6. Strukturkonzept 2016

„Leitbild“ Alanbrooke

Der Entwicklung der Alanbrooke Kaserne kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie ist aufgrund ihrer innerstädtischen Lage für eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung prädestiniert. Der Standort Alanbrooke Kaserne bietet das Potenzial, in innenstadtnaher Lage vor einer historischen Kulisse ein neues, lebendiges, urbanes Wohngebiet zu entwickeln. Eine Mischung aus Wohnen und Dienstleistungen verteilt auf dem gesamten Areal und verbunden durch qualitätvolle Grünverbindungen und den ehemaligen Exerzierplatz im Norden der Fläche lassen einen Standort entstehen, der mit seinen besonderen Qualitäten ein Alleinstellungsmerkmal, sowohl für die Wohnbebauung, als auch für die Ansiedlung von kleinteiligen Dienstleistern oder Büronutzungen bildet.

Mit der zukünftigen Öffnung der Kaserne wird eine über Jahrzehnte bestehende Barriere in der Stadt aufgehoben und den Bewohnern ein Stück „verbotener“ Stadt wieder zugänglich gemacht. Es entstehen neue Wegeverbindungen im Quartier und auch die Anbindung an die Umgebung wird verbessert. Somit kann die Alanbrooke Kaserne ihrer Funktion als Teil der Innenstadt neu gerecht werden.

Wohnen

Im Zeitraum bis 2020 ergibt sich für die Stadt Paderborn ein Nachfragepotenzial von ca. 4.500 bis 5.500 Wohneinheiten (WE). Mit einer geplanten Umsetzung ab 2018 bietet das Areal der Alanbrooke Kaserne in innerstädtischer Lage das einmalige Potenzial, neue, moderne und urbane Wohnbebauung zu schaffen und somit einen Teil des vorhandenen Bedarfes abzudecken. Ziel ist es, den Bedarf in allen Segmenten des Wohnungsbaus zu decken und dabei eine sozial verträgliche Gesamtmischung zu erreichen. Hierbei ist insbesondere die Schaffung preisgünstiger Wohnungen zu gewährleisten.

Von den rund 18 ha Gesamtfläche können im südlichen Teil ca. 500 bis 600 neue Wohneinheiten, im nördlichen Bereich bis zu 200 neue Wohneinheiten errichtet werden. Dabei eignen sich die östlich liegenden Gebäude vornehmlich für einen reinen Wohnstandort, die Gebäude in westlicher Lage eignen sich als Standort für einen Mix aus Büro- und Wohnnutzung. Zudem ist im Osten der Fläche ein Bereich für die Erweiterung von nicht-störendem Gewerbe vorgesehen.

Mit dem Ziel der Schaffung eines lebendigen und „urbanen Wohngebietes“ einhergehend, sollte über eine adäquate bauliche Dichte, moderne Haustypologien und die Geschossigkeit der Gebäude nachgedacht werden. Hier sind in Bereichen bis zu fünf Geschosse und eine bauliche Dichte von 0,4 GRZ und 0,8 bis 1,2 GFZ durchaus vorstellbar.

Gefördertes Wohnen

Auf der Alanbrooke Kaserne sollen Flächen für den geförderten Wohnungsbau entstehen. Insbesondere im Be-

Strukturkonzept Alanbrooke

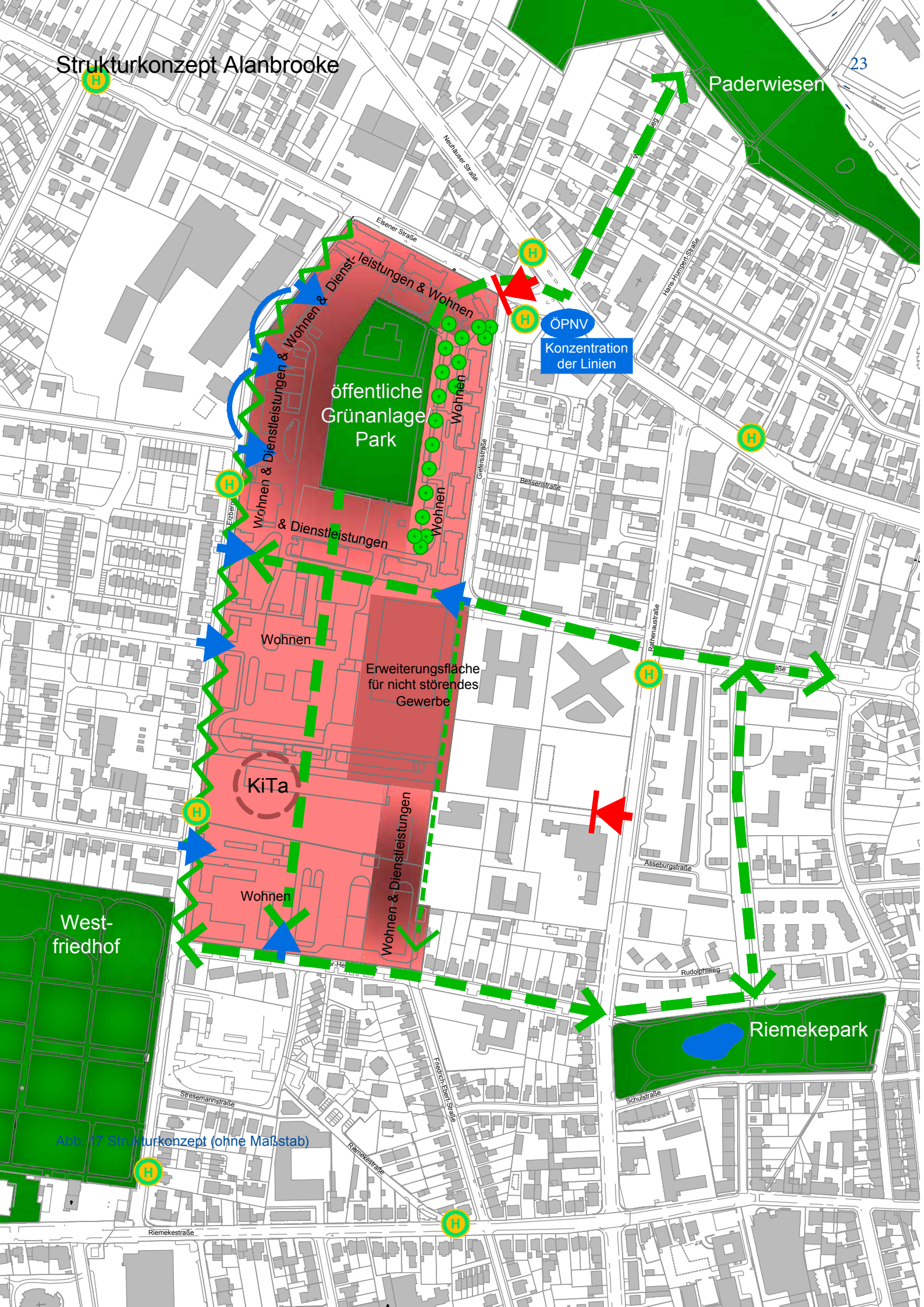


Abb. 17 Strukturkonzept (ohne Maßstab)

reich des geförderten bzw. preisgünstigen Wohnungsbaus besteht derzeit ein besonders großer Neubaubedarf. Die Bestände an geförderten Wohnungen in Paderborn gehen seit Jahren deutlich zurück (im Schnitt um ca. 130 WE/ Jahr in den vergangenen 10 Jahren). In den Wohnungsmarktbarometern (einer jährlichen Befragung der lokalen Wohnungsmarktakteure) 2014 und 2015 wurde der Sektor „öffentlich geförderte Mietwohnungen“ als der oder einer der angespanntesten Teilmärkte beurteilt.

Inklusives Wohnen

Menschen mit Behinderungen müssen am Ort ihrer Wahl bezahlbaren Wohnraum von guter Qualität vorfinden und sollen gleichberechtigt die Möglichkeit haben, selbst zu bestimmen, mit wem sie wohnen und welche Dienstleistungen sie zur Unterstützung benötigen. Das gilt für Menschen aller Altersgruppen und unabhängig von der Art der Behinderung. Je nach Alter, familiären Verhältnissen, Art der Behinderung und finanziellen Möglichkeiten ist die geeignete Wohnform die selbst genutzte Immobilie, eine passende Mietwohnung oder ein Gebäude, in dem mehrere beeinträchtigte Menschen in einer Gemeinschaft leben.

Zur lokalen Umsetzung der Ziele der UN-Behindertenrechtskonvention wurde das städtische Inklusionsnetzwerk „MIT UNS ZUM WIR“ eingerichtet. Es handelt sich hierbei um einen Beteiligungsprozess, in dem Betroffene und Vertreter von themenbezogenen Verbänden und Einrichtungen Handlungsvorschläge erarbeiten, in denen „inklusives Wohnen“ ebenfalls Berücksichtigung findet.

Für einen inklusiven Stadtteil müssen beispielhaft folgende Rahmenbedingungen geschaffen werden:

- barrierefreie Gestaltung aller öffentlichen Räume
- städtische Dichte und Kleinteiligkeit als Grundlage für kurze Wege (Wohnen, Versorgen, Erwerbsarbeit und Freizeit)
- wohnungsnahe Versorgung
- barrierearme Wohnungen
- Ermöglichung von Quartierswohnen mit Unterstützung und Pflege
- barrierefreie Integration des Quartiers in umgebende Stadtteile (z.B. Bodenbeläge, Material)
- barrierefreier und wohnungsnaher zentraler Freiraum
- sichere, verkehrsberuhigte und barrierefreie Hauptwegeverbindungen

Baugruppen

Für die Kommunen lohnt es sich, neue Wohnformen und ihre Akteure in die Stadt zu holen und in der Stadt zu halten: Wohnprojekte schaffen sozial stabile Nachbarschaften. Es mischen sich in der Regel unterschiedliche Haushaltsformen, Generationen und Nationalitäten und harmonieren miteinander. Es kommen Familien mit Kindern, ältere Menschen, Singles oder Paare aus unterschiedlichen Einkommensverhältnissen zusammen und realisieren ihre Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen – oftmals in gemischten Finanzierungsformen vom öffentlich geförderten Wohnungsbau über die frei finanzierte Mietwohnung bis hin zum Eigentum. Die Baugruppen bringen sich ein, gestalten und prägen ihre Umgebung und leisten so einen positiven Beitrag zu Stadtentwicklung und Baukultur.

Der Mehrwert von (genossenschaftlichen) Baugruppenprojekten kann u.a. in folgenden Aspekten liegen:

- neue Akteure treten in der Stadt auf und schaffen nachfrageorientierte Wohnraumangebote auf dem Wohnungsmarkt
- neue Bauherren und Eigentümer treten als Akteure in der Stadt auf und werden an die Stadt gebunden
- es entsteht höherwertige und nachhaltige Architektur und somit ein Stück Baukultur
- nachbarschaftliche Selbsthilfe entlastet kommunale Hilfssysteme
- integrative Ansätze in gemischten Förderstrukturen beleben und stabilisieren Quartiere
- bürgerschaftliches Engagement wird im (Wohn-)Quartier gelebt
- der überwiegende Teil der Baugruppen-Projekte hat einen generationenübergreifenden Ansatz und leistet einen Beitrag zur Bewältigung des demografischen Wandels

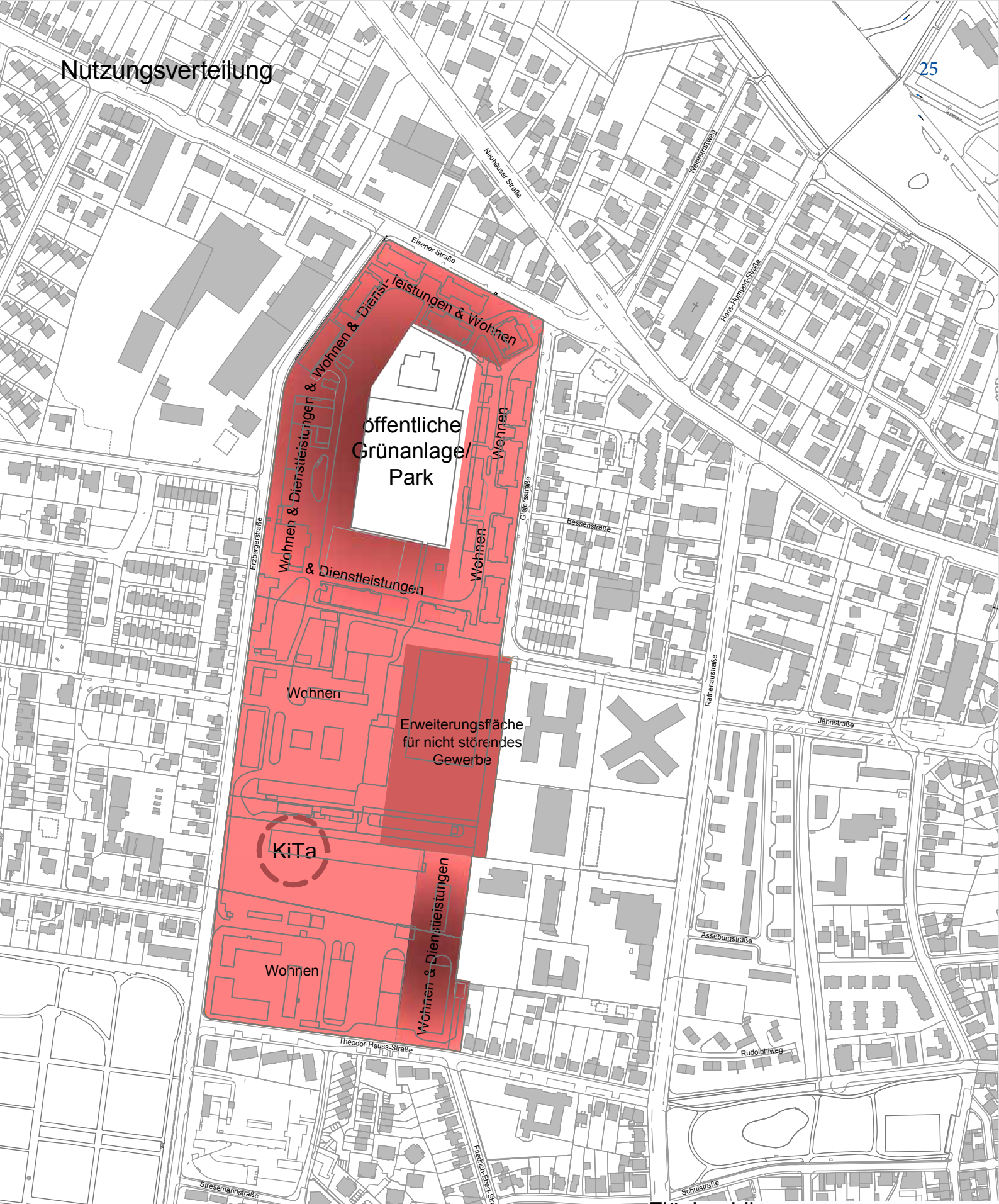


Abb. 18 Strukturkonzept Nutzungsverteilung (ohne Maßstab)

Flächenbilanz:

Wohnen:	~ 8,6 ha
Wohnen/DL	~ 5,4 ha
Park	~ 2,0 ha
DL	~ 2,0 ha

Ein Angebot für sogenannte Baugruppen kann zum Markenprofil der Stadt Paderborn auf dem Wohnungsmarkt werden. Ein erstes erfolgreiches Baugemeinschaftsprojekt kann beispielgebend sein und bringt in der Regel Nachahmer mit sich. So kann sich Paderborn einen Namen in der Wohnraumversorgung von besonderen Zielgruppen über die Stadtgrenzen hinaus machen.

b. Soziale Infrastruktur

Ausgehend von einer Anzahl von ca. 800 neuen Wohneinheiten und 1.600 bis 2.200 neuen Einwohnern, müssen in diesem Zusammenhang auf dem Kasernenareal Flächenbedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen wie z.B. eine Kindertagesstätte oder einen Kindergarten berücksichtigt werden.

c. Wohnen und Dienstleistungen

An einem attraktiv und zentrumsnah gelegenen Standort wie der Alanbrooke Kaserne ist neben der wichtigen Funktion als Wohnstandort das Thema der Schaffung von neuen und hochwertigen Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor besonders wichtig. In dieser Lage bietet sich die Möglichkeit, Wohnen und Büroflächen räumlich eng nebeneinander zu realisieren. Hierzu können beispielsweise Büros von freiberuflich Tätigen und in der Kreativbranche arbeitenden Personen zählen. Die räumliche Verzahnung von Arbeiten und Wohnen (in einem Gebäude) spielt hier eine wichtige Rolle.

Neben den mit einer Wohnnutzung verträglichen kleineren Büro- oder Praxisnutzungen können insbesondere im denkmalgeschützten Bereich der Alanbrooke Kaserne Büroarbeitsplätze entstehen. Die Gebäudestruktur der tw. unter Denkmalschutz stehenden Gebäude ist variabel für verschiedene Nutzungen herstellbar (vgl. Kapitel 5 Ergebnisse Architektonische Machbarkeitsstudie).

Darüber hinaus besteht an der Schnittstelle zwischen nördlichem und südlichem Kasernenareal, bspw. südl. des ehemaligen Exerzierplatzes die Möglichkeit, kleinere gastronomische Betriebe anzusiedeln, die die Funktion der öffentlichen Freifläche ergänzen.

d. Flächen für gewerbliche Nutzungen

Während im südlichen Teil der Kaserne nach vollständigem Abbruch und Neubau der Fokus auf die Nutzung Wohnen gelegt wird, kann im nördlichen Teil der Kaserne eine Nutzungsmischung aus Wohnen und kleinteiligen Dienstleistungseinheiten etabliert werden. Für anliegende Betriebe der Kasernenfläche sollen darüber hinaus Flächenpotenziale bereitgestellt werden, die ein langfristiges Wachstum am Standort ermöglichen. Diese Erweiterungsflächen müssen von der städtebaulichen Struktur und ihren Nutzungsoptionen so strukturiert werden, dass keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Flächen für Wohnnutzung ausgehen. In diesem Zusammenhang ist es von besonderer Wichtigkeit, öffentliche Wegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung zu gewährleisten, die das Ziel der Öffnung der Fläche zu angrenzenden Quartieren vorantreiben.

Im Südosten der Fläche ist ebenfalls ein „Übergangsbereich“ mit Nutzungsmischung zu den östlich angrenzenden Betrieben an der Rathenaustraße (Jobcenter und Telekom) vorstellbar.

e. Freiraum und Grünstrukturen

Um die jahrzehntelange Trennwirkung der Kaserne im Stadtgefüge aufzuheben, sollen sowohl in Nord-Süd wie auch in Oste-West Richtung grüne Achsen durch das zukünftige Stadtquartier verlaufen. Die Verbindungen haben sowohl für die Struktur des Standortes große Bedeutung, bringen aber auch für die Freiraumvernetzung des Stadtgebietes wesentliche Vorteile.

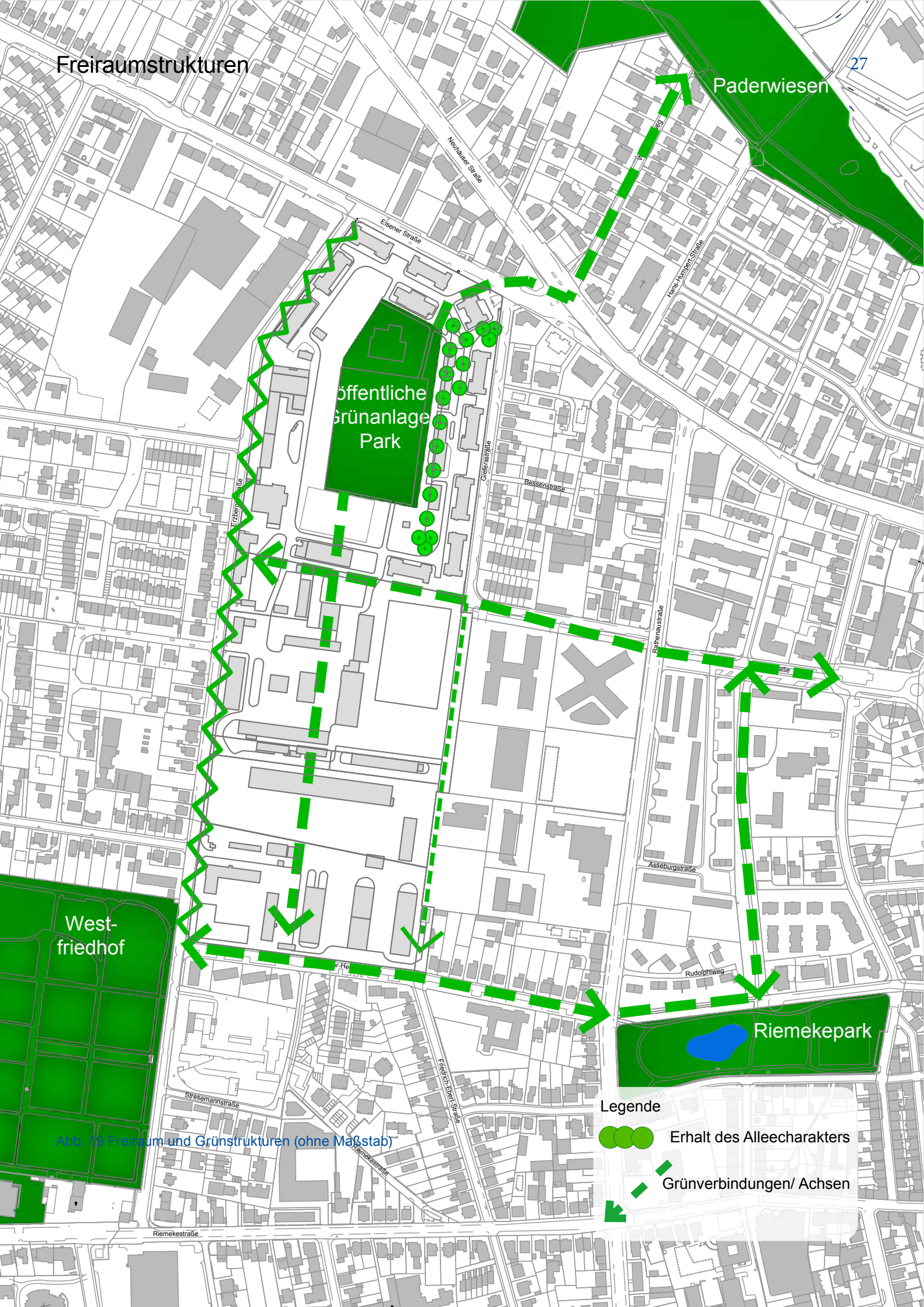


Abb. 19 Freiraum und Grünstrukturen (ohne Maßstab)

Die zentrale Nord-Süd-Achse auf der Alanbrooke Kaserne kann die vorhandene Baumallee im nördlichen Bereich aufgreifen und zu einer Verbindung zu den Paderwiesen fortführen. Die Ausgestaltung einer Ost-West-Achse im südlichen Bereich der Kaserne vom Riemekepark über die Theodor-Heuss-Straße bis zum Westfriedhof und darüber hinaus bis zur Alme kann als hochwertige Verbindung zwischen den übergeordneten Grünstrukturen fungieren. Diese grünen Achsen nehmen eine wichtige Funktion für die attraktive Durchwegung der Fläche für den Fuß- und Radverkehr wahr und integrieren das neue Stadtquartier in bestehende bedeutsame Freiräume Paderborns.

Neben den grünen Achsen mit Verbindungsfunktion sind aber auch flächenhafte Grünstrukturen für die qualitätvolle Entwicklung von großer Bedeutung.
Eine besondere Stellung hat in diesem Konzept der ehemalige Exerzierplatz, der neben seinem Wert für das denkmalgeschützte Gesamtensemble eine hohe Bedeutung für die künftige Quartiersqualität einnimmt. Hier kann ein Quartiersmittelpunkt geschaffen werden, der mit großer Aufenthalts- und hoher Gestaltqualität für die künftigen Bewohner des Quartiers nicht nur die Funktion als Naherholungsort erfüllen, sondern auch identitätsstiftendes Zentrum und Treffpunkt sein kann. Der Erhalt des offenen Charakters des ehemaligen Exerzierplatzes ist besonders wichtig. Im weiteren Verfahren ist die Qualität des Parks weiter über den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb zu ermitteln.

Die Straßen auf der Kaserne können entsprechend ihrer Bedeutung im Erschließungsnetz der Fläche als Alleen oder einseitig von Bäumen begleitet ausgebildet werden. Im Hinblick auf den gestalterischen Anspruch an den öffentlichen Raum soll ein städtischer Charakter erzeugt werden, in dem klar strukturierte Räume und Achsen freiraumplanerisch definiert werden.

Die Baumbestände sind, sofern technisch möglich und im Rahmen der neuen städtebaulichen Struktur sinnvoll, als erhaltenswert zu betrachten. Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Kasernenfläche ist ebenfalls die straßenbegleitende Grüngestaltung der Erzbergerstraße zu berücksichtigen.

f. Verkehr

Die Entwicklung der – bedingt durch die militärische Nutzung - vollständig umzäunten Alanbrooke Kaserne zu einem neuen Quartier hat die Konsequenz, neue An- und Verbindungen sowohl für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.

Abhängig von der Nutzung der Fläche muss die Erschließung neu aufgebaut werden. Dabei gilt es, an vorhandene Strukturen anzuknüpfen und neue Verbindungen zu schaffen, die sich aus dem existierenden Straßensystem ableiten. Hierzu sind die Erzbergerstraße, aber auch die Rathenaustraße an den neuen Einbindungspunkten in Abhängigkeit vom städtebaulichen Gesamtkonzept zu überprüfen und ggf. zu ertüchtigen.

Um die künftigen, aus möglichen Nutzungen der Alanbrooke Kaserne entstehenden Verkehrsbelastungen und ihre Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz abzuschätzen, wurden verschiedene Erschließungsvarianten qualitativ bewertet und hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit untersucht.

Für die Erschließung des neuen Stadtquartiers wird eine Erschließung sowohl über Anknüpfungspunkte entlang der Erzbergerstraße als auch über die Giefersstraße als sinnvoll erachtet. Im südlichen Bereich kann darüber hinaus ein Anknüpfungspunkt ins Quartier über die Theodor-Heuss-Straße erfolgen. Der Vorteil einer Aufteilung des Anwohner- und dem untergeordneten Beschäftigtenverkehrs auf mehrere Anknüpfungspunkte liegt in einer Entflechtung der zu erwartenden Verkehrsströme. Dies erhöht gleichermaßen eine verträglichere Abwicklung mit den bestehenden Fuß- und Radverkehren und entschärft potenzielle Konfliktpunkte entlang der Erzbergerstraße und Giefersstraße.
Die zu erwartenden MIV-Verkehre können an den untersuchten Knotenpunkten Elsener Straße / Erzbergerstraße und Rathenaustraße / Giefersstraße / Jahnstraße nicht

Erschließungskonzept

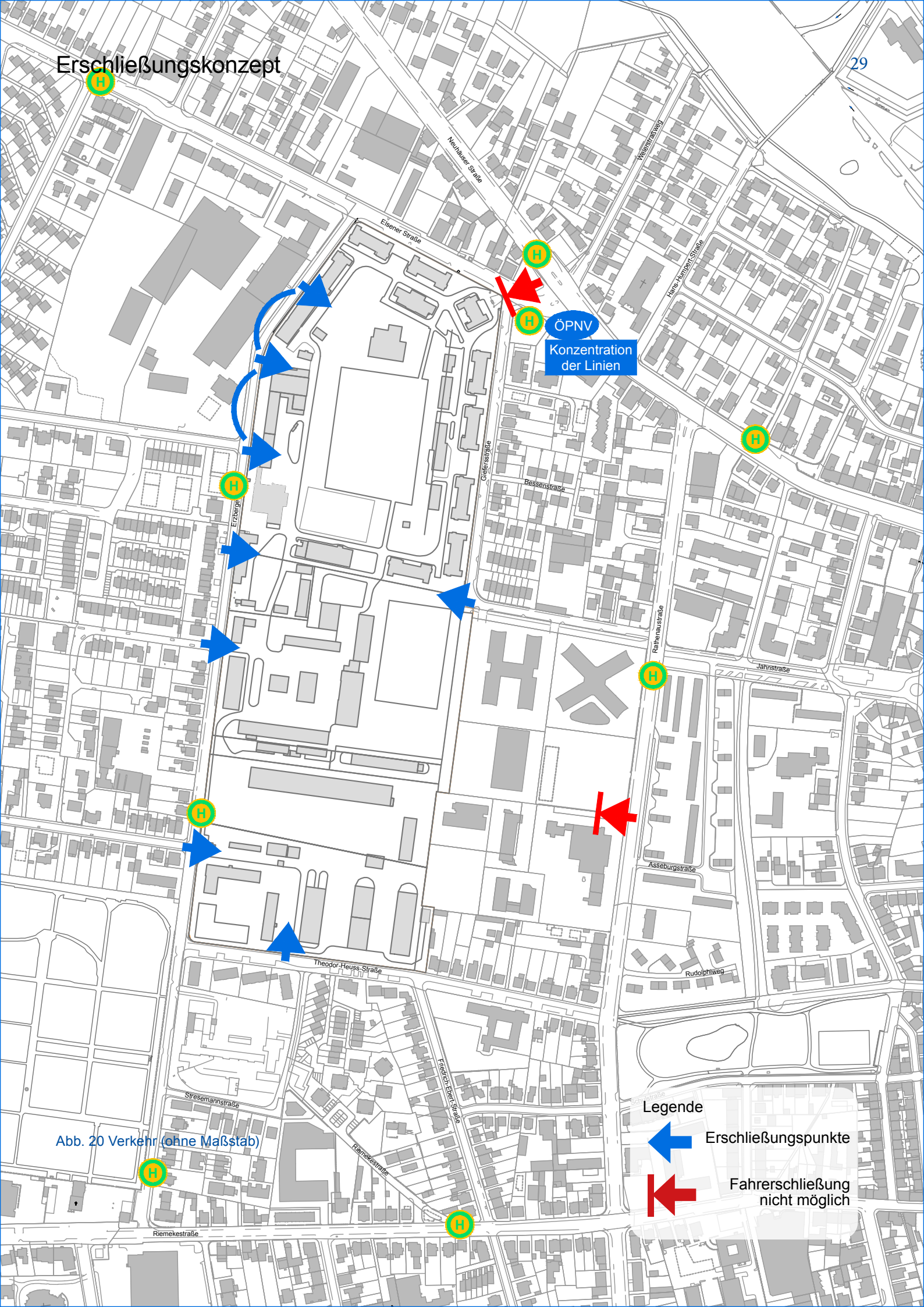


Abb. 20 Verkehr (ohne Maßstab)

mit weiteren Optimierungsmaßnahmen leistungsfähig abgewickelt werden. Für beide Knotenpunkte wird daher die Einrichtung von Lichtsignalanlagen empfohlen.

Zur Stärkung des Fuß- und Fahrradverkehrs ist es grundsätzliches Ziel, Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen durch das Quartier zu schaffen. Um die wichtige Ost-West Verbindung Innenstadt - westliche Kernstadt für den Fuß- und Radverkehr signifikant zu verbessern, soll zusätzlich eine sinnvolle Wegeführung aus Richtung Rathenaustraße geprüft werden.
Aus Richtung der Giefersstraße soll in Nord-Süd-Richtung, westliche der Firma dSPACE verlaufend eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung auf die Kasernenfläche führen.

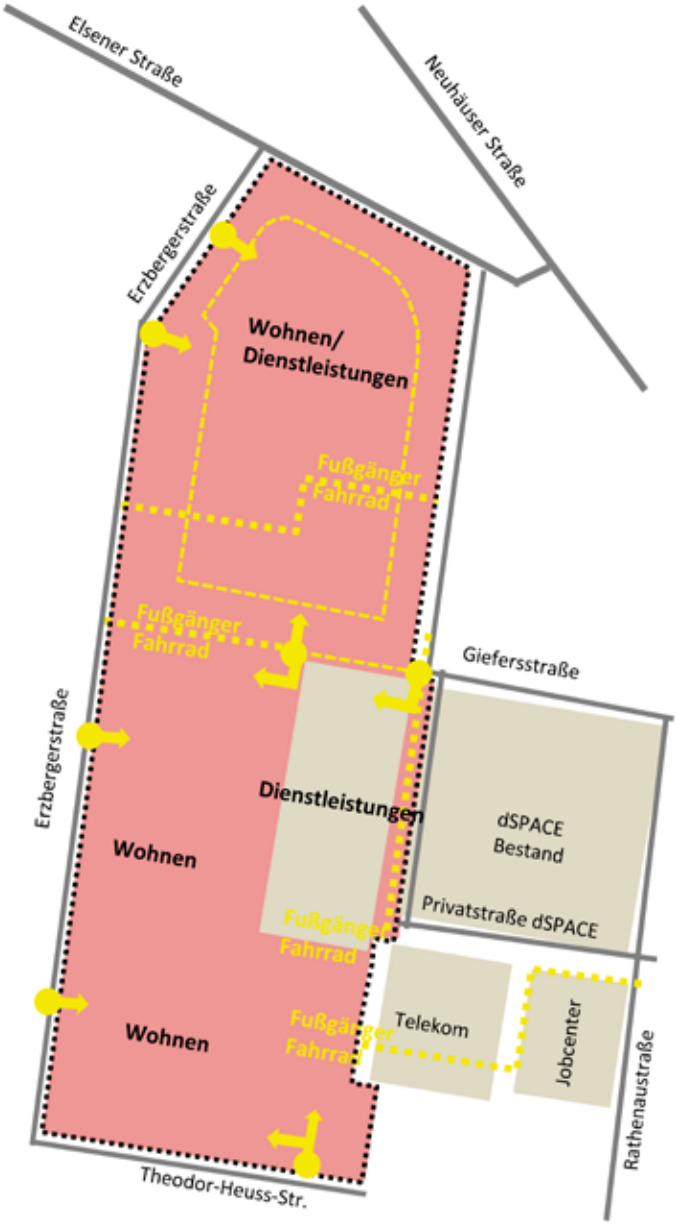


Abb. 21 Erschließungsvariante Alanbrooke Kaserne

Eine sinnvolle Anordnung des Anwohnerparkens wird sich in der weiteren planerischen Qualifizierung zeigen müssen. Grundsätzlich verfolgte Ziele sind, den ruhenden Verkehr im neuen Quartier unterzubringen und Quartiersstraßen so zu gestalten, so dass Durchgangsverkehre vermieden werden.

In der Gesamtbetrachtung der verkehrlichen Themenfelder (Erschließung, Leistungsfähigkeit, Stellplatzanordnung) gehen von der geplanten Erschließungsvariante der Kaserne unter Berücksichtigung der aufgezeigten Anpassungsmaßnahmen (Aufwertung Knotenpunkte Elsener Straße/ Erzbergerstraße und Rathenaustraße/ Giefersstraße/Jahnstraße) keine Beeinträchtigungen aus, die einer Nachnutzung der Alanbrooke Kaserne in dem im Strukturkonzept beschriebenen Umfang entgegenstehen.

Neben der erforderlichen Anpassung für den Individualverkehr (Auto-, Rad-, Fußverkehr) sind auch bezüglich der ÖPNV-Anbindung der Fläche einige Dinge zu beachten. An der Neuhäuser Straße/ Ecke Elsener Straße verlaufen die Hauptlinien des öffentlichen Personennahverkehrs in Paderborn Richtung Innenstadt/ Hauptbahnhof und in die großen Stadt- und Ortsteile Elsen/ Schloß Neuhaus. Diesen Umstand gilt es zu nutzen, um am nördlichen Eingangstor der Kaserne einen attraktiven ÖPNV-Haltepunkt einzurichten, der sowohl von den neuen Bewohnern wie auch von zukünftigen Bürobeschäftigen genutzt werden kann. Die Haltepunkte auf der Erzbergerstraße/ Am Lohfeld und Erzbergerstraße/ Goerdeler Straße sind ebenfalls fußläufig gut zu erreichen. Im ÖPNV-Konzept der Stadt Paderborn wird die Maßnahme untersucht, das Bedienungsangebot der beiden Haltestellen zu verbessern.



Abb. 22 Denkmalgeschützter Bereich