

BEGRÜNDUNG

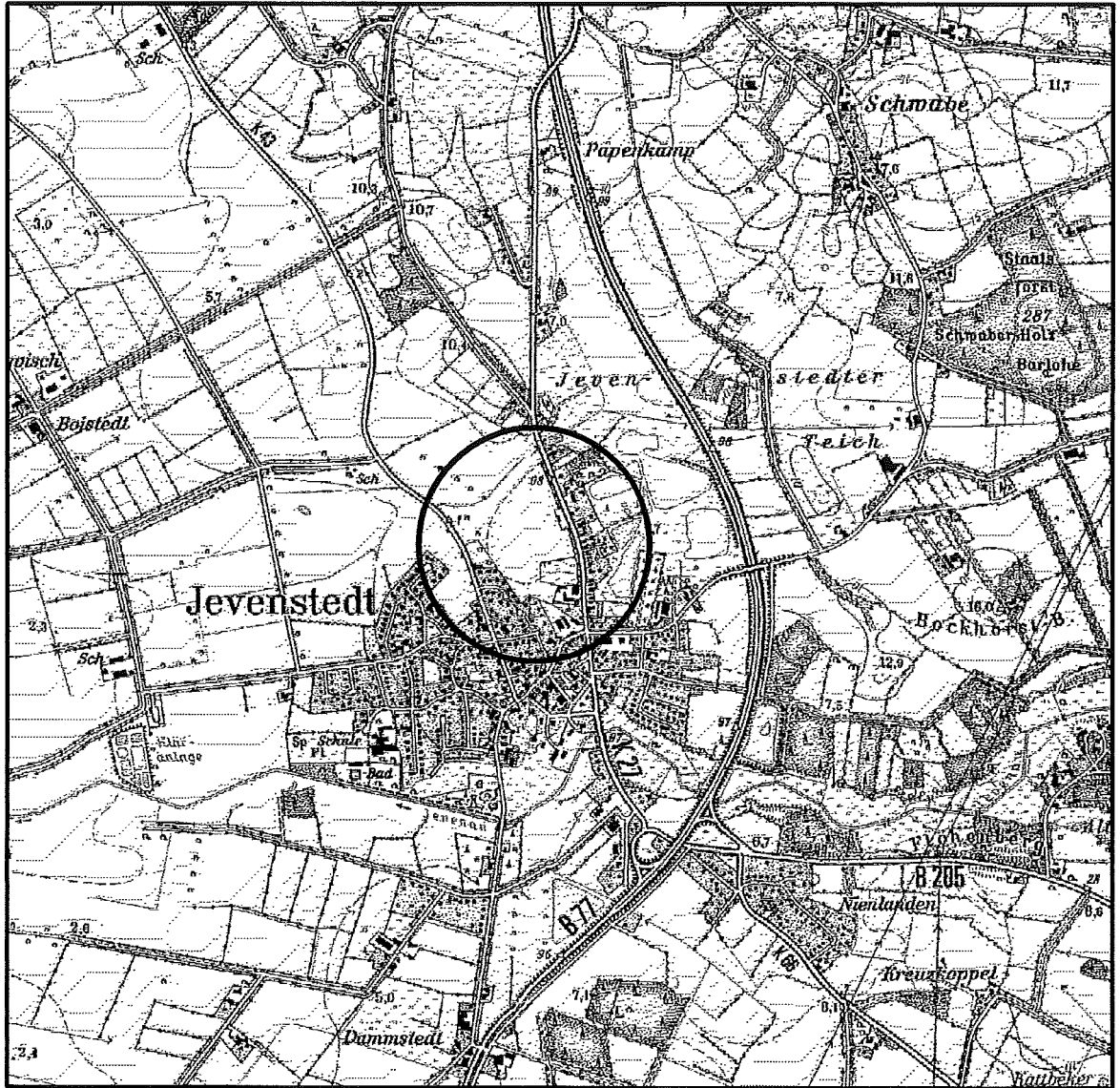
**ZUR
SATZUNG ÜBER DIE**

**2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13
„AN DER ITZEHOER CHAUSSEE“**

DER

GEMEINDE JEVENSTEDT

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE



GEMEINDE JEVENSTEDT

KREIS RENDSBURG—ECKERNFÖRDE

2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13

”AN DER ITZEHOER CHAUSSEE”

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgrundlagen	2
2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung.....	2
3. Planungsinhalt.....	2
4. Landschaftspflegerische Überlegungen.....	4
5. Hinweis.....	4
6. Bodenordnung, Finanzierung und Ver- und Entsorgung	4

Begründung zur Satzung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Itzehoer Chaussee“ der Gemeinde Jevenstedt

1. Planungsgrundlagen

Für das gesamte Gemeindegebiet von Jevenstedt gilt der Flächennutzungsplan, den der Innenminister am 05.07.1976 unter dem Aktenzeichen IV 8106-812/2-58.86 gebilligt hat, und die dazu inzwischen ergangenen Änderungen. Das Plangebiet ist in der Flächennutzungsplanung als gemischte Baufläche dargestellt.

Auch der von der Gemeinde Jevenstedt am 06.09.2001 festgestellte Landschaftsplan weist das Areal als Baufläche aus.

Für die Grundstücke entlang der Itzehoer Chaussee wurde 1998/99 der Bebauungsplan Nr. 13 erstellt, der in Ausführung der Flächennutzungsplanung Mischgebietsbereiche festsetzt. Die am 21.06.2002 in Kraft getretene 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 fügte noch einige Veränderungen für diesen Bereich hinzu. Diese beiden Bauleitpläne gelten mit ihren Planzeichnungen und textlichen Festsetzungen auch für den Bereich der 2. vereinfachten Änderung weiter, die nur Vergnügungsstätten für das Plangebiet zusätzlich ausschließt.

2. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und lässt sich wie folgt beschreiben:

Der Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung liegt westlich der Kreisstraße 27, wird im Norden vom Teichgraben abgegrenzt, umfasst die Planstraße a) Flurstücke 292, 29/25 der Flur 1 der Gemarkung Jevenstedt, die Planstraße b) Uns Huskoppel und die Planstraße c) östliche Verlängerung der Haferkoppel.

Es handelt sich um Grundstücke, die westlich der Itzehoer Chaussee im Nordteil der Gemeinde Jevenstedt liegen und überwiegend mit typischen Kleingewerbebetrieben eines Mischgebietes, wie z.B. Autoreparatur, Taxiunternehmen, Heizung-/Sanitärwerkstatt, Baumaschinenverleih und Tiefbau, Maurer- und Zimmereibetrieb sowie mehreren Bürogebäuden mit den jeweiligen Wohnungen des Eigentümers oder Hausmeisters bebaut sind. Im südlicheren Bereich auf den s.g. MI 1 - und MI 2 – Gebieten des Bebauungsplanes Nr. 13 sind sogar nur Wohngebäude vorhanden.

Westlich anschließend liegt eine große landwirtschaftlich genutzte Freifläche, die weit nach Süden in den bebauten Ortszusammenhang hineinreicht. Und auf der anderen Seite der Itzehoer Chaussee ist eine dörfliche Gemengelage vorhanden, die neben dem Wohnen auch gewerbliche Baubereiche und sogar noch landwirtschaftliche Betriebe aufweist.

Das Gebiet des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13 „An der Itzehoer Chaussee“, westlich der Kreisstraße 27 hat insgesamt eine Größe von 7,12 ha.

3. Planungsinhalt

Der Bebauungsplan Nr. 13 und insbesondere auch die 1. vereinfachte Änderung haben die Mischgebiete des Geltungsbereiches untereinander so gegliedert, dass die am Nordende der Itzehoer Chaussee liegenden und im Bebauungsplan Nr. 13 mit MI 4 bezeichneten Bereiche überwiegend von gewerblicher Nutzung geprägt sind. Hier ist das Wohnen nur ausnahmsweise für Betriebsinhaber und Bereitschaftspersonal zugelassen worden. Auf Grund dieser Untergliederung der Mischgebiete ist die Voraussetzung gegeben, dass Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO hier rechtlich zulässig wären. Diese Einschätzung wird auch durch die Kommentierung zu § 6, Rn 16 ff im Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler so bestätigt. Die Bereiche sind insgesamt auch groß genug, um als zusammenhängendes und damit durch Gewerbe vorgeprägtes Gebiet baurechtlich eingeschätzt zu werden.

In solchen gewerblich vorgeprägten Mischgebieten sind dann Vergnügungsstätten bis zu einer mittleren Größenordnung, d.h. bis zu einem Schwellenwert von 100 m² Grundfläche rechtlich zulässig (siehe hierzu Rn 23.4 zu § 4 a des Kommentars von Fickert/Fieseler zur Baunutzungsverordnung).

Da in den genannten Mischgebietsflächen entlang der Itzehoer Chaussee aber nur Kleingewerbebetriebe angesiedelt sind, die jeweils auch eine Betriebswohnung auf dem Grundstück mit errichtet haben, würden sowohl diese Wohnnutzung als auch die an das Mischgebiet angrenzenden Wohnbereiche durch Vergnügungsstätten insbesondere mit abendlichem und nächtlichem Betrieb über Gebühr beeinträchtigt. Gerade wenn in den Mischgebieten die Arbeit ruht, findet eine starke Frequentierung von Vergnügungsstätten statt, da diese ja zur Freizeit besucht werden. Die Wohnruhe, die auf den Betriebsgrundstücken außerhalb der betrieblichen Öffnungszeiten durchaus gewährleistet ist, würde dann an Abenden und in der Nacht sowie an Wochenenden erheblich gestört.

Auch die angrenzenden Wohnbaubereiche würden in ihrer Wohnqualität nicht nur durch den eigentlichen Betrieb der Vergnügungsstätte sondern auch durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die Itzehoer Chaussee fließen würde, ebenfalls natürlich gerade in den Ruhezeiten, besonders gestört.

Darüber hinaus ist dieser Ortsbereich von Jevenstedt, insbesondere auf der rechten Seite (ortsauwärts gesehen) noch sehr dörflich geprägt. Hier sind neben einigen wenigen gewerblichen Nutzungsbereichen überwiegend Wohnbauten, aber auch landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. In diese städtebauliche Grundstruktur passen sich Vergnügungsstätten ebenfalls in keiner Weise ein.

Jevenstedt ist bestrebt, auch in Zukunft ein kleinerer, eher dörflich geprägter Ort mit hoher Wohnqualität zu bleiben, in dem von der Sozialstruktur her Vergnügungsstätten als Störfaktor empfunden werden. Diese Nutzungsart sollte besser in zentralen Orten angesiedelt werden, in denen eine andere Bebauungsstruktur und andere soziale Verhältnisse angetroffen werden.

Die Ausweisung von gemischten Bauflächen ist seinerzeit auch unter einer anderen städtebaulichen Intension getroffen worden. Es sollten Baubereiche für kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorgehalten werden, um Arbeitsplätze im Ort zu schaffen und damit die Wirtschafts- und Sozialstruktur in Jevenstedt zu fördern. Dieser Zielvorstellung würde die Errichtung von Vergnügungsstätten vollkommen entgegenstehen. Die noch freien Mischgebietsflächen sollen tatsächlich für solche gewerblichen Betriebe vorgehalten werden, wie sie sich entlang der Itzehoer Chaussee bereits angesiedelt haben.

Aus den o.g. Gründen wurde deshalb durch diese 2. vereinfachte Änderung der Ausschluss der Vergnügungsstätten für den gesamten Mischgebietenbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 vorgenommen.

4. Landschaftspflegerische Überlegungen

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 regelt durch textliche Festsetzung lediglich den Ausschluss von Vergnügungsstätten und lässt keine zusätzlichen Nutzungen zu. Dieser Bebauungsplan bereitet also keinen erneuten Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vor. Somit kann auf den vom Landschaftsarchitekten Henning Klapper aus Molfsee zum Bebauungsplan Nr. 13 erarbeiteten Grünordnungsplan verwiesen werden, der seinerzeit alle notwendigen landschaftspflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ermittelt hat, denn der Bebauungsplan Nr. 13 sowie die 1. vereinfachte Änderung gelten weiter.

5. Hinweis

Es sei noch einmal darauf hingewiesen, dass sowohl der Bebauungsplan Nr. 13 als auch die 1. vereinfachte Änderung sowie deren textliche Festsetzungen unverändert weiter gelten. Es kommt lediglich der Ausschluss der Vergnügungsstätten hinzu. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ergänzt also die zwei vorausgehenden Bauleitpläne.

6. Bodenordnung, Finanzierung und Ver- und Entsorgung

Alle Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 13 sind verkauft oder im Eigentum eines Erschließungsträgers. Bodenordnende Maßnahmen werden durch die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 nicht ausgelöst, was auch für finanzielle Folgekosten für die Gemeinde gilt.

Auch an der vorhandenen Ver- und Entsorgung ändert dieser Bebauungsplan nichts. Neue Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden hierdurch nicht hervorgerufen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Jevenstedt hat die Begründung in der Sitzung am 27.06.2005 gebilligt.

Jevenstedt, den 28.12.05




Bürgermeister