

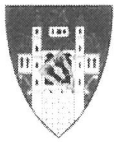
Stadt Hoya/Weser

Samtgemeinde Grafschaft Hoya

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (2/15) „Wohngebiet Hoya-Nord“

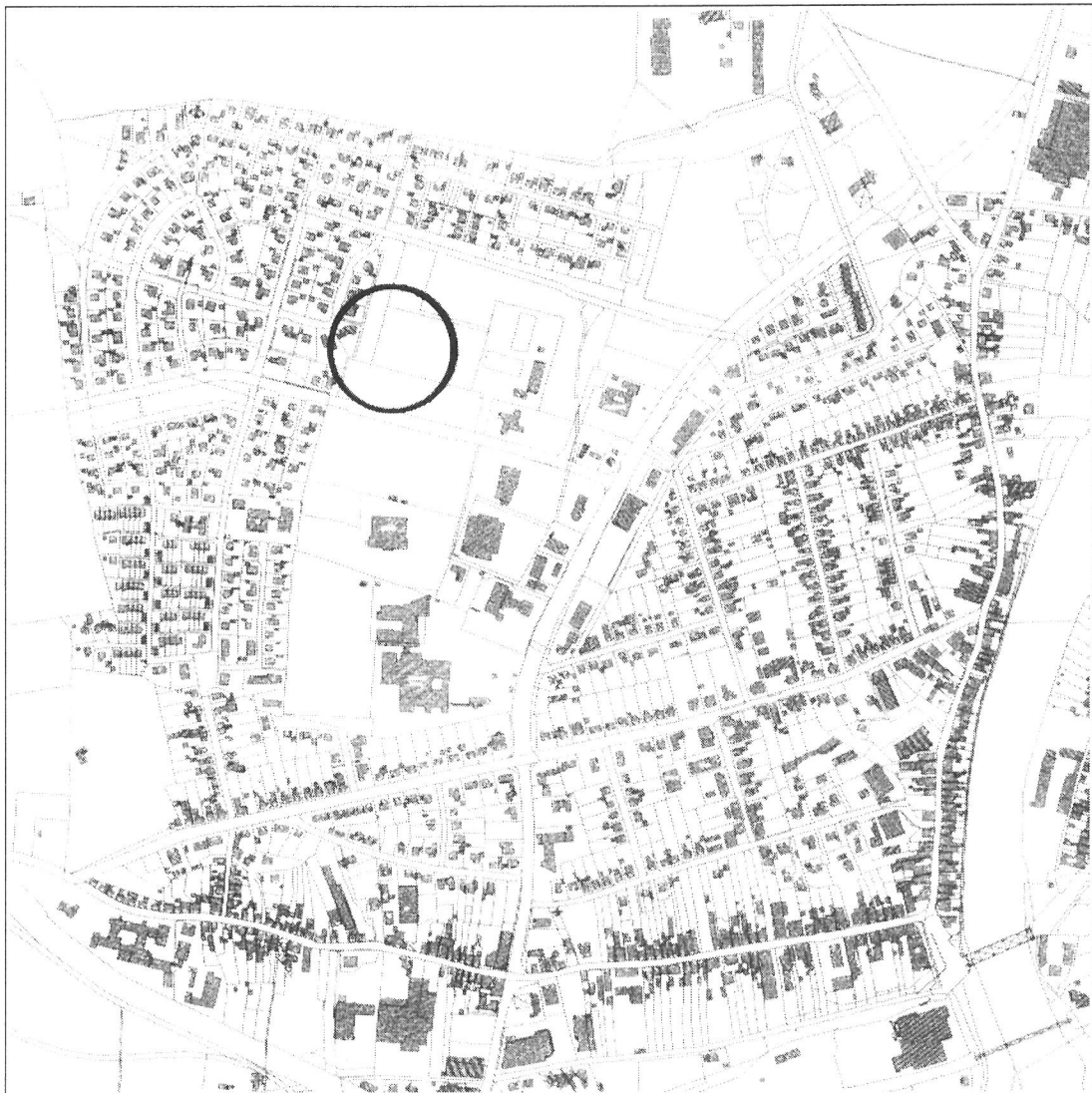
**Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 12. März 2007**

**- U R S C H R I F T -**



Stadt Hoya/Weser  
Samtgemeinde Grafschaft Hoya

## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (2/15) „Wohngebiet Hoya-Nord“



Übersichtsplan (M 1 : 10.000)

Planverfasser im Auftrag des Vorhabenträgers:



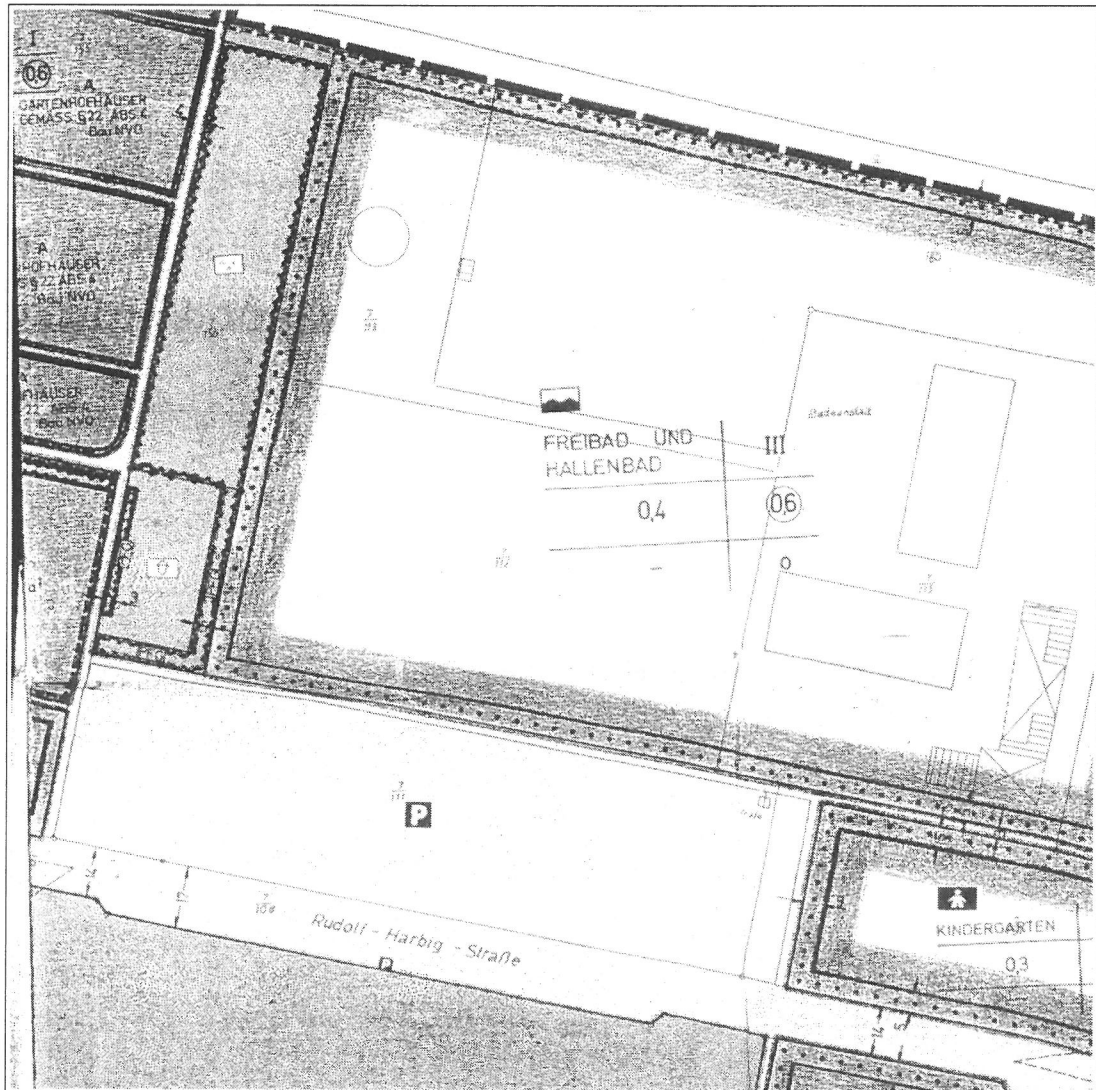
Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover  
Telefon 0511 · 524809-10 Fax -13  
E-Mail [info@plan-boettner.de](mailto:info@plan-boettner.de)

Dipl.-Ing. Georg Böttner



## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (2/15) „Wohngebiet Hoya-Nord“



Ausschnitt aus dem Ursprungsplan vom 09.08.1976  
Maßstab im Original M 1 : 1.000 (Verkleinerung M 1 : 2.000)

Stadt Hoya/Weser  
Samtgemeinde Grafschaft Hoya

# Bebauungsplan Nr. 16 (2/15) "Wohngebiet Hoya-Nord"



6. Änderung

Planfassung gemäß  
Satzungsbeschluss vom 12.03.2007  
- URSCHRIFT -

## Planzeichenerklärung

gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne  
sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichen-  
verordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Seite 58)



### Art und Maß der baulichen Nutzung

-  Sondergebiet mit Zweckbestimmung
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
-  Geschossflächenzahl GFZ
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### Bauweise, Baugrenzen

-  offene Bauweise
-  Baugrenze

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen  
von Bäumen und Sträuchern
-  Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von  
von Bäumen und Sträuchern

### Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches





M 1 : 500  
(im Original)

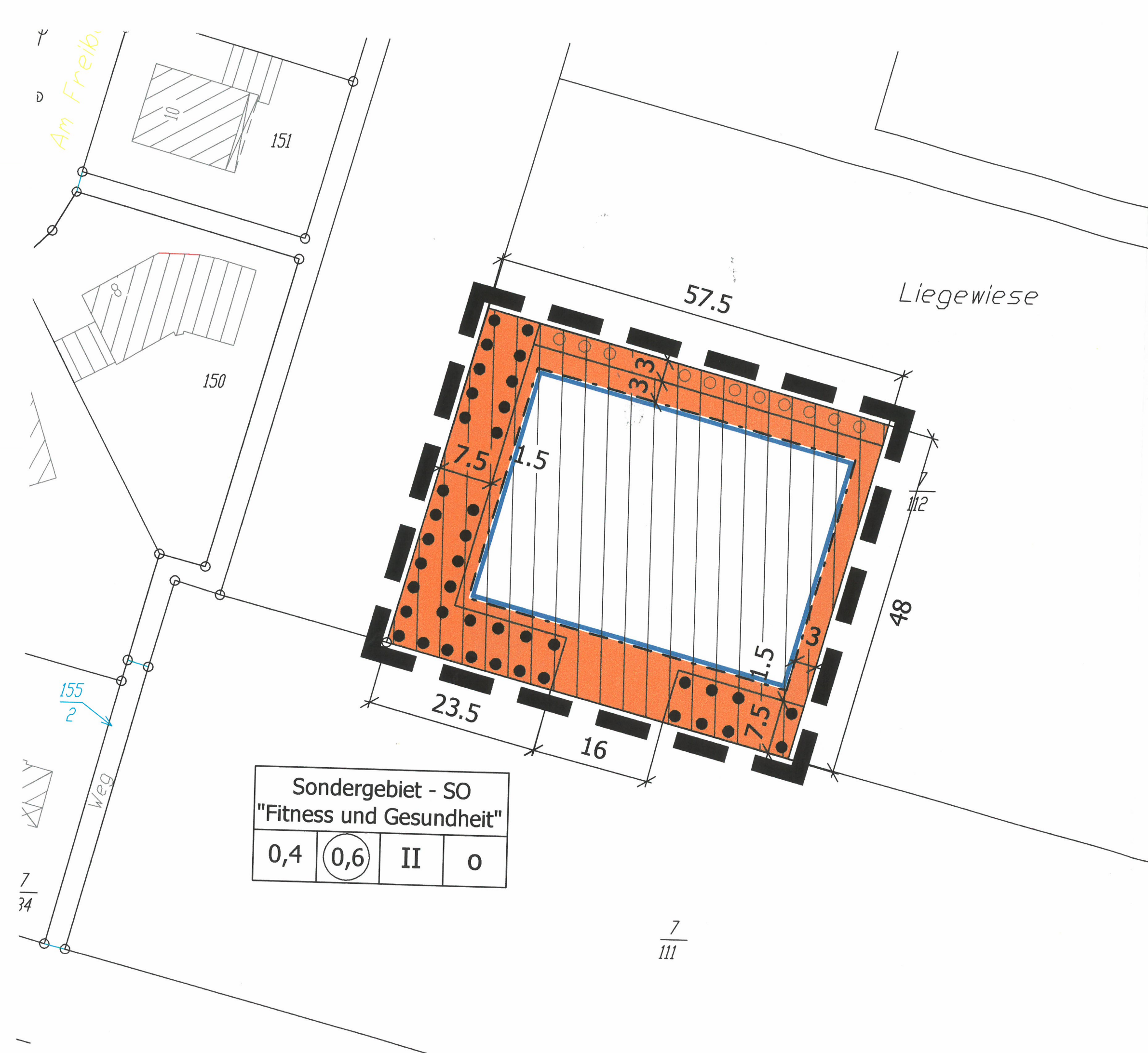
Verfasser:

**plan:b**  
Lösungen für Planungsfragen

(Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover  
Telefon 0511 : 524809-10 · Fax -13  
E-Mail info@plan-boettner.de

Sondergebiet - SO "Fitness und Gesundheit"			
0,4		II	

7  
111







## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (2/15) „Wohngebiet Hoya-Nord“

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 12. März 2007

- U R S C H R I F T -

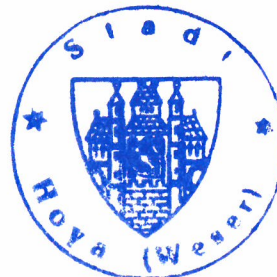
### Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 40 der Nieders. Gemeindeordnung (NGO) – jeweils in der gültigen Fassung – hat der Rat der Stadt Hoya/Weser die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (2/15) „Wohngebiet Hoya-Nord“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die zugehörige Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den 12.03.2007

  
Der Bürgermeister

  
Der Stadtdirektor



### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(1) Das Sondergebiet SO „Fitness und Gesundheit“ dient der Unterbringung eines Therapiezentrums mit zweckgebundenen Einrichtungen. Die Immissionswerte für Störgrad und Schutzanspruch richten sich nach den einschlägigen Vorgaben für Mischgebiete (MI) i.S.d. § 6 BauNVO.

(2) Zulässig sind:

1. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
2. Schank- und Speisewirtschaften, die dem Therapiezentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grund- und Nutzfläche untergeordnet sind, sowie
3. Räume für freie Berufe.

#### 2. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstückflächen zulässig, soweit es sich nicht um festgesetzte Pflanzflächen gemäß Ziff. 3 handelt.



### 3. Natur und Landschaft

- (1) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Abgänge sind durch die Anpflanzung von standortgerechten, im Naturraum heimischen Gehölzen zu ersetzen.
- (2) Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind Gehölzpflanzungen aus standortgerechten, im Naturraum heimischen Laubbäumen und -sträuchern anzulegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind im Abstand von max. 12,5 m mittelgroße Laubbäume (Hochstämme der Sortierung 12/14) sowie im Übrigen Laubsträucher (2 x verpflanzte Gehölze der Sortierung 80 / 100, Pflanzabstand max. 1,5 m) anzupflanzen.

## Hinweise

- (1) Für diesen Bauleitplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. II, Seite 466).
- (2) Für die nach Ziff. 3.1 und 3.2 der textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Baum- und Strauchpflanzungen kommen insbesondere folgende Gehölzarten in Betracht:
  - Laubbäume in den Pflanzstreifen: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*)
  - Laubsträucher in den Pflanzstreifen: Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Korbweide (*Salix viminalis*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), ein- bzw. zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* bzw. *laevigata*)



## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (2/15) „Wohngebiet Hoya-Nord“

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 12. März 2007

- U R S C H R I F T -

# B e g r ü n d u n g

Inhaltsverzeichnis

<b>1 Ausgangssituation .....</b>	<b>2</b>
1.1 Örtliche Rahmenbedingungen .....	2
1.2 Lage und Abgrenzung des Planbereiches .....	2
1.3 Stand der Bauleitplanung .....	3
1.4 Planungsrechtliche Einordnung .....	3
<b>2 Planungskonzept .....</b>	<b>4</b>
2.1 Ziele und Zwecke der Planung .....	4
2.2 Städtebauliche Konzeption .....	4
<b>3 Inhalt der Planänderung .....</b>	<b>4</b>
3.1 Bauliche Nutzung .....	4
3.2 Natur und Landschaft .....	5
<b>4 Städtebauliche Auswirkungen .....</b>	<b>7</b>
<b>5 Verfahren und Abwägung .....</b>	<b>8</b>
Verfahrensvermerke .....	11

Planverfasser im Auftrag des Vorhabenträgers:



Lösungen für Planungsfragen

Körnerstraße 10 A · 30159 Hannover  
Telefon 0511 524809-10 · Fax -13  
E-Mail [info@plan-boettner.de](mailto:info@plan-boettner.de)

Dipl.-Ing. Georg Böttner



# 1 Ausgangssituation

## 1.1 Örtliche Rahmenbedingungen

Die Stadt Hoya/Weser ist mit ihren rund 4.000 Einwohnerinnen und Einwohnern Mitgliedsgemeinde und Hauptort der Samtgemeinde Grafschaft Hoya. Sie liegt im Norden des Landkreises Nienburg, ca. 25 km nördlich der Kreisstadt. Hoya ist insbesondere über die Bundesstraße B 215 Nienburg – Verden sowie über verschiedene Landesstraßen an den überörtlichen Straßenverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Bahnstation mit Regionalbahnanschluss nach Nienburg / Hannover und Verden / Bremen befindet sich in Eystrup, ca. 6 km östlich der Stadt.

Die moderne Kleinstadt, die auf eine abwechslungsreiche Geschichte als Sitz der Grafen von Hoya sowie als ehemalige Kreisstadt zurückblickt, ist zugleich das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum der Samtgemeinde. Mit vielen Schulen, Kindergärten, Fachärzten, Fachgeschäften, Supermärkten, Discountern und Gaststätten stellt Hoya zudem die Versorgungsfunktionen für über 15.000 Menschen des näheren Umlandes bereit.

## 1.2 Lage und Zustand des Planbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung (M 1 : 500) eindeutig festgelegt und vermaßt. Er befindet sich im Norden des Stadtgebietes von Hoya und umfasst ein noch auszuparzellierendes, 2.760 qm großes Grundstück, das in den Freiflächen des Freibades der Stadt Hoya gelegen ist (altes Flurstück 7/112, Flur 8 in der Gemarkung Hoya). Das Grundstück wird von der Rudolf-Harbig-Straße aus über den vorhandenen öffentlichen Parkplatz des Freibades erschlossen. Es handelt sich im Wesentlichen um ungenutzte Flächen im Bereich der Liegewiesen, die auf ihrer Süd- und Westseite von einem bepflanzten Wall eingefasst sind.

Die Umgebung des Planbereiches stellt sich als differenziert bebautes Gebiet dar. Westlich schließt sich jenseits einer ca. 30 m breiten Grünfläche das in der 1980er Jahren entwickelte Wohngebiet Hoya-Nord an. Nördlich des Freibades befindet sich eine Erweiterung dieses Wohngebietes aus den 1990er Jahren, während südlich der Rudolf-Harbig-Straße Sportanlagen sowie eine Reihe öffentlicher Einrichtungen (Sporthalle, Schulen etc.) angesiedelt sind.



Abb. 1: Zustand des Plangebietes (12.12.2006): Freifläche mit Gehölzanpflanzungen





### 1.3 Stand der Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Grafschaft Hoya ist das Plangebiet als Teil großflächiger Grünflächen dargestellt. Die Zweckbestimmung erfolgt mit Symbolen für Wasserflächen sowie für eine Gemeinbedarfseinrichtung „Frei- und Hallenbad“.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 (2/15) „Wohngebiet Hoya-Nord“. Dieser Bebauungsplan setzt in seiner Ursprungsfassung, in Kraft getreten am 09.08.1976, hier eine Fläche für Gemeinbedarfseinrichtungen mit der Zweckbestimmung „Freibad und Hallenbad“ fest. Für die gesamte Grundstücksfläche, die abgesehen von einem 5 m breiten Randstreifen als überbaubare Fläche ausgewiesen ist, werden Ausnutzungen von GRZ=0,4 und GFZ=0,6 festgesetzt. Es ist eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise zulässig.

Mit der 3. Änderung wurde die Zulässigkeit von Nebenanlagen wie z.B. Garagen, Carports und Gartenhäusern innerhalb des gesamten Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes neu geregelt. Danach sind diese, abgesehen von einem 5 m breiten Streifen entlang der Landesstraße L 351, generell auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Die übrigen Änderungen des Bebauungsplanes betreffen nicht den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Örtliche Bauvorschriften liegen nicht vor, weder als Bestandteil des o.g. Bebauungsplanes noch als eigenständige Satzung.

### 1.4 Planungsrechtliche Einordnung

Bei der vorliegenden Planänderung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, da hier Maßnahmen der innerörtlichen Nachverdichtung vorbereitet werden. Damit kann das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, das der Gesetzgeber vom 01.01.2007 an für derartige Planvorhaben vorsieht. Insbesondere kann demnach auf eine umfassende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden und die vereinfachten Verfahrensvorschriften nach § 13 BauGB sind maßgeblich.

Das geplante Therapiezentrum stellt zwar keine Grün- oder Gemeinbedarfseinrichtung im engeren Sinne dar, wie sie unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln wäre. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist jedoch durch die Abweichungen der Bebauungsplanänderung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht gefährdet, so dass der Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge künftig anstehender Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Mit dieser Einschätzung folgt die Stadt Hoya/Weser der verfahrensrechtlichen Anregung des Landkreises Nienburg zur Auslegung des Planentwurfes (Schreiben vom 22.04.2007).



## 2 Planungskonzept

### 2.1 Ziele und Zwecke der Planung

Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (2/15) „Wohngebiet Hoya-Nord“ ist der Wunsch eines privaten Investors, ein Therapiezentrum mit Sauna und Fitnessseinrichtungen zu errichten. Die Stadt Hoya/Weser unterstützt dieses Vorhaben im Interesse der Ausweitung der Versorgungsangebote für die Bevölkerung. Mit Blick auf die Art der geplanten Nutzung sowie den in Aussicht genommenen Standort handelt es sich um eine sinnvolle Bündelung von Infrastruktureinrichtungen. Da große Teile der Liegewiesen des Freibades weitgehend ungenutzt sind, kann die erforderliche Fläche für das Therapiezentrum zur Verfügung gestellt werden. Vom Bau und Betrieb der geplanten Einrichtung sind positive Synergieeffekte für die vorhandenen Einrichtungen zu erwarten.

### 2.2 Städtebauliches Konzeption

Das von dem Vorhabenträger vorgelegte Baukonzept sieht die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers mit einem exponierten Mitteltrakt vor. Dieser beinhaltet die Eingangshalle und Räume für medizinische Anwendungen im Obergeschoss, während in den Seitenflügeln die Sauna und Fitnessbereich untergebracht sind. Die zugehörigen Außenräume liegen im rückwärtigen Grundstücksteil.

Die Erschließung erfolgt über den öffentlichen Parkplatz an der Rudolf-Harbig-Straße, wo auch Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter in ausreichender Anzahl vorhanden sind. Die vorhandene Randeinpflanzung der ehemaligen Liegewiese kann, abgesehen von dem Zugangsbereich in der Mitte des Baukörpers, erhalten werden.

## 3 Inhalt der Planänderung

### 3.1 Bauliche Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet SO mit der **Zweckbestimmung** „Fitness und Gesundheit“ festgesetzt. Es dient gemäß textlicher Festsetzung der Unterbringung eines Therapiezentrums mit zweckgebundenen Einrichtungen. Mit dieser Festsetzung wird auf die Entwicklung von Nutzungen abgehoben, die das vorhandene Angebot an sportlichen Einrichtungen, namentlich das Freibad am gegebenen Standort ergänzen.

Neben dieser allgemeinen Zweckbestimmung wird die zulässige **Art der Nutzung** in dem Sondergebiet durch textliche Festsetzungen geregelt. Danach sind zulässig:

1. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
  - > Hier handelt es sich zum einen um Räume zur Ausübung sportlicher Aktivitäten (Fitness), zum anderen um medizinische und therapeutische Einrichtungen im weitesten Sinne, so namentlich Sauna und Wellness sowie Räume für Krankengymnastik und Massage.



2. Schank- und Speisewirtschaften, die dem Therapiezentrum zugeordnet und ihm gegenüber in Grund- und Nutzfläche untergeordnet sind
  - > Mit dieser Festsetzung wird der Bau und Betrieb einer gastronomischen Einrichtung (Bistro, Imbiss o.Ä.) ermöglicht, die allerdings keinen eigenständigen Charakter entwickeln darf.
3. Räume für freie Berufe
  - > Hier kommen insbesondere Räume für Arztpraxen in Frage, die – angelagert an den Fitness- und Saunabereich – für die Versorgung des Therapiezentrums genutzt werden können.

Weitere Nutzungen werden nicht zugelassen, um unkalkulierbare Auswirkungen durch Erschließungsverkehr oder sonstige Immissionen auszuschließen. Ebenfalls in diesem Sinne werden die Immissionswerte für Störgrad und Schutzanspruch festgelegt. Diese richten sich mit Blick auf die verträgliche Einbindung des Vorhabens nach den einschlägigen Vorgaben für Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO (siehe Kapitel 4).

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird in dem Sondergebiet SO entsprechend den Bestimmungen des Ursprungsplanes mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und der Geschossflächenzahl GFZ = 0,6 geregelt. Die Gebäude sind in offener Bauweise gemäß § 22 BauNVO (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) sowie mit maximal zwei Vollgeschossen zu errichten. Schließlich werden die im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen unter Berücksichtigung des neuen Grundstückszuschnittes und der Erhaltung bestehender bzw. der Neuanlage weiterer Pflanzstreifen (siehe Kapitel 3.2) modifiziert.

Die Regelungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes aufnehmend wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit es sich nicht um festgesetzte Pflanzflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a oder b BauNVO handelt (siehe Kapitel 3.2). Damit wird gesichert, dass untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Terrassen der Sauna) sowie Anlagen für den ruhenden Verkehr auch in den Randbereichen des Baugebietes angelegt werden können.

Insgesamt wird mit den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung einerseits die geplante Einrichtung mit ihren Freiflächen ermöglicht. Andererseits wird für eine verträgliche Einbindung in die Umgebung Sorge getragen, indem nur eine dem überwiegend durch Freiflächen geprägten Charakter des Plangebietes angemessene Bebauung zugelassen wird.

### 3.2 Natur und Landschaft

Wie oben dargestellt kann zwar für die vorliegende Bebauungsplanänderung auf eine umfassende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Zudem ist ein Ausgleich für die Eingriffe, die aufgrund des vorliegenden Bauleitplan der Innenentwicklung zu erwarten sind, nicht erforderlich. Sie gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen.



Als einschlägiger Fachplan hierfür liegt lediglich der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Nienburg aus dem Jahr 1996 vor, der jedoch für den Planbereich keine relevanten Aussagen enthält. Besonders geschützte Gebiete oder Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 24 – 28b, 33, 34b NNatG sind von der Planung ebensowenig betroffen wie Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000). Naturschutzfachliche Planungen oder Maßnahmen sind nicht vorgesehen oder eingeleitet.

Für die Beschreibung und Bewertung der naturschutzfachlichen Schutzgüter liegen differenzierte Daten und Kenntnisse nicht vor. Angesichts der geringen Flächengröße des Gebietes und unter Berücksichtigung seiner Vorprägung innerhalb des besiedelten Bereiches reicht hier eine grobe Beurteilung aus:

- Trotz der Vorbelastungen aus anthropogenen Nutzungen kommt dem unversiegelten Boden eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt zu (vgl. Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB). Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser kann von einer geringen Bedeutung des Planbereiches für den Naturhaushalt ausgegangen werden, da es keine natürlichen Oberflächengewässer oder empfindliche Grundwasserschichten gibt. Auch das Siedlungsklima innerhalb des locker bebauten Bereiches ist von geringer Bedeutung. Schließlich ist festzustellen, dass die Erscheinung des Plangebietes aufgrund seiner Lage im Innenbereich wenig relevant ist für das Landschaftsbild.
- Hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Biotope ist das unbebaute Grundstück, Teil der Liegewiese des örtlichen Freibades, nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen<sup>1</sup> als Sport-/Spiel-/Erholungsanlage, hier Freibad (PSB), anzusprechen. Aufgrund der Nutzung handelt es sich überwiegend um einen artenarmen Scherrasen (GRA). Die vor ca. 25 Jahren auf kleinen Wällen angelegten randlichen Anpflanzungen in einer Breite von ca. 7,5 m werden als Siedlungsgehölz mit überwiegend einheimischen Gehölzen (HSE) kartiert. Besondere Biotopwerte liegen nicht vor.

Auch bezüglich der sonstigen Schutzgüter (z.B. kulturhistorische Landschaftselemente o.Ä.) und der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist kein besonderes Schutzbedürfnis zu erwarten.

Vor diesem Hintergrund zielen die städtebaulich begründeten Regelungen der Bebauungsplanänderung insbesondere auf den Erhalt der Gehölzbestände und die Eingrünung des Baugebietes ab. Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB für die bestehenden Gehölzstreifen im Süden und Westen des Planbereiches (7,5 m Breite). Da der Bestand aufgrund der erforderlichen Erschließungs- und Baumaßnahmen nicht vollständig erhalten werden kann, wird der Pflanzstreifen in der Mitte des Baufeldes auf eine Länge von 16 m unterbrochen.
- Neuanlage von Gehölzpflanzungen aus regionaltypischen Laubbäumen und -sträuchern am nördlichen Rand des Plangebietes (3,0 m Breite; Pflanzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Diese Pflanzungen dienen insbesondere der räumlichen Einbindung des geplanten Baukörpers. Auf der Ostseite muss aus Platzgründen auf die Festsetzung des Pflanzstreifens verzichtet werden. Hier ist eine Einfriedung des Grundstückes mit Zaun oder Mauer vorgesehen.

Für die Neuanpflanzungen sowie ggfs. Nachpflanzungen der Gehölze sind nach Maßgabe der textlichen Festsetzung mittelgroße Laubbäume (Hochstämme der Sortierung 12/14) im Abstand von max. 12,5 m sowie im Übrigen 2 x verpflanzte Laubsträucher der Sortierung 80/100 mit Pflanzabständen von max. 1,5 m zu verwenden.

<sup>1</sup> Nieders. Landesamt für Ökologie (Verfasser: Olaf von Drachenfels), März 2004





Es kommen insbesondere folgende Gehölzarten in Betracht:

- Laubbäume: Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sandbirke (*Betula pendula*)
- Laubsträucher: Haselnuss (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Korbweide (*Salix viminalis*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), ein- bzw. zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna* bzw. *laevigata*).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es sich bei der vorliegenden Planung um ein Projekt der Innenentwicklung handelt. Grundsätzlich werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, da an dem gewählten Standort innerhalb des besiedelten Bereich keine besonderen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes betroffen sind. Mit der weitgehenden Erhaltung der Gehölzbestände sowie ihrer Ergänzung in den Randbereichen des Plangebietes wird aus städtebaulichen Gründen für eine Abschirmung und Eingrünung des Baugebietes Sorge getragen. Eine naturschutzfachliche Beurteilung sowie die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist im vorliegenden Fall verzichtbar, da etwaige Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren bzw. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als solche betrachtet werden können.

## 4 Städtebauliche Auswirkungen

### Infrastruktur und Wirtschaft

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird ein Bauvorhaben vorbereitet, das mit der Ergänzung bestehender Infrastrukturen um zeitgemäße Einrichtungen auch der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dient. Darüber hinaus fördert der Betrieb des Therapiezentrums insbesondere durch die Schaffung von Dauerarbeitsplätzen die örtlichen Wirtschaft.

### Verkehrliche Erschließung

Wie bereits in Kapitel 2.2 dargelegt erfolgt die Erschließung des geplanten Sondergebietes über den öffentlichen Parkplatz an der Rudolf-Harbig-Straße. Auf diese Weise kann eine bereits gut ausgebaute Haupteerschließungsstraße für die Zuwegung des Therapiezentrums genutzt werden. Die Anbindung wird in Abstimmung mit der Stadt Hoya/Weser und den Trägern der Ver- und Entsorgung erstellt. Weiter ist vorgesehen, auch den ruhenden Verkehr (ca. 20 Mitarbeiter- und Besucherstellplätze) im Bereich der öffentlichen Parkplatzfläche unterzubringen.

Die Sicherung der Erschließung sowie der Nachweis der erforderlichen Einstellplätze über den öffentlichen Parkplatz des Freibades wird seitens der Stadt Hoya/Weser durch die Eintragung entsprechender Baulasten gesichert (u.a. gemäß § 47 Abs. 7 NBauO)<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Mit dieser Formulierung wird ein Hinweis des Landkreises Nienburg zur Sicherung der Erschließung berücksichtigt (Stellungnahme zur Auslegung des Planentwurfes, Schreiben vom 22.02.2007).



## Immissionsschutz

In der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung kann davon ausgegangen werden, dass es keine schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG für das geplante Sondergebiet SO „Fitness und Gesundheit“ geben wird. Der festgesetzte Schutzanspruch, zu beurteilen analog zu Mischgebieten MI, kann sicher eingehalten werden, da keine emittierenden Nutzungen im Umfeld zu befürchten sind.

Umgekehrt gilt für den Planbereich auch der Störgrad eines Mischgebietes („das Wohnen nicht wesentlich störend“ gemäß § 6 BauNVO). Damit werden schädliche Umwelteinwirkungen auf das Umfeld des Planbereiches ausgeschlossen. Grundsätzlich sind Geruchsbelästigungen, Erschütterungen und auch Lärmbelastungen aus dem Betrieb des Therapiezentrums nicht zu erwarten. Einzig könnte der Erschließungsverkehr zu Belastungen führen. Da dieser aber über eine bestehende Haupteinfahrtsstraße und einen vorhandenen öffentlichen Parkplatz abgewickelt wird (siehe oben), ist aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der geplanten Einrichtung sowie ihrer zu erwartenden Frequentierung nicht mit relevanten zusätzlichen Immissionen für etwaige schutzwürdige Nutzungen in der Umgebung zu rechnen, zumal der Betrieb auf die Tageszeit (bis 22:00 Uhr) beschränkt ist. Von dem Zugangsbereich des Therapiezentrums zur nächst gelegene Wohnbebauung beträgt der Abstand ca. 50 m. Zudem wird das Sondergebiet durch die zu erhaltende Gehölzanpflanzung räumlich abgeschirmt.

## Ver- und Entsorgung

Die für die Ver- und Entsorgung des geplanten Therapiezentrums erforderlichen Leitungen befinden sich betriebsbereit in der Rudolf-Harbig-Straße. Eine Verlängerung der Leitungen und die erforderlichen Hausanschlüsse werden in Abstimmung mit der Stadt Hoya erstellt. Dabei sind die Leitungsbauarbeiten rechtzeitig mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen. Für die Löschwasserversorgung kann die erforderliche Wassermenge von mind. 96 m<sup>3</sup>/h entsprechend 1.600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden aus den Trinkwasserleitungen entnommen werden<sup>4</sup>. Damit wird der Brandgrundschutz in dem Baugebiet gemäß DVGW-Regelwerk gesichert. Für die Entsorgung des Oberflächenwassers ist der Anschluss des Baugebietes an den Regenwasserkanal erforderlich, da das anfallende Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden kann<sup>5</sup>.

## 5 Verfahren und Abwägung

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um einen Bauleitplan der Innenentwicklung handelt, konnte im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 BauGB auf die frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung haben auf Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Hoya/Weser vom 04.01.2007 in der Zeit vom 22.01. bis 22.02.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Stellungnahmen von Privatpersonen sind nicht eingegangen.

<sup>4</sup> Geprüft durch die kommunale Trinkwasserversorgung auf Anregung des Landkreises Nienburg (Stellungnahme zur Auslegung des Planentwurfes vom 22.02.2007)

<sup>5</sup> Hierzu wird verwiesen auf die Baugrunduntersuchung für ein Bauvorhaben in der Nachbarschaft (Verfasser: Ingenieurbüro *underground*, Bremen 2006). Danach handelt es sich im Bereich der Wesermarsch um nicht versickerungsfähige Böden.



Mit Schreiben vom 12.01.2007 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes und der Begründung benachrichtigt worden und wurden zugleich gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über den Verteiler und die eingegangenen Stellungnahmen:

Nummer	Behörde	keine Rückmeldung	keine Anregung	Anregungen
1	Agentur für Arbeit	x		
2	Bischöfliches Generalvikariat	x		
3	Bundesanstalt für Immobilien	x		
4	DB Services Immobilien GmbH	x		
5	DeTeMobil Deutsche Telekom MobilNet GmbH	x		
6	Deutsche Telekom AG, T-Com		x	
7	E.ON Avacon AG		x	
8	E.ON Netz GmbH		x	
9	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG		x	
10	Erdgas Verkaufs GmbH		x	
11	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH		x	
12	Flecken Bücken	x		
13	Gasversorgung Hoya GmbH/Wasserversorgung SG Grafschaft Hoya	x		
14	Gemeinde Hilgermissen	x		
15	Gemeinde Hoyerhagen	x		
16	Handwerkskammer Hannover		x	
17	Harzwasserwerke des Landes Niedersachsen		x	
18	IHK Hannover	x		
19	Kabel Deutschland Vertrieb und Service Deutschland GmbH u. Co.	x		
20	Kirchenkreisamt Syke	x		
21	Kreisbeauftragter für Bodendenkmalpflege	x		
22	GLL Sulingen (Katasteramt Nienburg)	x		
23	GLL Sulingen	x		
24	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie		x	
25	Landkreis Nienburg			x
26	Landwirtschaftskammer Hannover		x	
27	Mittelweserverband Syke	x		
28	Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Niedersachsen e.V.		x	
29	Niedersächsisches Landesamt für Straßenbau und Verkehr Nienburg		x	
30	Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küstenschutz	x		
31	Niedersächsisches Forstamt Nienburg		x	
32	Polizeiinspektion Nienburg-Schaumburg	x		
33	Samtgemeinde Eystrup	x		
34	Samtgemeinde Grafschaft Hoya	x		
35	Staatliches Baumanagement Mittelweser	x		
36	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt		x	
37	T-Com TINL Nordost PTI Hildesheim	x		
38	Verkehrsbetriebe Grafschaft Hoya	x		
39	Verkehrsgesellschaft Landkreis Nienburg mbH	x		
40	Vodafone D2 GmbH	x		
41	Wasser- und Schiffsamt Verden	x		
42	Wehrbereichsverwaltung II	x		

Die Stellungnahme des Landkreises Nienburg wird auf der folgenden Seite im Original sowie mit den Abwägungen und der Beschlussfassung zur Abwägung wiedergegeben:

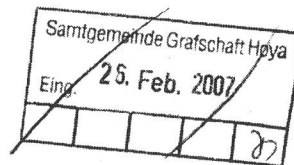


LANDKREIS NIENBURG/WESER  
DER LANDRAT



LANDKREIS NIENBURG/WESER · Postfach 10 00

Samtgemeinde Grafschaft Hoya  
Schloßplatz 2  
27318 Hoya/Weser



Dienststelle	
<b>Bauamt</b>	
Dienstgebäude	
Kreishaus am Schloßplatz 31582 Nienburg	
Auskunft erteilt	Zimmer
Frau Sack	363
Durchwahl	Fax
(0 50 21) 9 67-363	434
Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom
	12.01.2007
Mein Zeichen	
522.72.03/014-1-16(2/15)-A6	

22. Februar 2007

**6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 (2/15) „Wohngebiet Hoya-Nord“**  
hier: Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich der von hier zu vertretenden Belange werden zu der o.g. Planung folgende Anregungen gegeben:

1. Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Stunden zu gewährleisten. Das vorhandene Trinkwassernetz wird diese Menge voraussichtlich nicht zur Verfügung stellen.
2. Die Erschließung der SO-Fläche „Fitness und Gesundheit“ über den öffentlichen Parkplatz des Frei- und Hallenbads ist, wie bereits die nachweispflichtigen Stellplätze der Angestellten auch, mittels Baulast abzusichern.
3. Nach 1.4 „Planungsrechtliche Einordnung“ der Begründung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Abweichung des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht gefährdet. Der Bebauungsplan kann somit vor der Änderung des Flächennutzungsplans geändert werden. Der Flächennutzungsplan sollte aber gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2. im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

**Abwägung:** im Einzelnen wie folgt:

- zu 1. Die erforderliche Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/h entsprechend 1.600 l/min kann über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.
- Zu 2. Diesem Hinweis wird zur Sicherung der Erschließung der SO-Fläche „Fitness und Gesundheit“ gefolgt. Der Vorhabenträger wird die entsprechende Eintragung zu gegebener Zeit in Abstimmung mit der Stadt veranlassen.
- Zu 3. Die Zustimmung zu der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichenden Aufstellung des Bebauungsplanes wird begrüßt. Die angeregte Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wird im Zuge künftig anstehender Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

**Beschluss:** Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen bzw. zu ändern.





## 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (2/15) „Wohngebiet Hoya-Nord“

Planfassung gemäß Satzungsbeschluss  
vom 12. März 2007


- U R S C H R I F T -

### Verfahrensvermerke

#### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hoya/Weser hat am 04.01.2007 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.01. 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Hoya/Weser, den 12.03.2007

  
Der Stadtdirektor

#### PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte (Az.: L4-539/2006)  
Gemarkung Hoya, Flur 8 (Maßstab 1 : 1.000)  
Herausgeber: GLL Sulingen, Katasteramt Nienburg

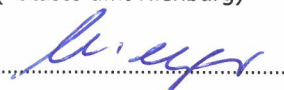
Die Vervielfältigung der Angaben des amtlichen Vermessungswesens für nichteigene, wirtschaftliche Zwecke ist nicht gestattet (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 - Nds. GVBl. 2003, S. 5).

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 7.12.2006). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nienburg, den 27.03.2007



GLL Sulingen  
(Katasteramt Nienburg)





## PLANVERFASSER

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von:

**plan:b** (Dipl.-Ing. Georg Böttner)  
Körnerstr. 10A : 30159 Hannover  
Tel. 0511 : 524809-10; Fax -13  
E-Mail: info@plan-boettner.de

Hannover, den 13.03.2007

  
.....  
(Planverfasser)

## ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hoya/Weser hat am 04.01.2007 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.01.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 22.01. bis 22.02.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

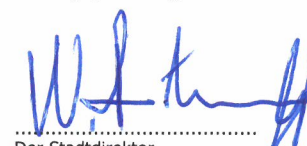
Hoya/Weser, den 12.03.2007

  
.....  
Der Stadtdirektor

## SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Hoya/Weser hat in seiner Sitzung am 12.03.2007 die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Hoya/Weser, den 12.03.2007

  
.....  
Der Stadtdirektor

## INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 24.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 24.03.2007 rechtsverbindlich geworden.

Hoya/Weser, den 24.03.2007

  
.....  
Der Stadtdirektor



### VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist eine beachtliche Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes – nicht – geltend gemacht worden.


Hoya/Weser, den 14.11.2008

  
Der Stadtdirektor

### MÄNGEL DES ABWÄGUNGSVORGANGES

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes sind beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des Bebauungsplanes – nicht – geltend gemacht worden.

Hoya/Weser, den 14.11.2008

  
Der Stadtdirektor