

**ALANBROOKE**

**QUARTIER**

**QUARTIERSHANDBUCH**

**KAPITEL A**

**GESTALTUNGSHANDBUCH**

ALANBROOKE QUARTIER PADERBORN  
**GESTALTUNGSHANDBUCH**

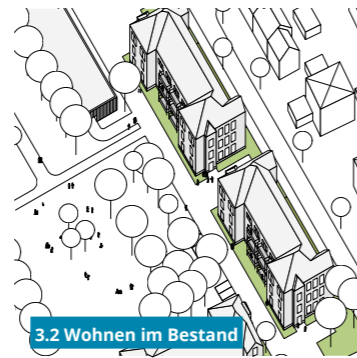
Stand Dezember 2019

**Herausgeber**  
Stadt Paderborn  
Der Bürgermeister  
Am Abdinghof 11  
33098 Paderborn

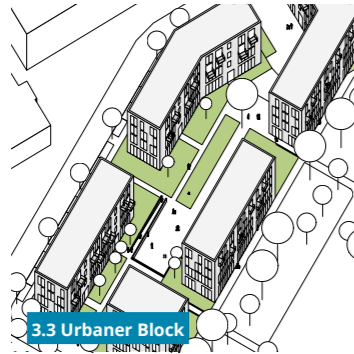
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für alle Geschlechter.



3.1 Gewerbe im Bestand



3.2 Wohnen im Bestand



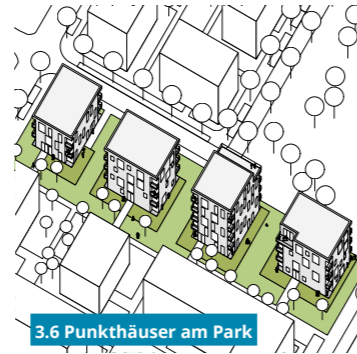
3.3 Urbaner Block



3.4 Wohnhöfe Erzbergerstraße



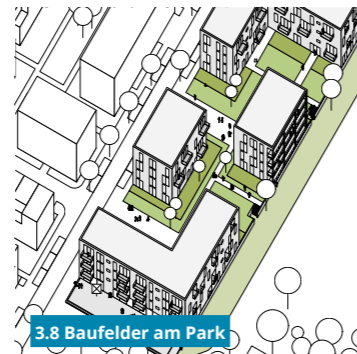
3.5 Reihenhaushof



3.6 Punkthäuser am Park



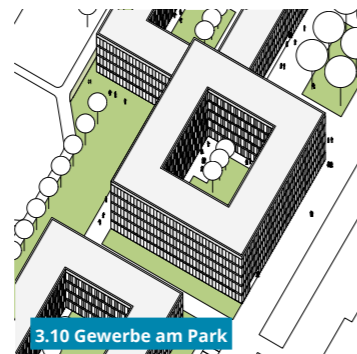
3.7 Geschosswohnungsbau



3.8 Baufelder am Park



3.9 Kita am Park



3.10 Gewerbe am Park

## INHALT

|           |                                       |           |
|-----------|---------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>EINFÜHRUNG</b>                     | <b>06</b> |
| 1.1       | Anwendung des Gestaltungshandbuchs    | 08        |
| 1.2       | Verfahrensabläufe                     | 09        |
| <b>2.</b> | <b>DAS ALANBROOKE QUARTIER</b>        | <b>10</b> |
| 2.1       | Der Rahmenplan                        | 12        |
| 2.2       | Der Bebauungsplan                     | 16        |
| <b>3.</b> | <b>BEREICHE UND TYPOLOGIEN</b>        | <b>18</b> |
| 3.1       | Gewerbe im Bestand                    | 20        |
| 3.2       | Wohnen im Bestand                     | 22        |
| 3.3       | Urbaner Block                         | 24        |
| 3.4       | Wohnhöfe Erzbergerstraße              | 26        |
| 3.5       | Reihenhaushof                         | 28        |
| 3.6       | Punkthäuser am Park                   | 30        |
| 3.7       | Geschosswohnungsbau                   | 32        |
| 3.8       | Baufelder am Park                     | 34        |
| 3.9       | Kita am Park                          | 36        |
| 3.10      | Gewerbe am Park                       | 38        |
| <b>4.</b> | <b>GEBÄUDE</b>                        | <b>40</b> |
| 4.1       | Baukörper                             | 42        |
| 4.2       | Dächer                                | 44        |
| 4.3       | Fassaden                              | 46        |
| 4.4       | Eingangsbereiche                      | 56        |
| 4.5       | Erdgeschosszonen                      | 58        |
| 4.6       | Werbeanlagen                          | 62        |
| 4.7       | Grundrissqualitäten                   | 65        |
| 4.8       | Bestandsgebäude                       | 66        |
| <b>5.</b> | <b>FREIRAUM</b>                       | <b>70</b> |
| 5.1       | Freiraumtypologien                    | 72        |
| 5.2       | Nebenanlagen und ruhender Verkehr     | 76        |
| 5.3       | Spiel- und Aufenthaltsflächen         | 80        |
| 5.4       | Zonierung, Abgrenzung und Topographie | 82        |
| 5.5       | Belagsflächen                         | 86        |
| 5.6       | Beleuchtung                           | 87        |
| 5.7       | Bepflanzung                           | 88        |
| 5.8       | Freiraum Bestandsgebäude              | 90        |
| <b>6.</b> | <b>ANHANG</b>                         | <b>92</b> |
| 6.1       | Abbildungsnachweis                    | 92        |
| 6.2       | Impressum                             | 95        |

# 1

## EINFÜHRUNG



Die Stadt Paderborn steht vor der immensen Herausforderung des Konversionsprozesses von mehreren Kasernenflächen. Die Alanbrooke Kaserne ist der erste Meilenstein für die Umwandlung militärischer Flächen in Paderborn. Die ehemalige Kaserne umfasst eine Fläche von rund 18 Hektar und liegt westlich des als Wohnstandort beliebten Riemekeviertels. Die militärische Nutzung der Kaserne endete im September 2016. Der Entwicklung des Areals kommt eine besondere Bedeutung zu. Aufgrund der innerstädtischen Lage ist diese Kaserne für eine zügige und qualitätvolle Entwicklung prädestiniert. Die Entwicklung des Areals entfaltet darüber hinaus eine immense Signalwirkung auf die Konversion der übrigen Kasernenstandorte. So hat dieser Standort Vorbildfunktion für den Umgang und den weiteren Entwicklungsprozess der anderen Kasernenstandorte.

Neue Quartiere brauchen eine angemessene Gestaltung des öffentlichen und privaten Raumes, um dauerhaft für die Bewohner, Besucher und die dort arbeitende Bevölkerung attraktiv zu sein. Bereits mit der Durchführung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs wurde in einem ersten Schritt ein Instrument der Qualitätssicherung angewendet. Das Wettbewerbsverfahren, in dem verschiedene Architektur- und Stadtplanungsbüros in Konkurrenz traten, diente dazu, die beste städtebauliche und räumliche Lösung aus mehreren Vorschlägen für das Quartier Alanbrooke zu finden.

Mit der Entwicklung der ehemaligen Alanbrooke Kaserne ist das Ziel verbunden, ein lebendiges, funktionierendes und architektonisch ansprechendes Quartier zu schaffen. Das neue Stadtquartier soll nachhaltige funktionale und gestalterische Qualitäten aufweisen. Um diese zu gewährleisten, sollen weitere

Instrumente der städtebaulich-architektonischen, freiraumplanerischen und funktionalen Qualitätssicherung zum Einsatz kommen.

Um das Ziel zu erreichen, soll in der Entwicklung des Quartiers Alanbrooke das Instrument des Gestaltungshandbuchs zum Tragen kommen. Gestaltungshandbücher sind Regelwerke, die sich mit der äußeren Gestaltung eines Quartiers befassen und zu unterschiedlichen Gestaltungsthemen Aussagen treffen. Sie sind ein wesentliches Instrument der Qualitätssicherung in der Quartiersentwicklung. Dabei gehen die Aussagen eines Gestaltungsleitfadens über die Aussagen des Rahmenplanes und der verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus.

Um in der weiteren Umsetzung eine nachhaltige Funktionalität des Quartiers zu sichern, sollen im Gestaltungshandbuch für Investoren und Planer weitere Leitlinien und Vorgaben für verschiedene Themenfelder formuliert werden. Die im Gestaltungsleitfaden beschriebenen Bausteine und Kriterien dienen als stabile Grundlage aller nachfolgenden Entwicklungsschritte im Rahmen der Vermarktung.

## 1.1 ANWENDUNG DES GESTALTUNGSHANDBUCHS

Für Bauherren, Investoren und Planer stellt das Gestaltungshandbuch einen Leitfaden dar, der die in der städtebaulichen Planung definierten Ziele und gestalterischen Vorgaben umsetzt und auf die nächste planerische Ebene der hochbaulichen Ausformulierung weiterführt. Das Handbuch enthält und veranschaulicht dabei die wesentlichen gestalterischen Ziele für die einzelnen Teilbereiche und Typologien auf den privaten Baufeldern.

### Kapitel 2 - Das Alanbrooke Quartier

Das Kapitel 2 gibt einen Überblick über die städtebauliche Planungsgrundlage und die bisher erfolgten planerischen Schritte. Rahmen- und Bebauungsplan werden in ihren Grundzügen und Grundsätzen vorgestellt.

### Kapitel 3 - Bereiche und Typologien

Die Bebauungsstruktur im Alanbrooke Quartier gliedert sich rund um die grüne Mitte in unterschiedliche Wohn- und Gewerbetypologien. Das Kapitel soll die gestalterischen und atmosphärischen Vorstellungen vermitteln, die im Zuge der Bearbeitung des Rahmen- und Bebauungsplanes entstanden sind, mögliche Kopplungen von Nutzungen zeigen und Anregungen zur Ausformulierung in den jeweiligen Bereichen geben. Projektpreferenzen unterstützen ein vertieftes Verständnis für die Gestaltung und Einbindung in den Kontext.

### Kapitel 4 und 5 - Festsetzungen, Empfehlungen und Projektpreferenzen für Gebäude und Freiraum

Die Kapitel 4 und 5 widmen sich gezielt den „Spielregeln“ für die wesentlichen hochbaulichen und freiraumplanerischen Elemente des Quartiers. Im Handbuch wird dabei zwischen Festlegungen und Empfehlungen unterschieden:

**In den Kapiteln 4 und 5 definierte Festlegungen für die Baukörper und Freiraumelemente sind einzuhalten und im Handbuch durch Aufzählungszeichen gekennzeichnet.**

Darüber hinaus gilt, dass innovative, qualitätvolle Vorschläge, auch wenn sie von den Festlegungen im Handbuch abweichen, zulässig sind, wenn sie eine gestalterisch gleichwertige oder bessere Lösung erwarten lassen. Hierzu erfolgt eine Entscheidung durch das Bewertungsgremium, das im Rahmen

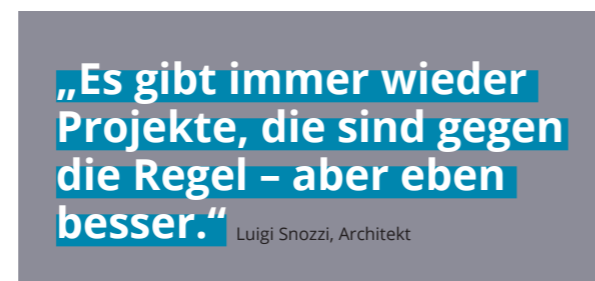
**des Vergabeverfahrens die einzelnen Konzepte beurteilt.**

Sofern keine Typologie eindeutig benannt ist, gelten die Festlegungen für alle Gebäudetypen. Zusätzlich bestehende rechtliche Bindungen – zum Beispiel die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, die Wohnraumförderungsbestimmungen oder die Festsetzungen des Bebauungsplanes – gelten ohne spezielle Erwähnung innerhalb des Handbuchs in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Festlegungen für den denkmalgeschützten Altbaubestand im Norden des Quartiers werden gesondert in den Kapiteln 4.8 (Bestandsgebäude) und 5.8 (Freiraum) behandelt. Für das umfassende Verständnis des Gestaltrahmens ist der jeweilige Abschnitt im Kapitel 3 „Bereiche und Typologien“ mit den Festsetzungen und Empfehlungen für Gebäude und Freiraum in Kapitel 4 und 5 zusammen zu lesen.

Zusätzlich gibt das Handbuch in Form von Referenzprojekten und erläuternden Skizzen oder Diagrammen gestalterische Empfehlungen, die als Anregung für eine vorbildliche Gestaltung im Interesse der städtebaulichen und hochbaulichen Qualität und eines harmonischen und zeitgemäßen Gesamteindrucks des Quartiers zu verstehen sind.

**Im Gestaltungshandbuch werden für Objekte oder Oberflächen zum Teil Hersteller und Fabrikate genannt. Diese Herstellerangaben stellen dabei keine bindende Vorgabe dar, sondern dienen lediglich der Heranziehung einer gestalterischen Referenz.**



## 1.2 VERFAHRENSABLÄUFE

Der Verkauf der meisten einzelnen Baufelder bzw. Teilquartiere (vgl. Vergabekonzept) soll durch ein **mehrstufiges Investorenauswahlverfahren** durchgeführt werden. Der grundsätzliche Prozess zur Vergabe von Grundstücken beziehungsweise Baufeldern soll gemäß der Abb. 1. erfolgen.

Mit diesem Prozess ist sichergestellt, dass die Gesamtentwicklung des Quartiers Alanbrooke auf Grundlage von klaren Rahmenbedingungen und Anforderungen erfolgt. Mit Blick auf die ganzheitliche Quartiersentwicklung, die städtebaulichen Zielsetzungen, die Qualitätssicherung und die transparente Vergabe von Grundstücken an Investoren wurden inhaltliche Bausteine erarbeitet, die in einem Quartiershandbuch zusammengeführt werden. Die Inhalte des Quartiershandbuchs bestehen aus dem Energiekonzept, Empfehlungen für ein Mobilitätsmanagement, dem Vergabekonzept und dem vorliegenden Gestaltungshandbuch und sind Grundlage für die Investoren und Planer im Rahmen der Auslobung und weiteren Konzepterarbeitung der Entwürfe.

Die Investorenauswahlverfahren bestehen aus mehreren Phasen: In der ersten Phase erfolgt die sogenannte **Präqualifikation**. Es findet eine Ansprache von regionalen und überregionalen Investoren statt. Die Auswahl der Bewerbungen (Referenzen,

wirtschaftliche Ausstattung etc.) wird durch ein stadinternes Gremium durchgeführt. Es sollen bis zu 30 Teilnehmer (Teams aus Investor und Architekt) zur Phase 2 zugelassen werden.

In der zweiten Phase wird anschließend der **Planungswettbewerb** durchgeführt. Zunächst wird eine Auslobung erstellt, anschließend erfolgt die Ausarbeitung eines Planungskonzeptes auf Grundlage der Auslobung und des Qualitätshandbuchs inklusive des Gestaltungshandbuchs durch die Bewerber.

Die Bearbeitungsphase durch die Planerteams wird baufeldbezogen festgesetzt. Ein Bewertungsgremium bestehend aus Verwaltung, Politik und externen Fachleuten entscheidet dann über den oder die Sieger. In der dritten Phase der **Investorenauswahlverfahren** erfolgen die Vertragsverhandlungen mit den Siegern der Preisgruppe.

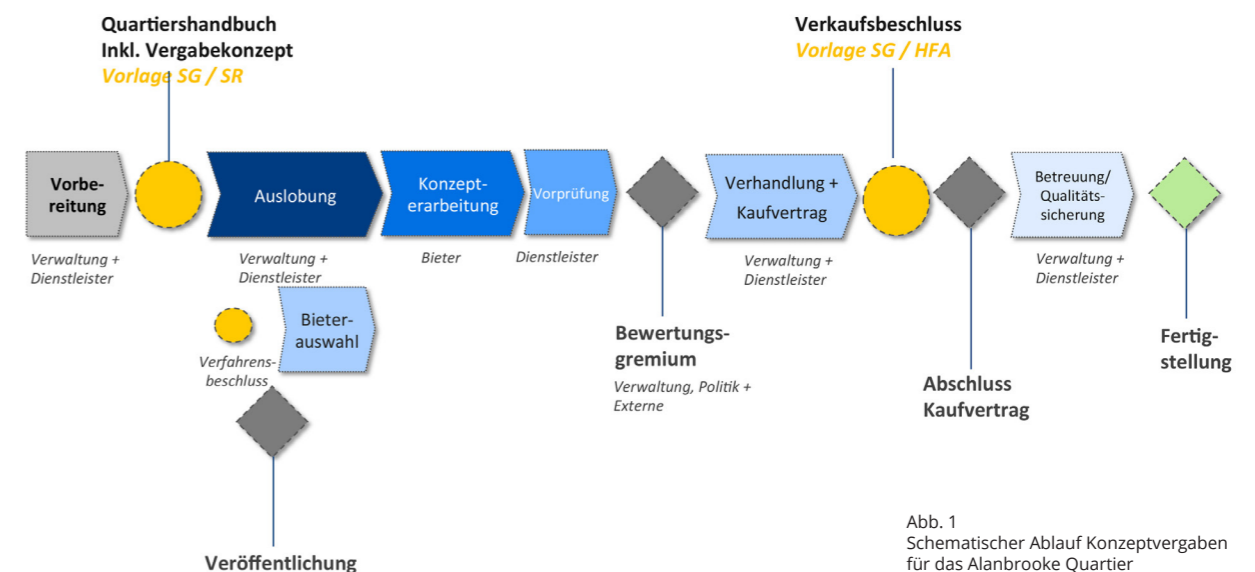


Abb. 1 Schematischer Ablauf Konzeptvergaben für das Alanbrooke Quartier

# 2

## DAS ALANBROOKE QUARTIER

Die ehemalige Alanbrooke 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 18 Hektar der kleinste Kasernenstandort in Paderborn. Charakteristisch für die Alanbrooke Kaserne sind die um den ehemaligen Exerzierplatz gruppierten elf denkmalgeschützten Gebäude aus dem 19. Jahrhundert.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Kasernen dominiert die Wohnnutzung. Dabei fällt eine stärker verdichtete, mehrgeschossige Bebauungsstruktur mit gründerzeitlichen Gebäuden 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. Im Westen und Osten grenzen gewerbliche Nutzungen an. In der Nachbarschaft befinden sich verschiedene Schulen und weitere Infrastruktureinrichtungen sowie Nahversorgung und Einzelhandel. Der zentrale Versorgungsbereich in der Innenstadt und

das Grundversorgungszentrum „Riemekestraße / Bahnhofstraße“ sind fußläufig erreichbar.

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 sollen einen Standort entstehen lassen, der mit seinen besonderen Qualitäten ein Alleinstellungsmerkmal, sowohl für die Wohnbebauung, als auch für die Ansiedlung von kleinteiligen Dienstleistern oder Büronutzungen bildet.

## 2.1 DER RAHMENPLAN

Der Rahmenplan geht aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbsverfahren zur Umgestaltung der ehemaligen Alanbrooke Kaserne im Herbst 2016 hervor. Die hier durch den Wettbewerbssieger entwickelten Leitgedanken wurden im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Rahmenplans ausgestaltet und weiterentwickelt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Alanbrooke Kaserne soll ein innerstädtisches, urbanes Quartier entstehen, das mit hoher Eigenständigkeit, angemessener Dichte und in enger Verzahnung mit der gewachsenen Umgebungsbebauung einen neuen Stadtbaustein bildet. Das Konzept sieht einen als grüne Mitte fungierenden ehemaligen Exerzierplatz im nördlichen, denkmalgeschützten Bereich und eine sich nach Süden fortsetzende differenzierte – blockweise versetzende – Grünstruktur vor. Ausgehend von dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble im Norden schlägt der Entwurf die Ausbildung eines robusten Bebauungsringes vor, der sich um die grüne Mitte gruppiert. Es sollen sich dort Wohn- und Gewerbenutzungen verträglich ansiedeln – mit einem Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im nördlichen und einer hohen Konzentration unterschiedlicher Wohntypologien im südlichen Bereich (Ensembles aus Reihenhäusern, Wohnhöfe aus Zeilenbauten, offene Blöcke aus Winkel- und Punkthäusern). Hierbei entstehen insgesamt rund 800 Wohneinheiten.

Im Osten entsteht eine repräsentative Bürobebauung mit der Qualität des „Arbeiten am Park“, die über die Grünstrukturen gut mit den westlichen und südlichen Wohnbauten korrespondiert. An der Westseite schließt die Kita in zentraler Lage der Wohnareale an. Die Wohnbebauung gliedert sich in differenzierte Cluster mit guten Möglichkeiten zur Realisierung unterschiedlicher Wohnkonzepte in gemischten baulichen und sozialen Strukturen.

Alle Wohneinheiten im Quartier verfügen über eine hochwertige Freiraumanbindung. Eine moderate Höhenentwicklung zwischen drei und fünf Geschossen, bei den Punkthäusern teilweise über ausgeprägte Staffelgeschosse bzw. bei den Reihenhäusern über Dacheinschnitte gegliedert, prägt das Bild des urbanen Wohnquartiers. Die vorgeschlagenen

kleinteiligen Baufeldzuschnitte begünstigen eine bauabschnittsweise Realisierung und die Entwicklung durch unterschiedliche Eigentümer. Die Minimierung des Anwohnerverkehrs im Quartier, die Vermeidung von Durchgangsverkehr und die Entwicklung hochwertiger Rad- und Fußwegeverbindungen sind Hauptziele des Erschließungskonzeptes. Hier werden drei an die bestehenden verkehrlichen Strukturen angebundene Sammelstraßen vorgesehen. Die klare Hierarchie der überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgelegten verkehrlichen Erschließung ermöglicht die Entwicklung hochwertiger Verbindungen für Rad- und fußläufigen Verkehr in und aus dem Gebiet sowie eine autofreie grüne Mitte.

Zur Erarbeitung und detaillierten Ausgestaltung des Rahmenplans fanden regelmäßige Abstimmungsrunden mit den Fachämtern der Stadt statt. Die konstruktive und zielgerichtete Zusammenarbeit der einzelnen Fachämter und Eigenbetriebe im Rahmenplanprozess bildete eine wesentliche Grundlage für die anschließenden Entscheidungen zur Entwicklung des Quartiers Alanbrooke. Der Rahmenplan wurde im September 2017 einstimmig durch den Rat der Stadt Paderborn beschlossen und diente als Grundlage für die Wertermittlung und die Ankaufverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

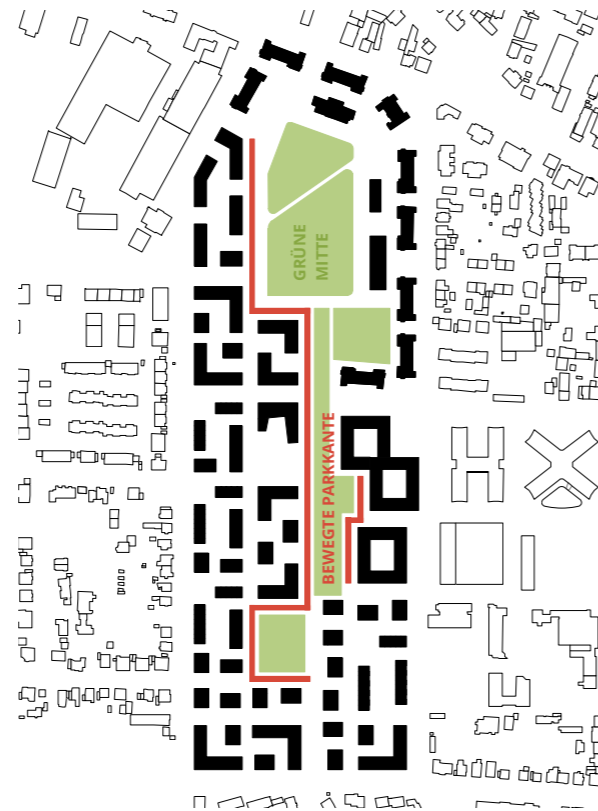


Rahmenplan Alanbrooke Quartier, reduzierte und unmaßstäbliche Darstellung  
ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH mit schoppe + partner freiraumplanung

### Leitidee

Das ehemalige Kasernengelände wird als Einheit aus Nord und Süd betrachtet: die hochwertigen Bestandsbauten um den ehemaligen Exerzierplatz im Norden werden nach Süden um eine Bebauung ergänzt, deren Körnung sich aus der Umgebungsbebauung ableitet und die nach Süden kleinteiliger und offener wird.

Die neue Bebauung ist dabei ringförmig um einen zentralen, großen zusammenhängenden Freiraum organisiert. Über Vor- und Rücksprünge der Bebauung zum Grünraum entsteht eine klare, vielfältig gegliederte Raumkante. Die einzelnen Baukörper gruppieren sich in offener Bauweise um private Innenhöfe oder bilden als Punkthaustypologie durchlässige Strukturen zur grünen Mitte aus.



### Nutzungsverteilung

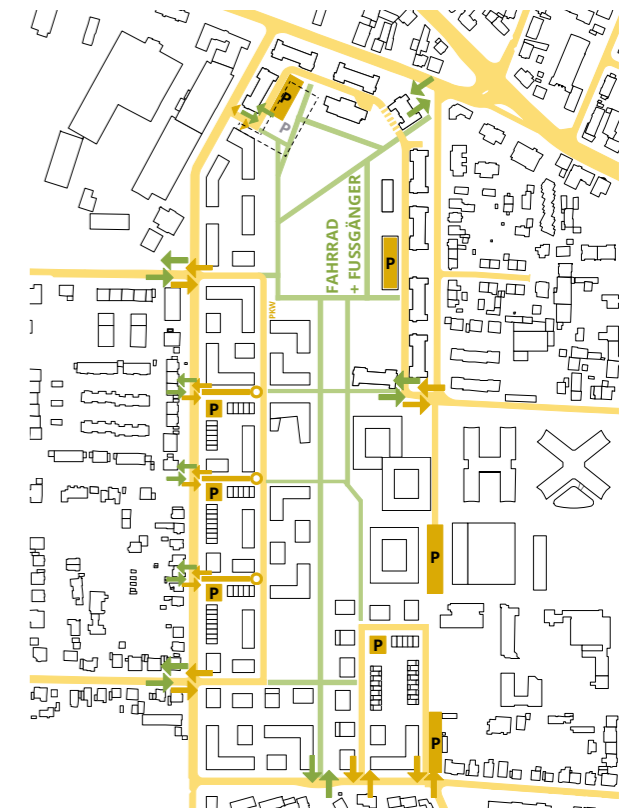
Den Auftakt im Norden bilden in einem Teil der Bestandsgebäude und auf dem Baufeld 01 gewerbliche Nutzungen mit Bezug zum Park. Entlang der Giefersstraße nehmen die Bestandsbauten hochwertige Wohnnutzungen auf. Eine größere Gewerbetypologie, die die östlich liegenden gewerblichen Strukturen erweitert, bildet einen aktiven Baustein im „Bebauungsring“. Der Großteil der neuen Bebauung ist für Wohnnutzung vorgesehen, wobei insbesondere die Belegung der Erdgeschossbereiche mit kleineren, das Wohnen nicht störenden gewerblichen und gastronomischen Nutzungen denkbar und gewünscht ist und eine zeitgemäße urbane Nutzungsmischung abbildet. Bereiche, in denen eine öffentliche oder gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, sind im Plan mit einem Stern markiert.



### Verkehrliche Erschließung

Übergeordnetes Ziel der Quartierserschließung ist es, das Gebiet und besonders die grüne Mitte möglichst frei von Individualverkehr zu halten. Die beiden neuen Erschließungsstraßen im Süden des Quartiers sind als Bügelerschließung an das umliegende Straßennetz angebunden.

Die Zufahrt zu den Bestandsgebäuden erfolgt von der Erzbergerstraße für den Bereich des Gewerbes, von der Giefersstraße aus für den Bereich der Wohngebäude in den Altbauten. Die Durchfahrt um den Block 1 am Nelson-Mandela-Platz ist nur für Rettungs- oder Entsorgungsfahrzeuge möglich. Die grüne Mitte bietet Fußgängern und Fahrradfahrern die Möglichkeit, den hochwertigen Freiraum auf gut ausgebauten Wegen störungsfrei zu durchqueren.



### Freiraumqualitäten

Die neu entstehende grüne Mitte prägt als zentraler öffentlicher Raum das Bild des Quartiers und wird durch hochwertige private oder halböffentliche Freiräume auf den einzelnen Baufeldern ergänzt.

In der zentralen Freiraumachse entstehen unterschiedliche hochwertige Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche:

Grünflächen und Spielplätze, die vielseitig nutzbare Freifläche auf dem ehemaligen Exerzierplatz und der Quartiersplatzplatz im Süden sollen nicht nur für die Anwohner des neuen Quartiers, sondern auch übergeordnet für die Umgebung einen neuen zentral gelegenen „grünen Baustein“ im Riemekeviertel darstellen.





## 2.2 DER BEBAUUNGSPLAN

Zur planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Bereich Alanbrooke Kaserne hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am 06.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301 für das Gebiet „Alanbrooke“ gefasst. Es folgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Zeitraum vom 14.08. – 22.09.2017 und eine Bürgerinformationsveranstaltung im September 2017, in der die betroffene Öffentlichkeit über das Planvorhaben in Kenntnis gesetzt und ihr Gelegenheit für Diskussion und Anregungen gegeben wurde.

Im Bebauungsplan werden alle zwingenden Festsetzungen zur Bebauung in Plan- und Textform dargestellt. Neben der Bebauung werden in diesem Plan die Anordnung von Erschließungs- und Parkierungsanlagen, von Freiflächen und Nutzungen sowie grundlegende gestalterische Belange festgesetzt. Gestalterische Festlegungen, die über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehen, werden im vorliegenden Gestaltungshandbuch abgehandelt.

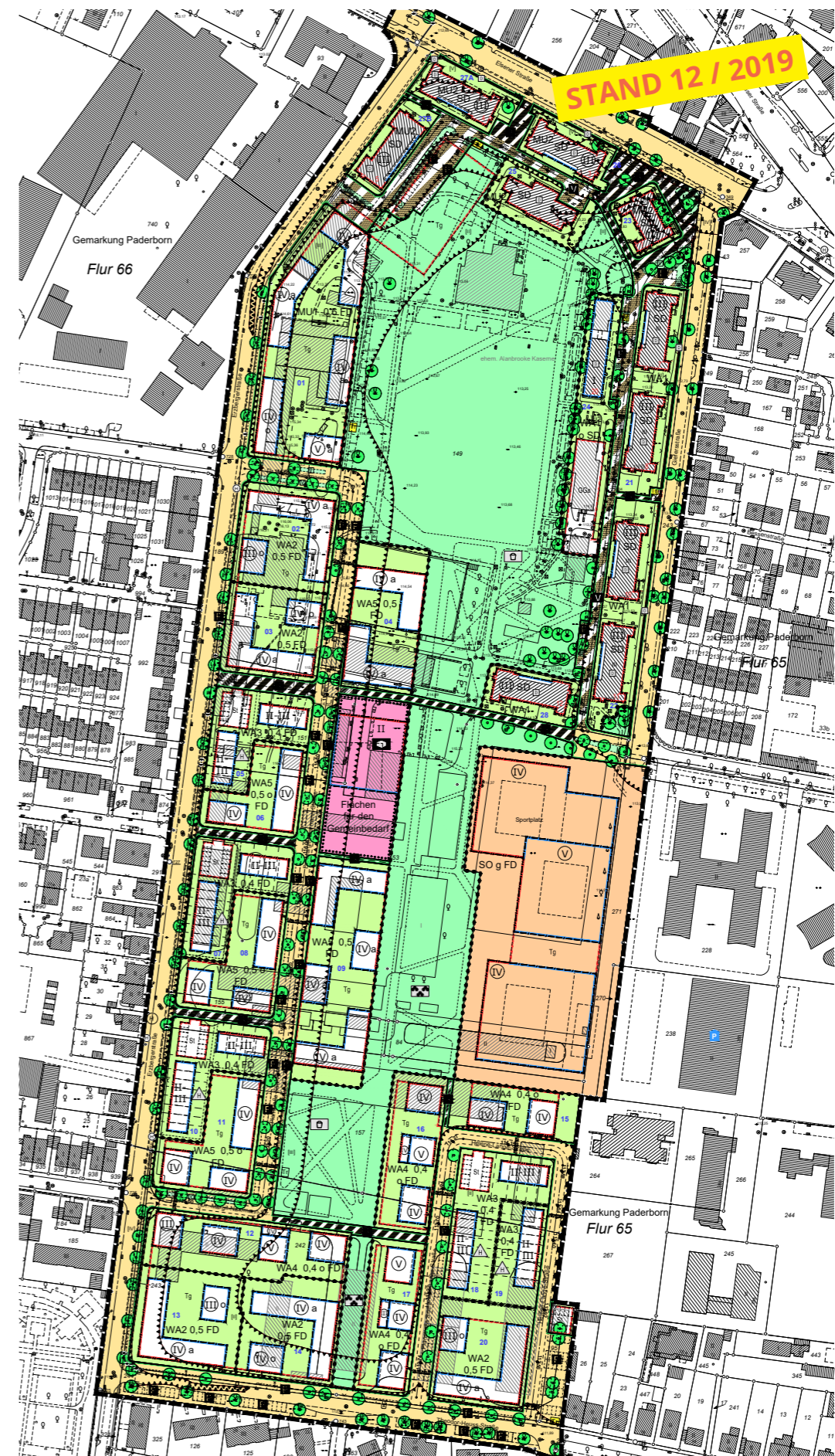
Der städtebauliche Entwurf trägt dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble der Kasernenbauten und dem Maßstab der umgebenden Bebauung des westlichen Riemekeviertels Rechnung, indem er einen Bauungsring um eine weitestgehend autofreie grüne Mitte gruppiert. Die neu entstehende Parklandschaft soll nicht nur qualitativ Wohnen entlang dieser grünen Mitte ermöglichen, sondern auch den Raum für vielseitige Freizeitnutzungen in einer lebendigen, das Quartier prägenden grünen Parkachse zusammenführen.

Der wesentliche Anteil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Regelung berücksichtigt das städtebauliche Ziel für das Quartier, die umgebende städtebauliche Situation und nimmt Rücksicht auf die geplanten Nutzungen. Ziel der getroffenen Festsetzungen soll die Schaffung eines ausgewogenen Situationsverhältnisses von Wohnnutzung und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sein. Im WA werden ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

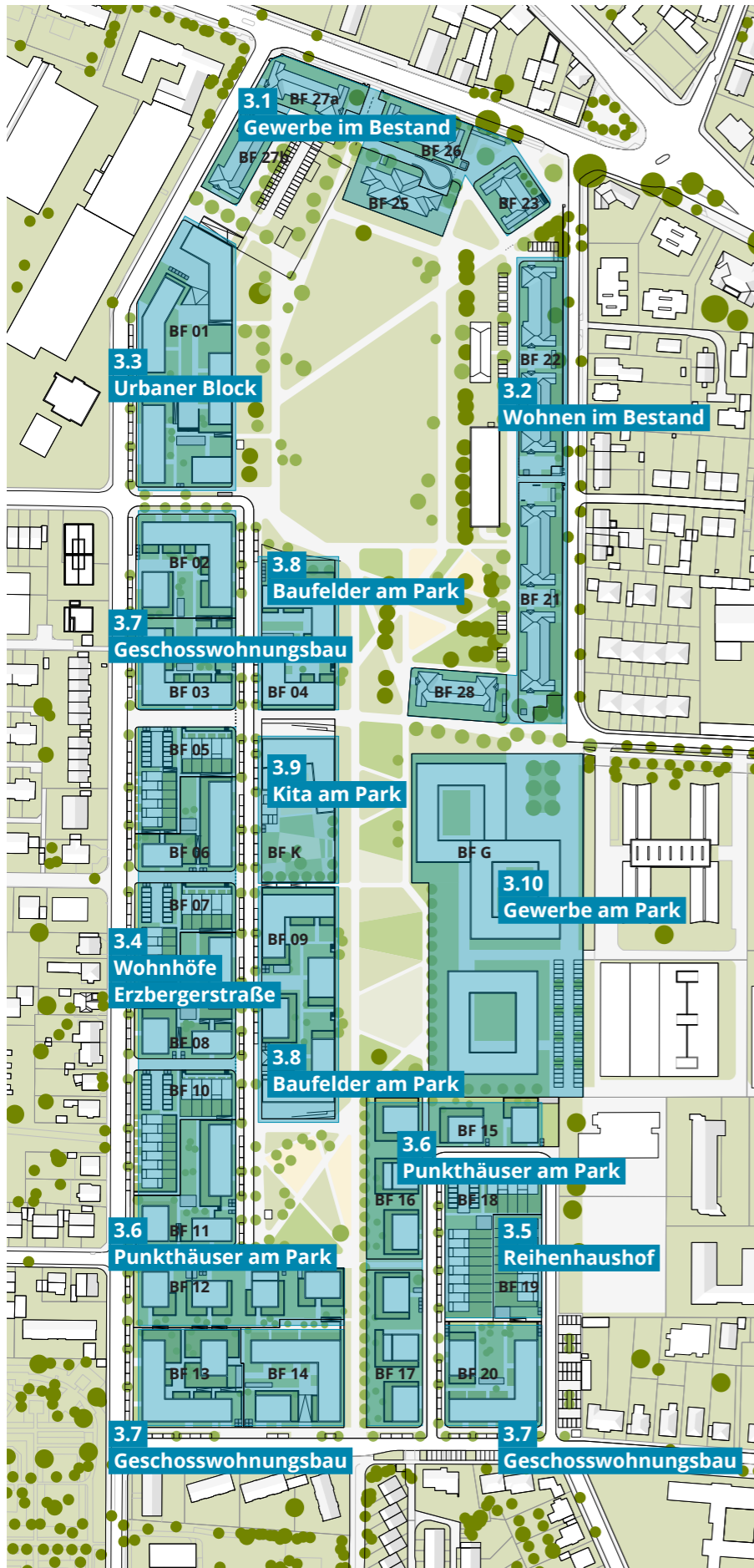
Der nordwestliche (Neubau) und der nördliche Teil (Bestand) des Areals werden als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt, um eine städtebaulich sinnvolle Mischung aus Wohnen und die Wohnnutzung nicht störenden Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen zu ermöglichen. Im MU werden ausnahmsweise zulässige Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Eine Teilfläche im östlichen Bereich wird als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung Büro, Verwaltung, Forschung und Entwicklung festgesetzt. Neben Gebäuden für die genannte Zweckbestimmung dient das Gebiet zur ausnahmsweisen Unterbringung von Gebäuden, die der Produktion dienen und die der Hauptnutzung untergeordnet sind. Darüber hinaus wird eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, in der eine Kindertagesstätte untergebracht werden soll.

Mit dem Instrument der Bauleitplanung (B-Plan) hat die Stadt die Möglichkeit, verbindliche Regelungen und Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung zu treffen.



Alanbrooke Quartier: Bebauungsplan, unmaßstäbliche Darstellung  
Stadt Paderborn



Bereichsbildung private Baufelder im Alanbrooke Quartier

**3.1**  
Baufeld 23  
Baufeld 25  
Baufeld 26  
Baufeld 27

**3.2**  
Baufeld 21  
Baufeld 22  
Baufeld 28

**3.3**  
Baufeld 01

**3.4**  
Baufeld 05  
Baufeld 06  
Baufeld 07  
Baufeld 08  
Baufeld 10  
Baufeld 11

**3.5**  
Baufeld 18  
Baufeld 19

**3.6**  
Baufeld 12  
Baufeld 15  
Baufeld 16  
Baufeld 17

**3.7**  
Baufeld 02  
Baufeld 03  
Baufeld 13  
Baufeld 14  
Baufeld 20

**3.8**  
Baufeld 04  
Baufeld 09

**3.9**  
Baufeld K

**3.10**  
Baufeld G

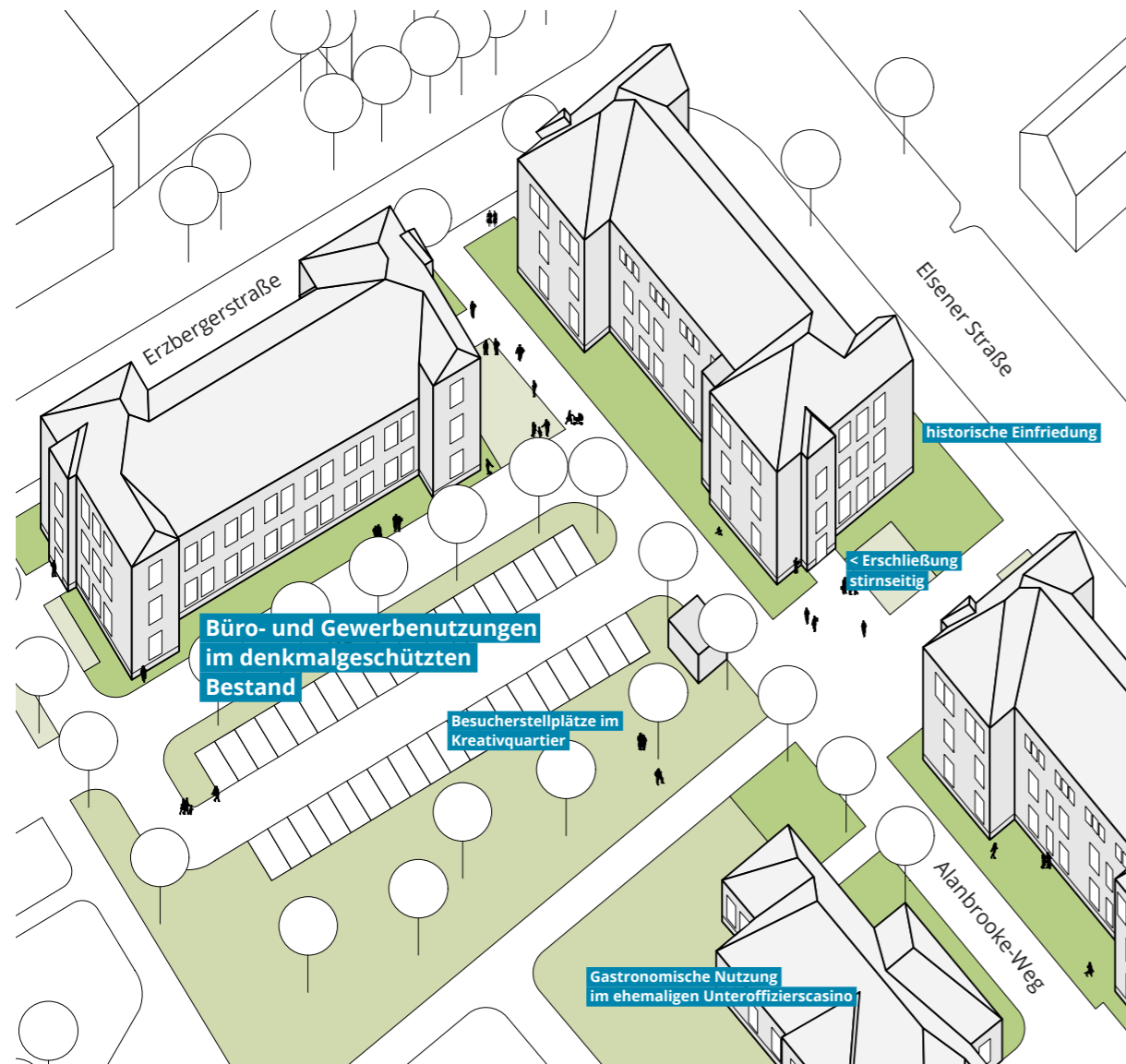
# 3

## BEREICHE & TYPOLOGIEN IM QUARTIER

- S. 20 **3.1 Gewerbe im Bestand**  
Kreativquartier im Norden
- S. 22 **3.2 Wohnen im Bestand**  
Modernes Wohnen in historischen Gebäuden
- S. 24 **3.3 Urbaner Block**  
Gewerbe und Wohnen im Norden
- S. 26 **3.4 Wohnhöfe Erzbergerstrasse**  
Vielfältiges Wohnen zum Hof
- S. 28 **3.5 Reihenhaushof**  
Urbane Reihenhäuser im grünen Kontext
- S. 30 **3.6 Punkthäuser am Park**  
Wohnen mit Ausblick
- S. 32 **3.7 Geschosswohnungsbau**  
Gemeinsam Leben im Alanbrooke Quartier
- S. 34 **3.8 Baufelder am Park**  
Wohnen in der ersten Reihe
- S. 36 **3.9 Kita am Park**  
Spielen und Lernen mitten im Quartier
- S. 38 **3.10 Gewerbe am Park**  
Arbeiten im Alanbrooke Quartier

### 3.1 GEWERBE IM BESTAND

KREATIVQUARTIER IM NORDEN



Axonometrie mit exemplarischer Gestaltung Baufelder 25, 26, 27a und 27b Blick von Südosten

Die historischen Gebäude der Alanbrooke Kaserne sind das älteste Zeugnis der durch das Militär ausgelösten westlichen Stadterweiterung und des Garnisonsstandortes Paderborn. Alle in den Jahren 1898 bis 1904 im Stil der norddeutschen Backsteingotik errichteten 11 Gebäude sind seit 1992 in die Denkmalliste der Stadt Paderborn eingetragen; die Eintragung der historischen Einfriedung an der Giefersstraße erfolgte im selben Jahr. Die Blöcke 1 bis 4 (Baufelder 23, 25,

26 und 27) stehen in ihrer Gesamtheit mit Innenbau und Außenfassade unter Denkmalschutz. Für den Block 5 besteht Denkmalschutz für das äußere Erscheinungsbild und die Treppenhäuser. Neben dem Denkmalwert der Einzelbauten ist die Ensemblewirkung der Gebäude um den ehemaligen Exerzierplatz in der klaren städtebaulichen Formation eine historisch bedeutsame Konfiguration, die auch mit der Öffnung des Geländes und neuer Nutzung der Gebäude weiterhin ablesbar sein soll.



Ausschnitt Rahmenplan Baufelder 25, 26, 27a und 27b

Auf dem historischen Kasernengelände bieten die alten Garnisonsgebäude für vielfältige gewerbliche Nutzungen eine repräsentative, zentral in der Kernstadt gelegene Adresse. Die Gebäudestruktur eignet sich auf der Grundlage der alten Zellenstruktur für den Umbau zu Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größen und profitiert von ihrer unmittelbaren Lage am neu entstehenden Park mit einem hochwertigen direkten Freiraumbezug.

#### Adressbildung

Durch die Umnutzung der Gebäude und die neue „grüne Mitte“ wird die zum Parkraum ausgerichtete Innenseite der Baukörper neue Hauptadresse am Park; gegenüber der Außenseite an der Elsener Straße dominiert die Schlichtheit der früheren „Schauseite“. Die Erschließung erfolgt über die historischen Treppenhäuser jeweils an den Stirnseiten der Gebäude.

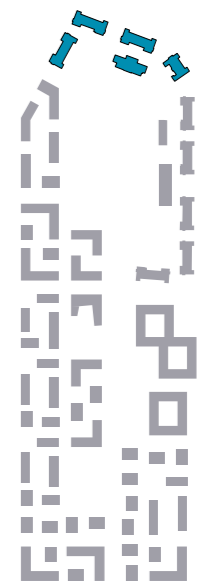
#### Freiraumqualitäten

Das ehemalige Unteroffizierscasino bildet nach Norden den räumlichen Abschluss des neuen Alanbrooke Parks.

Eine gastronomische Nutzung mit Außensitzplätzen ermöglicht an diesem Punkt die vollständige Wahrnehmung der neuen Grünachse und betont die Verbindung von Alt und Neu um die grüne Mitte.

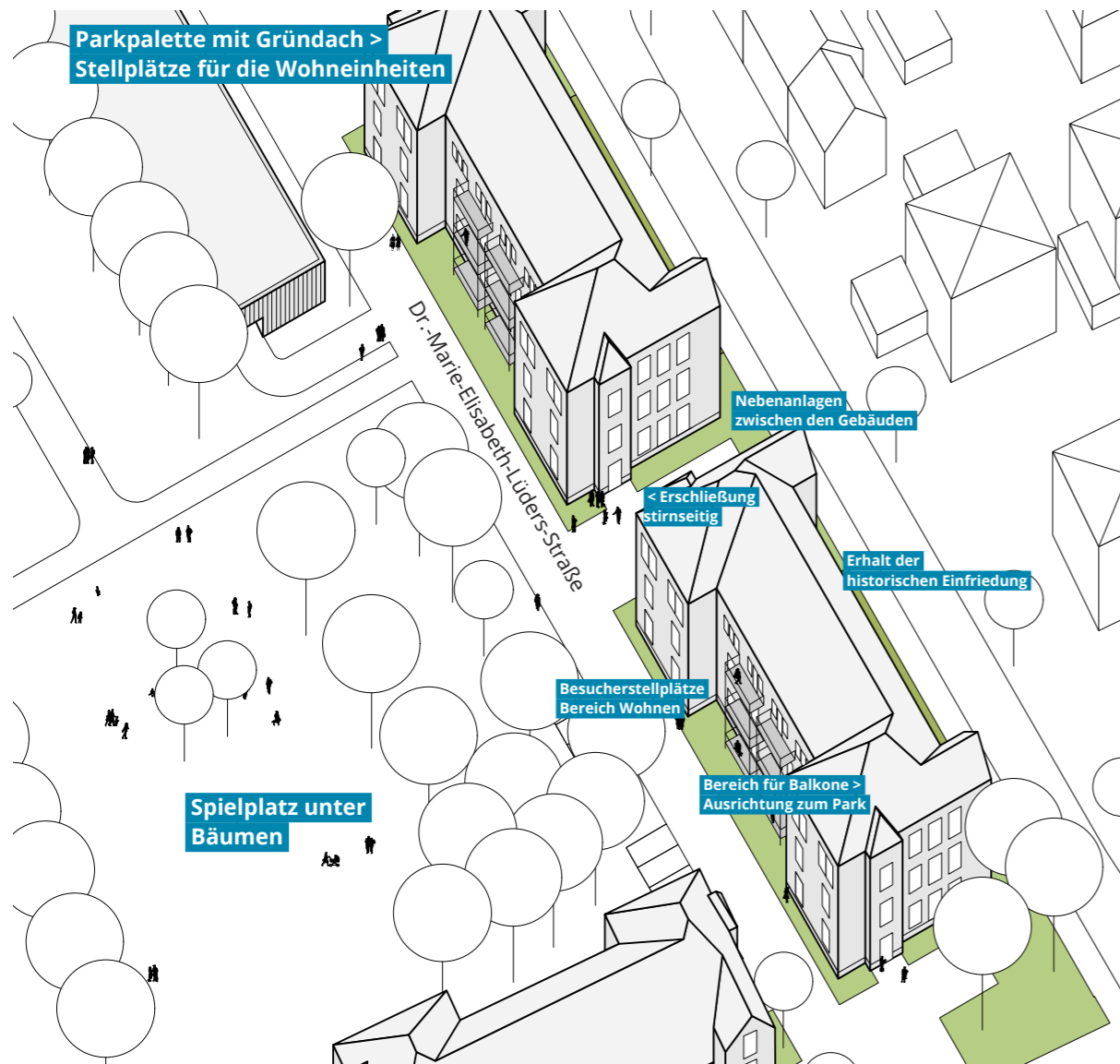
#### Verkehr / Erschließung

Die Durchfahrt für PKW ist auf Höhe des nordöstlich gelegenen Block 1 am Nelson-Mandela-Platz durch eine Pollerung unterbrochen, um den wichtigen Zugang in den Park von der Elsener Straße aus für Fuß- und Radverkehr freizuhalten. Die den Gewerbeeinheiten zugeordneten Stellplätze befinden sich in einer Tiefgarage, die von der Erzbergerstraße aus befahrbar ist und über einen zusätzlichen Ausgang im Bereich vor Block 4 und 5 verfügt. Von diesem zentralen Punkt sind die einzelnen Gebäude auf kurzem Weg fußläufig erreichbar. Ein zusätzliches Angebot an Besucherstellplätzen besteht in einer oberirdischen Stellplatzanlage südlich von Block 5. Alle Baufelder erhalten für die Entsorgung zentrale Unterflursysteme.



## 3.2 WOHNEN IM BESTAND

MODERNES WOHNEN IN HISTORISCHEN GEBÄUDEN



Axonometrie mit exemplarischer Gestaltung Baufeld 21, Blick von Südosten

Am östlichen Rand des ehemaligen Exerzierplatzes sind fünf denkmalgeschützte Altbauten zur Belegung mit einer hochwertigen Wohnnutzung vorgesehen. Hierbei ermöglicht die Bestandsstruktur im Inneren der Gebäude eine Vielzahl von Wohnungsgrundrissen oder -nutzungen, die im besonderen Maß von der Qualität der baumbestandenen Straße, dem Blick auf die historische Mitte des Quartiers und der historischen Bausubstanz profitieren.

Der Umbau der Gebäude und die Gestaltung der privaten Freiräume sind hierbei in enger Abstimmung mit der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu entwickeln. Eine Übersicht über die Festlegungen für die Baukörper und privaten Freiräume sind in diesem Handbuch in den Kapiteln 4.8 und 5.8 getroffen.

### Adressbildung

Die Baufelder 21 und 22 (ehemalige Blöcke 7, 8, 10 und 11) liegen mit Orientierung der Hauptfassaden in Ost-

West-Richtung zwischen Giefersstraße und Dr.-Marie-Elisabeth-Lüders-Straße.

Der Bezug zur „Straße im Park“ und die durch die historische Mauer geschützte Situation zur Giefersstraße stellt hierbei in beide Richtungen Bezüge her.

Das zum Hauptzugang von der Giefersstraße orientierte Baufeld 28 (ehemaliger Block 12) hat eine Sonderstellung und wirkt als „Allseiter“ an der grünen Mitte.

### Freiraumqualitäten

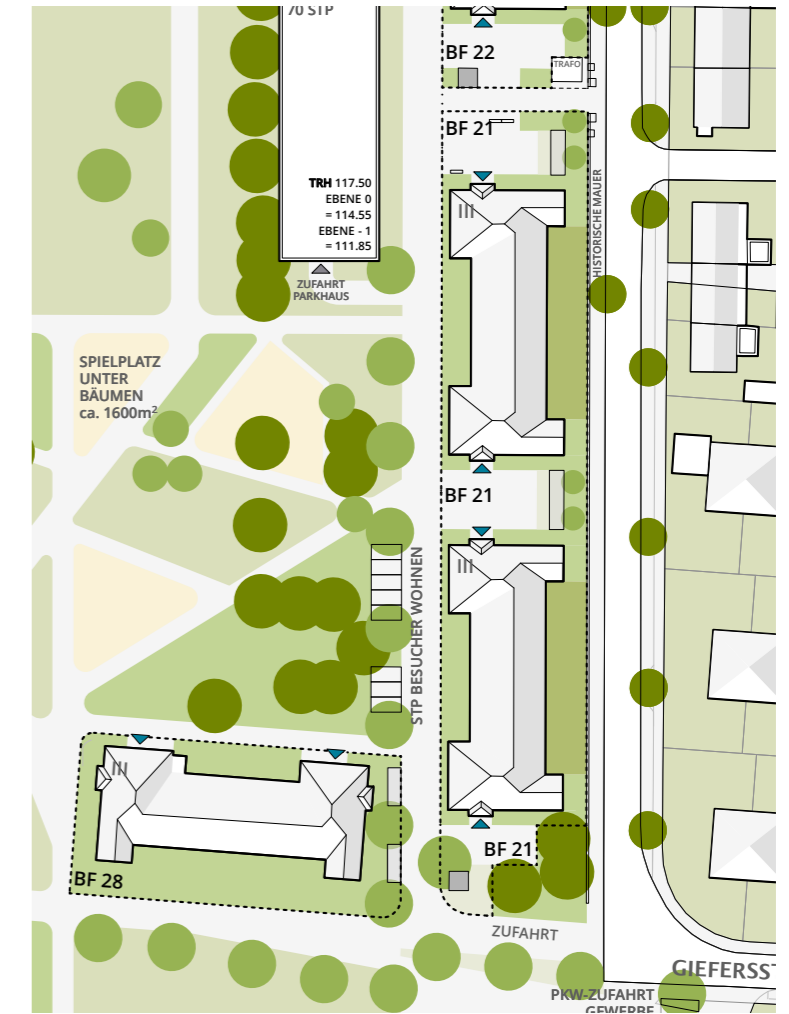
Mit ihrer direkten Lage am Park und der städtebaulich eindrucksvollen Formation um den historischen Exerzierplatz ist der Bezug zum öffentlichen, vielfältig genutzten Freiraum für die Wohneinheiten in den Altbauten besonders eng. Über vorgestellte Balkone können die Wohneinheiten zusätzliche qualitätvolle Freisitze erhalten.

### Ruhender Verkehr / Erschließung

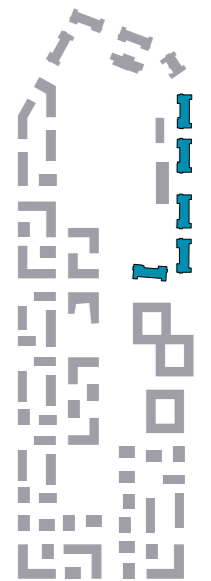
Der Zugang zu den Wohngebäuden erfolgt stirnseitig; in diesem Bereich befinden sich Fahrradabstellmöglichkeiten für die Bewohner. Die den Wohneinheiten zugeordneten Stellplätze befinden sich in einer gemeinsamen Stellplatzanlage im Baufeld 24 zwischen den Baufeldern 21 und 22, die fußläufig auf kurzem Wege für alle Gebäude erreichbar ist.

Zusätzliche Besucherstellplätze sind oberirdisch im Bereich der Dr.-Marie-Elisabeth-Lüders-Straße verortet.

Im nördlich gelegenen, denkmalgeschützten Gebäude auf dem Baufeld 24 ist die Unterbringung der Energiezentrale vorgesehen. Alle Baufelder erhalten für die Entsorgung zentrale Unterflursysteme.

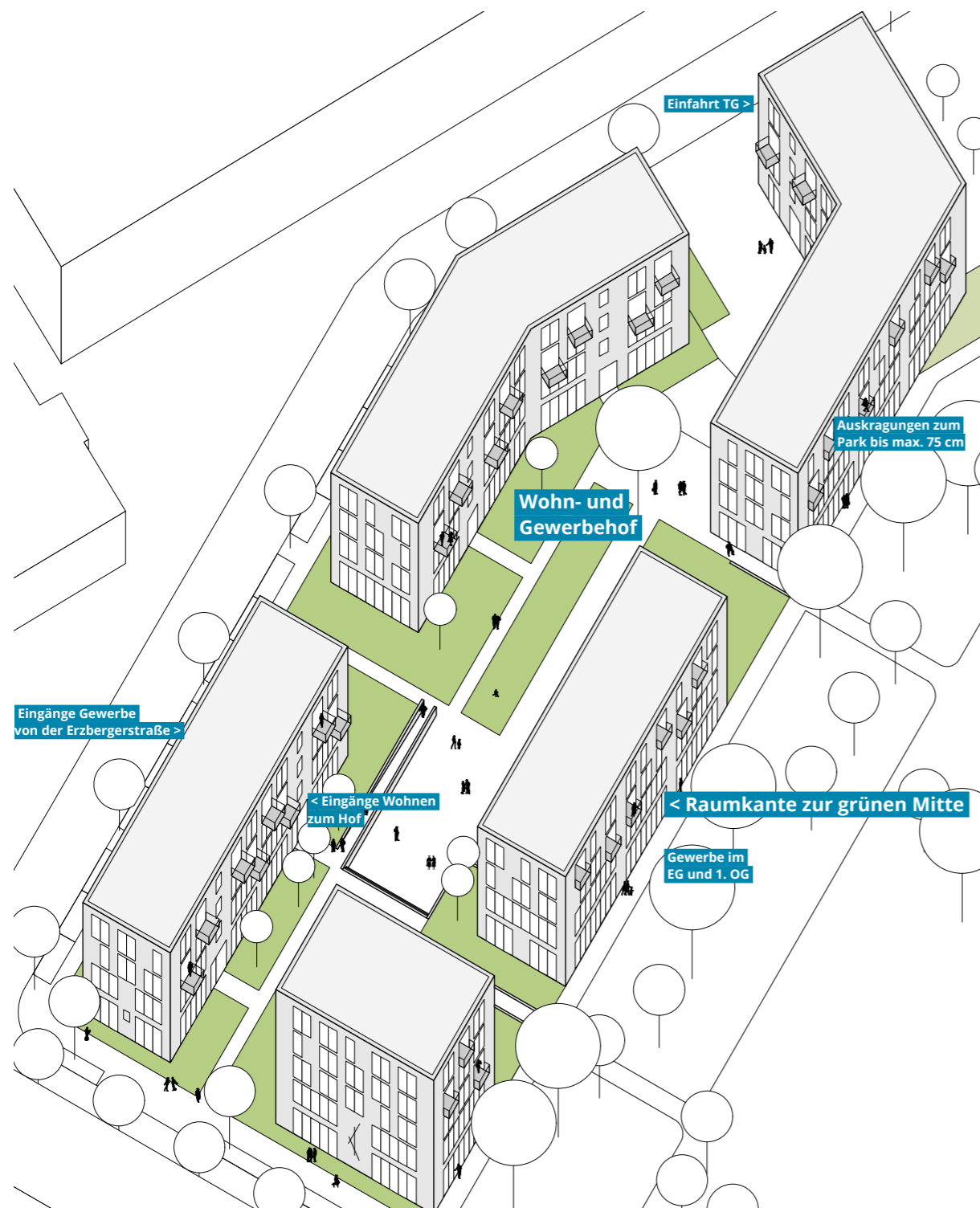


Ausschnitt Rahmenplan Baufelder 21 und 28



### 3.3 URBANER BLOCK

GEWERBE UND WOHNEN IM NORDEN



Axonometrie mit exemplarischer Gestaltung Baufeld 01, Blick von Südosten

Den Auftakt der neuen Bebauung im Norden bildet das Baufeld 01, das mit einer zeitgemäßen, urbanen Mischung aus Gewerbe- und Wohneinheiten einen Übergangsbereich

zwischen dem Kreativquartier im Altbaubestand im Norden und der von Wohnnutzung geprägten Bebauung im Süden des Alanbrooke Quartiers darstellt. Die einzelnen Baukörper sind

als Zeilen auf dem Baufeld um einen gemeinsamen Innenhof angeordnet, der der Topographie folgt und im südlichen Bereich um einen Meter höher liegt. Die Erdgeschosse sind vollständig für Gewerbenutzungen vorgesehen – hier ist die Verortung von Büros, Praxen oder Ladeneinheiten denkbar, denen der hohe Grad an Öffentlichkeit um den ehemaligen Exerzierplatz zugute kommt. Auch in den Obergeschossen sind weitere Gewerbeeinheiten vorstellbar. Das Erdgeschoss ist aus dem öffentlichen Raum ebenerdig zugänglich.

#### Adressbildung

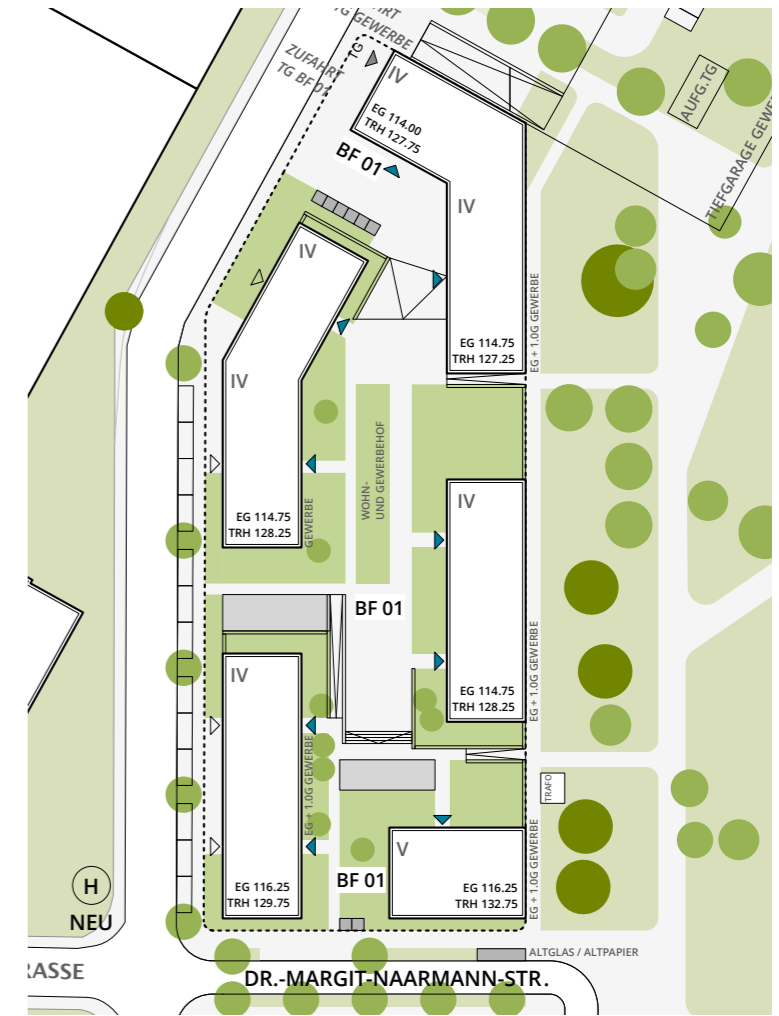
Am ehemaligen Exerzierplatz bildet das Baufeld in offener Blockrandbebauung eine prägnante Raumkante und steht im unmittelbaren Bezug zu den denkmalgeschützten Bestandsbauten. Die besondere Lage sollte sich in einer hochwertigen hochbaulichen Gestaltung des Ensembles wiederfinden.

#### Freiraumqualitäten

Mit Loggien oder Balkonen erhält jede Wohneinheit einen privaten Freisitz, wobei die Anordnung vorzugsweise an der Ostseite der Zeilen – zum Innenhof oder mit hochwertigem Parkbezug – erfolgen sollte. Zum Parkraum sind an dieser Stelle Loggienbalkone vorstellbar. Der begrünte Innenhof hat einen privateren Charakter und bietet einen halböffentlichen Rückzugsraum.

#### Ruhender Verkehr / Erschließung

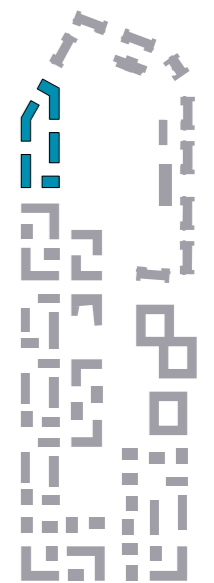
Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt aus dem Blockinnenbereich, während das im Erdgeschoss angeordnete Gewerbe direkt von außen erschlossen ist. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, die alle Baukörper über die Erschließungskerne anbindet. Die Einfahrt erfolgt von der Erzbergerstraße aus. Die Müllentsorgung erfolgt über ein zentrales Unterflursystem.



Ausschnitt Rahmenplan Baufeld 01

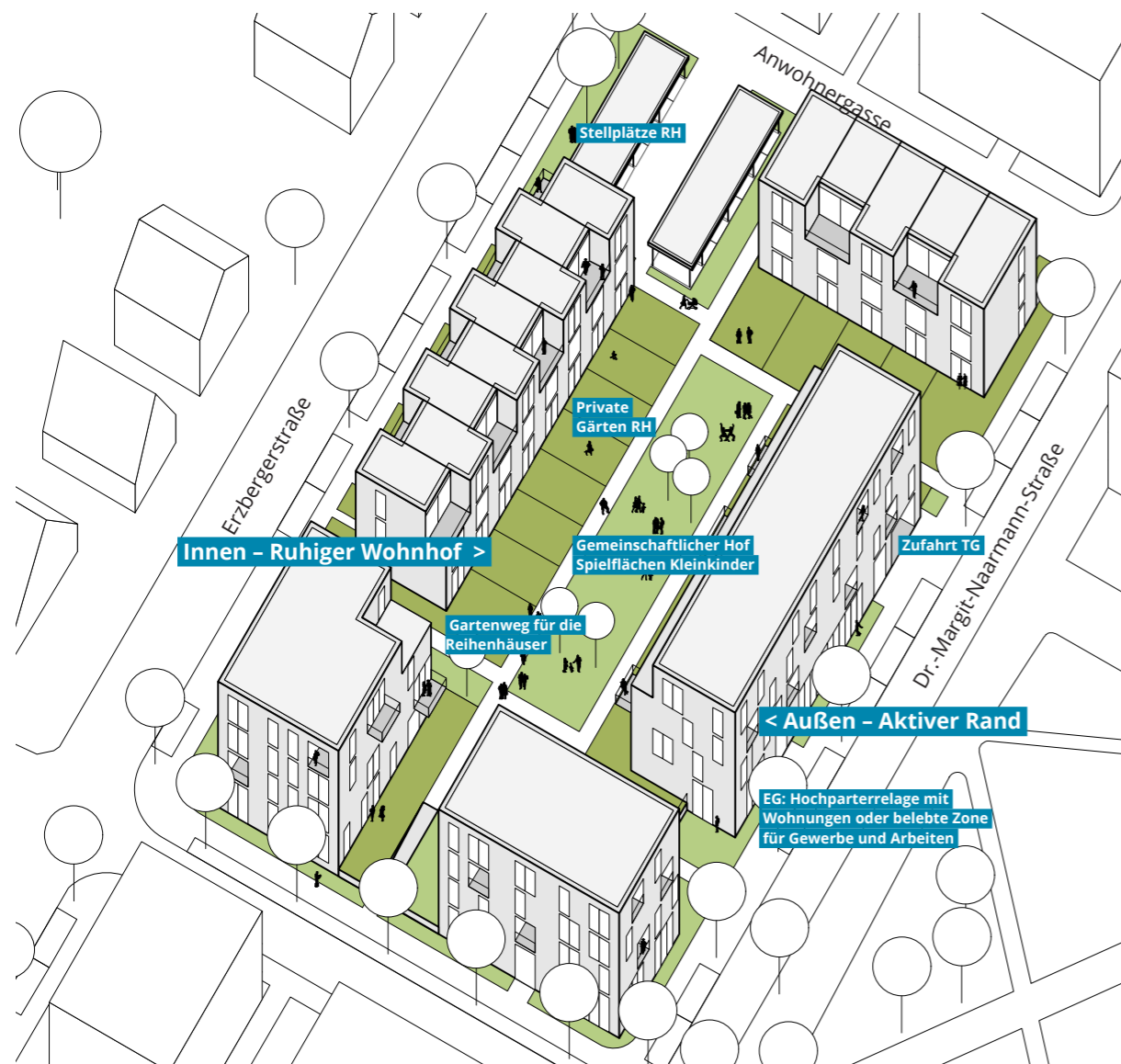


Abb. 1 EG: Transparente und einladende Fassade mit gewerblichen Nutzungen zum öffentlichen Raum; OG: Private Freiflächen als Kombination aus Loggia und Balkon – Nachbarschaft Berflo, NL-Hengelo; KAW Architekten



### 3.4 WOHNHÖFE ERZBERGERSTRASSE

VIELFÄLTIGES WOHNEN ZUM HOF



Axonometrie mit exemplarischer Gestaltung Baufelder 10 und 11, Blick von Südosten

Zwischen Erzbergerstraße und Dr.-Margit-Naarmann-Straße ergibt sich durch die Anordnung von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern um eine gemeinsame Mitte eine abwechslungsreiche Hoftypologie. Die Mehrfamilienhäuser sind viergeschossig angelegt; der Übergang zum Bestand in der Erzbergerstraße und den Anwohnergassen, die als „Shared Surface“ ausgebildet werden, schließt mit einem moderaten Höhenversprung auf drei Geschosse mit verzahnten

Terrasseneinschnitten an. Durch die erhöhte Lage gegenüber der Dr.-Margit-Naarmann-Straße bildet sich eine topographische Grenze, die die ruhige Lage der halböffentlichen Höfe unterstützt. Neben der klassischen Hochparterrelage für Wohnungen ist für die Erdgeschosse der Mehrfamilienhäuser eine zeitgemäße Verbindung von Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Straßenbezug denkbar. Die Höhenlage der Erdgeschosse ist in diesem Bereich variabel festgesetzt.

> *Shared Surface* bezeichnet eine öffentliche Fläche, bei der auf Verkehrszeichen, Signalanlagen und Fahrbahnmarkierungen verzichtet wird. Alle Verkehrsteilnehmer sind auf der Fläche gleichberechtigt.

Abb. 1 und 2  
Außen: Klar strukturierte Fassade ohne auskragende Bauteile zum öffentlichen Raum / Innen: Lebendiger Innenhof durch gemeinschaftliche Grünflächen und private Balkone – Casanova EA6, Südtirol; KUP Architekten

#### Adressbildung

Durch den aktiven äußeren Rand entlang der Erschließungsstraßen, über den alle Wohneinheiten erschlossen werden, und den ruhigen Innenhof entsteht eine klare Zuordnung der Seiten in Innen und Außen. Die privaten Freiräume und Zugänge zum Hof aus den Gebäuden sind zum Hof angeordnet.

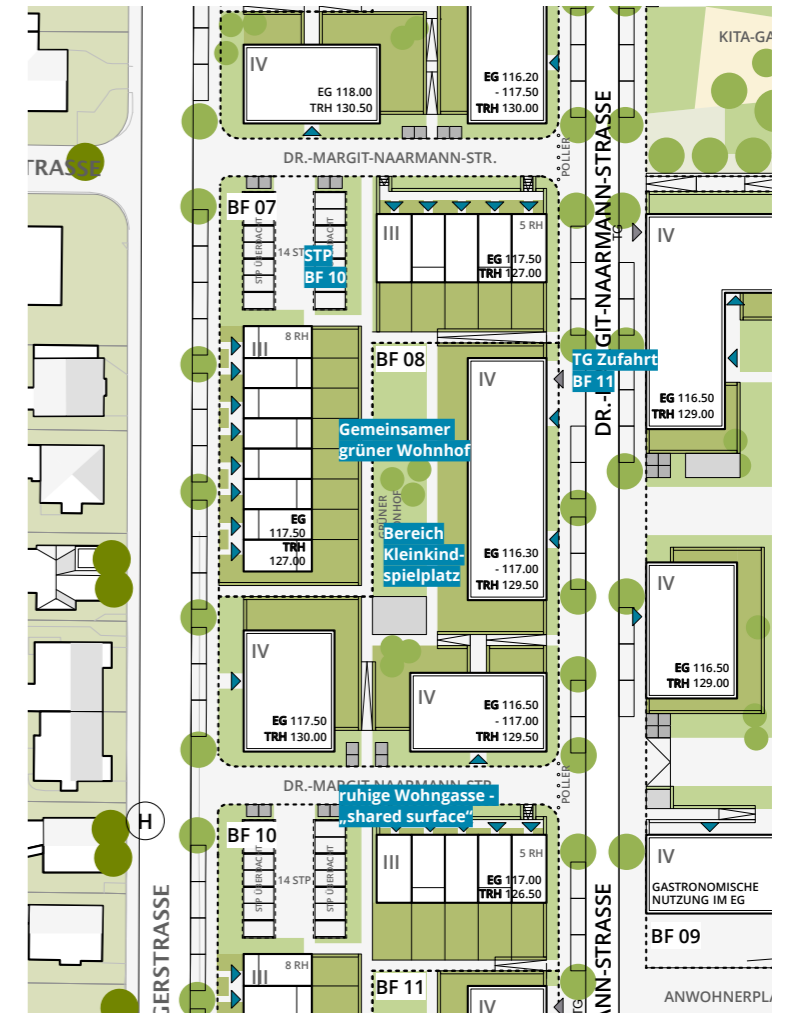
Die kompakten Zeilen an den Ecken weisen eine größere Allseitigkeit als die länglichen Gebäude auf. Trotz unterschiedlicher Gebäudetypologien kann sich das Ensemble nach außen in Materialität und Farbgebung als Einheit darstellen und besonders zu den Straßenräumen und zum südlichen Quartiersplatz eine starke Präsenz entwickeln, die besondere Qualität in der Ausgestaltung der Fassaden erfordert.

#### Freiraumqualitäten

Die Reihenhäuser verfügen mit kleinem Vorgarten und privatem Garten zum Hof über große, den Einheiten zugeordnete Freiräume. Ein rückwärtiger Gartenweg hinter den Reihenhäusern schafft eine qualitätsvolle Durchwegung. Der gemeinsame Hof sollte im Sinn einer räumlichen Großzügigkeit und guten Nutzbarkeit baufeldübergreifend geplant und gestaltet werden.

#### Ruhender Verkehr / Erschließung

Auf den Baufeldern der Mehrfamilienhäuser bindet eine gemeinsame Tiefgarage alle Gebäude an. Jedem Reihnhaus ist ein Stellplatz in den gemeinschaftlich genutzten Carports an der Erzbergerstraße zugeordnet. Alle Baufelder erhalten für die Entsorgung zentrale Unterflursysteme. Die ruhigen Anwohnergassen dienen als Flächen für Austausch und Spiel.



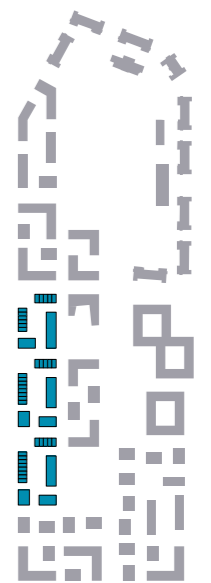
Ausschnitt Rahmenplan Baufelder 10 und 11



Abb. 1 - Außen



Abb. 2 - Innen



### 3.5 REIHENHAUSHOF

URBANE REIHENHÄUSER IM GRÜNEN KONTEXT



Axonometrie mit exemplarischer Gestaltung Baufelder 18 und 19, Blick von Südosten

Im südöstlichen Bereich des Quartiers befindet sich die städtebauliche Typologie des Reihenhaushofs. Sie entsteht durch die Anordnung dreier Reihenhauseilen um einen gemeinsamen grünen Hof, der durch das angrenzende Baufeld 20 gegenüber der Theodor-Heuss-Straße nach Süden strukturell abgeschlossen wird.

Der nördliche Bereich der Reihenhauseilen ist dabei durch private Gärten und einen gemeinschaftlichen Gartenweg geprägt.

Alle Reihenhäuser sind dreigeschossig ausgebildet und mit kleinteiligen, versetzten Terrasseneinschnitten strukturell gegliedert. Durch ihre ruhige Lage im Quartier, die Größe der Einheiten und die Qualität des eigenen Gartens eignet sich die Reihenhaustypologie besonders für Familienwohnen.

Eine nutzungs offene Gestaltung der Erdgeschossbereiche bietet neben dem „Durchwohnen“ im typischen Reihenhausrundriss die Möglichkeit

der Einrichtung qualitätvoller Heimarbeitsbereiche.

#### Adressbildung

Über die Orientierung aller Eingangsbereiche zur Helene-Lange-Straße entsteht zum ruhigen Straßenraum eine kleinteilige, abwechslungsreiche Wohnatmosphäre. Die Fassade kann sich mit großflächigen Fensteröffnungen zur privateren Mitte offener, nach außen zum Straßenraum etwas geschlossener darstellen, wobei eine einladende, nicht abweisende Fassadengestaltung zu präferieren ist.

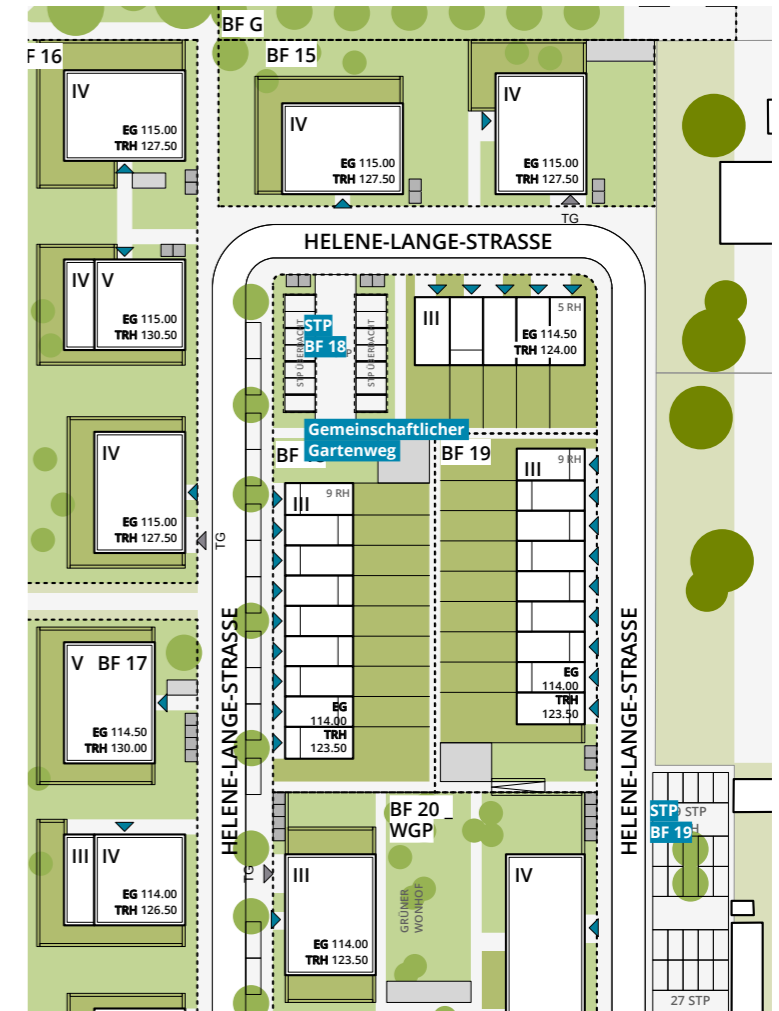
#### Freiraumqualitäten

Der direkte Bezug zum eigenen Garten mit kurzen Wegen in die gemeinsame grüne Mitte des Quartiers schafft für die Reihenhäuser einen hohen Wohnwert. Mit dem Garten zum Hof in der Kombination mit einer Dachterrasse verfügen die urbanen Reihenhäuser über ein abwechslungsreiches Angebot fast ganztägig besonnener privater Freisitze. Der gemeinschaftlich genutzte Gartenweg hinter den privaten Gärten ist neben seiner Erschließungsfunktion auch Kommunikations- und Gemeinschaftsraum.

#### Ruhender Verkehr / Erschließung

Jedem Reihnhaus ist ein individueller oberirdischer Stellplatz zugeordnet. Beide Baufelder erhalten für die Entsorgung zentrale Unterflursysteme, die für alle Einheiten auf kurzem Wege erreichbar sind.

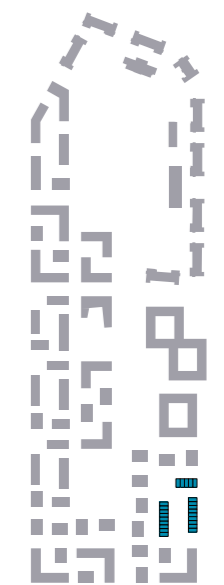
Abb. 1  
Haupteingänge und kleinere Fensteröffnungen im EG zur Straßenseite und Einschnitte zur Ausbildung von Dachterrassen – Livio Kantonschulstraße, CH-Bülach; Schwarz Architekten



Ausschnitt Rahmenplan Baufelder 18 und 19

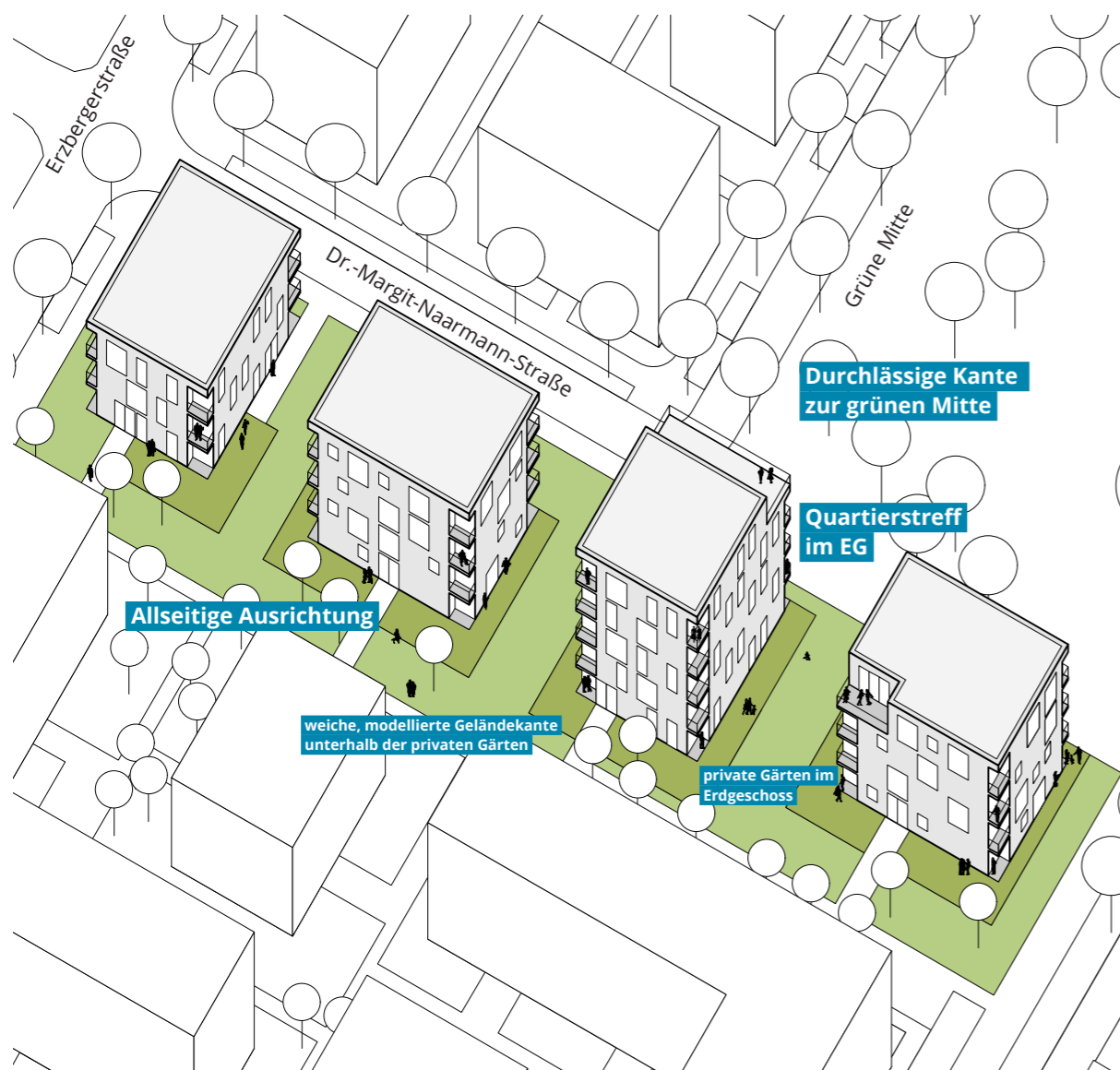


Abb. 1



## 3.6 PUNKTHÄUSER AM PARK

WOHNEN MIT AUSBLICK



Axonometrie mit exemplarischer Gestaltung Baufeld 12, Blick von Südosten

Im südlichen Bereich des Quartiers um den Quartiersplatz und an der grünen Hauptachse sind auf insgesamt vier Baufeldern die „Punkthäuser am Park“ positioniert. Die Typologie ist hier in der städtebaulichen Setzung gewählt, um für die Baufelder selbst und auch für die anschließenden Bereiche einen durchlässigen, attraktiven Übergang zum Grünraum zu gewährleisten. Die leicht versetzte Positionierung der Baukörper bei gleichzeitiger Ausbildung klarer Raumkanten, ein moderater Wechsel der Geschossigkeit und mögliche (und

partiell vorgegebene) Einschnitte in der Kubatur erzeugen das Bild einer urbanen, aufgelockerten Bebauung mit starkem Freiraumbezug.

Die tiefen Baukörper ermöglichen ein hohes Maß an individueller Grundrissgestaltung, Ausrichtung der Wohneinheiten zu mehreren Seiten und eine belebte Fassadengestaltung. Neben den einheitlichen Kubaturen mit der Möglichkeit der Variation soll das umgebende fließende Grün und eine hochwertige Freiraumgestaltung zu einer

Zusammengehörigkeit der einzelnen Baukörper beitragen. Neben der hier vorrangig gedachten Wohnnutzung sind in den Erdgeschossen auch kleinere, wohnverträgliche Gewerbeeinheiten mit Orientierung zum öffentlichen Straßenraum denkbar. Zum Platz ist ein Quartierstreff als Treffpunkt für die Bewohner angedacht.

Die privaten Freisitze sind als Balkone (zu den als Baugrenzen gekennzeichneten Fassadenseiten), Loggien, Terrassen oder im Bereich der Einschnitte im obersten Geschoss auch als Dachterrassen denkbar und allseitig mit vielfältigen Ausblicken verortet.

### Adressbildung

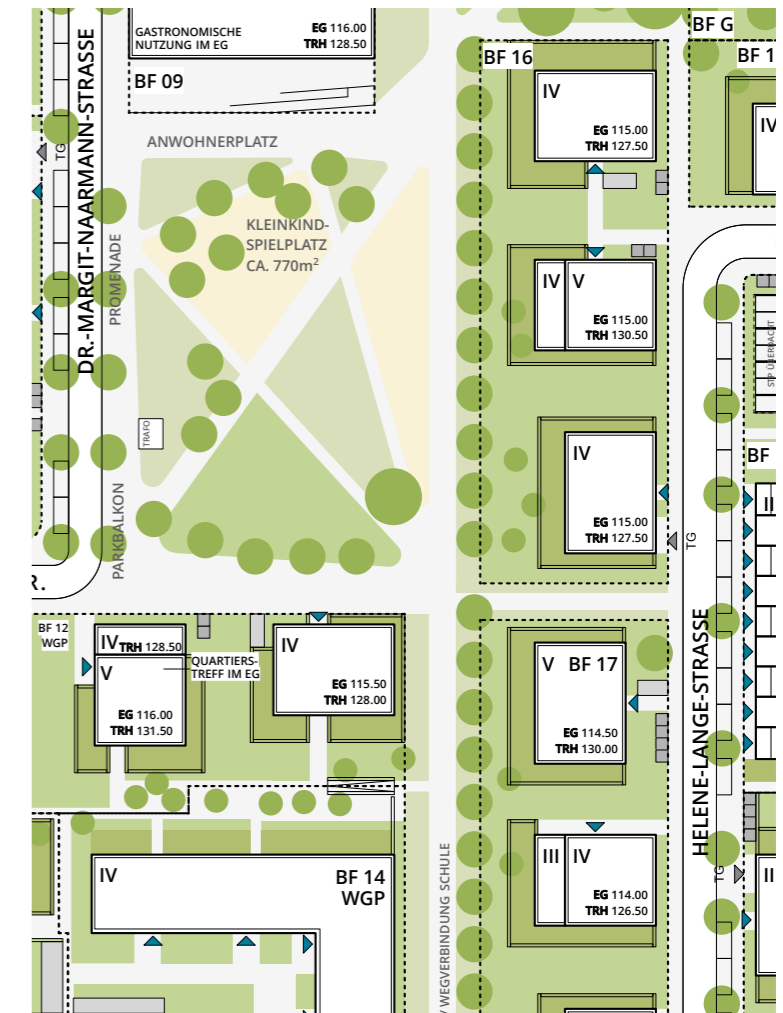
Die Allseitigkeit der Gebäude wird durch die Lage und Anordnung der privaten Freisitze zu allen Himmelsrichtungen und eine umlaufend gleichwertige Fassadengestaltung unterstützt. Die Lage der Haupteingänge befindet sich entweder im Bezug zum öffentlichen Straßenraum oder erfolgt seitlich zwischen den Gebäuden, so dass der Bezug zum Grünraum und auch die Möglichkeit der Ausbildung einer ruhigeren Gebäudesseite gewährleistet ist.

### Freiraumqualitäten

Alle Punkthäuser haben durch ihre Lage einen starken Bezug zur grünen Mitte. Im Erdgeschoss können Terrassen die private Freiraumstruktur weiter gliedern und hohe Aufenthaltsqualität bieten.

### Ruhender Verkehr / Erschließung

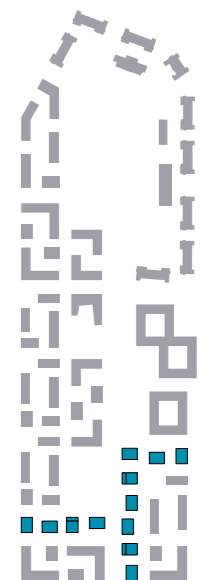
Baufeldweise wird der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht, die alle Baukörper über die Erschließungskerne anbinden. Alle Baufelder erhalten für die Entsorgung zentrale Unterflursysteme.



Ausschnitt Rahmenplan Baufelder 12,16 und 17



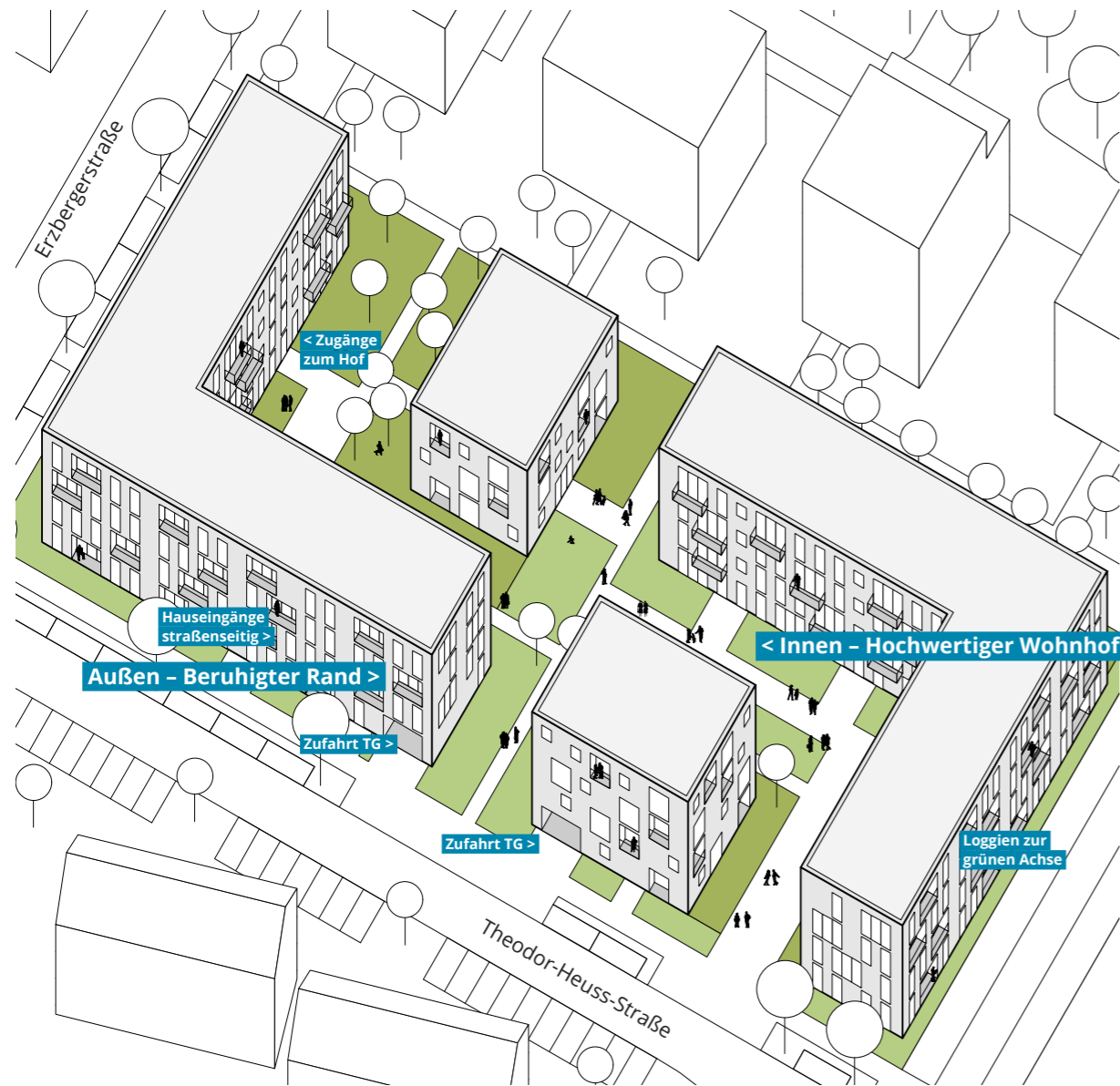
Abb. 1 Baukörper mit allseitiger Ausrichtung, heller Fassade und wechselnden Fensterformaten – LIVIO Kantonschulstraße, CH-Bülach; Schwarz Architekten





## 3.7 GESCHOSSWOHNUNGSBAU

GEMEINSAM LEBEN IM ALANBROOKE QUARTIER

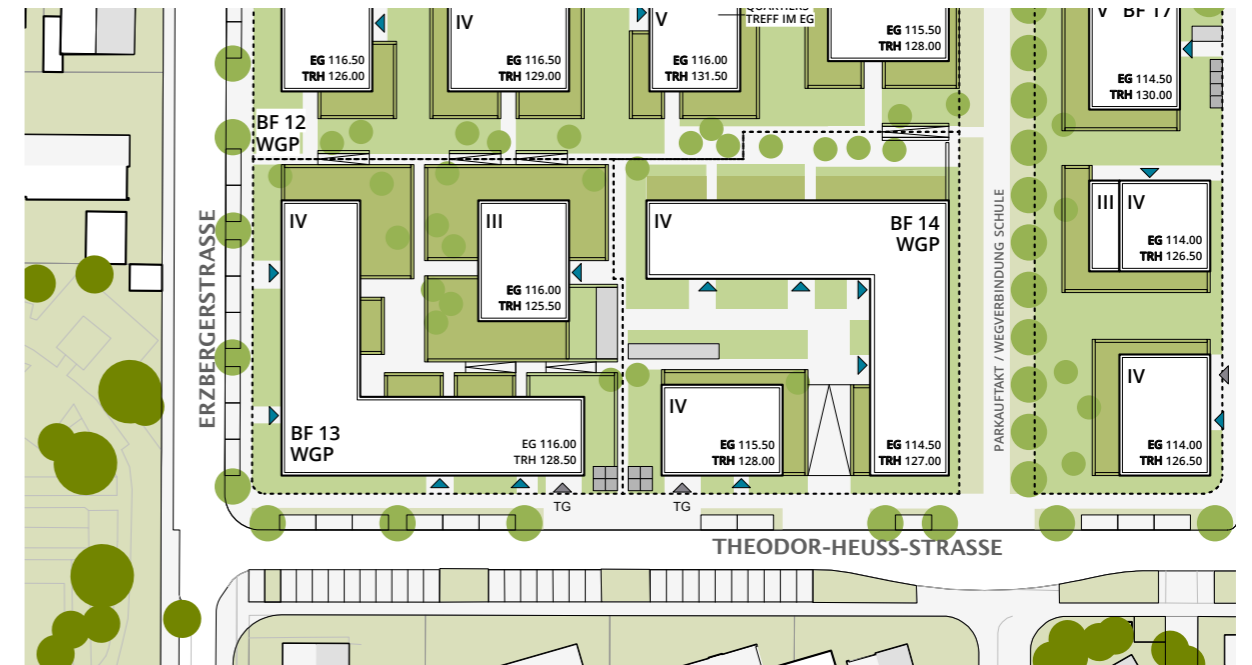


Axonometrie mit exemplarischer Gestaltung Baufeld 13 + 14, Blick von Südosten

Im westlichen und südlichen Bereich des Quartiers befinden sich die Baufelder für den Geschosswohnungsbau. Auf den Baufeldern ist jeweils ein viergeschossiger Gebäudewinkel mit einem drei- oder viergeschossigen Punkthaus kombiniert. Zu den öffentlichen Straßenräumen entstehen durch die Setzung der Winkel klare Raumkanten. Zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof ist die Struktur kleinteiliger und eine stärkere Ausdifferenzierung der Baukörper und Fassaden möglich.

### Adressbildung

Der Geschosswohnungsbau bildet für das Alanbrooke Quartier den Übergang zwischen dem umliegenden Bestand und der neuen Bebauung und hat damit als „Gesicht“ des neuen Quartiers zu den öffentlichen Straßenräumen eine besondere Bedeutung. Die monolithischen Baukörper und eine klare Fassadengestaltung unterstützen das Bild einer gestalterischen Einheit des Quartiers – bei gleichzeitig möglicher und gewünschter lebendiger Ausdifferenzierung des Öffnungsbildes.



Ausschnitt Rahmenplan Baufelder 13 und 14

### Freiraumqualitäten

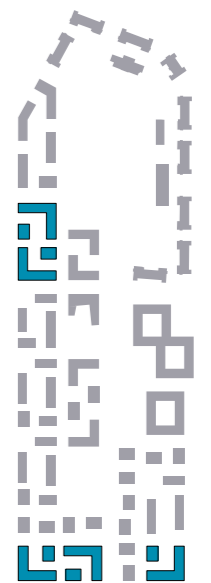
Neben der Nähe zur grünen Mitte als Ort für Freizeit und Erholung ist jeder Wohneinheit ein privater Freisitz als Balkon, Loggia oder Terrasse zugeordnet. Die halböffentlichen grünen Wohnhöfe und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen erhöhen die Qualität der Freisitze. Darüber hinaus bieten die Wohnhöfe die Möglichkeit einer Aneignung durch die Bewohner und funktionieren als Orte der Gemeinschaft.

### Ruhender Verkehr / Erschließung

Baufeldweise binden gemeinsame Tiefgaragen alle Gebäude über die Erschließungskerne an – mit Einfahrten jeweils an der Dr.-Margit-Naarmann-Straße, der Helene-Lange-Straße sowie im südlichen Bereich an der Theodor-Heuss-Straße. Mit Ausnahme von Baufeld 14, das eine besonders hochwertige Lage an der grünen Achse aufweist, liegen alle Hauseingänge zum Straßenraum orientiert und erhöhen die Privatheit in den Innenhöfen. Alle Baufelder erhalten für die Entsorgung zentrale Unterflursysteme.

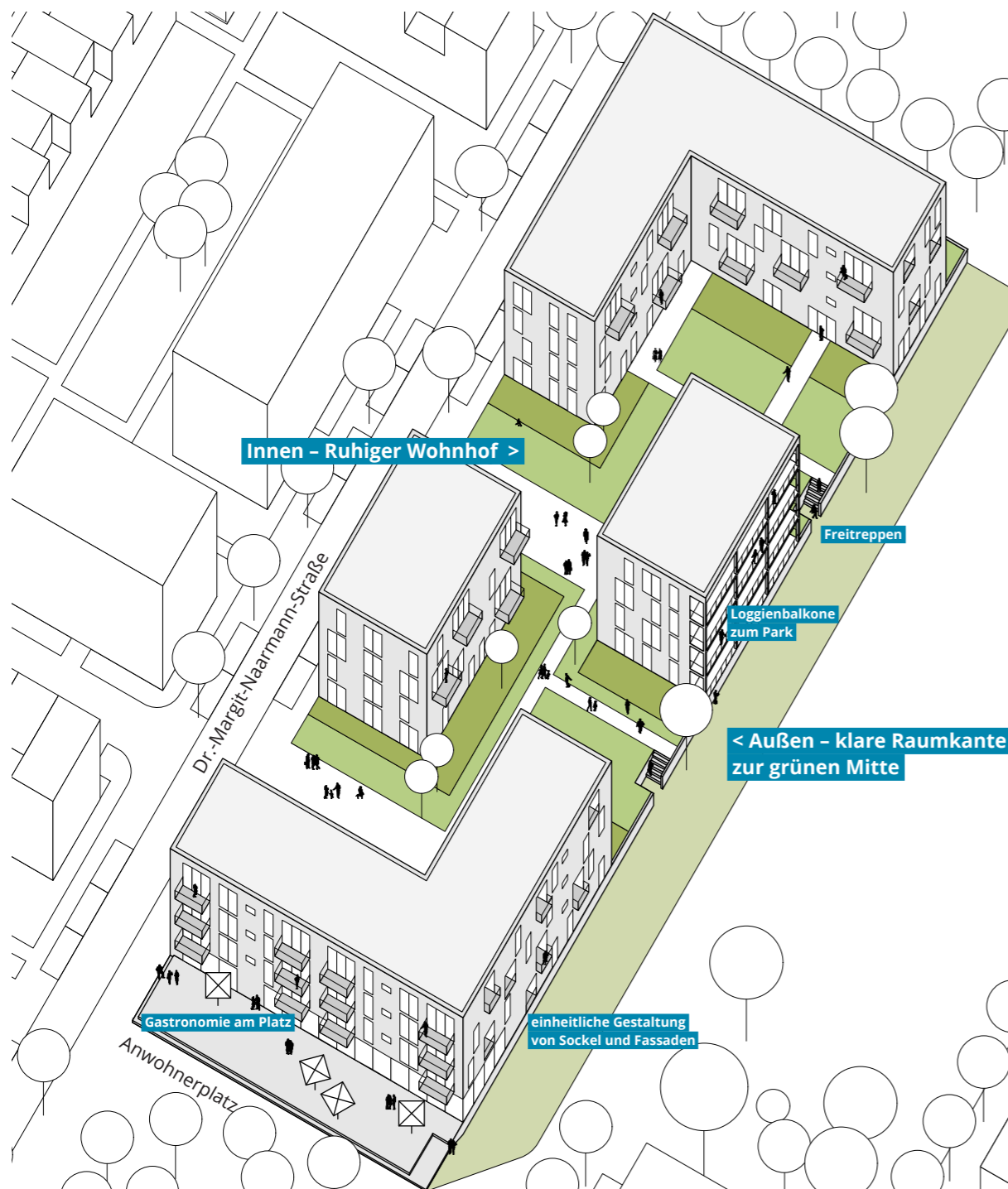


Abb. 1  
Viergeschossige Wohnbebauung mit um die Ecke gedachter Klinkerfassade – Meesenstiege, Münster-Hiltrup; 3pass Architekten Stadtplaner



### 3.8 BAUFELDER AM PARK

WOHNEN IN DER ERSTEN REIHE



Axonometrie mit exemplarischer Gestaltung Baufeld 09, Blick von Südosten

Über die unmittelbare Lage an der grünen Mitte haben die Baufelder am Park im Quartiersgefüge eine herausgehobene Stellung mit dem Potenzial der Ausbildung sehr hochwertiger Wohneinheiten mit vielfältigen Ausblicken entlang der

Parkachse. Die Baufelder am Park sind durch eine Bebauung mit Gebäudewinkeln oder als Kombination von Gebäudewinkeln mit kompakten Zeilen einheitlich viergeschossig und mit klarer Kubatur zur grünen Mitte angelegt.

#### Adressbildung

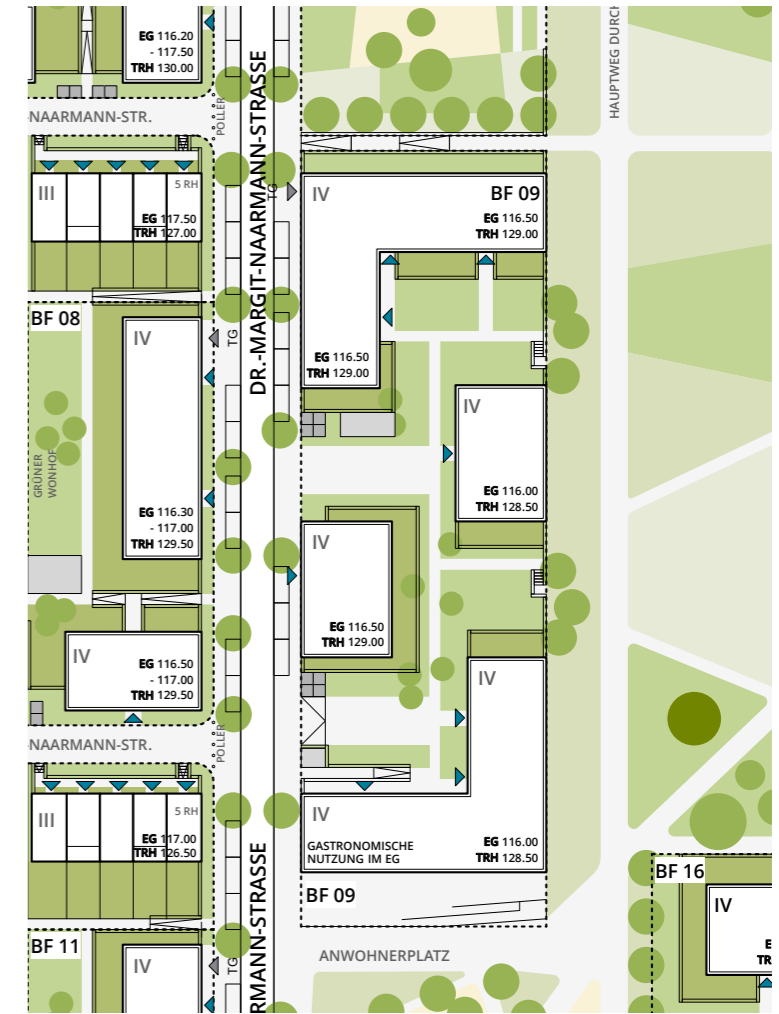
An allen Außenseiten der Baufelder – zur Dr.-Margit-Naarmann-Straße, im Norden und Süden jeweils zum Übergang in die grüne Mitte und vor allem nach Osten zur grünen Mitte – entwickeln die Gebäude eine starke Präsenz, die über die erhöhte Lage der Baufelder gegenüber der grünen Mitte stark betont wird. Eine klare und die Raumkante betonende Fassadengestaltung mit ruhigem Öffnungsbild, bei der der Sockel Teil der Fassade wird, erhöht die Qualität zum öffentlichen Raum. Neben der Verortung einer gastronomischen Nutzung am südlichen Quartiersplatz (Baufeld 09) sind Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen entlang der Erzbergerstraße denkbar.

#### Freiraumqualitäten

Mit der Lage der Baufelder wird innerstädtisches Wohnen unmittelbar am hochwertig gestalteten Grünzug ermöglicht. Die höhere Lage der Baufelder zum Park kann dabei über in den Sockel eingeschnittene Treppen inszeniert werden und einen Übergang in den Park schaffen. Jeder Wohnung ist ein privater Freisitz als Balkon, Loggia oder Terrasse zugeordnet. Als zusätzliches Freiraumangebot steht den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Innenhof zur Verfügung.

#### Ruhender Verkehr / Erschließung

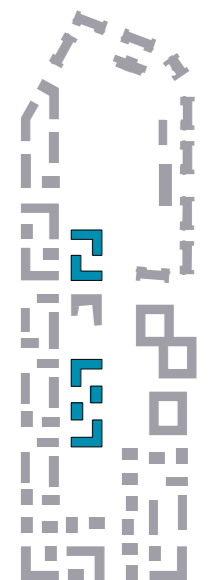
Eine baufeldweise gemeinsame Tiefgarage bindet alle Gebäude über die Erschließungskerne an. Die Einfahrten zu den Tiefgaragen befinden sich an der Dr.-Margit-Naarmann-Straße. Die Lage der Hauseingänge zu den Innenhöfen ermöglicht die Ausbildung hochwertiger privater Wohnlagen am Park und aktiviert zusätzlich die Innenhöfe als Räume lebendigen nachbarschaftlichen Austausches. Alle Baufelder erhalten für die Entsorgung zentrale Unterflursysteme.



Ausschnitt Rahmenplan Baufeld 09

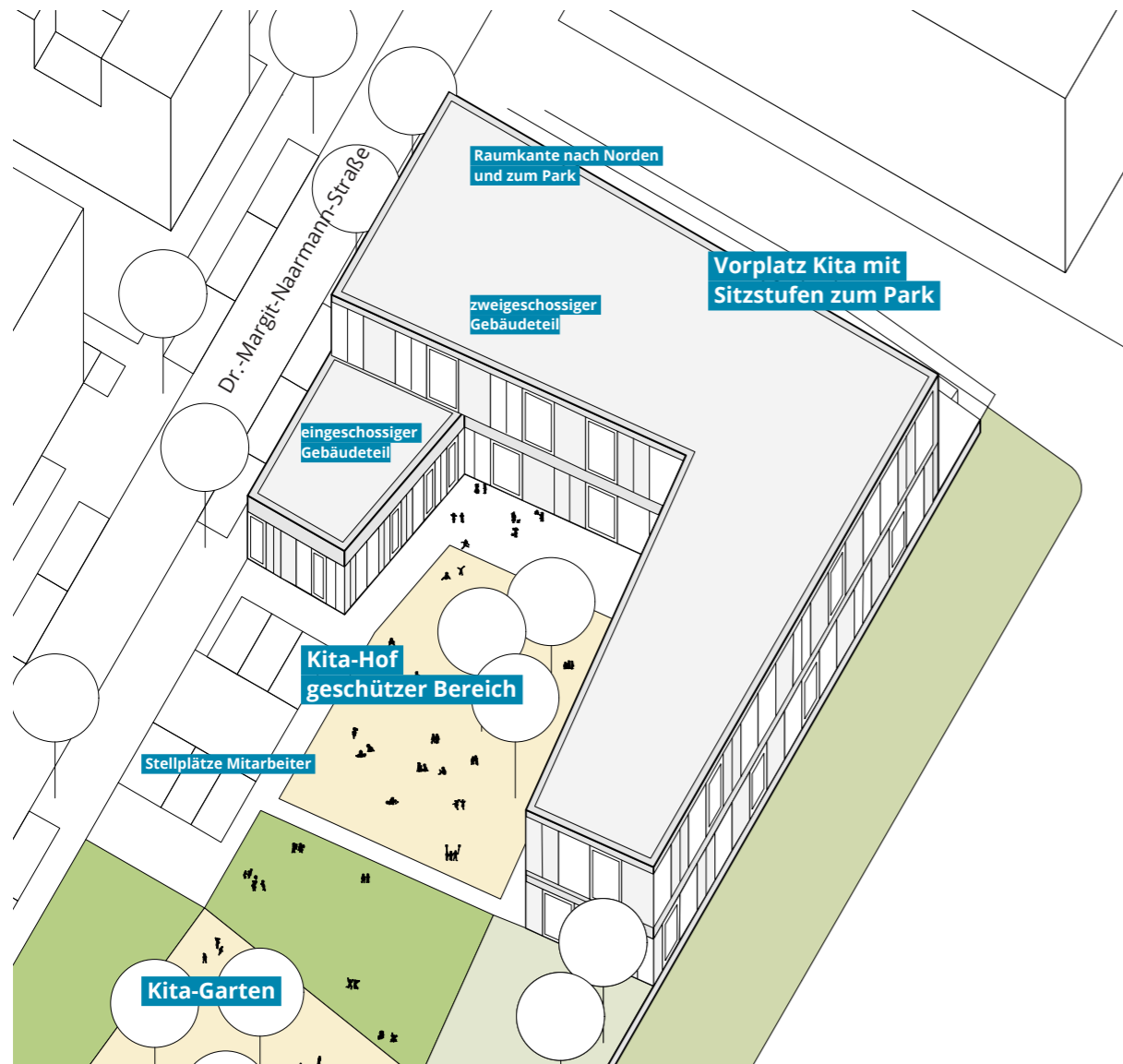


Abb. 1 Umlaufende private Freiräume von Luftbalken umrahmt – Die neue Gerberau, München; Goetz Castorph Architekten



### 3.9 KITA AM PARK

SPIELEN UND LERNEN MITTEN IM QUARTIER



Axonometrie mit exemplarischer Gestaltung Baufeld K, Blick von Südosten

Das Baufeld für die neue Kindertagesstätte liegt zentral im Quartier, an der grünen Mitte und an einer Hauptachse in Ost-West-Richtung in Verlängerung der Giefersstraße. Für alle Bewohner ist die Kita auf kurzem Weg fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar. Rahmen- und Bebauungsplan sehen die Ausbildung einer Raumkante zum Haupteingang nach Norden und insbesondere zur grünen Mitte vor – an diesen Seiten ist der Baukörper zweigeschossig gedacht. Ergänzt durch einen eingeschossigen

Gebäudeteil nach Westen zur Dr.-Margit-Naarmann-Straße entsteht eine nach Süden leicht geöffnete, U-förmige Grundform um einen geschützten Hofbereich. Über einen Vorplatz, der das zum Park hin abfallende Gelände mit einer großzügigen Stufen- und Rampenanlage inszenieren könnte, liegt der Haupteingang der Kita an der nördlichen Gebäudeseite.

#### Qualitäten des Freibereiches

Der Kita-Garten liegt unmittelbar an der grünen Mitte, ist jedoch durch

eine erhöhte Lage gegenüber dem öffentlichen Raum topographisch abgegrenzt. Die U-Form des Baukörpers gliedert den Außenraum in einen geschützteren Bereich mit unmittelbarem Bezug zu den Gruppenräumen – zum Beispiel zur Anordnung der Spielbereiche für die jüngeren Kinder – und großzügigere Spielflächen für den Elementarbereich Richtung Süden, die den Geländeabfall über die Arbeit mit unterschiedlichen Niveaus aufnehmen können.

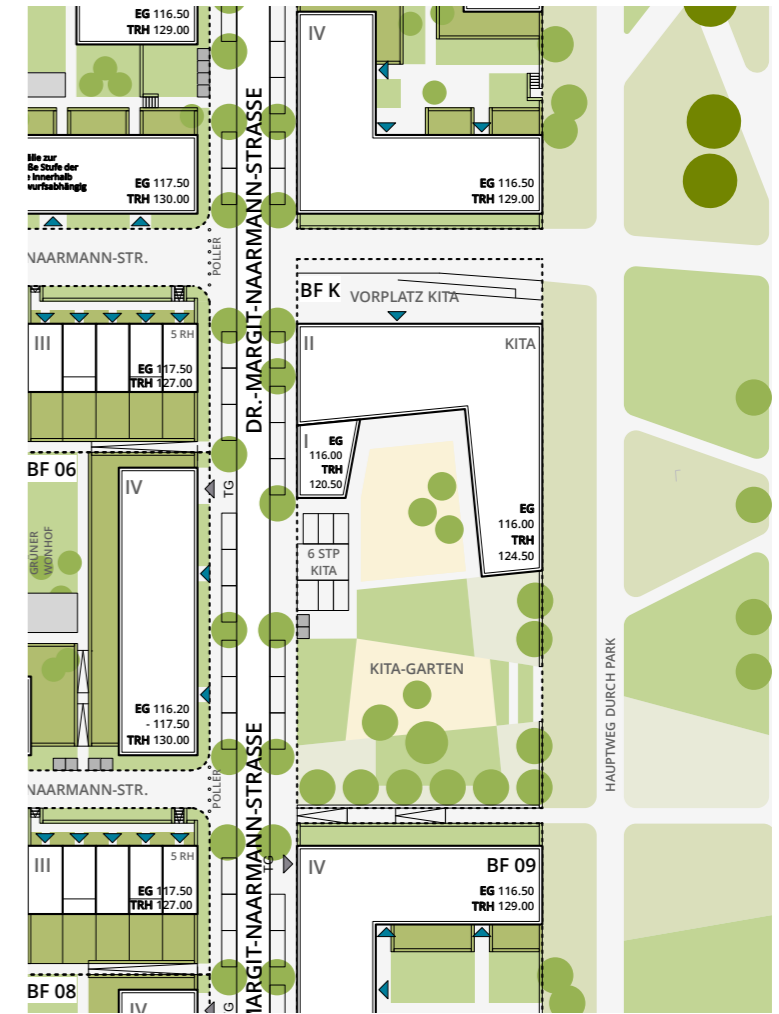
#### Farbgebung und Materialität

Als Sondertypologie gelten für die Kindertagesstätte nicht die gleichen Festlegungen wie für die Wohn- und Gewerbebebauung auf den privaten Baufeldern: vielmehr sollen die Vorüberlegungen zur Kindertagesstätte im Rahmen eines hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens genauer ausformuliert und überprüft werden.

Der Anspruch an eine nachhaltige, langlebige Fassaden- und Innenraumgestaltung sollte aber ebenso eingehalten werden wie auch eine der Nutzung entsprechende abwechslungsreiche, kindgerechte Ausgestaltung. Insbesondere die Verwendung natürlicher Materialien wie Holz und Beton und der gezielte, überlegte Einsatz von Farbigkeit für Außen und Innen können an dieser prominenten Stelle im Quartier besondere Qualitäten erzeugen.

#### Erschließung / ruhender Verkehr

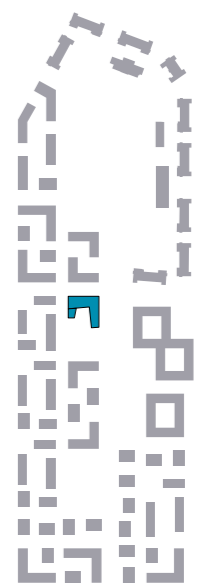
An der Dr.-Margit-Naarmann-Straße ist eine Stellplatzanlage vorgesehen, die die notwendigen PKW-Stellplätze für Mitarbeiter abbildet. Die Kita verfügt über keine weiteren zugeordneten Stellplätze; der Vorplatz wird zur Erhöhung der Sicherheit und Aufenthaltsqualität autofrei ausgebildet.



Ausschnitt Rahmenplan Baufeld K

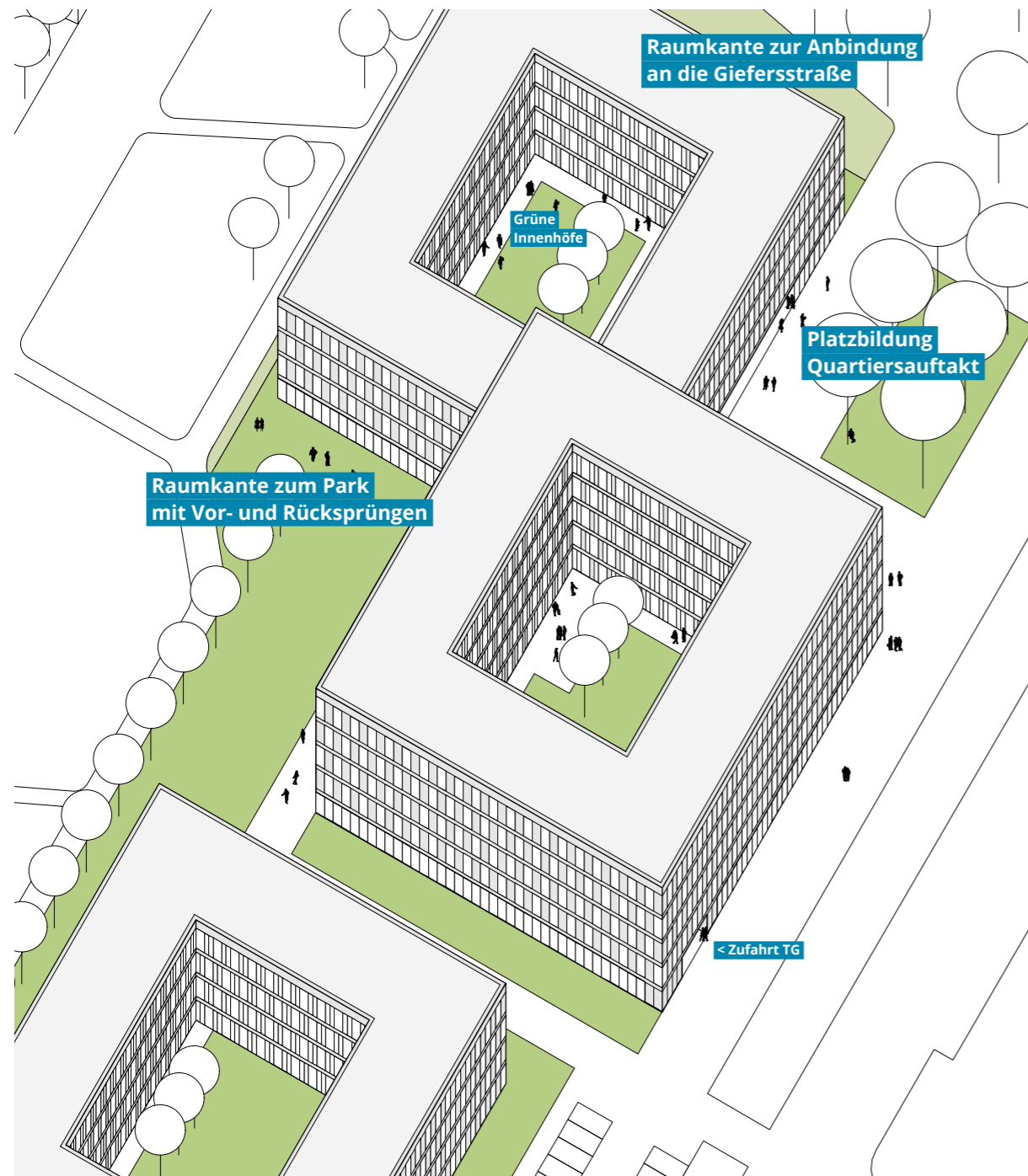


Abb. 1  
KiTa mit transparenter Fassade zum Hof und vielfältiger Gestaltung der Spielflächen – Kindertagesstätte Königsblick, Frankfurt a.M.; 1100 Architekten



### 3.10 GEWERBE AM PARK

ARBEITEN IM ALANBROOKE QUARTIER



Axonometrie mit exemplarischer Gestaltung Baufeld G, Blick von Südosten

Die Gewerbefläche am östlichen Rand des Alanbrooke Quartiers ist strukturell ein wichtiger Teil des Bebauungsringes um die grüne Mitte und soll aktiver Baustein des neuen Alanbrooke Quartiers werden. In städtebaulicher Hinsicht besonders wichtig ist die

Ausbildung einer klaren Raumkante zur grünen Mitte, die der Bebauungsplan entsprechend mit der Setzung von Baulinien an dieser Stelle vorsieht. Die Ausbildung von Vor- und Rücksprüngen und die Teilung in zwei unterschiedlich große Gebäude, die über Brücken

miteinander verbunden werden können, gliedert dabei die große Fassadenlänge und bildet im Übergang zur anderen umgebenden (Wohn-) Bebauung eine im Maßstab angemessene Schnittstelle.

#### Fassade und Farbgebung

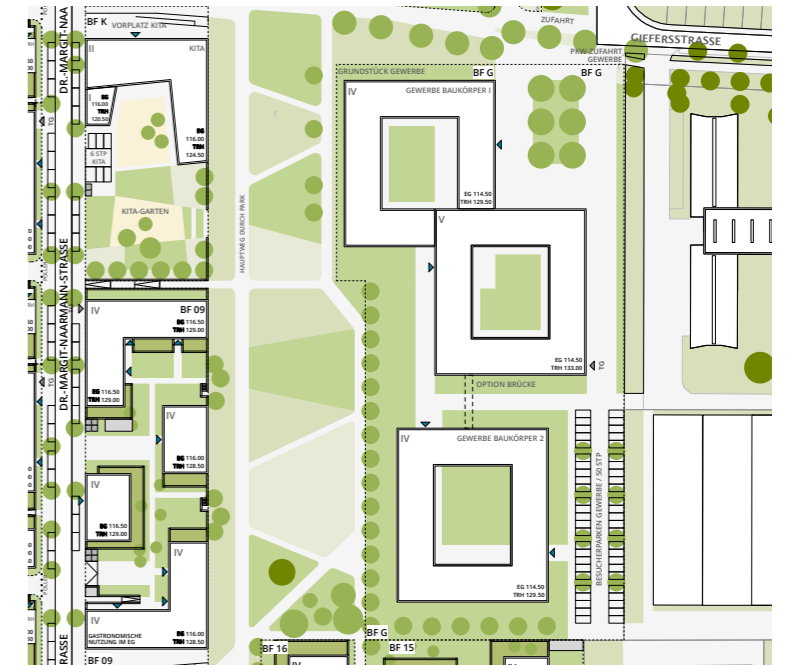
Durch die große Fassadenlänge zum öffentlichen Raum ist die Fassadengestaltung der Gewerbebauten besonders prägend für die unmittelbar anschließende grüne Mitte – die Gewerbebauten besetzen hier einen zentralen Ort im Quartier. Eine hochwertige, ausdifferenzierte Fassade schafft hier einen großen Mehrwert und schließt die Gewerbebauten zum Park prominent und repräsentativ ab. Das für die privaten Baufelder geltende Farbspektrum gibt hinsichtlich der Farbtonauswahl eine große Bandbreite vor. > S. 50

#### Adressbildung

Neben der Lage unmittelbar an der grünen Mitte entsteht zum Parkeingang an der Giefersstraße eine hochwertige Platzsituation, die durch einen Rücksprung in den Baukörpern entsteht. In diesem Bereich ist der Haupteingang zum Gebäudekomplex vorstellbar. Zum Park hin sollte auf die Einzäunung des Grundstücks verzichtet werden, um einen fließenden Übergang ins Grün abzubilden.

#### Ruhender Verkehr / Erschließung

Eine unter den Baukörpern liegende Tiefgarage mit Zufahrt im rückwärtigen Bereich nimmt die notwendigen Stellplätze für die Mitarbeiter auf. Zusätzlich ist im Bereich des südlichen Baukörpers eine oberirdische Stellplatzanlage dargestellt, die die Kapazität der Tiefgarage ergänzt und kurzfristiges Besucherparken unkompliziert ermöglicht.



Ausschnitt Rahmenplan Baufeld G

Abb. 1

Gekantete Metallfassade in zwei Farbtönen für eine abwechslungsreiche Gliederung der langen Fassade – Neubau des Opernfundus, Hamburg-Rothenburgsort; DFZ Architekten

Abb. 2

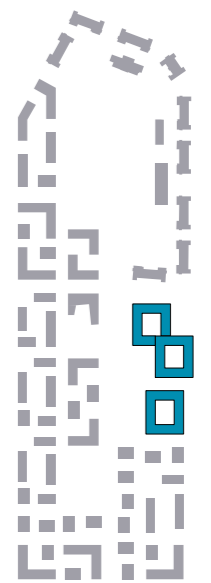
Kompakte Gebäudeform mit Holz-Elementfassade innerhalb einer vorgegebenen Farbskala – Umweltbundesamt, Dessau; Architekten Sauerbruch Hutton



Abb. 1



Abb. 2



# 4

## FESTLEGUNGEN GEBÄUDE

---

- S. 42 **4.1 Baukörper**  
Festlegungen
- S. 44 **4.2 Dächer**  
Festlegungen
- S. 46 **4.3 Fassaden**  
Festlegungen
- S. 50 **4.3 Farbspektrum**  
Klinker- und Putzfassaden, untergeordnete Bauteile
- S. 52 **Baukörper und Fassaden**  
Empfehlungen und Projektreferenzen
- S. 56 **4.4 Eingangsbereiche**  
Festlegungen  
Empfehlungen und Projektreferenzen
- S. 58 **4.5 Erdgeschosszonen**  
Festlegungen  
Empfehlungen und Projektreferenzen
- S. 62 **4.6 Werbeanlagen**  
Festlegungen  
Empfehlungen und Projektreferenzen
- S. 65 **4.7 Grundrissqualitäten**  
Festlegungen  
Empfehlungen
- S. 66 **4.8 Bestandsgebäude**  
Festlegungen  
Empfehlungen und Projektreferenzen

## 4.1 BAUKÖRPER

### FESTLEGUNGEN

Im Alanbrooke Quartier gruppieren sich einzelne Baukörper als Zeilen, Winkel, Punkt- oder Reihenhäuser in einer Bauweise, die von einem Wechsel zwischen Gebäuden und Durchblicken geprägt ist – mit Ausnahme der Punkthäuser, die eine aufgelockerte Kante zum Park darstellen. In der städtebaulichen Setzung entstehen klar ablesbare Raumkanten für die Straßen, Plätze und den öffentlichen Freiraum, die durch die hochbauliche Gestaltung eingehalten und betont werden sollen.

#### Kubaturen

Die Kubatur der Baukörper sollte die Raumkanten an den Seiten zum öffentlichen Raum mit klaren Bauvolumen erfassbar machen. Zum eigenen Baufeld oder Innenhof dürfen die Baukörper stärker gegliedert werden.

- Zum öffentlichen Raum sind die vorgegebenen Baufluchten einzuhalten; diese entsprechen den im Bebauungsplan vorgegebenen Baulinien (in rot dargestellt). Die Überschreitung durch Vorbauten, Erker oder Balkone ist nicht zulässig. Private Freisitze können in das Volumen integriert als Loggia ausgebildet werden. > [Schema 1 / 2](#)

- Gebäudeseiten, die im Bebauungsplan als Baugrenze (blau) gekennzeichnet sind, können mit Vorbauten, Balkonen und Erkern gegliedert werden. In der Regel liegen diese Fassadenseiten zum Innenhof oder dem eigenen Baufeld.

- Für Balkone und Loggien ist eine Mindestdtiefe von 1,80m (brutto) festgelegt, um eine gute Nutzbarkeit zu gewährleisten.

#### Laubengänge

Laubengänge stellen nicht nur eine flächeneffiziente Erschließung, sondern bei der Einhaltung gewisser Planungsstandards auch einen qualitatvollen halböffentlichen Raum dar.

- Die Planung von Laubengängen zur Horizontalerschließung von Wohneinheiten ist nur an den als Baugrenze (blau) gekennzeichneten Gebäudeseiten zulässig. Zur Gewährleistung von Aufenthaltsqualitäten ist eine Mindestdtiefe von 1,80m (brutto) festgelegt.

#### Höhenlage und Entwicklung der Geschossigkeit

Die Geschossigkeit im Alanbrooke Quartier bildet eine moderate Höhenstaffelung von drei bis fünf Geschossen ab. Die Umgebungshöhen werden dabei berücksichtigt und aufgenommen; höhere Gebäude entstehen an größeren Freiflächen. Das ehemalige Kasernengelände fällt nach Südosten stark ab. In der Vorplanung der Baufeldhöhenlagen ist dieser Geländeabfall so modelliert, dass zu den belebteren öffentlichen Räumen qualitätvolle Hochparterrelagen für die Wohneinheiten entstehen.

- Unter Berücksichtigung der geplanten Geschossigkeit ist für jeden Baukörper eine Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) und der Traufhöhe festgelegt. Geringe Toleranzen sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen.

#### Staffelgeschosse

Zurückgestaffelte Obergeschosse können Bauvolumen gliedern und hochwertige Freisitze schaffen. Zu beachten ist die gewünschte monolithische, kompakte Wirkung der Baukörper und die Ausbildung stabiler Raumkanten und Gebäudehöhen insbesondere zum öffentlichen Raum.

- Die Ausbildung von Staffelgeschossen oberhalb der vorgegebenen Geschossigkeit ist nicht zulässig. Die im Rahmen- und Bebauungsplan festgesetzte Geschossigkeit gibt die maximale Geschosszahl an.

- Die Rückstaffelung einzelner Fassadenabschnitte zur Ausbildung von Terrassen ist an den als Baugrenze (blau) gekennzeichneten Gebäudeseiten zulässig. Die mit Baulinien (rot) gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen nicht zurückgestaffelt werden. > [Schema 1 / 2](#)

- An den mit Baulinien (rot) gekennzeichneten Gebäudeseiten sind Rückstaffelungen nur dann zulässig, wenn über Attikabalken die Gebäudekubatur eingehalten wird.

#### Punkthäuser - Bereiche 3.4 / 3.6 / 3.7 / 3.8

Punkthäuser sind „Allseiter“ und zeichnen sich durch eine gute Wahrnehmbarkeit und Exponiertheit aller Fassadenseiten aus. Die exponierte Stellung der Punkthäuser im Ensemble sollte ihre Entsprechung in einer hochwertigen hochbaulichen Gestaltung finden,

bei der alle Fassadenorientierungen gleichermaßen Berücksichtigung finden.

- Die im Rahmen- und Bebauungsplan für einige Punkthäuser vorgegebene Staffelung ist einzuhalten.

- Einschnitte zur Ausbildung von Terrassen und der Gliederung des Bauvolumens sind für Punkthäuser in jeweils einem Geschoss bis zu einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge zulässig. Balkone sind nur an den als Baugrenze markierten Fassadenseiten zulässig.

#### Baufelder am Park - Bereich 3.8

- An den zum Park orientierten Gebäudeseiten, die durch eine Baulinie (rot) gekennzeichnet sind, ist die Überschreitung durch auskragende Balkone bis zu 75cm zulässig. Der Freisitzbereich lässt sich hier durch eine hinter dem Balkon liegende Loggia vergrößern.

#### Reihenhäuser - Bereiche 3.4 und 3.5

Zur Gliederung der Baukörper und als Übergang zur Bestandsbebauung sind für die Reihenhäuser versetzt angeordnete Terrasseneinschnitte im zweiten Obergeschoss vorgesehen.

- Die Fassaden zu den Straßenseiten dürfen nur bis zu 60 Prozent bezogen auf die Gesamtlänge zurückgestaffelt werden.

Schema 1  
Schematische Darstellung der Festlegungen für die Kubaturen; exemplarisch verortet im BF 04

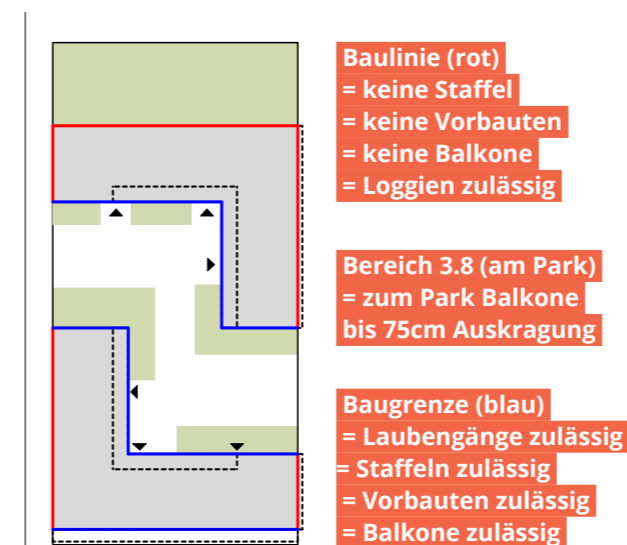


Abb. 1  
Laubengang als gemeinschaftlicher Außenraum mit privaten Nischen – Mehrfamilienhaus Hinterbergstraße, Zürich (CH); Gret Loewensberg und Alfred Pfister Architekten



Schema 2  
Schematische Darstellung der Festlegungen für die Kubaturen; exemplarisch verortet in der Axonometrie BF 10 und 11



## 4.2 DÄCHER

### FESTLEGUNGEN

Ein modernes, urbanes und einheitliches Bild im Alanbrooke Quartier wird durch eine einheitliche Dachform unterstützt und die Ensemblewirkung der klaren Bauformen durch die Ausgestaltung des Quartiers mit einer einheitlichen Flachdachstruktur fortgeführt und betont.

#### Dachformen

- Alle Neubauten im Quartier sind mit Flachdächern zu planen. Die maximal zulässige Dachneigung beträgt dabei 3 Grad.

- Die Ausbildung von Dachüberständen ist nicht zulässig.

#### Dachbegrünung

Als „fünfter Fassade“ kommt den Dachflächen in gestalterischer und auch ökologischer Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Durch die moderate Höhenstaffelung der Baukörper zueinander tragen qualitativ gestaltete Dachbereiche zum positiven Gesamtbild und „guten Ausblicken“ aus den einzelnen Wohneinheiten auf die gestaltete Dachlandschaft bei. Begrünte Dächer leisten einen wichtigen Beitrag zu einem guten Stadt- und Gebäudeklima und der Rückhaltung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser.

- Flachdächer sind - mit Ausnahme von technischen Aufbauten, Oberlichtern und nutzbaren Dachflächen - extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke ist mit 8 - 10 cm vorgegeben.

#### Technische Aufbauten

Notwendige technische Aufbauten und Systeme zur Energiegewinnung wie Photovoltaikanlagen sind möglichst unauffällig in das Quartiersbild zu integrieren. Für die Kopplung von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen, die auch den Vorteil geringerer Sonnenexposition der Bepflanzung und reduzierter Aufheizung der Module (und damit einhergehendem besseren Wirkungsgrad) hat, kann auf standardisierte Systemlösungen zurückgegriffen werden.

- Sämtliche technische Aufbauten sind hinter der aufgehenden Attika zu planen und müssen im gleichen Maß ihrer Höhe von der Traufkante abrücken.

- Bei einer nicht ausreichend hohen, verdeckenden Attika sind technische Aufbauten so einzurücken, dass sie vom Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

#### Nutzbare Dachflächen

Wie in Kapitel 4.1 - Baukörper - beschrieben ist die jeweils baukörperweise vorgegebene maximale Traufhöhe verbindlich einzuhalten.

- Die Nutzung von Dächern oder ihrer Teilbereiche als halböffentlicher oder privater Freiraum ist möglich und denkbar, muss aber in das Gebäudevolumen mit der vorgegebenen Traufhöhe entsprechend integriert werden.

- Aufgänge zu nutzbaren Dachbereichen sind vom Straßenraum aus nicht sichtbar auszubilden.



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3

Abb. 1 - 3  
extensive Dachbegrünung und  
Dachbepflanzung – Fa. ZinCo

## 4.3 FASSADEN

### FESTLEGUNGEN

Im Alanbrooke Quartier soll eine urbane, lebendige Atmosphäre entstehen, die sich auch in hochwertig gestalteten Fassaden ausdrückt. Die Fassaden der privaten Baufelder prägen das Wohnumfeld und die öffentlichen Räume wesentlich und tragen zur hohen Gestaltqualität des Quartiers bei. Die städtebauliche Setzung der Baukörper um die zentrale grüne Mitte und die Ensemblewirkung mit den denkmalgeschützten Altbauten erfordern besonderes Augenmerk in der Gestaltung und Gliederung, da ein Großteil der Fassadenseiten im Quartier zum öffentlichen Raum orientiert ist und für diesen eine prägende Wirkung entwickelt. Aufgrund der großen Bedeutung für die Quartiersgestaltung erfolgt ergänzend zu den Festlegungen in diesem Handbuch eine Beurteilung der Fassadenkonzepte im Einzelfall.

#### Öffnungsbild / Fenster und Türen

Das Fassadenbild der einzelnen Baukörper und Ensembles wird maßgeblich durch Art und Lage der Öffnungen bestimmt.

- Die Fassaden sind als Lochfassaden mit vertikalem Öffnungsbild anzulegen. Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind bodentief auszubilden (Ausnahme: Reihenhaustypen; hier sind Brüstungsfenster auch im Bereich von Wohn- und Schlafräumen zulässig).
- Zur Erzeugung eines abwechslungsreichen Fassadenbildes sind pro Seite mindestens zwei verschiedene Öffnungsbreiten zu verwenden. Diese können auf dem gleichen Rastermaß beruhen.
- Die gute Belichtung der Innenräume und eine im Grundsatz gleichmäßige Verteilung von Öffnungen ist für alle Bereiche und Typologien anzustreben. Vollständig geschlossene Fassadenseiten sind nicht zulässig.

#### Fassadenbegrünung und Rankhilfen

Eine Fassadenbegrünung kann die Gebäudefassade gestalterisch aufwerten und einen positiven klimatischen Effekt bewirken.

- Im Grundsatz ist die Fassadenbegrünung nur an den Fassadenseiten zum eigenen Baufeld vorzusehen. Eine Fassadenbegrünung auch zum öffentlichen Raum ist ausnahmsweise möglich, wenn sie eine hohe gestalterische Qualität aufweist.

#### Solare Energiegewinnung

Für eine nachhaltige Energieversorgung ist die Nutzung von Sonnenenergie ein zentraler Baustein.

- Die Anbringung von Photovoltaik-Modulen sollte im Grundsatz auf den Dächern erfolgen. > S. 44
- Auf Fassaden ist die Anbringung ausnahmsweise zulässig, wenn die Maßnahme eine hohe gestalterische Qualität aufweist und erkennbarer Teil einer gestalterischen Gesamtmaßnahme ist.

#### Reihenhäuser – Bereiche 3.4 und 3.5

- Für die Reihenhaustypen ist eine Kombination aus horizontalen und vertikalen Fensterformaten zulässig.

#### Farbgebung und Farbspektrum

Abgeleitet von der Farbgebung der Bestandsgebäude und der besonders im südlichen Bereich der Umgebung prägenden Natursteinmauern soll - im Sinne eines einheitlichen wie durchmischten, zeitlosen Gesamtbildes die Farbgebung im Quartier ein Spektrum von **Rot-, Gelb-, Weiß- und Grautönen** abbilden.

- Im Sinne eines ausdifferenzierten Gesamtbildes ist je Fassadenseite mit Orientierung zum öffentlichen Raum mit mindestens zwei aufeinander abgestimmten Farbtönen oder Materialien zu arbeiten. Die Differenzierung darf auch durch die Farbgebung der ergänzenden Materialien erfolgen.

- Zur Vermeidung greller Farbgebungen sind ausschließlich abgetönte Farbtöne zu verwenden.

- Die Vorgaben des Farbspektrums für Putz- und Klinkerfassaden und für untergeordnete Bauteile sind zu beachten. Helle Fassaden mit der Leitfarbe Weiß sind in einer abgetönten Ausführung über die Vorgaben des Farbspektrums hinaus möglich.

#### Punkthäuser – Bereiche 3.4 / 3.6 / 3.7 / 3.8

- für die bauliche Typologie der Punkthäuser ist abweichend die Verwendung nur einer Materialität bzw. Farbgebung je Fassadenseite zulässig.
- Das vorgesehene Hauptmaterial bzw. die ausgewählte Farbgebung muss bei der Typologie der Punkthäuser für alle Fassadenseiten gleich sein. Das akzentuierende ergänzende Material kann an den Fassadenseiten mit unterschiedlichem Anteil eingesetzt werden.



Abb. 1

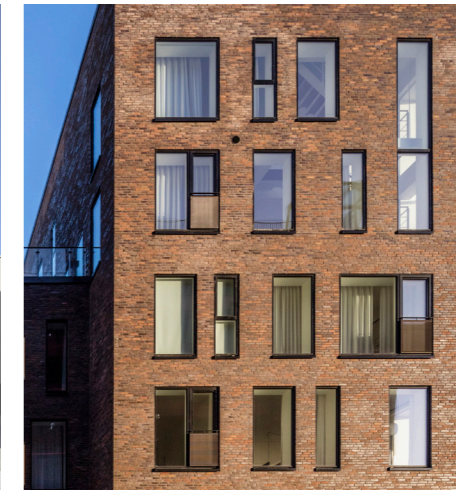


Abb. 2

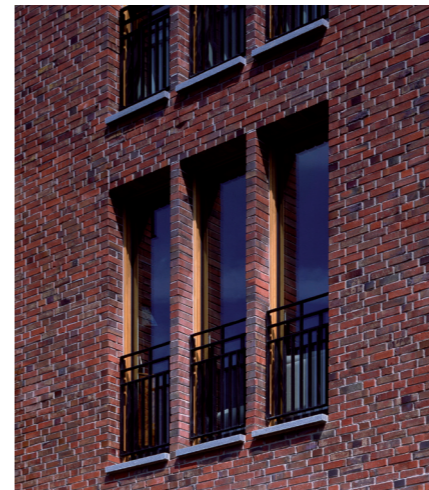


Abb. 3

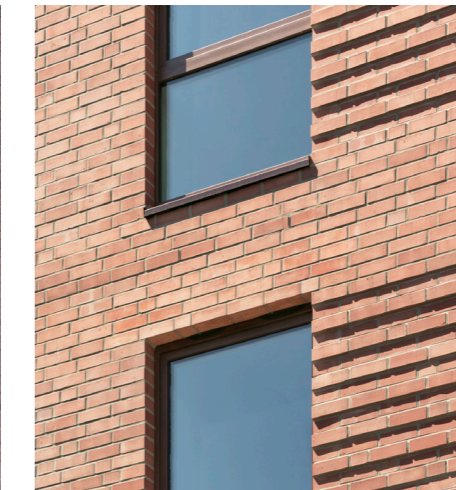


Abb. 4



Abb. 5

#### Gliederung und Öffnungsbild

- Abb. 1**  
Klar gegliederte Fassade mit bewusst gesetzten Ein- und Ausschnitten – Sülzparc, Köln; Schilling Architekten
- Abb. 2**  
Gerasterte Lochfassade mit wechselnden Fensterformaten – Central Park Nordhavnen, DK-Kopenhagen; Arstiderne Arkitekter
- Abb. 3**  
Harmonie zwischen Fassadengestaltung und Materialität der Öffnungselemente – Büro- und Wohnbebauung Klarissenkloster, Münster; Kleihues + Kleihues
- Abb. 4**  
Stimmige Farbgebung von Fassade und Öffnungselementen – Meesenstiege, Münster-Hiltrup; 3pass Architekten Stadtplaner

#### Fassadengestaltung der Bestandsgebäude

- Abb. 5**  
Farbgebung der historischen Bestandsgebäude



## 4.3 FASSADEN

### FESTLEGUNGEN

#### Materialität

Die Verwendung einheitlicher, korrespondierender Materialitäten unterstützt den Anspruch an eine zeitgemäße Architektursprache. „Einheit in der Vielfalt“ kann durch das Zusammenspiel hochwertiger, langlebiger Hauptmaterialien mit akzentuierenden Zusatzelementen entstehen. Dabei wird nicht nur der Einsatz nachhaltiger, langlebiger Baustoffe und Materialien, sondern auch die Verwendung von Recycling-Baustoffen, auch als Fassadenmaterial, für das Alanbrooke Quartier ausdrücklich begrüßt.

- Die Fassaden sollen vorrangig als Putz- oder Klinkerfassaden ausgeführt werden. Die Verwendung von (auch eingefärbtem) Beton oder nicht poliertem oder glänzendem Naturstein ist ebenfalls zulässig.
- Bis zu 25 Prozent der Fassadenfläche können zur Akzentuierung und Gliederung der Fassaden in einer das Hauptmaterial ergänzenden Materialität ausgeführt werden. Hierbei ist auf ein ausgewogenes Gesamtbild zu achten. Geeignete Materialien sind Holz, Holzwerkstoffe, Sichtbeton oder Glas, das ausschließlich in farbloser und transparenter Form verwendet werden darf.
- Die Verwendung stark reflektierender, glänzender oder spiegelnder Baustoffe und die Verwendung von Kompositwerkstoffen oder Kunststoffen ist für die Haupt- und ergänzenden Materialien ausgeschlossen. Die Verwendung von Verblendklinker („Riemchen“) aus Kunststoff ist aufgrund der erwähnten Materialkategorie ebenfalls nicht zulässig.
- Fenster- und Türrahmen sind in dunkler Farbgebung oder - bei Holzfenstern und -türen - in Naturtönen auszuführen. Das vorgegebene Farbspektrum für untergeordnete Bauteile ist zu beachten. > S. 51
- Blend- und Sichtschutzelemente sind auf Farbigkeit, Materialität und Öffnungsbild abzustimmen. Die Farbgebung darf vom Farbspektrum abweichen, soll aber mit den Haupt- und untergeordneten Bauteilen harmonisieren.
- Die Fassaden der Reihenhauszeilen oder unterschiedliche Parzellen innerhalb eines Baukörpers sind in einem einheitlichen Hauptmaterial auszuführen. Verschiedene Farbtöne dürfen verwendet werden.

#### Gebäudesockel

Durch die Hochparterrelage und die gegenüber der grünen Mitte deutlich erhöhte Erdgeschosslage der Baufelder am Park sind die Gebäudesockel wichtige Elemente der Fassadengestaltung.

- Die Sockelbereiche dürfen farblich oder durch einen Materialwechsel abgesetzt sein. Verpflichtend ist die Gestaltung des Sockels mit einem ausgewählten, hochwertigen Material, wenn das Hauptmaterial nicht bis zum Boden geführt wird. Die Verkleidung des Sockels mit Folien, Abdichtungsbahnen o.Ä. ist nicht ausreichend und nicht zulässig.

#### Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile wie Attikaabdeckungen, Brüstungen, Geländer, Entwässerungselemente oder Briefkastentableaus sind in ihrer Gestaltung und Farbgebung auf die Fassade abzustimmen.

- Stahl- und Metallelemente für Balkone und Absturzsicherungen sind je Baufeld einheitlich zu gestalten. Historisierende Gestaltungselemente sind zu vermeiden.

#### Baufelder am Park - Bereich 3.8

##### Punkthäuser am Park - Bereich 3.6

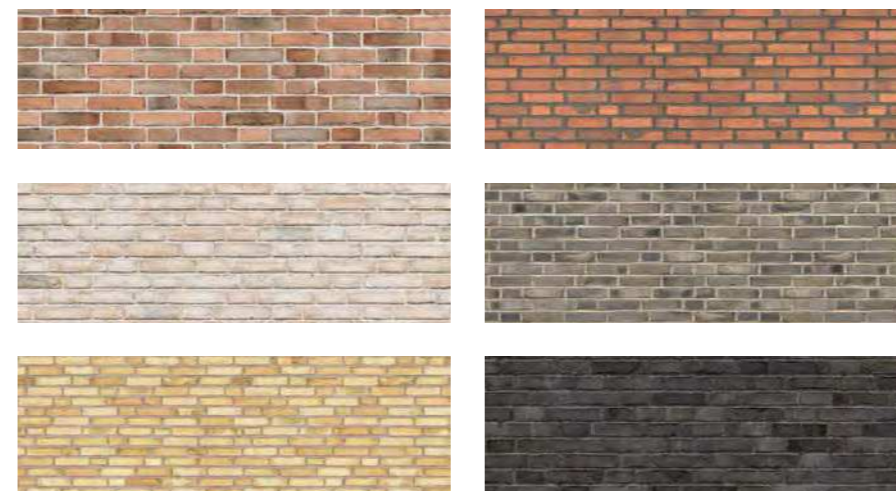
Die unmittelbar an der grünen Mitte liegenden Baukörper prägen den öffentlichen Raum in besonderer Weise. Die Verwendung hochwertiger Materialien und eine anspruchsvolle Fassadengestaltung tragen in diesem Bereich zum qualitätvollen Erscheinungsbild des gesamten Quartiers bei.

- Für die Baufelder am Park (Bereich 3.8) ist das Hauptmaterial der Fassaden bis in den Sockelbereich fortzuführen, um die monolithische Wirkung der Baukörper und die Ensemblewirkung auf den Baufeldern zu unterstützen.



#### Putzoberflächen

Putzfassaden bieten eine Vielzahl an Verputztechniken und Putzoberflächen, mit denen hochwertige, dynamische und abwechslungsreiche Fassadenbilder gestaltet werden können.



#### Farbspektrum Sicht- und Verblendmauerwerk

Fassadengestaltungen mit Mauerwerk sind in einem großen Farbspektrum möglich. Das vorgegebene Farbspektrum wurde auf Grundlage von Referenzen der Firma PETERSEN TEGL erstellt und dient der Orientierung.



Abb. 6



Abb. 7

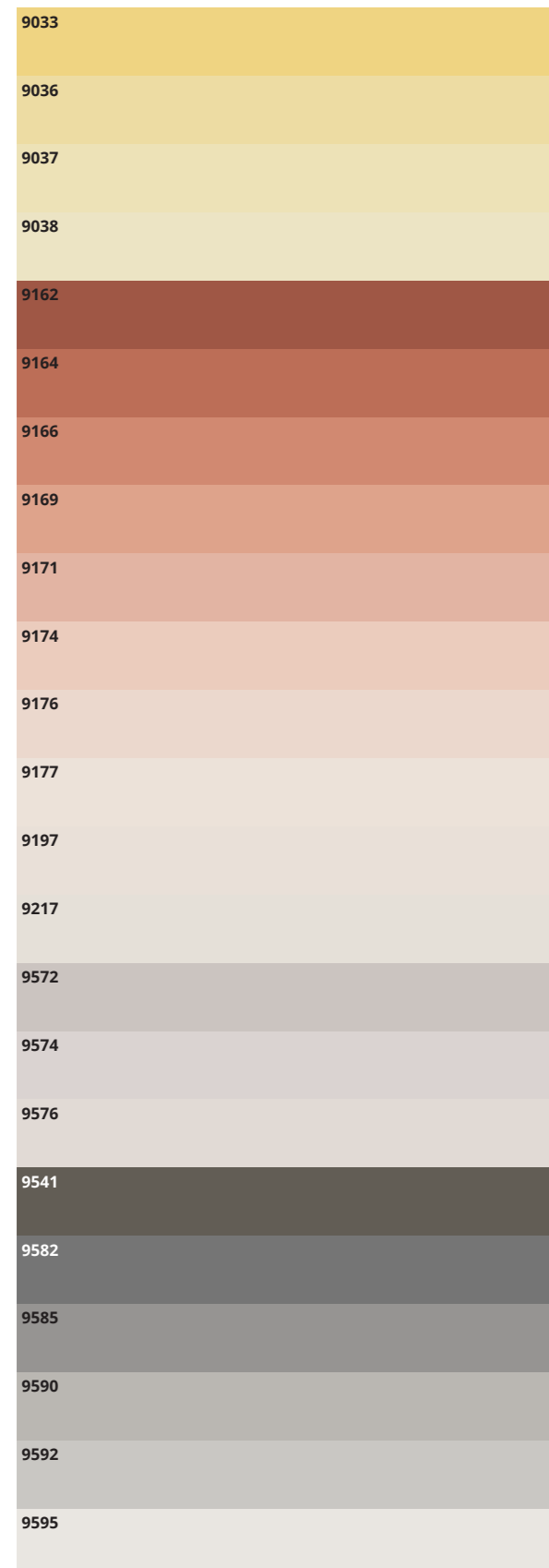
#### Untergeordnete Bauteile

**Abb. 6**  
Rötliche Fassade mit darauf abgestimmten roten Fensterelementen, Loggien und Balkonen – Am Lokdepot, Berlin; ROBERTNEUN™ Architekten

**Abb. 7**  
Untergeordnete Bauteile wie Klingetableaus und Eingangsbeleuchtung passen zum Gesamtbild von Fassade und Öffnungselementen – Central Park / Nordhavnen, DK-Kopenhagen; Arstiderne Arkitekter

## 4.3 FASSADEN

### FESTLEGUNGEN FARBSPEKTRUM

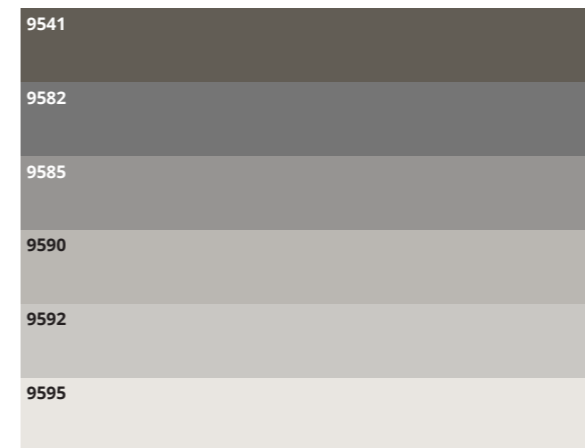


#### Farbspektrum für die Putzfassaden

Das Farbspektrum wurde auf Grundlage der „Farbwerte KEIM Palette Exklusiv“ für Putzfassaden erstellt und dient der Orientierung. Farbtonabweichungen sind technisch bedingt zulässig.

#### Hinweis

Es gelten die jeweils textlich angegebenen Farbtonwerte. Im Druck oder der Bildschirmdarstellung können die Farben verfälscht wiedergegeben werden.



#### Farbspektrum für untergeordnete Bauteile \_ KEIM-Farben

Das Farbspektrum wurde auf Grundlage der „Farbwerte KEIM Palette Exklusiv“ für Putzfassaden erstellt und dient der Orientierung. Farbtonabweichungen sind technisch bedingt zulässig.

#### Hinweis

Es gelten die jeweils textlich angegebenen Farbtonwerte. Im Druck oder der Bildschirmdarstellung können die Farben verfälscht wiedergegeben werden.



#### Farbspektrum für untergeordnete Bauteile \_ RAL

Die abgebildeten Farben aus der RAL-Palette dienen der Orientierung. Andere Grautöne aus der RAL-Palette sind zulässig und jeweils auf die Fassadenmaterialien abzustimmen.



#### Farbspektrum für untergeordnete Bauteile mit Eisenglimmer

Das Farbspektrum wurde auf Grundlage der „DB Farbkarte“ erstellt und dient als Orientierung. Farbtonabweichungen sind technisch bedingt zulässig.

Die Verzinkung untergeordneter Bauteile ist ebenfalls zulässig.

# BAUKÖRPER UND FASSADEN

## EMPFEHLUNGEN UND PROJEKTREFERENZEN



Abb. 8



Abb. 9

### Monolithische Baukörper und ruhige Fassaden zum öffentlichen Raum

- Abb. 8  
Monolithischer Baukörper mit klarem Fassadenraster – Sülzparc, Köln; Schilling Architekten
- Abb. 9  
Rötliche Putzfassade mit betonter Sockelzone – Casanova EA6, Südtirol; KUP Architekten
- Abb. 10  
Rötliche Klinkerfassade mit auflockernden Details – Meesenstiege, Münster-Hiltrup; 3pass Architekten Stadtplaner



Abb. 11



Abb. 12

### Aufgelockerte Fassaden und private Freiräume zum Gemeinschaftshof

- Abb. 11  
Helle Fassade mit Einschnitten, Loggien und Terrassen – Stadtpark Quartier 2.4, Hamburg; KBNK Architekten
- Abb. 12  
Helle, lebendige Putzfassade mit verspringenden Balkonen – Casanova EA6, Südtirol; KUP Architekten
- Abb. 13  
Weiße Putzfassade mit französischen und ausragenden Balkonen – Wohnungsbau Riedberg, Frankfurt; Atelier 5



Abb. 10



Abb. 13



Abb. 14 – Außen



Abb. 15 – Innen

### Kontrast zwischen Außen und Innen

- Abb. 14 + 15  
Außen: Fassade mit unterschiedlichen, aufeinander beruhenden Fensterformaten / Innen: Private Außenräume als Kombination aus Loggien und Balkonen zum belebten Innenhof – Brentford Lock West, GB Lodon; Mikhail Riches Architects
- Abb. 16 + 17  
Außen: Dezent akzentuierte Klinkerfassade mit zwei Fensterformaten und Loggien / Innen: Größere Fensteröffnungen und farbige, kontrastreiche Balkone – CLOUTH 3, Köln; kister scheidhauer gross architekten und stadtplaner



Abb. 16 – Außen

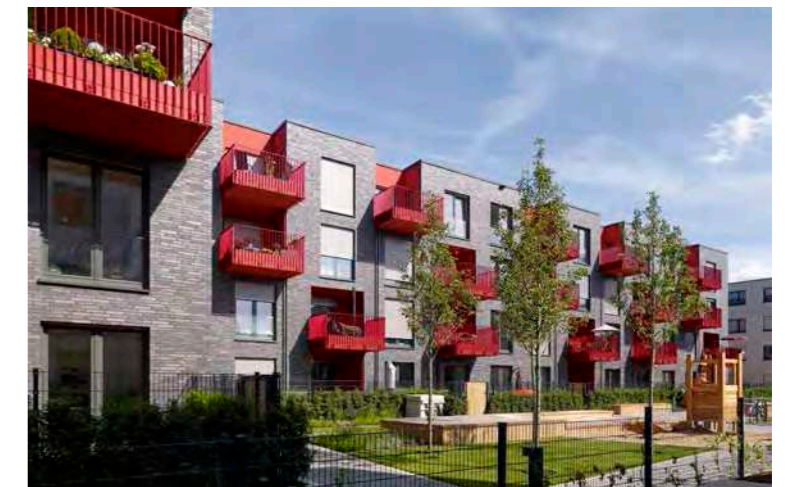


Abb. 17 – Innen

# BAUKÖRPER UND FASSADEN

EMPFEHLUNGEN UND PROJEKTREFERENZEN



Abb. 18



Abb. 19

## Wohnen am Park mit privaten Freiräumen zum Grünen

Abb. 18  
Umlaufende, private Freiräume – Die neue Gerberau, München; Goetz Castorph Architekten

Abb. 19  
Große Fensteröffnungen und leicht auskragende Balkone – Apartmentkomplex, NL-Harderwijk; KAW Architekten

Abb. 20  
Rote, abgetönte Putzfassade mit großzügigen Loggien – Wohnbebauung Finsterwalderstrasse, Rosenheim; bogevischs buero



Abb. 20



Abb. 24



Abb. 25

## Reihenhäuser mit übergeordnetem Gestaltungsthema und privaten Gärten

Abb. 24  
Reihenhäuser in unterschiedlichen Farbnuancen – Stadthäuser Vicki-Baum-Straße, Berlin; KSV Krüger Schuberth Vandreike

Abb. 25 + 26  
Höhenversprünge erzeugen ein lebendiges Fassadenbild – LIVIO Kantonschulstraße, CH-Bülach; Schwarz Architekten



Abb. 21



Abb. 22

## Punkthäuser mit allseitiger Ausrichtung

Abb. 21  
Kompakter Baukörper mit klarem Fassadenraster, Einschnitten und Luftbalken – Sülzparc, Köln; Schilling Architekten

Abb. 22  
Punkthaus mit einseitiger Staffel und unterschiedlichen Fensterformaten – Zwillingshäuser an der Bucht, Berlin; KSV Krüger Schuberth Vandreike

Abb. 23  
Baukörper mit allseitiger Ausrichtung, heller Fassade und wechselnden Fensterformaten – LIVIO Kantonschulstraße, CH-Bülach; Schwarz Architekten



Abb. 23



Abb. 26

## 4.4 EINGANGSBEREICHE

### FESTLEGUNGEN

Auf der umsichtigen Planung der Eingangsbereiche sollte ein besonderer Fokus liegen: Sie bilden die direkte Adresse der Gebäude, sind Übergangsbereich zwischen öffentlichem und privatem Raum und für die Bewohner eine wichtige Kommunikations- und Begegnungszone. Transparente, offen und einladend gestaltete Eingangsbereiche fördern die Belebung des öffentlichen Raumes und bieten für die Bewohner hohe Qualitäten.

Der im Quartier nach Südosten abfallende Geländeverlauf ist in der vorgegebenen Höhenlage der Baufelder berücksichtigt. Aus dieser topographischen Situation ergeben sich zum Teil höher liegende Innenhöfe, die in einer entsprechenden Split-Level-Situation für die Gestaltung der Treppenhäuser berücksichtigt werden müssen.

- Die Erschließungsseite und Erdgeschosslage der Gebäude ist im Rahmenplan mit der topographischen Situation zusammen entwickelt worden und in die hochbauliche Planung zu übernehmen.

#### Lage der Hauseingänge (Wohneinheiten)

Die im Rahmenplan entwickelte Topographie schafft eine Differenzierung und Abgrenzung von privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen, die die hochbauliche Überlegung nutzen und in der nächsten Planungsebene weiterführen soll.

- Die im Rahmenplan jeweils dargestellte Lage der Hauptzugangsseiten (gekennzeichnet durch Erschließungspfeile) zu den einzelnen Wohneinheiten ist in der hochbaulichen Planung zu übernehmen.

#### Kubatur und Überdachung

Die einzelnen Gebäudeeingänge sind innerhalb der Baukörper gut auffindbar und eindeutig als Zugang erkennbar zu gestalten. Auf eine ausreichende, blendfreie Beleuchtung ist zu achten.

- Zu allen im Bebauungsplan als Baulinien dargestellten Gebäudeseiten (rot gekennzeichnet) sind auskragende Elemente zur Überdachung der Eingänge (Erker und Vorbauten) nicht zulässig. Im Bereich der Baulinien sind Vordächer bis 1,00 m Tiefe zulässig.

- Die Verwendung allseitig umschlossener, vorgebauter gläserner „Windfänge“ ist nicht zulässig.

- Zur Herstellung überdachter Eingangssituationen sind Einschnitte und Rücksprünge innerhalb der Kubatur vorzusehen.

- Gebäudeseiten, die im Bebauungsplan als Baugrenze (blau) gekennzeichnet sind, können Vorbauten zur Überdachung und Gliederung der Eingangsbereiche nutzen. In der Regel liegen diese Fassadenseiten mit Orientierung zum Innenhof oder dem eigenen Baufeld.

#### Materialität / untergeordnete Bauteile

Das Öffnungsbild der Eingangssituation soll mit der übrigen Fassadengestaltung stimmungsvoll harmonisieren und auf diese abgestimmt werden.

- Die im Kapitel 4.3 (Fassaden) festgelegten Vorgaben für die Materialität sind auf die Gestaltung der Eingangsbereiche entsprechend anzuwenden.

- Für die Materialität von Vordächern, gliedernden Elementen und im Außenbereich der Fassade angeordneten Elementen sind die Vorgaben für untergeordnete Bauteile zu beachten. Für Türen, Fensterteile und Glasflächen gelten ebenso die im Kapitel 4.3 zusammengeführten Festlegungen. Das vorgegebene Farbspektrum ist für alle Elemente der Eingangsbereiche einzuhalten.

#### Wohnhöfe Erzbergerstraße – Bereich 3.4

Entlang der Dr.-Margit-Naarmann-Straße ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) ausgehend von der Höhenlage des Geländes zwischen Eingangshöhe auf Straßenniveau bis zur Höhenlage eines Hochparterres variabel vorgegeben, da hier sowohl die Ausbildung von Hochparterrelagen für Wohneinheiten als auch die Verortung kleinteiliger Gewerbeeinheiten denkbar ist, die den öffentlichen Raum beleben und aktivieren.

#### Reihenhäuser – Bereiche 3.4 und 3.5

- Je Reihenhauseinheit sind die Eingangsbereiche im Hinblick auf gliedernde Elemente, Vordächer und Materialität der Tür- und Fensterelemente einheitlich zu gestalten.

## EINGANGSBEREICHE

### EMPFEHLUNGEN UND PROJEKTREFERENZEN



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Abb. 4



Abb. 5

#### Eingangsbereiche zum öffentlichen Straßenraum

Abb. 1  
Fassadengestaltung verweist auch ohne Auskragungen oder Einschnitte auf die Lage der Eingänge – Apartmentkomplex, NL-Hardenwijk; KAW Architekten

Abb. 2  
Ausformulierung überdachter Eingangsbereiche durch tiefe Einschnitte in die Baukörper – Sülzparc, Köln; Schilling Architekten

Abb. 3  
Dezent herausragendes Vordach, das in Farbigkeit und Materialität auf Fassade, Eingangstür und Fensterelemente abgestimmt ist – Büro- und Wohnbebauung Klarissenkloster, Münster; Kleihues + Kleihues

#### Eingangsbereiche Reihenhäuser

Abb. 4  
Eingerückte Eingangstüren und gläserne Einbauten erzeugen einen transparenten und dennoch privaten Eingangsbereich – Brentford Lock West, GB Lodon; Mikhail Riches Architects

#### Eingangsbereiche im Detail

Abb. 5  
Unterschwelliges Hineinleiten in das Gebäude durch Ausschnitte mit abgerundeten Kanten, Integration von Briefkästen und Klingeltableaus in die Fassade – CLOUTH 3, Köln; kister scheidtauer gross architekten und stadtplaner

## 4.5 ERDGESCHOSSZONEN

### FESTLEGUNGEN

Zentral für die gewünschte Belebtheit und Urbanität des Alanbrooke Quartiers ist die vielseitige Bespielung und Gestaltung der Erdgeschosszonen. Die Gestaltung der privaten Baufelder wirkt an dieser Schnittstelle wesentlich in den öffentlichen Raum hinein: Unabhängig der Belegung durch Wohnen oder (Klein-) Gewerbe sollen die Erdgeschosszonen eine einladende, offene Atmosphäre vermitteln. Eine gelungene Ausdifferenzierung öffentlicher, halböffentlicher und privater Räume in der Gestaltung der Baukörper und Freiräume ist dabei ein wesentliches Instrument zur Schaffung qualitativvoller Atmosphären im Quartier.

Die erforderliche Privatheit der im Erdgeschoss liegenden Wohneinheiten entsteht durch Niveauunterschiede (Hochparterrelagen), freiraumplanerisch durchdacht gestaltete Übergangszonen und angemessene Abstände der Gebäude zu den öffentlich frequentierten Bereichen. Die planerische Beachtung von Sichtbezügen zwischen Innen und Außen unterstützt das Sicherheitsgefühl und die Qualität der verschiedenen Lagen für Wohnen, Arbeiten und Gewerbeeinheiten.

- Die Festlegungen im Kapitel 4.1 (Baukörper) zur Höhenlage der Erdgeschosse sind zu beachten und einzuhalten.

#### Verortung von Nutzungen und Flächenbelegung

Die flexible, nutzungsoffene Gestaltung der Erdgeschossbereiche ist zu präferieren, um im Rahmen einer nachhaltigen Planung die bedarfsorientierte Umnutzung von Wohnen zu Gewerbe oder sozialen Zwecken (oder umgekehrt) unkompliziert zu ermöglichen. Eine ausreichende Raumhöhe ist diesbezüglich zu beachten und mit den Tiefgaragenbereichen im Untergeschoss planerisch abzustimmen.

An markanten Punkten im Quartier, die eine hohe Frequentierung und hohe Aufenthaltsqualität erwarten lassen, sieht der Rahmenplan die gezielte Verortung öffentlicher oder gewerblicher Nutzungen vor. In den jeweiligen Unterlagen zu den einzelnen Baufeldern sind diese Nutzungen im Hinblick auf Art der Nutzung, Mindestflächenvorgaben und die gewünschte Integration in das Ensemble weiter ausdifferenziert.

- Die Verortung von Kellerersatzräumen im Bereich der Erdgeschosse ist nicht zulässig.

#### Öffnungsbild

Das Öffnungsbild der Erdgeschosse ist aus dem Gesamtfassadenbild heraus zu entwickeln und als harmonische Einheit mit den darüber liegenden Geschossen zu betrachten. Die Festlegungen im Kapitel 4.3 (Fassaden) sind zu beachten, wobei die Gestaltung der Erdgeschosse das gewünschte Fassadenbild von Lochfassaden mit großflächigeren Öffnungen und einem höheren Öffnungsgrad ergänzen darf.

- Vollständig geschlossene Fassadenseiten zum öffentlichen Raum sind nicht zulässig.

#### Zufahrten zu den Tiefgaragen

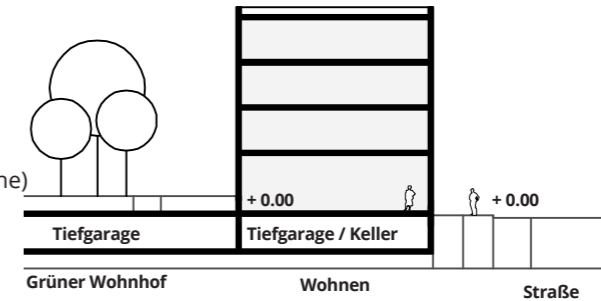
Bei der Planung der Zufahrten zu den privaten Tiefgaragen ist bei der Funktionsweise und Gestaltung darauf zu achten, die Beeinträchtigungen für Fußgänger und Radfahrer möglichst gering zu halten.

- Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind vollständig ins Gebäude integriert auszubilden. Für Tore, Gitter und untergeordnete Bauteile sind die Vorgaben des Farbspektrums und die Festlegungen zur Materialität in den Fassaden (Kapitel 4.3) zu beachten. Geringfügige Abweichungen in der Farbgebung sind herstellerabhängig ggf. nicht zu vermeiden und im Ausnahmefall zulässig.

#### Höhenlagen der Erdgeschosse und Bezug zum öffentlichen Raum

##### BF 08

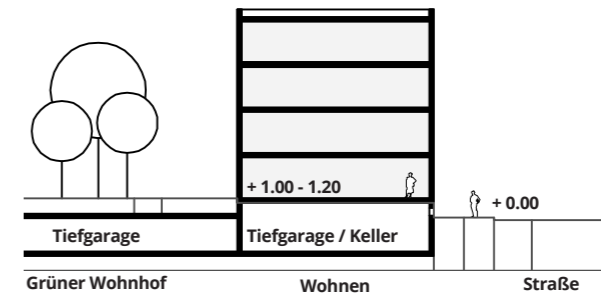
Wohnen / Arbeiten im EG auf Straßenniveau (Wohnen mit Übergangszone)  
**+ 0,00**



**Erdgeschosslage - direkter Kontakt**  
Durch eine Erdgeschosslage der Wohn- oder Gewerbeeinheiten entsteht unmittelbarer Kontakt zum Straßenraum; das Gebäude wirkt belebt. Für kleinere Gewerbeeinheiten bestehen hier Vorteile; für Wohnlagen sollte eine „grüne Übergangszone“ die notwendige Distanz schaffen.

##### BF 08

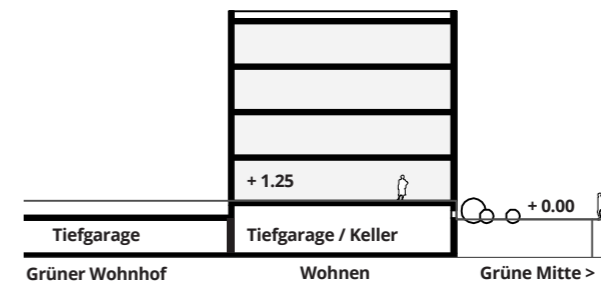
Wohnen im EG als Hochparterre  
**ca. + 1,00 bis + 1,20**



**Erdgeschosslage - Privatheit für das Wohnen**  
Die Hochparterrelage der Wohneinheiten mit in der Regel erdgeschossigem Übergang in den Hof schafft Privatheit gegenüber dem Straßenraum, ermöglicht die natürliche Belüftung der Tiefgaragen und stellt eine angenehme Distanz zum öffentlichen Raum her.

##### BF 09

Wohnen im EG am Park  
**+ 1,25**



**Erdgeschosslage - Sockel am Parkrand**  
Gegenüber den höher frequentierten öffentlichen Wegen durch die grüne Mitte entsteht über den höheren Sockel - in Kombination mit einer bepflanzten „Übergangszone“ - ausreichend Privatheit für die Wohnlagen im Erdgeschoss.



Abb. 1



Abb. 2

#### Ausformulierung der Erdgeschosszone

Abb. 1  
Tiefgarageneinfahrt integriert in das Fassadenkonzept – bouchégärten, Berlin; Archigon  
Abb. 2  
Wohnen im EG als Hochparterre – Wohnbebauung Finsterwalderstrasse, Rosenheim; bogevischs buero

> Substratstärken auf Tiefgaragen werden im Kapitel „Freiraum“ auf S. 97 näher betrachtet.

# ERDGESCHOSSZONEN

EMPFEHLUNGEN UND PROJEKTREFERENZEN



Abb. 3



Abb. 4

## Gewerbe und Arbeiten zum öffentlichen Straßenraum

**Abb. 3**  
Betonung des Erdgeschosses mit gemeinschaftlichen und gewerblichen Nutzungen – Central Park / Nordhavn, DK-Kopenhagen; Arstiderne Arkitekter

**Abb. 4**  
Tiefgarageneinfahrt im Sockelbereich neben einer Gewerbeeinheit als Hochparterre – bouchégärten, Berlin; Archigon

**Abb. 5**  
Gastronomie und öffentliche Nutzungen in offener Erdgeschosszonen zum Straßenraum – Lakeside, Tutzing; KBNK Architekten



Abb. 5



Abb. 6



Abb. 7

## Wohnen zum öffentlichen Straßenraum

**Abb. 6**  
Erdgeschosse als Hochparterre schaffen trotz direkter Lage am Straßenraum eine private Wohnatmosphäre – CLOUTH 3, Köln; kister scheithauer gross architekten und stadtplaner

**Abb. 7**  
Minimale Höhenunterschiede zwischen Erdgeschoss und öffentlichem Raum ergeben sich aus dem natürlichen Geländeverlauf und können durch den Einsatz unterschiedlicher Bodenmaterialien verstärkt werden – Ifflandstraße, Hamburg; KBNK Architekten



Abb. 8



Abb. 9



Abb. 10

## Sockelbereiche

**Abb. 8**  
Inszenierung der Eingänge ins Quartier durch großzürge Freitreppen im Sockelbereich – Wohnquartier Alte Feuerwache, Kiel; LRW Architekten und Stadtplaner

**Abb. 9**  
Ausformulierung einer ebenerdigen Erdgeschosszone als Sockel durch den Einsatz von Klinkern – Am Lokdepot, Berlin; ROBERTNEUN™ Architekten

**Abb. 10**  
Nutzung von Sockelbereichen als private Grünflächen für die Bewohner – Stadtpark Quartier Winterhude / Baufeld 1.5, Hamburg; LRW Architekten und Stadtplaner



Abb. 11

## Erdgeschosszonen zum gemeinschaftlichen Hof

**Abb. 11**  
Differenzierte Gestaltung der Erdgeschosszonen und Markierung unterschiedlicher Bereiche durch Bodenbeläge, Bepflanzung, Öffnungsformate, Materialien und Farbigkeit – Stadtpark Quartier 2.4, Hamburg; KBNK Architekten

## 4.6 WERBEANLAGEN

### FESTLEGUNGEN

Im Alanbrooke Quartier soll eine lebendige Atmosphäre auch durch die Mischung verschiedener Nutzungen entstehen. Insbesondere im Bereich der Dr.-Margit-Naarmann-Straße kann auch in den durch Wohnen geprägten Bereichen eine abwechslungsreiche Nutzungsmischung durch Büros, kleinere Gewerbeeinheiten oder Läden in den Erdgeschossbereichen entstehen. In allen Bereichen ist darauf zu achten, das harmonische Gestaltbild des Quartiers und der einzelnen Baukörper und Ensembles nicht durch auffällige, gestalterisch nicht integrierte Werbeanlagen zu stören.

#### Erscheinungsbild und Anbringungsort

Werbeanlagen sollen auf die hochbauliche Gestaltung der einzelnen Baukörper abgestimmt werden und ein harmonisches Stadt- und Freiraumbild nicht beeinträchtigen.

- Das Anbringen von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der Baufeldgrenzen zulässig, auf den Bereich der Erdgeschossfassaden zu beschränken und nur bis maximal zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Ihre Anordnung darf nur horizontal erfolgen.

- Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der realisierten Wandhöhen der Gebäude, an zurückspringenden Bereichen des obersten Geschosses und an und über Dachaufbauten ist nicht zulässig.

- Das Anbringen von Werbeanlagen an Zäunen, Toren, Türen und Einfriedungen ist nicht zulässig. Die Sichtverhältnisse an Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

- Das Anbringen von Warenautomaten auf den privaten Grundstücken ist nicht zulässig.

- Lichtwerbungen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Bei der Anbringung von hinterleuchteten Buchstaben, Tafeln oder Schildern ist auf blendfreie Ausführung zu achten.

- Werbeanlagen in Form von bedruckten Planen, Bannern oder vergleichbaren Installationen mit temporärem Charakter sind nicht zulässig. Für ein

hochwertiges Erscheinungsbild wird die Montage von ggf. hinterleuchteten Einzelbuchstaben auf der Fassade empfohlen.

- Mehrere Werbeanlagen innerhalb einer Gebäudefassade sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen. Die Gestaltung von Werbeanlagen wird in die Beurteilung der Fassadenkonzepte im Einzelfall mit einbezogen.

#### Größe der Werbeanlagen

- Die Gesamtlänge aller Werbeflächen darf höchstens zwei Drittel der Länge der jeweiligen Fassade betragen. Die maximale Höhe der Werbeanlagen ist auf 0,80 m beschränkt.

- Für Werbeausleger, die rechtwinklig zur Fassade angebracht werden, darf die Gesamtansichtsfläche nicht mehr als 0,5 m<sup>2</sup> betragen. Werbeausleger dürfen nicht weiter als 0,60 m, gemessen ab der Fassadenkante, auskragen. Die maximale Stärke der Ausleger ist auf 0,15 m beschränkt. Horizontale oder quadratische Formate sind präferiert zu verwenden.

#### Freistehende Werbeanlagen

- Unabhängig von den Baukörpern errichtete Werbeanlagen in Form von fest installierten Schildern oder Stelen sind nicht zulässig. Die Aufstellung von Fahnenmasten oder Pylonen ist nicht zulässig.

#### Baufelder am Park - Bereich 3.8

#### Punkthäuser am Park - Bereich 3.6

- An allen Gebäudefassaden, die zur gemeinsamen grünen Mitte orientiert sind, ist das Anbringen von Werbeanlagen nicht zulässig.

#### Gewerbe im Bestand - Bereich 3.1

- Aufgrund der Ensemblewirkung und des Denkmalschutzes für alle Fassaden der Bestandsbauten ist das Anbringen von Werbeanlagen an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Werbeanlagen sind hier ausschließlich als Sammelwerbeanlagen, zum Beispiel in Form von Stelen, unmittelbar vor den Gebäudefassaden an den Stirnseiten anzuordnen.

- Für die Bestandsbauten sind die Vorgaben des freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes hinsichtlich untergeordneter Bauteile zu beachten.

## WERBEANLAGEN

### EMPFEHLUNGEN UND PROJEKTREFERENZEN



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Abb. 4

#### Werbeanlagen im Quartier

Abb. 1

Minimalistische Logos und Schriftzüge entfalten auf beruhigten und monolithischen Fassaden eine starke Wirkung – Wohn- und Gewerbebau, Rhode; Meier + Kohlruß Architektur- und Ingenieurbüro

Abb. 2

Folienbeschriftung auf gläsernen Fassadenelementen als Sichtschutz und Werbefläche – Am Lokdepot, Berlin; ROBERTNEUN ARCHITEKTEN

Abb. 3

Werbeausleger aus hochwertigen Materialien – Central Park / Nordhavnen, DK-Kopenhagen; Arstiderne Arkitekter

Abb. 4

LED Buchstaben als hochwertige Außenwerbung – Fa. Ruffert Werbung



## 4.7 GRUNDRISSQUALITÄTEN

### FESTLEGUNGEN

Die Festlegungen und Empfehlungen im Gestaltungshandbuch beziehen sich vorwiegend auf die äußere Gestalt der Baukörper und der privaten Freiräume. Für die innere Organisation der Wohngebäude werden nur wenige Festlegungen innerhalb des Handbuchs getroffen. Verwiesen sei an dieser Stelle auf die Anforderungen der Landesbauordnung NRW und, sofern es sich um geförderten Wohnraum handelt, die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) NRW in der jeweils aktuellen Fassung.

Im Interesse einer langfristigen und nachhaltigen Planung ist eine hohe Nutzungsflexibilität für die einzelnen Baukörper vorteilhaft; das heißt, dass einzelne Wohneinheiten bedarfweise zusammengelegt, später auch anders, zum Beispiel als Gewerbeinheit, genutzt oder in der Raumaufteilung verändert werden könnten. Für alle Gebäudetypologien empfiehlt sich die Anlage möglichst nutzungsneutraler Räume bzw. Raumgrößen, um die Wohneinheiten für unterschiedliche Bewohnerkonstellationen und Lebenssituationen flexibel zu gestalten.

Abhängig von der Typologie, der Lage im Quartier und der Zielsetzung auf dem jeweiligen Baufeld sind die Interessen der unterschiedlichen Zielgruppen und dabei besonders auch die Ansprüche von Senioren, Familien und Kindern zu berücksichtigen und in einem Gemenge mit möglichst unterschiedlichen, vielfältigen Wohnungsgrößen abzubilden.

#### **Empfehlungen für die Grundrisse**

Eine hohe Qualität für die Wohnungen entsteht für größere Wohneinheiten bei „durchgesteckten“ Grundrissen, die das Durchwohnen mit vielseitigen Bezügen ermöglichen. Zusammenschaltbare Räume ermöglichen viel Varianz in der Nutzung; die Möglichkeit einer abtrennbaren Küche ist dabei besonders für den geförderten Wohnungsbau bedenkenswert. Außen liegende Bäder haben durch ihre natürliche Belichtung und Belüftung eine hohe Qualität. Im geförderten Wohnungsbau kann in den größeren Wohneinheiten die Nutzbarkeit und Qualität wesentlich durch das Vorsehen auch größerer Kinderzimmer erhöht werden, die die Unterbringung von zwei Kindern ermöglichen.

Ergänzend zu Mieterkellern sollte auch in den Wohneinheiten selbst auf ausreichend Abstellfläche in Form ausreichender Räume für Schränke oder separaten Abstellräumen geachtet werden.

#### **Barrierefreiheit**

Die barrierefreie Gestaltung der Wohneinheiten ist nicht nur in der Bauordnung NRW seit 2018 verpflichtend angelegt, sondern sollte im Sinne eines „inkluisiven Quartiers“ für die Gestaltung aller Gebäude und der privaten Freiräume eine hohe Priorität haben. Im Rahmen des demografischen Wandels ist besonders die Wohnsituation für ältere Menschen und ein Wohnumfeld, das sich für unterschiedliche Lebensalter gleichermaßen gut eignet, in die Überlegungen der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung einzubeziehen.

#### **Anbindung der Wohneinheiten an die Tiefgaragen**

- Alle Tiefgaragen sind über die Erschließungskerne anzubinden, um die schnelle Erreichbarkeit der Wohneinheiten zu gewährleisten.

#### **Treppenhäuser –**

##### **Geschosswohnungsbau - Bereich 3.7 (nur Winkel) Wohnhöfe Erzbergerstraße - Bereich 3.4 (nur Zeilen)**

- Sämtliche Treppenhäuser sind außenliegend auszubilden und natürlich zu belichten und zu belüften.

- Kinderwagen- und Fahrradabstellräume sind den Eingangsbereichen räumlich unmittelbar zuzuordnen oder müssen barrierefrei erreichbar sein.

- Aus allen Treppenhäusern ist ein direkter und barrierefreier Zugang zum Hof herzustellen.

#### **Freisitze**

- Je Wohneinheit ist ein individueller Freisitz herzustellen. Dieser kann als Loggia, Balkon, Mietergarten oder Dachterrasse ausgebildet werden. Die Vorgaben bezüglich der Baukörperlogik in den Kapiteln 4.1 (Baukörper) und 4.2 (Dächer) sind entsprechend zu beachten.

- Mietergärten und Terrassen sind von den zugeordneten Wohneinheiten im Erdgeschoss unmittelbar zugänglich auszubilden.

## 4.8 BESTANDSGEBÄUDE

### FESTLEGUNGEN

Der Umbau der historischen Gebäude erfordert im Zuge der neuen Nutzung als Wohn- oder Bürogebäude Anpassungen und Veränderungen an der historischen Bausubstanz. Vorrangig ist der Erhalt der städtebaulichen Anlage und die Wirkung als homogenes Gebäudeensemble, dem durch eine möglichst einheitliche Gestaltung der einzelnen Baukörper Rechnung getragen werden soll. Im Grundsatz gilt, dass sämtliche Maßnahmen und hinzugefügten Elemente

- als zeitgenössisches Element oder Baumaßnahme erkennbar,
- dem historischen Fassadenaufbau untergeordnet und
- gestalterisch möglichst zurückhaltend

ausgebildet sein sollen. Auf die historisierende Gestaltung der neu hinzugefügten Elemente ist zu verzichten.

#### Abstimmung mit dem Denkmalschutz

- Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW sind alle Veränderungen an denkmalgeschützten Gebäuden mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

#### Balkone

- Die Ausbildung von Balkonen ist nur an den Gebäudeinnenseiten der Wohngebäude Richtung Park bzw. der nördlichen Erschließung entlang der Dr.-Marie-Elisabeth-Lüders-Straße jeweils zwischen den Risaliten der Gebäude zulässig. > [Schema 1, S. 69](#)

- Balkone sind als selbsttragende Stahlkonstruktionen auf vier Stützen oder mit filigraner Stahlabhängung auszuführen. Die Tiefe der Balkone darf dabei 2,50m (brutto) nicht überschreiten.

- Balkongeländer sind als filigrane vertikale Stabgeländer pulverbeschichtet oder verzinkt auszuführen. Glasgeländer sind nicht zulässig. Das Farbspektrum für untergeordnete Bauteile ist zu verwenden. > [S. 51](#)

#### Fassaden und Materialität

- Notwendige Ausbesserungen sind in Angleichung an die bauzeitlichen Oberflächen vorzunehmen. Farbliche Überfassungen der geklinkerten Elemente sind zu entfernen; die farblich überfassten Elemente sind in den historischen Zustand der Ziegelsichtigkeit

zurückzuführen.

- Die Dämmung der Gebäude und Dächer ist als Innendämmung auszuführen.

#### Fenster und Türen

- Die bestehenden Fenster und Türen sind im bauzeitlichen Duktus zu erhalten bzw. entsprechend nachzubilden. Der Austausch von Brüstungs- zu bodentiefen Fenstern ist nur im Bereich der Öffnungen zu Balkonen zulässig. Die Farbgebung der bestehenden Fenster und Türen ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Nachbildungen von bestehenden Fenstern und Türen sind in Anlehnung an den Bestand in Holz auszubilden.

- Neu hinzugefügte Fenster sind als schmale hochformatige Ergänzung zwischen den Bestandsfenstern zulässig. Die maximal zulässige Fensterbreite beträgt dabei 100 cm.

- Neu hinzugefügte Fenster und Türen sind als erkennbar neues Element mit horizontalem Sturz ohne Rundbogen auszuführen. Eine Sprossenteilung der Fenster und Türen ist nicht zulässig. Neu hinzugefügte Fenster und Türen sind mit Stahlprofilen auszuführen.

- Absturzsicherungen für neu ergänzte Fenster sind als filigrane vertikale Stabgeländer pulverbeschichtet oder verzinkt auszuführen. Glasbrüstungen sind nicht zulässig. Das Farbspektrum für untergeordnete Bauteile ist zu verwenden. > [S. 51](#)

- Die Einfassung der neu ergänzten Öffnungen mit gestalterisch abgesetzten Umrahmungen („Faschen“) ist nicht zulässig.

- Eine Begrünung der Fassaden und die Installation von Rankgittern oder anderer dekorativer Elemente oder Beschriftungen ist nicht zulässig.

#### Gauben und Dachflächenfenster

Zur Nutzung der Dachgeschosse als Wohnraum ist eine zusätzliche Belichtung der Dachflächen erforderlich. Auch hier gilt, dass das Hinzufügen neuer Elemente in erkennbar zeitgenössischer Formensprache erfolgen sollte; eine Bezugnahme auf das Fensterachsensystem der historischen Fassadenstruktur ist dabei nicht

zwingend erforderlich. Der Erhalt der bestehenden historischen Gauben ist anzustreben.

- Neu hinzugefügte Gauben sind als Schleppgauben auszuführen. Der Erhalt der Bestandsgauben wird angestrebt.

- Für Dachflächenfenster sind ausschließlich schlanke, stehende Formate zulässig. Eine unauffällige Integration der Dachflächenfenster, zum Beispiel durch die Verwendung von an die Dachfarbe angepassten Metalllamellen, wird empfohlen. Firstverglasungen sind nicht zulässig.

- Für die Gaubenfenster ist das Farbspektrum für untergeordnete Bauteile zu verwenden. > [S. 51](#)

#### Dächer

- Erforderliche neue Dacheindeckungen sind in der Anmutung des Bestandes als naturrote Hohlfalzziegel ohne Engobe grundsätzlich möglich; hinsichtlich der Anlehnung an die historische Dacheindeckung ist die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

#### Dachaufbauten

- Neben Gauben und Dachflächenfenstern sind keine zusätzlichen Dachaufbauten zulässig. Die Installation von Systemen zur Energiegewinnung (wie z.B. Photovoltaikanlagen) ist im Bereich der Bestandsdächer nicht zulässig.

#### Werbeanlagen

> s. [Kapitel 4.6 Werbeanlagen, S. 62](#)

#### Parkpalette

- Die Parkpalette ist mit einer allseitigen und an allen Seiten einheitlichen Fassadenverkleidung auszuführen und soll ein möglichst zurückhaltendes Gestaltungsthema aufweisen. > [Schema 2](#)

- Die Parkpalette ist zu überdachen. Das Dach ist intensiv zu begrünen.

- Die Planung der Parkpalette ist hinsichtlich der Einfügung in das Bild des historischen Gebäudeensembles mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.

#### Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz

Abb. 1

Unauffällige Integration eines Dachflächenfensters über Metalllamellen in Ziegelfarbe – Kaiserin Augusta Stift, Potsdam; van geisten.marfels architekten

Abb. 2

Abgehängte Balkonkonstruktion mit filigranem Stahlgeländer – Rote Kaserne, B08, Potsdam; van geisten.marfels architekten



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 1: Darstellung der Festlegungen für die Fassadengestaltung

Abb. 2: Beispielhafte Gestaltung der Parkpalette mit dezent farbigen Aluminiumlamellen oder Holzlamellen



# 5

## FESTLEGUNGEN FREIRAUM

---

- S. 72 **5.1 Freiraumtypologien**  
Gestaltungsziele  
Empfehlungen und Projektreferenzen
- S. 76 **5.2 Nebenanlagen und ruhender Verkehr**  
Festlegungen  
Empfehlungen und Projektreferenzen
- S. 80 **5.3 Spiel- und Aufenthaltsflächen**  
Festlegungen  
Empfehlungen und Projektreferenzen
- S. 82 **5.4 Zonierung, Abgrenzung und Topographie**  
Festlegungen  
Empfehlungen und Projektreferenzen
- S. 86 **5.5 Belagsflächen**  
Festlegungen  
Empfehlungen und Projektreferenzen
- S. 87 **5.6 Beleuchtung**  
Festlegungen  
Pflanzliste
- S. 88 **5.7 Bepflanzung**  
Festlegungen  
Pflanzliste
- S. 90 **5.8 Freiraum Bestandsgebäude**  
Festlegungen  
Empfehlungen und Projektreferenzen

## 5.1 FREIRAUMTYPOLOGIEN

### BESCHREIBUNG DER GESTALTUNGSZIELE UND FESTLEGUNGEN

Die Gestaltung des Freiraums ist von entscheidender Bedeutung für die Qualität und das Erscheinungsbild des Alanbrooke Quartiers. Hierbei sind nicht nur der öffentliche Grünraum und die Straßen und Plätze prägend, sondern auch die Gestaltung des Wohn- und Arbeitsumfeldes auf den privaten Baufeldern. Übergeordnet unterscheidet sich der private Freiraum in den unterschiedlichen Bereichen des Quartiers:

#### Urbaner Block – Bereich 3.3

#### Wohnhöfe Erzbergerstraße – Bereich 3.4

#### Geschosswohnungsbau – Bereich 3.7

#### Baufelder am Park - Bereich 3.8

Unabhängig von der Typologie der Bebauung und der innerhalb der Blöcke verlaufenden Baufeldgrenzen werden die einzelnen Wohnhöfe in den oben genannten Bereichen als zusammenhängender Freiraum verstanden. Dieses baufeldübergreifende Verständnis der Höfe bezieht sich zum einen auf die gemeinschaftliche Nutzung von Flächen, zum anderen auf die Notwendigkeit eines koordinierten Gestaltungsansatzes. Auf diese Weise entsteht ein identitätsstiftender Freiraum für die einzelnen Nachbarschaften, der gleichzeitig private Rückzugsmöglichkeiten anbietet.

- Die Höfe sollen sich durch klare Linien und eine einfache geometrische Formensprache auszeichnen und über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügen.
- Von allen Treppenhäusern aus ist ein Zugang zum Innenhof herzustellen.
- Für jede Wohneinheit ist ein individueller Freisitz herzustellen, der bei erdgeschossiger Lage zum Hof als Terrasse oder Mietergarten auszubilden ist.
- Alle Höfe verfügen über mehrere Zugänge. Je Hof ist dabei mindestens ein Zugang barrierefrei zu planen.
- Für die Bepflanzung und die Wege und Mauern ist je Baufeld ein zusammenhängendes Gestaltungskonzept zu entwickeln.

#### Baufelder am Park - Bereich 3.8

Der Übergang der Baufelder zum Park soll als Parkkante als einheitliches Gestaltungselement entwickelt werden. Dazu wird eine senkrechte Wand

mit einer Höhe von bis zu 1,5 Metern ausgebildet, deren Materialität sich aus den Fassaden der anschließenden Gebäude ergibt.

- Die Absturzsicherung ist einheitlich als durchbrochenes Metallgeländer (z.B. als Stabittergeländer) herzustellen.
- Treppen als Verbindung zum Park sind zulässig, müssen aber innerhalb der Baulinie (rot gekennzeichnet) liegen. An die Mauer angrenzende Terrassen dürfen nicht mit einer Sichtschutzwand ausgestattet werden.
- Aufgrund der gestalterisch sensiblen Situation sind Nebenanlagen auf den Baufeldern am Park nur auf den vorgesehenen Flächen zulässig.
- Auf dem Baufeld 04 ist die im Norden außerhalb des Blocks gelegene Freifläche zum Park gestuft oder geböschert auszubilden. Hier ist ein „weicher“ Übergang zum Park gewünscht. Das Baufeld wird an dieser Stelle nicht eingefriedet.
- Die Flächen im Süden außerhalb des Blocks auf dem Baufeld 04 und die im Norden außerhalb des Blocks auf dem Baufeld 09 gelegenen Flächen sind als Pflanzfläche auf Höhe des Erdgeschosses herzustellen. Die Materialität der Wand ergibt sich aus der Parkkante.

#### Punkthäuser am Park – Bereich 3.6

Die Punkthäuser sind im Gegensatz zu geschlosseneren Wohnhöfen locker angeordnet und öffnen sich mit den Außenanlagen zu den umgebenden Freiräumen. Aus diesem Grund ist hier eine parkartige Gestaltung mit modellierten Rasen oder Staudenflächen vorgesehen, die die vorhandenen Höhenunterschiede überbrücken und mit einzelnen Bäumen und Großgehölzen bestanden sind. Die privat genutzten Flächen werden teilweise mit niedrigen Mauern abgefangen und im Bereich von Terrassen mit Hecken eingefasst.

- Für die Bepflanzung und die Wege und Mauern ist je Baufeld ein zusammenhängendes Gestaltungskonzept zu entwickeln.

#### Reihenhäuser – Bereiche 3.4 und 3.5

Die Vorgärten der Reihenhäuser sollen auf der Grundlage eines abgestimmten Gestaltungskonzeptes entwickelt werden. Dieses bezieht sich vor allem auf die verwendeten Materialien.

Für die Gärten auf der Gebäuderückseite gelten folgende Festlegungen:

- Zwischen den Gärten ist ein gemeinsam genutzter Weg vorzusehen.
- Die Gärten erhalten eine einheitliche Einfassung mit Hecken. Für die Auswahl ist die Pflanzliste zu verwenden. > S. 89
- Für die Bepflanzung und die Wege und Mauern ist je Baufeld ein zusammenhängendes Gestaltungskonzept zu entwickeln.

# FREIRAUMTYPOLOGIEN

## EMPFEHLUNGEN UND PROJEKTREFERENZEN

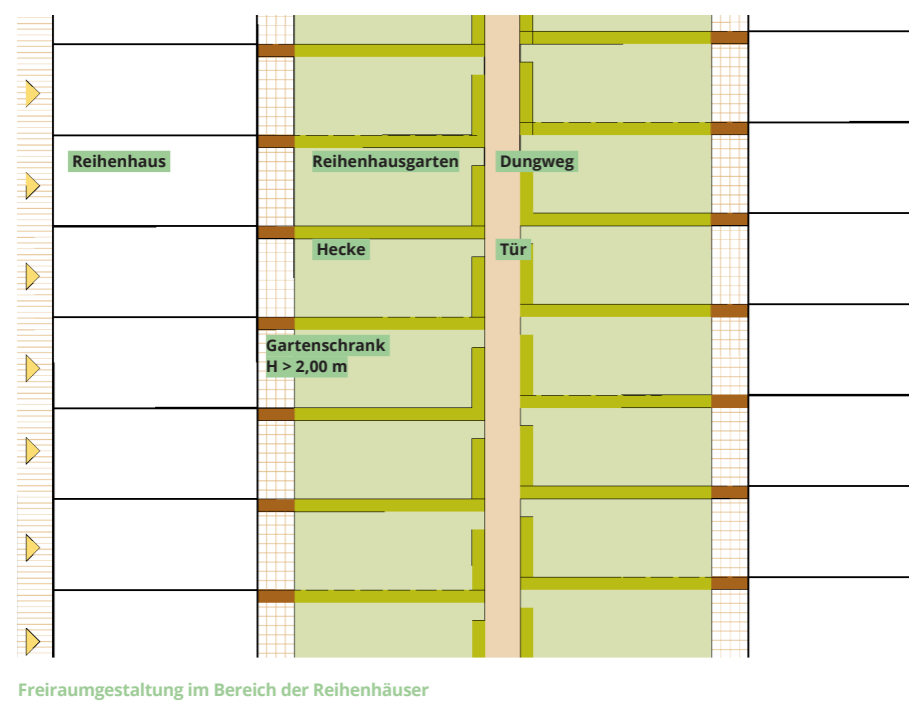
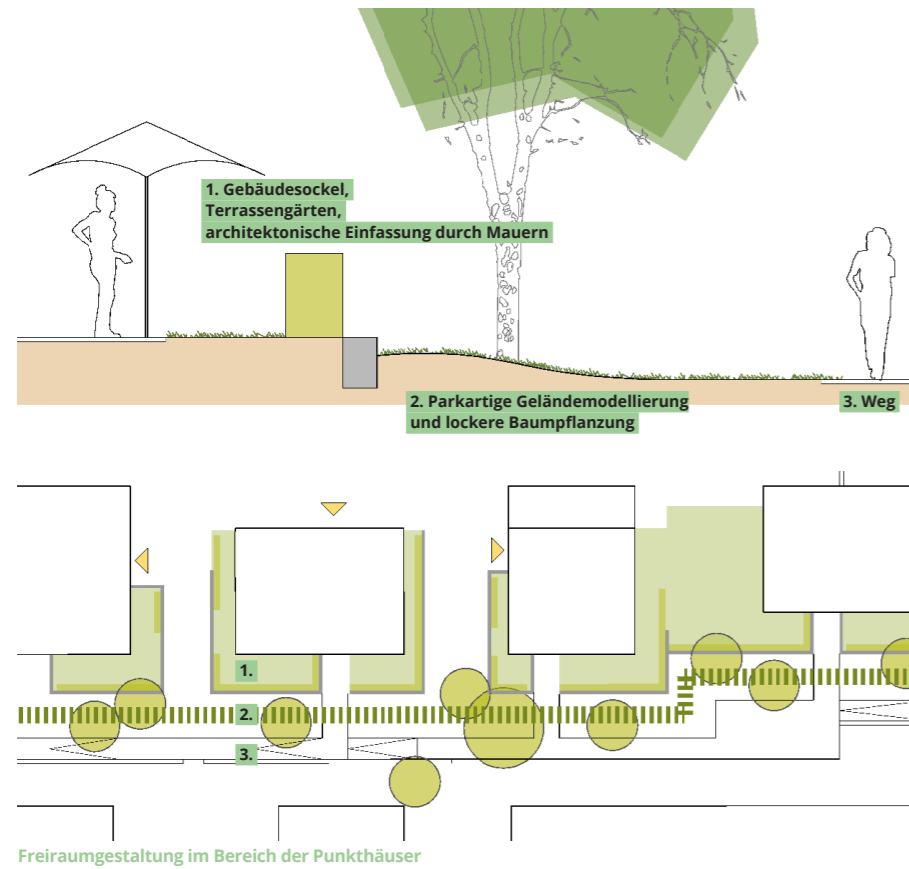


Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3

### Freiraumgestaltung und Atmosphäre der Innenhöfe

- Abb. 1**  
Abwechslungsreiche Gestaltung des Innenhofs als Quartiersplatz und Grünraum – Wohnungsbau Riedberg, Frankfurt a.M.; Atelier 5
- Abb. 2**  
Aufenthaltszonen mit moderner und robuster Möblierung – NWT GartenStadt Neuwiedenthal, Hamburg; schoppe + partner freiraumplanung
- Abb. 3**  
Grün für alle im Innenhof – Casanova EA6, Südtirol; KUP Architekten



Abb. 4

### Freiraumgestaltung und Atmosphäre im Bereich der Punkthäuser

- Abb. 4**  
Fließendes Grün in Kombination mit Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten – Stadthäuser im Falkensteinpark, Hamburg-Rissen; schoppe + partner freiraumplanung

## 5.2 NEBENANLAGEN UND RUHENDER VERKEHR

### FESTLEGUNGEN

#### Müllentsorgung

Mit den Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieben Paderborn (ASP) ist für die privaten Baufelder die Müllentsorgung durch ein Unterflursystem abgestimmt. Hierfür sind im Rahmenplan entsprechende Flächen vorgesehen und gekennzeichnet.

- Für die Einrichtung der Unterflurmüllstandorte ist mit den Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieben Paderborn (ASP) Rücksprache zu halten.

#### Fahrradabstellanlagen

Die zentrale Lage des Alanbrooke Quartiers, die schnelle Erreichbarkeit hochwertiger Grünräume in der Umgebung und ein klimafreundliches Nutzerverhalten sind durch das Angebot gut nutzbarer Fahrradabstellanlagen von hoher Bedeutung für die Mobilitätsmöglichkeiten im Quartier.

- Überdachte Fahrradabstellanlagen für den Geschosswohnungsbau sind nur auf den im Rahmenplan markierten Flächen zulässig.
- Fahrradabstellanlagen sind in die Gesamtgestaltung der Außenanlagen zu integrieren und jeweils mit Hecken einzufassen.
- Vor den Hauseingängen sind zusätzlich Fahrradbügel anzuordnen.

#### Feuerwehraufstellflächen

Die im Rahmenplan dargestellten Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr beruhen auf den möglichen Annahmen im Zuge der Erstellung des Rahmenplans und sind bei der hochbaulichen Planung auf den einzelnen Baufeldern situativ zu prüfen und anzupassen.

- Flächen für die Feuerwehr sind möglichst unauffällig in die Gestaltung der Außenanlagen zu integrieren. Notwendige Feuerwehraufstellflächen außerhalb der Wegeflächen sind als Schotterrassen auszuführen. Die DIN-gerechte Ausführung und fachgerechte Pflege ist zu beachten.

#### Nebenanlagen

Für alle Nebenanlagen ist auf ein schlichtes, möglichst einheitliches und zurückhaltendes Gesamtbild zu achten.

- Für alle Nebenanlagen im Außenraum (mit Ausnahme der Unterflurmüllsysteme) sind entweder natürliche Materialien wie Holz (Kunstholz ist ebenfalls möglich), Beton oder Stahlelemente zu verwenden. Für die Beschichtungen und Lackierungen ist das Farbspektrum für untergeordnete Bauteile zu verwenden. > S. 51

Geringfügige Abweichungen in der Farbgebung sind herstellerabhängig ggf. nicht zu vermeiden und zulässig.

#### Reihenhäuser –

##### Bereiche 3.4 und 3.5

- Die Terrassen können mit einheitlichen Sichtschutzwänden oder Gartenschränken bis maximal 2m Höhe von einander getrennt werden. Sonstige Nebenanlagen sind nicht zulässig.

#### Punkthäuser am Park –

##### Bereich 3.6

- Die Terrassen können mit einheitlichen Sichtschutzwänden oder Gartenschränken bis maximal 2m Höhe voneinander getrennt werden. Sonstige Nebenanlagen sind nur in den im Rahmenplan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

#### Oberirdische Stellplatzanlagen Reihenhäuser –

##### Bereiche 3.4 und 3.5

In den Bereichen 3.4 und 3.5 (Wohnhöfe Erzbergerstraße / Reihenhaushof) ist jeder Reiheneinheit ein Stellplatz zugeordnet, der in einer gemeinsamen Stellplatzanlage mit insgesamt 14 Stellplätzen abgebildet wird.

- Die Stellplätze sind zu überdachen; die Überdachungen sind je Stellplatzpaket herzustellen. Einzelne individuelle Überdachungen je Stellplatz sind nicht zulässig. Die Konstruktion ist aus Stahl, Beton oder Holz herzustellen. Für die Beschichtungen und Lackierungen ist das Farbspektrum für untergeordnete Bauteile zu verwenden. > S. 51

- Die Dächer der Carportanlagen sind extensiv zu begrünen.

- Photovoltaik-Module sind auf den Dächern der Carport-Anlagen dann zulässig, wenn sie aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sind.

- Die Fahrgassen und die Stellplätze der Stellplatzanlage sind in Betonsteinpflaster herzustellen.

- Die Stellplatzanlage ist zum öffentlichen Straßenraum mit einer Hecke einzufassen; die Einfassung der Stellplatzanlage auch zu den Seiten des eigenen Baufeldes wird empfohlen. Entsprechende Pflanzen im Bereich der Stellplatzanlagen sind der Pflanzliste zu entnehmen. > S. 89

# NEBENANLAGEN UND RUHENDER VERKEHR

## EMPFEHLUNGEN UND PROJEKTREFERENZEN



Abb. 1

### Überdachte PKW-Stellplätze

**Abb. 1**  
Carportanlage mit je zwei Stellplätzen zwischen den Stützen, jeweils vorne und hinten eingerückt, Stützen und Dachrandverkleidung in RAL 7016 Anthrazitgrau; Fa. Siebau Raumsysteme

**Abb. 2**  
Carport mit Wandelementen „Maschengitter“ und Dachbegrünung; Fa. Siebau Raumsysteme

**Abb. 3**  
Carport, Wandelemente mit Holzlattung; Fa. Siebau Raumsysteme



Abb. 2



Abb. 3



Abb. 5

### Oberirdische PKW-Stellplätze und Feuerwehraufstellflächen

**Abb. 5**  
Rasenwaben aus Kunststoff für die Feuerwehraufstellflächen – Rittmerskamp, Hamburg; schoppe + partner freiraumplanung

**Abb. 6**  
Begrünte, versickerungsaktive und belastbare Fläche aus Schotterrasen – Wohnüberbauung Obere Allmeind, CH-Einsiedeln; graber allemann landschaftsarchitektur



Abb. 6



Abb. 4

### Müllentsorgung

**Abb. 4**  
Unterflurmüll – Othmarschenpark Hamburg; Foto: schoppe + partner freiraumplanung



Abb. 7



Abb. 8

### Fahrradabstellanlagen

**Abb. 7**  
Fahrradgeländer aus dunklem, flachen Metall – Sebastianstraße, Berlin

**Abb. 8**  
Fahrradüberdachung – Erdmannstrasse, Hamburg Ottensen; schoppe + partner freiraumplanung



## 5.3 SPIEL- UND AUFENTHALTSFLÄCHEN

### FESTLEGUNGEN

Für die positive Entwicklung von Kindern und die Lebensqualität von Familien ist ein wohnungsnahes Angebot an Flächen für das Kleinkinderspiel von grundlegender Bedeutung. Gleichzeitig bilden diese Spielflächen Treffpunkte für die Nachbarschaft aus und stellen für alle Generationen einen lebendigen Anziehungspunkt im halböffentlichen Raum dar.

Über die Kleinkinderspielflächen hinaus können auch generationsübergreifende Beschäftigungsangebote in den Freiraumbereichen der privaten Baufelder gemacht werden (Boule, gemeinsames Gärtnern etc.).

#### Urbaner Block – Bereich 3.3

#### Wohnhöfe Erzbergerstraße – Bereich 3.4

#### Geschosswohnungsbau – Bereich 3.7

- In jedem Hof ist eine individuell gestaltete Spielfläche für Kleinkinder mit einer Mindestgröße von 100 m<sup>2</sup> in Ruf- und Sichtweite zu den Wohnungen anzulegen.
- Die ausreichende (Teil-) Verschattung der Spielfläche ist zu beachten.
- Als Mindestausstattung der Spielfläche ist ein Sandspielbereich mit Sandbaustelle, ein Kletter- oder Balanciergerät sowie eine Rutsche vorzusehen.
- Der Mindestabstand zu den Gebäuden sollte 8 Meter betragen.
- Die Zuwegung zu den Spielflächen ist barrierefrei auszubilden. Ausgänge zu Verkehrsflächen sind durch Tore zu sichern.
- Neben den Spielflächen sind Sitzmöglichkeiten vorzusehen.
- Falls Fallschutzflächen aus Kunststoff verwendet werden, sind diese fugenlos herzustellen.

#### Punkthäuser am Park – Bereich 3.6

Für die Punkthäuser am Park wird auf Spielflächen auf den Baufeldern verzichtet, da in unmittelbarer Nähe öffentliche Spielanlagen zur Verfügung stehen, die ohne Kreuzung von Straßen erreichbar sind (s. LBO NRW § 8).

## SPIEL- UND AUFENTHALTSFLÄCHEN

### EMPFEHLUNGEN UND PROJEKTREFERENZEN



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Abb. 4



Abb. 5

#### Spielflächen

##### Abb. 1 - 3

Hausnahes Spiel für Kleinkinder – Erdmannstraße, Hamburg Ottensen; schoppe + partner freiraumplanung

#### Aufenthaltsflächen

##### Abb. 4

Gleichzeitige Nutzung von Wänden und Höhenversprüngen als Sitzelemente – Gropiusring, Hamburg; schoppe + partner freiraumplanung

##### Abb. 5

Möblierung des Freiraums mit hochwertigen und barrierearmen Sitzelemente für alle Altersgruppen – Rittmerskamp, Hamburg; schoppe + partner freiraumplanung

## 5.4 ZONIERUNG, ABGRENZUNG UND TOPOGRAPHIE

### FESTLEGUNGEN

#### Topographie im Alanbrooke Quartier

Das ehemalige Kasernengelände fällt nach Nordosten und Südosten stark ab. In der Vorplanung der Baufeldhöhenlagen ist dieser Geländeabfall so modelliert, dass zu den belebteren öffentlichen Räumen qualitätvolle Lagen für die einzelnen Wohneinheiten und eine Ausdifferenzierung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen entstehen.

- Die für die einzelnen Baufelder im Bebauungs- und Rahmenplan vorgegebenen Geländehöhen sind gemäß der Vorgaben herzustellen und einzuhalten. Die vorgegebenen Höhen für die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) und der Traufhöhe nehmen auf diese Freiraumhöhen Bezug.

- Innerhalb der Innenhöfe dürfen die Freiraumhöhen aufgrund der Höhenlage der Tiefgarage und der notwendigen Aufbauhöhen für Bepflanzungen variieren. Leitgedanke ist der ebenerdige Zugang zum Hof mit Anbindung an die Treppenhäuser, bei dem in der Regel die privaten Terrassen oder privat nutzbaren Gartenflächen gegenüber dem halböffentlichen Hofraum leicht erhöht liegen.

- Zum Schutz der spielenden Kinder und zur Herstellung von Privatsphäre sind im Übergang zum öffentlichen Grund Gartentore zulässig. Diese sind für die gesamte Anlage eines Baufeldes oder einer Baufeldgruppe einheitlich zu gestalten.

#### Zäune

- Einfriedungen sind nur als Metallzäune mit einer Höhe bis 100 cm und in Kombination mit Hecken zulässig.

#### Mauern / Einfriedungen / Begrenzungen

In den Höfen vorhandene Höhenunterschiede werden durch Betonmauern mit Vorsatz abgefangen. Bei den geringen Höhen bietet es sich an, diese etwas breiter und als Sitzelement nutzbar auszubilden.

- Das Farbspektrum ist den beiliegenden Musterbildern zu entnehmen. Dabei ist je ein Farbton für die Mauern und ein anderer Farbton für die Belagsmaterialien zu verwenden. > S. 86

#### Treppen und Rampen

- Treppen und Rampen sind in der gleichen Materialität wie die Wegeflächen herzustellen.

#### Barrierefreiheit

Die Barrierefreiheit umfasst wesentliche Aspekte der Zugänglichkeit und Benutzbarkeit auch der privaten Freiräume. Neben den geltenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften sollte in der Planung der Freiräume ein besonderer Fokus auf der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der privaten oder halböffentlichen Freiräume liegen, der sich nicht nur an den geltenden Standards, sondern darüber hinaus an der niedrigrschwelligem, durchdachten Benutzbarkeit aller Bereiche orientiert, um den Anspruch des „Quartiers für alle“ in der Planung umzusetzen.

- Jeder Wohnhof erhält mehrere Zugänge, von denen mindestens ein Zugang barrierefrei ausgebildet sein muss.

#### Privat nutzbare Gartenflächen

In den Höfen sollen sowohl private als auch gemeinschaftlich nutzbaren Flächen in einem ausgewogenen Verhältnis hergestellt werden.

- Sämtliche Wohnungen im Erdgeschoss – mit Ausnahme einiger Ecksituationen – erhalten im Hof eine höhengleiche und privat nutzbare Gartenfläche. Die sich ergebenden Höhenversprünge zu den sonstigen Hofflächen werden durch Gartenmauern abgefangen. Diese sind im gesamten Hof einheitlich zu gestalten und sind entweder als Betonsitzblock oder Betontraverse auszubilden.

- Die Betonelemente erhalten einen grauen Natursteinvorsatz als Oberfläche, für den ein entsprechendes Farbspektrum vorgegeben wird.

> S. 86

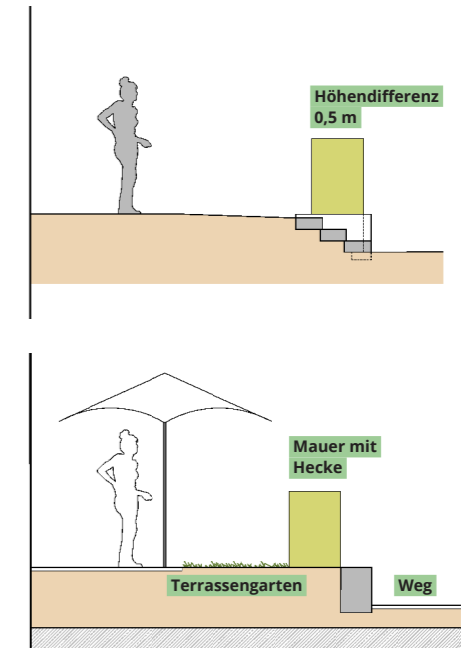
- Die privaten Gartenflächen können durch Treppen mit der Hoffläche verbunden werden.

#### Reihenhäuser –

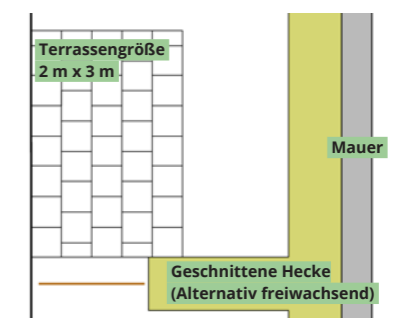
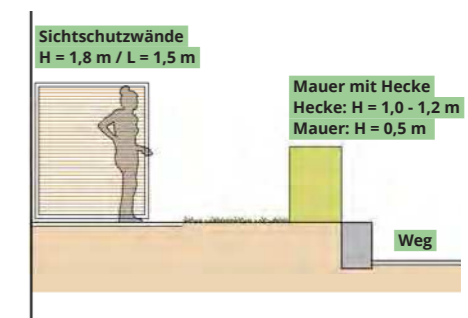
##### Bereiche 3.4 und 3.5

- Bei den Reihenhäusern kann, bis auf den rückwärtigen Erschließungsweg, die gesamte Grundstücksfläche als Garten hergestellt werden.

- Zusätzlich zu den Gartenmauern sind die Gärten durch niedrige geschnittene oder freiwachsende Hecken einzufassen. Die maximale Höhe beträgt dabei 120 cm; die Artenauswahl erfolgt gemäß der Pflanzliste. > S. 89



Schema 1: Topographie und Höhen



Schema 2: Abgrenzung privat nutzbarer Gärten

# ZONIERUNG, ABGRENZUNG UND TOPOGRAPHIE

## EMPFEHLUNGEN UND PROJEKTREFERENZEN



Abb. 1



Abb. 2

### Zonierung durch Bepflanzung, Mauern und Wände

**Abb. 1**  
Trennung öffentlicher und privater Bereiche durch Einfassungen und Bepflanzungen – Stadthäuser Finkenau, Hamburg; schoppe + partner freiraumplanung

**Abb. 2**  
Sichtschutzwände für die privaten Freiflächen im EG – Friedrichsberger Straße, Hamburg; GHP Landschaftsarchitekten

**Abb. 3**  
Einsatz von Gräsern als Zonierung – Stadtparkquartier 2.4, Hamburg; Birgit Hammer Landschaftsarchitektur

**Abb. 4**  
Geschchnittene Hecken (Hainbuche) als raumbildende Elemente – Fa. Bruns Pflanzen



Abb. 7



Abb. 8

### Topographie und Höhen

**Abb. 7**  
Mauern aus Sichtbeton zonieren die Freiflächen – Friedrichsberger Straße, Hamburg; GHP Landschaftsarchitekten

**Abb. 8**  
Freitreppe zur Überwindung des Höhenunterschieds zwischen öffentlichem Straßenraum und gemeinschaftlicher Grünfläche – Rummelsburger Bucht, Berlin

**Abb. 9**  
Leichte Höhenversprünge im Freiraum bilden unterschiedliche Zonen aus und können barrierearm ausgeführt sein – Seniorenwohnanlage, Bargteheide; schoppe + partner freiraumplanung



Abb. 3



Abb. 4



Abb. 9



Abb. 5



Abb. 6

### Vorgärten

**Abb. 5**  
Mit Granitbord eingefasste Vorgärten; begrünt mit Spiraea betulifolia und Stauden – Erdmannstrasse, Hamburg Ottensen; schoppe + partner freiraumplanung

**Abb. 6**  
Eingangsbereiche durch niedrige Hecken und Beete räumlich voneinander getrennt – Stadthäuser im Falkensteinpark, Hamburg-Rissen; schoppe + partner freiraumplanung



Abb. 10



Abb. 11

### Privat nutzbare Gartenflächen

**Abb. 10**  
Sichtschutzelemente abgestimmt auf Farbe und Materialität der Fassade – Livio Kantonschulstraße, CH-Bülach; Schwarz Architekten

**Abb. 11**  
Private Mietergärten im Erdgeschoss sind zum gemeinschaftlichen Hof ausgerichtet – Annenhöfe, Berlin

## 5.5 BELAGSFLÄCHEN

### FESTLEGUNGEN, EMPFEHLUNGEN UND PROJEKTREFERENZEN

- Die Fußwege auf den privaten Baufeldern sind mit einem Betonsteinpflaster mit Vorsatz zu pflastern. Der Farbton ist aus dem dargestellten Farbspektrum auszuwählen.
- Für die Gestaltung der Mauern ist eine weitere ergänzende Farbe aus dem Farbspektrum zu verwenden.
- Um die Versiegelung möglichst gering zu halten, ist die maximale Breite der Hauptwege auf den Baufeldern auf 180 cm beschränkt.
- Nebenflächen sind als wassergebundene Wegedecke oder in anderen durchlässigen Materialien herzustellen.
- Aus klimatischen Gründen ist die Anlage ausschließlich mineralisch abgestreuter Gartenoberflächen („Steingärten“) nicht zulässig.

#### Flächen für Feuerwehr

- Notwendige Feuerwehraufstellflächen außerhalb der Wegeflächen sind als Schotterrasen auszuführen. Die DIN-gerechte Ausführung und fachgerechte Pflege ist zu beachten.

#### Belagsflächen im Quartier

Abb. 1  
Betonpflaster linear verlegt und in Tonwerten aufeinander abgestimmt – Innenhof Smartments, Borgfelder Allee, Hamburg; schoppe + partner freiraumplanung

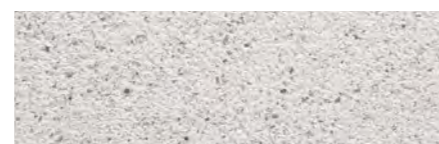
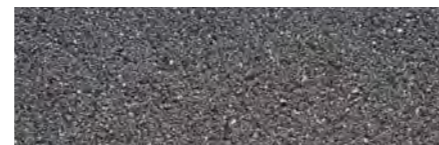


Abb. 1

**Farbspektren  
Betonfertigteile und Betonpflaster**  
Die dargestellten Farbtöne für Betonfertigteile und Betonpflaster dienen der Orientierung. Die Verwendung anderer, ähnlicher neutraler Farbtöne ist zugelassen.



**Farbspektrum Betonfertigteile**



**Farbspektrum Betonpflaster**

## 5.6 BELEUCHTUNG

### FESTLEGUNGEN, EMPFEHLUNGEN UND PROJEKTREFERENZEN

In der Dunkelheit und Dämmerung kann durch durchdachte Beleuchtung für die Eingangs-, Garten- und Hofbereiche eine einladende, wohnliche Atmosphäre unterstützt werden. Zudem sind Aspekte des Sicherheitsempfindens und der guten Ausleuchtung von Wegen bei gleichzeitigem Insektenschutz wichtige Ziele. Die Verwendung von LED-Leuchtmitteln wird empfohlen.

- Die Außenbeleuchtung in den Höfen ist einheitlich herzustellen bzw. in einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu entwickeln. Hierfür sind niedrige Mastleuchten oder Pollerleuchten zu verwenden.
- Bei der Planung der Außenbeleuchtung sind die Empfehlungen des Landesamtes für Umwelt- und Verbraucherschutz NRW zum Insektenschutz zwingend zu beachten.
- Für die Systeme der Außenbeleuchtung gilt das Farbspektrum für untergeordnete Bauteile. > S. 51 Geringfügige Abweichungen in der Farbgebung sind herstellerabhängig ggf. nicht zu vermeiden und zulässig.



Abb. 1



Abb. 2

**Einsatz von Poller- und Mastleuchten auf den privaten Baufeldern**

Abb. 1  
LED-Lichtbauelement – Adesso AG, Dortmund; Fa. Bega

Abb. 2  
Pollerleuchte im Innenhof, Fa. Bega – Erdmannstrasse, Hamburg Ottensen; schoppe + partner freiraumplanung

## 5.7 BEPFLANZUNG

### FESTLEGUNGEN

Die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Hecken, Bodendeckern und Gräsern beeinflusst die Qualität des Freiraumeindrucks und die Atmosphäre im unmittelbaren Wohn- und Arbeitsumfeld auch auf den privaten Baufeldern und im Übergang zum öffentlichen Raum wesentlich.

Für ein einheitliches und gleichzeitig vielfältiges Bild im Quartier ist die entsprechende Pflanzliste zu beachten.

> S.89

Um die Lebensgrundlagen von einheimischen Vögeln und Insekten zu verbessern, ist bei der Planung der Außenanlagen die Verwendung heimischer Gehölze und insektenfreundlicher Stauden zu präferieren.

#### Baumpflanzung

Für eine angestrebte intensive Durchgrünung des Quartiers werden die erforderlichen Baumpflanzungen über einen Flächenwert vorgegeben:

- Je 1.000 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen (s. Liste).
- Je 300 m<sup>2</sup> Freifläche ist ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.(s. Liste)
- Die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

#### Aufbauten über Tiefgaragen

• Auf Tiefgaragen sind je nach vorgesehener Bepflanzung folgende durchwurzelbare Substrataufbauten herzustellen:

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Rasen und Staudenflächen   | 40 cm  |
| Hecken und Gehölze         | 70 cm  |
| Kleinbäume und Großgehölze | 100 cm |

Abb. 1  
Gräser als Sichtschutz –  
Kiesgarten Gartenbaumuseum,  
Erfurt

Abb. 2  
Farbenfrohe „Syringa“-Blüte – Fa.  
Bruns Pflanzen

Abb. 3  
Komposition aus Gräsern und  
Blüten – Landesgartenschau  
Norderstedt



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3

## PFLANZLISTE

### FESTLEGUNGEN

#### Mittelkronige Bäume

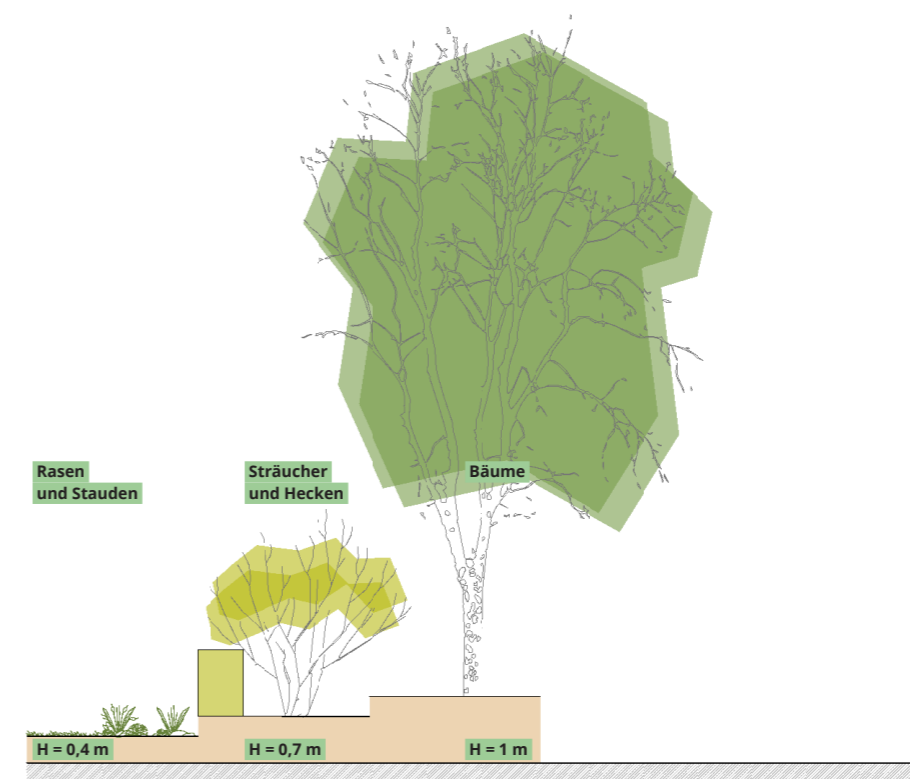
|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Liquidambar styraciflua          | Amberbaum |
| Gleditsia triacanthos f. inermis | Kreuzdorn |
| Acer campestre ‚Elsrijk‘         | Feldahorn |
| Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘    | Mehlbeere |

#### Kleinkronige Bäume

|                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| Sorbus aucuparia                     | Ebersche (auf Tiefgarage möglich)  |
| Crataegus laevigata                  | Weißdorn                           |
| Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘ | Rotdorn                            |
| Malus sylvestris                     | Zierapfel (auf Tiefgarage möglich) |
| Malus Everste                        | Zierapfel (auf Tiefgarage möglich) |
| Pyrus communis ‚Beech Hill‘          | Kulturbirne                        |

#### Hecken

|                              |           |                     |
|------------------------------|-----------|---------------------|
| Ligustrum vulgare atrovirens | Liguster  | geschnittene Hecke  |
| Carpinus betulus             | Hainbuche | geschnittene Hecke  |
| Fagus sylvatica              | Rotbuche  | geschnittene Hecke  |
| Spirea in Sorten             | Spirea    | freiwachsende Hecke |



Schema – Substratstärke auf Tiefgaragen

## 5.8 FREIRAUM BESTANDSGEBÄUDE

### FESTLEGUNGEN

Der Ensemblecharakter der historischen Gebäude wird nicht nur durch die prägende städtebauliche Formation, die Einheitlichkeit der historischen Fassaden und die Gestaltung der öffentlichen Räume, sondern auch durch die Gestaltung der Freiräume auf den privaten Baufeldern, die besonders im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße den öffentlichen Raum prägen, unterstützt. Um dem besonderen Charakter der historischen Anlage gerecht zu werden, soll eine Koordination in Form eines freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes Grundlage für die Entwicklung auf den einzelnen privaten Grundstücken sein.

#### Freisitze und Mietergärten

- Die Ausbildung von Balkonen ist nur an den Gebäudeinnenseiten der Wohngebäude Richtung Park bzw. der nördlichen Erschließung entlang der Dr.-Marie-Elisabeth-Lüders-Straße jeweils zwischen den Risaliten der Gebäude zulässig.

- Zu den Außenseiten Richtung Giefersstraße und Elsener Straße sind Balkone oder Terrassen auf Höhe der Erdgeschosse nicht zulässig. Über Treppen betretbare Mietergärten auf Höhe des existierenden Geländes dürfen im Bereich der straßenseitigen Freiflächen verortet werden.

#### Ruhender Verkehr

- Für den ruhenden Verkehr ist im Bereich der für Gewerbenutzung vorgesehenen Blöcke 1 bis 5 eine Quartiersgarage für die Stellplätze des Gewerbes und eine oberirdische Stellplatzanlage für Besucher vorgesehen. Außerhalb dieser Flächen sind keine PKW-Stellplätze auf den privaten Baufeldern zulässig.

- Für die Wohnbebauung (Blöcke 7, 8, 10, 11 und 12) werden die notwendigen Stellplätze in einer Parkpalette untergebracht. Die Besucherstellplätze sind an der Straße bzw. bei Block 7 auf dem Baufeld angeordnet. Auch in diesem Bereich sind auf den privaten Baufeldern keine PKW-Stellplätze zulässig.

#### Entsorgung

- Alle Baufelder erhalten für die Entsorgung zentrale Unterflursysteme. Die dargestellten Standorte sind mit den Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetrieben der Stadt Paderborn (ASP) abgestimmt. Die Abstimmung der Müllmengen ist baufeldweise zu prüfen.

#### Fahrradabstellanlagen

- Für Fahrradabstellanlagen sind im Lageplan zum freiraumplanerischen Gestaltungskonzept entsprechende Flächen ausgewiesen. Im Bereich der Wohnbebauung differenziert der Plan zwischen überdachten Fahrradabstellanlagen (jeweils an den Enden der Bereiche zwischen den Gebäuden) und nicht überdachten Fahrradabstellanlagen an den Stirnseiten der Gebäude. Die Vorgaben des freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes sind einzuhalten.

#### Belagsflächen und Einfassungen

- Die Materialvorgaben für das Betonsteinpflaster, die wassergebundene Wegedecke, Borde als Einfassungen und Stufen im Freiraumbereich sind dem freiraumplanerischen Gestaltungskonzept zu entnehmen.

#### Historische Einfassungsmauer

- Die Sockelmauer, die Mauerpfeiler und das auf der Mauer vorhandene Ziergitter bleiben erhalten und werden denkmalgerecht saniert bzw. aufgearbeitet. Die Verkleidung des Ziergitters mit Planen oder fest installierten Platten ist nicht zulässig.

#### Ausstattungsgegenstände und Spielflächen

- Durch das freiraumplanerische Gestaltungskonzept werden Fahrradständer, Papierkörbe, Absperrpoller, Sitzbänke und, falls erforderlich, Baumroste für den Bereich der privaten Baufelder vorgegeben. Aufgrund der kleinen Baufelder und der räumlichen Nähe zum Park sind im Bereich der Altbauten keine Spielflächen vorzusehen.

#### Bepflanzung der öffentlich wirksamen Flächen

Die im Schema dargestellten Flächen werden einheitlich mit pflegeleichten Stauden, Gräsern und einzelnen Gehölzen bepflanzt. > **Schema 1**  
Auch hinsichtlich der Baumpflanzungen erfolgt im Rahmen des freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes eine koordinierte Auswahl.

#### Beleuchtung

- Die Beleuchtung der Freiräume erfolgt auf den privaten Baufeldern über Mastleuchten, deren Lichtpunkthöhe unter der Lichtpunkthöhe der Straßenbeleuchtung der Erschließungsstraße liegt. Das zu verwendende Fabrikat wird im freiraumplanerischen Gestaltungskonzept vorgegeben.

## FREIRAUM BESTANDSGEBÄUDE

### FESTLEGUNGEN



Freiraumplanerisches Gestaltungskonzept  
Bereich Bestandsgebäude  
verkleinerte Darstellung

Schema 1  
Darstellung der Festlegungen im Rahmen des freiraumplanerischen Gestaltungskonzeptes



# 6.1 ABBILDUNGSNACHWEIS

## 3. Bereiche und Typologien

### 3.3 Urbaner Block

**S. 25 / Abb. 1**  
Nachbarschaft Berflo, Hengelo (NL)  
KAW Architekten  
Foto: Gerard van Beek

### 3.4 Wohnhöfe Erzbergerstraße

**S. 27 / Abb. 1 und 2**  
Wohnbau Casanova EA6, Kaiserau/Bozen (IT)  
KUP Architekten  
Foto: Jürgen Eheim

### 3.5 Reihenhaushof

**S. 29 / Abb. 1**  
Wohnsiedlung LIVIO, Bülach (CH)  
Schwarz Architekten

### 3.6 Punkthäuser am Park

**S. 31 / Abb. 1**  
Wohnsiedlung LIVIO, Bülach (CH)  
Schwarz Architekten

### 3.7 Geschosswohnungsbau

**S. 33 / Abb. 1**  
Meesenstiege, Münster-Hiltrup  
3pass Architekten Stadtplaner Part mbB  
Kusch Mayerle BDA  
Foto: Constantin Meyer, Köln

### 3.8 Baufelder am Park

**S. 35 / Abb. 1**  
Die neue Gerberau, München  
Goetz Castorph Architekten  
Foto: Michael Heinrich, München

### 3.9 Kita am Park

**S. 37 / Abb. 1**  
Kindertagesstätte Königsblick, Frankfurt a.M.  
1100 Architekten  
Foto: Jean-Luc Valentin

### 3.10 Gewerbe am Park

**S. 39 / Abb. 1**  
Neubau des Opernfundus der Hamburger  
Staatsoper, Hamburg  
DFZ Architekten  
Foto: Hagen Stier, Hamburg

### S. 39 / Abb. 2

Umweltbundesamt, Dessau  
Architekten Sauerbruch Hutton  
Foto: © bitterbrecht

## 4. Festlegungen Gebäude

### 4.1 Baukörper

**S. 43 / Abb. 1**  
Mehrfamilienhaus Hinterbergstrasse, Zürich (CH)  
Gret Loewensberg und  
Alfred Pfister Architekten  
Foto: Georg Aerni

### 4.2 Dächer

**S. 45 / Abb. 1 bis 3**  
Extensive Dachbegrünung und Dachbepflanzung  
Fa. zinCo

### 4.3 Fassaden

**S. 47 / Abb. 1**  
Sülzparc – Wohnen an der Neuenhöfer Allee, Köln  
Schilling Architekten  
Foto: Viola Epler

### S. 47 / Abb. 2

Central Park, Nordhavn, Kopenhagen (DK)  
Arstiderne Arkitekter  
Foto: Anders Sune Berg  
Bild über Fa. Petersen TegI

### S. 47 / Abb. 3

Büro- und Wohnbebauung Klarissenkloster, Münster  
Kleihues + Kleihues

### S. 47 / Abb. 4

Meesenstiege, Münster-Hiltrup  
3pass Architekten Stadtplaner Part mbB  
Kusch Mayerle BDA  
Foto: Constantin Meyer, Köln

### S. 47 / Abb. 5

Bestandsgebäude, Alanbrooke Kaserne, Paderborn  
Foto: ARQ

### S. 49 / Abb. 6

Am Lokdepot, Berlin  
ROBERTNEUN™ Architekten  
Foto: ARQ

### S. 49 / Abb. 7

Central Park, Nordhavn, Kopenhagen (DK)  
Bezug Bild: über Fa. Petersen TegI  
Arstiderne Arkitekter  
Foto: Anders Sune Berg

## Baukörper und Fassaden

### S. 52 / Abb. 8

Sülzparc – Wohnen an der Neuenhöfer Allee, Köln  
Schilling Architekten  
Foto: Viola Epler

### S. 52 / Abb. 9

Wohnbau Casanova EA6, Kaiserau/Bozen (IT)  
KUP Architekten  
Foto: Jürgen Eheim

### S. 52 / Abb. 10

Meesenstiege, Münster-Hiltrup  
3pass Architekten Stadtplaner Part mbB  
Kusch Mayerle BDA  
Foto: Constantin Meyer, Köln

### S. 53 / Abb. 11

Stadtpark Quartier 2.4, Hamburg  
KBNK Architekten  
Foto: Dorfmüller | Klier, Hamburg

### S. 53 / Abb. 12

Wohnbau Casanova EA6, Kaiserau/Bozen (IT)  
KUP Architekten  
Foto: Jürgen Eheim

### S. 53 / Abb. 13

Wohnungsbau Riedberg, Frankfurt  
Atelier 5  
Foto: Thomas Ott

### S. 52 / Abb. 14 und 15

Brentford Lock West, London (GB)  
Mikhail Riches Architects  
Foto: Mark Hadden & Tim Crocker

### S. 53 / Abb. 16 und 17

CLOUTH 3  
kister scheidhauer gross architekten und stadtplaner  
Foto: Yohan Zerdoun, Freiburg

### S. 54 / Abb. 18

Die neue Gerberau, München  
Goetz Castorph Architekten  
Foto: Michael Heinrich

### S. 54 / Abb. 19

Apartmentkomplex, Harderwijk (NL)  
KAW Architekten  
Foto: Sebastian van Damme en GvB (Gerard van Beek)

### S. 54 / Abb. 20

Wohnbebauung Finsterwalderstrasse, Rosenheim  
bogevischs buero  
Foto: Michael Heinrich

### S. 54 / Abb. 24

Stadthäuser Vicki-Baum-Straße, Berlin  
KSV Krüger Schubert Vandreike  
Foto: ARQ

### S. 54 / Abb. 25

WOHNHÄUSER ELF FREUNDE  
AFF Architekten  
Foto: ARQ

### S. 55 / Abb. 21

Sülzparc – Wohnen an der Neuenhöfer Allee, Köln  
Schilling Architekten  
Foto: Veit Landwehr / bildpark.net

### S. 55 / Abb. 22

Zwillingshäuser an der Bucht, Berlin  
KSV Krüger Schubert Vandreike  
Foto: ARQ

### S. 55 / Abb. 23 und 26

Wohnsiedlung LIVIO, Bülach (CH)  
Schwarz Architekten

## 4.4 Eingangsbereiche

### S. 57 / Abb. 1

Apartmentkomplex, Harderwijk (NL)  
KAW Architekten  
Foto: Sebastian van Damme en GvB (Gerard van Beek)

### S. 57 / Abb. 2

Sülzparc – Wohnen an der Neuenhöfer Allee, Köln  
Schilling Architekten  
Foto: Veit Landwehr / bildpark.net

### S. 57 / Abb. 3

Büro- und Wohnbebauung Klarissenkloster, Münster  
Kleihues + Kleihues

### S. 57 / Abb. 4

Brentford Lock West, London (GB)  
Mikhail Riches Architects  
Foto: Mark Hadden & Tim Crocker

### S. 57 / Abb. 5

CLOUTH 3  
kister scheidhauer gross architekten und stadtplaner  
Foto: Yohan Zerdoun, Freiburg

## 4.5 Erdgeschosszonen

### S. 59 / Abb. 1

Tiefgarageneinfahrt / bouchégärten, Berlin  
Archigon  
Foto: ARQ

### S. 59 / Abb. 2

Wohnbebauung Finsterwalderstrasse, Rosenheim  
bogevischs buero  
Foto: Michael Heinrich

### S. 60 / Abb. 3

Central Park, Nordhavn, Kopenhagen (DK)  
Arstiderne Arkitekter  
Bildquelle und Ziegel: Fa. Petersen TegI  
Foto: Anders Sune Berg

### S. 60 / Abb. 4

Tiefgarageneinfahrt / bouchégärten, Berlin  
Archigon  
Foto: ARQ

### S. 60 / Abb. 5

Lakeside, Tutzing  
KBNK Architekten  
Foto: Dorfmüller | Klier, Hamburg

### S. 60 / Abb. 6

CLOUTH 3  
kister scheidhauer gross architekten und stadtplaner  
Foto: Yohan Zerdoun, Freiburg

### S. 60 / Abb. 7

Ifflandstraße, Hamburg  
KBNK Architekten  
Foto: Dorfmüller | Klier, Hamburg

### S. 61 / Abb. 8

Wohnquartier Alte Feuerwache, Kiel  
LRW Architekten und Stadtplaner  
Foto: Dorfmüller | Klier, Hamburg

### S. 61 / Abb. 9

Am Lokdepot, Berlin  
ROBERTNEUN™ Architekten  
Foto: ARQ

### S. 61 / Abb. 10

Stadtpark Quartier Winterhude / Baufeld 1.5, Hamburg  
LRW Architekten und Stadtplaner  
Foto: Dorfmüller | Klier, Hamburg

### S. 61 / Abb. 11

Stadtpark Quartier 2.4, Hamburg  
KBNK Architekten  
Foto: Dorfmüller | Klier, Hamburg

## 4.6 Werbeanlagen

### S. 63 / Abb. 1

Wohn- und Gewerbebau, Rhede  
Meier + Kohlruß Architektur- und Ingenieurbüro  
Foto: Klaus Otto

### S. 63 / Abb. 2

Am Lokdepot, Berlin  
ROBERTNEUN™ Architekten  
Foto: ARQ

### S. 63 / Abb. 3

Central Park, Nordhavn, Kopenhagen (DK)  
Arstiderne Arkitekter  
Bildquelle und Ziegel: Fa. Petersen TegI  
Foto: Anders Sune Berg

### S. 63 / Abb. 4

LED Buchstaben  
Fa. Ruffert Werbung  
www.rueffert.de

## 4.8 Bestandsgebäude

### S. 67 / Abb. 1

Kaiserin Augusta Stift, Potsdam  
van geisten.marfels architekten

### S. 67 / Abb. 2

Rote Kaserne, B08, Potsdam  
van geisten.marfels architekten

## 5. Festlegungen Freiraum

### 5.1 Freiraumtypologien

#### S. 73 / Abb. 1

Wohnungsbau Riedberg, Frankfurt  
Atelier 5  
Foto: Thomas Ott

#### S. 73 / Abb. 2

NWT GartenStadt Neuwiedenthal, Hamburg  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

#### S. 73 / Abb. 3

Wohnbau Casanova EA6, Kaiserau/Bozen (IT)  
KUP Architekten  
Foto: Jürgen Eheim

#### S. 73 / Abb. 4

Stadthäuser im Falkensteinpark, Hamburg-Rissen  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

## 5.2 Nebenanlagen und ruhender Verkehr

### S. 76 / Abb. 1 bis 3

Carport  
Fa. Siebau Raumsysteme  
www.siebau.com

### S. 76 / Abb. 4

Unterflurmüll – Othmarschenpark, Hamburg  
LRW Architekten und Stadtplaner  
Foto: schoppe + partner freiraumplanung

### S. 77 / Abb. 5

Rasenwaben – Rittmerskamp, Hamburg;  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

### S. 77 / Abb. 6

Wohnüberbauung Obere Allmeind, Einsiedeln (CH)  
graber allemann landschaftsarchitektur

### S. 77 / Abb. 7

Fahrradgeländer – Sebastianstraße, Berlin  
Foto: ARQ

### S. 77 / Abb. 8

Fahrradüberdachung – Erdmannstrasse, Hamburg  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

## 5.3 Spiel- und Aufenthaltsflächen

### S. 79 / Abb. 1 bis 3

Erdmannstrasse, Hamburg  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

### S. 79 / Abb. 4

Gropiusring, Hamburg  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

### S. 79 / Abb. 5

Rittmerskamp, Hamburg  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

## 5.4 Zonierung, Abgrenzung und Topographie

### S. 82 / Abb. 1

Stadthäuser Finkenau, Hamburg  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

### S. 82 / Abb. 2

Friedrichsberger Straße, Hamburg  
GHP Landschaftsarchitekten  
Foto: Alice Lehmann

### S. 82 / Abb. 3

Stadtparkquartier 2.4, Hamburg  
Birgit Hammer Landschaftsarchitektur  
Foto: Alice Lehmann

### S. 82 / Abb. 4

Geschnittene Hecken  
Fa. Bruns Pflanzen  
www.bruns.de

### S. 82 / Abb. 5

Erdmannstrasse, Hamburg  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

### S. 82 / Abb. 6

Stadthäuser im Falkensteinpark, Hamburg  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

### S. 83 / Abb. 7

Friedrichsberger Straße, Hamburg  
GHP Landschaftsarchitekten  
Foto: Alice Lehmann

### S. 83 / Abb. 8

Freitreppe in der Rummelsburger Bucht, Berlin  
Foto: ARQ

### S. 83 / Abb. 9

Seniorenwohnanlage, Bargteheide  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

### S. 83 / Abb. 10

Wohnsiedlung LIVIO, Bülach (CH)  
Schwarz Architekten

### S. 83 / Abb. 11

Private Mietergärten – Annenhöfe, Berlin  
Foto: ARQ

## 5.5 Belagsflächen

### S. 84 / Abb. 1

Borgfelder Allee, Hamburg  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

## 5.6 Beleuchtung

### S. 85 / Abb. 1

LED-Lichtbauelement  
Fa. Bega  
www.bega.com

### S. 85 / Abb. 2

Erdmannstrasse, Hamburg  
schoppe + partner freiraumplanung  
Foto: Alice Lehmann

## 5.7 Bepflanzung

### S. 86 / Abb. 1

Gräser als Sichtschutz  
Kiesgarten Gartenbaumuseum, Erfurt  
Foto: Alice Lehmann

### S. 86 / Abb. 2

Syringa  
Fa. Bruns Pflanzen  
www.bruns.de

### S. 86 / Abb. 3

Komposition aus Gräsern und Blüten  
Landesgartenschau, Norderstedt  
Foto: Alice Lehmann

Alle weiteren im Handbuch abgedruckten, nicht weiter im Abbildungsverzeichnis aufgeführten Abbildungen, Plandarstellungen, Grafiken und Schemata wurden von den Büros

**ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH** und **schoppe + partner freiraumplanung** erarbeitet. Ihre Verwendung bedarf der Zustimmung der genannten Planungsbüros.

# 6.2 IMPRESSUM

## ANSPRECHPARTNER UND INHALTLICHE BETREUUNG

### Stadt Paderborn

Stadtplanungsamt, Konversion  
Pontanusstraße 55  
33102 Paderborn

Konversionsbeauftragter

Thomas Jürgenschellert  
t.juergenschellert@paderborn.de

Alexandra Haine

a.haine@paderborn.de

## BEARBEITUNG

### ARQ Architekten Rintz und Quack GmbH (federführend)

Waldemarstraße 38  
10999 Berlin  
studio@rintzquack.de

### schoppe & partner freiraumplanung

Planckstraße 7a  
22765 Hamburg  
mail@schoppe-freiraumplanung.de

Paderborn, im Dezember 2019



**Herausgeber**

Stadt Paderborn  
Der Bürgermeister  
Am Abdinghof  
33098 Paderborn

Paderborn, Dezember 2019