

Petitionsvorlage Nr. P-004/2018

Potent:

Hans-Henning Haufe aus Chemnitz und andere
Unterzeichner

- Einzelpetition
 Sammelpetition
 Mehrfachpetition

Gegenstand:

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31, "Ortskern Euba" und die Einstellung aller Planungen

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status öffentlich/ nicht öffentlich	Beratungsergebnis				
			Abhilfe	teilw. Abhilfe	keine Abhilfe	Berück- sich- tigung	Zu- rück- weisung
Ortschaftsrat Euba	10.04.2018	öffentlich					
Petitionsausschuss	17.04.2018	nicht öffentlich					
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	24.04.2018	öffentlich					

Miko Runkel

Unterschrift

Die Vorlage hat haushaltsrelevante Veränderungen:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto/Maßnahmenummer in Anlage , Seite benannt			
<input type="checkbox"/> Produktsachkonto (Aufwandskonto f. ErgHH; Auszahlungskonto f. Investition)			
<input type="checkbox"/> Maßnahmenummer			
Gesamtaufwendungen/-auszahlungen für die Maßnahme		EUR	
Maßnahmenbezogene Erträge/Einzahlungen		EUR	
Finanzbedarf ist		<input type="checkbox"/> gesichert	<input type="checkbox"/> nicht gesichert
Finanzielle Übersicht siehe Anlage Seite			

Gesetzliche Grundlagen:

Bereits gefasste Beschlüsse/Entscheidungen sind betroffen:			Beschluss ist	
Beschlusnummer	Beschlussdatum	beschlussfassendes Gremium	aufzuheben	zu ändern
B-112/2017	08.08.2017	Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	x	

An der Erarbeitung der Vorlage wurden beteiligt:

Beschlussvorschlag im Sinne der Petition:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31, „Ortskern Euba“ und die Einstellung aller Planungen.

Empfehlung der Verwaltung

entsprechend § 3 Abs. 6 der Geschäftsordnung des Petitionsausschusses der Stadt Chemnitz

<input type="checkbox"/>	Abhilfe	<input checked="" type="checkbox"/>	keine Abhilfe
<input type="checkbox"/>	teilweise Abhilfe:	<input type="checkbox"/>	Zurückweisung
	<input type="checkbox"/>	Berücksichtigung bei
		zukünftiger Beschlussfassung

Entscheidungsgründe/Beurteilung durch das Dezernat 6:

Die Verwaltung empfiehlt gemäß § 3 Abs. 5 Buchstabe c) der Geschäftsordnung für den Petitionsausschuss der Stadt Chemnitz, dass der Petition nicht abgeholfen wird. Die Petition enthält ein Verlangen, welchem zwingende tatsächliche Gründe entgegenstehen.

1. Wenn der Petition abgeholfen wird, würde dies bedeuten:

Durch Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses, der Petition P-004/2018 abzuhelpen, werden die Beschlüsse des PBUA gemäß Vorlage B-112/2017 aufgehoben.

Der PBUA beschließt somit die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ Nr. B-112/2017 vom 09.05.2017 und die Einstellung aller Planungen. Es bedarf dazu keiner erneuten/zusätzlichen Behandlung im PBUA, da die Einleitung der 2. Änderung Bebauungsplanverfahrens Nr. 94/31 für den „Ortskern Euba“ beendet ist.

Alle bislang entstandenen Kosten (rd. 30.000,- €) für Planungsleistungen und Gutachten im Planverfahren sind kommunale Haushaltsmittel, die nicht effizient genutzt wurden. Alle laufenden Verträge, z. B. für Planungsleistungen und Gutachten, sind sofort zu kündigen und abzurechnen.

Eine Änderung des F-Plans erfolgt nicht, da es zu keinen Veränderungen der Bauflächen durch eine Bebauungsplanänderung kommt.

Das gesetzte Baurecht aufgrund des rechtskräftigen B-Plans Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ vom 10.04.2002 bleibt in Kraft. Diese Ortssatzung setzt anstelle der tatsächlich vorhandenen Erholungsgärten vorwiegend Mischgebietsfläche, Verkehrsflächen und zu einem Viertel der Fläche der Erholungsgärten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest.

2. Wenn der Petition **aber nicht** abgeholfen wird, würde dies bedeuten:

Durch Beschluss des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses, der Petition P-004/2018 nicht abzuhelpen, bleibt der Beschluss zur Aufstellung der 2. Planänderung des PBUA (Beschlussnummer B-112/2017) bestehen.

Das Aufstellungsverfahren für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 94/31 wird weitergeführt. Die Überplanung der verdichteten Mischgebietsflächen in eine lockere Bebauung als Wohnbaufläche für Eigenheime bleibt Planungsziel als Entsprechung zu der vorhandenen lockeren dörflichen Bebauung. Der PBUA wird im Rahmen des anstehenden Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses über den Bebauungsplan prüfen, inwieweit die Belange der einschlägigen Fachgutachten in den Entwurf eingearbeitet wurden und die Festsetzung von Wohnbebauung entgegen der bestehenden Nutzung als Pachtgärten vertretbar ist.

Der Beschluss zur Offenlage des Planänderungsentwurfes der Stadträte ermöglicht, dass die in der Petition vorgetragene Belange als Stellungnahme der Öffentlichkeit in das Verfahren zur 2. Änderung des Bauleitplanverfahrens eingehen.

Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens angepasst werden.

Bestehende Pachtverträge unter Beachtung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“

Der Petent H. ist einer der 12 Pächter eines Gartens auf den Flurstücken 148, 149/6, 150/2 und 150/5, nicht dessen Eigentümer. Ob die 121 Mit-Unterzeichner der Petition („Interessengemeinschaft Erholungsgrundstücke Euba“) ebenfalls unmittelbar betroffen sind, wird an dieser Stelle nicht weiter betrachtet.

Seit 2011 erfolgten unter Beachtung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ erstmalig Pächterwechsel. In die Verträge wurde die Regelung *„Die Flurstücke 148, 149/6, 150/2 und 150/5 der Gemarkung Euba sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Ortskern Euba“. Dem Pächter ist bekannt, dass eine mittelfristige Inanspruchnahme der Flurstücke für die Realisierung des Bebauungsplanes notwendig werden kann.“* aufgenommen.

Es erfolgten sechs Pächterwechsel. Bei fünf neuen Pächtern wurden die vertraglichen Regelungen zur mittelfristigen Inanspruchnahme aufgenommen.

Ein Petent ist seit dem 01.01.2016 Pächter. Die Ausfertigung dieses Vertrages enthält die obige Einschränkungsklausel versehentlich nicht. Jedoch besteht ein vorzeitiges Kündigungsrecht durch die Stadt, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, insbesondere wenn die Pachtfläche ganz oder teilweise für öffentliche Zwecke benötigt wird.

Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“

Das Rechtssetzungsverfahren begann am 25.10.1994 mit der Beschlussfassung zur Aufstellung des obigen Bebauungsplanes und endete mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 94/31 am 10.04.2002. Das Verfahren ging in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat Euba einher und setzt als Planungsziel die bauliche Veränderung und Verdichtung im Ortskern von Euba an Stelle von Pachtgärten fest.

Begründung für die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ auf dem Areal um den Lehngrutten und das alte Lehngrut

Die geplante städtebauliche Verdichtung für eine Mischgebietsnutzung gemäß § 6 BauNVO mit mehrgeschossiger Bebauung und der möglichen Etablierung von großflächigem Einzelhandel wurde nicht umgesetzt. Nach Vormerkung für den Flächenerwerb zog sich der Vorhabenträger bereits 2003 zurück.

Unter Mitwirkung der Öffentlichkeit wurden in den Jahren 2016 und 2017 in den öffentlichen Sitzungen des Ortschaftsrates Euba Alternativen zur Entwicklung von Wohnbauland für Eigenheime mit der Verwaltung erörtert. Resultat der öffentlichen Sitzungen ist, dass die aktuelle Baulandnachfrage nicht den in den Jahren von 1994 bis 2002 entwickelten Planungszielen entspricht.

Das Teilgebiet nördlich der Talsperrenstraße wurde (anstelle der festgesetzten Mischgebietsnutzung) über Befreiungen als Wohnbauland für Eigenheime zur Bebauung freigegeben und ist inzwischen vollständig mit Eigenheimen bebaut.

Aufgrund der Aufgabe des geplanten Wohnungsbaustandortes „An der Plauer Straße“ (Bebauungsplan Nr. 98/13) hat der Ortschaftsrat starkes Interesse an der Entwicklung von Bauplätzen für Eigenheime auf dem Areal des festgesetzten Mischgebietes um den Lehngutteich Auf den Flurstücken 155/19 und 155/20 der Gemarkung Euba südlich der Talsperrenstraße gibt es seit 2016 konkrete Absichten zum Bau von Eigenheimen.

Das Areal wird begrenzt durch die Eubaer Straße, die Hauptstraße, Talsperrenstraße und die Straße am Lehngut. Dem Anliegen des Ortschaftsrates folgend wurde das Verfahren zur 2. Änderung des B-Planes eingeleitet.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB dient dem Ziel einer zeitnahen Realisierung der 2. Änderung in der gewünschten nachhaltigen Bebauung und maßvollen Verdichtung der Dorfmitte.

Bisheriger Verfahrensverlauf des 2. Änderungsverfahrens

Am 08.08.2017 fasste der PBUA in öffentlicher Sitzung den Beschluss zur 2. Änderung des B-Plans Nr. 94/31. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Planänderung wurde am 18.08.2017 im Amtsblatt öffentlich bekannt gemacht. Dadurch erhielt die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich frühzeitig am Verfahren zu beteiligen.

Es gingen vier Stellungnahmen von Pächtern der Erholungsgärten ein. Den Betroffenen wurde das Verfahren schriftlich erläutert und mitgeteilt, dass nach der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange unter- und gegeneinander abgewogen werden. Die vorgenannten vier Stellungnahmen werden Bestandteil des Abwägungsprozesses sein und wurden zu den Akten genommen.

Aktuell wird die Anordnung eines Umlegungsverfahrens vorbereitet und der Entwurf der 2. Planänderung erarbeitet. Im Frühjahr 2018 ist dessen Vorberatung in öffentlicher Sitzung des Ortschaftsrates geplant. Im Sommer 2018 soll dem Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in öffentlicher Sitzung der Entwurf zur Bestätigung und zur Billigung der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt werden. Im Falle der Billigung erfolgt anschließend die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.