



## **Satzung der Stadt Hameln über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Linsingenquartier“**

Auf der Grundlage der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. Dezember 2013 (Nds. GVBl. S.307), und des §142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) - hat der Rat der Stadt Hameln in seiner Sitzung am 20.09.2017 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

In dem in § 2 dieser Satzung näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor. Zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen zur Behebung dieser Missstände wird das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB festgelegt.

### **§ 2 Gebietsbeschreibung**

Das Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Linsingenquartier“.  
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der als Anlage beigefügten Karte und umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des dargestellten Geltungsbereiches. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 3 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden keine Anwendung.

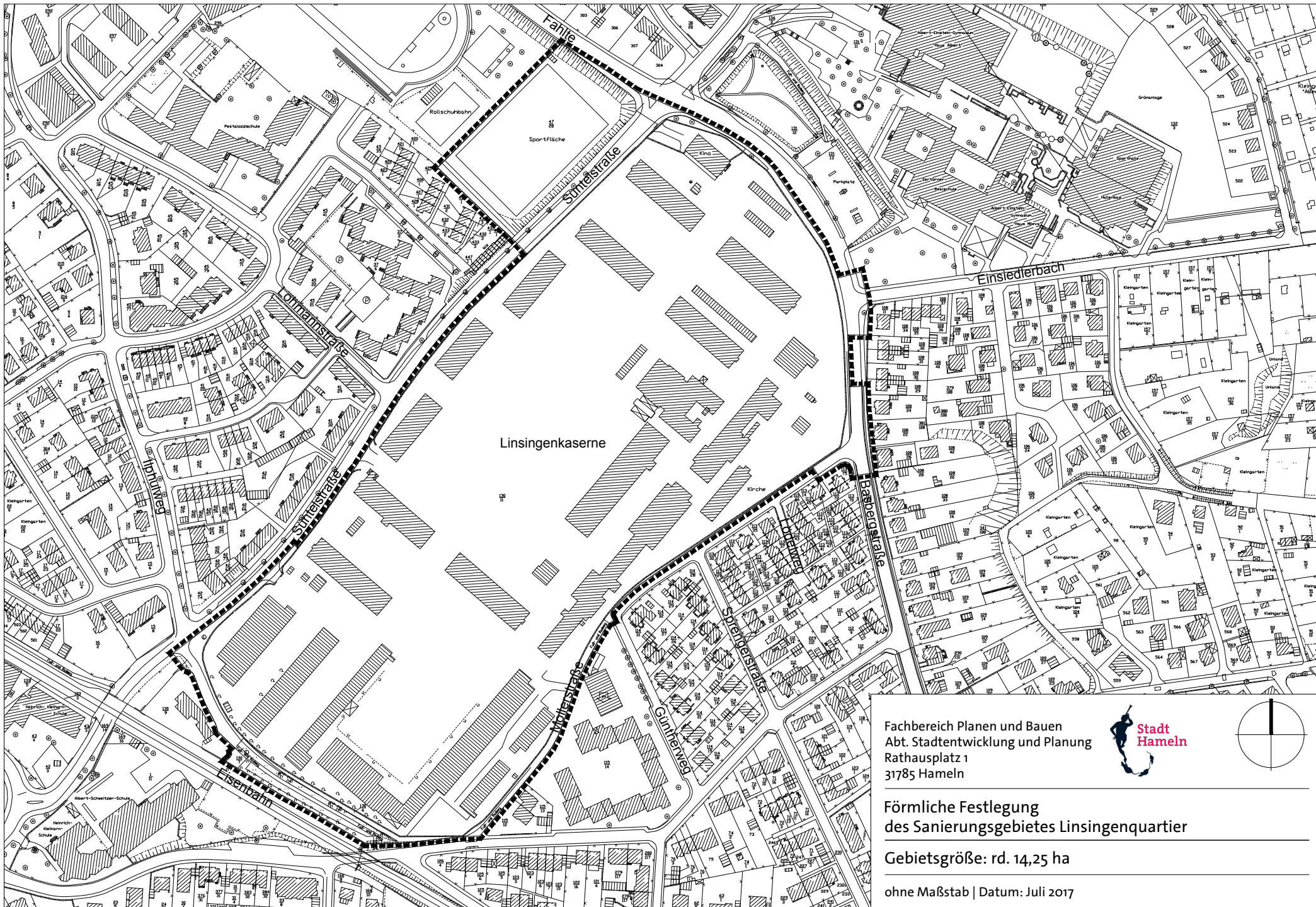
### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Veröffentlichung in Kraft.

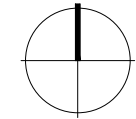
Hameln, den 21.09.2017

Stadt Hameln  
Die Oberbürgermeister

(Claudio Griese)



Fachbereich Planen und Bauen  
 Abt. Stadtentwicklung und Planung  
 Rathausplatz 1  
 31785 Hameln

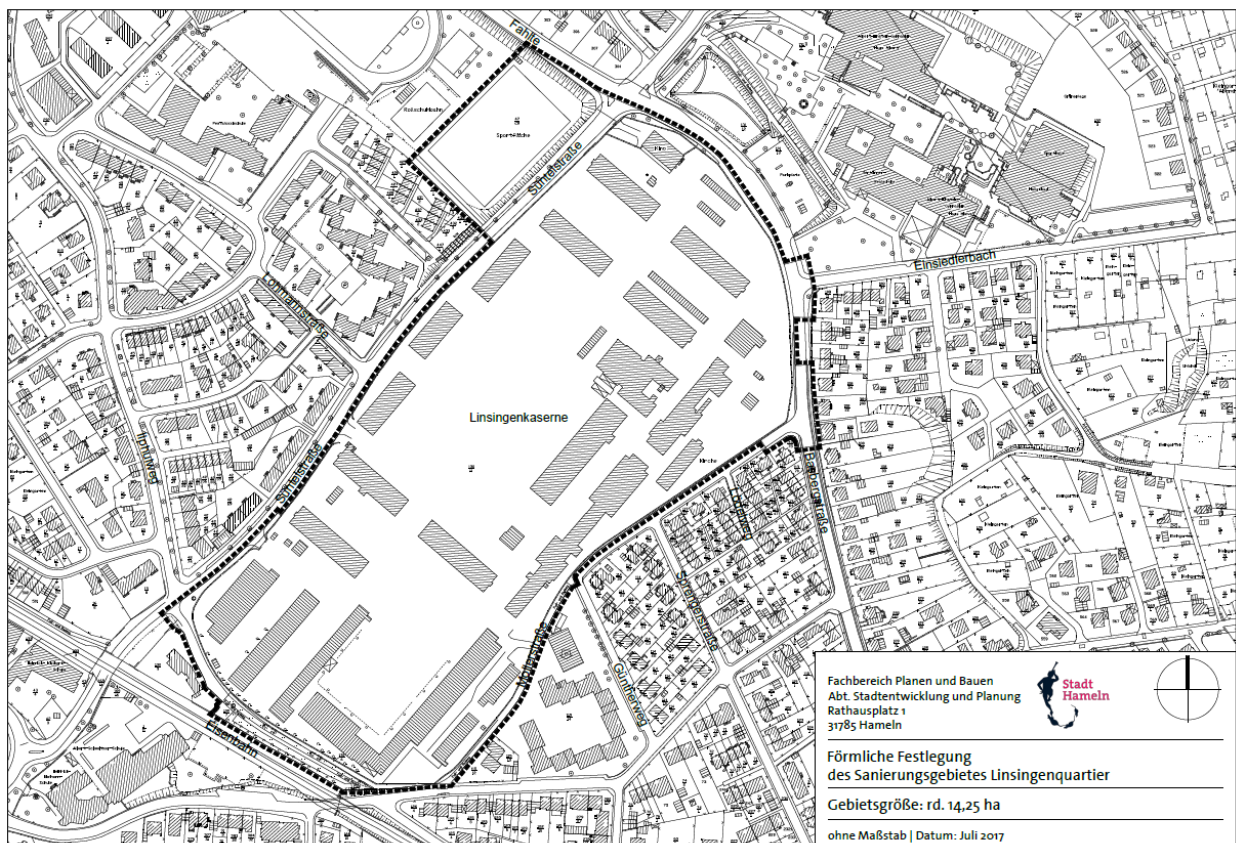


**Förmliche Festlegung  
 des Sanierungsgebietes Linsingenquartier**

Gebietsgröße: rd. 14,25 ha

ohne Maßstab | Datum: Juli 2017

## Begründung zur Satzung der Stadt Hameln über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Linsingenquartier



### Inhalt

<b>1. Vorbemerkung zur Einleitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme</b>	<b>2</b>
<b>2. Abgrenzung, Lage und Funktion des Sanierungsgebietes</b>	<b>3</b>
<b>3. Sanierungserfordernis, öffentliches Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen</b>	<b>3</b>
<b>4. Vorliegen städtebaulicher Missstände (Substanz-/Funktionsmängel)</b>	<b>4</b>
4.1. Bestandsbeschreibung	4
4.2. Substanzmängel	7
4.3. Funktionsmängel	9
<b>5. Ziele der Sanierung</b>	<b>10</b>
<b>6. Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>11</b>
<b>7. Vereinfachtes Verfahren</b>	<b>11</b>

## 1. Vorbemerkung zur Einleitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Das BauGB (§ 136 ff) ermöglicht Gemeinden durch das besondere Städtebaurecht die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Dieses zeitlich und räumlich befristete Sonderbaurecht ist anzuwenden, wenn zur Bewältigung vorhandener gravierender städtebaulicher Missstände, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen.

„... Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- (1) *das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder*
- (2) *das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach Lage und Funktion obliegen.“* (Auszug aus dem BauGB § 136 Abs. 2)

Unterschieden wird somit in die Substanzmängel- und die Funktionsmängelsanierung. Substanz- oder Zustandmängel liegen u.a. vor, wenn die bauliche Substanz Defizite bezüglich Beschaffenheit, Belichtung, Besonnung und Belüftung aufweist oder aber die Zugänglichkeit der Grundstücke, die sonstige Erschließung oder eine vorhandene Nutzungsmischung sowie ein vorhandenes Nutzungsmaß unzureichend ist, bzw. negative Auswirkungen auslöst.

Sanierungen von Funktionsmängeln beziehen sich demgegenüber auf die künftige Struktur eines Gebietes innerhalb des Stadtgebietes. Hier sind bspw. die Funktionsfähigkeit eines Gebietes in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr, auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit im gesamtstädtischen Kontext oder auf die infrastrukturelle Ausstattung wie Grün- und sonstige Freiflächen oder soziale Infrastrukturen wie Kindertagesstätten und Schulen zu betrachten.

Für das Sanierungsgebiet Linsingenquartier liegen sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel vor. Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme soll eine Behebung der Mängel und eine Integration des Gebietes in das Stadtgefüge erreicht werden. Die einheitliche und zügige Durchführung ist im öffentlichen Interesse, um negative Auswirkungen auf umgebende Stadtquartiere zu vermeiden und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB des Gebietes sicher zu stellen. Des Weiteren ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 22.04.2015 durch den Verwaltungsausschuss gefasst.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Die öffentlichen und privaten Belange sind wie im allgemeinen Städtebaurecht gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

## **2. Abgrenzung, Lage und Umfeld des Sanierungsgebietes, Eigentumsverhältnisse im Sanierungsgebiet**

Das Sanierungsgebiet „Linsingenkaserne und angrenzende Bereiche“ umfasst:

- das Gebiet der Linsingenkaserne (Flurstück 130/11 Flur 9 Gemarkung Hameln)
- den Sportplatz Süntelstraße (Flurstück 47/28 Flur 9 Gemarkung Hameln) sowie die angrenzenden Bereiche der Süntelstraße (Teile des Flurstücks 100/12 Flur 9 Gemarkung Hameln)
- den Kreuzungsbereich der Basbergstraße und der Straße Einsiedlerbach (Teile des Flurstücks Flurstück 187/14 Flur 9 Gemarkung Hameln)
- den Kreuzungsbereich der Basbergstraße / Mollerstraße im Bereich einer Nebenzufahrt der Linsingenkaserne (Teile der Flurstücke 187/14 und 186/19 Flur 9 Gemarkung Hameln)
- den südwestlich gelegenen Grünzug bis zur Bahnstrecke Hildesheim-Löhne (Teile der Flurstücke 130/6 und 130/7 Flur 9 Gemarkung Hameln)

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist für die Sanierungsziele zweckmäßig. Es wurden nur die Grundstücke und Straßenräume einbezogen, die zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von rd.14,25 ha.

Es liegt in der Kernstadt in rd. 1,5 km Entfernung zur Hamelner Altstadt. Das Umfeld des Gebietes ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Norden befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Basbergstraße das Schulzentrum Nord. Dementsprechend sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan angrenzend Wohnbauflächen und Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Das Areal der Linsingenkaserne und der o.g. Sportplatz befinden sich im Eigentum des Bundes. Der zur Abrundung in das Sanierungsgebiet einbezogene Grünzug sowie die einbezogenen Straßenräume befinden sich im Eigentum der Stadt.

Stadt (und/oder die städtische Tochter GSW) und Landkreis Hameln-Pyrmont beabsichtigen den Erwerb des Areals der Linsingenkaserne entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielen, so dass eine zügige Durchführung sichergestellt ist.

## **3. Sanierungserfordernis, öffentliches Interesse an einer einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen**

Das Gelände der Linsingenkaserne ist mit der Aufgabe der militärischen Nutzung zum Jahresende 2014 brach gefallen und somit planungsrechtlich funktionslos geworden, da es aufgrund der bisherigen militärischen Nutzung trotz der Lage im Siedlungsgefüge der Stadt nicht als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil i.S. des § 34 BauGB beurteilt werden kann.

Ziel der Sanierungsmaßnahme ist es, das Gebiet einer zivilen Nachnutzung zuzuführen, es hinsichtlich seiner Funktion in das städtebauliche Umfeld zu integrieren und vorhandene Substanzmängel zu beheben.

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

Eine Verflechtung mit dem übrigen Stadtgebiet ist somit trotz der zentralen Lage nicht gegeben. Eine Nachnutzung des Gebietes ohne umfangreiche Eingriffe in Substanz und Funktion ist aufgrund seiner Ausgerichtetheit auf die bisherige militärische Nutzung nicht gegeben. Infolgedessen sind Beeinträchtigungen im Hinblick auf eine soziale, hygienische und wirtschaftliche Entwicklung des Quartiers, der angrenzenden Stadtquartiere und damit verbunden für die gesamtstädtische Entwicklung ohne eine grundlegende Sanierung nicht zu vermeiden.

Die vorhandenen städtebaulichen Missstände in Form von Substanz- und Funktionsmängel im Sanierungsgebiet rechtfertigen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme. Eine einheitliche und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme zur Vermeidung negativer Auswirkungen durch die brachgefallenen Flächen auf die unmittelbare Umgebung und die gesamtstädtische Entwicklung liegt im öffentlichen Interesse.

Das Sanierungsgebiet Linsingenquartier eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage und der in Teilen nachnutzbaren Bausubstanz für vielfältige Nutzungen. Sehr früh kristallisierte sich ein Flächenbedarf für Bildungseinrichtungen (Schulen des Landkreises und Technische Akademie) und für Freizeit- und Naherholungsangebote heraus. Dementsprechend wurde unter Berücksichtigung der vorliegenden Bedarfs- bzw. Nachfragesituation ein Sanierungskonzept entwickelt, das dem Allgemeinwohl dient.

Mit dem Sanierungskonzept sollen:

- die Verbesserung der baulichen Struktur an die sozialen, hygienischen und wirtschaftlichen Erfordernisse, die dem Gebiet obliegen, mit der Ausrichtung Bildungs- und Gesundheitscampus
- die stadträumliche Integration des Gebietes
- der Ausgleich für Freiflächendefizite im Gebiet und den angrenzenden Quartieren
- die Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des Umweltschutzes unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung erreicht werden.

Die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung und zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen gemäß BauGB sind somit gegeben.

#### **4. Vorliegen städtebaulicher Missstände (Substanz- und Funktionsmängel)**

##### **4.1. Bestandsbeschreibung**

Für das Sanierungsgebiet Linsingenquartier sind sowohl Substanzmängel als auch Funktionsmängel festzustellen.

Das Gebiet weist entsprechend der bisherigen militärischen Nutzung eine typische Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf:

### **Äußere Erschließung/Abgrenzung**

Das Gelände ist gegen das angrenzende Stadtgebiet abgeriegelt, entlang der Süntelstraße durch eine Mauer, entlang der sonstigen Grenzen gibt es unterschiedliche Zäune und Mauerversatzstücken. Alle Abgrenzungen sind zudem mit einem in Teilen zweireihigen Stacheldraht versehen. Der Äußere wurde in Teilen bereits abgebaut.

Es gibt drei Zufahrten zu dem Sanierungsgebiet, „geöffnet“ ist tatsächlich nur die Hauptzufahrt an der Süntelstraße. Die beiden anderen Zufahrten befinden sich in den Kreuzungsbereichen zur Basbergstraße an der Süntelstraße bzw. an der Mollerstraße.

### **Topografie**

Das Gelände Linsingenkaserne ist in sich betrachtet relativ plan, fällt von den Einfahrten Süntelstraße in Richtung Basbergstraße um bis 2,00 Meter ab, ebenso von der Hauptzufahrt bis zur Mollerstraße um rd. einen Meter ab. Der zentrale „Exerzierplatz“ bzw. der Sportplatz auf dem Gelände ist um rund 1,50 Meter bis rund 60 cm abgesenkt. Vom Exerzierplatz / Sportplatz Richtung Norden /Basbergstraße steigt das Gelände um rd. zwei Meter an. In den Einmündungsbereichen Süntelstraße/Basbergstraße und Mollerstraße/ Basbergstraße (weitere Zufahrten) ist das Gelände niveaugleich. Zur von Norden nach Süden abfallenden Basbergstraße weist das Areal eine ansteigende Höhendifferenz von bis zu 2,50 Metern auf.

### **Innere Erschließung**

Charakteristisch für das Sanierungsgebiet ist der kasernentypisch hohe Erschließungsgrad. Von der Hauptzufahrt entwickelt sich ein engmaschiges und gut ausgebautes Erschließungsnetz in alle Bereiche des Geländes, so dass für eine zivile Nachnutzung von einer Übererschließung auszugehen und somit ein Rückbau von Erschließungsanlagen erforderlich ist.

### **Bebauungsstruktur und Grünstrukturen**

Der südliche Teil des Kasernengeländes ist vorrangig durch Werkstattgebäude und Kfz-Hallen sowie dazugehörige überwiegend versiegelte Nebenflächen geprägt. Grünstrukturen sind hier nur rudimentär vorhanden.

Im mittleren Bereich befinden sich zwei- bis dreigeschossige Gebäude, die neben spezifischen Nutzungen wie Krankenversorgung, Casino, Verwaltung etc. auch als Unterkünfte gedient haben. Darüber hinaus befinden sich hier eine Sporthalle, ein Doppelhaus, das zum Squashcenter umfunktioniert wurde, ein Gebäude, das als „Kirche“ gedient hat sowie verschiedene Nebengebäude (Remisen) und eine Mensa, die erst 2006 errichtet wurde.

Prägend für diesen Bereich ist der rd. 13.500 m<sup>2</sup> große, vollständig versiegelte ehemalige Exerzierplatz, der in den letzten Jahren überwiegend als Parkplatz genutzt wurde. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein rd. 2.900 m<sup>2</sup> großer Sportplatz. Um diese beiden Flächen gibt es einen in Teilen erhaltenswerten Baumbestand. Entlang der Süntelstraße ist ebenfalls ein in Teilen erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Im nördlichen Bereich des Kasernengeländes befinden sich dreigeschossige Unterkufttsgebäude, Nebengebäude und Garagen sowie ein Kino, das rd. 200 Sitzplätze umfasst. Auch der nördliche Bereich weist einen hohen Anteil an Erschließung begleitenden Großbäumen auf.

### **Technische Infrastruktur**

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

Das Gelände verfügt über einen Fernwärmeanschluss (Enertec) und über verschiedene Gas/ Wasser/ Stromanschlüsse. Trotzdem ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass die Hauptverteilungen insgesamt entsprechend dem entwickelten städtebaulichen Zielen neu zu installieren sind.

Ein Anschluss von Folgenutzungen an das Fernwärmenetz ist aus Sicht der Enertec wünschenswert, um das räumlich anschließende Versorgungsnetz wirtschaftlich betreiben zu können. Die Enertec plant im Zuge der Nachnutzung eine umfassende Sanierung ihres Versorgungsnetzes einschließlich der technisch notwendigen Umwandlung vom bisherigen Wasserdampfnetz in ein Heißwassernetz. Die Umplanung ist notwendig, da die Haupttrasse zur Durchleitung in das anschließende Versorgungsnetz nur rd. ein Meter von einem abzureißenden Gebäude bzw. durch das Untergeschoss eines Gebäudes verläuft. Im Zuge der Sanierung sollen die Trassen in öffentliche Straßenräume oder sonstige öffentliche Flächen gelegt werden.

Für das Kanalnetz liegen recht aktuelle Befahrungsprotokolle vor. Die Hauptsammler wurden 2006 - 2008 saniert und könnten, sofern mit den städtebaulichen Zielen vereinbar, nachgenutzt werden. Ob sie nachgenutzt werden können, ist im Zuge der weiteren Planung zu klären. Sofern die Hauptsammler von den Abwasserbetrieben Weserbergland übernommen werden, ist eine Lage im öffentlichen Straßenraum oder sonstigen öffentlichen Flächen zur Sicherung späterer Zugriffe fachlich wünschenswert.

### **Altlasten**

Im Rahmen der Ersterkundung (historische Recherche und Begehung) für Altlasten und Kampfmittel wurden für das Gelände der Linsingenkaserne 13 Kontaminationsverdachtsflächen (KVF) festgestellt, im Rahmen der weitergehenden orientierenden Untersuchungen (Phase IIa) wurde eine weitere KVF identifiziert. Für insgesamt vier KVF erfolgte aufgrund auffälliger Befunde eine weitergehende Untersuchung mit dem Ergebnis, dass Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorhanden sind, die im Zuge des Rückbaus beseitigt werden sollen. Die Verunreinigungen liegen in Bereichen unterirdischer / oberirdischer Tankanlagen, einer Tankstelle und einer Abscheideanlage.

Im Zuge der abfalltechnischen Untersuchungen des Bodens der Linsingenkaserne wurden erhöhte PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und MKW (Mineralölkohlenwasserstoffe) Belastungen festgestellt, die im Zuge der Erschließung saniert werden müssen.

Bei den belasteten Flächen handelt es sich vorrangig um den Asphalt des Exerzierplatzes und weiterer Betonflächen. Weitere Belastungen liegen in Bereichen von Garagen und Batterieanlagen sowie in Bereichen einer ehemaligen Küche / Kantine.

***Weitere detaillierte Analysen siehe Fortschreibung ISEK 2007-2017, Februar 2015, Baustein 1 Konversion, Vorlage 30/2015.***



#### 4.2. Substanzmängel: Gebäudetypologie- und zustand

Entsprechend der bisherigen militärischen Nutzung weist das Sanierungsgebiet einen hohen Bestand an schlichten Gebäudetypen auf, die überwiegend in den 1930 / 40er Jahren errichtet wurden. Denkmalgeschützter Bestand ist nicht vorhanden.



Hinsichtlich substanzieller Mängel ist festzustellen, dass der Gebäudebestand zwischen einem kaum nachnutzbaren, eingeschränkt nachnutzbaren und gut nachnutzbaren Zustand differiert.



Hierbei ist festzustellen, dass auch die Gebäude mit guter Substanz (nachnutzbarer Gebäudebestand) aufgrund ihrer baulichen Struktur weitestgehend nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen und nur mit einem hohen Sanierungsaufwand einer Nachnutzung zugeführt werden können. Insbesondere zur Verbesserung der Belichtung, Besonnung und Belüftung ist eine Kernsanierung erforderlich. Zudem müssten die Gebäude energetisch, im Hinblick auf den Brandschutz und Barrierefreiheit saniert werden. Des Weiteren sind auch Belastungen durch Altlasten derzeit nicht auszuschließen, da hierzu noch keine Untersuchungen vorliegen.

Selbst wenn diese Gebäude saniert werden können, wären sie jedoch im Hinblick auf künftige Nutzungen sehr eingeschränkt. Es blieben in der Substanz „alte“ Gebäude, die nur eingeschränkt den künftigen funktionalen Anforderungen entsprächen und sich mit der entwickelten städtebaulichen Ausrichtung als Bildungs- und Gesundheitscampus nicht vereinbaren lassen. Infolgedessen werden die Substanzmängel zu einem Funktionsmangel. Für die Ausrichtung als Bildungs- und Gesundheitscampus ist infolgedessen ein weitgehender Gebäudeabriss erforderlich.

Die sonstigen Gebäude, Werkstätten und Kfz-Hallen mit mittlerer bis schlechter Substanz (eingeschränkt oder nicht nachnutzbar) könnten theoretisch entsprechend ihrer Struktur als Werkstätten und Lagerhallen etc. nachgenutzt werden- Tatsächlich verbietet aber die zentrale Innenstadtlage des Sanierungsgebietes eine solche städtebaulich nicht angemessene Nachnutzung.

#### **4.3. Funktionsmängel**

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

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

Weite Teile des Gebäudebestandes sind aufgrund ihrer monofunktionalen baulichen Struktur für zivile Nachnutzungen nur eingeschränkt geeignet und müssen demzufolge abgebrochen werden. Ebenso fehlen eine städtebaulich angemessene Erschließung potenzieller Bauflächen und ein Parkraumkonzept in dem gesamten Sanierungsgebiet. Auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ist das Sanierungsgebiet anzupassen.

Die nahezu vollständige Versiegelung sowie eine fehlende Durchgrünung des Sanierungsgebietes entsprechen nicht mehr den Anforderungen an eine umweltgerechte städtebauliche Entwicklung. Zudem sind als Folge des Klimawandels Maßnahmen zur Klimaanpassung erforderlich.

## **5. Ziele der Sanierung**

Die Konversion der Linsingenkaserne (und angrenzender Bereiche) ist ein zentrales Thema der Stadtentwicklung in Hameln. Vorrangiges Entwicklungsziel ist Schaffung eines im Hinblick auf Nutzung und Gestaltung attraktiven Quartiers, das der stadträumlichen Lagequalität gerecht wird.

Das Sanierungsgebiet bietet die Chance für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit eigener Identität, Nutzungsmischung, zeitgemäßen Bauformen und ökologischen Qualitäten, die der notwendigen Klimaanpassung Rechnung trägt.

Entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielsetzungen und des 2016 abgeschlossenen Bildungspaktes zwischen Stadt und Landkreis Hameln-Pyrmont soll das Gelände der Linsingenkaserne als Bildungs- und Gesundheitscampus entwickelt werden.

Städtebauliche Ziele sind hierbei, u.a.:

- Öffnung und Vernetzung des Quartiers nach innen und außen
- Synergien in der Gebäudenachnutzung, Vermeidung von Nutzungsdopplungen (bspw. Mensa, Sporthallen)
- Nutzungsüberschneidungen / Zonierung privat / halböffentlich / öffentlich von Freiräumen
- Steigerung der Durchlässigkeit (Fuß- und Radwege)
- Sparsame und barrierefreie Quartierserschließung
- Bedarfsgerechtes und Stadtteil verträgliches 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 S-Bahnhaltestelle mit P & R Angebot

## **6. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Bürgerbeteiligung**

Das Areal der Linsingenkaserne und der Sportplatz Fahlte befinden sich im Eigentum des Bundes. Der zur Abrundung in das Sanierungsgebiet einbezogene Grünzug sowie die einbezogenen Straßenräume befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist somit sichergestellt.

Stadt (und/oder die städtische Tochter GSW) und Landkreis Hameln-Pyrmont beabsichtigen den Erwerb des Areals der Linsingenkaserne entsprechend den entwickelten städtebaulichen Zielen.

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

Die Beteiligungsverfahren sind abgeschlossen. Vorschläge und Ideen aus diesen Verfahren zur Entwicklung dieses Standorts sind in die städtebauliche Entwicklungsplanung eingeflossen.

## **7. Verzicht auf weitere vorbereitende Untersuchungen**

Vor der förmlichen Festlegung einer Sanierungsmaßnahme verlangt der Gesetzgeber vorbereitende Untersuchungen, durch die die Gemeinden hinreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen erlangen.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im Zuge der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2015 (ISEK) durchgeführt.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen ist zudem gesichert, da sich Eigentümerin (BlmA) und Stadt sowie Landkreis als Kaufinteressenten über das Verfahren verständigt haben.

## **8. Vereinfachtes Verfahren**

Da die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts „Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ (BauGB §§ 152 ff), der im Wesentlichen mit Fragestellungen zu Werterhöhungen, Ausgleichsbeträgen und Entschädigungsleistungen befasst ist, für die Durchführung der hier anstehenden Sanierungsmaßnahme nicht erforderlich ist und ihr Verzicht diese auch nicht wesentlich erschwert, ist das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

Das BauGB bietet für diesen Verfahrensweg gem. § 144 BauGB zudem die Möglichkeit des Genehmigungsverzichts für baulichen u.a. Vorhaben und Rechtsvorgänge, bspw. Grundstücksverkäufe, sowie des Verzichts auf Eintragung in das Grundbuch (Sanierungsvermerk). Von dieser Möglichkeit soll in der hier anstehenden Sanierungsmaßnahme Gebrauch gemacht werden.

Der Rat der Stadt Hameln hat in seiner Sitzung am 20.09.2017 die Begründung beschlossen.

L.S.

Claudio Griese  
(Oberbürgermeister)