

Stadt Seesen

Bebauungsplan SE 79 „Kirschenallee Süd“

(zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes SE 69 „Kirschenallee“)



Begründung

Entwurf

Stand: 21.09.2022

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

 planungsgruppe
puche

stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

382 BP Begründung 2-b

IMPRESSUM:

Projekt: Bebauungsplan SE 79 „Kirschenallee Süd“
(zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes SE 69 „Kirschenallee“)

Projektnummer: 382 BP Begründung 2-b

Kommune: Stadt Seesen
Marktstraße 1
38723 Seesen

Auftragnehmer:



stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeitende: Patrick Ronnenberg, M.Sc.,
Dipl.-Ing. Stadtplaner Mathias Flörke, M.Sc

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
1 Vorbemerkungen	1
1.1 Rechtsgrundlagen	1
1.2 Verfahren	1
1.3 Abwägungsgrundsatz	2
2 Hintergrund der Planung	3
2.1 Planungsanlass	3
2.2 Planungserfordernis und Planungsumfang	3
2.3 Ziele und Zwecke der Planung	4
2.4 Geltungsbereich	4
2.5 Bedarfsnachweis und Innenentwicklung	8
2.6 Planungsalternativen	9
2.6.1 Räumliche alternativen des Planvorhabens	9
2.6.2 Inhaltliche Alternativen des Planvorhabens	10
3 Übergeordnete Planungen	11
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm	11
3.2 Flächennutzungsplan	13
3.3 Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte (KOREG) des Regionalverbandes Braunschweig	17
3.4 Einzelhandelskonzepte	19
3.4.1 Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig	19
3.4.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Seesen	21
4 Städtebauliches Konzept	22
5 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	24
5.1 Lage	24
5.2 Städtebauliche Entwicklung und Konzeption	25
5.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung	25
5.2.2 Planungsrechtliche Entwicklung an der Kirschenallee	26
5.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte	30



5.3.1	Umfeld des Eingriffsgebietes	30
5.3.2	Schalltechnische Beurteilung	31
5.3.2.1	Auswirkungen des Eingriffsgebiets auf die Umgebung	31
5.3.2.2	Einwirkungen durch die Umgebung auf das Eingriffsgebiet	38
5.3.3	Störfallrechtliche Beurteilung	40
5.3.4	Umfeld des Ausgleichsgebietes	40
5.4	Technische Infrastruktur	41
5.4.1	Verkehr und Erschließung	41
5.4.2	Ver- und Entsorgung	42
5.5	Sozialstruktur	43
5.5.1	Versorgungseinrichtungen	43
5.5.2	Eigentumsverhältnisse	44
6	Festsetzungen	44
6.1	Art der baulichen Nutzung	44
6.1.1	Zulässige und unzulässige Nutzungen	44
6.1.2	Störfallbetriebe	45
6.1.3	Einzelhandelsbetriebe	46
6.2	Maß der baulichen Nutzung	51
6.2.1	Grundflächenzahl	51
6.2.2	Baumassezahl	52
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	52
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	54
6.4	Verkehrsflächen	54
6.4.1	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	54
6.4.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	55
6.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen	55
6.6	Öffentliche Grünflächen	55
6.7	Private Grünflächen	55
6.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	56
6.8.1	Stellplatzbegrünung (P1)	56
6.8.2	Grünlandstruktur entlang der Bundesstraße (P2)	56
6.8.3	Straßenraumbegrünung (P3)	57
6.8.4	Fassadenbegrünung (P4)	58
6.8.5	Versiegelungsbeschränkungen (M1)	58
6.8.6	Gestaltung der Randflächen des Regenrückhaltebereiches (M2)	59
6.8.7	Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung (M3)	59

6.9	Festsetzungen zum Schallschutz	60
6.9.1	Emissionskontingentierung	61
6.9.2	Zusatzkontingentierung	62
6.9.3	Grundsatz passiver Schallschutz	62
6.9.4	Schutzwürdige Räume	63
6.9.5	Ausnahmen für konkrete Berechnungen	63
6.10	Schutzbereich der Gasleitung	63
6.11	Sonstige Festsetzungen	64
6.11.1	Geltungsbereich	64
6.11.2	Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes SE 69 „Kirschenallee“	64
7	Örtliche Bauvorschriften	64
7.1	Geltungsbereich	64
7.2	Fassade	65
7.3	Werbeanlagen	65
7.4	Ordnungswidrigkeiten	65
8	Nachrichtliche Übernahme	66
8.1	Bauverbotszone	66
8.2	Schadstoffbelastungen	66
9	Hinweise	67
9.1	Vorschriften und Normen	67
9.2	Artenschutzrecht	67
9.3	Regenwassernutzung	68
9.4	Energieeinsparung	68
9.5	Gehölzpflanzungen	69
9.6	Untergrund des Eingriffsgebietes	71
9.7	Kampfmittelverdacht	72
10	Städtebauliche Werte, Kosten	75

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1	Luftbild des Eingriffsgebietes mit ungefährender Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: NIBIS® Kartenserver: Luftbild - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover) (ohne Maßstab)	6
Abbildung 2	Luftbild mit ungefährender Kennzeichnung der externen Ausgleichsfläche (Quelle: NIBIS® Kartenserver: Luftbild - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover) (ohne Maßstab)	7
Abbildung 3	Blick auf das Eingriffsgebiet von Osten mit Blickrichtung nach Westen (eigene Aufnahme, Februar 2021)	7

Abbildung 4	Blick auf das Eingriffsgebiet von Nordwesten mit Blickrichtung nach Südosten (eigene Aufnahme, Februar 2021)	8
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Planbereichs (ohne Maßstab)	12
Abbildung 6	Aktuelle Flächennutzungsplanung im Bereich des Eingriffsgebietes	14
Abbildung 7	85. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Eingriffsgebiet des Bebauungsplanes SE 79 „Kirschenallee Süd“ (Ohne Maßstab)	15
Abbildung 8	Aktuelle Flächennutzungsplanung im Bereich des Ausgleichsgebietes	16
Abbildung 9	85. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Ausgleichsgebiet des Bebauungsplanes SE 79 „Kirschenallee Süd“ (Ohne Maßstab)	17
Abbildung 10	Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Seesen (ohne Maßstab)	21
Abbildung 11	Tiefbau- und Erschließungsplanung, Stand Juli 2021, (ohne Maßstab) (Quelle: Ingenieurbüro Metzging)	23
Abbildung 12	Städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung an der Kirschenallee (Kartengrundlage: NIBIS® Kartenserver: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover) (ohne Maßstab)	28
Abbildung 13	Städtebauliche Zulässigkeiten Status Quo (Kartengrundlage: NIBIS® Kartenserver: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover) (ohne Maßstab)	29
Abbildung 14	Lage der Immissionsorte und angenommene Vorbelastungen (ohne Maßstab) (Quelle: Akustikbüro Göttingen)	32
Abbildung 15	Kontingentierungsflächen (Quelle: Akustikbüro Göttingen 202) (ohne Maßstab)	37
Abbildung 16	Sektorengliederung für die Zusatzkontingentierung (Quelle Akustikbüro Göttingen 2021) (Ohne Maßstab)	38
Abbildung 17	Auszug aus dem Altlastenkataster – Bodenplanungsgebiet (ohne Maßstab)	66
Abbildung 18:	Ergebniskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der LGLN (ohne Maßstab)	72
Abbildung 19:	Detail-Karte der Kampfmittel-Sondierung und Räumung (ohne Maßstab)	73

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1	Städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung an der Triftstraße	27
Tabelle 2	Zentrenrelevante Sortimente des Regionalen Einzelhandelskonzeptes	46
Tabelle 3	Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente des Regionalen Einzelhandelskonzeptes	48
Tabelle 4	Emissionskontingentierung	61
Tabelle 5	Emissionskontingentierung	62
Tabelle 6	Bäume-Sträucher	69
Tabelle 7	Obstsorten in Südniedersachsen	70
Tabelle 8	Flächenbilanz	75



ANLAGE

- Akustikbüro Göttingen, D. Grove (Dezember 2021): Schalltechnisches Gutachten Entwurf des Bebauungsplans SE 79 „Kirschenallee“ in Seesen.
- Umweltplanung Lichtenborn, Dipl. Ing. M. Schmitz (August 2021): Faunistische Untersuchung für den B-Plan Kirschenallee in der Stadt Seesen.
- Planungsgruppe Puche, Scarlette Brudniok, M.Sc.:(September 2022): Umweltbericht zum B-Plan SE 79 „Kirschenallee Süd“

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes SE 79 „Kirschenallee Süd“ (zugleich teilweise Aufhebung des Bebauungsplanes SE 69 „Kirschenallee“) ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2022 (Nds. GVBl. S. 388)
- Das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 378)

1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am 18.12.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes SE 79 „Kirschenallee Süd“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB fand durch Auslegung des Vorentwurfes mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung im Rathaus der Stadt Seesen vom 21.02.2022 bis 22.03.2022 statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.02.2022 bzw. 14.02.2022 gemäß § 4 (1) und § 2 (2) BauGB bis zum 22.03.2022 frühzeitig beteiligt.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am __.__.____ dem Entwurf des Bebauungsplanes SE 79 „Kirschenallee Süd“ einschließlich der Entwurfsbegründung nebst Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes SE 79 „Kirschenallee Süd“ gemäß § 3 (2) BauGB wurde nach Bekanntmachung am __.__.____ vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ durchgeführt.



Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom __.__.____ gemäß § 4 (2) und § 2 (2) BauGB beteiligt.

Der Rat der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am __.__.____ den Bebauungsplan SE 79 „Kirschenallee Süd“ nach Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

1.3 Abwägungsgrundsatz

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. U.a. durch die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurde eine Ermittlung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange vorgenommen. Dabei wurden sie gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Die Gemeinde ist gem. Punkt 28.4.2 der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB) nicht in jedem Falle an die Stellungnahme eines beteiligten Trägers öffentlicher Belange gebunden. Das Beteiligungsverfahren nach § 4 BauGB zwingt nicht zur Herstellung des Einvernehmens.

Die Stadt hat sich mit allen Belangen auseinandergesetzt und mögliche Handlungsoptionen geprüft um nach ihren Möglichkeiten und ihrem Ermessen ein Einvernehmen zu schaffen. Eine Abwägungsentscheidung hat in den politischen Gremien der planenden Gemeinde stadtgefunden (siehe Kapitel 1.2 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) Entsprechende politische Beschlüsse über die Abwägung sind in den Gremien gefasst worden.

Dem Bauleitplan ist gem. § 6a BauGB (Flächennutzungsplan) bzw. § 10a BauGB (Bebauungsplan) eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde ein besonderer Interessenskonflikt festgestellt, der die Immissionsbelastung an schutzwürdigen Orten betrifft. Das Schallgutachten zeigt auf, dass bereits eine gewisse Vorbelastung umliegender schutzwürdiger Nutzungen besteht, die nicht durch die Planung ausgelöst sind.

Die Stadt hat dabei in diesem Verfahren die eigenen wirtschaftlichen Belange so gewichtet, dass durch den Bebauungsplan keine Verschärfung der bereits bestehenden potenziellen Immissionskonflikte hervorgerufen wird. Die Belange der Gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde in dem Maße Rechnung getragen, dass Emissionskontingente, die vom Eingriffsgebiet ausgehende potenzielle Lärmabstrahlung auf ein verträgliches Maß reduzieren. (siehe Kapitel 5.3.2). Eine Überprüfung der Gesamtlage kann außerhalb des hier angestrebten Bauleitplanprozesses durchgeführt werden

2 Hintergrund der Planung

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Bilanzierung im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a Abs. 3 BauGB vorgenommen. Es sind externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich, um den Eingriff des Gewerbegebietes (im Folgenden: Eingriffsgebiet) auszugleichen. Die externe Kompensationsfläche ist derzeit im Flächennutzungsplan noch als Wohnbaufläche dargestellt und wird im Rahmen der 85. Änderung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt und im Bebauungsplan mit einer Festsetzung zur Entwicklung als extensives Grünland mit Streuobstwiese versehen (im Folgenden: Ausgleichsgebiet).

2.1 Planungsanlass

Die Stadt Seesen beabsichtigt, die gewerbliche Entwicklung im Bereich westlich der Bornhäuser Straße und südlich der Kirschenallee am nordwestlichen Ortsrand von Seesen fortzusetzen. Die Planung stellt den ersten Abschnitt einer weiteren Entwicklung entsprechend dem "Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte (KOREG)" des Regionalverbandes Großraum Braunschweig dar.

Das Eingriffsgebiet soll daher für die Entwicklung eines Gewerbegebietes bauleitplanerisch aufbereitet werden.

2.2 Planungserfordernis und Planungsumfang

Die betroffene Fläche liegt größtenteils im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Teil der Fläche ist bereits als Straße im Flächennutzungsplan dargestellt. Im nördlichen Bereich ist ein Teil, der für die neue Straßenkreuzung benötigten Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans SE 69 „Kirschenallee“. Mit dieser Bauleitplanung wird der betroffene Bereich aus dem Bebauungsplan SE 69 „Kirschenallee“ aufgehoben und wird Teil des Bebauungsplanes SE 79 „Kirschenallee – Süd“. Zur Baurechtssetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

Durch die im Parallelverfahren aufzustellende 85. Änderung des Flächennutzungsplanes wird landwirtschaftliche Fläche zu gewerblichen Bauflächen geändert.

Ein Teil des Eingriffsgebietes ist bereits durch landwirtschaftliche Hofstellen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB bebaut. Nach Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird das Eingriffsgebiet und die betroffenen Flächen nicht mehr dem Außenbereich zugeordnet. Entsprechende Vorhaben werden nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens nicht mehr nach § 35 BauGB genehmigt, sondern nach Maßgabe des Bebauungsplanes. Bisher genehmigte bestehende Gebäude und Betriebe bleiben jedoch davon unberührt und unterliegen dem Bestandsschutz.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Normalverfahren ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.



Neben der Umweltprüfung wird auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz gem. § 1a (3) BauGB erforderlich. In ihr sollen die Eingriffsintensität der geplanten Nutzung und der Bestandsnutzung gegenübergestellt werden. Eine Bilanzierung entscheidet über Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

- Es soll ein Gewerbegebiet entwickelt werden, in dem sich Gewerbebetriebe ansiedeln können, die eine entsprechend exponierte Lage an den Bundesstraßen für Kundenverkehre nutzen können.
- Eine entsprechende Verkehrsinfrastruktur soll bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mitgedacht werden.
- Das Eingriffsgebiet soll so entwickelt werden, dass sich die Situation im Zusammenhang mit den in der Nähe befindlichen schutzwürdigen Nutzungen verträglich gestaltet. Zu diesem Zweck werden vor allem die Belange des Immissionsschutzes und des Umgangs mit möglichen Gefahrstoffen und Störfallbetrieben im Rahmen der Bauleitplanung Beachtung finden.
- Ziel soll es sein das Störpotenzial des Eingriffsgebietes möglichst gering zu halten, ohne mögliche Gewerbeansiedlungen bereits auf Ebene des Bebauungsplanes einzuschränken.
- Weiterhin sollen auch die Entwicklungsziele der Stadt Seesen und insbesondere die regionalen Ziele der Gewerbeflächenentwicklung verfolgt werden. Dies gilt sowohl für allgemeine Ziele der kommunalen Gewerbeentwicklung, als auch für konkrete Standortziele für das Eingriffsgebiet.
- Die kommunale Einzelhandelsentwicklung soll im Eingriffsgebiet berücksichtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur sollen verhindert werden.
- Die Umweltbelange sollen besonders geprüft und im Umweltbericht dokumentiert werden.
- Die Aussagen und Ziele des Masterplan „100% Klimaschutz für den Großraum Braunschweig“ sollen bei der Bauleitplanung Berücksichtigung finden
- Die durch den Eingriff hervorgerufenen Auswirkungen sollen im Sinne der Eingriffsregelung ausgeglichen werden und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.
- In dem Bauleitplanverfahren sollen alle öffentlichen und privaten Belange einbezogen werden. Ziel ist es, eventuell vorhandene, unterschiedliche Nutzungsansprüche zu harmonisieren sowie Vorgaben für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu machen.

2.4 Geltungsbereich

Das Eingriffsgebiet liegt in den Fluren 8, 9 und 20 der Gemarkung Seesen.



Die Flurstücke 18, 20, 21, 22, 62, 63, 64 und 65 sind vollständig betroffen.

Die Flurstücke 1/17, 23/1 (B 243), 45 (Kirschenallee) und 43/1 sind teilweise betroffen. Dort wird der Kreuzungsbereich mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Der Plan gilt an dieser Stelle gem. § 17b Abs. 2 FStrG planfeststellungsersetzend.

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des Flurstücks 43/1, welches sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes SE 69 „Kirschenallee“ befindet. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahren ist der Bebauungsplan SE 79 „Kirschenallee Süd“ für diesen Bereich dann maßgebend. Dies betrifft einen kleinen Teil Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußweg), der durch hiesige Planung zum Teil der normalen Verkehrsfläche wird. Zum anderen ist ein kleiner Teil des eingeschränkten Gewerbegebietes betroffen, der in der Anbauverbotszone liegt. Diese Fläche wird ebenfalls Verkehrsfläche bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Begleitgrün/Grabenanlage.

Das Eingriffsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 42 und das Flurstück 43/1 des PW-Handels, bzw. die nicht überplanten Teile der Flurstücke 45 (Kirschenallee) und 1/17 (B 243).
- Im Osten durch die Flurstücke 373/3 und 373/8 der Randstreifen entlang der Bornhäuser Straße sowie der Flurstücke 383/1 (Sudetenstraße) und 502/10, 502/13, 502/14, 502/15 der angrenzenden Gewerbegebiete.
- Im Süden durch das Flurstück 15 eines Landwirtschaftsweges bzw. den nicht überplanten Teil des Flurstückes 23/1 (B 243)
- Im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 61 bzw. den nicht überplanten Teil des Flurstücks 45 (Kirschenallee).

Das Eingriffsgebiet hat eine Größe von ca. 3,4 ha. Es steigt von Südwest nach Nordost von ca. 199 m ü. NHN auf ca. 206 m ü. NHN an.

Maßgeblich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000.



Abbildung 1 Luftbild des Eingriffsgebietes mit ungefährender Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: NIBIS® Kartenserver: Luftbild - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover) (ohne Maßstab)

Teil des Bebauungsplanes wird auch die externe Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 129/4, Flur 7, Gemarkung Seesen. Dort wird ca. 0,77 ha landwirtschaftliche Fläche zu einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung entwickelt (siehe Kapitel 6.8.7).



Abbildung 2 Luftbild mit ungefähre Kennzeichnung der externen Ausgleichsfläche (Quelle: NIBIS® Kartenserver: Luftbild - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover) (ohne Maßstab)



Abbildung 3 Blick auf das Eingriffsgebiet von Osten mit Blickrichtung nach Westen (eigene Aufnahme, Februar 2021)



Abbildung 4 Blick auf das Eingriffsgebiet von Nordwesten mit Blickrichtung nach Südosten (eigene Aufnahme, Februar 2021)

2.5 Bedarfsnachweis und Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 (5) BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird gemäß § 1a (2) BauGB folgendes bestimmt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die planende Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von den o.g. Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und ausreichend auszuschöpfen.

Die Schaffung des Gewerbegebietes dient zum einen der Weiterentwicklung der Wirtschaft der Stadt Seesen und seines Mittelzentrums. Seine raumordnerische Entwicklungsaufgabe im Bereich gewerbliche Wirtschaft erfüllt die Stadt Seesen in erster Linie durch die Betriebsstätten in den Industrie- und Gewerbegebieten.

Die vorhandenen Gewerbeflächen sind weitestgehend erschöpft, weshalb keine Flächenpotentiale mehr bestehen. Die noch nicht bebauten Flächen sind bereits für gewerbliche bzw. industrielle Zwecke verkauft. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans SE 56 "Meerpumpenkamp" gelegenen Flächen stehen im Eigentum der Stadt Seesen, sind allerdings bis 2033 bzw. (aufgrund einer Verlängerungsoption) bis 2043 zur Nutzung als Freiflächen-Solaranlage verpachtet. Diese Flächen stehen somit in diesem Zeitraum nicht für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung zur Verfügung.

Ein weiteres Gewerbegebiet mit der Bruttogröße von ca. 16,6 ha soll bauleitplanerisch zur Erweiterung des Gewerbegebietes entlang der Triftstraße als Bebauungsplan SE 77 „Triftstraße Nord“ weitere Flächenreserven für eine gewerbliche Entwicklung mobilisieren (siehe auch Kapitel 2.6.1).

Mit der angestrebten Bauleitplanung werden entsprechende Flächen mobilisiert, die den bestehenden Bedarf durch eine entsprechende Nachfrage an Gewerbeflächen mittelfristig decken und somit sowohl zentrale Funktionen auch lokale Wirtschaft stärken sollen.

2.6 Planungsalternativen

Es besteht die Möglichkeit, die angestrebte Planung nicht durchzuführen. Bei Nichtdurchführung der Planung, könnten die Entwicklungsziele der Stadt nicht erreicht werden, weiteres Gewerbe anzusiedeln und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten der Wirtschaft auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. Daher wird im Folgenden auf die räumlichen und inhaltlichen alternativen zum Planvorhaben Bezug genommen.

2.6.1 Räumliche alternativen des Planvorhabens

Durch das Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte des Regionalverbandes Großraum Braunschweig (KOREG, siehe Kapitel 3.3) wurden noch weitere potenzielle Flächen für eine gewerbliche bzw. industrielle Entwicklung im Stadtgebiet Seesen vorgeschlagen.

Diese sind außer dem Eingriffsgebiet (Gewerbegebiet Kirschenallee) selbst:

- Interkommunales Industriegebiet Seesen (mit Stadt Langelsheim)
- Industrie- und Gewerbegebiet Triftstraße, 1. Bauabschnitt
- Industrie- und Gewerbegebiet Triftstraße, 2. Bauabschnitt

Ein mögliches interkommunales Industriegebiet östlich von Rhüden zeichnet sich durch seine Lage direkt an der Autobahn A7 aus und kann daher vor allem für Industrielle Entwicklungen und transportintensives Gewerbe und Logistik entwickelt werden. Zudem handelt es sich durch seine Nähe zur Stadt Langelsheim auch um ein potenzielles interkommunales Industriegebiet mit der Stadt Langelsheim. Zudem handelt es sich um einen Standort, der nicht im unmittelbaren Siedlungskontext steht und somit gegenüber siedlungsnahen Standorten nachsteht, um die Entwicklungsziele der Stadt Seesen und die mittelzentralen wirtschaftlichen und gewerblichen Funktionen zu erhalten und zu entwickeln.

Der Standort an der Triftstraße ist vorwiegend für Gewerbebetriebe geeignet und vorgesehen, die überwiegend einen produzierenden bzw. verarbeitenden Charakter haben. Währenddessen ist der Standort an der Kirschenallee aufgrund seiner Nähe zu den Bundesstraßen eher für Betriebe geeignet, die eine exponierte Lage für ihren Kundenverkehr bevorzugen oder gar benötigen. Beide Gewerbegebiete werden daher zwar im Kontext gewerblicher Entwicklungen in etwa zur selben Zeit entwickelt, bieten jedoch unterschiedlichen Betriebsarten Flächenangebote.

Aufgrund eines kompakteren Siedlungskörpers sollen die Gewerbegebiete entlang der Kirschenallee zunächst im Bereich entlang der Bundesstraße als 1. Bauabschnitt entwickelt werden. Für potenzielle zukünftige Entwicklungen sollen erst danach weitere Bauabschnitte auf den freien, westlich befindlichen Flächen entlang der Kirschenallee erfolgen.

Aus diesen Gründen wurde sich für den Standort südlich der Kirschenallee entschieden.



2.6.2 Inhaltliche Alternativen des Planvorhabens

Die Eingriffsgebietsentwicklung ist stark durch die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten an der Kirschenallee und B243 sowie der Topographie geprägt, die sich in dem Tiefbau- und Erschließungskonzept widerspiegelt.

Die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben wäre auch durch die Ausweisung eines Mischgebietes möglich. In einem Mischgebiet wären jedoch Wohnnutzungen zulässig. Dies würde, durch erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz und aufgrund störfallrechtlicher Belange im Zusammenhang mit bereits bestehenden und etwaig neu entstehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Eingriffsgebietes nicht zielführend sein, um die vorgesehenen Betriebe und Anlagen in diesem Bereich unterbringen zu können. Ohnehin sind im Eingriffsgebiet keine Wohnnutzungen vorgesehen.

Eine Neuansiedelung von Gewerbebetrieben wäre auch in einem Industriegebiet möglich. Dort können sich jedoch gem. § 9 BauNVO auch erheblich belästigende Gewerbebetriebe ansiedeln. Im Zusammenhang mit der östlich gelegenen Wohnbebauung, wurde sich jedoch für die Ausweisung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO entschieden. Dieses dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Ebenfalls aufgrund der Nähe zu den Wohngebieten und der wichtigen Bundesstraßen wurden Störfallbetriebe im Eingriffsgebiet komplett ausgeschlossen. Dabei wird auf den Leitfaden „KAS-18“ der Kommission für Anlagensicherheit verwiesen (siehe Kapitel 5.3.3). Damit werden potenziellen Störungen und Belästigungen, die durch das anzusiedelnde Gewerbe vor Ort vorhanden sind, möglichst geringgehalten.

Es wäre möglich, die Grünfläche, die in der Bauverbotszone ist ebenfalls als GE auszuweisen (bspw. auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche). Jedoch wird diese Fläche aus Konfliktvermeidungsgründen und um einen Teil des notwendigen städtebaulichen Ausgleichs eingriffsnah im Eingriffsgebiet zu realisieren, als Grünfläche entwickelt. Die Teile, die nicht zum Straßenbegleitgrün (Entwässerungsgraben) gehören sind dabei bewusst als private Grünflächen vorgesehen, die den Gewerbetreibenden zugeordnet werden sollen. Eine Vergrößerung der Grünfläche kommt ebenfalls nicht in Betracht, da sich ansonsten die Gesamtentwicklung des Eingriffsgebietes im Verhältnis zum Gewerbegebiet und möglicher Grundstücksaufteilungen nicht lohnen würde.

Da das Eingriffsgebiet im westlichen Bereich durch die Planstraße und das Regenrückhaltebecken begrenzt wird und weil dort perspektivisch weiteres Gewerbe anschließen soll, ist dort keine Eingrünung des Eingriffsgebietes zur Schonung des Landschaftsbildes vorgesehen.

Eine Eingrünung östlich der Planstraße wird aufgrund der Nutzbarkeit der späteren Gewerbegrundstücke und aufgrund der ohnehin notwendigen Unterbrechungen für Ein- und Ausfahrten als unverhältnismäßig angesehen. Zur Schonung des Landschaftsbildes und zur Würdigung des Belanges wurde stattdessen eine örtliche Bauvorschrift erlassen, die zum einen die vertikale Gliederung der zur Landschaft gewandten Gebäudeseite (Westseite) vorsieht. Weiterhin sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig sein.

Es wäre darüber hinaus auch denkbar, im Maß der baulichen Nutzungen andere Werte zu definieren. Dies würde jedoch bewirken, dass sich das Gebiet hinsichtlich seiner Bebauungsdichte und Höhe anders entwickeln würde als seine Umgebung und ist daher städtebaulich nicht gewünscht.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogramms des Zweckverbandes Großraum Braunschweig für den Großraum Braunschweig (RROP) 2008 vorhanden, die sich aus dem Landes-Raumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen 1994 und der Neubekanntmachung 2008, geändert 2017, ableiten.

Die Plangebiete liegen am westlichen Rand des Ortsteiles Seesen (Kernstadt), das zusammen mit dem Ortsteil Engelage das Mittelzentrum Seesen bilden. Die Mittelzentren in Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen bilden einen mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen mit regionaler Bedeutung für den Harz und das Harzvorland.

Das Mittelzentrum ist zudem Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung. Ein Vorranggebiet Bahnhof mit Verknüpfung zu Regiobussen entlang einem Vorranggebiet sonstige Eisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) ist ebenfalls festgelegt.

Südlich des Eingriffsgebietes ist ein Vorranggebiet für Wandern (Fuß- und Rad) festgelegt, das weiter westlich im Eingriffsgebiet mit einer Festlegung als Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung ergänzt wird.

Im Bereich des Eingriffsgebietes ist ein lineares Vorranggebiet einer Rohrfernleitung für Gas abgebildet.

Ein Teil des Eingriffsgebietes befindet sich in einem Vorranggebiet der Hauptverkehrsstraße (B243) Der Großteil des Eingriffsgebietes ist jedoch im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

Südlich des Eingriffsgebietes liegt ein Vorbehaltsgebiet für regional bedeutsame Wanderwege für Fuß- und Radverkehr.

Das Ausgleichsgebiet ist mit keinen besonderen Flächenkennzeichnungen festgelegt.

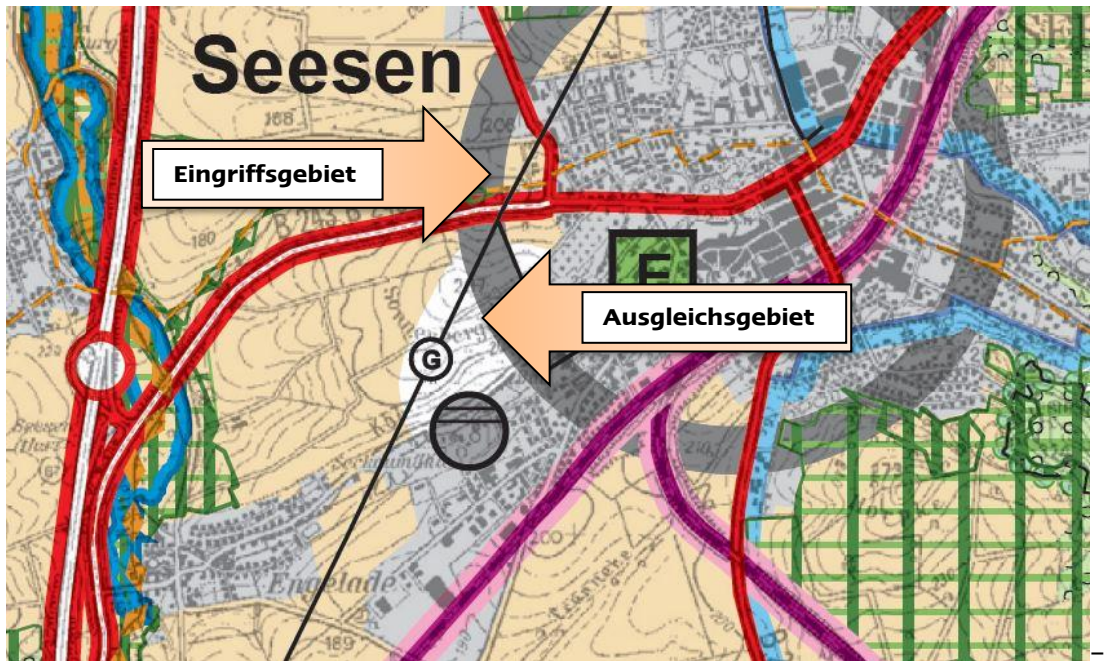


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Planbereichs (ohne Maßstab)

Die Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu entwickeln und zu sichern. Eine Jeweilige den örtlichen Gegebenheiten angepasste gewerbliche und industrielle Entwicklung ist zu fördern, wobei die Zentralitätshierarchien besonders zu beachten sind.

Städte und Gemeinden sollen bei der Aufstellung der Bauleitpläne für neue gewerbliche und industrielle Bauflächen prüfen, ob geeignete Altgewerbe- oder Altindustriengebiete bzw. ungenutzte oder brachliegende Flächen in Gewerbe- oder Altindustriengebieten in Anspruch genommen werden können. Dabei soll die siedlungsökologische Bedeutung dieser Brachen und ihre Bedeutung für die siedlungsbezogene Freiraumversorgung angemessen berücksichtigt werden. Brachgefallene Altgewerbe- und Altindustriengebiete sollen nur dort vorrangig in Anspruch genommen werden, wo solche Gebiete infrastrukturell gut angebunden sind und in einer funktional sinnvollen Zuordnung zu Wohngebieten stehen.

Zum Schutz einer nachhaltigen Landbewirtschaftung sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Zum Schutz der Erdatmosphäre und des Klimas sollen u.a. die landwirtschaftlichen Flächen zudem durch fachlich begründete Festlegungen gesichert und entwickelt werden.

Mit der Planung wird ein Areal entwickelt, dass das Mittelzentrums als Arbeitsplatzstandort sichert und zukünftig weiterentwickelt. Durch eine Mischung von Industriellen und gewerblichen Flächen wird auch dem Gebot entsprochen eine angepasste Entwicklung zu fördern, da für beide Flächenpotenziale Bedarfe bestehen (siehe Kapitel 2.5).

Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderwege sind als Verbindung zwischen regionalbedeutsamen Erholungsgebieten und größeren Siedlungsbereichen sowie zur regionalen und überregionalen Vernetzung der bedeutsamen Erholungsbereiche festgelegt und sind Teil der umweltgerechten und intermodalen Mobilitätsbewältigung. Auf diese Funktion wird durch

das Eingriffsgebiet kein negativer Einfluss genommen, da die Route außerhalb des Eingriffsgebietes südlich vorbeiführt.

Westlich des Eingriffsgebietes ist zudem entlang des Vorranggebietes regional bedeutsamer Wanderwege ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft mit linienhafter Ausprägung festgelegt. Diese haben aufgrund ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder als Pufferzonen und Vernetzungsbereiche eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und die Erholung. Daher sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abgestimmt werden, dass diese Gebiete und ihre Randbereiche in ihrer Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die Festlegung erfolgte nicht auf Höhe des Eingriffsgebietes. Dennoch werden bei den Planungen die Belange von Natur und Landschaft sowie insbesondere darunter auch des Landschaftsbildes bei der Planung berücksichtigt werden.

Auf das Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft werden im Ganzen keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. In der Region stehen weitere Flächen zur Verfügung, die für die Landwirtschaft genutzt werden. Zudem sind in der Gemeinde keine weiteren Flächen vorhanden. Mit denen eine vergleichbare Entwicklung unter Beachtung der Zielsetzungen zu erreichen ist (siehe Kapitel 2.3).

Zur Erfüllung der anderen Entwicklungs- und Schwerpunktaufgaben sind innerhalb des Stadtgebietes andere Standorte vorgesehen. Durch die Planung (Eingriff und Ausgleich) werden keinerlei negativen Auswirkungen auf die anderen Belange des RROP erwartet. Mit der geplanten Entwicklung entspricht die vorgesehene Planung somit dem regionalen Raumordnungsprogramm.

3.2 Flächennutzungsplan

Eingriffsgebiet

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan zum größten Teil als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Bereiche im Norden (Kirschenallee) und im Osten (B243) sind als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Am nordwestlichen Eingriffsgebietsrand ist eine unterirdische Ferngasleitung dargestellt.

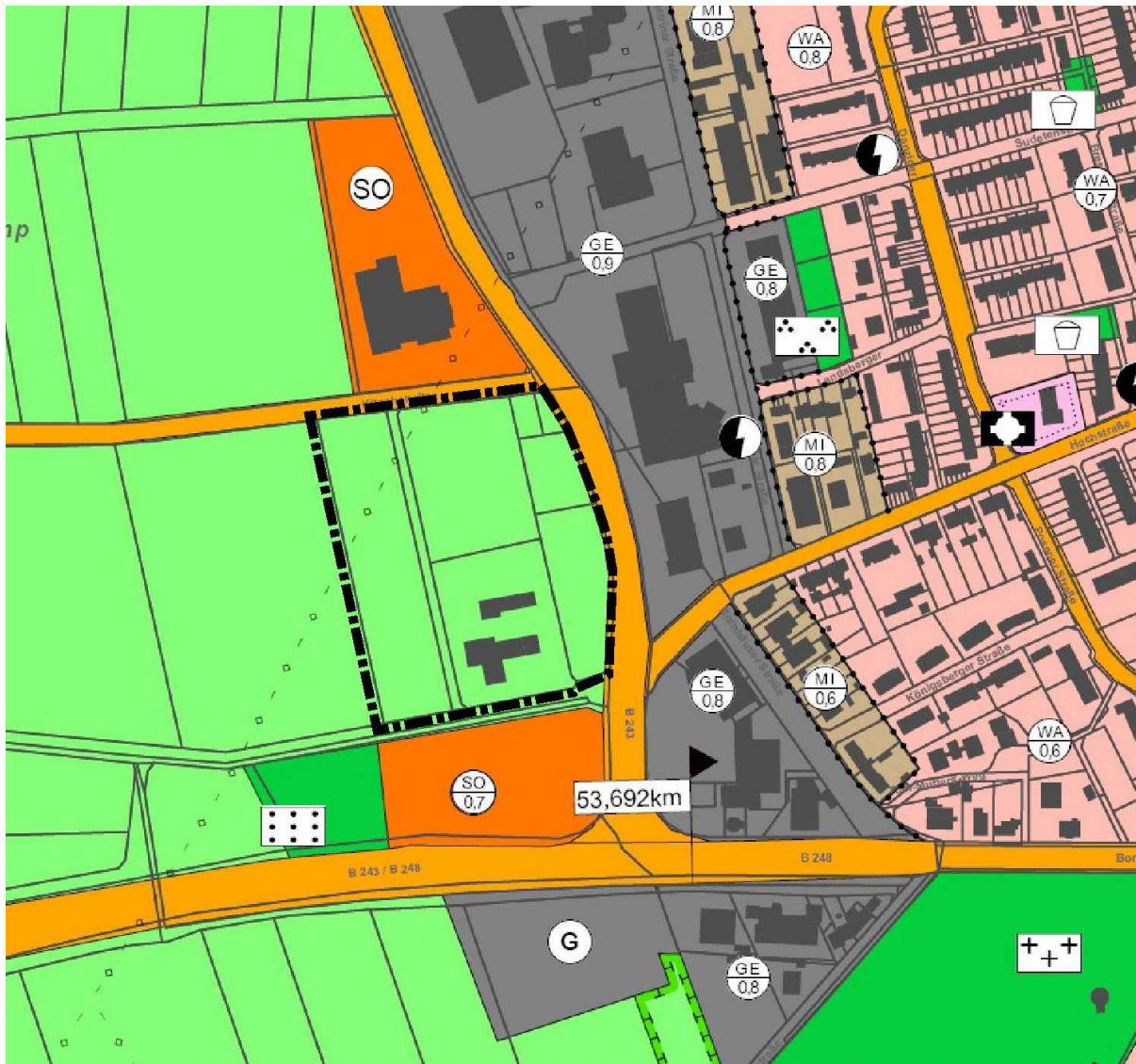


Abbildung 6 Aktuelle Flächennutzungsplanung im Bereich des Eingriffsgebietes

Westlich des Eingriffsgebietes sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diesen wird auch der Landwirtschaftsweg zugeordnet, der das Eingriffsgebiet im Süden von den Flächen trennt, die als Sondergebiet mit der Grundflächenzahl 0,7 und als private Grünflächen dargestellt sind.

Südlich der als sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellten B248 befinden sich weitere Flächen für die Landwirtschaft sowie gewerbliche Bauflächen und Gewerbegebiete mit der Grundflächenzahl 0,8. Östlich der B243 sind weitere Gewerbegebiete dargestellt. Diese haben die Darstellung einer Grundflächenzahl von 0,8 im Süden und 0,9 im Norden. Sie werden im Osten durch von als Mischgebiete bzw. von als Grünanlage dargestellte Flächen von als allgemeine Wohngebiete dargestellte Flächen mit der Grundflächenzahl 0,6 getrennt.

Nördlich des Eingriffsgebietes befindet sich eine gewerbliche Baufläche, die durch die Kirschenallee vom Eingriffsgebiete getrennt ist. Sie ist in den Grafiken des Arbeitsplanes

(siehe Abbildung 6) nicht als solche dargestellt, aber seit der 63. Änderung des Flächennutzungsplanes (Jahr 2000) eine gewerbliche Baufläche.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird ein Verfahren zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt, um die 2,7 ha große landwirtschaftliche Fläche als Gewerbegebiet, Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen und als Grünfläche im Flächennutzungsplan darzustellen. Dies entspricht dem Darstellungskanon der Stadt Seesen. Weiterhin ist die vorhandene Ferngasleitung als Hauptversorgungsleitung dargestellt. Zudem sind Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet wird dargestellt, wobei der östliche Teil des Planungsgebietes in den Bereich des Bodenplanungsgebietes Harz fällt, deren Verordnung zu beachten ist.



Abbildung 7 85. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Eingriffsgebiet des Bebauungsplanes SE 79 „Kirschenallee Süd“ (Ohne Maßstab)

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes kann der Bebauungsplan aus den Plänen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt werden. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen, etwaige Auswirkungen auf Grünflächen und die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung werden in einem eigenständigen Umweltbericht untersucht.

Mögliche Konflikte mit den im Umfeld des Eingriffsgebietes liegenden und etwaig möglicher Wohnnutzungen werden durch die Klärung immissionsschutzrechtlicher und störfallrechtlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt (siehe Kapitel 5.3.2 und Kapitel 5.3.3).

Nutzungskonflikte mit den umliegenden Sondergebieten und Gewerbegebieten sowie auf die überörtlichen Verkehrsstraßen werden durch das Eingriffsgebiet nicht erwartet. Gewerbliche Nutzungen im Umfeld weiterer gewerblicher Flächen bzw. einer Straßenmeisterei werden als verträglich angesehen.

Auf die vorhandenen und dargestellten Infrastrukturen, wie Leitungen, werden ebenfalls keine Auswirkungen erwartet, sie werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Ausgleichsgebiet



Abbildung 8 Aktuelle Flächennutzungsplanung im Bereich des Ausgleichsgebietes

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Östlich und südlich befinden sich Wohnbauflächen. Nördlich und westlich sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Anhand abgestimmter Kriterien wurden Potenzialstandorte für eine industriell-gewerbliche Entwicklung auf ihre Eignung für regional und überregional bedeutsame Ansiedlungen überprüft. Um flexibel und zeitnah auf Ansiedlungswünsche reagieren zu können, muss die Region stets über ein Portfolio an baureifen Flächen (Grundstücken) mit unterschiedlichen Standortqualitäten für die verschiedenen Unternehmenstypen (Produktion, Logistik, Handwerk etc.) verfügen. Dies erfordert in einem gewissen Umfang eine angebotsorientierte Flächenbereitstellung. Eine solche trägt nicht zuletzt zur Bewältigung des anhaltenden Strukturwandels sowie zur Diversifizierung der stark vom Automobilbau geprägten Wirtschaftsstruktur bei.

Die Fläche des Eingriffsgebietes ist eine der Flächen, die als Potenzialfläche für regionalbedeutsame Gewerbestandorte für den Großraum Braunschweig aufgenommen wurde.

Die ermittelten Potenzialflächen wurden mit den regionalen und kommunalen Akteuren neben den harten Fakten (Lage, Flächengröße, Baurecht) auch hinsichtlich ihrer tatsächlichen Mobilisierbarkeit am Markt bereits vorab geprüft und abgestimmt. Eine genauere Prüfung aller relevanten Belange wird in diesem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft.

Für diesen besonderen Fokus hat das Gutachterteam des KOREGs vorgeschlagen, die folgenden Kriterien bei Ausweisung und Umsetzung der planerischen Festsetzung mit zu betrachten:

- Die Ausweisung von Standorten muss generell bedarfsgerecht erfolgen. Hierdurch werden unstrukturierte Inanspruchnahmen vermieden und eine optimale und flächensparende Ausnutzung der gewerblichen Ansiedlungsfläche unterstützt.
- Es gilt das Prinzip der kurzen Wege: Durch den prioritären Anschluss an vorhandene Siedlungsräume werden Verkehrsvermeidungsstrategien gestützt und bauliche Maßnahmen für die Infrastruktur minimiert. Das führt zum einen zu einer Senkung der relevanten Emissionen, zum anderen auch zu günstigeren Entstehungskosten aufgrund der nutzbaren Synergien.
- Die Energieversorgung ist z. B. über den Anschluss an vorhandene Nahwärmenetze, über die Inbetriebnahme von KWK-Anlagen (Kälte-Wärme-Kopplung), die Überbauung von Stellplatzflächen mit Photovoltaikanlagen oder anderen zielführenden Maßnahmen zu unterstützen.
- Die Frischluftschneisen sind zu erhalten und die Belüftung ist durch eine geeignete Bebauungsstruktur zu unterstützen.
- Es gilt das Prinzip der kompakten Bebauung. So sind Gebäude mit Nutzungen, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Geschossbau betrieben werden können zu berücksichtigen. Gleiches gilt für die Einhaltung hoher Energiestandards der Gebäude.
- Die Möglichkeiten der Versiegelungsvermeidung sind zu prüfen, bei den gegebenen Freiflächen ist ihre Funktion als Retentionsraum zu stützen, Dachbegrünung und ähnliche Maßnahmen des ökologischen Bauens sollten berücksichtigt werden

Im Zusammenhang mit der zukünftigen gewerblichen Flächenentwicklung ist auch auf den Anspruch des Regionalverbands hinzuweisen, den Güterverkehr verstärkt auf die Schiene zu verlegen und vorhandene Anschlussgleise zu sichern sowie neue zu fördern (motorisierten



Verkehr vermeiden, Klimaschutz). Ferner sollte bei zukünftigen Flächenentwicklungen die Erreichbarkeit der Standorte mit dem ÖPNV immer mitgedacht werden.

Mit dieser bauleitplanerischen Flächenentwicklung wird eine Erweiterung in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbegebieten in Seesen vorbereitet. Aufgrund ihrer Lage im Mittelzentrum Seesen sowie der nahegelegenen Autobahn A7 sowie den Bundesstraßen B243 und B248 hat der Standort diesbezüglich eine generelle Eignung.

Die Planungen entsprechen, unter Beachtung der nachfolgenden Kapitel, somit den Zielen des Konzeptes regionalbedeutsamer Gewerbebestände für den Großraum Braunschweig. Es werden daher keine Konflikte mit der Gewerbeflächenentwicklung des Landkreises und des Großraums Braunschweig gesehen.

3.4 Einzelhandelskonzepte

3.4.1 Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig

Das Konzept definiert zunächst eine übergeordnete Zielstellung zur Einzelhandelsentwicklung im Großraum Braunschweig.

Leitlinie 1: Sicherung einer zukunftsfähigen Nahversorgung

Die Nahversorgungsstruktur als wesentliches Element der Daseinsvorsorge wird in den zentralen Stadorten, leistungsfähigen Ortsteilen, in den Gemeinden und Stadtteilzentren der Städte unter Beachtung des demographischen Wandels bedarfsgerecht modernisiert, gesichert und so entwickelt, dass ausgeglichene Versorgungsstrukturen und deren Verwirklichung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Leitlinie 2: Abbau von Versorgungsdisparitäten

Die quantitative Optimierung der Versorgungssituation (der Nachfrage angepasste Verkaufsflächenausstattung im periodischen Bedarf) ist eine wichtige Leitlinie der Einzelhandelsentwicklung. Das bedeutet, flächendeckend ausgeglichene Versorgungsstrukturen anzustreben und Versorgungsdisparitäten abzubauen. Nicht mehr für den Handel verwendbare Immobilien werden im Rahmen der kommunalen Liegenschaftspolitik oder mittels eines kommunalen Leerstandsmanagements anderen Nutzungen zugeführt.

Leitlinie 3: Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion

Neben der grundzentralen Versorgung gehört zu einer attraktiven Handelslandschaft vor allem die Sicherung und Entwicklung der mittel- und oberzentralen Handelsfunktion. Dies erfordert einerseits ausreichend Spielraum für den normalen interkommunalen Wettbewerb. Die weitere Handelsentwicklung darf nicht zu Funktionsverlusten anderer Zentren führen. Eine offene und nachvollziehbare Anwendung raumordnerischer Abstimmungsmechanismen unterstützt die Umsetzung der Leitlinie.

Leitlinie 4: Sicherung der Zentrenfunktion (zentrale Versorgungsbereiche)

Die Sicherung und Entwicklung der grund-, mittel- und oberzentralen Handelsfunktion geht auf der Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte einher mit der Festsetzung von zentralen Versorgungsbereichen gem. § 2 Abs. 2 und § 32 Abs. 3 und 3a BauGB. Die räumliche Abgrenzung solcher zentralen Versorgungsbereiche ist ein wesentlicher Bestandteil der planungsrechtlichen und nachhaltigen Sicherung der Innenstadt-, Ortsteil bzw. Zentrenfunktion.

Leitlinie 5: Attraktive Handelslandschaft

Das Regionale Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig trägt durch Offenlegung der unterschiedlichen Entwicklungspotenziale dazu bei, eine attraktive Handelslandschaft zu sichern und zu entwickeln. Hierzu ist eine sorgfältige Abstimmung zwischen dem Träger der Regionalplanung, den Trägern der Bauleitplanung, der Wirtschaftsförderung und den Handelsorganisationen geboten. Kommunale Einzelhandelskonzepte einschließlich der Festsetzungen zentraler Versorgungsbereiche entstehen als Ergebnis solcher Abstimmungsprozesse, manifestieren den gemeindlichen Gestaltungswillen und stärken die kommunale Planungshoheit gegenüber individuellen Investoreninteressen.

Leitlinie 6: Transparenz mittels vergleichbarer Daten der Handels- und Regionalforschung

Die raumordnerische Abstimmung großflächiger Einzelhandelsvorhaben erfolgt mittels vergleichbarer Erhebungsdaten und Orientierungswerte der Handelsforschung. Zur stetigen Verbesserung der Abstimmungsergebnisse werden im Großraum Braunschweig regelmäßig die Einzelhandelsdaten aktualisiert und sorgen somit für mehr Transparenz und Akzeptanz der Abstimmungsergebnisse.

Teil des regionalen Einzelhandelskonzeptes ist auch eine Sortimentsliste, die die verschiedenen Sortimente in folgende Kategorien einteilt:

- Zentrenrelevante Sortimente
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Großraum Braunschweig als nicht kritisch gesehen werden und somit erläuternd, jedoch nicht abschließend. Für den Bebauungsplan werden jedoch genau diese Sortimente herangezogen und als ausreichend erachtet, um auf Ebene des Bebauungsplanes durch Ausschluss bestimmter Sortimente im Eingriffsgebiet die Einzelhandelsentwicklungen der Standorte zu steuern.

3.4.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Seesen

Diesen Allgemeinen Leitlinien des Regionalen Einzelhandelskonzeptes folgend wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Seesen entwickelt. Es definiert die Versorgungsbereiche, in denen die durch das regionale Einzelhandelskonzept festgelegten Sortimentsbeschränkungen greifen.

Das Einzelhandelskonzept soll als Planungs- und Arbeitsgrundlage für die weitere Entwicklung des Einzelhandels in Seesen dienen. Hierbei berücksichtigt das Einzelhandelskonzept die Funktionen der Stadt Seesen als Mittelzentrum und berücksichtigt sowohl veränderte Entwicklungen des Kaufverhaltens vor dem Hintergrund auch zukünftig ein den Ansprüchen an ein Mittelzentrum entsprechendes, möglichst differenziertes, Angebot vorhalten zu können.

Die Grundsätze des Konzeptes sehen vor, Ansiedlungen, die auf Grund unterschiedlicher Anforderungen nicht in der Innenstadt realisiert werden können, an anderer Stelle zu ermöglichen. Dies solle in den bestehenden Einzelhandelslagen erfolgen.

Als diese Einzelhandelslagen sind die Innenstadt, der Bereich um die Frankfurter Straße sowie der Bereich entlang der Braunschweiger Straße definiert (Siehe Abbildung 10)

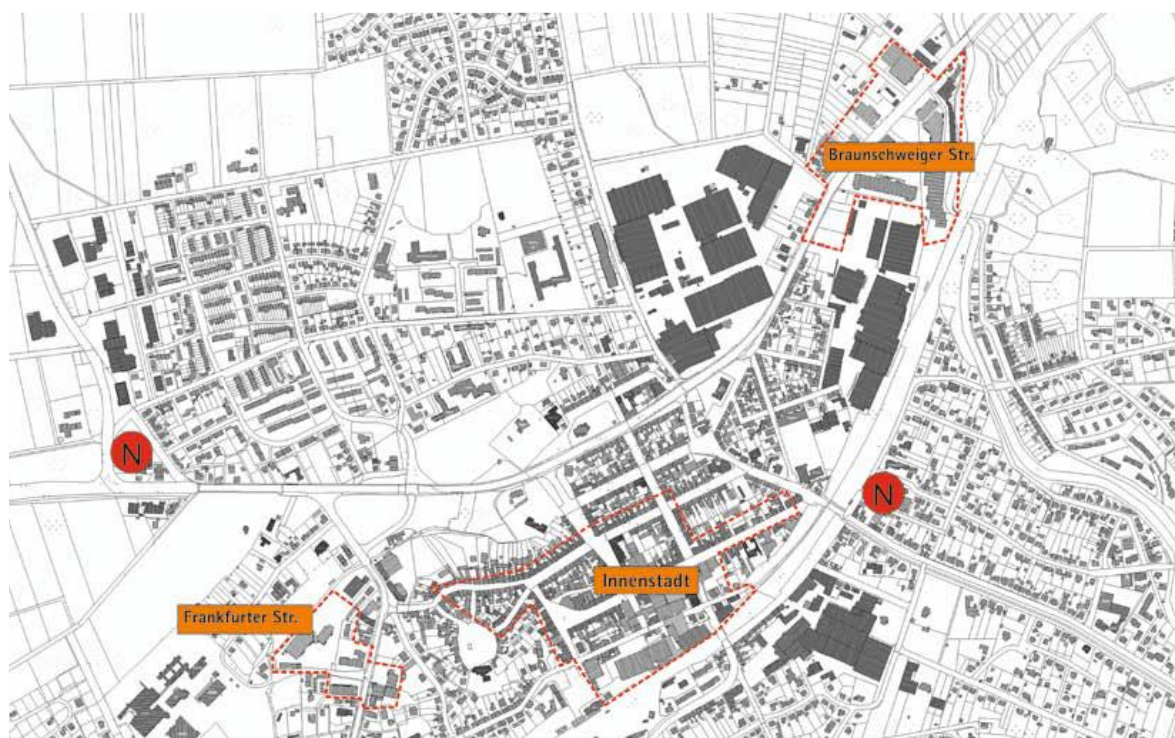


Abbildung 10 Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Seesen (ohne Maßstab)

Die Flächen in den beiden Einzelhandelslagen, die auch als Versorgungsbereiche definiert sind, „Braunschweiger Straße“ und „Frankfurter Straße“ sind laut Konzept fast vollständig bebaut und belegt, sodass in Zukunft keine wesentlichen Kaufkraftabflüsse aus der Innenstadt dadurch in Zukunft zu erwarten sind. Eine flächenmäßige Erweiterung der Lagen soll nicht erfolgen. Nahversorger sollen dementsprechend auch nur in der unmittelbaren Nähe von Wohngebieten zulässig sein.

Dennoch sollen zusätzliche Einzelhandelsflächen für sogenannte „Leuchtturmprojekte“ möglich sein, soweit diese eine besondere Entwicklungsmöglichkeit für die Stadt Seesen bieten.

Im Hinblick auf die demographische Entwicklung soll gerade in den sog. „Außenbereichen“ keine zusätzlichen Einzelhandelsbereiche geschaffen werden. Dies soll weiterhin auch in den städtischen Industrie- und Gewerbegebieten ausgeschlossen bleiben, da diese Gebiete der Ansiedlung von gewerblichen- und industriellen Strukturen dienen sollen.

Der Standort an der Kirschenallee zählt zu den außerhalb gelegenen, nicht-wohngebietsnahen Lagen mit eindeutiger Priorität für produzierendes Gewerbe. Dennoch kann aufgrund seiner exponierten Lage Einzelhandel zugelassen werden, sofern die definierten Einzelhandels- und Versorgungslagen dabei nicht negativ beeinflusst werden. Einzelhandel mit entsprechenden Sortimenten sollen zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelslagen und der Versorgungsbereiche und -Strukturen daher im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

4 Städtebauliches Konzept

Die Städtebauliche Ausrichtung des Eingriffsgebietes orientiert sich an der ausgearbeiteten Erschließungsplanung 1, die für das Eingriffsgebiet vorab vom Ingenieurbüro Metzging erstellt wurden.

1 Ingenieurbüro Metzging: Erschließung des Gewerbegebietes Kirschenallee / B243



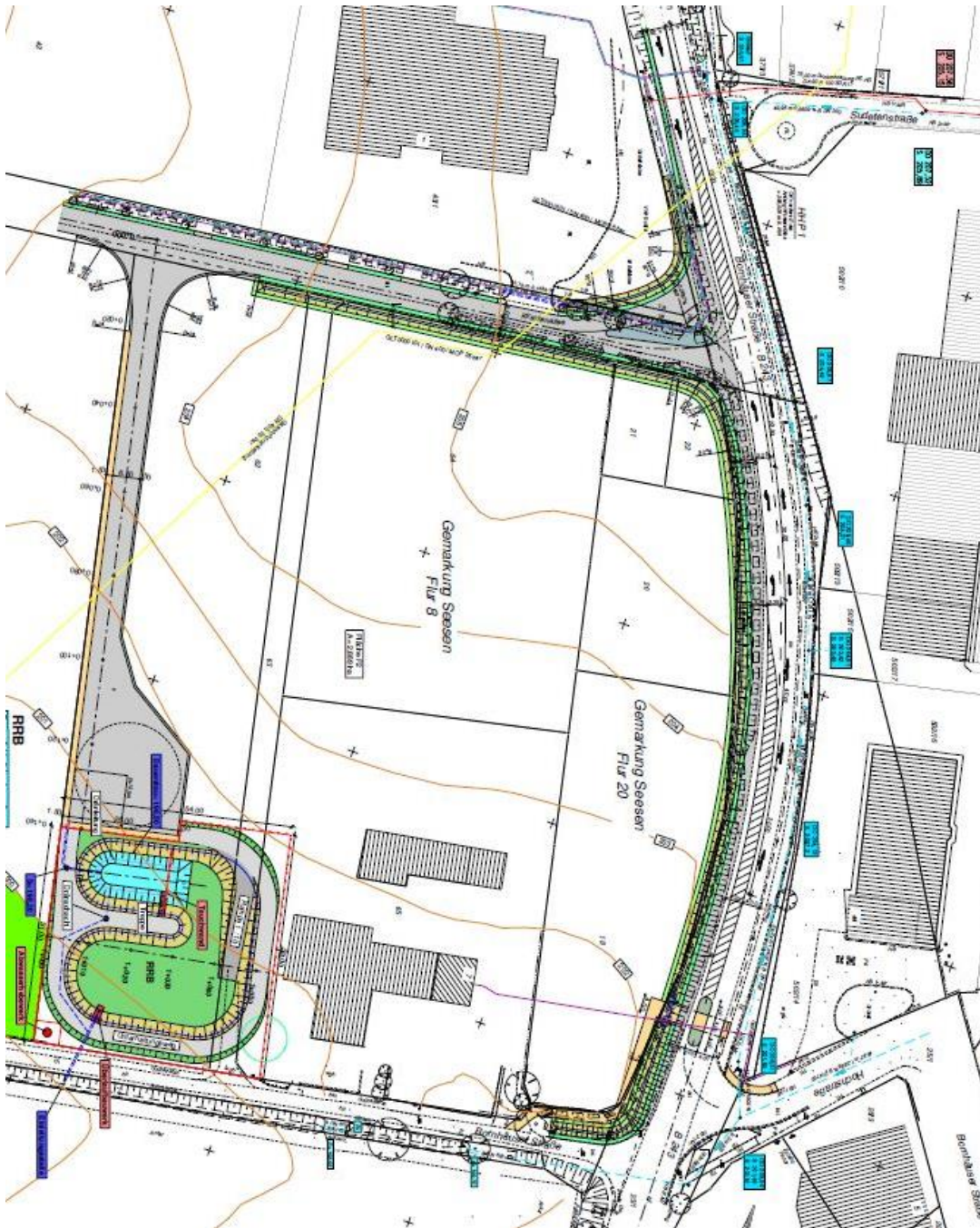


Abbildung 11 Tiefbau- und Erschließungsplanung, Stand Juli 2021, (ohne Maßstab) (Quelle: Ingenieurbüro Metzging)

Städtebaulich ist die Erschließung des Eingriffsgebietes so gelegt, dass der Erschließungsaufwand möglichst gering ist und sich die Erschließung dementsprechend an den vorhandenen Straßen B243 und Kirschenallee ausrichtet.

So wird die Fahrbahn der B243 etwas nach Westen aufgeweitet, um knapp oberhalb der Kreuzung Hochstraße/Bornhäuser Straße eine Mittelinsel als Querungshilfe zu errichten und eine Linksabbiegerspur in die Kirschenallee einzurichten. Mit der Fahrbahnverschiebung ist auch eine Westverschiebung des nebenliegend vorhandenen Entwässerungsgrabens verbunden.



Aufgrund der notwendigen Kurvenradien für LKW und Schlepper, wird der Kreuzungsbereich Kirschenallee/B243 aufgeweitet, sodass in diesem Bereich auch die beidseitig der Kirschenallee liegenden Entwässerungsgräben dem Straßenverlauf angepasst werden.

Von der Kirschenallee wurde eine neu anzulegende Stichstraße vorgesehen, die in ihrer Geraden durch das westlich liegende Flurstück 61 begrenzt wird. Am Ende der Stichstraße befindet sich ein Regenrückhaltebecken an der tiefsten Stelle des Eingriffsgebietes, dessen Größe und somit auch die benötigte Fläche durch das Ingenieurbüro Metzging so bemessen wurde, dass es das Regenwasser des Eingriffsgebietes und auch westlich gelegener Teilflächen aufnehmen und gedrosselt abgeben kann.

Die restlichen Flächen wurden so aufgeteilt, dass die Bauverbotszone der B 243 (20m ab Fahrbahnkante) nicht als Gewerbegebiet genutzt wird, sondern als Grünfläche. Die restliche Fläche steht dann für gewerbliche Entwicklungen zur Verfügung.

Es ist vorgesehen, die im Eingriffsgebiet vorhandene Bebauung (Landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnnutzung) nicht zu erhalten. Konkrete neue Grundstücksaufteilungen und Gebäudekonstellationen sind noch nicht vorgesehen.

5 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

5.1 Lage

Die Plangebiete liegen im westlichen Harzvorland. Es liegt in direkter Nähe zur A 7 direkt an der Nord-Süd Achse Deutschlands. Die Bundesstraßen B 243 / 248 und B 82 - der Verbindungsstrecke zur A 36 /A 369 - erschließen den Harz nach Süden und Osten. In zentraler Lage Deutschlands. Mitten in der Metropolregion Hannover - Braunschweig - Göttingen - Wolfsburg erreichen Sie in nur 40 Autobahnminuten die Großstädte Göttingen, Hildesheim, Braunschweig und Hannover.

Eingriffsgebiet

Das Eingriffsgebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Seesen im Übergangsbereich zur offenen Landschaft an der B 243 und in der Nähe zu Kreuzungsbereich mit der B 248.

Das Eingriffsgebiet ist im Norden von einem PKW-Handel und landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Westen schließen landwirtschaftliche Flächen. Östlich schließen weitere Gewerbeflächen hinter der Bundesstraße B243 an, in denen sich auch ein Nahversorger befindet. Diese trennen das Eingriffsgebiet von der Wohnbaulichen Siedlungserweiterung, die durch Zeilengebäude, Reihenhausbauung und zum Teil auch Doppelhäusern seit dem zweiten Weltkrieg entstanden sind. Südlich des Eingriffsgebietes befindet sich eine Fläche, die im FNP als Sondergebiet dargestellt ist. Sie ist derzeit aber landwirtschaftlich genutzt durch einen Landwirtschaftsweg vom Eingriffsgebiet getrennt. An ihrem südlichen Rand führt die B248 vorbei.

Durch seine Lage in Ortsrandnähe, neben vorhandenen Gewerbegebieten und gewerblichen Nutzungen, eignet sich das Eingriffsgebiet für gewerbliche Nutzungen, da auch eine gute Erreichbarkeit der Bundesstraßen und der Autobahn gegeben ist. Mögliche Konflikte zwischen umliegenden Nutzungen und der Nutzungen im Eingriffsgebiet sollen durch entsprechende Gutachten (siehe Kapitel 5.3.2) minimiert werden. Hinsichtlich möglicher Konfliktpotenziale mit der Wohnbebauung und weiteren etwaigen schutzwürdigen Nutzungen und Lärmeinflüsse durch Straßenverkehrsgerausche wird ein Lärmschutzgutachten erstellt, das diese Belange jeweils genauer untersucht.

Somit wird die Entwicklung des Eingriffsgebietes lagegerecht gesteuert.

Ausgleichsgebiet

Das Ausgleichsgebiet liegt ebenfalls am westlichen Rand der Ortschaft Seesen im Übergangsbereich von Wohngebieten zur Landschaft am Sonnenberg.

Das Ausgleichsgebiet grenzt im Süden an das Wohngebiet am Sonnenberg und ist ansonsten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Etwa 160 m östlich befindet sich der städtische Friedhof und etwa 340 m nördlich befindet sich die B 248.

Durch die Entwicklung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, das als extensives Grünland mit Streuobstwiese entwickelt wird, wird ein Übergangsbereich zwischen intensiver Landwirtschaft und den Wohngebieten geschaffen. Zugleich bietet sich die Chance ein Grünverbund mit den östlich gelegenen Grünflächen des Friedhofs zu schaffen.

Lagebedingte Konflikte sind nicht zu erwarten.

5.2 Städtebauliche Entwicklung und Konzeption

5.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung

Die gewerbeflächenbezogene Siedlungsentwicklung orientiert sich im Seesener Raum vor allem an der Hauptverkehrsachse A7 und den umliegenden Bundesstraßen sowie zum Teil auch an den Schienenverkehrswegen.

Besonders zwischen Bahnstrecke 1940 und der A7 sowie entlang der der B 248 und der B243, haben sich gewerbliche Flächen vor allem südwestlich des historischen Ortskernes und einiger hauptsächlich wohnbaulicher Siedlungserweiterungen in der Kernstadt entwickelt. So hat sich die gewerbliche Entwicklung entlang der Triftstraße immer weiter nach Westen zur Ortschaft Engelade und zur Autobahn A7 fortgesetzt.

Südwestlich und nordwestlich des Stadtkerns, sowie im Westen entlang der B248 und B243 befinden sich daher bereits gewerbliche und industrielle Agglomerationen, die durch entsprechende großräumige Gebäudekubaturen und Parkplatzflächen für Beschäftigte und Besucher geprägt sind. Eine davon ist das bereits bestehende Gewerbegebiet an der Kirschenallee.



Es befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle im Südosten des Eingriffsgebietes sowie Kleingartenanlagen im Nordosten des Eingriffsgebietes. Auf diesen Teilflächen sind Gehölzbestände vorhanden. Sowie ein Verbindungsweg zwischen der Bornhäuser Straße im Süden und der Kirschenallee im Norden.

Die Eingriffsgebietsfläche ist als erster Bauabschnitt gewerblicher Entwicklungen entlang der Kirschenallee vorgesehen. Und wird nach Beendigung der Planung zunächst den Ortsrand bilden. Auf langfristige Sicht wird jedoch davon ausgegangen, dass sich weitere Entwicklungen im Westen und Norden anschließen und sich der Ortsrand - und somit der Übergang von Bebauung zu Landschaft - nach Westen verschiebt. Das Eingriffsgebiet soll so entwickelt werden, dass es sich in die umgebende Landschaft eingliedert.

Es ist davon auszugehen, dass das Eingriffsgebiet sich städtebaulich an die vorhandenen Gewerbegebiete an der B243 angliedert. Es wird sich auch daher in seiner städtebaulichen Ausprägung, das heißt vor allem in den Kubaturen und Maßen, an den Bestand des nebenliegenden Gewerbegebietes anlehnen.

5.2.2 Planungsrechtliche Entwicklung an der Kirschenallee

Im Jahr 1975 erlangte die Urfassung des Bebauungsplanes SE 25 „Bornhäuser Straße“, der die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung östlich des Eingriffsgebietes ist, Rechtskraft. Dieser sieht im Westen eingeschränkte Gewerbegebiete vor, die durch eine Straße von den östlich gelegenen allgemeinen Wohngebieten bzw. einem Mischgebiet getrennt sind.

Mehrere Änderungen des Bebauungsplanes wurden vorgenommen, die die Änderungen eines Großteils der allgemeinen Wohngebiete zu Mischgebieten beinhalteten, um eine Abstufung zwischen Gewerbebetrieben im Westen und den Wohnnutzungen östlich des Eingriffsgebietes zu erreichen.

1998 erlangte südlich davon der Bebauungsplan SE 61 „Bornhäuser Straße“ Rechtskraft, der ebenfalls ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Mit ihm wurden auch örtliche Bauvorschriften u.a. zu Werbeanlagen und zur Fassadengestaltung erlassen.

2001 wurde dann der Bebauungsplan SE 69 „Kirschenallee“ rechtskräftig, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet nun auch westlich der Bundesstraße 243 ausweist. Auch zu diesem Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften erlassen, die u.a. Werbeanlagen und Fassadengestaltung regeln.

Im Laufe letzter genannter beiden Bebauungsplanaufstellungen gab es auch Beschränkungen zu Einzelhandelsvorhaben sowie zu Vergnügungsstätten.

Zwei Jahre später wurden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes SE 25 auch in diesem Bereich die Einzelhandelsbeschränkungen angepasst.

Für den Bebauungsplan SE 69 wurden außerdem in den folgenden Jahren erneut Vorschriften für Werbeanlagen bzw., Neuregelungen für Einzelhandelsvorhaben rechtskräftig.

Tabelle 1 Städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung an der Triftstraße

Betroffener B-Plan	Fassung	Rechtskraft seit	Planungsinhalte
SE 25 Bornhäuser Straße	Urfassung	23.10.1975	GEe im Westen, WA im Osten, bzw, MI im Südosten.
SE 25	1. Änderung	07.07.1981	Parkplatz im Teil-WA entfallen und auch Gebäude über 50m in allen GEe zulässig
SE 25	3. Änderung	22.09.1982	WA teilweise zu MI
SE 25	4. Änderung	07.08.1985	WA zu MI
SE 25	5. Änderung	27.02.1985	Aufhebung Stellplatzflächen und Erweiterung Baugrenzen in einem Teil (in WA und MI)
SE 25	6. Änderung	27.02.1985	Erweiterung Baugrenzen in einem Teil (MI)
SE 61 Bornhäuser Straße West mit ÖBV	Urfassung	26.03.1998	GEe mit eingeschränktem Einzelhandel und Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten ÖBV zu: Farbgebung Außenfassade, Fenster/Öffnungen, Rankpflanzen Trauf- und Gebäudehöhen sowie Werbeanlagen
SE 69 Kirschenallee	Urfassung	09.01.2001	GEe mit eingeschränktem Einzelhandel und eingeschränkter gewerblicher Nutzung ÖBV zu Außenwänden und Außenbauteilen sowie Werbeanlagen
SE 25	8. Änderung	27.03.2003	Beschränkung Einzelhandel, Zulassung produzierendes Gewerbe, Anpassung zulässige Vollgeschosse
SE 61 mit ÖBV	1. Änderung	30.06.2005	Anpassung der Vorschrift zu Werbeanlagen
SE 61 mit ÖBV	2. Änderung	24.09.2009	Neuregelung zu Einzelhandelsvorhaben

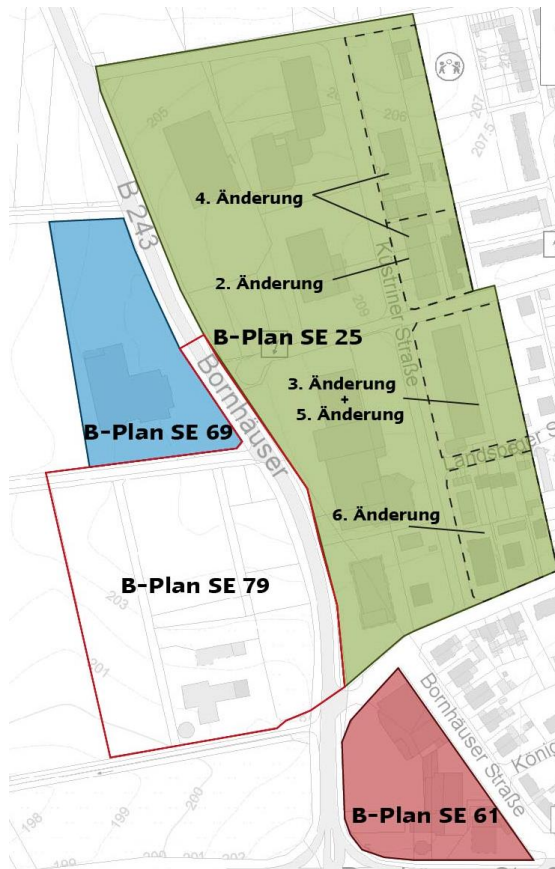


Abbildung 12 Städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung an der Kirschenallee (Kartengrundlage: NIBIS® Kartenserver: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover) (ohne Maßstab)

Im Grunde hat sich an der städtebaulichen Konzeption einer von Ost nach West gegliederten Entwicklung nichts Grundlegendes geändert. Eine Übersicht über die derzeit geltenden Festsetzungen und den städtebaulichen Maßstabsgrößen der Baugebiete gibt Abbildung 13.

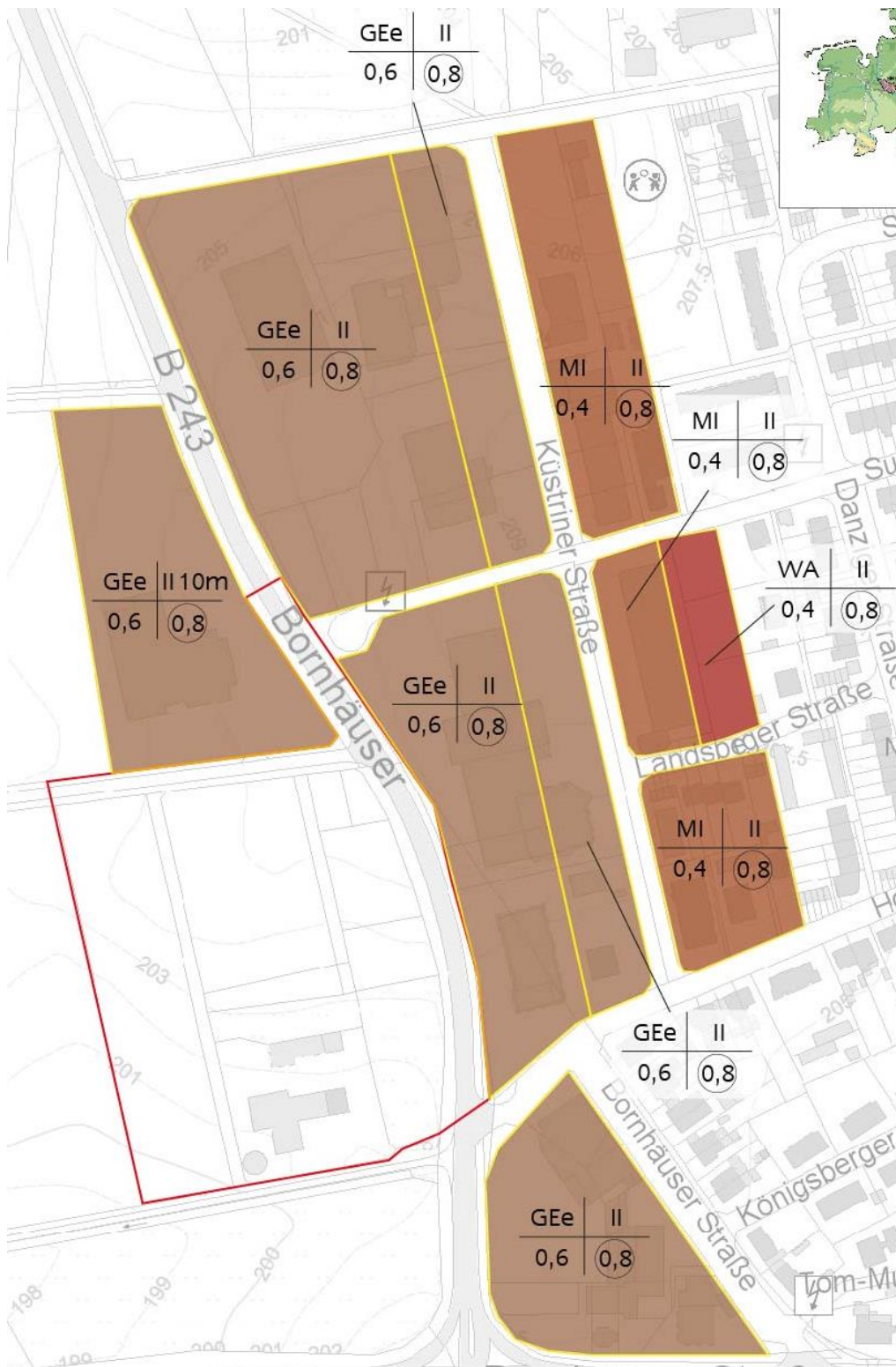


Abbildung 13 Städtebauliche Zulässigkeiten Status Quo (Kartengrundlage: NIBIS® Kartenserver: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover) (ohne Maßstab)

Südlich des Eingriffsgebietes ist eine Fläche als Sonderbaufläche im FNP dargestellt. Dort war angedacht eine Straßenmeisterei des Landes unterzubringen. Die Planungen sind jedoch nicht weiterverfolgt worden.

Es ist derzeit in Prüfung, inwiefern noch weitere gewerbliche Entwicklungen westlich der B243 der Kirschenallee möglich sind. Mit diesem Bebauungsplan SE 79 könnte also ein erster Bauabschnitt für die weitere gewerbliche Entwicklung entstehen.

Durch die Planung ist angestrebt, die Nutzungen im Eingriffsgebiet so zu gliedern, dass sie sich sowohl verträglich zu den Baugebietsentwicklungen im Osten als auch den potenziellen, wahrscheinlich gewerblichen, Baugebietsentwicklungen im Westen entwickeln und beide Entwicklungen miteinander vereinbar machen.

5.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

5.3.1 Umfeld des Eingriffsgebietes

Das Eingriffsgebiet ist in westlicher Richtung von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Direkt südlich des Eingriffsgebietes verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Weg, der das Eingriffsgebiet von landwirtschaftlichen Flächen und der etwa 90 m dahinterliegenden B 248 trennt. Südlich der B 243 schließen Gewerblich genutzte Flächen und der städtische Friedhof an.

Östlich der im Eingriffsgebiet als Straßen vorgesehenen Straßenfläche der B 243 befinden sich gewerblich genutzte Gebiete, an die sich in ca. 60 m bis 170 m Wohngebäude befinden. Zudem befindet sich ein Supermarkt südöstlich des Eingriffsgebietes

Nördlich schließt sich eine Fläche an, auf der sich ein Autohandel angesiedelt hat. Dieser wird durch landwirtschaftliche Flächen von einer Kleingartenanlage getrennt, die sich in ca. 460 m Entfernung zum Eingriffsgebiet und außerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet.

Im Eingriffsgebiet befindet sich im südlichen Bereich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit dazugehöriger Wohnnutzung. Nördlich davon ist eine Wiesen- bzw. Weidefläche. Im Bord-östlichen Bereich befinden sich Kleingärten und im südöstlichen Bereich befindet sich eine Grünfläche. Zudem verläuft ein Grasweg von Norden nach Süden das Eingriffsgebiet und trennt die Grün- und Weideflächen sowie die Hofstelle von den westlich gelegenen Ackerflächen. Nördliche und Östliche Begrenzung sind die Straßen B243 bzw. Kirschenallee (Norden).

Mit der Entwicklung von Gewerbe im Umfeld von bestehenden und etwaig entstehenden Gewerbe- und Industriegebieten entsteht beiderseits kein besonderes Konfliktpotenzial. Mit den nahegelegenen Bundesstraßen sowie den Gewerblichen Nutzungen im Umfeld sind Lärmeinflüsse auf das Eingriffsgebiet zu erwarten. Diese sind jedoch grundsätzlich mit der gewerblichen Nutzung vereinbar und werden durch ein Schallgutachten untersucht und in Kapitel 5.3.2 näher erläutert.

Wesentliche Auswirkungen auf die umliegenden Ackerflächen sowie auf die landwirtschaftlichen Flächen sowie auf die Agrarstruktur der Region werden durch das Eingriffsgebiet nicht gesehen. Es kann zu minimalen zusätzlichen Verschattungen durch die Bebauung bzw. Bepflanzung kommen, deren Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Nutzung zu vernachlässigen sind.



Landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung sind im näheren Umfeld sind nicht vorhanden. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Emissionen, die insbesondere zu Erntezeiten auftreten können, sind Gebietstypisch für den ländlichen Raum und daher nicht als störend zu beurteilen. Die vorhandene Hofstelle im Eingriffsgebiet wird aufgegeben und soll zurückgebaut werden. Daher werden dort keine Konflikte erwartet.

Die Auswirkungen des Eingriffsgebietes auf die nahegelegenen schutzwürdigen Nutzungen und insbesondere die vorhandene Wohnbebauung wird emissionschutztechnisch beurteilt (siehe Kapitel 5.3.2).

Durch die Neuplanung werden unter Beachtung der nachstehenden Kapitel keine städtebaulichen Spannungen erwartet.

5.3.2 Schalltechnische Beurteilung

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Lärmschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten² beauftragt und vom Göttinger Akustikbüro erstellt. Das Gutachten setzt sich sowohl mit den Schallimmissionen auf das Eingriffsgebiet durch umliegende Lärmeinflüsse, als auch mit potenziellen Lärmeinflüssen, die vom Eingriffsgebiet selber ausgehen können, auseinander.

Durch die nahe gelegenen Bundesstraßen B 248 (südlich) und B 243 (östlich) wirkt Verkehrslärm auf das Eingriffsgebiet ein. Da sich auch in Gewerbegebieten schutzwürdige Nutzungen wie bspw. Aufenthaltsbereiche, Pausenräume, Büroräume etc. neu ansiedeln können, wird der Einfluss des Verkehrslärms auf das Eingriffsgebiet mit untersucht.

Es ist zu beachten, dass gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Da durch die Planung kein neuer (relevanter) Verkehrslärm auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen (Immissionsorte) hervorgerufen wird bzw. zulässig gemacht wird, ist die Betrachtung der Auswirkungen zwischen Bestandssituation (Verkehrslärm, der auf schutzwürdige Nutzungen einwirkt) für die Planung unerheblich und wurde daher nicht untersucht und auch nicht in die Vorbelastung mit eingerechnet. Es wird dabei davon ausgegangen, dass aufgrund des Ausschlusses von Logistikbetrieben und der geringen Größe des Eingriffsgebietes keine erheblichen Mehrbelastungen entstehen.

5.3.2.1 Auswirkungen des Eingriffsgebiets auf die Umgebung

Durch die gewerblichen Nutzungen im Eingriffsgebiet können neue Schallemissionen vom Eingriffsgebiet ausgehen und außerhalb des Eingriffsgebietes liegende schutzwürdige Nutzungen beeinflussen. Dazu wurden die schutzwürdigen Nutzungen, die durch das Eingriffsgebiet betroffen sein könnten als so genannte Immissionsorte betrachtet.

² Akustikbüro Göttingen, D. Grove (Dezember 2021): Schalltechnisches Gutachten Entwurf des Bebauungsplans SE 79 „Kirschenallee“ in Seesen.



Sodass vorhandener Gewerbelärm und potenziell neu entstehender Gewerbelärm keine unzumutbaren, ungesunden Verhältnisse in Bezug auf die bereits vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen der Immissionsorte schaffen.



Abbildung 14 Lage der Immissionsorte und angenommene Vorbelastungen (ohne Maßstab) (Quelle: Akustikbüro Göttingen)

Eine Vorbelastung wird also hervorgerufen durch Betriebe und Anlagen, die sich außerhalb des betrachteten Plangeltungsbereiches befinden. Die durch das Eingriffsgebiet hervorgeru-

fen Immissionsbelastung wird Zusatzbelastung oder auch Planwert genannt. Die Zusatzbelastung darf so hoch ausfallen, dass der jeweilige Immissionsrichtwert insgesamt jeweils eingehalten wird.

Der Immissionsrichtwert wird durch die Vorbelastung an den Immissionsorten 1, 3, 5, 11, 14 und 16 bereits voll ausgeschöpft, sowie an den Immissionsorten 4, 10, 12, 13, 15 und 18 weitestgehend ausgeschöpft. In der Nacht gilt dies nicht für den Immissionsort 18 (Friedhof). Nur für den Immissionsort 8 ist eine Überschreitung um bis zu 1,5 dB festzustellen.

Ist die Vorbelastung gleich dem Immissionsrichtwert oder sogar bereits darüber, darf die Zusatzbelastung nur so hoch ausfallen, dass sie nicht mehr beurteilungsrelevant ist, also keinen Einfluss auf den Lärmpegel am betroffenen Immissionsort hat. Dies ist in der Regel der Fall, wenn eine Erhöhung des Lärmpegels an einem Immissionsort höchstens 1dB beträgt.

In diesen Fällen wurden die Planwerte und die daraus rechnerisch resultierenden Immissionskontingente (gem. TA Lärm Nr. 3.2.1) so dimensioniert, dass die Zusatzbelastung sich auf 6 dB unterhalb des Immissionsrichtwertes beläuft, sodass sich rechnerisch höchstens eine Pegelerhöhung um 1dB des Gesamtimmisionswertes des betroffenen Immissionsortes ergeben kann.

Bei einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch die Vorbelastung von ≥ 1 dB (Immissionsort 8), wurden die Planwerte und die daraus rechnerisch resultierenden Immissionskontingente so dimensioniert, dass sich die Zusatzbelastung (gem. TA Lärm Nr. 2.2) auf 10dB unterhalb des Gesamtimmisionswertes beläuft, sodass auch hier in jedem Falle rechnerisch höchstens eine Pegelerhöhung um 1dB des Gesamtimmisionswertes des betroffenen Immissionsortes ergeben kann.

Vorbelastung

Für die Beurteilung der Vorbelastung wurden die im Umfeld des Eingriffsgebietes befindlichen Flächen, auf denen sich Lärm verursachende Betriebe oder Anlage befinden oder befinden dürften, aufgenommen. Dies sind in diesem Fall die Gewerbe- und Industriegebiete der Umgebung.

Sind in einem Bebauungsplan bereits Festsetzungen vorhanden, die den Lärm begrenzen, der von einem der Teilgebiete ausgehen darf, so wurde diese als plangegebene Vorbelastung Berücksichtigt.

Sind in einem Bebauungsplan keine rechtlichen Festsetzungen zur Lärmabstrahlung getroffen worden, so wurden sogenannte gebietstypische Vorbelastungen für diese Flächen angenommen, die den folgenden Werten entsprechen:

- Industriegebiet (GI): Tags 65 dB und nachts 55 dB
- Gewerbegebiete (GE): Tags 60 dB und nachts 45 dB

Dies Berücksichtigt, dass die Geräuschabstrahlung der entsprechenden Flächen durch einen heute üblichen Mindeststandard der technischen Lärmdämpfungsmaßnahmen die Geräuschabstrahlung der Betriebe charakterisiert.

Bei Flächen, die nicht mit einem Bebauungsplan überplant wurden sind zunächst hinsichtlich ihrer Gebietstypisierung im Flächennutzungsplan beurteilt worden. In diesem Fall handelt es



sich um zwei Flächen. Südlich des Eingriffsgebietes befindet sich eine nach Flächennutzungsplan als Sondergebiet (SO) dargestellte Fläche und südöstlich des Eingriffsgebietes befindet sich eine im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellte Fläche, die durch keinen Bebauungsplan überplant sind.

In diesen Fällen wurden den Flächen zur Ermittlung der Vorbelastung der Immissionsorte eine Schallabstrahlung zugebilligt, die einer gebietstypischen Vorbelastung durch ein Gewerbegebiet entspricht.

Immissionsorte

Die Immissionsorte wurden so gewählt, dass bei der Einhaltung der Planwerte an diesen Orten auch im übrigen Einwirkungsbereich durch das Eingriffsgebiet keine Überschreitungen von einzuhaltenden Immissionsrichtwerten zu erwarten sind.

Im Folgenden werden die für die Immissionsorte angenommenen Immissionsrichtwerte erläutert:

Immissionsort 1: Küstriner Straße 10, 38723 Seesen

Nach rechtskräftigem B-Plan (4. Änderung Bebauungsplan SE 25 „Bornhäuser Straße“) gilt für dieses Gebiet ein Mischgebiet (MI) gem. BauNVO. Da das Gebiet heute auch entsprechend genutzt wird und stadtplanerische keine Änderung beabsichtigt ist, sind uneingeschränkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Gebiet anzuwenden (60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts).

Immissionsort 2: Danziger Straße 41, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt und dient überwiegend dem Wohnen. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts.

Immissionsort 3: Landsberger Straße 3, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt und dient überwiegend dem Wohnen. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts.

Immissionsort 4: Landsberger Straße 10, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt und dient überwiegend dem Wohnen. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts.

Immissionsort 5: Landsberger Straße 4, 38723 Seesen

Nach rechtskräftigem B-Plan (6. Änderung Bebauungsplan SE 25 „Bornhäuser Straße“) gilt für dieses Gebiet ein Mischgebiet (MI) gem. BauNVO. Da das Gebiet heute auch entsprechend genutzt wird und stadtplanerische keine Änderung beabsichtigt ist, sind uneingeschränkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Gebiet anzuwenden (60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts).

Immissionsort 6: Hochstraße 38, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt und dient überwiegend dem Wohnen. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts.

Immissionsort 7: Posener Straße 43c, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Reines Wohngebiet) dargestellt und dient dem Wohnen. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 50 dB(A) am Tage und 35 dB(A) nachts.

Immissionsort 8: Hochstraße 69, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt und dient überwiegend dem Wohnen. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts.

Immissionsort 9: Bornhäuser Straße 40 (Nord), 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Mischgebiet) dargestellt und wird auch als solches genutzt. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 10: Bornhäuser Straße 40 (West), 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt und wird auch als solches genutzt. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 11: Bornhäuser Straße 28, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt und wird auch als solches genutzt. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 12: Königsberger Straße 1, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt und dient überwiegend dem Wohnen. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts.



Immissionsort 13: Bornhäuser Straße 20, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt und wird auch als solches genutzt. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 14: Bornhäuser Straße 18, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt und dient überwiegend dem Wohnen. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts.

Immissionsort 15: Sonnenbergstraße 3 (Norden), 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt und dient sowohl dem Wohnen als auch Gewerblicher Nutzung. Damit handelt es sich um ein Konglomerat, das dem Wohnen einer Schutzwürdigkeit wie in einem Mischgebiet zuordnen lässt. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 16: Sonnenbergstraße 3 (Westen), 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt und dient sowohl dem Wohnen als auch Gewerblicher Nutzung. Damit handelt es sich um ein Konglomerat, das dem Wohnen einer Schutzwürdigkeit wie in einem Mischgebiet zuordnen lässt. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 17: St.-Annen-Straße 18, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt und dient überwiegend dem Wohnen. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 55 dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts.

Immissionsort 18: Friedhof (Nordseite), 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Gemäß. DIN 18005 sind dort Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage und 60 dB(A) nachts anzunehmen. Aufgrund der besonderen Umstände wie Totenruhe wird jedoch hier ein noch geringerer Immissionsrichtwert von 55 dB(A) am Tage und 55 dB(A) gemäß LAI-Hinweise zur Auslegung der TA-Lärm angenommen.

Immissionsort 19: Baugrenze SE 69 (nächstgelegene Stelle), 38723 Seesen

Nach rechtskräftigem B-Plan (Bebauungsplan SE 65 „Am Sonnenberg“) gilt für dieses Gebiet ein reines Wohngebiet (WR) gem. BauNVO. Gemäß. DIN 18005 sind dort Orientierungswerte von 50 dB(A) am Tage und 35 dB(A) nachts anzunehmen.

Immissionsort 20: Kleingartenkolonie Papenkamp (Südseite), 38723 Seesen



Nach rechtskräftigem B-Plan (Bebauungsplan SE 41 „Papenkamp“) gilt für dieses Gebiet eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten gem. BauNVO. Da das Gebiet heute auch entsprechend genutzt wird und stadtplanerische keine Änderung beabsichtigt ist, sind uneingeschränkt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das Gebiet anzuwenden (50dB(A) am Tage und 35 dB(A) nachts).

Kontingentierung

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Eingriffsgebiet zu wahren, wurden die Zusatzbelastung des Eingriffsgebietes berechnet, die auf die Immissionsorte einwirken darf. Es wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die Schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Eingriffsgebietes zu schützen. Diese Festsetzungen sind in dem Kapitel 6.9.1 beschrieben und erläutert.

Dazu wird das Eingriffsgebiet in Teilflächen gegliedert. Diese Gliederung unterliegt der Abwägung und ist auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (siehe Kapitel 4) erfolgt und orientiert sich an vorhandenen Flurstücksgrenzen. Einer Lärmkontingentierung bedürfen nur Flächen, von denen relevant Lärmemissionen ausgehen können und dürfen. In diesem Falle also die Gewerbegebiete.

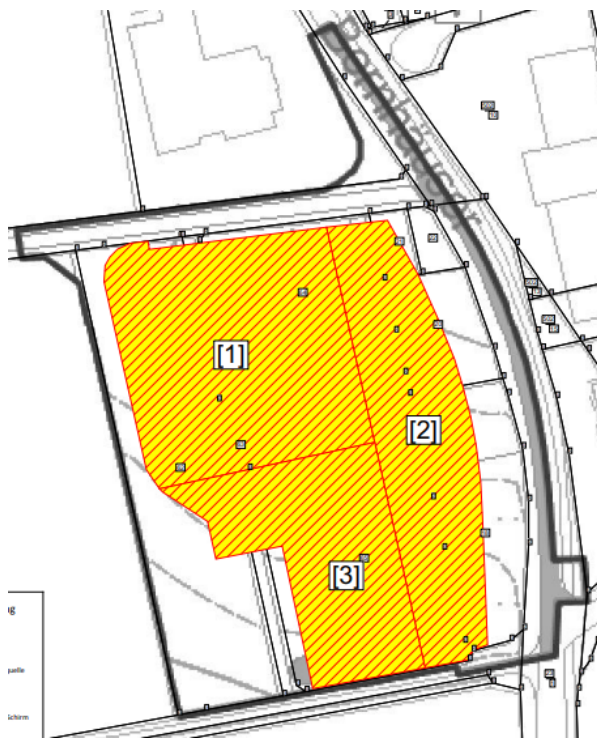


Abbildung 15 Kontingentierungsflächen (Quelle: Akustikbüro Göttingen 202) (ohne Maßstab)

Weiterhin sind Zusatzkontingente berechnet und festgesetzt, die in verschiedene Richtungen zulässige zusätzliche Lärmabstrahlungen für konkrete Nachweisverfahren ermöglichen. Zusatzkontingente sind nur in die Richtungen erforderlich, in denen relevante schützenswerte Nutzungen stehen. In diesem Fall also die Immissionsorte. Diese Festsetzungen sind in dem Kapitel 6.9.2 beschrieben und erläutert.

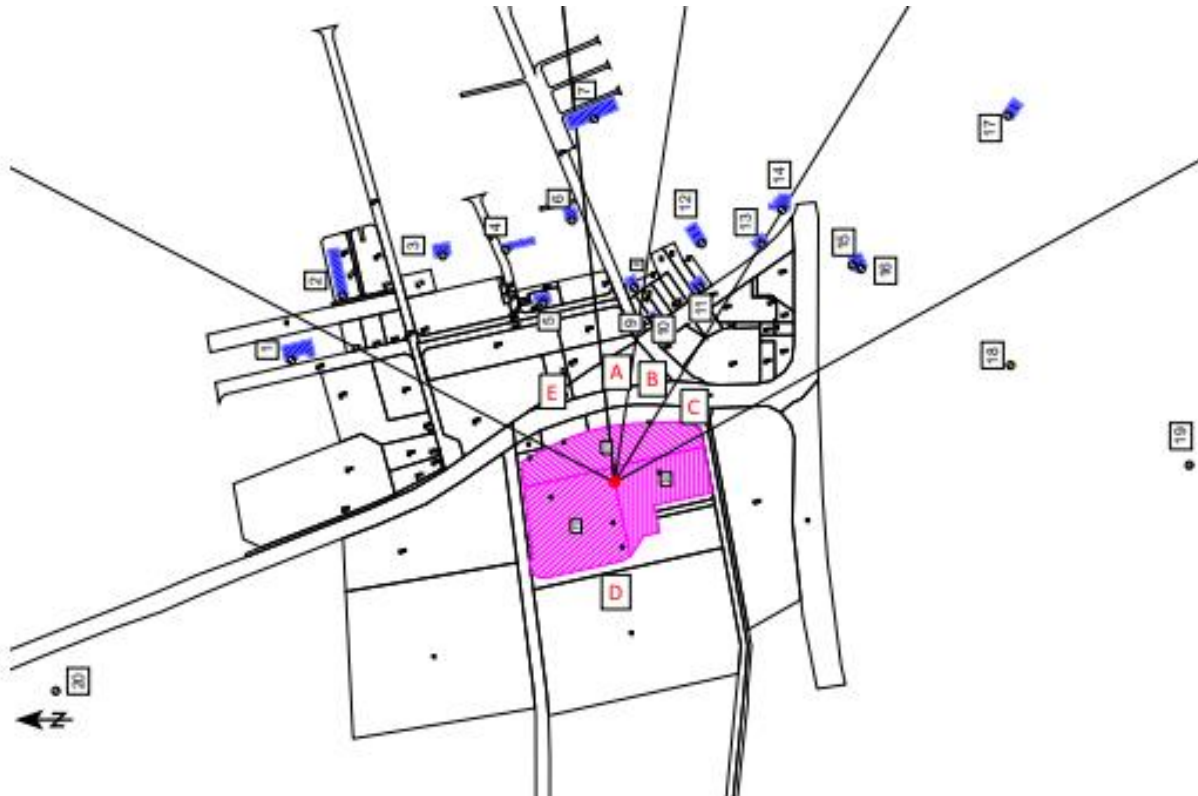


Abbildung 16 Sektorengliederung für die Zusatzkontingentierung (Quelle Akustikbüro Göttingen 2021) (Ohne Maßstab)

Durch das Schallgutachten wurden eine Möglichkeit erarbeitet, das Eingriffsgebiet zu kontingentieren, um die Schutzwürdigen Nutzungen (Immissionsorte) vor Lärmeinwirkungen durch das Eingriffsgebiet zu schützen. Die Stadt Seesen ist dabei der Variante des Gutachters gefolgt. Sie hat Lärmabstrahlungs-Kontingente die Schutzwürdigkeit der umliegenden Nutzungen berücksichtigt und gleichzeitig die Nutzung durch gewerbegebietstypische Nutzungen im Eingriffsgebiet ermöglicht.

5.3.2.2 Einwirkungen durch die Umgebung auf das Eingriffsgebiet

Gewerbelärm

Es sind gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Eingriffsgebietes vorhanden. Im Schallgutachten wird ausgeführt, dass mit Blick auf die mit diesen Betrieben typischerweise verbundenen Emissionen und unter Beachtung der örtlichen Abstandsverhältnisse, sicher davon auszugehen ist, dass am Tage der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete im Eingriffsgebiet eingehalten wird. Da in der Nachtzeit schutzwürdige Nutzungen, nämlich das Betriebswohnen, im Eingriffsgebiet ausgeschlossen werden, werde sich im Eingriffsgebiet keine Nutzungen befinden, die den Nacht-Immissionsrichtwert von 50 dB(A) beansprucht.

Straßenverkehrsgeräusche

Da sich im Eingriffsgebiet selber schutzwürdige Nutzungen wie bspw. Aufenthaltsbereiche, Pausenräume und Büroräume entstehen können, sind diese Nutzungen gegenüber dem bestehenden Lärm zu schützen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Bei

der Beurteilung der Geräuschsituation sind folgende Sanierungsgrenzwerte (SG), Immissionsgrenzwerte (IGW), Orientierungswerte (OW) und Immissionsrichtwerte (IRW) zu beachten:

- Sanierungsgrenzwert (Tag / Nacht) gem. VLärmSchR97
75 dB / 65 dB
- Immissionsgrenzwert (Tag / Nacht) gem. 16. BImSchV
69 dB / 59 dB
- Orientierungswert (Tag / Nacht) gem. DIN 18005
65 dB / 55 dB
- Immissionsrichtwerte (Tag/Nacht) gem. TA-Lärm
65 dB/ 50 dB

Allgemein gilt zu beachten, dass Orientierungswerte besonders in der Nähe von Hauptverkehrswegen nicht immer einzuhalten sind. Die Orientierungswerte sind aus Sicht des Schallschutzes erwünschte Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte.

Es handelt sich um ein deutlich vorbelastetes Gebiet. Ein Planungsgrundsatz ist, dass derart vorbelastete Gebiete in der Regel nur gegenüber weiteren, hinzutretenden Immissionen schutzwürdig sind, soweit die Einwirkungen das Maß des zumutbaren nicht überschreiten.

Die Immissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm beträgt rechnerisch im Bereich der beabsichtigten überbaubaren Flächen des Eingriffsgebietes am Tag ca. 58 bis 68 dB(A) und in der Nacht ca. 50 bis 61 dB(A).

Die Sanierungsgrenzwerte werden weder am Tage noch in der Nacht überschritten.

Der Immissionsgrenzwert wird am Tage ebenfalls nicht überschritten. In der Nacht wird der Immissionsgrenzwert jedoch in allen Geschossebenen im östlichen Randbereich der möglichen überbaubaren Fläche des Eingriffsgebietes um bis zu 2dB überschritten.

Die Orientierungswerte werden am Tage in allen Stockwerken im östlichen Bereich des Eingriffsgebietes um bis zu 3 dB überschritten. Dabei sind höchstens 26% der Planfläche davon betroffen. In der Nacht sind ca. 40 % der Planfläche betroffen. Die Überschreitung des Orientierungswertes beträgt bis zu 6dB.

Da in der Planung keine Betriebswohnungen und somit auch keine in der Nacht schutzwürdigen Nutzungen vorgesehen sind, ist ein Schutz solcher Räume bei Überschreitung des nächtlichen Immissions- und Orientierungswertes nicht Teil des Bebauungsplanes.

Es wurden, um grundsätzliche Anforderungen an den Schallschutz zu wahren und gesunde Arbeitsverhältnisse zu sichern, Festsetzungen zum passiven Lärmschutz unter Beachtung der Lärmpegelbereiche formuliert. (siehe Kapitel 6.9.3)

Für den Schutz am Tage schutzwürdiger Nutzungen bei Überschreitung des Orientierungswertes am Tage, werden Festsetzungen getroffen, um die Konflikte zu bewältigen (6.9.4).



5.3.3 Störfallrechtliche Beurteilung

Sowohl in Industriegebieten, als auch in Gewerbegebieten könnten nach BauNVO Vorhaben angesiedelt werden, die unter die in § 50 BImSchG genannten Betriebe und Anlagen fallen. Nach § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen u.a. auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, wichtige Verkehrswege und Freizeitgebiete so weit wie möglich vermieden werden können.

In unmittelbarer Nähe zum Eingriffsgebiet verläuft die B 243 und die B248, die als Bundesstraßen, die sowohl im Landesraumordnungsprogramm als auch im regionalen Raumordnungsprogramm als wichtige Verkehrsinfrastrukturen festgelegt sind und somit eine wichtige schützenswerte Infrastruktur darstellen.

Auch die etwa 50 m östlich gelegenen Wohngebiete sind besonders schutzwürdige Nutzungen.

Für die Beachtung des § 50 BImSchG dient der Leitfaden (2. überarbeitete Fassung) der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-18): „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“.

Dieser beinhaltet Achtungsabstände für verschiedene Stoffgruppen. Selbst der kleinstmögliche, dort genannte Achtungsabstand für Gefahrstoff-Orte (Klasse 1) zu den zu schützenden Nutzungen und Anlagen muss mindestens 200 m betragen und könnte daher im gesamten Eingriffsgebiet nicht eingehalten werden.

Deshalb, und um das Störpotenzial im Eingriffsgebiet so gering wie möglich zu halten, ist beabsichtigt, Störfallbetriebe im Eingriffsgebiet auszuschließen.

Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen sind im Stadtgebiet Seesen nicht vorhanden. Betriebszugehöriges Wohnen soll aufgrund seiner Schutzwürdigkeit und der zu erwartenden Lärmeinflüsse durch die betrieblichen Nutzungen im Eingriffsgebiet ohnehin nicht zulässig sein.

5.3.4 Umfeld des Ausgleichsgebietes

Das Ausgleichsgebiet selber ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Und ist bis auf in südliche Richtung von weiteren derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Südlich grenzt das Einfamilienhausgebiet am Sonnenberg an.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die als extensives Grünland mit Streuobstwiese ausgeprägt wird. Konflikte mit den Wohnnutzungen werden nicht gesehen. Auch zwischen den Nutzungen der (intensiv) betriebenen Landwirtschaft und der extensiven Grünlandnutzung mit Streuobstwiese werden auf Ebene der Bauleitplanung keine Konflikte gesehen. Näheres ist auch im Umweltbericht beschrieben.

Zwar wird mit der vorgesehenen Entwicklung weitere Flächen der Landwirtschaft entzogen, Dieser Nutzungsentzug ist jedoch schon perspektivisch im Flächennutzungsplan vorgesehen.



Dort ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Entwicklung zu Wohnbaufläche ist jedoch in dem ursprünglich geplanten Umfang nicht mehr vorgesehen. Somit sind hinsichtlich dieser Nutzungen keine Konfliktverschärfungen zu erwarten.

5.4 Technische Infrastruktur

5.4.1 Verkehr und Erschließung

Die das Eingriffsgebiet östlich begrenzende B 243 führt in etwa 280 m südlich Richtung auf die B 248. Diese wiederum führt in etwa 2 km südwestlich über die Anschlussstelle Seesen auf die A7 und etwa 900 m östlich in der Stadt Seesen auf die B 242.

Direkt südlich des Eingriffsgebietes verläuft ein Landwirtschaftsweg.

Entlang der B 243 führt an der östlichen Seite ein separater Fuß- und Radweg, über den auch die östlich gelegenen Siedlungsteile zu erreichen sind, am Eingriffsgebiet entlang.

Die Erschließung des Eingriffsgebietes erfolgt über die Anbindung einer neu anzulegenden Stichstraße mit Wendehammer im Westen des Eingriffsgebietes. Diese neue Erschließungsstraße führt auf die ebenfalls am nördlichen Rand des Eingriffsgebietes verlaufenden Kirschenallee auf die B243.

Östlich des Eingriffsgebietes befindet sich die Bushaltestelle „Seesen Penny Markt“. Sie wird durch die Linie 859 des Harz Busses im Stadtverkehr Seesen etwa im Ein- bis Zwei-Stunden-takt sowie seit Dezember 2021 durch das flexible ÖPNV-Angebot „Flexo Bus“ angefahren, und verbindet das Eingriffsgebiet u. a. mit den Westlich gelegenen Wohngebieten und dem Bahnhof und verbindet das Eingriffsgebiet somit auch mit dem regionalen Bus- und Bahnverkehr. Zudem befindet sich in etwa 400m Entfernung an der Bornhäuser Straße eine Bushaltestelle in jeder Fahrtrichtung die zusätzlich von der Linie 35 des Regionalverkehrs Hildesheim angefahren wird und das Eingriffsgebiet zusätzlich mit Umliegenden Orten und Kommunen verbindet.

Der Kreuzungsbereich an der B 243 wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. An dieser Stelle wirkt der Bebauungsplan gem. § 17b Abs. 2 FStrG planfeststellungsersetzend für etwaige Bau- und Ordnungsmaßnahmen in diesem Bereich. Der nötige Anschluss der Stichstraße an die Kirschenallee sowie der Kirschenallee inklusive etwaige Querungshilfen für Fuß- und Radfahrer werden bei der Straßenplanung sowie der Tiefbau- und Ausführungsplanung Berücksichtigung finden und sind ebenfalls bereits im Bereich der B 243 mit geplant.

Durch die Bebauungsplanaufstellung könnte sich das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen etwas verändern. Je nach betrieblicher Ansiedlung könnten zusätzliche Verkehrsströme in den umliegenden Straßen entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Großteil der Verkehrsströme über die B 243 und die B 248 nach Westen auf die A 7 bzw. direkt über die B 243 nach Norden verteilt und somit außerhalb der Ortschaften fließt. Ein kleiner Teil der Verkehrsströme wird auch über die B 248 nach Osten Richtung Braunschweig und Ostharz sowie über die B 243 zu erwarten sein und somit durch die Kernstadt führen.



Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt sind die Verkehrsmengen jedoch nicht vorhersehbar. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass aufgrund der geringen Größe des Eingriffsgebietes eine Belastung der Ortschaften Seesen nur in geringem Maße erfolgt. Ordnungsmaßnahmen oder bauliche Maßnahmen können jedoch auch zu späteren Zeitpunkten außerhalb der Bauleitplanung erfolgen.

Die Straßenbreiten des Bebauungsplanes sind durch ihre Dimensionierung für LKW und auch für den Busverkehr geeignet. Ein Tiefbaubüro hat die Straßenaufteilung und die Bemaßung im Bereich der B243 entwickelt. Es ist auch eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel geplant. Daran anknüpfend ist im Planteil eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg vorgesehen um das Eingriffsgebiet dahingehend an das nicht-motorisierte Verkehrsnetz anzuschließen.

Die übrigen Straßen werden als Gemeindestraße gewidmet. Eine genaue Aufteilung des Straßenraumes, der Straßen innerhalb des Eingriffsgebietes, die (nicht B 243) innerhalb und außerhalb des Eingriffsgebietes obliegt der Tiefbau- und Ausführungsplanung.

Durch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Anschluss an das überregionale Netz sowie weiteren Möglichkeiten der unmittelbaren Anbindung, ist das Eingriffsgebiet gut für den Besucher und Pendlerverkehr angeschlossen.

Negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation werden insgesamt somit nicht erwartet.

5.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Topografie des Eingriffsgebietes wird im Wesentlichen durch ein leichtes Gefälle von Nordost nach Südwest bestimmt. Auf einer Länge von etwa 225 m beträgt der Höhenunterschied ca. 7 m, was ein mittleres Gefälle von ca. 3,1% zwischen diesen beiden Punkten bedeutet.

Durch die Versiegelung auf den Flächen des Eingriffsgebietes ist mit einer Verschärfung der Abfluss-Situation des Regenwassers zu rechnen. Zur Abflussentschärfung ist ein Regenrückhaltebecken am südwestlichen Eingriffsgebietsrand vorgesehen. Die notwendigen hydraulischen Berechnungen wurden durch ein von der Stadt beauftragtes Tiefbaubüro ausgeführt. Das Regenrückhaltebecken ist somit ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Oberflächenwasser aufzufangen und verzögert an die Vorflut (Regenwasserkanal) abzugeben. Die Entsorgung des Regenwassers des Eingriffsgebietes ist über die geplante Straße mit Anbindung an die vorhandenen Kanäle vorgesehen.

Im Eingriffsgebiet selber befinden sich aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits Anlagen oder Leitungen für die Ver- und Entsorgung. Der Rückbau, oder die Verlegung oder Neuverlegung der Energie-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen erfolgt im Rahmen der Tiefbau- und Ausführungsplanung. Die ggf. entsprechenden notwendig werdenden Leitungstrassen werden im Zuge der Erschließung verlegt. Die Möglichkeiten und technischen Notwendigkeiten sind im Laufe des Fortschritts der Erschließungsplanung mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Es wird derzeit davon ausgegangen, dass keine Kapazitätsprobleme bestehen, das neue Baugebiet an die vorhandenen Strukturen anzuschließen.



Durch die geplante Ausführung einer ca. 150 m langen Stichstraße, ist es notwendig, eine Wendefläche für Müll- und Rettungsfahrzeuge am Ende der Stichstraße anzugliedern. Eine entsprechend breite Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan nach Maßen der RAST 06 dargestellt. Am Tage der Müllabholung können Müllbehälter durch die Grundstückseigentümer und Betriebseigner am Rande der Verkehrsfläche aufgestellt werden.

Somit kann auch die fachgerechte Entsorgung bzw. Abholung von betriebsspezifischen Abfällen u.a. durch spezielle Entsorgungsfirmen und Entsorgungsträger gewährleistet werden.

Nach Herstellung der nötigen Anschlüsse bei möglichen Neuansiedlungen durch die Bauherren ist die Ver- und Entsorgung somit gesichert.

5.5 Sozialstruktur

5.5.1 Versorgungseinrichtungen

Seesen ist raumordnerisches Mittelzentrum. Im Bereich des Altstadtkerns Seesens sind die erforderlichen Einrichtungen zur Versorgung der Bürger mit Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vorhanden. In den an den Bundesstraßen gelegenen Gewerbegebieten sind ausreichende Einzelhandelsbetriebe angesiedelt. Sie sind durch das Straßennetz gut zu erreichen. So ist auch ein Nahversorger direkt neben dem Eingriffsgebiet vorhanden.

Insgesamt ist die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Grundbedarfs in Seesen gut.

Ziel der Stadt ist es, die Versorgungsbereiche durch ein umfassendes Angebot von Waren und Dienstleistungen weiterhin attraktiv zu gestalten. Hiermit soll gewährleistet werden, dass das Stadtzentrum auf die Bevölkerung weiterhin eine entsprechende Anziehungskraft ausübt, insbesondere, was Güter und Dienstleistungen angeht, die auch über den täglichen Bedarf hinausgehen.

Die Stadt Seesen möchte die vorhandenen Strukturen erhalten und Konkurrenz nur im Bereich bestehender Versorgungsbereiche zulassen. Die Standorte sind überwiegend in und um die historische Altstadt Seesens gelegen. An diesen Standorten beabsichtigt die Stadt Seesen die Entwicklung ihrer zentralen Versorgungsbereiche. Hierdurch können die hiermit im Zusammenhang stehenden Verkehre gebündelt und in ausgewählte Bereiche gezielt gelenkt werden. Aufgrund der Lage des Eingriffsgebietes in der Nähe zu den beiden Bundesstraßen 243 und 248, ist der Standort durch seine exponierte Lage gut für Betriebe geeignet, die Kunden- und Publikumsverkehr erwarten und deshalb auch im Einzelhandel tätig sind.

Um eine verträgliche Entwicklung im Stadtgebiet zu gewährleisten und um die Einzelhandelsstandorte - insbesondere zentraler und zentrennaher Einzelhandelsstandorte - zu sichern, sollen in den gewerblichen Bereichen außerhalb der genannten Standorte bestimmte Einzelhandelsbetriebe entsprechend dem Einzelhandelskonzept ausgeschlossen werden.

5.5.2 Eigentumsverhältnisse

Eingriffsgebiet

Die Entwicklungsflächen im Eingriffsgebiet befanden sich in Eigentum mehrerer Grundeigentümer und wurden von der Stadt Seesen bereits überwiegend erworben. Die Grundstücke werden sodann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu geordnet.

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksflächen an private Interessenten zu veräußern. Die Verkehrsflächen der Kirschenallee und die öffentlichen Grünflächen bleiben im Eigentum der Stadt. Die Verkehrsflächen der B 243 verbleiben im Eigentum des Bundes unter Verwaltung der zuständigen Straßenbaubehörde.

Zur Umsetzung der Planung wird es erforderlich sein, weitere Flächenankäufe zu tätigen oder sonstige vertragliche Regelungen zu treffen, um den Neubau der Abbiegespur im Bereich der Bundesstraße und den Kreuzungsbau an der Kirschenallee zu vollziehen.

Ausgleichsgebiet

Das Ausgleichsgebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Seesen. Inwiefern Verkauf oder Verpachtung der Fläche möglich ist kann außerhalb der Bauleitplanung geprüft werden.

6 Festsetzungen

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, sowie der Öffentlichkeit sind die endgültigen Festsetzungen für den Bebauungsplan entsprechend der Ziele und Zwecke (siehe Kapitel 2.3) formuliert.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Zulässige und unzulässige Nutzungen

Von den unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen, die ausnahmsweise zugelassen werden können, sind unzulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten

Allgemein unzulässig nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind:

- Gewerbliche und landwirtschaftliche Tierhaltung zur Nahrungsmittelherstellung
- Logistikbetriebe, Speditionen und eigenständige Großlager

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude



- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Vergnügungsstätten verursachen in der Regel ein hohes Aufkommen von Individualverkehr. Die beabsichtigte Erschließung ist aber darauf ausgelegt überwiegend gewerblichen Verkehr aufzunehmen. Für solche Nutzungen stehen außerdem an anderen Stellen des Stadtgebietes geeignetere Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Die gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Tierhaltung führt in der Regel zu starken Geruchsemissionen. Die Festsetzung dient dem Schutz der umliegenden Wohnbebauung und der arbeitenden Bevölkerung vor Geruchsmissionen. Ausgeschlossen sind somit Betriebe, die im gewerblichen Sinne oder landwirtschaftlichen Sinne der Nahrungsmittelproduktion dienen, z.B. Schweinemast oder Legebatterien.

Im Gewerbegebiet sind Logistikbetriebe, Speditionen und Großlager aufgrund ihrer Flächenintensität sowie des durch die Betriebe resultierenden, im Vergleich zu anderen Betrieben übermäßigen LKW-Verkehrs, ausgeschlossen. Die Widmung als Gewerbegebiet ist demzufolge zu beachten. Gewerbegebiete lassen die für Logistik-Betriebe erforderliche „Rund-um-die-Uhr“-Nutzungen und somit nahezu jeder Tageszeit möglichen Belastungen durch Lärm und Abgase nicht zu bzw. wirken sich ungünstig auf die erforderliche Flexibilität aus.

Die Zulassung von solchen Betrieben würde durch den damit verbundenen LKW-Verkehr auf den umliegenden Straßen aufgrund des hieraus resultierenden Verkehrslärms zu zusätzlichen Belastungen führen, die sich auch auf vorhandene Wohnnutzungen im Umfeld des Eingriffsgebietes auswirken können. Der Ausschluss von Speditionen, Logistikbetrieben und eigenständigen Großlagern unterstützt zudem die städtebaulichen Ziele der Stadt Seesen. Hierfür sind andere Flächen im Stadtgebiet vorgesehen. Bei neuen Vorhaben an der Kirschenallee sind prioritär Gewerbebetriebe mit einer höheren Arbeitsplatzdichte anzusiedeln und dadurch der flächensparenden Inanspruchnahme von Grund und Boden Rechnung zu tragen.

6.1.2 Störfallbetriebe

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

Die Anforderungen des Art. 12 Abs.1 der Seveso-II-Richtlinie wurden in Deutschland im Wesentlichen durch § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und durch Ergänzung des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgesetzt. Die Berücksichtigung angemessener Abstände soll dazu beitragen, die von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf benachbarte schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat mit dem „KAS-18“ Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG erarbeitet.

Durch diese Festsetzung sind sogenannte Störfallbetriebe ausgeschlossen. Diese Betriebe sind durch ihre Nutzung, Verarbeitung und Lagerung von potenziellen Gefahrenstoffen in



der Lage Gefährdungen für Mensch und Umwelt, bzw. schutzwürdige Nutzungen hervorzu- rufen. Darunter fallen hochgiftige Stoffe wie Brom, Chlor, Acrolein oder Phosgen, von denen im Störfall erhebliche Gefahren ausgehen können. Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert die Seveso- II-Richtlinie angemessene Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Ge- bieten.

Zum Schutz umliegender Nutzungen und um potenzielle Störfälle und Gefahren möglichst gering zu halten, wurden Störfallbetriebe im Eingriffsgebiet vollständig ausgeschlossen. Siehe dazu auch Kapitel 5.3.3.

6.1.3 Einzelhandelsbetriebe

Bei Einzelhandelsbetrieben sind zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrele- vante Sortimente gem. Regionalem Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig in der Fassung der Fortschreibung vom 03.10.2018 auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind zudem nur ausnahmsweise zulässig, solange durch ihre zentren- relevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Agglomerati- onswirkung gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 des Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2017) ausgeht.

Maßgeblich für die Sortimentsbeschränkungen sind die Sortimentslisten des Regionalen Ein- zelhandelskonzeptes des Großraums Braunschweig in der Beschlussfassung der Fortschrei- bung vom 03.10.2018. Die Sortimentslisten mit den einzelnen Sortimenten sind folgender Auflistung zu entnehmen und entsprechen der Liste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Großraums Braunschweig in oben genannter Fassung:

Tabelle 2 Zentrenrelevante Sortimente des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzbezeichnung des Sortiments	Nr. nach WZ 20083	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbeklei- dung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Cam- pingmöbel)	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingarti- keln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingarti- keln)

3 WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrogroßgeräte	Aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Erotikartikel	Aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Fot- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-Bade und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat/Haushaltswaren	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnen-schutz)	aus 47.53 aus 47.51	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufklagen u-ä.)
Kurzwaren/ Schneidebedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Lampen/ Leuchten	Aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)



Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel und Kosmetik	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Parfümerieartikel und Kosmetika)
Schuhe, Lederwaren	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikeln
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik (inkl. Ton- und Bildträger)	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	Aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (außer Tiernahrung)

Tabelle 3 Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente		
Kurzbezeichnung des Sortiments	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008



(Schnitt-)Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Blumen)
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (ohne Parfümerieartikel und Kosmetika)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Tiernahrung	Aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NUR: Tiernahrung)

Zur Steuerung von Einzelhandelsvorhaben auf Ebene des Bebauungsplanes war es zunächst erforderlich, die zentrenrelevanten bzw. Nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu identifizieren und zu definieren. Eine entsprechende Untersuchung und Prüfung ist im Rahmen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Großraumes Braunschweig erfolgt.

Als Festsetzung in den Bebauungsplan sind die Teile der Liste übernommen, die steuerungsbedürftig sind. Das sind vor allem die zentrenrelevanten Sortimenten und die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Steuerung von Warensortimenten ist Voraussetzung für das Erreichen der städtebaulichen Ziele der Stadt Seesen. Dies ist ein Ergebnis des von der Stadt Seesen beschlossenen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes auf der Rechtsgrundlage des § 1 (6) Nr. 11 BauGB.

Es können auch solche Sortimenten zentrenrelevant sein, die derzeit nur in geringem Maße vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig in den zentralen Versorgungsbereichen verstärkt angesiedelt werden sollen. Es wurden nicht nur die in der Liste des statistischen Bundesamtes benannten Sortimentsklassen, sondern auch die darunter zählenden Unterklassen geprüft. Nicht alle zu einer zentrenrelevanten Sortimentsklasse zählenden Sortimenten wurden als zentrenrelevant eingestuft.

Gleichzeitig werden Sortimenten als zentren- und nahversorgungsrelevant ausgewiesen, welche sowohl den Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen als auch zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Neben den zentrenrelevanten Sortimenten werden also auch die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten benannt. Ihnen kommt nämlich eine besondere Funktion im Rahmen der Daseinsvorsorge im Hinblick auf eine wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Nahversorgungsrelevante Sortimenten sind somit zugleich auch immer als zentrenrelevant bewertet. Die gutachterlich als nicht zentrenrelevant festgehaltenen Warensortimente bedürfen nicht der städtebaulichen Steuerung. Sie sind daher nicht Teil der Festsetzungen dieser Änderung.

Als Einzelhandelsgroßprojekte gelten auch mehrere selbständige, gegebenenfalls jeweils für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, die räumlich konzentriert angesiedelt sind oder

angesiedelt werden sollen und von denen in ihrer Gesamtbetrachtung raumbedeutsame Auswirkungen wie von einem Einzelhandelsgroßprojekt ausgehen oder aus-gehen können (Agglomerationen).

Einzelhandelsbetriebe sind also zudem nur ausnahmsweise zulässig, solange durch ihre zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente keine Agglomerationswirkung gem. Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 des Landesraumordnungsprogrammes (LROP 2017) ausgeht.

Da sich mehrere Einzelhandelsbetriebe im Eingriffsgebiet ansiedeln können, greift die Agglomerationsregelung (Abschnitt 2.3 Ziffer 02 Satz 3 LROP 2017). Im Fall einer Agglomeration werden nicht-großflächige Betriebe einer Zusammenschau unterzogen und gelten gemeinsam als „großflächiger“ Einzelhandel. Erforderlich ist stets eine Einzelfallprüfung der jeweiligen räumlichen Situation. Ggf. muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis über die raumordnerische Verträglichkeit des Einzelhandels durch Vorhabenträger erbracht werden.

In der Raumordnung und im regionalen Einzelhandelskonzept gibt es keine Anhaltspunkte, außerhalb integrierter Lagen in zentralen Orten, Einzelhandel mit Sortimenten anzusiedeln, die weder zentren- noch nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen.

Dies gilt weder für kleinflächige, noch für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Da in diesem Fall ein Gewerbegebiet entsteht, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich nicht zulässig. Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe die weder zentren- noch nahversorgungsrelevanten Sortimente führen können zusammen zwar eine Agglomerationswirkung wie ein Einzelhandelsgroßprojekt, für diese entsprechenden Sortimente hervorrufen, dies ist jedoch kein Widerspruch zur Raumordnung oder zum regionalen Einzelhandelskonzept.

Die auszuschließende Agglomerationswirkung bezieht sich nur auf die zentrenrelevanten sowie die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente.

Großflächig sind Vorhaben, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Nicht „großflächig“ sind Vorhaben mit einer Verkaufsfläche bis zu 800 m². Das LROP regelt diesen Schwellenwert nicht ausdrücklich selbst, sondern verweist auf § 11 Abs. 3 BauNVO (BauNVO). Auch § 11 Abs. 3 BauNVO benennt die 800 m² Verkaufsfläche nicht selbst. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO genannte Geschossfläche von 1200 m² ist weder gleichbedeutend mit der Verkaufsfläche noch mit der Schwelle zur Großflächigkeit. Die 800 m² entstammen vielmehr der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 24.11.2005, 4 C 10.04), das festgestellt hat, dass Einzelhandelsbetriebe dann großflächig im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten. Durch den Verweis des LROP auf § 11 Abs. 3 BauNVO gilt die zu dieser Vorschrift ergangene Rechtsprechung auch für die Raumordnung.

Für Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche – mit oder ohne online-Handel – gelten die Vorgaben des LROP nicht. Eine Ausnahme gilt allerdings für Agglomerationen; im Fall einer Agglomeration werden nicht-großflächige Betriebe einer Zusammenschau unterzogen und gelten gemeinsam als „großflächiger“ Einzelhandel.

Insbesondere die Träger der Bauleitplanung haben gemäß § 1 Absatz 4 BauGB ihre Bebauungspläne so auszugestalten, dass ihre Festsetzungen keine Vorhaben ermöglichen, die eine den LROP- Vorgaben widersprechende Agglomeration entstehen oder verfestigen lassen.



Zwar ist Einzelhandel, der nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen ist, in verschiedenen Baugebietstypen allgemein zulässig, aber die Gemeinde kann die Möglichkeiten des Städtebaurechts nutzen und gemäß § 11 Abs. 4 bis 9 BauNVO Feindifferenzierungen vornehmen oder baugebietsbezogen Einzelhandel planerisch ausschließen. Auf jeden Fall muss die Gemeinde die Möglichkeit, dass sich eine Agglomeration im Sinne des LROP bilden kann, berücksichtigen und darf nicht unbesehen ein Baugebiet, in dem Einzelhandel allgemein zulässig ist, als unbeschränktes Baugebiet ausweisen (vgl. Urteil des BVerwG vom 10.11.2011 - 4 CN 9.10 -, BVerwGE 141, 144 = juris-Rn. 20).

Da sich Agglomerationen auch im Zusammenhang mit benachbarten Baugebieten, außerhalb des Bebauungsplanes SE 79 ergeben können, die der Raumordnung widersprechen, wurde die Formulierung der Festsetzung nicht auf die 800m² Verkaufsfläche bzw. 1200m² Geschossfläche bezogen. Diese Festsetzung könnte sich nur auf Einzelhandelsvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes beziehen, sodass zwar innerhalb seiner Grenzen von keiner Agglomeration gesprochen werden kann, aber im Zusammenhang mit dem Umfeld des Plangebietes gleichwohl eine Agglomerationswirkung entstehen kann, die der Raumordnung widerspricht.

Agglomerationen, die sich auf Sortimente beschränken, die beispielhaft auf Seite 87. Der Fortschreibung des regionalen Einzelhandels- und zentrenkonzept als nicht-zentrenrelevant (und nicht nahversorgungrelevant) benannt werden, sind somit im Plangebiet zulässig.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Übergeordnetes Ziel soll es sein, dass das Baugebiet sich in seiner städtebaulichen und architektonischen Ausgestaltung ähnlich entwickelt, wie das bestehende benachbarte gewerblich genutzte Gebiet unter Berücksichtigung der Belange von insbesondere der Natur und es Landschafts- und Ortsbildes.

6.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der § 17 BauNVO gibt für Gewerbegebiete als Orientierungswerte eine Obergrenze von 0,8 an. Die Obergrenze wurde für die Gewerbegebiete jedoch nicht gewählt. Einerseits soll zwar eine gewisse Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gewährleistet werden, andererseits hat sich die umliegenden Gewerbegebiete ebenfalls mit einer GRZ von 0,6 entwickelt. Diese städtebaulichen Werte sollen auch für das neue Eingriffsgebiet so übernommen werden. Dennoch ist die GRZ so gewählt, dass eine flächenscho-nende Entwicklung gewerblicher Bauflächen realisiert werden kann. Insofern trägt die festgesetzte Grundflächenzahl dennoch zu einem insgesamt schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist nicht nur die eigentliche Gebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen von



- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

hinzugerechnet werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der vorstehend bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO).

6.2.2 Baumassezahl

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse durchschnittlich je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO gilt für Gewerbe- und Industriegebiete als Orientierungswert eine Obergrenze der Baumassenzahl von 10,0.

Die maximal erreichbare Baumasse hängt ab von der festgesetzten überbaubaren Grundfläche sowie der maximalen Höhe der baulichen Anlagen

Die Baumassenzahl ergibt sich beispielsweise wie folgt:

- $10.000 \text{ qm (Baugrundstück)} \times 0,8 \text{ (Grundflächenzahl)} = 8.000 \text{ m}^2 \text{ (überbaubare Grundfläche)}$
 $8.000 \times 12 \text{ m (Gebäudehöhe)} = 96.000 \text{ m}^3 \text{ Baumasse}$
- Durch die Begrenzung der Baumassezahl auf 5,0 wären jedoch maximal 50.000 m^3 auf einem 10.000 m^2 großen Grundstück zulässig:
- $50.000 \text{ cbm} / 10.000 \text{ qm} = 5,0 \text{ (Baumassenzahl)}$

Bei höheren Gebäuden sind dementsprechend schmalere Baukörper zu entwickeln, die mehr Freifläche zulassen. Bei einer Bebauung, die mehr Fläche einnimmt, können hingegen nur geringere Gebäudehöhen erreicht werden.

Somit wird eine Bebauung erreicht, die sich zum einen der umliegenden gewerblichen Bebauung anpasst und zum anderen der nahegelegenen Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie den Belangen des Landschaftsbildes durch eine aufgelockerte Bebauung gerecht wird.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Der § 16 BauNVO „Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ regelt, dass bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist. Dies muss in der Regel immer dann erfolgen, wenn öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten.

Da in Gewerbegebieten ein hoher Anteil der Gebäude aus Hallenbauten besteht, ist die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ungeeignet, um die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Besser geeignet ist die absolute Höhe der Bauwerke als Regelungsinstrument in diesen Baugebieten.

Zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen müssen Bezugspunkte gesetzt werden. Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist das mittlere Niveau des Geländes, gemessen an den Eckpunkten des Baugrundstücks. Der Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude ist der oberste Punkt der Dachhaut. Festgesetzt ist eine maximale Gebäudehöhe von 11 m.

Ziel ist es, neben der Berücksichtigung betrieblicher Erfordernisse auch eine gestalterisch hochwertige Gewerbebebauung zu erhalten. In diesem Sinne soll daher die festgesetzte Höhe keine grundsätzliche Ausschlusswirkung für besondere architektonische Entwürfe haben. Zur architektonischen Akzentuierung der Gebäudekomplexe sollen Eingangsbereiche, Bürogebäude und ähnliche der Hauptnutzung untergeordnete Gebäudeteile nicht an die Gebäudehöhe gebunden sein. Es werden daher Ausnahmetatbestände geschaffen, die eine Überschreitung zulassen.

Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf die tatsächliche Höhe baulicher Anlagen. Die Ausnahmeregelung kann auf 1/20 der tatsächlich überbauten Grundfläche beansprucht werden. Anders ausgedrückt; 5% der baulichen Anlagen dürfen höher sein. Die Überschreitung darf allerdings auch nur um 4,00 m erfolgen. Die Überschreitungsmöglichkeiten von baulichen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien ist ebenfalls auf maximal 4,00 m beschränkt. Ein 5,00 m breite Dachrandzone ist von dieser Regelung jedoch ausgeschlossen. Hiermit sollen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

In gewerblichen Bereichen gibt es bauliche Anlagen, die produktionsbedingt erforderlich sind und aus technischen Gründen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten müssen. Solche höheren baulichen Anlagen sollen als Ausnahmetatbestand in einem verträglichen Umfang ermöglicht werden. Der Bebauungsplan setzt eine solche Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB fest.

Gerade in einem Gewerbegebiet sind neben den klassischen Gebäuden wie Produktions- und Lagerstätten auch andere bauliche Anlagen, wie Schornsteine, Masten, Silos, ortsfeste Transportanlagen, Hochbehälter, Anlagen der Energieversorgung und der Wärmerückgewinnung sowie Anlagen der Nutzung erneuerbarer Energien notwendig. Mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Höhe über NHN sind solche Anlagen nicht grundsätzlich berücksichtigt. Die Überschreitung der Höhe baulicher Anlagen soll daher in einem klar festgelegten Rahmen ermöglicht werden.

Für untergeordnete, technisch notwendige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird ein entsprechender Ausnahmetatbestand festgelegt. Hiernach darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 15 m überschritten werden. Dies allerdings nur bei Nebenanlagen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 4 m². Hierunter fallen insbesondere Schornsteine und Masten.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als große Baufenster festgesetzt, um möglichst vielen Bau- und Nutzungsformen gerecht zu werden. Somit wird in allen Gebieten die Lage der Baukörper nahezu frei wählbar sein. Eine solarorientierte Gebäudestellung ist somit ebenfalls generell möglich und wird durch die festgesetzten Baugrenzen unterstützt.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Beurteilung obliegt jedoch der Genehmigungsbehörde.

Die Abstandsflächen nach § 5 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sind ansonsten einzuhalten.

6.4 Verkehrsflächen

Es sind Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Sie werden umgrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie.

Die Straßenverkehrsflächen umfassen sämtliche Straßenteile, die zur Erschließung der Grundstücke erforderlich sind. Eine weitere Differenzierung der Straßenverkehrsflächen wird nicht angestrebt. Dies wird der Erschließungsplanung überlassen. Im Allgemeinen bedeutet dies, dass innerhalb der Straßenverkehrsflächen sowohl die eigentliche Straße als auch Fußwege, Stellplätze für Pkw und Begrünungsflächen sowie Müllauffstellflächen angeordnet werden können.

Der Kreuzungsbereich an der B 243 wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. An dieser Stelle wirkt der Bebauungsplan gem. § 17b Abs. 2 FStrG planfeststellungsersetzend für etwaige Bau- und Ordnungsmaßnahmen in diesem Bereich. Der nötige Anschluss der Stichstraße an die Kirschenallee inklusive etwaige Querungshilfen für Fuß- und Radfahrer werden bei der Straßenplanung sowie der Tiefbau- und Ausführungsplanung Berücksichtigung finden und sind ebenfalls bereits im Bereich der B 243 mit geplant.

6.4.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Entlang der Bundesstraße wurden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dies entspricht dem § 9 des Bundesfernstraßengesetzes. Demnach dürfen bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Ohnehin ist eine Erschließung der Grundstücke über die Planstraße im Westen vorgesehen.

Durch die festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt wird die Einhaltung dieser Rechtsnorm sichergestellt.

6.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Südlichen Teil des Eingriffsgebietes ist eine Querungshilfe in Form einer Mittelinsel für Fußgänger- und Radfahrer über die B 243 vorgesehen. Diese liegt nördlich der Kreuzung mit der Bornhäuser Straße. Zur Verbindung der Verlängerung der Bornhäuser Straße an die Wegeverbindungen östlich der B 243, ist deshalb im Bebauungsplan in diesem Bereich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radverkehr in einer Breite von 2,5m festgesetzt.

6.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

Diese Fläche ist zu Zwecken der Abflussregulierung des Regenwassers im Eingriffsgebiet festgesetzt. Sie ist entsprechend ihrer Zweckbestimmung mit einem Regenrückhaltebecken auszustatten.

Hydraulische Berechnungen durch ein Ingenieurbüro ergeben die genauen Maße des Regenrückhaltebeckens und die technischen Notwendigkeiten zu dessen Anlage, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Am östlichen und nördlichen Rand des Eingriffsgebietes wurden ein Streifen öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün festgesetzt. In der Fläche ist die Anlage bzw. die Verlegung des Entwässerungsgrabens vorgesehen.

6.7 Private Grünflächen

An den Rändern des Eingriffsgebietes wurde ein Streifen private Grünflächen festgesetzt. Auf ihnen sind Maßnahmen zur Eingrünung umzusetzen, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft teilweise zu kompensieren. Die Grünflächen eignen sich gleichzeitig auch für die Aufnahme gegebenenfalls erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der Grünstreifen umfasst den gesamten Bereich der Bauverbotszone der B 243, also reicht bis 20m des geplanten westlichen Fahrbahnrandes der Bb243 nach Westen, bevor das Gewerbegebiet beginnt.

6.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Umweltauswirkungen der Planung wurden im Rahmen des Umweltberichtes⁴ erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen wurden als Pflanz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

6.8.1 Stellplatzbegrünung (P1)

PKW-Stellplatzflächen sind zu begrünen durch:

- Anpflanzen von mindestens 1 standortgerechten Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, 3xv, mB, StU 14–16 cm pro 8 Stellplätze
- dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme erfüllt in erster Linie ästhetische Funktionen.

Ein Bestand mit Laubbäumen im Einzelstand, die ein arttypisches Wuchsbild erreichen sollen, wird angestrebt. Jeder Baum soll seine Einzelwirkung entfalten können. Es sollten aus diesem Grund auch keine besonderen Züchtungen, wie Säulen- und Kugelformen verwendet werden, da dies nicht mit der Gesamtcharakteristik des Raumes und seinen Proportionen harmonisiert.

Im Zusammenwirken mit anderen Durchgrünungsmaßnahmen trägt die Stellplatzbegrünung auch dazu bei, die lokalklimatischen Bedingungen positiv zu unterstützen und dem Hitzeinseleffekt großflächiger versiegelter und bebauter Bereiche zumindest teilweise entgegenzuwirken.

Die Pflanzung sollte so vorgenommen werden, dass eine große Baumscheibe von mindestens 10 qm verbleibt, da nur so eine gute Bodendurchlüftung, Nährstoff- und Wasserversorgung möglich ist. Das Ausbringen von Rindenmulch kann hier zu deutlichen Verbesserungen der Wasserversorgung im durchwurzelten Raum führen und wirkt sich zudem positiv auf das Bodenklima und die Bodenfauna und -flora aus. Das Befahren der Baumscheibe mit schweren Fahrzeugen und ein hoher Versiegelungsgrad im unmittelbaren Umfeld sollten vermieden werden, da nur so ein gutes Anwachsen und eine lange Lebensdauer möglich sind.

Es wird auf die Festsetzung ausschließlich heimischer Gehölzarten verzichtet, da im Sinne der Klimafolgenanpassung auch die Anpflanzung bewährter trockenheitsresistenter traditioneller Gehölze ermöglicht werden soll.

6.8.2 Grünlandstruktur entlang der Bundesstraße (P2)

Maßnahme

⁴ Planungsgruppe Puche, Scarlette Brudniok, M.Sc.:(August 2022): Umweltbericht zum B-Plan SE 79 „Kirschenallee Süd“

Auf der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist eine Grünlandstruktur als Blühstreifen zu entwickeln durch:

- Einsaat einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 40% Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz.

Das Aufstellen von Behausungen für Bienen in Form von Bienenstöcken und mobilen Bienenständen ist ausnahmsweise zulässig, solange die Zweckbestimmung der Grünlandstruktur gewahrt bleibt.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zur Gestaltung des Eingriffsgebietes nach Osten hin. Eine Bepflanzung der Fläche mit Gehölzen ist aufgrund der Lage innerhalb der Bauverbotszone der Bundesstraße nicht vorgesehen.

Der Verlust von Lebensräumen und Nahrungsquellen, verbunden mit Veränderungen in der Landnutzung (Landwirtschaft, Industrie, Verkehr, Siedlungsbereich), hat zum Rückgang von Insekten, insbesondere der Wild- und Honigbienen, beigetragen.

Die Entwicklung eines Blühstreifens soll deshalb zur Lebensraumverbesserung für Bienen und andere Blüten besuchende Insekten beitragen.

Dafür ist ein Blühstreifen zu einer Insektenweide zu entwickeln. Für die Saatgutmischung ist ein Anteil von 40 % Wildkräutern und 60 % Kulturpflanzen zu empfehlen. Unter den Wildkräutern sollen nektar- und pollenreiche Arten verwendet werden.

Blühstreifen sollten eine Breite von mindestens 5 m haben, um einen besonderen Mehrwert für Natur und Landschaft zu generieren. Die Blühstreifen können auf max. 10 m Länge unterbrochen werden, um, in Verbindung mit den Gehölzpflanzungen, einen dynamischeren Übergang zur Landschaft entwickeln zu können.

Die Auswirkungen werden über Maßnahmenfläche hinausgehen, da auch dort Pflanzen durch Bienen und andere Insekten bestäubt werden können. Von diesen Verbesserungen profitieren alle Insekten und eine Vielzahl an Tiergruppen werden direkt oder indirekt ebenfalls gefördert, z. B. Vögel und Kleinsäuger.

6.8.3 Straßenraumbegrünung (P3)

Maßnahme

Die Erschließungsstraße mit der Kennzeichnung P3 ist zu begrünen durch:

- Anpflanzung von insgesamt 3 einheimischen Laubbäumen als Hochstämme, StU, 18 – 20 cm
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung, bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Ziele und Begründung

Die Baumpflanzung hat hauptsächlich gestalterische Funktion und dient zur Betonung des Straßenverlaufs. Aus diesem Grund werden hohe Wuchsgrößen verwendet. Die Anzahl der Bäume gewährleistet, dass Blickbeziehungen zwischen Straße und Gewerbeflächen bestehen



bleiben ohne allerdings die raumgliedernde Wirkung der Bäume zu schwächen. Darüber hinaus sind die Baumpflanzungen auch für das Mikroklima als positiv zu werten. Die Bäume binden Stäube und Schadstoffe, produzieren Sauerstoff und haben eine klimaverbessernde Funktion.

Die Pflanzung sollte so vorgenommen werden, dass eine große Baumscheibe von mindestens 10 qm verbleibt, da nur so eine gute Bodendurchlüftung, Nährstoff- und Wasserversorgung möglich ist. Das Ausbringen von Rindenmulch kann hier zu deutlichen Verbesserungen der Wasserversorgung im durchwurzelten Raum führen und wirkt sich zudem positiv auf das Bodenklima und die Bodenfauna und -flora aus. Das Befahren der Baumscheibe mit schweren Fahrzeugen und ein hoher Versiegelungsgrad im unmittelbaren Umfeld sollten vermieden werden, da nur so ein gutes Anwachsen und eine lange Lebensdauer möglich sind.

6.8.4 Fassadenbegrünung (P4)

Maßnahme

Baulich geschlossene Fassadenabschnitte und Sichtschutzwände sind ab 10 m Länge auf ihrer Westseite auf mindestens 30 % der Länge zu begrünen durch:

- Pflanzung von selbstklimmenden, rankenden, schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen.

Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß und mindestens 50 cm tief sein. Der durchwurzelbare Bodenraum muss mindestens 1 m³ betragen.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme erfüllt hauptsächlich ästhetische Funktionen um dominante Gebäudefassaden in ihrer räumlichen Wirkung abzuschwächen. Neben den siedlungsökologischen Aspekten stellt die Maßnahme auch ein wichtiger Beitrag zur lufthygienischen und kleinklimatischen Situation dar.

6.8.5 Versiegelungsbeschränkungen (M1)

Maßnahme

PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Drainage-pflaster und ähnliches.

Ziele und Begründung:

Die wasserdurchlässige Ausführung dieser Flächen trägt dazu bei, den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser zu verringern. Die Wasserspeicherkapazität des vorhandenen Bodenvolumens hat eindeutig positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt des Eingriffsgebietes und leistet einen Beitrag dazu, den allgemeinen Oberflächenabfluss zu reduzieren, so dass auch nachgeschaltete Fließgewässer profitieren können. Besonders bei Rasengittersteinen und Schotterrasen wird auch gewährleistet, dass oberflächlich anfallende Verschmutzungen durch besondere Mikroorganismen und auch Pflanzen der Pflasterritzenvegetation abgebaut oder zumindest gebunden werden können.



Je nach Beanspruchung und Nutzung der Flächen stehen unterschiedliche wasserdurchlässige Materialien zur Verfügung, die meistens auch eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen. Die positiven Effekte einer solchen Flächengestaltung können nur dann gewährleistet werden, wenn die entsprechende Ausführung fachgerecht durchgeführt wird. Besonders von Bedeutung ist neben der Fugenweite auch der geeignete Unterbau, da dieser zusätzliches Speichervolumen bereitstellt und entsprechende Drucklasten abfängt.

6.8.6 Gestaltung der Randflächen des Regenrückhaltebereiches (M2)

Maßnahme

Das Regenrückhaltebecken und die verbleibenden Restflächen sollen naturnah als begrüntes, erdnahes Becken gestaltet werden. Die Restflächen sind zu begrünen durch:

- Anpflanzung von mindestens 1 standortgerechten Laubbaum 1., 2. oder 3. Ordnung pro angefangene 200 qm verbleibender Restfläche als Hochstamm, 3xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12-14 cm
- Anpflanzung von mindestens 3 standortgerechten Laubsträuchern pro 200 qm verbleibender Restfläche als Sträucher, 2xv, oB, 60 – 80 cm
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze

Geländemodellierungen unter Verwendung von bei der Baumaßnahme anfallenden Bodenmassen sind in den nicht durch technische Bauwerke beanspruchten Bereichen in Form von Pflanzwällen und Kuppen zulässig.

Ziele und Begründung:

Die Wasserableitungs- und Rückhaltefunktion des Entwässerungssystems darf nicht beeinträchtigt werden. Belange des Arten- und Biotopschutzes sind demnach zweitrangig zu betrachten. Entsprechend werden in diesem Bereich nur in den verbleibenden Restflächen Maßnahmen vorgesehen. Obwohl hier technische Bauwerke dominieren werden, ist eine permanente Beanspruchung der Fläche nicht gegeben. Das bedeutet, dass sich ebenfalls Lebensräume für Tiere und Pflanzen ergeben können.

6.8.7 Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung (M3)

Maßnahme

Auf dem Flurstück 129/4, Flur 7, Gemarkung Seesen, mit einer Flächengröße von ca. 7720 qm, ist eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung zu entwickeln. Es sind Obstbäume unter Verwendung altbewährter Obstbaumsorten als Hochstamm, gezogen auf Sämlingsunterlage, StU 8 – 10 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Obstbäume sind in einem Mindestabstand von 12 m untereinander anzuordnen. In den verbleibenden Restflächen ist eine Landschaftsrasenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland Harz. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig.



Die externe Ausgleichsmaßnahme wird dem Bebauungsplan SE 79 „Kirschenallee Süd“ zugeordnet.

Ziele und Begründung

Die Maßnahme dient zum Ausgleich und Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen der Arten / Lebensgemeinschaften, der Biotoptypen, des Bodens und des Landschaftsbildes.

Bei extensivem Grünland kommt es nur zu einer gelegentlichen Befahrung bzw. Betretung des Geländes während der Mahd und der Obstbaumpflege. Ansonsten unterliegt die Fläche aber keiner mechanischen oder chemischen Beanspruchung mehr. Hier besteht die Möglichkeit, eine natürliche Bodenentwicklung mit einer typischen Bodenprofilbildung zu entwickeln. Neben der Bodenstruktur wird hier auch die Bodendurchlüftung und der Bodenwasserhaushalt und somit auch die Bodenfauna und -flora positiv beeinflusst. Durch die Anpflanzung von Obstbäumen kommt es zur Filterung von Luftschadstoffen und zu einer Durchwurzelung der Bodenprofile, was zur Bodenauflockerung führt.

Auch viele Tiere und Pflanzen nehmen solche Strukturen als Lebensräume an. Sie dienen hier nicht nur als Reproduktionsraum, z. B. für viele Kleinsäuger und Vogelarten, sondern dienen auch als Rückzugshabitat und Überwinterungshabitat.

Hinsichtlich der Pflege des extensiven Grünlandes ist eine einjährige Mahd bzw. eine sporadische Mahd ausreichend. Es sollte vermieden werden, einen kurz gemähten Zierrasenaspekt zu entwickeln. Neben der Mahd ist auch eine Beweidung möglich.

6.9 Festsetzungen zum Schallschutz

Wie bereits im Kapitel 5.3.2 ausgeführt, werden sowohl Lärmeinwirkungen von außerhalb des Eingriffsgebietes als auch durch das Eingriffsgebiet selber auf umliegende Flächen erwartet. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen bzw. Räume für schutzwürdige Nutzungen im Umfeld des Eingriffsgebietes. Ziel ist es, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen. Hierzu werden sowohl textliche Festsetzungen getroffen als auch zeichnerische Abgrenzungen. Die Möglichkeit der Gliederung von Gewerbegebieten mittels Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts bestätigt. Das Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen wird dabei als deren besondere Eigenschaft Sinne des § 1 (4) 1 BauNVO angesehen. Da es sich bei der Festsetzung um eine Gliederungsfestsetzung handelt, muss das Gewerbegebiet in sich oder müssen die Gewerbegebiete einer Gemeinde in ihrem Verhältnis zueinander in Bereiche mit unterschiedlichem Emissionsverhalten der Betriebe gegliedert werden. Die Stadt Seesen geht davon aus, dass in dem räumlichen Zusammenhang der Gewerbegebiete in der Stadt Seesen eine sinnvolle gebietsübergreifende Gliederung erreicht werden kann, auch wenn das Gewerbegebiet im Bebauungsplan SE 79 „Kirschenallee Süd“ aus immissionsschutzrechtlichen Gründen verschiedene einschränkende Emissionskontingente festsetzt. Beispielsweise setzen östlich angrenzenden Bebauungspläne ein Gewerbegebiet ohne Emissionskontingentierung fest. Diese Gewerbegebiete stehen im direkten räumlichen Kontext zu dem Bebauungsplan SE 79 „Kirschenallee 79“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes können nicht die im Rahmen von Einzelgenehmigungsverfahren maßgebenden Beurteilungsgrundlagen vorwegnehmen. Diesbezüglich ist



u.a. auf die Sonderstellung sogenannter seltener Ereignisse zu verweisen, wie sie in der TA Lärm Nr. 7.2 Berücksichtigung finden. Ebenso ist die Beurteilung der Maximalpegel von Einzelereignissen kein Kriterium, das unter dem Gesichtspunkt der Gliederung geplanter Industrie- oder Gewerbegebiete durch Festsetzungen von pauschalisierten Emissionskontingenten Eingang in die Bauleitplanung finden kann.

6.9.1 Emissionskontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten. Die Teilflächen sind die Gewerbegebietsflächen (und nicht nur die überbaubaren Flächen).

Tabelle 4 Emissionskontingentierung

Teilfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE1	59	44
GE2	57	42
GE3	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach Din 45691:2006-12, Abschnitt 5

Die Kontingentierung für die einzelnen Teilflächen (GE 1 bis GE 3) orientiert sich an der Gliederung des Eingriffsgebietes und der angedachten Erschließungsoptionen. Dieselbe Gliederung wurde auch für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen vorgenommen.

Die für die jeweiligen Immissionsorte (I-Orte) angenommenen Immissionsrichtwerte (IRW) entsprechen den tatsächlich vor Ort befindlichen Nutzungen der Bauleitplanung. Sie genießen den ihnen nach dem jeweiligen in der TA-Lärm zugeordneten Schutzanspruch.

Die Immissionsrichtwerte geben die Lärmbelastungen an, die den einzelnen Immissionsorten zuteilwerden dürfen. Um die möglichen zusätzlichen Lärmbelastungen durch das Gewerbegebiet so zu halten, dass die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen an den Immissionsorten gem. TA-Lärm nicht überschritten werden, wird eine Kontingentierung der Schallemissionen die durch das Gewerbegebiet ausgehen dürfen vorgenommen. Die Kontingentierung bezieht sich auf die Immissionsorte. Die Zuordnung der Immissionsrichtwerte wird in Kapitel 5.3.2.1 genauer erläutert.

Die Emissionskontingente wurden neutral und optimal nach DIN 45691 kontingentiert. Jeder Quadratmeter des entsprechenden GE-Gebietes darf in der Nachbarschaft den gleichen Immissionspegel hervorrufen (Gleichheitsprinzip). Das bedeutet zum einen, dass die mögliche Schalleistung (nicht flächenbezogen, sondern die gesamte) eines Betriebs von dem Flächenmaß seiner Betriebsfläche abhängig ist. Zum anderen ist das mögliche Emissionskontingent und folglich die Schalleistung eines Betriebes vom Abstand zur Nachbarschaft abhängig.



6.9.2 Zusatzkontingentierung

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Tabelle 5 Emissionskontingentierung

Sektor	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,tags}$	$L_{EK,zus,nachts}$
A	83,8	98,5	0	0
B	98,5	121,7	6	6
C	121,7	151,2	12	12
D	151,2	27,5	10	11
E	27,5	83,8	6	6

Referenzpunkt bildet dabei die Koordinate:

X	Y
32579710,49	5749802,66

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach Din 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Da die zulässige Lärmabstrahlung der Flächenkontingente bereits maßgeblich durch die westlich gelegenen Immissionsorte im Sektor A beschränkt werden und diese Immissionsorte bereits durch die Flächenkontingentierung voll ausgeschöpft sind, kann lediglich in die anderen Sektoren (B bis D) eine Zusatzkontingentierung erfolgen.

6.9.3 Grundsatz passiver Schallschutz

Bei Bauvorhaben hat passiver Lärmschutz zu erfolgen und es sind die in den Bauflächen gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zu beachten. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

Der sogenannte maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich gem. DIN 4109 aus der energetischen Summation der berechneten Mittelungspegel des Umgebungslärms für tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr). Bestehender Umgebungslärm sind Schienenverkehrsgeräusche, Straßenverkehrsgeräusche und Gewerbegeräusche. Für Gewerbe soll der maximal zulässige Immissionsrichtwert berücksichtigt werden.

Zur Festsetzung des passiven Lärmschutzes gem. DIN 4109 ist das Eingriffsgebiet in Lärmpegelbereiche nach den Berechnungen des maßgeblichen Außenlärmpegels berechnet und eingeteilt worden:



- Lärmpegelbereich IV: 66 bis 70dB (A)
- Lärmpegelbereich V: 71 bis 75dB(A)

Da durch den Ausschluss von Betriebswohnungen, keine In der Nacht schutzwürdigen Nutzungen im Eingriffsgebiet zulässig sind, wurde nur der Lärmpegelbereich des Tages angegeben. Dabei wurde der ungünstigste (lauteste) Fall des 3. Obergeschosses verwendet.

6.9.4 Schutzwürdige Räume

Für schutzwürdige Räume sind die Orientierungswerte gem. DIN 18005 Beibl. 1 einzuhalten. Bei Überschreitung der entsprechenden Orientierungswerte hat passiver Lärmschutz – nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen. Dafür wurde eine Fläche in der Planzeichnung definiert für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt.

Diese Festsetzung bezieht sich auf etwaige im Eingriffsgebiet selber entstehende schutzwürdige Nutzungen wie bspw. Aufenthaltsbereiche, Pausenräume und Büroräume. Als Grenze gilt der Orientierungswert der DIN 18005 Beibl. (tags 65 dB(A) und Nacht 55dB(A)).

Da durch den Ausschluss von Betriebswohnungen, keine In der Nacht schutzwürdigen Nutzungen im Eingriffsgebiet zulässig sind, wurde nur die Fläche einbezogen, bei denen der Orientierungswert am Tage überschritten ist. Dabei wurde der ungünstigste (lauteste Fall) des 3. Obergeschosses verwendet.

Es ist nicht erforderlich und in der Regel auch nicht möglich, Anforderungen an das Schalldämm-Maß einzelner Bauteile bereits auf Ebene der Bauleitplanung festzulegen. Daher wird im Bebauungsplan der Grundsatz des passiven Lärmschutzes festgelegt.

6.9.5 Ausnahmen für konkrete Berechnungen

Von den pauschalen Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn unter Berücksichtigung konkreter Berechnungen der Immissionschutz nachgewiesen ist.

Die Festsetzungen zum Schallschutz sind pauschalisiert und sind auf ein sogenanntes Worst-Case-Szenario ausgerichtet, in dem alle Parameter für die theoretisch am schlimmsten mögliche Lärmbelastung getroffen wurden. Um den Gewerbebetrieben mehr Möglichkeiten zu geben sich zu entwickeln, können im Genehmigungsverfahren konkrete Berechnungen angestellt werden. Beispielsweise können neue bereits im Eingriffsgebiet dann entstandenen Baukörper den Schall gegenüber anderen Lärmquellen oder Schutzwürdigen Nutzungen abschirmen.

6.10 Schutzbereich der Gasleitung

Im Bereich des gekennzeichneten Schutzstreifens der Gashochdruckleitung sind bauliche Anlagen, Großgehölze und Abgrabungen unzulässig. Ausnahmen können in Abstimmung mit dem Leitungsträger bzw. dem Netzbetreiber zugelassen werden, sofern der Betrieb und die Sicherheit der Gashochdruckleitung gewährleistet wird.



6.11 Sonstige Festsetzungen

6.11.1 Geltungsbereich

Das Eingriffsgebiet liegt in den Fluren 8, 9 und 20 der Gemarkung Seesen.

Die Flurstücke 18, 20, 21, 22, 62, 63, 64 und 65 sind vollständig betroffen.

Die Flurstücke 1/17, 23/1 (B 243), 45 (Kirschenallee) und 43/1 sind teilweise betroffen.

Das Eingriffsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 42 und das Flurstück 43/1 des PW-Handels, bzw. die nicht überplanten Teile der Flurstücke 45 (Kirschenallee) und 1/17 (B243)
- Im Osten durch die Flurstücke 373/3 und 373/8 der Randstreifen entlang der Bornhäuser Straße sowie der Flurstücke 383/1 (Sudetenstraße) und 502/10, 502/13, 502/14, 502/15 der angrenzenden Gewerbegebiete.
- Im Süden durch das Flurstück 15 eines Landwirtschaftsweges bzw. den nicht überplanten Teil des Flurstückes 23/1 (B243)
- Im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 61 bzw. den nicht überplanten Teil des Flurstücks 45 (Kirschenallee).

Maßgeblich ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1.000.

6.11.2 Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes SE 69 „Kirschenallee“

Der Geltungsbereich der teilweisen Aufhebung des Bebauungsplanes SE 69 „Kirschenallee“ umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 43/1.

7 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Gestaltung werden einige Regelungen getroffen. Die Ermächtigungsgrundlage ist § 84 (3) NBauO. Die Übernahme als Festsetzungen in den Bebauungsplan erfolgt gemäß § 9 Abs. 4 BauGB.

Um gewisse ökologische Ziele zu erreichen und Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen, werden Beschränkungen in Bezug auf die Gestaltungsfreiheit getroffen.

7.1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gemäß § 84 (3) NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes SE 79 „Kirschenallee Süd“.



7.2 Fassade

Maßnahme

Eine vertikale Gliederung der einzelnen Baukörper ist auf der Westseite mindestens alle 15 m erforderlich. Gliederungselemente im Sinne dieser Bauvorschrift sind

- Fenster und Fensterbänder > 5 m²
- Gebäudeversprünge > 1 m
- Fassadenvor- und rücksprünge > 30 cm
- Eingänge > 3 m²

Ziele und Begründung

Da innerhalb des Baugebietes keine Regelung der Gebäudelängen in Form der offenen Bauweise besteht, ist es notwendig, die gewerblichen Baukörper noch mal einer vertikalen Gliederung zu unterziehen

Die Fassadengliederung kann sowohl mittels eines der oben genannten Gliederungselemente aber auch durch mehrere unterschiedliche Elemente erfolgen. Die Rhythmisierung soll von einem außenstehenden Betrachter auch als solche erkennbar sein.

7.3 Werbeanlagen

Maßnahme

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Ziele und Begründung

Diese Regelung dient dem Schutz des Landschaftsbildes. In Verbindung mit der Gliederung der Westseite der Baukörper soll die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden. Vor allem lichtbetriebene Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht, bspw. als auch als Laufschrift, beeinträchtigen das Landschaftsbild und deren Wahrnehmung während der Dunkelheit. Darüber hinaus, können Lichtwerbeanlagen einen negativen Einfluss auf den sensiblen Übergangsbereich von Ort- und Landschaft in Nah- und Fernwirkung haben.

7.4 Ordnungswidrigkeiten

Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 80 Abs. 5 NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- € geahndet werden. Da nach der Novellierung der NBauO nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind, kommt den Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften zu.



8 Nachrichtliche Übernahme

8.1 Bauverbotszone

Gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in der Bauverbotszone Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B243, nicht errichtet werden. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

8.2 Schadstoffbelastungen

In den Böden des Plangeltungsbereiches liegen Schadstoffbelastungen vor, die den Vorsorgewert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung überschreiten (hellblau). Die Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar ist zu beachten. Der übrige Bereich liegt zwar nicht im Bodenplanungsgebiet, weist aber entsprechende Belastungen auf. Deren Böden sind ebenfalls erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

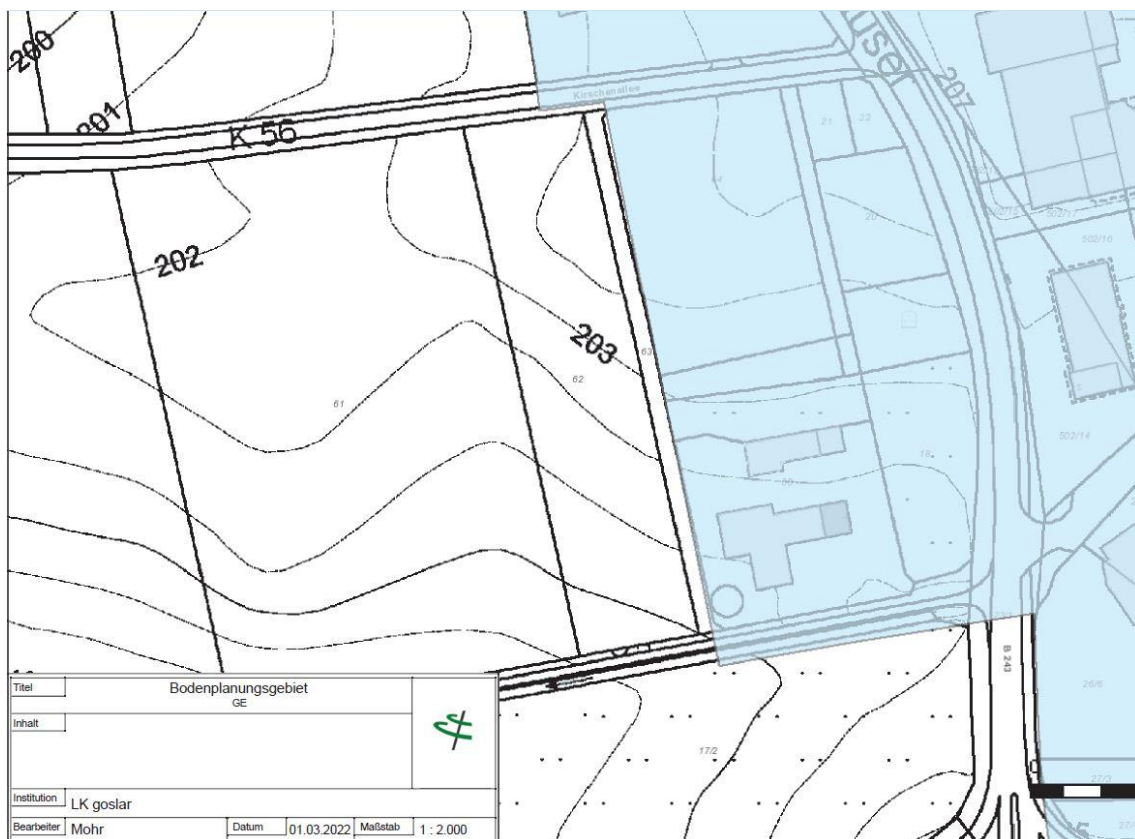


Abbildung 17 Auszug aus dem Altlastenkataster – Bodenplanungsgebiet (ohne Maßstab)

Bodenaushub aus diesem Gebiet, ist gemäß dem Erlass des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz vom 08.05.2013, Az.: 36 — 62 80, aufgrund seiner Schadstoffgehalte als Abfall einzustufen. Eine Entsorgung hat im Einklang mit den abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen.

9 Hinweise

Im Folgenden werden weitere städtebauliche Ziele behandelt, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Dies hat entweder seinen Grund darin, dass es für diese Ziele keine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage gibt oder dass eine entsprechende Festsetzung nicht mit dem Gebot der planerischen Zurückhaltung vereinbar gewesen wäre.

9.1 Vorschriften und Normen

Folgende Vorschriften, Normen bzw. Regelwerke können bei der Stadt Seesen während der Dienststunden eingesehen werden:

- DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ Beuth Verlag GmbH, Berlin. Norm. Dez. 2006.
- DIN 44109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ Beuth Verlag GmbH, Berlin. Norm. Jan. 2018.

9.2 Artenschutzrecht

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.

Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen Anfang März und mindestens Ende September kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde.

Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.

Dabei ist § 39 (5) BNatSchG zu beachten., gemäß dem es verboten ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.



Weitere Hinweise zum Artenschutz finden sich im Umweltbericht⁵ bzw. Im Gutachten zur faunistischen Untersuchung⁶.

9.3 Regenwassernutzung

Auf den Grundstücken ist die Installation von Systemen zur Nutzung des Regenwassers sinnvoll. Zur Speicherung geeignet sind Sammeltanks (Zisternen). Es gibt auf dem Markt zahlreiche, gut funktionierende Systeme zur Nutzung von Regenwasser im Haushalt, z. B. für die Speisung von Toilettenspülungen oder Waschmaschinen. Solche Systeme sind ökologisch sinnvoll, da sie zu einer Trinkwasserersparnis von bis zu 50 % führen können. Die Voraussetzungen und technischen Möglichkeiten müssen in jedem Einzelfall auf das jeweilige Grundstück zugeschnitten werden.

Bei der Umsetzung von Regenwasserzisternen zur Nutzung als Betriebswasser sind die Trinkwasserverordnung, die AVBWasserV und die kommunalen Abwassersatzungen zu berücksichtigen.

Regenwassernutzungsanlagen sind gemäß der TrinkwV 2001 (§ 13 (4)) und der AVBWasserV (§ 3 (2)) beim Gesundheitsamt sowie beim örtlich zuständigen Wasserverband anzeigepflichtig.

9.4 Energieeinsparung

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde am 13. August 2020 im Bundesgesetzblatt verkündet. Das Gebäudeenergiegesetz wurde von der Bundesregierung auf Vorschlag des Bundeswirtschaftsministeriums und des Bundesinnenministeriums eingebracht. Der Bundestag hat das GEG am 18. Juni 2020 verabschiedet. Der Bundesrat hat das GEG am 3. Juli 2020 durch Beschluss bestätigt.

Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft.

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaiksystemen reduziert werden. Der Bebauungsplan kann indirekt solche Systeme fördern, indem er z.B. die Stellung der Gebäude nach Süden zulässt. Im gesamten Eingriffsgebiet können die Grundstücke entsprechend ausgerichtet werden. Wenn die Solarenergie lediglich für die Warmwasseraufbereitung genutzt werden soll, kann eine Abweichung von der Südausrichtung um bis zu 30° hingenommen werden. Soll jedoch auch

⁵ Planungsgruppe Puche, Scarlette Brudniok, M.Sc.:(August 2022): Umweltbericht zum B-Plan SE 79 „Kirschenallee Süd“

⁶ Umweltplanung Lichtenborn, Dipl. Ing. M. Schmitz (August 2021): Faunistische Untersuchung für den B-Plan Kirschenallee in der Stadt Seesen.



der Heizkreislauf über die Sonnenenergie gespeist werden, so sollte möglichst keine Abweichung von der Südausrichtung erfolgen. Weiterhin kann die Nutzung von Solarenergie über die Festsetzung der Dachneigung indirekt gesteuert werden. Für Heizsysteme beträgt die optimale Dachneigung 40°. Für die Warmwasseraufbereitung sind Dachneigungen zwischen 30° und 60° möglich.

Es wird auf die VDI-Richtlinie „Solare Trinkwassererwärmung - Allgemeine Grundlage, Systemtechnik und Anwendung im Wohnungsbau (VDI 6002 Blatt 1, März 2014)“ hingewiesen.

9.5 Gehölzpflanzungen

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich. Auf die Verwendung von einzelnen Zuchtformen, insbesondere auch Krüppelwuchs und sonstigen artfremden Wuchsformen, sollte verzichtet werden. Einen Anhaltspunkt, welche Baum- und Straucharten standortgerecht sind, mag die folgende Liste geben:

Tabelle 6 Bäume-Sträucher

Bäume 1. Ordnung (über 20 m)		Bäume 1. Ordnung (bis 20 m)	
Spitzahorn	Acer platanoides	Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica	Schwarzerle	Alnus glutinosa
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata	Traubenkirsche	Prunus padus
Ulme	Ulmus (in Arten)	Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Silberweide	Salix alba
		Speierling	Sorbus domestica
Bäume 3. Ordnung (bis 12 m)			
Holzapfel	Malus sylvestris		
Salweide	Salix caprea		
Eberesche	Sorbus aucuparia		
Großsträucher (bis 7 m)		Mittelsträucher (bis 3 m)	
Kornelkirsche	Cornus mas	Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Schlehe	Prunus spinosa
Haselnuss	Corylus avellana	Hundsrose	Rosa canina



Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Schwarze Weide	Salix nigricans
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea		
Liguster	Ligustrum vulgare	Kleinsträucher (bis 1,5 m)	
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Grauweide	Salix cinerea
Korbweide	Salix viminalis	Purpurweide	Salix purpurea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus		

Standortheimische und altbewährte Obstsorten für den Streuobstbau in Südniedersachsen:

Tabelle 7 Obstsorten in Südniedersachsen

Apfelsorten:		
Alkmene	Graue Herbstrenette Grabensteiner	Prinzenapfel
Ananasrenette	Harberts Renette	Prinz Albrecht v. Preußen
Baumanns Renette	Horneburger Pfannkuchen	Rheinischer Bohnapfel
Biesterfelder Renette	Jakob Fischer	Rheinischer Krummstiel
Boikenapfel	Jakob Lebel	Roter Berlepsch
Boskoop, Roter	Kaiser Wilhelm	Roter Eiserapfel
Charlamowsky (Augustapfel)	Kasseler Renette	Rote Sternrenette
Danziger Kantapfel	Klarpfel (Weißer)	Schöner aus Herrnhut
Geheimrat Dr. Oldenburg	Krügers Dickstiel	Schöner v. Nordhausen
Gelber Edelapfel	Landsberger Renette	Winterrambour
Gelber Richard	Maunzenapfel	Zuccalmaglio Renette
Goldparmäne	Ontario	
Goldrenette v. Blenheim		
Birnensorten:		
Clapps Liebling	Neue Poiteau	



Gellerts Butterbirne	Nordhäuser Winterforellenbirne	
Gute Graue	Oberösterreichische Weinbirne	
Gute Luise	Pastorenbirne	
Köstliche von Charneaux		
Kirschsornten:		
Süßkirschen	Sauerkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle	
Zwetschen- und Pflaumensorten:		
Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume	
Wangenheimer Frühzwetsche		

9.6 Untergrund des Eingriffsgebietes

Im Untergrund des Standorts können lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen anstehen, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und lokal Verkarstung auftreten kann. Im näheren Umfeld des Standorts sind bisher keine Erdfälle bekannt. Formal ist dem Standort die Erdfallgefährdungskategorie 2 zuzuordnen (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Im Rahmen von Baumaßnahmen am Standort kann – sofern sich bei der Baugrunderkundung keine Hinweise auf Subrosion ergeben – bezüglich der Erdfallgefährdung auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen verzichtet werden. Die o.g. standortbezogene Erdfallgefährdungskategorie ist bei Hinweisen auf Subrosion ggf. anzupassen. Weiterführende Informationen dazu unter www.lbeg.niedersachsen.de > Geologie > Baugrund > Subrosion > Hinweise zum Umgang mit Subrosionsgefahren.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS-Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.



9.7 Kampfmittelverdacht

Es besteht in Teilen des Eingriffsgebietes der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird dort eine Luftbildauswertung empfohlen. Teilweise werden nach bereits erfolgten Luftbildauswertungen Kampfmittel im Eingriffsgebiet vermutet. Es wird dort eine Sondierung empfohlen.

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenerforschungsmaßnahmen wenden sich die Vorhabenträger an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.



Abbildung 18: Ergebniskarte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der LGLN (ohne Maßstab)

Fläche A

Es besteht im Eingriffsgebiet der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. Es wird eine Luftbildauswertung empfohlen. Vor Baubeginn sollte von den Antragstellern eine Luftbildauswertung vorgenommen werden.

Fläche B

Es wird nach erfolgter Auswertung der Luftbilder eine Kampfmittelbelastung vermutet und eine Sondierung empfohlen. Vor Baubeginn sollte von den Antragstellern eine Sondierung vorgenommen werden.

Die Stadt Seesen hat ein Fachunternehmen mit der genaueren Sondierung der Kampfmittel im Bereich der vermuteten Fliegerbomben beauftragt. Ein Vermutungsbereich befindet sich auf der Fläche, auf der die Kirschenallee verläuft. Dieser Bereich (ca. 152m²) konnte nicht ausgewertet werden und ist nicht freigegeben.

Der andere Bereich liegt auf einer Freifläche und wurde entmunitioniert bzw. aufgegraben/abgeborgen. Und durch das Fachunternehmen freigegeben.

Es wird davon ausgegangen, dass die nicht freigegebene Fläche sowie die Schützenlöcher aufgrund ihrer Lage an und unter den Straßen bereits geräumt worden sind. Eine weitere Untersuchung und Sondierung können jedoch im Rahmen des Tiefbaus erfolgen.

Fläche C

Es wird nach erfolgter Luftbildauswertung keine Kampfmittelbelastung vermutet. Es besteht kein Handlungsbedarf.

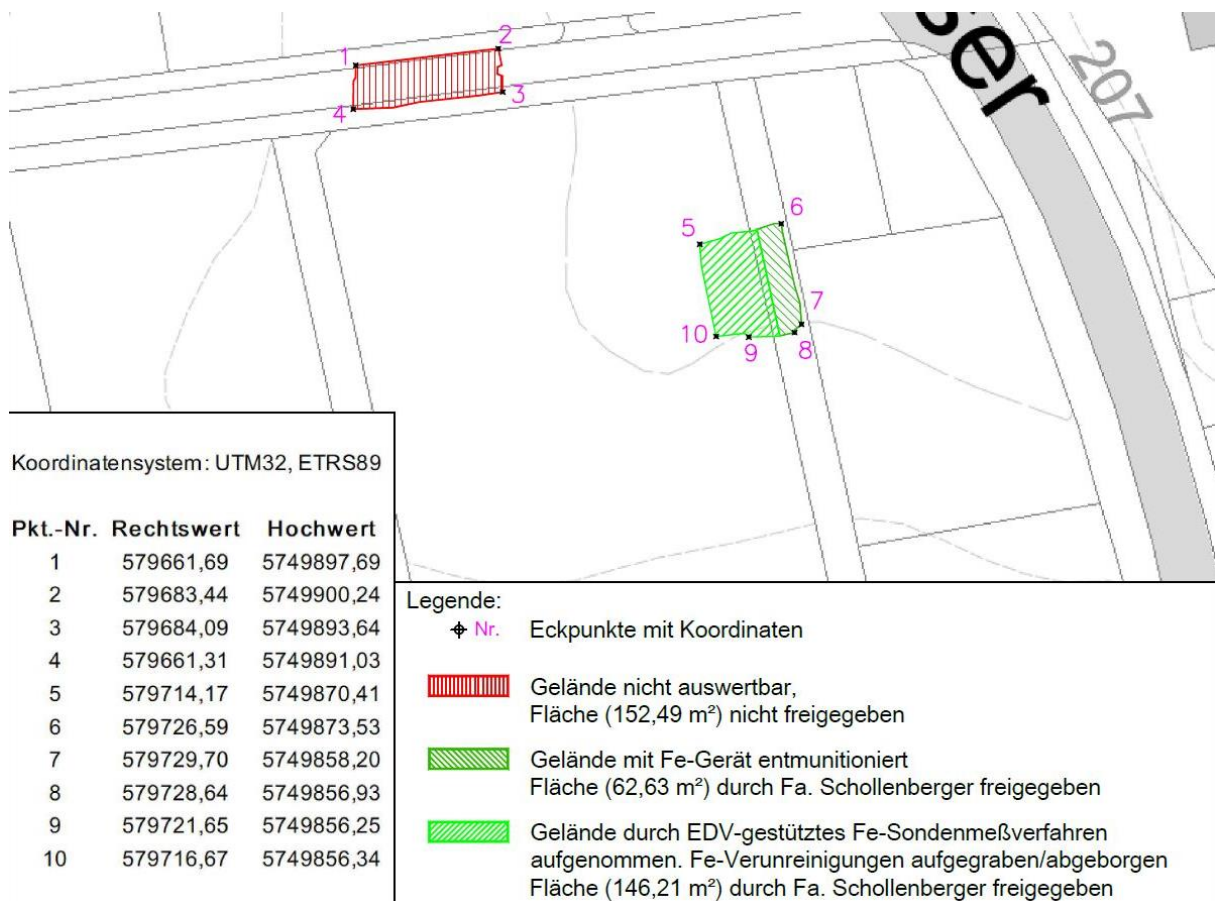


Abbildung 19: Detail-Karte der Kampfmittel-Sondierung und Räumung (ohne Maßstab)

Generell gilt darüber hinaus, dass ein Bauherr gemäß der DIN 4020 eine Baugrundsicherheit gewährleisten muss. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Bauantragstellern dann ggf. eine Auflage zu Gefahrenerforschung in die Baugenehmigung eintragen. Eventuell erforderliche Gefahrenerforschungsmaßnahmen werden ggf. von den Bauherren bzw. Antragsstellern durchgeführt.

Hinsichtlich der erforderlichen Gefahrenforschungmaßnahmen wenden sich die Antragsteller an die örtlich zuständige Gefahrenabwehrbehörde (Stadt oder Gemeinde). Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des LGLN zu benachrichtigen.



10 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 8 Flächenbilanz

Geltungsbereich (Gesamt)	ca. 4,23 ha
Nettobauland (Gewerbegebiet)	ca. 1,91 ha
Grünfläche (Privat)	ca. 0,26 ha
Grünflächen Öffentlich (BG)	ca. 0,19 ha
Verkehrsflächen	ca. 0,80 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)	Ca. 0,01 ha
Flächen Für Versorgungsanlagen	ca. 0,29 ha
Externe Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese)	ca. 0,77 ha

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Seesen Kosten des Bauleitplanverfahrens und Verwaltungskosten. Die Erschließungsmaßnahmen werden von der Stadt Seesen bzw. der Abwasserbeseitigung Stadt Seesen durchgeführt. Die anteilige Refinanzierung der Investitionen erfolgt im Rahmen des Verkaufs der Baugrundstücke durch die Ablösung von Erschließungsbeiträgen und Abwasserbeiträgen bzw. über die Erhebung von Abwassergebühren.

Die Kosten zur Herstellung des externen Ausgleiches werden von der Stadt Seesen getragen. Die anteilige Refinanzierung der Investitionen erfolgt im Rahmen des Verkaufs der Baugrundstücke. Außerhalb des Bauleitplanes kann geprüft werden, ob Verkauf oder Verpachtung der Flächen möglich ist.

Seesen, den _____.____._____
 Stadt Seesen
 Der Bürgermeister

(Siegel)

 (Homann)

