

Beschlussvorlage Nr. B-249/2018

Einreicher:
Dezernat 6/Amt 61

Gegenstand:
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss 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	23.10.2018	öffentlich			
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	20.11.2018	öffentlich			

Michael Stötzer
Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschließt:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94/31 „Ortskern Euba“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, werden in der Fassung vom August 2018 (gemäß Anlagen 3 und 4) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 94/31 „Ortskern Euba“ wurde durch den Stadtrat am 04.04.2001 als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung vom 10.04.2002 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

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 Flächenerwerb und die Entwicklung zurückzog, hat der Ortschaftsrat am 06.06.2017 die Überplanung des Ortskerns mit einer Änderung der städtebaulichen Ziele beschlossen.

Ein Aufstellungsbeschluss vom 15.06.2010 zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 94/31 mit der Absicht der Überplanung des Bereichs nördlich der Talsperrenstraße besteht. Dieses Areal ist bereits mit Einfamilienhäusern vollständig bebaut.

Aufgrund der Aufgabe der Planung des 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 bestehen Bauabsichten zum Bau von Einfamilienhäusern, die zum Teil bereits verwirklicht werden.

Daraus folgend wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 94/31 "Ortskern Euba", 2. Änderung in der Sitzung des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 08.08.2017 gefasst (Beschluss-Nr. B-112/2017).

Der städtebaulichen Entwurf beinhaltet die neue Planzielstellung zur Änderung der Art der baulichen Nutzung vom Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO für die Kernlage um den Lehngutteich. Dieses geänderte Planungsziel ist das Resultat der Planberatung vom 17.01.2017 im Ortschaftsrat und erfüllt den Zweck einer qualitativ anspruchsvollen und bedarfsgerechten Wohnbauentwicklung in der Ortsmitte von Euba.

Die 2. Änderung umfasst mit seinem Geltungsbereich das Areal der zentralen Ortskernlage südlich der Talsperrenstraße mit dem Lehngutteich im Umring mit der Straße „Am Lehngut“, der Eubaer Straße und der Hauptstraße. Die Flächen des Geltungsbereiches der 2. Änderung und die der 1. Änderung sind durch die Talsperrenstraße materiell voneinander getrennt. Durch die aktuelle Änderung ist die Überplanung des Eubaer Ortskerns um den historischen Teich räumlich neu gefasst und enger begrenzt.

Diese zentrale Lage am ehemaligen Lehngut stellt erhöhte Anforderungen an eine bedarfsgerechte bodenrechtliche Entwicklung, die eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß der prägenden ortstypischen Bebauung von Euba verlangt. Basis für die Gestalt und den Duktus der geplanten Gebäude bildet die Ortsgestaltungssatzung vom 13.07.2005.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 3: Entwurf

Anlage 4: Begründung