

## **Textliche Erläuterung zum Rahmenplan des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs Alanbrooke Kaserne**

Ausgehend von dem behutsam neu gefassten und als großer Grünraum erhaltenen Exerzierplatz entwickelt der Entwurf eine sich nach Süden fortsetzende differenzierte – sich blockweise versetzende – Grünstruktur. Dabei reagiert der Ein- bzw. Ausgang im Süden sinnfällig auf die gegenüberliegende Straßeneinmündung. 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 guter Positionierung in zentraler Lage der Wohnareale an. Die Wohnbebauung gliedert sich in differenzierte Cluster mit guten Möglichkeiten zur Realisierung unterschiedlicher Wohnkonzepte in gemischten Strukturen.

Auf dem Gelände der Alanbrooke-Kaserne soll ein innerstädtisches urbanes Quartier entstehen, das mit hoher Eigenständigkeit, angemessener Dichte und in enger Verzahnung mit der gewachsenen Umgebungsbebauung einen qualitätvollen neuen Stadtbaustein bildet. Um strukturell der Weiterführung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Kasernenbauten wie auch der Maßstäblichkeit des umgebenden Riemekeviertels Rechnung zu tragen, schlägt der Entwurf die Ausbildung eines robusten Bebauungsringes vor, der sich um eine freie, grüne Mitte gruppiert.

Der Betrachtung des Alanbrooke-Geländes als Einheit folgend, sollen sich Wohn- und Gewerbenutzungen verträglich im nördlichen wie auch im südlichen Grundstücksteil ansiedeln – mit einem Schwerpunkt für Gewerbe / Dienstleistung im Norden und einer hohen Konzentration unterschiedlicher Wohntypologien im südlichen Teil. Hierbei entstehen insgesamt rund 800 Wohneinheiten. Im westlichen Grundstücksbereich, der Erzberger Straße und ihrer nach Süden abnehmenden Bebauungsdichte folgend, erfolgt dabei eine Transformation von Wohnblöcken im Geschosswohnungsbau, gut geeignet für geförderten Wohnungsbau, zu durchlässigeren, kleinteiligen Wohnhöfen aus Zeilenbauten im Ensemble mit Punkt- und Reihenhäusern, die sich mit eigenen Gärten in die Gesamtstruktur integrieren. Am südlichen Grundstücksrand wird diese Baufeldbildung und Typenmischung konsequent fortgesetzt; offene Blöcke aus Winkeln und Punkten schaffen hier einen angemessenen Übergang zur Theodor-Heuss-Straße und den dort prägenden Wohntypologien, wobei in der südöstlichen Wohnzeile eine Ansiedelung von Einzelhandel im Erdgeschoss gut angebunden scheint. Dem Punkthaus als vielseitiger, in den Möglichkeiten der Grundriss- und Fassadengestaltung zeitgemäßer Wohntypologie kommt in den Übergangsbereichen zum Park eine besondere Bedeutung zu: im südlichen Grundstücksbereich bilden die Punkthauszeilen eine aufgelockerte Kante am Parkrand und schaffen einen vermittelnden Übergang zu den Wohnhöfen. Gut vorstellbar ist die Entwicklung der Einheiten in diesem Bereich durch Baugruppen, um eine gestalterische Vielseitigkeit und Diversität der Typen auszubilden. Alle Wohneinheiten im Quartier verfügen über eine hochwertige Freiraumanbindung. Über eine Hochparterrelage der Wohneinheiten ist die Privatheit für die Erdgeschosswohnungen gewährleistet. Eine moderate Höhenentwicklung zwischen drei und fünf Geschossen, bei den Punkthäusern teilweise über ausgeprägtere Staffeln bzw. den Reihenhäusern über Dacheinschnitte weitergehend gegliedert, prägt das Bild des urbanen Wohnquartiers und die Anbindung an die Umgebungsbebauung. Die vorgeschlagenen kleinteiligen Baufeldzuschnitte begünstigen eine bauabschnittsweise Realisierung und die Entwicklung durch unterschiedliche Eigentümer. Im Bereich der Bestandsbauten sieht der Entwurf aufgrund der höheren Lärmbelastung an der Elsener Straße / Erzbergerstraße für die Nutzung der Blöcke 1, 3, 4

und 5 und das anschließende neue Baufeld eine gewerbliche Nutzung vor, die mit kleinteiliger Flächenaufteilung für Büros, Praxen oder Kanzleien eine vielfältige Dienstleistungsmischung für das Quartier bietet. Für die Blöcke 7, 8, 10, 11 und 12 ist im Rahmen der vorgeschlagenen Struktur die Umwidmung zu einer Wohnnutzung mit hochwertigem Freiraumbezug zum Alanbrooke-Park vorgesehen, wobei auch die Unterbringung von studentischem Wohnen hier sinnvoll verortet werden kann. Auf die Ausbildung einer 2. Bebauungsreihe im Bereich der Bestandsbauten wird zugunsten des Baumbestanderhalts und dem Erhalt der bestehenden Setzung zum Exerzierplatz verzichtet; das denkmalgeschützte Gebäude Block 20 wird lediglich mit einem korrespondierenden Neubau ergänzt. Für diese beiden flacheren Bauten am Exerzierplatz schlägt das Konzept eine Sondernutzung vor; hier ist zum Beispiel ein Technikgebäude zur Energieversorgung des Quartiers denkbar.

Für das Quartier auf kurzem Weg angebunden und mit großzügig dimensioniertem Vorplatz wird die Kita Alanbrooke an der zentralen Ost-West-Achse verortet. Im östlichen Grundstücksbereich bietet die Erweiterungsfläche für angrenzendes Gewerbe, mit einem zentralen Eingangsplatz an der Verlängerung der Giefersstraße, das Potenzial eines hochwertigen Quartiersauftaktes mit Bezug der neuen Gewerbebebauung zum Park.

Die Minimierung des Anwohnerverkehrs im Quartier, die Vermeidung von Durchgangsverkehr bei gleichzeitiger Entwicklung eines belastbaren Erschließungsnetzes und die Entwicklung hochwertiger Rad- und Fußwegverbindungen sind Hauptziele des Erschließungskonzeptes, das drei gut an die verkehrlichen bestehenden Strukturen angebundene Sammelstraßen für das neue Wohnquartier vorsieht: an der Erzbergerstraße wird die Ein- und Ausfahrt ins Gebiet auf Höhe der Goerdelerstraße und der Straße Im Lohfeld vorgesehen; die südliche Wohnbebauung ist über eine Anwohnerstraße mit zwei Ein- und Ausfahrten zur Theodor-Heuss-Straße angebunden. Die Bestandsbebauung im nördlichen Grundstücksteil wird über eine Zufahrt am Beginn der Erzbergerstraße (aufgrund der Nutzungsverteilung überwiegend gewerblich genutzt) sowie über die Giefersstraße (überwiegend durch Anwohnerverkehr genutzt) verkehrlich angebunden. Besucherstellplätze werden an den Sammelstraßen straßenbegleitend angeboten; Anwohnerstellplätze für die Reihenhäuser sind in kompakten, straßenseitig liegenden Stellplatzanlagen einheitennah zugeordnet. Die Anwohnerstellplätze für alle Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau werden in Tiefgaragen unter den einzelnen Baufeldern mit Anbindung an alle Treppenkerne der Wohngebäude organisiert, wobei über die Wohnhöfe die Möglichkeit der natürlichen Belüftung besteht. Eine zusätzliche Tiefgarage, dem Gewerbe und den Wohneinheiten im Bestand im nördlichen Bereich zugeordnet, entlastet den Straßenraum im Bereich der Bestandsbauten.

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, hält das Verkehrsaufkommen für die Anwohner gering und ermöglicht eine autofreie „grüne Mitte“.

Der neue Alanbrooke-Park als verbindende grüne Mitte prägt das Bild des neuen Quartiers. Über Vor- und Rücksprünge der Bebauungskanten zum Freiraum entstehen verschiedene Aufweitungssituationen und Balkone am Park. Der Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes im Norden wird – über eine dichter bepflanzte, rahmende Figur und einen um das Feld führenden Fußweg – als wesentlich prägender Teil des Bestandsensembles erhalten und

Spiel- und Freizeittfeld für alle Altersgruppen qualifiziert. Ein sich südlich anschließender, langgestreckter Landschaftspark mit extensiven Wiesenflächen und großen Einzelbäumen bildet die grüne, landschaftsräumliche Verbindung zwischen Nord und Süd. Im südlichen Grundstücksteil schafft eine Aufweitung der Bebauungsstruktur einen lebendigen, durch aktive Nutzung und Aneignung der Bewohner gestalteten Anwohnerplatz, der über seine Lage an den Erschließungen eine gute Vernetzung auch mit der näheren Umgebung ermöglicht. Große Spielflächen werden dabei jeweils südöstlich des Exerzierfeldes und am nördlichen Rand des Anwohnerplatzes vorgesehen, Spielflächen für Kleinkinder in die Struktur der Wohnhöfe integriert. Ein hochwertiges Wegenetz durch den Freiraum stellt die übergeordneten Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger her und leitet in Ost-West-Richtung in den Park: hierfür entstehen in Verlängerung der Goerdelerstraße, am Quartiersauftakt in Fortführung der Giefersstraße bis auf die Erzbergerstraße verlaufend und in Verlängerung der Straße „Am Lohfeld“ straßenbegleitende „grüne Wege“ ins Quartier. Ein breiter grüner Korridor am südlichen Grundstücksende bildet hier den Parkauftakt und bindet in Verlängerung der Stresemannstraße das südlich anschließende Wohnviertel wie auch die Riemeke-Grundschule strukturell an. Im Bereich nördlichen Bereich führt eine östlich von der Elsener Straße kommende, markante Wegeverbindung auf den Bereich des ehemaligen Exerzierplatzes. Der besonders im nördlichen Bereich prägende Baumbestand auf dem Grundstück soll erhalten und östlich und westlich des Exerzierplatzes nachverdichtet werden, so dass eine eindeutige Prägung des Raumes entsteht. Im Bereich des Alanbrooke-Parks wird die linear in Nord-Süd-Richtung die Durchwegung des Parks begleitende Baumreihung weitergeführt; straßenbegleitende Neupflanzungen und Quartiersbäume ergänzen und unterstützen dabei die stark durchgrünte Struktur.