
Vorbereitende Untersuchungen

Linsingenkaserne

Auszug aus der Fortschreibung ISEK 2007 - 2017
Baustein I - Konversion

Teil 1



Herausgabe: Stadt Hameln
Der Oberbürgermeister
Rathausplatz 1
31785 Hameln

Auskunft: Fachbereich Planen und Bauen
Abt. Stadtentwicklung und Planung
Frau Klank Tel. (05151) 202-1487
Frau Neiden Tel. (05151) 202-1486
E-Mail: stadtplanung@hameln.de

Hameln, Februar 2015

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	4
1 Aktueller Hintergrund / Anlass.....	5
2 Allgemeine Ziele des Instruments Stadtumbau	5
3 Ausgangssituation Linsingenkaserne	6
3.1 Gebietsfestlegung.....	6
3.2 Lage im Stadtgebiet und Umgebung.....	6
3.3 Flächennutzungsplan	8
3.4 Bebauungspläne in der Umgebung.....	8
4 Raumanalyse und erste Entwicklungsziele	9
4.1 Linsingenkaserne.....	9
4.2 Grünzug / Pipersclub.....	15
4.3 Sportplatz Fahlte	15
4.4 Altlasten	16
5 Städtebauliche Funktionsverluste - Zusammenfassung.....	17
6 Beteiligung und Mitwirkung.....	17
6.1 Bürgerdialog.....	17
6.2 Stadtentwicklungsforum	20
6.3 Mitwirkungsbereitschaft und Interessenten	24
7 Städtebauliches Entwicklungskonzept.....	26
7.1 Grundsätzliche städtebauliche Entwicklungsziele.....	27
7.2 Städtebauliche Rahmenplanung	27
7.3 Städtebaulicher Entwurf.....	28
7.4 Gutachten	31
8 Vorläufiges Finanzierungskonzept	32

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Gebietsabgrenzung.....	7
Abbildung 2: Lage im Stadgebiet.....	7
Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan.....	8
Abbildung 4: Übersicht Bebauungspläne.....	9
Abbildung 5: Gebäudetypologie Linsingenkaserne.....	11
Abbildung 6: Raumanalyse Linsingenkaserne.....	12
Abbildung 7: Fotostrecke südlicher Teil Linsingenkaserne.....	13
Abbildung 8: Fotostrecke mittlerer Teil Linsingenkaserne.....	14
Abbildung 9: Fotostrecke nördlicher Teil Linsingenkaserne.....	14
Abbildung 10: Auszüge aus dem Protokoll Bürgerdialog 31.03.2014.....	18
Abbildung 11: Fotos Bürgerdialog 31.03.2014.....	20
Abbildung 12: Auszüge aus dem Protokoll Stadtentwicklungsforum 02.06.2014.....	21
Abbildung 13: Fotos Stadtentwicklungsforum 02.06.2014.....	24
Abbildung 14: Interessenten Linsingenkaserne.....	25
Abbildung 15: Rahmenplan Linsingenkaserne.....	26
Abbildung 16: Städtebaulicher Entwurf Linsingen V1.....	29
Abbildung 17: Städtebaulicher Entwurf Linsingen V2.....	30

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

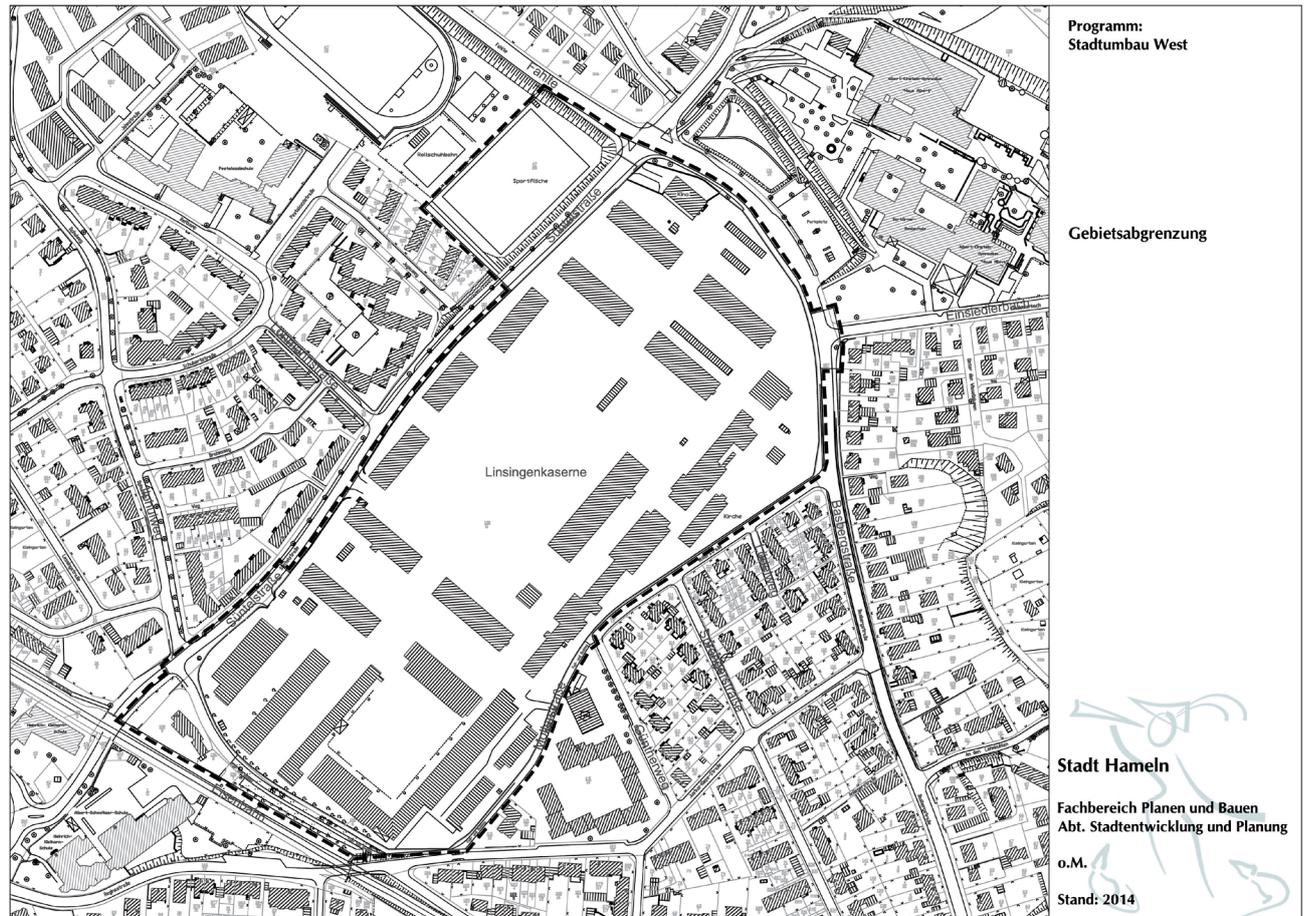
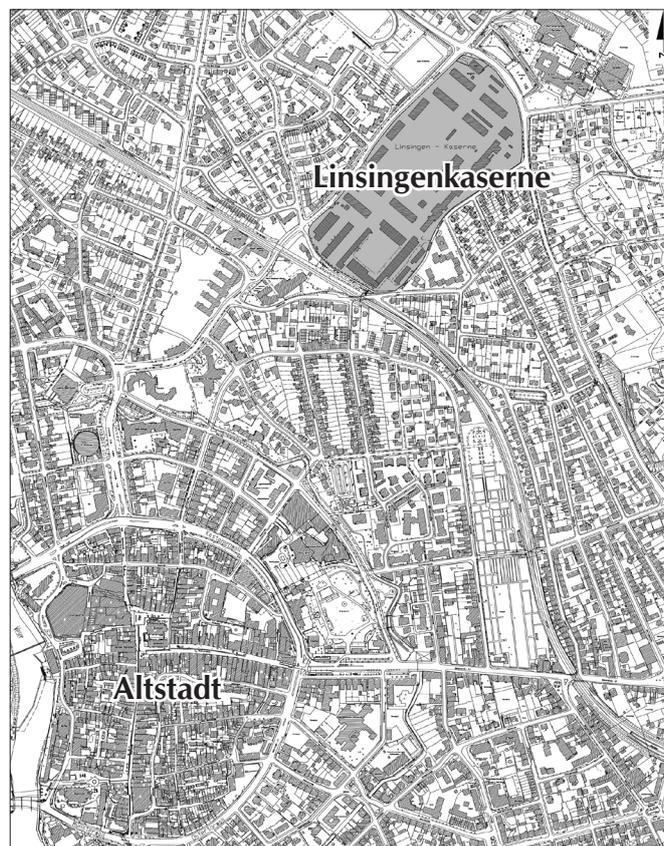


Abbildung 2: Lage im Stadtgebiet. Quelle: Stadt Hameln, 2014



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.

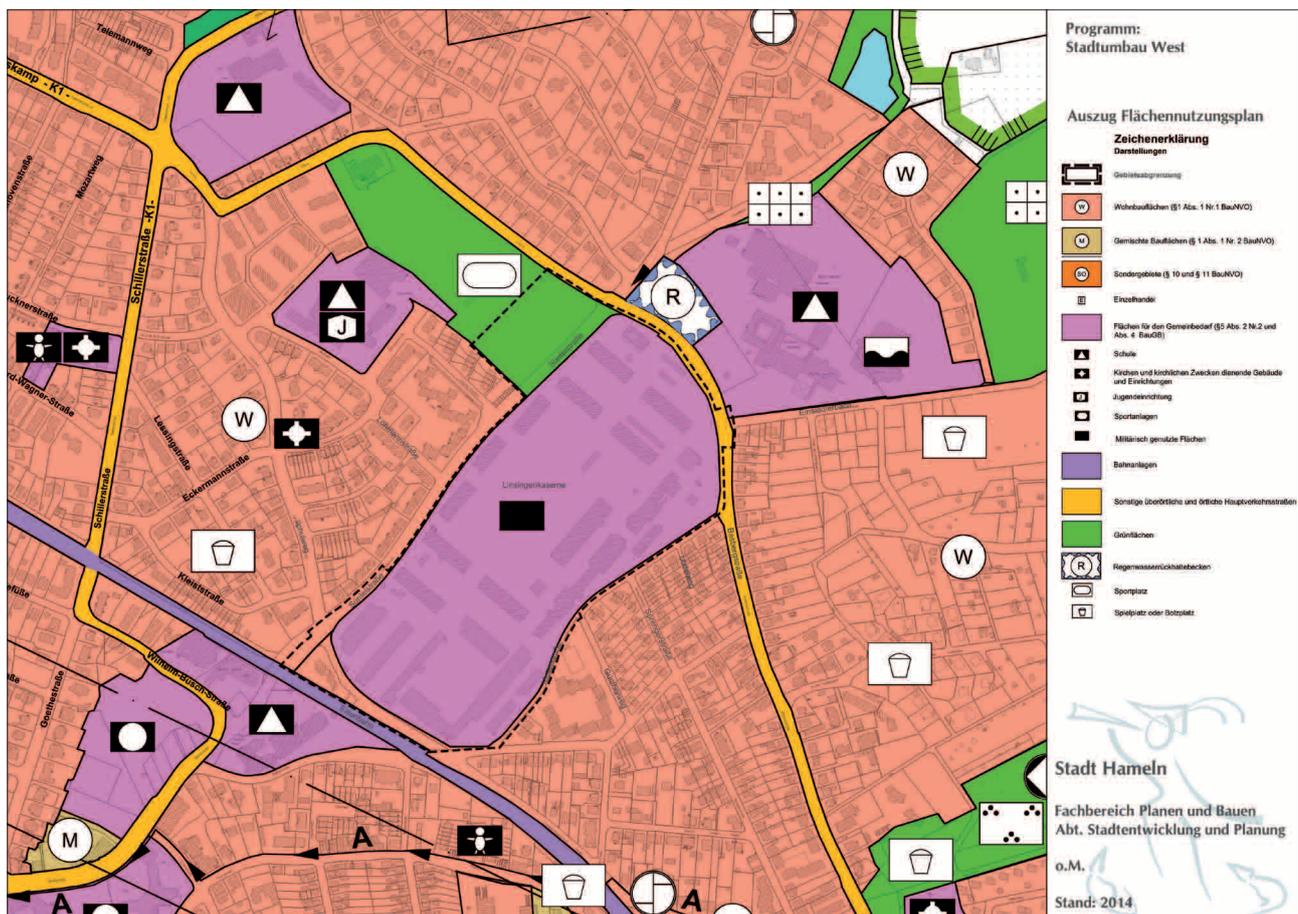
Im Süden grenzt die Bahnlinie Hameln-Löhne an, parallel hierzu verläuft ein öffentlicher Grünzug. An der anderen Bahnseite schließen sich die Kielhorn- und die Albert-Schweitzer-Schule an. Im weiteren Verlauf der Süntelstraße stadteinwärts sind Landkreisverwaltung, Arbeitsamt sowie das Finanzamt stadtbildprägend.

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.

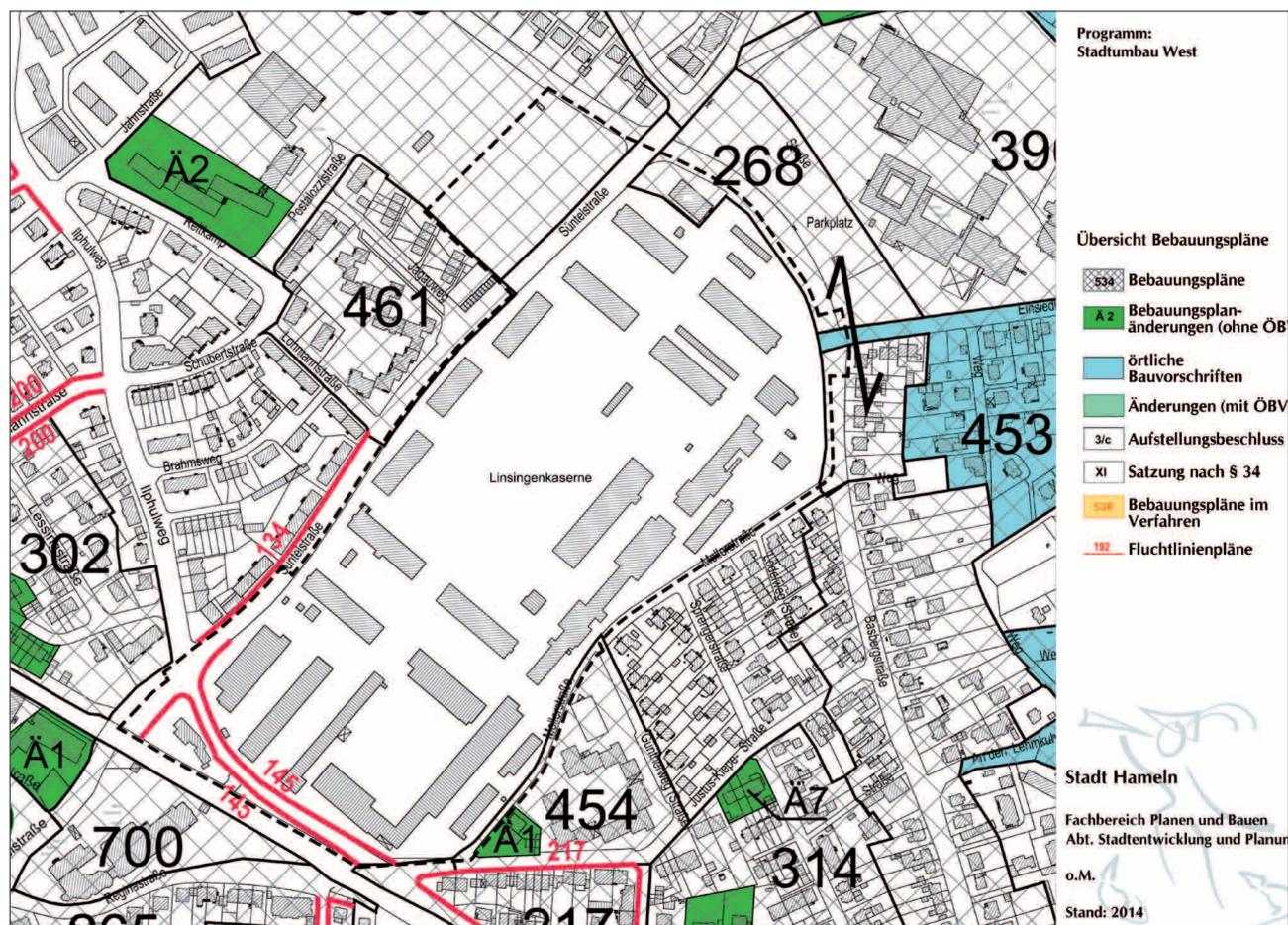
Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan. Quelle: Stadt Hameln, 2014



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

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

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.

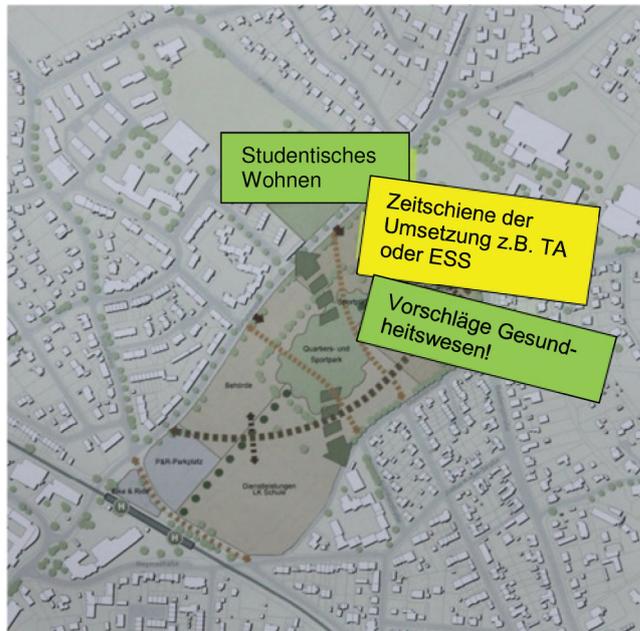
Abbildung 12: Auszüge aus dem Protokoll Stadtentwicklungsforum 02.06.2014. Quelle: KoRiS, 2014

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"> ▪ Seniorengerechtes Wohnen ▪ Wohnheime für Studierende ▪ Wohnen? 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Jung! (1) ▪ Familien ▪ Wenn Wohnen, dann für bestimmte Bedarfe
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"> ▪ Haltepunkt! (15) ▪ Möglichst wenig Autoverkehr (10) ▪ Durchlässiges Rad- und Fußwegenetz (2) ▪ Stärkung ÖPNV (3) ▪ Reduzierte innere Erschließung (1) ▪ Kein Individualverkehr, Durchgangsverkehr (1)

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

5. Gesundheit, Sport und Freizeit

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

5. Demografie, Bildung und Kultur

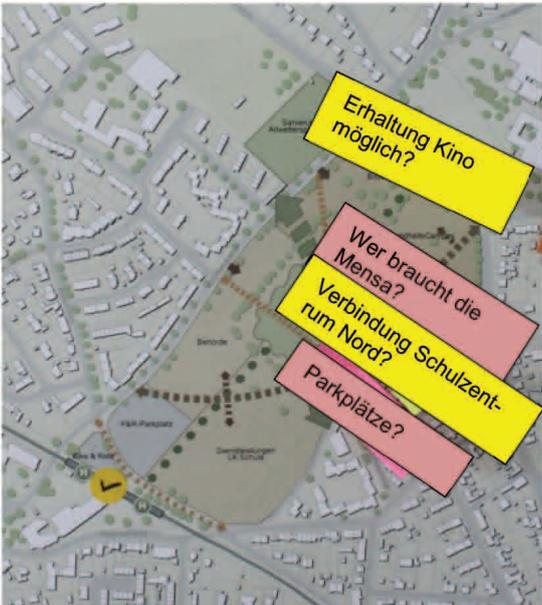
Linsingenkaserne	
	
Chancen und Perspektiven	Entwicklungsziele
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bildungszentrum und Schulzentrum Nord einschließl. Albert-Schweitzer-Schule ▪ Generationsübergreifende Mensa? (3) <ul style="list-style-type: none"> – → weitere Prüfung – Catering für KiTas u.a. Einrichtungen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

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

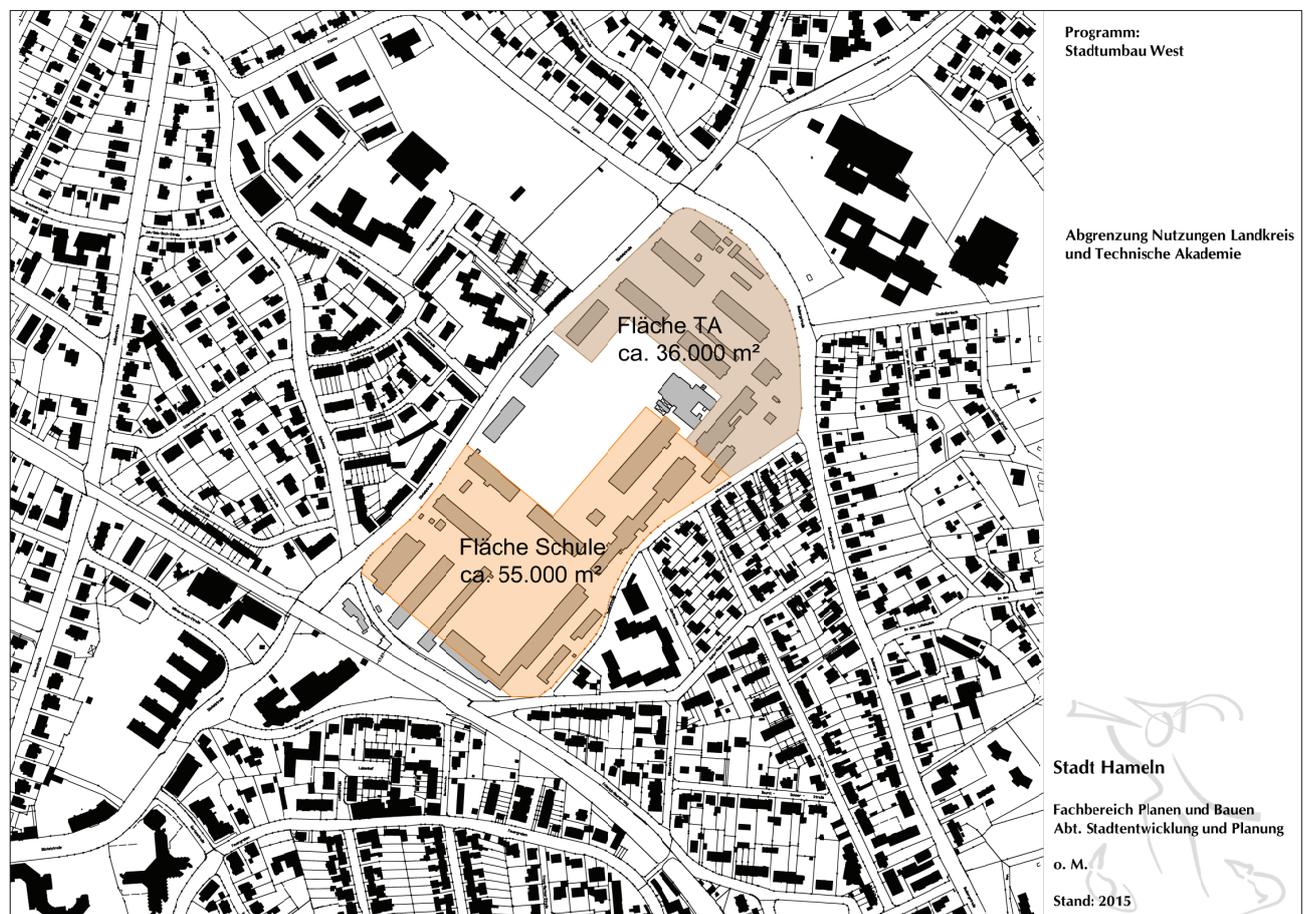


Abbildung 15: Rahmenplan Linsingenkaserne. Quelle: Stadt Hameln, 2013



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

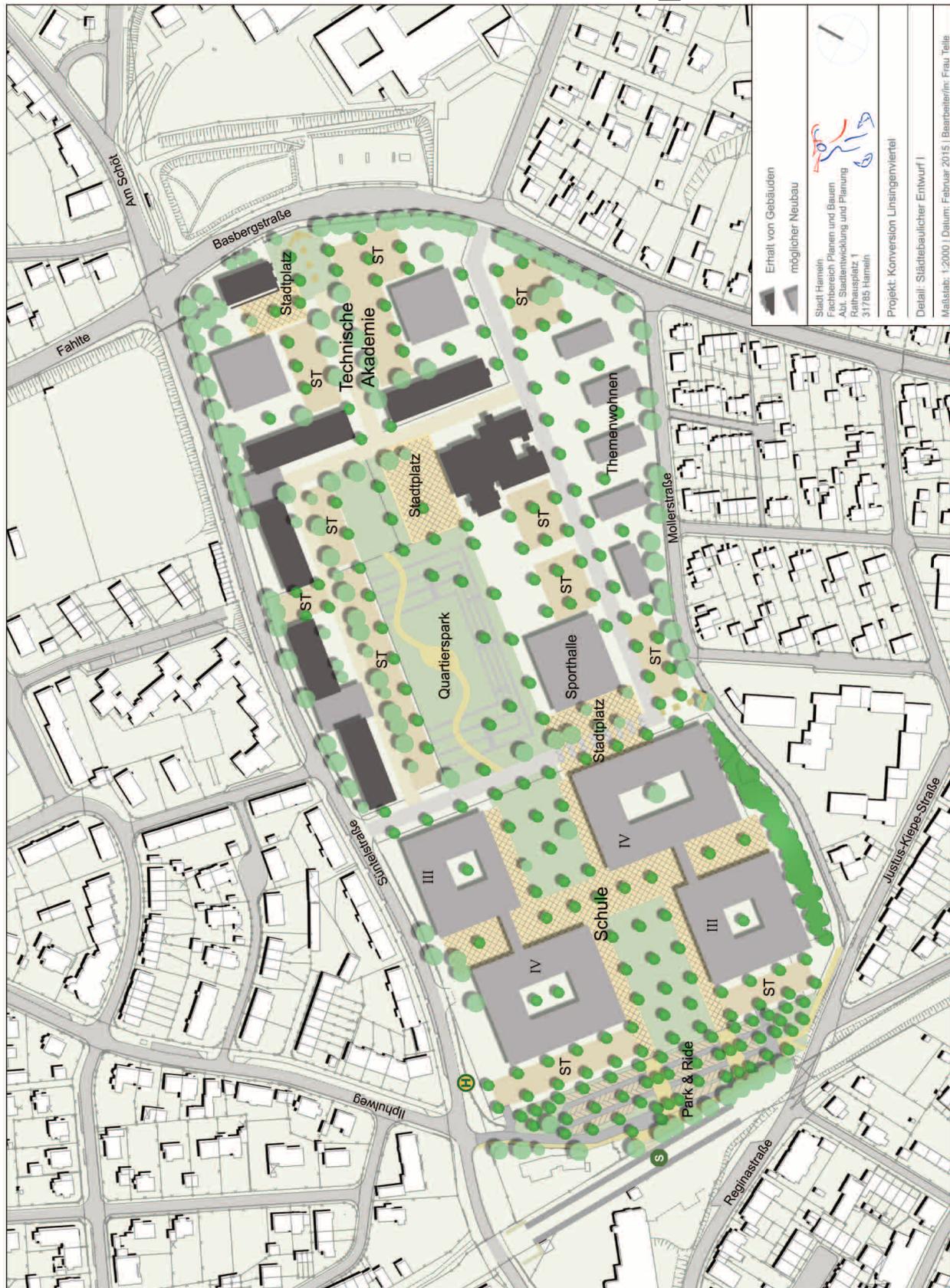
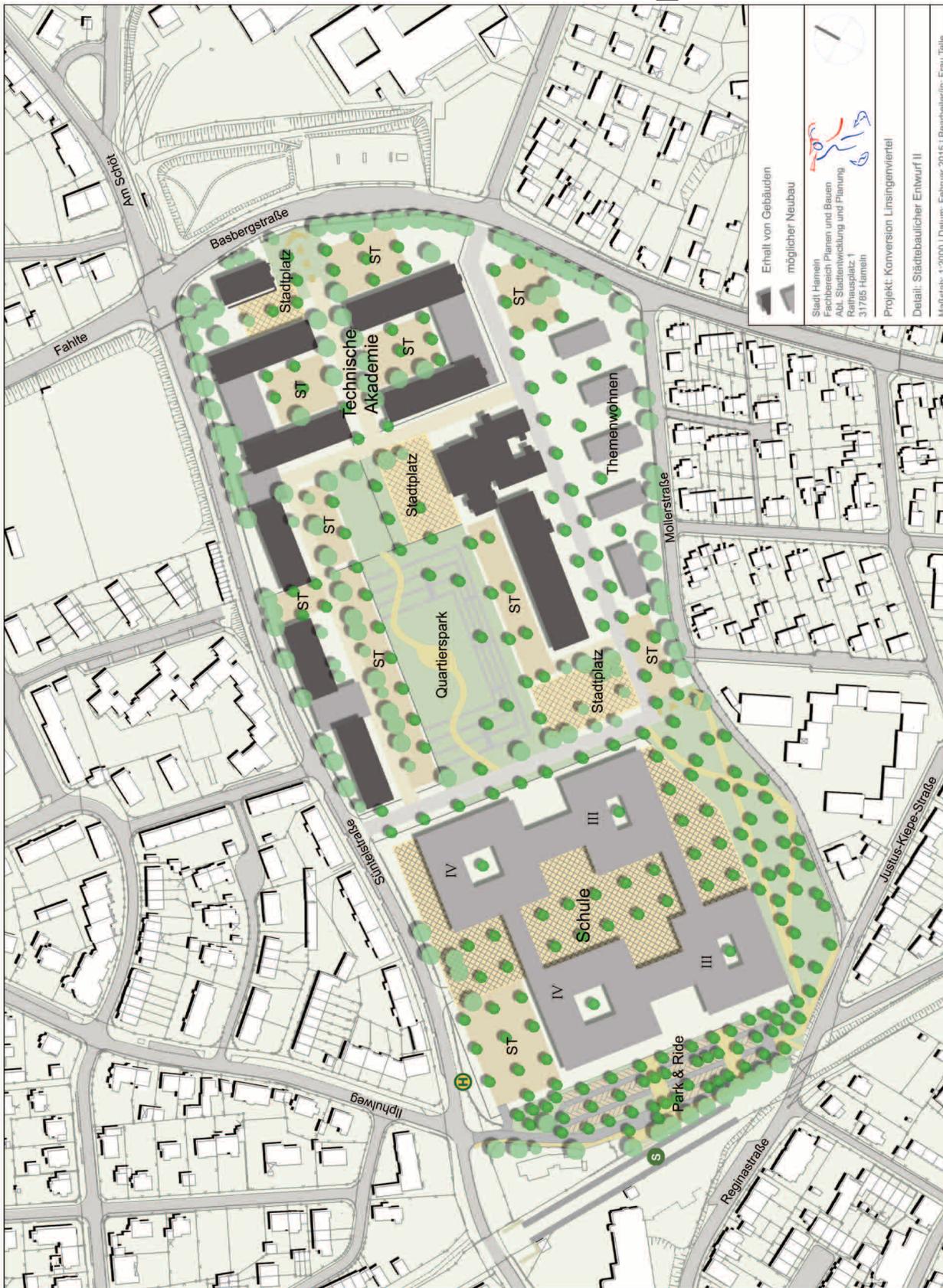


Abbildung 17: Städtebaulicher Entwurf Linsingen V2. Quelle: Stadt Hameln, 2014

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 m² bzw. 1.000 m² 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 -
Vorbereitende Untersuchungen		0,0
Weitere Vorbereitung der Sanierung		110,3
Städtebaulicher Wettbewerb	110,3	
Grunderwerb		188,0
Quartierspark	188,0	
Sonstige Ordnungsmaßnahmen		655,0
Entsiegelung Asphaltflächen / Altlastensanierung		
Baumaßnahmen		4.748,0
Haupterschließung		
Quartierspark		
Stadtplätze		
Fuß- und Radwegeverbindungen		
Park & Ride-Platz		
Bahnhaltepunkt (Systembauweise)		
Ver- und Entsorgung		0,0
Abwasser / Regenwasser*	2.133,0	
Versorgung **	2.000,0	
Sanierungsträger		0,0

Ausgaben gesamt		5.701,3
Einnahmen	noch nicht kalkuliert	

* finanziert durch Kanalbaubeiträge und Kanalgebühren

** geregelt durch Konzessionsvertrag

