



Schriften zur
Stadtentwicklung

Heft 19

Fortschreibung ISEK 2007 - 2017

Baustein IV - Energetische Stadtsanierung



Stadt Hameln | Abteilung
Stadtentwicklung und Planung
Februar 2015



Fortschreibung des ISEK 2007 - 2017

Baustein IV - Energetische Stadtsanierung

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

Abbildungsverzeichnis	2
TEIL 1 Aktueller Hintergrund / Anlass	5
TEIL 2 Das Gebiet in der Hamelner Nordstadt	6
2.1 Angaben zum Quartier.....	6
2.2 Städtebauliche Ausgangssituation	9
2.3 Energetische Ausgangssituation	32
TEIL 3 Zielsetzung	33
TEIL 4 Geplante Ausgaben - Kurzübersicht.....	33
TEIL 5 Beteiligung der Bevölkerung / Projektablauf	34
Quellenverzeichnis	35

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Heinestraße	6
Abbildung 2: Aubuschweg	6
Abbildung 3: Händelweg	6
Abbildung 4: Eichbreite.....	6
Abbildung 5: Gebietsabgrenzung.....	7
Abbildung 6: Erschließung	8
Abbildung 7: Heinestraße	9
Abbildung 8: Aubuschweg	9
Abbildung 9: Auszug Flächennutzungsplan.....	10
Abbildung 10: Übersicht Bebauungspläne.....	11
Abbildung 11: Aubuschweg	12
Abbildung 12: Aubuschweg	12
Abbildung 13: Bauungs- und Infrastruktur.....	13
Abbildung 14: Luftbild mit Gebietsabgrenzung.....	14
Abbildung 15: Von den britischen Streitkräften genutzte Flächen in der Stadt Hameln	15
Abbildung 16: Gebäudetypologie Bailey- & Gundolphpark.....	16
Abbildung 17: Raumanalyse Bailey- & Gundolphpark.....	17
Abbildung 18: Rahmenplan Bailey- & Gundolphpark.....	18
Abbildung 19: Einwohnerzahlen	19
Abbildung 20: Eigentümer.....	20
Abbildung 21: Eigentumsverhältnisse	21
Abbildung 22: Woltemathestraße	21
Abbildung 23: Heinestraße.....	21
Abbildung 24: Dr.-Winter-Straße.....	21
Abbildung 25: Eichbreite.....	21
Abbildung 26: Geltungsbereich Aufstellung eines Bebauungsplanes Reimerdeskamp.....	22
Abbildung 27: Wohngebiet „Reimerdeskamp“ Farbmasterplan.....	23
Abbildung 28: Wohngebiet „Reimerdeskamp“ Haydnweg 1	24
Abbildung 29: Wohngebiet „Reimerdeskamp“ Haydnweg 2.....	25
Abbildung 30: Wohngebiet „Reimerdeskamp“ Haydnweg Anbau / Umbau 1	26
Abbildung 31: Wohngebiet „Reimerdeskamp“ Haydnweg Anbau / Umbau 2.....	27
Abbildung 32: Schwindweg	28
Abbildung 33: Haydnweg.....	28
Abbildung 34: Geltungsbereich Aufstellung eines Bebauungsplanes Baileypark	29
Abbildung 35: Städtebaulicher Entwurf Baileypark V1	30
Abbildung 36: Städtebaulicher Entwurf Baileypark V2	31
Abbildung 37: Woltemathestraße	32
Abbildung 38: Schumannweg	32
Abbildung 39: Heinestraße.....	32

Abbildung 40: Roseggerstraße.....	32
Abbildung 41: Heinestraße	33
Abbildung 42: Händelweg	33
Abbildung 43: Projektablaufplan	34

Teil 1 | Aktueller Hintergrund / Anlass

Klimaschutz und Klimaanpassung sind zentrale Herausforderungen der Stadtentwicklung. Um die angestrebte Energiewende zu realisieren, müssen die Potentiale der Energieeinsparung und Energieversorgung weitestgehend ausgeschöpft werden. Ein Handlungsfeld liegt hierbei im Bestand. Um gebietsübergreifende Veränderungen umsetzen zu können und Möglichkeiten zur Finanzierung und zur Organisation zu generieren, bieten quartiersbezogene Konzepte zur Energieeinsparung und Energieversorgung eine größere Realisierungschance. Das Förderprogramm der energetischen Stadtsanierung schließt dabei die Lücke zwischen der konkreten Einzelmaßnahme und einem übergeordneten Klimaschutzkonzept.

Ausgehend von dem Beschluss des Rates vom 11.06.2014 beabsichtigt die Stadt Hameln, für ein ausgewähltes Gebiet in der Hamelner Nordstadt ein integriertes Quartiersentwicklungskonzept zu erstellen. Dieses soll auf die Energieeffizienz und den Klimaschutz ausgerichtet werden. Für die Einhaltung der Klimaschutzziele bis 2020 bzw. 2050 ist die damit verbundene Steigerung der Energieeffizienz dringend erforderlich. Das integrierte Quartierskonzept zielt darauf ab, die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Gebiet aufzuzeigen und gleichzeitig konkrete Maßnahmen zu definieren, die kurz-, mittel- und langfristig CO₂-Emissionen reduzieren. Dies erfolgt unter Beachtung aller relevanten städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekte. Das Konzept soll dadurch eine zentrale strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete Investitionsplanung in dem Quartier bilden.

Diesbezüglich hat die Stadt Hameln im Rahmen des Förderprogramms 432 „Energetische Stadtsanierung“ einen Zuschuss für die

- Erstellung eines Integrierten Quartierskonzeptes für energetische Sanierungsmaßnahmen einschließlich Lösungen für die Wärmeversorgung, Energieeinsparung, -speicherung und -gewinnung unter besonderer Berücksichtigung städtebaulicher, denkmalpflegerischer, baukultureller, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Belange.

bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragt. Dieser Antrag wurde im September 2014 bewilligt. Die Erstellung des Integrierten Quartierskonzeptes wurde extern an die DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG – vergeben. Gemäß Vorgabe des Förderprogramms soll das Konzept in einem Zeitrahmen von 12 Monaten unter Beteiligung der Öffentlichkeit erstellt werden.

Teil 2 | Das Gebiet in der Hamelner Nordstadt

2.1 | Angaben zum Quartier

Mit dem Beschluss vom 11.06.2014 hat der Rat der Stadt Hameln die Gebietsabgrenzung zur Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes beschlossen.

Gebietsabgrenzung

Das ausgewählte Quartier liegt in der Hamelner Nordstadt, nördlich der Bahnstrecke Hildesheim – Löhne. Das Gebiet wird nördlich abgegrenzt durch die Lemkestraße, den Bertholdsweg und die Verlängerung der Straße Hühnerborn. Westlich erfolgt die Abgrenzung über den Reherweg und den Senator-Ebenbach-Weg, östlich über den Leharweg sowie die Wohnbebauung an der Woltemathestraße und der Rückertstraße.

Lage im Stadtgebiet und Anschluss ÖPNV

Das Quartier weist eine Entfernung von circa 2,5km zu der Altstadt auf. Erschlossen wird das Gebiet über die Bundesstraße B83 – Fischbecker Landstraße - in Verbindung mit der westlich an das Gebiet angrenzenden Kreisstraße Reherweg sowie der durch das Gebiet führenden Kreisstraße Reimerdeskamp. Ausgehend von der Altstadt besteht außerdem die Verbindung über die Süntelstraße und die Schillerstraße. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch eine bestehende Buslinie über den Reimerdeskamp.

Abbildung 1: Heinestraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 2: Aubuschweg. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 3: Händelweg. Quelle: Eigenes Foto, 2014



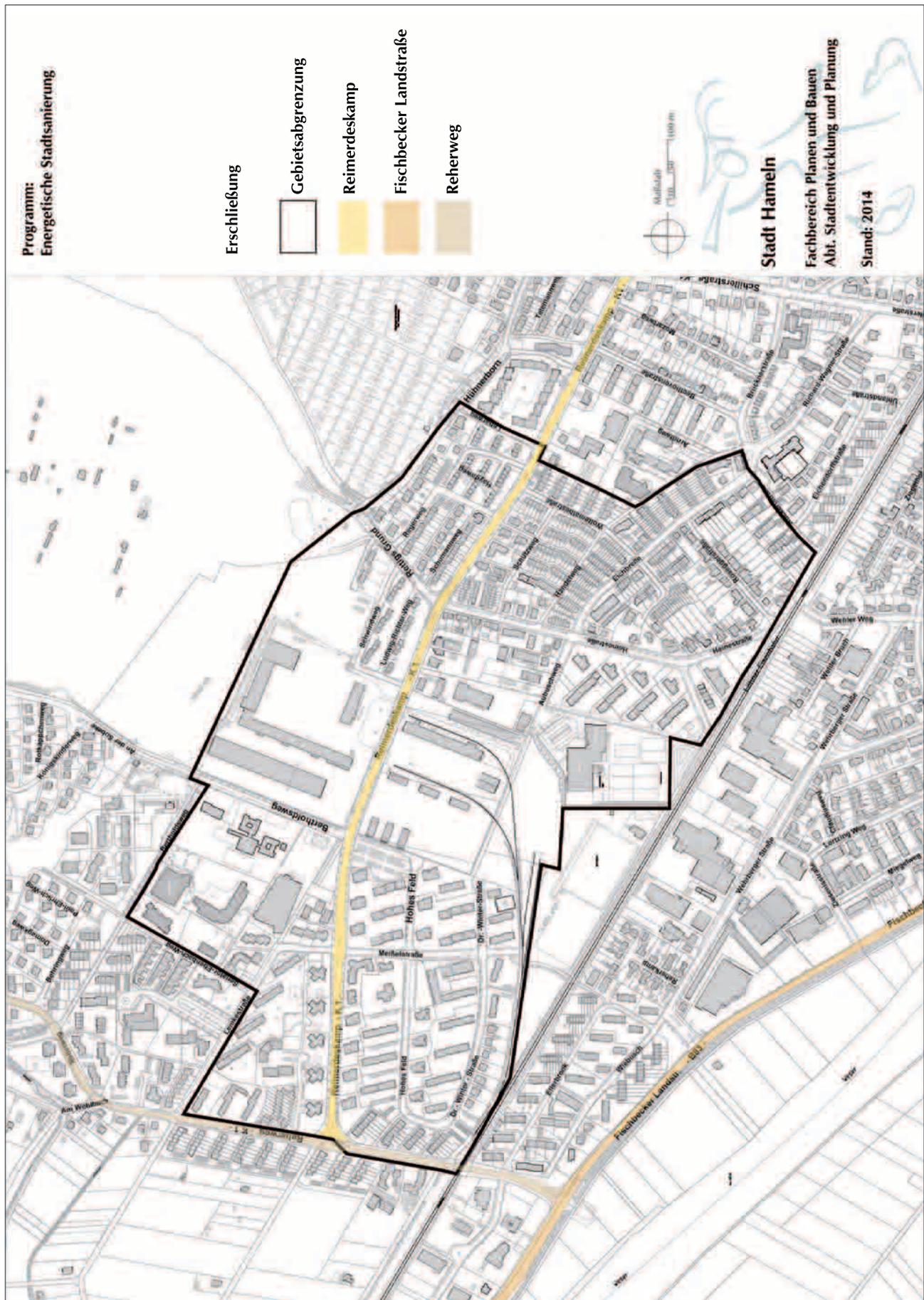
Abbildung 4: Eichbreite. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 5: Gebietsabgrenzung. Quelle: Eigene Darstellung, 2014



Abbildung 6: Erschließung. Quelle: Eigene Darstellung, 2014



2 | Städtebauliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hameln, zuletzt aktualisiert 2006, stellt den überwiegenden Teil des Gebietes als Wohnbauflächen dar. Gegliedert wird die Nordstadt von einer von Osten nach Westen reichenden Verkehrsfläche (Kreisstraße Reimerdeskamp). Zentral befinden sich zwei Flächen für den Gemeinbedarf, welche als militärisch genutzte Flächen gekennzeichnet sind. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung werden die davon westlich befindlichen Wohnbauflächen nördlich durch ein Sondergebiet für den Einzelhandel sowie durch eine Fläche für den Gemeinbedarf ergänzt. In besagtem Bereich finden sich symbolhafte Darstellungen einer Kindertagesstätte, einer Schule und einer Sportanlage wieder. Östlich der militärisch genutzten Flächen werden überwiegend Wohnbauflächen dargestellt. Südlich des Reimerdeskamp wird der Übergang zwischen der militärisch genutzten Fläche und der Wohnbaufläche über eine gemischte Baufläche und eine Grünfläche gebildet. Neben den Darstellungen mit Flächenbezug finden sich auch symbolhafte Darstellungen sozialer und anderer Infrastrukturen, wie bspw. von Spielplätzen, wieder.

Bebauungspläne

Für einen großen Anteil des zu betrachtenden Gebietes wurden Bebauungspläne aufgestellt. Diese folgen im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Für einen überwiegenden Teil der Bebauungspläne wurden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese werden durch reine Wohngebiete ergänzt. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung sind Gemeinbedarfsflächen für Kindergarten, Schule etc. sowie ein Sondergebiet für Anlagen für den Tennissport festgesetzt. Die militärisch genutzte Fläche ist planungsrechtlich als Außenbereich im Innenbereich einzustufen. Für eine Teilfläche besteht eine Ausweisung als Gewerbegebiet. Um die Nachnutzung der Flächen zu steuern, ist eine Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Abbildung 7: Heinestraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 8: Aubuschweg. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Das Gebiet in der Hamelner Nordstadt

Abbildung 9: Auszug Flächennutzungsplan. Quelle: Eigene Darstellung, 2014

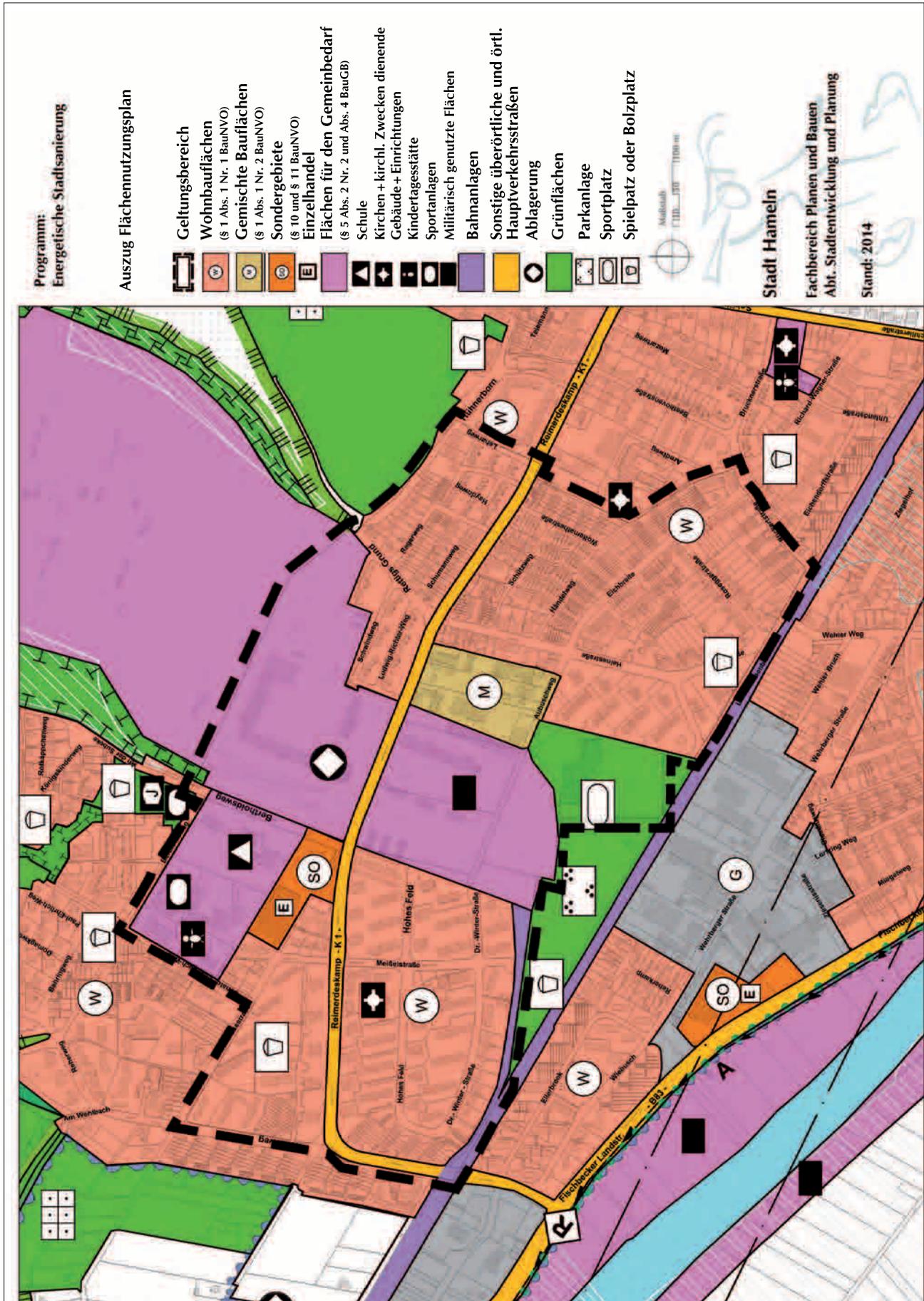
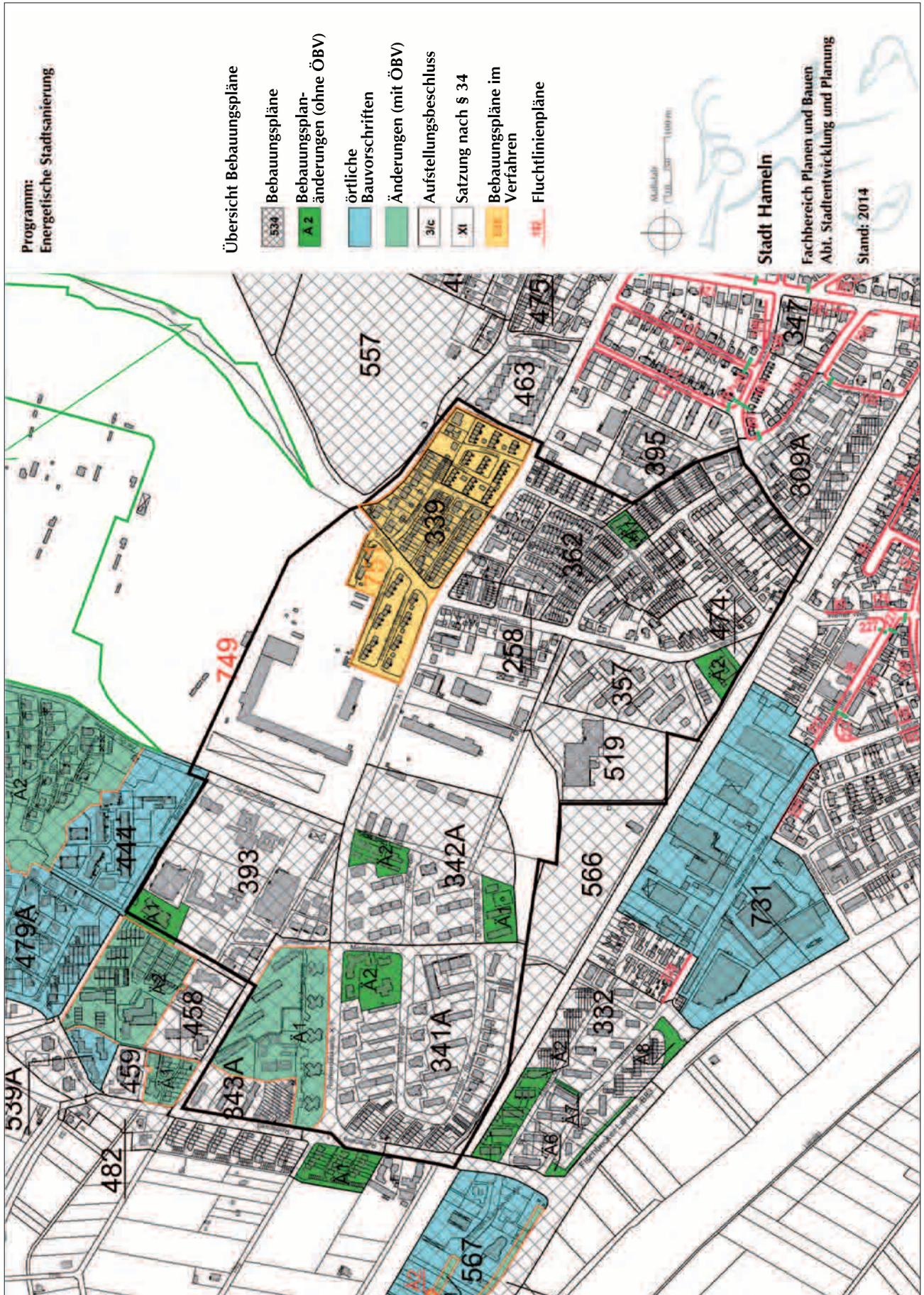


Abbildung 10: Übersicht Bebauungspläne. Quelle: Eigene Darstellung, 2014



Bebauungs- und Infrastruktur

Bei der Nordstadt handelt es sich um einen Bereich mit einer heterogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur. Diese umfassen sowohl gewerbliche wie auch wohnbauliche Nutzungen. Die Gebäude wurden größtenteils in den 1950er bis 1980er Jahren errichtet und augenscheinlich betrachtet überwiegend nicht energetisch saniert. Es sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

In zentraler Lage befinden sich die abgegrenzten Depotstandorte Bailey- und Gundolphpark. Das westlich daran angrenzende Gebiet ist geprägt durch Mehrfamilienhäuser in Form von Punkthäusern und der Zeilenbauweise. Diese werden im südlichen und westlichen Bereich durch Einfamilienhäuser sowie durch Reihenhäuser ergänzt. Neben der zentralen Ansiedlung eines Gemeindezentrums der evangelischen Kirche befinden sich nördlich des Reimerdeskamp ein Nahversorger sowie eine Tankstelle. Daran anschließend sind öffentliche Infrastruktureinrichtungen, wie Grundschule, Sporthalle, Kindertagesstätte und Kindergarten, vorhanden. Diese werden durch eine britische Schule sowie einen britischen Kindergarten ergänzt.

Im östlich an die Depotstandorte angrenzenden Bereich befinden sich überwiegend Reihen- und Doppelhäuser. Diese werden vereinzelt durch Einfamilienhäuser ergänzt. Südlich des Reimerdeskamp, angrenzend an die Depotstandorte, sind außerdem Gewerbebetriebe ansässig. Südlich davon ist ein ehemaliges Tenniscenter vorhanden, für das eine städtebaulich sinnvolle Nachnutzung gesucht wird. Die angrenzenden Tennisplätze werden noch genutzt. Das östlich davon befindliche Wohngebiet wird durch Mehrfamilienhäuser gebildet und durch einen Kindergarten ergänzt.

Abbildung 11: Aubuschweg. Quelle: Eigenes Foto, 2014

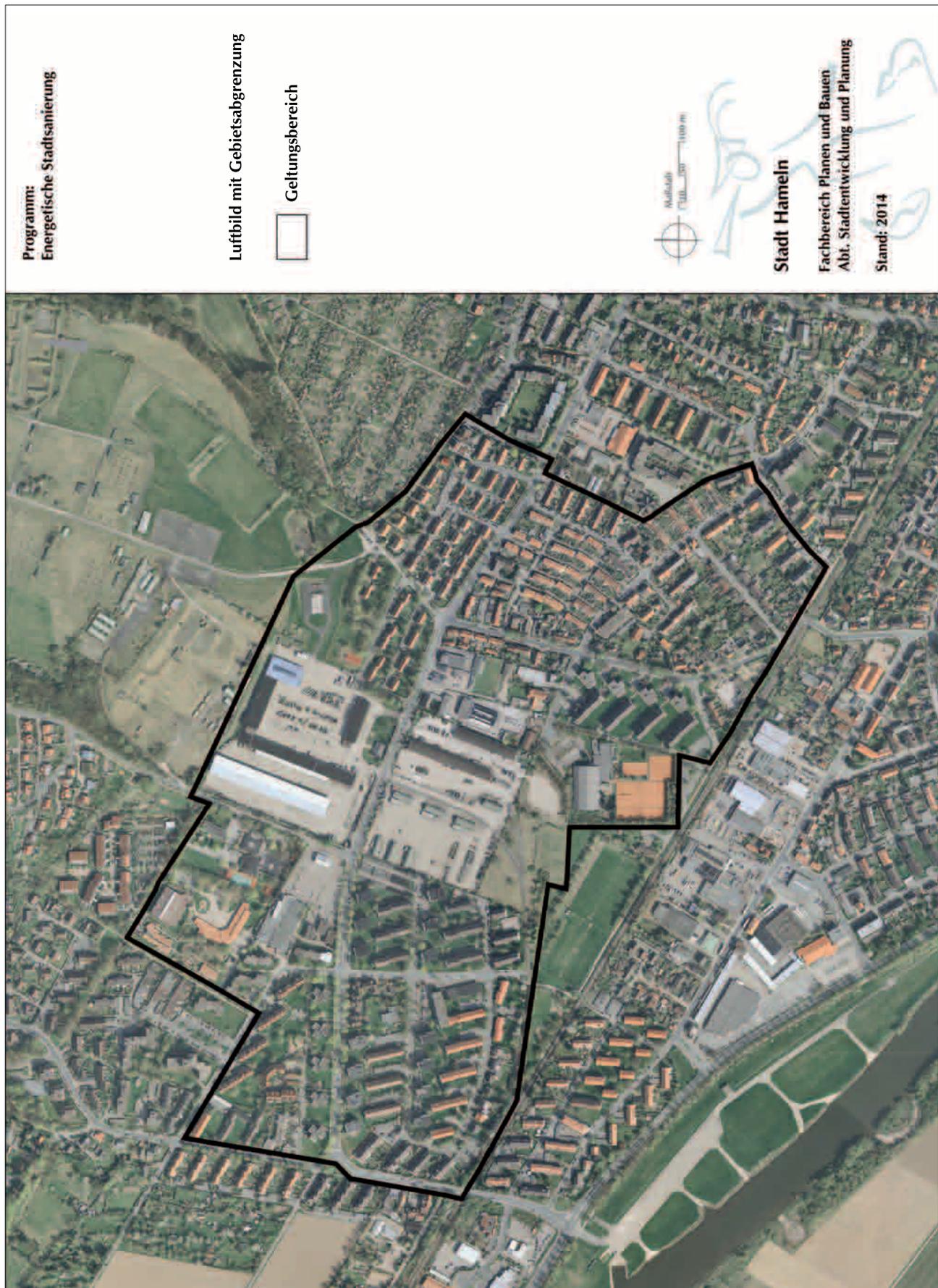


Abbildung 12: Aubuschweg. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Das Gebiet in der Hamelner Nordstadt

Abbildung 14: Luftbild mit Gebietsabgrenzung. Quelle: Eigene Darstellung, 2014



Depotstandorte – Aspekt Konversion

Die Gebäudestruktur der zentral befindlichen Depotstandorte Bailey- und Gundolphpark wird durch Hallen, Garagen, Lagergebäude sowie durch Werkstätten gebildet. Weiterhin befinden sich auf der südlichen Fläche des Gundolphparks ein Bürogebäude sowie eine Tankstelle inklusive Waschplatz. 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 15: Von den britischen Streitkräften genutzte Flächen in der Stadt Hameln. Quelle: Stadt Hameln, 2010

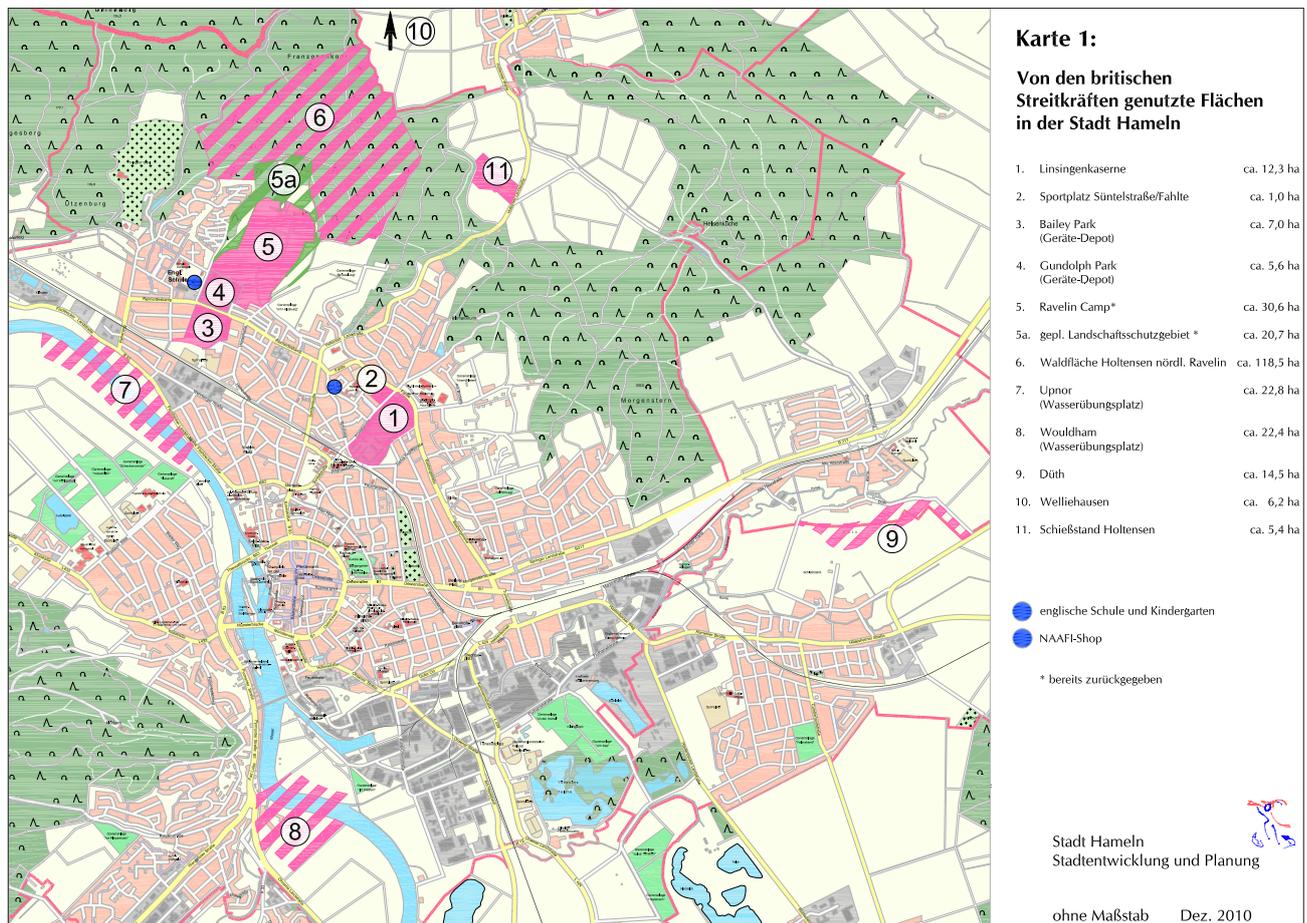


Abbildung 16: Gebäudetypologie Bailey- & Gundolphpark. Quelle: Stadt Hameln, 2013

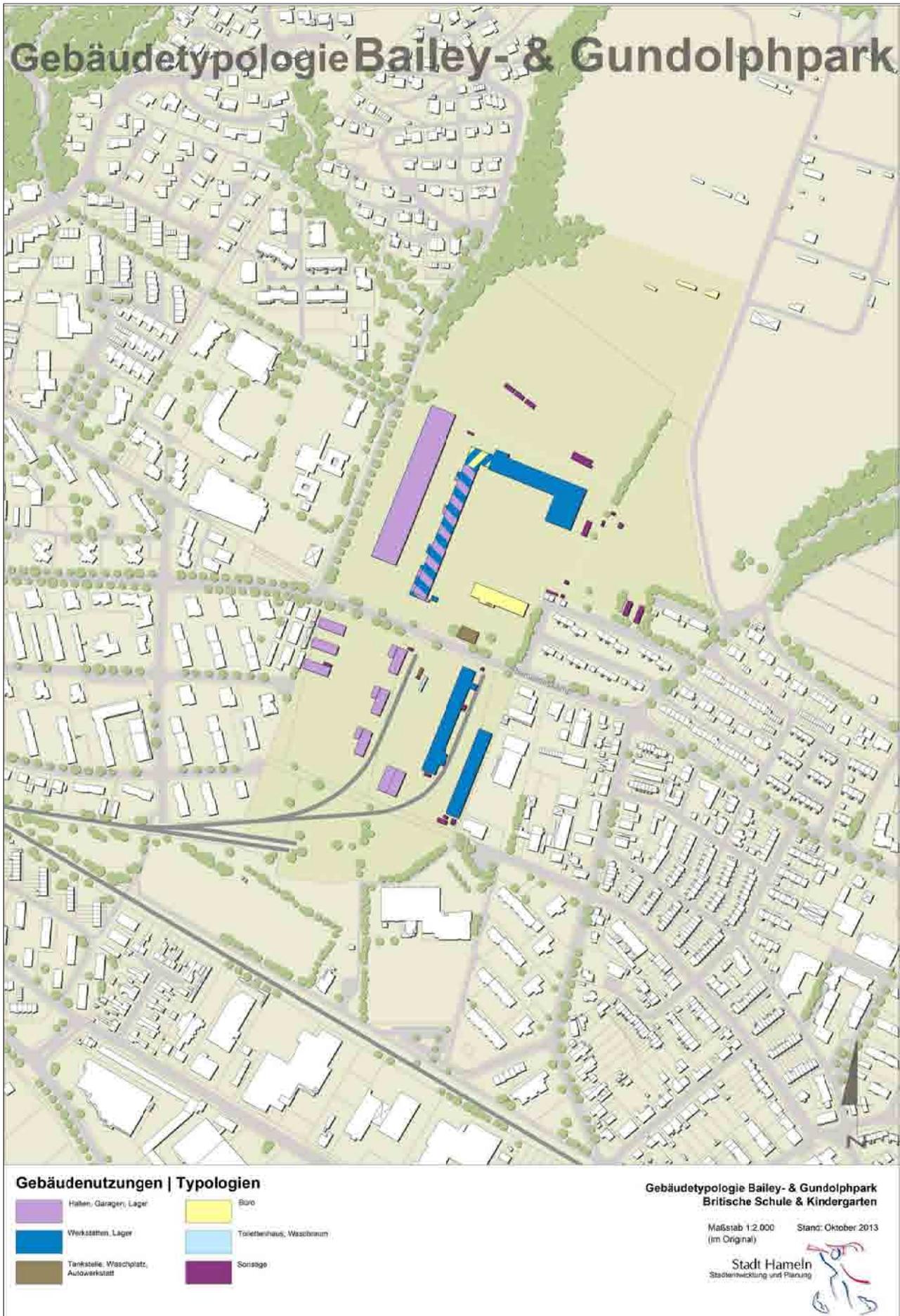


Abbildung 17: Raumanalyse Bailey- & Gundolphpark. Quelle: Stadt Hameln, 2013

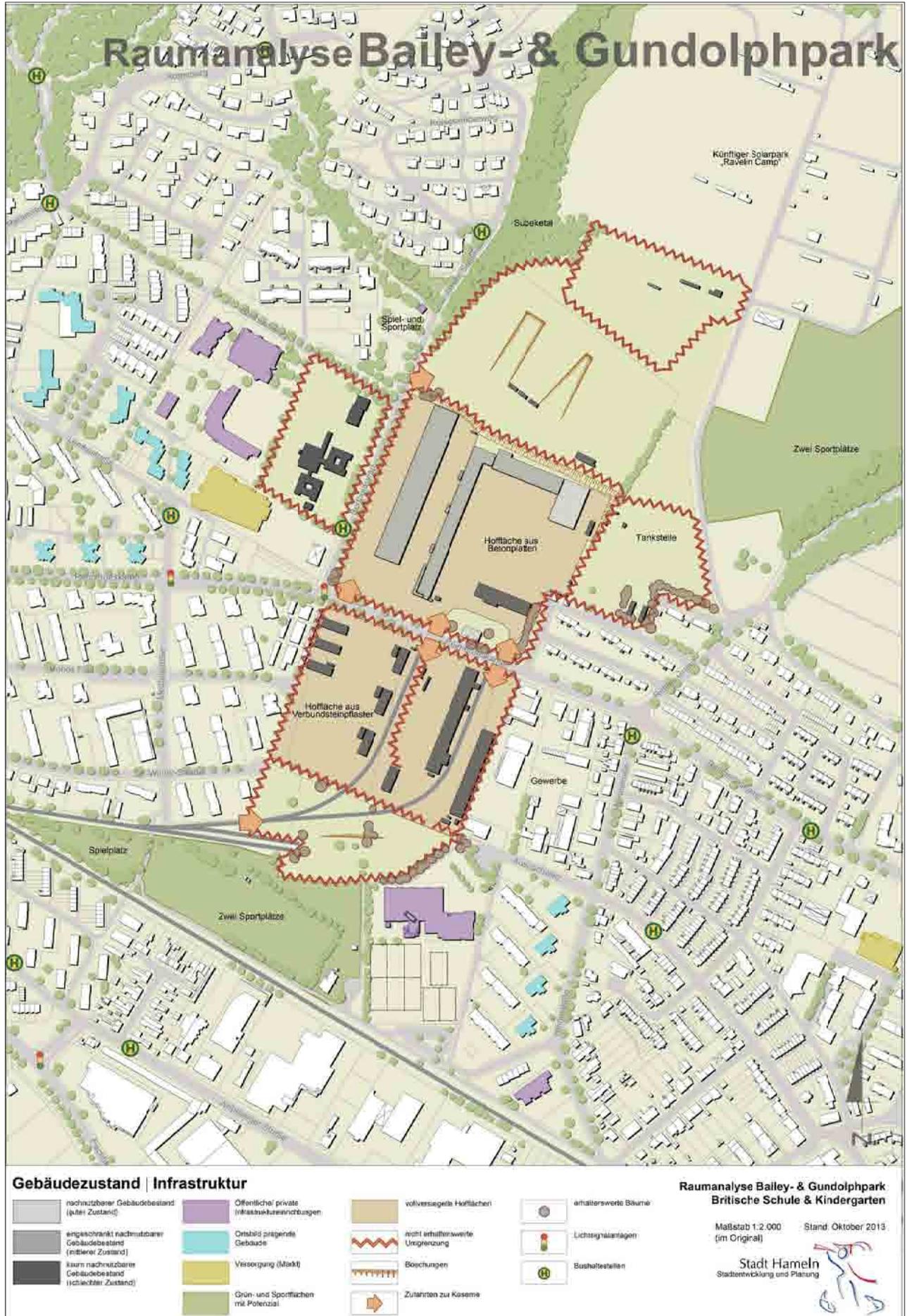
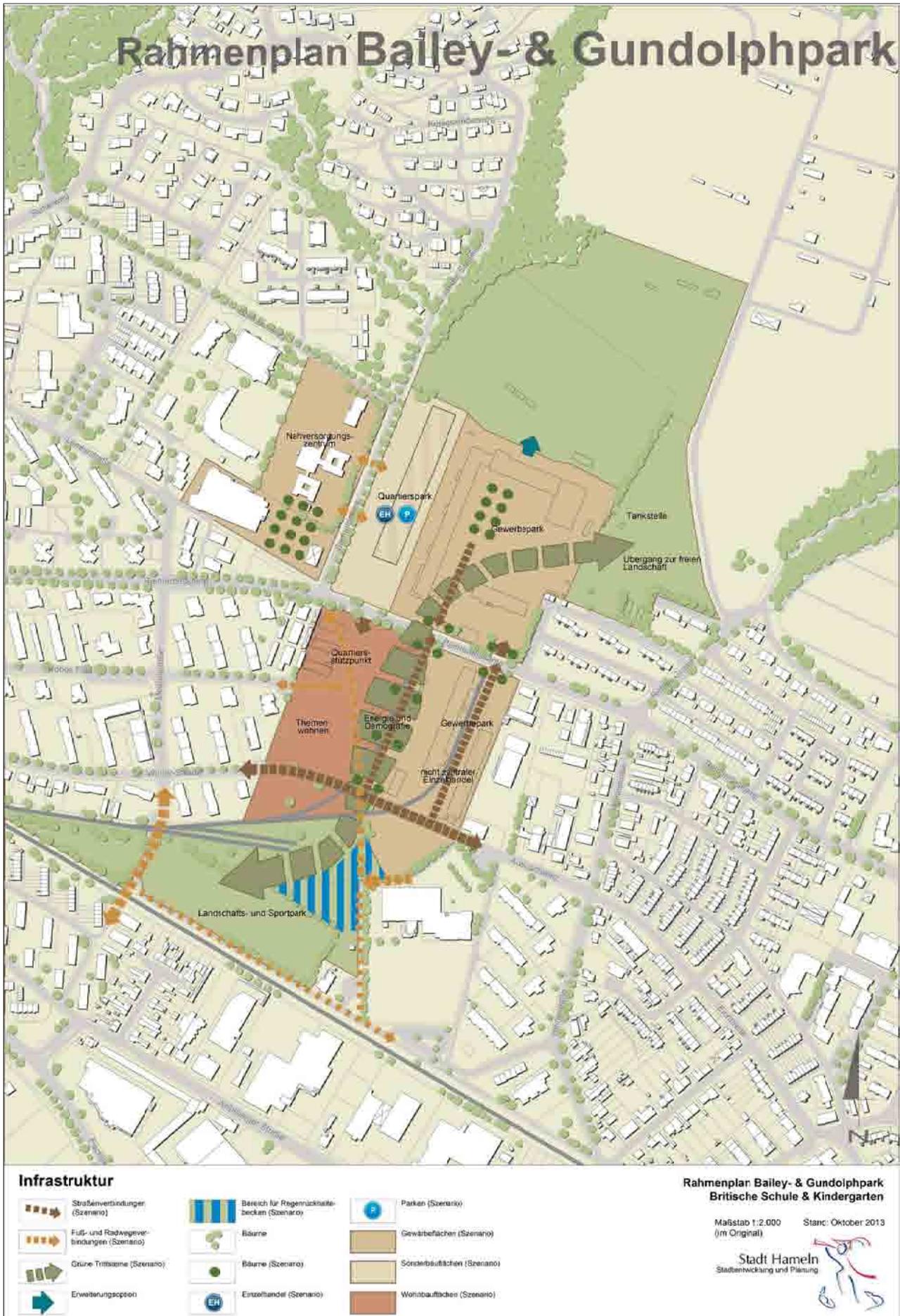


Abbildung 18: Rahmenplan Bailey- & Gundolphpark. Quelle: Stadt Hameln, 2013



Einwohner

Die Einwohnerzahlen in dem Gebiet der Hamelner Nordstadt, Stand 01.01.2014, stellen sich wie folgt dar:

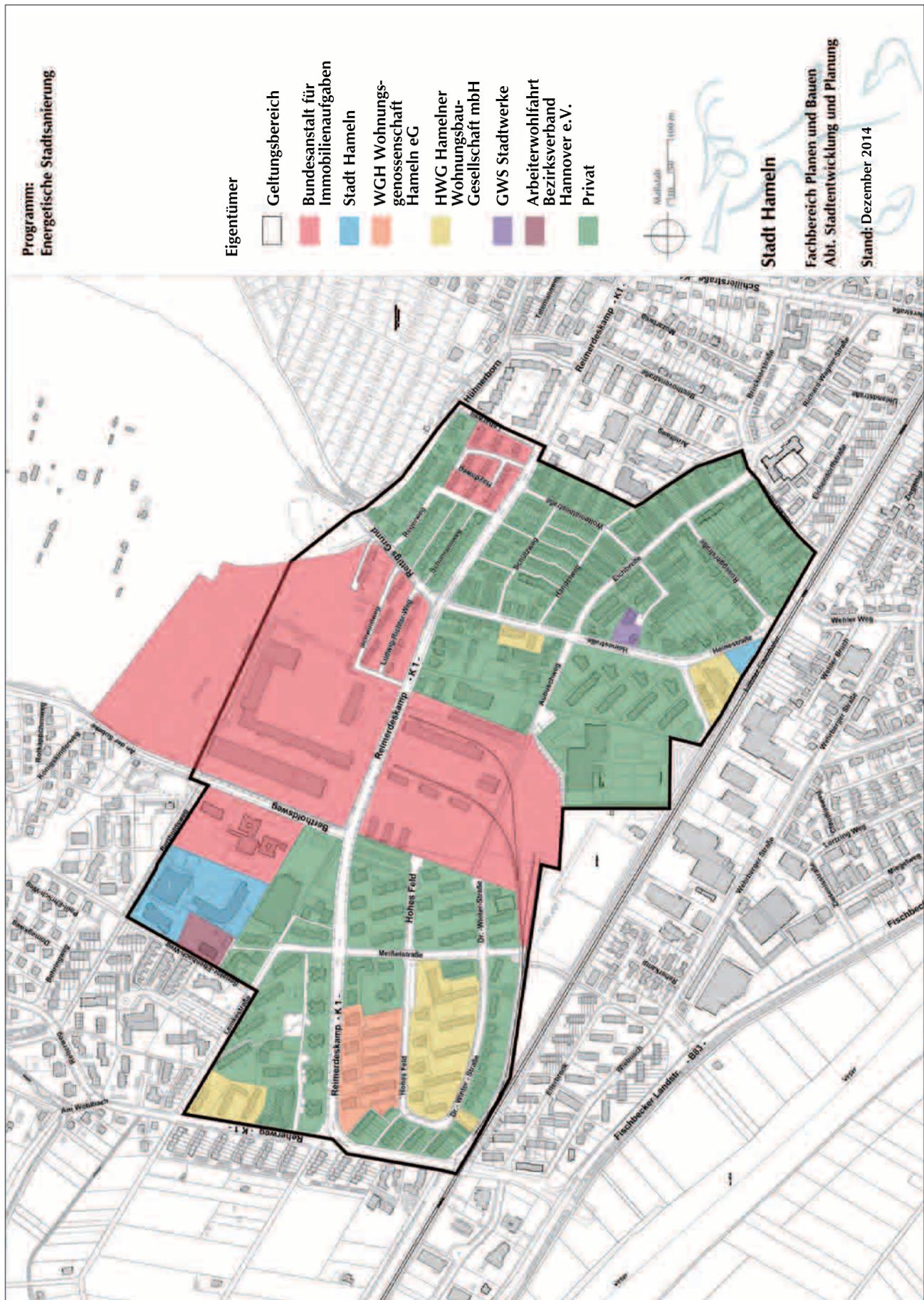
Abbildung 19: Einwohnerzahlen. Quelle: Meldedatei Stadt Hameln, 2014

Straße	Altersgruppen					Gesamt
	0-15 Jahre	16-24 Jahre	25-39 Jahre	40-64 Jahre	65 und älter	
Aubuschweg	2	1	1	4	1	9
Bertholdsweg	0	0	0	0	0	0
Carl-Loewe-Weg	4	1	2	6	4	17
Dr.-Winter-Straße	26	37	64	148	108	383
Eichbreite	27	19	37	116	86	285
Händelweg	7	4	18	18	24	71
Haydnweg	3	0	5	2	1	11
Heinestraße	106	72	74	143	69	464
Hohes Feld	59	37	64	130	133	423
Hühnerborn	0	1	0	4	6	11
Humperdinckweg	3	5	1	9	5	23
Lemkestraße	55	27	52	75	67	276
Löhner Eisenbahn	1	0	0	4	1	6
Ludwig-Richter-Weg	0	0	0	0	0	0
Marscherweg	3	2	3	11	7	26
Meißelstraße	3	2	5	11	5	26
Regerweg	7	4	4	29	15	59
Reherweg	6	2	4	26	43	81
Reimerdeskamp	68	47	89	148	87	439
Rettigs Grund	1	3	2	6	1	13
Roseggerstraße	4	7	6	25	14	56
Rückertstraße	7	1	7	20	21	56
Schlüterskamp	4	2	13	21	21	61
Schumannweg	3	10	3	21	6	43
Schützweg	3	2	3	19	15	42
Schwindweg	4	0	1	1	0	6
Senator-Ebenbach-Weg	13	0	7	6	0	26
Thomaweg	0	0	0	0	0	0
Woltemathestraße	27	13	24	64	30	158
Gesamt	446	299	489	1.067	770	3.071

Bezogen auf die Altersstruktur dominiert vor allem die Altersgruppe der 40-64 Jährigen, am schwächsten vertreten ist die Altersgruppe der 16-24 Jährigen.

Das Gebiet in der Hamelner Nordstadt

Abbildung 20: Eigentümer. Quelle: Eigene Darstellung, 2014



Eigentümer

Es gibt sowohl Einzeleigentümer als auch Wohnungsunternehmen. Ein Teil der Wohnobjekte (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) ist im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und wurde bis 2014 noch von den Angehörigen der britischen Streitkräfte genutzt. Die Eigentumsverhältnisse verteilen sich, bezogen auf das abgegrenzte Gebiet, wie folgt:

Abbildung 21: Eigentumsverhältnisse. Quelle: Stadt Hameln, 2014

Eigentümer	Fläche	Anteil im Gebiet
WGH Wohnungsgenossenschaft Hameln eG	17.362 m ²	3,0 %
HWG Hamelner Wohnungsbau-Gesellschaft mbH	31.353 m ²	5,4 %
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	220.657 m ²	38,0 %
GWS Stadtwerke	1.702 m ²	0,3 %
Stadt Hameln	21.084 m ²	3,6 %
Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hannover e.V.	3.937 m ²	0,7 %
Privat	285.006 m ²	49,0 %
Gesamt	581.101m²	

Abbildung 22: Woltemathestraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 23: Heinestraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 24: Dr.-Winter-Str. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 25: Eichbreite. Quelle: Eigenes Foto, 2014



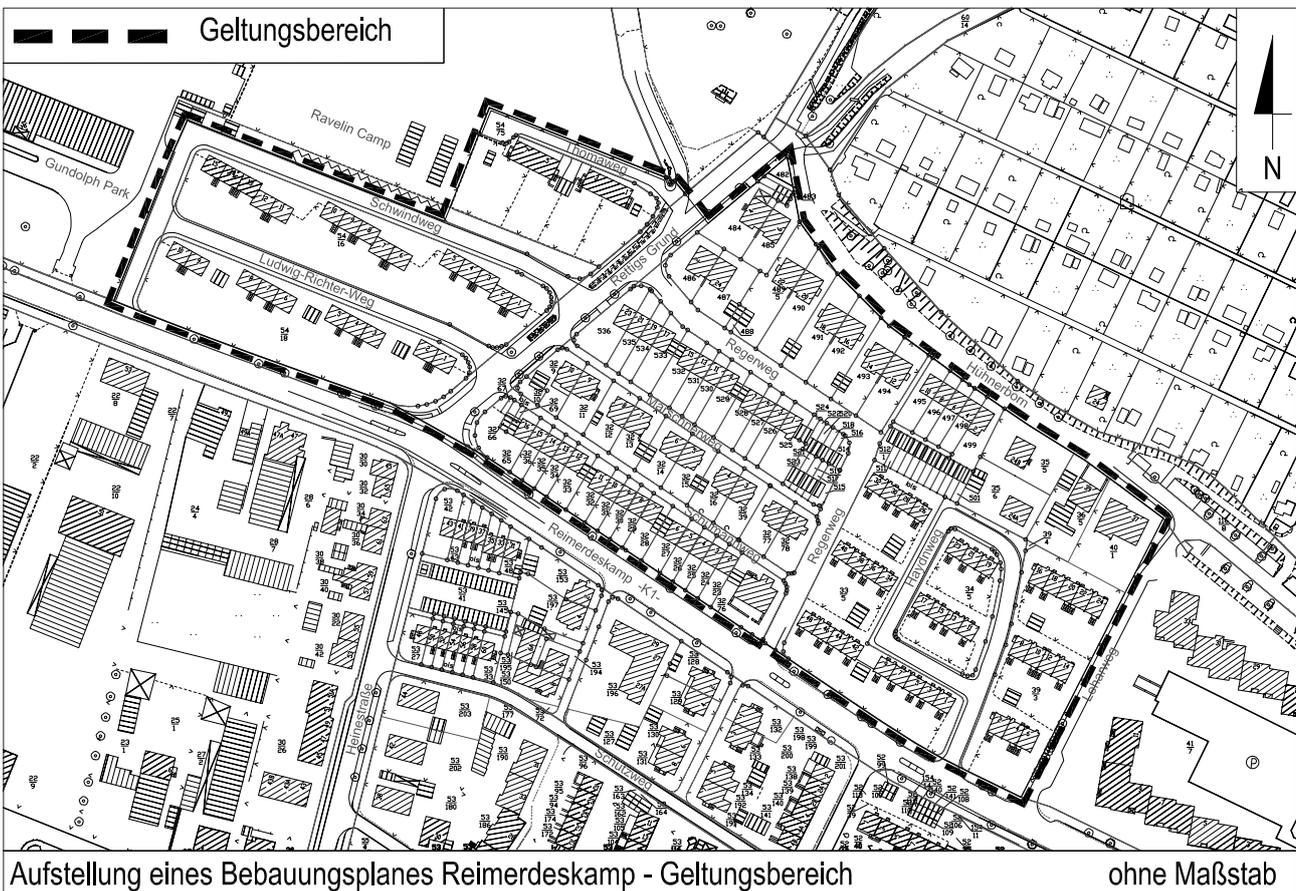
Planungen

Für das Wohngebiet nördlich des Reimerdeskamp befindet sich derzeit ein Bebauungsplan im Verfahren. Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in den 1950/60er Jahren erbaut. Ein großer Anteil der bestehenden Wohneinheiten weist eine Wohnfläche von etwa 80-90m² auf. Gemäß Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ist eine Vergrößerung der vorhandenen Gebäude nicht möglich. Zur Gewährleistung von Entwicklungsmöglichkeiten sowie von Flexibilität im Rahmen von Sanierungen ist eine Erweiterung der überbaubaren Flächen geplant. Die Anpassung an die heutigen Wohnraumbedürfnisse ist dabei maßgebend.

Aufgrund des Zuschnitts der Wohneinheiten sowie der insgesamt beengten stadträumlichen Situation ist ein einheitliches Vorgehen im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Eine scheinbar und gegensätzliche Entwicklung soll vermieden werden. Zur Qualitätssicherung soll im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift ein Gestaltungskonzept definiert werden. Vorstellbar ist beispielsweise die Definition eines Farbmasterplans.

Rund die Hälfte der Wohnbauten befindet sich im Eigentum der BlmA. Aufgrund des Abzugs der britischen Streitkräfte wurden die Mietverhältnisse zwischen den britischen Streitkräften und der BlmA aufgelöst, die BlmA beabsichtigt die Objekte zu verkaufen. Der vorgesehene Verkauf und die darauffolgend zu erwartenden Sanierungsmaßnahmen sind als Chance für eine energetische Aufwertung der Objekte zu betrachten. Die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie einer örtlichen Bauvorschrift soll die Anpassung an die heutigen Wohnraumbedürfnisse sowie eine Qualitätssicherung gewährleisten. Erste Typologien zur Gebäudeerweiterung wurden im Januar 2014 entwickelt (siehe S. 24-27).

Abbildung 26: Geltungsbereich Aufstellung eines Bebauungsplanes Reimerdeskamp. Quelle: Eigene Darstellung, 2014



Aufstellung eines Bebauungsplanes Reimerdeskamp - Geltungsbereich

ohne Maßstab

Abbildung 27: Wohngebiet „Reimerdeskamp“ Farbmasterplan. Quelle: Nora Buhl, Praktikantin Stadt Hameln, 2014

Wohngebiet „Reimerdeskamp“ | FARBMASTERPLAN

Die Farbgestaltung der Fassaden ist anhand einer hochwertigen Farbauswahl vorstellbar. Die Bauweise als Reihenhäuser nahezu gleicher Entstehungszeit lässt das Quartier monoton erscheinen. Aufgrund der Entstehungszeit in den 1950er - 1970 er-Jahren wirken die Baumaterialien nicht besonders hochwertig. Die Neugestaltung der Fassaden in naturnahen Oliv-, Schiefer- und Beige-Tönen lassen die Fassaden bei entsprechender Umsetzung qualitativvoll erscheinen. Durch bestimmte Rot- und dezente Blau-Töne lassen sich weitere Akzente setzen. Somit soll die Identifikation mit dem eigenen Haus und dem Quartier gefördert und die optisch wahrnehmbare Zweckmäßigkeit des Quartiers gemindert werden. Insgesamt soll das Quartier individuell ausgestaltet werden. Gewisse Maßgaben tragen jedoch zur Qualitätssicherung der Ausgestaltung bei. Die Eingrenzung bestimmter RAL-Farbabstufungen kann hierbei als Hilfestellung dienen.

RAL-Farbabstufung:

BLAU RAL 5000 | RAL 5001 | RAL 5008 | RAL 5011 | RAL 5025

BRAUN RAL 8019

GELB RAL 1000 | RAL 1014 | RAL 1015 | RAL 1019 | RAL 1035

GRAU RAL 7002 | RAL 7005 | RAL 7006 | RAL 7013 | RAL 7015 | RAL 7016 | RAL 7021 | RAL 7024 | RAL 7026 | RAL 7032 | RAL 7033 | RAL 7035 | RAL 7036 | RAL 7037 | RAL 7039 | RAL 7042 | RAL 7047 | RAL 7048

GRÜN RAL 6003 | RAL 6006 | RAL 6007 | RAL 6013 | RAL 6015 | RAL 6021 | RAL 6022 | RAL 6033 | RAL 6034

ROT RAL 3004 | RAL 3005 | RAL 3032

WEIß / SCHWARZ RAL 9018 | RAL 9022

JANUAR 2014 | NORA BUHL
PRAKTIKANTIN | STADTENTWICKLUNG UND PLANUNG | STADT HAMELN

Abbildung 28 Wohngebiet „Reimerdeskamp“ Haydnweg 1. Quelle: Nora Buhl, Praktikantin Stadt Hameln, 2014



Abbildung 29: Wohngebiet „Reimerdeskamp“ Haydnweg 2. Quelle: Nora Buhl, Praktikantin Stadt Hameln, 2014



Abbildung 30: Wohngebiet „Reimerdeskamp“ Haydnweg Anbau / Umbau 1. Quelle: Nora Buhl, Praktikantin Stadt Hameln, 2014

Wohngebiet „Reimerdeskamp“ | HAYDNWEG ANBAU / UMBAU

Der Anbau des Erdgeschosses um rund 55 qm schafft die Option auf großzügiges Wohnen im Erdgeschoss. Vom Anbau kann zusätzlich ein weiteres Individualraum abgetrennt werden. Eine komplette Abtrennung des Wohn- und Essbereichs ist auf Grund mangelnder Belichtung nicht möglich. Die Ergänzung eines weiteren Badzimmers komplettiert das Erdgeschoss hinsichtlich seiner Funktionalität. Im oberen Geschoss wird die Raumaufteilung grundsätzlich beibehalten. Das Badzimmer wird um den vorhandenen Anbau erweitert und erlangt somit eine ausreichende Größe. Das Obergeschoss lässt sich als Apartment für Pflegepersonal nutzen, während Pflegebegünstigter Nutzer das ebenerdige Erdgeschoss bewohnen.

Eingeschossiger Anbau

Zweigeschossiger Anbau

Der Flächenzugewinn ist ähnlich der Ausbaumöglichkeit 1. Der Unterschied liegt in der Konstruktion des Anbaus aus zwei Teilen. Der innenliegende Anbau soll als Lichtband fungieren. Dieses ermöglicht eine flexible Raumaufteilung und das Abtrennen von Individualräumen auch im Erdgeschoss. Im Obergeschoss bewirkt der Anbau eine Erweiterung der vorhandenen Zimmer mit einem Belichtungszugewinn für die rund 6 Meter hohen Räume, was jedoch nicht zweckmäßig ist. Daher ist eine Neukonzeption des Grundrisses notwendig.

Zweigeschossiger Anbau II (Erdgeschoss) / Zweigeschossig

JANUAR 2014 | NORA BUHL
 PRAKTIKANTIN | STADTENTWICKLUNG UND PLANUNG | STADT HAMELN

Abbildung 31: Wohngebiet „Reimerdeskamp“ Haydnweg Anbau / Umbau 2. Quelle: Nora Buhl, Praktikantin Stadt Hameln, 2014

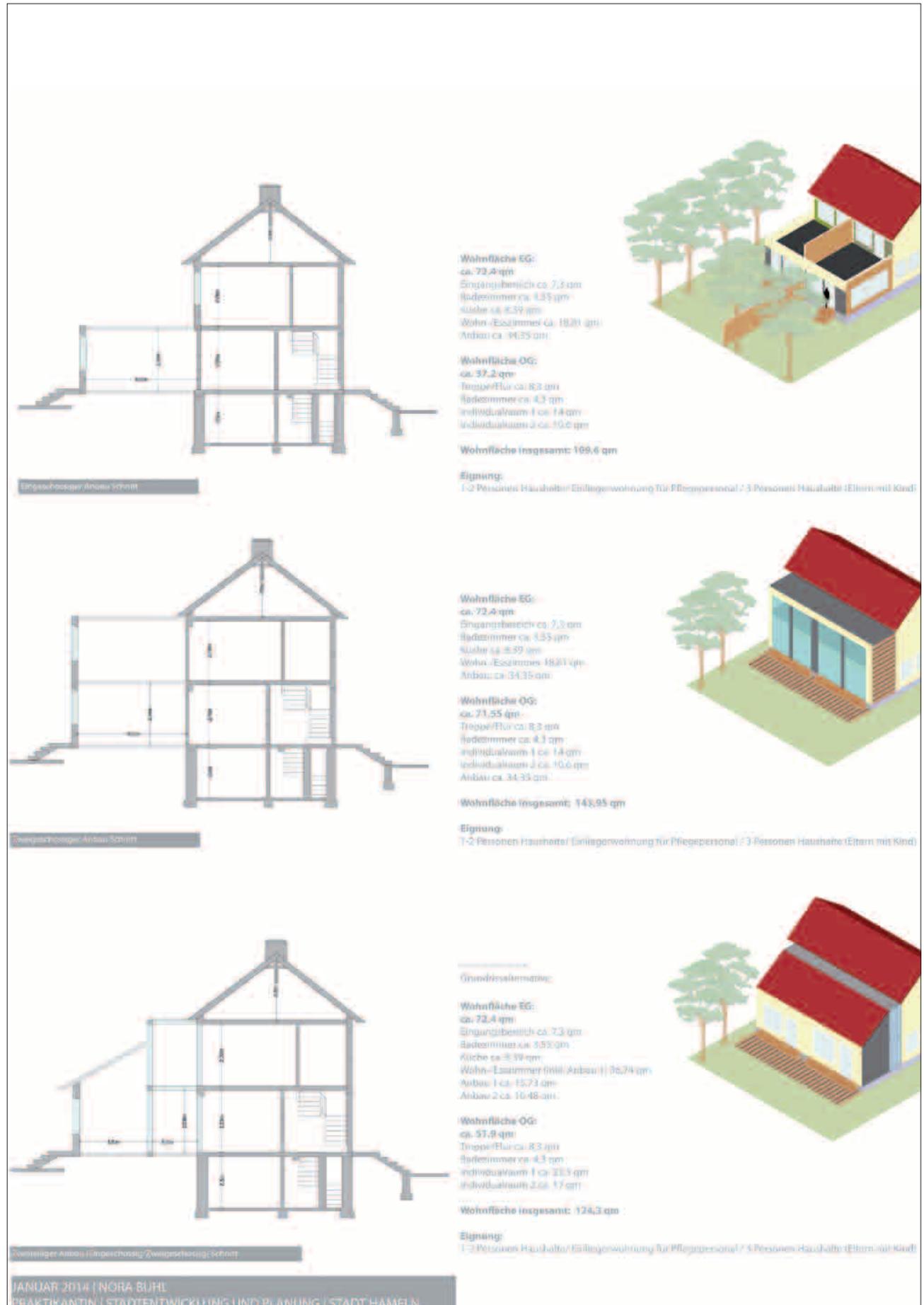


Abbildung 32: Schwindweg. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 33: Haydnweg. Quelle: Eigenes Foto, 2014



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 (BauN-VO) 1962. Hiernach sind Einzelhandelsvorhaben regelmäßig zulässig, d.h. unabhängig etwaiger 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 (Seniorengruppen, energetische Modelle), das Wohnen ergänzende Dienstleistungen (Pflegedienste, haushaltsnahe Dienstleistungen), Freizeitnutzungen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen an. Die städtebaulichen Ziele sind hierbei:

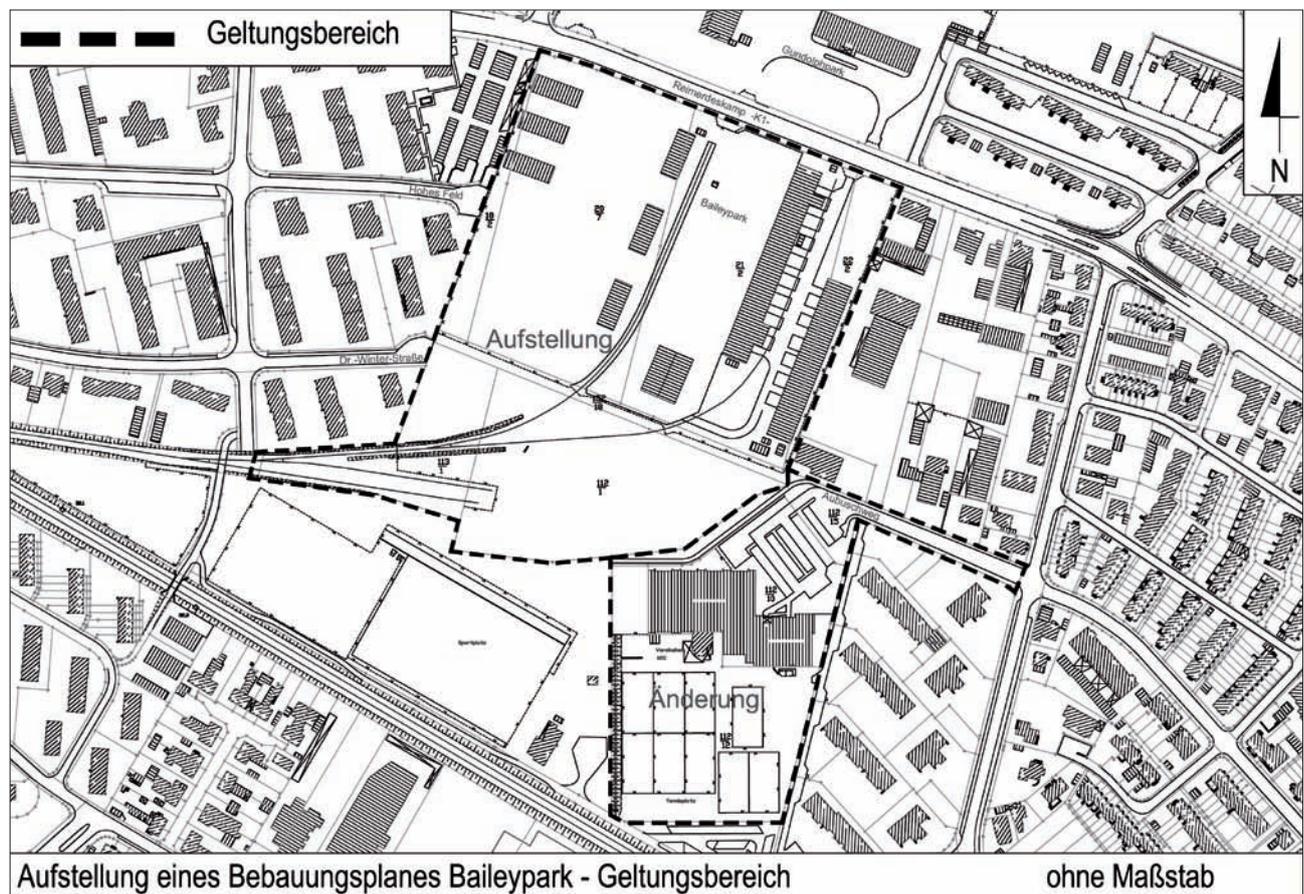
- Öffnung und Vernetzung des Quartiers nach innen und außen
- Die Steigerung der Durchlässigkeit (Fuß- und Radwege)
- Sparsame Quartierserschließung
- Bedarfsgerechte und Stadtteilverträgliche Neuordnung des Parkraumes bzw. Stellplatzangebotes
- Vernetzung des Freiflächenangebotes, Schaffung von durchgängigen 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 34: Geltungsbereich Aufstellung eines Bebauungsplanes Baileypark. Quelle: Eigene Darstellung, 2014



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 35: Städtebaulicher Entwurf Baileypark V1. Quelle: Eigene Darstellung, 2014



Abbildung 36: Städtebaulicher Entwurf Baileypark V2. Quelle: Eigene Darstellung, 2014



Städtebaulicher Entwurf Baileypark

2.3 | Energetische Ausgangssituation

Die Gebäude in der Hamelner Nordstadt wurden größtenteils in den 1950er bis 1980er Jahren errichtet und sind augenscheinlich zum überwiegenden Teil energetisch unsaniert. Das Gebiet ist grundsätzlich an das Versorgungsnetz der GWS Stadtwerke Hameln GmbH (Gas, Wasser, Strom) angeschlossen. Weitere Informationen zur energetischen Ausgangssituation sollen im Zuge der Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes ermittelt werden.

Abbildung 37: Woltemathestr. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 38: Schumannweg. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 39: Heinestraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 40: Roseggerstraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Teil 3 | Zielsetzung

Für die Nordstadt soll ein integriertes Quartierskonzept erstellt werden. Dies zielt darauf ab, die technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Gebiet aufzuzeigen und gleichzeitig konkrete Maßnahmen zu definieren, die kurz-, mittel- und langfristig CO₂-Emissionen reduzieren. Dabei sollen alle relevanten städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekte beachtet werden. Das Konzept soll dadurch eine zentrale strategische Entscheidungsgrundlage und Planungshilfe für eine an der Gesamteffizienz energetischer Maßnahmen ausgerichtete Investitionsplanung in dem Quartier bilden.

Das Gebiet weist eine ausreichende Größe und vielfältige Handlungspotentiale auf, wie beispielsweise zentrale, dezentrale Energieversorgung, modellhafte Gebäudesanierung für Gewerbe und Wohnen bis hin zum Aspekt Anforderungen an Neubauten. Weiterhin sind Synergien mit weiteren stadtentwicklungsrelevanten Themen, wie demographischer Wandel, Klimaanpassung oder Naherholung, zu erwarten. Im Zuge der Konversion werden mit der Erstellung eines Masterplans städtebauliche und sozialräumliche Ziele entwickelt, die in das integrierte Quartierskonzept der energetischen Stadtsanierung einfließen sollen. Die Nachnutzung der Depotstandorte bietet zusätzliche Möglichkeiten für energetische Entwicklungsmöglichkeiten, wie bspw. den Neubau eines Einzelhandels als Passivhaus oder Modelle für energetisches Wohnen. Nach Erstellung des integrierten Quartierskonzeptes wird die Beauftragung eines Sanierungsmanagers in Betracht gezogen.

Abbildung 41: Heinstraße. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Abbildung 42: Händelweg. Quelle: Eigenes Foto, 2014



Teil 4 | Geplante Ausgaben - Kurzübersicht

Mit dem Haushaltsbeschluss vom 11.12.2013 hat der Rat der Stadt Hameln die geplanten Ausgaben zur Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes beschlossen. Die Haushaltsmittel sehen eine Investition seitens der Stadt von 24.500 € für das Jahr 2014 vor. Der bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) beantragte Zuschuss für das Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“ wurde bewilligt. Dieser gewährt, unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Gesamtkosten von 70.000 €, aus Mitteln der Energie- und Klimafonds einen zweckgebundenen Zuschuss in Höhe von 65% der tatsächlich entstehenden zuschussfähigen Kosten in Höhe von maximal 45.500 €.

Teil 5 | Beteiligung der Bevölkerung / Projektablauf

Die Erstellung des Integrierten Quartierskonzeptes wurde extern an die DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG – vergeben. Gemäß Vorgabe der KfW soll dies in einem Zeitraum von einem Jahr erfolgen. Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme seitens der DSK sollen unter Einbeziehung der Öffentlichkeit Ideen und Ziele entwickelt werden. In diesem Sinne erfolgte im Februar 2015 eine Auftaktveranstaltung. Eigentümer, Anwohner sowie Experten erhielten dadurch die Möglichkeit, sich zu informieren und sich für die darauffolgenden Arbeitskreise einzutragen. Im weiteren Verlauf sollen Arbeitsschritte und Ergebnisse der Bearbeitung in den kommunalen Arbeitsgruppen präsentiert, erörtert und diskutiert werden. Weiterhin wird seitens der DSK eine Möglichkeit zur webbasierten Bürgerbeteiligung eingerichtet. Neben den geplanten Terminen für den Arbeitskreis sind weitere Bürgerveranstaltungen vorgesehen.

Abbildung 43: Projektablaufplan. Quelle: Eigene Darstellung, 2014

Projektschritte	Zeitschiene
Beauftragung Büro ab Förderbescheid 	ca. 2 Wochen (1. Monat)
Analyse des Quartiers Energieversorgung Siedlungsstruktur Mobilität Einsatz regenerativer Energien Sozialstruktur Wirtschaftsstruktur 	1.-3. Monat
Potenzialermittlung Bautechnik + Struktur Versorgungstechnik Berücksichtigung wirtschaftl. Aspekte Berücksichtigung sozialer Aspekte  Entwicklung von Potenzialen für die energetische Effizienzsteigerung 	4.-7. Monat
Konzepterstellung Maßnahmen- und Handlungskonzept 	8.-11. Monat
Integriertes energetisches Quartierskonzept Abschlussbericht + Abnahme durch Stadt	12. Monat

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 2013, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Hameln, Oktober 2013

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

Entwicklungspotentiale des britischen Wohnquartiers am Reimerdeskamp in Hameln, Stadt Hameln, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, Praktikantin Nora Buhl, Hameln, Januar 2014