

Entwurf und Auslegung

## Bebauungsplan Nr. 396 Änderung 1 "Schulzentrum Nord"

Geltungsbereich

für das Gebiet "Schulzentrum Nord" in der Gemarkung Hameln, Flur 1, Flurstücke 131/20 tw., 132/1, 132/3 sowie 189/1 tw.



Übersichtsplan ohne Maßstab

Januar 2020

**Zeichnerische Festsetzungen  
Hinweise**



# Planzeichenerklärung

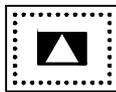
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

 Baugrenze



Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Fläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)



Fläche für den Gemeinbedarf - Schule, Sport und Schwimmbad

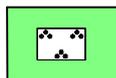
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

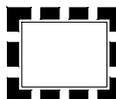
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)



Parkanlage

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Maßzahl



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## **Hinweise**

### **Entgegenstehende Festsetzungen**

Die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 396 sind für den Geltungsbereich dieser Änderung gegenstandslos.

### **Archäologie**

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

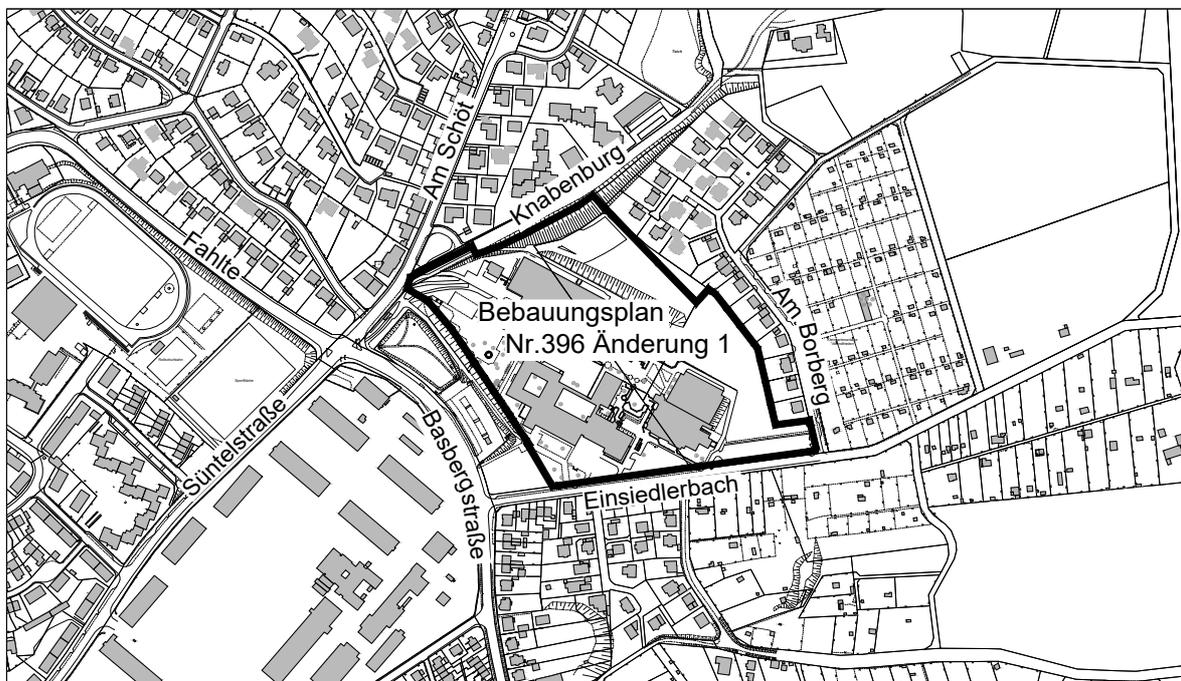
Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig.

Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Entwurf und Auslegung

## Bebauungsplan Nr. 396 Änderung 1 "Schulzentrum Nord"

Geltungsbereich  
für das Gebiet "Schulzentrum Nord" in der Gemarkung Hameln, Flur 1, Flurstücke 131/20 tw., 132/1, 132/3 sowie 189/1 tw.



Übersichtsplan ohne Maßstab

**Begründung**

**Inhalt**

	Seite
<b>1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung	
1.2 Zielsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung	
<b>2 Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>3</b>
2.1 Landschaftsrahmenplan	
2.2 Flächennutzungsplan	
2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung, Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffe	
<b>3 Ausgangssituation und Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
3.1 Geltungsbereich	
3.2 Ausgangssituation	
<b>4 Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
4.1 Art der Nutzungen	
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	
4.3 Örtliche Bauvorschriften	
<b>5 Sonstige Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange</b>	<b>6</b>
5.1 ÖPNV und Individualverkehr	
5.2 Ver- und Entsorgung	
5.3 Telekommunikation, Breitbandversorgung	
5.4 Archäologische Denkmalpflege	
<b>6 Kosten für die Gemeinde</b>	<b>7</b>
<b>7 Zusammenfassende Abwägung</b>	<b>7</b>
<b>8 Verfahren und Beschlüsse</b>	<b>8</b>

## 1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 1.1 Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung

Der Bebauungsplan hat als verbindlicher Bauleitplan die Aufgabe, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die gewährleisten, dass die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Bebauungsplan enthält alle für die städtebauliche Ordnung notwendigen Festsetzungen und ist darüber hinaus die Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach dem Baugesetzbuch.

### 1.2 Städtebauliche Zielsetzung der Bebauungsplanänderung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 396 wurde 1970 die Grundlage zur Entwicklung des Schulzentrums Nord geschaffen. Festgesetzt wurde eine „Gemeinbedarfsfläche Schule“, Baugrenzen und eine Baumassenzahl.

Das Schulzentrum wird aktuell umgebaut. Beim Ausbau des Schulzentrums Nord wird insbesondere darauf geachtet, dass Schülerinnen und Schülern eine hohe Aufenthaltsqualität geboten wird. Sie sollen sich gern in ihrer Schule aufhalten. Daher werden beim Bau des Schulzentrums auch neue attraktive Aufenthaltsbereiche für Schülerinnen und Schüler geschaffen. Vor Ort wird durch eine neue Hauptwegeverbindung – die Magistrale - eine leichte Orientierung ermöglicht, indem eine klare räumliche Zuordnung der Schulbereiche erfolgt.

Auch das 1981 erbaute Hallenbad Einsiedlerbach soll umgebaut werden und ist aktuell mit einem Investitionsstau bewertet. Das Ganzjahresbad gilt als wichtigster Standort für den hiesigen Schul- und Vereinssport. Es entspricht dabei nicht mehr den geforderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf Größe, Wasserfläche und Attraktivität. Die öffentlichen Besucherzahlen sind stetig rückläufig und das Bad wird aktuell nur von Randgruppen genutzt. Der Umbau und die technische Modernisierung sind erforderlich, um das Hallenbad den Bedürfnissen der Einwohner und der Vereine in Hameln anzupassen. Dafür ist eine Erweiterung des Hallenbades notwendig, die durch den aktuellen Bebauungsplan wegen zu eng gesetzter Baugrenzen nicht umsetzbar ist.

In der Änderung sollen die Baugrenzen den aktuellen Erfordernissen eines modernen Schulstandortes und dem geplanten nachhaltigen Umbau des Hallenbades Einsiedlerbach angepasst werden. Des Weiteren soll analog zum Ursprungsbebauungsplan eine „Gemeinbedarfsfläche Schule, Sport und Schwimmbad“ festgesetzt werden.

Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wird verzichtet, da diese durch die unterschiedlichen Nutzungen auf der Gesamtfläche nur schwer nachvollziehbar ist.

Die geplante Erweiterung des bestehenden Schwimmbades und der Umbau des Schulzentrums dient dem Ziel, den zentralen Schul- und Schwimmstandort zu stärken und langfristig zu sichern. Die Änderung soll gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung erfolgen. Diese können im beschleunigten Verfahren gem. den Regelungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aufgestellt werden, wenn bestimmte Voraus-

setzungen gegeben sind. Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 BauGB auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen werden.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist die räumliche und betriebswirtschaftliche Optimierung am vorhandenen Standort sinnvoll, da die Inanspruchnahme bislang unbebauter Freiflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vermieden werden kann. Damit werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten in Hameln genutzt und es kann auf die Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen verzichtet werden. Dem Grundsatz der Innenentwicklung wird damit vollumfänglich Rechnung getragen.

## **2. Übergeordnete Vorgaben**

### **2.1 Landschaftsrahmenplan**

Im Zielkonzept des Landschaftsrahmenplans ist der Änderungsbereich als Zieltyp D dargestellt. Das Siedlungsgebiet hat nur eine geringe bis sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hameln ist der Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf Schule und Schwimmbad dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht der in ihm dargestellten beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für diesen Teilbereich des Stadtgebietes.

### **2.3 Bebauungsplan der Innenentwicklung, Umweltprüfung, Umweltbericht, Eingriffe**

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Ausgleichspflicht nicht besteht. Demnach sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Aus der Planung resultieren keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da lediglich die Baugrenzen leicht verschoben werden.

#### Erläuterungen zum Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Umnutzung von bestehenden Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann die Betroffenheit gebäudebewohnender Tierarten wie Fledermäuse oder Vögel (z.B. Mehlschwalben, Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz) und deren Lebensstätten nicht ausgeschlossen werden. Diese Tierartengruppen bzw. deren Lebensstätten unterliegen den Vorschriften zum besonderen Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Gemäß den „Zugriffsverboten“ des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderzeiten erheblich zu stören (...)
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Vor entsprechenden Baumaßnahmen ist daher von Fachleuten zu überprüfen, ob Fledermäuse oder Vögel bzw. deren Lebensstätten an den Gebäuden vorhanden sind. Ist dies der Fall, sind Modernisierungen nur außerhalb der Nutzungszeiten dieser Lebensstätten zulässig. Für die Beseitigung der ganzjährig geschützten Lebensstätten im Zuge von Modernisierungen ist darüber hinaus eine Befreiung von den Artenschutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich. Diese Befreiung ist vom Bauherrn bei der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Hameln zu beantragen. Eine Befreiung kann von der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt werden, da die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall ansonsten zu einer unzumutbaren Belastung führen würde (§ 67 Abs. 2 BNatSchG).

### **3. Ausgangssituation und Geltungsbereich**

#### **3.1 Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich umfasst in der Gemarkung Hameln, Flur 9, das Flurstück: 131/20 tlw., 132/1 und 132/3.

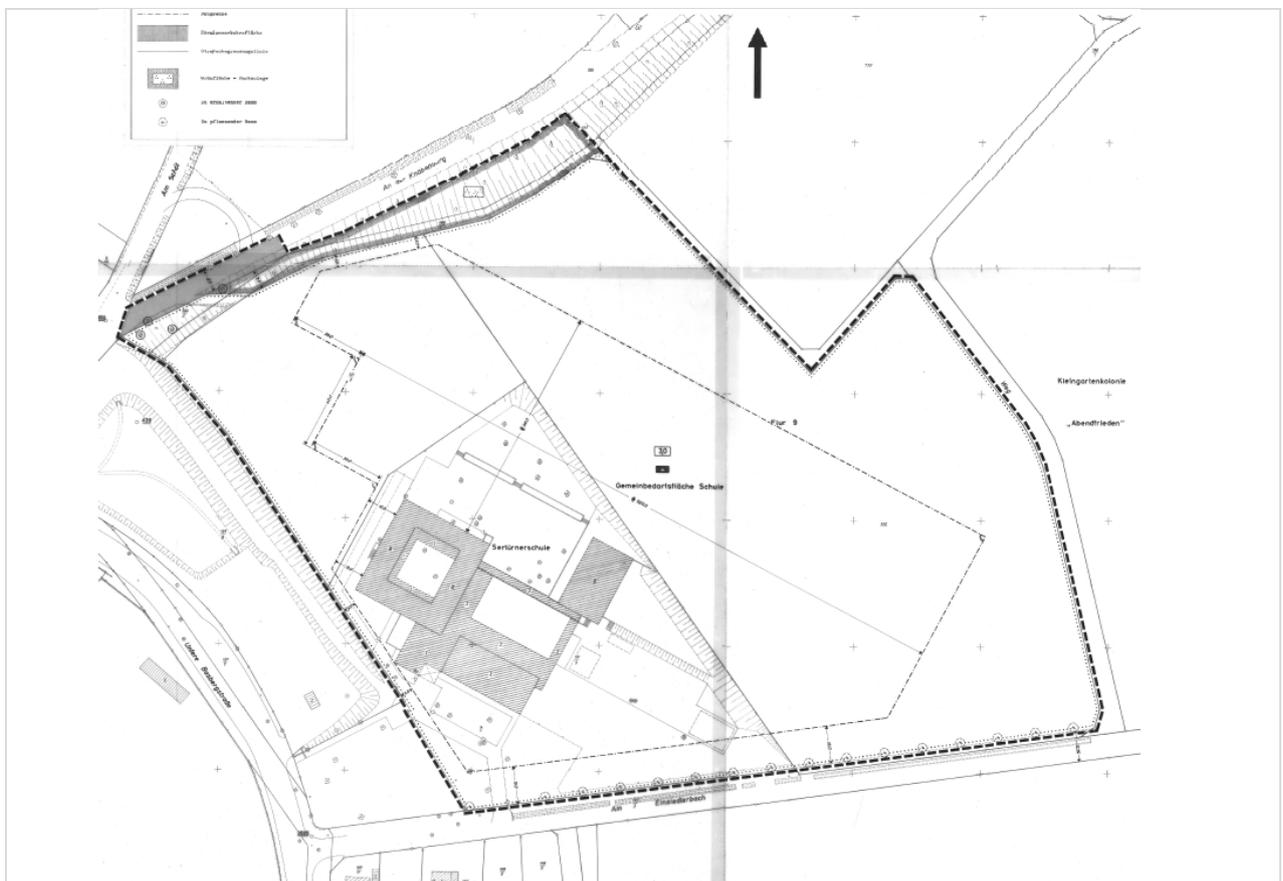
#### **3.2 Ausgangssituation**

Der Ursprungsbebauungsplan setzt eine „Gemeinbedarfsfläche Schule“ sowie Baugrenzen und eine Baumassenzahl fest.

In der Änderung sollen die Baugrenzen den aktuellen Erfordernissen eines modernen Schulstandortes und dem geplanten nachhaltigen Umbau des Hallenbades Einsiedlerbach angepasst werden. Des Weiteren soll eine „Gemeinbedarfsfläche Schule, Sport und Schwimmbad“ festgesetzt werden.



Luftbild GIS Stadt Hameln 2017



Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes

## **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der aktuellen Nutzung und in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wird im Änderungsgebiet eine „Gemeinbedarfsfläche Schule, Sport und Schwimmbad“ festgesetzt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind so festgesetzt, dass sie genügend Gestaltungsraum für die Lage der Gebäude zulassen. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wurde die Baugrenze in östliche Richtung, insbesondere um die Sanierung und Entwicklung des Hallenbades zu ermöglichen, um ca. 10 m in Richtung der Straße am Einsiedlerbach verschoben. Des Weiteren wurde die Baugrenze in westliche Richtung ebenfalls an die geplanten Umbaumaßnahmen des Schulstandortes angepasst.

### **4.3 Örtliche Bauvorschriften**

Auf eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der baulichen Anlagen (Materialien, Farben und Dachformen) soll verzichtet werden. Dem Betreiber soll damit die Möglichkeit gegeben werden, sein Baukonzept auch im Hinblick auf moderne und energiesparende Bauweise flexibel umsetzen zu können.

## **5. Sonstige Auswirkungen der Planung auf öffentliche und private Belange**

### **5.1. ÖPNV und Individualverkehr**

Der Änderungsbereich ist gut an das öffentliche Liniennetz angebunden.

### **5.2. Ver- und Entsorgung**

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets sowie die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen ist durch die vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet. Ein Ausbau der Leitungsnetze ist nicht erforderlich.

### **Oberflächenentwässerung**

Das anfallende Oberflächenwasser wird weiterhin in die Kanalisation eingeleitet. Durch die zusätzliche Versiegelung erhöht sich die Menge an abzuleitendem Oberflächenwasser nur geringfügig. Die vorhandene Kanalisation ist in der Lage, auch die zusätzlichen Mengen an Oberflächenwasser aufzunehmen, schadlos abzuleiten und zu reinigen.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage. Durch die Planung tritt keine nennenswerte Erhöhung der Abwassermenge auf, so dass keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Kanalisation zu erwarten sind.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung für das Änderungsgebiet ist gesichert. Entsprechende Wasserentnahmestellen mit ausreichendem Wasserdruck sind in ausreichender Anzahl vorhanden.

### **Vorbeugender Brandschutz**

Die gesetzlichen Bestimmungen und technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz sind zu beachten und mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und Hochbauplanung abzustimmen.

### **5.3 Telekommunikation, Breitbandversorgung**

Im Änderungsbereich ist ein bestehendes Leitungsnetz mit V/DSL / Glasfaser mit bis zu 100 MBit/s und LTE mit bis zu 100 MBit/s verfügbar. Die Breitbandversorgung des Änderungsbereiches ist somit sichergestellt.

### **5.4. Archäologische Denkmalpflege**

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist zu rechnen. Sämtliche in den Boden eingreifende Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schlacken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind gem. § 14 Abs. 1 des NDSchG auch in geringer Menge meldepflichtig.

Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **6. Kosten für die Gemeinde**

Der Stadt Hameln entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Kosten.

## **7. Zusammenfassende Abwägung**

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 396 wurde 1970 die Grundlage zur Entwicklung des Schulzentrums Nord geschaffen. Festgesetzt wurde eine „Gemeinbedarfsfläche Schule“, Baugrenzen und eine Baumassenzahl.

Das Schulzentrum wird aktuell umgebaut. Beim Ausbau des Schulzentrums Nord wird insbesondere darauf geachtet, dass Schülerinnen und Schülern eine hohe Aufenthaltsqualität geboten wird. Sie sollen sich gern in ihrer Schule aufhalten. Daher werden beim Bau des Schulzentrums auch neue attraktive Aufenthaltsbereiche für Schülerinnen und Schüler geschaffen. Vor

Ort wird durch eine neue Hauptwegeverbindung – die Magistrale - eine leichte Orientierung ermöglicht, indem eine klare räumliche Zuordnung der Schulbereiche erfolgt.

Auch das 1981 erbaute Hallenbad Einsiedlerbach soll umgebaut werden und ist aktuell mit einem Investitionsstau bewertet. Das Ganzjahresbad gilt als wichtigster Standort für den hiesigen Schul- und Vereinssport. Es entspricht dabei nicht mehr den geforderten Rahmenbedingungen im Hinblick auf Größe, Wasserfläche und Attraktivität. Auch die öffentlichen Besucherzahlen sind stetig rückläufig. Das Bad wird aktuell nur von Randgruppen genutzt. Der Umbau und die technische Modernisierung sind erforderlich, um das Hallenbad den Bedürfnissen der Einwohner und der Vereine in Hameln anzupassen. Dafür ist eine Erweiterung des Hallenbades erforderlich, die durch den aktuellen Bebauungsplan nicht umsetzbar ist.

In der Änderung sollen die Baugrenzen den aktuellen Erfordernissen eines modernen Schulstandortes und dem geplanten nachhaltigen Umbau des Hallenbades Einsiedlerbach angepasst werden. Des Weiteren soll analog zum Ursprungsbebauungsplan eine „Gemeinbedarfsfläche Schule, Sport und Schwimmbad“ festgesetzt werden.

## **8. Verfahren und Beschlüsse**

Die erste Änderung des Bebauungsplan Nr.396 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB sind erfüllt.

(1) Die Bebauungsplanänderung weist eine im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche (nicht Grundstücksfläche) von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> auf.

(2) Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

(3) Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000) bestehen nicht und

(4) es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB gelten entsprechend die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird deshalb von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Artenschutzes zwingend zu beachten. Aus diesem Grund wird nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Artenschutzprüfung – Stufe I – Vorprüfung durchgeführt, soweit dies erforderlich ist.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind gelten gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass eine Ausgleichspflicht nicht besteht. Demnach sind ökologische Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Da lediglich die Art der Nutzung geändert und die Baugrenzen nur geringfügig angepasst werden, resultieren aus der Änderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

## **Beschlüsse**

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am 30.10.2019 die Änderung des Bebauungsplanes 396 beschlossen (Aufstellungsbeschluss).