

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplan "Grüne Mitte – Im Töbele"

gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

1. Vormerkung:

Der Bebauungsplan „Grüne Mitte – Im Töbele“ wurde vom Gemeinderat erstmals am 21.7.2005 als Satzung beschlossen. Veröffentlicht wurde diese Satzung im Schurwaldboten vom 28. Juli 2005, womit der Bebauungsplan seitdem rechtsgültig ist.

Mit der Planung sollten ökologische und landschaftsgestalterische Freiraumqualitäten dauerhaft gesichert und die Gartenschau vom 29.5.-20.9.2009 mit allen Einrichtungen planerisch abgesichert werden. Die Planung hatte selbstverständlich auch andere Ziele, u.a. auch die planungsrechtliche Absicherung der Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zur Gewässerplanung. In diesem Bebauungsplan wurden auch die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes „Unterdorf II“ fortgeführt.

2. Gründe zur Änderung:

Die ausgeführten Baumaßnahmen konnten jetzt vermessen und deren Standorte im Plan übernommen werden.

Folgende Anlagen sollen dauerhaft in die Planung übernommen und mit einer kleinen Baugrenze versehen werden:

- Schafunterstand vom Naturschutzverband Östlicher Schurwald
- zwei kleine „Präsentationshäuschen“ von den LandFrauen
- ein weiteres Lagerhäuschen mit Pavillon der Bezirksimker
- Auch das bisherige Präsentationshäuschen der Gartenfreunde soll weiterhin für die öffentliche Präsentation dieses Gartenbereichs erhalten werden.
- Die Hütte, welche der Forst zum Spielplatz Sinneswandel erstellt hat, soll ebenfalls, falls erforderlich, planungsrechtlich abgesichert werden.
- Der neu gegründete Verein möchte das Souvenirhäuschen erwerben. Es sollte daher auch eine kleine Baugrenze erhalten (Infostand usw.)

Des Weiteren sollten für den Landschaftspark Grüne Mitte noch **kleinere** Anlagen vorgesehen werden, welche für den Betrieb des Landschaftsparks, für die Unterhaltung, aber auch für den Spielbereich usw., erforderlich sind, also dem Nutzungszweck dienen sollen:

- kleineres WC-Gebäude (Schachfiguren, Netze usw. für den Spielbereich)
- kleine Lagerhütte für sonstige Geräte
- Es würde sich anbieten, einen Standort für einen Musikpavillon vorzusehen.

Es ist beabsichtigt, im Anschluss an die erfolgreiche Gartenschau jährlich oder alle zwei Jahre eine Folgeveranstaltung, also ein etwa dreiwöchiges **Sommertraumseefest** im Kerngebiet des Landschaftsparks zu veranstalten. Dafür ist es erforderlich, dass auf dem neu hergestellten Bolzplatz und/oder auf dem Freibereich, welcher sich im Anschluss an das Gebäude Graf-Degenfeld-Straße 8 ergibt, **vorübergehend** ein Festzelt oder zwei Festzelte aufgestellt werden.

Auch die bisherigen kleineren Ausbauten für die Gartenschau (Freiflächen) Grünes Trauzimmer, der Standort Quellen und Wasser (Badewannenkaskaden), der Schulgarten usw. sollen auch künftig erhalten und somit in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

3. Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei der Realisierung dieser kleinen Ergänzungen und baulichen Absicherung wird der Gebietscharakter des naturnahen Landschaftsparks gesichert. Viele der zuvor beschriebenen kleineren Anlagen dienen auch der Präsentation für die Jugend und für die Besucherinnen und Besucher in diesem gesamten Gebiet. Auch Kinder und Jugendliche vom Gemeindekindergarten Im Töbele, von der Grundschule, aber auch vor allem die Schüler der benachbarten Schurwaldschule (750 Schüler) sollen mit den Aufgaben und Zielsetzungen innerhalb dieses naturnahen Parks vertraut gemacht werden. Mit den vorgesehenen kleinen Ergänzungen sollen auch die Ziele des Naturschutzes usw. unmittelbar vermittelt werden.

Zum Schutz des Kerngebietes vom Landschaftspark, aber auch wegen der öffentlichen Grünanlagen, der Spielplätze usw., sieht es die Gemeinde für erforderlich an, den engeren Bereich vom Landschaftspark einzuzäunen.

Davon ist von einer **vorläufig**, weitgehend vorhandenen Einzäunung auszugehen, welche im Plan dargestellt ist.

Ebenso ist auch die **endgültige Einzäunung des Kerngebietes** des Landschaftsparks im Plan vorgesehen. Diese vollständige Änderung des **vorläufigen Zaunes** ist jedoch erst in späteren Jahren vorgesehen.

Ergänzung vom 20.1.2011:

Abweichende Bauweise:

In einem Teilgebiet soll eine etwas verdichtete Bebauung ermöglicht werden (Kettenhäuser). Das Kettenhaus wird hier einem Doppelhaus vorgezogen, um die individuelle Entwicklung der betroffenen Grundstücke an der städtebaulich bedeutenden Stelle, am Rande des Landschaftsparks, hervorzuheben.

Ergänzung vom 25.08.2011:

Es hat sich nun in der weiteren Bearbeitung herausgestellt, dass die Höhenregelungen im Bereich der Graf-Degenfeld-Straße zu überarbeiten sind. So wird die Bauweise geändert von ursprünglich „2 Vollgeschossen + Staffeldachgeschoss“ in „3 Vollgeschosse ohne weiteres Staffeldachgeschoss“ für den Bereich mbH1.

Zusätzlich wird die maximale Gebäudehöhe mit 9,0 m bei mbH1 bzw 6,0 m bei mbH2 festgesetzt, um zu verhindern, dass auf das 3. Vollgeschoss bei mbH 1 bzw. auf das 2. Vollgeschoss bei mbH 2, ein weiteres Geschoss gebaut werden kann, das kein Vollgeschoss wäre.

Durch die Festlegung der maximal zulässigen Vollgeschosse in Kombination mit der Gebäudehöhe wird gewährleistet, dass sich zukünftige Baukörper der Topographie anpassen und in die Umgebung einfügen.

Im östlichen Bereich bleibt es bei 2 Vollgeschossen. Auch wird die Bezugshöhe um ca. 1m angehoben.

Außerdem sind noch die Baugrenzen um 0,8 m nach Norden und um 1 m nach Süden erweitert worden. Die unterirdische Tiefgaragenbaugrenze wurde ebenfalls um 1 m nach Süden und um 4,5 m nach Osten erweitert.

Rechberghausen, den 13.10.2011

Reiner Ruf
Bürgermeister

