

Beschlussvorlage Nr. B-112/2017

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:

Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 "Ortskern Euba"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nichtöffentlich	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Ortschaftsrat Euba	06.06.2017	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	08.08.2017	öffentlich			

Michael Stötzer

Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

1. Der Einleitung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ im Bereich zwischen der Straße Am Lehngut, der Talsperrenstraße, der Hauptstraße und der Eubaer Straße wird zugestimmt.
2. Als Planungsziele werden definiert:
 - Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO
 - Erhaltung des dorftypischen Charakters und Umsetzung der Ortsgestaltungssatzung von Euba
 - Erhalt des Lehngutteiches mit der parkartigen öffentlichen Grünfläche
 - Neue Dorfplatzgestaltung unter Einbezug der Erweiterung der Offenlage des Eubaer Bachs an der Hauptstraße
 - Fußwegebeziehungen zwischen neuem Dorfplatz und altem Lehngut
 - Neue Zuordnung der Ausgleichsflächen
 - Nachrichtliche Übernahme der Plangenehmigung zur Offenlegung des Eubaer Bachs
3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch Planzeichnung (Anlage 3) bestimmt. Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Nr. 143/9, 148, 149/4, 149/5, 149/6, 149/7, 150/2, 150/5, 152, 153, 155/19, 155/20, 155/21 und 270/b der Gemarkung Euba sowie die Teilflurstücke Nr. 141/3, 270/29, 271/5, 946/1 und 954/2 der Gemarkung Euba. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,98 ha.
4. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden.

Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Begründung:

Die Planungsziele des rechtskräftigen Bebauungsplanes gingen mit der Verdichtung der Bebauung auf dem Areal der aktuellen Änderung einher und waren deshalb gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt, um unter anderem auch Nahversorgungsfunktionen zu etablieren. Ein Dorfplatz in zentraler Lage mit Direktanbindung eines Fußweges an den Lehngutteich und die Offenlegung des Lehngutabflusses sind die Ziele der Satzung zur Ortskerngestaltung.

Da seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes von 2002 keine bauliche Entwicklung im Bereich des Ortskernes zu verzeichnen ist und sich der Vorhabenträger 2003 nach Vormerkung für den Flächenenerwerb und die Entwicklung zurückzog, hat der Ortschaftsrat die Überplanung des Ortskerns beschlossen.

Ein Aufstellungsbeschluss vom 15.06.2010 zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94/31 mit der Absicht der Überplanung des Bereichs nördlich der Talsperrenstraße besteht. Dieses Areal ist bereits mit Einfamilienhäusern bebaut. Das 1. Änderungsverfahren wird von Seiten der Verwaltung weiter verfolgt.

Aufgrund der Aufgabe des geplanten Wohnungsbaustandortes „An der Plauer Straße“ (Bebauungsplan Nr. 98/13) ist die Entwicklung von Eigenheimen auf dem Areal des festgesetzten Mischgebietes seitens des Ortschaftsrates von starkem Interesse. Auf den Flurstücken 155/19 und 155/20 gibt es Bauabsichten.

Deshalb beinhalten die neuen Zielstellungen für den städtebaulichen Entwurf eine Änderung zur Art der baulichen Nutzung vom Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO auf die Neufestsetzung zum allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO im Ortskern. Dieses geänderte Planungsziel ist das Resultat der Planberatung vom 17.01.2017 im Ortschaftsrat, im Sinne einer qualitativen und bedarfsgerechten Wohnbestandsentwicklung die Ortsmitte zu beleben.

So betrifft die 2. Änderung das Areal der zentralen Ortskernlage mit Lehngutteich südlich der Talsperrenstraße. Die Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung und die der 1. Änderung sind durch die Talsperrenstraße materiell voneinander getrennt. Die Eubaer Ortskerngestaltung ist damit räumlich neu gefasst.

Die vorhandene zentrale Lage am ehemaligen Lehngut stellt erhöhte Anforderungen an die gestalterische Ausführung der Neubebauung, welche sich zwingend in die ortstypische Bebauung von Euba einfügen muss. Basis für die Gestalt und den Duktus der geplanten Gebäude bildet die bestehende Ortsgestaltungssatzung.

Dem städtischen Konzept folgend, nachhaltigen Wohnungsbau zu etablieren, werden angemessen für die Ortskernlage, die Qualitäten

- zur abschnittswisen Offenlage des Eubaer Dorfbaches im Südosten und Osten,
- zur Platzgestaltung im Südosten sowie
- zum Erhalt des Lehngutteiches und des parkartigen Großgrüns im Südwesten und Westen

neu bestimmt.

In Bezug auf den aktuellen Bedarf an Nahversorgungsfunktionen für die Ortslage Euba wird die Zulässigkeit von Verkaufsflächen gemäß dem aktuellen Zentrenkonzept der Stadt Chemnitz aktualisiert. Die Größenordnung von zukünftigen Einzelhandelsflächen orientiert sich am aktuellen und zu erwartenden örtlichen Status des Bedarfs.

Die Untersuchung einer möglichen sicheren fußläufigen Verbindung vom geplanten Dorfplatz an der Hauptstraße, von der Ortsmitte zum Lehngutteich und der Gaststätte „Am Lehngut“, ist Bestandteil der Planungsaufgaben des 2. Änderungsverfahrens.

Der Erhalt der großkronigen Bäume entlang der Straße Am Lehngut und der Erhalt des parkartigen Großgrüns sowie die Neudefinition der Ausgleichsmaßnahmen gehören unter anderem zu den Themen der städtebaulichen Neuordnung im Verfahren.

Im Zusammenhang klimatologischer Veränderungen in Bezug auf Starkniederschlagsereignisse sowie der teilweisen Offenlegung des Eubaer Dorfbachs gilt es, die sichere Regenwasserableitung ganzheitlich für den Geltungsbereich der 2. Änderung erneut zu überprüfen. Das geplante Regenrückhaltebecken am festgelegten Standort des rechtskräftigen Bebauungsplanes nördlich der Talsperrstraße (Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung) ist nach aktueller Kenntnislage nicht mehr realistisch.

Dem Ziel einer zeitnahen Realisierung der gewünschten geordneten und nachhaltigen Bebauung und maßvollen Verdichtung der Dorfmitte soll das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB dienen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird dementsprechend abgesehen. Von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht wird ebenfalls abgesehen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Räumlicher Geltungsbereich