

# Beschlussvorlage BA/604/2021



Aufgabenbereich  
Bauamt

Sachbearbeiter  
Baumgartner

Beratung

Marktgemeinderat

Datum

02.02.2021

öffentlich

Betreff

Bauplanungsrecht; 2. Änderung Bebauungsplan "Isen-Nord"; Ergebnisse der erstmaligen Bürgerinformation

## **Sachverhalt:**

Im Rahmen der erstmaligen Bürgerinformation ging folgende Stellungnahme beim Markt Isen ein.

1.

Der derzeit ausgelegte Bebauungsplan „Isen-Nord“ beinhaltet eine Gebietsfestsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ nach 5 4 BauNVO. Die Ursprungsfassung des Bebauungsplans sah noch eine Kombination aus Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet vor.

Im Rahmen der jetzigen Änderung sollen gebietsintern einige untergeordnete Festsetzungen angepasst werden. Diesbezüglich bestehen seitens unseres Mandanten keine Bedenken.

2.

Angesichts des derzeit laufenden Verfahrens stößt jedoch die bisherige Position des Marktes Isen bzgl. der baulichen Entwicklung der Fl.Nr. 591/5 auf Unverständnis. In der Marktgemeinderatssitzung vom 08.09.2020 wurde beschlossen, dass die Fl.Nr. 591/5 maximal als Mischgebiet entwickelt werden könne, keinesfalls jedoch als Wohngebiet.

Bei dem unmittelbar angrenzenden Plangebiet „Isen Nord“ war es dagegen möglich, die frühere Gebietsfestsetzung „Mischgebiet“ komplett zu streichen und ausschließlich ein Allgemeines Wohngebiet auszuweisen.

Während man im Bebauungsplan Isen Nord ein Mischgebiet beseitigt, will man ein solches auf Fl.Nr. 591/5 gerade festsetzen. Dies ist schwer nachvollziehbar.

3.

Dies gilt auch im Hinblick auf die eindeutig wohnbaulich geprägte Umgebungsbebauung. Jedes an Fl.Nr. 591/5 angrenzende Grundstück wird wohnbaulich genutzt. Im unmittelbar angrenzenden Bereich Feldstraße 1-7 sind erst vor kurzem großzügige Wohngebäude entstanden.

Westlich gegenüber der Fl.Nr. 591/5 entstehen derzeit ebenso neue Wohngebäude mit der Adresse Lengdorfer Straße 11 - 11d.

Sämtliche Bauvorhaben in unmittelbarer Umgebung der Fl.Nr. 591/5 waren ausschließlich wohnbaulicher Natur. Es überzeugt daher städtebaulich und auch hinsichtlich der Folgekonflikte nicht, wenn der Markt Isen nun auf Fl.Nr. 591/5 eine anteilig gewerbliche Nutzung im Rahmen eines Mischgebiets gem. § 6 BauNVO vorsehen möchte. Diese stört die umgebende Wohnbebauung und verursacht Konflikte.

4.

Darüber hinaus ist Fl.Nr. 591/5 aufgrund der Lage und Topographie für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet. Das Gelände fällt von Ost nach West deutlich ab, was die Anlegung von Erschließungsstraßen, gerade für Schwerlastverkehr erschwert. Es wären erhebliche Erdbewegungen erforderlich. Eine straßenmäßige Erschließung an der Südspitze scheidet aus. Dort läuft das Grundstück in hängiger Lage schräg zu. Weiterhin befindet sich dort bereits der Abzweig zu den Gebäuden Feldstraße 1-7.

Unterstellt, man würde dort die Erschließung des Grundstücks ansiedeln, ergibt sich eine enge, unübersichtliche Kreuzungssituation von vier Verkehrswegen, nämlich mit der Lengdorfer Straße, zweimal der Feldstraße und der neuen Erschließungsstraße.

5.

Angesichts der beschriebenen Umstände und der ausweislich des derzeitigen Änderungsverfahrens erfolgten Befürwortung reiner Wohngebiete beantragen wir, für Fl.Nr. 591/5 einen Bebauungsplan aufzustellen und in diesem die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO vorzusehen.

**Abwägungsvorschlag:**

In der Stellungnahme wird ausgeführt, dass zu der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans „Isen Nord“ keine Bedenken bestehen.

Die vorgebrachten Anregungen beziehen sich auf ein Gebiet außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans „Isen-Nord“. Im vorliegenden Verfahren ergeben sich aus der Stellungnahme daher keine Änderungen oder Ergänzungen für den Planentwurf.

Es wird klargestellt, dass der rechtskräftige Bebauungsplan „Isen-Nord“ bereits den gesamten Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ festsetzt und nicht wie in der Stellungnahme angeführt eine Kombination aus Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß dem Abwägungsergebnis beachtet. Eine Änderung oder Ergänzung der Planunterlagen ist nicht zu veranlassen.