Stadt Seesen

Bebauungsplan SE 77 „Triftstraße Nord“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes SE 31 „Triftstraße West“

Begründung

Vorentwurf

Stand: 29.09.2021

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

370 BP Begründung 1-b

IMPRESSUM:

Projekt:

Bebauungsplan SE 77 „Triftstraße Nord“
und Teilaufhebung Bebauungsplan SE 31 „Triftstraße „West“

Projektnummer:

370 BP Begründung 1-b

Kommune:

Stadt Seesen
Marktstraße 1
38723 Seesen

Auftragnehmer:

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Häuserstraße 1
37154 Northeim

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. Mathias Flörke, M- Sc-
Patrick Ronnenberg, M.Sc.
Lisa Egger, M.A.
Elke Wirthwein

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Vorbemerkungen**	**1**
1.1	Rechtsgrundlagen	1
1.2	Verfahren	1
2	**Hintergrund der Planung**	**2**
2.1	Planungsanlass	2
2.2	Planungserfordernis und Planungsumfang	2
2.3	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.4	Geltungsbereich	3
2.5	Bedarfsnachweis und Innenentwicklung	5
2.6	Planungsalternativen	6
2.6.1	Räumliche alternativen des Planvorhabens	7
2.6.2	Inhaltliche Alternativen des Planvorhabens	7
3	**Übergeordnete Planungen**	**8**
3.1	Regionales Raumordnungsprogramm	8
3.2	Flächennutzungsplan	10
3.3	Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte (KOREG) des Regionalverbandes Braunschweig	13
3.4	Einzelhandelskonzepte	14
3.4.1	Regionales Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig	15
3.4.2	Einzelhandelskonzept der Stadt Seesen	16
4	**Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung**	**18**
4.1	Lage	18
4.2	Städtebauliche Entwicklung und Konzeption	18
4.2.1	Allgemeine Städtebauliche Entwicklung	18
4.2.2	Planungsrechtliche Entwicklung an der Triftstraße	19
4.3	Nutzungen und Nutzungskonflikte	23
4.3.1	Umfeld des Plangebietes	23
4.3.2	Schalltechnische Beurteilung	25
4.3.2.1	Vorbelastung	26
4.3.2.2	Immissionsorte	26
4.3.2.3	Kontingentierung	29
4.3.3	Störfallrechtliche Beurteilung	30

4.4	Technische Infrastruktur	30
4.4.1	Verkehr und Erschließung	30
4.4.2	Ver- und Entsorgung	32
4.5	Sozialstruktur	33
4.5.1	Versorgungseinrichtungen	33
4.5.2	Eigentumsverhältnisse	33
5	**Städtebauliches Konzept**	**34**
6	**Vorstudie zum Umweltbericht**	**35**
6.1	Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen	36
6.1.1	Biotoptypen	37
6.1.2	Boden / Grundwasser/ Fläche	38
6.1.3	Lokalklima	39
6.1.4	Landschaftsbild	39
6.1.5	Mensch und seine Gesundheit	41
6.1.6	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	41
6.2	Artenschutzrechtliche Belange	42
6.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	45
6.4	Fazit	45
7	**Festsetzungen**	**46**
7.1	Art der baulichen Nutzung	46
7.1.1	Zulässige und unzulässige Nutzungen	46
7.1.2	Einzelhandelsbetriebe	47
7.1.3	Störfallbetriebe	51
7.2	Maß der baulichen Nutzung	51
7.2.1	Grundflächenzahl	51
7.2.2	Baumassenzahl	52
7.2.3	Höhe baulicher Anlagen	52
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	53
7.4	Verkehrsflächen	54
7.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen	54
7.6	Private Grünflächen	54
7.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	55
7.8	Festsetzungen zum Schallschutz	55
7.8.1	Emissionskontingentierung	55

7.8.2 Zusatzkontingentierung 56
7.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen 57
7.10 Sonstige Festsetzungen 57
7.10.1 Geltungsbereich 57

8 Hinweise 58

8.1.1 Artenschutzrecht 58
8.1.2 Regenwassernutzung 58
8.1.3 Gebäudeenergiegesetz 59
8.1.4 Gehölzpflanzungen 59

9 Städtebauliche Werte, Kosten 62

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Quelle: NIBIS® Kartenserver: Luftbild - Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover) 4
Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet von Süden mit Blickrichtung nach Nord-West (eigene Aufnahme, November 2020) 5
Abbildung 3: Blick auf das Plangebiet von Westen mit Blickrichtung nach Osten (eigene Aufnahme, November 2020) 5
Abbildung 4 Ausschnitt aus dem RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Planbereichs (ohne Maßstab) 9
Abbildung 5 Wirksamer Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes 11
Abbildung 6 84. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes SE 77 „Triftstraße Nord“ (ohne Maßstab) 12
Abbildung 7 Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Seesen (ohne Maßstab) 17
Abbildung 8 Städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung an der Triftstraße 22
Abbildung 9 Städtebauliche Zulässigkeiten Status Quo 23
Abbildung 10 Lage der Immissionsorte (ohne Maßstab) (Quelle: Akustikbüro Göttingen) 25
Abbildung 11 Angenommene Vorbelastungen (ohne Maßstab) (Quelle: Akustikbüro Göttingen) 26
Abbildung 12 Städtebauliches Konzept des Plangebietes (ohne Maßstab) 34
Abbildung 13 Möglicher Regelquerschnitt der Erschließungsstraße 35
Abbildung 14 Entwässerungsgraben im Norden des Plangebiets, unterhalb des Gefälles (eigenes Foto, November 2020) 38
Abbildung 15 Sicht auf das Plangebiet von Westen (eigene Aufnahme, 2020) 40
Abbildung 16 Sicht auf das Plangebiet von Süden (eigene Aufnahme, 2020) 41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung an der Triftstraße 20

Tabelle 2	Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	36
Tabelle 3	Zentrenrelevante Sortimente des Regionalen Einzelhandelskonzeptes	47
Tabelle 4	Zentren- sowie nahversorgungsrelevante Sortimente des Regionalen Einzelhandelskonzeptes	49
Tabelle 5	Emissionskontingentierung	56
Tabelle 6	Emissionskontingentierung	57
Tabelle 7	Bäume-Sträucher	60
Tabelle 8	Obstsorten in Südniedersachsen	61
Tabelle 9	Flächenbilanz	62

ANLAGE

- Akustikbüro Göttingen, D. Grove (Mail 2021): Schalltechnisches Gutachten Entwurf des Bebauungsplanes SE 77 „Triftstraße Nord“ in Seesen.
- Umweltplanung Lichtenborn, Dipl. Ing. M. Schmitz (Juni 2021): Faunistische Untersuchung im Bereich des B-Plan SE 77 „Triftstr. Nord“ in Seesen.

1 Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes SE 77 „Triftstraße Nord“ ist

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)

1.2 Verfahren

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes SE 77 „Triftstraße Nord“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes SE 31 „Triftstraße West“ 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 __.__._____ bis __.__._____ statt.

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

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am __.__._____ dem Entwurf des Bebauungsplanes SE 77 „Triftstraße Nord“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes SE 31 „Triftstraße West“ einschließlich der Entwurfsbegründung und dem Umweltbericht zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes SE 77 „Triftstraße Nord“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes SE 31 „Triftstraße West“ 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 77 „Triftstraße Nord“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes SE 31 „Triftstraße West“ nach

Prüfung der nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB vorgebrachten Anregungen als Satzung beschlossen.

2 Hintergrund der Planung

2.1 Planungsanlass

Die Stadt Seesen beabsichtigt, die gewerbliche Entwicklung im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes „Triftstraße“ zwischen Seesen und Engelade fortzusetzen. Dafür bietet sich ein Areal im westlichen Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete an.

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

2.2 Planungserfordernis und Planungsumfang

Die betroffene Fläche liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sie ist im Flächennutzungsplan zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Südosten ist bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur Baurechtssetzung sind die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Normalverfahren nach Europarecht (EAG-Bau) erforderlich.

Durch die 84. Änderung des Flächennutzungsplanes wird landwirtschaftliche Fläche zu gewerblichen Bauflächen geändert. Ein kleiner Teil der betroffenen Flächen des Bebauungsplanes ist bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Nach Abschluss des Verfahrens kann somit das Entwicklungsgebot gewährleistet werden.

Ein Teil des Plangebietes ist bereits durch den Bebauungsplan SE 31 „Triftstraße West“ planungsrechtlich überplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes SE 77 „Triftstraße Nord“ wird gleichzeitig das bisher geltende planungsrecht des Bebauungsplanes SE 31 „Triftstraße West“ aufgehoben und in das neue Planungsrecht des Bebauungsplanes SE 77 „Triftstraße Nord“ überführt.

An dieser Stelle wird hauptsächlich Gewebegebiet aber auch ein Teil von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung) als auch eine Straßenfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg sowie Flächen für Versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigungen von Abwasser und Festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen geplant.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren ist gem. § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nummer 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 Abs. 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 großflächige produzierende bzw. verarbeitende Gewerbebetriebe ansiedeln können.
- Eine entsprechende Verkehrsinfrastruktur soll bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mitgedacht werden.
- Das Plangebiet 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 Gebietes möglichst gering zu halten, ohne mögliche Gewerbeansiedelungen 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 Plangebiet.
- Die kommunale Einzelhandelsentwicklung soll im Plangebiet berücksichtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur sollen verhindert werden.
- Die Umweltbelange sollen besonders geprüft und im Umweltbericht dokumentiert werden.
- Die artenschutzrechtlichen Belange sollen durch ein Gutachten gewürdigt 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 Plangebiet liegt in der Flur 3 der Gemarkung Engelade, Stadt Seesen.

Die Flurstücke 160/7, 160/9, 160/11, 160/13, 160/15, 160/28 und 161 sind vollständig betroffen.

Der Bebauungsplan hebt dabei den Teil des Flurstücks 160/28 des Bebauungsplanes SE 31 „Triftstraße West“ auf und ist sodann mit den Festsetzungen dieses neuen Bebauungsplanes SE 77 „Triftstraße Nord“ planungsrechtlich gefasst.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 197/1 eines Landwirtschaftsweges
- Im Osten durch die Flurstücke 157/24, 157/32, 157/36 und 157/38, 157/39, der angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen sowie das derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flurstück 157/35
- Im Süden durch das Flurstück 360 der Triftstraße und den Flurstücken 160/17, 160/20, 160/21, 160/23, 160/25, 160/26 und 160/27 der gewerblichen Bauflächen
- Im Westen durch das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 162.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,97 ha. Es steigt von Nordwest nach Südost von ca. 173 m ü. NHN auf ca. 193 m ü. NHN an.

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

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

Abbildung 2: Blick auf das Plangebiet von Süden mit Blickrichtung nach Nord-West (eigene Aufnahme, November 2020)

Abbildung 3: Blick auf das Plangebiet von Westen mit Blickrichtung nach Osten (eigene Aufnahme, November 2020)

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 Nutzung zur Verfügung.

Ein weiteres Gewerbegebiet mit der Bruttogröße von ca. 3,4 ha soll bauleitplanerisch zur Erweiterung des Gewerbegebietes entlang der Kirschenallee als Bebauungsplan SE 79 „Kirschenallee Süd“ 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 stärkt.

2.6 Planungsalternativen

Es besteht die Möglichkeit, die angestrebte Planung nicht durchzuführen. Dann würde kein Eingriff in den Boden und das Landschaftsbild stattfinden und die Fläche weiterhin landwirtschaftlich nutzbar sein. Jedoch könnten auch bei Nichtdurchführung der Planung die Entwicklungsziele der Stadt nicht erreicht werden, weiteres Gewerbe anzusiedeln und entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten der Wirtschaft auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten. Daher wurde dies in der Abwägung höher bewertet. Es 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 Plangebiet (Industrie- und Gewerbegebiet Triftstraße, 1. Bauabschnitt) selbst:

- Interkommunales Industriegebiet Seesen (mit Stadt Langelsheim)
- Gewerbegebiet Kirschenallee
- 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 Kirschenallee ist aufgrund seiner Nähe zu den Bundesstraßen eher für Betriebe geeignet, die eine exponierte Lage für ihren Kundenverkehr bevorzugen oder gar benötigen. Währenddessen ist der Standort an der Triftstraße vorwiegend für Gewerbebetriebe geeignet und vorgesehen, die überwiegend einen produzierenden bzw. verarbeitenden Charakter haben. 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 Industrie- und Gewerbegebiete entlang der Triftstraße zunächst im nördlichen Bereich als 1. Bauabschnitt entwickelt werden. Für potenzielle zukünftige Entwicklungen soll erst danach der zweite Bauabschnitt auf den freien Flächen südlich der Triftstraße erfolgen.

Aus diesen Gründen wurde sich für den Standort nördlich der Triftstraße entschieden.

2.6.2 Inhaltliche Alternativen des Planvorhabens

Städtebaulich ist die Erschließung des Plangebietes so gelegt, dass der Erschließungsaufwand möglichst gering ist. Das bedeutet auch, dass die Planstraße als U- durch das Plangebiet führt und n zwei Punkten an die Triftstraße anschließt. Sie wurde so gelegt, dass sich unter Berücksichtigung der erforderlichen Grünflächen sinnvolle Grundstücksaufteilungen ergeben können. Diesbezügliche Alternativen wären mit einem erhöhten Erschließungsaufwand verbunden.

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 gewerblichen Nutzungen im Umfeld des

Plangebietes nicht zielführend sein, um die vorgesehenen Betriebe und Anlagen in diesem Bereich unterbringen zu können. Ohnehin sind im Plangebiet 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 in der Nähe gelegenen Wohnbebauung des Ortes Engelade und auch im Kernort Seesen, 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 wurden Störfallbetriebe im Plangebiet komplett ausgeschlossen. Dabei wird auf den Leitfaden „KAS-18“ der Kommission für Anlagensicherheit verwiesen (siehe Kapitel 4.3.3). Damit werden potenziellen Störungen und Belästigungen, die durch das anzusiedelnde Gewerbe vor Ort vorhanden sind, möglichst geringgehalten.

Es wäre darüber hinaus auch denkbar, im Maß der baulichen Nutzungen andere Werte zu nehmen. 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.

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Seesen (Kernstadt) und Engelade, die zusammen 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.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Vorranggebiet für zentrale Kläranlage und im Bereich des Plangebietes ist ein lineares Vorranggebiet einer Rohrfernleitung für Gas abgebildet.

Der südliche Teil des Plangebietes ist bereits im vorhandenen Siedlungsbereich bzw. bauleitplanerisch gesicherten Bereiche. Der Großteil des Plangebietes ist jedoch im Vorbehaltsgebiet

Landwirtschaft aufgrund hohen natürlichen standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials.

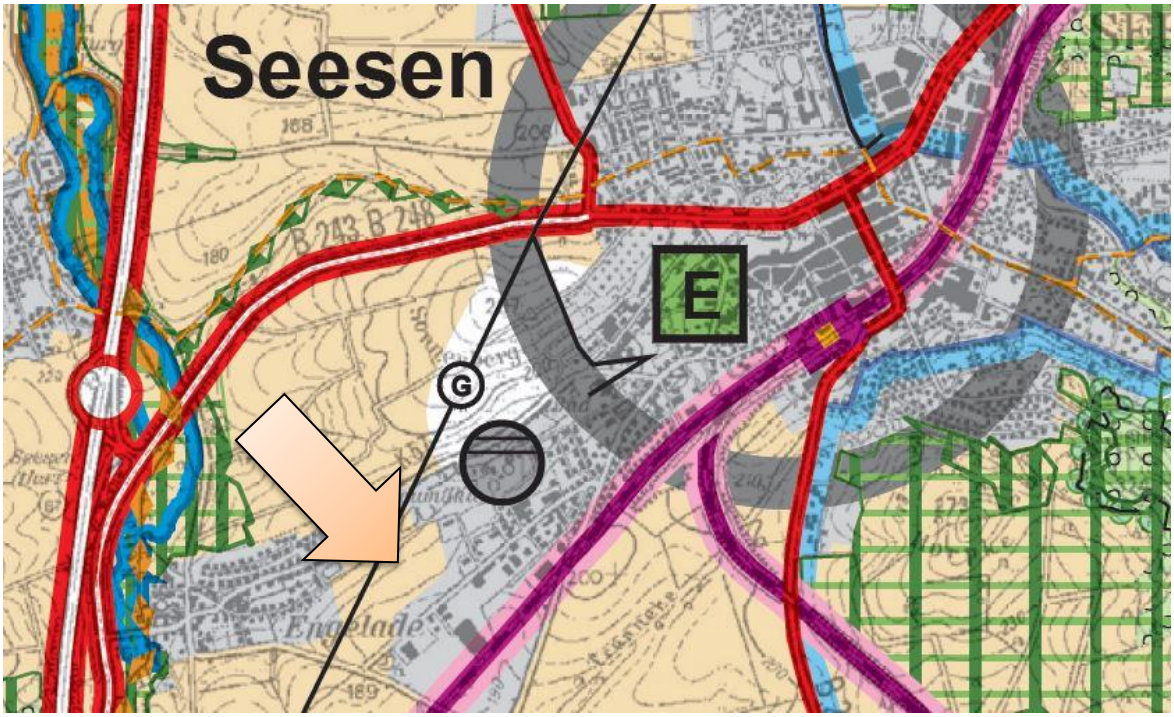

Abbildung 4 **Ausschnitt aus dem RROP des Zweckverbandes Großraum Braunschweig mit Kennzeichnung des Planbereichs (ohne Maßstab)**

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 Altindustriegebiete bzw. ungenutzte oder brachliegende Flächen in Gewerbe- oder Altindustriegebieten 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 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.

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).

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 2.5).

Zur Erfüllung der anderen Entwicklungs- und Schwerpunktaufgaben sind innerhalb des Stadtgebietes andere Standorte vorgesehen. Durch die Planung 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

Der bauplanungsrechtlich zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Außerhalb des Geltungsbereiches ist am nordöstlichen Plangebietsrand in einiger Entfernung eine unterirdische 20 kV Hauptversorgungsleitung dargestellt.

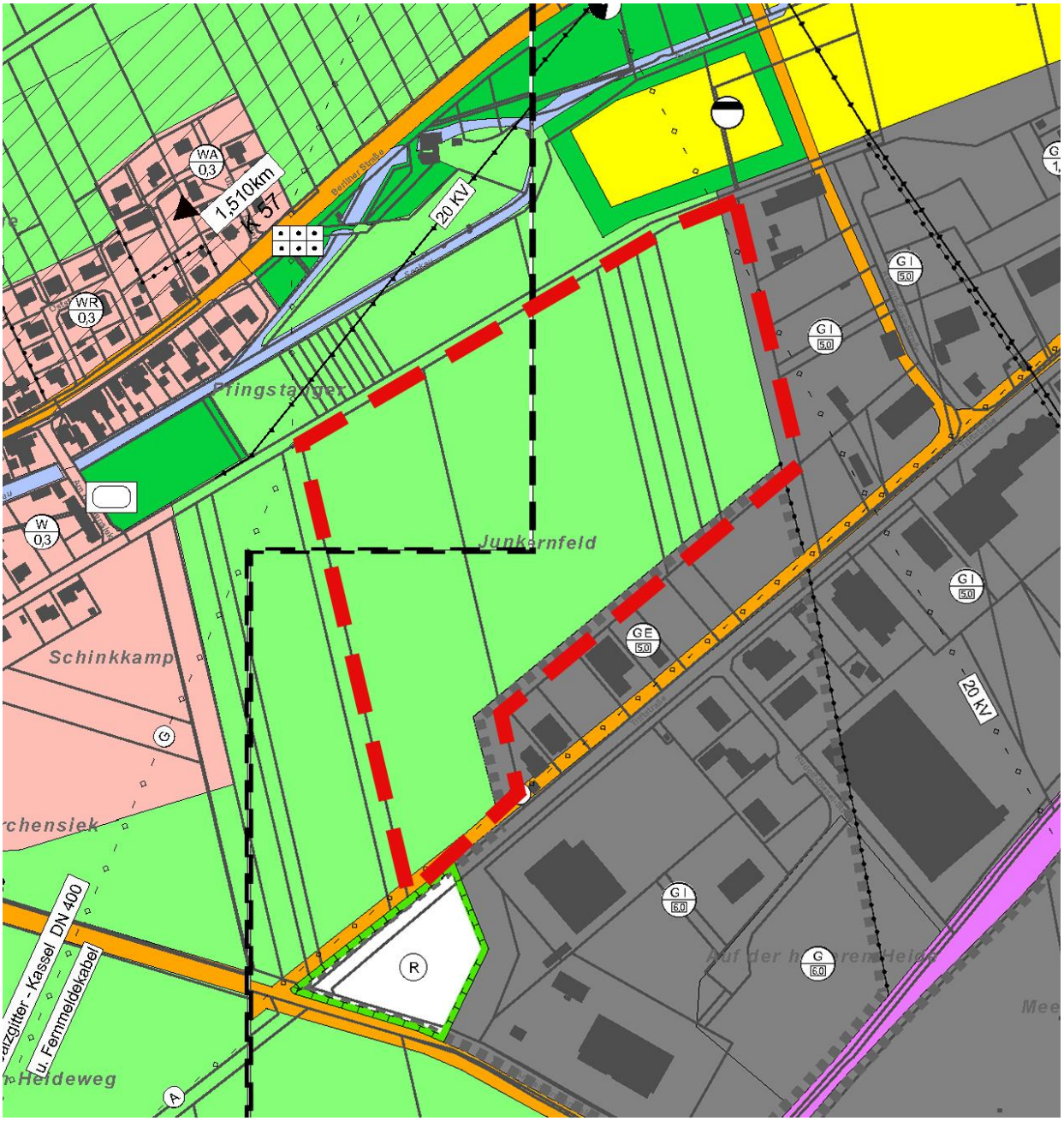

Abbildung 5 Wirksamer Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes

Das Plangebiet wird durch die als sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellte Triftstraße von einem südlich gelegenen Industriegebiet und einer Gewerblichen Baufläche mit jeweils der Baumassezahl 6,0 getrennt. Westlich dieser Flächen und südlich der Triftstraße – gegenüber des südöstlichen Plangebietsrands befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken. Innerhalb der Triftstraße ist eine unterirdische Hauptwasserleitung dargestellt

Die bisher genannten Flächen unterliegen zudem alle der Darstellung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Östlich des Plangebietes schließen Flächen an, die als Industriegebiet mit einer Baumassezahl von 5,0 dargestellt sind. Nördlich des Plangebietes ist zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellt, die von einer dargestellten Grünfläche umgeben ist. Nördlich davon ist die Seckau als Wasserfläche dargestellt. Zwischen ihr und dem Plangebiet sind weitere Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Auch direkt westlich des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Diese trennen das Plangebiet im Westen von einer als Wohngebiet mit der Grundflächenzahl 0,3 dargestellten Fläche (ca. 130 m entfernt), im Norden von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz (ca. 40 m Entfernt) und Dauerkleingärten (ca. 80 m entfernt) und einem als allgemeines Wohngebiet dargestellte Fläche (ca. 80 m entfernt).

Zudem ist in diesem Bereich noch eine unterirdische Hauptversorgungsgasleitung dargestellt.

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung wird ein Verfahren zur 84. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Seesen durchgeführt, um die landwirtschaftliche Fläche als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan darzustellen.

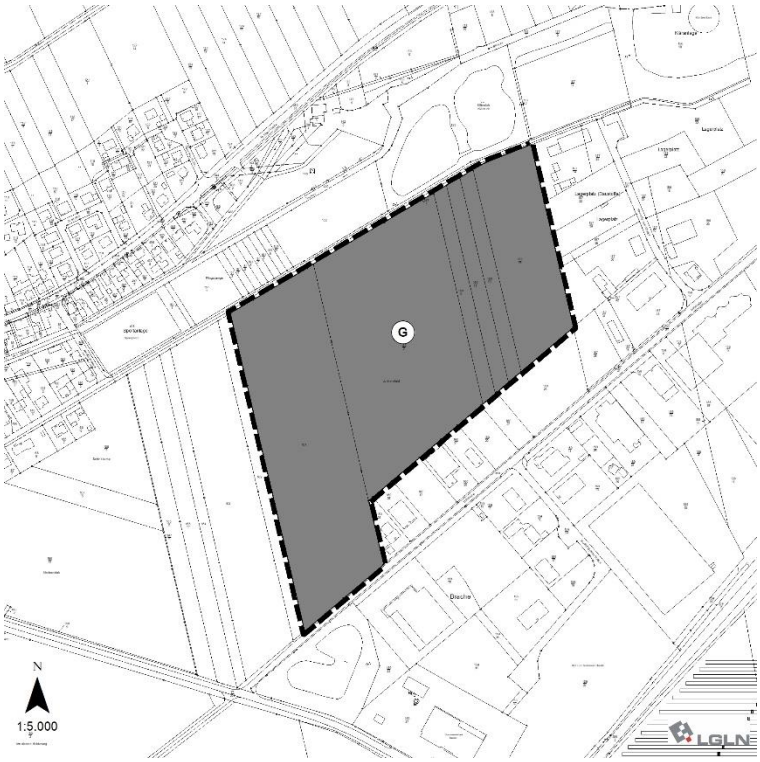

Abbildung 6 **84. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes SE 77 „Triftstraße Nord“ (ohne Maßstab)**

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bebauungsplan aus den Plänen der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt. Eine gewerbliche Baufläche, die sich an eine weitere gewerbliche Baufläche bzw. an Gewerbegebiete und Industriegebiete anschließt, wird als verträglich angesehen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen, etwaige Auswirkungen auf die Seckau und die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung werden in einem eigenständigen Umweltbericht untersucht.

Mögliche Konflikte mit den im Umfeld des Plangebietes liegenden Wohnnutzungen werden durch die Klärung immissionsschutzrechtlicher und störfallrechtlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt (siehe Kapitel 4.3.2und Kapitel 4.3.3).

Auf die vorhandenen und dargestellten Infrastrukturen, wie Leitungen und Abwasserflächen werden keine Auswirkungen erwartet.

Es wird davon ausgegangen, dass keine Konflikte durch die Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden.

3.3 Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte (KO-REG) des Regionalverbandes Braunschweig

Das Konzept regionalbedeutsamer Gewerbestandorte des Regionalverbandes Großraum Braunschweig wurde im Jahr 2020 erstellt. Es stellt ein Fachgutachten im Zuge der Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes für den Großraum Braunschweig dar. Dort wird festgestellt, dass das Angebot an verfügbaren Gewerbeflächen im Verbandsgebiet zunehmend knapp wird und insbesondere für größere Ansiedelungen kaum mehr Flächen zur Verfügung stehen. Ziel ist es den Flächenverbrauch der gesamträumlichen Planung und Raumordnung zu reduzieren und somit die natürlichen Ressourcen in der Region des Großraums Braunschweig nachhaltig zu schützen und gleichzeitig die Wettbewerbsfähigkeit und Leistungsfähigkeit der Wirtschaft durch ein effizientes Gewerbeflächenmanagement zu erhöhen.

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 Plangebietes 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 oderanderen 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 Industrie- und Gewerbegebieten in Seesen vorbereitet. Aufgrund ihrer Lage im Mittelzentrum Seesen sowie der nahegelegenen Autobahn A7 hat der Standort diesbezüglich eine generelle Eignung.

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

3.4 Einzelhandelskonzepte

Gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung insbesondere auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen und insbesondere auch nach § 1 (6) Nr. 4 zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und entwickeln.

Zu diesen Konzepten zählt unter anderem auch das Einzelhandelskonzept der Stadt Seesen in der derzeit gültigen Fassung vom 27.06.2012 sowie auch das Regionale Einzelhandelskonzept des Großraums Braunschweig in der Fassung der Fortschreibung vom 03.08.2018.

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 Nahversorgungsstruktru als wesentiches Element der Daseinsvorosroge 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 mitel- 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 mittel 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 durch Ausschluss bestimmter Sortimente im Plangebiet die Einzelhandelsentwicklungen der Standorte zu steuern. Eine Auflistung der dementsprechend durch Festsetzung ausgeschlossenen Sortimente findet sich unter Kapitel 7.1.2.

3.4.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Seesen

Diesen Allgemeinen Leitlinen des Regionalen Einzelhandelskonzeptes folgend wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Seesen entwickelt. Es definiert die Versorungsbereiche, 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, Ansiedelungen, 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 7)

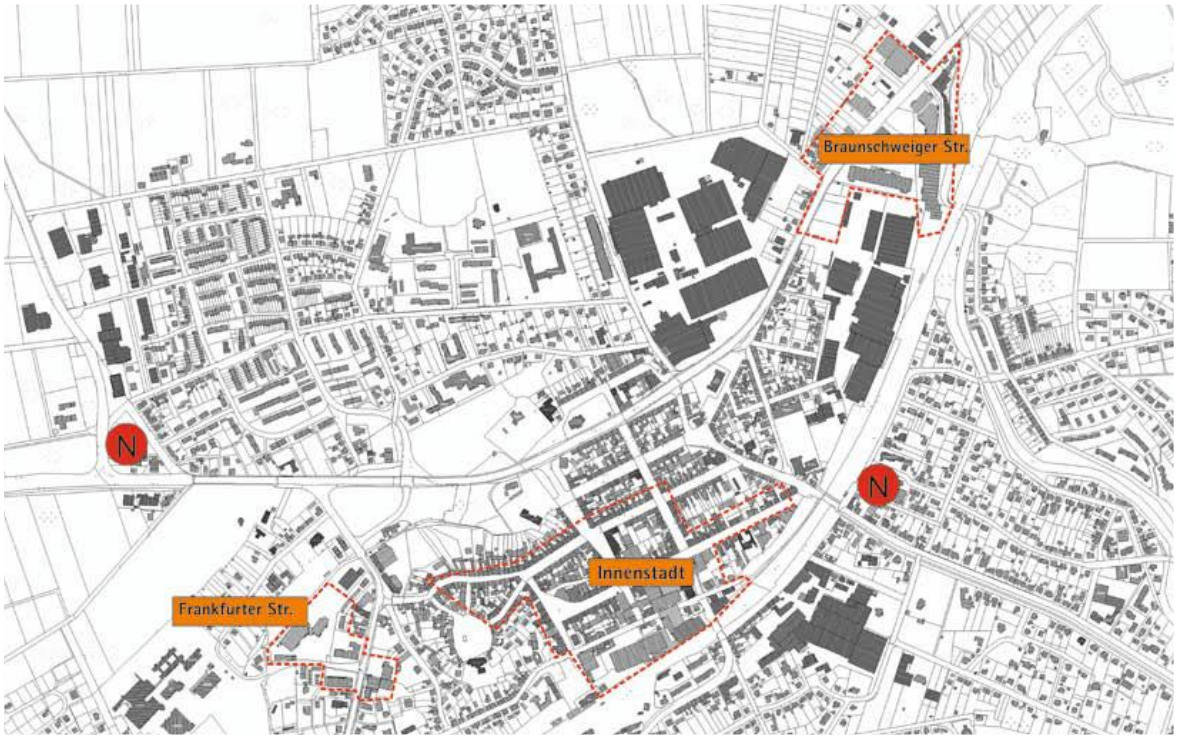

Abbildung 7 Versorgungsbereiche aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Seesen (ohne Maßstab)

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 Triftstraße zählt zu den außerhalb gelegenen, nicht-wohngebietsnahen Lagen mit eindeutiger Priorität für produzierendes Gewerbe. Einzelhandel mit entsprechenden zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen zum Schutz der vorhandenen Einzelhandelslagen und der Versorgungsbereiche und -Strukturen daher im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

4 Auswirkung der Planung auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

4.1 Lage

Das Plangebiet liegt 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 Westen. 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.

Es befindet sich am südwestlichen Rand der Ortschaft Seesen im Übergangsbereich zur westlich liegenden Ortschaft Engelade.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch die Industrie- und Gewerbegebiete Seesens begrenzt. Im Westen liegen landwirtschaftliche Flächen. In nordwestlicher Richtung liegt der Ort Engelade.

Nördlich des Plangebietes verläuft das Gewässer Seckau entlang der dortigen Kläranlagen, bevor es etwa 1 km westlich in den Fluss Nette mündet.

Durch seine Lage in Ortsrandnähe, neben vorhandenen Industrie- und Gewerbegebieten, eignet sich das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen, da auch eine gute Erreichbarkeit der Bundesstraßen und der Autobahn gegeben ist. Mögliche Konflikte zwischen umliegenden Nutzungen und der Nutzungen im Plangebiet sollen durch entsprechende Gutachten (siehe Kapitel 4.3.2) minimiert werden. Hinsichtlich möglicher Konfliktpotenziale mit der Wohnbebauung, insbesondere der Wohnbebauung in Engelade, wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, dass diese Belange jeweils genauer untersucht.

Somit wird die Entwicklung des Plangebietes lagegerecht gesteuert.

4.2 Städtebauliche Entwicklung und Konzeption

4.2.1 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 B248 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 Industriie- und Gewerbegebiet an der Triftstraße.

Die Ortschaft Englelade hat sich in etwa demselben Zeitraum nach Osten entwickelt, da die räumliche Entwicklung in die andere Richtung unmittelbar durch die A7 beschränkt wurde.

So liegen die neuzeitlichen Siedlungserweiterungen der Einfamilienhausgebiete östlich des Ortskernes von Engelade, in 100-150m Entfernung und werden durch landwirtschaftliche Fläche bzw. einem Sportplatz vom Plangebiet getrennt.

Nördlich des Plangebietes schließen Kleingärten sowie Klärteiche an. Letztere gehören zur städtischen Kläranlage, die nordöstlich liegt und sich im Rahmen der umliegenden Gewerbe- und Industriegebietsentwicklung dort etabliert hat.

Städtebaulich oder landschaftlich relevante Flächen und Elemente sind im Plangebiet selber nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird so entwickelt, dass es sich in die umgebende Landschaft eingliedert. An den Rändern des Plangebietes sind Pflanzstreifen vorgesehen, die es nördlich und westlich von der Wohnbebauung sowie der umgebenden Landschaft räumlich und optisch trennen,

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet sich städtebaulich an die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete an der Triftstraße 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.

4.2.2 Planungsrechtliche Entwicklung an der Triftstraße

Im Jahr 1979 erlangte die Urfassung des Bebauungsplanes SE 29 „Triftstraße“, der die Grundlage für die gewerbliche Entwicklung östlich und südöstlich des Plangebietes ist, Rechtskraft. Dieser ist von Osten nach Westen von eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe), über Gewerbegebiete (GE) und eingeschränkten Industriegebieten (GEe) zu Industriegebieten gegliedert.

Mehrere Änderungen des Bebauungsplanes wurden im Rahmen der Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgenommen. 1993 wurde das Industrie- und Gewerbegebiet durch den Bebauungsplan SE 31 „Triftstraße West“ nach Westen erweitert. Ein Teil im Osten des Bebauungsplanes SE 29 wurde dabei durch den neuen Bebauungsplan aufgehoben und neu überplant.

Dieser sieht, neben einer Regenwasserrückhaltung, südlich der Triftstraße Industriegebiete und nördlich der Triftstraße Gewerbegebiete vor. Aufgrund der Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes wurden noch weitere Änderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SE 29 notwendig.

Für den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes wurde noch im selben Jahr eine örtliche Bauvorschrift erlassen. Diese regelt unter anderem die Ausnahmen für Gebäudehöhen,

Einfriedungen und die Farbgebung der Außenwände. Ein Jahr später wurde mit der ersten Änderung die Mischung der zulässigen Farben für Außenwende mit Cremeweiß zulässig. 1999 Wurde die Örtliche Bauvorschrift erneut geändert. Es wurden die Farben der Außenwände angepasst und Dachfarben sowie Dachbeschaffenheiten neu geregelt.

2003 wurde eine erneute Erweiterung der Industrie- und Gewerbegebietsflächen am südwestlichen Ortsrand mit der Aufstellung des Bebauungsplanes SE 56 Meerpumpenkamp“ vorgenommen. Dieser wurde zugleich mit einer örtlichen Bauvorschrift (ÖBV) versehen, die der des Bebauungsplanes SE 31 zugehörigen gleicht. In diesem Bebauungsplan wurden auch Beschränkungen für den Einzelhandel mit aufgenommen.

Im selben Jahr wurden Beschränkungen des Einzelhandels durch Änderungen auch in den Geltungsbereich der Bebauungspläne SE 29 und SE 31 aufgenommen. Ein Überblick über die Planungsinhalte der Aufstellungen und Änderungen der einzelnen planungsrelevanten Satzungen in Form von Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften finden sich in Tabelle 1. In der dazugehörigen Abbildung 8 werden die Orte der Änderungen verdeutlicht.

Tabelle 1 Städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung an der Triftstraße

Betroffener B-Plan	Fassung	Rechtskraft seit	Planungsinhalte
SE 29 Triftstraße	Urfassung	31.08.1979	GEe, GE und GI (Ost nach West) und Flächen für Versorgungsanlagen (Norden und Nordwesten
SE 29	1. Änderung	09.11.1984	Straße zu GI
SE 29	2. Änderung	12.02.1985	Offene Bauweise zu abweichende Bauweise II zu III im Osten GEe
SE 29	3. Änderung	02.07.1987	Zulässigkeit von Garagen im Grünstreifen am östlichen Ende
SE 29	4. Änderung	13.06.1989	Planstraße zum Anschluss an den vorhandenen Straßen für Schwerlastverkehr
SE 29	5.Änderung	03.10.1988	Aufhebung der Gebäudestellungen des Ursprungsbebauungsplanes
SE 31 Triftstraße West	Urfassung	10.09.1993	Teilaufhebung des westlichen Plangeltungsbereiches SE 29
ÖBV zu SE 31 Örtliche Bauvorschrift	Urfassung	11.08.1993	Höhen der Gebäude, Einfriedungen Farbgebung Außenwände
SE 29	6. Änderung	13.12.1993	Anpassung der Straßenverkehrsfläche nach Aufstellung SE 31
ÖBV zu SE 31	1. Änderung	15.06.1994	Abmischung mit Cremeweiß der Außenwände
SE 29	7. Änderung	22.07.1998	Entfallene Ortsrandeingrünung im Westen (wird zu GI)

Betroffener B-Plan	Fassung	Rechtskraft seit	Planungsinhalte
ÖBV zu SE 31	2. Änderung	10.12.1999	Anpassung der Farben für Außenwände, Neuaufnahme Dachfarben und Beschaffenheit
SE 29	8. Änderung	27.06.2002	Aufhebung einer Straße für GEe
SE 56 mit ÖBV Meerpumpenkamp	Urfassung	27.02.2003	GEe und GIe mit eingeschränktem Einzelhandel
SE 29	9. Änderung	24.04.2003	Beschränkung von Einzelhandel, Anpassung an damalige BauNVO
SE 31	2. Änderung	24.04.2003	Beschränkung von Einzelhandel
SE 29	10. Änderung	29.12.2005	Erhöhung Grenze Höhe baulicher Anlagen und Ausnahme Mobilfunksendemast
SE 31	3. Änderung	24.04.2008	Verkürzung der Rudolf-Diesel-Straße
SE 29	11. Änderung	28.12.2009	Anpassung der Straßen und Grundstücke an die städtebauliche Situation

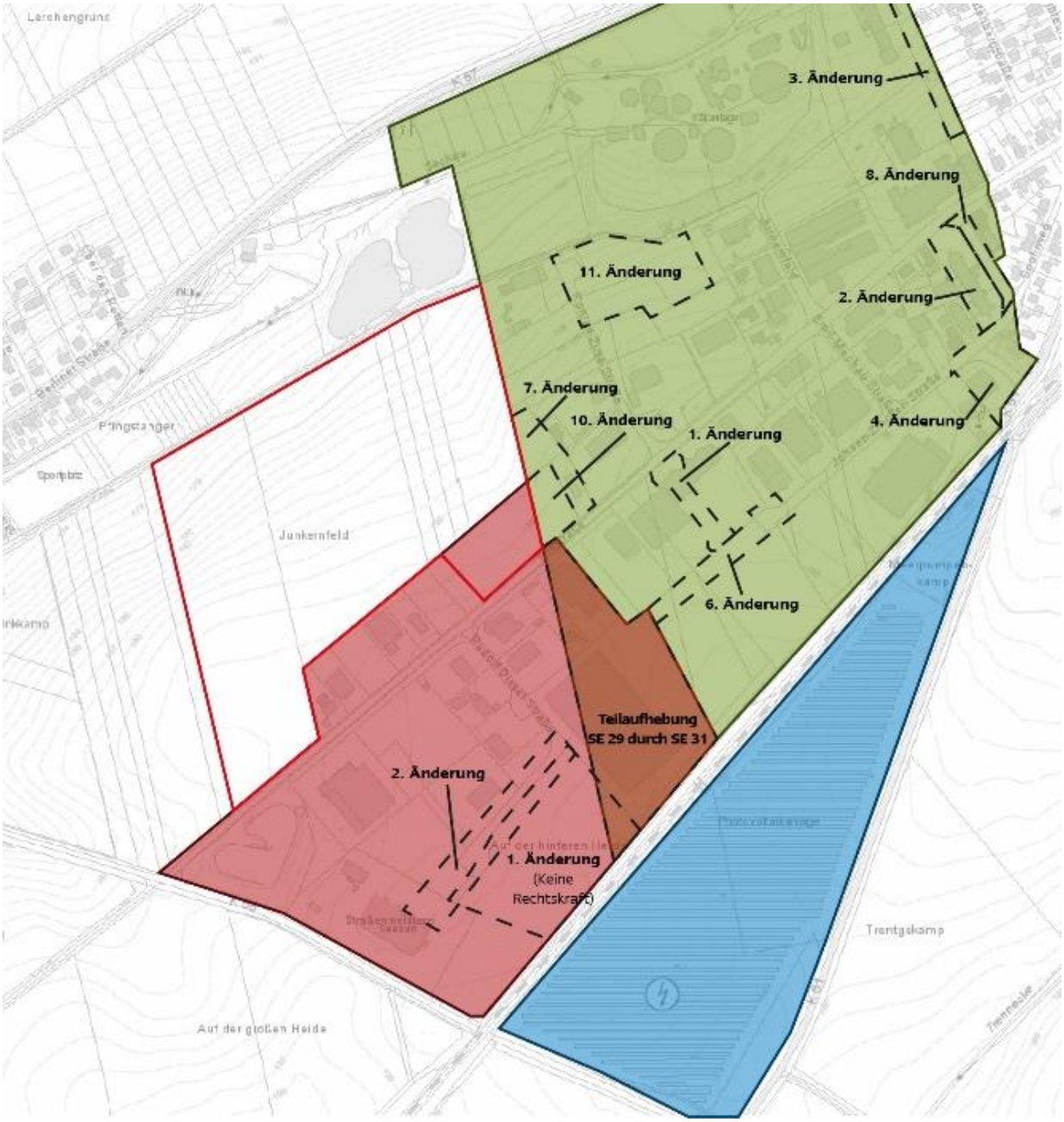

Abbildung 8 Städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung an der Triftstraße

Im Grunde hat sich an der städtebaulichen Konzeption einer von Ost nach West gegliederten Entwicklung nichts Grundlegendes geändert. Zur gleichen Zeit wie das Gewerbegebiet sich nach Westen entwickelt hat, haben sich die Wohngebiete in Engelade nach Osten entwickelt. Eine Übersicht über die derzeit geltenden Festsetzungen und den städtebaulichen Maßstabsgrößen der Industrie- und Gewerbegebiete gibt Abbildung 9.

Abbildung 9 Städtebauliche Zulässigkeiten Status Quo

Durch die Planung ist angestrebt, die Nutzungen im Plangebiet so zu gliedern, dass sie sich sowohl verträglich zu den Wohngebietsentwicklungen im Westen als auch den Industrie- und Gewerbegebietsentwicklungen im Osten und Süden entwickeln und beide Entwicklungen miteinander vereinbar machen. Ein entsprechendes Städtebauliches Konzept wurde unter Beachtung nachstehender Kapitel als Grundlage für den Bebauungsplan entwickelt (siehe Kapitel 5).

4.3 Nutzungen und Nutzungskonflikte

Für eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Plangebietes werden im Folgenden sowohl interne als auch externe Nutzungen betrachtet und hinsichtlich möglicher Konfliktpotenziale geprüft und bewertet.

4.3.1 Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet ist in westlicher und nördlicher Richtung von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Direkt nördlich des Plangebietes verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Weg,

der auch die dort befindlichen Klärteiche und die weiteren Flächen einer Kläranlage vom Plangebiet trennt.

Südlich und östlich des Plangebietes schließen die Gewerbe- und Industriegebiete entlang der Triftstraße an, die zum Teil auch mit den gewerblichen Betrieben zugehörende Wohnnutzungen etwa für Inhaber oder Betriebsleiter aufweisen. Die Fläche des Bebauungsplanes SE 56 „Meerpumpenkamp“ werden durch die etwa 300 m entfernte Bahnanalagen von den übrigen nördlichen Industrie- und Gewerbebetrieben getrennt und ist per Pachtvertrag fast vollständig mit Photovoltaikanlagen überdeckt.

Etwa 150m westlich des Plangebietes bis etwa 150m nördlich des Plangebietes befinden sich zu Wohnzwecken genutzte Einfamilienhausgebiete mit überwiegend typischen Ziergärten. Zwischen Wohngebieten und Plangebiet liegt am Ortsrand von Engelade außerdem ein Sportplatz. Darüber hinaus befinden sich etwa 100m nördlich des Plangebietes Kleingartenparzellen sowie etwa 130m nördlich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Das Plangebiet selber wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt ebenso wie eine kleine Fläche westlich des Plangebietes, dass planungsrechtlich jedoch bereits als Industriegebiet ausgewiesen ist.

Mit der Entwicklung von Gewerbegebieten im Umfeld von Gewerbe und Industriegebieten entsteht beiderseits kein besonderes Konfliktpotenzial. Mit der nahegelegenen Bundesstraße und den Gleisanlagen sind Lärmeinflüsse auf das Plangebiet zu erwarten. Diese sind jedoch grundsätzlich mit der gewerblichen Nutzung vereinbar, sodass keine nennenswerten Störungen zu erwarten sind.

Wesentliche Auswirkungen auf die umliegenden Ackerflächen sowie auf die landwirtschaftlichen Flächen sowie auf die Agrarstruktur der Region werden durch das Plangebiet 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 Auswirkungen des Plangebietes auf östlichen Ortsrand von Engelade und insbesondere die dort vorhandene Wohnbebauung wurde emissionsschutztechnisch Beurteilt (siehe Kapitel 4.3.2). Entsprechende Lärmkontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt, um schädliche Auswirkungen zu vermeiden.

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

4.3.2 Schalltechnische Beurteilung

Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Lärmschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten[1] beauftragt und vom Göttinger Akustikbüro erstellt. Es behandelt die potenziell durch das Gewerbegebiet auf die umliegenden Nutzungen ausgehenden Emissionen.

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

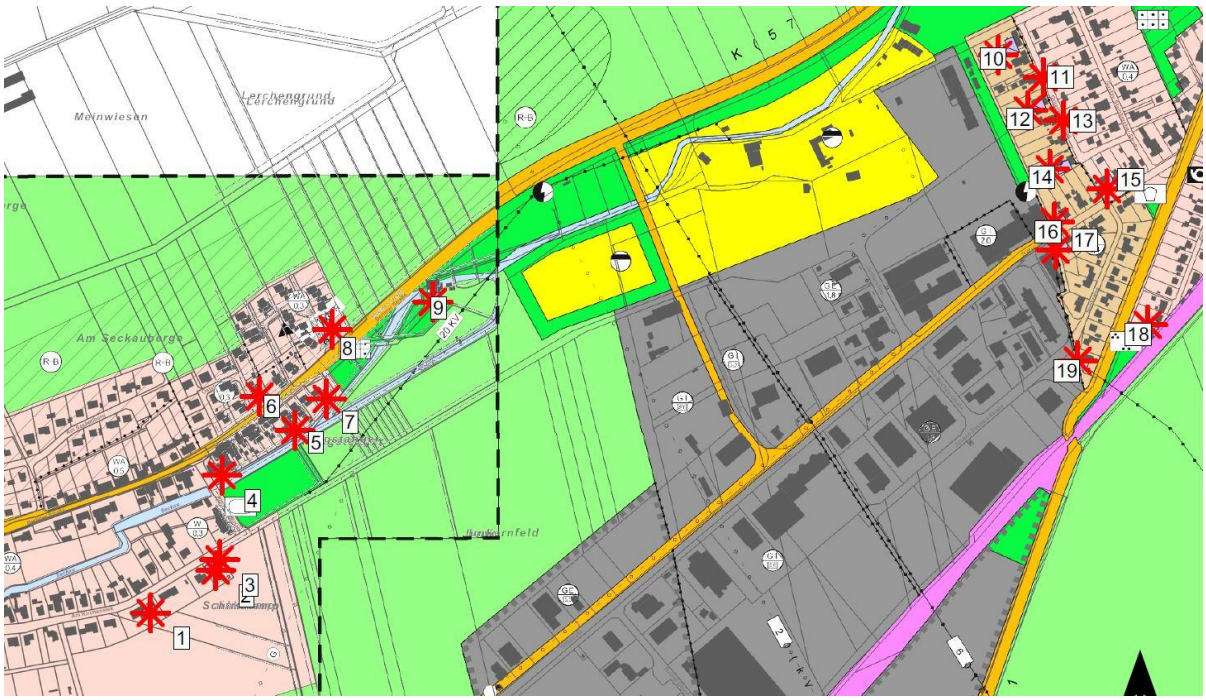

Abbildung 10 Lage der Immissionsorte (ohne Maßstab) (Quelle: Akustikbüro Göttingen)

Eine Vorbelastung wird hervorgerufen durch Betriebe und Anlagen, die sich außerhalb des betrachteten Plangeltungsbereiches befinden. Die durch das Plangebiet hervorgerufen Immissionsbelastung wird Zusatzbelastung oder auch Planwert genannt. Die Zusatzbelastung darf so hoch ausfallen, dass der jeweilige Immissionsrichtwert insgesamt jeweils eingehalten wird. 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.

In diesen Fällen wurden die Kontingente so dimensioniert, dass sie sich auf 6 dB unterhalb des Gesamtimmissionswertes belaufen. Der Immissionsrichtwert wird durch die Vorbelastung am Tage an den Immissionsorten 2 und 17 überschritten sowie am Immissionsort 3 ausgeschöpft. In der Nacht wird der Immissionsrichtwert an den Immissionsorten 1, 3, 4, 6 und 17 überschritten sowie am Immissionsort 5, 7, 13, 15 und 16 bereits ausgeschöpft.

[1] Akustikbüro Göttingen, D. Grove (Mail 2021): Schalltechnisches Gutachten Entwurf des Bebauungsplanes SE 77 „Triftstraße Nord“ in Seesen.

4.3.2.1 Vorbelastung

Für die Beurteilung der Vorbelastung wurden die im Umfeld des Plangebietes 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 plangegebebene Vorbelastung Berücksichtig.

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:

- Industriegeiet (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.

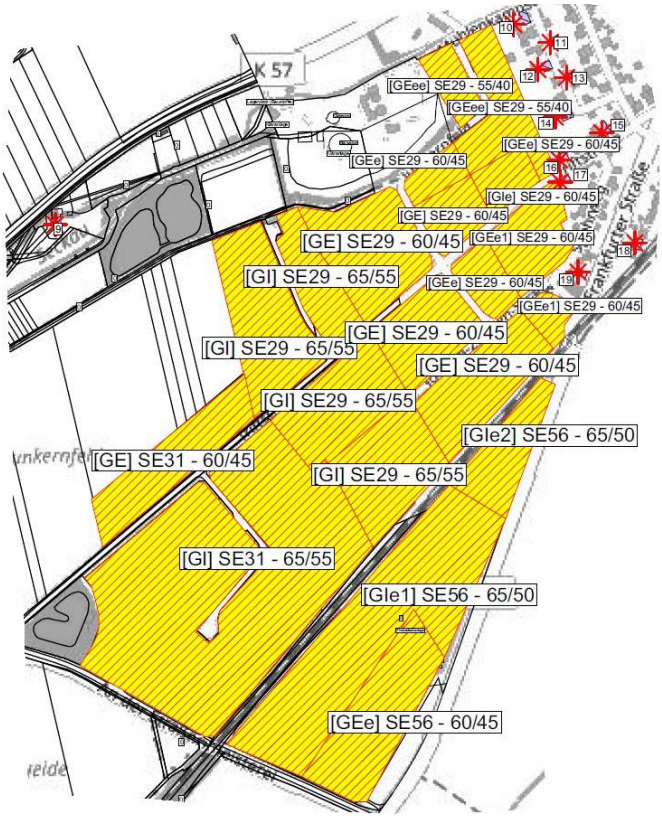

Abbildung 11 Angenommene Vorbelastungen (ohne Maßstab) (Quelle: Akustikbüro Göttingen)

4.3.2.2 Immissionsorte

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

Im Folgenden werden die für die Immissionsorte angenommenen Immissionsrichtwerte erläutert:

Immissionsort 1: Am Kirchensiek 22, 38723 Seesen

Nach rechtskräftigem B-Plan (Bebauungsplan EN 04 „Am Kirchensiek“) gilt für dieses Gebiet ein reines Wohngebiet (WR) 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).

Immissionsort 2: Am Kirchensiek 30 (Südost), 38723 Seesen

Nach rechtskräftigem B-Plan (Bebauungsplan EN 04 „Am Kirchensiek“) gilt für dieses Gebiet ein reines Wohngebiet (WR) 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).

Immissionsort 3: Am Kirchensiek 30 (Nordost), 38723 Seesen

Nach rechtskräftigem B-Plan (Bebauungsplan EN 04 „Am Kirchensiek“) gilt für dieses Gebiet ein reines Wohngebiet (WR) 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).

Immissionsort 4: Am Kirchensiek 46, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und dient überwiegend dem Wohnen. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 5: Berliner Straße 62, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 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 6: Oststraße 2, 38723 Seesen

Nach rechtskräftigem B-Plan (Bebauungsplan EN 03 „Am Seckauberge“) gilt für dieses Gebiet ein reines Wohngebiet (WR) 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).

Immissionsort 7: Berliner Straße 68, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 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 8: Über den Rotten 2, 38723 Seesen

Nach rechtskräftigem B-Plan (Bebauungsplan EN 05 „Unter dem Sonnenberg“) gilt für dieses Gebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) 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 (55dB(A) am Tage und 40 dB(A) nachts).

Immissionsort 9: Berliner Straße 70, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Dort befinden sich gemischte Nutzungen. Damit verbunden sind regelmäßig Richtwerte gem. TA Lärm von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) nachts.

Immissionsort 10: Gutenbergstraße 1, 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: Gutenbergstraße 10, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 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 12: Gutenbergstraße 13, 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 13: Gutenbergstraße 18, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 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 14: Gutenbergstraße 25, 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 15: Triftstraße 16, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 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 16: Triftstraße 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 17: Triftstraße 11, 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 18: Hermann-Löns-Straße 56, 38723 Seesen

Das zu diesem Immissionsort gehörende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche 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 19: Spohrweg 19, 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.

4.3.2.3 Kontingentierung

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

Dazu wird das Plangebiet in Teilflächen gegliedert. Diese Gliederung unterliegt der Abwägung und ist auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes (siehe Kapitel 5) erfolgt. Einer Lärmkontingentierung bedürfen nur Flächen, von denen relevant Lärmemissionen ausgehen können und dürfen. In diesem Falle also die Gewerbegebiete.

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 7.8 beschrieben und erläutert.

Durch das Schallgutachten wurden verschiedene Varianten betrachtet, das Plangebiet zu kontingentieren, um die Schutzwürdigen Nutzungen (Immissionsorte) vor Lärmeinwirkungen durch das Plangebiet zu schützen. Die Stadt Seesen ist dabei der Variante 0 gefolgt. Sie hat die die geringste Lärmabstrahlungs-Kontingente und somit die geringste Belastung der umliegenden Wohnbebauung, ermöglicht jedoch noch die Nutzung durch gewerbegebietstypische Nutzungen.

4.3.3 Störfallrechtliche Beurteilung

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 Richtline 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 Plangebiet liegen die Flächen der Kläranlage, die im Regionalen Raumordnungsprogramm als zentrale Kläranlage definiert ist und somit eine wichtige schützenswerte infrastrukturelle Einrichtung darstellt.

Auch die etwa 100 m nördlich gelegenen Wohngebiete sind besonders schutzwürdige Nutzungen. Hinzukommen im Umfeld des Plangebietes weitere Wohnnutzungen, die im Zusammenhang mit den dort ansässigen Betrieben genehmigt wurden.

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 Plangebiet nicht eingehalten werden.

Aus den vorgenannten Gründen und um das Störpotenzial im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, ist beabsichtigt, Störfallbetriebe im Plangebiet 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 Plangebiet ohnehin nicht zulässig sein.

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehr und Erschließung

Die das Plangebiet südlich begrenzende Triftstraße führt in etwa 100 m südwestliche Richtung auf die Gemeindestraße Herrhäuser traße / An der Straßenmeisterei (ehemalige Kreisstraße K 58). Diese wiederum führt in etwa 600 m östlicher Richtung auf die K 61 und in etwa 800 m weiter auf die K57, über die B 243. Über die 1,2 km entfernte Anschlussstelle Seesen wird die A7 erreicht.

Außerdem verlaufen etwa 1,1 km südlich die B243 sowie 1,4 km westlich die B 242, die die Ortschaft Seesen zusammen mit der B248 umgeben.

Direkt nördlich des Plangebietes verläuft ein Landwirtschaftsweg.

Die nächstgelegenen öffentlichen Haltestellen sind

- Berliner Straße, Engelade (ca. 530m Entfernung)
- Triftstraße und G. Steinbrecher Straße, Seesen (ca. 740m Entfernung)

Dort sind Haltepunkte der Linie 836 zwischen Seesen und Rhüden sowie der Linie 859 (nuG. Steinbrecher Straße) des Stadtverkehrs Seesen. 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.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung einer inneren Ringerschließung an zwei Kreuzungspunkte der südlich das Plangebiet begrenzende Triftstraße. Der nötige Anschluss an die Triftstraße findet in der Tiefbau- und Ausführungsplanung Berücksichtigung.

Durch die Bebauungsplanaufstellung könnte sich das Verkehrsaufkommen auf den umliegenden Straßen etwas verändern. Je nach betrieblicher Ansiedelung könnten zusätzliche Verkehrsströme in den umliegenden Straßen entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Großteil der Verkehrsströme über die Triftstraße nach Westen als Linksabbiegerauf die ehemalige Kreisstraße und von dort auf die B 243 verteilt. Von wo aus die A 7, sowie Richtung Südharz. Bzw. B242 verteilt. Ein kleiner Teil der Verkehrsströme wird auch über die B 248 nach Osten Richtung Braunschweig und Ostharz zu erwarten sein und somit durch die Kernstadt führen.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die Verkehrsmengen jedoch nicht vorhersehbar. Durch die bereits bestehende Ordnungsmaßnahme eines Linksabbiegerpfeiles am westlichen Ende der Triftstraße und weiteren Ordnungsmaßnahmen in Engelade sowie auch baulichen Verengungen der Straßenführung im Bereich der Ortschaft Engelade, werden dort keine erhebliche Verkehrsströme durch das Plangebiet erwartet. Derzeit wird davon ausgegangen, dass eine zusätzliche verkehrliche Belastung der Kernstadt Seesen nur in geringem Maße erfolgt.

Weiterhin wird derzeit davon ausgegangen, dass durch die möglichen Betriebsansiedelungen keine weiteren verkehrstechnischen Maßnahmen notwendig werden. Ordnungsmaßnahmen oder bauliche Maßnahmen können jedoch auch zu späteren Zeitpunkten außerhalb der Bauleitplanung erfolgen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Anschluss an das überregionale Netz ist für das Plangebiet derzeit nicht vorhanden bzw. die dazugehörigen Haltestellen sind durch die Entfernungen nicht uneingeschränkt fußläufig erreichbar. Dies kann jedoch außerhalb der Bauleitplanung geschehen, sodass neue Haltepunkte geschaffen werden könnten. Die Straßenbreiten des Bebauungsplanes sind durch ihre Dimensionierung für LKW (Lastzüge) und auch für den Busverkehr geeignet.

Eine genaue Aufteilung des Straßenraumes innerhalb und außerhalb des Plangebietes obliegt der Tiefbau- und Ausführungsplanung.

Durch die Möglichkeit zur unmittelbaren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr mit Anschluss an das überregionale Netz, ist das Plangebiet gut für den Besucher und Pendlerverkehr angeschlossen.

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

4.4.2 **Ver- und Entsorgung**

Die Topografie des Plangebietes wird im Wesentlichen durch ein leichtes Gefälle von Südost nach Nordwest bestimmt. Auf einer Länge von etwa 517 m beträgt der Höhenunterschied ca. 18,6 m, was ein mittleres Gefälle von ca. 3,6% zwischen diesen beiden Punkten bedeutet.

Durch die Versiegelung auf den Flächen des Plangebietes ist mit einer Verschärfung der Abfluss-Situation des Regenwassers zu rechnen. Zur Abflussentschärfung ist ein Regenrückhaltebecken am nordwestlichen Plangebietsrand vorgesehen. Die notwendigen hydraulischen Berechnungen wurden durch den Erschließungsträger bzw. durch ein von der Stadt beauftragtes Tiefbaubüro ausgeführt. Das Regenrückhaltebecken wird somit ausreichend dimensioniert, um das zusätzliche Oberflächenwasser aufzufangen und verzögert an die Vorflut (Regenwasserkanal) abzugeben. Die Entsorgung des Regenwassers des Plangebietes ist über die geplante Straße mit Anbindung an die vorhandenen Kanäle über den nördliche liegenden Wirtschaftsweg und die angrenzenden städtischen Flächen in die Seckau vorgesehen. Da eine neue Einleitstelle an dem Gewässer zweiter Ordnung notwendig wird, geschieht dies in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde.

Die Entwässerung im Plangebiet wird somit in Richtung des natürlichen Gefälles erfolgen. Das Schmutzwasser wird am nördlichen Plangebietsrand in eine vorhandene Druckleitung geführt, die außerhalb des Plangebetes vorbeiläuft. Dafür ist im Plangebiet selber eine Pumpstation in der Fläche des Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Teilweise verlaufen Abwasser- und Regenwasserleitungen innerhalb privater Grünflächen. Dafür sind Leitungsrechte zugunsten der Ver- bzw. Entsorgungsträger festgesetzt.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Anlagen oder Leitungen für die Ver- und Entsorgung. Eine Versorgung des Plangebietes mit den notwendigen Energie-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen kann über die vorhandenen Leitungen südlich des Plangebietes erfolgen. 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.

Ist es möglich alle Grundstücke für Müll- und Rettungsfahrzeuge anzugliedern. Eine entsprechend breite Verkehrsfläche wird im Bebauungsplan nach Maßen der RASt 06 festgesetzt. 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.

Da sich Leitungen auf für private Grundstücke vorgesehene Flächen und innerhalb von Grünflächen befinden, sind sie durch Festsetzung von Leitungsrechten festgesetzt.

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

4.5 Sozialstruktur

4.5.1 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.

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. Die geplante Anbindung der gewerblichen Bauflächen für den motorisierten Verkehr soll von solchen Verkehren freigehalten werden. Die verkehrlichen Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer ist nicht geeignet, um den Endverbraucher zu neuen Einzelhandelsstandorten zu führen.

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

4.5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Entwicklungsflächen im Plangebiet wurden von der Stadt Seesen erworben. Die Grundstücke werden sodann entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu geordnet.

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksflächen an private Interessenten zu veräußern. Die Verkehrsflächen und die Grünflächen (mit Ausnahme des Grünstreifens auf der Westseite) bleiben im Eigentum der Stadt.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept stellt die mögliche bauliche und gestalterische Umsetzung des Projektes im Plangebiet dar. Grundidee des städtebaulichen Entwurfes ist, eine Ringerschließung, die an zwei Stellen an der Triftstraße anschließt und somit die innere Erschließung des Plangebietes sicherstellt.

Abbildung 12 Städtebauliches Konzept des Plangebietes (ohne Maßstab)

Die Straße hat einen Regelquerschnitt von 12 m breite und wird in Abbildung 13 beispielhaft dargestellt. Die genaue Aufteilung der Straßenverkehrsfläche obliegt der Tiefbau- und Ausführungsplanung. Die Schleppkurven entsprechen.

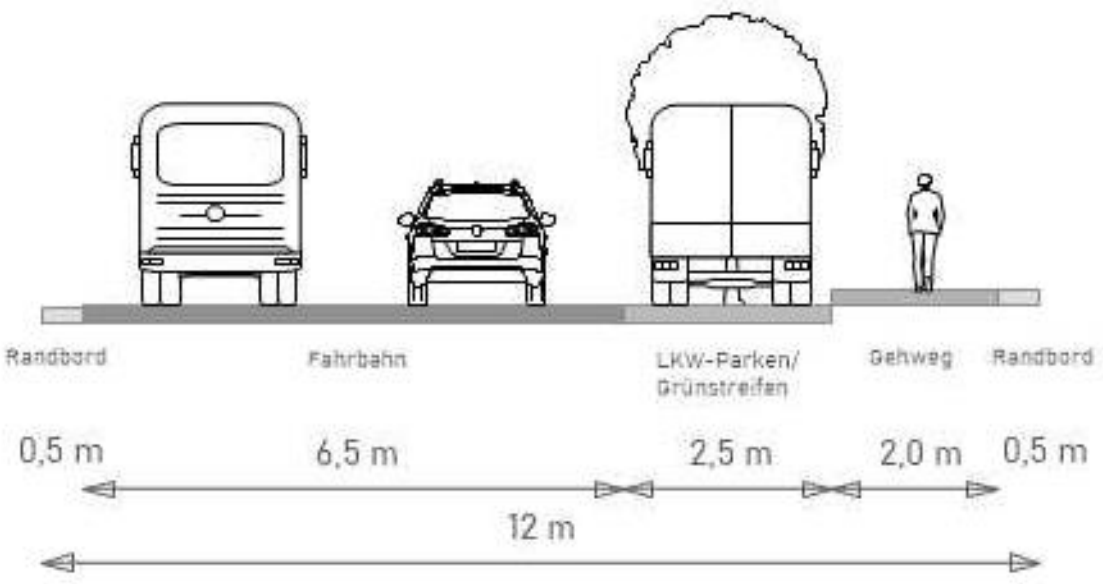

Abbildung 13 Möglicher Regelquerschnitt der Erschließungsstraße

Ebenfalls mit dargestellt ist das Regenrückhaltbecken im Nordwesten, am tiefsten Punkt des Plangebietes, sowie in Dunkelgrün die notwendigen Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes.

Die Lage der Planstraße wurde so gewählt, dass unter Beachtung der erfahrungsgemäß notwendigen Größe des Regenrückhaltebeckens sowie der voraussichtlich erforderlichen Größe der Ausgleichsflächen (Dunkelgrün), noch sinnvoll nutzbare Gewerbegrundstücke (Hellgrün) zugeteilt werden können. Die in der Abbildung angedeuteten Grundstücksaufteilungen sind nur Beispielhaft.

Zur Erschließung und Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens wurde in brauner Farbe noch ein 5m breiter Wirtschaftsweg dargestellt.

Die in Dunkelgrün dargestellte Flächen dienen nicht nur dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, sondern dienen auch als Eingrünung und der Würdigung und der Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Das Städtebauliche Konzept ist Grundlage des Bebauungsplanes.

6 Vorstudie zum Umweltbericht

Ziel der vorliegenden Vorstudie des Umweltberichtes ist es, die Umweltbelange anhand einer Checkliste einer Kurzprüfung zu unterziehen, um bereits im Vorfeld mögliche Betroffenheiten von Umweltpotenzialen herauszuarbeiten. Auf dieser Basis ist es möglich, den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes sowie mögliche Bearbeitungsschwerpunkte festzulegen.

6.1 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und der zu erwartenden Auswirkungen

Tabelle 2 Checkliste zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Schutzgüter			
Arten / Lebensgemeinschaften	x		
Biotoptypen	x		
Biologische Vielfalt		x	
Boden / Bodenwasserhaushalt / Grundwasser	x		
Fläche	x		
Oberflächengewässer		x	
Klima / Luft (Lokalklima)	x		
Landschafts- / Ortsbild	x		
Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt			x
Kulturgüter und sonstige Sachgüter			x
Wechselwirkungen		x	
Schutzgebiete / Geschützte Objekte			
Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der EU-Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG		x	
Gebiete der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (EU-Richtlinie 92/43/EWG)		x	
Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG		x	
Nationalparke gem. § 24 BNatSchG		x	
Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG		x	
Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG		x	
Naturparke gem. § 27 BNatSchG		x	

Belang	Betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen, sofern sich im Scoping-Verfahren keine anderen Erkenntnisse ergeben
Naturdenkmale gem. § 28 BNatSchG		x	
Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG		x	
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG		x	
Sonstige			
Vermeidung von Emissionen			x
Anfälligkeit gegenüber Unfällen, Katastrophen		x	
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		x	
Nutzung erneuerbarer Energien		x	
Sparsame und effiziente Nutzung von Energie		x	
Darstellung von Landschaftsplänen	x		
Darstellung von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (einschl. Wasserschutzgebieten gem. § 19 WHG, Heilquellenschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten gem. § 32 WHG)		x	
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		x	

Es werden im Folgenden nur die Schutzgüter erläutert, für die eine Betroffenheit gesehen wird bzw. für die ein näherer Erläuterungsbedarf hinsichtlich der Betroffenheitseinstufung zu erkennen ist. Eine kurze Auswirkungsanalyse soll die zu erwartenden Konflikte verdeutlichen. Eine Vertiefung erfolgt nachfolgend im Umweltbericht.

6.1.1 **Biotoptypen**

Das Plangebiet ist überwiegend durch intensive ackerbauliche Nutzung gekennzeichnet. In Randbereichen bzw. unmittelbar angrenzend sind auch halbruderale Gras- und Staudenfluren vorhanden sowie ein periodisch wasserführender Entwässerungsgraben mit Nitrophyten (siehe Abbildung 14).

Die im Norden angrenzenden Klärteiche mit dichter Gehölzstruktur werden durch die Planung nicht beansprucht.

Durch die anvisierte Nutzung geht in erster Linie Boden als Lebensraum verloren. Offenlandarten können verdrängt werden.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Biotoptypen stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung Aussagen zum Verlust betroffener Biotoptypen und ggf. möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formulieren zu können.

Abbildung 14 Entwässerungsgraben im Norden des Plangebiets, unterhalb des Gefälles (eigenes Foto, November 2020)

6.1.2 Boden / Grundwasser/ Fläche

Die anvisierte Nutzung ist mit einer Erhöhung der Versiegelungsrate verbunden. Es muss daher von einer Betroffenheit dieses Potenzialkomplexes, auch als Ertragspotenzial und hinsichtlich des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, ausgegangen werden.

Durch die zu erwartende Versiegelung ist eine natürliche Bodenentwicklung nicht mehr möglich oder wird stark eingeschränkt. Das hat auch Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge Boden mit Bodenwasserhaushalt, Bodenfunktion, Bodenorganismen etc.

Im Landschaftsrahmenplan für den LK Goslar (1994) sind für das Plangebiet folgende wichtige Bereiche und Zieltypen dargestellt:

- Erhalt des Bereiches mit hohem Grünlandanteil/Grünlandes
- Vermeidung weiterer Nutzungsintensivierung

Diese Ziele widersprechen der Planung.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den Belangen des Bodens stattfinden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zu möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formulieren zu können.

6.1.3 Lokalklima

Das Plangebiet liegt in einem Bereich der durch typisches Freiflächenklima geprägt ist. Durch die Lage und Topographie muss weiterhin mit lokalen Luftaustauschbewegungen zwischen Südwest und Nordost gerechnet werden.

Alleine schon aufgrund der Flächengröße muss von einer Betroffenheit der kleinklimatischen Situation ausgegangen werden. Es werden Bereiche mit typischem Freiflächenklima in siedlungsklimatisch geprägte Flächen umgewidmet.

Im Landschaftsrahmenplan für den LK Goslar (1994) sind für das Plangebiet folgende wichtige Bereiche und Zieltypen dargestellt:

- Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt
- Bereich zur Sicherung
- Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Diese Ziele widersprechen der Planung.

Im Umweltbericht muss eine Auseinandersetzung mit den klimatischen Belangen auch hinsichtlich möglicher Schlüsselfunktionen stattfinden um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung entsprechende Aussagen zu möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formulieren zu können.

6.1.4 Landschaftsbild

Das Plangebiet grenzt im Osten und Süden an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Nördlich befinden sich Klärteiche mit Uferbegrünung und Gehölzen, Kleingartenanlagen, Wohnbebauung und ein Sportplatz.

Das Plangebiet fällt in Richtung Norden um ca. 17 m ab (südlich 192 müNHN Süden, nördlich 175 müNHN). Somit ist das Plangebiet nicht nur nach Westen hin geöffnet und aus dieser Richtung von fern einsehbar, sondern auch von nordwestlich des Wohngebiets in Engelade aus.

Durch die Planung im Siedlungsrandbereich bzw. im Übergangsbereich zur offenen Landschaft kommt es zu einer Veränderung der Landschaftsbildsituation durch die Schaffung dominanter Bauwerke und den Lückenschluss zwischen den Ortschaften Seesen und Engelade.

Im Landschaftsrahmenplan für den LK Goslar (1994) sind für das Plangebiet folgende wichtige Bereiche und Zieltypen dargestellt:

- Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mäßig eingeschränkt
- Bereich zur Sicherung
- Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Diese Ziele widersprechen der Planung.

Es muss eine Würdigung durch die Festlegung von Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich erfolgen. Der Gebäudekomplex wird eine gut wahrnehmbare, städtebauliche Dominanz in der Landschaft darstellen. Der Gebäudeumfang, vor allem aber die Gebäudehöhen, sollte sich an die der Umgebung orientieren. Neben der Gebäudearchitektur sollte auf

jeden Fall auf eine der Landschaft entsprechende Farbgebung der Gebäude oder Gebäudeteile geachtet werden, um zumindest die dominante Wirkung hinsichtlich der Farbgebung abzuschwächen. Dabei sind die gedeckten grünen, braunen und beigen Farbtöne zu verstehen, wie sie auch in der umliegenden Landschaft hauptsächlich anzutreffen sind. Eine rein weiße Farbgestaltung sollte auf jeden Fall vermieden werden. Ebenso verhält es sich mit Beeinträchtigung durch Werbeanalagen. Diese sind gemäß der Niedersächsischen Bauordnung: *„so zu errichten, dass sie insbesondere nach Art, Größe, Form, Lage und Material das Erscheinungsbild des Bauwerks, des Grundstücks, auf dem sie errichtet werden, sowie das Landschafts-, Orts- und Straßenbild nicht stören. Insbesondere dürfen Werbeanlagen die ortsbildprägenden Grünstrukturen und den öffentlichen Verkehrsraum nicht beeinträchtigen.“* (§ 4 NBauO Abs.1)

Unter der Voraussetzung einer angemessenen Eingrünung könnte auf die o.g. Farbgebung der Fassaden verzichtet werden.

Abbildung 15 **Sicht auf das Plangebiet von Westen (eigene Aufnahme, 2020)**

Abbildung 16 **Sicht auf das Plangebiet von Süden (eigene Aufnahme, 2020)**

6.1.5 Mensch und seine Gesundheit

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich sensible Bereiche, die für den Menschen und seine Gesundheit relevant sind. Dazu zählen das Wohngebiet und Kleingartenanlage im Nordwesten sowie die Betriebswohnungen im Gewerbegebiet östlich des Plangebiets.

Erholungsrelevante Flächen liegen nicht innerhalb des Planungsraums. Alle erholungsrelevanten Strukturen in unmittelbarer Nähe bleiben erhalten.

Zur Einschätzung der Auswirkungen auf den Menschen durch Lärmemissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse der Untersuchung sind bereits in Kapitel 4.3.2 thematisiert.

Im Umweltbericht muss die Beeinträchtigung des Menschen und seine Gesundheit, sowie die Erholungsfunktion beurteilt werden, um im Rahmen einer Erheblichkeitseinschätzung Aussagen zu ggf. möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formulieren zu können

6.1.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es besteht aufgrund der Lage durchaus die Möglichkeit, dass archäologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Kenntnisse über das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen zurzeit aber nicht vor. Sofern sich im Verfahren aber keine weiteren Erkenntnisse ergeben, können die kulturellen Schutzgüter und sonstigen Schutzgüter als nicht betroffen eingestuft werden.

6.2 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Erfassung und Bewertung der vorhandenen Tierwelt im Plangebiet wurde Herr Dipl. Ing. Michael Schmitz, Umweltplanung Lichtenborn, zur Erarbeitung einer faunistischen Untersuchung beauftragt. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Bestandserfassung und Bewertung der Vögel sowie dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Es erfolgt eine Suche der Fortpflanzungsstätte im 200 m Radius auch außerhalb des Planungsraumes, um eine entsprechende Gefährdung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten einschätzen zu können.

Die Artenschutzrechtliche Einschätzung[2] erbrachte folgendes Ergebnis:

Vögel

„Im Frühjahr 2021 wurden die Vögel des Plangebietes und seiner näheren Umgebung erfasst (s. Karte 1 der faunistischen Untersuchung). Wie in Karte 1 dargestellt, wurden im Plangebiet Feldlerchen mit 3 Revieren angetroffen.

An den Grenzen des Plangebietes gibt es zahlreiche Gehölzstrukturen. Diese waren im Frühjahr von insgesamt mindestens weiteren 18 Arten besiedelt. Diese hatten ihre Reviere ausschließlich in den angrenzenden Landschaftsteilen, nicht jedoch im Plangebiet. Zur vollständigen Erfassung der Avifauna des Niederungsbereiches hätten weitere Begehungen zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen müssen, allerdings wurden die Erfassung hier nur insoweit durchgeführt, dass Funktionsbeziehungen zum Plangebiet ausgeschlossen werden sollten. Ansonsten haben die Erfassungen in der Bachniederung hier weiter keine Bedeutung für die Planung.

Die Feldlerche als Brutvogel im Plangebiet ist auf der Roten Liste des Landes Niedersachsen mit Gefährdungskategorie 3 (gefährdet) gelistet. Der ebenfalls gefährdete Bluthänfling und die Arten der Vorwarnliste (Haussperling, Kernbeisser, Nachtigall, Stieglitz) kommen ausschließlich außerhalb des Planungsraumes angrenzend vor.

Alle anderen registrierten Arten sind derzeit nicht als gefährdet geführt. Mehlschwalbe und Rauchschwalbe wurden im Luftraum über dem Acker jagend festgestellt, auch der Rotmilan querte einmal die Fläche und wird sicher bei Ernteereignissen, neben anderen Greifvögeln wie Turmfalke und Mäusebussard, ggf. Schwarzmilan, die Fläche für ein bis zwei Tage intensiv nach Nahrung absuchen. Sie haben aber ansonsten zur Fläche keinerlei Beziehung und werden daher nicht weiter betrachtet und auch nicht zur Brutvogelfauna dieser Planfläche gezählt.“

Naturschutzfachliche Einschätzung

„Der Planungsraum in der Feldflur bei Engelade, Stadt Seesen, ist Teil einer intensiv genutzten Agrarlandschaft. Zu beachten sind Verluste von Revieren der Feldlerche. Diese müssen außerdem artenschutzrechtlich behandelt werden.

Ansonsten sind keine besonderen faunistischen Wertigkeiten im Gebiet ermittelt worden.“

[2] Umweltplanung Lichtenborn, Dipl. Ing. M. Schmitz (Juni 2021): Faunistische Untersuchung im Bereich des B-Plan SE 77 „Triftstr. Nord“ in Seesen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Vorschläge zur Kompensation

„Im vorliegenden Fall muss insbesondere die Feldlerche berücksichtigt werden, da sie den Planungsraum mit mehreren Revieren besiedelt. Es gibt zwar weitere Vogelarten am Rande des Planungsraumes, doch soll nachfolgend auf die in Niedersachsen gefährdete Feldlerche vertiefend eingegangen werden. Es wird vorgeschlagen, die erforderliche Kompensation für verlorengehende Reviere der Feldlerche mit dem Instrument der Eingriffsregelung durchzuführen und nicht als artenschutzrechtlichen Sachverhalt nach § 44 (1), Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) zu werten, denn die Nester der Feldlerche sind keineswegs dauerhaft. Drohende Verstöße nach § 44 (1), Nr. 1 (Tötung) können durch Bauzeitenregelungen (ebenso wie bei den anderen häufigen nachgewiesenen Brutvogelarten) vermieden werden.“

Möglichkeiten der Vermeidung und Kompensation

„Die Anwendung der Eingriffsregelung ermöglicht Aufwertungen der Struktur- und Blütenvielfalt in der Agrarlandschaft, die nicht nur der Feldlerche, sondern auch vielen anderen Besiedlern der Ackerlandschaften nützlich sind. Natürlich besteht auch hier ein Funktionszusammenhang und die Maßnahmen zur Kompensation müssen der Aufwertung der Agrarlandschaft dienen. Zur Herleitung sinnvoller Maßnahmen zur Kompensation und zur Ermittlung erforderlicher Flächengrößen, werden nachfolgend Hinweise für die Feldlerche gegeben. […]

Sinnvolle mögliche Maßnahmen zur Kompensation von Verlusten in der Agrarlandschaft sind z.B.:

- *Anlage von Ackerstreifen oder –flächen mit geeignetem (blütenreichem) Saatgemenge*
- *Anlage von Ackerstreifen oder –flächen durch Selbstbegrünung (Sukzessionsbrache)*
- *Anbau von Sommergetreide mit doppeltem Saatreihenabstand*
- *Anbau von Winterweizen mit doppeltem Saatreihenabstand*
- *Überwinterung von Stoppelackern*
- *Überwinterung von nicht abgeernteten Getreidestreifen*
- *Lerchenfenster in Kombination mit den oben genannten Maßnahmen.*
- *Hier auch: Anbau von Rotklee im Sommer (Deichhummel u.a.)*

Diese Maßnahmen können auf ganzen Schlägen oder streifenförmig erfolgen. Kriterien für die Auswahl der Flächen sind ihre Lage in geeigneten Feldfluren sowie ein ausreichender Abstand zu Gehölzen, Siedlungen und Straßen. Auch Lerchenfenster sind eine Möglichkeit zur Kompensation (siehe auch Bedingungen für Lerchenfenster – Anlage 9.2) (Anm.: Anlage 9.2 der faunistischen Untersuchung), allerdings nur in Kombination mit strukturverbessernden Maßnahmen.

[…]

Da die Maßnahmen hier vor allem auf die Feldlerche zielen, sollten in einem benachbarten Bereich als Ackerrandstreifen oder -flächen mit geeignetem Saatgemenge oder durch Selbstbegrünung, eventuell in Kombination mit Lerchenfenstern, eine Nutzung entwickelt werden,

um die notwendige Kompensation zu gewährleisten. Die Anlage einer Brachfläche mit Selbstbegrünung (Sukzessionsbrache) ist ebenfalls eine sehr erfolgversprechende Maßnahme, wahrscheinlich sogar der Maßnahmentyp mit der größten Wirkung (s. auch BRABAND et al. 2006).

Aufgrund der geplanten Bebauung kann diese Fläche aber nicht im Planungsraum oder unmittelbar angrenzend liegen, da vertikale Strukturen gemieden werden und die Nähe zur Bebauung daher eine Ansiedlung verhindern würde.

Die Flächenausdehnung der erforderlichen Maßnahmen kann dabei nicht exakt definiert werden, da sie von den gewählten Maßnahmen und der Lage einer Fläche abhängt. Je besser die Ausprägung der Fläche ist (mitten in der Agrarlandschaft auf einer Anhöhe ist die beste Lage für solche Maßnahmen), desto kleiner kann eine solche Fläche sein.

Für die Größe solcher Brachestreifen oder Flächen (zur Aufwertung der Agrarlandschaft) gibt es bis heute keinen niedersächsischen Standard. In Hessen liegt allerdings ein Vorschlag vor, der ungefähr die erforderliche Dimension abbildet, um tatsächliche Wirkungen zu erzielen:

Davon ausgehend, dass ein Brachestreifen von 2.000 m² inmitten intensiv genutzter Ackerlandschaft eine Kompensationswirkung auf bis zu 4 ha umgebender intensiv genutzter Ackerlandschaft entfaltet (= 1 Feldlerchenrevier), wäre für jedes kompensationspflichtige Feldlerchenbrutpaar ein Brachestreifen von 2.000 m² zu entwickeln. Dieses Aufwertungspotential besteht allerdings nur bei der Anlage einzelner, günstig in der Fläche verteilter Brachestreifen oder -flächen. Deshalb erhöht sich bei Zusammenlegung der Brachestreifen zu einer einzigen zusammenhängenden Fläche - aufgrund der geringeren Reichweite der Kompensationswirkung der Flächenbedarf entsprechend“

Bei 3 Feldlerchenrevieren können somit entweder **3 mal 2.000 m² oder eine 10.000 m² große Fläche als externen Ausgleich** angenommen werden.

Weitere Hinweise

Im Landschaftsrahmenplan für den LK Goslar (1994) sind für das Plangebiet folgende wichtige Bereiche und Zieltypen dargestellt:

- Eingeschränkte Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Bereich zur Verbesserung
- Nachgeordnet zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Zum Schutz der Fauna sollten die Lichtemissionen, die von Gewerbegebieten ausgehen, geregelt und zeitlich begrenzt werden. Dazu zählen unter anderem die Straßen- und Gebäudebeleuchtung, aber auch Werbeanlagen. Die Betriebszeit der Werbeanlagen könnte auf den Zeitraum 06.00 Uhr bis 24.00 Uhr begrenzt werden. Als erheblich belastend zählen Werbeanlagen mit blinkenden, leuchtenden, farbigen Werbungen wie LED-Bildschirme. Diese sollten deshalb unterbunden werden.

Im Umweltbericht müssen die artenschutzrechtlichen Belange vertiefend gewürdigt werden und geeignete Kompensationsmaßnahmen formuliert und festgesetzt werden.

6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die rechnerische Bilanzierung erfolgt in Anlehnung an das Schema des Niedersächsischen Städtetages. Die Bestimmung der ökologischen Wertigkeit und die Punktevergabe der Bestandssituation wurden anhand der tatsächlichen Bestandssituation vorgenommen. Die Punktevergabe bezüglich der Neuplanung erfolgte gemäß den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes.

Im vorliegenden Fall handelt es sich lediglich um eine Grobbilanzierung. Fixe Werte werden sich erst in der Entwurfsphase des Umweltberichts ergeben.

Ökologische Wertigkeit Bestand	**m²**	**Punkte**	**Gesamt**	**Ökologische Wertigkeit Neuplanung**		**m²**	**Punkte**	**Gesamt**
Unbeplant								
Acker	103.323	1,0	103.323	GE	73.200			
B-Plan SE 31	**6.383**			GRZ 0,8	58.560			
GE (0,8 GRZ)	5.072			überbaubar		58.560	0,0	0
Überbaubar	4057,6	0,0	0	nicht überbaubar		14.640	1,5	21.960
Nicht überbaubar	1.014	1,5	1.522	Regenrückhaltebecken		6.599	2,0	13.198
Pflanzfläche A Feldhecke	641	3	1.923	Verkehrsflächen		7.407	0,0	0
Pflanzfläche B Strauch-Baum-Hecke	253	3	759	Wirtschaftsweg		209	0,0	0
Verkehrsfläche	369	0,0	0	Eingrünung Nord		19.566	3,5	68.481
Flächen für Versorgungsanlagen	48			Eingrünung West		2.725	3,5	9.538
	109.706		**107.527**			**109.706**		**113.177**
Überschuss		**5.650**	**Punkte**					

Die rechnerische Gegenüberstellung des Basisszenarios und des Plan-Falls ergeben derzeit eine ökologische Aufwertung der Fläche. Da es sich um eine Grobbilanz handelt, kann ein Defizit im Laufe des Verfahrens nicht ganz ausgeschlossen werden. Bei einem Defizit würde schlussendlich ein externer Ausgleich notwendig sein. Genaues ergibt sich bei fortschreitender Planung.

6.4 Fazit

Nach derzeitigem Bearbeitungsstand muss damit gerechnet werden, dass durch das Vorhaben eine Betroffenheit des Schutzgutes Fauna, Boden, Fläche, Biotoptypen, Lokalklima, Mensch und Landschaftsbild zu erwarten ist.

Die Ergebnisse der Kartierung im Jahr 2021 erbrachten Nachweise von 3 Feldlerchenrevieren. Es wird der Vorschlag gemacht, die Kompensation für verlorengehende Reviere der Feldlerche mit dem Instrument der Eingriffsregelung zu bewältigen. Als Kompensationsmaßnahmen wird die Anlage blütenreicher Flächen in der Agrarlandschaft, außerhalb des Plangebietes vorgeschlagen. Unter Beachtung einer Bauzeitenregelung zwischen dem 1.März und Ende Juli (keine Ersteinrichtung der Baustelle in dieser Zeit) sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermeidbar.

Eine genaue Bewertung und Analyse erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht.

7 Festsetzungen

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Behörden, sowie der Öffentlichkeit werden die endgültigen Festsetzungen für den Bebauungsplan entsprechend der Ziele und Zwecke (siehe Kapitel 2.3) formuliert. Welche Festsetzungen explizit getroffen werden wird im weiteren Verfahren sowie den Aspekten des Umweltberichtes und der Belange von Natur und Landschaft bestimmt.

In diesem Kapitel werden die zu erwartenden städtebaulichen Festsetzungen für das Plangebiet erläutert, die im Planteil festgesetzt wurden.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird gemäß der beabsichtigten Entwicklung und der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

7.1.1 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. Autokundenorientiertes Gewerbe soll außerdem zur Entlastung umliegender Straßen an verkehrlich besser angebundenen Standorten realisiert werden.

Die gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Tierhaltung führt in der Regel zu starken Geruchsemissionen. Die Festsetzung dient dem Schutz der Ortschaft Engelade vor Geruchsimmissionen. 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 Plangebietes 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 Triftstraße sind prioritär Gewerbebetriebe mit einer höheren Arbeitsplatzdichte anzusiedeln und dadurch der flächensparenden Inanspruchnahme von Grund und Boden Rechnung zu tragen.

7.1.2 **Einzelhandelsbetriebe**

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. Regionalem Einzelhandelskonzept für den Großraum Braunschweig in der Fassung der Fortschreibung vom 03.10.2018 sind unzulässig.

Maßgeblich für die Sortimentsbeschränkungen sind die Sortimentslisten des Regionalen Einzelhandelskonzeptes des Großraums Braunschweig in der Beschlussfassung der Fortschreibung 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 3 Zentrenrelevante Sortimente des Regionalen Einzelhandelskonzeptes

Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzbezeichnung des Sortiments	**Nr. nach WZ 2008**[3]	**Bezeichnung nach WZ 2008**
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	Aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Computer (PC-Hardware und – Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software

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

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-/Sonnenschutz)	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 Sesselauflagen 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 Haushaltsgegenstränden 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 47.63	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9 aus 47.64.2	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln 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 4 **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 Sortimente 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 Sortimente und die zentren-sowie nahversorgungsrelevanten Sortimente. 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 Sortimente 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 Sortimente wurden als zentrenrelevant eingestuft.

Gleichzeitig werden folgende Sortimente 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 Sortimente benannt. Ihnen kommt nämlich eine besondere Funktion im Rahmen der Daseinsvorsorge im Hinblick auf eine wohnungsnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zu. Nahversorgungsrelevante Sortimente 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.

7.1.3 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 hervorzurufen. 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 Gebieten.

Zum Schutz umliegender Nutzungen und um potenzielle Störfälle und Gefahren möglichst gering zu halten, wurden Störfallbetriebe im Plangebiet vollständig ausgeschlossen. Siehe dazu auch Kapitel 4.3.3.

7.2 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.

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Der § 17 BauNVO gibt für Gewerbegebiete eine Obergrenze von 0,8 an. Die Obergrenze wurde für die Gewerbegebiete gewählt. Hiermit soll gewährleistet werden, dass eine hohe Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Eine hohe Ausnutzung sichert eine langfristig orientierte und flächenschonende Entwicklung gewerblicher Bauflächen. Insofern trägt die festgesetzte Grundflächenzahl 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.

7.2.2 **Baumassenzahl**

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse durchschnittlich je Quadratmeter Grundstückfläche zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO gilt für Gewerbe- und Industriegebiete 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 qm (Baugrundstück) x 0,8 (Grundflächenzahl) = 8.000 m^2 (überbaubare Grundfläche)
8.000 x 12 m (Gebäudehöhe) = 96.000 m^3 Baumasse

Durch die Begrenzung der Baumassezahl auf 5,0 wären jedoch maximal 50.000 m^3 auf einem 10.000m^2 großen Grundstück zulässig:

50.000 cbm / 10.000 qm = 5,0 (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 in Engelade sowie den Belangen des Landschaftsbildes durch eine aufgelockerte Bebauung gerecht wird.

7.2.3 **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. 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 Der Bezugspunkt für die Oberkante der Gebäude ist der oberste Punkt der Dachhaut. Festgesetzt ist eine maximale Gebäudehöhe von 12 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 m^2. Hierunter fallen insbesondere Schornsteine und Masten.

7.3 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.

7.4 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 Müllaufstellflächen angeordnet werden können.

Es ist zudem eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Er dient zur Nutzung und Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens.

7.5 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 Plangebiet 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.

7.6 Private Grünflächen

An den nördlichen und westlichen Rändern des Plangebietes werden private Grünflächen festgesetzt. Auf ihnen sind Maßnahmen zur Eingrünung umzusetzen, um die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Die Grünflächen eignen sich gleichzeitig auch für die Aufnahme gegebenenfalls erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen. Dafür sind Leitungsrechte Festgesetzt (siehe Kapitel 7.9)

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

Die Umweltauswirkungen der Planung werden im Rahmen des Umweltberichtes erarbeitet. Eine erste Einschätzung über die voraussichtlichen Umweltauswirkungen wird in Kapitel 6 erläutert. Im Laufe des Verfahrens werden die Umweltbelange und die Auswirkungen der Planungen vertieft bearbeitet und entsprechende Festsetzungen formuliert.

7.8 Festsetzungen zum Schallschutz

Wie bereits im Kapitel 4.3 ausgeführt, werden sowohl Lärmeinwirkungen von außerhalb des Plangebietes als auch durch das Plangebiet selber auf umliegende Flächen erwartet. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen bzw. Räume für schutzwürdige Nutzungen im Umfeld des Plangebietes. 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 Schallleistungspegeln 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 77 „Triftstraße Nord“ aus immissionsschutzrechtlichen Gründen verschiedene einschränkende Emissionskontingente festsetzt. Beispielsweise setzt der östlich und südlich angrenzende Bebauungsplan ein Gewerbegebiet ohne Emissionskontingentierung fest. Diese Gewerbegebiete stehen im direkten räumlichen Kontext zu dem Bebauungsplan SE 77 „Triftstraße Nord“.

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.

7.8.1 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 5 Emissionskontingentierung

Teilfläche	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
GE1	59	44
GE2	55	40
GE3	57	42
GE4	60	45
GE5	59	44
GE6	60	45
GE7	57	42
GE8	55	40

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

Die Kontingentierung für die einzelnen Teilflächen (GE 1 bis GE 8) orientiert sich an der Gliederung des Plangebietes 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 Zuordnung der Immissionsrichtwerte wird in Kapitel 4.3.2.2 genauer erläutert.

Die Kontingentierung bezieht sich auf die in Kapitel 4.3.2.2 erläuterten Immissionsorte.

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 Schallleistung (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.

7.8.2 **Zusatzkontingentierung**

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

Tabelle 6 Emissionskontingentierung

Sektor	Anfang	Ende	$L_{EK,zus,tags}$	$L_{EK,zus,nachts}$
A	256,0	273,6	0	0
B	273,6	320,4	6	3
C	334,4	341,1	12	11
D	42,8	74,5	12	11

Referenzpunkt bildet dabei die Koordinate:

X	Y
32579036,26	5748089,55

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt 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.

7.9 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit L gekennzeichneten Flächen sind zugunsten der Versorgungsträger für Abwasser und Regenwasser festgesetzt. Sie dienen der Unterbringung der Versorgungsleitungen und der dazugehörigen Pflege und Wartung.

Auf ihnen dürfen keine baulichen oder pflanzlichen Maßnahmen ergriffen werden, die dem in der Festsetzung genannten Ver- bzw. Entsorgungszweck widersprechen. Auf ihnen werden grundbuchrechtliche Eintragungen vorgenommen, die die entsprechende Funktion sichern.

7.10 Sonstige Festsetzungen

7.10.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan SE 77 „Triftstraße Nord“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes SE 31 „Triftstraße West“ definiert mittels Geltungsbereichsgrenze seinen räumlichen Geltungsbereich.

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

8 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.

8.1.1 Artenschutzrecht

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten 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, Gebüsche 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 Pflegeschnitte 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.

8.1.2 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.

8.1.3 Gebäudeenergiegesetz

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 Plangebiet 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 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.

8.1.4 Gehölzpflanzungen

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. 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 7 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 pyraster
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
Zweigriffliger Weiß-dorn	Crataegus laevigata	Echte Brombeere	Rubus fruticosus
Eingriffliger Weiß-dorn	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 8 Obstsorten in Südniedersachsen

Apfelsorten:		
Alkmene	Graue Herbstrenette Graben-steiner	Prinzenapel
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		
Kirschsorten:		
Süßkirschen	Sauerkirschen	
Büttners Rote Knorpelkirsche	Heimanns Rubinweichsel	
Gr. Schwarze Knorpelkirsche	Morellenfeuer	
Hedelfinger Riesenkirsche	Schattenmorelle	
Zwetschen- und Pflaumensorten:		
Hauszwetsche (div. Typen)	Mirabelle von Nancy	

Apfelsorten:		
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume	
Wangenheimer Frühzwetsche		

9 Städtebauliche Werte, Kosten

Tabelle 9 Flächenbilanz

Flächenbilanz des Plangebietes		
Geltungsbereich	ca. 10,97 ha	100 %
Nettobauland (Gewerbegebiet)	ca. 7,32 ha	66,7 %
Grünfläche	ca. 2,23 ha	20,3 %
Verkehrsflächen	ca. 0,76 ha	6,9 %
Flächen Für Versorgungsanlagen	ca. 0,66 ha	6,1 %

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 due Ablösung von Erschließungsbeiträgen und Abwasserbeiträgen bzw. über die Erhebung von Abwassergebühren.

Seesen, den __.__.2021
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Siegel)

_____
(Homann)