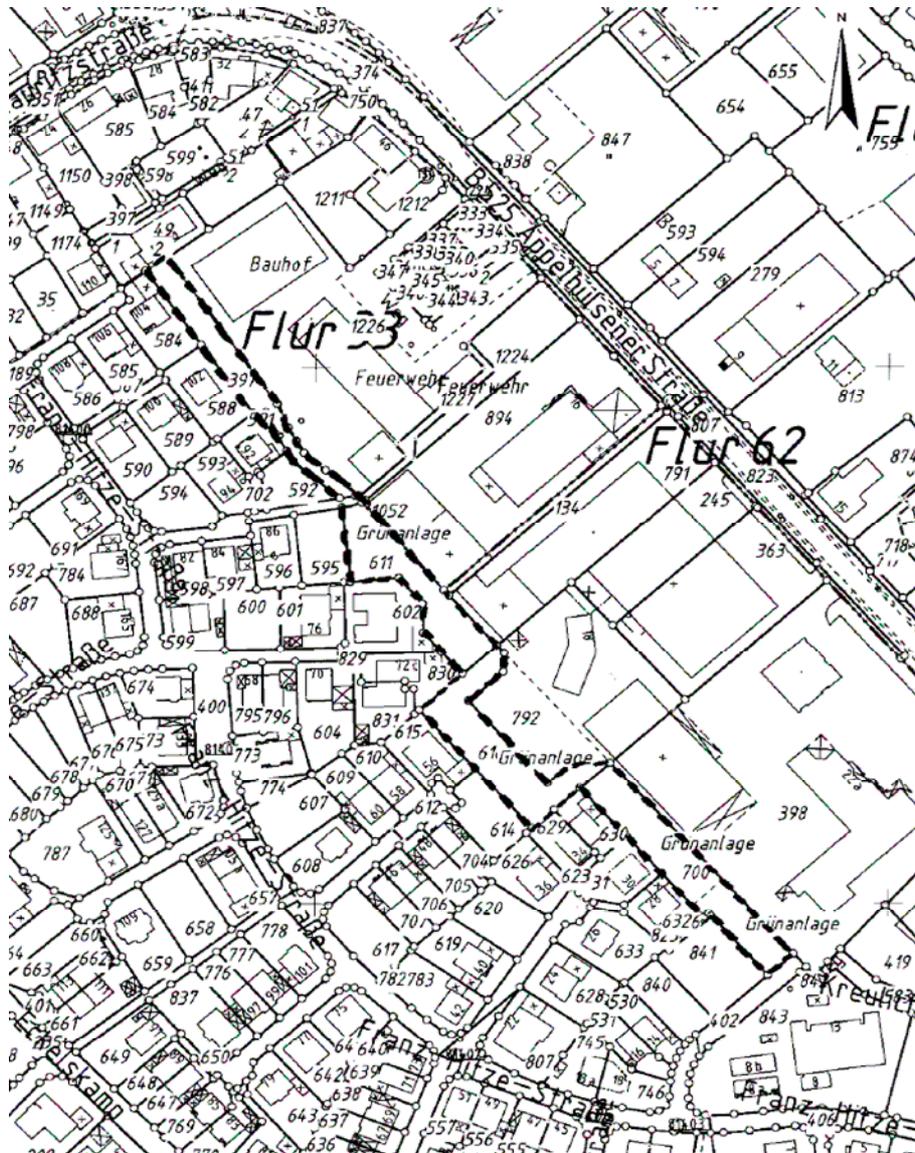


Begründung zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Am Hangenfeld“



Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Am Hangenfeld“ liegt im Osten des Ortsteils Nottuln, südlich der Bundesstraße 525. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die derzeitige öffentliche Grünfläche zwischen der gewerblichen Bebauung und der Wohnbebauung am Hangenfeld.

Die Änderung umfasst die Flurstücke 367, 616, 611, und 700 der Flur 62.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Änderung soll zum einen die bereits heute vorhandene Nutzung eines privaten Regenrückhaltebeckens auf der öffentlichen Grünfläche planerisch sichern. Zum anderen soll deutlich gemacht werden, dass die Grünfläche nicht der Öffentlichkeit durch Nutzbarkeit dient, sondern vor allem als Puffer zwischen der gewerblichen und der Wohnnutzung gedacht ist.

Ein Verkauf von Teilflächen an Private ist dabei nicht ausgeschlossen, jedoch nicht vorrangiges Ziel der Planänderung.

Vereinfachtes Verfahren

Da die Grünfläche als Puffer zwischen Wohnbebauung und Gewerbe gedacht ist, werden durch die Änderung von „öffentliche“ in „private“ Grünfläche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Nutzung durch Spaziergänger oder Kinder ist aufgrund der beschränkten Zugänglichkeit nicht möglich.

Festsetzungen

Die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ wird in „private Grünfläche“ geändert. Im Bereich des heutigen Regenrückhaltebeckens, bekommt die private Grünfläche die Zweckbestimmung Regenrückhaltung. Damit wird die Funktion der Grünfläche abgesichert. Im übrigen Bereich erfolgt die Zweckbestimmung „Abstandsgrün“, damit wird deutlich, dass die Fläche nicht als Erholungsgrün dient, sondern vorrangig der Abgrenzung und dem Schutz der Wohnbebauung zur gewerblichen Nutzung dient. Lediglich die weiter zurück liegende Fläche wird ohne Zweckbestimmung als private Grünfläche festgesetzt. Ein Schutzanspruch wie in einem Wohngebiet besteht auch hier nicht. Nebenanlagen die der Festsetzung entsprechen sind dort zulässig.

Immissionen

Durch die Änderung von „öffentliche“ in „private“ Grünfläche ändern sich die Schutzansprüche der Fläche nicht, da keine Baugebietskategorie nach § 2 – 11 BauNVO festgesetzt wird sondern eine Grünfläche die Bodennutzung definiert.

Eingriff/Ausgleich

Durch die Änderung von „öffentliche“ in „private“ Grünfläche ändert sich der Eingriff in Natur und Landschaft nicht. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind darum nicht erforderlich.