2. Städtebau & Verkehr (35 %)

Übergeordnetes Konzept: Einbindung der übergeordneten Bezüge durch Freiraumvernetzung und Bestandsbebauung

Im Plangebiet befindet sich ein Bestand von Gebäudetypologien der ehemaligen Schulnutzung. Prägend ist das 1908 erbaute viergeschossige Schulgebäude, das als U-förmiger Baukörper zentral auf dem Baufeld steht. Der ursprüngliche Teil des ehemaligen Schulgebäudes mit seiner über 100-jährigen Geschichte besitzt für den Investor einen erhaltenswerten Kulturwert und wird trotz des erheblichen Sanierungsbedarfes im historischen Kern erhalten.

An der Hertener Straße befindet sich eine Sporthalle, die noch bis Ende 2022 vom nahegelegenen Freiherr-von-Stein-Gymnasium als temporärer Ersatz genutzt wird. Diese Tatsache wird respektiert und beachtet.

Das Gebäude der ehemaligen Paulusschule orientiert sich räumlich in seiner U-förmigen Typologie in gedachter Luftlinie über den nördlich gelegenen Steintorplatz und Parkplatz Alte Feuerwache bis zum Schulgebäude Petrinum hin. Diese Achse führt in der weiteren Ausrichtung südlich des Gebäudes auf die Paulusstraße und endet am gegenüberliegenden Baudenkmal Herbert-Wehner-Haus, Paulusstraße 45. Die Planung hat das Bestandsgebäude in den städtischen Kontext integriert und im Quartier hervorgehoben; u.A. in der Höhenentwicklung.

Masterplan: Erläuterung der städtebaulichen und architektonischen Ausführung

Ziel des Entwurfs ist es, einen neuen und beispielgebenden Stadtbaustein zu schaffen, der den Stadtteil „Paulusanger“ als Wohnstandort stärkt und belebt, vor allem aber in die umliegende Innenstadt einbindet und mit der Altstadt vernetzt.

Die Planung sieht ein einheitliches architektonisches Gesamtbild des Baublocks selbst und zur Umgebung vor, bei gleichzeitig hoher Individualität der Einzelgebäude.

In der Umgebung dominiert eine viergeschossige Blockrandbebauung. Somit wird eine drei- bis viergeschossige Blockrandbebauung vorgesehen, die sich im Baufeldinneren auflockert. Durch gezielte Einschnitte und Durchgänge kommuniziert sie geschickt mit der Umgebung und ermöglicht durch Zäsuren Einblicke in das neue Quartiersinnere. Die Gebäudeoberkante der geplanten Bebauung lehnt sich dabei an die Traufhöhen der vorhandenen umgebenden Bebauung im Paulusviertel an.

Das über 100 Jahre alte historische Schulgebäude im Süden des Areals, steht wie ein Monument im Plangebiet.

Der Entwurf sieht vor, das viergeschossige historische Gebäude in die Planung zu integrieren und mit modernen Akzenten der Architektur in das Geschehen einzubinden.

Die beiden massiven Bestands-Kopfbauten des Solitärs, welche nachträglich dem historischen Schulgebäude hinzugefügt wurden, werden durch moderne und transparente Bauten ersetzt und stehen in direkter Korrespondenz zum nördlich angrenzenden Steintorplatz.

Der Bereich des Parkplatz Dreiecks Kemnastraße / Hertener Straße, wird zum neuen Wohnquartier aufgelöst.

Hier entsteht eine lebendige Vorplatzsituation, die durch Grünzüge, großzügige Treppenstufen und Licht-Führungen in das neue Areal des Paulusanger angebunden wird.

Ein Café, kombiniert mit einem kleinen Restaurant, bietet die Kommunikation und macht den Platz attraktiv und lebendig.

Die an dem historischen Altbau angrenzenden transparenten Gebäude erschließen einen Innenhof mit einer attraktiven Platzsituation und laden zum Verweilen ein.

Durch die Neugestaltung des Parkplatz-Dreieckes Kemnastraße und der durchgrüneten Freiraumbereiche des Areals, wird die räumliche Verbindung zwischen der nördlichen Steinstraße bis hin zum südlich gelegenen Prosperareal in Verbindung gesetzt.

Eine weitere Vernetzung der Grünstrukturen entsteht vom Erlbruchpark über die zentrale Freifläche des Paulusangers bis hin zum Polizeipräsidium, die ihren Kreuzungspunkt an der ehemaligen Paulusschule bildet.

Die klassischen Freiraumelemente im südöstlichen Bereich in Form des Marktplatzes und des Kirchplatzes, die als befestigte Platzflächen angelegt wurden, korrespondieren geschickt mit dem neuen Areal.

Adressbildung und Quartiersidentität sind hier wichtige Bestandteile des Entwurfsgedanken.

Ein vielseitiges und hochwertiges Fassadenbild erzeugt die heterogene Anmutung eines gewachsenen und urbanen Stadtquartiers. Fassadenmaterialien wie heller Klinker mit akzentuiertem Einsatz von Verschattungselementen aus Holz fügen sich in einer modernen Architektursprache in die Umgebung ein.

Auf der Basis multifunktionaler Grundrisse werden verschiedene Wohnmodule von 2 - bis 5-Zimmer Wohnungen angeboten, die bedarfsgerecht an Veränderungen von Wohn- und Lebensanforderungen angepasst werden können.

Eine multicodierte Grünanlage umspielt das Ensemble im Innenhof und schafft unterschiedliche Aufenthaltsbereiche mit differenzierten Nutzungs- und Verweilangeboten, die eine Plattform für nachbarschaftlichen Austausch und gemeinschaftlichen Aktivitäten bieten.

Als zweite Landschaftsebene werden Außenbereiche großzügig und differenziert durch Pflanztröge in den Loggien und begrünte Dachflächen ergänzt, so dass eine Durchgrünung des gesamten Quartiers auf allen Ebenen stattfindet.

Der Entwurf sowie die Freibereiche berücksichtigen und integrieren sich in die topografischen Bewegungen des nördlichen Bereichs des Plangebiets. Unabhängig von der Nutzung, werden alle Gebäudeteile barrierefrei erschlossen.

Freiflächenkonzept/ Freiraumqualität: Hochwertige Aufenthaltsräume und funktionale Angebote für Kinder und andere Nutzergruppen unter größtmöglicher Erhalt des Baumbestandes

Bei der Bildung von Frei- bzw. Platzflächen orientiert sich der Entwurf an dem Vorschlag der zweiten Variante, in der könnte der Freiraum entlang der zukünftigen Grünverbindungen auch auf der Fläche des Parkplatzdreiecks Kemnastraße / Hertener Straße entstehen.

Das neue Quartier Paulusanger nimmt die Gestalt des angrenzenden Paulusviertels auf. Die U-förmigen Bauten ergänzen das Stadtbild, so wie die hochwertige Gestaltung der öffentlichen Räume.

Die Rundung der Blockrandbebauung an der Hertener Straße, schließt das architektonische Gesamtbild in sich ein und bildet eine harmonische Einheit.

Das urbane Erschließungsbild nach Außen wird im Inneren des Gebäudeensembles durch großzügig gestaltete qualitätsvolle und reich begrünte Außenanlagen, für BewohnerInnen und MitarbeiterInnen, der Gewerbeflächen, komplettiert.

Zentral angeordnete Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Innenhof, werden zu einer für alle BewohnerInnen erlebbaren grünen Mitte und zur Plattform für einen nachbarschaftlichen Austausch und ein positives Miteinander.

Ein wichtiger Bestandteil des Entwurfs ist die Möglichkeit der fußläufigen Durchquerung des Quartiers.

Das Herz der Anlage bildet der Quartiersplatz am Parkplatz-Dreieck.

Die Quartierswege werden um kleinere „Freiraumbänder“ ergänzt, die verschiedenen Nutzungen gewidmet sind und unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten bieten.

Die Aufenthaltsbereiche werden heimische und artenvielfältige Bepflanzungen, spezifische Möblierung und Beleuchtung thematisch zugeordnet.

In den Bewegungs- und Spielzonen können sich die Kinder in Ihrer Freizeit sportlich betätigen.

Die in die Außenanlage integrierten Wasserläufe sorgen an heißen Sommertagen für eine Verbesserung des Mikroklimas im Quartier.

Die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in Kombination mit der schützenden Blockrandbebauung, sorgen für ein Kinder- und Familienfreundliches Ambiente.

Um eine Durchgrünung in der Vertikalen zu fördern und einen Gartenausgleich für die BewohnerInnen in den oberen Wohngeschossen zu schaffen, wird in den Loggien und Terrassen ein Begrünungselement integriert und schafft so eine persönliche „grüne Oase“.

Die begrünten Zwischenräume lassen sich auch im Straßenraum ablesen und lösen somit die Blockrandstruktur auf und geben dem Passanten einen Hinweis auf die Qualitäten im Quartiersinneren.

Durch den großen Anteil an Begrünung auf den Dächern und im Hof, werden Rückhaltemöglichkeiten für Regenwasser und somit positive Effekte auf das Mikroklima geschaffen und der Entwässerungsaufwand minimiert.

Im südlichen Bereich des Grundstückes befinden sich im „Mobilitätsband“ Fahrradboxen und Fahrradstellplätze, so wie E-Bike Ladestationen, die mit Solarstrom gespeist werden.

Das Plangebiet weist einen hohen Bestand an Bäumen auf. Die Planung ist bestrebt, einen möglichst hohen Anteil an Bäumen zu erhalten und in die geplante Nutzung einzubeziehen.

Verkehrs- und Erschließungskonzept/ Erstellung eines innovativen Mobilitätskonzepts (z.B. Pkw-armes Quartier, Car-Sharing, Stärkung des Radverkehrs)

Das Plangebiet ist von Verkehrsstraßen umgeben. Der geplante Baublock sieht zukünftig keinen motorisierten Verkehr im Blockinneren vor.

Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an das ÖPNV-Netz wird das Quartier als PKW-armes Quartier berücksichtigt und Carsharing ist vorgesehen. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll in Tiefgaragen unter den Neubauten erfolgen. Die Auf- und Abfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Hertener Straße. Die Stellplätze in der Tiefgarage werden sowohl für die Bewohner als auch für den Dienstleistungsbereich bereitgestellt. Ca. 10% der Stellplätze werden mit Ladestationen für E-Autos ausgestattet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hertener Straße, über die Kemnastraße und über die Paulusstraße.

Das neue Quartier ist öffentlich für Fußgänger und Radfahrer zugänglich.

Im südlichen Bereich des Grundstückes befinden sich im „Mobilitätsband“ Fahrradboxen und Fahrradstellplätze, so wie öffentliche E-Bike Ladestationen.

Ladestationen für E-Bikes, E-Roller und Lastenräder werden mit Solarstrom gespeist.

Sharing E-Scooter und E-Lastenräder können über eine App von den Bewohnern gemietet werden und somit ein Ansporn bieten, das Auto stehen zu lassen und im Alltag auf Mobilitätsalternativen umzusteigen.

Bei Reduzierung des privaten PKW-Gebrauchs, kann zukünftig auch Car-Sharing Angeboten werden. Hierzu kann eine Kooperation mit einem lokalen Anbieter angestrebt werden.

Der Bedarf an Stellplätzen des motorisierten Individualverkehrs kann grundsätzlich in Tiefgaragen abgebildet werden; Zu Gunsten des Baumbestands werden jedoch lediglich die unmittelbar an die Hertenerstraße und Kemnastraße angrenzenden Neubauten mit einer Tiefgarage versehen, und somit etwa die Hälfte der erforderlichen Stellplätze, ca. 70 Stellplätze unterirdisch und 10 oberirdisch im Konzept vorgesehen.

Bedarf an Stellplätzen für Fahrräder: rund 100 Stellplätze werden entlang der Fahrradwege und auch in der Tiefgarage abgebildet. Weitere Stellplätze können vorgesehen werden. Davon sind ca. 10 % auch für Lastenräder geeignet.

3. Nutzung (20 %)

Ziel der Nutzung ist es, ein breit gefächertes Wohnungsangebot für ein sozial und demografisch durchmischtes Wohnquartier zu schaffen und durch intelligente Grundrisse bedarfsgerecht auf Veränderungen der Wohn- und Lebensanforderungen reagieren zu können (Berücksichtigung der Bedarfe von Singles, Familien, Mehrgenerationen, Inklusion, förderfähige Maßnahmen).

Insgesamt sieht die Planung rund 156 Wohneinheiten unterschiedlicher Größenordnung (ca. 50-80 m²) vor.

Barrierefreie „Switch-Grundrisse“, die flexible und multifunktionale Nutzung ermöglichen, bieten Singles, Familien mit Kindern und Senioren eine Wohnraumqualität, die sich auf ändernde Bedürfnisse während des Lebenszyklus anpasst. Alle Wohnungen sind barrierefrei zu erschließen, ca. 30 % der Wohnungen sind für den unterschiedlichen besonderen Bedarf (Gehhilfe bis Rollstuhl) konzipiert.

Das Areal, mit Schwerpunkt Wohnquartier für unterschiedliche Nutzergruppen sieht im gesamten Wohnungsangebot rund 25 – 30 % von Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau nach den Vorgaben des Landes Nordrhein-Westfalen in gemischten Bewohnerstrukturen, vor.

Im südlichen Teil des Grundstücks wird die überwiegende Wohnnutzung durch verträgliche gewerbliche Nutzungen ergänzt.

In den historischen Räumen der Paulusschule, wird ein neuartiges und Creatives Start-up Zentrum errichtet. Es soll ein Begegnungsort für junge innovative Menschen werden.

Neben modernen Büro- und Aufenthaltsräumen werden Räume für Begegnung und Gedankenaustausch errichtet. Hierzu wird der historische Bestandsbau, der die großzügigen Räumlichkeiten / geeignete Grundrisse bietet, genutzt.

Mit Ausrichtung zum geplanten Grünraum, im schwellenfreien Erdgeschoss, ist die Gastronomie für die Start-Ups, die Bewohner und Gäste vorgesehen.

Über dem Erdgeschoss der ehemaligen Paulusschule sind Wohneinheiten kombiniert mit Büroeinheiten für Kleinunternehmer / Start-Ups angedacht.

Ein Co-Working-Space wird der steigenden Nachfrage nach mobilem Arbeiten gerecht und bietet BewohnerInnen, sowohl aus dem neuen Quartier als auch aus der nahen Umgebung, gewerbliche Räumlichkeiten.

Insgesamt sieht die Planung ca. 9.000 m² Wohnfläche und ca. 1.000 m² Gewerbefläche (Bürofläche, Gastronomie) vor.

Durch die Planung wird die Innenstadt verdichtet und aufgewertet. Das Quartier bietet Wohnen, Arbeiten und Freizeit an einem Ort in unmittelbarer Beziehung zur vielfältigen Nutzung der Innenstadt. Die Wege werden dermaßen reduziert, sodass auf einen motorisierten Verkehr größtenteils verzichtet werden kann.

4. Klima & Energie (20 %)

Entlang der Kemnastraße verläuft eine Fernwärmeleitung, die in die Energieversorgung des Gebietes mit einbezogen wird. Der wesentliche Teil des Energieverbrauchs soll durch die Nutzung von regenerativen Energieträgern wie Photovoltaik, Solarwärme und Wärmerückgewinnung, gedeckt werden. Der Strom für den Eigenbedarf wird teilweise selbst produziert.

Nahezu alle Dachflächen werden teilweise intensiv und teilweise extensiv begrünt. Dies bietet Beschattung und Lebensraum für Tiere.

Es werden bauliche Maßnahmen zur Reduktion der Hitzebelastung vorgesehen. Begrünte Dächer, teilweise begrünte Fassaden und Verschattung durch Lamellen werden geplant. Auch der Erhalt der großen Bestandsbäume und Neupflanzung dient dem sommerlichen Wärmeschutz.

Das Regen- und Grauwasser soll genutzt werden; Eine Abfangung des Regenwassers in gestalteten Versickerungsflächen im eigenen Grünbereich wird geplant. Somit können auch Folgen von Starkregenereignissen zum größten Teil aufgefangen werden.

Durch Beleuchtungssteuerung und intelligente Wohn- und Umfeld Beleuchtung wird der Strombedarf reduziert.

Die Wahl der Baumaterialien wird nach ökologischen Aspekten getroffen.

5. Umsetzung (10 %)

a) Angaben zur zeitlichen und planungsrechtlichen Umsetzung:

Sofort nach dem Grundstückskauf wird die B-Planänderung in enger Abstimmung mit dem Planungsamt (voraussichtlich im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB) angegangen. Parallel wird die tiefere Planung -ebenfalls in enger Abstimmung mit dem Planungsamt- bearbeitet. Die Öffentlichkeit wird beteiligt. Sobald die Baugenehmigung vorliegt, wird ein zeitnaher Baubeginn angestrebt.

Unter Berücksichtigung der Verfügbarkeit: Sporthalle sowie Teilbereiche des Grundstücks (Ausweichstandort für einen Kindergarten) werden aktuell noch genutzt. Sporthalle voraussichtlich bis Ende 2023, Kita bis voraussichtlich Ende 2022.

Die Umsetzung wird gem. aktuellem Planungsstand in zwei Bauabschnitten erfolgen. Voran geht der Abbruch der Turnhalle und der Hausmeisterwohnung. Mit äußerster Sorgfalt werden auch die neueren Flügelbauten der Paulusschule zurück gebaut.

1.BA: Diese entstandenen Bauwunden werden entsprechend vorrangig durch Neubauten verschlossen. Parallel kann der weitere innere Gebäudekörper in die Höhe wachsen.

2.BA: Die äußeren, straßenbegleitenden Neubauten werden errichtet.

Der Bauablauf wird unter Rücksichtnahme auf den innerstädtischen Betrieb geplant.

b) Beteiligung der Öffentlichkeit:

Für das Gebiet besteht der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 156 - Teilplan 1 - Kemnastraße - vom 07.04.1998 sowie dessen 3. Änderung und Erweiterung - vereinfachtes Verfahren - vom 11.02.2010. Durch die Umnutzung des Areals wird eine Anpassung des Planungsrechts erfolgen müssen.

Die B-Planänderung erfolgt zeitnah unter Beteiligung der zuständigen Behörde und den vorschriftsmäßigen Verfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB).

Der neue Masterplan sieht u.A. folgende Punkte vor:

- Fläche für den Gemeinbedarf – Schule muss in gemischte Baufläche, die Wohnen und Arbeiten an einem Ort ermöglicht, übergeführt werden
- Mit den bestehenden Festsetzungen wird derzeit eine viergeschossige Blockrandstruktur in geschlossener Bauweise festgesetzt. Dieser wird in der Planung als 3 Geschosse und Staffelgeschoss eingehalten.

- Der Blockinnenbereich kann bis zu zwei Geschosse aufweisen. Dieser sieht ebenfalls 3 Geschosse mit Teilweise Staffelgeschoss vor und müsste entsprechend einer Anpassung erfahren.
- Die vorgegebenen Grünbereiche werden sensibel übernommen.
- Die GFZ von 1,0 wird maximal auf 1,2 angepasst und entspricht somit der unmittelbaren Nachbarbebauung.

Die Umsetzung wird durch eine breite Beteiligung der Bürgerschaft AUCH über die vorgeschriebene Beteiligung zur B-Planänderung hinaus, erfolgen.

Eine Informative Begleitung der Planung und Ausführung wird allen Interessenten zur Verfügung gestellt.

Ist-Stand-Berichte werden im festen Turnus präsentiert.

Versammlungen und Dialogmöglichkeiten werden vorgeschlagen und eingerichtet.

Die Umsetzung der Bürgerbeteiligung erfolgt stets in Abstimmung mit den Planungsbehörden.