

Landkreis Goslar • Postfach 31 14 • 38631 Goslar

Stadt Seesen
Marktstr. 1
38723 Seesen

STADT SEESEN						
Eing.: 18. AUG. 2016						RPA
FB I	FB II	FB III	FB IV	FB V	PH	WF

Fachbereich Bauen und Umwelt

Bauleitplanung

Ansprechpartner(in) / Zimmer
Frau Höbig / 2049

Durchwahl/Fax
05321 76-605
05321 7699-605

E-Mail
Doreen.Hoebig@landkreis-
goslar.de

Aktenzeichen
6.1/02009/16

Ihre Nachricht, Ihr Zeichen
IV.1 KI

Datum
10.08.2016

Bebauungsplan SE 75 "Wundergarten Süd II" zugleich teilweise Aufhebung Wundergarten Süd
Äußerung im Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB

Zu o. a. Planung äußere ich mich wie folgt:

Immissionsschutz

Auf den Seiten 13 und 14 des Schallgutachtens erfolgen Ausführungen zu den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten auf der neu ausgewiesenen Fläche. Ob unter diesen Vorgaben die vorgesehene Nutzung als Ausstellungs- und Verkaufsfläche möglich sein wird, lässt sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht erkennen. Hier ist jedenfalls eine weitergehende schalltechnische Begutachtung erforderlich.

Unter textlicher Festsetzung 3. übernehmen Sie den Hinweis aus dem Schallgutachten, dass eine mögliche Schallminderung durch Abschirmung möglich wäre, die aber durch den gleichzeitigen Ausschluss von Gebäuden in der Teilfläche B wieder gemindert wird. Ohne eine konkrete, vorhabenbezogene schalltechnische Begutachtung kann derzeit nicht gesagt werden, ob oder welche Minderungsmöglichkeit erforderlich wird. Sie sollte aber dann auch von den Festsetzungen des Plans abgedeckt sein.

Planungsrecht

Für eine eindeutige Zuordnung möglicher Bauvorhaben muss die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen zwischen den Flächen A und B vermaßt werden. Die angegebenen 2 m zur nördlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sind ebenso wenig ausreichend wie das Maß von 6 m zwischen den Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne SE 74 und 75, da die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes SE 74 „Wundergarten Süd“ wiederum nicht vermaßt wurde. Es kann hier nur vermutet werden, dass die nördliche Grenze

des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes SE 75 deckungsgleich sein soll mit der Baugrenze des bestehenden Bebauungsplanes SE 74.

Vorgesehen ist eine Grundflächenzahl von 0,6. In der Begründung unter 3.1.1, Seite 10, wird ausgeführt, dass die GRZ in Höhe von 0,81 festgesetzt werden soll. Der Widerspruch wäre zu beseitigen. Ich weise darauf hin, dass die geplante Nutzung möglicherweise ein GRZ über 0,6 erforderlich macht.

Mit der textlichen Festsetzung 2. sollen Gebäude in der Teilfläche B ausgeschlossen werden. In Satz 2 erfolgt eine weitere Einschränkung: „Stellplätze etc. ... sind auch innerhalb der Fläche B zulässig“. Diese Regelung hat keine Funktion, da die genannten baulichen Anlagen im Gewerbegebiet nicht ausgeschlossen sind. Soweit aber damit zum Ausdruck gebracht werden soll, dass neben Gebäuden noch weitere bauliche Anlagen ausgeschlossen werden sollen, so wäre hier Satz 1 zu überarbeiten.

Die beschriebene verkehrliche Erschließung ist durch die zeichnerische Darstellung nicht eindeutig dargestellt, da die Verortung der Ausgleichsmaßnahmen diese nicht zulässt.

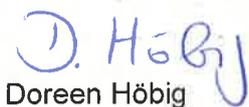
Naturschutz

Gegen den Bebauungsplan SE 75 "Wundergarten Süd II" bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Ich schlage jedoch vor, die textlichen Festsetzungen bezüglich der Mahd des einzurichtenden Extensivgrünlands zu ändern. Da der Standort derzeit noch landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, ist in den ersten drei Jahren zum Nährstoffentzug 2-3x jährlich zu mähen (mit Abtransport des Mahdguts): eine frühe Mahd im April (optional, je nach Aufwuchs), eine Mahd Ende Juni und eine späte Mahd im September. Auf dem südlichen Bereich entlang der Straße sollte dieses Mahdregime dauerhaft durchgeführt werden. Zum einen um dem Nährstoffeintrag durch die Straße entgegen zu wirken, zum anderen um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Vorbeugender Brandschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der geplanten Nutzung als Grundschutz ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (bei mittlerer Brandausbreitungsgefahr) gemäß den Technischen Regeln „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.

Im Auftrag


Doreen Högig