



Strukturkonzept

Alanbrooke Kaserne



Impressum

Herausgeber:	Stadt Paderborn vertreten durch die Technische Beigeordnete Claudia Warnecke
Redaktion, Konzeption, Text und Gestaltung:	Stadt Paderborn - Stadtplanungsamt - Stadtentwicklung Thomas Jürgenschellert (Konversionsbeauftragter) Alexandra Haine, Lars-Christian Lange
Fotos:	Planungsamt (Titel, S.7, S.9, S.10, S.14, S.15-16, S.19, S.22); Gerd Vieler (S. 3-4, S.8, S. 10); D. Marciniak (S.17)

Strukturkonzept Alanbrooke Kaserne Inhalt

1.	Einleitung	6
	a. Anlass und Abzugszeitraum	6
	b. Chancen des Konversionsprozesses	6
	c. Verfahrens- und Prozessqualität	7
2.	Plangebiet	8
	a. Umgebung	8
	b. Denkmalschutz	9
	c. Freiraum	10
	d. Gewerbliche Anliegen	10
	e. Verkehr	10
3.	Bürgerbeteiligung	12
4.	Denkmalbereich	14
	a. Initialprojekt Stadtverwaltung	14
	b. Öffentliche Nutzungen	16
	c. Wohnen und Mischnutzung	16
	d. Sonstige Büronutzung	17
5.	Gesamtstädtische Bedarfe	17
6.	Strukturkonzept	20
	a. Freiraum	20
	b. Wohnen	22
	c. Wohnen und Arbeiten	24
	d. Gewerbliche Nutzungen	24
	e. Verkehr	26
7.	Weiteres Vorgehen	30
8.	Abbildungen	31



Abb. 1. Schrägluftbild der Alanbrooke -Kaserne, Luftbild: Gerd Vieler

1. Einleitung

a. Anlass und Abzugszeitraum

Die Stadt Paderborn steht durch den bevorstehenden Abzug britischer Streitkräfte vor der großen Herausforderung der Konversion von Militärstandorten. An insgesamt fünf Standorten sind rd. 3.750 Soldaten, mit Angehörigen rd. 9.000 Personen und weiteren ca. 620 zivilen Mitarbeitern von dem Abzug betroffen. Hinzu kommen noch rd. 1.600 Wohneinheiten an ca. 25 Standorten in der Stadt, die derzeit von Soldaten und ihren Angehörigen genutzt werden. Insgesamt hat, bei Berücksichtigung der Truppen- und Standortübungsplätze Senne und Lieth, der Abzug der britischen Streitkräfte Auswirkungen auf fast 10% der gesamten Stadtfläche. Damit ist Paderborn die Stadt in NRW, die sich am stärksten mit dieser Entwicklung auseinandersetzen muss. Der Abzug hat durch zu erwartende Kaufkraftverluste in der Regel starke Auswirkungen auf die Wirtschaftsstruktur einer Stadt (insbesondere Nahversorgung, Handwerk, Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie), sowie auf die Sport-, Kultur-, und Sozialeinrichtungen der benachbarten Quartiere der Kasernenstandorte.

Die Alanbrooke Kaserne im Westen der Kernstadt steht zunächst im Fokus der Perspektivenentwicklung. Der Entwicklung der Kaserne kommt im gesamten Konversionsprozess in Paderborn eine besondere Bedeutung zu. Sie wird von den Briten als erste bereits im Jahr 2016 frei gezogen und ist aufgrund der innerstädtischen Lage für eine zügige und qualitätvolle Entwicklung prädestiniert. Darüber hinaus geht von der Entwicklung des Areals eine immense Signalwirkung auf die Konversion der übrigen Kasernenstandorte aus. So hat dieser Standort auch Vorbildfunktion für den Umgang und den weiteren Entwicklungsprozess der anderen Kasernenstandorte, sowie für den Umgang mit der historischen denkmalgeschützten Bausubstanz durch die Stadt Paderborn und letztlich auch für die gesamte zukünftige Stadtentwicklung Paderborns. Das große Interesse der Bevölkerung an der Entwicklung und Nachnutzung der Alanbrooke Kaserne hat sich in den Bürgerwerkstätten im Sommer 2014 deutlich gezeigt. Der Umgang mit dieser Fläche ist sowohl intern, als auch in der öffentlichen Wahrnehmung das Muster für die Entwicklung der übrigen Kasernenflächen.

Das hier vorgestellte Strukturkonzept ist als Orientierungsrahmen zu verstehen, der Leitplanken für die künftigen planerischen Konkretisierungen bildet. Darüber hinaus ist das Strukturkonzept Grundlage für die Auslobung eines folgenden städtebaulichen Wettbewerbs. Ziel ist es, frühzeitig bzw. im Vorfeld der Vielzahl an Planungsentscheidungen, formellen Planverfahren und konkreten Investitionsvorbereitungen einen Grundkonsens mit breiter Unterstützung der Stadtgesellschaft zur weiteren Überplanung der Fläche zu erreichen. Hierzu fanden im Frühsommer 2014 in einem Beteiligungsprozess zur Alanbrooke Kaserne drei Bürgerwerkstätten statt. Die Ergebnisse des Werkstattverfahrens sind in die Bearbeitung des Strukturkonzeptes eingeflossen.

b. Chancen des Konversionsprozesses

Mit dem Freiwerden der Flächen sind große Chancen für die Entwicklung der Stadt Paderborn verbunden. Diese sind vor allem verknüpft mit einer Vielzahl an Parametern:

- Einwohnerzuwächse (2011 bis 2020 zwischen 7 und 8 Prozent (Quelle: IT-NRW)) werden erwartet
- Bedarf an Wohnungen von rd. 500 bis 600 Einheiten pro Jahr bis 2020
- Es sind aktuell und perspektivisch rund 20.000 Studierende zu verzeichnen
- Die Zahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten steigt an
- Paderborn besitzt eine hohe Arbeitsmarktzentralität in der Region mit einem hohen Pendlerüberschuss

Die Entwicklung der ehemaligen Militärfächen bietet demnach große Chancen, um u.a. neuen Wohnraum für eine wachsende Bevölkerung zu schaffen und neue attraktive Flächen für Gewerbe, Dienstleistung und Naherholung in das Stadtgefüge zu integrieren und so den Standort Paderborn nachhaltig attraktiv zu halten und zu stärken.

c. Verfahrens- und Prozessqualität

Die Abwägung von Nutzungsinteressen und der steigende Informationsbedarf von Seiten betroffener Akteure sind der Rahmen, in dem sich komplexe Planungsverfahren bewegen. Dabei ist nicht nur das Erreichen eines Konsens das Ziel, sondern auch die Reflexion, das Öffnen von Handlungsspielräumen und das Abbauen von klassischem Konfliktpotenzial.

Richtig eingesetzt schafft ein Dialog Vertrauen in die anstehenden Entscheidungen und bringt damit auch mehr Planungssicherheit und Verbindlichkeit für die Beteiligten aus Verwaltung und Politik.

Insofern ist der Konversionsprozess der Alanbrooke Kaserne das Muster der künftigen Flächenentwicklung im Rahmen der gesamtstädtischen Konversion. Die frühzeitigen Bürgerbeteiligungsverfahren im Sommer 2014 haben wichtige Hinweise zur Erstellung dieses Strukturkonzeptes gegeben.

Das große Interesse der Bürgerinnen und Bürger an den Veranstaltungen bestätigt die große Bedeutung von Bürgerbeteiligung im Konversionsprozess.

Neben der Prozessqualität in der Bürgerbeteiligung kommt auch den Planungsverfahren eine große Bedeutung zu. Die Vorbereitung mit der Aufstellung eines Strukturkonzeptes und der städtebaulichen Qualifikation mittels ein anschließendes Wettbewerbsverfahren soll den

Erfolg und die Umsetzbarkeit der Planungen für die Alanbrooke Kaserne sichern, auch im Hinblick auf die Akquirierung von Fördermitteln des Städtebaus in der Zukunft im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK Kernstadt West).



Abb. 2. Bürger diskutieren ihre Ideen für die Alanbrooke Kaserne

2. Plangebiet

a. Umgebung

Die Alanbrooke Kaserne liegt im Westen der Paderborner Kernstadt, rund 1,5 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Aufgrund der Nähe zur Innenstadt ist das Plangebiet als innerstädtischer Standort zu bezeichnen. Die Kaserne liegt am westlichen Rand des sogenannten Riemekeviertels und wird im Norden durch die Elsener Straße, im Osten durch die Giefersstraße, im Süden durch die Theodor-Heuss-Straße und im Westen durch die Erzbergerstraße begrenzt. Die Kaserne ist mit einer Größe von ca. 18 ha der kleinste Kasernenstandort in Paderborn. Es befinden sich derzeit ca. 90 Bestandsgebäude auf dem Gelände, darunter kleinere Funktionsgebäude,

Mannschaftsunterkünfte, Verwaltungsgebäude, Fahrzeug- und Werkstatthallen sowie eine neue Kantine.

In der unmittelbaren Nachbarschaft der Kaserne dominiert die Wohnnutzung. Dabei fällt eine stärker verdichtete, mehrgeschossige Bebauungsstruktur mit Gründerzeitgebäuden und Geschosswohnungsbau der 1950er/1960er Jahre im Osten und Süden auf, während westlich, zwischen Erzbergerstraße und Heinz-Nixdorf-Ring eher eine lockere und kleinteilige Bebauung mit Reihen- und Einfamilienhäusern existiert. Der Bereich rund um das ehemalige Kreiswehrrersatzamt und Offizierscasino an der



Abb. 3. Abgrenzung des Kasernenstandortes, Schrägluftbild der Alanbrooke -Kaserne, Luftbild: Gerd Vieler

nordöstlichen Grenze wird aktuell der Nachnutzung Wohnen zugeführt. Im Westen und im Osten grenzen gewerbliche Nutzungen der Firmen Lödige, dSPACE und der Kreis Paderborn an. dSPACE hat seinen Firmensitz bereits auf einer ehemals militärisch genutzten Konversionsfläche (der Husaren-Kaserne) angesiedelt.

Aufgrund seiner zentralen Lage befinden sich in der Nachbarschaft verschiedene Schulen und weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgung und Einzelhandel. Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Grundversorgungszentrum „Riemekestraße/ Bahnhofstraße“ sind fußläufig erreichbar.

b. Denkmalschutz

Die ehemalige Infanteriekaserne - 1898 auf freiem Feld errichtet - ist das älteste Zeugnis der durch das Militär ausgelösten westlichen Stadterweiterung und des Garnisonsstandorts Paderborn. Von der kaiserzeitlichen Kaserne sind noch 12 Gebäude, ein Offizierscasino sowie die Einfriedung entlang der Elsener- und Giefersstraße in großen Teilen erhalten.



Abb. 4. Blick auf die denkmalgeschützten Gebäude im Norden

Charakteristisch für die Alanbrooke Kaserne sind die um den Kasernenhof gruppierten elf denkmalgeschützten Gebäude aus dem 19. Jahrhundert. Davon sind vier Blöcke in ihrer Gesamtheit (Außenbau und Innengestalt) als Denkmal qualifiziert, die übrigen Blöcke sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild und mit ihren Treppenhäusern in die Denkmalliste eingetragen ebenso wie die historische Einfriedung an der Elsener Straße und der Giefersstraße. Die Eintragung der Alanbrooke Kaserne in die Denkmalliste der Stadt Paderborn erfolgte am 03.12.1992.

Der Umgang mit der historischen denkmalgeschützten Bausubstanz entfaltet eine große Vorbildwirkung. Die Nachnutzung durch einen einheitlichen zukünftigen Nutzer verbunden mit einem dauerhaften Nutzungsbesatz ist Grundvoraussetzung für den nachhaltigen Erhalt der gesamten Anlage. Im direkten Zusammenhang mit den denkmalgeschützten Gebäuden ist auch der ehemalige Exerzierplatz im Zentrum der Anlage zu nennen, dessen Erhalt prägende Wirkung auf die Ablesbarkeit der früheren Funktion der Kaserne in der Zukunft haben wird. Deshalb ist dieser Bereich von neuer Bebauung freizuhalten und als öffentliche Freifläche zu sichern.

c. Freiraum

Auf dem Gelände existieren tradierte Grünstrukturen rund um den ehemaligen Exerzierplatz im Norden. Der vorhandene Baumbestand bietet Qualitäten, an die eine folgende Freiraumgestaltung anknüpfen kann. Im Osten befindet sich eine größere Rasenfläche. Der südliche Teil der Kaserne ist stark durch Asphaltflächen/ Verkehrsflächen versiegelt.

Die direkte Umgebung ist durch zahlreiche private kleinere Gärten im Wohnumfeld gekennzeichnet. Der Westfriedhof im Südwesten der Fläche, der Riemekepark im Osten und die Flusslandschaft Pader im Norden sind größere Freiräume in der Umgebung der Alanbrooke Kaserne, die Anknüpfungs- und Verbindungspunkte zu übergeordneten Freiräumen bieten.



Abb. 5. Baumbestand im Norden

d. Gewerbliche Anlieger

Im Nordwesten grenzt ein Gewerbebetrieb an die Kaserne. Im Osten hat sich auf den Flächen der ehemaligen Husarenkaserne in den letzten Jahren ein Hightech Unternehmen angesiedelt.



Abb. 6. Schrägluftaufnahme dSPACE

Die umliegenden Gewerbebetriebe im Nordwesten und Osten der Fläche haben bereits im Vorfeld ihr Interesse an Erweiterungsmöglichkeiten am Standort erklärt. Diese Bedarfe sollen im Sinne der Standortsicherung für die anliegenden Betriebe flächenmäßig befriedigt werden können. Allerdings müssen sie sich in die noch abschließend zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die Nutzungsverteilung der Fläche und das Erschließungskonzept des Standortes einfügen.

e. Verkehr

Die Fläche ist bezüglich ihrer zentralen Lage sowohl mit dem Pkw als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen und an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Aufgrund der militärischen Nutzung ist das Gelände vollständig umzäunt und bietet derzeit keine Durchgangsmöglichkeit für den Rad-, Fuß- oder Kfz-Verkehr an. Die derzeit genutzte Hauptzufahrtsmöglichkeit der Kaserne bildet eine Einfahrt nordöstlich des Gebietes (Giefersstraße/Elsener Straße).

Eine Zufahrt für Kettenfahrzeuge befindet sich an der Giefersstraße und eine weitere Zufahrtsmöglichkeit ist über die Erzberger Straße gegeben. Aufgrund eines Durchfahrverbotes für den motorisierten Verkehr ist es nur dem Fuß- und Radverkehr gestattet, die Giefersstraße komplett zu durchfahren. Die Theodor-Heuss- und die Giefersstraße sowie die Goerdeler Straße sind als Tempo 30-Zonen ausgewiesen, ebenso gilt auf dem südlichen Ab-

schnitt der Erzbergerstraße (auf Höhe der Grundschule) Tempo 30.

Der Standort ist durch mehrere Linien über die Erzberger-, Rathenau-, Riemeke- und Elsener Straße gut an das örtliche Busliniennetz sowie – durch die fußläufige Nähe (ca. 15 Minuten) zum Hauptbahnhof – sehr gut an das regionale Liniennetz (Bus und Bahn) des Nahverkehrsverbundes Paderborn/Höxter und das überregionale Netz (DB: ICE und IC-Haltepunkt) angebunden. Auch für den Radverkehr ist die Erreichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt, des Hauptbahnhofs und der Naherholungsbereiche in der Umgebung als sehr gut zu beschreiben.

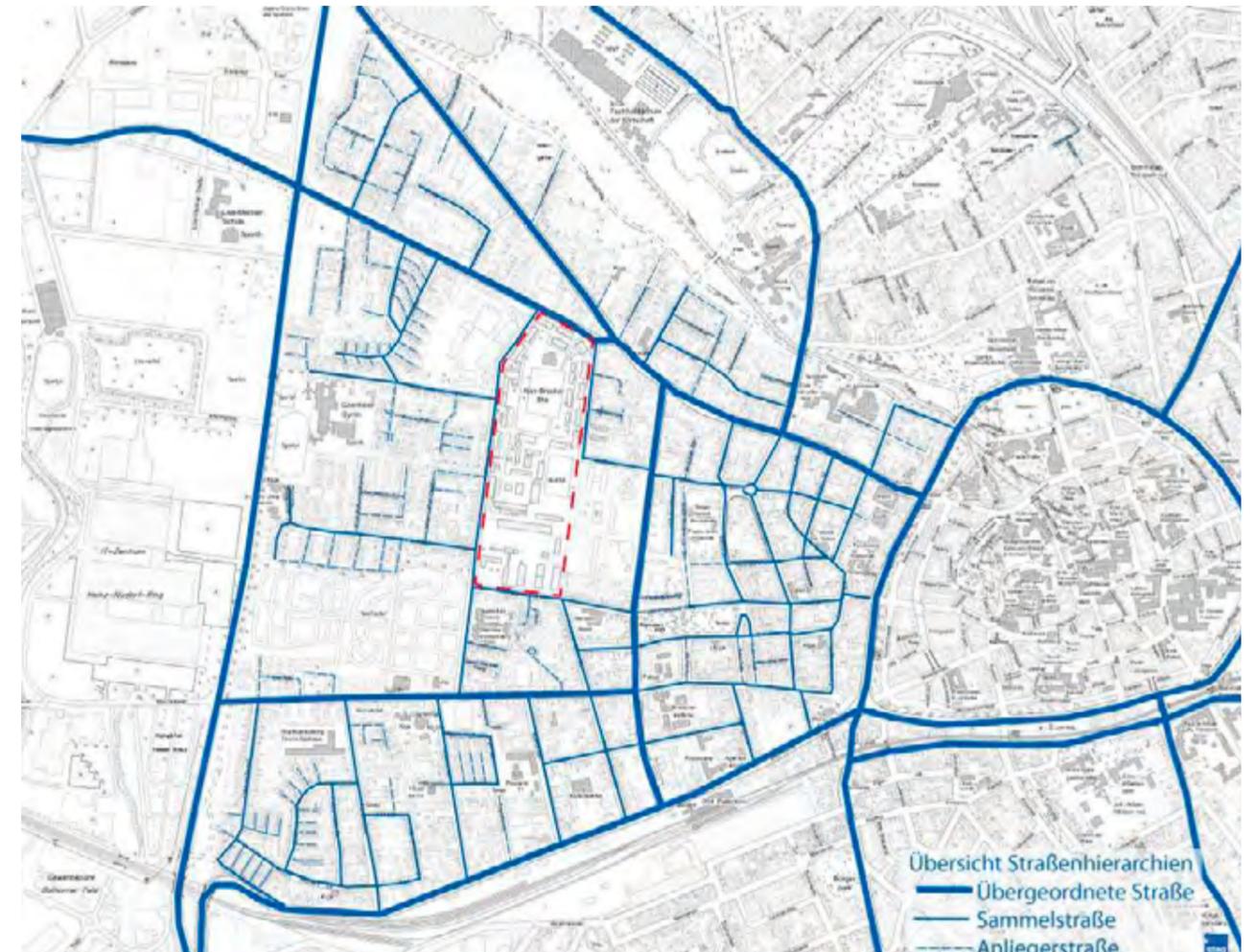


Abb. 7. Verkehrliche Erschließung der Fläche, steg NRW, 2014

3. Bürgerbeteiligung

Den Auftakt des Beteiligungsprozesses bildete eine öffentliche Abendveranstaltung am 05. Juni 2014, in der der Prozess an sich, das Vorgehen, die Aufgabe, Rahmenbedingungen und Praxisbeispiele zur Entwicklung der Alanbrooke Kaserne präsentiert wurden. Im Anschluss wurden erste Ideen für die Nachnutzung gesammelt. Diese waren Anknüpfungspunkt der Diskussionen bei der folgenden Bürgerwerkstatt am 14. Juni 2014.

An moderierten Thementischen zu den Themen Nutzungen, Verkehr/ Erschließung, Freiraum und Infrastruktur konnten die Bürgerinnen und Bürger gezielt persönliche Sichtweisen einbringen, Belange ansprechen und Ideen weiterentwickeln und diskutieren. Die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt wurden in Form von „zeichnerischen Protokollen“ festgehalten.

Den Abschluss der Bürgerbeteiligung zur Alanbrooke Kaserne bildete eine Abendveranstaltung am 03. Juli 2014, in der die Ergebnisse der Bürgerwerkstatt und Entwicklungsperspektiven rd. 150 Interessierten vorgestellt wurden. Hier wurden eine Vielzahl an Ideen, Anregungen und Vorschlägen zu durchmischtem Wohnen und Dienstleistungen eingebracht. Vielfach wurde auch der Wunsch nach Mehrgenerationenwohnen, autofreiem Wohnen und dem Erhalt des Baumbestandes geäußert.

Auseinander gingen die Vorschläge für die Erschließung der Fläche. Die dafür bereits vorhandene Giefersstraße soll nach Ansicht einiger Teilnehmer nicht dafür genutzt werden, vielmehr solle eine Erschließung zwischen dSPACE und dem jetzigen Job-Center geprüft werden, so der Vorschlag.

Als visionär und ambitioniert ist die Idee zu bezeichnen, die Elsener Straße von der Neuhäuser Straße abzubinden und einen autofreien Elsener Platz entstehen zu lassen. Die Anbindung der Elsener Straße und auch der Erzberger Straße an die Neuhäuser Straße soll danach auf Höhe der Kreuzung der beiden Straßen neben dem bestehenden Rewe-Markt erfolgen.

Bürgerwerkstätten Alanbrooke Barracks

Auftaktforum
05.06.2014 | 19 - 21 Uhr
in der Aula des Goerdeler-Gymnasiums
Goerdelerstraße 35, 33102 Paderborn

Bürgerwerkstatt
14.06.2014 | 13 - 17 Uhr
im Foyer der Georgschule
Erzbergerstraße 26, 33102 Paderborn

Ergebnisdiskussion
03.07.2014 | 18 - 21 Uhr
in der Kantine von dSPACE
Rathenaustraße 26, 33102 Paderborn

Bus-Touren über das Gelände
05.06.2014 | stdl. ab 14:30 Uhr
Startpunkt: Maspersplatz
Telefonische Anmeldung erforderlich unter 05251-880

Wir suchen Ihre Ideen!

Herausgeber: Stadt Paderborn | Fotos: Stadt Paderborn, Aint für Vermessung und Geoinformation; steg NRW | Gestaltung: steg NRW 05/2014

Abb. 8. Plakat zur Bürgerbeteiligung im Sommer 2014

Auf dem Kasernengelände favorisierten viele Teilnehmer der Bürgerwerkstätten eine Ringerschließung, so dass der Durchgangsverkehr das Gelände nicht zum Abkürzen nutzen könnte. Das Parken für die neuen Nutzungen soll innerhalb der Kasernenfläche untergebracht werden und ausreichend dimensioniert werden.

Der nördliche Teil des etwa 18 Hektar großen Geländes wird für die Unterbringung der Stadtverwaltung vorgehalten. Dafür sollen die elf denkmalgeschützten Gebäude genutzt werden. Es ist davon auszugehen, dass diese Gebäude nicht ausreichen werden, um den gesamten Bedarf der Nutzung Stadtverwaltung aufzunehmen. Deshalb sollen nicht mehr zu nutzende Gebäude abgerissen und teilweise durch Neubauten ersetzt werden.

Diese Wünsche und Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren sind bei der Erarbeitung des Strukturkonzeptes aufgenommen und abgewogen worden.

Manche Vorschläge und Ideen, insbesondere zur zusätzlichen verkehrlichen Erschließung, lassen sich aufgrund der Tatsache, dass sie über private Grundstückflächen verlaufen, nicht oder nur sehr schwierig umsetzen. Auch viele Ideen für eine kulturelle Nutzung der alten Gebäude stehen in engem Zusammenhang mit der Zukunft der Kulturwerkstatt Paderborn am Bahnhof. Hier wird sich in der nächsten Zeit entscheiden, wie und wo sich diese städtische Einrichtung weiterentwickeln kann.



Abb. 9. Wortwolke zu Themen der Bürgerbeteiligung

4. Denkmalbereich

Die sinnvolle Nachnutzung der historischen Gebäude kann ein wesentlicher Impuls und ein Symbol für einen erfolgreichen Strukturwandel der Paderborner Kasernenstandorte sein.

Der ursprünglich bei Errichtung außerhalb gelegene Kasernenstandort ist im Laufe der Stadtentwicklung von den Stadtstrukturen umschlossen worden. Die Stadt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten rund um die Kaserne entwickelt, ohne die Kasernenstrukturen aufzugreifen und zu berücksichtigen. In Nachbarschaft zur isolierten Kaserne haben sich intakte Wohnquartiere mit der entsprechenden Infrastruktur entwickelt. Mit Freizug und Öffnung der Kaserne entsteht die Chance, die zuvor in Koexistenz bestehenden Nutzungen zu einem neuen, urbanen Quartier zu verknüpfen.



Abb. 10. Blick entlang der denkmalgeschützten Gebäude

Die Umnutzung und Entwicklung der Kasernenfläche lässt gegenüber ihrer bisherigen Nutzung als geschlossene Kaserne eine Belebung des Standortes und des direkten Umfeldes erwarten. Die umliegenden Nutzungen (Wohnen und Gewerbe) erfahren eine verträgliche und die westliche Kernstadt weiter belebende Nutzungsergänzung.

Für den Erfolg der Nachnutzung ist es von entscheidender Bedeutung, das Kasernenareal in seiner Gesamtheit zu betrachten. Eine Entwicklung des südlichen Teils unabhängig vom nördlichen Teil der Kasernenfläche ist nicht möglich. Die nördliche Fläche mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand ist ein prägendes Element, das dem Quartier ein Alleinstellungsmerkmal verleiht und seine Identität prägt.

Ein Nutzungsleerstand der denkmalgeschützten Gebäude hätte an diesem innerstädtischen, zentralen Standort nicht nur negative Folgen für die Entwicklung des südlichen Areals und für die benachbarten Quartiere, sondern auch für die Gesamtstadt Paderborn.

Für die Nachnutzung des nördlichen Teils der Alanbrooke Kaserne gibt es mehrere Entwicklungsvarianten:

a. Initialprojekt Stadtverwaltung

Mit der Umnutzung der Kaserne zu einem öffentlichen Standort der Verwaltung kann den Bewohnerinnen und Bewohnern Paderborns das über Jahrzehnte „verborgene“ Zeugnis der Stadtentwicklungsgeschichte Paderborns erstmals erlebbar gemacht werden.

Die erfolgreiche Umnutzung von denkmalgeschützten Kasernengebäuden für öffentliche Nutzungen ist beispielgebend an vielen Standorten sehr gut gelungen (Hutier-Kaserne in Hanau, Leonardo-Campus in Münster oder die Ihlenfeld-Kaserne in Offenburg).

Mit dem Grundsatzbeschluss am 21.11.2013 sprach sich der Rat der Stadt Paderborn dafür aus, die Paderborner Stadtverwaltung künftig an einen Standort zusammenzuführen und in dem denkmalgeschützten Gebäudebestand auf dem Areal der Alanbrooke Kaserne unterzubringen.

„Um Denkmäler dauerhaft erhalten zu können, müssen sie sinnvoll genutzt werden. Solange eine Nutzung in der tradierten Form erfolgt, lassen sich die Objekte gewöhnlich gut verträglich anpassen, ohne sie in ihrem historischen und gestalterischen Wert allzu stark zu mindern. Insofern stellte die derzeitige Nutzung der Kaserne durch die britischen Streitkräfte aus denkmalpflegerischer Sicht betrachtet die beste Nutzung der bauzeitlich als Kasernenbauten konzipierten Gebäude dar.“

Je umfassender aber eine neue Nutzung von der alten abweicht, desto größer sind in der Regel auch die baulichen Veränderungen. Historische Kasernen lassen sich wegen ihrer straff geordneten Struktur oft gut neuen Anforderungen anpassen. Ihre Besonderheit des Einheitlichen, der „Uniform“ steht aber meist im Gegensatz zu den vielfältigen neuen Nutzungsanforderungen“ (Dr. Ulrich Reinke, Westfälisches Amt für Denkmalpflege).



Abb. 11. Bsp. Verwaltungsnutzung (Hutier-Kaserne, Hanau)

Dieses Merkmal lässt sich mit einer einheitlichen Nutzung als Stadtverwaltung sinnvoll beibehalten und dauerhaft sichern. Darüber hinaus ist die öffentliche Hand als verlässlicher Partner für die Belange des Denkmalschutzes anzusehen.

Derzeit ist die Kernverwaltung der Stadt Paderborn mit rd. 800 Verwaltungsmitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf viele voneinander räumlich getrennte Standorte im gesamten Stadtgebiet aufgeteilt. Die Standorte weisen erhebliche bauliche und funktionale Mängel auf und sind für Bürgerinnen und Bürger unübersichtlich. Die räumliche Trennung der Standorte führt zu erheblichen Synergieverlusten und erschwert eine uneingeschränkte Arbeit der Verwaltung. Die Verlagerung der überwiegenden Anzahl der Ämter und Betriebe in die Gebäude der Alanbrooke Kaserne bietet große Potenziale.

Die Stadt Paderborn wird zukünftig sowohl intern als auch von Außen wieder als Einheit verstanden und erhält ein repräsentatives Gesicht. Auch die Erreichbarkeit der Ämter für Bürgerinnen und Bürger wird verbessert.

Durch eine Umnutzung als Stadtverwaltung können erhebliche Städtebaufördermittel für die Umbaukosten im Rahmen eines Integrierten Handlungskonzeptes akqui-

riert werden. Durch diese Förderung kann eine städtebaulich sinnvolle, nachhaltige und denkmalgerechte Umnutzung der Alanbrooke Kaserne ermöglicht werden. Von der Entwicklung des Areals geht eine immense Signalkwirkung auf die übrigen Kasernenstandorte aus. Eine erfolgreiche Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude auf der Alanbrooke Kaserne ist sowohl das Impulsprojekt für eine nachhaltige Entwicklung des Standortes, als auch ein starkes und wichtiges Aufbruchsignal, den Konversionsprozess in Paderborn als Verwaltung aktiv zu gestalten.

b. Öffentliche Nutzungen

Vor dem Hintergrund der starken städtebaulichen und denkmalschützerischen Gründe für eine öffentliche Nutzung der Alanbrooke Kaserne wäre im weiteren Verlauf zu prüfen, ob es alternative öffentliche Nutzungen gibt, die den Bereich, oder zumindest einen wesentlichen Teil hiervon, sinnvoll nachnutzen können.

Förderfähig wären im Rahmen eines Integrierten Handlungskonzeptes und Nachweis der gesamtstädtischen Bedeutung der öffentlichen Nutzung für die Kommune Bildungseinrichtungen mit Quartiersfunktion (Kitas, Schulen, Familienzentren, VHS, Stadtteilbibliotheken, Musikschulen auch für Mensa, Aula, Sporthalle, Gymnastikraum, Bibliothek Lehrküche, Werkstätten, Kunstsaal und Unterrichtsräume (Physik, Chemie, IT...)). Darüber hinaus förderfähig sind auch soziale und kulturelle Versorgung und Stätten des Breitensports (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Theater, Museen, Bibliotheken, Schwimmbäder).

Aktuell sind außer der Stadtverwaltung keine öffentlichen Nutzungen im zuvor beschriebenen Rahmen augenfällig, die den gesamten oder zumindest den überwiegenden Teil der denkmalgeschützten Gebäude nachnutzen könnten.

c. Wohnen und Mischnutzung

Beispiele anderer Konversionsflächen in Deutschland zei-

gen, dass die Umnutzung denkmalgeschützter Kasernenengebäude sowohl für Büronutzungen, kulturelle Nutzungen wie auch zu Wohnnutzung prinzipiell möglich ist. Bei einer Wohnnutzung bestehen allerdings deutlich höhere Anforderungen an die Sanierung und den Umbau als bei der Nutzung als Dienstleistungsstandort oder öffentliche Verwaltung. Sollte eine Wohnnutzung realisiert werden, dann wird dies bspw. nicht ohne die Anbringung von Balkonen an den Fassaden geschehen.



Abb. 12. Bsp. Wohnnutzung (Yorkhof-Kaserne, Hanau)

Das äußere Erscheinungsbild des Denkmalensembles würde also durch die Installation von Balkonen sowie einer individuellen Farb- und Fenstergestaltung erheblich gestört werden. Es könnte eine Individualisierung der Einzelobjekte die Folge sein, was dem Ziel des Denkmalschutzes und des Städtebaus die Gebäude als Gesamtensemble zu erhalten, entgegenstünde.

Bei einer Wohnnutzung sind darüber hinaus für eine dauerhafte störungsfreie Nutzung höhere Schallschutzmaßnahmen mit aufwendigeren Tritt- und Körperschalldämmungen erforderlich, da die Wohnnutzung die sensiblere Nutzung ist. Dies bedeutet oft eine starke bauliche Veränderung im Bereich der Treppen und Flure durch den Einbau von zusätzlichen Dämmmaßnahmen, die nicht ohne Beeinträchtigung des authentischen Erscheinungsbildes einhergehen. Für die gemischte Nutzung der denkmalgeschützten Gebäude durch Wohnen und Büronutzungen o.ä. gelten aufgrund der Wohnfunktion die oben beschriebenen Einschränkungen analog.

Allerdings kann ein privater Investor bei der Umnutzung denkmalgeschützter Gebäude Unterstützung durch zinsgünstige Darlehen der NRW.Bank oder steuerliche Erleichterungen nach §§ 7i und 10f EStG erhalten.

d. Sonstige Büronutzung

Eine Büronutzung für den nördlichen Bereich der Alanbrooke Kaserne ist, wie unter Punkt 4a „Initialprojekt Stadtverwaltung“ beschrieben, als Nachfolgenutzung der Kasernenengebäude eine nachhaltige und verträgliche Lösung und grundsätzlich vorstellbar.

Eine Umnutzung der Kasernenengebäude zu Büroflächen für mehrere, unterschiedliche Unternehmen ist ebenfalls grundsätzlich denkbar. Als Beispiel für die Nachnutzung eines historischen Kasernengebäudes kann die „Rote Kaserne“ in Potsdam dienen. Die Torhäuser der bereits 1993 verlassenen Kaserne wurden ebenso zu einem Wohnhaus und einem Bürogebäude umgenutzt, wie das Zeughaus und das Kammergebäude. Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) nutzt die „Rote Kaserne“ als Bürogebäude.



Abb. 13. Bsp. Büronutzung (Rote Kaserne, Potsdam)

Erfolgreiche Beispiele für die Nachnutzung von kompletten Denkmalensembles durch unterschiedliche Einzeligentümer lassen sich dagegen kaum finden.

Die Umnutzung von elf denkmalgeschützten Gebäuden durch unterschiedliche Nutzungen geht voraussichtlich jedoch mit einer unterschiedlichen Gestaltung der Gebäude einher und verlangt aufgrund ihrer jeweils variierenden Anforderungen nach einer individuellen Anpassung der Gebäude, sowohl im inneren, als auch im äußeren Erscheinungsbild.

Die Kasernenengebäude würden bei mehreren Nutzern nur gebäudeweise nachgenutzt werden, da die Nachfrage nach denkmalgeschützten Gebäuden in dieser Anzahl in Paderborn aktuell nicht anzunehmen ist. Es ergäbe sich somit ein insgesamt langer Zeitraum der Umsetzung, der mit partiellem Leerstand bzw. Zwischennutzung der Gebäude einherginge. Eine Nutzung durch eine Mehrzahl an privaten Einzelnutzern stellt ein zeitliches Entwicklungshemmnis dar, das sich durch Leerstände auf die Vermarktungschancen des südlichen Bereiches und die Nachbarschaften negativ auswirken könnte.

5. Gesamtstädtische Bedarfe

Im Rahmen der Stadtplanung werden innerstädtische Flächenentwicklungen nicht nur aus den Anforderungen der Fläche oder der direkten Umgebung heraus betrieben. Es wirken immer auch gesamtstädtische Bedarfe, Nachfragen und Entwicklungen auf diese Flächen ein.

Innerstädtisches Wohnen

Die Abschätzung der zukünftigen Wohnungsnachfrage für die Stadt Paderborn zeigt, dass langfristig mit einem Wachstum zu rechnen ist.

Daraus resultiert eine Nachfrage von rd. 500 – 600 Wohneinheiten pro Jahr bis 2020. Hiervon sind rund 60 Prozent im Mehrfamilienhausbereich (mehr als 3 Wohneinheiten pro Gebäude) nachgefragt. Dieses Segment hat vor allem für den innerstädtischen Bereich Relevanz. Die

Alanbrooke Kaserne, als erste freiwerdende Kasernenfläche in zentraler Lage, bietet die Möglichkeit die kurz- bis mittelfristigen Bedarfe im Mehrfamilienhausbereich im Rahmen der Innenentwicklung, ohne neuen Flächenverbrauch mit abzudecken. Ein neues, innerstädtisches Stadtquartier bietet eine hohe Attraktivität für bestimmte Zielgruppen. Dies kann zu einer besseren Positionierung von Paderborn als attraktiver, urbaner Wohnstandort, gerade im Vergleich zu Umlandkommunen, führen.

Der fortschreitende demografische Wandel stellt auch die Stadt Paderborn vor die Herausforderung zusätzlichen Wohnraum für ältere Haushalte zu schaffen. Diese Haushalte stellen hohe Anforderungen an die Erreichbarkeit von Nahversorgungs- und Gesundheitseinrichtungen. Diese Einrichtungen sind vom zentralen Standort der Alanbrooke Kaserne hervorragend zu erreichen.

Um eine angemessen große Zahl der Nachfragehaushalte auf innerstädtischen Flächen bedienen zu können, ist über eine innenstadttypische bauliche Dichte in verträglichem Konsens mit den jeweiligen Nachbarschaften nachzudenken. Ziel ist es, dass rund 1.000 bis 1.500 Bewohner im südlichen Teil der Alanbrooke Kaserne ihr neues Zuhause finden.

Infrastruktur

Aufgrund seiner zentralen Lage befinden sich in der Nachbarschaft verschiedene Schulen (Grundschule, Hauptschule, Gymnasium) und sonstige Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgung und weiterer Einzelhandel. Auch der zentrale Versorgungsbereich „Innenstadt“ ist fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur werden lediglich Flächenbedarfe für Kindergartengruppen im Vorschulalter gesehen, um den Bedarf aus der neuen Einwohnerschaft der Alanbrooke Kaserne zu decken.

Wirtschaft

Durch die vielfältigen unternehmerischen Aktivitäten und die Zunahme an Arbeitsplätzen in Forschung und Entwicklung (F+E) entwickelt sich Paderborn weiter zu einem noch erfolgreicherem IT-Standort. Neben Automotive,

Elektronik, Ernährungswirtschaft, Maschinen-, Werkzeug- und Formenbau sowie Mechatronik ist dies die wichtigste Leitbranche in Paderborn.

Auf Grundlage dieser Entwicklungen entstehen vielfältige Bedarfe ansässiger und neuer Unternehmen in der Größenordnung von rd. 10 ha/Jahr bis 2025 (Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenbedarfsprognose planlokal, 2010). In diesem Zusammenhang sind attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Unternehmen vorzuhalten bzw. neu zu schaffen. Diese (z.T. großflächigen) Ansiedlungsmöglichkeiten sind in den Bereichen Mönkeloh Süd, der Zukunftsmeile Fürstenallee und im projektierten Almepark Nord verfügbar.

Ein erhöhter Bedarf an großflächigen Angeboten für die genannten Branchen und gewerblichen Nutzungen in der Kernstadt kann aktuell nicht nachgewiesen werden und ist daher auch auf der innerstädtischen Alanbrooke Kaserne nicht vorgesehen. Besonderes Gewicht ist darauf zu legen, heimischen Unternehmen betriebsnahe Expansions- und Neuansiedlungsmöglichkeiten zu wettbewerbsfähigen Preisen zu eröffnen – ggf. auch für deren Zulieferer.

Neben den standortnahen Erweiterungen von dienstleistungsorientierten Anrainer-Unternehmen sind im Bereich der Kernstadt besondere Angebote zum Thema „Arbeiten und Wohnen“ nachgefragt. Die neuen Medien, moderne Arbeitsmodelle und der Wunsch nach mehr Flexibilität und Zeit für die Familie machen das Arbeiten in direkter Nähe zur Wohnung für viele Menschen immer interessanter.

Da es sich beim südlichen Teil des Geländes der ehemaligen Kaserne der Voraussicht nach überwiegend um ein „allgemeines Wohngebiet“ handeln wird, steht der Idee einer Mischung von „Wohnen und Arbeiten“ nichts entgegen. Ein Büro, die eigene Kanzlei oder eine kleine Praxis in den eigenen vier Wänden ist vorstellbar. In den Übergangsbereichen zur Umgebung ist auch eine Nutzungsmischung angedacht. Störendes Gewerbe bleibt jedoch im Interesse aller zukünftigen Bewohner ausgeschlossen.



6. Strukturkonzept

Wohnen und Arbeiten in innenstadtnaher Lage mit historischer Kulisse, das bietet der Standort Alanbrooke für die Zukunft. Das Freiwerden der Alanbrooke Kaserne bietet das Potential, ein neues, lebendiges innerstädtisches Quartier zu entwickeln. Wohnen im Süden und Arbeiten im Norden und Osten der Fläche 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 Büro- und Dienstleistungsnutzungen bieten kann.

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

a. Freiraum

Um die jahrzehntelange Trennwirkung der Kaserne im Stadtgefüge aufzuheben, sollen sowohl in Nord-Süd wie auch in Ost-West Richtung grüne Achsen über das Gelände verlaufen. Die Verbindungen haben sowohl für die Struktur des Standortes selber große Bedeutung, bringen aber auch für die Freiraumvernetzungen im Stadtgebiet wesentliche Vorteile.

Die zentrale Nord-Süd-Achse auf der Alanbrooke Kaserne kann die 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 kann eine hochwertige Verbindung bis zum Westfriedhof und darüber hinaus bis zur Alme werden. Diese gestaltenden, urbanen Achsen nehmen eine wichtige Funktion für die Durchwegung der Fläche für den Fuß- und Radverkehr wahr und binden die Fläche somit an die bedeutsamen Freiräume in Paderborn an.

Neben diesen 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 Aufenthaltsfunktion und hoher Gestaltqualität für die

künftigen Beschäftigten und neuen Bewohner des Quartiers identitätsstiftendes Zentrum und Treffpunkt sein kann.

Dabei sollten die unmittelbaren Außenanlagen der Kasernengebäude gestalterisch „aus einem Guss“ im Zusammenhang mit dem zukünftigen Park entwickelt werden. Hier ist der Erhalt des offenen Charakters des ehemaligen Exerzierplatzes besonders wichtig. Im weiteren Verfahren ist der Park weiter über einen Realisierungswettbewerb landschaftsarchitektonisch zu qualifizieren.

Fakten zum Strukturkonzept

Lage:

Integrierte, innerstädtische Lage am Rande der ersten Stadterweiterung (Riemeke-Viertel); Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzung (militärische Nutzung); allseits umschlossener Siedlungsbereich mit vollständiger technischer und guter sozialer Infrastruktur (Schulen, Kitas, Nahversorgung etc.)

Konzept:

Innerstädtischer Standort für Stadtverwaltung, Dienstleistung und Wohnen

Flächenbilanz:

Dienstleistung/ Verwaltung	rd. 7 - 9 ha
Wohnen	rd. 6 - 8 ha
Freiraum	rd. 2 - 3 ha

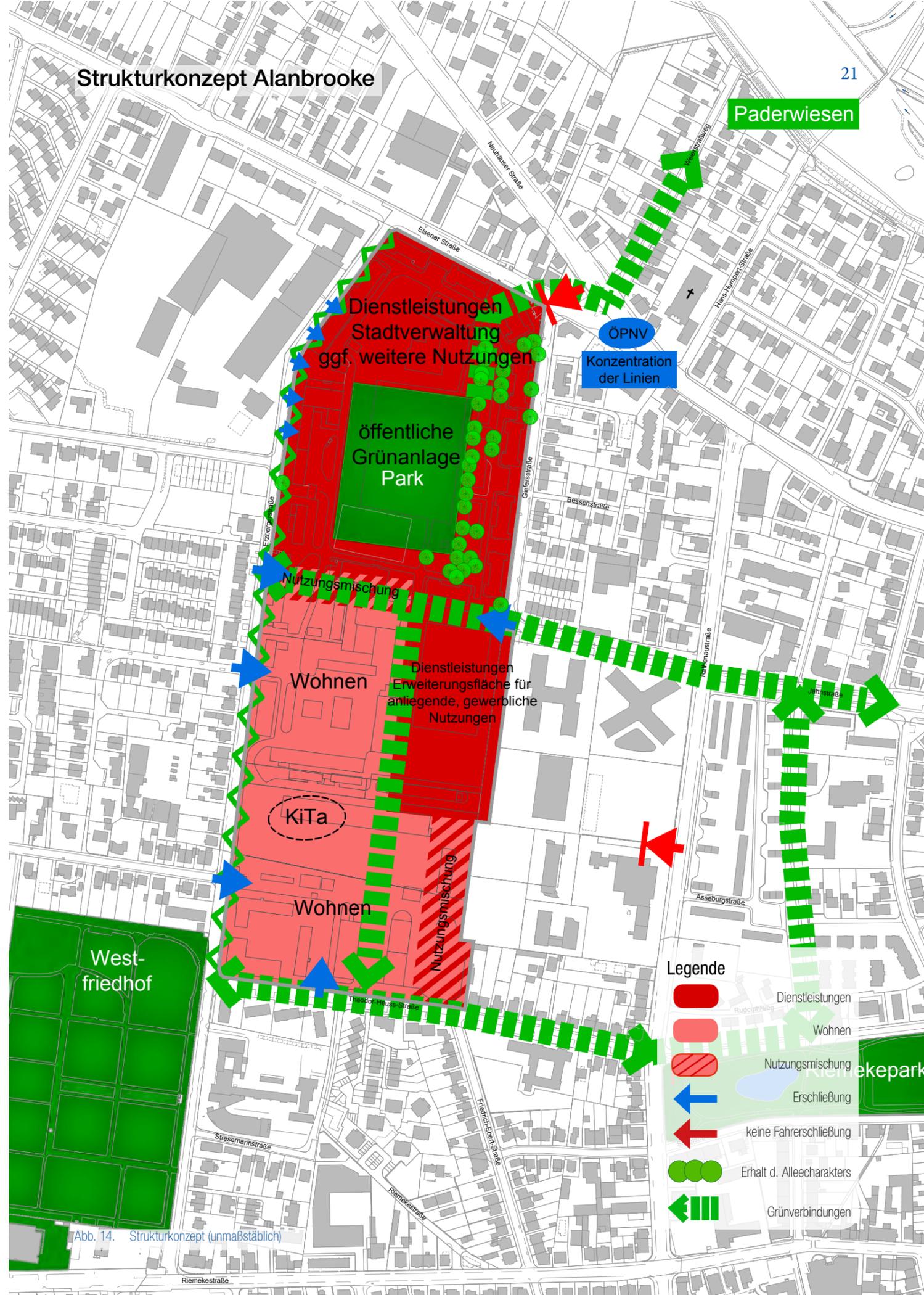


Abb. 14. Strukturkonzept (unmaßstäblich)



Abb. 15. Blick auf den Baumbestand im Norden

Die Straßen auf der Alanbrooke Kaserne können entsprechend ihrer Bedeutung im Erschließungsnetz der Fläche als Alleen oder einseitig von Bäumen begleitet ausgebildet werden. Im Hinblick auf die stark tertiäre Ausrichtung der Alanbrooke Kaserne und den gestalterischen Anspruch an den öffentlichen Raum soll versucht werden, einen städtischen Charakter zu erzeugen, indem 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 Grüngestaltung und eine mögliche Erweiterung der Erzbergerstraße zu berücksichtigen.

b. Wohnen

Im Zeitraum bis 2020 ergibt sich ein Nachfragepotential für die Stadt Paderborn von ca. 5.500 Wohneinheiten (WE); davon können zwischen 1.300 und 1.600 Wohneinheiten auf den gesamten Kasernenflächen untergebracht werden. Die Alanbrooke Kaserne (geplante Umsetzung ab 2017) bietet aufgrund der innerstädtischen Lage das Potential, insbesondere im südlichen Teil der Fläche, neue moderne und urbane Wohnbebauung zu schaffen und damit einen Teil des vorhandenen Bedarfs abzudecken.

Darüber hinaus sollen Flächen für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden.

Von den rund 18 ha Gesamtfläche der Kaserne kommen der Wohnnutzung ca. 7 ha zu. Ausgehend von einer Bruttowohnbaufläche von ca. 6 bis 8 ha und einer GRZ von 0,4 bzw. GFZ von 0,8 bis 1,2 kann für den südlichen Teil der Alanbrooke Kaserne von ca. 500 bis 600 Wohneinheiten für ca. 1.000 bis 1.500 Einwohner gerechnet werden. In diesem Zusammenhang sind auch Flächenbedarfe für Wohnfolgeeinrichtungen wie z.B. eine Kita/ eines Kigas zu berücksichtigen.

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 behinderte Menschen in Gemeinschaft leben.

Zur Etablierung eines inklusiven Stadtteils müssen beispielhaft folgende Rahmenbedingungen geschaffen werden:

- Barrierefreie Gestaltung aller öffentlichen Räume
- Qualitätvolle städtische Dichte und Kleinteiligkeit als Grundlage für kurze Wege (Wohnen, Versorgen, Erwerbsarbeit und Freizeit)
- Wohnungsnahe Versorgung
- Wohnungen sind barrierearm
- Quartierswohnen mit Unterstützung und Pflege wird ermöglicht
- Quartier ist barrierefrei in umgebende Stadtteile integriert (Bodenbeläge, Material)
- Zentraler Freiraum ist barrierefrei und steht wohnungsnah zur Verfügung
- Sichere, verkehrsberuhigte und barrierefreie Hauptwegeverbindungen

Freiraumstrukturen Alanbrooke

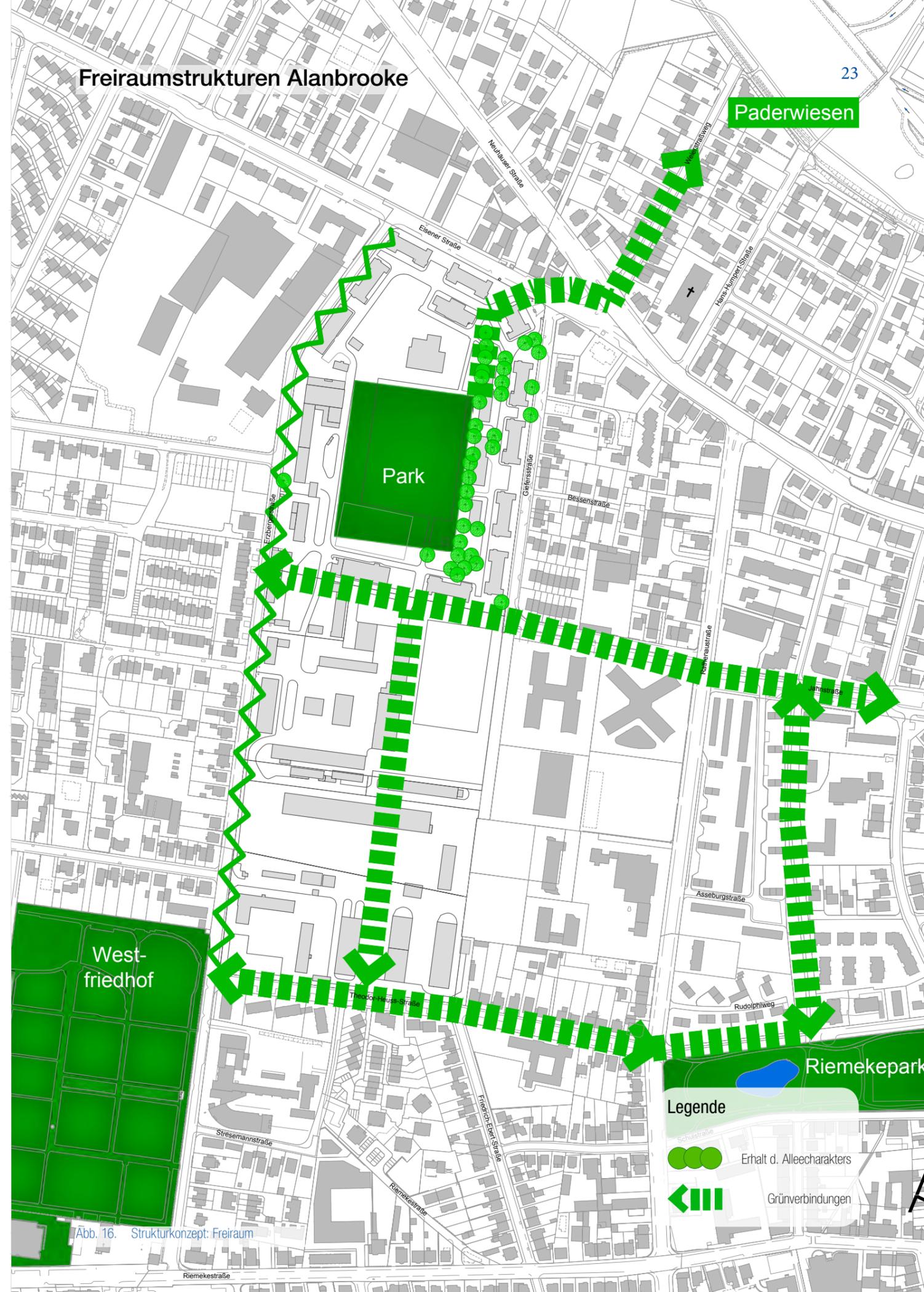


Abb. 16. Strukturkonzept: Freiraum

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 harmonisieren miteinander. Es kommen Familien, ältere Menschen, Singles oder Paare aus unterschiedlichen Einkommensverhältnissen zusammen und realisieren – oft in gemischten Finanzierungsformen vom öffentlich geförderten Wohnungsbau über die freifinanzierte Mietwohnung bis hin zum Eigentum ihre Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen. Sie mischen 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, die aus fiskalischen Erwägungen interessant sind, werden an die Stadt gebunden
- Es entsteht höherwertige und nachhaltige Architektur und somit ein Stück Baukultur
- Nachbarschaftliche Selbsthilfe entlastet kommunale Hilfesysteme
- Integrative Ansätze in gemischten Förderstrukturen beleben und stabilisieren Quartiere
- Bürgerschaftliches Engagement wird im (Wohn-)Quartier gelebt
- Der überwiegende Teil der Baugruppen-Wohnprojekte hat einen generationenübergreifenden Ansatz und leistet einen Beitrag zur Bewältigung des demografischen Wandels

Ein Angebot für ‚Baugruppen‘ kann zum Markenprofil der Stadt Paderborn auf dem Wohnungsmarkt werden. Ein erstes erfolgreiches Baugemeinschaftsprojekt bringt in der Regel Nachahmer mit sich. So kann sich Paderborn

einen Namen bei der Wohnraumversorgung von besonderen Zielgruppen über die Stadtgrenzen hinaus machen.

c. Wohnen und Arbeiten

An einem attraktiven innerstädtischen Standort wie der Alanbrooke Kaserne ist neben der Funktion als Wohnstandort das Thema der Schaffung von neuen, nachhaltigen und z.T. auch hochwertigen Arbeitsplätzen im Dienstleistungssektor besonders wichtig. Hier bietet sich die Möglichkeit Wohnen und Arbeiten räumlich eng nebeneinander zu realisieren. Hierzu können bspw. Büros von Freiberuflern und Kreativen zählen, die Wohnen und Arbeiten in einem Gebäude realisieren möchten.

Neben den mit einer Wohnnutzung verträglichen kleineren Büronutzungen können in den Übergangsbereichen auch größere Einheiten entstehen, die sich im Wesentlichen aus den bereits jetzt in der direkten Umgebung ansässigen Betrieben und dem neuen Ankernutzer der denkmalgeschützten Gebäude generieren.

Darüber hinaus besteht südlich des ehemaligen Exerzierplatzes im Norden der Fläche die Möglichkeit, im Zusammenhang mit dem bestehenden Kantinegebäude kleinere gastronomische Betriebe anzusiedeln.

d. Gewerbliche Nutzungen

Ungefähr 9 ha der Fläche der Alanbrooke Kaserne sind für Nutzungen im Dienstleistungs- und Verwaltungsbereich vorgesehen.

Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt im Norden der Fläche mit der Neuansiedlung der Stadtverwaltung Paderborn in den denkmalgeschützten Gebäuden am Standort. Hiermit sind rd. 7 ha mit Dienstleistungsnutzungen belegt. In diesem Bereich kann es auch ergänzende Baufenster für Büros mit Dienstleistungsschwerpunkt im Norden (westlich und südlich des Exerzierplatzes) geben.

Für die anliegenden Betriebe im Osten und Westen der Fläche sollen Flächenpotenziale bereitgestellt werden,

Nutzungsverteilung Alanbrooke

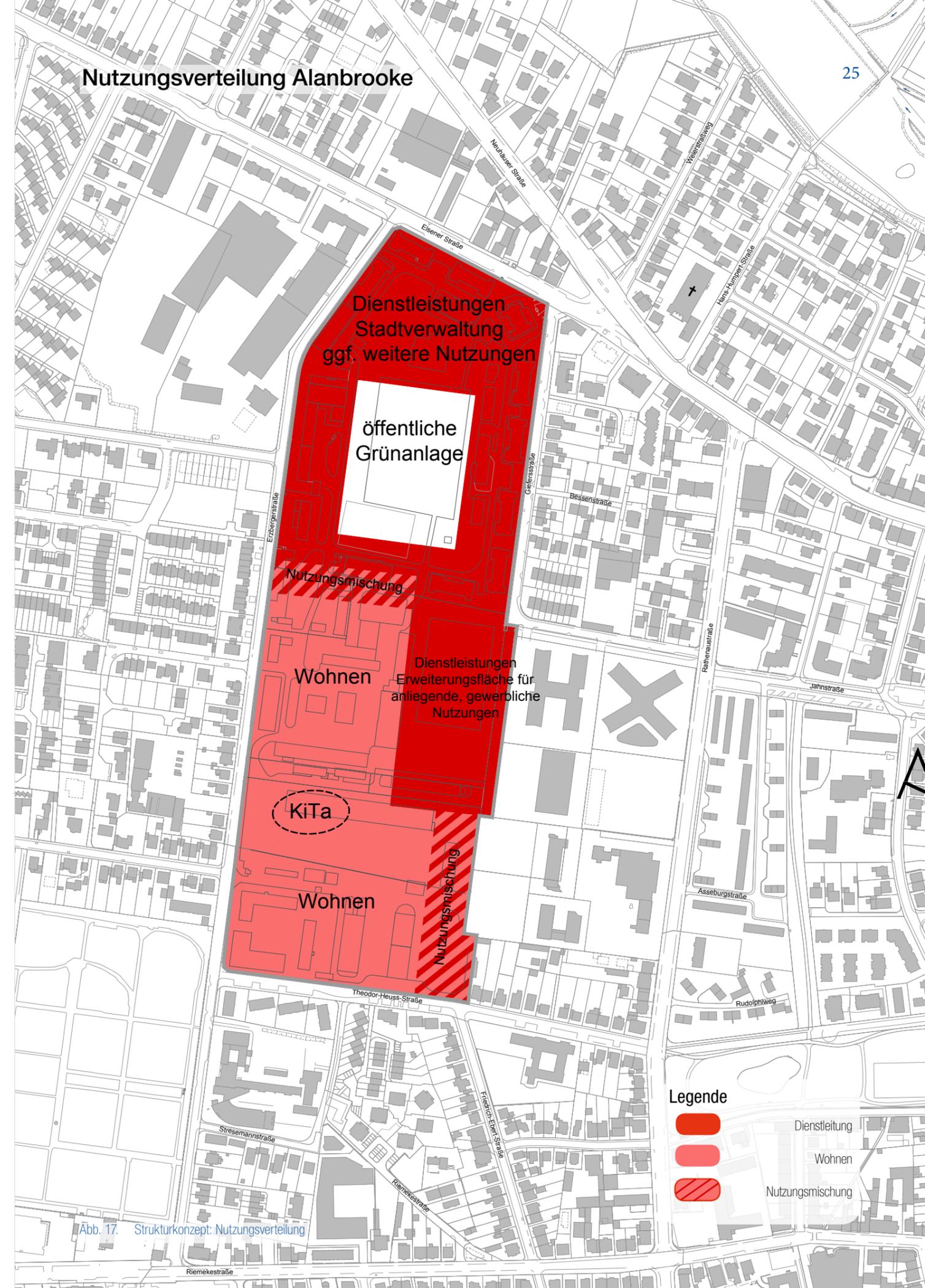


Abb. 17. Strukturkonzept: Nutzungsverteilung

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 im Süden der Fläche geplanten Wohnnutzungen ausgehen.

Im Süd-Osten der Fläche gibt es im Bereich der Übergänge zu den Betrieben an der Rathenaustraße einen „Saumbereich“ der künftige Flächenanpassungen und Entwicklungen ermöglichen soll.

e. 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 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.

Die Erschließung des Gebietes ist über die Erzbergerstraße, Theodor-Heuss-Straße sowie die Giefersstraße bzw. Rathenaustraße möglich. Um die künftigen, aus möglichen Nutzungen der Alanbrooke Kaserne entstehenden Verkehrsbelastungen und ihre Auswirkungen auf das umgebende Verkehrsnetz abzuschätzen, wurden drei Varianten qualitativ bewertet und hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und der Leistungsfähigkeit untersucht.

In Variante V1 wird die Stadtverwaltung und Büronutzung zu 100 % mit einer Zufahrt über die Erzbergerstraße angebunden. Diese Erschließung hat die unmittelbare Nähe zur Elsener Straße zum Vorteil, so dass der von dort kommende (Neu-)Verkehr (Beschäftigten- und Besucherverkehr) die übrigen Straßenachsen nicht weiter tangiert.

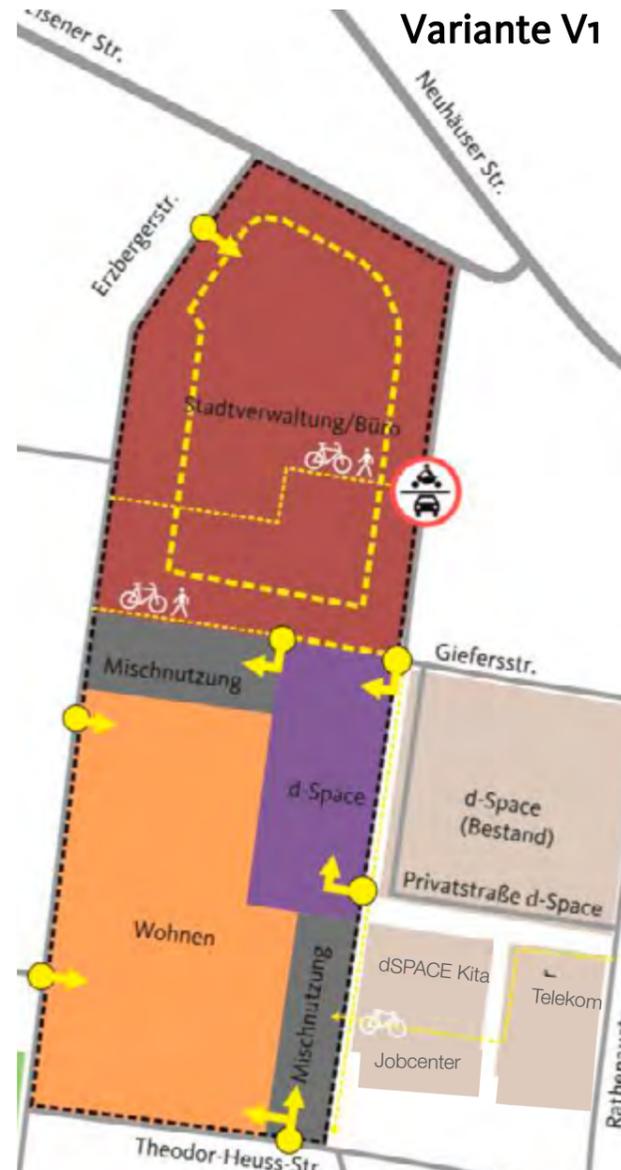


Abb. 18. Erschließungsvariante 1 Alanbrooke Kaserne

Gleichzeitig bedeutet dies eine starke Zunahme der Verkehrsbelastung der Erzbergerstraße insgesamt, da auch die Neuverkehre aus südlicher, östlicher und nördlicher Richtung diesen Anfahrtsweg nutzen müssen - zusätzlich zum Neuverkehr des Wohngebietes, das hauptsächlich über die Erzbergerstraße erschlossen wird. Mit entsprechend erhöhten Kfz-Verkehrsmengen gehen Beeinträchtigungen des Radverkehrs – speziell des Schülerverkehrs

in Richtung Goerdelerstraße – einher. Auch im Bereich der Georg-Grundschule ist die Erzbergerstraße als sensibel einzuschätzen.

Die Variante V2 sieht die einseitige Erschließung über eine Verlängerung der Giefersstraße vor. Diese Alternative würde die Erzbergerstraße – im Vergleich zur Erschließungsvariante V1 – vom Beschäftigten- und Besucherverkehr der Stadtverwaltung und Büronutzung entlasten



Abb. 19. Erschließungsvariante 2 Alanbrooke Kaserne

und somit auch potenzielle Beeinträchtigungen des dortigen Schülerverkehrs entschärfen.

Gleichwohl würde eine Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Giefersstraße die Folge sein. Aktuell ist die Giefersstraße als Tempo-30-Zone ausgewiesen und dient als Zufahrtsstraße für die angrenzenden Wohngebiete und das Unternehmen dSPACE. Vor allem die Wohnnutzungen wären von einem erhöhten Verkehrsaufkommen und den damit einhergehenden Beeinträchtigungen (z.B. Lärm, Verkehrssicherheit) betroffen. Darüber hinaus wäre dann die Situation am Knoten Giefersstraße-Rathenaustraße-Jahnstraße für den Kfz-, aber vor allem den Fuß- und Radverkehr, zu verbessern.

Die dritte Variante V3 sieht eine Erschließung sowohl über die Erzberger- als auch über die Giefersstraße vor. Der Vorteil einer Aufteilung des Beschäftigten- und Besucherverkehrs auf zwei Anknüpfungspunkte liegt in der Entflechtung der zu erwartenden Verkehrsströme. Dies erhöht gleichermaßen eine verträglichere Abwicklung mit den bestehenden Fuß- und Radverkehren und entschärft – in Relation der ersten beiden Varianten – die potenziellen oben genannten Konfliktpunkte.

Über eine entsprechende Anordnung der Parkmöglichkeiten auf dem zukünftigen Gelände der Stadtverwaltung besteht zudem die Möglichkeit der indirekten Steuerung der Verkehrsströme.

Die zu erwartenden MIV-Verkehre können an den untersuchten Knotenpunkten Elsener Straße / Erzbergerstraße und Rathenaustraße / Giefersstraße / Jahnstraße nicht mit weiteren Optimierungsmaßnahmen leistungsfähig abgewickelt werden. Für beide Knotenpunkte wird daher die Einrichtung von Lichtsignalanlagen empfohlen. Die Diskussion zur einseitigen oder beidseitigen Erschließung der Stadtverwaltung bedarf der Abwägung der Auswirkungen in der Erzbergerstraße bzw. Giefersstraße. Während westlich des Gebietes besonders die auftretenden Schülerverkehre als sensibel einzuschätzen sind, wird über die Giefersstraße eine Fuß- und Radwegeverbindung über das Kasernengelände in Erwägung gezogen.

Im Ergebnis wird eine beidseitige Erschließung des zukünftigen Standortes der Stadtverwaltung empfohlen (Erschließungsvariante 3), um die potenziellen Konflikte auf beiden Seiten möglichst zu reduzieren. Gleichwohl wird die primäre Erschließung – u. a. aufgrund der Lage der Stellplätze für die Beschäftigten der Stadtverwaltung und Büronutzung und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens – über die Giefersstraße führen.



Abb. 20. Präferierte Erschließungsvariante 3 Alanbrooke Kaserne

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.

Die Anordnung der erforderlichen Kfz-Stellplätze auf dem nördlichen Gelände erfordert – im Kontext der räumlichen Vorgaben (Nutzung der derzeitigen inneren Erschließungsstraße, denkmalgeschützte Gebäude) – mindestens eine zentrale Unterbringung in Form eines Sammelparkplatzes oder eines Parkhauses. Aufgrund des Stellplatzbedarfes wird eine Mischung aus zentraler und dezentraler (im Straßenraum) Stellplatzanordnung empfohlen. Eine räumliche Aufteilung als Sammelparkplatz im nördlichen und als Stellplatzanlage im südlichen Abschnitt wird empfohlen, ebenso wie Aufteilung bzgl. der Nutzung für Beschäftigte und für Besucher könnte zudem zu einer Entflechtung des Zielverkehrs an den Erschließungspunkten und auf dem Gelände selbst führen.

In der Gesamtbetrachtung der verkehrlichen Themenfelder (Erschließung, Leistungsfähigkeit, Stellplatzanordnung) gehen von der geplanten Erschließungsvariante 3 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 Eisen/ Schloß Neuhaus. Diesen Umstand gilt es zu nutzen, um am nördlichen Eingangstor der Kaserne einen attraktiven ÖPNV-Haltepunkt einzurichten, der sowohl von den Besuchern und den Mitarbeitern der Stadtverwaltung wie auch von den neuen Bewohnern der Fläche genutzt werden kann.

Erschließungskonzept Alanbrooke

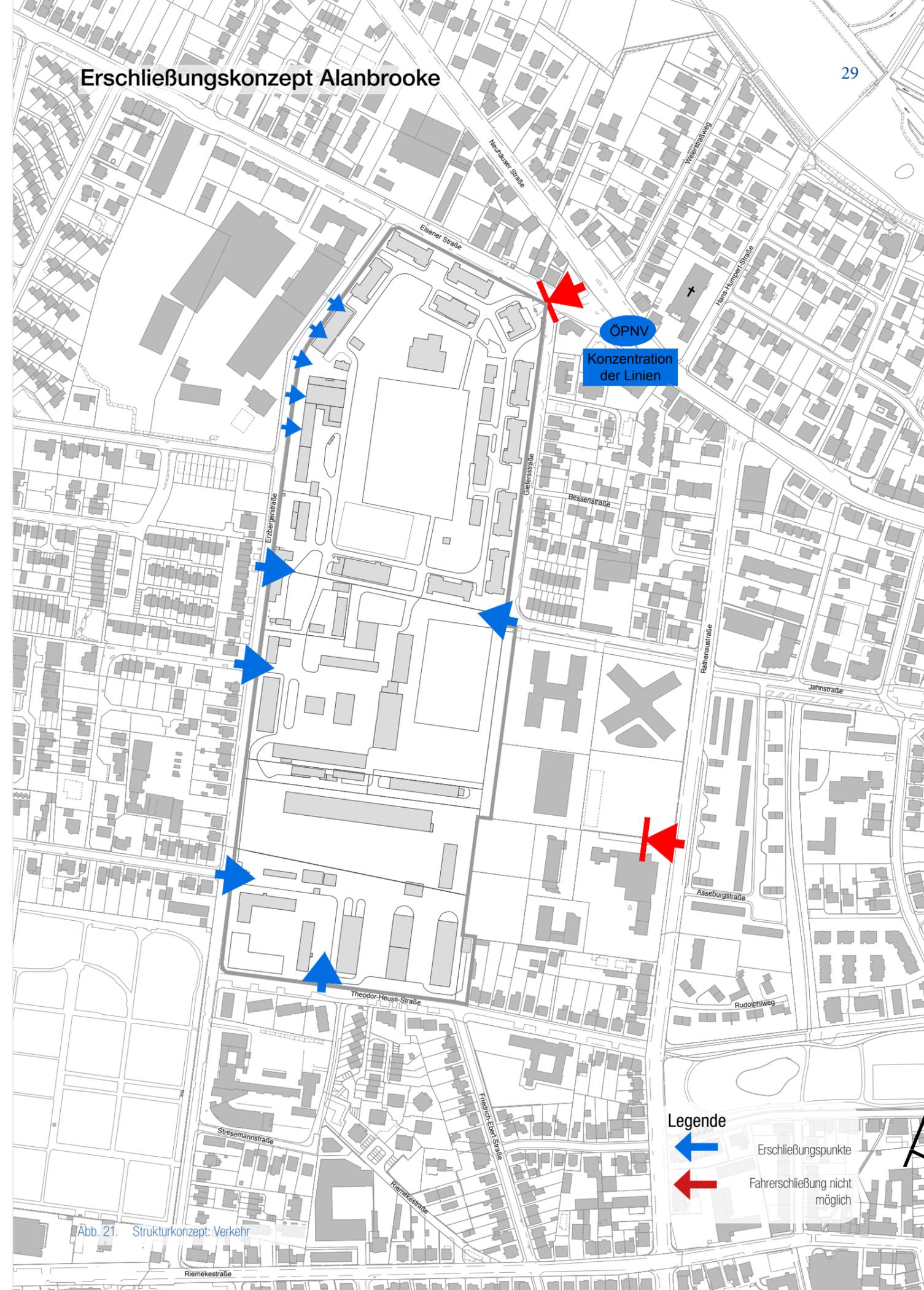


Abb. 21. Strukturkonzept: Verkehr

Legende

- Erschließungspunkte
- Fahrerschließung nicht möglich

7. Weiteres Vorgehen

Die hier vorgestellten Untersuchungen zum Strukturkonzept für die Alanbrooke Kaserne sind die Grundlage für die weiteren Planungen und Konkretisierungen. Die Konkretisierung der Nachnutzung der denkmalgeschützten Gebäude steht hier ebenso im Fokus, wie die weitere städtebauliche Qualifikation der Kasernenfläche.

Ziel ist es, zur Qualifikation der Kasernenfläche einen städtebaulichen Wettbewerb auszuloben, in dem Planungsteams eine große Vielfalt an städtebaulichen Varianten erarbeiten sollen, die auf Basis dieses Strukturkonzeptes denkbar sind. Die Auslobung zu dem städtebaulichen Wettbewerb soll inhaltlich vor Beginn des Verfahrens mit den Bürgerinnen und Bürgern diskutiert werden. Viele Bürgerinnen und Bürger haben sich bereits im Sommer 2014 in den Bürgerwerkstätten in das Thema eingebracht. Diese Konsultation kann sowohl im Rahmen einer Vor-Ort Veranstaltung wie auch über die neue Konversionsplattform (www.paderborner-konversion.de) erfolgen.

Aus dem städtebaulich besten und wirtschaftlich tragfähigsten Entwurf des Wettbewerbs kann dann im Anschluss ein Bebauungsplan für die Fläche entwickelt werden, der die zivile Neu- und Nachnutzung am Standort Alanbrooke ermöglichen wird.

Ziele des Wettbewerbs

- Städtebauliche Überplanung des ca. 18 ha großen Plangebietes mit Vertiefung für den südlichen Teilbereich (ca. 10 ha)
- Aufzeigen von Erschließungsvarianten zur Nachnutzung der Alanbrooke Kaserne; Klärung und Erarbeitung von Varianten zur Erschließungssituation des nördlichen Nutzungsbereichs
- Aussagen zur städtebaulichen Ergänzung der denkmalgeschützten Gebäude
- Grundlegende Aussagen zur künftigen Freiraumvernetzung und -qualität (bezogen auf die zentrale nördliche Freifläche und die Einbindung in die Umgebung)
- Aufwertung und nachhaltige Nutzung des Plangebietes durch ortsangemessene Neubebauung und Erschließung
- Schaffung neuer integrativer und nachhaltig nutzbarer Wohnformen; generationenübergreifendes Wohnen in durchmischten strukturierten Wohngebäuden und Quartieren
- Räumliche Verortung einer Sonderbaufläche „KiTa“
- Schaffung von innovativen zusätzlichen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten „Arbeiten und Wohnen“
- Integration der Bedarfe umliegender gewerblicher Nutzungen zur standortnahen Erweiterung

Vorbereitungsphase

ab Juni 2014

- Bürgerbeteiligung
- Vorbereitende Untersuchungen
- Strukturkonzept

Detaillierung und Weiterentwicklung

2014 - 2015

- Städtebaulicher Wettbewerb/ Konzeption
- Rahmenplan

Detaillierung und Weiterentwicklung

2015

- Bauleitplanung
- Architektonische Konzepte

Umsetzungsphase (nach Abzug der Briten)

ab 2016

- Ggfls. Grundstückskauf
- Flächenaufbereitung durch neuen Eigentümer
- Erschließung der Fläche
- Entwicklung der Fläche
- Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude

8. Abbildungen

Abb. 1.	Schrägluftbild der Alanbrooke -Kaserne, Luftbild: Gerd Vieler	4
Abb. 2.	Bürger diskutieren ihre Ideen für die Alanbrooke Kaserne	7
Abb. 3.	Abgrenzung des Kasernenstandortes, Schrägluftbild der Alanbrooke -Kaserne, Luftbild: Gerd Vieler	8
Abb. 4.	Blick auf die denkmalgeschützten Gebäude im Norden	9
Abb. 5.	Baumbestand im Norden	10
Abb. 6.	Schrägluftaufnahme dSPACE	10
Abb. 7.	Verkehrliche Erschließung der Fläche	11
Abb. 8.	Plakat zur Bürgerbeteiligung im Sommer 2014	12
Abb. 9.	Wortwolke zu Themen der Bürgerbeteiligung	13
Abb. 10.	Blick entlang der denkmalgeschützten Gebäude	14
Abb. 11.	Bsp. Verwaltungsnutzung (Hutier-Kaserne, Hanau)	15
Abb. 12.	Bsp. Wohnnutzung (Yorkhof-Kaserne, Hanau)	16
Abb. 13.	Bsp. Büronutzung (Rote Kaserne, Potsdam)	17
Abb. 14.	Strukturkonzept Alanbrooke Kaserne	21
Abb. 15.	Blick auf den Baumbestand im Norden	22
Abb. 16.	Strukturkonzept: Freiraum	23
Abb. 17.	Strukturkonzept: Nutzungsverteilung	25
Abb. 18.	Erschließungsvariante 1 Alanbrooke Kaserne	26
Abb. 19.	Erschließungsvariante 2 Alanbrooke Kaserne	27
Abb. 20.	Präferierte Erschließungsvariante 3 Alanbrooke Kaserne	28
Abb. 21.	Strukturkonzept: Verkehr	29
Abb. 22.	Grobzeitplan zum Planungsprozess für die Alanbrooke Kaserne	30