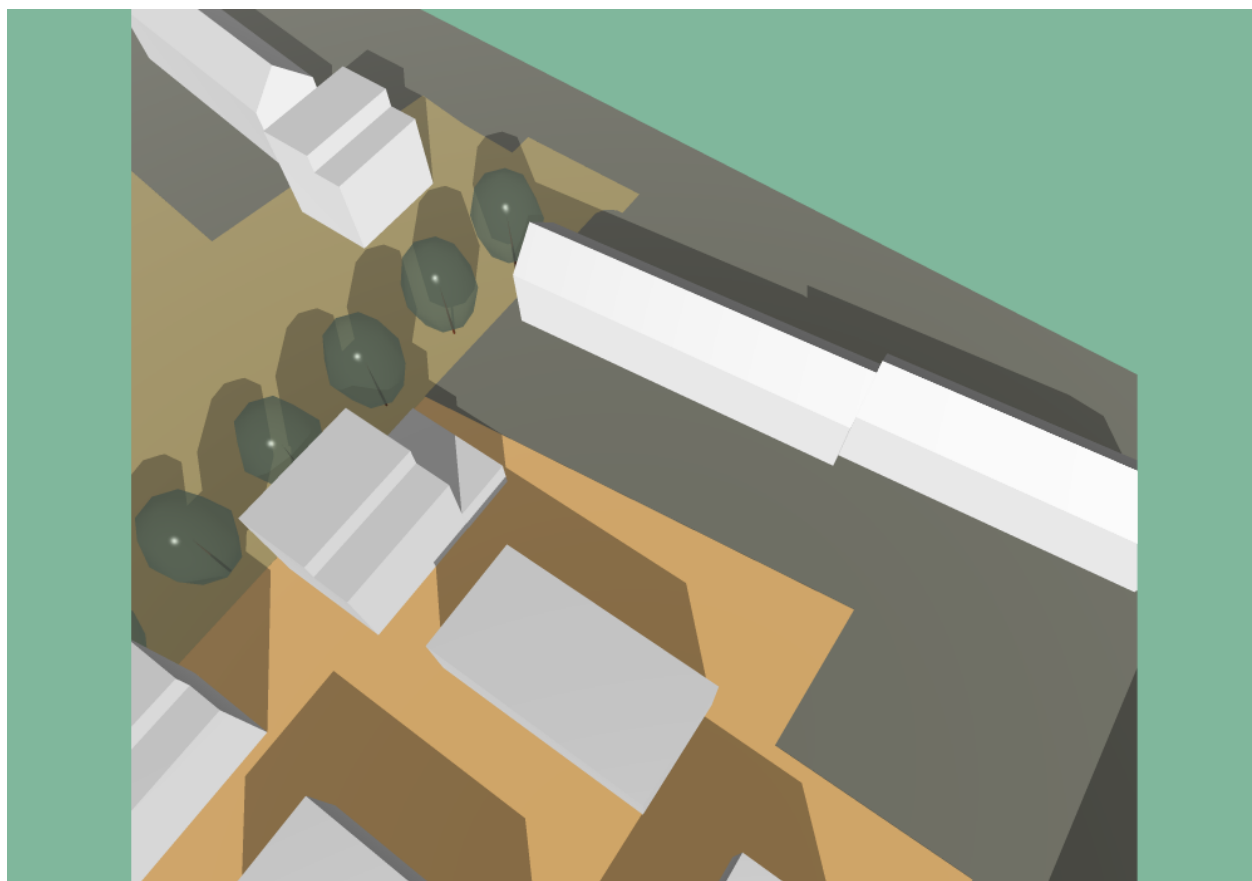
21.03. 12.00 Uhr



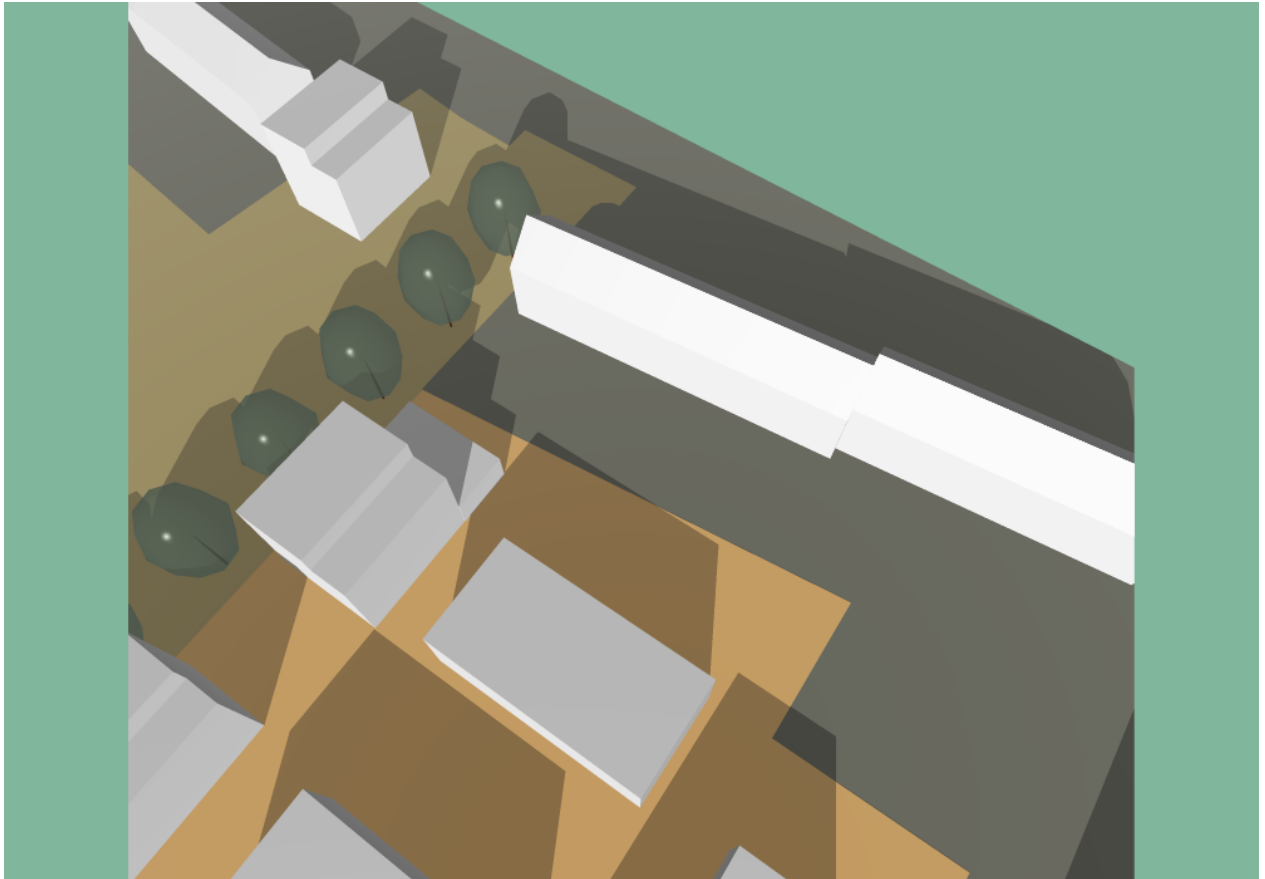
21.03. 13.00 Uhr



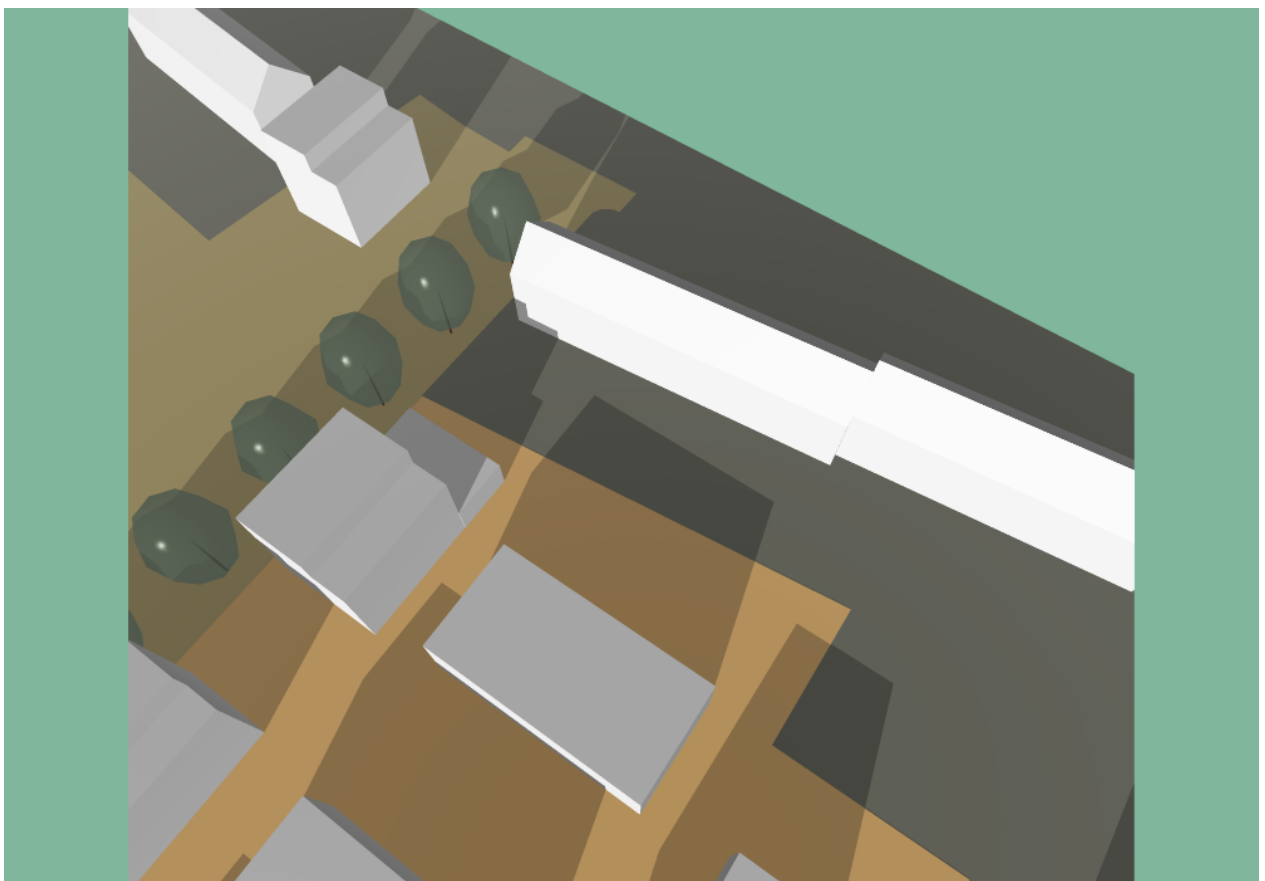
21.03. 14.00 Uhr



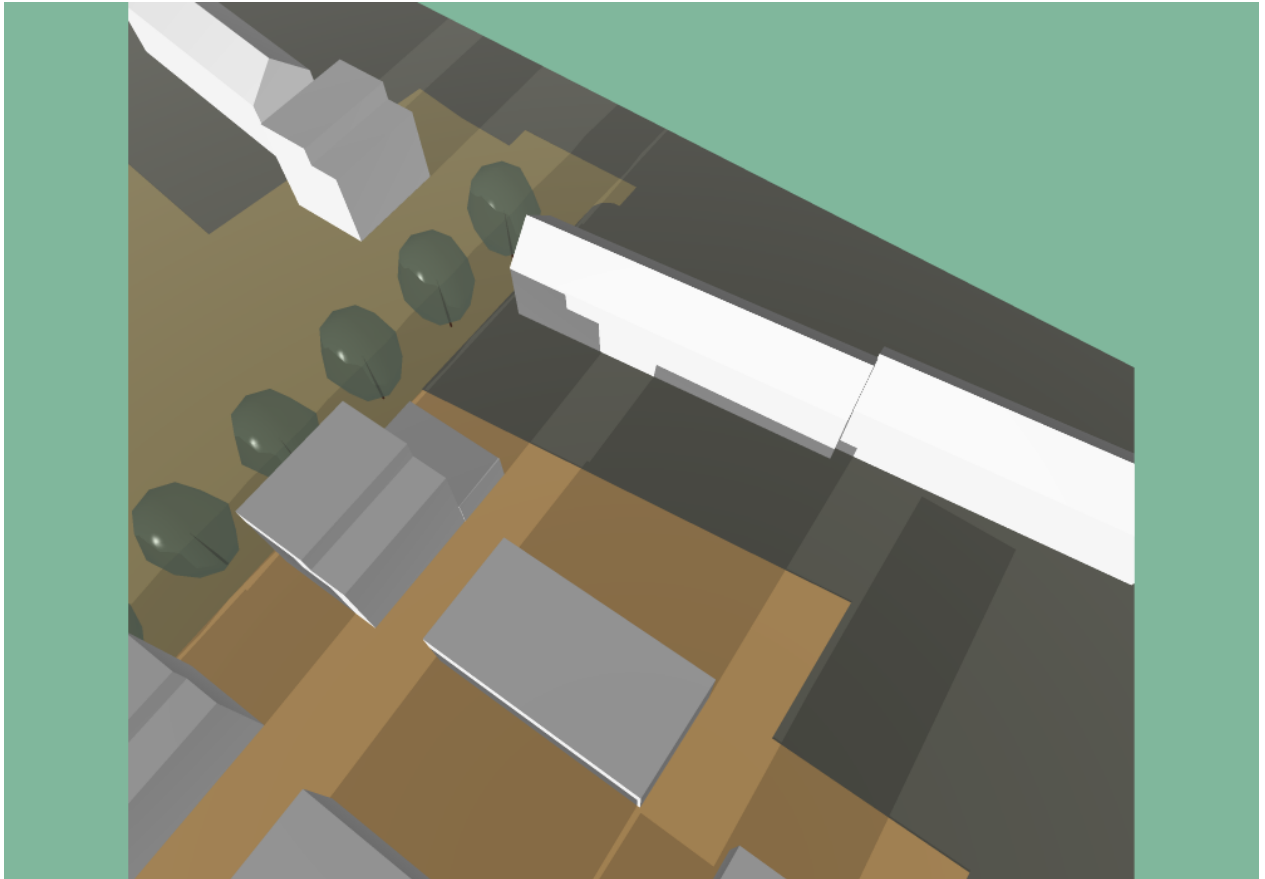
21.03. 15.00Uhr



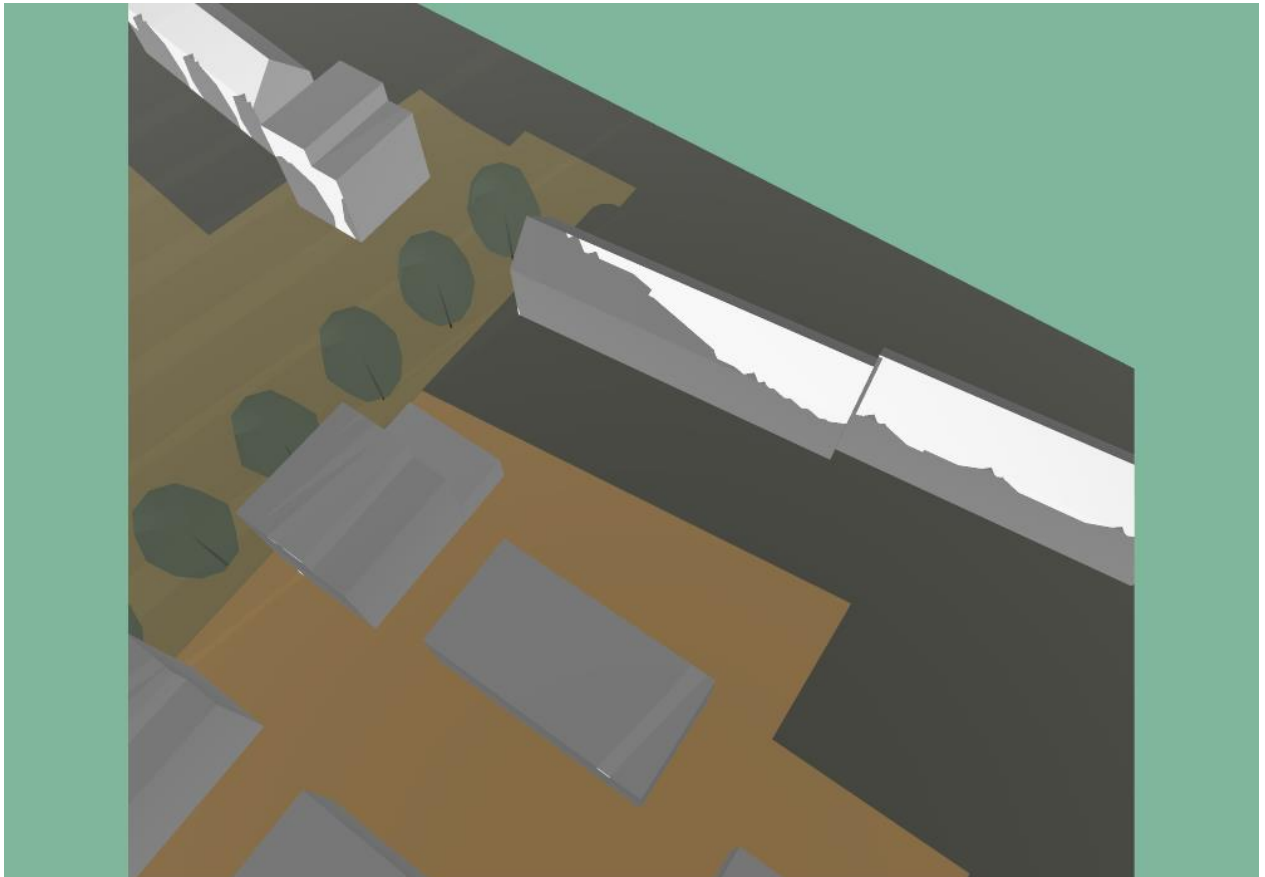
21.03. 16.00 Uhr



21.03. 17.00 Uhr



21.03. 18.00 Uhr



2.4 Stellungnahmen im Rahmen der innergemeindlichen Abstimmung und deren Abwägung



ABWÄGUNGSERGEBNIS ZUR STELLUNGNAHME		11
im Verfahren	JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B"	
von	Umwelt- und Naturschutzamt	
mit Schreiben vom	26.05.2014	

Punkt 1 - Immissionsschutzbehörde, Abstandsflächen gemäß Thüringer Bauordnung

Die geplante Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen widerspricht den Grundintentionen zur Sicherstellung von Mindestabstandsflächen.

Festsetzungen von geringeren als gesetzlich vorgeschriebenen Regelabstandsflächen im Bebauungsplan unterliegen erhöhten Abwägungserfordernissen.

Eine Abweichung setzt Gründe von ausreichendem Gewicht voraus.

In der Begründung werden keine Sachargumente dargelegt, welche die Verletzung der Abweichung von einer dem Nachbarschutz dienenden Vorschrift des Bauordnungsrechtes als gerechtfertigt erscheinen lassen.

Daher sind die Abstandsflächen gemäß Thüringer Bauordnung zu erhöhen.

Die sich überlagernden Fassadenflächen sind geschlossen auszuführen.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Der Punkt 1 der Stellungnahme wurde bereits in der Mitzeichnung der Drucksache zur Billigung des Entwurfes vorgebracht und in der damaligen innergemeindlichen Abwägung behandelt.

Dem Bebauungsplan JOV659 "Wohnen auf dem Johannesfeld - Teilbereich B" liegt das ihn betreffende städtebauliche Grundkonzept aus dem 2. Vorentwurf des Bebauungsplanes JOV585 "Wohnen auf dem Johannesfeld" sowie eine vertiefende Mehrfachbeauftragung für die Flächen südlich der Planstraße A, dem WA1, zugrunde.

Im WA1 werden zur Gliederung der Baumassen durch einzelne überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder) an wenigen Stellen geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können geringere Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen festgesetzt werden. Dies dient der Umsetzung der festgesetzten einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen und der darin festgesetzten Höhe baulicher Anlagen jeweils nur an den Giebeln von Gebäuden.

Der Abstand zwischen den gegenüberstehenden Außenwänden zwischen den baulichen Anlagen in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen "Baufeld D und E" sowie zwischen den baulichen Anlagen in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen "Baufeld F und G" beträgt 2,60 m. Der Abstand zwischen den gegenüberstehenden Außenwänden zwischen den baulichen Anlagen in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen "Baufeld J und K" beträgt 5,00 m.

Die im Gesetz aufgeführten Geltungsvoraussetzungen der geringeren Tiefen der Abstandsflächen sind gegeben. Für die Wohnbauvorhaben besteht eine ausreichende Belichtung und Belüftung. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine Ost-West bzw. Nord-Süd orientierte Bebauung. Dabei gelten die Vorschriften des Brandschutzes regelmäßig.

Die Anforderungen an den Brandschutz werden durch die geringeren Tiefen der Abstandsflächen nicht verletzt. **Dort wo der Abstand in den Giebelbereichen nicht mindest 5,00 m zwischen Gebäuden im Sinne § 30 Abs. 2 Nr.1 ThürBO beträgt, ist die Einordnung von Brandwänden konzeptionell angedacht und ohne funktionale Einschränkungen problemlos möglich.**

Abbildung: Massenmodell, Ansicht von Nord-West. Markiert sind die Bereiche mit festgesetzten geringeren Tiefen der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen

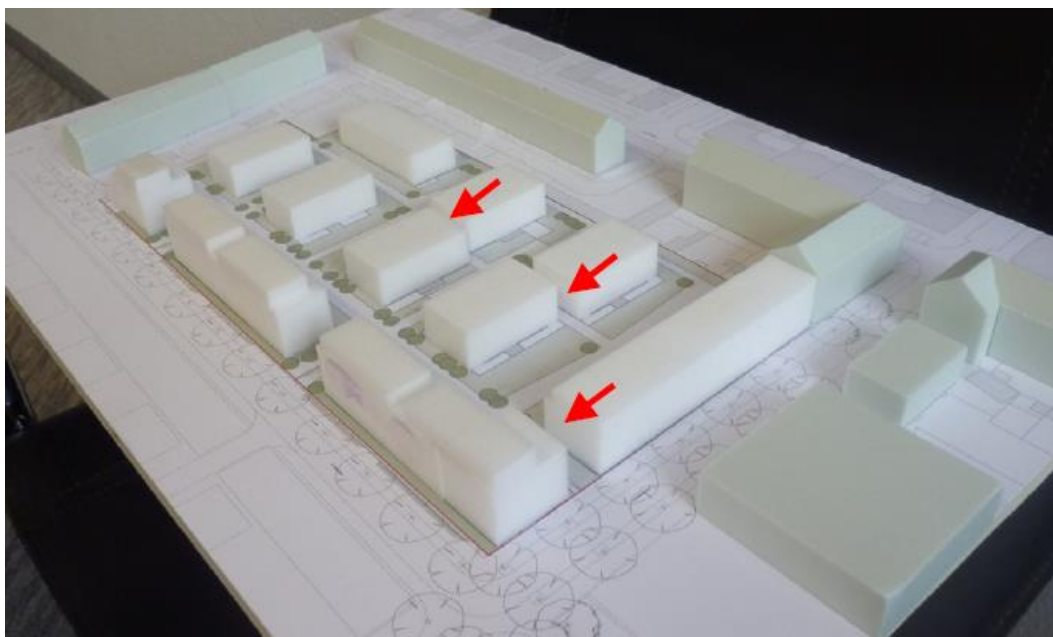


Abbildung: mögliche Ausführung im Baufeld D und E sowie F und G

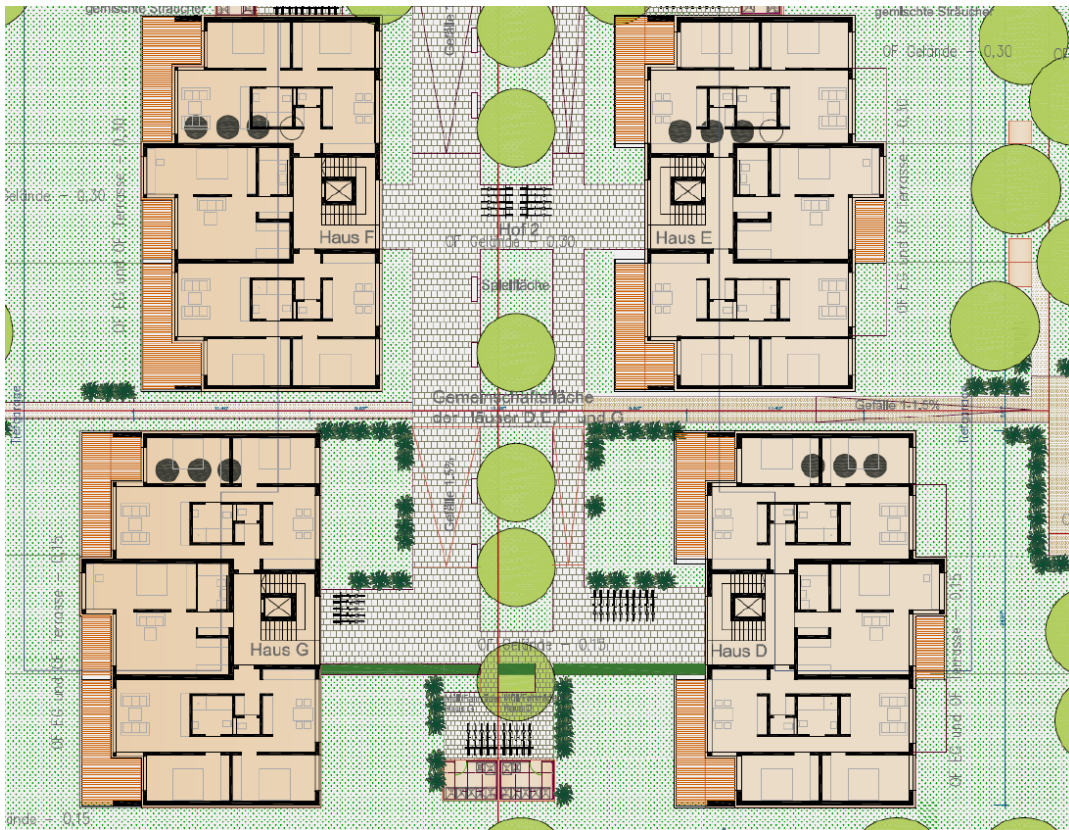
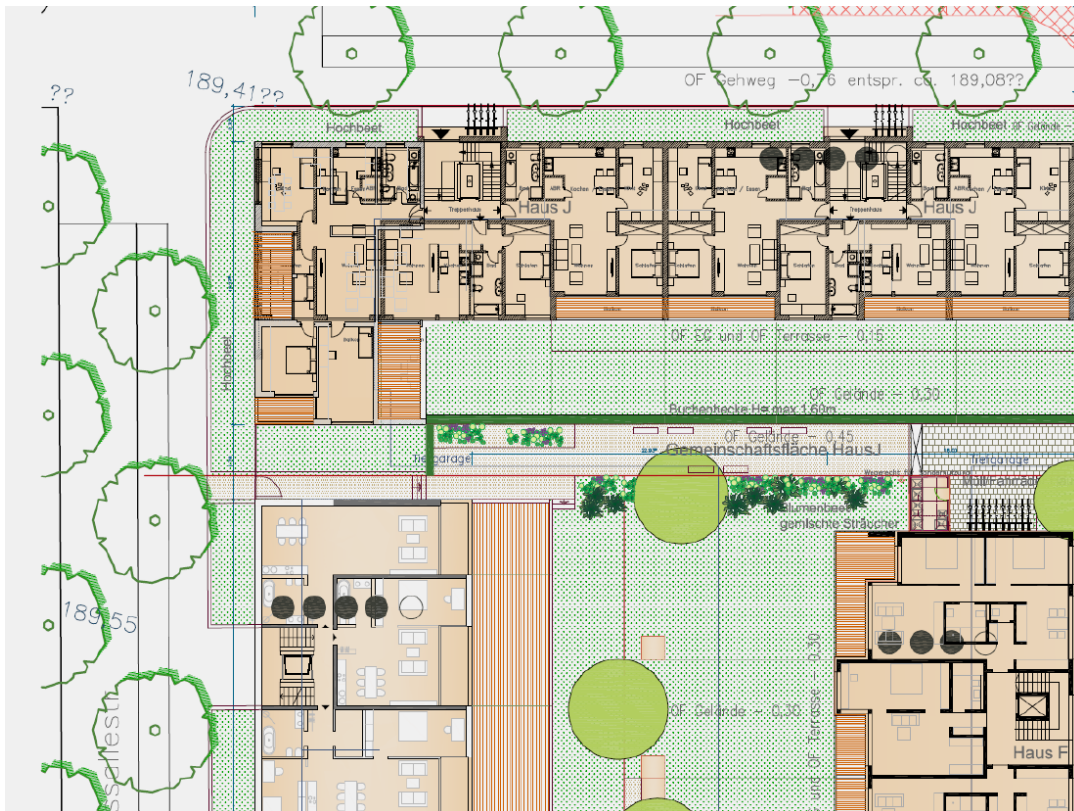


Abbildung: mögliche Ausführung im Baufeld J und K



Punkt 2 - Immissionsschutzbehörde, Hinweise

Im Umweltbericht sind Korrekturen zu den vollständigen Angaben der Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (19.08.1970) vorzunehmen.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt gefolgt.

Begründung:

Ein Umweltbericht war nicht erforderlich. Es gibt eine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Die Hinweise werden in die o.g. Vorprüfung aufgenommen.

Punkt 3 - Naturschutzbehörde

Es wird empfohlen, die textliche Festsetzung 10.3. zu präzisieren, der zukünftige Anteil an Bäumen und Sträuchern wird nicht präzise ersichtlich.

Abwägungsergebnis:

Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt.

Begründung:

Es sind zeichnerisch zu pflanzende Bäume festgesetzt. Textlich hinreichend bestimmt ist festgesetzt, dass die Fläche dauerhaft als gemischte Baum- und Strauchhecke mit hohem Anteil an heimischen Arten zu erhalten und zu entwickeln ist, dabei sind bestehende Bäume und Sträucher zu erhalten.