

Stadt Seesen

Bebauungsplan SE 07 „Untere Dehnestraße“

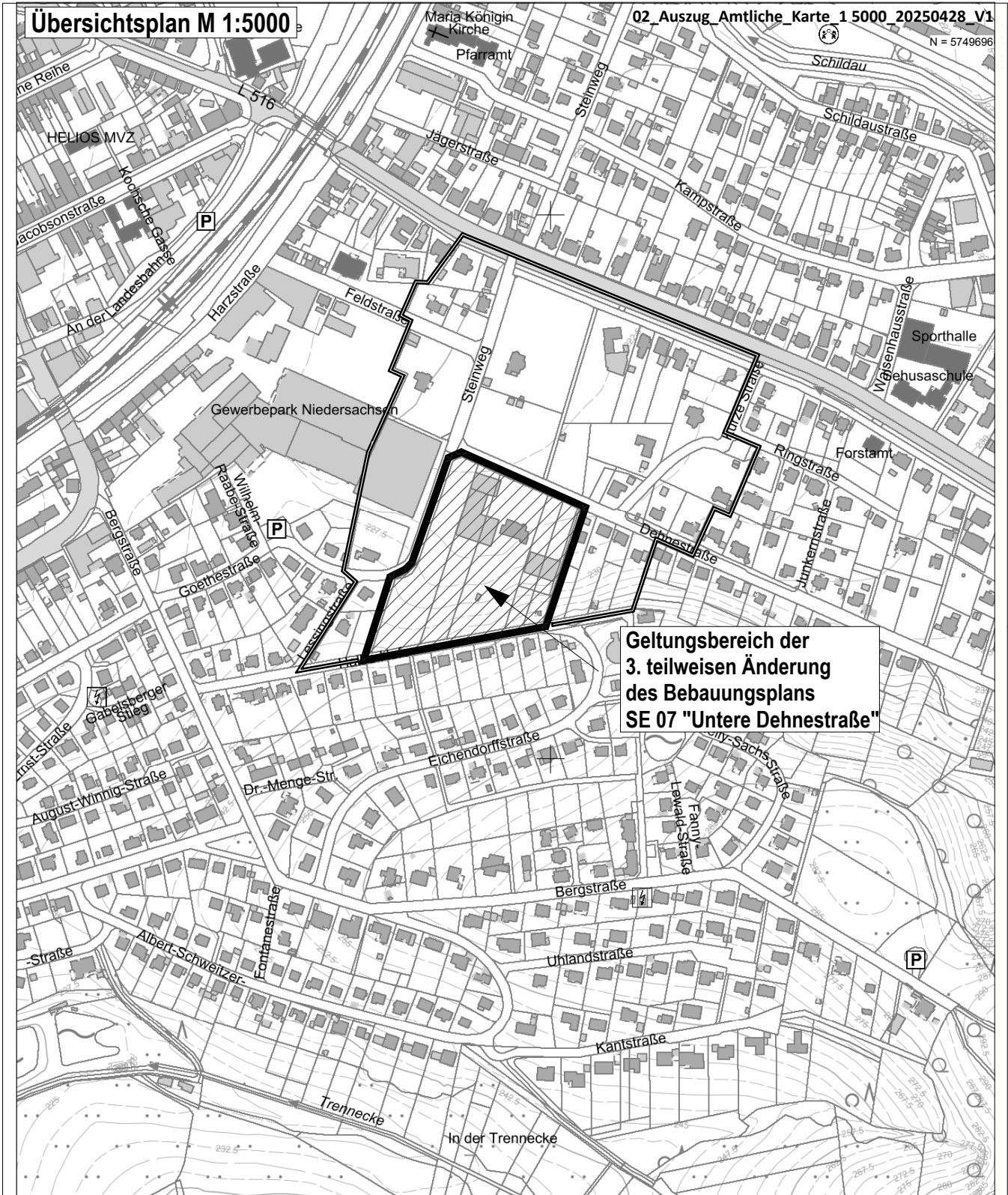
3. teilweise Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Entwurf

Bearbeitung:

brinkmann.jaspers | architekten _ Hemmingen

Stand: 12.02.2026



**Geltungsbereich der
3. teilweisen Änderung
des Bebauungsplans
SE 07 "Untere Dehnestraße"**

N = 5748596

Verantwortlich für den Inhalt:

Maßstab 1:5000



Meter



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim - Katasteramt Goslar -

Bereitgestellt durch:
ÖbVI Christian Gerles
Lautenthaler Straße 14
38723 Seesen
Zeichen: 25/3002

STADT SEESEN

Bebauungsplan SE 07 "Untere Dehnestraße" _ 3. teilweise Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Verfahren	4
2	Hintergrund der Planung	
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Planungserfordernis und Planungsumfang	5
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	6
2.4	Geltungsbereich	6
2.5	Bedarfsnachweis und Innenentwicklung	6
3	Übergeordnete Planung	
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Bebauungsplan	9
4	Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung	
4.1	Lage	11
4.2	Städtebauliche Entwicklung und Konzeption	11
4.2.1	Allgemeine Städtebauliche Entwicklung	11
4.2.2	Umfeld des Plangebietes / Nutzungen	11
4.3	Infrastruktur	12
4.3.1	Verkehr und Erschließung	12
4.3.2	Ver- und Entsorgung	12
4.4	Sozialstruktur	13
4.5	Versorgungseinrichtungen	13
4.6	Eigentumsverhältnisse	13
5	Städtebauliches Konzept	14
6	Festsetzungen	
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.2.1	Grundflächenzahl	15
6.2.2	Geschoßflächenzahl	16
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen	16
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	17
6.4	Private Grünflächen	17
7	Hinweise	
7.1	Regenwassernutzung	17
7.2	Gebäudeenergiegesetz	18
7.3	Gehölzplantungen	18
7.4	Untergrund des Plangebietes	18
7.5	Bodenplanungsgebiet	18
8	Städtebauliche Werte, Kosten	19

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der 3. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) sind

- das Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394),
- die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 | Nr. 176),
- 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 d. Artikel 1 und 2 des Gesetzes vom 18.06.2024 (Nds.GVBl. 2024 Nr. 51).
- das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (**LROP**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2017 (Nds. GVBl. S. 378), zuletzt geändert d. Änderungsverordnung vom 7. September 2022, am 17.09.2022 in Kraft getreten (Nds. GVBl. Nr. 29/2022, S. 521; berichtigt Nds. GVBl. Nr. 10/2023 S. 103)

1.2 Verfahren

Der Bau- und Planungsausschuss (öffentliche Sitzung am 26.11.2024) und der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen (nicht öffentliche Sitzung am 11.12.2024) haben jeweils den Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“ in seiner 3. teilweisen Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“ gefasst.

Die 3. teilweise Änderung des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB werden die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren wird außerdem gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Voraussetzung für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens zur 3. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“ ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB, mit dem sich der Anlassgeber des Verfahrens, die Alwin Riefling GmbH & Co. KG,

Dehnestraße 6, 38723 Seesen, zur Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die Stadt Seesen beabsichtigt, die Innenentwicklung im Bereich des bisherigen Gewerbe- und Industriegebietes „Untere Dehnestraße“ in Seesen zu befördern und die betreffenden Flächen wieder nutzbar zu machen und nachzuverdichten. Dafür soll das Areal südlich der Dehnestraße, östlich der Goethestraße und nördlich der Straße Halbe Hufe entsprechend den heutigen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung angepasst und rechtlich neu festgesetzt werden.

Anlass der Planung ist die bestehende Gemengelage und der teilweise Leerstand der Gebäude auf den Grundstücken 228/2, 229, 230, 231/1, 231/2, 232/1, 232/2 und 232/3 und auch die Unverträglichkeit bestehender nachbarlicher Nutzungen. In den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“ liegen Gebietsausweisungen von „Allgemeinem Wohnen“ (WA) und Industriegebiet (GI) direkt einander angrenzend.

Zukünftig soll das Gebiet der 3. teilweisen Änderung des Bebauungsplans SE 07 „Untere Dehnestraße“ für die Entwicklung eines Mischgebietes als verträgliche Gebietsausweisung für die zukünftige und die benachbarten Nutzungen bauleitplanerisch festgesetzt werden.

2.2 Planungserfordernis und Planungsumfang

Die betroffenen Flächen liegen im planungsrechtlichen Innenbereich. Sie sind im gültigen Flächennutzungsplan in Teilen als Gewerbegebiet, als Industriegebiet und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Zur Baurechtssetzung sind die Anpassung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erforderlich.

Durch die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes werden die Flächen in Mischgebiet (MI) und private Grünflächen geändert. Nach Abschluss des Verfahrens kann somit das Entwicklungsgebot gewährleistet werden.

In den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans liegt die Ausweisung Industriegebiet (GI) mit einer Grundflächenzahl von 0.7 und einer Baumassenzahl von 3.0 direkt neben Allgemeinem Wohnen (WA) mit einer GRZ von 0.2 und einer GFZ von 0.3 bei einer maximalen 2-geschossigen Bauweise. An diesen Parametern sollen Änderungen vorgenommen werden, die ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen sicherstellen. Die Baugrenzen bzw. überbaubaren Flächen werden für eine sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen angepasst.

Mit der Aufstellung der 3. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“ wird gleichzeitig das bisher geltende Planungsrecht des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“ in diesem Bereich aufgehoben und in das neue Planungsrecht des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“ überführt.

2.3 Ziele und Zwecke der Planung

Es soll ein Mischgebiet entwickelt werden, in dem Flächen zum Wohnen, insbesondere auch dem altengerechten Wohnen und damit verträglichen gewerblichen Nutzungen angeboten werden.

Eine entsprechende Erschließungs- und Verkehrsinfrastruktur ist mit den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen gegeben.

Das Plangebiet soll so entwickelt werden, dass der Schutzwürdigkeit der umgebenden Wohnnutzungen entsprochen wird.

Weiterhin sollen auch die Entwicklungsziele der Stadt Seesen und die regionalen Ziele der Flächenentwicklung verfolgt werden. Dies gilt sowohl für allgemeine Ziele der kommunalen Wohnbau- und Gewerbeentwicklung als auch für konkrete Standortziele für das Plangebiet.

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 darzustellen.

2.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Flur 18 der Gemarkung Seesen.

Der Geltungsbereich der 3. teilweisen Änderung umfasst die Flurstücke 216/3, 228/2, 229, 230, 231/1, 231/2, 232/1, 232/2 und 232/3.

Der Bebauungsplan hebt dabei die bisherigen Festsetzungen der Flurstücke, die im Geltungsbereich dieser 3. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“ liegen, auf. Diese werden sodann mit den Festsetzungen dieser 3. teilweisen Änderung des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“ planungsrechtlich überplant.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt,

- Im Norden durch das Flurstück 611/3 der Dehnestraße
- Im Westen durch die Goethestraße (Flurstück 216/5) und die Flurstücke 226, 227 und 228/1 der angrenzenden Allgemeinen Wohnbauflächen
- Im Süden durch die Straße Halbe Hufe (Flurstück 174/7)
- Im Osten durch die Flurstücke 233 und 234 mit Allgemeinen Wohnbauflächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,97 ha. Es steigt von Nordwest nach Südwest von 220,10 m auf ca. 237,44 m und von Nordost nach Südost von 224,40 m auf 240,29 m ü. NHN an.

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

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, Gebäude-Leerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungs-Möglichkeiten 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 auszu-schöpfen.

Die Schaffung eines Mischgebietes im Plangebiet dient zum einen der Neuausweisung von Wohnbau-flächen in zentraler Lage und zugleich der Möglichkeit nichtstörendes Gewerbe zentrumsnah anzubieten und somit der Stärkung des Wohnstandortes Seesen und auch der Wirtschaft als Mittelzentrum. Mit der angestrebten Bauleitplanung werden entsprechende Flächen mobilisiert, die den bestehenden Bedarf durch eine entsprechende Nachfrage an gemischten Bauflächen mittelfristig decken und somit sowohl zentrale Funktionen und auch lokale Bedarfe erfüllen.

3 Übergeordnete Planung

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 Regionalverbandes 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 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.

Brachgefallene Altgewerbe- und Altindustriegebiete sollen nur dort vorrangig in Anspruch genommen werden, wo solche Gebiete infrastrukturell gut angebunden sind und in einer funktional sinnvollen Zuordnung zu Wohngebieten stehen.

Das Plangebiet der 3.teilweisen Änderung des Bebauungsplans SE 07 „Untere Dehnestraße“ liegt in zentraler Lage am Rande der Kernstadt Seesen und entspricht in besonderer Weise den Vorgaben der Raumordnung. Es werden keinerlei negative Auswirkungen auf die Belange des RROP erwartet. Mit der

geplanten Entwicklung entspricht die vorgesehene Planung somit dem regionalen Raumordnungsprogramm.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Seesen

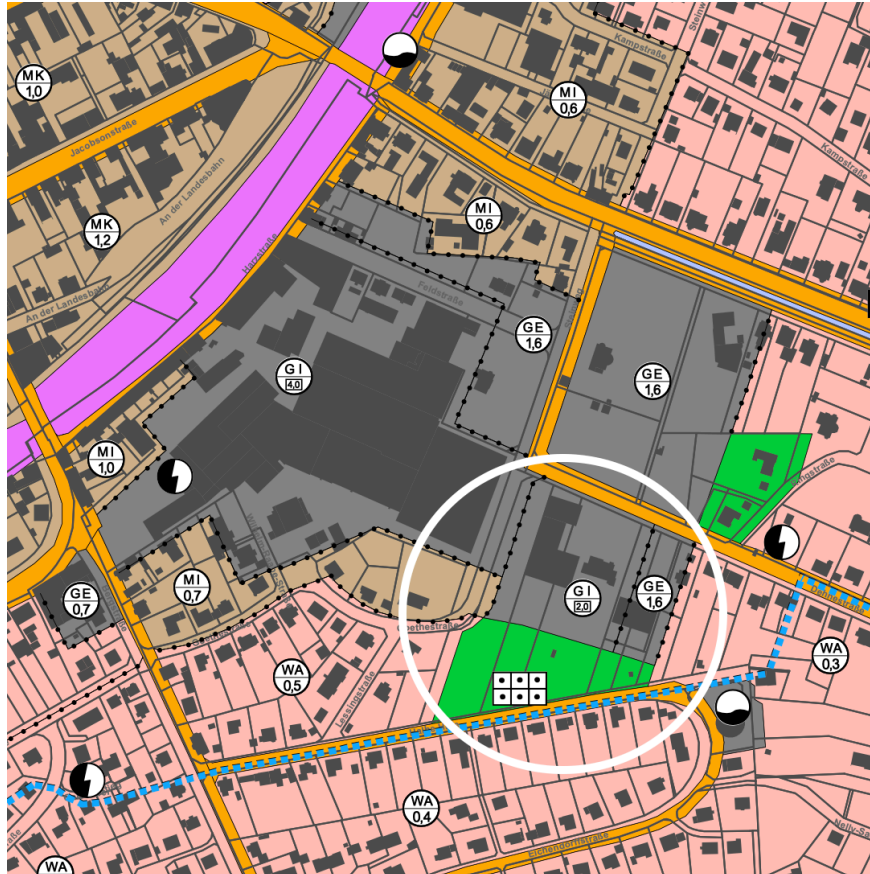


Abbildung: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans mit Kennzeichnung des Plangebietes

Das Plangebiet wird als Industriegebiet (GI) mit einer Baumassenzahl von 2.0 und einer Gewerblichen Baufläche (GE) mit einer mittleren Geschossflächenzahl von 1.6 dargestellt. Im südlichen Teil des Plangebiets schließt eine ca. 0,8 ha große Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ an. Südwestlich, südlich und östlich des Plangebietes umschließen Allgemeine Wohngebiete (WA) mit Geschossflächenzahlen von 0.3 bis 0.5 das Plangebiet der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans. Nördlich angrenzend sind ein Gewerbegebiet mit einer mittleren Geschossflächenzahl von 1.6 und nordwestlich eine Industriegebiets-Fläche, die eine Baumassenzahl von 4.0 ausweist, dargestellt.

Die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist aus dem bestehenden Flächennutzungsplan (FLNP) der Stadt Seesen (in der Fassung der Neuaufstellung vom 02.08.2017) zu entwickeln. Ist das nicht gegeben, so muss der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden. Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Untere Dehnestraße“ werden die bisherigen Flächen GI und GE zu MI (Mischgebiet) mit einer maximalen Geschossflächenzahl von 1.0. Eine ca. 0,3 ha große „Grünfläche“ soll unter Herausnahme der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung. Bei der Berichtigung des Flächennutzungsplans handelt es sich um einen lediglich

redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung durch den Landkreis Goslar.

Mit der Anpassung des Flächennutzungsplans ist der Bebauungsplan aus den Plänen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Eine Misch-Baufläche, die sich an bestehende Wohn-Bauflächen und in einem kleinen nordwestlichen Bereich an eine gewerbliche Baufläche (Leerstand, Brache) anschließt, wird als verträglich angesehen. Auf die vorhandenen und dargestellten Infrastrukturen werden keine Auswirkungen erwartet.

Es wird somit davon ausgegangen, dass keine Konflikte durch die Flächennutzungsplan-Anpassung und die Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung hervorgerufen werden.

3.3 Bebauungsplan „Untere Dehnestraße“ / Planungsrechtliche Entwicklung



Abbildung: Ursprungsfassung des Bebauungsplans SE 07 „Untere Dehnestraße“ (26.11.1962) mit Kennzeichnung des Plangebiets der 3. teilweisen Änderung

Im Jahr 1962 erlangte die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes SE 07 „Untere Dehnestraße“, der die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung westlich und nordwestlich des Plangebietes ist, Rechtskraft. Dieser ist im Kern durch ein Industriegebiet (GI) ausgewiesen, das von allgemeinem Wohnen (WA) im Norden, Osten, Süden und Südwesten umgeben ist.



Abbildung:
1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans (03.03.1964)

Kleinere Änderungen des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Ausdehnung von Gewerbebetrieben (1. vereinfachte Änderung in 1964) sowie im Rahmen der Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Teilbereich (2. vereinfachte Änderung in 1989) vorgenommen.

In 2014 wurde der nördlich der Dehnestraße gelegene Teilbereich des Bebauungsplans ersatzlos aufgehoben.

Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich die industrielle und die gewerbliche Nutzung wesentlich zurückentwickelt, während sich das Wohnen rundherum verfestigt hat. Die Betriebsaufgabe auf den durch die Planänderung betroffenen Flächen und heutiger langanhaltender Leerstand größerer gewerblicher Einheiten in der näheren Umgebung machen eine Überplanung der Flächen erforderlich: Die Flächen und Hallen einer benachbarten ehemaligen Konservenfabrik stehen zu einem Großteil leer bzw. werden heute als Lagerflächen genutzt. Die aktuelle Immobilien-Vermarktung der als „Gewerbepark“ bezeichneten Flächen bietet 2/3 der Flächen für Lager/Logistik, Verwaltung und/oder Wohnen an, lediglich ein kleinerer Teil der Flächen steht für die Nutzung „Produktion“ im Angebot. Die zwischenzeitlich allseits dieser Gewerbeflächen realisierte Wohnnutzung grenzt eine stark emittierende gewerbliche Nutzung der nachbarlichen Flächen defacto erheblich ein.

Die Neuausweisung der Flächen des Plangebiets soll den heutigen örtlichen Anforderungen entsprechen und den Bedarf an gemischten Bauflächen (Gewerbe und Wohnen), die mit einer nachbarlichen gewerblichen Nutzungsmischung verträglich sind, decken.

Aus heutiger, verantwortlich planender Sicht entspricht das bisherige direkte Nebeneinander verschiedener, sich gegenseitig beeinträchtigenden Gebietskategorien nicht mehr dem im § 1 Abs. 5 des BauGB formulierten Grundsatz:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die

Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern und zur Erfüllung der Klimaschutzziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes die Wärme- und Energieversorgung von Gebäuden treibhausgasneutral zu gestalten sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die darauf basierenden Planungsleitlinien sind Inhalt und Handlungsanweisung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Mit der vorliegenden Planänderung in Teilbereichen des Ursprungsplans wird diesen Planungsleitlinien entsprochen.

4 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

4.1 Lage

Die Stadt Seesen und somit das Plangebiet liegt im westlichen Harzvorland mit direkter Nähe zur A 7 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 Westen. Mitten in der Metropolregion Hannover - Braunschweig - Göttingen - Wolfsburg erreicht man in nur 40 Autobahnminuten die Großstädte Göttingen, Hildesheim, Braunschweig und Hannover.

Innerhalb des Stadtgefüges ist das Plangebiet weniger als 1 km östlich vom Bahnhof Seesen (mit überregionaler Anbindung) entfernt und wird durch ein Geflecht von Sammel- und Wohnstraßen erschlossen.

4.2 Städtebauliche Entwicklung und Konzeption

4.2.1 Allgemeine städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet wird so entwickelt, dass es sich in die umgebende Nutzungsstruktur eingliedert.

Durch seine Lage in Kernstadt-Nähe eignet sich das Plangebiet für das Wohnen – auch als Wohnstandort für außerhalb tätige Einwohner - und für nicht störende (klein-) gewerbliche Nutzungen, da auch eine gute Erreichbarkeit durch die Bundesstraßen und die nahegelegene Autobahn gegeben ist. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes können sich Wohnnutzung und auch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbbetriebe ansiedeln. Diese Art der Nutzung arrondiert die umliegenden Wohngebiete westlich, südlich, östlich und nordöstlich und ist eine konsequente Weiterführung des bestehenden Gebietstyps.

Somit wird die Entwicklung des Plangebietes lagegerecht gesteuert.

4.2.2 Umfeld des Plangebietes / Nutzungen

Für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebietes werden im Folgenden sowohl interne als auch externe Nutzungen betrachtet und hinsichtlich möglicher Konfliktpotenziale geprüft und bewertet. Das Plangebiet ist in östlicher, südlicher und südwestlicher Richtung von ausgedehnten zu Wohnzwecken genutzten Einfamilienhausgebieten (Allgemeines Wohnen) mit überwiegend typischen Ziergärten umgeben. Nordwestlich angrenzend befindet sich ein als Industriegebiet festgesetztes in seiner Nutzung bereits über lange Zeit brachliegendes Areal.

Der zunehmende Leerstand in der Nähe zum Stadtkern fordert eine Antwort auf die heutigen städtebaulichen Herausforderungen in Form der Überplanung des Plangebietes mit neu ausgewiesenen Bauflächen zum Wohnen und mit dem Wohnen verträglichem Gewerbe. Dabei fördert eine kleinräumige Durchmischung der Nutzungen das soziale Leben im Stadtgefüge.

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

4.3 Infrastruktur

4.3.1 Verkehr und Erschließung

Die Autobahn BAB 7 verläuft in ca. 4 km Entfernung westlich der Stadt und bietet ideale Bedingungen für den Individualverkehr. Durch die Bundesstraßen B 243 (Richtung Hildesheim), die B 242 (Richtung Südharz/Göttingen) und die B 248 (Richtung Braunschweig und Osthaz) ist Seesen bestens in das überörtliche öffentliche Straßennetz eingebunden.

Durch die Möglichkeit über ein örtliches Bussystem (Flexo/HarzBus) alle erdenklichen lokalen Ziele zu erreichen, ist die unmittelbare Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr / Anschluss an das überregionale Netz für das Plangebiet gegeben.

Die nächstgelegenen „flexo“- Stops sind

- in der Goethestraße (ca. 200 m Entfernung)
- in der Lessingstraße / Halbe Hufe (ca. 150 m Entfernung)

Die Linien fahren den Seesener Bahnhof an und verbinden das Plangebiet somit auch mit dem regionalen und dem überregionalen Bus- und Bahnverkehr auf der Westharzstrecke und der Braunschweigischen Südbahnstrecke.

Negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation in der Stadt Seesen werden durch die Planänderung insgesamt nicht erwartet.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Topografie des Plangebietes wird im Wesentlichen durch ein mittleres Gefälle von Südost nach Nordwest bestimmt. Auf einer Länge von etwa 160 m beträgt der Höhenunterschied zwischen den bebaubaren Flächen ca. 15 m, was ein mittleres Gefälle von ca. 9,5% zwischen diesen beiden Punkten bedeutet.

Durch eine Versiegelung auf den Flächen des Plangebietes ist mit einer Verschärfung der Abflusssituation des Regenwassers zu rechnen. Zur Abflussschärfung ist der schonende Umgang mit den Flächen geboten und eine maximale Retention durch versickerungsfähige Befestigungen der notwendigen Erschließungsflächen und eine maximale Regenrückhaltung auf den Grundstücken geboten. Die Ableitung des Regenwassers des Plangebietes ist über die vorhandenen das Plangebiet umgebenden Straßen mit Anbindung an die vorhandenen Kanäle gegeben. Die Entwässerung im Plangebiet wird somit in Richtung des natürlichen Gefälles erfolgen. Das Schmutzwasser wird ebenfalls in die in den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Abwasser-Kanäle geführt.

Die ggf. notwendig werdenden Leitungstrassen für Energie-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen werden im Zuge der weiteren Erschließung auf den Grundstücken verlegt.

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

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

4.4 Sozialstruktur

Die Nutzer- und Sozialstruktur in Seesen zeichnet sich durch eine Wohnbevölkerung mit vergleichsweise hohem Altersdurchschnitt bei mittlerem Einkommen aus.

Der Anteil der über 65-jährigen Personen an der Gesamtbevölkerung liegt mit etwa 27 % über dem niedersächsischen Durchschnitt (Daten aus 2023).

Die Bevölkerungsentwicklung in Seesen ist durch einen überdurchschnittlichen Rückgang der Einwohnerzahlen geprägt.

In einer Demografie-Typisierung laut einer Erhebung der Bertelsmann-Stiftung in 2020 wird Seesen zu den „Alternden Städten und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“ gezählt („Demografie-Typ 2“).

Das Gesundheitswesen in Seesen ist gut ausgebaut.

Die südöstlich des Plangebietes etwas außerhalb gelegenen Asklepios Kliniken bieten diverse medizinische Schwerpunkte (Neurologie, Innere Medizin, Chirurgie, Gefäßchirurgie, Radiologie, Anästhesie, Intensivmedizin).

Zentral gelegen und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich zwei Alten- und Pflegeheime mit Seniorenwohnungen. Sie bieten neben der stationären Aufnahme auch Tagespflege und einen Anteil an sogenanntem Service-Wohnen mit ambulanter Versorgung.

Aus der dargestellten demografischen Entwicklung lässt sich ableiten, dass zukünftig zunehmend ein noch größerer Bedarf an altengerechten, barrierefreien Wohnbauten und auch an der weiteren Versorgung mit Pflegeeinrichtungen entsteht. Diesem Bedarf kann die Ausweisung der neuen Bauflächen im Planentwurf gerecht werden.

4.5 Versorgungseinrichtungen

Seesen ist raumordnerisches Mittelzentrum. Im Bereich des Altstadt-kerns 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 zur Versorgung der Bewohner angesiedelt. Sie sind durch das vorhandene Straßennetz gut zu erreichen.

Insgesamt ist die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Grundbedarfs in Seesen gut. Die Standorte sind überwiegend in und um die historische Altstadt Seesens gelegen, gut angebunden und insbesondere geeignet für Fußgänger und Radfahrer.

4.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind in privatem Besitz. Sie sollen sodann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes geordnet und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksflächen an private Interessenten und Entwickler zu veräußern.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept stellt die mögliche bauliche Umsetzung der 3. teilweisen Änderung des Bebauungsplans SE 07 „Untere Dehnestraße“ im Plangebiet dar. Städtebauliche Grundidee der Planänderung ist, zentral an der Innenstadt östlich der Bahntrasse gelegene heute ungenutzte Flächenpotenziale einer neuen Nutzung zuzuführen. Diese Neunutzung und Nachverdichtung innenstadtnaher Bereiche vermeidet die Neuausweisung von Bauland in landschaftlich wertvollen Stadtrandbereichen. Die in der folgenden Abbildung angedeuteten Gebäudekonstellationen sind nur beispielhaft. Dieses mögliche städtebauliche Konzept ist Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes.



Abbildung: beispielhafte städtebauliche Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans SE 07 „Untere Dehnestraße“ in der 3. teilweisen Änderung

6 Festsetzungen

In diesem Kapitel werden die städtebaulichen Festsetzungen für das Plangebiet erläutert, die im Planteil zeichnerisch und textlich festgesetzt wurden.

Der Bebauungsplan SE 07 „Untere Dehnestraße“ wird in seinen bisherigen Festsetzungen durch die 3. teilweise Änderung aufgehoben. Nach Abschluss des Verfahrens gelten die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß der beabsichtigten Entwicklung und der zukünftigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässige und unzulässige Nutzungen:

In den als Mischgebiet festgesetzten Flächen sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO aufgelisteten Nutzungen allgemein zulässig. Ausdrückliches Planungsziel ist, dass die im Plangebiet ausgewiesenen Flächen wieder nutzbar gemacht und nachverdichtet werden sollen. Aus diesem Grund werden die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe mit eher intensiver Flächenbeanspruchung, Tankstellen mit den einhergehenden Emissionsbelastungen durch Fahrzeugverkehr und Gerüche und Vergnügungsstätten als im Mischgebiet nur ausnahmsweise zulässig sollen ausgeschlossen werden. Auch ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden somit nicht zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Übergeordnetes Ziel soll es sein, dass das Baugebiet sich in seiner städtebaulichen und architektonischen Ausgestaltung ähnlich entwickelt, wie die bestehenden benachbarten Gebiete unter Berücksichtigung der Belange von insbesondere der Natur und des 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 Mischgebiete den Orientierungswert von 0.6 als Obergrenze an. Diese Obergrenze wird für den nördlichen Bereich des Plangebiets ausgeschöpft, die südlichen und nordöstlich festgesetzten 2-geschossigen Flächen - zu den bestehenden Wohnbauten benachbart gelegen – schöpfen diese Obergrenze aus Rücksicht auf den Bestand nicht aus. Hiermit soll gewährleistet werden, dass insgesamt eine hohe Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Eine hohe Ausnutzung sichert eine langfristig orientierte und flächenschonende Entwicklung der Bauflächen. Insofern tragen die festgesetzten Grundflächenzahlen 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 als zulässig festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die o.g. Anlagen um 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8.

6.2.2 Geschößflächenzahl

Die Geschößflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschößfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die nach Landesrecht keine Voll-geschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschößflächenzahl ausnahmsweise nicht mitzurechnen. Diese textliche Festsetzung soll einer höheren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines verdichtenden Umgangs mit Grund und Boden im Zuge der Innenbereichsentwicklung Rechnung tragen. Für die als 2-geschossig festgesetzten Flächen wird eine GFZ von 0.8 und für die 3-geschossig festgesetzten Flächen eine GFZ von 1.0 als Höchstgrenze festgesetzt.

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.

Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle in Richtung Norden auf. Diese Geländestruktur lässt eine Höhenentwicklung zukünftiger Gebäude zu, die trotz großer zulässiger Gebäudehöhen keine Verschattung durch benachbarte Bauten – auch der Bestandsbebauung – erwarten lässt.

Unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes wird daher eine Staffelung der Höhe baulicher Anlagen entsprechend der Topographie angestrebt.

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 Traufhöhe der Gebäude ist der Schnittpunkt der Außenwand in der senkrechten gemessen mit der Dachfläche. Festgesetzt ist eine maximale Traufhöhe.

Die 2-geschossig festgesetzte Bauweise entlang der Straße Halbe Hufe orientiert sich an der südlich und westlich vorhandenen Bebauung mit teils hoch aus dem Gelände herausragenden Kellergeschossen. Diesen Gebäudehöhen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe von 7,50 m bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche entsprochen. Diese Höhenfestsetzung ist auch im nordöstlichen Teilbereich an der Dehnestraße vorgesehen.

Die 3-geschossig festgesetzte Bauweise im nördlichen Teil des Plangebiets ist im Zuge der Geländesenke in diesem Bereich – die Grundstücke weisen ein starkes Gefälle in Richtung Norden von bis zu 15,00 Höhenmetern auf – nachbarschützend vertretbar und ermöglicht eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der Grundflächen mit Gebäudehöhen von bis zu 10,50 m über der jeweils nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Eine priorisierte Innenentwicklung des kernstadtnahen Bereiches gebietet eine effektive Ausnutzung von bereits erschlossenen Flächen und rechtfertigt die hohe Ausnutzungsmöglichkeit dieser freiwerdenden Flächen im Plangebiet.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als große, zusammenhängende Baufenster festgesetzt, um möglichst vielen Bau- und Nutzungsformen gerecht zu werden. Somit wird in allen Bereichen 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 bauordnungsrechtlichen Genehmigungsbehörde.

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

6.4 Private Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ aufgehoben. Diese Nutzungsausweisung erfolgt nach § 1 Bundeskleingartengesetz (vom 28. Februar 1983, zul. geänd. durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. 2146)) typischerweise für Gärten, die 1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dienen (Kleingärtnerische Nutzung) und 2. in einer Anlage liegen, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind (Kleingartenanlage). Diese Gärten werden auf Pachtbasis vergeben und sind keine Eigentümergeärten.

Eine solche Nutzungsstruktur ist auf den betreffenden Flächen nicht gegeben und sie wurden de facto auch zu keiner Zeit entsprechend der ursprünglichen planerischen Absicht genutzt. Ein westlicher Teilbereich der ursprünglichen Grünfläche wird in der Planänderung als bebaubare Fläche mit der Festsetzung als Mischgebiet ausgewiesen, der östliche Teilbereich entlang der Straße Halbe Hufe bleibt als private Grünfläche erhalten, jedoch wird die Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ aufgehoben.

7 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.

7.1 Regenwassernutzung

Die Flächen des Plangebiets sind an das öffentliche Netz zur Oberflächenentwässerung angeschlossen und auf den heute hochversiegelten Flächen ausreichend versorgt. Für die zukünftige Ausgestaltung der Grundstücke wird die Bildung von Retentionsflächen auf Dächern und Freiflächen empfohlen. Zur Speicherung von Regenwasser eignen sich auch Sammeltanks (Zisternen). Bei der Umsetzung von Regenwasserzisternen zur Nutzung als Betriebswasser sind die Trinkwasserverordnung, die AVB WasserV und die kommunalen Abwassersatzungen zu berücksichtigen.

Konkrete Regelungen werden im Rahmen nachfolgender Verfahren geregelt.

7.2 Gebäudeenergiegesetz

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG / vom 16. Oktober 2024, am 19. Oktober 2023 im Bundesgesetzblatt verkündet) enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Der Energieverbrauch kann bei entsprechender Gebäudeausrichtung und Einsatz von Sonnenkollektoren bzw. Photovoltaiksystemen reduziert werden. Der Bebauungsplan kann indirekt solche Systeme fördern, indem er z.B. die Stellung der Gebäude nach Süden zulässt. Im gesamten Plangebiet können die Grundstücke entsprechend ausgerichtet werden.

7.3 Gehölzplantungen

Für Neuanpflanzungen wird empfohlen, dass grundsätzlich nur standortheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Dies dient der Unterstützung des Artenschutzes. Nur standortgerechte, heimische Pflanzen sind für die Erhaltung der Artenvielfalt nützlich.

7.4 Untergrund des Plangebietes

Im Untergrund des Standorts stehen lösliche Sulfat-/Karbonatgesteine in Tiefen an, in denen mitunter Auslaugung stattfindet und Verkarstung bekannt ist. Im Umkreis von 100m ist bisher 1 Erdfall (ID: 3023) bekannt. Es besteht eine Gefährdung durch die Reaktivierung oder Ausweitung bestehender oder fossiler, verfüllter Erdfälle sowie durch neu auftretende Erdfälle. Sofern Baumaßnahmen erfolgen, wird bei Baumaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung empfohlen, entsprechende konstruktive Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Formal ist dem Standort für Wohngebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und/oder mit bis zu zwei Wohneinheiten die Erdfallgefährdungskategorie 3-4 (Nordostteilfläche) zuzuordnen, sofern die detaillierte Baugrunderkundung keine weiteren Hinweise auf Subrosion /Verkarstung erbringt (gem. Erlass des Niedersächsischen Sozialministers "Baumaßnahmen in erdfallgefährdeten Gebieten" vom 23.2.1987, Az. 305.4 - 24 110/2 -). Es wird für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auch auf den NIBIS-Kartenserver verwiesen. 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.

7.5 Bodenplanungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO). Danach befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Oberboden (geringste Belastungskategorie im Sinne der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz). In diesem Gebiet ist zwar eine Überschreitung der Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nicht auszuschließen, die jeweiligen Prüfwerte werden jedoch unterschritten. Die Regelungen der Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) sind zu beachten. Bodenaushub aus diesem Gebiet ist aufgrund seiner Schadstoffgehalte als Abfall einzustufen. Sofern bei Bauvorhaben im Plangebiet Bodenaushub anfällt

und dieser entsorgt werden soll oder muss, sind die Vorgaben der Verordnung über das "Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar" zu berücksichtigen (siehe § 18 der BPG-VO).

8 Städtebauliche Werte, Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Seesen keine Kosten des Bauleitplanverfahrens.

Die Kosten werden vom Veranlasser dieser Bebauungsplanänderung – der Alwin Riefing GmbH & Co. KG, Dehnestraße 6, 38723 Seesen – getragen.

Seesen, den

.....

Stadt Seesen / Der Bürgermeister

(Siegel)