

# STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
<b>FBL 4 Planen und Bauen</b>	<b>21.12.2012</b>	<b>331/2012</b>

## Beschlussvorlage

Überschrift der Vorlage:	ö	nö	öbF
<b>Abzug der britischen Streitkräfte - Einleitung des Konversionsprozesses -</b>	X		

## Unterschriften:

Abteilungsleiter/in:	Fachbereichsleiter:	Stadträtin:	Oberbürgermeisterin:

Beteiligungen:	Unterschrift:
14 Finanzen	

## STADT HAMELN

Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.:
<b>FBL 4 Planen und Bauen</b>	<b>21.12.2012</b>	<b>331/2012</b>

### Beschlussvorlage

Überschrift der Vorlage:	ö	nö	öbF
<b>Abzug der britischen Streitkräfte - Einleitung des Konversionsprozesses -</b>	X		

### Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungsdatum	Abstimmungsergebnisse:		
		Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Stadtentwicklung	24.01.2013			
Verwaltungsausschuss	06.02.2013			
Rat	27.02.2013			

### Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird auf der Grundlage des Konzeptes für den „Masterplan Konversion“ beauftragt, alle erforderlichen Maßnahmen zur Einleitung des Konversionsprozesses zu ergreifen. Besonderer Wert wird auf eine breite Einbeziehung der Bürger gelegt. Die finanziellen Fördermöglichkeiten des Konversionsprozesses durch Dritte sind zu prüfen.

### Begründung:

#### 1. Aktueller Hintergrund

Im Oktober 2010 hat die britische Regierung im Rahmen der Studie zur Überprüfung der Verteidigungs- und Sicherheitsstrategie angekündigt, die in der Bundesrepublik stationierten Streitkräfte schrittweise zu reduzieren. Ein kompletter Abzug aller Streitkräfte sollte bis 2020 erfolgen. Im November 2012 ist mitgeteilt worden, dass nach der weiteren Planung im Zuge des Reformprogramms „Army 2020“ die Auflösung des in Hameln stationierten 28. Engineer Regiments bereits für den Sommer 2014 geplant sei. Bis spätestens März 2015 sollen die Liegenschaften an die Bundesbehörden (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben / BImA) übergeben werden.

Das 28. Engineer-Regiment in Hameln umfasst mit Angehörigen ca. 1.500 Personen. Die britische Garnison belegt ca. 340 Wohnungen im Stadtgebiet und nutzt Flächen von über 240 ha an verschiedenen Standorten.

Der Abzug der Briten wird in der Stadt Hameln deutliche Spuren durch Leerstand von Wohngebäuden und militärischen Liegenschaften, den Verlust von zivilen Arbeitsplätzen sowie einen hohen Kaufkraftverlust hinterlassen. Darüber hinaus ist ein Rückgang von Aufträgen an die regionale Wirtschaft (Handwerk) zu erwarten.

Vor dem Hintergrund des geplanten Abzugs der britischen Streitkräfte hat die Stadt Hameln, Fachbereich Planen und Bauen, Abteilung Stadtentwicklung und Planung, bereits im Jahr 2010 die heutige Situation der von den Briten genutzten Flächen in Hameln dargestellt, um die zukünftigen Auswirkungen des Abzugs auf die Stadtentwicklung abschätzen zu können. Diese Situationsanalyse bildet eine erste Grundlage für die Einleitung des zweiten Konversionsprozesses in der Stadt Hameln.

## **2. Einleitung eines konsensualen Konversionsprozesses**

### **2.1 Allgemeine Zielsetzung**

Ein auf Konsens ausgerichteter Konversionsprozess erfordert wegen seiner Komplexität von Beginn an ein hohes Maß an Transparenz bei allen Beteiligten. Die Bewältigung der anstehenden Aufgaben der Konversion kann nur in einem gemeinsamen, zielgerichteten und fairen (Abstimmungs-) Prozess aller Beteiligten (Grundstückseigentümer, Stadt Hameln, Folgenutzer, Bürger, Politik, ...) erfolgen. Die Diskussion und Offenlegung unterschiedlicher Interessen ist dabei von großer Bedeutung für die gemeinsame Arbeit aller Beteiligten an dem Konversionsprozess.

Aus diesen Gründen ist ein umfassendes Beteiligungs- und Kommunikationskonzept für einen Bürgerdialog zu entwickeln.

Ein stadtentwicklungspolitisches Ziel muss es sein, die durch den Abzug der britischen Streitkräfte sich bietenden Chancen / Perspektiven für die geordnete städtebauliche Entwicklung Hamelns zu nutzen und die ehemals militärisch genutzten Flächen einer nachhaltigen, zivilen Folgenutzung zuzuführen. Dabei soll auf Erfahrungen aus bereits erfolgreich durchgeführten Konversionsprozessen sowie auf die seitens des Landes Niedersachsen erstellte Arbeitshilfe „Konversion militärischer Liegenschaften“<sup>1</sup> zurückgegriffen werden.

Einen hohen Stellenwert nimmt hierbei die Erarbeitung eines fachübergreifenden, interdisziplinären Masterplanes für alle Konversionsflächen in Hameln ein. Der konzeptionelle und methodische Ansatz des Beteiligungs- und Kommunikationsprozesses wird im Folgenden dargestellt.

### **2.2 Beteiligungs- und Kommunikationskonzept / Bürgerdialog**

Es geht in diesem Beteiligungsverfahren (Bürgerdialog) um die Akzeptanz von Zielen, die die Stadt sich im Rahmen der konsensualen Erarbeitung des Masterplans Konversion selber setzt. Ein Masterplan Konversion ist eine komplexe, langfristig wirkende Planung, die letztendlich in die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung integriert wird. Die Stadt Hameln koordiniert mit dem Masterplan Konversion eigenverantwortlich die ihr gesetzlich an die Hand gegebenen Spielräume der Stadtentwicklung.

---

<sup>1</sup> Konversion militärischer Liegenschaften, Neue Nutzung für alte Strukturen, Arbeitshilfe für niedersächsische Städte und Gemeinden, Nds. Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration, Hannover, Juli 2012

Das Beteiligungskonzept ermöglicht eine frühzeitige Information aller am Zielfindungsprozess Mitwirkenden. Alle wesentlichen Beteiligten werden auf der Basis eines ausreichenden Informationsstandes und Problembewusstseins die im Zusammenhang mit der Masterplanarbeit auftretenden Konflikte und Probleme gemeinsam behandeln und Lösungen / Entscheidungen herbeiführen können.

Das jetzt gewählte Beteiligungsverfahren bietet eine erste hervorragende Grundlage für einen Bürgerdialog. In den später folgenden Phasen der Konversion (Erarbeitung der Bauleitplanung) wird es weitere gesetzlich garantierte Beteiligungsangebote gem. BauGB geben, bevor ein rechtsverbindlich beschlossener Plan erstellt wird.

Bis dahin besteht ausreichend Zeit und Gelegenheit, bürgerschaftliche Anliegen zu diesem Stadtentwicklungsprozess zu artikulieren. Mit dem informellen Instrument „Masterplan Konversion“ schafft die Stadt Hameln freiwillig eine zusätzliche frühzeitige Möglichkeit der Bürgerbeteiligung.

Die Bausteine des Beteiligungsverfahrens

- Lenkungsgruppe,
- projektbegleitender Arbeitskreis,
- Stadtentwicklungsforum,
- Medien- und Pressearbeit und
- Bürgerdialog

sollen im Weiteren erläutert werden.

### **Lenkungsgruppe**

Die Lenkungsgruppe (max. 5 Personen) besteht aus Mitgliedern der planenden Verwaltung sowie der BImA und steuert das Verfahren der Erarbeitung des Masterplans. In der Lenkungsgruppe finden die Planer / Projektbearbeiter die entscheidenden Ansprechpartner(innen) für die Inhalte und den Prozess der Masterplanerstellung. Die Lenkungsgruppe ist somit erster Ansprechpartner für die Politik sowie die Planenden und im dargestellten Beteiligungsprozess stets die Rückkoppelungsebene.

### **Projektbegleitender Arbeitskreis**

Es wird weiterhin empfohlen von Beginn der Arbeit an einen projektbegleitenden Arbeitskreis von ca. 15 bis maximal ca. 20 Personen einzurichten. Das Ziel dieses Arbeitskreises ist die frühzeitige Diskussion und fachliche Abstimmung der einzelnen Produkte des Masterplans Konversion.

Der Arbeitskreis sollte sich aus den Mitgliedern der Lenkungsgruppe, Repräsentanten der Politik (etwa aus dem Stadtentwicklungsausschuss), der Stadtverwaltung Hameln, übergeordneten Behörden sowie Vertretern wichtiger Institutionen und Verbände der Stadt Hameln zusammensetzen. Die genaue Zusammensetzung des Arbeitskreises soll bei Projektstart in Absprache mit der Verwaltung (Lenkungsgruppe) entschieden werden. Der projektbegleitende Arbeitskreis tagt, ebenso wie die Lenkungsgruppe, nicht öffentlich.

## **Stadtentwicklungsforum Konversion**

Zur Abstimmung des Masterplans Konversion mit allen relevanten gesellschaftlichen Gruppierungen, potentiellen Investoren, Behörden wird in der Phase der Analyse die Durchführung eines eintägigen „Stadtentwicklungsforums Konversion“ vorgeschlagen. Das Stadtentwicklungsforum kann 30 bis 50 Personen umfassen. Diese sollen gezielt eingeladen werden. Mitwirken sollen insbesondere diejenigen, die in besonderem Maße von den Planungen berührt werden (AdU, HSW, Gewerbetreibende, Einzelhändler, Wohnungsbauunternehmen, Investoren, Umweltschutzverbände, Landkreis Hameln-Pyrmont, etc.) und die, die einen besonderen fachlichen Hintergrund haben (Wirtschaftsförderung, ggf. weitere externe Berater, BDA, BDLA, SRL als Berufsverbände der Architekten und Planer).

Durch die Einbeziehung von Vertretern wichtiger Fachabteilungen können eingebrachte fachliche Anregungen frühzeitig in die Diskussion eingearbeitet werden, wodurch der Abstimmungsbedarf bei den auf dem Masterplan aufbauenden Planungen (FNP/LP und B-Pläne) deutlich reduziert werden kann. Die Ergebnisse des Stadtentwicklungsforums werden der Presse / den Medien im Anschluss an die Veranstaltung präsentiert.

## **Bürgerdialog**

Zur Einleitung der Bürgerbeteiligung wird frühzeitig die Durchführung von einer Bürgerinformationsveranstaltung als Auftaktveranstaltung vorgeschlagen. Das Beteiligungskonzept sieht eine laufende Information der Bürger während der Erarbeitung des Masterplans Konversion durch Pressearbeit vor, die durch das Internet unterstützt wird. Vor Formulierung der Entwicklungsziele der weiter unten beschriebenen Stufe 3 des Planungsprozesses (Entwurf) wird allen Bürgern in einem weiteren Bürgerdialog die Gelegenheit gegeben, sich detailliert über den Vorentwurf des „Masterplans Konversion – Eine Perspektive für Hameln“ zu informieren und Anregungen einzubringen.

In der dritten Stufe des Planungsprozesses werden die städtebaulichen Rahmenplanungen für Konversionsflächen mit besonderem Handlungsbedarf jeweils den Bürgern vorgestellt.

## **Medien- und Pressearbeit, Internetpräsenz**

Während der Erarbeitung des Masterplans soll die Presse kontinuierlich informiert bzw. einbezogen werden. Weiterhin ist eine Präsentation des Planungsprozesses auf der Homepage der Stadt Hameln als Baustein des Diskussionsprozesses sinnvoll.

Als Abschlusspräsentation in der Öffentlichkeit wird eine Ausstellung der Pläne des Masterplans Konversion vorgeschlagen.

Ggf. wird die Einschaltung einer externen Moderation für diesen Prozess erwogen.

## **3. Masterplan Konversion – eine Perspektive für Hameln**

### **3.1 Konzeptioneller und methodischer Ansatz**

Basierend auf den o.g. Rahmenbedingungen bzw. den noch zu ermittelnden Planungsgrundlagen soll ein „Masterplan Konversion – eine Perspektive für Hameln“ als Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung schrittweise in mehreren Stufen entwickelt werden.

Nach Prof. Sieverts definiert sich ein Leitbild wie folgt: „Ein gutes städtebauliches Leitbild ist in seiner formalen Struktur und in seinen Inhalten am besten mit einer guten Verfassung vergleichbar, die ja auch die Grundzüge der Verfahren und Normen der Politik festlegt, ohne

die Tagespolitik zu gängeln. ...“<sup>2</sup> Aus Sicht der Verwaltung soll sich der Masterplan Konversion im Sinne eines städtebaulichen Leitbildes - als eine Art städtebauliche Verfassung für die Stadt Hameln - verstehen, dessen Erarbeitung in einem Prozess unter Beteiligung aller relevanten gesellschaftlichen Gruppen und Institutionen erfolgt.

Der „Masterplan Konversion“ umfasst daher, neben dem bereits dargestellten Bürgerdialog, in der ersten Phase des Konversionsprozesses drei wesentliche Stufen:

- Organisation, Finanzierung, Förderung, Durchführung des Konversionsprozesses / Überprüfung des Einsatzes des Besonderen Städtebaurechts
- Analyse mit interdisziplinärer Bewertung aller aufgegebenen Flächen unter dem Aspekt der Nachfolgenutzungen / Formulierung von Entwicklungszielen für alle ehemals genutzten Flächen als Leitbild für eine nachhaltige Stadtentwicklung
- Erarbeitung von vertiefenden städtebaulichen Rahmenplanungen für Konversionsflächen mit besonderem Handlungsbedarf

Dementsprechend - und auf der Basis der Erfahrung der Bearbeitung vergleichbarer Konversionsprojekte - soll für die Erarbeitung des „Masterplans Konversion – eine Perspektive für Hameln“ höchstens ein Zeitraum von etwa 12 – 15 Monaten veranschlagt werden und im Wesentlichen gemäß der folgenden Stufen erfolgen.

### 3.2 Die Stufen des Masterplans Konversion

Es ist unter Einbeziehung der o.g. Anforderungen aus dem Kommunikations- und Beteiligungsprozess eine stufenweise Erarbeitung des Masterplans Konversion beabsichtigt:

- **Stufe 1: Organisation, Finanzierung, Durchführung des Konversionsprozesses**

In enger Kooperation/Abstimmung mit dem Land Niedersachsen und der BImA müssen zunächst die Rahmenbedingungen zur Organisation, Durchführung und Finanzierung des Konversionsprozesses geklärt werden. Ziel ist es, die stadtentwicklungspolitischen Interessen der Stadt Hameln mit den Interessen der BImA zur Verwertung der Flächen in Einklang zu bringen.

Inhaltlicher Klärungen bedarf es z.B. zu den anstehenden Freigabeverfahren, der kommunalen Planungshoheit, den möglicherweise vorhandenen Altlasten, der Zwischennutzung von Flächen, den Vorstellungen der BImA zu Vermarktungsmodellen und zur Wertermittlung.

Darüber hinaus sind sowohl die Finanzierung der Maßnahmen als auch die vorliegenden Förderprogramme des Bundes / des Landes / des Landkreises auf eine mögliche Inanspruchnahme zu überprüfen bzw. es sind entsprechende Förderanträge zu stellen. Für die umfassende Abwicklung und Finanzierung des Konversionsprozesses können insbesondere die Förderungsmöglichkeiten über das Bund- und Länderprogramm „Stadtumbau West“ geprüft werden, das Militärkonversionen als zentralen Förderungsgegenstand beinhaltet.

---

<sup>2</sup> Sieverts, Thomas, Was leisten städtebauliche Leitbilder? in: Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa, Hrsg.: Becker, Jessen, Sander; S. 38, Stuttgart/Zürich 1998

Möglicherweise sollte im Sinne des § 136 BauGB eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme eingeleitet werden

- **Stufe 2: Analyse mit interdisziplinärer Bewertung aller aufgegebenen Flächen unter dem Aspekt der Nachfolgenutzungen / Formulierung von Entwicklungszielen als Grundlage für ein Leitbild**

Die Analyse dient der Bewertung der erhobenen Strukturen und der Darstellung von Defiziten und Mängeln, aber auch den Potenzialen und Qualitäten.

In diesem Arbeitsschritt werden zunächst für alle Konversionsflächen Planungsvorgaben, vorhandene Unterlagen, Daten, etc. gesichtet und ausgewertet. Es erfolgen Begehungen der relevanten Konversionsflächen zur Erfassung der Nutzung und des Erscheinungsbildes. Die skizzenhafte Standorterfassung/ -analyse umfasst die Themen Topografie, Einbindung in das Umfeld, Natur- und Landschaftsschutz, Bebauungs- und Freiraumstrukturen, Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen, technische Infrastruktur, Altlasten und Denkmalschutz.

Es schließt sich, nach einer Bewertung der jeweiligen Fläche für mögliche Nachfolgenutzungen, die Formulierung von Entwicklungszielen an. Diese beschreiben die mögliche Entwicklung der Konversionsflächen in der Stadt Hameln und dienen der Vorbereitung der Diskussion über die endgültigen Entwicklungsziele im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Ein Baustein dieser Bearbeitungsstufe ist die Betrachtung des Wohnungsmarktes. Von den britischen Streitkräften werden zurzeit ca. 300 bis 400 Wohneinheiten genutzt. Davon befinden sich 2/3 im Privateigentum und 1/3 im Besitz der BlmA. Aus diesem Grund, aber auch wegen des anstehenden demografischen Wandels, ist diese Thematik über die Entwicklung des Wohnungsmarktes zu betrachten.

Der Rat der Stadt Hameln beschließt diese Stufe des Masterplanes quasi als Leitbild für den Konversionsprozess und legt damit die Grundlage für die folgenden Rahmenpläne, die verbindliche Bauleitplanung sowie eine spätere Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

- **Stufe 3: Erarbeitung von vertiefenden städtebaulichen Rahmenplanungen für Konversionsflächen mit besonderem Handlungsbedarf**

Auf der Grundlage der in der zweiten Stufe erarbeiteten Analyse sowie der formulierten Entwicklungsziele schließt sich die Erarbeitung von vertiefenden städtebaulichen Rahmenplanungen für die Entwicklung von Konversionsflächen mit besonderem Handlungsbedarf an.

Nach derzeitigem Stand besteht für die Linsingenkaserne (inkl. Sportplatz Süntelstraße) sowie für die Flächen des Bailey Parks und des Gundolph Parks besonderer Handlungsbedarf.

Es erfolgt, sofern noch nicht vorhanden, jeweils eine vertiefende Standorterfassung. Darauf basierend werden je Plangebiet bis zu zwei städtebauliche Varianten mit konzeptionellen Aussagen zur zukünftigen

- Energieversorgung,
- Bebauungs- und Freiraumstruktur,

- Gebäudetypologie unter Berücksichtigung von Nutzungen,
- Erschließung, Verkehr

erarbeitet. Die Varianten werden ergänzt durch eine Beschreibung mit städtebaulich und ökonomisch relevanten Kennwerten und einer Bewertung mit Empfehlung.

Die jeweiligen Varianten werden den Bürgern im Rahmen eines Bürgerdialogs und den politischen Gremien präsentiert.

In einem nächsten Bearbeitungsschritt wird in enger Abstimmung mit der der BlmA aus den vorliegenden Varianten des städtebaulichen Rahmenplanes eine Vorzugsvariante mit thematischen Plänen sowie mit textlichen Erläuterungen entwickelt.

Die Vertiefung der Vorzugsvariante könnte, unter Berücksichtigung der o.g. konzeptionellen Aussagen, hinsichtlich folgender weiterer Anforderungen (Vorschlag) erfolgen:

- Teilungsvorschläge zur Bildung marktfähiger Grundstücke, Bauabschnittsbildung
- städtebauliche Kalkulation für die infrastrukturelle Neuordnung und
- Erschließung auf der Basis von Kostenkennwerten und städtebaulichen Kennziffern
- Überschlägige Abschätzung des induzierten Verkehrs
- Empfehlungen zur Umsetzung, insbesondere zum Planungsrecht sowie zu möglichen Handlungsfeldern des Klimaschutzes.

Die jeweiligen städtebaulichen Rahmenpläne werden erneut den Bürgern vorgestellt und vom Rat der Stadt Hameln als Grundlage für die weitere Verfahrensschritte / Bauleitplanung beschlossen.

Es wird derzeit weiterhin davon ausgegangen, dass für die Konversionsflächen

- Ravelin Camp
- Gepl. Landschaftsschutzgebiet nördl. Ravelin
- Waldfläche Holtensen nördl. Ravelin
- Upnor
- Wouldham
- Düth
- Welliehausen
- Schießstand Holtensen

die Erarbeitung vertiefender Rahmenplanungen nicht erforderlich ist. Die in der Stufe 2 erstellte Standortanalyse sowie die formulierten Entwicklungsziele reichen für eine nachhaltige Entwicklung der Flächen aus. Nach entsprechender Beschlussfassung des Rates können diese Flächen in eine Folgenutzung übergeben werden.

### 3.2 Zeitrahmen (vorläufig)

Unter Beachtung des dargestellten Beteiligungsprozesses ergibt sich für die Bearbeitung des Projektes „Perspektivplan Konversion“ ein Zeitrahmen von etwa zwölf bis fünfzehn Monaten.

Es wird davon ausgegangen, dass nach der Beschlussfassung über das geplante Vorgehen ein Zeitraum von bis zu drei Monaten für die Stufe 1 benötigt wird, ehe der projektbegleitende Arbeitskreis erstmals tagt.

Es wird in Absprache mit der BImA ein detaillierter Zeitplan unter Berücksichtigung der Gremientermine für die Jahre 2013/2014 vorgelegt und im laufenden Projekt fortgeschrieben.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ja. Im Haushalt 2013 sind entsprechende Mittel für die Einleitung des Konversionsprozesses eingestellt: 30.000 € für die Durchführung einer gebäudebezogenen Bestandsaufnahme sowie 50.000 € für anstehende Gutachten, Planungen und den Moderationsprozess.

Möglicherweise können auch 70.000 € für die Erstellung eines Konzeptes für die energetische Stadtsanierung im Konversionsprozess eingesetzt werden.