

## Beschlussvorlage Nr. B-051/2013

**Einreicher:**  
Dezernat 6/Amt 61

**Gegenstand:**

Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 98/13 "An der Plauer Straße" in Chemnitz-Euba

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Euba	23.04.2013	öffentlich			
<b>Planungs-, Bau- und Umweltausschuss</b>	<b>14.05.2013</b>	<b>öffentlich</b>			

Gesetzliche Grundlagen:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Für das Plangebiet im Stadtteil Euba wird der Aufstellungsbeschluss des Planungs- und Verkehrsausschuss vom 05.05.1998 zum Bebauungsplan Nr. 98/13 „An der Plauer Straße“ in Chemnitz-Euba geändert.

Die Größe des Plangebietes wird reduziert. Der verkleinerte Geltungsbereich wird durch die Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt.

Als Planungsziele werden angestrebt:

- Ausweisung der Wohnbaufläche als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
  - Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Abstände zur landwirtschaftlichen Nutzung (Reiterhof),
  - gestalterische Festsetzungen v.a. zur Dachgestaltung.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer zweiwöchigen Auslegung der Planunterlagen erfolgen.

## Begründung:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss hatte in seiner Sitzung am 05.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Das Plangebiet umfasste damals eine Fläche ca. 5,5 ha (siehe Abbildung). Als Planungsziele wurden die Festsetzung eines allgemeinen bzw. reinen Wohngebietes sowie die Ausweisung eines Wochenendhausgebietes beschlossen. Es war damals vorgesehen, für rund 60 Eigenheime als Einzel- und Doppelhäuser Bauplätze zu schaffen. Ferner sollten 15 Wochenendhausgrundstücke angelegt werden; hierbei ging es um Ersatzland für Pachtgärten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 94/31 „Ortskern Euba“. Die Begründung der damaligen Beschlussvorlage führte ergänzend aus, dass die Entwicklung und Vermarktung der Fläche von der Stadt Chemnitz in eigener Regie durchgeführt werden solle.

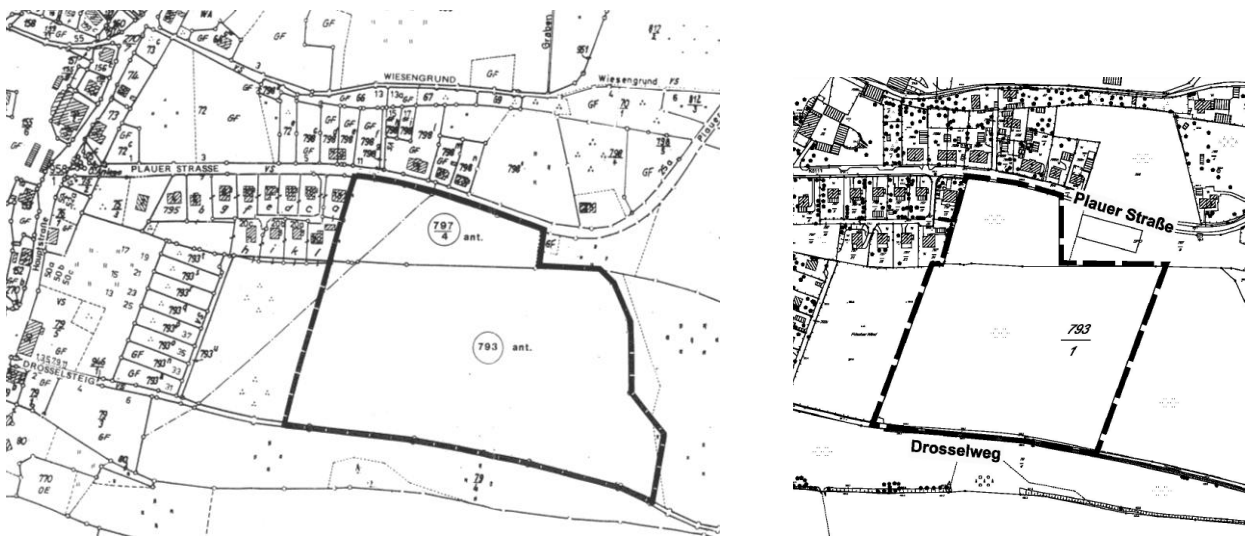


Abb.: Geltungsbereich aus dem Aufstellungsbeschluss vom 05.05.1998 und vom 14.05.2013

Das Erfordernis einer Ersatzlandbereitstellung für Wochenendhausgrundstücke wird zwischenzeitlich nicht mehr gesehen und stellt damit bei der Änderung des Aufstellungsbeschlusses kein Planungsziel mehr dar.

In der Vorlage zum nachhaltigen Siedlungswohnungsbau, die der Stadtrat am 06.04.2011 beschloss (B-054/2011), wird dargelegt, dass in Euba nach 1990 rund 170 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen wurden. Vorhandene Baulandreserven im Bestand sowie in rechtskräftigen Bebauungsplänen wurden seinerzeit auf rund 50 Wohneinheiten geschätzt. Die Vorlage führt auf Grund der Größenordnung des Baugebietes im Verhältnis zur Eigenheimbautätigkeit in Euba aus, dass das Planungsziel zu überprüfen sei. Der Bebauungsplan in seiner Abgrenzung von 1998 birgt ein erhebliches Konfliktpotenzial durch die heranrückende Wohnbebauung an landwirtschaftliche Nutzungen.

Im Ergebnis der Überprüfung und in Beratungen mit dem Ortschaftsrat Euba wird vorgeschlagen, den Eigenheimstandort an der Plauer Straße nicht vollständig aufzugeben. Er soll in seinem Umfang jedoch so begrenzt werden, dass der in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Reiterhof in seiner Existenz nicht beeinträchtigt wird. An der Plauer Straße, östlich an den Geltungsbereich angrenzend, befindet sich ein angelegter Reitplatz. Weiter östlich liegt die große Stallanlage; der Misthaufen befindet sich nördlich des Stalls. Im Stall stehen rund 60 Pferde dauerhaft. An 5 Tagen pro Woche werden auf dem Reiterhof und dem umgebenden Freiflächen therapeutische Reitübungen durchgeführt. Daraus abgeleitet ist ein sog. Immissionsschwerpunkt nahe der Plauer Straße, etwa mittig zwischen Reitplatz und Stallanlage vom Umweltamt definiert worden. Von ihm ausgehend muss eine Wohnbebauung mind. 150 m Abstand halten, um gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Dies ist mit der städtebaulichen Skizze auf Anlage 4 sichergestellt. Über einzuhaltende Mindestabstände der Wohnbebauung soll sichergestellt werden, dass

gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Insofern bleibt das Planungsziel der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes bestehen. Der anliegende städtebauliche Entwurf (siehe Anlage 4) zeigt, dass mit dem verkleinerten Geltungsbereich rund 30 Bauplätze für freistehende Eigenheime entstehen können, die im Mittel 500-700 m<sup>2</sup> Größe aufweisen. Die Führung der Straße und Anordnung der Parzellierung berücksichtigt die Topografie. Das Baugebiet liegt auf einem Hang, der nach Norden zur Plauer Straße abfällt, mit einem Höhenunterschied von bis zu 13 Metern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird mit dieser Vorlage von vormals 5,5 ha auf 3,4 ha reduziert. Davon werden rd. 2,2 ha Bauland werden können, die restlichen 1,2 ha Grünflächen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden derzeit sich nicht vollständig im Eigentum der Stadt Chemnitz; zur Anbindung des Baugebietes an die Plauer Straße ist Grunderwerb erforderlich. Es ist mit dem privaten Eigentümer eine Lösung absehbar, die im Ergebnis dazu führen wird, dass die Stadt Chemnitz über alle Fläche im verkleinerten Geltungsbereich verfügen kann. Die Kommune ist somit in der Lage (dem Planungsziel von 1998 folgend) das Baugebiet selbst zu realisieren.

Bei der Umsetzung dieses Bebauungsplanes handelt es sich um die erstmalige Inanspruchnahme eines bislang landwirtschaftlich genutzten Bereiches für eine Bebauung. Der Bebauungsplan ist insofern im „klassischen“ Verfahren aufzustellen. Ein Umweltbericht mit Aussagen zu Eingriff und Ausgleich ist erforderlich. Bereits im Geltungsbereich sind nach Osten und Süden Flächen vorgesehen, auf denen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Sie dienen zum Ausgleich für die planerisch vorgesehenen Eingriffe, aber erfüllen auch die Funktion, das neu entstehende Eigenheimgebiet gegenüber der freien Landschaft einzugrünen und damit harmonischer in das Landschaftsbild an der Erzgebirgsnordrandstufe einzufügen. Zudem entsteht auf diese Weise zwischen dem Pferdehof mit seinen Weideflächen und den Gärten der Eigenheime eine Pufferzone, die wechselseitige Beeinträchtigungen der Wohnnutzung und der Tierhaltung deutlich minimiert. Die so entstehende Grünfläche soll keine öffentliche Grünfläche i.S.e. durch die Öffentlichkeit begehbar/nutzbar Fläche werden. Es ist vielmehr im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob nach der erstmaligen Anlage der Fläche als Ausgleichsmaßnahme eine Übertragung, verbunden mit einer Erhaltungsaufgabe, an Privat erfolgen kann. Der Bebauungsplan wird insofern private Grünflächen festsetzen.

Der Ortsteil Euba verfügt seit 14.07.2005 über eine rechtskräftige Ortsgestaltungssatzung. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist nicht im Satzungsgebiet enthalten. Das Baugebiet wird nach Osten den neuen Ortsrand von Euba gegenüber der freien Landschaft ausbilden. Aufgrund der Topografie der Erzgebirgsnordrandstufe wird v.a. die Dachlandschaft weithin sichtbar und prägend sein. In Anlehnung an die Ortsgestaltungssatzung sind daher für Dachform, Dachneigung und Dachfarbe Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Vorgaben für Fassadengestaltungen und Einfriedungen sind wegen der geplante Eingrünung des Baugebietes nicht erforderlich.

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 3: Geltungsbereich

Anlage 4: städtebaulicher Entwurf