

Bebauungsplan „Jura-Park“, 1. Änderung

Begründung

Inhalt:

1. Bestehender Rechtszustand
2. Anlass und Ziel der Planung
3. Flächennutzungsplan/Raumordnung
4. Belange des Umweltschutzes
5. Inhalt der Planung
6. Sonstiges

1. Bestehender Rechtszustand

Die Änderung bezieht sich auf den rechtskräftigen Bebauungsplan „Jura-Park“. Der Planbereich umfasst im Wesentlichen die mittleren und westlichen Abbau- und Hangbereiche des Kalksteinbruchs der Rohstoffbetriebe Oker in der Gemarkung Harlingerode im Bereich des Langenberges zwischen den Bad Harzburger Stadtteilen Göttingerode und Harlingerode.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die geplante Änderung bezieht sich auf die im ersten Bauabschnitt zu errichtenden Bereiche, insbesondere die für die sog. „Jura-Halle“ und das Restaurant vorgesehenen Bauflächen sowie die notwendigen Einstellplätze.

Aufgrund genauerer Bestandsaufnahmen in der durch den Kalksteinbruch praktisch ständig geänderten Topographie sowie aufgrund leicht geänderter Gebäudezuschnitte wird es notwendig, geringfügige Abweichungen bezüglich der Bauflächen vorzunehmen. So werden die ursprünglich vorgesehenen Bereiche für die Außenaktionsfläche (in erster Linie Kinderspielfläche) sowie die für die „Jura-Halle“ vorgesehenen Flächen getauscht. Dies ermöglicht eine wesentlich bessere Nutzung des vorhandenen Geländes, ohne größere Eingriffe in die Landschaft vornehmen zu müssen.

Durch einen geänderten Gebäudegrundriss verschieben sich die Bauflächen für das vorgesehene Restaurant geringfügig, so dass auch hier ein Anpassungsbedarf entsteht.

Letztendlich ist festzustellen, dass die Ausweisungen für die notwendigen Einstellplätze im ursprünglichen Bebauungsplan widersprüchlich sind. So wird einmal die gesamte Fläche als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Andererseits ist auch hier die Festsetzung einer offenen Bauweise und der Grundflächenzahl von 0,3 wie im übrigen Baugebiet vorgesehen. Dabei wurde bei Planungsstellung davon ausgegangen, dass sich die Grundflächenzahl nicht auf einzelne Teilbereiche, sondern auf das gesamte Sondergebiet bezieht. Im Zusammenhang mit der eigenständigen Ausweisung der Stellplätze ergibt einerseits die Ausweisung einer offenen Bauweise keinen Sinn und andererseits kann durch die nochmalige Ausweisung der Grundflächenzahl von 0,3 diese missverständlicherweise nur auf die Stellplatzfläche direkt bezogen fehlinterpretiert werden. So wird aus Gründen der Rechtseindeutigkeit auf die Ausweisung an dieser Stelle verzichtet.

Durch diese geringfügigen Änderungen, die z.T. eher redaktionellen Charakter haben (Stellplätze), wird die Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Da es sich allerdings um Änderungen handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Raumordnung

Da der Flächennutzungsplan durch die 11. Änderung an das im Bebauungsplan vorgesehene Sondergebiet angepasst worden ist, ist der Bebauungsplan nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Frage der Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung bereits geklärt. Da die Änderung die ursprünglichen Planungsziele nicht berührt, ist auch eine neuerliche Abstimmung mit der Raumordnung nicht notwendig.

4. Belange des Umweltschutzes

Aufgrund der Tatsache, dass es sich nur um eine geringfügige Änderung handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann auf eine Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet werden.

Da keine zusätzliche Bodenversiegelung geplant wird nur Flächennutzungen getauscht werden, wird auch eine neuerliche Abhandlung der Eingriffsregelung nicht notwendig. Hierzu liegt eine Stellungnahme des Planungsbüros Prof. Dr. Heitkamp vor, die feststellt, dass „die geplanten Änderungen der Verlegung von „Jura-Halle“ und Aktionsfläche ... nicht im Widerspruch zu den Vorgaben des Entflechtungskonzeptes und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 377 der Stadt Bad Harzburg stehen. Als Konsequenz sind keine über die bereits in der Umweltverträglichkeitsstudie hinaus formulierten Maßnahmen zum Entwicklungskonzept des „Jura-Parks“ bzw. zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen notwendig“ (siehe Anlage).

5. Inhalt der Planung

Die oben beschriebenen Planungsziele werden wie folgt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgegriffen:

1. Die Bauflächen für das geplante Restaurant werden als quadratische Baufläche von 38 m x 38 m in leicht nach Südwesten verschobener Form aufgenommen.
2. Die Baufläche für die „Jura-Halle“ wird nach Westen verschoben. Gleichzeitig verschiebt sich die für den Spielbereich („Aktionsfläche“) vorgesehene Fläche nach Osten auf die für die „Jura-Halle“ vorgesehene Fläche.
3. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der offenen Bauweise für die Stellplatzfläche wird ersatzlos gestrichen.

6. Sonstiges

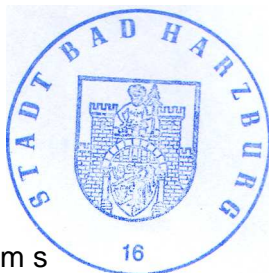
Neuerliche Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden nicht notwendig, da sich hierbei gegenüber der Ursprungsplanung nichts ändert.

Kosten für die Stadt Bad Harzburg entstehen nicht.

Ebenso wenig sind bodenordnende Maßnahmen notwendig.

Bad Harzburg, den 26.04.2005

S.



Abrahams
Bürgermeister