
Städtebauliches Entwicklungskonzept Nachnutzung Bailey Park

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Hameln 2030 | Ergänzungsband 2





Herausgabe:

Stadt Hameln

Der Oberbürgermeister
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Auskunft:

Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtentwicklung und Planung
Frank Bendel Tel. (05151) 202-1334
E-Mail: stadtplanung@hameln.de

Autoren:

Stadt Hameln

Dipl.-Geogr. Frank Bendel (Projektleitung)
M.A. Constanze Vogelsteller

Redaktion:

CIMA Beratung + Management GmbH
Berliner Allee 12 30175 Hannover
Dr. Gerhard Becher (Projektleitung)



Grafikdesign und Layout: Designerei Hameln

Hameln und Hannover, den 12.10.2020

Foto Deckblatt: Wohnbaulicher Entwurf Bailey Park.
Foto: HWG Hamelner Wohnungsbau GmbH.



Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Hameln 2030 umfasst neben dem Hauptband ISEK2030 selbst vier städtebauliche Entwicklungskonzepte.

Diese sind aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept abgeleitet und notwendiger Bestandteil für dessen Realisierung.

Ergänzungsband 1

Städtebauliches Entwicklungskonzept Altstadt und Weserufer

Ergänzungsband 2

Städtebauliches Entwicklungskonzept Nachnutzung Bailey Park

Ergänzungsband 3

Städtebauliches Entwicklungskonzept Nachnutzung der Linsingenkaserne

Ergänzungsband 4

Städtebauliches Entwicklungskonzept Wohngebiet Kuckuck

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	7
2	Bestandsanalyse und Ausgangslage	9
3	ISEK2030: Die Vision	11
4	Projekte und Maßnahmen	13
4.1	Bisherige Maßnahmen	13
4.2	Aktuelle Maßnahmen	20
4.3	Maßnahmen & Finanzierungsübersicht	22
5	Ausblick	24

Abbildungen

Abbildung 1:	Alte Lagerhallen Bailey Park	9
Abbildung 2:	Lagerplatz Bailey Park	9
Abbildung 3:	Erschließungsstraße Bailey Park	10
Abbildung 4:	Alter Gleisanschluss Bailey Park	10
Abbildung 6:	Neue Abgrenzung des Fördergebietes Bailey Park	13
Abbildung 7:	Neue Abgrenzung – Luftbild Bailey Park	14
Abbildung 8:	Wohnungsneubau Bailey Park	14
Abbildung 9:	Städtebaulicher Entwurf Depotstandorte	16
Abbildung 10:	Aktuelle Darstellungen des Flächennutzungsplans Bailey Park	17
Abbildung 11:	Aktueller Bebauungsplan Bailey Park	17
Abbildung 13:	Südlicher Wohnungsneubau Bailey Park	19
Abbildung 12:	Flächenteilung Bailey Park	19
Abbildung 14:	KiTa Aubuschweg	21
Abbildung 15:	Geplante Pumptrack-Anlage Bailey Park	21

Am 15. November 2017 fasste der Rat der Stadt Hameln den Beschluss, auf der Grundlage der von den Bürgern im Rahmen des Beteiligungsprozesses **Hameln2030** erarbeiteten Ergebnisse ein neues Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aufzustellen.¹ Die in dem Beteiligungsprozess erarbeiteten Ergebnisse sollten in das ISEK überführt und hierbei, soweit erforderlich, ergänzt und aktualisiert werden.

Das ISEK2030 für die Stadt Hameln liegt inzwischen vor.² Es umfasst

- eine differenzierte und umfassend angelegte Bestandsanalyse der Entwicklung der Stadt Hameln in allen für die Stadtentwicklung wichtigen Themenfeldern,
- ein hieraus abgeleitetes Stärken-Schwächen-Profil der Stadt und ihrer Ortsteile,
- eine Ableitung der sich hieraus ergebenden Handlungsfelder sowie
- ein über alle Abteilungen der Stadt gemeinsam erarbeitetes und mit dem Rat der Stadt Hameln abgestimmtes Leitbild mit sechzehn dieses Leitbild weiter konkretisierenden Leitlinien für alle Handlungsfelder der Stadtpolitik mit einem entsprechendem Handlungsdruck.

Darüber hinaus wurden für die erarbeiteten Leitlinien des ISEK

- 63 Ziele formuliert, die diese weiter erläutern und im Einzelnen ausführen, sowie
- 154 Projekte und Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele erarbeitet.

Aus diesen 154 Projekten wurden anschließend 22 ausgewählt und als Leitprojekte definiert, denen eine besondere Bedeutung beigemessen wird und mit deren Umsetzung zunächst schwerpunktmäßig begonnen werden soll. Auch die übrigen Projekte (die sogenannten Begleitprojekte) sollen im Geltungszeitraum des ISEK aber nach und nach umgesetzt werden.

¹ Referat Strategische Grundsatzfragen, Wirtschaftsförderung und Öffentlichkeitsarbeit, Beschlussvorlage 239/2017 vom 05.09.2017, Abschluss Hameln2030. Der Beschluss ist einzusehen unter <https://www.hameln.de/de/buergerservice-verwaltung/rat-der-stadt-hameln/>

² Vgl. Stadt Hameln (Hrsg.), 2020: ISEK2030. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hameln 2030, Hameln. In dem Bericht finden sich auch Hinweise auf die Vorläuferprogramme des aktuellen ISEK, insbesondere das Integrierte städtische Entwicklungskonzept für Hameln von 2007 und dessen Aktualisierung und Fortschreibung im Jahr 2015.

Das ISEK2030 umfasst zudem erste Vorschläge für eine Umsetzungsstrategie und Erfolgskontrolle sowie eine zusammenfassende vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Außerdem wurden für die Programme der Städtebauförderung von der Verwaltung vier Fördergebiete abgegrenzt. Es handelt sich dabei um die Gebiete Linsingenkaserne, Bailey Park, das Quartier Kuckuck und die Altstadt mit dem Weserufer.

Durch die Abgrenzung dieser vier Fördergebiete soll den regional unterschiedlichen Bedarfen in diesen Gebieten Rechnung getragen werden. Denn integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte erweisen sich vor allem dann als ein geeignetes Mittel zur Umsetzung integrierter Ziele und Maßnahmen, wenn sie einen konkreten Gebietsbezug haben, da sie Problembereiche für einen konkreten Teilraum aufzeigen und diese anschließend ergebnisorientiert abarbeiten.³

In diesen Handlungsräumen konzentrieren sich viele der Herausforderungen, vor denen die Stadt Hameln steht, besonders stark. Auch der Bürgerbeteiligungsprozess **Hameln2030**, der in Vorbereitung auf das neu zu erstellende ISEK in Hameln bereits im Zeitraum 2016/2017 durchgeführt wurde, zeigte im Ergebnis, dass ein besonders großer Veränderungsbedarf zu diesem Zeitpunkt für die ehemaligen Militäranlagen und das Weserufer und damit in diesen Gebieten bestand.⁴

Darüber hinaus sind diese Gebiete Orte mit einer besonders hohen Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung und besitzen dementsprechend eine besonders hohe lokale Relevanz. Diese Gebiete sind daher aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Hameln ISEK2030 abgeleitet und notwendiger Bestandteil für dessen Realisierung.

³ Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.), 2016: Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen, Berlin

⁴ Vgl. Stadt Hameln (Hrsg.), 2020: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hameln 2030, a.a.O., Kap. 2.1.

2 Bestandsanalyse und Ausgangslage

Im Wesentlichen unverändert fortgeführt werden hierbei die bereits seit einigen Jahren bestehenden Fördergebiete Bailey Park, Linsingenkaserne und Kuckuck. Diese Gebiete wurden im Rahmen der Fortschreibung des „Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes 2007-2017“ erstmalig als Entwicklungsgebiete der Stadt unter den Schwerpunkten Stadtumbau West, Energetische Quartierssanierung und Soziale Stadt neu abgegrenzt.⁵ Im Quartier Kuckuck sollte dabei durch die vorgeschlagenen Maßnahmen einer befürchteten sozialen Abwärtsentwicklung des Stadtteils entgegengewirkt werden, in den Gebieten des Schwerpunktes Stadtumbau West ging es dagegen um umsetzungsorientierte Entwicklungskonzepte für eine neue Nutzung der nach dem Abzug der britischen Soldaten aus der vorherigen militärischen Nutzung entlassenen Gebiete Bailey Park und Linsingenkaserne.⁶ Zudem wurde im Rahmen der Fortschreibung des ISEK 2007 – 2017 die Nordstadt als Entwicklungsgebiet für eine durchzuführende energetische Quartierssanierung bestimmt.⁷

Für das ISEK2030 neu abgegrenzt wurde dagegen das Fördergebiet Altstadt-Weserufer, das entsprechend der bestehenden Herausforderungen noch einmal erweitert wurde. Das Gebiet wurde durch diese Erweiterung funktional und zweckmäßig mit Blick auf die sich heute abzeichnenden Herausforderungen⁸ besser als bisher bestimmt. Die Altstadt soll hierdurch nicht nur baulich attraktiver werden, sondern durch eine weitreichende Neugestaltung zu einem neuen, identitätsstiftenden Standort für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur mit einer weit über die Stadt hinausgehenden Ausstrahlung weiterentwickelt werden. Der Denkmalschutz ist in diese neue baulich-gestalterische Konzeption als Querschnittaufgabe integriert. Mit der Erweiterung wird zudem eine erhebliche Verbesserung der grünen Infrastruktur und Aufwertung des öffentlichen Raumes angestrebt. Dies hat nicht nur eine Funktion für die Altstadt selbst, vielmehr trägt das vorgesehene Gesamtkonzept Weserufer auch der hohen Bedeutung dieses Raumes für die gesamtstädtische Freiraum- und Grünflächenentwicklung Rechnung.

Der nachfolgende Bericht stellt das heutige städtebauliche Entwicklungskonzept für das Gebiet Bailey Park dar.⁹ Dieses reagiert nicht nur auf die aktuellen Entwicklungen in dem Gebiet und in Hameln insgesamt, sondern greift auch die zum Anfang des Jahres neu aufgestellte Städtebauförderung auf.¹⁰ Es zielt dabei auf das geschaffene Programm „**Wachstum und nachhaltige Erneuerung**“ ab, das vor dem Hintergrund des anhaltenden Strukturwandels einen Beitrag zu einem modernen und attraktiven Stadtumbau leisten will und hierbei einen Schwerpunkt bei der Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere setzt. Damit passen sowohl das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Gebiet Bailey Park sowie die übergeordneten Strategien Hamelns im Rahmen des ISEK2030 exakt auf die konzeptionellen Überlegungen und Ziele dieses Programms.¹¹

Das städtebauliche Entwicklungskonzept für das Gebiet Bailey Park ist dabei in das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Hameln ISEK2030 eingebettet und daraus abgeleitet und mit den übrigen Planungen von Stadt und Region, insbesondere auch mit den Regionalen Handlungsstrategien des Amtes für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, abgestimmt.

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.¹²

Diese wurden in einem ersten Dialog den Bürgerinnen und Bürgern und in einem ersten Stadtentwicklungsforum den lokalen Experten zur Diskussion gestellt.¹³

Aufgrund der Lage im zentralen Siedlungsbereich der Hamelner Nordstadt kommt dem ehemaligen Depotstandort Bailey Park innerhalb dieses Entwicklungsprozesses eine besondere Bedeutung zu. Eine bedarfsgerechte und sozial verantwortliche städtebauliche Neuordnung sowie die Um- und Nachnutzung rücken in den Vordergrund.

Das Gebiet „Bailey Park“ grenzt einzelne Wohnbauflächen in der Hamelner Nordstadt durch feste Zäune und große betonierte Flächen voneinander ab.

Auf dem Gelände standen Hallen und Werkstattgebäude. Die Hallen sind bereits vor Übergabe an die BImA entfernt worden. Bis auf die zwei bestehenden Werkstatthallen ist das Gelände brachgefallen und wirkt in der Nordstadt wie ein Fremdkörper. Zudem sind die allgemeinen Anforderungen an Klimaschutz und –anpassung infolge des hohen Versiegelungsgrades in diesem Gebiet nicht erfüllt.



Abbildung 1: Alte Lagerhallen Bailey Park. Foto: Stadt Hameln.



Abbildung 2: Lagerplatz Bailey Park. Foto: Stadt Hameln.

⁵ Vgl. Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung (Hrsg.), 2015: Fortschreibung des ISEK 2007 – 2017. Schriften zur Stadtentwicklung, Heft 19, Hameln. Siehe auch https://www.hameln.de/fileadmin/media/Dokumente/Abt._41_Stadtentwicklung_und_Planung/ISEK/2818-fortschreibung-isek-2007-2017_Heft_17.pdf, hier vor allem S. 54 ff.

⁶ Informationen zur Geschichte der britischen Soldaten in Hameln und ihrem Abzug finden sich u.a. unter <https://brittenabzug.bundesimmobilien.de/hameln-28122416ee784873>

⁷ Vgl. Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung (Hrsg.), 2015: Fortschreibung des ISEK 2007 – 2017, a.a.O., S. 55 ff.

⁸ Vgl. Stadt Hameln (Hrsg.), 2020: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hameln 2030, a.a.O., Kap. 3

⁹ Vgl. zu den anderen Konzepten Stadt Hameln (Hrsg.), 2020: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hameln 2030, a.a.O., Ergänzungsband 1, Ergänzungsband 3 und Ergänzungsband 4

¹⁰ Vgl. hierzu https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Home/_teaser/aktuelleMeldungen/20191912_buehne_PM_NeueStBauF/NeueProgrammstruktur_inhalt.html?nn=771152 sowie <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2019/12/staedtebaufoerderung.html>

¹¹ Vgl. ebd. sowie Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.), 2020: Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2020) vom 19.12.2019 / 07.05.2020, https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/VVStaedtebaufoerderung2020_Liste.pdf?__blob=publicationFile&v=3

¹² Vgl. ausführlich auch Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung (Hrsg.), 2016: Vorbereitende Untersuchungen Baileypark, Hameln

¹³ Ebd., S. 21 ff

3 ISEK2030: Die Vision



Abbildung 3: Erschließungsstraße Bailey Park.
Foto: Stadt Hameln.



Abbildung 4: Alter Gleisanschluss Bailey Park.
Foto: Stadt Hameln.

Allen Planungsüberlegungen liegen daher die folgenden Zielsetzungen zu Grunde:¹⁴

- Entwicklung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebotes
- Stadtverträgliche Weiterentwicklung des gewerblichen Angebotes
- Öffnung und Vernetzung des Quartiers nach innen und außen
- Steigerung der Durchlässigkeit (Fuß- und Radwege, Grünverbindung)
- Sparsame und barrierefreie Quartierserschließung
- Bedarfsgerechtes und stadtteilverträgliches Parkraumkonzept
- Vernetzung des Freiflächenangebotes, Schaffung von durchgängigen Verbindungen aus der Nordstadt (von der Weser) bis in die umgebende Landschaft
- Verbesserung des Stadtklimas auch im Sinne von Klimaanpassung durch Entsiegelung und Durchgrünung des Quartiers
- Zukunftsfähiges Energieversorgungskonzept, Einsatz regenerativer Energien.

14 Ebd.

Die Perspektive für das Fördergebiet wird durch das Leitbild der Stadt Hameln und die hierzu entwickelten Leitlinien (vgl. die nachfolgende Seite)¹⁵ beschrieben.

Von besonderer Bedeutung für das Fördergebiet sind hierbei die folgenden Leitlinien:

Leitlinie 2:

In Hameln stehen Familien im Zentrum.

Leitlinie 3:

Die Interessen von Kindern und Jugendlichen werden in Hameln besonders beachtet.

Leitlinie 5:

Hameln bietet Raum für Sport und Bewegung.

Leitlinie 6:

Hameln bietet attraktiven und bezahlbaren Wohnraum.

Leitlinie 10:

Hameln forciert den klimaresilienten Stadtumbau und wird das klimaneutrale Zentrum des Weserberglandes.

Leitlinie 12:

Hameln bietet Alternativen zum Auto und ist mit der Region vernetzt.

Leitlinie 16:

Hameln ist die lebenswerte Stadt an der Weser.

15 Vgl. ausführlich Stadt Hameln (Hrsg.), 2020: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Hameln 2030, a.a.O.

Mit diesen Leitlinien ist die Konversion des Bailey Parks ein wichtiger Bestandteil des bisherigen ISEK von 2007 bis 2017 sowie des jetzt neu aufgestellten ISEK2030.

Auch die Ergebnisse der Beteiligungsprozesse Hameln2030 und ISEK2030 werden mit den für dieses Fördergebiet entwickelten Projekten umfassend berücksichtigt.¹⁶

Insbesondere trägt das Projekt z.B. den folgenden Zukunftsaufgaben Rechnung:

- Die Stadt der Familien fördern.

Die Abgrenzung des Fördergebietes ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

16 Ebd., Kap. 2

Bevölkerung, Wohnungsmarkt, Soziales und Gesundheit	
Leitlinie 1	Hameln ist eine Stadt für alle Menschen.
Leitlinie 2	In Hameln stehen Familien im Zentrum (die Stadt der Familien fördern).
Leitlinie 3	Die Interessen von Kindern und Jugendlichen werden in Hameln besonders beachtet (Hameln zur Stadt der jungen Leute machen).
Leitlinie 4	In Hameln wird Bildung für Alle in vielen Bereichen unterstützt.
Leitlinie 5	Hameln bietet viel Raum für Sport und Bewegung. (Hameln zur Sportstadt machen).
Leitlinie 6	Die Schaffung von attraktivem und bezahlbarem Wohnraum zählt in Hameln zur Daseinsvorsorge. Wohnen ist Existenzbedürfnis.
Wirtschaft, Gewerbeflächen, Einzelhandel und Tourismus	
Leitlinie 7	Hameln stellt seine Wirtschaft zukunftsfähig auf (Die Wirtschaft zukunftsfähig aufstellen).
Leitlinie 8	Hameln ist die moderne Einkaufsstadt im Weserbergland mit historischem Ambiente.
Leitlinie 9	In Hameln kann man gemeinsam mit dem Rattenfänger die Weserrenaissance und die Natur entdecken.
Verkehr, Sicherheit, Umwelt, energetische Sanierung und Denkmal	
Leitlinie 10	Hameln beginnt mit dem klimaresilienten Stadtumbau und wird das klimaneutrale Zentrum des Weserberglandes.
Leitlinie 11	Hameln gibt der Natur ihren Raum.
Leitlinie 12	Hameln schafft Alternativen zum Auto und vernetzt sich mit der Region .
Leitlinie 13	In Hameln sind moderne Nutzung und der Erhalt des historischen Erbes kein Widerspruch.
Leitlinie 14	In Hameln lebt es sich sicher.
Kultur, Freizeit und Erholung	
Leitlinie 15	Hameln ist Kultur lebenswichtig.
Leitlinie 16	Hameln ist die lebenswerte Stadt an der Weser. (Hamelns Bezug zum Wasser stärken).

4 Projekte und Maßnahmen

4.1 Bisherige Maßnahmen

Auf Grundlage der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen¹⁷ zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aus dem Jahr 2016 wurde die in der folgenden Abbildung dargestellte Gebietsabgrenzung (schwarze Abgrenzung) getroffen. Die Abgrenzung schloss die im Eigentum der BImA befindlichen Flächen und im Norden Teile des Reimerdeskamps sowie im Süden öffentliche Grünflächen mit einem Spiel- und einem Bolzplatz ein. Der Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West für das Programmjahr 2017 wurde beim Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser im Jahr 2016 für eine Gebietsgröße von 8,13 ha gestellt.

In weiteren Überlegungen wurde zum Programmjahr 2019 das Gebiet um die städtische Fläche bis zum Reher Weg sowie weitere Flächen des Reimerdeskamps erweitert (rote Abgrenzung). Damit soll die fuß- und radläufige Verbindung zum Reher Weg entlang der Bahnstrecke sichergestellt werden. Außerdem wurde die Anbindung des Bailey Parks an den Reimerdeskamp optimiert. In dem Zuge wurde auf dem Gundolph Park eine Teilfläche aus der Abgrenzung entfernt, da die Fläche vorsorglich zur Positionierung des Kreisverkehrs aufgenommen wurde und nicht mehr favorisiert werden sollte (gelbe Abgrenzung).

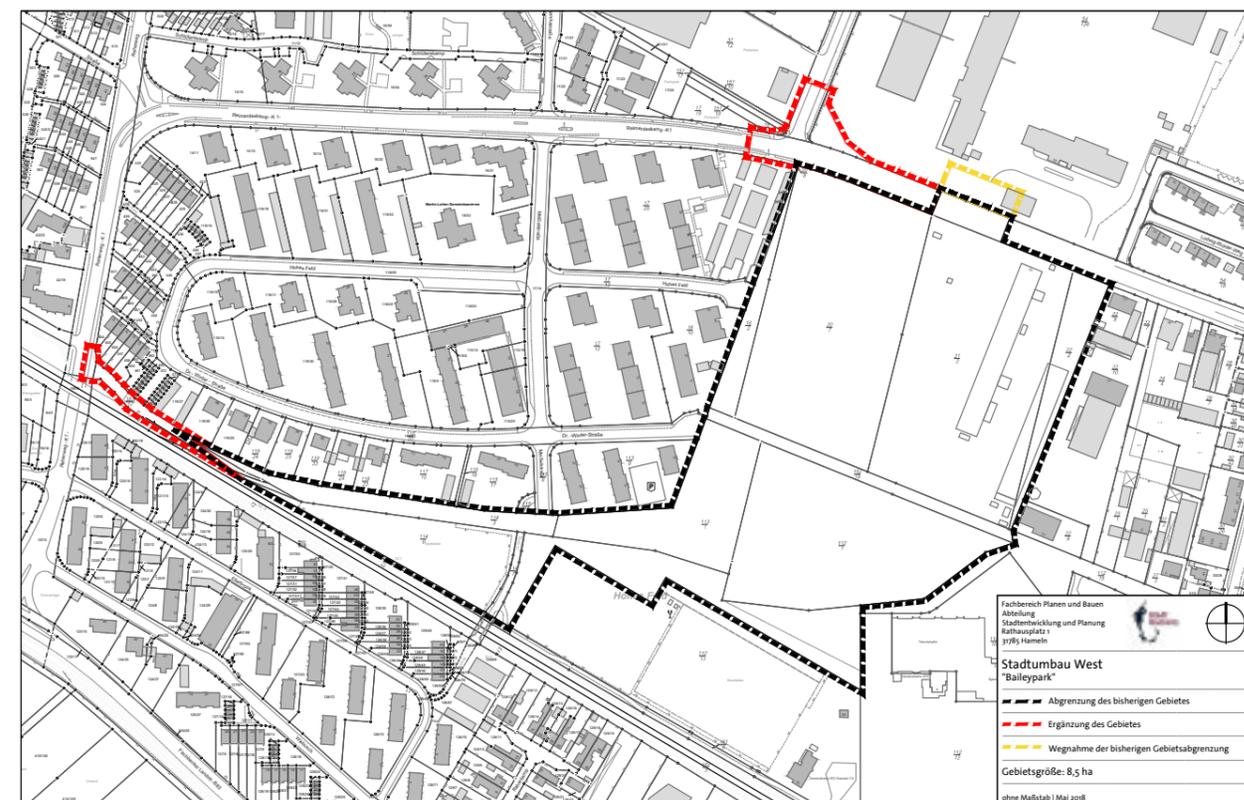


Abbildung 6: Neue Abgrenzung des Fördergebietes Bailey Park. Darstellung: Stadt Hameln.

¹⁷ Die vorbereitenden Untersuchungen sind unter www.hameln.de einsehbar.



Abbildung 7: Neue Abgrenzung – Luftbild Bailey Park.
Darstellung: Stadt Hameln.



Abbildung 8: Wohnungsneubau Bailey Park.
Darstellung: hwg Hameln

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen für den Bailey Park wurde dieses Gebiet 2014 als mögliches Gebiet für das Programm „Stadtumbau West“ ausgewiesen. Mit der Beschlussvorlage 172/2014 wurde zudem durch die politischen Gremien am 24.09.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bailey Park beschlossen. In dieser Vorlage bzw. zusätzlich in der Vorlage 112/2015, die durch den Verwaltungsausschuss am 08.07.2015 beschlossen wurde, wurden der Öffentlichkeit zugleich die Zielsetzungen und erste städtebauliche Ergebnisse präsentiert.

2016 wurde das Gebiet anschließend in den Baustein I ergänzend aufgenommen (Ratsbeschluss vom 24.08.2016). Zur Antragstellung des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“ wurden den politischen Gremien mit der Vorlage 121/2016 die Gebietsabgrenzung, die vorbereitenden Untersuchungen sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgelegt. Die Summe der Gesamtausgaben belief sich auf 7,85 Mio. €, der durch Einnahmen nicht gedeckte Anteil auf 5,45 Mio. €. Der Rat der Stadt Hameln beschloss die Vorlage am 24.08.2016.

Am 01.11.2017 wurde durch den Verwaltungsausschuss auf Grundlage aktualisierter Unterlagen die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Bailey Park beschlossen (Vorlagen-Nr. 252/2017). Dabei wurde das Ergebnis des Architektenwettbewerbes der HWG – Hamelner Wohnungsgenossenschaft /GSW – Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau und Projektentwicklung mbH „Wohnraum schaffen“ vorgestellt. Mit der Beschlussvorlage 95/2018 (Beschluss vom 20.06.2018) wurde die Gebietsabgrenzung sowie dazu die Kosten- und Finanzierungsplanung auf die derzeit aktuelle Planung angepasst. Nach dem derzeitigen Stand hat sich die Summe der Ausgaben auf 4,21 Mio. € verringert, wobei davon ausgegangen wurde, dass keine Einnahmen zu erwarten sind, sodass sich der durch Einnahmen nicht gedeckte Anteil erhöht.

Dem Verwaltungsausschuss wurde am 24.10.2018 mit der Vorlage 248/2018 die Flächennutzungsplanänderung Nr. 17 zum Bailey Park und zur Linsingenkaserne als Entwurf und zur Auslegung vorgelegt. Dieser Entwurf und die Auslegung des Bebauungsplanes wurde mit Vorlage Nr. 288/2018 durch den Verwaltungsausschuss am 05.12.2018 beschlossen. An den Beschluss anschließend wurde der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich zu der Bauleitplanung und der dahinterstehenden Konzeption zu äußern. Mit den Vorlagen Nrn. 15/2019 sowie 16/2019 wurden dem Rat am 27.03.2019 die Vorlagen „Prüfung der Stellungnahmen“ sowie der Feststellungsbeschluss der Flächennutzungsplanänderung Nr. 17 vorgelegt.

Die Vorlagen „Prüfung der Stellungnahmen“ sowie der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Bailey Park wurden dem Rat mit den Vorlagen Nrn. 86/2019 sowie 87/2019 am 09.05.2019 vorgelegt.

Zur Antragstellung für das Programmjahr 2020 wurde die Kosten- und Finanzierungsplanung mit der Vorlage Nr. 232/2019 vom Rat am 18.12.2019 beschlossen. Im Vergleich zu der Kostenschätzung von 2018 hat sich die Summe der Ausgaben leicht erhöht auf 4,6 Mio. €. Die Einnahmen sind zwischenzeitig besser kalkulierbar. Daraus ergab sich zu diesem Zeitpunkt ein durch Einnahmen nicht gedeckter Kostenanteil von 3,38 Mio. €.

Der Antragstellung 2016 wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Summe der Ausgaben:	7.852.000 €
Einnahmen:	2.399.000 €
Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten:	5.453.000 €

Darin enthalten sind Gutachten, Planungskosten für Freianlagen, Verkehrsanlagen, Mittel für den Grunderwerb von späteren öffentlichen Grünflächen, Erschließungsflächen sowie Gewerbe- und Wohnbauflächen. Außerdem wurden Mittel für Vermessung, Abriss von Fundamenten sowie für den Rückbau von kontaminierten Flächen eingeplant. Als Baumaßnahmen wurden die öffentlichen Flächen, Erschließungsflächen, eine Pumptrack-Anlage und der Bau eines Spielplatzes sowie eines Regenrückhaltebeckens kalkuliert.

Auf der Grundlage erster bereits vorliegender Kostenbilanzierungen wurden diese für die Antragstellung beim Amt für regionale Landesentwicklung in die Kostenschätzung übernommen und angepasst.

Summe der Ausgaben:	4.218.000 €
Einnahmen:	0 €
Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten:	4.218.000 €

Es wurde davon ausgegangen, dass kein Grunderwerb der Gewerbe- und Wohnbauflächen mehr erforderlich ist, da diese durch die GSW / HWG und externe Bieter direkt erworben werden. Dementsprechend sind diese Ausgaben, aber auch die Einnahmen entfallen.

Hinzugekommen ist für den Ausbau des Kreisverkehrs der Grunderwerb angrenzender Grundstücke, außerdem wurden die zurückzubauenden Flächen genauer kalkuliert.

In einer zweiten Aktualisierung im Jahr 2019 (für das Programmjahr 2020) wurden die Zahlen wiederum auf die vorliegenden Bilanzierungen angepasst.

Summe der Ausgaben:	4.613.000 €
Einnahmen:	1.226.000 €
Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten:	3.387.000 €

Die Planungskosten wurden mittlerweile in die Baumaßnahmen übernommen, um die Kostenschätzung zu vereinfachen. Hinzugekommen war zu diesem Zeitpunkt die Baumaßnahme Kindertagesstätte, die teilweise gefördert wird und Plätze für Kinder unter 3, aber auch Kinder über 3 Jahren anbieten wird. Die U3-Plätze werden durch das Land gefördert, sodass hier die Ü3-Plätze anteilig aufgenommen wurden. Für die KiTa wurden neben der Städtebauförderung auch Förderungen beim Land Niedersachsen, dem Landkreis und dem Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle beantragt. Die Förderanteile wurden in den Einnahmen gegenkalkuliert.

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes musste auch der Flächennutzungsplan geändert und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bailey Park Wohnbauflächen, Gewerbeflächen sowie öffentliche Grünflächen dar. Im Bebauungsplan wurden die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen übernommen und durch verschiedene Festsetzungen der baulichen Nutzung sowie Gestaltungsvorschriften weiter verfeinert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 02.08.2019 veröffentlicht und ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde am 09.05.2020 durch den Rat der Stadt Hameln beschlossen und ist am 02.08.2020 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

STÄDTEBAULICHER ENTWURF DEPOTSTANDORTE



Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf Depotstandorte. Darstellung: Stadt Hameln.



Abbildung 10: Aktuelle Darstellungen des Flächennutzungsplans Bailey Park. Darstellung: Stadt Hameln

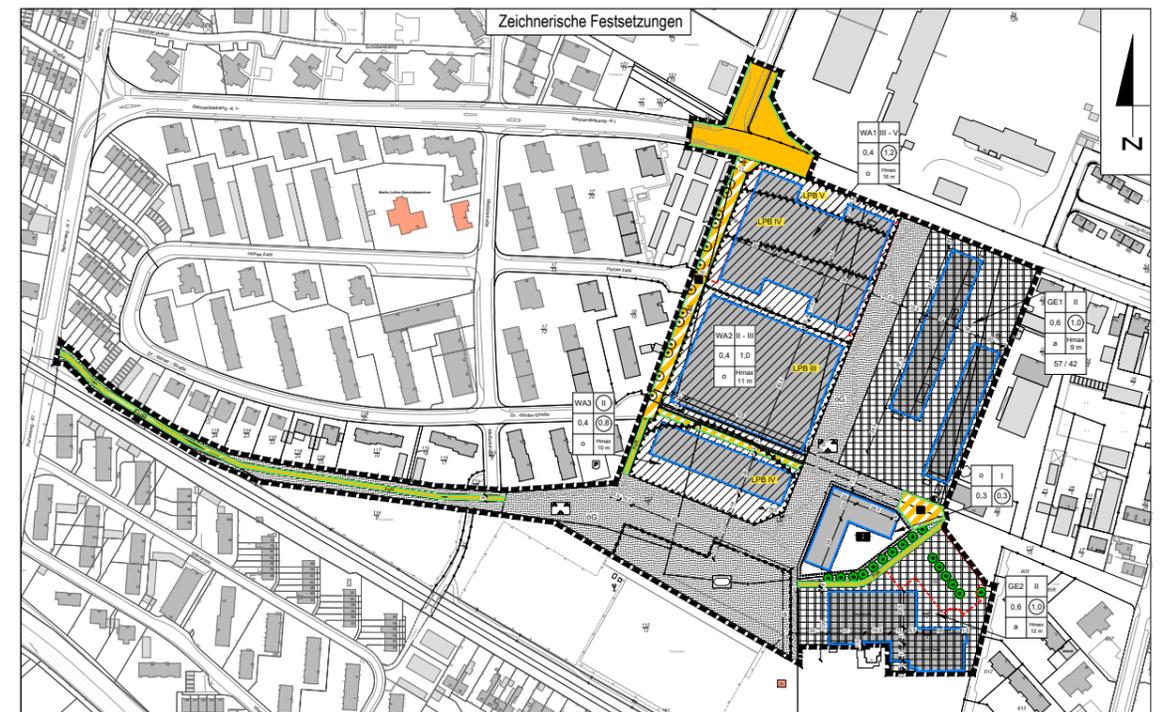


Abbildung 11: Aktueller Bebauungsplan Bailey Park. Darstellung: Stadt Hameln

Gutachten

Verfahrensbegleitend wurde 2017 das Umweltinstitut Höxter mit der Erstellung des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Bailey Park beauftragt. Die darin ermittelten Auswirkungen auf den Naturschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, bzw. durch die Fachabteilung Umwelt umgesetzt. Zur Beurteilung, welche Möglichkeiten es zur Entwässerung des Bailey Parks gibt, wurde das Büro Treuberg und Hinst aus Hildesheim mit der Erarbeitung eines hydraulischen Gutachtens beauftragt. Hierzu wurde an eine bereits vor Ort tätige Firma (AWIA Umwelt) der Auftrag für zusätzliche Rammkernsondierungen erteilt. Es hat sich ergeben, dass das Gebiet teilweise keinen versickerungsfähigen Boden aufweist, sodass mittels Rückhaltung und Drosselung das Regenwasser in die Kanalisation geleitet werden muss. Dort, wo eine Versickerung möglich ist, wurde dies in die Bauleitplanung übernommen.

Für den Bebauungsplan wurden durch ein schalltechnisches Gutachten von dem Büro Lauterbach die Auswirkungen auf die entstehende Wohnbebauung durch das angrenzende Gewerbe, die Bahnstrecke sowie die Straße Reimerdeskamp ermittelt. Bei der Erarbeitung des Gutachtens wurden zwei Schallquellen ausfindig gemacht: Die Bahnlinie Hildesheim-Löhne sowie die Straße Reimerdeskamp. Dementsprechend sind auch hier Festsetzungen, wie Lärmpegelbereiche und Anforderungen an Materialien, in die Bauleitplanung übertragen worden.

Zur Anbindung der neu entstehenden Wohnbauflächen an den Reimerdeskamp wurde das Büro SHP mit der Vorplanung der Erschließung beauftragt. Das Büro sollte überprüfen, ob die Lage des Kreisverkehrs auf dem Reimerdeskamp sinnvoll ist, oder ob eine Verlagerung erforderlich ist. Es sollte außerdem erste Regelquerschnitte für die Planstraße entwickeln.

Die Objektplanung sowie ein Workshop zu dem Bikepark (Pumptrack) wurden an das Büro Maier Landschaftsarchitektur beauftragt. In dem Workshop wurde gemeinsam mit der Zielgruppe erarbeitet, welche Anforderungen durch den Bikepark erfüllt werden müssen. Anschließend hat sich der Landschaftsarchitekt mit der Umsetzung dieser Anforderungen in eine Planung befasst. Mittlerweile ist der Bauantrag gestellt und eine Baugenehmigung erteilt worden. Das Leistungsverzeichnis befindet sich in der Erstellung. Voraussichtlich im Oktober 2020 soll mit den Ausführungsmaßnahmen begonnen werden.

Über die Fachabteilung Umwelt wurde eine Altlastenuntersuchung Phase IIa in Auftrag gegeben, die aber durch die BImA finanziell komplett übernommen wurde. Nach einer Erfassung und Erstbewertung wurden neun kontaminationsverdächtige Flächen ermittelt, die näher untersucht wurden. Für sieben davon wurde der Bedarf an orientierenden Untersuchungen festgestellt. Es handelt sich dabei um Bereiche, in denen vorrangig mit Altölen, Kühlmitteln oder Heizöl/Kraftstoffen umgegangen wurde sowie um eine mutmaßliche Ablagerungsfläche mit unbekanntem Auffüllungsmaterialien. Außerdem wurde der im südlichen Bereich befindliche Gleisschotter untersucht. Auf Grundlage dieser Untersuchung hat die Fachabteilung Umwelt / Untere Wasserbehörde den Rückbau der Beton- und Pflasterflächen sowie der kontaminierten Flächen beauftragt und beaufsichtigt. Bis auf eine nicht kontaminierte Fläche wurde alles zurückgebaut und geschreddert.

Die nicht kontaminierte Fläche diente noch längere Zeit als Baustraße für schwere Baufahrzeuge für die Baustelle der KiTa sowie der HWG- und GSW-Baufelder und wurde erst später zurückgebaut.

Für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus dem Umweltbericht ergeben haben, sind Vogelnistkästen gekauft und aufgestellt worden. Außerdem wurde der Rückbau des Natodrahtes beauftragt, da dieser bei einer zivilen Nachnutzung nicht als zusätzliche Einzäunung genutzt werden darf.

Grunderwerb

Auf der Grundlage der künftigen Nutzungen wurde der Bailey Park vermessen und zerlegt. Zum Jahreswechsel 2018 / 2019 wurden die später öffentlichen Grünflächen und die Fläche für die KiTa durch die GSW an die Stadt Hameln verkauft. Nach Fertigstellung der Erschließungsflächen werden diese ebenfalls übertragen.

Bau und Vermarktung der Mieträume durch die GSW und HWG

2018 hat die GSW (Gesellschaft für sozialen Wohnungsbau und Projektentwicklung mbH) die Flächen des Bailey Parks erworben und die später öffentlichen Grünflächen an die Stadt Hameln weiterveräußert. Für den vorderen Bereich Richtung Reimerdeskamp hat es 2017 einen Architektenwettbewerb gegeben, den das Architekturbüro RTW aus Hannover gewonnen hat. In zwei Bauabschnitten und sechs mehrgeschossigen kubischen Baukörpern sollen insgesamt 92 Wohnungen entstehen. Der erste Bauabschnitt soll mit 52 Wohnungen bis Mitte 2021 fertiggestellt werden.

Dahinter liegend Richtung Sportplätze und Bahngleise hat die HWG (Hamelner Wohnungsgenossenschaft mbH) mehrere Teilflächen von der GSW erworben und ebenfalls 2019 einen Architektenwettbewerb ausgeschrieben. Diesen hat ebenfalls das Architekturbüro RTW aus Hannover gewonnen. Hier werden bis 2022 62 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften gebaut. Das Gebiet soll mit einem Blockheizkraftwerk in Kombination mit Biomethan betrieben werden. Die überschüssige Energie wird mittels Power-to-heat in Warmwasser umgewandelt. Auch hierdurch wird den Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen.



Abbildung 12: Flächenteilung Bailey Park.
Darstellung: Stadt Hameln.



Abbildung 13: Südlicher Wohnungsneubau Bailey Park.
Darstellung: hwg Hameln.

4.2 Aktuelle Maßnahmen

Bau einer KiTa

Zur Anbindung der KiTa an das Straßennetz wurde der Aushweg verlängert und bis auf den Bailey Park gezogen. Hier entstehen Stellplätze für die KiTa aber auch öffentliche Parkplätze, die z.B. für den Besuch der Parkanlage und der Pumptrack-Anlage genutzt werden können. Die KiTa wurde in Modulbauweise hergestellt. Die Baumaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Bezugstermin war Juni 2020.

Bau einer Pumptrack-Anlage

Der Auftrag für den Planer der Pumptrack-Anlage ist bereits im Jahr 2017 erfolgt. Mittlerweile ist der Bauantrag gestellt und eine Baugenehmigung erteilt worden. Das Leistungsverzeichnis befindet sich in der Erstellung. Voraussichtlich im Oktober 2020 soll mit den Ausführungsmaßnahmen begonnen werden.

Beauftragung Freiflächenplanung und Eingriffsbilanzierung

Im Frühjahr 2021 sollen die Freiflächen beplant werden. Geplant ist eine öffentliche Grünfläche, die alle wichtigen Wegeverbindungen enthält und mit Mobiliar ausgestattet ist. Parallel ist nach Vorlage des Pflanzkonzeptes die Eingriffsbilanzierung anzupassen. Die Anlage der Freiflächen ist für 2021 vorgesehen, nachdem alle vorrangigeren Maßnahmen, wie z.B. für den Tiefbau, abgeschlossen sind.

Erschließung

Gegenwärtig ist das Büro Schnüll Haller und Partner aus Hannover damit beauftragt, die Planung des Kreisverkehrs, den Umbau des Reimerdeskamp sowie der Planstraßen a und b auf dem Bailey Park zu planen. Die Arbeiten sollen noch 2020 ausgeschrieben und Anfang 2021 begonnen werden.

Abstimmungen

Zur Einbindung der einzelnen Akteure (Tiefbau, Grünanlagen, Hochbau, KiTa, u.a.) findet regelmäßig im Zwei-Wochen-Rhythmus ein Abstimmungsgespräch statt. Auch Ver- und Entsorgungsträger sind hieran beteiligt, sodass die einzelnen Maßnahmen aufeinander abgestimmt und Komplikationen oder Behinderungen vermieden werden können.

Klimaschutz

Folgende bereits durchgeführte bzw. noch geplante Maßnahmen gelten dabei besonders dem Klimaschutz:

- Umweltbericht / Artenschutzuntersuchungen [Benennung von Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen],
- begleitende Untersuchungen der Entseidelungen,
- Entseidelungsmaßnahmen in späterer Grünanlage,
- Maßnahmen zur Herstellung von öffentlichen Grünflächen incl. Wegeverbindungen,
- Entseidelungsmaßnahmen in späterer KiTa-Fläche,
- Ausbau eines Kreisverkehrs am Reimerdeskamp gem. SHP zzgl. aktivierbare Eigenleistungen [Teil der sparsamen Erschließung des Bailey Parks],
- Ausbau Planstraßen mit straßenbegleitenden Bäumen.

Durch den Rückbau der versiegelten und teils kontaminierten Flächen und die deutlich geringeren Festsetzungen der Maße der Nutzungen im Bebauungsplan wirkt das Gebiet insgesamt positiv auf den Klimaschutz und damit dem Klimawandel entgegen. Die parkähnliche Grünanlage wird nur mit sehr geringen Versiegelungsanteilen realisiert. Dazu werden Pflanzen ausgewählt, die klimaresilient sind. Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung vorgesehen. Durch die sparsame Erschließung und die Anbindung mittels Kreisverkehr an das überörtliche Straßennetz wird der Versiegelungsgrad ebenfalls recht niedrig gehalten. An der Straße Reimerdeskamp wird eine neue Bushaltestelle angelegt, die mit zwei Buslinien bedient wird. Dadurch wird der ÖPNV gestärkt. Die Anbindung des Radweges von der Heinstraße bis zum Reher Weg führt zur Stärkung des Radverkehrs.



Abbildung 14: KiTa Aushweg. Darstellung: Stadt Hameln.



Abbildung 15: Geplante Pumptrack-Anlage Bailey Park. Darstellung: Stadt Hameln

4.3 Maßnahmen & Finanzierungsübersicht

Die vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht für den Bailey Park wurde dementsprechend angepasst und stellt sich wie folgt dar:

KOSTENSCHÄTZUNG BAILEY PARK STAND: 23.05.2019

A. Ausgaben		
1	Weitere Vorbereitung	Bruttokosten
1.1	Gutachten / Bebauungspläne / sonstige Konzepte / Realisierung Wettbewerbe	42.000 €
1.2	Umweltbericht, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	12.000 €
1.3	begleitende Untersuchungen Entsiegelungen	3.000 €
2	Grunderwerb	
2.1	Grunderwerb für öffentliche Flächen im Gebiet	15.000 €
2.2	Grunderwerb äußere Erschließung (12 €/m ² / 500 m ²)	6.000 €
3	Ordnungsmaßnahmen	
3.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken etc.; pauschaler Ansatz	12.000 €
3.2	Entsiegelungsmaßnahmen in späterer Grünanlage	41.000 €
3.3	Maßnahmen zur Herstellung von öffentlichen Grünflächen incl. Wegeverbindungen	1.202.000 €
3.4	Ausbau Planstraßen	534.000 €
3.5	Ausbau Verlängerung Aibuschweg (KiTa)	96.000 €
3.6	Ausbau eines Kreisverkehrs am Reimerdeskamp gem. SHP zzgl. aktivierbare Eigenleistungen	791.000 €
3.7	Herstellung einer Pumptrack-Anlage	245.000 €
3.9	Freischneidearbeiten Grünflächen	29.000 €
3.10	Freischneidearbeiten KiTa	4.000 €
3.11	Entsiegelungsmaßnahmen in späterer KiTa-Fläche	31.000 €
4	Baumaßnahmen	
4.1	anteilig Planung und Herstellung KiTa (Gesamtvolumen: 3,1 Mio)	1.550.000 €
Summe Ausgaben		4.613.000 €

B. Einnahmen		
zu 3.4	Erschließungsbeiträge (90 %) Planstraßen	480.600 €
zu 3.6	Straßenausbaubeitrag (50 %) Kreisel / Reimerdeskamp	395.500 €
zu 4.1	Förderungen durch Integrationsfonds des Landes Nds., des Landkreises und BAFA	350.300 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		3.387.000 €
D. Finanzierung		
zu finanzierende Summe		3.387.000 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		1.129.000 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		1.129.000 €
Anteil Stadt Hameln (1/3 von gesamt)		1.129.000 €
kommunaler Anteil p.a. (7 Jahre Laufzeit)		161.286 €

5 Ausblick

Nach Abschluss aller Maßnahmen (voraussichtlich 2023) wird sich der ehemalige Bailey Park als einheitliches Gebiet darstellen. Durch die Umsetzung der Wohnbauten durch ein Architekturbüro wird ein ruhiges Gesamtgebilde erreicht, das aber durch die Bauweise von Punkthäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften aufgelockert wird.

Die Anbindung des Gebietes erfolgt über einen neu angelegten modernen Kreisverkehr auf Höhe des Bertholdsweges und eine neu angelegte Straße.

Zwischen der Wohnbebauung und dem östlich anschließenden Gewerbe zieht sich ein Grünzug von den Sportplätzen bis zum nördlich angrenzenden Gundolphpark und soll dort langfristig bis auf das Ravelin Camp weitergeführt werden. Innerhalb des Grünzuges werden Wegeverbindungen angeboten, durch die das Gebiet erlebbar gemacht wird. Von Abgeschlossenheit wird nichts mehr zu erkennen sein. Dadurch wird dem Aufenthalt in der Natur aber auch der Artenvielfalt Rechnung getragen. Das Angebot zum Aufenthalt in der Natur wird mit dem Pumptrack abgerundet.

Hannover / Hameln, 07.10.2020

