

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 0-82

„Cup & Cino“

Bearbeitet:

Ingenieurbüro Zimmerling GmbH

Dipl. – Ing. Klaus-Dieter Zimmerling

Tuchmacherweg 6, 31303 Burgdorf

Tel.: 05136 - 879086

Fax: 05136 - 7690

Stand: Entwurf 14. November 2005

Inhaltsverzeichnis

1 Grundlagen, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans	4
1.1 Rechtsgrundlagen.....	4
1.2 Ausgangssituation, Historie des Verfahrens	4
1.3 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele	8
1.4 Lage und Abgrenzung Geltungsbereich	9
1.5 Städtebauliche Ausgangssituation.....	11
1.5.1 Eigentumsstruktur im Plangebiet	11
1.5.2 Bisherige Nutzungen im Plangebiet.....	11
1.5.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten im Plangebiet.....	11
1.5.4 Brandschutz.....	12
1.5.5 Angrenzende Nutzungen / Ortsbild.....	12
1.6 Bestehende räumliche Planungen	12
1.6.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	12
1.6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	13
1.6.3 Ursprünglicher Bebauungsplan „An der Bleiche“ Nr. 0-31/1	13
1.7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	15
1.7.1 Art der Nutzung.....	15
1.7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
1.7.3 Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche	15
1.7.4 Private Parkfläche.....	15
1.7.5 Versorgungsflächen.....	15
1.7.6 Ziele der Grünordnung.....	16
1.7.7 Öffentliche und private Grünflächen	16
1.7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
1.7.9 Geh- Fahr und Leitungsrecht.....	17
1.7.10 Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen.....	18
1.7.11 Grundlagen und Randbedingungen gemäß TÜV-Gutachten	19
1.8 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte	20
2 Umweltbericht.....	21
2.1 Vorbemerkungen / Einleitung gemäß Anlage BauGB 1.a)	21
2.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte.....	21
2.2 Umweltschutzziele die für die Planung von Bedeutung sind / Belange des Umweltschutzes gemäß Anlage BauGB 1.b).....	22
2.2.1 Entwicklung von Natur und Landschaft	22
2.2.2 Immissionsschutz	22
2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
2.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands gemäß Anlage BauGB 2.a).....	23
2.3.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Wirkungsgefüge, biologische Vielfalt	23
2.3.1.2 „Prüfung nach der Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie (FFH).....	29
2.3.1.3 Mensch	29
2.3.1.4 Kultur- und Sachgüter.....	30
2.3.1.5 Emissionen, Abfall- und Abwasserbeseitigung	30
Emissionen	30
Abfallbeseitigung	30
Schmutzwasserbeseitigung	30

Niederschlagswasserbeseitigung	30
2.3.1.6 Energie	30
Wasserversorgung.....	30
2.3.1.7 Landschaftspläne sowie Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.....	31
Landschaftsrahmenplan	31
Landschaftsplan	31
Wasserrechtliche Planungen	31
Schallimmissionsplan	31
2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gemäß Anlage BauGB 2.b)	32
2.3.2.1 Entwicklung von Natur und Landschaft.....	32
2.3.2.2 Immissionsschutz	32
2.3.2.3 Tabelle Umweltauswirkungen	34
2.3.3 Bei Nichtdurchführung der Planung	34
2.3.4 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß Anlage BauGB 2.c)	34
2.3.4.1 Entwicklung von Natur und Landschaft.....	34
2.3.4.2 Kompensationsmaßnahmen.....	35
2.3.5 Ermittlung von Planungsalternativen gemäß Anlage BauGB 2.d)	35
2.3.6 Zusätzliche Angaben gemäß Anlage BauGB Nr. 3	36
2.3.6.1 Darstellung des Verfahrens und der Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung gemäß Anlage BauGB 3.a).....	36
Entwicklung von Natur und Landschaft.....	36
Immissionsschutz	36
2.3.6.2 Maßnahmen zur Überwachung gemäß Anlage BauGB 3.b).....	36
2.3.6.3 Zusammenfassung (des Umweltberichtes) gemäß Anlage BauGB 3.c) .	38
3 Abwägung und Durchführung des Bebauungsplans	39
3.1 Auswirkungen die nicht Teil der Umweltprüfung sind	39
3.1.1 Verkehr	39
3.1.2 Städtebauliche Situation	39
3.2 Durchführung der Planung und Kosten.....	39
3.2.1 Bodenordnende Maßnahmen	39
3.2.2 Erschließung.....	39
3.3 Zusammenfassende Gewichtung und Abwägung der Auswirkungen	40
4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung	41
4.1 Rechtsgrundlagen.....	41
4.2 Begründung	41
5 Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke.....	42
5.1 Beteiligungsverfahren	42
5.1.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung.....	42
5.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	52
5.1.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung	59
5.1.4 Ergebnis der erneuten Auslegung	71
5.1.5 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB	75
5.2 Verfahrensvermerke.....	76
6 Anlagen.....	78
7 Quellen	78

1 Grundlagen, Ziel und Inhalte des Bebauungsplans

1.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzVO)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- Niedersächsische Gemeindeordnung

(jeweils in der zurzeit gültigen Fassung)

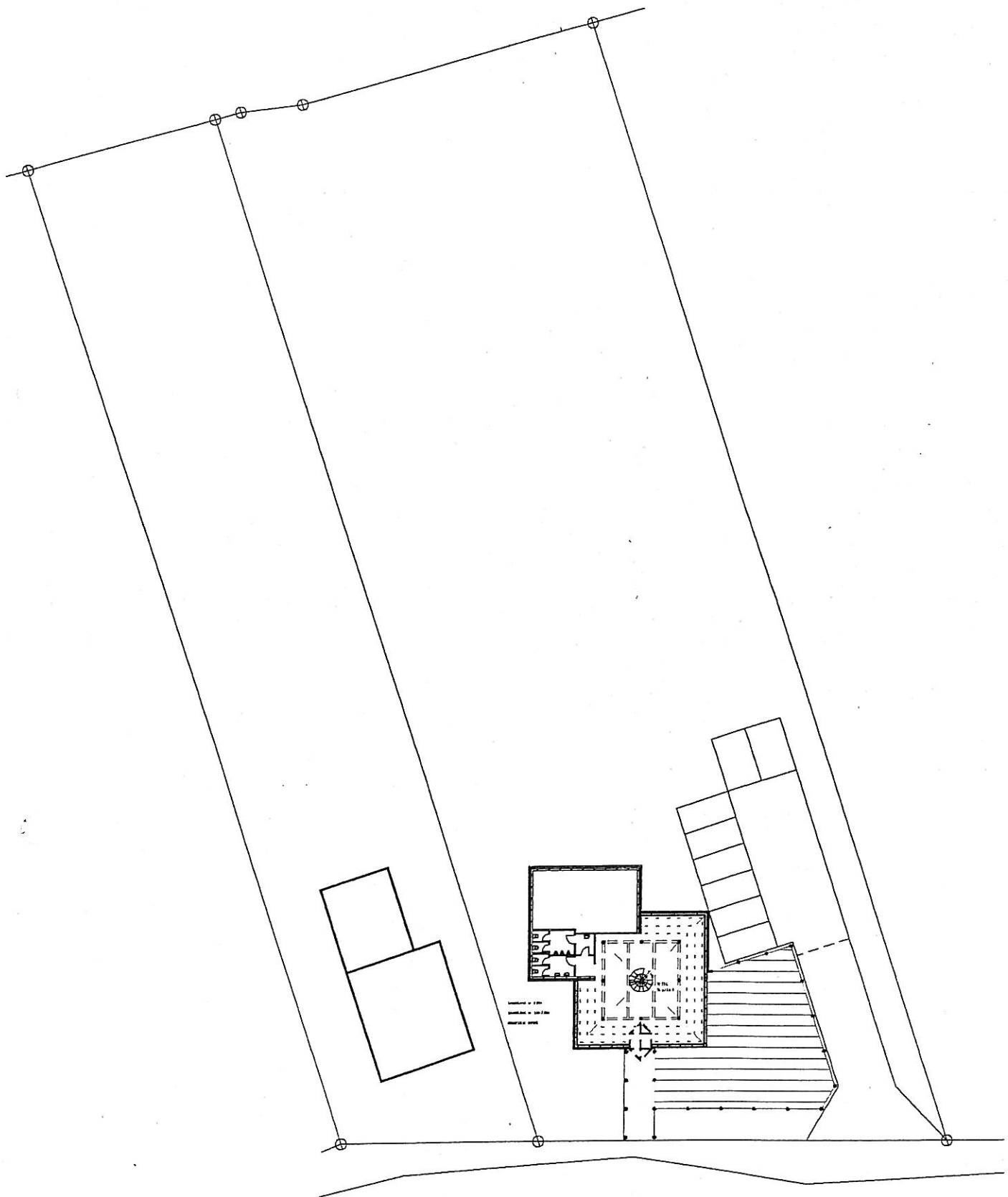
1.2 Ausgangssituation, Historie des Verfahrens

Im Mai des Jahres 2003 wurde durch den Investor in der Stadtverwaltung der Stadt Burgdorf, nachgefragt, ob im Kernbereich der Stadt Burgdorf eine Fläche für eine gastronomische Nutzung akquiriert werden könnte. Gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung und dem Bauamt sowie dem Investor wurden mögliche Standorte im Kernstadtbereich erörtert und geprüft. Danach wurde die Fläche der Gemarkung Burgdorf, Flur 10, Flurstücks 13/2 grundsätzlich positiv bewertet. Die Lage nördlich der Aue, somit die Nähe zum Altstadtzentrum und sich einer ergebenen Sichtachse aus der Schlossstrasse auf das Pyramidengebäude, wäre positiv zu beurteilen. In der Bauausschusssitzung vom 26.05.2003 wurde über die Anfrage des Investors informiert und die Standortalternativen erläutert. Zur Auswahl des Standortes am Kleinen Brückendamm (Wiesenfläche neben dem Reitplatz des St. Georg e.V., Flurstück 13/2) äußerten die Bauausschussmitglieder ihr grundsätzliches Einverständnis. Auf die Voraussetzung einer Bebauungsplanänderung wurde verwiesen.

Darauf folgend wurde im Juli 2003 von Seiten des Investors ein Lageplan zur Bebauung des Flurstücks 13/2 (**Abbildung 1**) vorgelegt. Dieser wurde ebenso diskutiert wie ein weiterer Bebauungsvorschlag (**Abbildung 2**). Anhand dieser Unterlagen wurden erste Gespräche mit dem Anlieger Kleiner Brückendamm Nr. 31 und dem Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V. geführt. Um die bestehenden Nutzungen aus der Nachbarschaft mit den geplanten Nutzungen künftig nebeneinander konfliktfrei ordnen zu können, verständigte man sich darauf einen Fachplaner einzuschalten. Die ursprüngliche Planung wurde auf der Grundlage der geführten Gespräche modifiziert. Berücksichtigt wurde danach auch ein Flächentausch zwischen Stadt und Investor, um die für das Vorhaben erforderliche neue Stellplatzanlage von der benachbarten Wohnnutzung weg zu orientieren. Damit verbunden ist die Drehung des Dressurfeldes (vom Flurstück 14/1 auf die östlichen Teile der Flurstücke 14/1 und 13/2) und die Umgestaltung der Grünflächen, die durch den Reit- und Fahrverein St. Georg e.V. genutzt werden.

Im Auftrag des Investors wurde daher zum geplanten Vorhaben vom Planungsbüro Prof. Nagel, Schonhoff und Partner ein Konzeptplan mit Stand vom 28.07.04 (**Abbildung 3**) entwickelt. Die dargestellte Umgestaltung und ist vor dem Hintergrund einer Verbesserung des Landschaftsbildes und Unterstützung einer optischen und akustischen Trennung zur Reitanlage zu sehen. Dieser Konzeptplan bildet die Grundlage zur Neubebauung und zur weiteren Entwicklung des Planbereichs.

Dementsprechend hatte der Investor das Büro Prof. Nagel, Schonhoff und Partner, Hannover mit der Erarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan 0-82 „Cup & Cino“ beauftragt. Der Vorentwurf wurde in der Fassung vom 07.09.2004 erstellt und im Herbst 2004 in den Gremien der Stadt Burgdorf beraten.



DIPL.-ING. H.-W. KNICHALA
ARCHITEKT • TEL. 05 11 / 61 91 79
SCHWANENKAMP 22 • 30016 ISERHAGEN

Stand 04.07.2003

Maßstab 1:500

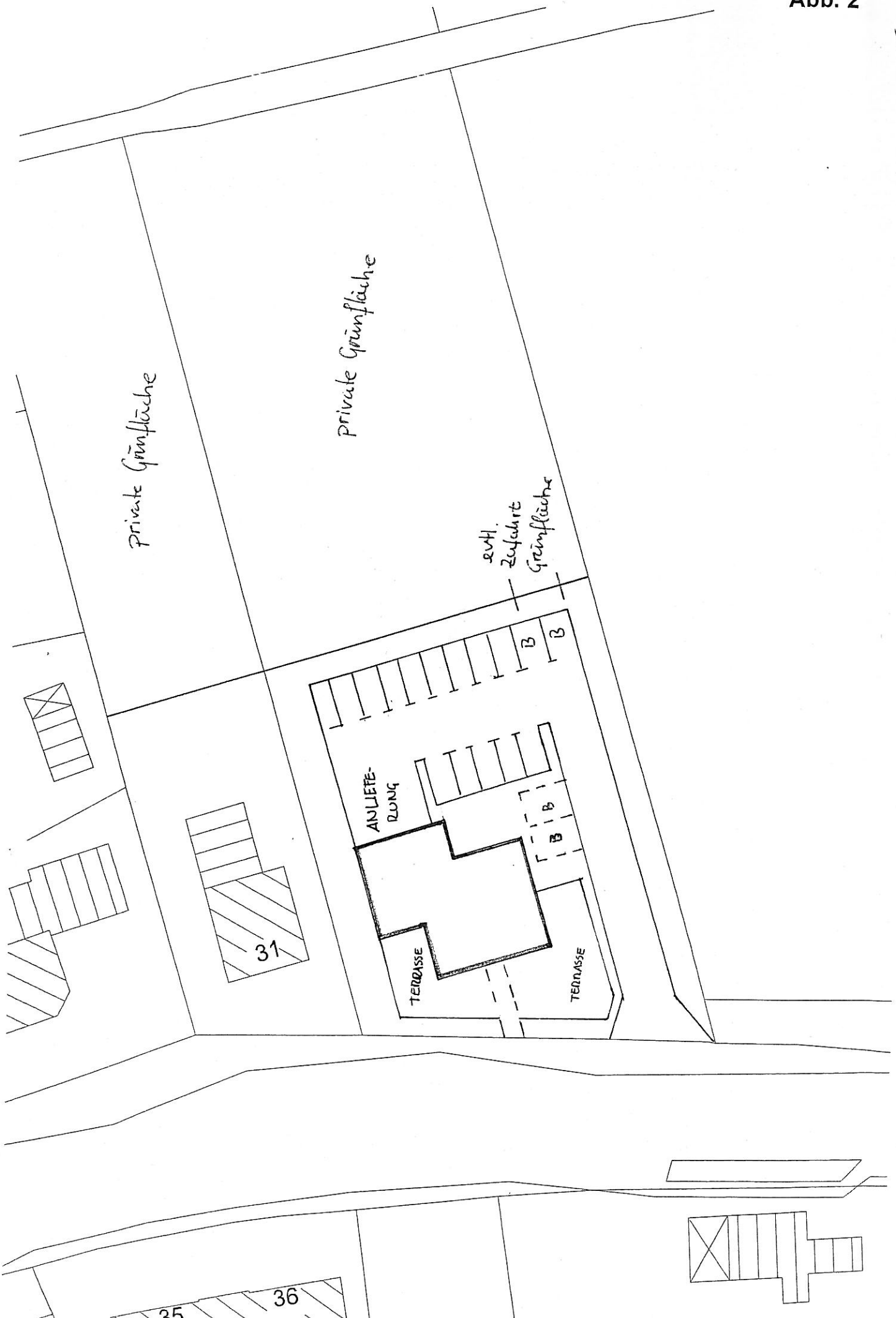
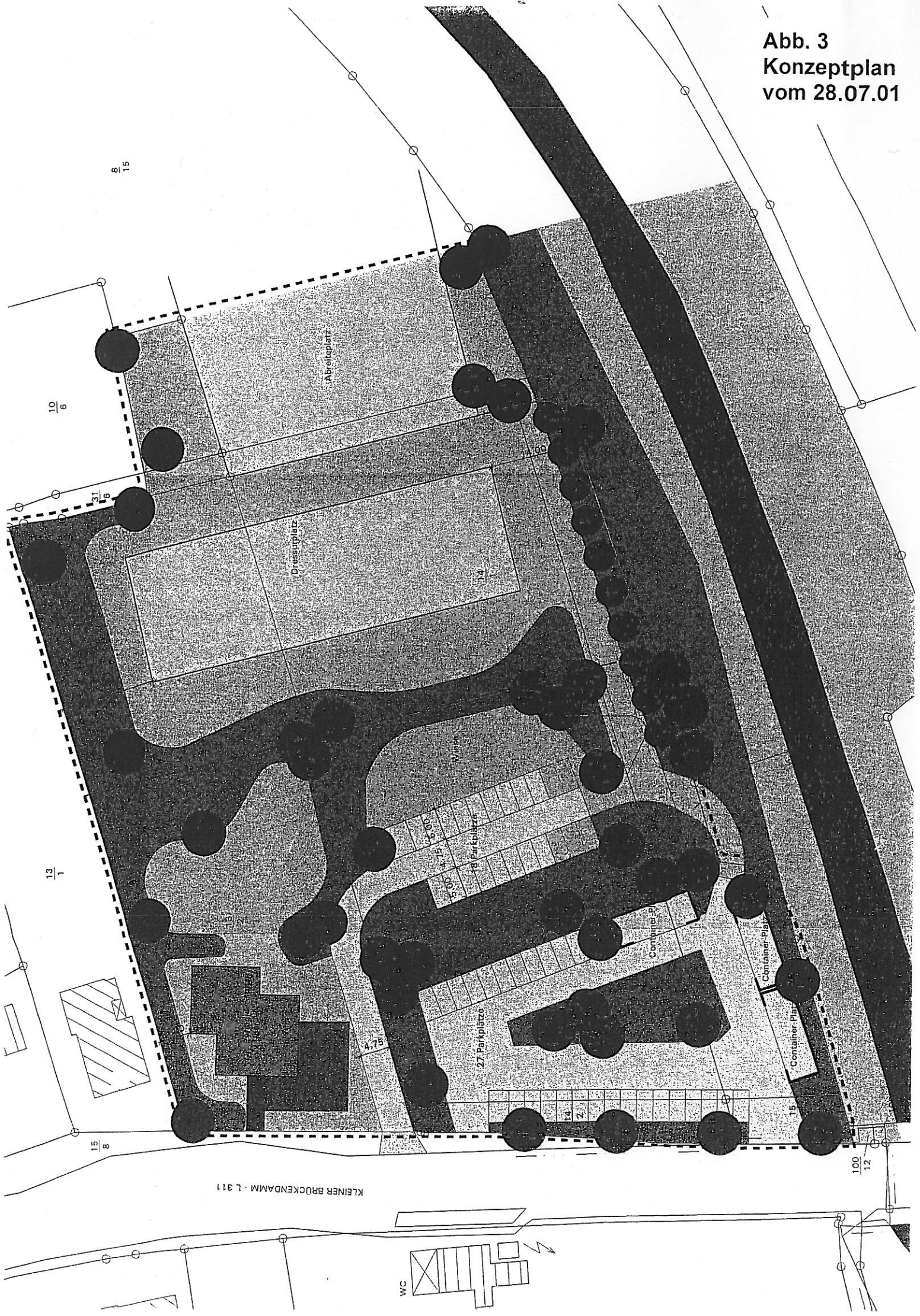


Abb. 3
Konzeptplan
vom 28.07.01



Während dieser Zeit wurden im Schriftverkehr mit der Stadt Bedenken vorgebracht. Dazu wurden weitere Gespräche mit dem Anwohner Kleiner Brückendamm Nr. 31 und dem Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V. geführt und von der Stadt Burgdorf ein Schallgutachten beauftragt. Im Ergebnis wurde beschlossen, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 0-82 „Cup & Cino“ unter Berücksichtigung folgender Maßgaben fortgesetzt wird:

- die Nutzung „Cafe Garten“ auf der Grünfläche am privaten Parkplatz begrenzt festgesetzt wird,
 - auf der Rückseite des Baukörpers (Nordseite) die Galerie in der 1. und 2. Reihe durch undurchsichtige Verglasung/Paneele hergestellt wird,
 - die Ergebnisse des von der Stadt beauftragten Schallgutachten in den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan einfließen werden,
- und
- um dem Verfahren möglichst große Rechtssicherheit zu geben, auch der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren geändert wird.

Dementsprechend wurde der Entwurf des Bebauungsplans 0-82 „Cup & Cino“ entwickelt und überarbeitet. Dazu hat der Investor das Ingenieurbüro Zimmerling GmbH, Burgdorf beauftragt.

Zur Bewertung der durch das geplante Vorhaben entstehenden Schallquellen und zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte wurde von der Stadt Burgdorf ein Schalltechnisches Gutachten eingeholt. Es wurde vom TÜV Nord Umweltschutz erstellt und liegt in der Fassung vom 20.10.2004, mit Textlichen Vorgaben vom 28.10.04 und einer Ergänzung vom 02.11.04 in der Stadtplanungsabteilung zur Einsicht vor.

1.3 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Veranlassung ist der Wunsch eines Investors, einen Kaffee- und Gastronomiebetrieb auf der östlichen Seite der Straße am „Kleinen Brückendamm“ gegenüber dem Schützenplatz zu errichten und zu betreiben.

Derzeit gelten für diesen Standort die Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 0-31/1 „An der Bleiche“. Danach sind hier eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitbahn“ festgesetzt.

Um das Vorhaben des Investors realisieren zu können, sollen mit der Aufstellung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ gemäß § 12 BauGB die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Zur Realisierung des Vorhabens und der damit verbundenen Maßnahmen wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB aufgesetzt. Danach verpflichtet sich der Vorhabensträger gegenüber der Stadt Burgdorf zur Umsetzung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans innerhalb einer bestimmten Frist, zur Tragung der Planungskosten sowie der Kosten, für die Maßnahmen, die mit der Realisierung des Vorhabens im Zusammenhang stehen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-82 "Cup & Cino" stehen die städtebaulichen Belange, aber auch die Belange von Natur und Landschaft im Vordergrund. Als vorrangige Ziele werden die Verbesserung und Förderung der Attraktivität des Kernstadtrandbereiches sowie der wirtschaftlichen Belange gewichtet. Dies soll mit der Festsetzung eines Sondergebietes im Plangebiet konkretisiert werden.

Nach dem Satzungsbeschluss des vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ und nach gleichzeitigem Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0-31/1 „An der Bleiche“. Die restlichen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 0-31/1 „An der Bleiche“ bleiben von dieser Planung unberührt.

1.4 Lage und Abgrenzung Geltungsbereich

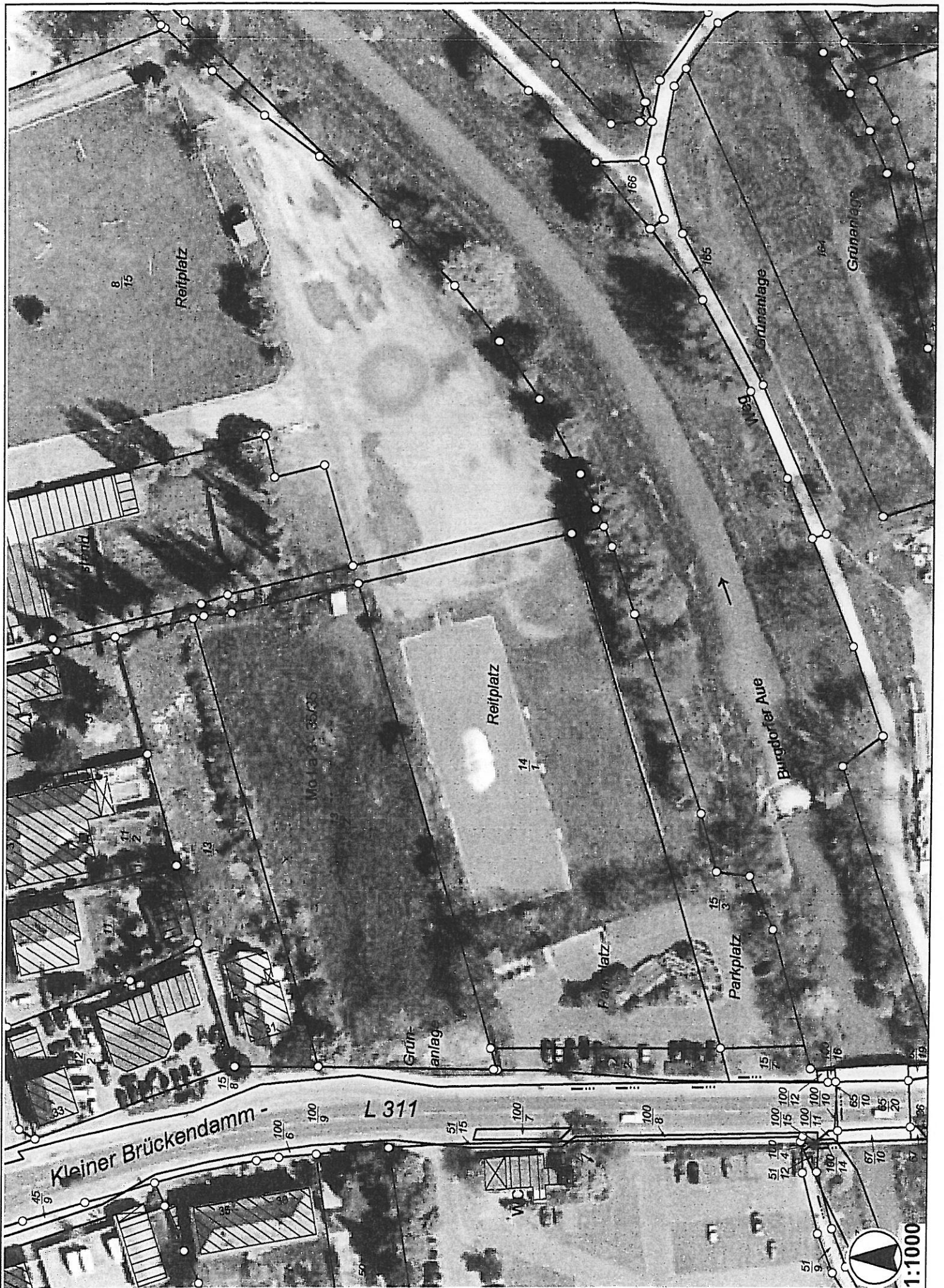
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 0-82 „Cup & Cino“ betrifft eine ca. 1,22 ha große Fläche des östlichen Bereichs der Burgdorfer Kernstadt. Der Änderungsbereich liegt östlich der Straße Kleiner Brückendamm, südlich der vorhandenen Bebauung An der Bleiche, und nördlich der Burgdorfer Aue. Er wird östlich durch eine vorhandene Schießanlage und über das Reitplatzgelände des Reit- und Fahrvereins St. Georg Burgdorf e.V. zur Burgdorfer Aue hin begrenzt.

Der festgesetzte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-82 „Cup & Cino“ liegt innerhalb der Gemarkung Burgdorf, Flur 10 und wird durch folgende Flurstücke begrenzt:

- Im Süden durch das Flurstück 162, das die Burgdorfer Aue und deren Uferbereich umfasst.
- Im Osten durchschneidet der räumliche Geltungsbereich das Flurstück 8/15 und läuft dann auf der Südgrenze des Flurstücks 10/6 und an der Westgrenze des Flurstücks 31/6 entlang.
- Im Norden läuft der Geltungsbereich entlang der Südgrenze des Flurstücks 13/1. Im Osten endet der Geltungsbereich entlang der Ostgrenze des Flurstücks 15/8.

Die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke sind größtenteils Bestandteil des Bebauungsplanes 0-31/1. Eine entsprechende Teilaufhebung der Festsetzungen im B-Plan 0-31/1 erfolgt mit dem Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan.

Die nachfolgende **Abbildung 4** zeigt ein Luftbild mit Flurstücksbezeichnungen im Maßstab 1: 1.000



1.5 Städtebauliche Ausgangssituation

1.5.1 Eigentumsstruktur im Plangebiet

Die Flurstücke im Plangebiet sind größtenteils im Eigentum der Stadt Burgdorf. Dabei handelt es sich um die Flurstücke: 15/7, 15/3, 14/1, 14/2, 8/15 und 31/6.

Das Flurstück 13/2 im Plangebiet befindet sich im Privatbesitz.

1.5.2 Bisherige Nutzungen im Plangebiet

Die Flurstücke im Plangebiet werden folgendermaßen genutzt:

- Flurstück 13/2: Nutzung als Weidefläche;
- Flurstücke 15/7, 14/2: Öffentliche Parkplatzanlage mit Grünfläche und Wertstoffsammelanlage
- Flurstücke 14/1, 15/3: Gemeinsame Nutzung durch die Öffentliche Parkplatzanlage mit Grün- und Wertstoffsammelanlage sowie durch Anlagen des Reit- und Fahrvereins St. Georg Burgdorf e.V.
- Flurstücke 31/6, 8/15: Nutzung als Reitanlage

Das Flurstück 13/2 ist als (Pferde-) Weide genutzt. Auf den Flurstücken 14/2 und 15/7 sowie auf Teilen der Flurstücke 14/1 und 15/3 ist ein öffentlicher Parkplatz mit Wertstoffsammelcontainer eingerichtet. Der weitaus größte Teil des Flurstücks 14/1 wird als Dressurplatz genutzt. Parallel zum Dressurplatz befindet sich auf Restflurstück 15/3 eine Abpflanzung zur Burgdorfer Aue. Teile der Flurstücke 31/6 und 8/15 sind in Nutzung des Reitvereins.

1.5.3 Bodenbeschaffenheit und Altlasten im Plangebiet

Ein Bodengutachten wurde im Rahmen der Bauleitplanung nicht eingeholt. Als Grundlage auf die vorhandene Bodenbeschaffenheit wird auf den Landschaftsplan der Stadt Burgdorf verwiesen.

Vorhandene Bodenart:

Anthropogen veränderte Böden, Siedlungsfläche und Niedermoor- oder Übergangsmoor, z. T. mit Ton-, Schluff- oder Sandlagen, über unterschiedlichem z. T. mit kalkhaltigem Untergrund (STADT BURGDORF LANDSCHAFTSPLAN 1994: Blatt 5).

Vorhandener Bodentyp:

Anthropogen veränderte Böden, im Bereich der Siedlungsfläche und Niedermoor, von unterschiedlicher z. T. größerer Mächtigkeit, meist stark zersetzt und kalkarm; örtlich mit dünner Hochmoortorfdecke; stellenweise übersandet; randlich übergehend in Anmoorgley, Gley oder Gley-Podosol; Grundwassereinfluß bis in den Oberboden. (STADT BURGDORF LANDSCHAFTSPLAN 1994: Blatt 4).

Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung liegen nicht vor. Zur Abfrage durch die Stadt Burgdorf beim Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde durch die Zentrale Polizeidirektion eine Oberflächensondierung empfohlen. Auf Luftbildern ist eine Bombardierung des nordöstlichen Plangebietes festgestellt worden.

Eine Oberflächensondierung wurde durch den Investor veranlasst. Hieraus ergibt sich lt. Fa. Schollenberger Kampfmittelbeseitigung GmbH, Celle vom 07.03.2005 folgende Situation:

Der vordere, westliche, zu bebauende Bereich des Flurstücks 13/2 ist frei von Stör- und Verdachtspunkten. Der hintere, östliche (auf der Karte des Dezernats 23 rot markierte) Bereich weist nur im äußersten Westen Störungen auf. Da es sich hier um eine Pferdekoppel handelt und das Gelände auch weiter als Pferdekoppel genutzt wird, steht hier kein Handlungsbedarf zur Sondierung bzw. Herstellung der Kampfmittelfreiheit solange nicht in den Boden eingegriffen oder die Fläche überbaut wird.

1.5.4 Brandschutz

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf für das Plangebiet nach dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW mit 1.600 l/min über 2 Stunden sicherzustellen ist.

Die Feuerlöschversorgung erfolgt aus dem Trinkwassernetz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 für die mittlere Gefahr der Brandausdehnung.

Darüber hinaus ist in ca. 300 m ein Löschbrunnen (V-Markt) mit einer Leistung von mind. 800 l/min vorhanden.

Im Falle des Erfordernisses könnte aufgrund des vorhandenen Grundwasserstandes im Plangebiet ein weiterer Löschbrunnen zur Sicherstellung der geforderten 1600 l/min über 2,0 Std. hergestellt werden. Der Nachweis der Sicherstellung des Löschwasserbedarfes wird im Rahmen eines Bauantragsverfahren geführt und durch die Stadt Burgdorf geprüft.

1.5.5 Angrenzende Nutzungen / Ortsbild

Die Umgebung wird geprägt durch die Hauptverkehrsstraße, den öffentlichen Parkplatz „Schützenplatz“ und die vorhandenen städtischen Strukturen in zentraler Innenstadtlage. Die westlich und nördlich angrenzende Bebauung leitet unmittelbar in die zentrale Einkaufslage der Marktstraße über.

Das Ortsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch vorhandene Anlagen aus der Nutzung Reiten durch den Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V.; weiter durch die öffentliche Parkplatzanlage und im nördlichen Bereich des Plangebietes durch eine Weidefläche.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Fließgewässer II. Ordnung, die Burgdorfer Aue. Abgegrenzt wird der Auebereich durch eine sich südlich am Plangebiet befindliche Baumreihe.

Die direkt an das Plangebiet angrenzenden Flächen der städtischen Strukturen gliedern sich wie folgt:

nördlich:	Allgemeine Wohnbebauung, bestehend aus ein- und mehrgeschossigen Wohngebäuden und einem gewerblich als Autohaus genutzten Grundstück
nordwestlich:	Gemischte Baufläche, bestehend aus gewerblichen Grundstücken und mehrgeschossigen Wohngebäuden, überwiegend gewerblich genutzte Flächen, u. a. Hauptpost der Stadt Burgdorf
westlich:	Hauptverkehrsstraße, (L 311) mit gegenüberliegender Bushaltestelle „Kleiner Brückendamm“,
westlich hinter der Hauptverkehrsstraße:	„Schützenplatz der Stadt Burgdorf“, Parkflächen, Standflächen des Wochenmarktes
südlich:	Gewässer II. Ordnung (Burgdorfer Aue) Freiflächen / Ausstellungsflächen des „Burgdorfer Pferdemarktes“
nordöstlich:	Gaststättenbetrieb „Schützenheim“ mit einer Schießstandanlage auf dem Grundstück, Reithalle, Reitsportgelände,

1.6 Bestehende räumliche Planungen

1.6.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 1996 und der Entwurf des RROP 2005 (Stand Januar 2004) stellen zeichnerisch für den Planbereich und die nähere Umgebung dar:

- vorhandener und bauleitplanerisch gesicherter Siedlungsbereich
- Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (Auebereich)
- Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung

Die Lage des geplanten Sondergebiets Cafe-Bar widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und passt sich an den Entwurf des RROP 2005 (Stand 2004) „Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung“ an.

1.6.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für das Plangebiet dargestellt:

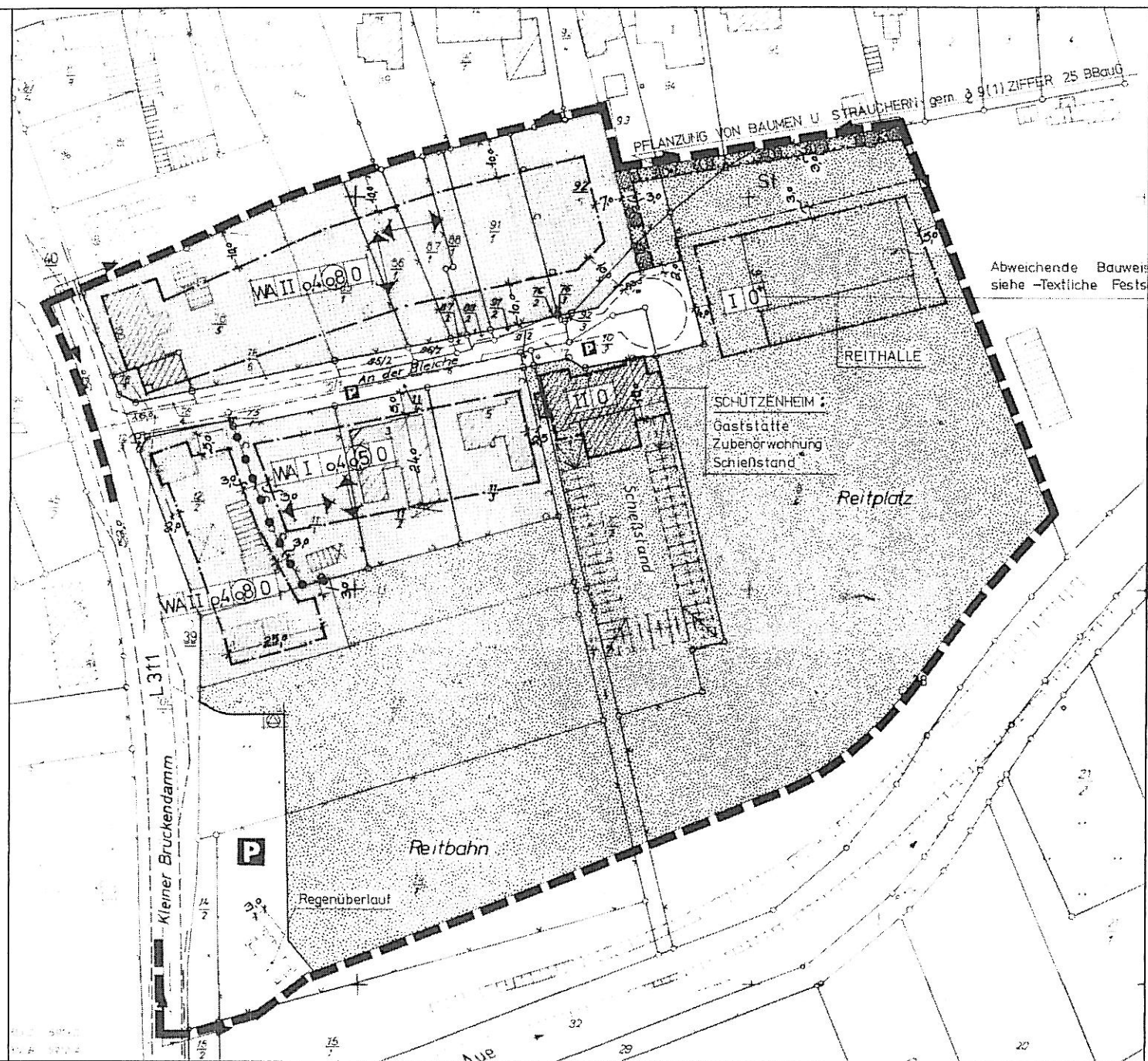
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Parkfläche“

Die Planung hat Auswirkungen auf die Grundzüge der Bauleitplanung der Stadt Burgdorf. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ gehen in der Art der Nutzung über die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (FNP) hinaus. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Beabsichtigt ist die 42. Änderung zur Darstellung einer Fläche für das Sondergebiet „Cafe-Bar“ und eine Neuordnung der Zweckbestimmung als „Reitplatz“ im Bereich der Grünfläche.

1.6.3 Ursprünglicher Bebauungsplan „An der Bleiche“ Nr. 0-31/1

Das Plangebiet liegt größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 0-31/1 „An der Bleiche“, der seit dem 31.08.1978 rechtsverbindlich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 0-31/1 setzt im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ eine Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ und private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitbahn“ fest. Im Einzelnen können die zeichnerischen Festsetzungen der nachfolgenden **Abbildung 5**: 'Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 0-31/1' entnommen werden.



Abweichende Bauweise
siehe -Textliche Fests



M.1:1500

Abb. 5

Bebauungsplan Nr. 0-31/1 "An der Bleiche", 1. Änderung

1.7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ fußen auf den in der **Anlage 1** beigefügten Architektenplänen vom 06.09.04 –aktualisiert– mit Bau- und Betriebsbeschreibung vom 15.03.05 sowie auf den grünordnerischen Zielsetzungen (s. u. 1.7.6.)

1.7.1 Art der Nutzung

Durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes (SO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11) mit der Zweckbestimmung „Cafe-Bar“ werden ausschließlich Baurechte für die Errichtung eines gastronomischen Betriebes geschaffen, wie er Anlage 1 beschrieben ist. Ausgeschlossen ist damit jegliche andere Nutzung.

1.7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen, Grenzabstände sowie Größen- und Höhenangabe, erfolgt aufgrund der Vorhabensbezogenheit. Die Flächen- und Höhenangabe entsprechen dem Entwurf des Architekten.

Die festgesetzte Grundfläche von 270 m² für das Gebäude, einer Terrasse von 160 m² und Zugang von 25 m² ist exakt auf die vom Investor vorgelegten Architektenpläne abgestimmt. Die Planungen des Investors umfassen das Gebäude „Cafe-Bar“ mit einer bewirtschafteten Außenterrasse sowie befestigte Anlieferflächen – vgl. Anlage 1. Die überbaubaren Flächen sowohl für den Baukörper als auch für die Terrasse sind entsprechend in dieser Form festgesetzt, um eine gemäß der Absprachen und der Bauform angemessene Umsetzung genau an dem vorgegebenen und abgestimmten Standort zu gewährleisten.

Die maximale Höhe des Gebäudes mit Pyramidendach ist auf 11,70 m begrenzt. Damit wird der Errichtung dieses besonderen Solitärs als Pyramide an dieser Stelle Rechnung getragen. Das Gebäude setzt an diesem Standort einerseits einen städtebaulichen Akzent in Innenstadtlage und wird andererseits in die Umgebung eingepasst.

1.7.3 Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 0-31/1 „An der Bleiche“ sind für den Planbereich keine Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der herrschenden Verkehrslage und Vermeidung eines möglichen Unfallschwerpunktes durch eine zusätzliche Zufahrt wird die Ausfahrt des öffentlichen Parkplatzes rückgebaut und mit der vorhandenen Einfahrt in einer zulässigen Breite von maximal 9,00 m zusammengelegt. Der Anschluss an die Verkehrsfläche „Private Parkfläche“ erfolgt durch die Anlage einer neuen Ein-/Ausfahrt in einer zulässigen Breite von maximal 7,50 m. Für diese Anschlüsse an die L 311 (Kleiner Brückendamm) sind in entsprechenden Positionen Ein-/Ausfahrtbereiche festgesetzt. Weitere Ein- oder Ausfahrten sind im Geltungsbereich unzulässig, um entlang der L 311 (Kleiner Brückendamm) den geordneten Verkehrsfluss zu gewährleisten.

1.7.4 Private Parkfläche

Die Festsetzung dient dem Erfordernis, die für den gastronomischen Betrieb nach NBauO erforderlichen Einstellplätze nachzuweisen. Eine entsprechende Anzahl ist zu gewährleisten und eine zusätzliche Belastung des benachbarten öffentlichen Parkplatzes soll verhindert werden. Die festgesetzten Verkehrsarten sollen lediglich einen nutzungsbezogenen Verkehr zulassen.

1.7.5 Versorgungsflächen

Die Umlegung der Wertstoffsammelanlage aus der nordöstlichen Ecke des öffentlichen Parkplatzbereiches auf die südlich festgesetzte Versorgungsfläche erfolgt unter dem Aspekt, eine vorhandene Lärmquelle weiter vom nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und des geplanten Gastronomiebetriebes abzurücken.

Das Abschlagsbauwerk im Bereich der Versorgungsfläche soll erhalten bleiben.

1.7.6 Ziele der Grünordnung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 0-82 wird eine Grünstruktur angestrebt, die in Abhängigkeit zu den Nutzungen und Funktionen ausgestaltet ist.

Zur Minimierung der Auswirkung der geplanten Bebauung auf den betroffenen Landschaftsraum ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Schutz vorhandener und ökologisch wertvoller Strukturen
- Sorgfältige Einfügung der baulichen Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation einschließlich landschaftsgerechter Neugestaltung
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Betriebs- und Verkehrsflächen.

Grünordnung (Grünstruktur, Bebauung, Erschließung, Einfriedung)

Im Rahmen der Planung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Grünstruktur angestrebt, die in Abhängigkeit zu den geplanten Nutzungen und Funktionen ausgestaltet ist. In unmittelbarer Gebäudenähe sind intensiv gestaltete Bereiche vorgesehen. Diese Flächen nehmen neben ökologischen Funktionen (z. B. Vegetationsstandort) auch gestalterische Freiraumfunktionen auf. Die geplante Eingrünung, besonders auf der Verwallung, dient einerseits der Einbindung des Baukörpers in die Umgebung, als auch der akustischen und visuellen Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen und der Erhöhung der Nutzungsverträglichkeit der verschiedenen Nutzerinteressen. Bis auf die Flächen in unmittelbarer Gebäudenähe dienen die Flächen dem Ausgleich der durch die Baumaßnahme verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Aufgrund ihrer Lage, Ausdehnung und Struktur grenzen diese Grünflächen die Bebauung gegenüber den übrigen Nutzungen (Reitbetrieb, Wohnen, Schießanlage) ab. Sie bilden dadurch eine wohltuende Pufferzone und binden den Baukörper in den landschaftlichen Zusammenhang ein.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zur Grünstruktur vorgesehen:

- Schaffung von Grünflächen im unmittelbarem Gebäudeumfeld zur Eingrünung des Baukörpers,
- Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen auf der Verwallung in Nord-Süd-Richtung auf der zukünftigen Flurstücksgrenze und nördlich entlang der Grenze zu der vorhandenen Wohnbebauung,
- Einbindung der neu anzulegenden Stellplatzflächen des Gastronomiebetriebes in den landschaftlichen Zusammenhang durch standortgerechte Bepflanzung, sodass diese Parkplätze von der vorhandenen öffentlichen Parkplatzfläche aus möglichst wenig in Erscheinung treten und eingebunden werden.
- Anlage von Obstwiesen als Übergang zur Verwallung.
- Anlage einer Obstwiese östlich entlang der privaten Parkplätze im Übergang zu der Verwallung,
- Erhalt der vorhandenen Baumreihe und Gehölzgruppen.
- Anpflanzungen zur Erhaltung und Vergrößerung der Lebensräume von Tieren, insbesondere von Singvögeln.

1.7.7 Öffentliche und private Grünflächen

Entsprechend der grünordnerischen Konzeption dienen die textlichen Festsetzungen Nr. 12 bis 22 der planerischen Umsetzung.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 16, 17, 18 sollen die Nutzung auf den Flächen der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung **Reitanlage** durch den Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V. planungsrechtlich absichern. Dabei wurde der beabsichtigte Flächentausch und die Umlegung der reitsportlich genutzten Anlagen, d. h. die Herstellung des Dressurplatzes berücksichtigt.

Die Nutzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Cafegarten** ist mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 bestimmt, um eine dauerhafte gastronomische Nutzung der Grünfläche auszuschließen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 13, 14, 19, 20 und 22 dienen der Erhaltung und Gestaltung der Grünflächen sowie der Festschreibung von Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (s. u. 1.7.8).

1.7.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist die Erhaltung der bestehenden Bäume und Gehölze, soweit sie nicht für die Baumaßnahmen entfernt werden müssen. Die zu pflanzenden Bäume dienen u.a. der Kompensation der Eingriffe, aus diesem Grunde sind sie fachgerecht zu pflegen, der Lebensraum muss möglichst groß sein.

Zur Erhöhung der Nutzungsverträglichkeit zwischen den Nutzern des Dressurreitplatzes, den Betreibern und Nutzern der Cafe-Bar und den nördlich anliegenden Anwohnern ist vereinbart worden, dass eine Verwallung im Übergang der betroffenen Grundstücke modelliert wird.

Aufgrund der vor Ort vorgefundenen Höhenunterschiede (Parkplatz – vorhandener Reitplatz ca. 2 m) wurde als Höhe der Verwallung 2 m gewählt. Diese Verwallung hat an Ihrer höchsten Stelle eine Höhe von 0,5 m unter OK Fußweg, das entspricht von der jetzigen Höhe aus gesehen, einer Verwallung in einer Höhe von 2 m über anstehendem Gelände. Dabei entstehen Neigungen von 1 : 2,5 bis 1 : 4. Durch die landschaftliche Form ist eine Einbindung in die umgebende Landschaft gegeben. Zusammen mit der Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern ergibt sich ein dem Standort angepasstes Bild und werden weitere Lebensräume für Tiere geschaffen.

Im Bereich der Kompensationsflächen auf der Verwallung ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus strauchartigen Gehölzen und Bäumen vorgesehen. Durch diese Bepflanzung erfolgt eine weitere Erhöhung der Nutzungsverträglichkeit zwischen der Nutzung der Cafe-Bar, der Nutzung der Reiteinrichtungen und den Anwohnern. Aufgrund der erwarteten Höhe von ca. 5 m bei den Strauchpflanzungen ist eine visuelle Störung auszuschließen. Die Pflege hat abschnittsweise und extensiv zu erfolgen.

Durch die gleichwertige Gestaltung der Kompensationsfläche Obstwiese entlang des privaten Parkplatzes und der Fläche hinter der Cafe-Bar wird ein einheitliches Erscheinungsbild der Außenräume der Gastronomie erreicht.

Der Dressurplatz wird nach den Vorgaben des Reitvereins errichtet. Die Abmessungen von 60 x 20 m entsprechen dem derzeitigen Dressurplatz, der verlegt werden muss. Mit dem festgesetzten Grenzabstand im Norden von 15 m werden Forderungen der Anwohner bzw. der Nutzer berücksichtigt.

Die Ansaaten unter den Obstwiesen haben mit einer Wiesenmischung zu erfolgen. Intensiv angelegte Rasenflächen entsprechen nicht dem erwünschten Bild und wirken als Fremdkörper.

Die Kompensationsflächen auf der Verwallung und die Obstwiese sind erforderlich zum Ausgleich der Eingriffe durch das Bauvorhaben.

Zur Erreichung des Kompensationsziels wurde auf der Verwallung eine Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 m² gewählt. Dadurch ist sichergestellt dass die Wiederherstellung der verlorengegangenen Werte und Funktionen zeitnah erfolgt. Auch die zu erstellende Bepflanzung zwischen dem öffentlichen und dem privaten Parkplatz wurde in dieser Dichte festgesetzt, um zeitnah einen Abschirmungseffekt zu erzielen.

Mit der Anlage einer Obstwiese wird ein hochwertiger Lebensraum initiiert, der bei fachgerechter Pflege zu einer Strukturanreicherung im betroffenen Gebiet führt.

1.7.9 Geh- Fahr und Leitungsrecht

Mit der Festsetzung des Geh- Fahr und Leitungsrechtes wird für die Reitanlage und den Unterhaltungsverband „Untere Fuhse“ ein Zugang über die öffentliche Parkplatzanlage ermöglicht.

1.7.10 Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Bei dem geplanten gastronomischen Betrieb handelt es sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage gemäß Nr. 4 der TALärm. Um jedoch Bedenken und Befürchtungen betroffener Anlieger hinsichtlich schädlicher Umweltauswirkungen auszuräumen, wurde von der Stadt Burgdorf ein Schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Zur Ermittlung und Bewertung der Schallquellen wurde vom TÜV NORD Umweltschutz, Hannover ein Schalltechnisches Gutachten mit Datum vom 20.10.04, mit Textlichen Vorgaben vom 28.10.04 und einer Ergänzung vom 02.11.04 erstellt. Im Gutachten ist eine grundlegende Betriebsbeschreibung des Investors und eine Nutzungsbeschreibung des Reit- und Fahrvereins St. Georg Burgdorf e.V. sowie die vorhandene räumliche Situation berücksichtigt worden. Die Unterlagen der schalltechnischen Untersuchung mit den dort anliegenden Nutzungsbeschreibung liegen in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf zur Einsicht vor.

Als Ergebnis weist das Gutachten die Einhaltung der Richtwerte für den Tagbereich und auch für die beurteilungsrelevante Nachtzeit eine Einhaltung der geforderten Richtwerte für den Einwirkungsbereich in Allgemeinen Wohngebieten (WA) von $L_r \leq 38 \text{ dB(A)}_{\text{aus}}$.

Als beurteilungsrelevant ist der sensible Nachtbereich zu betrachten.

Dementsprechend dienen die textlichen Festsetzungen unter der Nr. 24 der Minderung der Umwelteinwirkung von Schall auf das angrenzende Allgemeine Wohngebiet. Durch die detaillierte Festsetzung soll die Einhaltung der Richtwerte innerhalb ihrer Zulässigkeit gegenüber der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebietes gewährleistet werden.

Gleiches gilt für die textlichen Festsetzung Nr. 25 für die Nutzungen auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reitanlage.

Zur Umsetzung der textlichen Festsetzungen Nr. 24 und 25 werden die zugrunde gelegten baulichen und nutzungsbezogenen Daten gesondert aufgeführt. Dazu wird auf die Einhaltung der nachfolgend aufgeführten Grundbedingungen und einzuhaltenden Randbedingungen (gemäß TÜV-Gutachten) verwiesen (vgl. 1.7.11). Sie dienen dazu, dass der beurteilungsrelevante Richtwert von 40 dB(A) unterschritten wird. Diese Erläuterungen legen dar, welche baulichen Maßnahmen und Nutzungen durch den Gastronomiebetrieb einzuhalten sind, um die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten.

Dabei sind nachfolgend zunächst die zugrunde gelegten Betriebsabläufe und baulichen Gegebenheiten für den gastronomischen Betrieb aufgeführt, damit in der **beurteilungsrelevanten Nachtzeit der Richtwert von 40dB(A)** eingehalten werden kann. Basierend auf diesen Grundlagen wurden im Schalltechnischen Gutachten vom 20. Oktober 2004 und der Ergänzung vom 02. November 2004 die anfallenden Geräuschimmissionen rechnerisch ermittelt.

Für den Bereich der Gastronomie wurden die Schallabstrahlungen über die Gebäudeflächen, offene Fenster und Türen, Technische Einrichtungen, Nutzung der Terrasse, Zugang zur Pyramide und Zufahrt, Nutzung des Parkplatzes **zur Nachtzeit** wie folgt berücksichtigt:

1.7.11 Grundlagen und Randbedingungen gemäß TÜV-Gutachten

Auflistung der zugrunde gelegten baulichen und nutzungsbezogenen Daten sowie einzuhaltender Randbedingungen gemäß Schalltechnischem Gutachten, TÜV NORD Umweltschutz, Hannover (2004)

Damit der Richtwert von 40 dB(A) unterschritten werden kann, sind folgende Bedingungen einzuhalten:

Bereich Pyramidendach/Gastronomie/Terrasse (zur Nachtzeit)

- geschlossene Glasflächen nach Osten, Norden und Westen zur Nachtzeit ab 22.00 bis 6.00 Uhr (bis auf Eingangstür im Westen);
- Schalldämm-Maß Glaspyramide: $R'_W \geq 40$ dB;
- Be- und Entlüftung in der Nachtzeit nur über Öffnungen (Türen) in der Südseite (zur Terrasse) und über die Dachspitze (abgeschirmt);
- offene Flächen [S] zur Nachtzeit im Glas der Südflächen: $S = 2 \times \leq 1$ m²;
- Zuwegung abgeschirmt zur Nordseite mit einer Wand mit $h \geq 2,2$ m und einem Schalldämm-Maß $R'_W \geq 25$ dB;
- keine Nutzung der Außenterrasse nach 22:00 Uhr;

Der mittlere Innenpegel darf in der Nachtzeit einen Mittelungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten, die Geräuschimmissionen dürfen während der Nachtzeit keine tonhaltigen Anteile wie Brummen, Heulen und impulshaltige Anteile aufweisen.

Versorgungsgebäude

- Anordnung von Lüftungsöffnungen und technischen Einrichtungen an der Südwand abgeschirmt zum Norden;
- Fenster in der Ost- und Westwand, Nottür in der Nordwand;
- Schalldämm-Maß Außenwände $R'_W \geq 45$ dB, Dachfläche: $R'_W \geq 40$ dB;
- Fensterflächen [S] zur Nachtzeit offen: $S \leq 0,25$ m²/je Seite, Westfenster zur Nachtzeit geschlossen;
- Schallleistungspegel technischer Einrichtungen abgeschirmt an der Südseite: $L_{WA} \leq 75$ dB(A); keine tonhaltigen Geräuschimmissionen

Für den Bereich der Zufahrt und Nutzung des Parkplatzes

Hier wurde die Abfahrt in der Nachtzeit von allen Stellplätzen innerhalb einer Stunde zugrunde gelegt.

Für den Bereich der Reitanlage

sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Ausrichtung der Lautsprecher einer Beschallungsanlage von der im Norden benachbarten Wohnbebauung wegweisend, möglichst Aufteilung auf mehrere kleinere Lautsprecher.
- Mittlerer Schallleistungspegel auf der Fläche „Dressurplatz“: $L_{WA} \leq 80$ dB(A)/m², Einstellung auf erforderliche Lautstärke, nicht auf mögliche Lautstärke.
- Anzahl [N] der Veranstaltungstage mit Beschallung (Turniertage, Pferdemarkt etc.) $N \leq 10$ Tage, davon einmal zur Nachtzeit.
- Betrieb eines Traktors für die Platzpflege über ca. 1 Stunde pro Tag, nur werktags außerhalb Ruhezeiten nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung.
- Grundsätzlich dürfen die Geräuschimmissionen während der Nachtzeit nicht impuls- oder tonhaltig sein.

1.8 Flächenbilanz / Städtebauliche Werte

Größe des gesamten Plangebiets:	ca. 12.170 m ²
Hiervon:	
Fläche „Sonstiges Sondergebiet Cafe-Bar“:	ca. 270 m ²
Fläche „Sonstiges Sondergebiet Terrasse“:	ca. 185 m ²
Nebenfläche „Anlieferung“	ca. 95 m ²
Verkehrfläche „Private Parkfläche“	ca. 725 m ²
Private Grünflächen, westlich	ca. 1.450 m ²
Private Grünfläche „Reitanlage“	ca. 5.200 m ²
Verkehrfläche „Öffentliche Parkfläche“ und Öffentliche Grünfläche	ca. 2.545 m ²
Gehölzpflanzungen / Wallanlage	ca. 1.700 m ²

2 Umweltbericht

(§ 2 (4) und Anlage zu § 2(4) und §2aBauGB)

2.1 Vorbemerkungen / Einleitung gemäß Anlage BauGB 1.a)

Die Aufstellung des vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans „Cup & Cino“.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter im Geltungsbereich des wirksamen Flächennutzungsplans, einem Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 0-31/1 „An der Bleiche“ und auf an das Plangebiet angrenzende Bereiche sind im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 0-82 „Cup & Cino“ und gleichzeitig in der Begründung zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ausführlich dargelegt.

Die geplante Flächenneuordnung gestaltet sich wie folgt (siehe hierzu auch **Abbildung 6** Bestand Biotoptypen und **Abbildung 7** Planung/Ausgleich):

Die Fläche D „öffentlicher Parkplatz“ mit den zugehörigen Grünflächen und Gehölzpflanzungen und die vorhandene Baumreihe, Fläche F, bleiben als Bestand in Art, Umfang und Lage vollumfänglich bestehen. Die Fläche Reiten 2, Sandfläche, bleibt in seinem Bestand erhalten. Die Grün- und Nutzfläche, Fläche G bleibt in seinem Bestand erhalten. Die Fläche Reiten 1, Sandfläche, wird im Planbereich verlegt und bleibt in seinem Bestand erhalten.

Die betroffenen Flächen der Planung auf die Umweltgüter sind Fläche A, Ruderalflur, Fläche B, Gehölz des Siedlungsbereichs, Fläche C, sonstiges Intensivgrünland und die Fläche E, Ziergebüsch des Siedlungsbereichs. Nur auf diesen Flächen entsteht flächenanteilig das sonstige Sondergebiet „Cafe Bar“ mit seinen Außenanlagen und weiteren zusätzlichen Grünflächen wie Obstwiese und einer mit Gehölzen bepflanzten Wallanlage. Auf der östlichen Fläche C, sonstiges Intensivgrünland, entstehen nach Umlegung der Fläche Reiten 1 Grün- und Nutzflächen der Reitsportanlage.

2.1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte

Veranlassung ist der Wunsch eines Investors, einen Kaffee- und Gastronomiebetrieb auf der östlichen Seite der Straße am „Kleinen Brückendamm“ gegenüber dem Schützenplatz zu errichten und zu betreiben.

Die Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und den Festsetzungen können Teil 1 der Begründung entnommen werden. In der **Anlage 1** sind die Architektenpläne vom 06.09.04 –aktualisiert– mit Bau- und Betriebsbeschreibung vom 15.03.05 beigelegt.

Mit der Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ sollen dazu im Parallelverfahren die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden. Nach dem Satzungsbeschluss des vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ und nach gleichzeitigem Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 0-31/1 „An der Bleiche“. Die restlichen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 0-31/1 „An der Bleiche“ bleiben von dieser Planung unberührt.

Die Planung hat Auswirkungen auf die Grundzüge der Bauleitplanung der Stadt Burgdorf. Die vorgesehenen Festsetzungen des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanentwurfs

Nr. 0-82 „Cup & Cino“ gehen in der Art der Nutzung über die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) hinaus. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans soll daher der Flächennutzungsplan geändert werden.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ und der 42. Änderung des Flächennutzungsplans erstreckt sich insgesamt an Grund und Boden auf rd. 1,17 ha. Anteilig davon entfallen auf das geplante Sonstige Sondergebiet „Cafe-Bar“ rd. 0,12 ha und auf die Neuordnung der bestehenden Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkfläche“ und „Reitplatz“ rd. 1,05 ha.

2.2 Umweltschutzziele die für die Planung von Bedeutung sind / Belange des Umweltschutzes gemäß Anlage BauGB 1.b)

2.2.1 Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung von Bebauungsplänen (die Schaffung von Baurechten) werden i. d. R. erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds ermöglicht. Mit dem im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 1a BauGB geregelten Instrument der Eingriffsregelung, das dem allgemeinen Schutz von Natur und Landschaft dient, ist daher zu prüfen: (1.) in wiefern vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen werden können und (2.) unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind ebenfalls zu überprüfen und ggf. auszugleichen Auswirkungen auf geschützte Arten oder Schutzgebiete. Weiterhin zu überprüfen sind Auswirkungen auf das europäische ökologische Netz „Natura 2000“.

2.2.2 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans dürfen keine Vorhaben zulässig werden, die schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen oder ihnen ausgesetzt werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind nach § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen sind Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung werden in der Regel Immissionen in Form von Geräuschen berücksichtigt. Über die zum Schutz vor Lärmbelastungen notwendigen Abstände zwischen Gebieten, in denen Schallemissionen zulässig sind (z. B. Industrie- und Gewerbegebiete), und schutzbedürftigen Gebieten (z. B. Wohngebiete) werden auch andere Beeinträchtigungen vermieden.

Immissionswerte zur Bestimmung der Zumutbarkeit von Lärmbelastungen in Baugebieten, die in einem Bebauungsplan ausgewiesen werden sollen, sind nicht gesetzlich oder verordnungsrechtlich festgelegt. Nach allgemeiner rechtlich anerkannter Praxis werden daher andere normative Regelwerke und technische Regeln mittelbar herangezogen; dies sind: Orientierungswerte der Deutschen Norm Schallschutz im Städtebau (DIN 18005), Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) sowie Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchVO).

Die Beurteilung der Belange des Immissionsschutzes erfolgte auf der Grundlage des vom TÜV NORD Umweltschutz, Hannover erstellten Schalltechnische Gutachtens mit Datum vom 20.10.04, Textlichen Vorgaben vom 28.10.04 und einer Ergänzung vom 02.11.04. Diese Unterlagen den dort anliegenden Nutzungsbeschreibungen liegen in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf zur Einsicht vor.

2.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen gemäß Anlage BauGB Nr. 2

2.3.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustands gemäß Anlage BauGB 2.a)

2.3.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Wirkungsgefüge, biologische Vielfalt

Tiere

Zur avifaunistischen Bestandsaufnahme wurde zum einen auf den Landschaftsrahmenplan (Landkreis Hannover 1990) und des weiteren auf eine Brutvogelkartierung „Die Brutvögel der Stadt Burgdorf / Han. „Michael Jürging, 1989“ zurückgegriffen. Des weiteren wurden fernmündliche Erkundigungen bei dem örtlichen Mitarbeiter des NABU und bei der Jägerschaft Burgdorf e.V. (Anerkannter Naturschutzverband gemäß § 29 BNatSchG), Hegering Burgdorf eingeholt.

Der Landschaftsrahmenplan weist für das Plangebiet und der näheren Umgebung keine Vorkommen gefährdeter Tier- und Vogelarten aus.

Die Brutvogelkartierung der Stadt Burgdorf weist für das Plangebiet und der näheren Umgebung ein Vorkommen der heimischen Singvögel auf. Aufgrund der bestehenden Gehölzstruktur des Siedlungsbereiches ist hier somit von heimischen Brutvögeln auszugehen. Hinweise auf das Vorkommen für den Planbereich von besonders gefährdeter Singvögel und Vogelarten sind nicht enthalten.

Die Auskünfte des Mitarbeiters des NABU verweisen ebenfalls auf ein Vorkommen der heimischen Singvogelarten. Eine qualifizierte Aussage über eventuell vorkommende gefährdete Tierarten konnte nicht erteilt werden. Für den Planbereich werden sie nicht vermutet, können aber prinzipiell nicht ausgeschlossen werden.

Die Auskünfte des Hegering Burgdorf verweisen ebenfalls auf ein Vorkommen heimischer Singvogelarten. Im Lebensraum der Brutvögel im Plangebiet wird von der Jägerschaft Burgdorf e.V. auf eine Belastung der Singvogelarten durch Rabenvögel, Elstern, Steinmarder und streunende Katzen aus dem angrenzenden Siedlungsbereich verwiesen. Diese genannten Tierarten beeinträchtigen aufgrund einer eigenen hohen Populationsdichte den Bestand der heimischen Singvogelarten.

Die betroffenen Lebensräume der Vogelarten im Plangebiet werden durch den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan 0-82 „Cup & Cino“ nur vorübergehend eingeschränkt, da nach Umsetzung des Vorhabens gegenüber dem jetzigen Zustand weitere zusätzliche Lebensräume geschaffen werden. Der Teil des Plangebietes wie die öffentliche Parkplatzanlage mit Grünfläche, die vorhandene Baumreihe und ein Teil des Siedlungsgehölzes bleiben in der Art und Umfang erhalten und werden nicht verändert.

Siehe hierzu **Abbildung 6** „Bestand Biotoptypen“ und **Abbildung 7** „Darstellung Planung/Ausgleich“.

Pflanzen

Zur Beurteilung des Plangebiets als Lebensraum für Pflanzen und Tiere wurde eine Biotopstrukturtypenkartierung erstellt. Der Bestand der Biotoptypen sind in der Abbildung 'Biotoptypen Bestand' dargestellt. Als Grundlage für die Darstellung wurde die Liste II der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die sich an den Kartierschlüssel des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994) anlehnt.

Die verschiedenen Biotoptypen wurden im Rahmen einer Ortsbegehung erfasst. Weiter diente zur Bestandsermittlung ein Luftbild der betroffenen Flächen. Die Ermittlung der

Flächen erfolgte mittels CAD-Berechnung. Die Bezeichnungen und die Bewertung der vorhandenen Flächen als Biotope erfolgt auf der Grundlage des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ unter Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH- Richtlinie, Stand März 2004. Der Bestand der Biotoptypen ist in der **Abbildung 6** 'Bestand Biotoptypen,' dargestellt.

Bei der Darstellung im Plan „Bestand Biotoptypen“ handelt es sich um folgende Biotope:

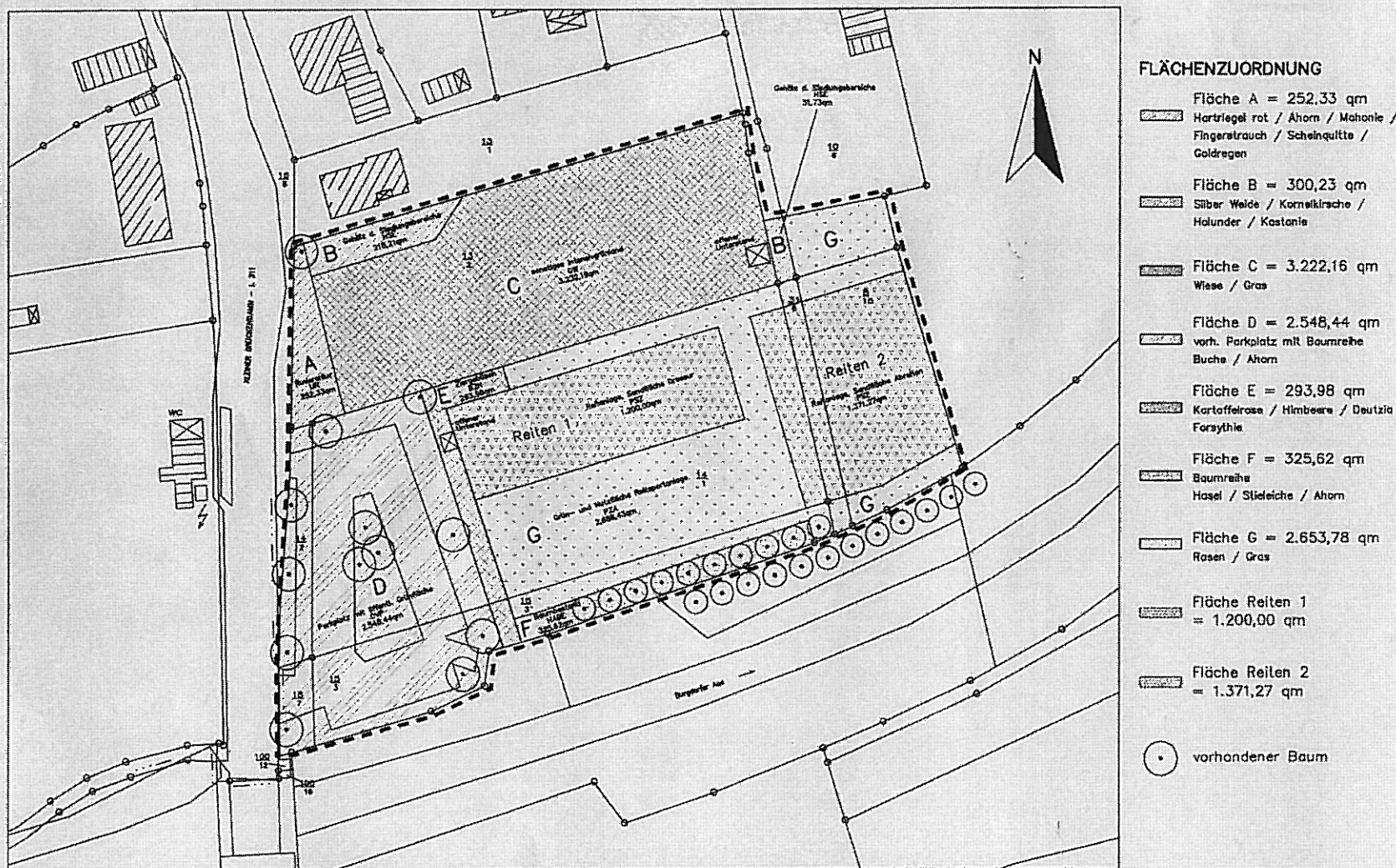
Nr.	Biotopebezeichnung	Größe (ca.)	vorhandener Bewuchs
A	Ruderalflur 11.11.1 (URF)	252 m ²	Silberweide, Kornelkirsche, Holunder
B	Gehölz des Siedlungsbereiches 12.3.1 (HSE)	300 m ²	Hartriegel, Ahorn, Mahonie, Scheinquitte
C	sonstiges feuchtes Intensivgrünland 9.5 (GIF)	3.222 m ²	Wiesengras
D	Parkplatzanlage, öffentlich mit Wertstoffsammel- anlage und Gehölzbestand	2.548 m ²	<u>Bestand wird nicht verändert</u>
E	Ziergebüsch mit überwiegend nicht Heimischen Gehölzarten 12.2.2 (BZN)	293 m ²	Kartoffelrose ,Himbeere, Deutzia, Forsythie
F	Baumreihe 2.13.1 (HBE)	326 m ²	Haselbaum, Stieleiche, Ahorn <u>Bestand wird nicht verändert</u>
G	Nutz-/Grünfläche Reitanlage 12.2.2 (PZA)	2.653 m ²	Landschaftsrassenfläche
Reiten 1	Dressurplatz 12.11.6 (PSZ)	1.200 m ²	Sandfläche
Reiten 2	Abreiteplatz 12.11.6 (PSZ)	1.371 m ²	Sandfläche

Abbildung 6 Bestand Biotoptypen

Darstellung Bestand Biotoptypen

Maßstab: 1:1.000

27.06.2005



Hinweis: Diese Anlage wurde vom Originalplan eingescannt; unmaßstäblich

Hinweis: Kartierschlüssel für Biotop-Typen in Niedersachsen, Stand März 2004, "Olaf von Drachenfels"

Der überwiegende Teil der Fläche im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird durch den Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V. als Reitplatzgelände genutzt und geprägt. Der westliche Teil der Fläche des Plangebiets, angrenzend an die Landesstrasse L311 Kleiner Brückendamm, wird durch die öffentliche Parkplatzanlage mit einer Wertstoffsammelanlage geprägt. Zwischen der öffentlichen Parkplatzanlage und dem Reitplatzgelände befindet sich eine angelegte Fläche mit Ziergebüschen aus nicht überwiegend heimischen Gehölzarten (siehe Fläche E des Bestandsplanes). Aufgrund ihres Alters, Struktur und Nutzung ist diese Fläche noch nicht von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich weiterhin eine Ruderalflur (siehe Fläche A des Bestandsplanes); eine Fläche mit Gehölzen des Siedlungsbereiches (siehe Fläche B des Bestandsplanes) und sonstiges Intensivgrünland (siehe Fläche C des Bestandsplanes). Die Fläche C wird als Pferdewiese genutzt.

Die Fläche D (Öffentlicher Parkplatz mit Wertstoffsammelanlage und Grünfläche) wird in seiner Befestigungs- und Grünflächenstruktur nicht verändert. Die vorhandene Biotopstruktur bleibt bestehen.

Der Baumbestand (siehe Fläche F des Bestandsplanes) bleibt in seiner Art und Umfang bestehen und wird nicht verändert.

Geologie / Boden

Das Plangebiet und die Umgebung ist geprägt durch glazifluviale Bildungen: Fein- bis Grobsand (Kiessand); lagenweise feinkiesig. Denen periglazial gebildete Geschiebedecksande aufliegen: Sand, schluffig, tonig, kiesig-steinig. Eingestreut liegen in den Tälern Niedermoor- oder Übergangsmoor- oder z. T. mit Ton-, Schluff- oder Sandlagen, über unterschiedlichem z. T. mit kalkhaltigem Untergrund.

Vorhandene Bodenart: Anthropogen veränderte Böden, Siedlungsfläche und Niedermoor- oder Übergangsmoor- oder z. T. mit Ton-, Schluff- oder Sandlagen, über unterschiedlichem z. T. mit kalkhaltigem Untergrund.

Vorhandener Bodentyp: Anthropogen veränderte Böden, im Bereich der Siedlungsfläche und Niedermoor, von unterschiedlicher z. T. größerer Mächtigkeit, meist stark zersetzt und kalkarm; örtlich mit dünner Hochmoortorfdecke; stellenweise übersandet; randlich übergehend in Anmoorgley, Gley oder Gley-Podosol; Grundwassereinfluß bis in den Oberboden.

Der Boden ist als nährstoffarm einzustufen. Der Bodentyp weist aber nicht auf ein besonderes Biotopentwicklungspotential hin, wie es auf besonders nährstoffarmen Böden (z. B. Podsole) oder stark grundwasserbeeinflussten Böden (z. B. Gleye) der Fall ist.

Wasser

Der im Plangebiet liegende Hauptgrundwasserleiter liegt ca. 0,8 bis 1,50 m unter der Geländeoberfläche auf ca. 48,50 m ü. NN (Gelände auf ca. 50,00 m ü. NN). Ob darüber liegend ein weiterer **Grundwasserleiter** oder Stauwasserhorizonte vorhanden sind, ist aufgrund der geologischen Verhältnisse möglich, wurde aber nicht untersucht.

Die potentielle Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen ist, aufgrund des geringen physikochemischen Filtervermögens der im Plangebiet vorkommenden Bodenarten, als hoch einzustufen.

Dem Schutz des Grundwassers ist einerseits wegen der Nutzung für die Trinkwasserversorgung hohe Bedeutung beizumessen. Andererseits sind die natürlichen Grundwasserhältnisse bereits jetzt durch den vorhandenen Siedlungsraum weitgehend überformt.

Als Oberflächengewässer ist im südlich angrenzenden Plangebiet als Fließgewässer die Burgdorfer Aue als Gewässer II. Ordnung vorhanden. Eine Empfindlichkeit der **Oberflächengewässer** gegenüber Verschmutzung, Nährstoffeintrag, Übernutzung, bautechnische Maßnahmen und Wasserstandsänderungen wird allgemein als hoch eingeschätzt, da diese eine gravierende Funktionsbeeinträchtigung bedeuten.

Klima / Lufthygiene

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Burgdorf liegt das Plangebiet überwiegend in einem Bereich, der durch Freilandklima gekennzeichnet ist. Das Freilandklima wird geprägt durch Kaltluftproduktion über vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Freiräumen. Ihre Bedeutung liegt im Luftaustausch mit den Siedlungsflächen und der damit verbundenen Kaltluftzufuhr. Im östlichen Bereich des Plangebietes schließt sich eine „Frischlufschneise im Ballungsgebiet“ an.

Die Luftqualität ist durch den angrenzenden Siedlungsraum und die Hauptverkehrsstraße beeinflusst.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird geprägt durch vorhandene Anlagen aus der Nutzung Reiten durch den Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V.; weiter durch die öffentliche Parkplatzanlage und im nördlichen Bereich des Plangebietes durch eine Weidefläche.

Die Umgebung wird geprägt durch die Hauptverkehrsstraße, dem öffentlichen Parkplatz „Schützenplatz“ und der nördlich angrenzenden Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Fließgewässer II. Ordnung Burgdorfer Aue. Abgegrenzt wird der Auebereich durch eine sich am Plangebiet befindliche Baumreihe. Diese Baumreihe bleibt erhalten.

Insgesamt besitzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 0-82 „Cup & Cino“, hier insbesondere des ausgewiesenen sonstigen Sondergebietes auf dem jetzigen Wiesenbereich, einen städtischen Charakter, umgeben von baulichen Anlagen.

Unter Verwendung der „Naturschutzfachlichen Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ wurde entsprechend Punkt 15 eine Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild vorgenommen. Auf der Grundlage der Bewertungskriterien wie Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart wurde der Geltungsbereich als ein beeinträchtigter Landschaftsbildbereich eingestuft. Die Klassifizierung wird aufgrund des städtischen Charakters und dessen Überformung für seinen Geltungsbereich in der Wertstufe 2 (von allgemeiner Bedeutung) vorgenommen.

15**Bewertung des Schutzguts »Landschaftsbild«****Bewertungskriterium: Naturraumtypische Vielfalt und Eigenart****Von besonderer Bedeutung = Wertstufe 1**

sehr wenig beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Bereiche, die weitgehend der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entsprechen), z. B.

- Bereiche mit natürlichen landschaftsbildprägenden Oberflächenformen insbesondere mit Silhouettenwirkung (z. B. Höhenrücken, Kuppen, Hänge, Talsohlenausformungen)
- Bereiche mit hohem Anteil natürlicher und naturnaher Biotope und Vegetation (z. B. Waldflächen, Baumgruppen, Heckensysteme, Alleen, Biotopabfolgen an Fließgewässern) insbesondere in Verbindung mit landschaftsbildprägenden Oberflächenformen (Komplexwirkung)
- Bereiche traditioneller Kulturlandschaften bzw. historische Landnutzungsformen (z. B. Wallheckengebiete, Obstbaumflächen um Ortschaften, Eschlagen, Grünland in Niederungsgebieten)
- Bereiche mit kulturhistorischen Siedlungs- und Bauformen (z. B. Stadt- und Dorfansichten mit Ensembleschutzwert, Kirchen, Schloß- und Klosteranlagen, Hofanlagen, Bodendenkmäler, Kulturdenkmäler mit Parkanlagen)

Von allgemeiner Bedeutung = Wertstufe 2

beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Bereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit zwar vermindert oder überformt, im wesentlichen aber noch erkennbar ist)

Von geringer Bedeutung = Wertstufe 3

stark beeinträchtigte Landschaftsbildbereiche (Bereiche, deren naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitgehend zerstört, nivelliert oder überformt ist), z. B.

- Bereiche ohne oder mit sehr geringem Anteil naturbetonter Biotoptypen (z. B. ausgeräumte Ackerlandschaften mit Intensivnutzung)
- dörfliche und städtische Siedlungsbereiche ohne regional- oder ortstypische Bauformen
- unbegrünte Ortsränder je nach Baukörpergestalt
- Industrie- und Gewerbegebiete ohne Eingrünung und ohne regionaltypisches Erscheinungsbild oder charakteristische Silhouette

Bei einer Umsetzung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplanes 0-82 „Cup & Cino“ findet durch die Maßnahmen wie u. a. eine Umlegung des vorhandenen Dressurplatzes, Herstellung einer bepflanzten Wallanlage standortheimischer Gehölzbepflanzung keine Überfremdung des jetzigen Landschaftsbildes statt. Tendenziell ist aufgrund der derzeit vorhandenen Insellage des Geltungsbereiches keine Verschlechterung des Landschaftsbildes und dem südlich angrenzenden Auebereich zu erwarten. Der Landschaftsbildbereich der Aue im Bereich des Kleinen Brückendamms bleibt unverändert. Die geplante zu bebauende Fläche im nördlichen Geltungsbereich besitzt im Verhältnis zum gesamten Geltungsbereich einen nur geringen Anteil.

Zur Vorkehrung und Vermeidung von Beeinträchtigungen ist im Plangebiet eine Gestaltung der Grünanlagen in Form von Obstwiesen und einer bepflanzten Wallanlage vorgesehen. Diese sollen das Vorhaben in das vorhandene städtisch geprägte Landschaftsbild einbetten und eine Verzahnung zum angrenzenden (südlich angrenzend an den Geltungsbereich) Auebereich bilden.

Der freiräumige Blick in das östliche Auetal wird durch den relativ geringen Umfang des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

Naturräumliche Situation

Das Gebiet der Stadt Burgdorf liegt im südlichen Bereich der naturräumlichen Region des Weser-Aller-Flachlandes. Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Rand der naturräumlichen Einheit Lehrter Geest, die zum Naturraum der Burgdorf-Peiner-Geestplatten gehört. Weiter nördlich schließt sich die naturräumliche Einheit der Hänigser Sande an.

2.3.1.2 „Prüfung nach der Fauna – Flora – Habitat – Richtlinie (FFH)“

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 4 sind auch die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Die nächstliegenden von der Landesregierung dem Bund zur Weiterleitung an die Kommission als ausgewählte Gebiete nach Artikel 4 Abs. 1 der FFH-Richtlinie (92/43 EWG) benannten Gebiete sind:

„Natura 2000“- Gebiete Nr., Name	Lage	Entfernung zum Plangebiet
98, Brand	südl. von Nienhagen, Landkreis Celle	ca. 12 km
97, Trunnenmoor	nordwestl. von Wettmar	ca. 15 km
109, Hahnenkamp	südöstl. von Lehrte	ca. 15 km
328, Altwarmbüchener Moor	südl. von Beinhorn	ca. 5 km

Die nächstliegenden Vogelschutzgebiete sind die Gebiete Steinhuder Meer und Hildesheimer Wald, die beide in mehr als 40 km Entfernung liegen.

Aufgrund der großen Entfernungen der „Natura 2000“-Gebiete zum Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen durch die vorliegende Bauleitplanung zu erwarten.

2.3.1.3 Mensch

Auf den Flächen des Plangebietes befinden sich eine Reitanlage und eine öffentliche Parkplatzanlage mit Grünfläche und einer Wertstoffsammelanlage. Die Lage des Plangebietes steht in innerörtlicher Lage im direkten Bezug zum Kernstadtbereich.

Nach Süden wird das Plangebiet durch den Auebereich abgegrenzt. Der Auebereich ist als Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung zu bewerten. Die geplante Neuordnung der Reitanlage führt zu keiner verstärkten Nutzung, sondern sie bleibt in ihrer grundsätzlichen Größe in neu organisierter Form bestehen.

Für die öffentliche Naherholung und die Nutzung als Reitanlage bleiben die Erholungsqualitäten erhalten. Aus den Bereichen der Erholung und der Reitanlage sind keine Mehrbelastungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Dem Plangebiet nächstliegende Wohngebäude liegen in folgenden Entfernungen zur Grenze des Geltungsbereichs:

- Kleiner Brückendamm 31: ca. 8 m,
- Kleiner Brückendamm 33, 35, 36: ca. 30 m,
- An der Bleiche 1, 3, 5: ca. 50 m.

Während die Wohngebäude Kleiner Brückendamm 35 und 36 in einem festgesetzten Mischgebiet liegen, gehört das Wohngebäude Kleiner Brückendamm 31, 33 sowie An der Bleiche zu einem Bebauungsplangebiet, für das als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. Entsprechend den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 kommt dieser Wohnbebauung damit ein besonderer Schutzanspruch der Wohnruhe zu.

2.3.1.4 Kultur- und Sachgüter

Im ersten Teil der Begründung wurden die bisherigen Nutzungen des Plangebiets und auch der näheren Umgebung beschrieben. Kultur und Sachgüter mit besonderem Schutzbedarf sind im Plangebiet oder der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Hinweise auf das Vorkommen im Boden verborgener Kulturgüter liegen nicht vor.

2.3.1.5 Emissionen, Abfall- und Abwasserbeseitigung

Emissionen

Direkt westlich des Plangebiets verläuft die Hauptverkehrsstraße Kleiner Brückendamm (L 311). Im Straßenabschnitt am Plangebiet liegt die Verkehrsmenge laut einer 2004 durchgeführten Verkehrsmengenanalyse bei 13.000 – 14.000 Kfz/24 h (PGT 2004). Der Schall-emissionsplan (SIP) – ausgearbeitet vom Niedersächsischen Landesamt für Ökologie, 2002 - stellt für das Plangebiet folgende **Verkehrslärmbelastungen** dar:

Tag: < 65 dB(A) bis > 50 dB(A)

Nacht: < 55 dB(A) bis > 40 dB(A)

Die hohen Verkehrslärmbelastungen von tags > 60 dB(A) und nachts > 50 dB(A) sind nur am westlichen Rand des Plangebiets vorhanden. Größtenteils liegt die Verkehrslärmbelastung darunter und entspricht den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)).

Als weitere Lärm-Emissionsquellen in direkter Umgebung des Plangebiets befinden sich der Schützenplatz, der Pferdemarkt, ein Schießstand, eine Bushaltestelle, ein Autohaus und ein Reitplatzgelände.

In den vergangenen Jahren sind keine Beschwerden der Anwohner vorgebracht worden.

Abfallbeseitigung

Träger ist der Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover (aha).

Schmutzwasserbeseitigung

Der Anschluss an das Schmutzwassernetz der Stadt Burgdorf ist möglich. In der Straße Kleiner Brückendamm ist ein Mischwasserkanal vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser soll planmäßig im Bereich der oberen Bodenzone über eine Drainage erfolgen. Für den Nachweis einer möglichen Versickerung in den Untergrund bzw. oberen Bodenzone wird im Bauantragsverfahren auf ein noch zu erstellendes Bodengutachten zurückgegriffen.

Sollten die hieraus vorliegenden Versickerungswerte keine Einleitung in den Untergrund zulassen, kann auf die Möglichkeit eine Einleitung in das öffentliche Kanalnetz (vorhandener Mischwasserkanal in der Straße Kleiner Brückendamm) zurückgegriffen werden.

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz NWG dezentral versickern.

2.3.1.6 Energie

Die Strom- und Gasversorgung im Bereich des Plangebiets erfolgt durch die AVACON AG.

Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung im Bereich des Plangebiets erfolgt durch die Stadtwerke Burgdorf.

2.3.1.7 Landschaftspläne sowie Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Landschaftsrahmenplan

Laut Landschaftsrahmenplan (LANDKREIS HANNOVER 1990) werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Biotope oder andere für den Naturschutz relevante Flächen vom Plangebiet nicht berührt und sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Landschaftsplan

In der Bestandsaufnahme und -bewertung ist der Landschaftsplan (STADT BURGDORF 1994) berücksichtigt worden. Zielaussagen trifft das Entwicklungskonzept des Landschaftsplans direkt für das Plangebiet keine. Für den Planbereich sind in der Karte „Entwicklungsziele“ lediglich als sonstige Information „Siedlungsflächen“ und für den südlich anschließenden Auerandbereich sind dargestellt:

- Erhaltung von Grünflächen für die Erholung

Wasserrechtliche Planungen

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz können Überschwemmungsgebiete durch die Landesregierung festgesetzt werden. Mit dem 11. Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) vom 11.02.1998 (Nds. GVBl. S86) schließen Überschwemmungsgebiete grundsätzlich alle Hochwasserabflussgebiete, Einstaugebiete und Retentionsräume ein.

Mit Stand vom 31.12.2004 sind in Niedersachsen gemäß einer Zusammenfassung über das „Hochwassergeschehen und die Bedeutung von Überschwemmungsgebieten“ des Niedersächsischen Umweltministeriums die Überschwemmungsgebietsgrenzen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt worden. Eine Festsetzung der Überschwemmungsgebiete soll abschließend durch das Land bis 2006 erfolgen. In den hierzu herausgegebenen Kartierungen des Umweltministeriums, Stand 31.12.2004, ist der Bereich der Burgdorfer Aue (s. Blatt 15 der dargestellten Überschwemmungsgebiete) nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Die Region Hannover hat die Burgdorfer Aue für das Jahr 2006 in ein Neufestsetzungsprogramm gemeldet. Dieses Programm soll nach den Zielen der Verwaltungsreform in Niedersachsen von den Kommunen ab 2005 fortgesetzt werden und im Jahr 2008 im Wesentlichen abgeschlossen sein. Gemäß des Entwurfs zum Ausbau der Burgdorfer Aue vom 15.7.1974 wurde das Profil der Burgdorfer Aue durch das Stadtgebiet Burgdorf so ausgebaut, dass ein Hochwasser, wie es alle 50 Jahre einmal auftreten kann (HQ50), schadlos abgeführt wird. Dabei wurde eine Abflussspende $HQ50 = 149 \text{ l/s} \times \text{km}^2$ bei einem Einsatzgebiet von 244 km^2 angesetzt. D.h., dass die Aue im Bereich des Kleinen Brückendamms für eine Abflussmenge von $36,4 \text{ m}^3/\text{s}$ ausgebaut ist.

Allerdings liegt die heute am Kleinen Brückendamm anzusetzende Hochwasserabflussspende gemäß der neuesten Pegelauswertung des NLWKN für die ausgebauten Burgdorfer Aue nur noch bei $110 \text{ l/s} \times \text{km}^2$, entsprechend einem $HQ 100 = 27 \text{ m}^3/\text{s}$ (1974: $41,5 \text{ m}^3/\text{s}$). Es ist aber dennoch nicht auszuschließen, dass die Berechnung des Überschwemmungsgebietes ergibt, dass die Flächen zum Überschwemmungsgebiet gehören.

Schallimmissionsplan

Die Aussagen des Schallemissionsplans sind unter dem Stichwort Emissionen dargestellt.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung gemäß Anlage BauGB 2.b)

2.3.2.1 Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die mit der geplanten Bebauung im Plangebiet entstehende anteilige Oberflächenversiegelung und Bodenverdichtung werden Grünflächen, bestehend aus Grünland und Ruderalflächen umgewandelt, die sich im Randbereich einer Frischluftzufuhrschneise befinden und somit für das Klima eine besondere Bedeutung haben. Durch eine anteilig gering bebaute Fläche des gesamten Plangebietes mit ca. 10% ist die Veränderung von verhältnismäßig geringer Bedeutung für die Frischluftzufuhrschneise.

Die Grundwasserneubildung durch die vorgesehene Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird nur gering beeinflusst.

Eine vorhandene Baumreihe auf und hinter der südlichen Grenze des Plangebietes bleibt erhalten. Eine geplante Wallanlage, bepflanzt mit heimischen Gehölzen und Bäumen, und die geplanten Streuobstwiesen im Plangebiet, sollen zur weiteren Entwicklung der Flora und Fauna beitragen. Für den östlichen und teilweise südlichen Teil des Plangebiets, der vom Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e. V. als Reitplatzgelände genutzten Fläche sieht der Bebauungsplan keine Änderung der bereits bestehenden Nutzung vor; lediglich eine Verlegung der Reit- und Dressurflächen im Plangebiet.

Für den westlichen Teil des Plangebiets, der von der Stadt Burgdorf als öffentliche Parkfläche mit Wertstoffsammelanlage genutzten Versorgungsfläche, sieht der Bebauungsplan keine Änderung gegenüber der bereits bestehenden Nutzung vor.

Die nach Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ erwarteten Entwicklung der Biotoptypen ist in der nachfolgenden **Abbildung 7** ‚Planung/Ausgleich Biotoptypen‘ dargestellt.

Aufgrund des relativ geringen räumlichen Umfangs und der geringfügigen Veränderungen im Plangebiet sind die geplanten Maßnahmen insgesamt von verhältnismäßig geringer Bedeutung für den Naturraum.

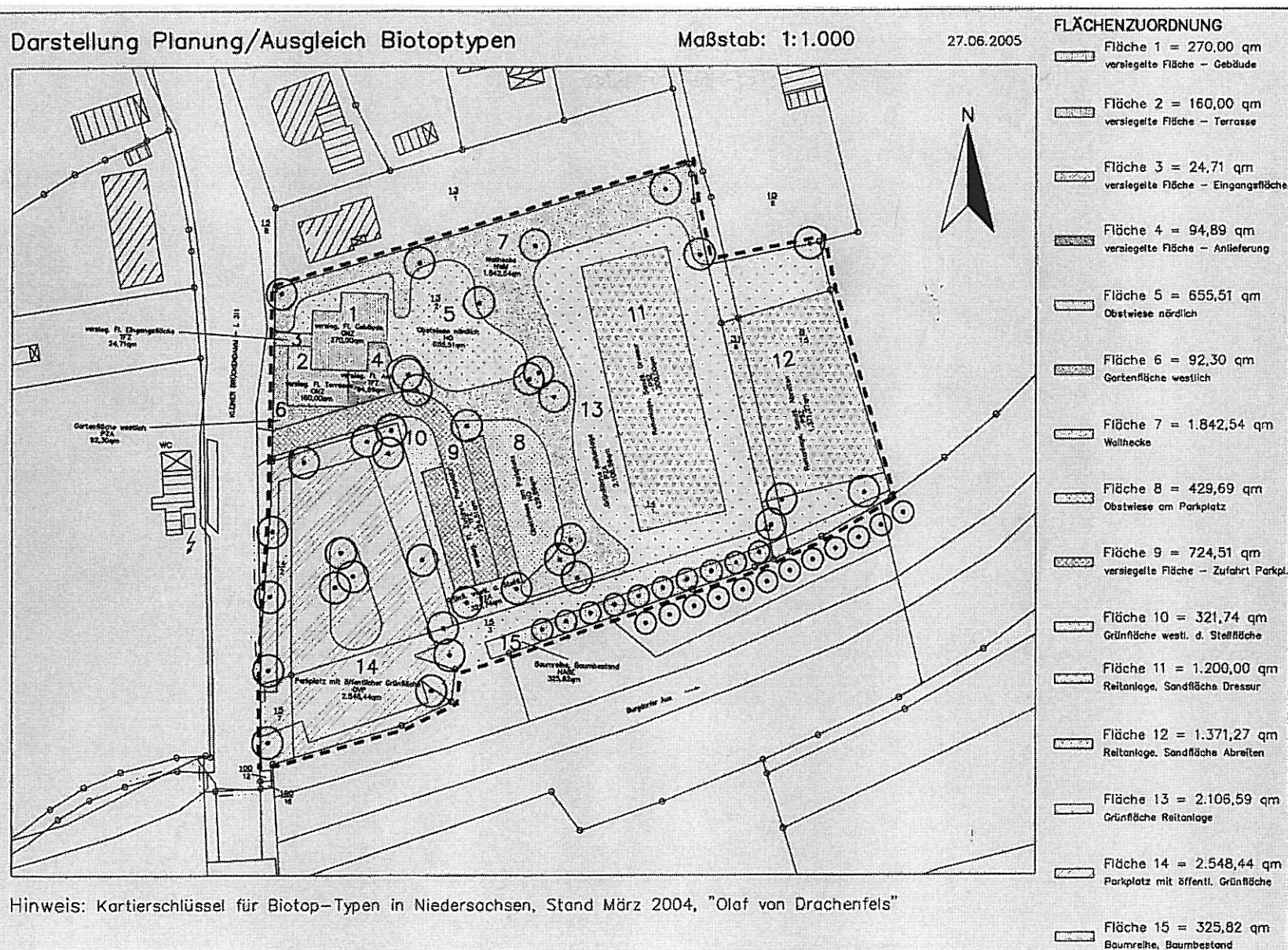
2.3.2.2 Immissionsschutz

Zur Einschätzung der Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf das nördlich angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ wurde ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 0-82 „Cup & Cino“ erstellt. Es wurde vom TÜV NORD Umweltschutz, Hannover mit Datum vom 20.10.04, sowie mit Textlichen Vorgaben vom 28.10.04 und einer Ergänzung vom 02.11.04 gefertigt und liegt mit den dort anliegenden Nutzungsbeschreibung in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf zur Einsicht vor.

Die Geräuschemissionen der geplanten Anlage im Plangebiet wurden sowohl für die Tag- und auch Nachtzeit betrachtet. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte wurde durch das Gutachten bestätigt. Die spezifischen Gegebenheiten zum Betrieb des Cafe-Hauses als ein gastronomischer Betrieb wurden im Gutachten berücksichtigt. Erforderliche technische Einrichtungen und Öffnungen des Gebäudes sollen auf der Südseite des Gebäudes liegen, um die im Gutachten zugrunde gelegten Eingangswerte nicht überschreiten. Auch von dem an- und abfahrenden Kfz-Verkehr zu den Parkplätzen sind bei einer Entfernung von > 35 m zu nördlich vorhandenen Wohngebäuden, begründet durch eine bepflanzte Wallanlage und dem davor gelegenen Gebäude Cafe-Bar, keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu erwarten. Die Anzahl der Anlieferungen durch Kleintransporter sind sehr gering.

Mit der vorgesehenen Nutzung des geplanten sonstigen Sondergebietes Cafe-Bar sind keine Auswirkungen im Sinne des Immissionsschutzes durch Geräusche verbunden.

Abbildung 7 Planung / Ausgleich Biotoptypen



Hinweis: Diese Anlage wurde vom Originalplan eingescannt; unmaßstäblich

2.3.2.3 Tabelle Umweltauswirkungen

Tabellarische Zusammenfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	voraussichtliche Umweltauswirkungen der Planung	Erheblichkeit
Boden	▪ Beeinträchtigung und Verlust von Bodenfunktionen durch Teilversiegelung und Teilverdichtung des Geltungsbereiches	+
Wasser	▪ Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung und Verdichtung des Bodens	+
	▪ Gefährdung der Grundwasserqualität durch das Einbringen von Stoffen	-
Klima / Luft	▪ kleinräumiger Verlust von Frischluftentstehungsgebieten durch Überbauung	+
Pflanzen / Tiere	▪ Verlust von Standorten/Habitaten ungefährdeter Arten der Lebensräume durch Überbauung	-
	▪ Errichtung von Ersatzlebensräumen durch Anpflanzungen	++
Landschaft	▪ Neugliederung des Landschaftsbilds	-
Mensch	▪ Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch Schallimmissionen	-
Kultur-/Sachgüter	▪ Neugestaltung der Grünfläche	-
Emissionen	▪ Emissionen durch Reit- und Gastronomiebetrieb	-
Abfallbeseitigung	▪ kein außergewöhnlicher Bedarf	-
Abwasserbeseitigung	▪ Schmutzwasserableitung und Reinigung über die Anlagen der Stadt Burgdorf	-
	▪ Beseitigung des Niederschlagswassers als Versickerung in der oberen Bodenzone	-
Energieversorgung	▪ Nutzung erneuerbarer Energien ist möglich	-

+++ sehr erheblich ++ erheblich + weniger erheblich - nicht erheblich

2.3.3 Bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass die derzeitige Nutzung durch den Reit- und Fahrverein Burgdorf St. Georg e.V. als Reitsportanlage und durch die Stadt Burgdorf mit der öffentlichen Parkplatzanlage mit einer Wertstoffsammelanlage des Pangebiets erhalten bliebe.

2.3.4 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen gemäß Anlage BauGB 2.c)

2.3.4.1 Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Größe der überbaubaren Fläche und die Festsetzungen des Bebauungsplans 0-82 „Cup & Cino“ sind auf die Architektenpläne in der Fassung vom 06.09.04 -aktualisiert- und die dazu gehörige Bau- und Betriebsbeschreibung vom 15.03.05 abgestimmt. Der Umfang des Eingriffs wird damit auf ein für die Realisierung des Bauvorhabens notwendiges Maß reduziert.

Durch die Baumaßnahmen bewirkte Lebensraumverluste und Verluste der Bodenfunktionen werden durch die Anpflanzung standortgerechter heimischer Gehölze und Bäume als Wallhecke im Plangebiet ausgeglichen. Die Anpflanzungen erhöhen das Wasserrückhaltevermögen des Bodens, bereichern die vorhandenen Vegetationsstrukturen und bieten zusätzliche Habitate für verschiedene Tierarten.

2.3.4.2 Kompensationsmaßnahmen

Zur Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen wurde die Broschüre „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994) verwendet. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996). Die Qualitative Festlegung der Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage vom „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2004, Olaf von Drachenfels.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt zweigleisig:

- zum einen rechnerisch über eine Zuordnung von Biotopflächenwerten
- zum anderen hinsichtlich der Schutzgüter Wasser, Boden, Klima/Luft und Arten- und Lebensgemeinschaften über eine verbal/argumentative Beschreibung (vgl. Kapitel Bestandsaufnahme)

Beide Verfahren sind als sich ergänzende Einheiten zu betrachten.

Wie nachfolgend dargelegt, kann der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden: In der Tabelle ‚Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung‘ werden die Biotoptypen im Bestand und in der Planung gegenüber gestellt. Dabei wird der Plan ‚Bestand Biotoptypen‘ (**Abbildung 6**) und der Plan ‚Planung/Ausgleich Biotoptypen‘ (**Abbildung 7**) als Bemessungsgrundlage für das Vorkommen, die Größe und die Einstufung der Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen herangezogen. Im Gesamtergebnis ist der Flächenwert als Summe des Soll-Zustandes (Planung) minus dem Ist-Zustand (Bestand) dargestellt. Ist das Ergebnis gleich 0, ist der Ausgleich erreicht. Ein hinausgehender positiver Wert stellt den überkompensierten Eingriff dar.

Die rechnerische Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist in **Abbildung 8** ‚Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung‘ wiedergegeben. Ausgehend von den Biotoptypen des Bestandes ist die von der Planung betroffene Fläche in den Spalten Ist-Zustand dargestellt.

Der derzeitige Flächenwert ‚Bestand‘ beträgt 13.368 Werteinheiten (WE). Aufbauend auf den Festsetzungen des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Nutzung (erwartete Biotoptypen) in den Spalten ‚Planung/Ausgleich‘ dargestellt. Der ermittelte Flächenwert ‚Planung/Ausgleich‘ beträgt 13.769 WE. Der letzten Zeile ist die Gegenüberstellung der Flächenwerte des Bestandes und der Planung zu entnehmen. Es ergibt sich ein Plus von 400 WE.

Rechnerisch können damit die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe als ausgeglichen angesehen werden. Funktional können die Beeinträchtigungen der Umweltgüter Boden, Wasser und Klima/Luft jedoch nicht vollständig ausgeglichen werden.

2.3.5 Ermittlung von Planungsalternativen gemäß Anlage BauGB 2.d)

Im Jahre 2003 wurde durch den Investor bei der Stadt Burgdorf, Wirtschaftsförderung und Bauamt, nachgefragt, ob im Kernbereich der Stadt Burgdorf eine Fläche für eine gastronomische Nutzung zur Verfügung stehen würde. Gemeinsam mit dem Investor wurden mögliche Standorte im Kernstadtbereich erörtert und geprüft. Als Alternativen wurden verschiedene Standorte geprüft und erörtert. Es handelt sich bei diesen Standorten um:

- Pavillon am Hindenburgwall
- Grünanlage westlich des Parkplatzes Hannoversche Neustadt/Hindenburgwall
- Grundstück Kleiner Brückendamm 37, südlich der Aue
- Flurstück 74/1 auf der Ostseite des Kleinen Brückendamms

Diese Alternativen konnten unter anderem aufgrund bestehender langfristiger Pachtverträge, zu kleiner Grundstücksfläche und fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht realisiert werden.

Die Fläche der Gemarkung Burgdorf, Flur 10, Flurstück 13/2 wurde aus der Sicht der Stadt grundsätzlich positiv bewertet. Die Lage nördlich der Aue, somit die Nähe zum Altstadtkern

und sich einer ergebenen Sichtachse aus der Schloßstraße auf das Pyramidengebäude wird für das Stadtbild positiv beurteilt.

Ein erster Bebauungsvorschlag des Investors, das sich allein auf das Flurstück 13/2 bezog, wurde nach Gesprächen mit Nachbarn des betroffenen Flurstückes und dem benachbarten Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V. modifiziert. Die geprüften Standortalternativen wurden in der Bauausschusssitzung vom 26.05.2003 erläutert. Die Bauausschussmitglieder äußerten ihr grundsätzliches Einverständnis. Dementsprechend wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ erarbeitet.

2.3.6 Zusätzliche Angaben gemäß Anlage BauGB Nr. 3

2.3.6.1 Darstellung des Verfahrens und der Schwierigkeiten bei der Umweltprüfung gemäß Anlage BauGB 3.a)

Entwicklung von Natur und Landschaft

Bei der Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft wurden neben Ortsbegehungen und der Auswertung von Karten und Luftbildern die Aussagen des Landschaftsplanes der STADT BURGDORF (1994) sowie des Landschaftsrahmenplanes des LANDKREISES HANNOVER (1990) berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde die Arbeitshilfe des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die auf den naturschutzfachlichen Hinweisen zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994) basiert. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt zweigleisig:

- zum einen rechnerisch über eine Zuordnung von Biotopflächenwerten und
 - zum anderen hinsichtlich der Schutzgüter über eine verbalargumentative Beschreibung.
- Beide Verfahren sind als sich ergänzende Einheiten zu betrachten.

Immissionsschutz

Zur Einschätzung der Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf das nördlich angrenzende „Allgemeine Wohngebiet“ wurde ein Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 0-82 „Cup & Cino“ erstellt. Es wurde vom TÜV NORD Umweltschutz, Hannover mit Datum vom 20.10.04, sowie mit Textlichen Vorgaben vom 28.10.04 und einer Ergänzung vom 02.11.04 gefertigt und liegt mit der dort anliegenden Nutzungsbeschreibung in der Stadtplanungsabteilung der Stadt Burgdorf zur Einsicht vor.

2.3.6.2 Maßnahmen zur Überwachung gemäß Anlage BauGB 3.b)

Die Umsetzung der Maßnahme wird durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Burgdorf im Rahmen der Bauantragstellung, Abwicklung des Bauvorhabens und durch eine Endabnahme der baulichen Anlagen und Festesetzungen des Bebauungsplanes 0-82 „Cup & Cino“ überwacht.

Abbildung 8

[illegible]

2.3.6.3 Zusammenfassung (des Umweltberichtes) gemäß Anlage BauGB 3.c)

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 1a BauGB wurden im Umweltbericht geprüft: (1.) in wiefern vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen werden können und (2.) unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Hierzu wurde eine Bestandsaufnahme aller relevanten Umweltschutzgüter wie Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und Landschaft durchgeführt. Weiterhin wurde das Umweltschutzgut Mensch sowie Kultur- und Sachgüter im Rahmen der Bestandsaufnahme betrachtet. Als weiterer Schritt wurde eine Prüfung nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH) durchgeführt, um auch die Erhaltungsziele der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden auch Emissionen aufgenommen und weitere Angaben zur Abfall-, Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung gemacht. Weiterhin wurden die Landschaftspläne sowie Pläne des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes berücksichtigt.

Die örtliche Bestandsaufnahme des Plangebietes erfolgte im Rahmen einer Begehung und wurde in einem Biotoptypenbestandsplan dargestellt. Nach der Bestandsaufnahme wird im Umweltbericht eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung durchgeführt. Dies betrifft insbesondere die Entwicklung von Natur und Landschaft und die Auswirkung zum Immissionsschutz. Die Umweltauswirkungen wurden in einer tabellarischen Zusammenfassung dargestellt und bewertet.

Als Ergebnis der Bewertung stellt sich insgesamt ein kein erheblicher Eingriff für das Plangebiet dar.

Eine rechnerische Bewertung erfolgte zusätzlich durch eine Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung. Als rechnerisches Ergebnis der Bilanzierung zeigt sich eine Überkompensation auf dem Plangebiet, dadurch werden zusätzlich keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Der Eingriff kann im Plangebiet kompensiert werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch Festsetzungen von maximalen Versiegelungsgrad und Maßnahmen zur Bepflanzung und Eingrünung im Plangebiet berücksichtigt. Die Umweltbelange werden durch den Bebauungsplan beachtet und durch Festsetzungen von Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sowie Festsetzungen zum Schutz von Wohnnutzungen berücksichtigt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ist nicht erkennbar.

3 Abwägung und Durchführung des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen die nicht Teil der Umweltprüfung sind

3.1.1 Verkehr

Das geplante Vorhaben des Investors lässt keinen An- und Abfahrtsverkehr erwarten, der zu Behinderungen auf der Straße Kleiner Brückendamm führt.

Für Besucher, die nicht mit Kfz anfahren ist das geplante Vorhaben gut zu erreichen z. B. mit dem

- Fahrrad, Entfernung Stadtzentrum (Spittaplatz) ca. 500 m.
- ÖPNV, Entfernung zur Bushaltestelle ca. 50 m und 10 m

Der Anschluss an vorhandene Verkehrsflächen des ausgewiesenen „sonstigen Sondergebietes“ im Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup & Cino“ erfolgt an die L311 „Kleiner Brückendamm“. Weitere Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung sind nicht erforderlich.

3.1.2 Städtebauliche Situation

Durch die Errichtung des Gebäudes „Cafe-Bar“ in Pyramidenform nördlich der Aue, somit in Nähe zum Altstadtkern und sich einer ergebenen Sichtachse aus der Schlossstrasse auf das Pyramidengebäude, ist das Planvorhaben als ein städtebauliches positives Element im Kernstadtrandbereich anzusehen. Als städtebauliches Ziel soll eine Bereicherung des Stadtbildes und eine Erhöhung der Attraktivität des Kernstadtrandbereiches erreicht werden.

Die Erhöhung der Attraktivität soll der Tendenz der „aussterbenden Innenstädte“ entgegenwirken und den Begriff „Einkaufsstadt Burgdorf; Hier findet Leben statt“ unterstützen.

Gleichzeitig werden die Nutzungen der Reitanlage neu geordnet, in die städtebauliche Situation eingepasst und damit etabliert.

Zur Anpassung des gastronomischen Vorhabens an angrenzende Nutzungen und den naturnahen Bereich des Auetals sind die geplanten Grünflächen landschaftsgerecht geformt und gestaltet. Es bildet sich eine wohltuende Pufferzone und bindet den Baukörper in den landschaftlichen Zusammenhang ein. Aufgrund des relativ geringen räumlichen Umfangs und insbesondere der geringfügigen Veränderungen im Plangebiets sind die geplanten Maßnahmen insgesamt von verhältnismäßig geringer Bedeutung für den Naturraum.

Der freiräumige Blick in das östliche Auetal wird durch den relativ geringen Umfang des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

3.2 Durchführung der Planung und Kosten

3.2.1 Bodenordnende Maßnahmen

Maßnahmen der Bodenordnung sind noch erforderlich.

Der Flächentausch bezüglich der Flurstücke 13/2 und 14/1 innerhalb des Plangebietes zwischen der Stadt Burgdorf und dem Vorhabensträger muss noch durchgeführt werden.

3.2.2 Erschließung

Erschließungsmaßnahmen im Sinne von § 127 BauGB sind nicht erforderlich.

Eine Mischwasserkanalisation in der Straße Kleiner Brückendamm ist bereits vorhanden. Der erforderliche Hausanschluss-Schmutzwasserkontrollschacht ist auf Antrag des Vorhabensträgers von der Stadt Burgdorf herzustellen.

Das Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickern.

Die Lage und Dimension vorhandener Stromversorgungsleitungen der Avacon Burgwedel ist im Rahmen einer aktuellen Leitungsauskunft durch den Investor als Planungsgrundlage einzuholen.

3.3 Zusammenfassende Gewichtung und Abwägung der Auswirkungen

Auswirkungen sind mit der Aufstellung des Bebauungsplans 0-82 „Cup & Cino“ nur für den Naturhaushalt verbunden. Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kompensiert.

Diese Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet sollen auch dazu dienen, die vorhandene Ausprägung des Landschaftsbildes zu stützen. Eine durchgeführte Bilanzierung weist einen Ausgleich innerhalb des Plangebietes aus. Eine externe Kompensation außerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich.

Erhebliche Auswirkungen auf das an den Änderungsbereich nördlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet (WA) sind durch den Bebauungsplan Nr. 0-82 nicht zu erwarten, weil

1. die Immissionsrichtwerte Schall an der Grenze zum nördlichen WA-Gebiet eingehalten werden.
2. durch die Schaffung einer optischen Pufferzone zwischen dem angrenzenden WA-Gebiet und dem Reitplatzgelände, bestehend aus einer bepflanzten Wallanlage, mögliche optische subjektive Wahrnehmungen verringert werden.
3. durch die Umlegung der Wertstoffsammelanlage vom nordöstlichen Bereich auf einen südlichen Bereich der vorhandenen Parkplatzanlage keine zusätzlichen Störungen zu erwarten sind.
4. durch eine Umlegung des vorhandenen Dressurplatzes im Geltungsbereich und der bereits vorhandenen Nutzung Reiten gegenüber dem jetzigen Zustand keine zusätzlichen Störungen zu erwarten sind.

Eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ist nicht erkennbar.

4 Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

4.1 Rechtsgrundlagen

Gemäß § 56 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) können Gemeinden um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, einen Rahmen für besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden setzen. Dies erfolgt über örtliche Bauvorschriften, die gemäß §§ 97 und 98 NBauO als Satzung erlassen werden.

4.2 Begründung

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 0-82 „Cup & Cino“. Als Einfriedung wird ein Maschendrahtzaun mit dem Ziel der Durchwachsung (Bildung einer Hecke) vorgesehen. Dadurch soll eine landschaftliche Einbindung gewährleistet werden.

5 Beteiligungsverfahren, Verfahrensvermerke

5.1 Beteiligungsverfahren

5.1.1 Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG fand in der Zeit vom 27.12.2004 bis 10.01.2005 eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Fassung des Vorentwurfes vom 07.09.2004 statt.

Im Zuge der Auslegung teilten folgende Bürgerinnen, Bürger und Vereine durch schriftliche Stellungnahme ihre Anregungen bzw. Bedenken mit:

Schreiben Nr. 1 Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V.

Vor dem Celler Tor 99, 31303 Burgdorf 06.01.2005

Schreiben Nr. 2 Bürger Hartmut von Hinüber,

Am Försterberg 3, 31303 Burgdorf 10.01.2005

Schreiben Nr. 3 Bürger Bernd Suszka,

Wilhelm-Henze-Weg 7, 31303 Burgdorf 10.01.2005

Schreiben Nr. 4 RAe. Dehne, Ringe, Grages

In Vertretung der Eheleute Ruff als Anwohner

Kleiner Brückendamm 31, 31303 Burgdorf 18.01.2005

Außerdem wurde im Vorfeld eine schriftliche Stellungnahme des Therapiezentrums Roddewig in die Abwägung eingestellt:

Schreiben Nr. 5 Therapiezentrum Roddewig

An der Bleiche 3, 31103 Burgdorf 04.11.2004

Nr. 1 Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V.

das Schreiben vom 06.01.2005 lautet:

„zu dem o. g. Bauleitverfahren möchte ich als Vorsitzende des Reit- und Fahrvereins St. Georg Burgdorf, trotz der schon vor Einleitung des Bebauungsplanverfahren in ihrem Hause stattgefundenen Gespräche, auf folgende Punkte hinweisen:

Das zu diesem Verfahren erstellte Gutachten gibt nur die Werte der Schallimmission ausgehend vom geplanten „Cup & Cino – Vorhaben und der Nutzung „Reiten“ auf das jetzt näher gerückte Wohngebiet an.

Es werden keine Werte angegeben die sich von dem geplanten „Cup & Cino -Vorhaben“, insbesondere von dem Cafe-Garten und den Stellplätzen auf die Nutzung „Reiten“ (Dressurvierecke) auswirken und zulässig sind.

Es wird von einer erheblichen Lärmbelästigung durch den außerhalb des Cafe-Gebäudes stattfindenden Betrieb im Cafe-Garten, ob nun im nördlichen und / oder südlichen Bereich der Grünflächen angelegt, ausgegangen.

Auf die vom Betreiber des „Cup & Cino“ angegebenen Nutzungszeiten des Cafe-Gartens, werden in ihrer Einhaltung schwer durchzusetzen sein.

Schon der Freisitz am geplanten Gebäude mit seinen von dort ausgehendem Schall und der Bewegung von Personen wird sich trotz des Abstandes aufgrund seiner Höhenlage (Fußweg-Niveau) negativ für das Dressurreiten auswirken, da die vorgesehene Bewallung hierfür nicht den gewünschten Sichtschutz bringen wird.

Die in der Begründung genannte und erwartete Höhe von ca. 5m bei den Strauchanpflanzungen wird sicherlich nicht, wenn überhaupt, in absehbarer Zeit zu verwirklichen sein, um die genannten visuellen Störungen auszuschließen.

Sollten Lüftungsventilatoren am Cafe-Haus und an dem Versorgungsgebäude eingesetzt werden, so wird um einen Ausschluss von Geräuschbelästigungen, ausgehend von Ventilatoren (höchster Schallschutz), gebeten.

Durch die Höhe des Gebäudes (11,7 m über OK-Fußweg) und dessen verglaste Fläche wird auch von erheblichen Störungen durch Lichtreflexen ausgegangen.

Die Bewallung wurde nicht durchgängig auf 2 m Höhe dargestellt, wurde aber vom Reit- und Fahrverein (RFV), trotz des Schattenwurfes, gewünscht.

Der höchste Punkt der Bewallung mit einem Maß von 2m sollte auf der Cafe-Hausseite liegen und mit einer grenzbündigen Einfriedung auch aus versicherungstechnischen Gründen und dem genannten Strauchgehölz hergestellt werden.

Die im Plan ausgewiesene Bewallung findet sich im nördlichen Bereich des neuen Dressurvierecks ganz auf der der Nutzung „Reiten“ zugedachten Fläche. Diese breite Wallanlage wird notwendig, da die Nutzung „Reiten“ jetzt direkt ohne Abstandsfläche an das Wohngebiet herangerückt wird.

Durch die geplante Wallanlage, insbesondere durch die nördliche Wallanlage, auf der Fläche die der Stadt/RFV zugeordnet werden soll, gehen nutzbare Flächen verloren, so dass ein Flächentausch im Verhältnis 1:1 nicht gleichwertig wäre und sollte daher so nicht durchgeführt werden.

Ein Flächenausgleich könnte in Form der Zuordnung der östlich der Stellplatzfläche gelegenen Obstwiese als Wiesenfläche des RFV und der Zuwegungsfläche vorgenommen werden.

Die Frage der Unterhaltung der Zuwegungsfläche wäre somit auch gleich geregelt.

Eine Kompensation für die Fläche der Obstwiese müsste anderen Orts ausgeglichen werden.

Die Zufahrtsbreite an der Aue wird im Westen mit 6,82m angegeben. Durch den bestehenden Baum und der Lage des Wertstoffsammelplatzes wird der Zugang derart verringert, so dass eine Durchfahrt für Unterhaltungs- und Pflegearbeiten mit schweren Maschinen und deren Anhängern nicht möglich ist.

Auch wegen der Höhenlage, die im Zugangsbereich an der Aue nicht angegeben wurde, wird eine geradlinige Breite der Zufahrt erforderlich.

Durch den Kronenbereich des bestehenden Baumes, gelegen im Einfahrtsbereich und des geplanten neu zu pflanzenden Baumes wird eine Durchfahrt behindert.

Eine zusätzliche Darstellung des Ein- und Ausfahrverbot an der Südseite der Stellplatzfläche, wäre, falls die Zuwegungsfläche nicht in das Eigentum der Stadt käme, sehr wünschenswert.

Die Nutzung der Stellplätze dürfen nur von dem Betreiber des Cafe-Hauses und deren Gäste vorgenommen, eine Nutzung anderweitiger Parker muss ausgeschlossen werden.

Die Wallbepflanzung mit Bäumen sollte nur auf der westlichen Seite stattfinden.

Die zusätzlich im Plan auf der vom RFV genutzten Fläche dargestellten geplanten Bäume können nicht auf den vorgesehenen Flächen des RFV gepflanzt werden, da diese die Pflegearbeiten des Reitgeländes mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten behindern würden.

Somit sind keine Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen, außer der Strauchbepflanzung des Walles, auf der jetzigen und späteren Fläche der Stadt/RFV vorzunehmen.

Die jetzt anzutreffende Situation des Unrates (zerbrochenes Glas, Pappe, Papier, Kleidung etc.) vor und hinter den Containern wird sich auch bei der geänderten Lage der Container wieder einstellen. Gerade bei Turnierveranstaltungen bei dem RFV u. a. den Schützenplatz als Stellfläche für die Teilnehmer freundlicherweise von der Stadt erhält und somit ein ungefährdeter Zugang zum Reitgelände gewährleistet sein muss, wird um einen freien Zugang (kein Unrat, keine anliefernden und abholende Fahrzeuge) und um eine Vorabreinigung mittels einer Kehrmachine, da das vorhandene Kopfsteinpflaster per Handbesen schwer zu reinigen ist, gebeten.

Die Regelung der zeitlichen Erstellung (bauliche Umsetzung vor der Errichtung des Cafe-Hauses) und der Kostenübernahme für nachstehende Maßnahmen müssen im städtebaulichen Vertrag festgehalten werden:

- in Dressurviereck 20 x 60 Meter (Kosten ca. 30.000€)
- der Bewässerungsmöglichkeit und der Beleuchtung des Dressurvierecks
- der Bepflanzung des Walles
- der Neuansaat der Grün- bzw. Wiesenflächen
- der gesamten Neuanzulegenden Einfriedigung mit einem Grünummantelten Maschen- drahtzaun mit einer Höhe von mind. 1,50m (Wall = 1,00m) plus einem breiten Tor (ggf. unter Verwendung des alten Tores)
- Herstellung der Zuwegung (Höhenausgleich).

Zusätzlich möchte ich hiermit auf den Termin unseres diesjährig stattfindenden und beim Reiterverband angemeldeten Turniers vom 27. bis 29. Mai 2005 hinweisen. Hierfür werden sämtliche vorhandenen Plätze in ihrem vollem Ausmaß benötigt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Beurteilungsmaßstäbe richten sich nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 26.08.1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anlagen zum Schutz gegen Lärm – TALärm). Hiernach sind im Rahmen der Erstellung eines Gutachtens vom 20.10.2004 und einer Ergänzung vom 02. November 2004 des TÜV NORD Umweltschutz die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das angrenzende Baugebiet (nach BAuNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nachgewiesen worden. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte des Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgehend vom geplanten Vorhaben schließen eine zusätzliche Belastung gegenüber der Nutzung Reiten (Sportlärm) aus. Auf der ausgewiesenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Cafe-Garten findet kein dauerhafter gastronomischer Betrieb statt. Der Umfang der zeitlichen Nutzung des Cafe-Gartens wurde mit der textlichen Festsetzungen Nr. 15 zum Bebauungsplan festgesetzt.

Im Bereich der Kompensationsfläche auf der Verwallung ist eine geschlossene Gehölzpflanzung aus strauchartigen Gehölzen und Bäumen auch als Sichtschutz vorgesehen. Die geplante Pflanzung auf der von dem Reitverein gewünschten Wallanlage wird bei normaler Pflege und Bewässerung innerhalb von ca. 2 Wachstumsperioden eine Höhe von ca. 5,00 m von vorhandenem Gelände bis zur OK Bepflanzung aufweisen und somit einen ausreichenden Sichtschutz bieten.

Der derzeit vorhandene Dressurplatz liegt in einem Abstand beginnend von ca. 10 m hinter der Wertstoffsammelanlage. Nach Umlegung des Dressurplatzes beträgt die Entfernung zwischen dem angesprochenen Freisitz und dem Dressurplatz ca. 50 m. Eine erhöhte Beeinträchtigung gegenüber den jetzt vorhandenen Zuständen ist aufgrund der größeren Entfernung, Höhe der Wallanlage mit Bepflanzung und der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (Schall) nicht zu erwarten. Gegenteilig der Auffassung des Reitvereins ist hier eher eine Verbesserung der Umstände, insbesondere vor visuellen Störungen, für das Dressurdreieck gegeben.

Technische Einrichtungen des Gebäudes entsprechen dem im Gutachten des TÜV Nord Umweltschutz zugrunde gelegten Schalleistungspegel, welcher im Ergebnis die Einhaltung der Richtwerte nachweist. Zur Absicherung sind mit der textlichen Festsetzung Nr. 24 zum Bebauungsplanentwurf sowie mit Grundlagen und Randbedingungen (vgl. Kapitel 1.7.11) gemäß TÜV-Gutachten Vorgaben zu den technischen Einrichtungen bestimmt.

Die vier schrägen verglasten Dachebenen des geplanten Pyramidendaches des Cafe-Hauses zeigen nach Norden, Osten, Süden und Westen. Die Dachneigung beträgt ca. 55 °. Der sich im Osten in einem Abstand von ca. 50 m befindliche neu geplante Reitplatz wird aufgrund der Dachneigung und des Abstandes zum Gebäude nicht von Lichtreflexen betroffen werden. Eine erhebliche Störung ist nicht zu erwarten.

Auf dem Flurstück 14/1 befindet sich derzeit ein Reitplatz mit einer Größe von ca. 20 x 60 m. Die genutzte Fläche des RFV St. Georg Burgdorf e.V. umfasst auf diesem Flurstück inklusive der möglichen nutzbaren Flächen über die Reitplatzfläche hinaus eine Gesamtfläche von rd. 3.200 m². Die geplante zugeordnete Fläche des neuen Dressurvierecks und den nutzbaren Nebenflächen, ohne die Flächen der geplanten Wallanlage, beträgt rd. 3.300 m². Der angestrebte Flächentausch von ca. 1:1 wird somit erreicht. Eine Reduzierung der nutzbaren Flächen im Bereich der Grünflächen wird nicht vorgenommen.

Die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Reitplatzgeländes erfolgt über die Hauptzufahrt der innerörtlichen Erschließungsstraße „An der Bleiche“. Hier ist eine Durchfahrt in erforderlicher Breite vorhanden. Die geplante Höhenlage der Zufahrt über die öffentliche Parkplatzfläche mit dem dort vorhandenen Wertstoffsammelplatz wird durch das geplante Vorhaben direkt nicht berührt und verändert. Um eine mögliche Behinderung der Durchfahrt zu vermeiden soll der neu geplante Baum an anderer Stelle im Rahmen der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gepflanzt werden und ist aus dem Entwurf des Bebauungsplanes 0 -82 „Cup & Cino“ entfernt worden.

Bei der Bepflanzung der geplanten Wallanlage handelt es sich Flächen nach § 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB. Die Bepflanzung des Walles mit vereinzelt Bäumen dient als landschaftsgestalterisches Element, zur Entwicklung einer Wallhecke mit heimischen Gehölzen und Sträuchern und weiterhin dazu den geforderten Sichtschutz des Reit- und Fahrvereins St. Georg Burgdorf e.V. zum Dressurviereck zu verstärken.

Um eine mögliche Behinderung der Pflegearbeiten auf den angrenzenden Flurstücken des Reitplatzgeländes 10/6, 31/6 und 8/15 zu vermeiden, sollen die neu geplanten Bäume an anderer Stelle im Rahmen der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen gepflanzt werden. Diese Bäume sind in dem Entwurf des B-Planes 0 -082, Cup & Cino nicht mehr dargestellt worden.

Die angesprochene Situation der Reinigung der stadteigenen Flächen bei Veranstaltungen und der damit verbundenen Nutzung des Nebenzuganges zum Reitplatzgelände wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Maßnahmen des RFV St. Georg Burgdorf e. V. werden in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit dem Investor berücksichtigt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der beschriebener Weise berücksichtigt.

Nr. 2 Bürger Hartmut von Hinüber, Am Försterberg 3, 31303 Burgdorf

Das Schreiben vom 10.01.2005 lautet:

„als Bürger der Stadt Burgdorf habe ich Bedenken gegen die vorgesehene Bebauung.

Begründung:

1. Das Bauvorhaben trägt direkt oder indirekt (durch die dadurch ausgelösten Folgemaßnahmen) dazu bei, das natürliche Überschwemmungsgebiet der Aue einzuengen. Es könnte außerdem dazu verleiten, weitere rückwärtige Bebauung entlang der Straße „An der Bleiche“ zuzulassen. Wie ein Blick in die Historie zeigt, ist Burgdorf bis in die jüngste Zeit von unerwarteten Hochwassern nicht verschont geblieben. Durch die Sicherung und Erhaltung ausreichenden Stauraumes kann die Gefahr für die Burgdorfer Bürger, aber auch für die Unterlieger an der Aue, gemildert werden.

2. Das Bauvorhaben trägt außerdem dazu bei, die natürliche Frischluftschneise der Aueniederung zu stören. Auch wenn Burgdorf gegenwärtig vielleicht noch nicht unbedingt auf eine solche Zäsur angewiesen ist, so könnte mit zunehmender Bebauung der Stadt dieses Problem durchaus relevant werden; eine Vorsorgemaßnahme zur Erhaltung des Stadtklimas, die viele Städte – seinerzeit vergleichbarer Größenordnung wie Burgdorf – zu spät erkannt haben.

Selbst wenn die vorgesehene Bebauung nicht gegen rechtliche Normen und Vorschriften verstößt, gebietet meines Erachtens die Vernunft, den Begehrlichkeiten Einzelner Einhalt zu gebieten. Durch eine weitere Bebauung am Kleinen Brückendamm würden sich die Fehler wiederholen, die frühere Generationen bei der Bebauung der Braunschweiger Strassen gemacht haben. Ich wünsche dem Rat bei seiner Entscheidung Mut und Weitblick!“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz können Überschwemmungsgebiete durch die Landesregierung festgesetzt werden. Mit dem 11. Gesetz zur Änderung zur Änderung des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) vom 11.02.1998 (Nds. GVBl. S86) schließen Überschwemmungsgebiete grundsätzlich alle Hochwasserabflussgebiete, Einstaugebiete und Retentionsräume ein. Mit Stand vom 31.12.2004 sind in Niedersachsen gemäß einer Zusammenfassung über das „Hochwassergeschehen und die Bedeutung von Überschwemmungsgebieten“ des Niedersächsischen Umweltministeriums die Überschwemmungsgebietsgrenzen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt worden. Eine Festsetzung der Überschwemmungsgebiete soll abschließend durch das Land bis 2006 erfolgen. In den hierzu herausgegebenen Kartierungen des Umweltministeriums, Stand 31.12.2004, ist der Bereich der Burgdorfer Aue (s. Blatt 15 der dargestellten Überschwemmungsgebiete) nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Der Gewässerrandstreifen der Burgdorfer Aue beginnt an der Böschungsoberkante des Doppeltrapezprofils. Die Berme an der Burgdorfer Aue wurde seinerzeit ausgerichtet auf die Berechnung eines 100-jähriges Hochwasser (HQ100); seitdem sind in Burgdorf keine relevanten Überschwemmungen aufgetreten.

Gleichwohl ist es nicht auszuschließen, dass die Flächen im Plangebiet zum Abflussbereich bei einem Extremhochwasser zu zählen sind. Zumindest ist davon auszugehen, dass die Flächen zum Retentionsraum gehören. Insofern ist die geplante Verwallung für die landschaftspflegerische Gestaltung als angemessen einzustufen, da die Verwallung senkrecht zum Flusslauf angelegt wird und damit das Gelände offen für die Funktion als Retentionsraum bleibt.

Zu betrachten bleibt auch, dass das bauliche Vorhaben des gastronomischen Betriebes oberhalb dieser Geländesituation und auf Stelzen gebaut wird.

Im Landschaftsplan der Stadt Burgdorf 1994, s. Blatt 10 Topoklima, wird der Bereich einer östlichen Frischluftzufuhrschneise im Ballungsraum dargestellt. Diese dargestellte Frischluftschneise grenzt an den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und beginnt ca. 50 bis 100 m östlich hinter der Brückenüberführung der Aue der Straße „Kleiner Brückendamm L 311“. Die im Geltungsbereich geplante zu bebauende Fläche mit einem Gebäude, Cafe-Haus, liegt außerhalb der dargestellten Frischluftschneise. Bei Berücksichtigung der Lage des geplanten Gebäudes im Bereich vorhandener Bebauung und vorherrschenden Südwest- und Westwinden ist von einer Störung der natürlichen Frischluftschneise nicht auszugehen. Eine Verringerung des Querschnittes der Frischluftschneise im östlichen Bereich der Aueüberführung ist durch das geplante Gebäude nicht gegeben.

Planungsrecht für eine weitere Bebauung am Kleinen Brückendamm wird mit dem Bebauungsplanes 0-82 „Cup & Cino“ nicht geschaffen. Es wird ausschließlich das beschriebene Vorhaben zugelassen. Nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 0-82 und gleichzeitigem Abschluss des Durchführungsvertrages erfolgt eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes 0-31/1 „An der Bleiche“. Der restliche Bereich des Bebauungsplanes 0-31/1 „An der Bleiche“ bleibt von dieser Planung unberührt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der beschriebener Weise berücksichtigt.

Nr. 3 Bürger Bernd Suszka, Wilhelm Henze Weg 7, 31303 Burgdorf

Das Schreiben vom 10.01.2005 lautet:

„zum Vorentwurf des Bebauungsplanes habe ich folgende Bedenken und Anregungen:

Der Talraum der Burgdorfer Aue ist eine wichtige Frischluftzufuhrschneise für die Kernsstadt mit ihrem stark versiegelten Altstadtbereich.

Die Flussniederung hat besonders in heißen Sommern Klimaausgleichsfunktionen und erhebliche Bedeutung für die Lufthygiene.

Das Auetal ist ein Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Burgdorfer Bürger. Selbst innerhalb der Stadt bietet es noch ein erlebbares Landschaftsbild hoher Qualität.

Vor dem Hintergrund von Hochwasserereignissen in den letzten Jahren werden die Talauen als natürliche Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Retentionsfläche überall erhalten, bzw. sogar wieder hergestellt.

Aus Gründen der Erholung, Stadtökologie, Klimavorsorge und des Landschafts- und Ortsbildes muss die Niederung der Burgdorfer Aue langfristig von Bebauung freigehalten werden. Unter dem Aspekt Standortfaktor zeigen alle Prognosen, dass innenstadtnahe, großzügige Naturräume eine Chance im Wettbewerb um die weniger werdenden jungen Menschen sind.

Die Eingriffsregelungen gem. §§ 18ff BNatSchG ist m. E. nicht systematisch abgearbeitet und lückenhaft dargestellt. Dazu nur 3 Beispiele: Das Schutzgut Landschaftsbild ist überhaupt nicht, das Schutzgut Wasser zwar im Umweltbericht nicht jedoch bei der Kompensationsermittlung berücksichtigt. Zwei Meter hohe Verwallungen im Niederungs-

grünland sind nicht landschaftsgerecht sondern selbst als Eingriff zu bewerten. Das Kompensationsziel Obstwiese ist nicht mit einer Festsetzung Café-Garten vereinbar.

Ich rege an, die Bearbeitung der Eingriffsregel entsprechend der Naturschutzfachlichen Handlungsempfehlungen zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bundesamtes für Naturschutz(BfN) durchführen zu lassen.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der dieser Stellungnahme zugrunde liegende Vorentwurf des Bebauungsplanes 0-82 „Cup & Cino“ vom 07.09.2004, wurde hinsichtlich der ausgesprochenen Empfehlung überarbeitet und ergänzt. Die Vorschriften aus dem § 1a BauGB, § 2a BauGB, §§ 18ff BNatSchG, Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des ehemaligen Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (neu: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, NLWKN) wurden im Rahmen der Ergänzungen zum Bebauungsplan-Vorentwurf berücksichtigt und in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

Die Anregung wird in der beschriebener Weise berücksichtigt.

Nr. 4 RAe. Dehne, Ringe, Grages

In Vertretung der Eheleute Ruff als Anwohner

Kleiner Brückendamm 31, 31303 Burgdorf

Das Schreiben vom 18.01.2005 lautet:

„Wir zeigen an, dass wir die Interessen der Ehel. Amelie und Gerhard Ruff, Kleiner Brückendamm 31, 31303 Burgdorf, vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung versichern wir. Ungeachtet dessen werden wir eine uns legitimierende schriftliche Vollmacht nachreichen.“

Frau Amelie Ruff ist Eigentümerin des Grundstücks Kleiner Brückendamm 31 (Flurstück 13/1 der Flur 25 der Gemarkung Burgdorf), das von der Familie Ruff bewohnt wird. Das Grundstück liegt im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-31/1 „An der Bleiche“, der für das Baugrundstück, was die Art der Nutzung angeht, die Festsetzung „WA“ trifft. Unmittelbar südlich des Hausgrundstücks Ruff beginnt – auf der Ostseite des Kleinen Brückendamms – der bislang nicht überplante Außenbereich der Stadt Burgdorf. Es wird in dem o.a. Bebauungsplan als „Reitbahn“, im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt als Grünfläche dargestellt; anschließend verläuft dann die Burgdorfer Aue.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten widersprechen wir den Planungsabsichten der Stadt Burgdorf, so wie sie sich bislang in Entwürfen für den o. a. Bebauungsplan niedergeschlagen haben. Dazu ist im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bereits folgendes zu bemerken:

- 1.) Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Planinhalt, so wie er nun erwogen wird, würde aber dem geltenden Flächennutzungsplan sogar widersprechen. Die Erwägung Ziff. 1.3 im Vorentwurf der Begründung, wonach der Flächennutzungsplan unverändert bleiben und der o.a. Bebauungsplan gleichwohl aufgestellt werden soll, ist ersichtlich rechtswidrig. Es ist „mit Händen zu greifen“, dass ein Bauvorhaben der hier in Rede stehenden Größenordnung (von der Grundstücksfläche, von der Intensität der Nutzung, von dem Zu- und Abfahrtsverkehr, von der Ausweitung der Bebauungslage in den Außenbereich schließlich von der Nähe zur Burgdorfer Aue her) ohne zumindest parallele Änderung der Flächennutzungsplanung nicht rechtswirksam aufgestellt werden kann.

Ein Fall des § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist ersichtlich nicht gegeben; diese Vorschrift meint allein den Fall, das es in kleinen Gemeinden ausnahmsweise einmal überhaupt keines Flächennutzungsplanes bedarf.

- 2.) Der angedachte Bebauungsplan muss auch an zwingenden entgegenstehenden raumordnerischen Vorgaben scheitern. Das RROP 2005 der Region (Entwurf) stellt den Auegürtel, der von Ihnen überplant werden soll, als „Vorragegebiet für Erholung“ dar; auf Punkt D 3.8 Ziff. 08 verweise ich, desgleichen auf die entsprechende Vorgabe in Punkt

C 3.8.06 des LROP. Dazu hatte die Stadt Burgdorf im Rahmen der Neuaufstellung des RROP zustimmend Stellung genommen. In diesem Zusammenhang: Was ist zum Hochwasserschutz, gerade zum vorbeugenden Hochwasserschutz in Bezug auf die Burgdorfer Aue erwogen? Das frage ich vor allem im Hinblick auf die erwogenen Verwallungen im Planbereich. Ich denke, dass eine Berechnung der Hochwassermengen nach HQ 100 das vorhandene Brückenprofil am Kleinen Brückendamm als nicht mehr ausreichen belegt und dass das Wasser zusätzlichen Retentionsraum benötigt.

- 3.) Nach der Bekanntmachung, in der auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen wird, könnte es den Anschein haben, als habe die Stadt erkannt, dass das Planvorhaben nur unter Beachtung gerade auch des EAGBau abzuwickeln ist. Dieser Erkenntnis entsprechen die bislang vorliegenden Vorentwürfe allerdings nicht annähernd. Das gilt insbesondere in Bezug auf die Beachtung der einschlägigen umweltrechtlichen Vorgaben, also im Hinblick auf Umweltbericht, Umweltmonitoring u.a.m. Im diesem Zusammenhang beschränke ich mich für meine Mandanten zunächst darauf, Ihnen in Erinnerung zu rufen, in welchem sensiblen (umweltrelevantem) Bereich das stör-intensive Bauvorhaben ausgeführt werden soll, nämlich in der Ortsrandlage zur Burgdorfer Aue hin. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, 1 a Abs. 2 und 3, 2 Abs. 3, 4, 2a BauGB sind zu beachten und abzuarbeiten.

Danach gilt insbesondere: Jedenfalls seit dem EAGBau ist es zwingende Vorgabe, Standortalternativen zu prüfen, vor allem unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Diese Alternativenprüfung drängt sich gleich unter mehreren Gesichtspunkten auf: Im Innenstadtbereich werden mehrere Gewerbegrundstücke derzeit nicht genutzt; es ist ein erheblicher „Leerstand“ zu konstatieren. So hat z.B. unlängst das bislang größte Kaufhaus der Stadt (Danielsmeier) in ca. 300 m Entfernung seinen Betrieb aufgegeben (31.12.2004). Die Stadt beschäftigt sich im übrigen mit der Ausweisung eines Gewerbegebiets „Nord-West“, in dem ein solcher Betrieb viel eher und „nachbarverträglich“ angesiedelt werden könnte.

- 4.) § 50 BImSchG schreibt vor, was im übrigen auch aus dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB folgt: Baugebiete sind so zu gliedern, dass insbesondere ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich unbeeinträchtigt bleiben.

Ich denke, dass es damit offenkundig unvereinbar ist, ein Sondergebiet, das einer intensiven gewerblichen Nutzung dienen soll, unmittelbar an die Wohngrundstücksgrenze Ruff heranzurücken. Die Ausweisung, welche die Stadt getroffen hat und auf welche sich die Ehel. Ruff eingerichtet/verlassen haben („WA“), gibt ihnen einen Gebietschutzanspruch in dem Sinne, dass unverträgliche Nutzungen nicht heranrücken dürfen.

- 5.) Es ist ohnehin bereits eine unzulässige Einengung der abwägungsrelevanten Belange, wenn man den Gesichtspunkt der „Nachbarverträglichkeit“ allein auf den Lärm begrenzt. Selbst unter diesem Gesichtspunkt ist aber bis heute ein ganz außerordentliches Ermittlungsdefizit zu konstatieren. Das „Lärmgutachten“, das vorliegt, übersieht insbesondere eine ganze Reihe vorhandener lärmerzeugender Nutzungen. Diese hätten sorgfältig ermittelt und vollständig aufgenommen werden müssen. Im einzelnen: Das TÜV-Gutachten hätte die Bushaltestelle unmittelbar vor dem Wohnhaus Ruff an der Landstraße 311 berücksichtigen müssen. Hier findet öffentlicher Linienverkehr in der Zeit zwischen 5.30 Uhr und 24.00 Uhr statt. Auch der Schützenplatz, der dem Grundstück Ruff gegenüber gelegen ist, hätte in die „Lärmbetrachtung“ mit einbezogen werden müssen. Dies schon deshalb, weil er bereits heute als Großparkplatz für Pkw dient, in den Entwurfsunterlagen auch in dieser Funktion erwähnt wird. Vor allem finden auf diesem Schützenplatz zahlreiche Veranstaltungen statt, und zwar
- Mittwochs und Samstags jeweils bis 13.00 Uhr der Wochenmarkt,
 - im Frühjahr das Frühlingsfest mit umfangreichen Schaustellerbetrieben an durchschnittlich ein bis zwei Wochenenden/Jahr,
 - die Autoausstellung im Frühjahr, die von allen Burgdorfer Autohäusern für ein volles Wochenende besetzt wird, und zwar begleitet von umfangreichen, gerade auch lärmintensiven Aktionen,

- das Sommerschützenfest am letzten Wochenende im Juni, das von Donnerstag bis Montag dauert, und zwar – wie alle anderen Veranstaltungen – mit entsprechender Vor- und Nachlaufzeit für Auf- und Abbau,
- jedenfalls etwa zwei Zirkusveranstaltungen im Jahr, jeweils etwa für eine Woche, und zwar mit Nachmittags- und Abendvorstellungen,
- das sog. Heiligenbeiler-Treffen, das an einem Wochenende im Spätsommer stattfindet,
- die Silvesterveranstaltung mit großem Partyzelt, die zur Jahreswende 2004/2005 rd. 1.800 Personen angezogen hat, wobei vier Discjockeys aktiv waren.

Übersehen ist auch das Autohaus, das nördlich an das Grundstück Ruff angrenzt, zu dem eine Werkstatt gehört. Schließlich mache ich in diesem Zusammenhang (Lärm und sonstige Emissionen) noch aufmerksam auf den Sog. Burgdorfer Pferdemarkt, der von April bis September eines jeden Jahres am 3. Samstag im Monat stattfindet und der einen deutlich überregionalen Einzugsbereich hat; auf diesem Pferdemarkt finden in erheblichem Umfang Lautsprecheransagen statt und erfolgen musikalische Darbietungen. Vorläufig abschließend rufe ich noch das Schützenheim in Erinnerung, das ebenfalls in der Nähe gelegen ist und auf welchem Gelände zahlreiche Schießveranstaltungen, teilweise auch mit großkalibrigen erheblich lärm erzeugenden Waffen, stattfinden.

Die Ehel. Ruff haben Ihnen bereits selbst mehrfach in Erinnerung, dass sie sich in dieser Umgebung eingerichtet haben, und zwar vor allem mit der Anordnung der Aufenthaltsräume im Wohnhaus. Dementsprechend sind Wohn- und Schlafzimmer ausgerichtet, dementsprechend ist auch der Wintergarten angebaut.

Ich denke, dass das TÜV-Gutachten auch von einer entschieden zu günstigen (zu niedrigen) Annahme ausgeht, was den Umfang des mit dem Vorhaben verbundenen Pkw-Verkehrs angeht. Vergleichbare Objekte in anderen Städten lassen jedenfalls auf einen deutlich stärkeren Pkw-Verkehr schließen. Dabei ist der nicht unerheblichen Lkw-Verkehr, den das Bauvorhaben schon als Ziel- und Quellverkehr auslösen würde, überhaupt nicht berücksichtigt.

Namens und im Auftrag unserer Mandanten bitten wir, dass die Planungen aufgegeben werden. Es soll ein für die konkreten Zwecke offenbar untauglicher Standort überplant werden. Dabei gehen wir davon aus, dass sich der Investor – ohne dass es darauf ankäme – ohnehin noch nicht endgültig gebunden hat. Er wird den Grunderwerb – wenn er richtig beraten wurde – ohnehin nur unter der aufschiebenden Bedingung mit der Rücktrittsmöglichkeit für den Fall getätigt haben, dass das Baurecht geschaffen werden kann. Er wäre gut beraten, wenn er sein Bauvorhaben verlagern würde, und zwar in eine dafür geeignete Lage der Stadt, abgesetzt jedenfalls von Wohnbaugebieten, die die Stadt bereits ausgewiesen hat. Das dürfte allemal in Anbetracht des Umstands gelten, dass das Baugrundstück auch ganz erhebliche bautechnische Probleme birgt. Die Ehel. Ruff haben in dem Zusammenhang bereits auf die sehr schwierigen Baugrundverhältnisse hingewiesen, die einen erheblichen Gründungsaufwand erfordern würden. Mit diesem wären im übrigen auch weitere Gefährdungen für das Nachbargrundstück Ruff, insbesondere das aufstehende Wohnhaus verbunden, vor allem durch Rammarbeiten in Bezug auf das Wohngebäude, langfristig aber auch mit einer jedenfalls nicht auszuschließenden Grundwasserabsenkung.

Wir können uns ohnehin nicht vorstellen, dass die Region als Untere Naturschutzbehörde mit dem Vorhaben einverstanden ist. Das kann an sich schon in Anbetracht der exponierten Lage zum Außenbereich, insbesondere wegen der Nachbarschaft zur Burgdorfer Aue hin, nicht der Fall sein. Nur vorsorglich weisen wir jetzt allerdings darauf hin, dass die Eingriffsbilanzierung ohnehin unzutreffend sein dürfte. Sie beschreibt die angrenzende Wiese als intensiv genutzte Pferdeweide und will eine dementsprechende Aufwertungsmöglichkeit suggerieren. Der Ausgangspunkt wird allerdings schon falsch gesetzt; diese Wiese wird seit vielen Jahren nur mit allenfalls jeweils zwei Pferden beweidet, und zwar für insgesamt max. 8 bis 10 Wochen im Jahr, also jeweils vielwöchigen Unterbrechungen. Ansonsten wird die Wiese nur einmal im Jahr gemäht.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Aus Gründen der größtmöglichen Transparenz ist Änderung des Flächennutzungsplans, nach ursprünglich eingeschätzter Entbehrlichkeit jetzt Verfahrensbestandteil.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ gehen in der Art der Nutzung über die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (FNP) hinaus. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird daher der Flächennutzungsplan geändert.

Das geltende Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) von 1996 und der Entwurf des RROP 2005 (Stand Januar 2004) stellen zeichnerisch für den Planbereich und die nähere Umgebung einen vorhandenen und bauleitplanerisch gesicherten Siedlungsbereich, ein Vorranggebiet für die Erholung mit starker Inanspruchnahme durch die Bevölkerung (Auebereich) und eine Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung dar.

Mit Stand vom 31.12.2004 sind in Niedersachsen gemäß einer Zusammenfassung über das „Hochwassergeschehen und die Bedeutung von Überschwemmungsgebieten“ des Niedersächsischen Umweltministeriums die Überschwemmungsgrenzen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt worden. Eine Festsetzung der Überschwemmungsgebiete soll abschließend durch das Land bis 2006 erfolgen. In den hierzu herausgegebenen Kartierungen des Umweltministeriums, Stand 31.12.2004, ist der Bereich der Burgdorfer Aue nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Der Gewässerrandstreifen der Burgdorfer Aue beginnt an der Böschungsoberkante des Doppeltrapezprofils. Die Berme an der Burgdorfer Aue wurde seinerzeit ausgerichtet auf die Berechnung eines 100-jähriges Hochwasser (HQ100); seitdem sind in Burgdorf keine relevanten Überschwemmungen aufgetreten.

Gleichwohl ist es nicht auszuschließen, dass die Flächen im Plangebiet zum Abflussbereich bei einem Extremhochwasser zu zählen sind. Zumindest ist davon auszugehen, dass die Flächen zum Retentionsraum gehören. Insofern ist die geplante Verwallung für die landschaftspflegerische Gestaltung als angemessen einzustufen, da die Verwallung senkrecht zum Flusslauf angelegt wird und damit das Gelände offen für die Funktion als Retentionsraum bleibt.

Zu betrachten bleibt auch, dass das bauliche Vorhaben des gastronomischen Betriebes oberhalb dieser Geländesituation und auf Stelzen gebaut wird.

Die Belange nach BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7a, Abs. 2 und 3, § 2 Abs. 3 und 4 und § 2a sind im Entwurf des Bebauungsplanes 0-82 „Cup & Cino“ dargestellt und berücksichtigt worden.

Unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurden als Alternativen verschiedene Standorte geprüft und erörtert. Die geprüften Alternativen konnten unter anderem aufgrund bestehender langfristiger Pachtverträge, zu kleiner Grundstückfläche und fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht realisiert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 0-31/1 „An der Bleiche“ weist nach § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Gemäß § 4 BauNVO Abs. 2 sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Das im Bebauungsplan 0-82 „Cup & Cino“ ausgewiesene sonstige Sondergebiet Cafe-Bar entspricht mit seiner Nutzung der Zulässigkeit im allgemeinen Wohngebiet (WA) und stellt keine unverträgliche Nutzung dar.

Für die unter Punkt 5 angesprochenen vorhandenen lärmzeugenden Nutzungen sind keine schalltechnischen Daten zu ermitteln. Nach TALärm Nr. 4.2 c) ist eine Berücksichtigung der Vorbelastung nur erforderlich, wenn absehbar ist, dass die zu beurteilende Anlage, hier das Sondergebiet Cafe-Bar, im Falle ihrer Inbetriebnahme relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beitragen wird. Die Immissionsrichtwerte der geplanten Anlage werden nach dem schalltechnischen Gutachten des TÜV NORD Umweltschutz vom 20.10.2004 mit Ergänzung vom 02.11.2004 für die Tagzeit von 55 dB(A) unterschritten und für die Nachtzeit von 40 dB(A) ebenfalls. Die Geräuschimmissionen im Zusammenhang der Bushaltestelle am Wohnhaus Kleiner Brückendamm Nr. 31 unterliegen nicht den Regelungen der TALärm. Die Geräuschimmissionen des Schießstandes müssen an den näher gelegenen Wohngebäuden den Richtwert einhalten, so dass sie am Wohnhaus Nr. 31 von untergeordneter Bedeutung sind. Ein sich durch die Anlage erheblich entwickelnder Lkw-Verkehr als Ziel- und Quellverkehr ist nicht zu erwarten.

Zur angesprochenen unzutreffenden Eingriffsbilanzierung wird als Grundlage für die Darstellung die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleit-

planung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996) herangezogen, die sich an den Kartierschlüssel des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994) anlehnt. Das Plangebiet wurde entsprechend dem Kartierschlüssel bewertet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der beschriebener Weise berücksichtigt.

Nr. 5 Therapiezentrum Roddewig, An der Bleiche 3, 31303 Burgdorf

das Schreiben vom 04.11.2004 lautet:

„ich bin Inhaber des Therapie-Zentrums Roddewig, An der Bleiche 3 in Burgdorf.

Aus der Presse habe ich erfahren, dass südlich meines Grundstückes auf der Wiese, unmittelbar neben dem Wohnhaus meines Nachbarn, ein Café mit Außenbewirtschaftung geplant ist.

Im Laufe von mehreren Jahrzehnten, seit 1973, habe ich am jetzigen Standort die Praxis aufgebaut. Trotz aller widrigen Umstände und unter enormen Anstrengungen konnte ich die Existenz bisher sichern.

Seit 1995 ist mein Sohn Heiko als selbständiger Physiotherapeut und Heilpraktiker in den selben Räumen tätig und wird den Betrieb in seiner heutigen Form weiterführen. Es finden hier 14 Menschen eine gesicherte Arbeit.

Durch die Planung fühle ich mich bei der Weiterführung des Betriebes wie folgt betroffen:

- Von dem Café sind erhebliche Schall- und Geruchsimmissionen zu erwarten. In der Praxis ist eine Be- und Entlüftungsanlage installiert, so dass mit entsprechenden Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Dieses ist bei ungünstigen Windverhältnissen bereits durch den Restaurantbetrieb gegenüber der Post der Fall.
- Auch wenn die entsprechenden Schallgrenzwerte eingehalten werden, möchte ich darauf aufmerksam machen, dass etliche Patienten von mir betreut werden, die im Rahmen ihrer Anwendungen die Außenanlagen regelmäßig nutzen. Diese Ruhephasen gehören auch zur Sauna-Therapie.
- In der Glaspypiramide soll eine zweite Ebene eingebaut werden. Dadurch wird es ermöglicht, dass Café-Besucher während unserer Betriebszeiten bis 22.00 Uhr in meinen Garten einsehen können. Patienten laufen teilweise unbekleidet im Garten, da sich dort auch das beheizte Außenschwimmbecken befindet.

Wenn das Vorhaben realisiert werden sollte, ist zu befürchten, dass aufgrund vorgenannter Beeinträchtigungen ein nicht vertretbarer Teil meiner Patienten die Praxis wechseln wird.

Dieses wird unmittelbare Folgen auf die Wirtschaftlichkeit des Betriebes haben, so dass ich gezwungen wäre, entsprechend darauf zu reagieren. Ein Abbau von Arbeitsplätzen wäre mit Sicherheit die Folge.

Die Möglichkeit einer Praxisverlegung ist in der gegenwärtigen Phase der Gesundheitsreform und den damit verbundenen Kostensenkungsmaßnahmen völlig undenkbar und unzumutbar.

Die Möglichkeit von Schadensersatzansprüchen im Falle einer Existenzgefährdung werde ich anwaltlich prüfen lassen.

Des Weiteren sehe ich meine Familie und mich auch persönlich beeinträchtigt. Wir haben in unserem Haus die Wohn- und Schlafräume, sowie Terrasse und Garten nach Süden ausgerichtet. Es ist zu befürchten, dass es im Wesentlichen nachts und am Wochenende zu Lärmentwicklungen durch PKW-Verkehr und durch Personen kommen wird, die uns in unserer Nachtruhe stören. Auch befürchten wir eine Wertminderung unseres Grundstückes.

Ich bitte Sie, die bisher gute Basis meines Betriebes zu stärken und die vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern. Die Aufgabe der Planungsüberlegungen für ein derartiges Projekt am jetzigen Standort wäre hierzu ein wesentlicher Beitrag.

Ich bitte Sie, die Entscheidungsträger über meine Einwendungen zu informieren.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Beurteilungsmaßstäbe richten sich nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift vom 26.08.1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anlagen zum Schutz gegen Lärm – TALärm).

Hiernach sind im Rahmen der Erstellung eines Gutachtens vom 20.10.2004, mit textlichen Vorgaben vom 28.10.04 und einer Ergänzung vom 02.11.04 des TÜV NORD Umweltschutz die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das angrenzende Baugebiet (nach BAuNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) nachgewiesen worden. Technische Einrichtungen des Gebäudes entsprechen dem im Gutachten des TÜV Nord Umweltschutz zugrunde gelegten Schallleistungspegel, welcher im Ergebnis die Einhaltung der Richtwerte nachweist. Zur Absicherung sind mit der textlichen Festsetzung Nr. 24 zum Bebauungsplanentwurf sowie mit Grundlagen und Randbedingungen (vgl. Kapitel 1.7.11) gemäß TÜV-Gutachten Vorgaben zu den technischen Einrichtungen bestimmt.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte des Allgemeinen Wohngebiet WA ausgehend vom geplanten Vorhaben schließt eine zusätzliche Belastung gegenüber der jetzigen Situation und der Nutzung Allgemeines Wohnen aus. Eine Geruchsbelästigung durch Back- und Küchengerüche ist nicht zu erwartend, da die angebotenen Speisen überwiegend auf Convenience – Produkten basieren, die vor dem Servieren mit geeigneten Geräten erwärmt werden. Der befürchtete Einblick auf das Grundstück des Therapiezentrums Roddewig wird einerseits durch eine undurchsichtige Glasfläche (undurchsichtige Höhe bis ca. 3,40 m) der Nordwand des Pyramidendaches und weiter mit der mit Gehölzen und Sträuchern bepflanzten Wallanlage an der Südseite des Flurstücks 11/2 vermieden. Die Immissionsrichtwerte der geplanten Anlage werden nach dem schalltechnischen Gutachten des TÜV NORD Umweltschutz für die Tagzeit von 55dB(A) unterschritten und für die Nachtzeit von 40 dB(A) ebenfalls.

Die der Nachtzeit zugrunde liegenden Betriebsabläufe und baulichen Gegebenheiten sind zum besseren Verständnis des Gutachtens den Ausführungen in der Begründung unter 1.7.11 als Grundlagen und Randbedingungen gemäß TÜV-Gutachten zu entnehmen. Die Geräuschimmissionen des bereits vorhandenen Schießstandes müssen zu dem nachbarlich gelegenen Therapiezentrum den Richtwert einhalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der beschriebener Weise berücksichtigt.

5.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauBG mit Schreiben vom 23.12.2004 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt wurden 30 Stellen angeschrieben.

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (Nummern entsprechen der Verteilerliste):

- | | |
|--------|--|
| Nr. 5 | Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim |
| Nr. 6 | Einzelhandelsverband Hannover-Hildesheim |
| Nr. 12 | Nieders. Landesamt für Bodenforschung |
| Nr. 14 | Nieders. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz |
| Nr. 15 | Exxon Mobil Produktion Deutschland GmbH |
| Nr. 17 | Stadtwerke Burgdorf GmbH |
| Nr. 19 | Kabel Deutschland GmbH, Hannover |
| Nr. 20 | Deutsche Post AG, Bremen |
| Nr. 22 | Finanzamt Burgdorf |
| Nr. 23 | Katasteramt Hannover |
| Nr. 24 | Bischöfliches Generalvikariat, Hildesheim |
| Nr. 26 | Stadt Burgwedel |

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahmen mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden:

Nr. 3	Nds. Landesamt für Straßenbau
Nr. 7	Handwerkskammer Hannover
Nr. 8	Amt für Agrarstruktur
Nr. 9	Landwirtschaftskammer Hannover
Nr. 11	Nieders. Forstamt Deister / Fuhrberg
Nr. 16	Avacon AG, Burgwedel
Nr. 18	Deutsche Telekom AG, Hannover
Nr. 21	Polizeikommissariat Burgdorf
Nr. 25	Kirchenkreisamt Burgdorfer Land
Nr. 27	Gemeinde Isernhagen
Nr. 28	Stadt Lehrte
Nr. 29	Gemeinde Uetze
Nr. 30	Samtgemeinde Wathlingen

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme ihre Anregungen und Hinweise mit:

Nr. 1	Region Hannover
Nr. 2	Nieders. Landesbaubehörde für Straßenbau und Verkehr
Nr. 4	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Hannover
Nr. 10	Unterhaltungsverband Nr. 44 „Untere Fuhse“
Nr. 13a	Zweckverband Abfallwirtschaft, aha, Hannover
Nr. 13b	Weser Recycling Drakenburg GmbH

Nr. 1 Region Hannover, Fachbereich: Städtebauliche Planung

Das Schreiben vom 24.01.2005 lautet:

„Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup & Cino“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass eine Darstellung und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen (extensives Grünland, Hecken, Baumreihen, Einzelbäume etc.) sowie die Einbeziehung des Schutzgutes Landschaftsbild in den Planunterlagen nicht erfolgt ist. Auch eine Erfassung der im Gebiet vorkommenden wildlebenden Tiere, insbesondere der mit Sicherheit zu erwartenden Brutvögel, fehlt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die genannten Schutzgüter und die Arten- und Lebensgemeinschaften sind im Umweltbericht ohne konkrete Grundlage als „erheblich“ eingestuft, in der Bilanzierung jedoch ausschließlich auf den Bereich der Hochbauten mit Nebenanlagen beschränkt worden.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Begrünung der Parkplätze mit vereinzelt Bäumen eine Maßnahme der Baugestaltung ist und keine Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung darstellt. Dasselbe gilt für die „repräsentativen Grünflächen im unmittelbaren Gebäudeumfeld“ und die „Außenräume der Gastronomie“, die in Form eines Gartencafés mit Obstbäumen ausdrücklich gärtnerisch und baulich gestaltet werden dürfen. Die Abschirmung dieser gastronomischen Einrichtung durch die geplanten 2 m hohen Wälle stellt ebenfalls eher eine bauliche Anlage mit der Zweckbestimmung Sichtschutz für die Cafégäste dar als eine Kompensation, zumal für die Herstellung alte eingewachsene Hecken und andere Gehölze beseitigt werden müssen. Die naturnahe Gestaltung der genannten Nutzflächen und Sichtschutzwälle ist eine gebotene Maßnahme der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und kein Ausgleich für beseitigte naturnahe Strukturen.

Die Kompensationsmaßnahmen wurden ausschließlich aus der Vollversiegelung der Flächen abgeleitet und sind deshalb nur sehr dürftig. Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen einschließlich ihrer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften und die Eingriffe in andere Schutzgüter (z.B. Landschaftsbild) sind gar nicht oder nicht nachvollziehbar dargestellt.

Zudem wurde dieselbe Maßnahme dreifach gewertet, was sowohl rechnerisch als auch sachlich zu beanstanden ist. Die Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen sind auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften nicht anrechenbar (s. auch Breuer, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94). Die Zerstörung der Lebensräume (Biotope) ist deshalb zusätzlich kompensationspflichtig.

Die Bewertung der Flächen und die Ausführungen zur Eingriffsregelung müssen deshalb noch einmal überarbeitet werden. Dabei ist auch zu beachten, dass sich die Anforderungen an eine Bilanzierung bei offensichtlich betroffenen artenschutzrechtlichen Belangen erhöhen. Wegen der überwiegend noch sehr naturnahen Struktur ist eine Erfassung und Bewertung des Eingriffsgebietes als Lebensraum für wildlebende Tiere erforderlich. Zumindest eine avifaunistische Kartierung ist in diesem Fall unverzichtbar, da alle europäischen Vogelarten dem besonderen Schutz nach § 42 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG unterliegen. (Aves spp. Spalte 1 in Anlage 1 zu § 1 BArtSchV) und dieser Schutz sich auch auf die Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten der betroffenen Tiere erstreckt. Es ist zu prüfen, ob neben den besonders geschützten auch streng geschützte Arten nach § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG von den Planungen betroffen sind.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der genannten Erfassungen und Bewertungen, der daraufhin überarbeiteten Eingriffsregelung sowie des Kompensationskonzeptes erfolgen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Burgdorfer Aue als Gewässer II. Ordnung unmittelbar angrenzt. Diesbezüglich sind die gelten Unterhaltungsverordnungen der Region Hannover sowie der nach § 91 a des Nds. Wassergesetzes erforderliche Gewässerrandstreifen zu beachten. Der Randstreifen beginnt an der Böschungsoberkante des Doppeltrapezprofils. Darüber hinaus ist für die Burgdorfer Aue die Berechnung des Überschwemmungsgebietes (HQ100) vorgesehen. Beginn und Abschluss der Berechnung sind derzeit noch nicht festgelegt.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Flächen im Plangebiet zum Abflussbereich bei einem Extremhochwasser zu zählen sind. Zumindest ist davon auszugehen, dass die Flächen zum Retentionsraum gehören. Insofern sind die geplanten Aufschüttungen für die landschaftspflegerische Gestaltung als bedenklich einzustufen. Eine Anpflanzung als Grünzug ohne Verwallung wird jedoch diesbezüglich als nicht wesentlich eingeschätzt.

Weiterhin wird gebeten, in die Planunterlagen Aussagen zur Wasserversorgung, zur Schmutzwasserbeseitigung und zur Oberflächenentwässerung aufzunehmen.

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der dieser Stellungnahme zugrunde liegende Vorentwurf des Bebauungsplanes 0-82 „Cup&Cino“ vom 07.09.2004 wurde hinsichtlich der Hinweise zur Eingriffsbilanzierung und zur Kompensation überarbeitet und ergänzt. Die Vorschriften aus dem § 1a BauGB, § 2a BauGB, §§ 18ff BNatSchG, Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des ehemaligen Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie (neu: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, NLWKN) wurden bei der Überarbeitung der Bauleitplanung in der Fassung des Entwurfs berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen wurde die Broschüre „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSICHEN LANDESAMT FÜR ÖKOLOGIE (1994) verwendet. Die Eingriffsbilanzierung erfolgte anhand der „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des NIEDERSÄCHSICHEN STÄDTETAGES (1996). Die Qualitative Festlegung der Biotoptypen erfolgte auf der Grundlage vom „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen“ unter besonderer Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2004, Olaf von Drachenfels. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt rechnerisch in der Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung (vgl. unter 2.5.2 Kompensationsmaßnahmen und die dort angefügte Tabelle. Die Auswertung der Bilanzierung weist eine Überbewertung des Eingriffs aus. Der Ausgleich kann im Plangebiet im wesentlichen durch die Anlage einer Wallhecke mit heimischen Sträuchern und Gehölzen und Anlage von Obstwiesen vorgenommen werden.

Für die an die Gewässer angrenzenden Geländestreifen (Gewässerrand-streifen) ist bei einem Gewässer II. Ordnung eine Breite von 5,00 m zu bemessen. Bei der Burgdorfer Aue handelt es sich nach dem Nieder-sächsischen Wassergesetz (NWG) um ein Gewässer II. Ordnung. Das sind Gewässer mit überörtlicher Bedeutung für das Gebiet eines Unterhaltungs-verbandes. Die Gewässerunterhaltung unterliegt nach dem NWG den in Niedersachsen gebildeten Unterhaltungsverbänden. Eine vorliegende Stellungnahme des zuständigen Unterhaltungsverbandes „Unterhaltungsverband Nr. 44 Untere Fuhse“ vom 04.01.2005 weist „keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan“ aus.

Gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz können Überschwemmungsgebiete durch die Landesregierung festgesetzt werden. Mit dem 11. Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) vom 11.02.1998 (Nds. GVBl. S86) schließen Überschwemmungsgebiete grundsätzlich alle Hochwasserabflussgebiete, Einstaugebiete und Retentionsräume ein. Mit Stand vom 31.12.2004 sind in Niedersachsen gemäß einer Zusammenfassung über das „Hochwassergeschehen und die Bedeutung von Überschwemmungsgebieten“ des Niedersächsischen Umweltministeriums die Überschwemmungs-gebietsgrenzen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt worden. Eine Festsetzung der Überschwemmungsgebiete soll abschließend durch das Land bis 2006 erfolgen. In den hierzu herausgegebenen Kartierungen des Umweltministeriums, Stand 31.12.2004, ist der Bereich der Burgdorfer Aue (s. Blatt 15 der dargestellten Überschwemmungsgebiete) nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Der Gewässerrandstreifen der Burgdorfer Aue beginnt an der Böschungsoberkante des Doppeltrapezprofils. Die Berme an der Burgdorfer Aue wurde seinerzeit ausgerichtet auf die Berechnung eines 100 jähriges Hochwasser (HQ100); seitdem sind in Burgdorf keine relevanten Überschwemmungen aufgetreten.

Gleichwohl ist es nicht auszuschließen, dass die Flächen im Plangebiet zum Abflussbereich bei einem Extremhochwasser zu zählen sind. Zumindest ist davon auszugehen, dass die Flächen zum Retentionsraum gehören. Insofern ist die geplante Verwallung für die landschaftspflegerische Gestaltung als angemessen einzustufen, da die Verwallung senkrecht zum Flusslauf angelegt wird und damit das Gelände offen für die Funktion als Retentionsraum bleibt.

Zu betrachten bleibt auch, dass das bauliche Vorhaben des gastronomischen Betriebes oberhalb dieser Geländesituation und auf Stelzen gebaut wird.

Aussagen zur Wasserversorgung, Schmutzwasserbeseitigung und Niederschlagswasser sind im Entwurf im Teil 2 Umweltbericht unter 2.3.1.6, und 2.3.1.5 getroffen.

Der Hinweis auf Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wurde zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden in der beschriebener Weise berücksichtigt.

Nr. 3 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Das Schreiben vom 10.01.2005 lautet:

„Durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Hannover (ehem. Straßenbauamt Hannover) liegenden Landesstraße L 311 und findet in der dargestellten Form daher im Grundsatz meine Zustimmung.

Die verkehrliche Erschließung einer neuen Parkplatzfläche über eine weitere Zufahrt zur L311 erachte ich jedoch als problematisch.

In diesem Straßenabschnitt befinden sich mit der Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz am „Pferdemarkt“ und mit den beiden Zufahrten zum Wertstoffsammelplatz bereits eine Vielzahl von Zufahrten, die alle ohne Linksabbiegs Spuren oder -hilfen an die verkehrsbelastete L311 angebunden sind.

Das Erschließungskonzept bitte ich daher im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu überarbeiten. M.E. könnte hierbei z.B. die neue Parkplatzzufahrt mit der nördlichen Einfahrt zum Wertstoffsammelplatz zusammengelegt und die südliche Einfahrt ausschließlich zum Ausfahren zugelassen werden.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass das Land als Straßenbaulastträger der L311 für das Plangebiet im Nahbereich der Landesstraße keinerlei Ansprüche auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen übernehmen wird.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die grundsätzliche Zustimmung der Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr wird zur Kenntnis genommen.

Das Erschließungskonzept wurde entsprechend der Anregung im Sinne der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs überarbeitet. Zur Vermeidung der Entstehung eines möglichen Unfallschwerpunktes wurde auf eine weitere zusätzliche Ein- und Ausfahrt verzichtet. Die Ausfahrt vom Grundstück der Stadt Burgdorf (öffentlicher Parkplatz mit Wertstoffsammelanlage) soll rückgebaut werden und mit der vorhandenen südwestlichen Einfahrt zusammengelegt werden, so dass hier eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt entsteht. Die Verkehrsführung auf dem Grundstück soll der eines „Kreisverkehrs“ entsprechen. Somit ist die Zugänglichkeit, Nutzung und Beschickung mit Sammelbehältern der Wertstoffsammelanlage und die der vorhandenen Parkplätze weiterhin praktikabel gewährleistet. Die Erschließung des nördlich angrenzenden Plangebiets zum Vorhaben- und Erschließungsplanes 0-82 „Cup & Cino“ wird ebenfalls durch eine eigene Ein- und Ausfahrt gewährleistet. Die Schaffung einer zusätzlichen Einfahrt wird durch diese Maßnahme verhindert.

Der Hinweis auf fehlende Ansprüche zu zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird in beschriebener Weise berücksichtigt.

Nr. 4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Hannover

Das Schreiben vom 20.01.2005 lautet:

„Zum Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup & Cino“ sind aus der Sicht der von Gewerbeaufsicht zu vertretenden Belange keine Hinweise zu geben.

Nach Nr. 8 1a der ZustVO-Umwelt-Arbeitsschutz ist das Staatliche Gewerbeaufsichtsamt nicht für die Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Situation für den Bereich Gastgewerbe und den Betrieb von Sportanlagen zuständig.

Auf dem Wege der Amtshilfe erlaube ich jedoch mir folgende Hinweise :

In dem Schalltechnischen Gutachten des TÜV NORD vom 20.10.2004, ergänzt am 02.11.2004, Az.:8000 606 726, werden unter Ziffer 2.2 in Verbindung mit Anhang 2 des Ergänzungsgutachtens die möglichen Nutzungen während der Tageszeit dargestellt. Es wird angeregt, den Umfang der Nutzung zum Einem durch die Gastronomie und zum Anderen durch den Reitverein (seltene Ereignisse – an nicht mehr als 10 Tagen bzw. Nächten im Jahr) z. B. in einen aktualisierten Architektenplan aufzunehmen (siehe § 1 der textlichen Festsetzungen).“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Hinweis des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes auf die grundsätzliche Nichtzuständigkeit wird zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, seltene Ereignisse an nicht mehr als 10 Tagen bzw. Nächten aufzunehmen, wurde für den Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Cafe-Garten in der textlichen Festsetzung Nr. 15 berücksichtigt und festgesetzt.

Der Hinweis wird in der beschriebenen Form berücksichtigt.

Nr. 10 Unterhaltungsverband Nr. 44 „Untere Fuhse“

Das Schreiben vom 04.01.2005 lautet:

„Grundsätzlich bestehen aus Sicht des Verbandes keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.

In der Planung wird der Wertstoffsammelplatz an die Böschung der Burgdorfer Aue verlegt. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass durch technische Einrichtungen (Wand o.ä.) kein Müll in die Burgdorfer Aue gelangen kann.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der neue Bereich des Wertstoffsammelplatzes, südlicher Grundstücksbereich angrenzend zur Oberkante des Trapezprofils zur Aue, wird mit einem geschlossenen Holzzaun in einer Höhe von 1,80 m auf der rückwärtigen Seite und rechts und links der Fläche eingefasst. Bei Unterstellung einer normalen Handhabung bei der Abgabe von Wertstoffen wird somit ein möglicher Eintrag von Wertstoffen und eventuellem Müll in die Aue verhindert.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in beschriebener Weise berücksichtigt.

Nr. 13a Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover

Das Schreiben vom 21.01.2005 lautet:

„Da mich die Planzeichnung im Originalmaßstab (1 : 1000) leider erst am 19.01.05 erreichte, erhalten Sie diese Stellungnahme u.U. erst nach Ablauf der Fristsetzung. In diesem Zusammenhang bitte ich zukünftig um Übersendung von Planzeichnungen mit Maßstabsangabe (vorzugsweise 1: 1.000) und Nordausrichtung.

Entsorgungssituation Gastronomiebetrieb

Die Bereitstellung der Abfall- und Wertstoffe des geplanten Gastronomiebetriebes sollte an der Straße „Kleiner Brückendamm“ erfolgen.

Ich weise darauf hin, dass die Standplätze für Abfallbehälter in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand oder zum nächstmöglichen Halteplatz des Entsorgungsfahrzeugs einzurichten sind. Die Entfernung darf 15 m nicht überschreiten. Bei Transportwegen über 15 m zum Haltepunkt des Entsorgungsfahrzeugs müssen Abfallbehälter entweder selbst zur Leerung bereitgestellt werden oder der gebührenpflichtige Hol- und Bringservice des Zweckverbandes in Anspruch genommen werden.

Sollte die Entsorgung mittels Abfall- und Wertstoffsäcke erfolgen, sind die Säcke in kürzester Entfernung zum Fahrbahnrand einer öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straße bereit zu stellen. Es darf nur ein Bereitstellungsplatz ausgewählt werden, den das Sammelfahrzeug unmittelbar anfahren kann.

Können Abfall- und Wertstoffbehälter nicht direkt angefahren werden, weil z. B. keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist, muss ein Sammelplatz ausgewiesen werden.

Entsorgungssituation Parkplatz/Wertstoffsammelplätze

Die Anfahrbarkeit der Wertstoffsammelplätze zur Entsorgung der Altpapiercontainer ist ohne ein Befahren der mittigen Grünfläche (an der Südostecke) nicht möglich. Die Kurvenradien der Erschließungswege müssen für Entsorgungsfahrzeuge mit bis zu 18 m Wendekreis ausgelegt sein.

Der technische Ausbau der Verkehrsflächen muss zum Befahren mit Fahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht von bis zu 26 Tonnen ausgelegt sein. Bei LKW- Begegnungsverkehr (Durchgangsstraßen) wird zudem eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,50 m benötigt.

Bezüglich der Leerung der Altglascontainer und der damit möglicherweise verbundenen Problematik bitte ich Sie um Kontaktaufnahme mit unserem Herrn Gonschior, Tel.: 0511/9911678-39. Herr Gonschior hat von mir eine Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 erhalten.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Zur Entsorgung der anfallenden Abfallstoffe werden Abfallbehälter eingesetzt. Diese werden auf dem Grundstück im Bereich der geplanten privaten Parkplätze gestellt und von dort aus entsorgt.

Der vorhandene Wertstoffsammelplatz mit angrenzenden Parkplätzen wird in seiner jetzigen Flächenstruktur durch den Zweckverband Abfallwirtschaft aha der Region Hannover zur Entsorgung und Austausch der Wertstoffsammelbehälter erfolgreich bewirtschaftet. Die derzeitigen Kurvenradien weisen keine Wendekreise von maximal 18 m auf. Im Zuge der Zusammenlegung der Ein- und Ausfahrt zum öffentlichen Parkplatz werden die Fahrwege durch den Rückbau der vorhandenen mittigen Grünfläche, Vergrößerung des Fahrradien und

Verbreiterung der Ein- und Ausfahrt um jeweils 1 m rechts und links komfortabler gestaltet. Die Anfahrbarkeit der Wertstoffsammelanlage wird durch diese Maßnahme verbessert und auch weiterhin ermöglicht.

Die vorhandenen Fahrwege der Wertstoffsammelanlage werden durch den Zweckverband mit den erforderlichen Anlieferungs- und Entsorgungsfahrzeugen derzeit zerstörungsfrei befahren. Der Fahrbahnaufbau genügt den Anforderungen der derzeitigen Belastung. Eine Veränderung der vorhandenen Fahrbahnaufbaues der Fahrwege ist im Rahmen des geplanten Vorhabens nicht vorgesehen.

Eine Stellungnahme des für den Zweckverband tätigen Unternehmens, Weser Recycling Drakenburg GmbH, mit Schreiben vom 10.02.2005 liegt vor und weist nach vorgenommener Ortsbesichtigung keine generellen Einwände gegen die Verlagerung der Glascontainer auf die südliche Seite auf.

Das Schreiben wird zur Kenntnis genommen und in der beschriebener Weise berücksichtigt.

Nr. 13b Weser Recycling Drakenburg GmbH

Das Schreiben vom 10.02.2005 lautet:

„wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 03.02.2005 bezüglich der geplanten Verlagerung des Wertstoffsammelplatzes in Burgdorf ‚Kleiner Brückendamm‘ im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 0-82 „Cup&Cino“.

Die Ortsbesichtigung hat ergeben, dass es keine generellen Einwände gegen die Verlagerung der Glascontainer an die im Bebauungsplan vorgegebenen Standplätze gibt.

Es ist lediglich darauf zu achten, dass die Äste der Bäume, welche unmittelbar neben dem Standort stehen, so zurück geschnitten werden müssen, dass diese nicht über die Behälter ragen, um einen reibungslosen Entleerungsvorgang zu gewährleisten.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Aussage, dass es keine generellen Einwände gegen die Verlagerung der Glascontainer auf den geplanten Standort gibt, wird zur Kenntnis genommen.

Die im Bereich des Wertstoffsammelplatzes stehenden Bäume werden in einem entsprechenden Lichtraumprofil durch die Stadt Burgdorf so frei geschnitten, dass ein reibungsloser Entleerungsvorgang gewährleistet wird.

Die Stellungnahme wird in der beschriebener Weise berücksichtigt.

5.1.3 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Fassung des Entwurfs vom 21.03.2005 fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19. April 2005 bis zum 20. Mai 2005 statt.

Im Zuge der Auslegung wurde von Bürgerinnen oder Bürgern folgende Stellungnahmen vorgebracht.

RAe. Dehne, Ringe, Grages

In Vertretung der Eheleute Ruff als Anwohner

Kleiner Brückendamm 31, 31303 Burgdorf

Das Schreiben vom 17.05.2005 lautet:

„für die Eheleute Amelie und Gerhard Ruff, Kleiner Brückendamm 31, 31303 Burgdorf, für die wir uns legitimiert hatten, machen wir vorsorglich noch folgendes aktenkundig:

Die Stadt Burgdorf hat am 09.04.2005 eine amtliche Bekanntmachung veranlasst, die unscharf ausgefallen ist, für uns aber Veranlassung ist, folgendes in Erinnerung zu rufen bzw. ergänzend auszuführen:

Die Eheleute Ruff waren und sind nicht damit einverstanden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup & Cino“ aufgestellt wird. Dies gilt jedenfalls solange, wie sich das Planungsziel nicht grundlegend ändert. Dazu hatte ich für die Eheleute Ruff unter dem 18.01.2005 bereits im Rahmen einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Stellung genommen. Jenes bringe ich in Erinnerung; ich hefte es vorsorglich in der Anlage nach.

Ich mache es hiermit zum Gegenstand auch meiner heutigen Eingabe. Weiter; Im Hinblick darauf, dass die Stadt Burgdorf sich womöglich mit dem Gedanken einer Flächennutzungsplanänderung trägt, hatte ich Ihnen bereits unter dem 29.04.2005 geschrieben. Auch dieses Schreiben hefte ich in der

Anlage

nach; ich mache es wiederum zum Gegenstand auch meines heutigen Vortrags. Diese Inbezugnahme erfolgt mit der Maßgabe, dass ich gerade auch die zu jenem Schreiben gehörenden (und Ihnen vorliegenden) Unterlagen in Bezug nehme, also (erneut) vortrage. Das gilt insbesondere für meine Ausführungen

- zur wasserwirtschaftlichen Sach- und Rechtslage,
- zu der sich abzeichnenden Verletzung des abwägungsrelevanten Gebots, Baugebiete verträglich zu gliedern,
- meiner Warnung auch nur vor dem (ohnehin untauglichen) Versuch, Rechtsposition meiner Mandanten über § 33 BauGB zu unterlaufen.

Ich hatte für die Eheleute Ruff, was den Bebauungsplan angeht, bereits vorgetragen, dass die Lärmsituation nicht annähernd vollständig/richtig geprüft ist. Die Eheleute Ruff und ich sind nach wie vor der Auffassung, dass das schalltechnische Gutachten auf zu günstigen Annahmen beruht, nicht die sich nach den Plänen des Investors bereits sicher abzeichnenden tatsächlichen Nutzung berücksichtigt und deshalb zu einem unrichtigen (zu günstigen) Ergebnis kommt. Es nimmt vor allem die Verkehrssituation, so wie sie sich nach einer Umsetzung des Vorhabens neu ergeben würde, nicht vollständig in den Blick.

Mit Schreiben vom 29.09.2004 haben die Ehel. Ruff das Ergebnis einer Besprechung im Bauamt der Stadt Burgdorf vom gleichen Tag protokolliert. Dieses Schreiben liegt der Stadt Burgdorf vor.

Unter Punkt 1 des Schreibens vom 29.09.2004 sind Ausführungen zu der vom Vorhabensträger geplanten Pyramide bzgl. der Höhe und Verglasung festgehalten. Der

Bauamtsleiter der Stadt Burgdorf, Herr Koenig, hatte meinen Mandanten die Zusage gegeben, die Beleuchtung im geplanten Gebäude untersuchen und bewerten zu lassen. Eine solche Prüfung erfolgte bislang nicht.

Unter Punkt 2 des Schreibens vom 29.04.2004 haben die Ehel. Ruff Bedenken zu Schall- und Geruchsemissionen erhoben. Bzgl. der Details verweise ich auf das in Bezug genommene Schreiben. Auch insoweit hatte der Bauamtsleiter eine Untersuchung zugesagt. Es wurde jedoch lediglich ein – unzureichendes – schalltechnisches Gutachten eingeholt; eine Untersuchung und Bewertung der Geruchsemissionen erfolgte bislang nicht, so dass auch unter diesem Gesichtspunkt ein erhebliches Ermittlungsdefizit zu konstatieren ist.

Bzgl. der zu befürchtenden Geruchsemissionen stellt sich insbesondere die Frage, wie die Problematik bei der Zubereitung von Speisen in den Sommermonaten gelöst werden soll. Dazu ist zunächst anzumerken, dass die Küche des Vorhabens nach der Planung lediglich ca. 10 m vom Wohnhaus unserer Mandanten entfernt liegen soll. Die Abführung der Geruchsemissionen allein über Luftfilter erscheint unrealistisch vor dem Hintergrund, dass an heißen Sommertagen/Sommerabenden sämtliche Räume verstärkt be- und entlüftet werden müssten. In der Baubeschreibung des Architekten fehlen Angaben zum sommerlichen Wärmeschutz. Es ist überhaupt nicht erwähnt, wie die Problematik der Gebäudeaufheizung durch solaren Wärmeeintrag in der Pyramide und in der Folge auch in den Nebenräumen gelöst werden müsste. Daraus würden zusätzliche Geräuschemissionen resultieren, die schalltechnisch bislang nicht ansatzweise berücksichtigt worden sind.

Ich rüge des weiteren dass keine Alternativen- bzw. Variantenprüfung erfolgt, die indessen geboten wäre. Ich rufe insbesondere in Erinnerung, dass das Vorhaben ohne weiteres (verträglich) in einem Gewerbegebiet „Nord-West“ umgesetzt werden könnte, dass der Standort aber z. B. auch auf das Flurstück 14/1 bzw. 15/3 (westlicher Parzellenbereich) verschoben werden könnte mit folgenden Konsequenzen: Verlegung der befestigten Parkplätze südlich der Aue, östlich der befestigten Flächen des Pferdemarktes, Verlegung der Wertstoffcontainer. Diese Alternativer/Variante hätte auch den Vorteil, dass ein solcher Standort zu jeglicher Wohnbebauung einen größeren Abstand einhält, was die Beeinträchtigungen für die Eheleute Ruff entscheidend abmindern würde. Dabei würden sich in Anbetracht des Umstandes, dass die Stadt Burgdorf als Grundstückseigentümerin betroffen wäre, auch keine Umsetzungsprobleme ergeben.

Ich denke schließlich, dass ein Bebauungsplan auch folgendes bautechnisches Problem bereits sicher lösen müsste: Aus den Unterlagen, die mir vorliegen, ergibt sich das Erfordernis einer umfänglichen, tiefgehenden Gründung. Dieses dürfte – in dem hier konkret betroffenen Bereich an der Burgdorfer Aue – einen kompletten Bodenaustausch bis auf den tragfähigen Baugrund, also den Abtrag einer etwa 2 m mächtigen Bodenschicht, voraussetzen. Die darunter liegende Torfschicht befindet sich allerdings bereits im Grundwasser, so dass mit dem Bodenaustausch eine erhebliche längerfristige Grundwasserabsenkung einhergehen müsste. Das wiederum könnte ganz außerordentliche Konsequenzen haben, die insbesondere unter den Gesichtspunkten

- der Wasserwirtschaft
- des Naturschutzes
- insbesondere aber auch für die vorhandene Wohnbebauung (z. B. Wohnhaus Eheleute Ruff) und die umgebenden Bäume

untersucht werden.

Für den Fall, dass die Bekanntmachung vom 09.04.2005 dahin zu verstehen sein sollte, dass das Bauleitverfahren fortgesetzt werden soll, bitte ich all diese Gesichtspunkte, vor allem auch die in bezug genommenen weiteren und bereits vorgelegten Schreiben, bei der Entscheidung der Stadt zu bedenken.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Zum Hinweis einer nicht vollständigen / richtigen Überprüfung der Lärmsituation wird auf das Nutzungskonzept des Investors und das darauf resultierende Lärmschutzgutachten des TÜV Nord vom 20.10.2004 mit Ergänzung vom 02.11.2004 sowie der bereits abgegebenen ausführlichen Stellungnahme auf das Schreiben vom 18.01.2005 verwiesen. Die im Schallgutachten ausgewiesenen einzuhaltenden Immissionsrichtwerte werden nicht überschritten. Die Verkehrssituation nach Umsetzung des Vorhabens wurde vollumfänglich berücksichtigt.

Die angemahnte Untersuchung der Beleuchtung im geplanten Gebäude erfolgt im Zuge der Bearbeitung von einzureichenden Bauantragsunterlagen des Investors. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann hierzu keine Bewertung vorgenommen werden, da eine Bauantragstellung in der Regel erst nach Abschluss der Bauleitplanung erfolgt.

Eine Geruchsbelästigung durch Back- und Küchengerüche ist nicht zu erwarten, da die angebotenen Speisen überwiegend auf Convenience – Produkten basieren, die vor dem Servieren mit geeigneten Geräten erwärmt werden.

Die Problemstellung eines möglichen solaren Wärmeeintrages und einer ausreichenden Belüftung des Gebäudes wird im Zuge der Prüfung der Bauantragsunterlagen kontrolliert. Durch den Einsatz von u. a. einer Wärmeschutzverglasung kann dieser Problematik entgegengewirkt werden. Von zusätzlich entstehenden Geräuschemissionen ist nicht auszugehen

Zur Rüge einer nicht erfolgten Alternativ- bzw. Variantenprüfung wird erklärt:

Im Jahre 2003 wurde durch den Investor bei der Stadt Burgdorf, Wirtschaftsförderung und Bauamt, nachgefragt, ob im Kernbereich der Stadt Burgdorf eine Fläche für eine gastronomische Nutzung zur Verfügung stehen würde. Gemeinsam mit dem Investor wurden mögliche Standorte im Kernstadtbereich erörtert und geprüft. Es handelt sich bei diesen Standorten um:

- Pavillon am Hindenburgwall
- Grünanlage westlich des Parkplatzes Hannoversche Neustadt/Hindenburgwall
- Grundstück Kleiner Brückendamm 37, südlich der Aue
- Flurstück 74/1 auf der Ostseite des Kleinen Brückendamms

Diese Alternativen konnten unter anderem aufgrund bestehender langfristiger Pachtverträge, zu kleiner Grundstücksfläche und fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht realisiert werden.

Die Fläche der Gemarkung Burgdorf, Flur 10, Flurstück 13/2 wurde aus der Sicht der Stadt grundsätzlich positiv bewertet. Die Lage nördlich der Aue, somit die Nähe zum Altstadtkern und sich einer ergebenen Sichtachse aus der Schlossstrasse auf das Pyramidengebäude wird für das Stadtbild positiv zu beurteilen.

Ein erster Bebauungsvorschlag des Investors, das sich allein auf das Flurstück 13/2 bezog, wurde nach Gesprächen mit Nachbarn des betroffenen Flurstückes und dem benachbarten Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V. modifiziert.

Eine Gründung des geplanten Vorhabens erfolgt durch Streifenfundamente und einer Stützenanlage auf der das Gebäude aufgeständert wird. Eine hierzu erforderliche Grundwasserabsenkung erfolgt innerhalb eines kurzfristigen Zeitraumes für die Erstellung der Stützfundamente. Da es sich hier nicht um eine großflächige tiefgründige Grundwasserabsenkung handelt, sind keine außerordentlichen Konsequenzen auf die angesprochenen Gesichtspunkte zu erwarten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in beschriebener Weise berücksichtigt.

Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V.

Das Schreiben vom 18.05.2005 lautet:

„zu der Auslegung des vorgenannten Bebauungsplanes führe ich als Vorsitzende des Reit- und Fahrvereins St. Georg Burgdorf (RFV) folgende Belange vor:

Die private Grünfläche, östlich des neu anzulegenden Parkplatzes, wurde mit der Zweckbestimmung „Cafegarten“ für eine an max. 10 Tagen im Jahr stattfindende gastronomische Nutzung mit transportablen Akustikanlagen festgesetzt.

Laut Aussage des Investors ist eine Nutzung des „Cafegartens“ mit mehr als 250 Personen an besonderen Fällen möglich.

Der RFV lehnt die Festsetzung eines „Cafegartens“ grundsätzlich ab.

Die Gründe liegen im zu geringen Abstand zum Dressurviereck, welches mit sensiblen Pferden genutzt wird.

Die Nutzbarkeit des Reitgeländes, gerade bei arbeitsfreien Zeiten, wäre dann stark eingeschränkt.

Diese Einschränkung kann, mit Blick auf die zahlenden Einsteller von Pferden und somit Unterhalter der Anlagen, nicht akzeptiert werden.

M.E. kann auch kein Vergleich mit der künftigen Cafegarten-Nutzung zum neuen Dressurviereck zur bestehenden Wertstoffsammelanlage mit seiner Höhenlage im Straßenniveau, dem Sichtschutz aus Holz plus den Bäumen mit dem bestehenden Dressurviereck zum Ansatz gebracht werden, da die Art der Lage, die Nutzung und die Nutzungszeiten verschieden ist.

Wie schon im ersten Beteiligungsverfahren erwähnt, stellt schon der Freisitz am geplanten Gebäude eine Beeinträchtigung in der Nutzbarkeit des neuen Dressurvierecks.

Bei der Höhenlage des Freisitzes zum tiefer liegenden Dressurviereck (Entfernung ca. 50 m) ist eine ungehinderte Sicht gegeben. Dieses Problem wird sich hoffentlich durch die Errichtung einer durchgehenden 2 m hohen Wallanlage und dessen Bepflanzung (Bäume nur auf der westlichen Seite), wie schon im ersten Beteiligungsverfahren eingefordert, mildern.

Durch die Planung der Drehung des Dressurvierecks wird ein Flächenausgleich im Verhältnis 1:1 des zurzeit bestehenden, im städtischen Eigentum (Pächter: RFV) befindlichen Flurstücks 14/1, angedacht.

Dieser Flächenausgleich wird im Verhältnis 1:1 zwar erreicht, die nutzbare Fläche wird später aber deutlich gemindert sein.

Die geplante Wallanlage, mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, soll auf der dann später städtischen Fläche an der nördlichen Grenze (ca. 430 m²) ganz und an der westlichen Grenze in etwa zur Hälfte ($1/2 = \text{ca. } 480 \text{ m}^2$) errichtet werden.

Zumindest für die im Norden anzulegende Wallanlage muss ein Flächenausgleich in Richtung Westen (ca. 5,2 m) erfolgen.

Die Abwicklung der baulichen Maßnahmen (Erstellung des Dressurvierecks, der 2 m hohen Wallanlage und der Grundstückseinzäunung) muss vor dem Beginn des `Cup & Cino-Vorhabens` durchgehend kurzfristig ausgeführt werden.

Die Angabe der Nutzungszeiten zur Pflege der Reitplätze mit einem Traktor, da Reitturniertage auch bzw. gerade an Sonn- und Feiertagen stattfinden, muss korrigiert werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Die Nutzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Cafegarten“ ist im Rahmen der textlichen Festsetzungen unter Punkt 15. zur Vermeidung und Minderung schädlicher

Umwelteinwirkungen planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Die Einhaltung der Richtwerte für den Tag und Nachtbetrieb ist unabhängig einer möglichen Personenzahl.

Der Sichtbereich des Freisitzes an der Pyramide ist durch eine Wallhöhe von 2,00m auf das zukünftige Dressurviereck eingeschränkt. Die Wallhöhe von 2,00m verläuft entsprechend der ursprünglichen Konzeption auf einer Länge von ca. 60% parallel zum Dressurviereck, sodass der Sichtbereich eingeschränkt wurde und durch die zusätzliche Bepflanzung weitgehend ausgeschlossen wurde. Eine angesprochene Milderung des befürchteten Problems wird durch diese landschaftsgestalterische Maßnahme erreicht werden.

Zur Ausräumung vorgebrachter Bedenken wird die Wallanlage durchgehend in einer Höhe von 2,00 m errichtet. Eine entsprechende Änderung des Höhenverlaufs der Wallanlage im Bebauungsplans 0-82 „Cup & Cino“ wurde nach Abstimmung mit dem Investor vorgenommen.

Eine Überprüfung der angesprochenen fehlenden Nutzfläche wurde vorgenommen. Die derzeit vom Reitverein genutzte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt rd. 4.861 m² (**siehe Abbildung 9 der Anlage**). Die neu entstehende Nutzfläche im Geltungsbereich beträgt 4.972 m² (**siehe Abbildung 10 der Anlage**). Zur Anpassung der Größenunterschiede der Nutzflächen wurde die Wallanlage im östlichen Bereich in der Breite reduziert und im nordwestlichen Bereich um etwa der gleichen Fläche vergrößert. Die nunmehr entstandene Flächendifferenz zugunsten des RFV beträgt rd. 111 m².

Das grundsätzliche Konzept und die Struktur der Nutzflächen bleiben erhalten. Durch die Veränderung der Grundfläche der Wallanlage entsteht eine nur geringfügige gestalterische Änderung der Wallanlage. Der gewünschte Ausgleich wurde durch diese Maßnahme erreicht. Eine diesbezügliche Änderung des Bebauungsplans 0-82 „Cup & Cino“ wurde vorgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in beschriebener Weise berücksichtigt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.04.2005 bis zum 11.05.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt wurden 30 Stellen angeschrieben.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 3 Niedersächsische Landesamt für Straßenbau
- Nr. 5 Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim
- Nr. 17 Stadtwerke Burgdorf GmbH
- Nr. 20 Deutsche Post AG – Direktion Bremen –
- Nr. 21 Polizeikommissariat Burgdorf
- Nr. 22 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 23 GLL Hannover – Katasteramt –
- Nr. 24 Bischöfliches Generalvikariat, Hildesheim
- Nr. 26 Stadt Burgwedel
- Nr. 30 Samtgemeinde Wathlingen

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden:

- Nr. 4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Nr. 6 Einzelhandelsverband Hildesheim
- Nr. 7 Handwerkskammer Hannover
- Nr. 8 GLL Hannover – Amt für Landesentwicklung
- Nr. 9 Landwirtschaftskammer Hannover

- Nr. 11 Forstamt Fuhrberg
- Nr. 12 Behörde für Geoinformationen, GLL Hannover
- Nr. 15 EXXON Mobil Deutschland GmbH
- Nr. 18 Deutsche Telekom AG, Hannover
- Nr. 25 Kirchenkreisamt Burgdorfer Land
- Nr. 27 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 28 Stadt Lehrte
- Nr. 29 Gemeinde Uetze

Anregungen und Hinweise wurden von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1 Region Hannover

Das Schreiben vom 11.05.2005 lautet:

„zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup&Cino“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, wird aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde darauf hingewiesen, dass die Darstellung und Bilanzierung des vorhandenen Gehölzbestandes nicht korrekt ist. Es fehlt die Darstellung der Bäume und Sträucher im Nordosten und Südosten des Plangebietes sowie nördlich des Parkplatzes. Östlich und nordöstlich dieses Parkplatzes ist eine Wallhecke kartiert worden. Wallhecken sind nach § 33 NNatG gesetzlich geschützte Landschaftselemente, die eine bestimmte Struktur und Funktion aufweisen, jede Beeinträchtigung oder gar Beseitigung bedarf der vorherigen Genehmigung der Naturschutzbehörde. Eine diesbezügliche Abwägungsentscheidung im Rahmen der Bebauungsplanung ist daher unzulässig.“

Die Einbeziehung des Schutzgutes Landschaftsbild in die Eingriffsbilanz fehlt weiterhin. Die Hochbauten, die Flächenversiegelung sowie die umfangreichen Erdaufschüttungen sind erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild der Gewässer-Aue, die nicht ausgeglichen werden können. Die Aussage im Umweltbericht, es handele sich um eine „Neugliederung des Landschaftsbildes“ ist eine eher beschönigende und oberflächliche Umschreibung der tatsächlichen Eingriffe und entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben der Eingriffsregelung.

Die Begrünung der Parkplätze mit vereinzelt Bäumen ist eine Maßnahme der Baugestaltung und keine Kompensation im Sinne der Eingriffsregelung. Dasselbe gilt für die „repräsentativen Grünflächen im unmittelbaren Gebäudeumfeld“ und die „Außenräume der Gastronomie“, die in Form eines Gartencafés mit Obstbäumen ausdrücklich gärtnerisch und baulich gestaltet werden dürfen. Die Abschirmung dieser gastronomischen Einrichtung durch die geplante 2 m hohen Wälle stellt ebenfalls eher eine bauliche Anlage mit der Zweckbestimmung Sichtschutz für die Cafégäste dar, als eine Kompensation, zumal für die Herstellung alte eingewachsene Hecken und andere Gehölze beseitigt werden müssen. Die naturnahe Gestaltung der genannten Nutzflächen und Sichtschutzwälle ist eine gebotene Maßnahme der Vermeidung und Verminderung von Eingriffen und kein Ausgleich für beseitigte naturnahe Strukturen. Deren Bilanzierung mit dem Wertfaktor 5 stellt somit eine nicht gerechtfertigte Überbewertung dar.

Eine Erfassung der im Gebiet vorkommenden wildlebenden Tiere, insbesondere der mit Sicherheit vorkommenden gesetzlich geschützten Brutvögel, fehlt auch im überarbeiteten Planentwurf. Der bloße Hinweis, die Stadt Burgdorf gehe nicht von einem Vorkommen gefährdeter Arten aus und halte deshalb auch die Erfassung gesetzlich geschützter Arten für entbehrlich, entspricht nicht den Anforderungen, die an eine ordnungsgemäße Abwägung zu stellen sind.

Die Bewertungen der Flächen und die Ausführungen zur Eingriffsregelung müssen deshalb noch einmal überarbeitet werden. Dabei ist auch zu beachten, dass sich die Anforderungen an eine Bilanzierung bei offensichtlich betroffenen artenschutzrechtlichen Belangen erhöhen. Wegen der überwiegend noch sehr naturnahen Struktur ist eine Erfassung und Bewertung

des Eingriffsgebietes als Lebensraum für wildlebende Tiere erforderlich. Zumindest eine avifaunistische Kartierung ist in diesem Fall unverzichtbar, da alle europäischen Vogelarten dem besonderen Schutz nach § 42 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG unterliegen (Aves spp. Spalte 1 zu § 1 BArtSchV) und dieser Schutz sich auch auf die Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der betroffenen Tiere erstreckt. Es ist zu prüfen, ob neben den besonders geschützten auch streng geschützte Arten nach § 42 (1) Nr. 3 BNatSchG von den Planungen betroffen sind.

Ferner sind die Kompensationsmaßnahmen für Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften nicht anrechenbar (s. auch Breuer, Informationsdienst Naturschutz Niedersachsen 1/94) Die Zerstörung der Lebensräume (Biotope) ist deshalb zusätzlich kompensationspflichtig.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorlage der genannten Erfassungen und Bewertungen, der daraufhin überarbeiteten Eingriffsregelung sowie des Kompensationskonzeptes erfolgen.

Eine Prüfung der Planunterlagen im Hinblick auf Belange der Wasserwirtschaft und aus raumordnerischer Sicht konnte innerhalb der gesetzten Frist leider nicht abgeschlossen werden. Eine entsprechende Stellungnahme hierzu wird noch kurzfristig nachgereicht.

Ich beantrage daher insoweit Fristverlängerung gemäß § 4 (2) Satz 2 BauGB.

Aus Sicht der übrigen von der Region Hannover zu vertretenden Belange bestehen keine Anregungen und Bedenken.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Entwurf des Bebauungsplans 0-82 „Cup & Cino“ wurde im Teil 2 „Umweltbericht gemäß §2 (4) und Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB“ vollständig überarbeitet und mit dieser Neufassung des Umweltberichtes ergänzt.

Im Umweltbericht wurde die Darstellung und Bilanzierung der vorhandenen Gehölzstrukturen überarbeitet. Die Berücksichtigung des Schutzgutes Landschaftsbild und die Bestandsaufnahme der wildlebenden Tiere, insbesondere der Brutvogelarten, wurde einbezogen und dargestellt.

Die Eingriffsbilanzierung wurde fachlich überarbeitet und in den Umweltbericht (siehe Teil 2) des Bebauungsplanes 0-82 „Cup & Cino“ aufgenommen (**Die Veränderungen sind der Abbildung 8 zu entnehmen**). Eine Problemstellung der angesprochenen Wallhecken ist hier nicht mehr gegeben und betrifft keine gesetzlich geschützten Landschaftselemente.

Die Einbeziehung des Schutzgutes Landschaftsbild wurde im Umweltbericht berücksichtigt.

Die Beurteilung des Plangebiets und des Geltungsbereichs des Bebauungsplanentwurfes erfolgt auf der Grundlage der Liste II der Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des NIEDERSÄCHSISCHEN STÄDTETAGES (1996), die sich an den Kartierschlüssel des NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994) anlehnt. Die Bezeichnungen und die Bewertung der vorhandenen Flächen als Biotope erfolgt auf der Grundlage des „Kartierschlüssels für Biotoptypen in Niedersachsen“ unter Berücksichtigung der nach § 28a und § 28b NNatG geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie, Stand März 2004.

Wertfaktoren in der Größenordnung 5 sind nach Überarbeitung der Eingriffsbilanzierung nicht enthalten. Überbewertungen sind entsprechend der anzuwendenden Kartierschlüsseln hier nicht gegeben.

Zur Bestandsaufnahme und Erfassung der im Plangebiet vorkommender wildlebenden Tiere wird in der Begründung des Bebauungsplans 0-82 „Cup & Cino“ unter Teil 2 (Umweltbericht), Punkt 2.3.1 Bestandsaufnahme und 2.3.1.1 Tiere auf die vorhandene Situation eingegangen. Die betroffenen Lebensräume der Vogelarten im Plangebiet werden durch den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan 0-82 „Cup & Cino“ nur vorübergehend eingeschränkt, da nach

Umsetzung des Vorhabens gegenüber dem jetzigen Zustand weitere zusätzliche Lebensräume geschaffen werden. Der Teil des Plangebietes wie die öffentliche Parkplatzanlage mit Grünfläche, die vorhandene Baumreihe und ein Teil des Siedlungsgehölzes bleiben in der Art und Umfang erhalten und werden nicht verändert. Diese Bereiche bleiben als Lebensraum der vorkommenden wildlebenden Tiere erhalten.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in beschriebener Weise berücksichtigt.

Nr. 1a Schreiben der Region Hannover, Städtebauliche Planung

Das Schreiben vom 13.05.2005 lautet:

„im Nachgang zu meinen Stellungnahmen vom 11.05.2005 nehme ich aus wasserwirtschaftlicher Sicht zu der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup & Cino“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, wie folgt Stellung:

Überschwemmungsgebiete

In der Veröffentlichung des Niedersächsischen Umweltministeriums „Kartenwerk der Überschwemmungsgebiete in Niedersachsen“ sind alle bis zum 31.12.2004 festgesetzten bzw. in Bearbeitung befindlichen Überschwemmungsgebiete dargestellt. Dieses Kartenwerk markiert jedoch nicht den Endpunkt des Programms zur Neufestsetzung von Überschwemmungsgebieten. Dieses Programm soll nach den Zielen der Verwaltungsreform in Niedersachsen von den Kommunen ab 2005 fortgesetzt werden und im Jahr 2008 im Wesentlichen abgeschlossen sein. Die Region Hannover hat die Burgdorfer Aue für das Jahr 2006 in das Neufestsetzungsprogramm gemeldet.

Ausbau der Burgdorfer Aue

Gemäß des Entwurfs zum Ausbau der Burgdorfer Aue vom 15.7.1974 wurde das Profil der Burgdorfer Aue durch das Stadtgebiet Burgdorf so ausgebaut, das ein Hochwasser, wie es alle 50 Jahre einmal auftreten kann (HQ50), schadlos abgeführt wird. Dabei wurde eine Abflussspende $HQ50 = 149 \text{ l/s} \times \text{km}^2$ bei einem Einsatzgebiet von 244 km^2 angesetzt. D.h., dass die Aue im Bereich des Kleinen Brückendamms für eine Abflussmenge von $36,4 \text{ m}^3/\text{s}$ ausgebaut ist.

Allerdings liegt die heute am Kleinen Brückendamm anzusetzende Hochwasserabflussspende gemäß der neuesten Pegelauswertung des NLWKN für die ausgebaute Burgdorfer Aue nur noch bei $110 \text{ l/s} \times \text{km}^2$, entsprechend einem $HQ 100 = 27 \text{ m}^3/\text{s}$ (1974: $41,5 \text{ m}^3/\text{s}$). Es ist aber dennoch nicht auszuschließen, dass die Berechnung des Überschwemmungsgebietes ergibt, dass die Flächen zum Überschwemmungsgebiet gehören.

Darüber hinaus ist für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers von den befestigten Flächen der Nachweis der Sickerfähigkeit des Bodens auch bei Hochwasser der Burgdorfer Aue zu erbringen. (z.B. Einleitung in die Burgdorfer Aue). In beiden Fällen ist eine Erlaubnis nach § 10 des Nds. Wassergesetzes erforderlich.

Die Planungen sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz können Überschwemmungsgebiete durch die Landesregierung festgesetzt werden. Mit dem 11. Gesetz zur Änderung des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) vom 11.02.1998 (Nds. GVBl. S86) schließen Überschwemmungsgebiete grundsätzlich alle Hochwasserabflussgebiete, Einstaugebiete und Retentionsräume ein. Mit Stand vom 31.12.2004 sind in Niedersachsen gemäß einer Zusammenfassung über das „Hochwassergeschehen und die Bedeutung von Überschwemmungsgebieten“ des Niedersächsischen Umweltministeriums die Überschwemmungsgebietsgrenzen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt worden. Lediglich eine Festsetzung der Überschwemmungsgebiete soll abschließend durch das Land bis 2006 erfolgen. In den hierzu herausgegebenen Kartierungen des Umweltministeriums, Stand 31.12.2004, ist der

Bereich der Burgdorfer Aue (siehe Blatt 15 der dargestellten Überschwemmungsgebiete) nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Eine Aufnahme der Burgdorfer Aue durch die Region Hannover für das Jahr 2006 in ein Neufestsetzungsprogramm und deren Abschluss bis 2010 lässt für den jetzigen und zukünftigen Zeitraum keine Rückschlüsse auf Veränderungen zu.

Die Burgdorfer Aue wurde im Stadtgebiet Burgdorf (Kernstadt) auf ein 50-jähriges Hochwasserereignis ausgebaut. Der Ausbau der Aue wurde 1975 planfestgestellt. Bei Verwendung der neuesten Bemessungskriterien (hier: die aktuelle anfallende Hochwasserabflussspende) des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ergibt sich, dass das planfestgestellte 50-jährige Hochwasserereignis größer bzw. gleich einem 100-jährigen Hochwasserereignis ist. Hieraus resultiert, dass der Ausbau der Aue im Kernstadtbereich für ein 100-jähriges Hochwasserereignis ausreichend bemessen ist. Mit einer Ausweisung als Überschwemmungsgebiet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ ist nicht zu rechnen.

Berücksichtigt man weiter die Pegelauswertung des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (nachfolgend NLWKN genannt) für die Burgdorfer Aue, ergibt sich die Situation, dass der Aueausbau im Bereich des Kleinen Brückendamms für eine Abflussmenge von 36,4 m³/s ausgelegt ist. Für die neu anzusetzende Hochwasserabflussspende HQ 100 ergeben aus dem vorgenannten Schreiben der Region Hannover vom 13.05.05: 27 m³/s für ein HQ 100. Auch hieraus ableitend ist mit keiner Flächenerweiterung als Überschwemmungsgebiet im Geltungsbereich zu rechnen.

Unterstellt man dennoch fiktiv eine Zugehörigkeit zum Überschwemmungsgebiet, wird darauf verwiesen, dass die Fläche des Geltungsbereiches der 42. Flächennutzungsplanänderung gegenüber einem möglichen Hochwasser nicht abgeriegelt wird. Die derzeit geplanten bepflanzten Verwallungen als landschaftsgestaltende Elemente haben im Verhältnis zur Gesamtfläche des Geltungsbereiches einen nur geringen Anteil. Im Falle einer Überschwemmung wäre ein Zu- und Ablauf des Hochwassers gewährleistet.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser soll planmäßig im Bereich der oberen Bodenzone über eine Drainage erfolgen. Für den Nachweis einer möglichen Versickerung in den Untergrund bzw. oberen Bodenzone wird in einem folgenden Bauantragsverfahren auf ein zu erstellendes Bodengutachten zurückgegriffen. Sollten die hieraus vorliegenden Versickerungswerte keine Einleitung in den Untergrund zulassen, kann auf die Möglichkeit einer Einleitung in das öffentliche Kanalnetz (vorhandener Mischwasserkanal in der Straße Kleiner Brückendamm) zurückgegriffen werden.

Grundsätzlich soll das Niederschlagswasser gemäß dem Niedersächsischen Wassergesetz (NWG) dezentral versickern.

Eine Antragstellung gemäß § 10 des Niedersächsischen Wassergesetz wird im Rahmen einer Bauantragstellung erfolgen. Hierin sind dann der vorhandene mittlere Grundwasserstand, Pegelstände der Aue und die Entscheidung einer Versickerung, Ableitung ins öffentliche Kanalnetz oder Einleitung in die Aue zu berücksichtigen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in der beschriebener Weise berücksichtigt.

Nr. 2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Das Schreiben vom 03.05.2005 lautet:

„durch das o. g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Außenstelle Hannover (ehem. Straßenbauamt Hannover) liegenden Landesstraße berührt.

Mit den baulichen Veränderungen an der benachbarten Parkplatzzufahrt sind meine Bedenken zum o.g. Bebauungsplan aus meiner Stellungnahme vom 10.01.2005 berücksichtigt.

Der Bebauungsplan 0-82 findet daher meine Zustimmung.

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 10 Unterhaltungsverband Nr. 44 „Untere Fuhse“

Das Schreiben vom 12.04.2005 lautet:

„in den Stellungnahmen zur Bürgerbeteiligung wird von der Stadt Burgdorf mehrmals berichtet, dass die Burgdorfer Aue auf ein 100-jähriges Hochwasser ausgebaut sei. Diese Aussage ist nicht korrekt. Die Burgdorfer Aue wurde im Stadtgebiet Burgdorf (Kernstadt) auf ein 50-jähriges Hochwasserereignis ausgebaut, außerhalb wurde ein Profil für ein 5-jähriges Ereignis gewählt.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Ausbau der Burgdorfer Aue wurde 1975 planfestgestellt. Zugrunde gelegt wurde ein 50-jähriges Hochwasser. Nach den neueren Bemessungskriterien des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie entspricht das seinerzeit Planfestgestellte 50-jährige Hochwasser einem Hochwasser $\geq$ HQ 100.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Nr. 13 aha Abfallwirtschaft Region Hannover

Das Schreiben vom 29.04.2005 lautet:

„zu den Festsetzungen im o.a. Bebauungsplan nehme ich wie folgt Stellung:

Entsorgungssituation Gastronomiebetrieb

Nach Ihren Ausführungen und nach telefonischer Auskunft von Frau Behncke ist vorgesehen, die Abfallbehälter auf der privaten Parkplatzfläche aufzustellen. Die Bereitstellung der Container erfolgt an der Straße „Kleiner Brückendamm“. Für die ordnungsgemäße und rechtzeitige Bereitstellung ist der Nutzer verantwortlich.

Grundsätzlich ist eine solche Vorgehensweise möglich und auch zulässig.

Ich gebe jedoch zu bedenken, dass bei einer zusätzlichen Ausstattung mit je einem Altpapier- und einem Wertstoffcontainer auch diese bereitgestellt werden müssen. Die Leerung kann u. U. an drei unterschiedlichen Wochentagen erfolgen. Ein eingespielter fester Leerungsturnus kann sich zudem im Falle von Tourenplanänderungen verschieben. Unstimmigkeiten sind somit zu erwarten.

Ich schlage stattdessen vor, einen Behälterstandplatz auf der privaten Grünfläche direkt neben der Ein/Ausfahrt zu den privaten Parkplätzen einzurichten. Dieser Standplatz könnte mit einer (gegrünt) Palisadenumzäunung versehen werden. Aufgrund seiner Entfernung zum Eingangsbereich (ca. 15 m) dürfte ein solcher Standplatz auch nicht unangenehm auffallen. Jeglicher Selbstbereitstellungsaufwand würde entfallen und der Standplatz wäre direkt anfahrbar. Eine zügige und problemlose Entsorgung wäre somit gewährleistet.

Entsorgungssituation Parkplatz/Wertstoffsammelplatz (Entsorgung Altpapiercontainer)

Die Planung sieht nunmehr den Rückbau der bisherigen Ausfahrt des öffentlichen Parkplatzes vor. Ebenfalls soll ein Rückbau der mittig gelegenen Grünflächen erfolgen. Die bisherige Einfahrt soll erweitert und als kombinierte Ein/Ausfahrt genutzt werden.

Hierzu ist anzumerken, dass durch den vorgesehenen Rückbau der Grünfläche der südliche Bereich der Parkplatzfläche einfacher zu befahren ist. Allerdings kann der Parkplatz nun nicht mehr über die nördliche Ausfahrt verlassen werden. Stattdessen muss auf der nördlichen Parkplatzfläche ein Wendemanöver durchgeführt werden, um wieder zur Ein/Ausfahrt zu gelangen.

Ich gehe davon aus, dass das Fahrzeug der Fa. Weser Recycling auf der Straße „Kleiner Brückendamm“ zurücksetzen und rückwärts der die Ein/Ausfahrt zu den Glascontainer fährt. Gleiches ist aber als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger durch die für die Müllabfuhr geltende Unfallverhütungsvorschrift untersagt. Wir sind daher zwingend auf eine für 3-achsige Müllfahrzeuge (Länge ca. 10,00 m) ausreichend bemessene Wendeanlage angewiesen.

Ich bitte Sie daher durch geeignete Maßnahmen –insbesondere hinsichtlich der Anordnung der Parkplätze – dafür Sorge zu tragen, dass ein problemloser (unfall-/gefahrenfreier) Wendevorgang durchführbar ist.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Der Hinweis zur Errichtung eines gesonderten Behälterstandplatzes wird zur Kenntnis genommen. Eine Festlegung des Standortes erfolgt im Genehmigungsverfahren des zu stellenden Bauantrages.

Für den geforderten Wenderadius für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (Länge ca. 10,00m) steht auf der Fahrfläche der Parkplatzanlage eine Breite hinter der Grünfläche zwischen 18 und 20 m zum Umfahren zur Verfügung. Ein Umfahren der Grünfläche ohne zwingendes Rückwärtssetzen wird hier unter Einhaltung des Wenderadius möglich sein. Dies wird durch die anliegende Abbildung 11 nachgewiesen und entsprechend beim Umbau der öffentlichen Parkplatzanlage mit der Wertstoffsammelanlage berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in beschriebener Weise verfahren.

Nr. 14 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover

Das Schreiben vom 14.04.2005 lautet:

„der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover bezieht sich in seiner Stellungnahme als Träger öffentliche Belange grundsätzlich nur auf:

- Landeseigene Anlagen an Gewässern
- Messeinrichtungen der Betriebsstelle Hildesheim / Hannover
- Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete nach ZustVO-NWG (Nds. GVBl. Nr. 38/2004, S. 550)

In diesem Fall ist der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

Diese Prüfung ersetzt nicht die ggf. erforderliche Stellungnahme, bzw. Beratung durch den Gewässerkundlichen Landesdienst gem. § 52, Abs. 3 NWG, vierzehnte Ausführungsbestimmung (RdErl. des MU vom 01.08.2002, Nds. MBl. Nr. 32/2002, S. 682).“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Nach telefonischer Rücksprache der Stadtplanungsabteilung bei dem zuständigen Sachbearbeiter am 25.04.05 ergibt sich keine erforderliche weitere Beratung oder Stellungnahme.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 16 Avacon AG, Burgwedel

Das Schreiben vom 21.04.2005 lautet:

„gegen die Durchführung des o.g. Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir bitten Sie, rechtzeitig vor Baubeginn der Baumaßnahme eine aktuelle Leitungsauskunft bei uns einzuholen.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Eine Leitungsauskunft wird als Planungsgrundlage zum Bauantrag durch den Investor eingeholt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nr. 19 Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Hannover

Das Schreiben vom 19.04.2005 lautet:

„wir bedanken uns für die Information über die Planung der Neubaumaßnahme „Cup & Cino“ vom 07.04.2005.

Die Versorgung von Gewerbe- und Sondergebieten mit einem Breitbandkommunikationsnetz der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH ist z. Zt. nicht vorgesehen.

Wenn Sie dennoch Interesse an unserem Produkt Kabelanschluss haben, setzen Sie sich bitte mit unserem Kundenmanager Herrn Weigl unter der Telefonnummer 0511/85401-366 in Verbindung.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Ein Zugriff auf ein Breitbandkommunikationsnetz ist für das Bauvorhaben nach Aussage des Investors nicht zwingend erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.1.4 Ergebnis der erneuten Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Fassung des Entwurfs vom 19.09.2005 fand gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25. Oktober 2005 bis zum 08. November 2005 statt.

Im Zuge der Auslegung wurden von Bürgerinnen oder Bürgern folgende Stellungnahmen vorgebracht.

RAe. Dehne, Ringe, Grages

In Vertretung der Eheleute Ruff als Anwohner

Kleiner Brückendamm 31, 31303 Burgdorf

Das Schreiben vom 05.10.2005 lautet:

„was die o.a. Flächennutzungsplanänderung/den o.a. Bebauungsplan angeht, so haben wir dazu für die Ehel. Amelie und Gerhard Ruff, Kleiner Brückendamm 31, 31303 Burgdorf, verschiedentlich Stellung genommen. Es besteht nun Veranlassung den in der Vergangenheit bereits wiederholt angesprochenen Gesichtspunkt des Hochwasserschutzes zu vertiefen:

Am 10.05.2005 ist das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl I Seite 1224) in Kraft getreten. Es normiert ein wesentlich verschärftes Hochwasserschutzregime (§§ 31 a bis d) und nimmt in dem Zusammenhang (Art. 2) auch die notwendigen Änderungen des BauGB vor. In unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang waren von der Region Hannover als zuständiger Unterer Wasserbehörde – so unser Kenntnisstand – bereits Untersuchungen zu Überschwemmungsgebieten der Leine in den Städten Hemmingen, Hannover und Neustadt in Auftrag gegeben. Konkret in Bezug auf die Burgdorfer Aue beabsichtigt der NLWKN nun, einen eben solchen Auftrag zu erteilen. Es steht zu erwarten, dass die daraufhin zu erstellende Untersuchung neue Erkenntnisse bringt, die aller Voraussicht nach andere/verschärfte Hochwasserschutzvorgaben für das hier geplante Vorhaben mit sich bringen wird. Es ist – wie die sog. Technischen Regionsgespräche ohne bereits ergeben haben – bei der Aufstellung von Bauleitplänen in hochwassergefährdeten Gebieten eine deutlich restriktive „Ausweisungspolitik“ der Städte/Gemeinden zu beobachten. Dafür gibt es offenbar auch ernsthafte haftungsrechtliche Beweggründe; jede Stadt/Gemeinde die bei der Aufstellung/Änderung ihrer Bauleitpläne den verschärften Belangen gerade auch des vorbeugenden Hochwasserschutzes nicht umfassend Rechnung trägt, läuft Gefahr, auf Schadensersatz in Anspruch genommen zu werden.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 3. Mai 2005 stellt in § 31a „Grundsätze des Hochwasserschutzes“, in § 31b „Überschwemmungsgebiete“, § 31c „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ und in § 31d „Hochwasserschutzpläne“ Definitionen, gesetzliche Regelungen und Anforderungen dar. Die im Schreiben angesprochenen Überschwemmungsgebiete (s. § 31b Abs. 2) werden durch Landesrecht bestimmt. Für die durch Landesrecht bestimmten Gewässer werden spätestens zum 10. Mai 2012 als Überschwemmungsgebiete mindestens die Gebiete festgesetzt, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (Bemessungshochwasser).

Die Burgdorfer Aue wurde im Stadtgebiet Burgdorf (Kernstadt) auf ein 50-jähriges Hochwasserereignis ausgebaut. Der Ausbau der Aue wurde 1975 planfestgestellt. Bei Verwendung der neuesten Bemessungskriterien (hier: die aktuelle anfallende Hochwasserabflussspende) des Niedersächsischen Landesamtes für Ökologie ergibt sich, dass das planfestgestellte 50-jährige Hochwasserereignis größer bzw. gleich einem 100-jährigen Hochwasserereignis ist. Hieraus resultiert, dass der Ausbau der Aue im Kernstadtbereich für ein 100-jähriges Hochwasserereignis ausreichend bemessen ist. Mit einer Ausweisung als Überschwemmungsgebiet für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ ist nicht zu rechnen.

Der Artikel 2 „Änderung des Baugesetzbuches“ stellt im Wesentlichen die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung und die Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete in den Bauleitplänen dar. Mit Stand vom 31.12.2004 sind in Niedersachsen gemäß einer Zusammenfassung über das „Hochwassergeschehen und die Bedeutung von Überschwemmungsgebieten“ des Niedersächsischen Umweltministeriums die Überschwemmungsgrenzen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt worden. Lediglich eine Festsetzung der Überschwemmungsgebiete soll abschließend durch das Land bis 2006 erfolgen. In den hierzu herausgegebenen Kartierungen des Umweltministeriums, Stand 31.12.2004, ist der Bereich der Burgdorfer Aue nicht als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ (Bereich Kernstadt Burgdorf) befindet sich nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdetem Gebiet.

Der Niedersächsische Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN), zuständig für die Feststellung der Überschwemmungsgebiete, befindet sich für den Bereich Burgdorfer Aue im Auftragsvergabeverfahren zur Vermessung und hydraulischen Neuberechnung zur Ermittlung eines 100-jährigen Hochwasserereignisses. Diese Arbeiten sind für das Ende des Jahres 2006 geplant. Die Ergebnisse zur Bemessung des 100-jährigen Hochwasserereignisses werden dann der Unteren Wasserbehörde mitgeteilt. Die weitergehende Information an die Stadt Burgdorf erfolgt durch die Untere Wasserbehörde.

Berücksichtigt man die Pegelauswertung des Niedersächsischen Landesbetriebes für Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) für die Burgdorfer Aue (Kernstadtbereich, am Kleinen Brückendamm), ergibt sich die Situation, dass der Aueausbau im Bereich des Kleinen Brückendamms für eine Abflussmenge von 36,4 m³/s ausgelegt ist. Für die neu anzusetzende Hochwasserabflussspende HQ 100 ergibt aus dem Schreiben der Region Hannover vom 13.05.05: 27 m³/s für ein HQ 100. Daher ist mit keiner Ausweisung als Überschwemmungsgebiet für den Geltungsbereich zu rechnen.

Zum Aspekt möglicher Schadensersatzansprüche ist zu betrachten, dass die grundsätzliche Struktur und Höhenlage des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gegenüber der vorhandenen Situation nicht bzw. nur gering verändert wird. Mögliche Schadensersatzansprüche sind aus diesem Tatbestand nicht abzuleiten.

Das geplante bauliche Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans schließt mit seiner Höhenlage an die Höhen der angrenzenden Nachbarbebauung Kleiner Brückendamm 31, der vorhanden Straßenanbindung und dem öffentlichen Parkplatz mit der Wertstoffsammelanlage an. Auch hieraus sind keine möglichen Schadensersatzansprüche abzuleiten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen

RAe. Dehne, Ringe, Grages

In Vertretung der Eheleute Ruff als Anwohner

Kleiner Brückendamm 31, 31303 Burgdorf

Das Schreiben vom 14.11.2005 lautet:

„für die Ehel. Amelie und Gerhard Ruff, Kleiner Brückendamm 31, 31303 Burgdorf, für die wir eine schriftliche Vollmacht vorgelegt hatten, ist mir an folgenden ergänzenden Bemerkungen gelegen:

Der Rat der Stadt soll am 03.11.2005 den Feststellungsbeschluss wg. der Flächennutzungsplanänderung gefasst haben. Dann wird die Region darüber zu befinden haben, ob sie den Flächennutzungsplan genehmigen kann. Meine Mandanten erwarten, dass dabei insbesondere dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Hochwasserschutzes (vgl. zuletzt mein Schreiben vom 05.10.2005) die gebührende Bedeutung beigemessen wird.

Der Stand des Aufstellungsverfahrens wg. des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist mir im einzelnen nicht bekannt. Inhalt und Zweck der amtlichen Bekanntmachung der Stadt vom 09.04.2005 (vgl. dazu bereits mein Schreiben vom 17.05.2005) haben sich mir nicht erschlossen. Es soll nun eine neue öffentliche Bekanntmachung erfolgt sein, die aber überhaupt nur geänderte/ergänzte Entwurfsteile betreffen und nur zu dieser Gelegenheit zur Äußerung gegeben haben soll. Wie auch immer, ich rufe insoweit und im übrigen in Erinnerung

- mein Schreiben für die Ehel. Ruff vom 18.01.2005 (wegen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Bezug auf den Bebauungsplan),
- mein Schreiben für die Ehel. Ruff vom 29.04.2005 (wegen der Flächennutzungsplanänderung),
- mein vorerwähntes Schreiben vom 17.05.2005, ebenfalls verfasst für die Ehel. Ruff,
- schließlich mein Schreiben vom 05.10.2005, in dem ich mich für die Ehel. Ruff noch einmal zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zu den Erwägungen geäußert haben, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup & Cino“ aufzustellen.

Diese schriftlichen Bedenken bestehen fort, wobei nach meiner Auffassung die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung bislang nicht einmal rechtswirksam eingeleitet ist.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Es ist richtig, dass der Rat der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 03.11.05 den Feststellungsbeschluss für die 42. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst hat.

Zum Verfahrensstand für den Bebauungsplan gilt derzeit: Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 11.10.2005 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-82 "Cup&Cino" mit örtlicher Bauschrift über Gestaltung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 15.10.2005 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 25.10.2005 bis zum 08.11.2005 durchgeführt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2005 bis zum 08.11.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Insgesamt wurden 22 Stellen angeschrieben.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine Stellungnahmen eingereicht (die Nummerierung bezieht sich auf die Verteilerliste):

- Nr. 3 Niedersächsisches Landesamt für Straßenbau
- Nr. 4 Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
- Nr. 5 Industrie- und Handelskammer Hannover – Hildesheim
- Nr. 6 Unterhaltungsverband Untere Fuhse
- Nr. 7 Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung
- Nr. 8 Zweckverband Abfallwirtschaft
- Nr. 10 Avacon
- Nr. 11 Stadtwerke Burgdorf GmbH
- Nr. 12 Deutsche Telekom AG
- Nr. 13 Kabel Deutschland GmbH
- Nr. 14 Deutsche Post AG
- Nr. 15 Polizeikommissariat Burgdorf
- Nr. 16 Finanzamt Burgdorf
- Nr. 17 GLL Katasteramt Hannover
- Nr. 18 Bischöfliches Generalvikariat, Hildesheim
- Nr. 19 Stadt Burgwedel
- Nr. 20 Gemeinde Isernhagen
- Nr. 22 Samtgemeinde Wathlingen

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten durch schriftliche Stellungnahme mit, dass keine Anregungen und Hinweise geltend gemacht werden:

Nr. 2 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr

Nr. 9 Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz, NLWKN

Nr. 21 Stadt Lehrte

Anregungen und Hinweise wurden von folgen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

Nr. 1 Region Hannover

Das Schreiben vom 08.11.2005 lautet:

„zu den geänderten Teilen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 0-82 „Cup&Cino“ der Stadt Burgdorf, Stadtteil Burgdorf, bestehen aus der Sicht der Region Hannover als Träger öffentlicher Belange keine Bedenken.

Zu den übrigen Festsetzungen wird meine vorangegangene Stellungnahme aus wasserwirtschaftlicher Sicht vom 13.05.2005 weiterhin aufrechterhalten.

Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“

Ausführungen der Stadt Burgdorf

Das Schreiben vom 13.05.2005 wurde unter Punkt 5.1.3 „Ergebnis der öffentlichen Auslegung“ aufgeführt und an dieser Stelle mit den Ausführungen der Stadt Burgdorf behandelt.

Hinsichtlich der wasserwirtschaftlichen Belange wurde der Stadtplanungsabteilung in einem Telefonat am 10.11.2005 die Auskunft erteilt, dass von Seiten der Unteren Wasserbehörde aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken bestehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

5.1.5 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die Belange des Umweltschutzes wurden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ im Teil 2 „Umweltbericht“ durch Bestandserhebung, Bewertung der Schutzgüter, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen, Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung möglicher nachteiliger Auswirkungen umfassend betrachtet.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup & Cino“ werden die Belange der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere berührt. Insgesamt stellt sich nach Bewertung der Umweltauswirkungen eine Bewertung als „nicht erheblich“ dar (siehe hierzu 2.3.2.3 des Umweltberichtes). Durch eine anteilig gering zu bebauende Fläche innerhalb des ausgewiesenen sonstigen Sondergebietes im Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ wird der Beeinträchtigung und Verlusten von Bodenfunktionen sowie der Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser entgegengewirkt. Gleichfalls wird ein nur kleinräumiger Verlust von Frischluftentstehungsgebieten durch die geplante Bebauung einbezogen. Zur Berücksichtigung des Schutzgutes „Tiere“ werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ zusätzliche Lebensräume durch Anpflanzungen geschaffen.

Die Umweltbelange wurden in dem Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup & Cino“ beachtet und berücksichtigt.

Zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen Stellungnahmen der RAe Dehne, Ringe, Grages in Vertretung der Eheleute Ruff, des Reit- und Fahrvereins St. Georg Burgdorf e.V., Herrn Hartmut Hinüber, Herrn Bernd Suszka und des Therapiezentrums Roddewig ein. Die hierin gegebenen Hinweise, Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken wurden in den Teil 5 „Beteiligungsverfahren“ im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup & Cino“ aufgenommen. Im Rahmen der Ausführungen durch die Stadt Burgdorf wurden diese Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und der dort beschriebenen Weise berücksichtigt.

Im Zuge der Behördenbeteiligung gingen folgende Stellungnahmen ein:

Region Hannover, Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Unterhaltungsverband Nr. 44 „Untere Fuhse“, Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover, Weser Recycling Drakenburg GmbH und vom Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft (Betriebsstelle Hildesheim/Hannover),

Die hierin gegebenen Hinweise, Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken wurden in den Teil 5 „Beteiligungsverfahren“ im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup & Cino“ aufgenommen. Im Rahmen der Ausführungen durch die Stadt Burgdorf wurden diese Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und der dort beschriebenen Weise berücksichtigt.

Zur Begründung der Auswahlkriterien

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-82 „Cup & Cino“ erfolgt in diesem Standortbereich hinsichtlich einer beabsichtigten weiteren städtebaulichen Entwicklung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 0-82 „Cup & Cino“ soll aus städtebaulichen Aspekten heraus eine Bereicherung des Stadtbildes und eine Erhöhung der Attraktivität des Kernstadtrandbereiches geschaffen werden. Die Erhöhung der Attraktivität soll der Tendenz der „aussterbenden Innenstädte“ entgegenwirken und den Begriff „Einkaufsstadt Burgdorf; Hier findet Leben statt“ unterstützen. Gleichzeitig wird die Nutzung der bestehenden Reitanlage neu geordnet und in die städtebauliche Situation einbezogen.

Aufgrund des relativ geringen räumlichen Umfangs und insbesondere der geringfügigen Veränderungen durch eine Bebauung im Plangebiet sind die geplanten Maßnahmen insgesamt von verhältnismäßig geringer Bedeutung für den Naturraum.

Als Alternativen wurden verschiedene Standorte geprüft und erörtert. Es handelt sich bei diesen Standorten um:

- Pavillon am Hindenburgwall
- Grünanlage westlich des Parkplatzes Hannoversche Neustadt/Hindenburgwall
- Grundstück Kleiner Brückendamm 37, südlich der Aue
- Flurstück 74/1 auf der Ostseite des Kleinen Brückendamms

Diese Alternativen konnten unter anderem aufgrund bestehender langfristiger Pachtverträge, zu kleiner Grundstücksfläche und fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht realisiert werden.

Die Fläche der Gemarkung Burgdorf, Flur 10, Flurstück 13/2 wurde aus der Sicht der Stadt grundsätzlich positiv bewertet. Die Lage nördlich der Aue, somit die Nähe zum Altstadtkern und sich einer ergebenen Sichtachse aus der Schlossstrasse auf das Pyramidengebäude wird für das Stadtbild positiv zu beurteilt.

5.2 Verfahrensvermerke

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-82 "Cup&Cino" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung wurde ausgearbeitet von:

Ingenieurbüro Zimmerling GmbH
Dipl. – Ing. Klaus-Dieter Zimmerling
Tuchmacherweg 6, 31303 Burgdorf

Burgdorf, 21.12.2005

gez. Klaus-Dieter Zimmerling

Planverfasser

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 14.12.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 0-82 "Cup&Cino" mit örtlicher Bauvorschrift über Gestaltung beschlossen.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 14.12.2004 die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ortsüblich am 18.12.2004.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 27.12.2004 bis 10.01.2005.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.12.2004 bis zum 24.01.2005 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Öffentliche Auslegungen

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 05.04.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-82 "Cup&Cino" mit örtlicher Bauschrift über Gestaltung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 09.04.2005.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-82 "Cup&Cino" mit örtlicher Bauschrift über Gestaltung und der Entwurf der Begründung haben vom 19. April 2005 bis 20. Mai 2005 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.04.2005 am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Sie hatten Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 11.05.2005.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf hat in seiner Sitzung am 11.10.2005 dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-82 "Cup&Cino" mit örtlicher Bauschrift über Gestaltung zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am 15.10.2005.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 0-82 "Cup&Cino" mit örtlicher Bauschrift über Gestaltung und der Entwurf der Begründung haben vom 25.10.2005 bis zum 08.11.2005 öffentlich ausgelegen.

Über die Anregungen, die während der öffentlichen Auslegungen eingegangen sind, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Burgdorf in seiner Sitzung am 15.12.2005 abschließend beschlossen.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 15.12.2005 den Bebauungsplan Nr. 0-82 "Cup&Cino" mit örtlicher Bauschrift über Gestaltung als Satzung gemäß § 10 BauGB und gemäß § 6 NGO sowie die Begründung im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Burgdorf, den 19.12.2005

gez. Baxmann
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 0-82 "Cup&Cino" mit örtlicher Bauschrift über Gestaltung durch die Stadt Burgdorf ist am 26.01.2006 im Amtsblatt Nr. 4 für die Region Hannover gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 26.01.2006 rechtsverbindlich geworden.

Burgdorf, den 27.01.2006

gez. Baxmann
Bürgermeister

6 Anlagen

- Architektenpläne vom 06.09.2004 -aktualisiert-
- Baubeschreibung vom 15.03.2005
- Betriebsabläufe vom 18.03.2005
- Abbildung 9: Darstellung der aktuellen Nutzfläche des Reit- und Fahrvereins St. Georg Burgdorf e.V.
- Abbildung 10: Darstellung der zukünftigen Nutzfläche des Reit- und Fahrvereins St. Georg Burgdorf e.V.
- Abbildung 11: Nachweis Schleppkurven

Die Unterlagen „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 0-82 „Cup&Cino“ der Stadt Burgdorf, TÜV NORD Umweltschutz vom 20.10.04, 28.10.04 und 02.11.04 stehen in der Stadtplanungsabteilung zur Einsicht zur Verfügung.

7 Quellen

LANDKREIS HANNOVER (1990): Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Hannover.

NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG (1996): Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung.

NIEDERSÄCHSISCHEN LANDESAMTES FÜR ÖKOLOGIE (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Stadt BURGDORF (1994): Landschaftsplan der Stadt Burgdorf.

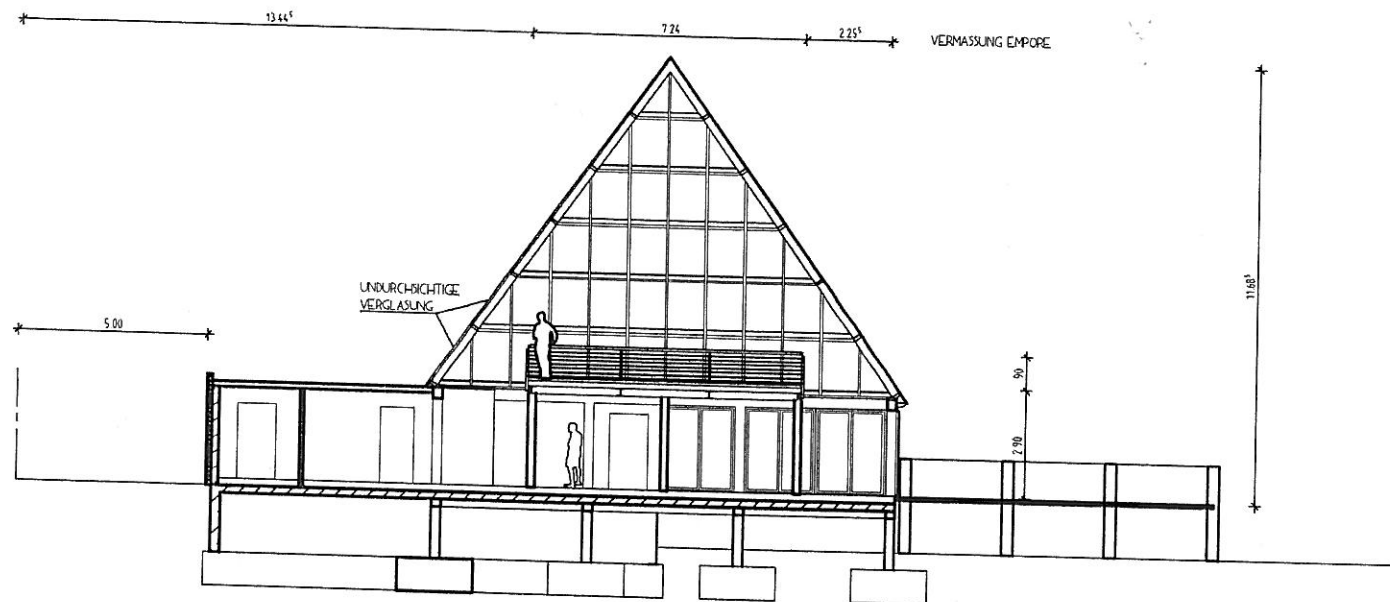
PGT (2004): Verkehrsmengenanalyse in Burgdorf, 03.03.2004, Planungsgemeinschaft Dr. – Ing. Walter Theine (PGT)

TÜV NORD Umweltschutz (20.10.04): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 0-82 „Cup&Cino“ der Stadt Burgdorf

TÜV NORD Umweltschutz (28.10.04): Textliche Vorgaben zum B-Plan 0-82 „Cup&Cino“

TÜV NORD Umweltschutz (02.11.04): Ergänzung zum schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 0-82 „Cup&Cino“ der Stadt Burgdorf

Anlagen



SCHNITT A-A

VORENTWURF

PYRAMIDE / BURGDORF - KLEINER BRÜCKENDAMM

M = 1 200

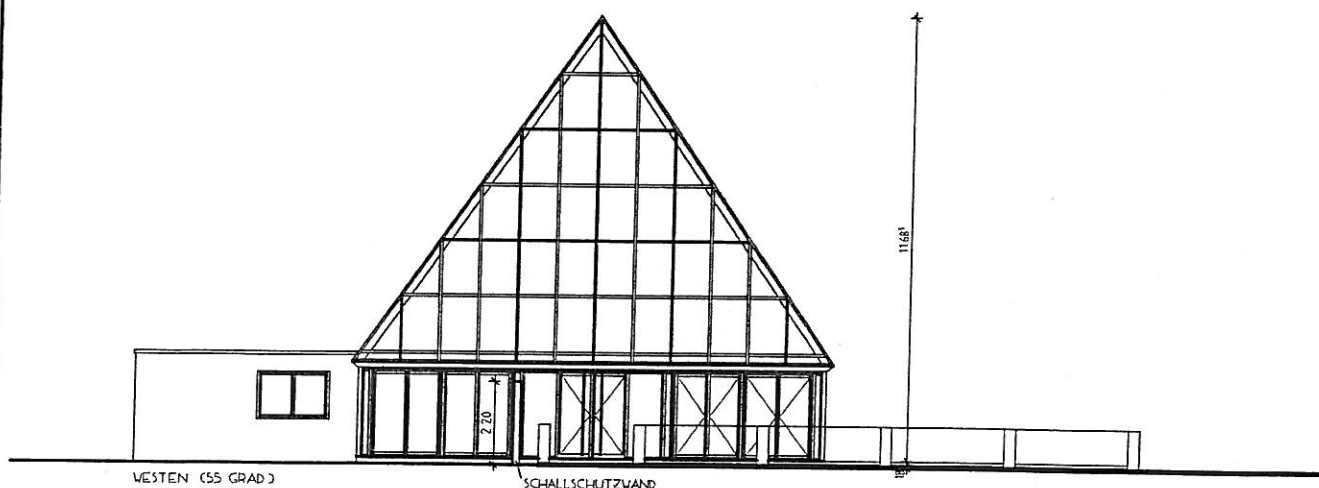
06.09.2007

DIPL.-ING. H.-W. KNICHALA
ARCHITEKT • TEL. 06 11 / 61 97 79
SCHWAMENKAMP 22 • 30916 ISERNHAGEN

[Handwritten signature]



OSTEN



WESTEN (55 GRAD)

SCHALLSCHUTZWAND

VORENTWURF

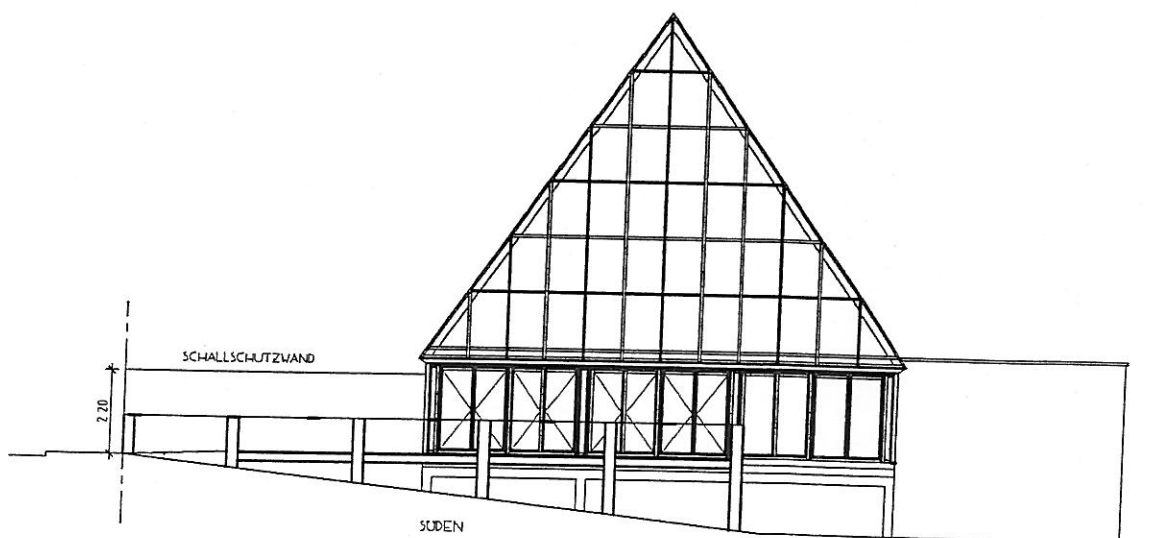
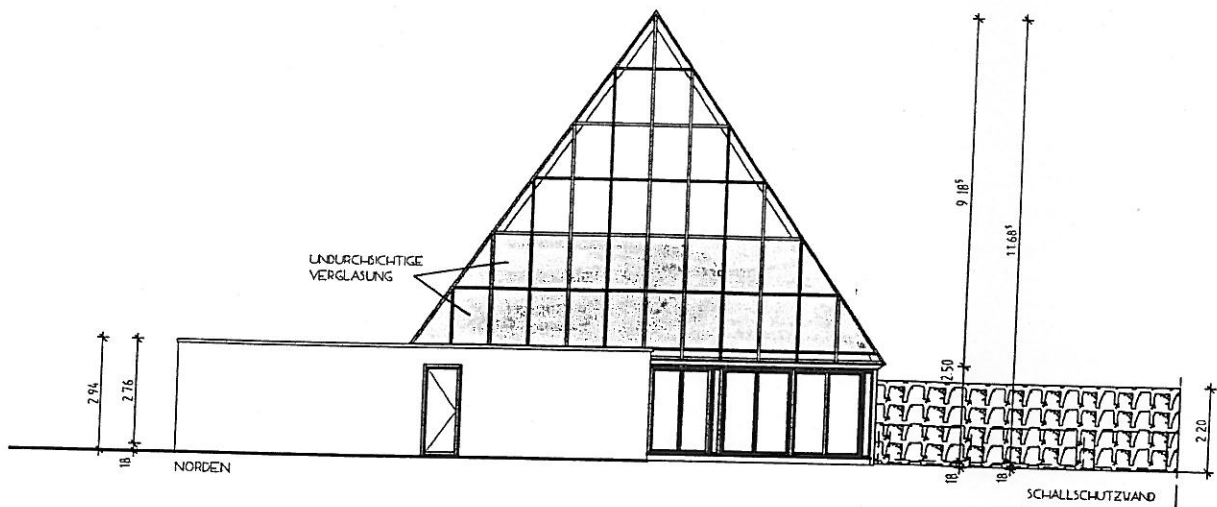
PYRAMIDE / BURGDORF - KLEINER BRÜCKENDAMM

M = 1 200

06 09 2001

DIPL.-ING. H.-W. KNICHALA
ARCHITEKT . TEL. 05 11 / 61 91 79
SCHWANENKAMP 22 · 30018 ISERNHAGEN

H.W. Knichala



VORENTWURF

PYRAMIDE / BURGDORF - KLEINER BRÜCKENDAMM

M = 1 200

06 09 2001

DIPL.-ING. H.-W. KNICHALA
ARCHITEKT TEL. 05 11 / 61 61 79
SCHWENNEKAMP 22 39015 KERNHAUSEN

[Handwritten signature]

Bauvorhaben: Neubau „Coffee House“ Paramide
Kleiner Brückendamm, 31303 Burgdorf

Bauherr: Sebastian Kraft
Händelstrasse 17B, 31275 Lehrte
Tel. 01739191153

Baubeschreibung

Allgemein	Es handelt sich bei dem Bauvorhaben um einen Gastronomiebetrieb der innerhalb eines Pyramidenbaukörpers mit einem Nebengebäude sowie einer Terrassenanlage betrieben werden soll. In dem Nebengebäude befinden sich die Versorgungs- und Vorratsräume, die Toiletten der Personalraum und der Raum für die Hausanschlüsse. Notwendige Stellplätze für PKW's sowie eine Abstellanlage für Fahrräder sollen an der Südseite des Bauvorhabens hergestellt werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen wird über eine eigene Einfahrt direkt von der Straße „Kleiner Brückendamm“ sein. Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Straßenseite (Westen), parallel zu der Zuwegung wird eine ca. 2,20m hohe Schallschutzwand errichtet. Auf Grund des Geländehöhenunterschiedes zwischen der Straße und dem vorhandenen Gelände soll der Hauptbaukörper teilweise auf einer Stützenkonstruktion errichtet werden, ebenso die Terrassenanlage. Die Parkplätze werden sich auf dem Niveau des vorhanden Geländes befinden.
Konstruktion	Fundamente, Stützen, Unterzüge, Stürze und Decke aus Stahlbeton. Tragende Konstruktion der Pyramide aus Stahlprofilen ebenso die Empore und Treppenanlage.
Pyramidendach	Wärmegeädämmte Aluminium-Profile mit Isolierverglasung, an der Nordseite die unteren zwei Reihen mit undurchsichtigem Glas, als Sichtverhinderung von der Empore zum nördlichen Nachbargrundstück. Entwässerung über eine umlaufende Dachrinne mit Fallrohren.
Flachdach	Holzbalkenkonstruktion mit Schweißbahnen als Abdichtung, Wärmedämmung sowie innerer Verkleidung mit Gipskartonplatten. Entwässerung über Flachdachgullys und Fallrohre innerhalb des Gebäudes.
Pyramiden- außenwände	Wärmegeädämmte Aluminium-Fensterprofile mit Isolierverglasung, vor den Stahlbetonstützen undurchsichtige Füllstücke. Zu der Terrasse sind die Fensterelemente als Stülpfügel ausgebildet.
Sonstige Außenwände	Aus 17,5cm Mauerwerk mit vorgesetzter ca. 14cm starker Wärmedämmfassade, Oberfläche mit hellem Strukturputz, innen mit Wandputz und teilweise mit Fliesen.
Fenster	Aus Kunststoff mit Isolierverglasung.
Fußboden	Stahlbetonsohle mit Bewehrung gemäß Statik, Zementestrich auf Wärmedämmung, Keramikbeläge mit Sockelfliesen.
Decken	Gipskarton auf Unterkonstruktionen aus Holz bzw. Metall und waschfester Anstrich.
Innenwände	Aus Mauerwerk mit Wandputz bzw. Wandfliesen.
Türen	Kunststoffbeschichtete Türblätter in Stahlumfassungszargen.

Seite - 2 - Baubeschreibung, Neubau „Coffee House“ Paramide

Elektro- Installation	Lichtauslässe nach Beleuchtungsplan und Arbeitsstättenrichtlinien, Steckdosen nach Bedarf und Einrichterplanung.
Sanitär- Installation	Kalt- und Warmwasserleitungen aus isolierten Kupferrohren, Abflussleitungen aus HT-Rohren. Wandhängende WC's u. Urinale, Waschtische mit Kalt- u. Warmwasseranschluß, Fußbodenabläufe mit Glockengeruchsverschluss.
Heizungs- Installation	Warmwasserfußbodenheizung im Gastraum in den restlichen Räumen Plattenheizkörper, Steuerung über Thermostatventile sowie witterungsabhängige Außensteuerung mit Nachtabsenkung. Gasheizgerät mit Brennwerttechnik und Warmwasserboiler.
Lüftung	Es ist keine zentrale mechanische Lüftungsanlage vorgesehen, im Gastraum erfolgt diese über zu öffnende Fensterflächen in der südlichen Pyramidenspitze. Für die WC-Anlagen wird eine gemeinsame Entlüftung mit Rohrkanälen erfolgen, der Auslass ist in der südlichen Außenwand.
Haus- anschlüsse	Anschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telefon und Schmutzwasser sind vorgesehen.
Brandschutz	Pulverlöscher in der Wärmeküche sowie im Gastraum.
Außen	Zufahrten und Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Betonpflaster hergestellt.
Terrasse u. Zuwegung	Stützen und Träger als verzinkte Stahlkonstruktion, Belag aus rutschhemmenden Holzbohlen, Brüstungsgeländer mit einer Holz-, Stahl-, Glaskonstruktion.
Schallschutz- wand	Aus Bruchmauerwerk bzw. bepflanzten Betongefäßen.
Freiflächen	Gärtnerische Gestaltung gemäß Vorgaben des B-Planes.

Aufgestellt:

DIPL.-ING. H.-W. KNICHALA
ARCHITEKT . TEL. 05 11 / 61 91 79
SCHWANENKAMP 22 30916 ISERNHAGEN
Isernhagen, den 15. März 2005

Bauherr:

Bebauungsplan Nr. 0-82 "Cup&Cino"

Betriebsabläufe und Zeitangaben

Art der Nutzungen auf Ihrem zukünftigen Baugrundstück (Gastronomischer Betrieb "Cafe-Bar", Terrasse, privater Parkplatz, Cafegarten) und Betriebsbeschreibung der "Cafe-Bar" (innerbetriebliche Abläufe), Anlieferung.

Wie im Bebauungsplan 0-82 festgesetzt, wird ein Gastronomieobjekt errichtet, bestehend aus einer Glas-Pyramide, die den Gästebereich darstellt und einem Nebengebäude, das Versorgungsräume, Toiletten und Sozialraum enthält.

Der öffentliche Eingang befindet sich auf der Westseite der Pyramide direkt am "Kleinen Brückendamm". Auf der Südseite und einem Teil der Westseite wird eine Terrasse angelegt, die während der Öffnungszeiten bei geeigneter Witterung betrieben wird.

Hinter der Pyramide (östlich) wird zwischen dem angrenzenden Dressurplatz und dem Nebengebäude eine Wiese (als Ausgleichsfläche) angelegt.

Die Zufahrt zu den privaten Parkplätzen befindet sich südlich der Pyramide. Sie wird begrenzt von der Terrasse und den öffentlichen Parkplätzen.

Es werden 18 Parkplätze erbaut. Zwischen den Parkplätzen und dem angrenzenden Dressurplatz wird eine Fläche angelegt, die als Cafegarten betrieben werden kann. Der Cafegarten wird nicht dauernd betrieben und wird nicht mit einer dauernd vorhandenen Einrichtung (Tische, Stühle) versehen. Vorgesehen ist vielmehr eine gelegentliche Nutzung zu besonderen Ereignissen (Pferdemarkt, Jahrmarkt, Ausstellungen) die bei geeigneter Witterung entsprechende Nachfrage erwarten lassen.

Hervorzuheben ist, dass zu dem im Norden angrenzenden Nachbar-Grundstück (Haus Nr. 31) und zu dem östlich angrenzenden Dressurplatz ein bis zu 2 Meter hoher bepflanzter Lärm- und Sichtschutzwall errichtet wird.

Die innerbetrieblichen Abläufe ergeben sich aus dem Angebotskonzept der Gaststätte, das auf Tageszeiten abgestimmt ist:

Morgens:	„Bäckerei“, Cafe	Frühstück
Mittags:	„Bistro/Restaurant“	Snacks, Salate, Pasta
Nachmittag:	„Eiscafe“, Cafe	Eis, Kaffeespezialitäten
Abend:	„Cocktailbar“, „Bistro“	Cocktails, Fassbier, Wein

Die Übergänge zwischen den einzelnen Kern-Angeboten sind fließend. Grundsätzlich kann jedes Angebot während der gesamten Öffnungszeiten verkauft werden. Es werden daher keine evtl. lärmbelastenden Umräum- oder Aufbauaktionen durchgeführt.

Alle Zubereitungs- und Ausschankvorgänge werden innerhalb der Räume stattfinden. Die angebotenen Speisen basieren überwiegend auf Convenience-Produkten, die vor dem Servieren mit geeigneten Geräten erwärmt werden. Somit ist eine Geruchsbelästigung durch Back- und Küchengerüche nicht zu erwarten.

Die Anlieferung erfolgt über die Einfahrt zur Rückseite der Pyramide direkt in das Nebengebäude. Die Anlieferung der Getränke wird durch einen Bierverleger zu üblichen Tagesarbeitszeiten erfolgen (9 - 18 Uhr). Für Lebensmittel und Backwaren gelten die gleichen Liefer-Tageszeiten.

Nutzungszeiten auf den einzelnen Bereichen, insbesondere während der Nachtzeit ab 22.00 Uhr.

Für die Gaststätte wird eine normale Konzession (keine Nacht- oder Sonderkonzession) beantragt. Diese Konzession erlaubt werktags eine Öffnung bis 2.00 Uhr und bis 3.00 Uhr an Wochenenden.

Es wird jedoch erwartet, diesen Zeitrahmen nicht ständig zu nutzen. Da das Lokal in einer Stadtrandlage und in ländlicher Umgebung betrieben wird, gehen wir innerhalb der Woche von einer Kernöffnungszeit von 9.00 Uhr bis 23.00 Uhr aus. Am Freitag und Samstag sind Öffnungszeiten je nach Bedarf bis ca. 1.00 Uhr möglich.

Außerhalb dieser Zeiten ist eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Öffnung nicht zu erwarten.

Die Terrasse wird gemäß der gesetzlichen Regelung nur bis 22.00 Uhr bewirtschaftet.

Der Cafegarten, der, wie bereits erwähnt, nicht regelmäßig geöffnet sein wird, soll ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Regelung bis maximal 22.00 Uhr betrieben werden.

In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass der Franchisegeber Cup&Cino keine verbindlichen Öffnungszeiten vorgibt, wie es bei anderen Systemgastronomie-Franchisegebern (z. B. Mc Donalds) üblich ist.

Cup&Cino hat vertraglich Einfluss auf die Gestaltung, Einrichtung, Kleidung etc. und auf ca. 30 % des Warensortiments, nicht aber auf die eigentliche Betriebsführung.

Damit sind Vergleiche der Öffnungszeiten mit anderen Cup&Cino Betrieben, die in Innenstädten betrieben werden, nicht aussagekräftig.

Der Betrieb eines Lokals in der vorgesehenen Größenordnung ist nur wirtschaftlich und sinnvoll, wenn eine Mindestzahl an Gästen vorhanden ist. Damit wird die Öffnungszeit auf die geschilderten Kernzeiten auch aus Rentabilitätsgründen erfolgen.

Die Öffnungszeiten sind auch erheblich von den Gast-Zielgruppen abhängig. Da wir uns mit dem universellen Angebot nicht spezifisch auf eine Zielgruppe festlegen, keine Aktionen planen, die uns als z. B. als Musik- oder Nachtlokal profilieren, ist normales Gastverhalten zu erwarten innerhalb der Kernöffnungszeit.

Auch der Preis bestimmt das Kundenverhalten. Weil wir ein Qualitätskonzept verfolgen mit ansprechenden Produkten in ansprechender Umgebung, ist auch eine entsprechende Preisgestaltung Voraussetzung, so dass keine Randgruppen mit entsprechendem Alkohol-Konsumverhalten angesprochen werden.

Häufigkeit der Stellplatzwechsel auf dem privaten Parkplatz

Hier ist eine Prognose schwierig, da auch in der Umgebung viele Parkplätze vorhanden sind. Direkt vor dem privaten Parkplatz liegt der neu gestaltete öffentliche Parkplatz, der von der Straße aus einsehbar ist und voraussichtlich eher angenommen wird.

Zu vermuten ist, dass der eigene Parkplatz genutzt wird, wenn der öffentliche besetzt ist.

Außerdem liegt das Objekt so nah am Kernstadtbereich, so dass auch viele Gäste als Fußgänger oder Radfahrer kommen werden.

Anmerkung:

Durch die Umgestaltung des öffentlichen Parkplatzes und durch die damit verbundene Verlegung der Glas-Sammelcontainer in Richtung Aue wird die Lärmbelastung für das Nachbargrundstück Haus Nr. 31 erheblich abnehmen.

Werden feste oder transportable Lautsprecheranlagen, beispielsweise für Veranstaltungen eingesetzt ?

Häufigkeit von Veranstaltungen und Umfang - u.a. Personenzahl - bei Veranstaltungen

Art und Umfang der Gastronomie - z. B. Nutzung im Freien (Cafegarten) - Veranstaltungen mit Musik

Im Außenbereich werden keine festen Lautsprecher oder Beschallungsanlagen installiert.

Innerhalb der Pyramide wird eine Anlage für die Beschallung mit Hintergrundmusik installiert.

Zu gegebenen Anlässen, z. B. einjähriges Jubiläum, Oktobermarkt, besonderer Pferdemarkt, etc. können Sonderaktionen im Innen- oder Außenbereich stattfinden, die mit der Verwendung transportabler Akustikanlagen verbunden sind.

Personenzahlen von mehr als 250 Personen sind in diesen besonderen Fällen möglich.

Außenaktionen gehören nicht zum regelmäßigen Konzept und werden nur bei besonderen Anlässen im Rahmen der erlaubten Zeiten durchgeführt.

Das Objekt wird nicht als spezifisches Musiklokal, bzw. Diskothek oder Konzertort profiliert. Damit ist eine regelmäßige Belastung der Anwohner nicht zu erwarten.

Der Cafegarten ist als "Reservefläche" für die Nutzung anlässlich von Großveranstaltungen im Umfeld vorgesehen. Für eine regelmäßige Nutzung ist er nicht geeignet, da die Service-Wege zum Haupthaus zu weit sind. Er erfordert für die Bewirtschaftung relativ großen Vorbereitungsaufwand, der sich nur zu besonderen Anlässen lohnt.

Weitere Angaben:

Der Nachbar vom Grundstück Haus Nr. 31 war von Anfang an die Planung des Vorhabens, insbesondere in die Gestaltung der Grundstücksgrenze zu seinem Grundstück mit einbezogen.

An der Grenze zum benachbarten Grundstück, Haus Nr. 31 wird ein 2 Meter hoher Wall zum Schallschutz errichtet. Dieser Wall wird zusätzlich fachgerecht bepflanzt, so dass sich ein Schall- und Sichtschutz ergibt.

Verkehrsbewegungen auf dem Weg zum eigenen Privatparkplatz oder Lieferverkehr über die Einfahrt auf unserem Grundstück werden zusätzlich durch die Pyramide und das Nebengebäude akustisch abgeschirmt. Gleiches gilt auch für Verkehrsbewegungen auf dem öffentlichen Parkplatz.

Für das Nachbargrundstück ergibt sich eine erhebliche Verringerung der Belästigung durch die Flaschencontainer, die anlässlich der Grundstücksgestaltung verlegt werden. Die Entfernung der Container zum Haus 31 verdoppelt sich dadurch.

Abbildung 9

Vorhandene Nutzflächen des Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gesamtfläche: rd. 4.861 m²

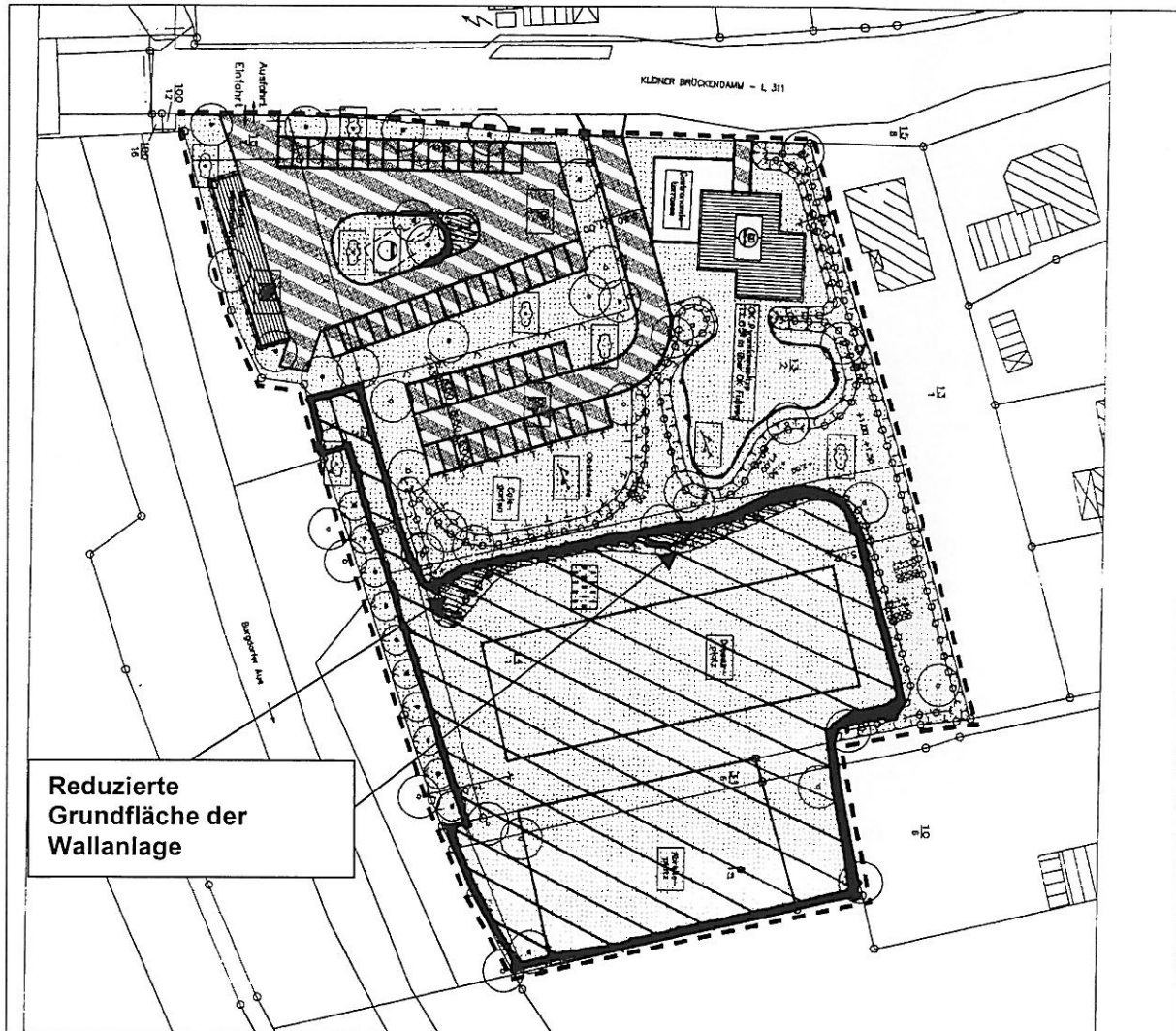


Hinweis: Diese Anlage wurde vom Originalplan eingescannt; unmaßstäblich

Abbildung 10

Zukünftige Nutzflächen des Reit- und Fahrverein St. Georg Burgdorf e.V im Geltungsbereich des Bebauungsplans

Gesamtfläche: rd. 4.972 m²



Hinweis: Diese Anlage wurde vom Originalplan eingescannt; unmaßstäblich

KLEINER BRÜCKENDAMM – L 311

