

Stadt Seesen
Marktstraße 1
38723 Seesen

Fachbereich
Bauen und Umwelt
Fachdienst oder Aufgabenbereich
Bauleitplanung
Standort
Klubgartenstraße 6, 38640 Goslar
Ansprechperson

Zimmernummer

Telefon

Fax

E-Mail

Aktenzeichen

6.0

Datum

22.03.2022

Bebauungsplan SE 79 Kirschenallee Süd Verfahren gem. § 4 Abs.1 BauGB

Aus Sicht der Kreisentwicklung bestehen gegen die Planung weiterer Gewerbeflächen in diesem Bereich des Stadtgebietes der Stadt Seesen keine grundsätzlichen Bedenken. Vielmehr wird in der Entwicklung der Fläche eine Arrondierung der Siedlungsfläche gesehen, die darüber hinaus dem Gewerbeentwicklungskonzept „KOREG“ entspricht und eine Fortführung der gewerblichen Entwicklung des östlich angrenzenden Gebietes darstellt. Die Nähe zur Autobahn stellt dabei eine sehr gute Erschließung dar, die auf eine gute Vermarktungsfähigkeit schließen lässt. Die Stadt Seesen sollte sich in seiner gewerblich/industriellen Entwicklung, vor dem Hintergrund einer Reduzierung des Flächenverbrauchs, zukünftig jedoch auf die in der Begründung beschriebenen Standorte konzentrieren (Triftstraße, Rhüden an der A7, Kirschenallee) und keine weiteren umfangreichen Flächen mittelfristig entwickeln.

Zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußere ich mich wie folgt:

Naturschutz:

Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen:

Gegen das Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich empfehle jedoch Pflanzfestsetzungen im westlichen Bereich des Geltungsgebietes zu treffen, die maximal für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden sollten. Diese Festsetzungen dienen dem Artenschutz und können bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes als Durchgrünung des Gebietes weiterhin Bestand haben. Die Schaffung von gut strukturierten Randbereichen (z.B. durch Heckenpflanzung mit einzelnen Überhältern/Obstbaumwiese) würde die Verluste von Bruthabitaten für die Avifauna, Jagdreviere und Leitlinien der nachgewiesenen Fledermausarten gut kompensieren, sowie das Gebiet von der offenen Feldflur, auch in Bezug auf zusätzliche Störaspekte, besser abschirmen. Am Westrand des Geltungsbereiches wäre die Verortung von erforderlichen Kompensationsmaßnahmen daher wesentlich besser geeignet als östlich, wo bereits mit der Straße und stark beleuchtetem Gebäudebestand ein erheblicher Lärm- und Störeinfluss besteht.

Artenschutz:

- Nach dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFb) wurden diverse Vogelarten im zu überplanenden Gebiet nachgewiesen. Um die artenschutzrechtlichen Tatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist daher eine Bauzeitenregelung für Abrissarbeiten und Gehölzbeseitigungen/Rodungen in die textlichen Festsetzungen einzufügen.

Gemäß den Empfehlungen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und auf Grund der Brutbiologie der dort nachgewiesenen Arten sind diese Arbeiten zwischen dem 01. März und dem 31. August nicht möglich.

- Mit der Zerstörung der alten Hofstelle und der darin befindlichen Fortpflanzungs- und Niststätten der Rauchschnalbe besteht ein artenschutzrechtlicher Konflikt, da für Rauchschnalben keine funktionserhaltenden Maßnahmen, wie z.B. Schnalbentürme, Ersatznester greifen. Eine Ausnahmegenehmigung ist bei meiner unteren Naturschutzbehörde zu beantragen und wäre hier nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG (5. „...aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art“) zu beurteilen.
„Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert...“

Daher ist eine Alternativenprüfung im Umweltbericht zu ergänzen und es sind Aussagen zum Erhaltungszustand der lokalen Population innerhalb des AFb zu treffen.

- Für den Star ist eine artenschutzrechtliche textliche Festsetzung zu ergänzen und mindestens 5 Nistgelegenheiten an Gebäuden (Nischen) oder Nistkästen (Starenhöhle 3 S z.B. von Schwegler) aufzunehmen.

Bodenschutz:

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.

Da sich der Plangeltungsbereich östlich des Verbindungsweges (Gemarkung Seesen, Flur 8, Flurstück 63) im Gebiet mit Schadstoffbelastungen in Böden oberhalb Vorsorgewerte der „Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ befindet, ist diese Fläche in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.12 PlanzV zu umgrenzen und mit dem Planzeichen „BP“ zu versehen. Die genaue Abgrenzung entnehmen Sie dem als Anlage beigefügten Kartenauszug. Darüber hinaus ist die „Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich zu übernehmen.

Es ist davon auszugehen, dass die übrige Fläche des Geltungsbereiches die gleichen Schadstoffbelastungen in den Böden aufweist, jedoch hier noch keine Untersuchungen stattgefunden haben, da bei Aufstellung der Bodenplanungsgebietsverordnung hier noch keine bauliche Nutzung geplant war. Daher wird auch hier die Kennzeichnung mit dem Planzeichen 15.12 PlanzV angeraten.

Gewässerschutz:

Gegen die Entwicklung der neuen Gewerbeflächen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Folgende Punkte sind jedoch zu berücksichtigen:

1. Verlegung bzw. Anpassung von Straßenseitengräben (Gewässer III. Ordnung)

Unter Punkt 4 „Städtebauliches Konzept“ sowie unter Punkt 6.2.3 „Oberflächengewässer“ wird die Westverschiebung des westlichen Straßenseitengrabens der B 243 und die Anpassung der beidseitig der Kirschenallee liegenden Entwässerungsgräben an den Straßenverlauf erwähnt. Bei den u. a. in Abb. 8 dargestellten zu verlegenden Straßenseitengräben handelt es sich um temporär wasserführende Entwässerungsgräben von ökologisch geringer ausgeprägtem Gewässer. Die geringfügige Westverschiebung sowie die Anpassung der Entwässerungsgräben kann dementsprechend als unwesentliche Änderung der Gewässer betrachtet werden, welche keiner wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

2. Zufahrtsverrohrung für die Stichstraße und Querungshilfe in Höhe „Hochstraße/ Bornhäuser Straße“:

Unter Punkt 4 „Städtebauliches Konzept“, Punkt 5.4.1 „Verkehr und Erschließung“ sowie unter Punkt 7.4 „Verkehrsflächen“ wird die Erschließung aus Richtung der B 243 beschrieben. Für die Zuwegung über die neue Stichstraße soll die bestehende Zufahrtsverrohrung des südlichen Straßenseitengrabens der Kirschenallee verbreitert werden. Der zu verschiebende westliche Straßenseitengraben der B 243 soll als Überquerungshilfe für Fußgänger und Radfahrer für den Übergang verrohrt werden. Die beabsichtigten im Rahmen der Erschließung angedachten Gewässerverrohrungen stellen nach § 36 WHG i. V. m. § 57 WHG genehmigungspflichtige Anlagen am Gewässer dar.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Im Zuge der zu erwartenden Versiegelung der Flächen ist mit zusätzlich anfallendem und abzuführendem Niederschlagswasser und damit mit einer zusätzlichen hydraulischen Belastung der Gewässer, insbesondere des südlich der Fläche verlaufenden Vorfluters und letztendlich der Nette, zu rechnen. Daher sollte eine ausreichend große Fläche für die Schaffung einer entsprechend dimensionierten Regenrückhaltung vorgesehen werden.

Die unter Punkt 4 und Punkt 7.5 der Begründung angedachte Regenrückhaltung sollte so dimensioniert werden, dass bei einer Drosselabflusspende von $3 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$ ein 10-jähriges Regenereignis ($n=0,1$) zurückgehalten werden kann.

Bei der Erschließung des Gebietes sollte ebenso beachtet werden, die Regenwasserkanalisation ausreichend zu dimensionieren, um das ankommende Niederschlagswasser auch im Falle eines Starkregenereignisses rückstaufrei in die Regenrückhaltung abzuführen.

Planungsrecht:

Planzeichnung:

Für die Beurteilung späterer Bauanträge sollte die Planzeichnung weitere Maßangaben - insbesondere der „Knödellinien“ zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (GE1 – GE3) hinsichtlich Immissionsschutz - beinhalten.

Begründung:

- Laut Begründung (S.20) ist vorgesehen, die im Plangebiet vorhandene Bebauung (Landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohnnutzung) nicht zu erhalten. Unter dem Punkt 5.3 Nutzung und Nutzungskonflikte wird darauf nicht eingegangen. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass eine weitere Nutzung im Widerspruch zu der textlichen Festsetzung Nr.1.1 des vorgelegten Bebauungsplanentwurfes steht, wonach gewerbliche und

landwirtschaftliche Tierhaltung zur Nahrungsmittelherstellung unzulässig ist. Hier sind konkrete und klarstellende Aussagen zu treffen, da ansonsten Nutzungsprobleme bzw. emissionsrechtliche Konflikte entstehen können.

- Die Begründung ist um Aussagen zum Thema „Erdfall“ zu ergänzen
- In der Begründung gibt es unter Pkt. 5.3.2.1 „Immissionsorte“ Unstimmigkeiten: Für die Immissionsorte 4, 6, 8, 9, 12, 14 und 17 wurden die Richtwerte gem. TA Lärm für Mischgebiete (MI) statt für allgemeine Wohngebiete (WA) angegeben. Außerdem passen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 für den Immissionsort 19 als reines Wohngebiet (WR) nicht. Ich bitte um Prüfung!

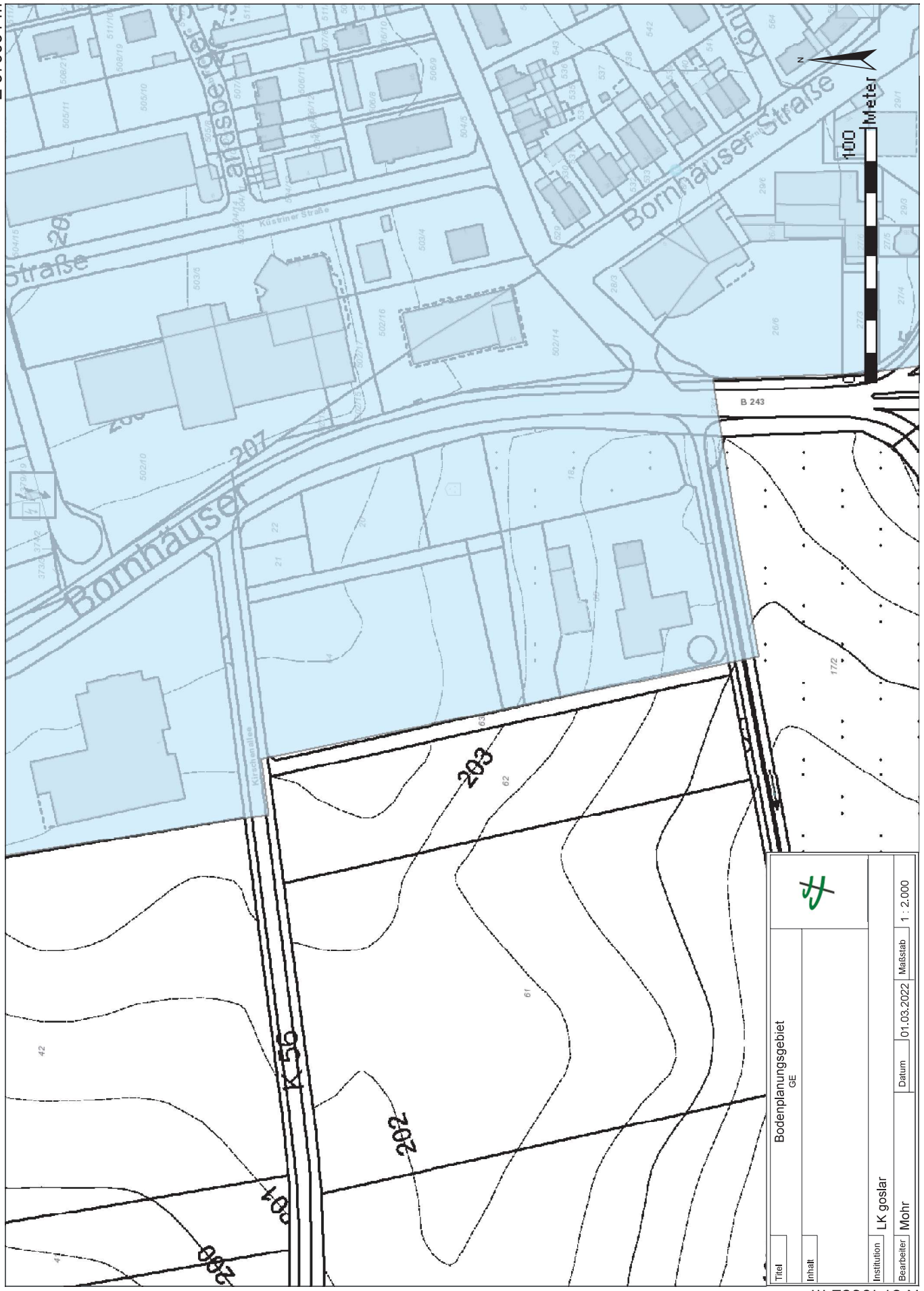
Vorbeugender Brandschutz:

— Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestehen zu dem Vorhaben keine Bedenken, wenn für eine ausreichende Löschwasserversorgung nach DVGW Blatt W405 gesorgt wird.

Im Auftrag



E 579951 m
N 5749990 m



Titel		Bodenplanungsgebiet	
Inhalt		GE	
Institution	LK goslar	Datum	01.03.2022
Bearbeiter	Mohr	Maßstab	1 : 2.000

JK

N 5749632 m

E 579449 m