

Abwägung der Anregungen der Bürger:

Bebauungsplan KS 02/1 „Bäckerweg“ – Erneut geänderter Entwurf

Bürger:Manfred Hötzel
Pechhüttenstraße 13
01809 Heidenau**Datum:**

2005-10-31

Anregung:

„Durch dieses Grundstück [Flurstück Nr. 33/8, Gemarkung Kleinsedlitz] geht der ins Grundbuch eingetragene Zugang zum Flurstück 33/9, der Pechhüttenstraße 13 a. Dieser Fakt findet keine Erwähnung im vorliegenden Plan. Die Verringerung der nutzbaren Breite des ohnehin schmalen Flurstückes 33/8 durch die Abgrenzung [des neu festgesetzten] Geh-, Fahr- und Leitungsrechts ist sicher auch keine Wertsteigerung. Die Bebauungsfenster sind extrem schmal und damit sehr theoretisch, besonders in Bezug auf Flurstück 33/7. Damit lege ich Widerspruch ein gegen die Behandlung des Flurstückes 33/8 und gegen eine damit verbundene Wertsteigerung oder Begünstigung.“

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt, mit Bezug auf die Erläuterung den Anregungen insofern zu folgen, dass ein Hinweis auf die über das Grundstück Pechhüttenstraße 13 führende grundbuchlich gesicherte Zuwegung zum Grundstück Pechhüttenstraße 13 a in die Begründung aufgenommen wird.

Erläuterung:

Das Flurstück Nr. 33/8 der Gemarkung Kleinsedlitz ist derzeit nur in einer fiktiven zweiten Reihe bebaut (Pechhüttenstraße 13).

Das Hinterliegerflurstück Nr. 33/9 der Gemarkung Kleinsedlitz weist quasi in dritter Reihe eine Bestandsbebauung auf, aber befindet sich nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Pechhüttenstraße 13).

Das im Westen benachbarte Flurstück Nr. 33/7 der Gemarkung Kleinsedlitz ist gegenwärtig ohne Bebauung (Pechhüttenstraße, ohne Hausnummer).

Im Bebauungsplan sind für die beiden erstgenannten Grundstücke Baufenster in erster und zweiter Reihe festgesetzt. Diese sind grundstücksgrenzenübergreifend angelegt und zur Erschließung der potentiellen Hinterliegerbebauung östlich und westlich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu versehen.

Städtebauliches Ziel dieser Vorgaben ist die Ermöglichung einer intensiveren und flexibleren baulichen Nutzung der Grundstücke sowie aufgrund der jeweils geringen Grundstücksbreiten von ca. 14 m bis ca. 18 m die Einräumung der Option zur Errichtung von Doppelhäusern an der bereits vorhandenen Grundstücksgrenze, wobei dann in diesem Zusammenhang nur eine jeweils seitliche Erschließung in Frage kommt.

Letzteres bedeutet, dass die bis auf Weiteres vorhandene und gesicherte Zuwegung zum Hinterliegerflurstück Nr. 33/9 der Gemarkung Kleinsedlitz, welche die geplanten streifenförmigen Baufenster erster und zweiter Baureihe heute durchquert, als Festsetzung nicht aufgenommen werden konnte. Erst bei Realisierung einer Doppelhausbebauung müsste diese Zuwegung von der westlichen Grenze des Flurstücks Nr. 33/8 der Gemarkung Kleinsedlitz an die östliche Grundstücksgrenze verlegt werden. Dies ist bereits im Bebauungsplan, auch bezüglich der Zufahrt sowie Ver- und Entsorgung, soweit wie räumlich möglich, d.h. bis zur Geltungsbereichsgrenze, berücksichtigt worden. Die geeignete Festsetzung sind hier bei Bedarf zu aktivierende Nutzungsrechte der verkehrlichen und technischen Erschließung.

Der Vollständigkeit halber sollte jedoch ein Hinweis auf die derzeitige und bestandsgeschützte Zuwegung zum Hinterliegergrundstück Pechhüttenstraße 13 a in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Aus Gründen einer sinnvollen und in sich schlüssigen städtebaulichen Neuordnung sollte aber von den planseits eröffneten Bebauungsmöglichkeiten im beschriebenen Sinne nicht abgewichen werden.

Eine vollständige Ausklammerung des Flurstücks Nr. 33/8 der Gemarkung Kleinsedlitz kommt ohnehin nicht in Betracht, da somit der durch den Verbindlichen Bauleitplan angestrebte eindeutig geordnete Bauungszusammenhang nicht herstellbar wäre und der B-Plan unsinnigerweise in zwei Teilräume zerfallen würde.

Die durch den Bürger angesprochene begünstigende Wertsteigerung bezieht sich auf das durch den Bebauungsplan u.a. auf dem Grundstück Pechhüttenstraße 13 geschaffene intensiviertere Baurecht (großzügiges Baufenster im Bereich des bestehenden Wohnhauses, zusätzliches Baufenster in erster Reihe).

Abstimmungsergebnis:

Stadtrat

..... Anwesend
..... Ja
..... Nein
..... Enthaltung