



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Jengener Urbansfeld“ Begründung

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet Jengener Urbansfeld“ erfolgt im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Die Grundzüge der Planung sind durch die Änderung nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder vorbereitet noch begründet.

Es bestehen keine konkreten Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB).

1. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Das Gebiet Urbansfeld hat sich zu einem Standort für Handwerks- und Handelsbetriebe sowie für produzierendes Gewerbe entwickelt. Im Bereich des Mischgebietes ist eine Wohnnutzung vorhanden, eine weitere wohnliche Nutzung soll hinzukommen. Neben der Wohnnutzung im Mischgebiet sollen auf den noch unbebauten Flächen Betriebe/Nutzungen angesiedelt werden, die zur bestehenden Struktur passen.

In diese Struktur würden sich Vergnügungsstätten, evtl. mit Betrieb während der Nachtzeit, nicht einfügen. Die Gemeinde Jengen ist bestrebt, die vorhandene Struktur des Gebietes „Urbansfeld“ zu erhalten und weiter auszubauen.

In den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereichen sind Vergnügungsstätten bisher nur ausnahmsweise (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) zulässig. Die Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Gewerbegebiet generell ausgeschlossen.

Im Mischgebiet wären nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten in den Teilen allgemein zulässig, die überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO). Außerdem können nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten im Mischgebiet ausnahmsweise auch in den Teilen des Gebiets zugelassen werden, die nicht durch überwiegend gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 Abs. 3 BauNVO).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten im Mischgebiet erfolgt gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes bleibt auch bei einem generellen Ausschluss von Vergnügungsstätten gewahrt.

2. Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet MA 2

Das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet MA 2 soll so gestaltet werden, dass dort auch Wohngebäude möglich sind, die drei Vollgeschosse aufweisen.

In der Gemeinde Jengen besteht ein sehr großer Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, insbesondere auch an kleineren Wohnungen.

Mit der Zulassung von drei Vollgeschossen können die vorhandenen Bauflächen besser genutzt werden. Mit Grund und Boden wird sparsamer umgegangen. In der Umgebung des Mischgebietes

sind bereits größere Gebäude vorhanden (Gewerbliche Gebäude, Möbelhaus etc.). Einschränkung für das Orts- und Landschaftsbild ergeben sich auch bei einer dreigeschossigen Bebauung nicht.

Jengen, den 28. JAN. 2016



Hauck
1. Bürgermeister

