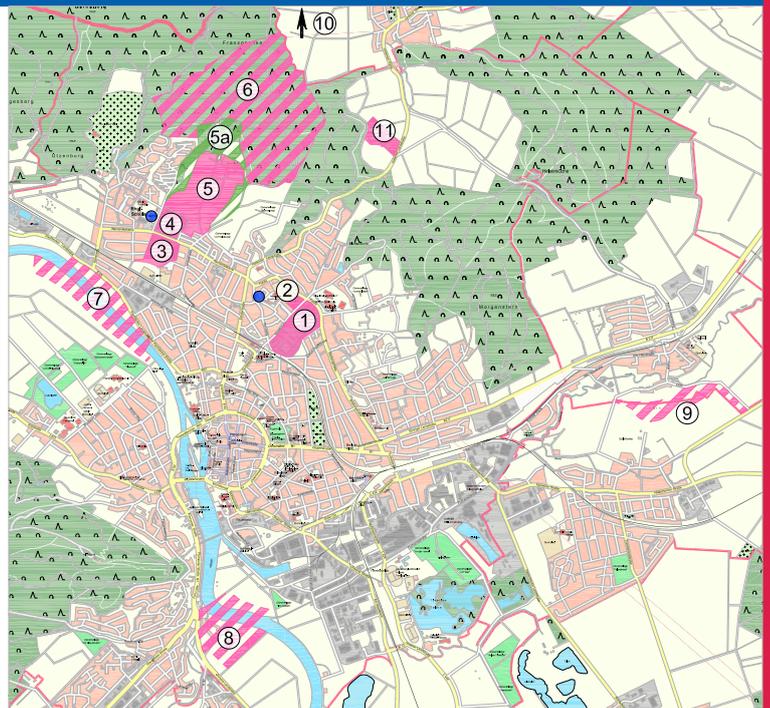


# Fortschreibung ISEK 2007 - 2017 Baustein I - Konversion







# **Fortschreibung des ISEK 2007 - 2017**

## **Baustein I - Konversion**

Herausgeberin: Stadt Hameln  
Der Oberbürgermeister  
Rathausplatz 1  
31785 Hameln

Bearbeitung: Fachbereich Planen und Bauen  
Abt. Stadtentwicklung und Planung

Frau Klank            Tel. (05151) 202 1487  
Frau Neiden        Tel. (05151) 202 1486

Hameln, Februar 2015

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL 1</b>	<b>  Linsingenkaserne - Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>3</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>  Baileypark</b>	<b>35</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>  Gundolphpark</b>	<b>43</b>
<b>TEIL 4</b>	<b>  Ravelin Camp</b>	<b>47</b>
<b>TEIL 5</b>	<b>  Waldfläche Holtensen</b>	<b>51</b>
<b>TEIL 6</b>	<b>  Wasserübungsplatz Upnor</b>	<b>55</b>
<b>TEIL 7</b>	<b>  Wasserübungsplatz Wouldham</b>	<b>59</b>
<b>TEIL 8</b>	<b>  DÜth</b>	<b>65</b>
<b>TEIL 9</b>	<b>  Welliehausen</b>	<b>69</b>
<b>TEIL 10</b>	<b>  Schießstand Holtensen</b>	<b>73</b>
<b>TEIL 11</b>	<b>  Bürgerbeteiligung</b>	<b>77</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>80</b>





# Teil 1 - Linsingenkaserne

## Vorbereitende Untersuchungen



# Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>6</b>
<b>1 Aktueller Hintergrund / Anlass.....</b>	<b>7</b>
<b>2 Allgemeine Ziele des Instruments Stadtumbau .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Ausgangssituation Linsingenkaserne .....</b>	<b>8</b>
3.1 Gebietsfestlegung.....	8
3.2 Lage im Stadtgebiet und Umgebung.....	8
3.3 Flächennutzungsplan .....	10
3.4 Bebauungspläne in der Umgebung.....	10
<b>4 Raumanalyse und erste Entwicklungsziele .....</b>	<b>11</b>
4.1 Linsingenkaserne.....	11
4.2 Grünzug / Pipersclub.....	17
4.3 Sportplatz Fahlte .....	17
4.4 Altlasten .....	18
<b>5 Städtebauliche Funktionsverluste - Zusammenfassung.....</b>	<b>19</b>
<b>6 Beteiligung und Mitwirkung.....</b>	<b>19</b>
6.1 Bürgerdialog.....	19
6.2 Stadtentwicklungsforum .....	22
6.3 Mitwirkungsbereitschaft und Interessenten .....	26
<b>7 Städtebauliches Entwicklungskonzept.....</b>	<b>28</b>
7.1 Grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsziele.....	29
7.2 Städtebauliche Rahmenplanung .....	29
7.3 Städtebaulicher Entwurf.....	30
7.4 Gutachten .....	33
<b>8 Vorläufiges Finanzierungskonzept .....</b>	<b>34</b>

## Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Gebietsabgrenzung.....	9
Abbildung 2: Lage im Stadgebiet.....	9
Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan.....	10
Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne.....	11
Abbildung 5: Gebäudetypologie Linsingenkaserne.....	13
Abbildung 6: Raumanalyse Linsingenkaserne.....	14
Abbildung 7: Fotostrecke südlicher Teil Linsingenkaserne.....	15
Abbildung 8: Fotostrecke mittlerer Teil Linsingenkaserne.....	16
Abbildung 9: Fotostrecke nördlicher Teil Linsingenkaserne.....	16
Abbildung 10: Auszüge aus dem Protokoll Bürgerdialog 31.03.2014.....	20
Abbildung 11: Fotos Bürgerdialog 31.03.2014.....	22
Abbildung 12: Auszüge aus dem Protokoll Stadtentwicklungsforum 02.06.2014.....	23
Abbildung 13: Fotos Stadtentwicklungsforum 02.06.2014.....	26
Abbildung 14: Interessenten Linsingenkaserne.....	27
Abbildung 15: Rahmenplan Linsingenkaserne.....	28
Abbildung 16: Städtebaulicher Entwurf Linsingen V1.....	31
Abbildung 17: Städtebaulicher Entwurf Linsingen V2.....	32

## 1 | Aktueller Hintergrund / Anlass

Im Rahmen des bundesweiten Abzugs der britischen Streitkräfte wurden die Standorte in Hameln bis Ende 2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Bereits im Februar 2013 hat der Rat der Stadt Hameln beschlossen, auf der Grundlage des Konzeptes „Masterplan Konversion“, alle erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Konversionsprozesses zu ergreifen. Vor diesem Hintergrund wurden vor allem die innerstädtisch gelegenen Standorte sowohl stadträumlich als auch bezüglich der Gebäudetypologie untersucht und Rahmenkonzepte erarbeitet. Diese wurden in einem ersten Dialog den Bürgerinnen und Bürgern und in einem ersten Stadtentwicklungsforum den lokalen Experten zur Diskussion gestellt.

Aufgrund der innenstadtnahen Lage kommt der Linsingenkaserne innerhalb dieses Entwicklungsprozesses eine besondere Bedeutung zu. Eine bedarfsgerechte und sozial verantwortliche städtebauliche Neuordnung sowie die Um- und Nachnutzung rücken in den Vordergrund.

## 2 | Allgemeine Ziele des Instruments des Stadtumbaus

Das Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht Gemeinden durch das besondere Städtebaurecht die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen, sofern deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse ist. Durch dieses zeitlich und räumlich befristete Sonderbaurecht werden Kommunen unterstützt, erhebliche städtebauliche Funktionsverluste planvoll und nachhaltig zu bewältigen. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen bspw. vor, wenn Überangebote an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, bestehen oder die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht gegeben sind.

Stadtumbaumaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit, insbesondere wenn sie

- der Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Bevölkerungsentwicklung, der wirtschaftlichen Entwicklung sowie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung dienen,
- Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessern,
- innerstädtische Bereiche stärken,
- nicht mehr bedarfsgerechte Gebäude und Anlagen einer neuen Nutzung zuführen oder diese zurückgebaut werden,
- brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die klimatischen Anforderungen, zuführen,
- zum nachhaltigen Erhalt innerstädtischer Altbaubestände beitragen.

Zur Deckung der Kosten einer einheitlichen und zügigen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen werden Städtebaufördermittel durch Bund und Länder bereitgestellt.

### 3 | Ausgangssituation Linsingenkaserne

Die vorgenannten Voraussetzungen und allgemeinen Zielsetzungen zur Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme liegen für die Linsingenkaserne vor. Die herausgehobene zentrale Lage im Stadtgebiet erfordert im öffentlichen Interesse eine einheitliche und zügige Durchführung, da bereits ein mittelfristiger Leerstand zu negativen Auswirkungen auf die Umgebung führen dürfte. Es bestehen erhebliche städtebauliche Funktionsverluste aufgrund der einseitig militärisch ausgerichteten Bebauungsstruktur, die eine Nachnutzung erschwert, so dass auch der Rückbau baulicher Anlagen erforderlich sein wird.

Zudem sind die allgemeinen Anforderungen an Klimaschutz und –anpassung infolge des hohen Versiegelungsgrades nicht erfüllt.

Das Umbaugebiet befindet sich noch im Eigentum der Bundesvermögensverwaltung, die an einer zügigen Vermarktung des Gebietes interessiert ist.

#### 3.1 | Gebietsfestlegung

Der Rat der Stadt Hameln hat am 23.07.2014 das Stadtumbaugebiet beschlossen:

Für das Gelände der Linsingenkaserne, die nördlich angrenzende Grünfläche bis zum Bahngrundstück, das Grundstück des ehemaligen Pipers Club, des Sportplatzes Fahlte, den Fuß- und Radweg in Verlängerung Mollerstraße sowie Teile der Süntelstraße und der Basbergstraße.

Die Abgrenzung des Stadtraumbaugebietes wurde so gewählt, dass eventuell erforderliche Umstrukturierungen im Umfeld des eigentlichen Kasernengeländes einbezogen werden können, bspw.

- Einrichten einer Bushaltestelle im Bereich der Süntelstraße
- Ausbau einer Kreuzung Einsiedlerbach/ Basbergstraße und Konversionsfläche
- Fläche zur Errichtung eines Bahnsteiges
- Umwandlung des Sportplatzes in eine andere Nutzung.

Die Gebietsabgrenzung ist somit sachgerecht, die Einbeziehung weiterer Flächen ist nicht erforderlich.

#### 3.2 | Lage im Stadtgebiet und Umgebung

Das Gebiet liegt in der Hamelner Nordstadt in rd. 1,5 km Entfernung zur Altstadt und wird über die Süntelstraße sowie die Basbergstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch bestehende Buslinien über die Süntelstraße, den Ilphulweg und die Basbergstraße.

Die Linsingenkaserne ist eingebettet in wohnbauliche Nutzungen sowie Nutzungen des Allgemeinbedarfs. Im Westen sind die 3-4 geschossige Wohnbebauung entlang der Süntelstraße und die 4-7 geschossige Wohnbebauung am Jagauweg stadtbildprägend; im Osten der 4-9 geschossige Geschoßwohnungsbau an der Justus-Kiepe-Straße sowie die kleinteilig strukturierte, zweigeschossige Bebauung an der Mollerstraße.

Abbildung 1: Gebietsabgrenzung. Quelle: Stadt Hameln, 2014

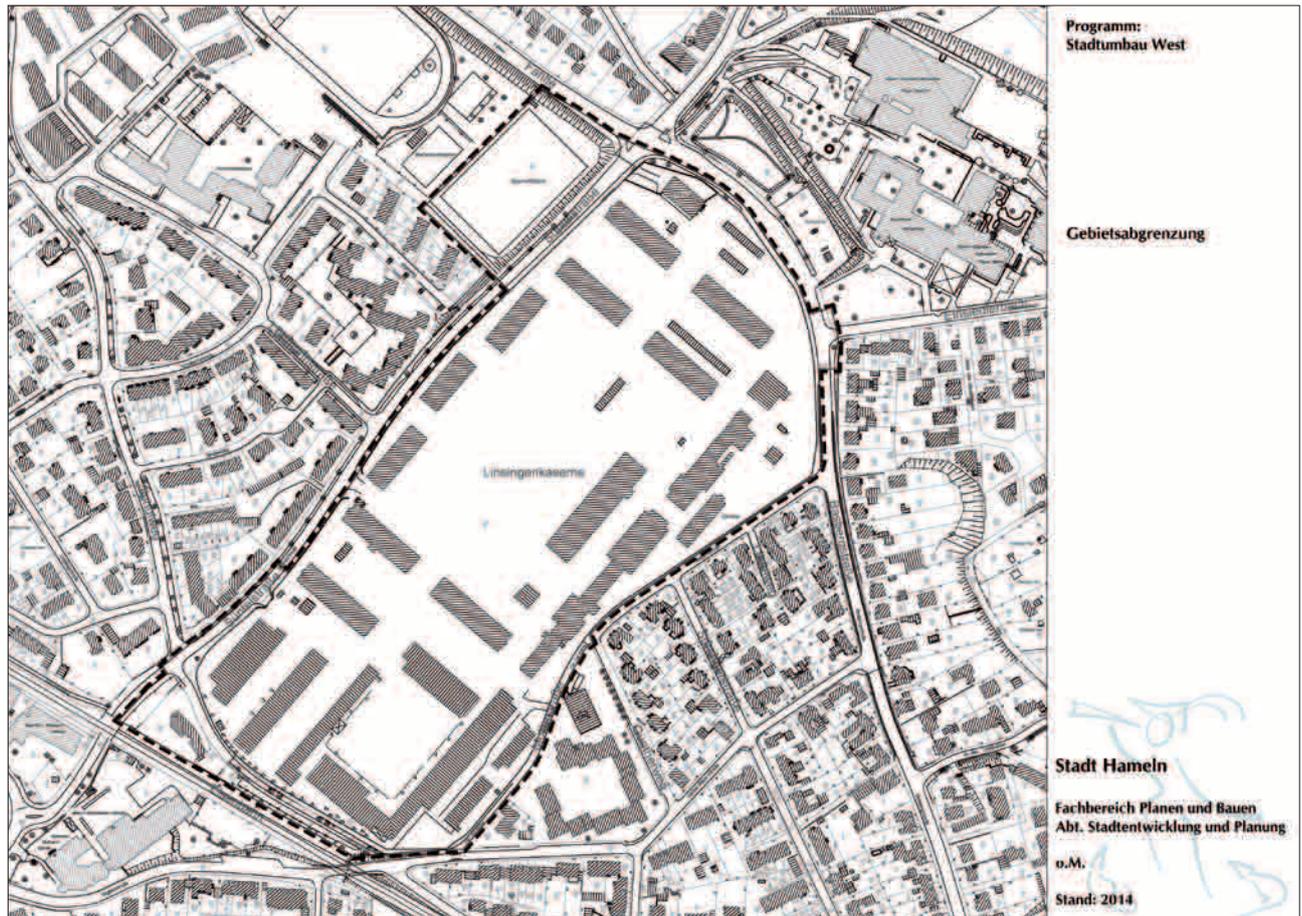


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet. Quelle: Stadt Hameln, 2014



Ebenfalls westlich grenzen mit dem ehemaligen Hartplatz Nord und dem VFL-Platz zwei zentrale Sportplätze im Stadtgebiet an.

Im Norden grenzt das Schulzentrum Nord an, das mit einem geplanten viergeschossigen Anbau an der Geländebruchkante zur Basbergstraße künftig den Bereich des Linsingen-Quartiers prägen wird.

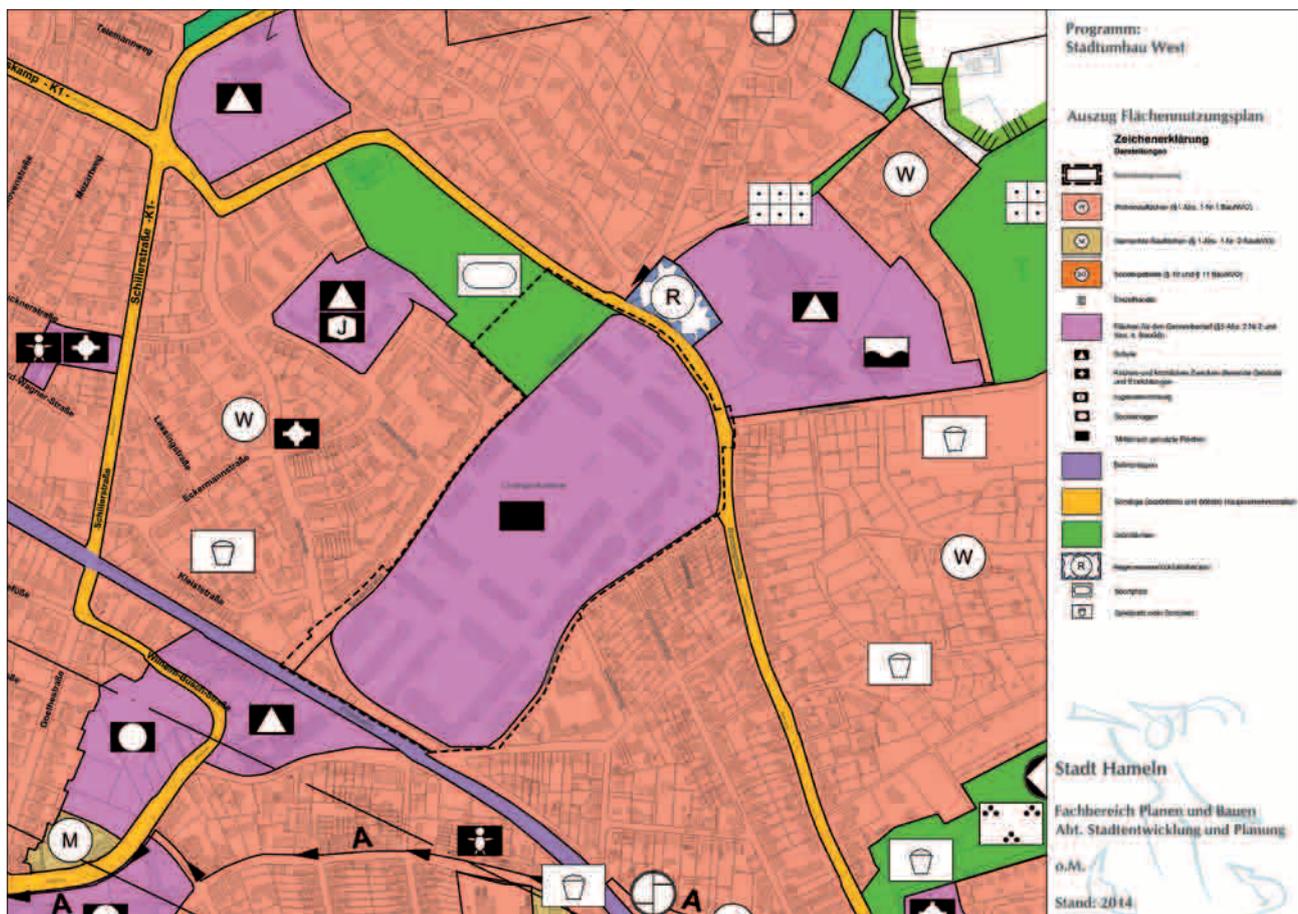
Im Süden grenzt die Bahnlinie Hameln-Löhne an, parallel hierzu verläuft ein öffentlicher Grünzug. An der anderen Bahnseite schließen sich die Kielhorn- und die Albert-Schweitzer-Schule an. Im weiteren Verlauf der Süntelstraße stadteinwärts sind Landkreisverwaltung, Arbeitsamt sowie das Finanzamt stadtbildprägend.

### 3.3 | Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hameln, aktualisiert 2006, stellt die Linsingenkaserne als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „militärisch genutzte Fläche“ dar. Entsprechend den tatsächlichen Nutzungen werden für die östlich, westlich und südlich angrenzenden Bereiche Wohnbauflächen dargestellt. Im Norden ist für das Schulzentrum Nord Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Diese wird ergänzt durch die Darstellung eines Regenwasserrückhaltebeckens. Westlich der Linsingenkaserne besteht zudem entsprechend der tatsächlichen Nutzung die Darstellung öffentliche Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Sportplatz“.

Mit der Konversion ist der Flächennutzungsplan entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen.

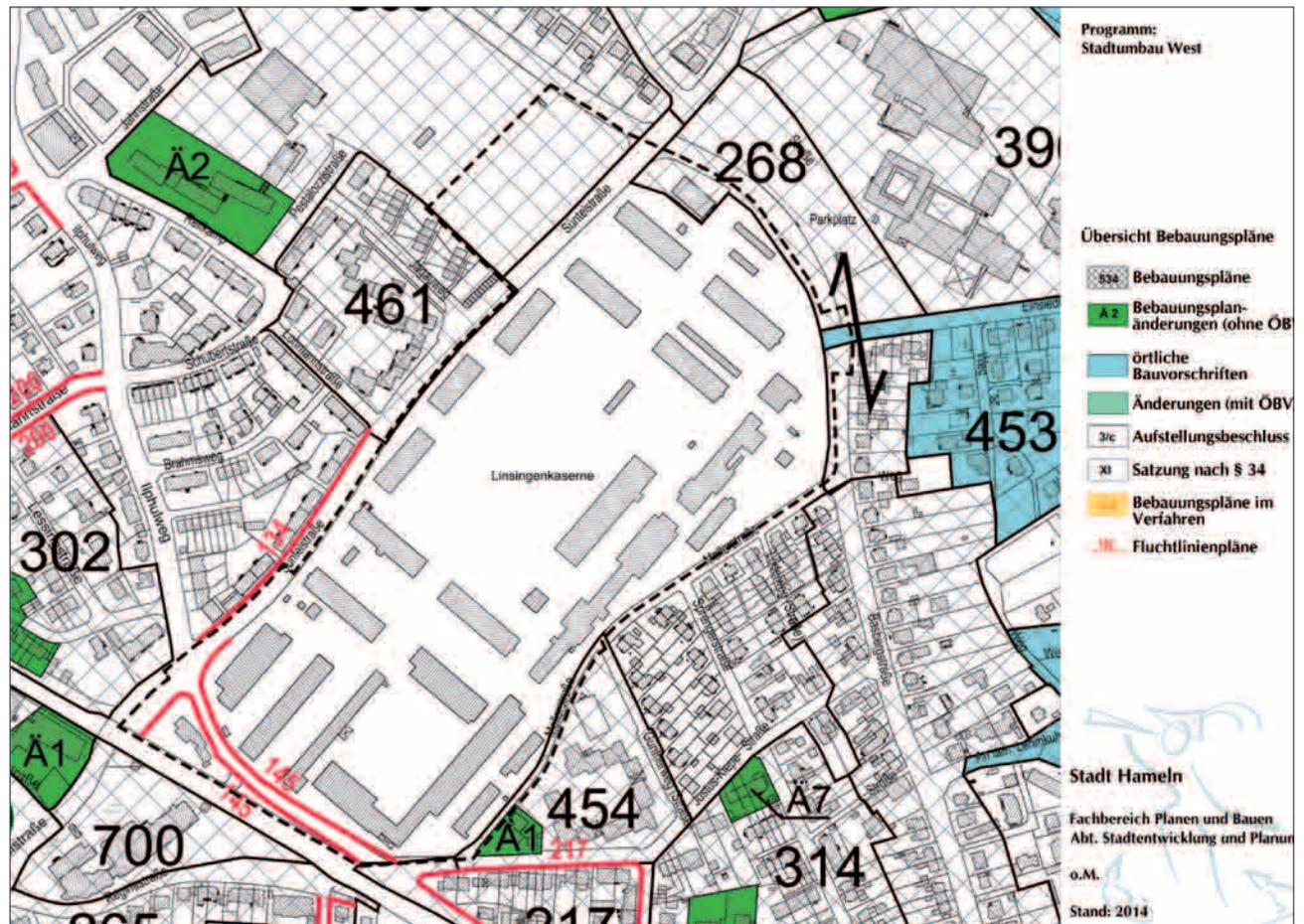
Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan. Quelle: Stadt Hameln, 2014



### 3.4 | Bebauungspläne in der Umgebung

Für die Fläche der Linsingenkaserne besteht kein Bebauungsplan. Die an das Stadtumbaugebiet angrenzenden Bebauungspläne Nr. 461, 302, 454 sowie 453 folgen den Darstellungen des Flächennutzungsplans und setzen allgemeine Wohngebiete fest. Zudem bestehen für die Süntelstraße, die Straße südlich der Linsingenkaserne sowie für den Friedrich-Maurer-Weg, dem südlichen Teil der Justus-Kiepe-Straße und der Nibourstraße Fluchtlinienpläne (Nr. 134, 145 und 217). Die weiter umliegenden Bebauungspläne folgen ebenfalls im Wesentlichen dem Flächennutzungsplan und setzen u.a. folgendes fest: Nr. 700 – Fläche für den Gemeinbedarf / Sonderschulen, Nr. 268 – Begrenzung Regenwasserrückhaltebecken sowie Baugrenzen und Nr. 396 – Gemeinbedarfsfläche Schule.

Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne. Quelle: Stadt Hameln, 2014



## 4 | Raumanalyse und erste Entwicklungsziele

### 4.1 | Linsingenkaserne

Im Zuge des Masterplanes Konversion erfolgte eine umfangreiche Raumanalyse, die die derzeitigen Gebäudenutzungen und die Nachnutzungspotenziale vorhandener Gebäude erfasst sowie eine stadträumliche Analyse.

#### Stadtgestalt - Einfriedung

Stadtbildprägend für die Linsingenkaserne ist die entsprechend der bisherigen militärischen Nutzung starke Abgrenzung gegenüber dem umliegenden Stadtgebiet. Entlang der Süntelstraße gibt es eine fast durchgängige rd. 2 m hohe Mauer aus Bossensteinen, die zwar stadtgestalterisch nicht zwingend zu erhalten ist, aber in Teilen durchaus erhalten werden kann, wenn das obere, nachträglich zugemauerte Feld geöffnet werden würde.

Entlang der sonstigen Grenzen gibt es unterschiedliche Zäune und Mauerversatzstücke, die aus stadtgestalterischer Sicht allesamt kritisch zu bewerten sind, da sie das Gelände stark abschirmen. Sie sollten dementsprechend abgebrochen werden.

Alle Abgrenzungen sind zudem mit Stacheldraht versehen, der bis zu einer zivilen Nutzung einen sehr guten Geländeschutz darstellt.

### **Erschließung**

Die Hauptzufahrt befindet sich an der Süntelstraße. Zwei weitere, teilweise noch genutzte Zufahrten befinden sich an der Basbergstraße im Eckbereich Süntelstraße bzw. im Eckbereich Mollerstraße. An der Süntelstraße gibt es zur Hauptzufahrt ebenfalls noch eine zweite Zufahrt.

### **Allgemeine Entwicklungsziele:**

**Öffnung in den Stadtteil und Durchdringung des künftigen Linsingen Quartiers,  
Verbesserung der äußeren Gestaltungsqualität**

### **Stadtgestalt und Versiegelung**

Charakteristisch für die Linsingenkaserne ist zudem der hohe Erschließungs- sowie Versiegelungsgrad. Von der Hauptzufahrt entwickelt sich ein engmaschiges und gut ausgebautes Erschließungsnetz in alle Bereiche des Geländes, so dass insgesamt von einem Rückbau von Erschließungsanlagen auszugehen ist.

### **Allgemeine Entwicklungsziele:**

**Entsiegelung und Durchgrünung des Quartiers,  
klimatische Verbesserungen und Anpassung an den Klimawandel erzielen**

### **Topographie**

Topographisch betrachtet steigt das Umbaugebiet leicht nach Norden an, stellt sich aber optisch als eben dar. Nach Osten fällt das Gebiet leicht ab, woraus entlang der parallel zur Süntelstraße liegenden Erschließung ein Geländeversprung zu dem zentralen Exerzierplatz, heute Parkplatz, resultiert; er liegt rd. 50 cm tiefer. Im Hinblick auf die äußere Anbindung besteht südlich angrenzend an das Gelände ein problematisches Höhenprofil, da hier die Bahnstrecke in Dammlage verläuft und der Übergang höhenungleich ist.

### **Stadtgestalt und Bausubstanz**

Der Gebäudebestand differenziert zwischen einem kaum nachnutzbaren, eingeschränkt nachnutzbaren und gut nachnutzbaren Zustand (siehe Anlage Raumanalyse Linsingenkaserne). Eine genaue Beurteilung dessen ist abhängig von der jeweiligen Nachnutzung. Denkmalgeschützter Bestand ist nicht vorhanden.

Die rd. 12 ha umfassende Linsingenkaserne weist einen hohen Bestand an schlichten Gebäudetypen auf, die in den 1930/40er Jahren errichtet wurden. Es handelt sich dabei sowohl um Mannschaftsunterkünfte als auch um ergänzende Einrichtungen wie ein Offizierscasino etc. Ergänzt werden diese Gebäude durch kasernentypische Nebenanlagen.

Abbildung 5: Gebäudetypologie Linsingenkaserne. Quelle: Stadt Hameln, 2013



Abbildung 6: Raumanalyse Linsingenkaserne. Quelle: Stadt Hameln, 2013



**Der südliche Teil** des Kasernengeländes ist vorrangig durch Werkstattgebäude und Kfz-Hallen sowie durch eine fast 100%ige Versiegelung des Freigeländes geprägt. Begrünungen in Form von Bäumen sind hier rudimentär. Die Gebäude können theoretisch entsprechend ihrer Struktur als Werkstätten und Lagerhallen nachgenutzt werden, tatsächlich verbietet aber die zentrale Innenstadtlage des Umbaugebietes eine solche, städtebaulich nicht angemessene Nutzung.

### Entwicklungsziele:

#### Gebäudeabbruch und Neuordnung des Areals, Entsiegelung und Durchgrünung

Abbildung 7: Fotostrecke südlicher Teil Linsingenkaserne. Quelle: Eigenes Foto, 2013



**Im mittleren Bereich** befinden sich zwei- bis dreigeschossige Gebäude, die neben spezifischen Nutzungen wie Krankenversorgung, Casino, Verwaltung und Freizeit auch Unterkünfte beherbergen. Die Gebäudesubstanz ist grundsätzlich für verschiedene Nachnutzungen geeignet wie Wohnen, Verwaltungen etc. und wird somit städtebaulich als erhaltenswert eingestuft. Trotz äußerlich massivem Eindruck ist für einige Gebäude neben einer allgemeinen Grundsanierung je nach Nachnutzung eine statische Ertüchtigung der Decken erforderlich.

Aus stadtgestalterischer Sicht ist die Aufwertung des äußeren Erscheinungsbildes ggf. durch punktuell stärkere Öffnung der Fassaden oder auch in Form von Anbauten wünschenswert.

Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich eine Sporthalle, ein Doppelhaus, das zum Squashcenter umfunktioniert wurde, ein Gebäude, das als „Kirche“ genutzt wurde sowie verschiedene Nebengebäude (Remisen). Seitens der Stadt besteht kein Interesse an der Sporthalle, so dass diese abzurechen ist, insofern es keine Nachnutzung von Sportvereinen oder privaten Sportanbietern gibt. Obwohl der erste Eindruck von der Halle gut ist, entspricht sie baulich nicht mehr den heutigen Anforderungen (sowohl bauphysikalisch als auch aus energetischer Hinsicht). Die Größe beschränkt zudem die Auswahl an Sportmöglichkeiten. Das Angebot an Nebenräumen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Der Erhalt der Squash-Boxen ist städtebaulich nicht vertretbar, da diese in zentraler Lage des Areals sonstige Entwicklungen blockieren. Gleiches gilt für die Remisen.

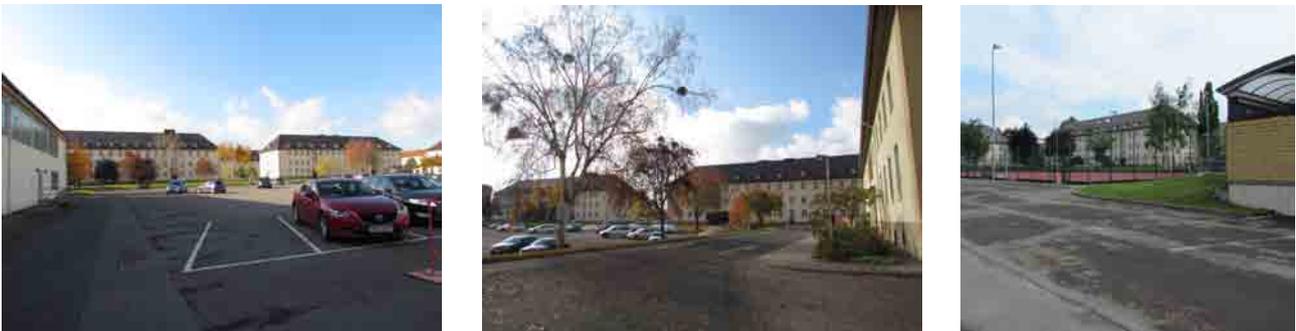
Weiterhin steht im zentralen Bereich die erst 2005 errichtete Mensa, die über eine voll ausgestattete Großküche verfügt. Mit ihrem modernen Erscheinungsbild kann sie einen Beitrag zur Aufwertung der künftigen Quartiersentwicklung leisten, wenn sich ein Nachnutzer findet. Das Gebäude ist aus städtebaulicher Sicht als erhaltenswert einzustufen, wenngleich die Eingangssituation und damit die Ausrichtung nach außen für den Mensabereich noch einmal überdacht werden sollte.

Stadtbildprägend für den zentralen Bereich ist der rd. 1,3 ha große, vollständig versiegelte ehemalige Exerzierplatz, der in den letzten Jahren überwiegend als Parkplatz genutzt wurde. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein Sportplatz. Rund um diese beiden Flächen gibt es einen in Teilen erhaltenswerten Baumbestand. Entlang der Süntelstraße ist ebenfalls ein teilweise erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

### Entwicklungsziele:

**Nachnutzung erhaltenswerter Bausubstanz, z.T. Gebäudeabbruch,  
Entsiegelung der zentralen Flächen und städtebauliche Ergänzung der Grünstrukturen**

Abbildung 8: Fotostrecke mittlerer Teil Linsingenkaserne. Quelle: Eigenes Foto, 2013



**Im nördlichen Bereich** des Kasernengeländes befinden sich dreigeschossige Unterakunftsgebäude, Nebengebäude und Garagen sowie ein Kino, das rd. 200 Sitzplätze umfasst. Die Gebäude- substanz ist auch hier aus städtebaulicher Sicht erhaltens- und in Teilen auch ergänzenswert.

Auch der nördliche Teil weist durch die vorhandenen Stellplätze zumindest zwischen den Gebäuden einen hohen Versiegelungsgrad auf, ist jedoch im Vergleich zu den beiden anderen Abschnitten durch einen hohen Anteil an straßenbegleitenden Bäumen geprägt. Diesen zu erhalten und durch räumlich aufgelockerte Strukturen wie kleine Stellplatzeinheiten zu ergänzen, ist die stadtgestalterische Aufgabe.

### Entwicklungsziele:

**Nachnutzung erhaltenswerter Bausubstanz, Abbruch von Nebenanlagen,  
Entsiegelung der Stellplatzanlagen und städtebauliche Ergänzung der Grünstrukturen**

Abbildung 9: Fotostrecke nördlicher Teil Linsingenkaserne. Quelle: Eigenes Foto, 2013



## Technische Infrastruktur

Die Linsingenkaserne verfügt über ein gut ausgebautes internes Versorgungs- und Entsorgungsnetz, das, sofern es trennbar und zuzuordnen ist, von Nachutzern übernommen werden kann.

Das Gelände verfügt über einen Fernwärmeanschluss und über verschiedene Gas-/ Wasser-/ und Stromanschlüsse. Trotzdem ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass die Hauptverteilungen insgesamt entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielen neu zu installieren sind. Ein Anschluss von Folgenutzungen an das Fernwärmenetz ist aus Sicht der Enertec erforderlich, um das räumlich anschließende Versorgungsnetz noch wirtschaftlich betreiben zu können.

Für das Kanalnetz liegen recht aktuelle Befahrungsprotokolle vor. Es ist augenscheinlich in einem guten Zustand. Ob es aber nachgenutzt werden kann, wird sich erst im Zuge des weiteren Verfahrens klären. Derzeit ist für den Hauptsammler ebenfalls eine Neuverlegung im öffentlichen Straßenraum geplant.

## 4.2 | Grünzug / Pipersclub

Parallel zu der südlich angrenzenden Bahnstrecke Hameln-Löhne verläuft ein Grünzug, der heute die einzige Querungsmöglichkeit von Osten nach Westen (und umgekehrt) und damit eine bedeutende Verbindung zwischen Innen- und Nordstadt darstellt. Die nächste Querung besteht erst wieder an der Basbergstraße.

Der Grünzug weist einen typischen, den Rad- und Fußweg begleitenden Baumbestand auf und verfügt ansonsten über keine nennenswerten Qualitäten. Der Grünzug soll in das künftige Entwicklungskonzept eingebunden werden.

In den Anfang dieses Grünzugs ist das Gebäude des ehemaligen Pipers Club eingebettet. Mit einer Zufahrt von der Süntelstraße grenzt es mit seinem Garten direkt an die Bahnstrecke. Aus städtebaulicher Sicht kann das Gebäude vielfältigen Nachnutzungen zugeführt werden.

## 4.3 | Sportplatz Fahlte

Der in das Stadtumbaugebiet einbezogene Sportplatz ‚Fahlte‘ ist vor rd. 10 Jahren ausgebaut worden und verfügt als Allwetterplatz über eine gute Ausstattung (Flutlicht, Ballfangzäune, Garage für Geräte). Aufgrund unterlassener Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen ist der in seiner Oberfläche doch sehr empfindliche Platz aber sanierungsbedürftig. Auf Dauer erfordert ein Allwetterplatz immer einen höheren Unterhaltungs- und Pflegeaufwand. Wenn die entsprechenden Maschinen vorhanden sind, ist dieser aber vertretbar.

Nachteilig an dem Platz ist, dass er keine Umkleide- und Sanitäreinrichtungen anbietet. Eine Nachnutzung müsste dementsprechend immer an ein Gebäude in der Linsingenkaserne gekoppelt sein oder an den Sportplatz des VfL.

### 4.4 | Altlasten

Für das Areal der Linsingenkaserne wurde durch die OFD Niedersachsen eine Ersterkundung in Form einer Grundlagenermittlung für Kampfmittelverdachtsflächen sowie schädliche Bodenverunreinigungen durchgeführt. In ihrem Fazit kommen die Gutachter bzgl. der Kampfmittel zu folgendem Ergebnis:

„Die Auswertung der verfügbaren Quellen und der Luftbilder ergab, dass am Standort der Linsingenkaserne in Hameln nicht mit einer Kampfmittelbelastung aus Luftangriffen oder Bodenkämpfen zu rechnen ist. Auch für die weiteren Szenarien lassen sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln ableiten. Auf Grund der fehlenden Anhaltspunkte besteht für die Liegenschaft kein Kampfmittelverdacht. Sie wird daher in Kategorie 1 der Systematik der AH KMR eingestuft. Außer der Dokumentation besteht kein weiterer Handlungsbedarf“

Bzgl. des **Boden- und Grundwasserschutzes** kommt der Gutachter zu dem Fazit: „Die Auswertung der vorliegenden Dokumente zeigt, dass auf der Fläche der Linsingenkaserne eine Vielzahl an potentiellen Kontaminationsquellen existierte. Im Bereich einer stillgelegten und abgerissenen Tankstelle ist bereits 1997/98 die Sanierung einer Bodenkontamination mit MKW erfolgt. Eine vollständige Erfassung und Bewertung aller KVF in der Linsingenkaserne übersteigt den Rahmen dieser Grundlagenermittlung und ist deshalb als eigenständige Phase I (Erfassung und Erstbewertung; hier: Nacherfassung) gemäß den AH BoGWS vorzunehmen. Es wird empfohlen, diese durchführen zu lassen.

Hinsichtlich der weitergehenden Untersuchung von Boden- und ggf. Grundwasserkontaminationen sollte auf das vorliegende Gutachten von Entec Ltd. (2007) zurückgegriffen werden, in dem auf Basis von historischen Recherchen, Befragungen und einer Geländebegehung die KVF der Linsingenkaserne schon benannt und im Detail beschrieben werden. Diese Ergebnisse wären als Grundlage für eine Geländebegehung und zur Abwägung der Frage über weitere Untersuchungsschritte heranzuziehen.“

In einer Ortsbegehung wurde für insgesamt 13 Kontaminationsverdachtsflächen ein weitergehender Untersuchungsbedarf festgestellt.

## 5 | Städtebauliche Funktionsverluste - Zusammenfassung

Durch die bisherige militärische Nutzung ist die Linsingenkaserne sowohl in stadträumlicher als auch sozialer Sicht nicht in das Stadtgefüge integriert. Sie stellt derzeit trotz der zentralen Lage eine „Insel“ dar, die keinerlei Verbindungen, z.B. zum Durchqueren oder zur Integration angrenzender Bereiche, ermöglicht.

Durch die baulich strukturelle Beschaffenheit des Umbaugebietes, insbesondere durch die ausschließliche Ausrichtung auf die bisherige militärische Nutzung, ist eine Zuführung des Gebietes auf zivile Nutzungen ohne umfassende Umstrukturierungsmaßnahmen nicht gegeben.

Teile des Gebäudebestandes in den südlichen und mittleren Bereichen (wie Lager und Werkstätten, sonstige Remisen) sind für städtebaulich nachhaltige Nachnutzungen nicht geeignet und müssen demzufolge abgebrochen werden. Auch die Unterkuftsgebäude sind nicht mehr bedarfsgerecht und können somit nur eingeschränkt einer städtebaulich nachhaltigen Nachnutzung zugeführt werden. Insgesamt ist das städtebauliche Erscheinungsbild wenig attraktiv, ebenso besteht ein zu geringer Anteil an städtebaulich attraktiven öffentlichen Räumen.

Die vorhandene Überschießung (ohne tatsächliche Anbindungen in die Umgebung), erfordert einerseits einen weitgehenden Rückbau, andererseits sind neue Wegeverbindungen zu schaffen, die die Durchlässigkeit und damit die Einbindung des Quartiers erhöhen.

Ebenso entsprechen die nahezu vollständige Versiegelung sowie die mangelhaften Grünstrukturen des Umbaugebietes nicht den Anforderungen an eine umweltgerechte städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen des Klimawandels.

## 6 | Beteiligung und Mitwirkung

Mit dem Masterplan Konversion verbindet sich ein zweistufiges Beteiligungskonzept in Form eines Bürgerdialogs (allgemeine Öffentlichkeit) und eines Stadtentwicklungsforums (Beteiligung von örtlichen Akteuren aus den verschiedensten Handlungsfeldern).

Den Auftakt hierzu bildete eine öffentliche Informationsveranstaltung im Juni 2013, in der über die Masterplansystematik seitens der Stadtverwaltung und die Vorgehensweise der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin informiert wurde. Zugleich bot dieses Forum die Möglichkeit, erste Ideen und Vorschläge seitens der Bürgerinnen und Bürger vorzutragen.

### 6.1 | Bürgerdialog

Am 31.03.2014 fand unter der Moderation von „KoRiS - kommunikative Stadt und- Regionalentwicklung“, der erste Bürgerdialog als offene Veranstaltung statt, an der mehr als 150 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Nach einer einführenden Analyse und Information „Wo stehen wir?“ erfolgte eine angeregte Wandelgang-Diskussion nach Konversionsstandorten. Grundlage für die Diskussion der Linsingenkaserne war der städtebauliche Rahmenplan.

Abbildung 10: Auszüge aus dem Protokoll Bürgerdialog 31.03.2014. Quelle: KoRiS, 2014

**Ziele und Szenarien**





(Ausschnitt Rahmenplan mit Ergänzungen der Teilnehmer, siehe Nr. 1-4)

Potenziale und Chancen	Hinweise und Anregungen	Ideen und Vorschläge
<b>Bildungscampus</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Technische Akademie (TA)</li> <li>▪ Perspektiven für junge Menschen bieten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei Belegung keinen großen Leerstand in anderen Bereichen akzeptieren z.B. TA Bahnhofstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Neue Uni? → eher nicht, wenn dann Kooperationen mit HSW</li> <li>▪ Ausbildungs-Campus Schwerpunkt Physiotherapie, Gesundheit</li> <li>▪ Bildungscampus 'Kunst und Kultur', in vorhandenen Gebäude Kino möglich (s.u.)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mensa</li> <li>▪ Schulzentrum Nord bestehend aus IGS, AEG, der auslaufenden Sertürner Realschule</li> <li>▪ Elisabeth-Selbert-Schule (BBS)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IGS-Umzug</li> <li>▪ Auch für Schulzentrum "Nord" nutzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schulzentrum Nord → Linsingen-Kaserne als Teilstandort nutzen</li> <li>▪ Keine neue Mensa im Schulzentrum</li> </ul>
<b>Gesundheitscampus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gesundheitscampus für die Nordstadt ein Muss</li> </ul>	
<b>Freizeit- und Sporteinrichtungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sportplatz</li> <li>▪ Sporthalle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mehr Freizeit- und Sportangebote</li> <li>▪ Zustand der Sporthalle? Nachnutzung?</li> <li>▪ Sporthalle? noch offen?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzung der Sporthalle: Sanierung erforderlich</li> <li>▪ Kletterhalle</li> <li>▪ Sportplatz</li> <li>▪ Vernünftiges Hallenbad</li> </ul>
<b>Grün- und Freiflächen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Quartiers- und Sportpark</li> <li>▪ Bürgerpark Stadtwald</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baumbestand erhalten</li> <li>▪ Quartiere und Sportpark begrünen und einen Sportzirkelpark integrieren</li> <li>▪ Baumbestände erhalten Grünfläche als Erholungspark anlegen</li> <li>▪ Grünverbindung auch zwischen bestehenden Schulgebäuden und Mensa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Teichanlage im Quartier/Sportpark</li> <li>▪ Mehrgenerationenpark</li> <li>▪ Parkour</li> <li>▪ Mehr Freizeitmöglichkeiten z.B. Sportpark/Skaterpark</li> <li>▪ Grünflächen Spielflächen mehrere Generationen</li> </ul>

<b>Dienstleistungen/Behörden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weitere Dienstleistungen ermöglichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Öffentliche Kinderbetreuung (stundenweise)</li> <li>▪ Räumlichkeiten für Vereine</li> <li>▪ Günstig anzumietende Veranstaltungsräume für Privatpersonen</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nahversorgung (auch für Wohnbestand vorteilhaft)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ständige Markthalle</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vorhandenes Kino weiterführen "Kult"</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kino</li> <li>▪ Nordstadtkino als Programm kino</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hotel nebst Gastronomie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ständige Markthalle z.B. Linsingen (überdacht)</li> <li>▪ Engl. Pub an der S-Bahn Haltestelle</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dokumentation: Orte zur Geschichte erhalten/schaffen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ort zur Doku der Geschichte → bisher im Museum, Wünschenswert vor Ort an authentischen Orten</li> </ul>
<b>Wohnen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Handwerksbetriebe und Wohnungen ansiedeln</li> <li>▪ Mehrgeneration-Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es fehlen (viele) barrierefreie zentrale Wohnungen in Hameln</li> <li>▪ Warum bisher keine Bereiche für Wohnen vorgesehen?</li> <li>▪ In 10 Jahren? (Demografie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohnheim etc. für Handwerksbetriebe bzw. Auszubildende</li> <li>▪ Mehrgenerationen Areal, da die Anzahl der Bevölkerung die 40% 50 plus bereits erreicht hat</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Inklusive Wohnprojekte</li> </ul>
<b>Verkehr</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Straßenanbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anwohnerinteressen berücksichtigen</li> <li>▪ Befürchtung: Zunahme Suchverkehren in den bestehenden Quartieren</li> <li>▪ Stichstraßen gut</li> <li>▪ Viele Fußgänger zu erwarten: Durchwegungen (mehr als sonst üblich)</li> <li>▪ Anbindung über Fußgängerbrücke erforderlich? (1)</li> <li>▪ Bedarfsampel besteht (2)</li> <li>▪ Mauer öffnen o. ganz weg?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verkehrliche Auswirkungen untersuchen</li> <li>▪ Konzept zur Verkehrslenkung</li> <li>▪ Keine Durchgangsstraße (sonst "Schleichweg") nur zwei Zufahrten über Süntelstraße (evtl. Einbahnstraße)</li> <li>▪ Bitte die Mauer erhalten und nur an einigen Stellen öffnen</li> <li>▪ Verlegung Basbergstraße (4)</li> </ul>
<b>ÖPNV, Rad, Modal-Split</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ S-Bahn</li> <li>▪ ÖPNV + S-Bahn und Regionalbahn ist ein "Muss"! maximal in 5 Jahren</li> <li>▪ Rad und ÖPNV ausbauen</li> <li>▪ Fahrradwege einplanen, Synergien nutzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sprinter-Taktung aufrecht erhalten</li> <li>▪ Bus direkt nach Afferde</li> </ul>
<b>Parken</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Genug Parkplätze planen</li> <li>▪ Keine Parkplätze (P&amp;R) in so guter Lage</li> <li>▪ Verkehrsbelastung wo soll geparkt werden? Modellprojekte "ohne Autos"</li> <li>▪ Problem: Parkplätze besser lösen als im Scharnhorstviertel</li> <li>▪ Neue Arbeitsplätze, Wohnheime etc. benötigen zusätzliche Parkplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkraumkonzept</li> <li>▪ 2. P&amp;R Parkplatz (3)</li> <li>▪</li> </ul>

### Allgemeine Fragen und Hinweise

- Stadt sollte Prozess steuern und nicht nur Investoren überlassen: Daher wird der Masterplan erstellt (ist Aufgabe und Ziel)
- Die Stadt hat nach Bund und Land ein Erstzugriffsrecht, kann also Flächen und Gebäude von der BlmA erwerben (ist in direktem Austausch, Einigung über Preis ist im Einzelfall zu erzielen)
- Sind Altlasten zu erwarten? → Ist im weiteren Prozess zu untersuchen (Aufgabe der BlmA)
- Welche Nachnutzung ist für die Fahrzeugunterstände/Garagen/einfache Werkstätten vorgesehen? → Bisher Tendenz Abriss
- Hinweis: Noch ein Baumarkt?
- Wunsch: Die Bürger dieser Stadt mit einbeziehen "Alle für einen" "Einer für alle" zum Wohle der Bürger
- Verkehrslenkung und Parkraumkonzept wichtig aus Sicht der direkten Anwohner: Verkehrserhebungen und -konzepte folgen in nächsten Planungsschritten (sieht Stadt vor)
- Grundsätzlich Wunsch im weiteren Prozess Anwohnerinteressen zu berücksichtigen und Bürger weiter einzubeziehen

Abbildung 11: Fotos Bürgerdialog 31.03.2014. Quelle: KoRIS, 2014



## 6.2 | Stadtentwicklungsforum

Auf der Grundlage der Rahmenplanungen und des Bürgerdialogs am 02.06.2014 fand das erste Stadtentwicklungsforum als geschlossene Veranstaltung statt. Eingeladen waren lokale Experten wie Vertretern von Vereinen, Handwerkskammer, Wirtschaft, Jugend und Kinder etc.

Teilgenommen haben rd. 50 Personen, gearbeitet wurde in Themengruppen wie

- Verkehr, Parken, Mobilität
- Nahversorgung, Handel und Gewerbe
- Natur, Umwelt- und Klimaschutz
- Gesundheit, Sport und Freizeit
- Demografie, Bildung und Kultur.

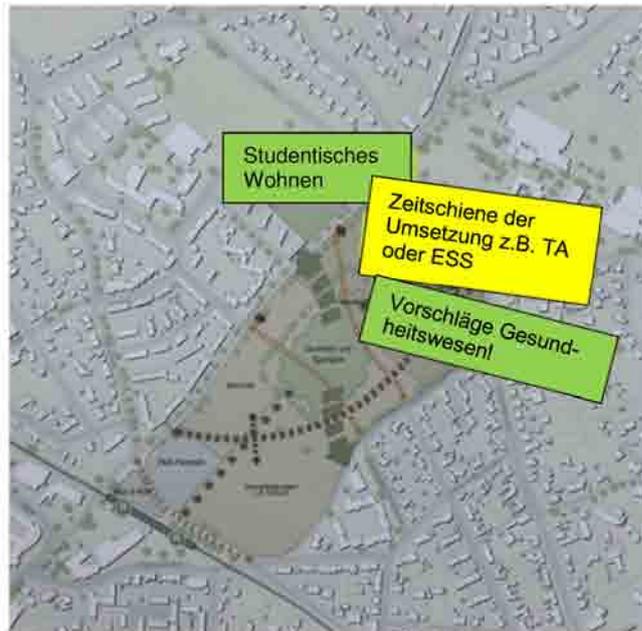
Abbildung 12: Auszüge aus dem Protokoll Stadtentwicklungsforum 02.06.2014. Quelle: KoRiS, 2014

1. Städtebau, Wohnen, Grün- und Freiflächen	
<p>In dieser Themengruppe finden sich nicht genügend Teilnehmende für eine zielführende Diskussion. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verteilen sich daher auf die anderen Gruppen, so dass die Themen Städtebau, Wohnen, Grün- und Freiflächen als integrierter Bestandteil in den anderen Gruppen angesprochen und diskutiert werden, beispielsweise Grün- und Freiflächen siehe Themengruppen 5 und 6.</p> <p>Die hier aufgeführten Ergebnisse sind das Ergebnis aus der Diskussion im Plenum:</p>	
Linsingenkaserne	
Chancen und Perspektiven	Entwicklungsziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seniorengerechtes Wohnen</li> <li>▪ Wohnheime für Studierende</li> <li>▪ Wohnen?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Jung! (1)</li> <li>▪ Familien</li> <li>▪ Wenn Wohnen, dann für bestimmte Bedarfe</li> </ul>
Zusammenfassung	
<p>Bei den während der Podiumsdiskussion entstandenen Ergebnissen liegt der Fokus zusätzlicher darauf Wohnraum nur für bestimmte Bedarfe zu schaffen: Familiengerechtes Wohnen sowie Studentenwohnheimen und lässt sich unter 'Hameln soll jünger werden' summieren. Auch seniorengerechtes Wohnen ist wichtig, um älteren Mitmenschen Chancen und Perspektiven für ein eigenständiges und selbstbestimmtes Leben zu eröffnen.</p>	

2. Verkehr, Parken und Mobilität	
Linsingenkaserne	
Chancen und Perspektiven	Entwicklungsziele
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haltepunkt! (15)</li> <li>▪ Möglichst wenig Autoverkehr (10)</li> <li>▪ Durchlässiges Rad- und Fußwegenetz (2)</li> <li>▪ Stärkung ÖPNV (3)</li> <li>▪ Reduzierte innere Erschließung (1)</li> <li>▪ Kein Individualverkehr, Durchgangsverkehr (1)</li> </ul>

3. Nahversorgung, Handel und Gewerbe (4)

Linsingenkaserne



Chancen und Perspektiven

Nahversorgung

- auch für Wohnbestand vorteilhaft (Erläuterung: Nahversorgung d.h. Lebensmitteleinzelhandel soll nach Meinung der Gruppe hier nicht angesiedelt werden)

Hotel

- Ständige Markthalle (überdacht) ↗ nicht auf Linsingenkaserne
- Budgetlimits
- Ziel: Arbeitsplätze sichern (2)
- Lokale Unternehmen (2)
- Keine Industrieansiedlung
- Alternativen ("Plan B")
- Transparenzpreisbildende Faktoren
- Kein "Stadtteilzentrum" → bessere Anbindung Innenstadt
- Weiterer Nahversorger ? → nachfrageorientiert

Entwicklungsziele

- Verbesserte Anbindung der Linsingenkaserne an Hameln-City und Hannover (10)
- Betriebswirtschaftliche Basis für "Bildungscampus" rasch klären (4)
- Günstiger Wohnraum für Studenten auch aus z.B. Hannover und Hildesheim
- "Themen-Hotel"
- Die Stellung Hamelns als Bildungs- und Gesundheitsstandort soll gestärkt werden (5)

4. Natur, Umwelt- und Klimaschutz

Linsingenkaserne

Chancen und Perspektiven

- Entsiegelung (weniger Aufheizung)
- Wenig Autoverkehr
- Quartierspark ✓
  - Möglichst viele Grünflächen !
  - Große Bäume (Beschattung, Stadtklima)

Entwicklungsziele

- Lebendiges Hameln (3)
- Entschleunigtes Stadtgebiet schaffen
- Klimawandel, Klimaschutz aber auch Klimaanpassung berücksichtigen
- Offen und durchgängig gestalten

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zielkonflikt mit BBS↔             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bauliche Erweiterung, wie entschärfen?</li> </ul> </li> <li>▪ Energetische Sanierung/Standards berücksichtigen</li> <li>▪ Energiekonzepte erforderlich</li> <li>▪ Dachbegrünung</li> </ul>	
--	--

### 5. Gesundheit, Sport und Freizeit

Linsingenkaserne	
Chancen und Perspektiven	Entwicklungsziele
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Offene Freizeitbereiche (nicht vereinsgebunden) gestalten, die allen Generationen nutzen, wie             <ul style="list-style-type: none"> <li>– Lenkdrachenplatz</li> <li>– Streetball</li> <li>– Offenes W-Lan</li> <li>– Liege- und Spielflächen</li> <li>– Urban Gardening</li> </ul> </li> <li>▪ Gesundheitsausbildungen konzentrieren</li> </ul>

### 5. Demografie, Bildung und Kultur

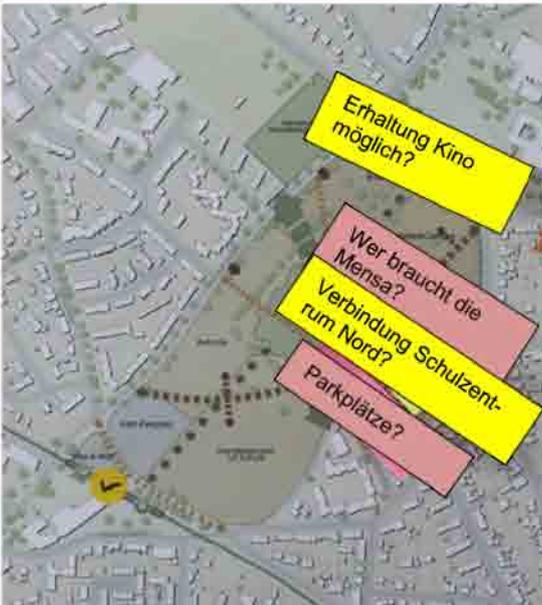
Linsingenkaserne	
	
Chancen und Perspektiven	Entwicklungsziele
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bildungszentrum und Schulzentrum Nord einschließl. Albert-Schweitzer-Schule</li> <li>▪ Generationsübergreifende Mensa? (3)             <ul style="list-style-type: none"> <li>– → weitere Prüfung</li> <li>– Catering für KiTas u.a. Einrichtungen</li> <li>– Nutzung durch weitere Zielgruppen klären</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Familienfreundliche Infrastruktur schaffen (2)</li> <li>▪ Entwicklungskonzept (übergeordnet) erarbeiten (9)</li> </ul>

Abbildung 13: Fotos Stadtentwicklungsforum 02.06.2014. Quelle: KoRiS, 2014



### 6.3 | Mitwirkungsbereitschaft der Interessenten

Zwischen der BImA als Grundstückseigentümerin und der Stadt wurde eine Rahmenvereinbarung getroffen, in der die Form der Zusammenarbeit zur Durchführung der Konversion geregelt ist. Die Mitwirkungsbereitschaft zur Durchführung des Stadtumbaus ist somit grundsätzlich gegeben.

Im Zuge der Beteiligung und Mitwirkung ist es von Anbeginn eine Zielsetzung, möglichst frühzeitig Interessenten für eine zivile Nachnutzung zu finden. So wurden nicht nur zahlreiche Interessentengespräche geführt, sondern auch regelmäßig Besichtigungen durchgeführt. Die Nachfrage von Interessenten war anfänglich hoch, hat aber erwartungsgemäß im Verlauf nachgelassen.

Als gesicherte Nachnutzungsinteressenten haben sich derzeit herauskristallisiert:

- Landkreis Hameln-Pyrmont (LK) zur Errichtung der Elisabeth-Selbert-Schule (Erstzugriffsrecht), Zusammenlegung von drei Schulstandorten in zwei Schritten, hierfür würden rd. 45% der Fläche des Areals des Linsingen-Quartiers in Anspruch genommen
- Technische Akademie Hameln e.V. (TA) zur Errichtung eines Bildungscampus, Ausbildung und Unterbringung, hierfür würden rd. 29% der Fläche des Linsingen-Quartiers in Anspruch genommen.

Weiterhin Interesse besteht seitens der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Hameln -, eines örtlich ansässigen Unternehmens für Rehabilitation sowie seitens kleinteiliger Nutzungen. Ebenso überprüfen örtliche Sportvereine noch ihre Nachnut-

zungsmöglichkeiten der Sporthalle.

Parallel zu diesen Aktivitäten der Stadt hat die BImA die obligatorische Abfrage bei Bund / Land zur Ausübung des Erstzugriffsrechts durchgeführt. Erwartungsgemäß gibt es derzeit keine Bundesinteressen. Das anfängliche Interesse des Landes zur Einrichtung der Polizeidirektion Hameln hat sich zerschlagen.

Da sich die bestehenden Interessensbekundungen des LK und der TA für eine Nachnutzung zu einem frühen Zeitpunkt verdichtet haben, waren sie im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes eine gesetzte Planungsaufgabe.

Abbildung 14: Interessenten Linsingenkaserne. Quelle: Stadt Hameln, 2015

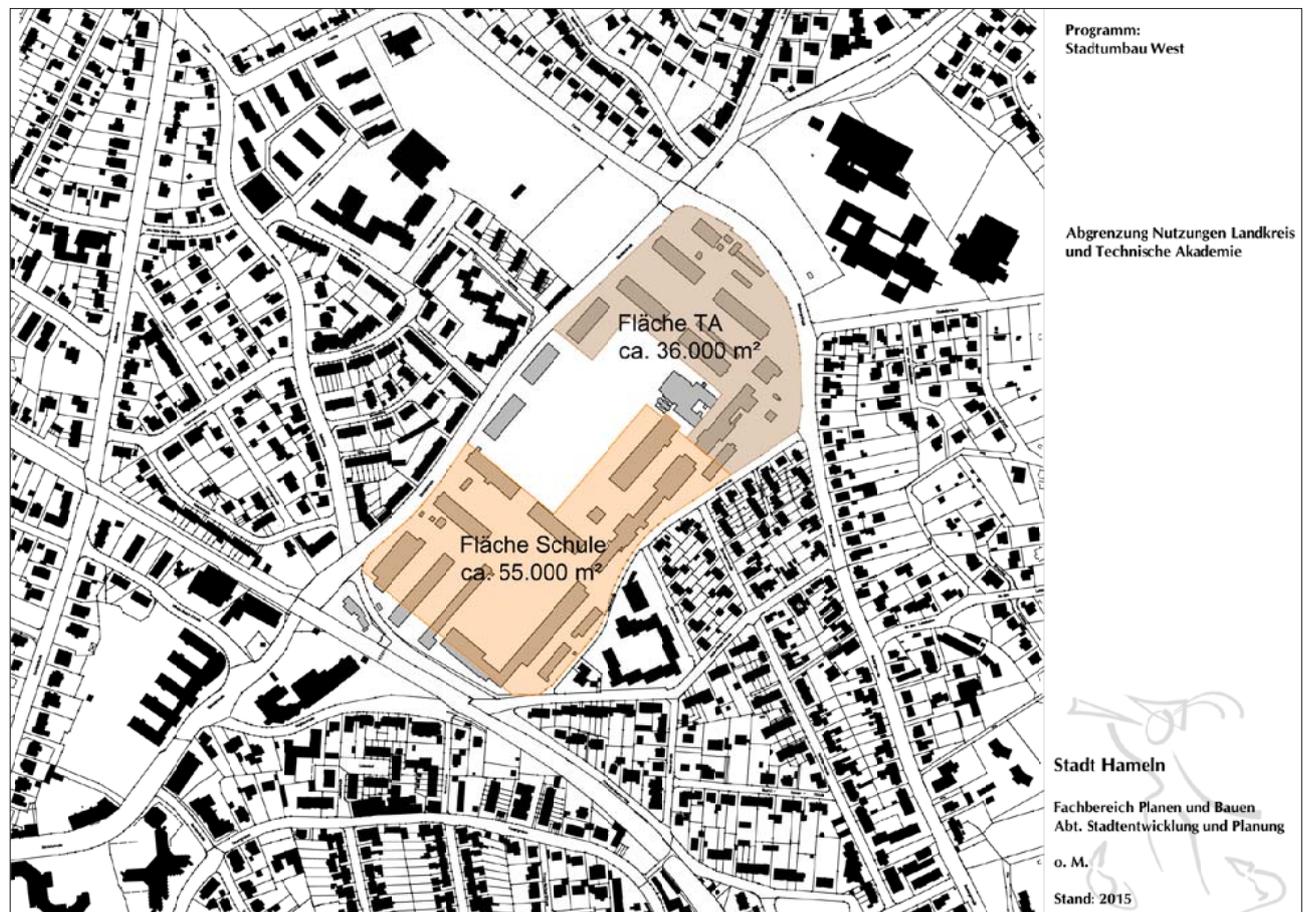


Abbildung 15: Rahmenplan Linsingenkaserne. Quelle: Stadt Hameln, 2013



## 7 | Städtebauliches Entwicklungskonzept

Wie im vorherigen Kapitel erläutert, sind die konkreten Interessenbekundungen für die weiteren Planungsüberlegungen eine entscheidende Grundlage. Trotz der hieraus resultierenden Flächenansprüche wurden für das städtebauliche Entwicklungskonzept zunächst grundsätzliche Planungsziele formuliert.

### 7.1 | Grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsziele

Vorrangiges Entwicklungsziel ist die Schaffung eines im Hinblick auf Nutzung und Gestaltung attraktiven Quartiers, das der stadträumlichen Lagequalität gerecht wird. Das Linsingen-Quartier bietet die Chance für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit eigener Identität, ausreichender Nutzungsmischung, zeitgemäßen Bauformen und ökologischen Qualitäten.

Für das Quartier bieten sich Nachnutzungen wie Wohnen, Bildung, Dienstleistungen und Verwaltungen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen an. Ergänzende Freizeit- und Erholungsangebote sollen den Stadtraum aufwerten und so positive Effekte für den gesamten Stadtteil entfalten. Städtebauliche Ziele sind hierbei:

- Öffnung und Vernetzung des Quartiers nach innen und außen
- Synergien in der Gebäudenachnutzung, Vermeidung von Nutzungsdopplungen
- Nutzungsüberschneidungen / Zonierung privat / halböffentlich / öffentlich von Freiräumen
- Steigerung der Durchlässigkeit (Fuß- und Radwege)
- Sparsame und barrierefreie Quartierserschließung
- Bedarfsgerechtes und stadtteilverträgliches Park- und Stellplatzkonzept
- Erhöhung des Freiflächenangebotes, Schaffung eines Quartierparks
- Nutzungsangebote für alle Nutzer- und Altersgruppen (demographischer Faktor)
- Verbesserung des Stadtklimas auch im Sinne von Klimaanpassung durch Entsiegelung und Durchgrünung des Quartiers, insbesondere von Stellplatzanlagen
- Entwicklung einer zentralen Bahnhofstestelle mit P & R Angebot

### 7.2 | Städtebauliche Rahmenplanung

Im Zuge der Fortschreibung des Masterplanes Konversion wurde ein erster Rahmenplan für das Linsingen-Quartier erstellt. Er sieht entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen vielfältige neue Wegeverbindungen vor, die das neue Quartier in den Stadtteil einbinden.

Zentrale Idee ist die Entwicklung eines Quartiers- und Sportparks auf dem ehemaligen Exerzierplatz. Von hier aus entwickeln sich neue Grünverbindungen in Form von Baumachsen oder „grünen Trittsteinen“. Entsiegelung und Durchgrünung tragen wesentlich zur Klimaverbesserung bei. Als zentrale Infrastrukturmaßnahme ist die Planung der Bahnhofstestelle mit geschlossenem P&R Parkplatz vorgesehen. Zentrales Erschließungsprinzip ist die Barrierefreiheit.

Die Nutzungsstruktur ist in diesem frühen Planungsstadium noch vielfältig. Neben dem Erhalt der Mensa sind ein Bildungs- und Gesundheitscampus sowie Standorte für Schulen oder Behörden vorgesehen.

### 7.3 | Städtebaulicher Entwurf

Die städtebauliche Rahmenplanung wurde unter Berücksichtigung der Ideen aus den Beteiligungen und der konkreten Interessen in ein städtebauliches Konzept umgesetzt, das in Teilbereichen noch Alternativen vorsieht.

Der zentrale Gestaltungsansatz zur Schaffung eines urbanen Quartiers mit eigener Identität, ausreichender Nutzungsmischung, zeitgemäßen Bauformen und ökologischen Qualitäten wird hierbei weiter entwickelt. Eine hohe Durchlässigkeit und Durchgrünung prägen den Entwurf. Öffentliche und private Nutzungen gehen ineinander über, so soll Schule oder Technische Akademie sich an dieser Stelle nicht abgrenzen, sondern öffnen und mit dem öffentlichen Raum verzahnen. Grünflächen stehen im Wechsel mit Stadtplätzen, unterschiedliche Raumqualitäten bieten Raum für unterschiedliche Nutzungen. Aus Bürgerdialog und Stadtentwicklungsforum resultieren hierfür Ideen wie Urban Gardening, Sportangebote für alle Generationen, offene Liegeflächen, Streetball, Plätze für Veranstaltungen wie Konzerte, Flohmärkte und Jugendangebot.

Zur weiteren Ausgestaltung dieser Raumqualitäten ist ein städtebaulicher Wettbewerb geplant.

Durchlässigkeit als Gestaltungsprinzip schließt hier immer auch die barrierefreie Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes ein. Die Qualitäten des neuen Quartiers sollen eben Allen zur Verfügung gestellt werden. Ein einfacher Gestaltungsgrundsatz ist hier eine niveaugleiche Erschließung, die letztendlich jedem zu Gute kommt.

Zentrale Infrastruktureinrichtung ist auch hier wieder die Einrichtung einer Haltestelle mit vorgelagertem P&R Platz, der jetzt parallel angeordnet wurde. So bietet er für die Mehrzahl der Fahrgäste einen direkteren Zugang zu einem Gleis und kann zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Die sonstige verkehrliche Erschließung bleibt sparsam.

Eine wichtige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer ist die Ost/Westverbindung über das geplante Schulgelände, insofern ist die Entwurfsvariante I zu favorisieren. Der Bildungs-Campus der Schule geht hier nahtlos in den Quartierspark über.

Abbildung 16: Städtebaulicher Entwurf Linsingen V1. Quelle: Stadt Hameln, 2014

# Städtebaulicher Entwurf Linsingenviertel



Abbildung 17: Städtebaulicher Entwurf Linsingen V2. Quelle: Stadt Hameln, 2014

# Städtebaulicher Entwurf Linsingenviertel



## 7.4 | Gutachten

Um für die folgenden Planungsphasen (insbesondere die Bauleitplanung) ausreichende Beurteilungsgrundlagen zu erhalten, wurden zu verschiedenen Aspekten Fachgutachten beauftragt /erstellt.

### Verkehr

Für die Erschließung des Linsingen Quartiers soll die bisherige Hauptzufahrt weiterhin genutzt werden. Geplant ist von hier aus eine Durchquerung des Quartiers, die in den Kreuzungsbereich Basbergstraße / Einsiedlerbach mündet. Das Verkehrsgutachten soll sowohl die verkehrliche Einbindung als auch die innergebietliche Verkehrserschließung betrachten und Vorschläge für die Gestaltung entwickeln.

Für die Einrichtung einer Bahnhaltestelle wurde bei der Landesverkehrsgesellschaft ein Antrag gestellt.

### Baumkataster

Mit dem Baumkataster werden alle Bäume kartiert und im Hinblick auf Vitalität, Raumwirkung und Erhaltenswertigkeit erstmalig geprüft.

### Einzelhandel

Eine Nachnutzungsoption für den Sportplatz Fahlte war die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Um eine rechtlich belastbare Aussage zu den Auswirkungen eines solchen Angebotes zu erhalten, wurde im Vorfeld durch die BBE Handelsberatung GmbH eine Auswirkungsanalyse erstellt. Die Gutachten kommen zu folgendem Fazit:

„Die Analyse des Mikro- und Makrostandortes sowie der Wettbewerbssituation und der darauf aufbauenden Auswirkungsanalyse für einen Discounter mit einer geplanten Verkaufsfläche von rd. 1.200 m<sup>2</sup> bzw. 1.000 m<sup>2</sup> im Kreuzungsbereich Süntelstraße / Fahlte in Hameln hat ergeben, dass eine Ansiedlung hohe wettbewerbliche Auswirkungen und zum Teil auch Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung hat. Für die zentralen Versorgungsgebiete sind hingegen keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung festzustellen. Die fußläufige Erreichbarkeit durch die Wohnbevölkerung im nördlichen Umfeld ist gegeben, genauso eine Anbindung an das örtliche ÖPNV-Netz.“

8 | Vorläufiges Finanzierungskonzept

Ausgaben	TEUR - einzeln -	TEUR - gesamt -
<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>		<b>0,0</b>
<b>Weitere Vorbereitung der Sanierung</b>		<b>110,3</b>
Städtebaulicher Wettbewerb	110,3	
<b>Grunderwerb</b>		<b>188,0</b>
Quartierspark	188,0	
<b>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>655,0</b>
Entsiegelung Asphaltflächen / Altlastensanierung		
<b>Baumaßnahmen</b>		<b>4.748,0</b>
Haupterschließung		
Quartierspark		
Stadtplätze		
Fuß- und Radwegeverbindungen		
Park & Ride-Platz		
Bahnhaltepunkt (Systembauweise)		
<b>Ver- und Entsorgung</b>		<b>0,0</b>
Abwasser / Regenwasser*	2.133,0	
Versorgung **	2.000,0	
<b>Sanierungsträger</b>		<b>0,0</b>

<b>Ausgaben gesamt</b>		<b>5.701,3</b>
<b>Einnahmen</b>	noch nicht kalkuliert	

\* finanziert durch Kanalbaubeiträge und Kanalgebühren

\*\* geregelt durch Konzessionsvertrag



## Teil 2 - Baileypark

### Rahmenplanung

Die Gebäudestruktur des Depotstandorts Baileypark wird durch Hallen gebildet. Im Rahmen der Konversion wurden die bisher von den britischen Streitkräften genutzten Liegenschaften im Laufe des Jahres 2014 an die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) übergeben. Der Rahmenplan zur Nachnutzung der Depotstandorte wurde im Jahr 2013 aufgestellt und wird in Form von städtebaulichen Entwicklungen fortgeschrieben und konkretisiert. Es folgen weitere Schritte im Zuge der Konversion (Arbeitskreis Konversion, 2. Bürgerdialog, 2. Stadtentwicklungsforum etc.). Der Rahmenplan der Depotstandorte (Stand Oktober 2013) sieht Straßen- sowie Fuß- und Radwegeverbindungen über das derzeit geschlossene Areal vor. Weiter wird eine Grünverbindung über das Gelände in Betracht gezogen, die Szenarien von Wohn-, Gewerbe- und Sonderbauflächen wurden aufgestellt.

Abbildung 1: Gebäudetypologie Bailey- & Gundolphpark. Quelle: Stadt Hameln, 2013



Abbildung 2: Raumanalyse Bailey- & Gundolphpark. Quelle: Stadt Hameln, 2013

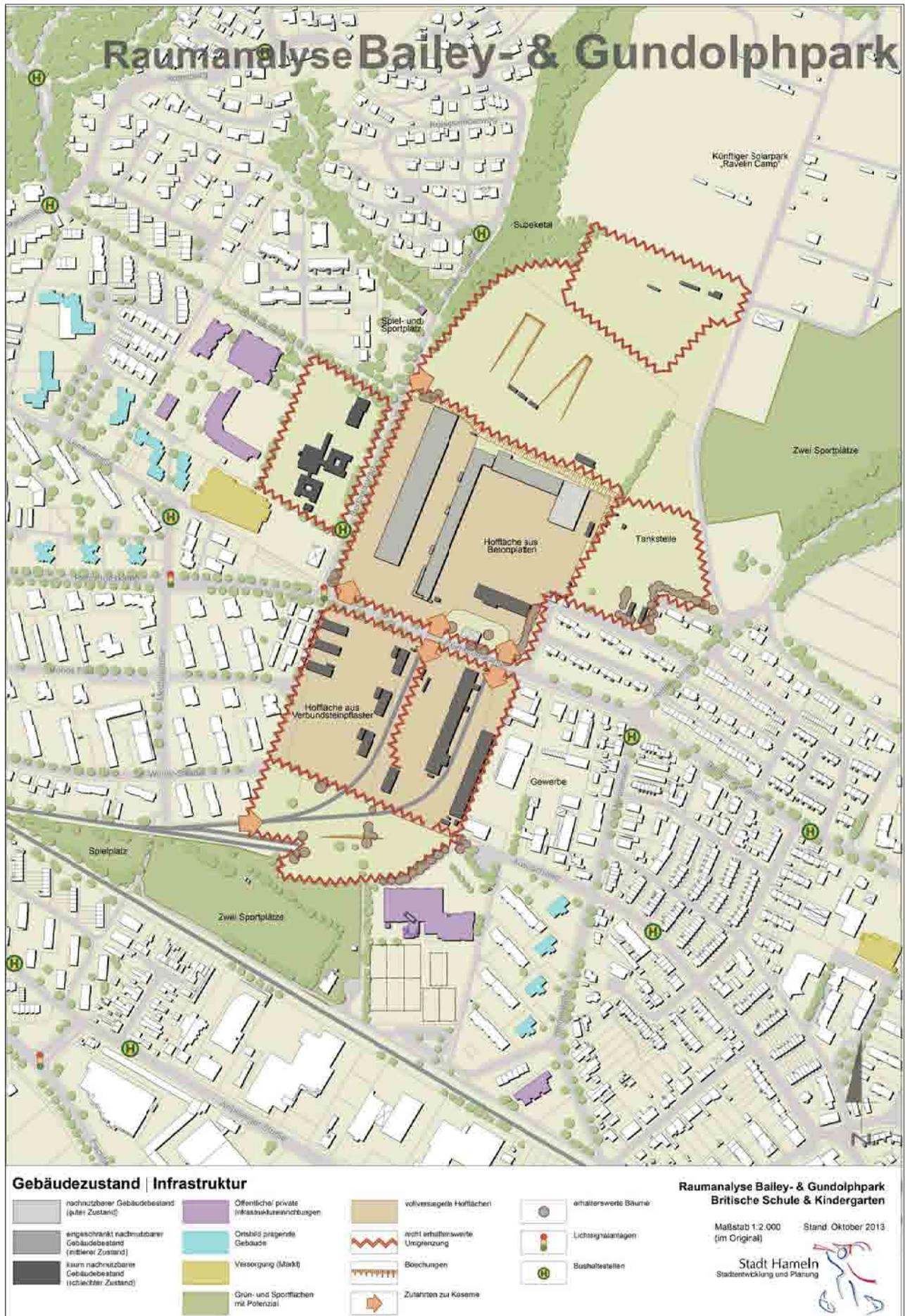
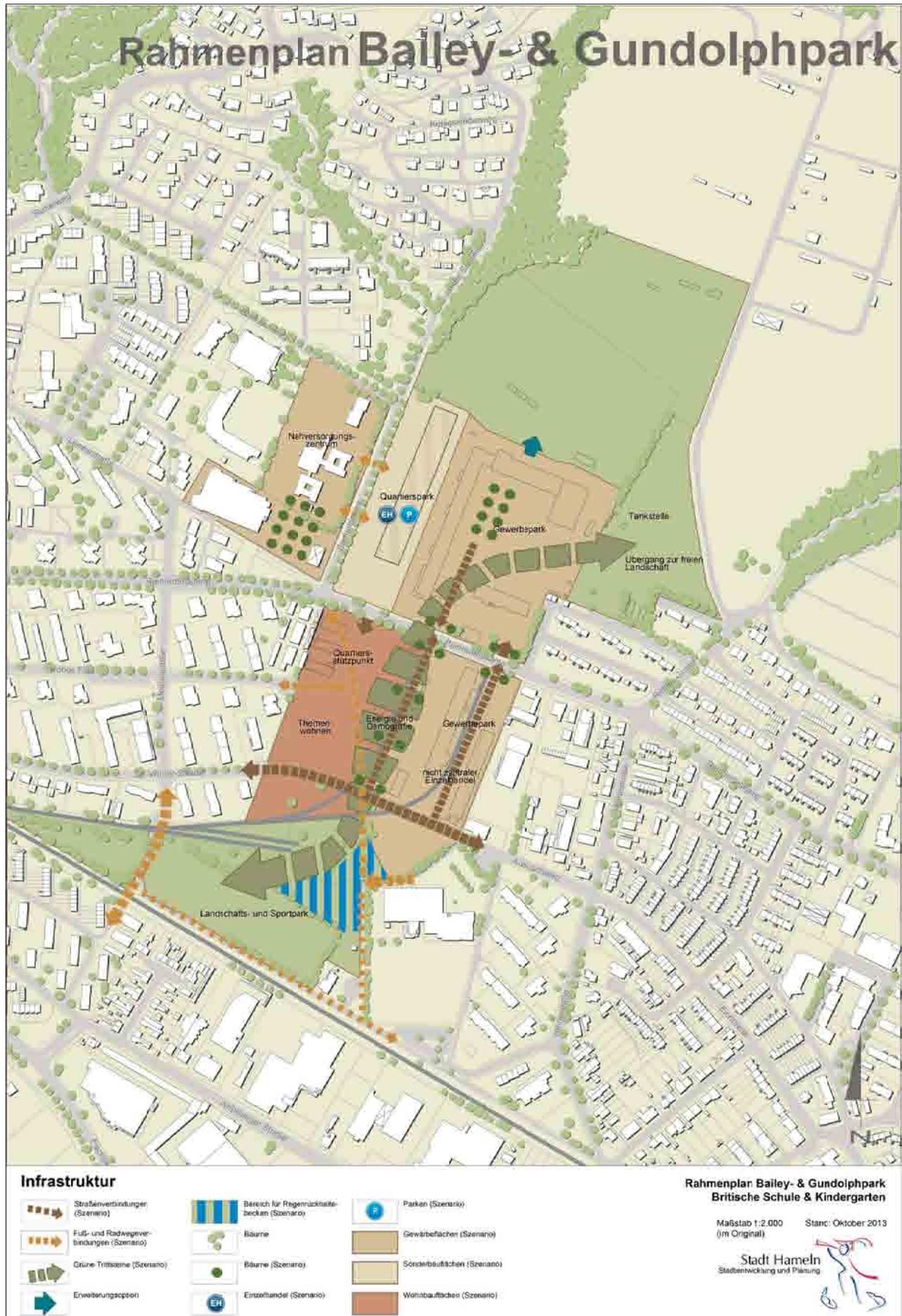


Abbildung 3: Rahmenplan Bailey- & Gundolphpark. Quelle: Stadt Hameln, 2013



## Bauleitplanung

Auf der Grundlage der im Masterplan Konversion entwickelten städtebaulichen Raumanalysen und Rahmenplanungen soll der Baileypark einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für den Depotstandort befindet sich derzeit ein Bebauungsplan im Verfahren.

Für eine Teilfläche des Baileyparks besteht der Bebauungsplan „Das hohe Feld“ Nr. 342A aus dem Jahr 1966, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt. Die 1966 entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen zur Ausweisung eines Gewerbegebietes ohne weitergehende Einschränkungen bspw. bezüglich des zentrenrelevanten Einzelhandels, entsprechen nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen. Zur Anwendung käme hier die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962. Hiernach sind Einzelhandelsvorhaben regelmäßig zulässig, d.h. unabhängig etwaig von ihnen ausgehenden negativen Auswirkungen auf die Hamelner Altstadt. Auch wenn sich der Depotstandort städtebaulich grundsätzlich sowohl für das Wohnen, nicht wesentlich störende gewerbliche Einrichtungen und Einzelhandelsnutzungen eignet, ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine planerische Steuerung erforderlich. Grundlage hierfür ist die o.g. Rahmenplanung und das 2014 neu aufgestellte Einzelhandelskonzept.

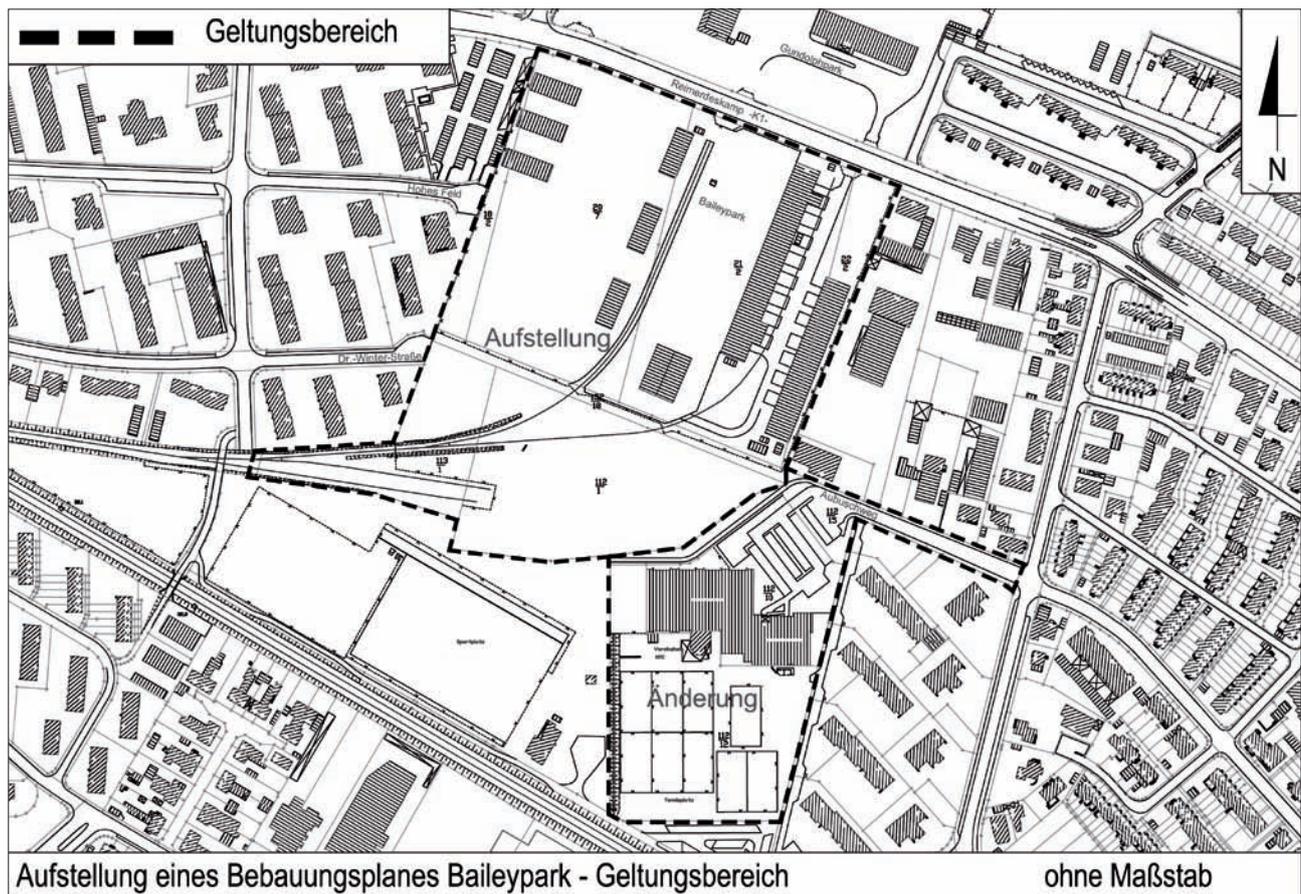
In den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wurde zudem das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 519 (Tenniscenter Aubuschweg) einbezogen. Die Nutzung als Tenniscenter wurde aufgegeben, das Gebäude steht überwiegend leer. Die angrenzenden Tennisplätze befinden sich weiterhin in Betrieb. Im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplanes sollen auch hierfür städtebaulich vertretbare Nachnutzungen, ggf. auch unter Verlagerung der Tennisplätze, gefunden werden.

Für den rd. 8,8 ha umfassenden Änderungsbereich bieten sich Nachnutzungen wie Themenwohnen (Seniorenwohngemeinschaften, energetische Modelle), das Wohnen ergänzende Dienstleistungen (Pflegedienste, haushaltsnahe Dienstleistungen), Freizeitnutzungen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen an. Die städtebaulichen Ziele sind hierbei:

- Öffnung und Vernetzung des Quartiers nach innen und außen
- Die Steigerung der Durchlässigkeit (Fuß- und Radwege)
- Sparsame Quartierserschließung
- Bedarfsgerechte und stadtteilverträgliche Neuordnung des Parkraumes bzw. Stellplatzangebotes
- Vernetzung des Freiflächenangebotes, Schaffung von durchgängigen Verbindungen aus der Nordstadt (von der Weser) bis in die umgebende Landschaft
- Verbesserung des Stadtklimas durch Entsiegelung und Durchgrünung des Quartiers, insbesondere von Stellplatzanlagen

Entsprechend diesen städtebaulichen Zielsetzungen ist sowohl eine Festsetzung als Sondergebiet „Dienstleistungen, Gewerbe- und Wohnpark“ vorstellbar, wie auch die detaillierte Festsetzung anderer Gebietskategorien der BauNVO: Gewerbegebiet, allgemeines Wohngebiet, Sondergebiet Freizeit etc. Eine Konkretisierung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im weiteren Verfahren. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung bildet der auf der Fläche befindliche sowie der angrenzende Bestand den städtebaulichen Rahmen, der sowohl in der Fläche wie auch in der Höhe maßvoll weiterentwickelt werden kann.

Abbildung 4: Geltungsbereich Aufstellung eines Bebauungsplanes Baileypark. Quelle: Eigene Darstellung, 2014



### Städtebauliche Entwürfe

Auf Grundlage der Rahmenplanung sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden erste städtebauliche Entwürfe für den Baileypark entwickelt. Diese sehen eine Nachnutzung des Geländes durch einen Dienstleistungs- und Gewerbepark in Kombination mit einem Wohnpark zum Thema ‚Solar‘ sowie als Alternative die Ansiedlung eines Baumarktes in Verbindung mit einem Dienstleistungs- und Gewerbepark vor. Beide Varianten geben den Erhalt und die gewerbliche Nachnutzung der östlich auf dem Gelände befindlichen Bestandsgebäude vor. Weiterhin ist ein Aufbruch der derzeit geschlossenen Anlage geplant. Eine Verbesserung der Naherholungspotentiale im südlichen Bereich sowie die Schaffung von Grünstrukturen und /-verbindungen zum Reimerdeskamp tragen zur Aufwertung der derzeit stark versiegelten Fläche bei.

Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf Baileypark V1. Quelle: Eigene Darstellung, 2014



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf Baileypark V2. Quelle: Eigene Darstellung, 2014







## Teil 3 - Gundolphpark

Liegenschaftssteckbrief Hameln, Gundolph Park		
Allgemeine Daten, Ansprechpartner		
Objekt	Depotstandort	
Adresse	nördlich Reimerdeskamp	
Eigentümer	BlmA	
Ansprechpartner Stadt	Frau Klank/ Herr Laskowski	Tel. 05151 202/ 14 87/ 14 17 Mail <a href="mailto:klank@hameln.de">klank@hameln.de</a> <a href="mailto:laskowski@hameln.de">laskowski@hameln.de</a>
Ansprechpartner BlmA	Herr Hoffmann-Schoenborn	Tel. 0511 6744276 Mail <a href="mailto:peter.hoffmann-schoenborn@bundesimmobilien.de">peter.hoffmann-schoenborn@bundesimmobilien.de</a>
Registrierung BlmA	Liegenschafts-Nr.	
	Ident.Nr.	
Verfügbar ab	voraussichtlich ab 2014/15	
Fläche in ha	5,6	
Kurzbeschreibung Objekt/ Gebäudesubstanz	<p>typische Depot Gebäudestruktur, Unterstände Fahrzeuge, offen und geschlossen, Werkstätten, Verwaltungsgebäude, nahezu vollständig versiegelt</p> <p><b>Hinweise für die Begehung:</b> Gebäudestrukturen aufnehmen, technische Infrastruktur aufnehmen, unterirdisch? Art der Versiegelungen erfassen, Altlasten augenscheinlich überprüfen</p>	
Rahmenbedingungen		
Darstellungen LROP/RROP	Allgemein Kernstadt: Schwerpunkte- Arbeiten und Wohnen, Gebiet mit Bedeutung für den Fremdenverkehr	
Lage im Stadtgebiet Umgebende Nutzungen Konflikte/Besonderheiten (Infrastruktur)	Eingebettet in das Siedlungsgefüge, angrenzend Wohnnutzungen verkehrliche Anbindung „Nordumgehung“ Hameln – Basbergstraße, Fahlte	

Denkmalschutz/Archäologie	Nicht zu erwarten
Schutzgebiete Umwelt	Keine
Bewertung Umwelt	Keine besonderen
Altlasten	zu prüfen, Werkstattbereiche, Tanklager?, Versiegelungen
<b>Planungsoptionen</b>	
Erstzugriff Kommune	
Entwicklungsoptionen	Zwischennutzungen, gewerbliche Nutzungen, ergänzenden Einzelhandel, Grünverbindung in die angrenzenden Landschaftsräume
Flächennutzungsplan	erforderlich
Bebauungsplan	erforderlich
Interessenten	
Luftbild, Quelle Stadt Hameln	





## Teil 4 - Ravelin Camp

<b>Liegenschaftssteckbrief Hameln, Ravelin Camp</b>		
<b>Allgemeine Daten, Ansprechpartner</b>		
Objekt	Übungsplatz, Manövergebiet	
Adresse	Hameln, nördlich Gundolph Park, Rettigs Grund	
Eigentümer	BlmA, von den Briten bereits zurück gegeben	
Ansprechpartner Stadt	Frau Klank/ Herr Laskowski	Tel. 05151 202/ 14 87/ 14 17
		Mail <a href="mailto:klank@hameln.de">klank@hameln.de</a> <a href="mailto:laskowski@hameln.de">laskowski@hameln.de</a>
Ansprechpartner BlmA	Name	Tel.
		Mail
Registrierung BlmA	Liegenschafts-Nr.	
	Ident.Nr.	
Verfügbar ab	voraussichtlich ab 2013/14	
Fläche in ha	30,6 zzgl. 20,7 geplantem Landschaftsschutzgebiet	
Kurzbeschreibung Objekt/ Gebäudesubstanz	<p>attraktive Südhanglage, Wegenetz im gesamten Hang (Beton), im unteren Bereich Tanklager aus den 1990er Jahren, drei in den Hang gebaute Sportplätze, verstreut im Hang Wellblechhütten, z. T. verfallene kleinere Versorgungsgebäude, Schwerpunkt im unteren Bereich, Versorgungsinfrastruktur (ELT, Wasser?) entlang der Wegestruktur,</p> <p>eingerahmt von schützenswerten Landschaftsräumen, bewaldete Talräume Subeke und Rettigs Grund, am Nordrand Obstbaumwiesen</p> <p>Im mittleren Bereich sind die Gebäude inzwischen zurückgebaut</p>	
<b>Rahmenbedingungen</b>		
Darstellungen LROP/RROP	Allgemein Kernstadt: Schwerpunkte- Arbeiten und Wohnen, Gebiet mit Bedeutung für den Fremdenverkehr	
Lage im Stadtgebiet Umgebende Nutzungen Konflikte/Besonderheiten (Infrastruktur)	An den Siedlungsbereich grenzende Lage im Außenbereich, derzeit schwierige verkehrliche Anbindung über Anliegerstraße sonst aus dem Depot Gundolph-Park	
Denkmalschutz/Archäologie	Nicht zu erwarten	
Schutzgebiete Umwelt	Tlw. Qualität zur Ausweisung als LSG, Verfahren begonnen	
Bewertung Umwelt	Erhaltenswerter Gehölzbestand in den Randbereichen, Subeke, Rettigs Grund, Obstwiesen, Einzelgehölze im Gelände, hohe Bedeutung für den	

	Arten- und Biotopschutz
Altlasten	zu erwarten infolge Manövernutzung/Fahrzeugnutzung, Gelände ist zu räumen
<b>Planungsoptionen</b>	
Erstzugriff Kommune	
Entwicklungsoptionen	Ausweisung von Teilen als Solarpark, Sportplätze als Freizeitangebote, Wegeverbindung in die Landschaft
Flächennutzungsplan	FNP Änderung erforderlich
Bebauungsplan	Solarpark in Vorbereitung, erneute Auslage für Mitte 2015 geplant
Interessenten	Solarfirmen
Luftbild, Quelle Stadt Hameln	





## Teil 5 - Waldfläche Holtensen

<b>Liegenschaftssteckbrief Hameln, Waldfläche Holtensen</b>		
<b>Allgemeine Daten, Ansprechpartner</b>		
Objekt	Waldübungsplatz	
Adresse	Hameln	
Eigentümer	BlmA	
Ansprechpartner Stadt	Herr Heise	Tel. 05151 202 Mail Heise@hameln.de
Ansprechpartner BlmA	Name	Tel. Mail
Registrierung BlmA	Liegenschafts-Nr.	
	Ident.Nr.	
Verfügbar ab	voraussichtlich ab 2014/15	
Fläche in ha	118,5	
Kurzbeschreibung Objekt/ Gebäudesubstanz	Hochwertige Mischwaldfläche mit hohem Laubwaldanteil, Hauptweg Stadt Hameln, in den letzten Jahren keine Manöver mehr, daher relativ unbeschadet, mit Eigenjagdgröße  Erschließung über Ravelin Camp, aus Holtensen	
<b>Rahmenbedingungen</b>		
Darstellungen LROP/RROP	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft, Naturpark	
Lage im Stadtgebiet Umgebende Nutzungen Konflikte/Besonderheiten (Infrastruktur)	isolierte Lage im Außenbereich, hohe Bedeutung für die Naherholung	
Denkmalschutz/Archäologie		
Schutzgebiete Umwelt	i.T. Voraussetzung für die Ausweisung als LSG bzw. NSG	
Bewertung Umwelt	hochwertig	
Altlasten	Nicht zu erwarten	

Planungsoptionen	
Erstzugriff Kommune	Wird geprüft, derzeit läuft die Abfrage Bundesforst
Entwicklungsoptionen	Wald
Flächennutzungsplan	FNP Änderung erforderlich, bisher Sondergebiet
Bebauungsplan	nein
Interessenten	
Luftbild, Quelle Stadt Hameln	





## Teil 6 - Wasserübungsplatz Upnor

<b>Liegenschaftssteckbrief Hameln, Upnor</b>		
<b>Allgemeine Daten, Ansprechpartner</b>		
Objekt	Wasserübungsplatz	
Adresse	Hameln, Fischbecker Landstraße (B83)	
Eigentümer	überwiegend BlmA; Stadt Hameln	
Ansprechpartner Stadt	Frau Klank	Tel. 05151 202 14 87 Mail <a href="mailto:klank@hameln.de">klank@hameln.de</a>
Ansprechpartner BlmA	Herr Hoffmann-Schoenborn	Tel. 0511 6744276 Mail <a href="mailto:peter.hoffmann-schoenborn@bundesimmobilien.de">peter.hoffmann-schoenborn@bundesimmobilien.de</a>
Registrierung BlmA	Liegenschafts-Nr.	
	Ident.Nr.	
Verfügbar ab	voraussichtlich ab 2014/15	
Fläche in ha	22,8	
Kurzbeschreibung Objekt/ Gebäudesubstanz	Der Wasserübungsplatz ist unbebaut, weist eine dem Nutzungszweck entsprechende Wegestruktur (Beton/Asphalt) und eine Slipanlage auf.	
<b>Rahmenbedingungen</b>		
Darstellungen LROP/RRPOP	Keine besonderen	
Lage im Stadtgebiet Umgebende Nutzungen Konflikte/Besonderheiten (Infrastruktur)	isolierte Lage im Außenbereich, beidseitig der Weser, Hauptnutzung Ostseite der Weser gute verkehrliche Anbindung über LSA zur B 83, außerhalb Ortsdurchfahrt, Verbindungsstrecke umgebende Nutzung- Landwirtschaft, Weser	
Denkmalschutz/Archäologie	archäologische Funde sind abzufragen	
Schutzgebiete Umwelt	Überschwemmungsgebiet Weser	
Bewertung Umwelt	Erhaltenswerter Gehölzbestand Westseite, Landschaftsraum Weserniederung und Randbereiche, mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	
Altlasten	eher nicht zu erwarten, sind zu prüfen	

Planungsoptionen	
Erstzugriff Kommune	
Entwicklungsoptionen	Rückbau als Kompensation für die Südumgehung, temporäre Freizeitnutzungen ohne Bebauung (skaten, Boote slippen, Wassersport, Konzerte, Zirkus ), Bedarfsparkplatz bei Großveranstaltungen, Wegestruktur i. T. erhalten
Flächennutzungsplan	Änderung erforderlich, bisher Sondergebiet,
Bebauungsplan	Bei o.g. Nutzungsoptionen dem Grunde nach nicht erforderlich (Zirkus ?)
Interessenten	
Luftbild, Quelle Stadt Hameln	





## Teil 7 - Wasserübungsplatz Wouldham

### 1 | Lage

Der ehemalige britische Wasserübungsplatz Wouldham Camp befindet sich südlich der Kernstadt im Stadtgebiet von Hameln. Er liegt direkt an der Weser in etwa auf Höhe der Weser-km 133.5. Auf dem Gelände mündet die Humme in die Weser, wodurch das Gelände in einen nördlichen und südöstlichen Teil gegliedert wird. Zum Wouldham Camp gehört zudem ein ca. 50 m breiter gehölzbestandener Geländestreifen auf der gegenüberliegenden rechten Weserseite. Direkt oberhalb dieses Geländestreifens mündet die Fluthamel in die Weser. Die Weser ist ein Gewässer I. Ordnung; die Humme und die Fluthamel sind Gewässer II. Ordnung. Die Fluthamel ist Bestandteil des FFH-Gebietes „Hamel und Nebenbächen“.

### 2 | Vorgeschichte

In alten Planunterlagen (Anlage 2-4) ist in diesem Bereich Grünland eingezeichnet. Die Flurbezeichnung lautet heute noch „Weideflecken“. Nach einer vermutlich mehrere Jahrhunderte dauernden Nutzung als Viehweide wurde das Gelände nach dem 2. Weltkrieg vom britischen Militär bebaut und befestigt und als Wasserübungsplatz und Sportplatz genutzt.

### 3 | Ist-Situation

#### Geländestreifen rechte Weserseite

Der rechtsseitig der Weser befindliche Geländestreifen von ca. 2,5 ha Größe ist überwiegend mit Gehölzen bewachsen. Mittendrin befindet sich eine ca. 1.200 m<sup>2</sup> große betonierte Fläche, die als Rampe zur Weser diente. Nördlich und östlich angrenzend befinden sich Wiesen- und Ackerflächen. Auf der Wiesenfläche befindet sich eine Brunnengalerie zur Grundwasserentnahme.

#### Gelände linke Weserseite:

Der linksseitig der Weser gelegene Bereich des Wouldham Camps mit einer Größe von ca. 21 ha gliedert sich in einen westlichen (ca. 0,8 ha) und einen südöstlichen Teil (ca. 19 ha).

**Westlicher Teil:** Auf dem westlichen Teil befinden sich 2 Hallen mit einer Grundfläche von jeweils ca. 300 m<sup>2</sup>, rd. 0,3 ha des Geländes sind versiegelt. Das Gelände ist fast geschlossen von einem schmalen Gehölzstreifen eingesäumt. Westlich verläuft ein Radweg, östlich grenzen die Humme und die Weser an und im Norden grenzt das Gelände an eine Grünfläche. Südlich der beiden Hallen befindet sich ein unterirdisches Pumpwerk, hierüber wird das gesamte Gelände vom Schmutzwasser entsorgt.

**Südöstlicher Teil:** Auf dem südöstlichen Geländeteil befinden sich mehrere Gebäude:

- eine große Maschinenhalle,
- ein großer Fahrzeugunterstand,
- 2 Bürogebäude, Hundezwinger, Pförtnerhaus,
- Tankstelle und Werkstatt, Waschanlage,

- Geräteunterstand,
- ein Umkleide- und Sanitärgebäude.

Ca. 2,5 ha des für die Renaturierung vorgesehenen Geländes sind versiegelt. Umgeben ist das Gelände im Süden und Westen von Ackerflächen. Im Norden grenzt die Weser an und im Osten die Humme und die B 83. Rundherum sind auch hier fast durchgängig Gehölze vorhanden. Bei den Grünflächen handelt es sich fast ausschließlich um Scherrasen.

Der westliche und südöstliche Teil sind über zwei Brücken über die Humme mit einander verbunden. Beide Geländeteile sind mit Ausnahme zur Weser mit einem ca. 2 m hohen Zaun gesichert.

Abbildung 1: Luftbild. Quelle: Stadt Hameln, 2013



### 4 | Planung

Der ehemalige britische Wasserübungsplatz Wouldham Camp bietet beste Voraussetzungen zur Auenrenaturierung. Der Platz liegt fast vollständig im Überschwemmungsgebiet und auf dem Gelände mündet die Humme in die Weser. Auf der gegenüberliegenden Weserseite mündet die Fluthamel ebenfalls in die Weser. Große Teile des Geländes werden bereits bei jedem 10-jährigen Hochwasserereignis überflutet. Entlang der Gewässer und an den Grenzen des Camps befinden sich bereits Gehölzsäume. Jenseits der B 83 sind noch schützenswerte Auwaldrestbestände an der Humme vorhanden, die auf dem Gelände des Wouldham Camp fortgesetzt und weitläufig ausgedehnt werden können. Das Gelände ist gut abgeschirmt durch die Gewässer, die Bundesstraße und die momentan noch vorhandene Einzäunung.

Hier kann stadtnah ein Refugium für die Natur entstehen, welches nicht nur positive Auswirkungen auf die Gewässer und ihre Lebewesen, sondern auch auf das Stadtklima und den Hochwasserschutz für die Kernstadt hat.

Die für die Renaturierung vorgesehenen Bereiche sind im Lageplan hellgrün umrandet. Die blau umrandeten Bereiche sollen als Betriebsfläche erhalten bleiben, da hier konkrete Nachnutzungsansprüche (Rübenverband) bestehen. Dieser Bereich müsste vom renaturierten Bereich abgegrenzt (Einzäunung, Hecke) werden. Für die Nachnutzung muss das Schmutzwasserpumpwerk im westlichen Teilbereich erhalten und für die Unterhaltung zugänglich bleiben. Ggf. kann dieser Bereich oder Teilbereiche davon zu einem späteren Zeitpunkt renaturiert werden.

Die Renaturierung soll in den folgenden Teilabschnitten erfolgen:

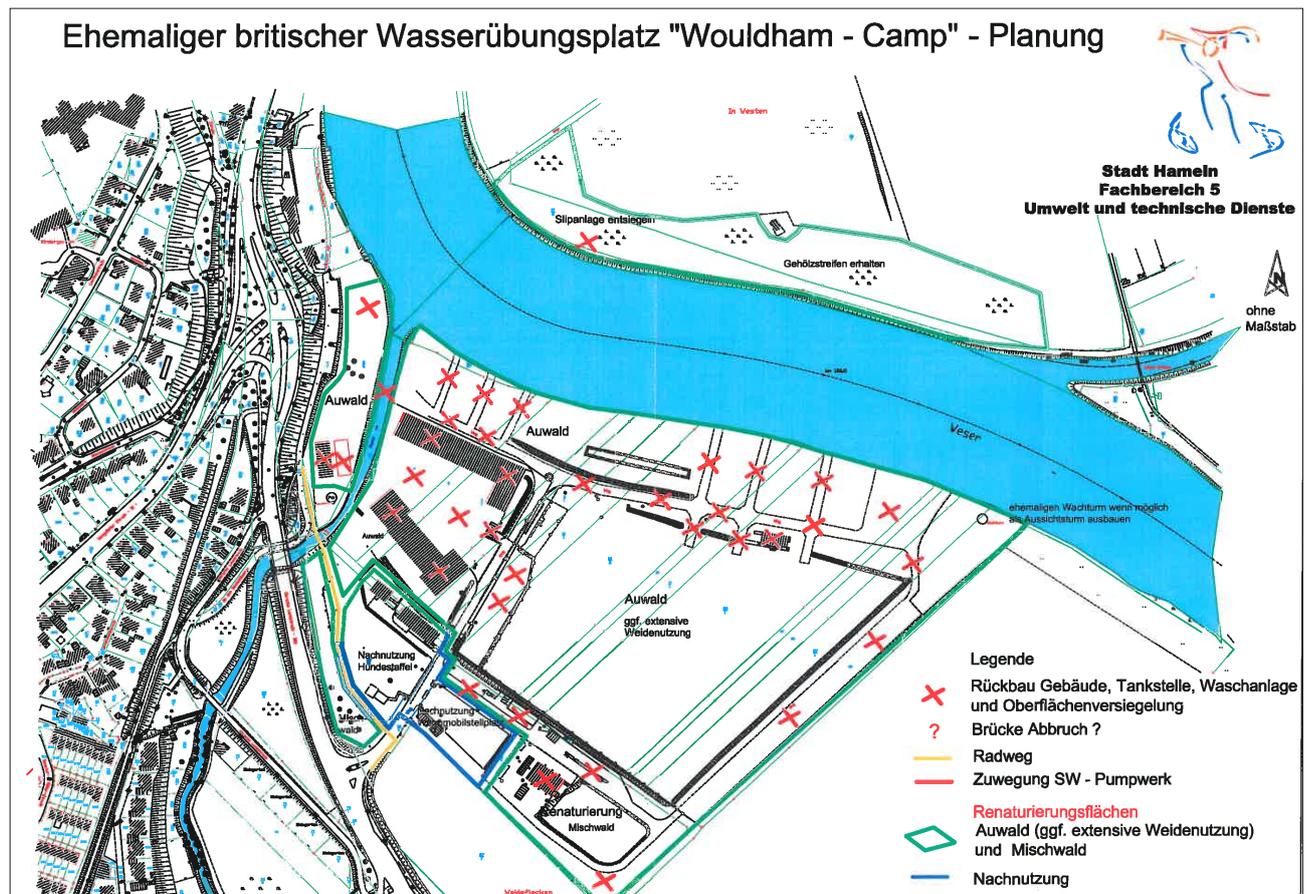
1. Vorabstimmungen, Planung und Vorbereitung
2. Rückbau der Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen
3. Entsiegelung und Herstellung der Oberflächen, Pflanzarbeiten

Mit dem ersten Planungsschritt soll 2015 begonnen werden. Im Zuge dieses Planungsschrittes wären u.a. folgende Arbeiten erforderlich:

- Stadtinterne Abstimmung (Stadtplanung, UNB, UWB),
- Abstimmung mit Externen (WSV, UHV, UBB),
- Altlastenuntersuchung und Kampfmittelrecherche in Abstimmung mit der BImA
- Schadstoffuntersuchungen (Gebäude, Versiegelungen),
- Recherche Entwässerungs- und VAWS-Anlagen,
- Maßnahmenkonzept,
- Gutachterliche Aussage zu den hydraulischen Auswirkungen.

Eine wasserrechtliche Genehmigung wäre aus heutiger Sicht für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet erforderlich. Hierzu wären ein Maßnahmenkonzept und eine gutachterliche Aussage zu den hydraulischen Auswirkungen von Nöten.

Abbildung 2: Planung Renaturierung Wouldham. Quelle: Stadt Hameln, Nov. 2014



## 5 | Kosten und Finanzierung

Zum derzeitigen Zeitpunkt kann nur eine grobe Kostenschätzung erfolgen.

Planungskosten Maßnahmenkonzept, hydraulische Berechnung	rd. 20.000 €
Grunderwerb	rd. 63.500 €
Abriss, Entsiegelung, Pflanzarbeiten	rd. 230.000 €
Gesamt	rd. 313.500 €

Beim Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz wurde unter dem Projekttitel Gewässerlandschaften / Auenrenaturierung ein Förderantrag für die Planungsphase gestellt. Grunderwerbskosten sind nicht förderfähig.





## Teil 8 - DÜth

<b>Liegenschaftssteckbrief Hameln DÜth</b>		
<b>Allgemeine Daten, Ansprechpartner</b>		
Objekt	Übungsgelände	
Adresse	Hameln, zwischen Afferde /Rohrsen	
Eigentümer	Die Flächen wurden bereits an die Eigentümer zurückgegeben, eine Fläche städtisch, Wertgutachten stehen noch aus.	
Ansprechpartner Stadt	Herr Mros	Tel. 05151 202 1821 Mail mros@hameln.de
Ansprechpartner BlmA	Name	Tel. Mail
Registrierung BlmA	Liegenschafts-Nr.	
	Ident.Nr.	
Verfügbar ab	voraussichtlich ab 2013	
Fläche in ha	14,5	
Kurzbeschreibung Objekt/ Gebäudesubstanz	Typisches Übungsgelände, keine ausgebauten Wege, kein Gebäudebestand	
<b>Rahmenbedingungen</b>		
Darstellungen LROP/RROP	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	
Lage im Stadtgebiet Umgebende Nutzungen Konflikte/Besonderheiten (Infrastruktur)	isolierte Lage im Außenbereich, Bedeutung für Natur und Naherholung	
Denkmalschutz/Archäologie	-	
Schutzgebiete Umwelt	größtenteils LSG, Ausweisung eines Teilbereiches der Fläche als NSG im Verfahren, derzeit Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplanes, in dem auf der Grundlage einer aktuellen Bestandsaufnahme des Gebietes die erforderlichen Schutzziele sowie Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen festgelegt werden.	
Bewertung Umwelt	sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild, Arten- und Biotopschutz	
Altlasten	nach Aussagen der Briten/BlmA ist das Gebiet geräumt	

Planungsoptionen	
Erstzugriff Kommune	wird geprüft
Entwicklungsoptionen	NSG und Naherholung
Flächennutzungsplan	FNP Änderung erforderlich, bisher Sondergebiet künftig NSG/Wald
Bebauungsplan	nein
Interessenten	
Luftbild, Quelle Stadt Hameln	





## Teil 9 - Welliehausen

## Liegenschaftssteckbrief Hameln Welliehausen

### Allgemeine Daten, Ansprechpartner

Objekt	Übungsgelände	
Adresse	Hameln, Pötzener Straße	
Eigentümer	Überwiegend BlmA, Privat	
Ansprechpartner Stadt	Herr Mros	Tel. 05151 202 18 21 Mail <a href="mailto:mros@hameln.de">mros@hameln.de</a>
Ansprechpartner BlmA	Name	Tel. Mail
Registrierung BlmA	Liegenschafts-Nr.	
	Ident.Nr.	
Verfügbar ab	voraussichtlich ab 2014/15	
Fläche in ha	27 ha, davon 6,2 ha in Hameln	
Kurzbeschreibung Objekt/ Gebäudesubstanz	typisches Übungsgelände, keine ausgebauten Wege, kleineres Gebäude und versiegelte Fläche am Eingang eingezäunt, Dixie-WC	

### Rahmenbedingungen

Darstellungen LROP/RROP	Vorranggebiet für Natur und Landschaft (RROP), Vorsorgegebiet Landwirtschaft aufgrund besonderer Funktion (Abgrenzbarkeit schwierig)
Lage im Stadtgebiet Umgebende Nutzungen Konflikte/Besonderheiten (Infrastruktur)	isolierte Lage im Außenbereich
Denkmalschutz/Archäologie	-
Schutzgebiete Umwelt	Vorraussetzung zur Ausweisung als NSG bis dahin vorläufige Sicherung seit März 2014; Möglichkeit der Übernahme als Nationales Naturerbe wird geprüft,
Bewertung Umwelt	mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild, hohe, z.T. sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz; Zielsetzung aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Erhalt der Gesamtfläche mit kleinräumigem Wechsel von Ruderalfluren, Gebüsch und Stillgewässern sowie blüten-reichen Brachflächen. Dabei ist

	die Sicherung der temporären Stillgewässer als Amphibienlebensräume von herausragender Bedeutung.
Altlasten	Zu überprüfen
<b>Planungsoptionen</b>	
Erstzugriff Kommune	LK prüft Erwerb
Entwicklungsoptionen	keine
Flächennutzungsplan	FNP Änderung erforderlich, bisher Sondergebiet
Bebauungsplan	nein
Interessenten	
Luftbild, Quelle Stadt Hameln	





# Teil 10 - Schießstand Holtensen

Liegenschaftssteckbrief Hameln, Schießstand Holtensen		
Allgemeine Daten, Ansprechpartner		
Objekt	Übungsgelände	
Adresse	Hameln, Holtenser Landstraße	
Eigentümer	BlmA	
Ansprechpartner Stadt	Frau Klank/ Herr Laskowski	Tel. 05151 202/ 14 87/ 14 17 Mail <a href="mailto:klank@hameln.de">klank@hameln.de</a> <a href="mailto:laskowski@hameln.de">laskowski@hameln.de</a>
Ansprechpartner BlmA	Herr Templin	Tel. 0511 6744233 Mail <a href="mailto:manfred.templin@bundesimmobilien.de">manfred.templin@bundesimmobilien.de</a>
Registrierung BlmA	Liegenschafts-Nr.	
	Ident.Nr.	
Verfügbar ab	voraussichtlich ab Mitte 2014	
Fläche in ha	5,4	
Kurzbeschreibung Objekt/ Gebäudesubstanz	gut ausgebauter Schießstand, Wegestruktur, Eingangsgebäude	
Rahmenbedingungen		
Darstellungen LROP/RROP	Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft (RROP)	
Lage im Stadtgebiet Umgebende Nutzungen Konflikte/Besonderheiten (Infrastruktur)	isolierte Lage im Außenbereich	
Denkmalschutz/Archäologie	-	
Schutzgebiete Umwelt	LSG	
Bewertung Umwelt	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, geringe Bedeutung für Arten und Biotope, jedoch angrenzend Biotop vorhanden	
Altlasten	Ist von Munition geräumt	

Planungsoptionen	
Erstzugriff Kommune	nein
Entwicklungsoptionen	Schießsportzentrum für Hamelner Vereine, Polizei, Jagdgenossenschaft, jedoch geringes Interesse an der eigentlichen Anlage - Polizei lediglich Kleinkaliberbereiche, Jagdgenossenschaft braucht neuen Bereich für Wurfscheibenschießen  Ggf. Rückbau erforderlich
Flächennutzungsplan	FNP Änderung erforderlich, bisher Sondergebiet
Bebauungsplan	
Interessenten	
Luftbild, Quelle Stadt Hameln	





## Teil 11 - Bürgerbeteiligung

## Teil 11 - Bürgerbeteiligung

Abbildung 1: Fotos Bürgerdialog 31.03.2014. Quelle: KoRiS, 2014

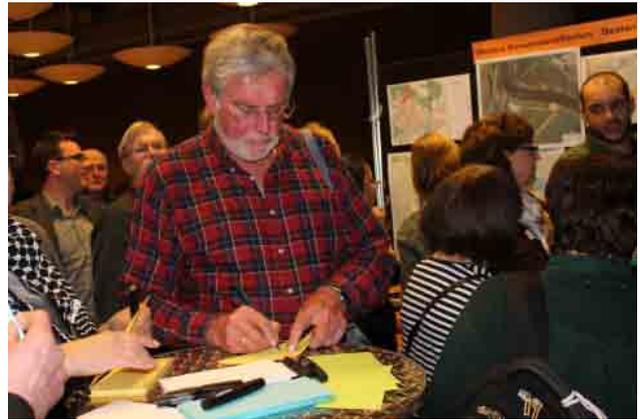


Abbildung 2: Fotos Stadtentwicklungsforum 02.06.2014. Quelle: KoRiS, 2014



Wie bereits in Teil 1 - Linsingenkaserne (6 Beteiligung und Mitwirkung) dargestellt, verbindet sich mit dem Masterplan Konversion ein zweistufiges Beteiligungskonzept in Form eines Bürgerdialogs (allgemeine Öffentlichkeit) und eines Stadtentwicklungsforums (Beteiligung von örtlichen Akteuren aus den verschiedensten Handlungsfeldern).

Den Auftakt hierzu bildete eine öffentliche Informationsveranstaltung im Juni 2013, in der über die Masterplansystematik seitens der Stadtverwaltung und die Vorgehensweise der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin informiert wurde. Zugleich bot dieses Forum die Möglichkeit, erste Ideen und Vorschläge seitens der Bürgerinnen und Bürger vorzutragen. Innerhalb dieser Veranstaltung wurden alle Standorte thematisiert.

### **Bürgerdialog**

Am 31.03.2014 fand unter der Moderation von KoRiS, kommunikative Stadt und- Regionalentwicklung, der erste Bürgerdialog als offene Veranstaltung, an der mehr als 150 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen, statt. Nach einer einführenden Analyse und Information „Wo stehen wir?“ erfolgte eine angeregte Wandelgang-Diskussion nach Konversionsstandorten. Grundlage für die Diskussion der Standorte waren die städtebaulichen Rahmenpläne. Folgende Themen bzw. Standorte wurden in der Wandelgang-Diskussion aufgenommen:

- Linsingenkaserne (inklusive Sportplatz Süntelstraße)
- Flächen des Bailey- und der Gundolphparks (inkl. angrenzende Schule und Kindergarten)
- weitere Konversionsflächen (Ravelin Camp, Upnor, Wouldham etc.)
- Wohnstandorte - Wohnungsmarkt, zusammen mit Info-Angebot der BImA

### **Stadtentwicklungsforum**

Auf der Grundlage der Rahmenplanungen und des Bürgerdialogs am 02.06.2014 das erste Stadtentwicklungsforum als geschlossene Veranstaltung statt. Eingeladen waren lokale Experten wie Vereine, Handwerkskammer, Vertreter der Wirtschaft, Jugend und Kinder etc.

Teilgenommen haben rd. 50 Personen, gearbeitet wurde in Themengruppen wie

- Verkehr, Parken, Mobilität
- Nahversorgung, Handel und Gewerbe
- Natur, Umwelt- und Klimaschutz
- Gesundheit, Sport und Freizeit
- Demografie, Bildung und Kultur.

### **Weitere Vorgehensweise**

Auf Grundlage der städtebaulichen Entwürfe und den damit verbundenen Planungen ist im April 2015 ein zweiter Bürgerdialog vorgesehen. Daran anschließend soll ein zweites Stadtentwicklungsforum im Juni 2015 erfolgen.

## Quellenverzeichnis

**Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept zur Verbesserung der touristischen und Einzelhandelsinfrastruktur in der Hamelner Altstadt (ISEK) 2007 bis 2017**, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Hameln, August 2007

**Evaluation des ISEK 2007 – 2017**, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Mai 2014

**Statistische Daten 2014**, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Hameln, November 2014

**Britische Garnison in Hameln (28. Engineer-Regiment) - Situationsanalyse vor dem Hintergrund des geplanten Abzugs der britischen Streitkräfte aus Deutschland**, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Dezember 2010