UrbanLand OstWestfalenLippe
Wir gestalten mit
REGIONALE 2022

Wir schaffen die „Laurentiushöhe“

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

für die „Laurentiushöhe“
der Hansestadt Warburg

LAURENTIUS HÖHE
Das Quartier mit Seele

planinvent
Büro für räumliche Planung

Hansestadt Warburg

Impressum

Auftraggeber

Hansestadt Warburg
Der Bürgermeister
Bahnhofstraße 28
34414 Warburg

Ansprechpartner: Herr Rainer Ehle, Fachbereichsleiter Bauverwaltung (FB II)

Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

planinvent – Büro für räumliche Planung
Dr. Frank Bröckling
Alter Steinweg 22-24
48143 Münster

Bearbeiter:
Dr. Frank Bröckling (Geschäftsführer)
Helena Boos, M. Sc. Raumplanung
Milena Galle, M. Sc. Geographie
Julia Rosendahl, M. Sc. Raumplanung

Warburg, den 28.09.2021

Der politische Beschluss des vorliegenden Konzeptes erfolgte am 28.09.2021

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Konzept die Sprachform des generischen Maskulinums angewandt. Es soll an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Inhalt

1. Einführung ... 5
   1.1 Anlass und Zielsetzung ... 5
   1.2 Die Städtebauförderung ... 6
   1.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) ... 6
2. Ein neues Quartier entsteht ... 12
   2.1 Die Vision ... 12
   2.2 Wichtige Akteure im Projekt ... 13
      2.2.1 Träger der Quartiersentwicklung ... 13
      2.2.2 Einbindung der Wissenschaft ... 14
      2.2.3 Regionalagentur OWL 2022 ... 15
      2.2.4 Organigramm der Akteursstruktur ... 15
   2.3 Die Motivation ... 16
   2.5 Prozessaufbau und -ablauf ... 17
   2.6 Beteiligungsformate ... 18
      2.6.1 Bürger-Workshops ... 19
      2.6.2 Studentischer Beitrag zur Quartiersentwicklung ... 21
      2.6.3 Inklusionsworkshop ... 22
      2.6.4 Beteiligung im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs ... 28
      2.6.5 Weitere Beteiligungsformate und Öffentlichkeitsarbeit ... 29
3. Die Hansestadt Warburg im Profil ... 30
   3.1 Räumliche Einordnung ... 32
   3.3 Flächennutzung und städtebauliche Struktur ... 38
   3.4 Erreichbarkeit ... 44
   3.5 Wirtschaft und Versorgung ... 47
   3.6 Freiraum und Grünstrukturen ... 54
   3.7 Konzepte und Gutachten ... 56
4. Die „Laurentiushöhe“ ... 57

4.1 Das Untersuchungsgebiet ... 57
4.2 Übergeordnete Planungen ... 61
4.3 Flächennutzungen und städtebauliche Struktur ... 64
4.4 Verkehr und Mobilität ... 68
4.5 Freiraum- und Grünstrukturen ... 71
4.6 Versorgung und Soziales ... 73
4.7 Stärken, Schwächen und Potenziale ... 78
4.8 Gute Gründe für das inklusive Quartier „Laurentiushöhe“ ... 85
5. Zukunftsvision ... 88
5.1 Leitbild ... 88
5.2 Zieldimensionen ... 92
5.3 Handlungsfelder ... 95
6. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept ... 99
6.1 Rahmen- und Maßnahmenplan ... 100
6.2 Städtebaulich-raumplanerischer Siegerentwurf ... 101
6.3 Maßnahmen ... 104
6.4 Kosten-, Zeit- und Finanzierungsübersicht ... 140
7. Umsetzungskonzept ... 142

1. Einführung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Am westlichen Rand der nordrhein-westfälischen Hansestadt Warburg soll ein (in Teilen) neues inklusives Stadtquartier entstehen. Als Teil des Quartiers werden der jetzige Sonderstandort des Heilpädagogischen Therapie- und Förderzentrums (HPZ) St. Laurentius und angrenzende Freiflächen zu einem inklusiven Stadtteil der Hansestadt Warburg. Das Quartier „Laurentiushöhe“ soll zu einem Ort einer guten Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Leben für unterschiedliche Lebensentwürfe (nicht nur für Menschen mit Beeinträchtigungen) weiterentwickelt werden.

Die Hansestadt Warburg zielt mit der Entwicklung der „Laurentiushöhe“ zu einem inklusiv gelebten Quartier auf eine Steigerung der Attraktivität der Hansestadt als Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsstandort ab. Durch die Entwicklung weiterer Siedlungsflächen kann der derzeit bestehende Druck auf den städtischen Wohnungsmarkt verringert werden. Der Caritas Wohn- und Werkstätten Paderborn e.V. als Träger des HPZ sieht sich derzeit vor die Herausforderung der Durchsetzung des neuen Bundesteilhabegesetzes (BTHG) gestellt. Ende 2016 sind das neue BTHG sowie die Pflegestärkungsgesetze II und III (PSG) verabschiedet worden. Ziel des CWW Paderborn e.V. ist aus betrieblicher Sicht nun die Umsetzung des BTHG. Zu den Zielsetzungen im sozialen Bereich zählt die Sicherung bester Lebens- und Wohnqualität, die u.a. in der Quartiersentwicklung vollzogen werden soll.

Diese Rahmenbedingungen bilden den Ausgangspunkt für die Entwicklung der „Laurentiushöhe“. Für beide Akteure ist die Entwicklung eines solchen innovativen Quartiers der folgerichtige nächste Schritt der Umsetzung ihrer Ziele. Eingebettet werden soll das Projekt in den Kontext der REGIONALE 2022 in der Region Ostwestfalen-Lippe im Aktionsfeld „Das neue Stadt-Land-Quartier“.

Die Hansestadt Warburg beabsichtigt, im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) für einen Teil des Stadtgebietes zu erarbeiten. Das ISEK soll mit einer Einordnung in den gesamtstädtischen Kontext eine umfassende und zukunftsgerichtete Grundlagenplanung für den Entwicklungsbereich des künftigen Quartiers „Laurentiushöhe“ der Hansestadt Warburg bilden. Übergeordnetes Ziel ist es, das zu großen Teilen brachliegende Areal einer Siedlungsnutzung zuzuführen und das südlich dieser Flächen gelegene Gelände des Heilpädagogischen Therapie- und Förderzentrums St. Laurentius-Warburg für eine Nutzung durch die Stadtgesellschaft zu öffnen und in das künftige Quartier zu integrieren. Das Entwicklungskonzept stellt damit den Handlungsrahmen für die künftige Gebietsentwicklung dar. Das Untersuchungsgebiet soll sich zukünftig in den umgebenden Stadtraum integrieren und als Potentialfläche für ein nutzungsgemischtes Quartier vorhandene Bedarfe der Hansestadt abdecken. Mit dem ISEK wird dargelegt und begründet, mit welchen Strategien und Maßnahmen

die Hansestadt Warburg ihre formulierten Ziele erreichen will. Zudem stellt es die Grundlage für eine kurz-, mittel- bis langfristige Finanz- und Fördermittelplanung dar.

1.2 Die Städtebauförderung

Die Förderung in den Bund-Länder-Programmen der Städtebauförderung erfolgt auf der Grundlage des Artikels 104 b Grundgesetz. Die Bundes- und Landesmittel sind für Fördergebiete bestimmt, die durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen sind (Gebietskulisse). Die Förderung erfolgt des Weiteren auf Basis der zwischen der Bundesregierung und der Landesregierung Nordrhein-Westfalen noch abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2022 sowie nach der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008) vom 22. Oktober 2008. (MHKBG 2021, S. 4)

„Die Städtebauförderung dient dem Ziel, städtebauliche Missstände und Entwicklungsdefizite abzubauen und gewachsene bauliche Strukturen zeitgemäß und nachhaltig weiterzuentwickeln. Darüber hinaus wird die wirtschaftliche Leistungskraft in den Städten und Gemeinden verbessert und trägt – durch ihren integrativen Ansatz – dazu bei, den örtlichen Zusammenhalt zu stärken“ (MHKBG 2018, S.5). „Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Absatz 2 BauGB vor, wenn ein Gebiet nach seiner Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Lebensverhältnisse widerspricht. Außerdem bestehen Missstände, wenn ein Gebiet die Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, nicht ausreichend erfüllen kann“ (MWEBWV 2012, S.11).

Die Städtebauförderung beruht auf den Grundsätzen des Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB). Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen werden nach den §§ 136 ff. BauGB, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach §§ 165 ff. BauGB vorbereitet und durchgeführt. Notwendig ist das prozesshafte Zusammentreffen von untereinander nicht zwingend im Zusammenhang stehenden Einzelmaßnahmen, deren Bindeglied jedoch das Ziel ist, ein gemeindliches Gebiet im Rahmen eines städtebaulichen Sanierungsprozesses von flächenhaften Missständen zu befreien (MHKBG 2018, S.6).

Neben den Förderschwerpunkten der sozialen Stabilität, der Stärkung lokaler Identität, der Modernisierung von Infrastruktur, der Sorge um eine familiengerechte Wohnumgebung oder dem Klimaschutz, legt das Land NRW im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung besonderen Wert darauf, brach gefallene Flächen zu revitalisieren und dadurch neue Entwicklungsimpulse zu setzen. Ein weiterer Förderschwerpunkt liegt auf der Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen. Mit den Instrumenten der Städtebauförderung unterstützt das Land NRW auch sein einzigartiges Instrument der REGIONALEN.

Um auf neue Herausforderungen angemessen reagieren zu können, wird den Verantwortlichen vor Ort eine hohe Flexibilität zugesprochen. Dazu gehören auch die durch die Corona-Pandemie

besonders deutlich gewordenen und beschleunigten Funktions- und Attraktivitätsverluste in den Innenstädten und Stadtteilen. Diese implementieren die Notwendigkeit für die Qualitätsverbesserung des öffentlichen Raumes und der öffentlichen Infrastrukturen. (vgl. MHKBG 2021, S.2)

Gleichzeitig beschleunigt die zunehmende Digitalisierung aller Lebensbereiche den Wandel unserer Städte, insbesondere in den Bereichen Einkaufen, Mobilität und Bildung. Vor diesem Hintergrund bleibt es übergeordnetes Ziel der Städtebauförderung, für alle Bevölkerungsgruppen die Möglichkeiten zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben zu schaffen und damit auch den sozialen Zusammenhalt langfristig zu stärken. (MHKBG 2021, S. 2)

Die aktuellen Programme der Städtebauförderung 2022 lauten:

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne,
- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten,
- **Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten.**

Die Finanzhilfen im Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ in städtebaulichen Gesamtmaßnahmen unterstützen die Städte und Gemeinden bei der Bewältigung des wirtschaftlichen und demografischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Ziel ist es, Städte und Gemeinden bei vorhandenen oder zu erwartenden erheblichen Funktionsverlusten frühzeitig in die Lage zu versetzen, Strukturveränderungen und damit verbundene städtebauliche Auswirkungen zu gestalten. Durch Anpassungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen gilt es, das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu lebenswerten Quartieren zu fördern. (MHKBG 2021, S. 13) Die räumliche Festlegung kann erfolgen als Sanierungsgebiet nach § 142 Bau GB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 Bau GB oder Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 Bau GB.

Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden für:

- städtebauliche Anpassungsmaßnahmen an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen, die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen einschließlich Nutzungsänderungen,
- Brachenentwicklung, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- die Verbesserung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
- die Anpassung und Transformation der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes,
- Maßnahmen der wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung und zur Reduzierung des „Wärmeinseleffektes“,

- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur. (MHKBG 2021, S. 14)

Voraussetzung für die Förderung sind im Rahmen der Gesamtmaßnahme Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der natürlichen Infrastruktur (beispielsweise Stadtgrün). Die Maßnahmen müssen in angemessenem Umfang erfolgen, mindestens eine Maßnahme muss im Zuwendungszeitraum nach Maßgabe der Verwaltungsvereinbarung „Städtebauförderung 2022“ erfolgen. Die Voraussetzung ist ebenfalls erfüllt, sofern die Maßnahmen in anderer Weise finanziert werden (Mittelbündelung). Neu: Zur Erreichung der Klimaschutzziele 2050 muss die Sanierung des Gebäudebestandes einen wesentlichen Beitrag leisten. Neu: Deshalb gelten im Städtebauförderprogramm 2022 folgende Regelungen für die Förderung der Modernisierung der Gemeinbedarfsinfrastruktur in Nordrhein-Westfalen (nach Nummer 11.3 „Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008“):

- Bei allen Gebäudesanierungsmaßnahmen ist ein Nachweis über die Einsparung der CO2-Emissonen (Ist-Zustand, Prognose, Einsparung) auf Grundlage der DIN V 8599-1:2018-09 mit der Beantragung zu erbringen.
- Für eine Modernisierung der Gemeinbedarfsinfrastruktur in Anlehnung an den Effizienzhaus 70 Standard (70 % Jahresprimärenergieverbrauch, 85 % Transmissionswärmeverlust) und dem Einsatz ökologischer Baustoffe zur Wärmedämmung, die mit dem Umweltzeichen blauer Engel oder nach dem natureplus-Standard zertifiziert sind, kann ein Zuschlag in Höhe von 10 % auf den Fördersatz gewährt werden, um dem sanierungsbedingten Mehraufwand Rechnung zu tragen.

1.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte haben sich in den vergangenen Jahren aufgrund ihres hohen Gebietsbezuges als geeignetes Mittel zur Umsetzung integrierte Ziele und Maßnahmen erwiesen (BMUB 2016, S.6). Städte und Gemeinden sehen sich derzeit mit **vielfältigen Herausforderungen** wie u.a. der Globalisierung, dem demographischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandel, der Zuwanderung und dem Klimawandel konfrontiert (BMUB 2016, S.10). Die Nachfrage nach der Beteiligung der Zivilgesellschaft an kommunalpolitischen Entscheidungen nimmt dabei stetig zu (ebd.).

Vorgabe der Bundesregierung für die **Ebene der Kommunalplanung** ist es, Siedlungskerne zunehmend baulich (nach) zu verdichten und die Siedlungsentwicklung möglichst flächensparend zu vollziehen, um die Neuversiegelung von Fläche zu reduzieren und punktuell zu konzentrieren.

Aus gesellschaftlicher Sicht entwickeln sich die **Vorstellungen und Ansprüche an das eigene Wohnumfeld** von reinen Schlaf- und Wohnräumen hin zu „lebendigen Quartieren“. Damit ist der steigenden Lebenserwartung und der sich dadurch verändernden Altersstruktur der Bevölkerung wie auch weiteren sozialen Entwicklungen Rechnung zu tragen. Diese Prozesse fordern ebenfalls eine Anpassung **sozialer Infrastruktur**. Zudem ist die **Mobilität** der Bevölkerung in den letzten Jahrzehnten rasant gestiegen, was eine Neustrukturierung städtischer Verkehrsinfrastruktur verlangt. Vor dem Hintergrund des Anspruchs die Stadtentwicklung nachhaltig und integriert zu vollziehen, müssen u.a. neue Mobilitäts- und Wohnformen sowie **Servicedienste** in den Entwicklungsprozess eingebunden werden. Das Ziel einer zukunftsgerichteten Stadtentwicklung sollte es sein, unter Berücksichtigung der genannten Herausforderungen die Qualität kommunaler Handlungsbereiche zu verbessern und langfristig zu sichern (ebd.).

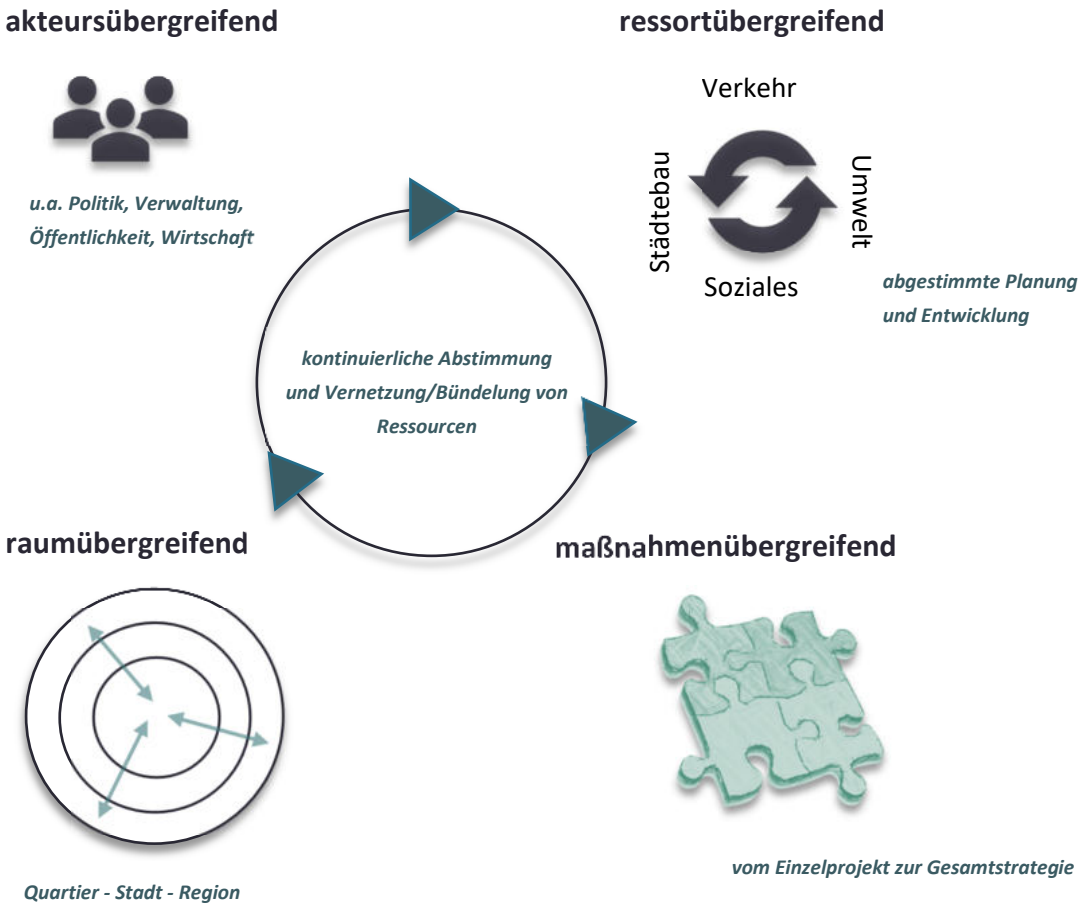


Abb. 1: Dimensionen Integrierten Handelns (Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage Plan und Praxis Berlin)

Ein ISEK ist ein gebietsbezogenes Planungs- und Steuerungsinstrument für lokal angepasste Lösungsansätze. Es zeichnet sind durch die ganzheitliche Betrachtung eines städtischen Teilraums aus. Ziel des ISEK ist es, „konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal angestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und [Aufgabengebiete] wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse“ zu schaffen (ebd.). Mit dem ISEK bekommen Städte und Gemeinden die Möglichkeit ihre

Entwicklung aktiv zu steuern und die Kommunikation und Kooperation lokaler Akteure zu fördern (ebd.). Da ein ISEK auf die lokalen Rahmenbedingungen reagiert, gibt es für ein solches Konzept kein Patentrezept (BMUB 2016, S.9). „Nach der Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung ist die Erstellung eines ISEK Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung“ (ebd.). Der Begriff des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist synonym mit den Begriffen des integrierten Handlungskonzeptes (IHK) oder des integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) zu sehen (BUMB 2016, S.9).

Zu den **zentralen Eigenschaften eines ISEK** zählen:

- konkreter, räumlicher Gebietsbezug,
- Abstimmung mit teilräumlichen und übergeordneten Planungen (Gesamtstadt, Region),
- Begründung von Anpassungserfordernissen und Beschreibung von Zielen und Handlungsschwerpunkten,
- Verfolgung eines ganzheitlichen, integrierten Planungsansatzes unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder,
- Entwicklung von lösungsorientierten Maßnahmen, die über reine städtebauliche Tatbestände der Städtebauförderung hinausgehen,
- Festlegung zeitlicher und inhaltlicher Prioritäten,
- interdisziplinäres Arbeiten verwaltungsinterner und -externer Akteure und Initiierung und Förderung von Akteursnetzwerken,
- Öffentlichkeitsbeteiligung,
- Hilfe zur Bündelung und gegenseitigen Abstimmung öffentlicher wie privater Mittel,
- Setzen von Impulsen für die Stadtentwicklung sowie
- die flexible Ausgestaltung und Ausrichtung auf eine kontinuierliche Fortschreibung des Konzeptes (vgl. BMUB 2016, S.9f.)

Das ISEK für die „Laurentiushöhe“

Das vorliegende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept unterstützt die Hansestadt Warburg als informelles Planungs- und Steuerungsinstrument bei der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers, der „Laurentiushöhe“ und dessen Einbettung in den gesamtstädtischen Kontext. Es kann die Grundlage für weitere städtebauliche Planungen beispielsweise in Form von Bebauungsplänen, Ortssatzungen oder auch Objektplanungen darstellen. Das Konzept ist themenübergreifend und definiert Ziele und Maßnahmen zur Entwicklung und Stärkung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen im zukünftigen Quartier.

Das ISEK soll mit einer Einordnung in den gesamtstädtischen Kontext eine umfassende und zukunftsgerichtete Grundlagenplanung für den Entwicklungsbereich des künftigen Quartiers „Laurentiushöhe“ der Hansestadt Warburg bilden. Im Falle Warburgs stellt sich der Entwicklungsbereich überwiegend als Frei- bzw. Brachfläche dar, die an bestehende Siedlungsstrukturen grenzt. Da sich mögliche Maßnahmen kaum an bereits bestehenden

baulichen Strukturen in der Entwicklungsfläche orientieren können, gilt es mit dem ISEK für die „Laurentiushöhe“ sinnvolle Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen, ohne den noch jungen Entwicklungsprozess frühzeitig in seiner Ausrichtung einzugrenzen und innovatives Potenzial zu „ersticken“. Eine Besonderheit und Herausforderung des baulichen und funktionalen Bestandes im Projektgebiet stellt das Heilpädagogische Therapie- und Förderzentrum St. Laurentius-Warburg dar. Diese sog. Komplexeinrichtung soll im Zuge der Quartiersentwicklung eine Öffnung erfahren und in der Wahrnehmung weitestgehend Teil des öffentlichen Raums werden. Hierzu gilt es neben der Förderung funktionaler und sozialer Verflechtungen, auch städtebauliche Maßnahmen zu ergreifen.

Als Ergebnis des Prozesses soll ein Konzept stehen, das eine nutzbare Anleitung für die Entwicklung der „Laurentiushöhe“ darstellt. Hauptbestandteil wird ein mit den Akteuren vor Ort abgestimmtes Zielsystem darstellen, das bei einer konsequenten Verfolgung in der späteren Planung und Umsetzung eine bedürfnisorientierte und an den lokalen Kontext optimal angepasste Quartiersentwicklung ermöglicht. Weitere Bestandteile des ISEK sind ein städtebaulicher Rahmen- sowie Maßnahmenplan, die die Umsetzung einer gemeinsam, unter Einbezug der Öffentlichkeit, verabredeten Zielsetzung und der daraus abgeleiteten Gesamtstrategie anleiten.

Die mit den örtlichen Akteuren entwickelten und abgestimmten Maßnahmen stellen die sichtbaren Ergebnisse des ISEK-Prozesses dar und tragen zur Umsetzung der verabredeten Strategie bei. Sie sollten eine Mischung aus langfristigen Schlüsselprojekten und kurzfristig umsetzbaren Entwicklungsimpulsen darstellen. Für deren Umsetzung sollten neben Mitteln der Städtebauförderung auch andere Förderoptionen in Betracht gezogen werden. Auch private Mittel Dritter können zur Finanzierung beitragen. Versehen mit einem möglichst detaillierten Zeit- und Aufgabenplan sowie Finanzierungs-hinweisen entsteht so ein integriertes Gesamtkonzept, das bisherige Überlegungen in ein abgestimmtes und zielgerichtetes Umsetzungsschema überführt. Dabei werden die grundlegenden Eigenschaften und Anforderungen, welche seitens des Bundes an ein ISEK bestehen, berücksichtigt.

Der Konzeption und dem Entwicklungsprozess der „Laurentiushöhe“ sollten Leitfragen zugrunde gelegt werden, um das Ziel des Prozesses nicht aus den Augen zu verlieren. Sie dienen einer stringenten Erarbeitung eines an den lokalen Kontext angepassten ISEK:

- **W**as ist der Anlass und Kernziel der Quartiersentwicklung?
- **W**elche Funktionen soll das Quartier im gesamtstädtischen Kontext erfüllen?
- **W**ie lassen sich die neuen Funktionen auf der „Laurentiushöhe“ mit denen im Stadtgebiets Warburgs verzahnen?
- **W**elche funktionalen, sozialen und gestalterischen Ansprüche bestehen an das Quartier selbst?
- **W**elche Zielgruppen sind bei der Quartiersentwicklung zu berücksichtigen?
- **W**elche zeitliche Perspektive wird verfolgt?
- **W**elche Akteure sind **w**ie an der Entwicklung beteiligt bzw. zu beteiligen?

2. Ein neues Quartier entsteht

2.1 Die Vision

Im Westen der nordrhein-westfälischen Hansestadt Warburg soll ein (in Teilen) neues, inklusives Quartier entstehen. Als Teil des Quartiers sollen der jetzige Sonderstandort des Heilpädagogischen Therapie- und Förderzentrums (HPZ) St. Laurentius durch seine Öffnung und angrenzende Freiflächen zu einem „normalen“ inklusiv gelebten Stadtteil der Hansestadt Warburg werden.

EXKURS: Was ist ein inklusives Quartier?

Inklusive Quartiere sind „gleichermaßen individuelle Lebensräume und strategische Handlungsräume mit einer inklusiven Zielrichtung. Diese inklusive Zielrichtung zeichnet sich dadurch aus, dass das selbstbestimmte und gemeinschaftliche Leben aller Menschen ermöglicht werden soll. Das bedeutet, alle Menschen sollen alleine oder mit anderen in der eigenen Wohnung leben können, auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt beschäftigt sein können, Regelbildungssysteme nutzen können usw. Hierfür braucht es ein inklusives Umfeld, eine Nachbarschaft, ein Quartier im umfassenden Sinne, das dies ermöglicht.“ (Deutscher Verein für private und öffentliche Fürsorge 2011, S.3)

Das Quartier „Laurentiushöhe“ soll zu einem Ort einer guten Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Leben für Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen weiterentwickelt werden. Die Perspektive ist die Entwicklung eines lebenswerten und lebendigen Stadtteils für Alle. Menschen jeglichen Alters, jeglicher religiöser Gesinnung, jeden Einkommens, jeder Herkunft, mit und ohne Beeinträchtigung etc. sollen hier ein sicheres Zuhause finden. Es soll ein Ort der Teilhabe und Begegnung, der Bildung und der Kultur sein, wo es Raum für ehrenamtliches Engagement, für (Klein-)Gewerbe und Gastronomie gibt, der ein Ort der Naherholung ist und der auf diese Weise eine hohe Lebensqualität für alle bietet. Hierbei können wichtige gesellschaftliche Zukunftsfragen des inklusiven Zusammenlebens gestaltet werden.

Ein solches inklusives Quartier übernimmt in Teilaspekten Elemente der Daseinsvorsorge, entfaltet eine Anziehungskraft aufgrund seiner Angebotsvielfalt hinsichtlich Leben und Arbeiten, nutzt und bindet die vorhandene kleinstädtische Struktur Warburgs und des umliegenden ländlichen Raums ein, bietet sich als Ort der Vernetzung an und schafft selbst Netzwerke. Daher bietet das Projekt auch das Potenzial in die gesamte Region auszustrahlen. Zudem kann ein solches „Leuchtturmprojekt“ Modellcharakter für weitere inklusive Quartiersentwicklungen in ländlich-kleinstädtischen Kontexten entwickeln und inspirieren und Mut machen, neue Wege und Modelle zukunftsfähigen Zusammenlebens zu denken.

2.2 Wichtige Akteure im Projekt

2.2.1 Träger der Quartiersentwicklung

Das Vorhaben zur Entwicklung der „Laurentiushöhe“ zeichnet sich durch eine besondere Akteurskonstellation aus. Träger der Quartiersentwicklung ist die Hansestadt Warburg, in Zusammenarbeit mit dem Projektpartner der Caritas Wohn- und Werkstätten Paderborn e.V. als Träger des HPZ.

Die Hansestadt Warburg

Die Hansestadt Warburg sieht sich wie viele andere deutsche Städte derzeit mit neuen Heraus-forderungen konfrontiert. Durch allgemeine gesellschaftliche Transformationsprozesse, wie beispielsweise die Stadt-Land-Flucht oder den Demographischen Wandel, aber auch neue rechtlich-planerische Vorgaben verändern sich die Rahmen-bedingungen für die Entwicklung einer Stadt.

Die Hansestadt Warburg sieht sich einem hohen Druck auf den Wohnungsmarkt ausgesetzt. Derzeit ist die Nachfrage größer als das bestehende Angebot. Zudem bestehen Entwicklungsbedarfe und die Nachfrage nach kleinteiligem individuellem Wohnraum, der in der Hansestadt bislang einen eher untergeordneten Anteil des Wohnungsmarktangebotes ausmacht. Im Zuge demographischer Veränderungen ebenfalls nachgefragt sind Wohnraum mit Unterstützungsangeboten sowie generationenübergreifende Wohnprojekte. Derartige neue siedlungsstrukturelle Entwicklungen sollen in erster Linie auf dem Programmgebiet der „Laurentiushöhe“ konzentriert erfolgen. Hierzu müssen jedoch zunächst die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

Eine genauere Darstellung des Profils der Hansestadt Warburg erfolgt in Kap. 3.

Caritas Wohn- und Werkstätten Paderborn e.V.

Der Caritas Wohn- und Werkstätten im Erzbistum Paderborn e. V. (CWW Paderborn) steht Menschen mit Behinderung und Senioren mit vielfältigen Diensten und Betreuungseinrichtungen zur Seite. Damals noch unter dem Namen Caritasheime des Erzbistums Paderborn e. V. übernahm der heutige Caritas Wohn- und Werkstätten Paderborn e.V. die Trägerschaft des in den 1960er Jahren erbauten HPZ St. Laurentius Warburg und entwickelt es seitdem stetig weiter.

Die Angebote, die eine soziale Teilhabe und eine selbstbestimmte Lebensführung ermöglichen sollen, reichen von unterschiedlichen Beratungs-, familienunterstützenden und schul-assistierenden Diensten, über die MitMachAngebote und MitMachReisen, das AutismusZentrum und die Laurentius-Schule hin zu einem breit gefächerten Wohnangebot. Menschen mit Behinderung werden sowohl in ihrer eigenen Wohnung als auch in Wohn- und

Hausgemeinschaften begleitet. Im Interesse der Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung und im Sinne einer inklusiven Gesellschaft werden dabei die Grenzen stationärer und ambulanter Dienstleistungen zunehmend aufgehoben.

Als Unternehmen in der Caritas ist der CWW Paderborn Teil der katholischen Kirche und sozialpolitischer Gestalter im Erzbistum Paderborn und darüber hinaus. Durch seine drei gemeinnützigen GmbHs bietet der CWW Paderborn ein breites Dienstleistungsspektrum. Das HPZ Warburg ist dabei dem Geschäftsbereich Wohnen zugeordnet. Das HPZ St. Laurentius Warburg stellt zudem einen wichtigen Arbeitsort mit vielfältigen Beschäftigungsbereichen in der Hansestadt dar.

2.2.2 Einbindung der Wissenschaft

Die Einbindung der Wissenschaft ist ein wesentlicher Baustein des vorliegenden ISEK und in diesem Kontext besonders hervorzuheben. Die Technische Hochschule Ostwestfalen Lippe TH OWL sowie die FH Bielefeld - University of Applied Sciences sind weitere wichtige Akteure, die das ISEK mit ihren Anregungen und wissenschaftlichen Impulsen bereichert haben. Die gemeinsame Arbeit soll mit der Fertigstellung des ISEK nicht enden, sondern nachhaltig fortgeführt und aufrechterhalten werden.

Technische Hochschule Ostwestfalen Lippe (TH OWL)

Die Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur als Teil der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe (TH OWL) leistete neben der regelmäßigen Teilnahme an den Lenkungsrunden einen wissenschaftlichen Beitrag durch die Einbindung der Bachelor- und Masterstudierenden, die sich intensiv mit dem Quartier „Laurentiushöhe“ beschäftigten und dafür städtebaulich-freiraumplanerische Entwürfe anfertigten. Auf diesem Wege wurden zahlreiche wertvolle Ideen für das Quartier entwickelt, so sind zukunftsweisende Impulse entstanden, die im Kap. 2.6 näher erläutert werden.

FH Bielefeld – University of Applied Sciences

Bereits zu Beginn des Jahres 2019 nahmen die Hansestadt sowie das CWW Kontakt zur Fachhochschule Bielefeld - Institut für Bildungs- und Versorgungsforschung im Gesundheitsbereich (InBVG) auf, um die perspektivische Einbindung der Einrichtung in den Prozess zu umreißen.

Die angestrebte Kooperation mit der Fachhochschule verfolgt das Ziel den gesamten Entwurfs- und Entwicklungsprozess wissenschaftlich zu begleiten. Die wünschenswerte dauerhaft angelegte wissenschaftliche Perspektive auf das Projekt soll eine barrierefreie und integrative Gestaltung des Quartiers ermöglichen. Durch den Einsatz abgestimmter und fachlich begründeter

Methoden in Verbindung mit der entsprechenden Praxiserfahrung des Fachbereichs sollen Menschen mit den verschiedensten körperlichen und geistigen Beeinträchtigungen an der Quartiersentwicklung beteiligt werden. So wird eine Übertragung wissenschaftlicher Erkenntnisse auf das Projekt Laurentiushöhe ermöglicht.

2.2.3 Regionalagentur OWL 2022

Parallel zum ISEK-Prozess ist der REGIONALE-Prozess 2022 in OstwestfalenLippe für das „Quartier Laurentiushöhe“ angelaufen. Die Regionalagentur ist ein weiterer wertvoller Partner für die Hansestadt und CWW, um das Quartier „Laurentiushöhe“ zukunftsfähig zu machen.

REGIONALE 2022

Die „REGIONALE“ ist ein einzigartiges Strukturförderprogramm des Landes NRW, welches landesweit zur Regionalentwicklung beitragen soll. Unter dem Motto „Wir gestalten das neue UrbanLAND“ bewarb sich die Region OstwestfalenLippe vor einigen Jahren um den Status der REGIONALE-Region, erhielt den Zuschlag und ist somit Ausrichter der REGIONALE 2022. Das Jahr 2022 ist das sog. Präsentationsjahr der REGIONALE.

OstWestfalenLippe
Gesellschaft zur Förderung der Region mbH
Regionalagentur

2.2.4 Organigramm der Akteursstruktur

Ein Organigramm verdeutlicht die komplexen Akteurs- und Arbeitsstrukturen im Prozess der Entwicklung der Laurentiushöhe (Abb. 2).

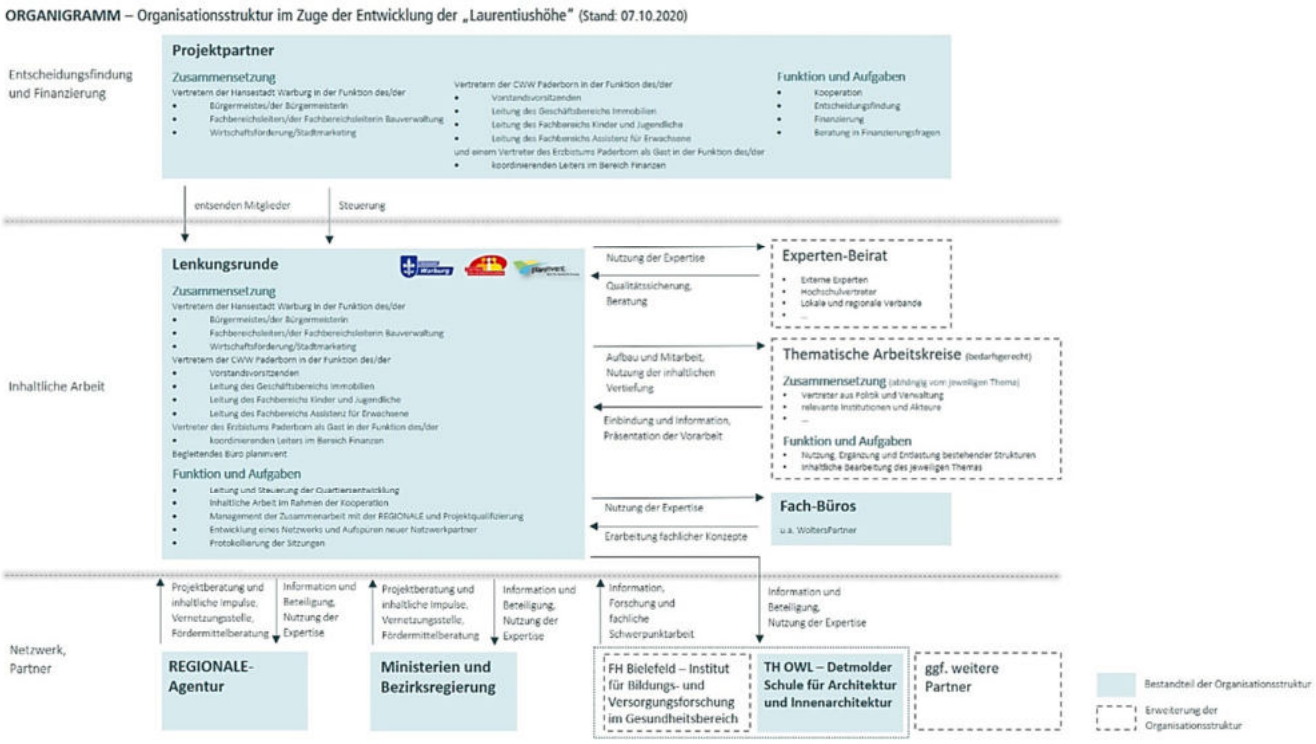


Abb. 2: Organisationsstruktur im Entwicklungsprozess der Laurentiushöhe (planinvent 2021)

2.3 Die Motivation

Die **Hansestadt Warburg** zielt mit der Entwicklung der „Laurentiushöhe“ zu einem inklusiv gelebten Quartier auf eine Steigerung der Attraktivität der Hansestadt als Lebens-, Wohn- und Wirtschaftsstandort ab. Durch die Entwicklung weiterer Siedlungsflächen kann der derzeit bestehende Druck auf den städtischen Wohnungsmarkt verringert werden. Die Hansestadt ist an einer Schaffung neuen, bezahlbaren und barrierefreien Wohnraums für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen interessiert. Zudem kann die Entwicklung neuer Siedlungsflächen auch positive Synergieeffekte zur Stärkung der Infrastrukturen mit sich bringen. Darüber hinaus kann die Entwicklung des Quartiers v.a. durch die Verbindung zum Heilpädagogischen Therapie- und Förderzentrum (HPZ) St. Laurentius-Warburg auch eine Erweiterung des Gesundheits- und Sozialsektors Warburgs mit sich bringen und damit eine Verknüpfung zur Wirtschaft bilden. Des Weiteren können die Freiraumpotenziale in den Diemelauen und dem nördlich angrenzenden Wald, der das Programmgebiet nach Süden hin abgrenzt, gesteigert werden.

Der **Caritas Wohn- und Werkstätten Paderborn e.V.** (CWW) als Träger des HPZ sieht sich derzeit vor die Herausforderung der Durchsetzung des neuen Bundesteilhabegesetzes (BTHG) gestellt. Ende 2016 sind das neue BTHG sowie die Pflegestärkungsgesetze II und III (PSG) verabschiedet worden. Dies bedeutet für den Pflege- und Betreuungssektor einen Perspektivwechsel mit eindeutiger Kunden-orientierung, in dem der Kunde zum Akteur wird. Nach neuem Recht besteht nun ein eigener, individueller Rechtsanspruch auf Leistungen nach dem BTHG, indem Aspekten der Selbstbestimmung und des Wunsch- und Wahlrechts durch Partizipation eine stärkere Bedeutung beigemessen wird.

Ziel des CWW Paderborn ist aus betrieblicher Sicht nun die Umsetzung des BTHG. Bis zum 31. Dezember 2019 befand man sich in einer Übergangszeit, in der Dienstleistungen und Angebote auf Basis der Gesetzesvorgaben weiterentwickelt werden sollten, um auch für künftige Kundenanforderungen gerüstet zu sein. Dies hat auch erheblichen Einfluss auf die betrieblichen Organisationsstrukturen, die daraufhin angepasst werden mussten. Darüber hinaus möchte sich das Unternehmen an überregionalen Märkten behaupten und attraktive Arbeitsplätze vorhalten. Besonders im Falle Warburgs sind diese Entwicklungen nur in Zusammenarbeit mit der Politik durchzusetzen. Zu den Zielsetzungen im sozialen Bereich zählt die Sicherung bester Lebens- und Wohnqualität, die u.a. in der Quartiersentwicklung vollzogen werden soll.

Diese Rahmenbedingungenbilden den Ausgangspunkt für die Entwicklung der „Laurentiushöhe“. Für beide Akteure ist die Entwicklung eines solchen inklusiven Quartiers der folgerichtige nächste Schritt der Umsetzung ihrer Strategien. In einer am 15.07.2020 unterschriebenen Kooperationsvereinbarung besiegeln die Projektpartner offiziell das Verständnis ihrer Zusammenarbeit und deren Zielrichtung.

Der **Kontext der REGIONALE** 2022 in OstwestfalenLippe bietet durch die zuvor dargestellten Standpunkte sowohl für die Hansestadt Warburg als auch den CWW Paderborn als Träger des HPZs St. Laurentius-Warburg äußerst günstige Bedingungen für die Entwicklung des inklusiven Quartiers „Laurentiushöhe“.

In vier Aktionsfeldern können sich Projektträger mit einem Projektsteckbrief zur Aufnahme bewerben und ihr Projekt über verschiedene Stufen weiter qualifizieren. Auswirkung des höchsten Projektstatus, ist die Möglichkeit auf eine finanzielle und ideelle Förderung. Die Entwicklung des Quartiers „Laurentiushöhe“ soll Projekt des Aktionsfeldes „Das neue Stadt-Land-Quartier“ werden und verfügt derzeit über den C-Status. Ziele des Aktionsfeldes sind u.a. eine Weiterentwicklung der Urbanität in der Region und das Zusammenbringen zukünftiger Bedarfe und des Lebens auf dem Land. Zudem sollen die Gesundheitsversorgung in der Region gesichert und neue Siedlungsformen erprobt werden, um eine optimale Verbindung unterschiedlicher Lebensbereiche zu erzielen. Besonders durch die Chance auf finanzielle Mittel wie auch eine intensive Beratung der Projektträger und Netzwerkarbeit in der Region bietet die Durchführung der REGIONALE für die Quartiersentwicklung in Warburg sehr gute Bedingungen.

2.5 Prozessaufbau und -ablauf

Entscheidend für das ISEK für die „Laurentiushöhe“ Warburg ist ein gut überdachter, dialogorientierter Erstellungsprozess, der u.a. die Besonderheiten der (planerischen) Rahmenbedingungen und der Akteurskonstellation berücksichtigt.

„Bund und Länder stellen im Rahmen der Städtebauförderung qualitative Anforderungen, die es bei der Erstellung eines ISEK zu berücksichtigen gilt. So legen das Besondere Städtebaurecht in den §§ 136 bis 186 BauGB [Baugesetzbuch] die auf dem § 164b BauGB sich berufende jährliche Verwaltungs-vereinbarung zwischen Bund und Ländern sowie die jeweiligen Bestimmungen in den Ländern das inhaltliche Grundgerüst eines ISEK fest. Folgende Bausteine sind für ein ISEK zu erarbeiten:

- Analyse der Ausgangssituation in Form einer Stärken-Schwächen-Analyse,
- Festlegung des Programmgebietes,
- Definition von Zielen,
- Formulierung von daraus abgeleiteten Handlungsansätzen und Maßnahmen der Gebietsentwicklung,
- Erstellung eines Maßnahmen- und Finanzierungskonzepts und
- Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung“ (BMUB 2016, S.16).

Aus diesen offiziellen Anforderungen und den lokalen Rahmenbedingungen leitet sich die Konzept- und Prozessstruktur für das ISEK für die „Laurentiushöhe“ ab (Abb. 3).

Nach einer dem ISEK-Prozess vorgelagerten Kick-Off-Veranstaltung im Herbst 2018 folgte die Abstimmung der Konzeption des ISEK. Eine ressortübergreifend erarbeitete Bestandsanalyse

bildet die Grundlage der weiteren Gebietsentwicklung. In dieser Analyse wird zunächst die gesamte Hansestadt betrachtet, um gesamtstädtische Entwicklungen und Trends zu erkennen. Der Fokus der Analyse liegt jedoch auf dem Projektgebiet und seiner Einbindung und Funktion im gesamtstädtischen Kontext. Diese integrierte Betrachtung ist notwendig, um zu erkennen, welche Bedarfe der Hansestadt mit Hilfe der Quartiersentwicklung gedeckt werden können. Aus der Bestandsanalyse wurde eine sog. Stärken-Schwächen-Chancen-Risiko-Analyse (SWOT-Analyse) abgeleitet. Auf Basis der Partizipationsergebnisse und fachlich begründeten Wissens werden ein strategisches und räumliches Leitbild sowie Zielsetzungen für die Entwicklung der „Laurentiushöhe“ entwickelt. Diese bilden die Grundlage für die Maßnahmen als sichtbare Ergebnisse des ISEK-Prozesses. Das ISEK wurde im Herbst 2021 fertiggestellt und am 28.09.2021 politisch beschlossen.

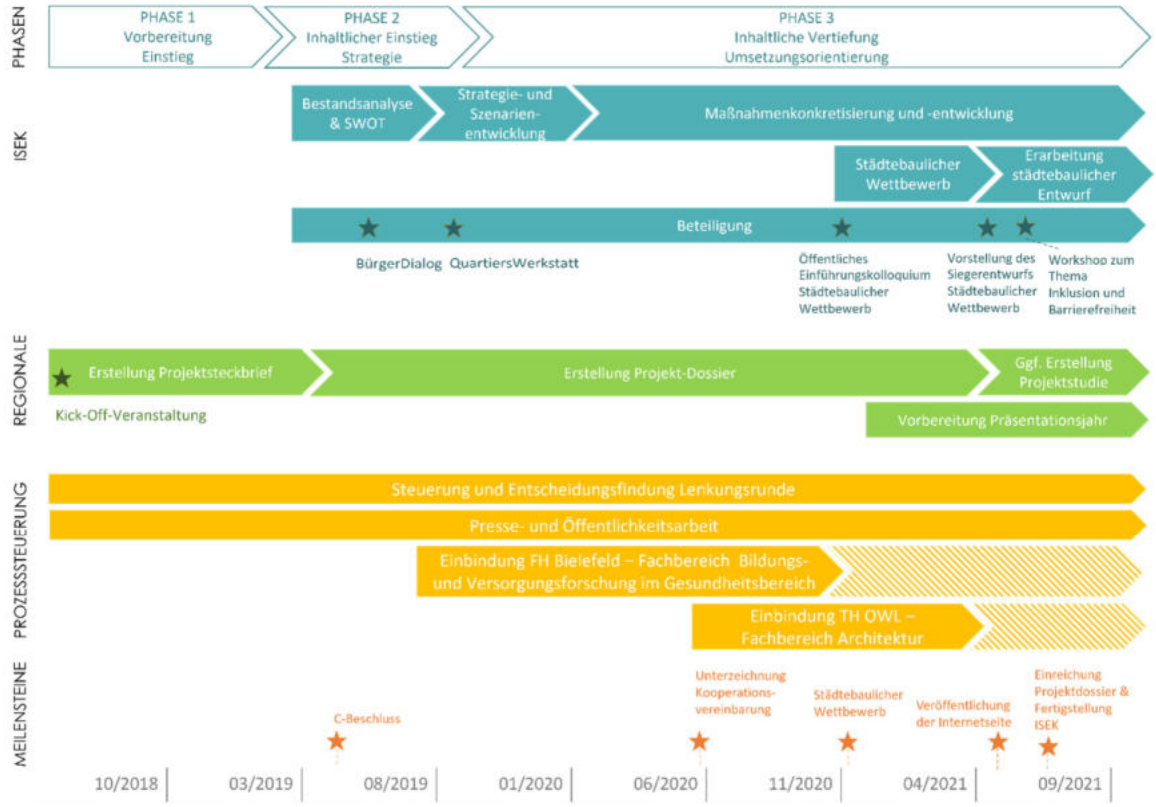


Abb. 3: Prozessstruktur und Zeitplan im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die „Laurentiushöhe“ (planinvent 2021)

2.6 Beteiligungsformate

„Beteiligung ist in der Städtebauförderung eine grundsätzliche Anforderung und wird als gewinnbringende Einbindung von Akteuren in die Gebietsentwicklung verstanden“ (BMUB 2016, S.16f.). Sie zeichnet sich durch Qualität und Zielorientierung aus. Eine transparente Beteiligung schafft Vertrauen in den Planungsprozess. Beteiligung darf nicht zum Selbstzweck stattfinden, sondern soll zur Entwicklung tragfähiger, angepasster Lösungen beitragen (s. ebd.). Die zentrale Fragestellung eines Beteiligungsprozesses sollte sein: *Wer wird wann, zu welchem Zweck und auf welche Weise beteiligt?*

Der Erarbeitungsprozess des ISEK für die Laurentiushöhe war sehr kooperativ und dialogorientiert. Politik, Verwaltung und Zuständige des HPZ legten bereits vor Beginn des ISEK-Prozesses Wert auf Transparenz und die Einbindung lokaler Akteure.

2.6.1 Bürger-Workshops

Abb.4: Kick-Off-Workshop für die Laurentiushöhe Warburg (planinvent 2018)

Erster Workshop – Das Kick-Off

Am 27. Oktober 2018 fand, dem Erstellungsprozess des ISEK vorgelagert, im Rahmen des Beteiligungsprozesses zur Entwicklung des Quartiers „Laurentiushöhe“ ein Kick-Off-Workshop statt. Der Workshop war als öffentliche Veranstaltung konzipiert, zu der in schriftlicher Form und über die Presse Vertreter aus Politik und Verwaltung, Zuständige der Caritas, Vertreter der Kirche, des HPZs, öffentlicher und privater Einrichtungen bspw. Schulen, Vertreter lokaler Vereine sowie interessierte Bürger eingeladen wurden. Einen zentralen Bestandteil der Veranstaltung bildete ein Brainstorming zu Begrifflichkeiten wie Integration, Lebensqualität, gutes soziales Miteinander, u. ä., dessen Ergebnisse im Verlauf der Veranstaltung als Hilfestellung und Anreiz zur Ideenentwicklung dienten. Anschließend wurden an Thementischen mit unterschiedlichen Schwerpunktsetzungen städtebauliche und funktionale Zielvorstellungen des späteren Quartiers in Mindmaps gesammelt.

Die Ergebnisse des Workshops sind in die Erstellung des ISEK eingeflossen. Eine ausführliche Aufarbeitung und Analyse der Ergebnisse aller Workshops findet sich in separaten Papieren.

Veranstaltungsziel	Information, Konsultation, Mitbestimmung
Grad der Einflussnahme	hoch
Methoden	Informative Einführung, Befragung, Runde Tische

Zweiter Workshop – „BürgerDialog“

Veranstaltungsziel	Information, Konsultation, Mitbestimmung
Grad der Einflussnahme	hoch
Methoden	Informative Einführung, Befragung, Runde Tische

Am 08. Juli 2019 fand ein zweiter öffentlicher Workshop in Warburg statt. Er stellt die erste öffentliche Veranstaltung im Beteiligungsprozess im Rahmen der ISEK-Erstellung dar. In dieser Abendveranstaltung wurden auf Basis der Ergebnisse des Kick-Off-Workshops formulierte

Leitbilder und Zielvorstellung für das spätere Quartier diskutiert und bei Bedarf angepasst. Auf diese Weise entstand ein strategisches Grundkonzept für die städtebauliche, funktionale sowie soziale Entwicklung der Laurentiushöhe.

Zunächst wurden die Anwesenden über das Vorhaben und den Sachstand informiert. Anschließend bildeten die Teilnehmer Kleingruppen, in denen über die Zielvorstellungen und Leitbilder diskutiert werden konnte. Anregungen galt es anschließend durch einen selbst gewählten Tischsprecher im Plenum vorzubringen. Zum Abschluss der Veranstaltung wurde noch eine Priorisierung der Zieldimensionen durch die Teilnehmer vorgenommen, die der weiteren Ausrichtung des Entwicklungsprozesses dienen sollte.

Abb.5: Impressionen vom Bürgerdialog für die Laurentiushöhe Warburg (planinvent 2019)

Dritter Workshop – „QuartiersWerkstatt“

Am Samstag, den 14. September 2019 fand der dritte öffentliche Workshop in Warburg statt. Ziel dieser Veranstaltung war es, erste räumliche Vorstellung der „Laurentiushöhe“ bei den Teilnehmern abzufragen bzw. diese von Ihnen entwickeln und skizzenhaft zu Papier bringen zu lassen. Die Veranstaltung war als Halbtagesveranstaltung konzipiert, sodass genügend Zeit blieb, verschiedene räumliche Szenarien des künftigen Quartiers zu entwickeln.

An vier Tischen sollten die Teilnehmer in Gruppen unter Hilfestellung von vier Experten einen räumlichen Entwurf des Quartiers „Laurentiushöhe“ erarbeiten. Hierzu sollten die Themen „Wohnen und Gestaltung“, „Verkehr und Mobilität“, „Soziales“ sowie „Grün- und Freiraum“ näher betrachtet und in einem Entwurf zusammengebracht werden.

Die Experten standen den Teilnehmern in den verschiedenen Themenbereichen beratend zur Seite, warfen Fragen auf und brachten konstruktive Anregungen in die Ausgestaltung des

Abb.6: QuartiersWerkstatt für die Laurentiushöhe Warburg (planinvent 2019)

Entwurfs ein. Zur Erstellung der räumlichen Szenarien des späteren Quartiers standen den Gruppen, wie auf den Fotos ersichtlich, verschiedene Hilfsmittel zur Verfügung. Ziel sollte es sein, großflächig mögliche Bereiche für die vier benannten Themenbereiche sinnvoll und aufeinander abgestimmt auf der Quartiersfläche zu verorten.

Ergebnis des Workshops waren vier räumliche Szenarien des künftigen Quartiers. Jede Gruppe bekam nach der Fertigstellung die Gelegenheit, ihren Entwurf den übrigen Teilnehmern vorzustellen. Nach dieser Erläuterung der Entwürfe bekam jede/r TeilnehmerIn zwei Stimmen, um die Entwürfe zu bewerten bzw. zu priorisieren. Der Entwurf der eigenen Gruppe durfte dabei keine Stimme erhalten.

Als Essenz der Vorstellung der unterschiedlichen Entwürfe wurde aus den Aussagen der Teilnehmer deutlich, dass alle Entwürfe gute Ansätze enthalten, die man versuchen sollte, in einem Konzept zu vereinen. Die Ergebnisse des Workshops bilden die Grundlage für die Entwicklung der Qualitätskriterien für den städtebaulichen Wettbewerb.

Abb.7: Impressionen von der QuartiersWerkstatt für die Laurentiushöhe Warburg (planinvent 2019)

2.6.2 Studentischer Beitrag zur Quartiersentwicklung

Wie bereits im Kap. 2.2 sind die Nähe zur Wissenschaft und der Austausch den Projektpartner besonders wichtig. Die Hansestadt und das CWW zeigen sich daher offen, wissenschaftliche Einrichtungen in die Quartiersentwicklung einzubeziehen und aus den Impulsen zu schöpfen.

Mehrere Bacherlor- und Masterstudiengangstudierende der Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur machten das Quartier „Laurentiushöhe“ im Wintersemester 2020/21 zu ihrem Thema. Ausgangspunkt ihrer Arbeit bildete die Frage nach einer erweiterten inklusiven Entwicklung in der Hansestadt Warburg und der Übersetzung in einen städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf.

Eingegrenzt wurde der Denkraum für die Laurentiushöhe durch die Bundesstraßen im Norden und Westen sowie der Diemelaue im Süden. Die Erarbeitung der Vorschläge erfolgte ganzheitlich, in unterschiedlichen Maßstäben und aus verschiedenen Perspektiven:

- **Theoretisch** in der Erarbeitung eines Glossars zu einem erweiterten Inklusionsbegriff im Kontext zu Stadt.
- **Freiräumlich** durch die Betrachtung der Maßstäbe von XL zu S um ein Freiraumsystem für die Hansestadt Warburg zu denken.
- **Städtebaulich** im Erarbeiten von Testentwürfen, zwischen visionär und pragmatisch für ein neues inklusives Quartier auf der Laurentiushöhe.

Insgesamt waren in diesen Prozess ca. 50 beteiligte Studierende involviert, die in Gruppen eingeteilt wurden und gemeinsam 30 Abschlussarbeiten verfasst haben. Auf diese Weise ist eine große Fülle an Datenmaterial entstanden; sodass der Hansestadt Warburg und dem CWW ca. 800 Seiten Din A4 Broschüren und Präsentationen von TH OWL zur Verfügung stehen. Zusätzlich wurden vom Modul „Angewandtes Wandern“ ein Wanderbuch und eine Wanderkarte mit **16 Wanderungen für die Region OWL** entwickelt, die Räume mit Regionale Projekten erkunden. Dabei bezieht sich eine Wanderung auf die Wahrnehmung des Stadtraumes Warburg, eine auf die Thematik des Taubseins und eine auf das Wahrnehmen von Farben. Im Folgenden wird eine kleine Auswahl an Impressionen der Arbeiten vorgestellt, um die Vielschichtigkeit und Diversität der Ideen zu zeigen.

Abb. 8: Impressionen Studentischer Arbeiten (Arthur Spruck, Lena Beckervordersanforth, Jessica Moldenhauer, Nadine Schrödter, Valentina Reich, Louisa Kammers, Kimberly Schalkowski, Annabell Köpke 2021)

Die Öffentlichkeit bekam die Möglichkeit vom 01.07.21 bis 15.07.21 sich einen Einblick in die Arbeiten zu verschaffen. Es wurde eine Ausstellung der Arbeiten in Schaufenstern von leerstehenden Gewerbeflächen in der Warbuger Innenstadt präsentiert. Als Auftakt dieser Vernissage diente am 30.06.21 ein gemeinsamer Spaziergang aller wichtigen Akteure.

Abb. 9: Impressionen der Vernissage in Warburg (planinvent 2021)

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass eine deutliche Abgrenzung zwischen den studentischen Entwürfen und dem städtebaulichen Wettbewerb des Siegerbüros erfolgt. Die studentischen Arbeiten sind als wissenschaftliche Impulse und Ideenschmiede zu verstehen. Für die Öffentlichkeit wird der Unterschied der Entwürfe klar kommuniziert und ein guter Übergang zwischen den verschiedenen Ebenen implementiert.

2.6.3 Inklusionsworkshop

Im Rahmen der ISEK-Erarbeitung wurde an zwei Tagen (03.05.21 und 05.05.2021) ein virtueller Inklusionsworkshop durchgeführt, an dem die MitarbeiterInnen von CWW und der Hansestadt teilnahmen. Die Moderation haben Prof. Dr. Peter Neumann, Dr. Frank Bröckling und Helena Boos übernommen. Ziel des Workshops war es, einen institutionsübergreifenden Austausch zu

Abb. 10: Ziele des Workshops (Neumann Consult 2021)

ermöglichen und ein gleiches Verständnis der Definition sowie der Grundphilosophie zum Thema Inklusion zu erlangen.

Zu Beginn des Workshops wurde eine Mentimeterabfrage durchgeführt, um einen Einstieg in die Thematik zu ermöglichen.

Im Ergebnis wurden folgende Bausteine ausgearbeitet:

1. gemeinsame Definitionen von Inklusion und inklusiver Quartiersentwicklung,
2. eine gemeinsamen Grundphilosophie,
3. erste konkrete Handlungsempfehlungen/ Maßnahmen.

Abb. 11: Mentimeterabfrage (Neumann Consult 2021)

In den ersten Gesprächsrunden wurden die wesentlichen Grundlagen für ein gemeinsames Verständnis von Inklusion diskutiert. Auf folgende gemeinsame Definition von Inklusion und inklusiver Quartiersentwicklung haben sich die Teilnehmenden des Workshops verständigt:

Inklusion ist ein in allen gesellschaftlichen Teilbereichen vernetzt verlaufender **Wandlungsprozess im Denken und im Handeln jedes Menschen**, der darauf abzielt, **jedem Menschen in allen gesellschaftlichen Lebensbereichen** (z.B. Wohnen, Arbeit, Freizeit, Mobilität, Bildung) auf Grundlage seiner individuellen Bedarfe **Zugang, Teilhabe und Selbstbestimmung** zu ermöglichen. **Das umfasst auch die Bereiche Kommunikation und Begegnungskultur.** *(Quelle: angelehnt an Besand/Jugel S.52 f)*

Abb. 12: Veranschaulichung der menschlichen Diversität (Doose 1997)

Inklusive Quartiersentwicklung stellt den gleichberechtigten Zugang, die Teilhabe und die Selbstbestimmung aller AnwohnerInnen in allen gesellschaftlichen Teilbereichen als übergreifendes Ziel in den Mittelpunkt des Handelns. Eine inklusive Entwicklung beseitigt, vermeidet und verhindert die Entstehung und das Bestehen von Hindernissen jeglicher Art. Inklusive Quartiersentwicklung erfordert daher eine klare Haltung in einem Wandlungsprozess im Denken und im Handeln jedes Menschen.

Im Verlauf des Workshops kristallisierte sich eine gemeinsame Grundphilosophie. Die wesentlichen Inhalte dieser können der folgenden Auflistung entnommen werden:

- Zitat: „Jeder Mensch ist eine Welt für sich“
- Inklusion beginnt im Kopf
- Vorurteile abbauen und andere Verhaltensweisen akzeptieren
- Grenzen aufbrechen und Voraussetzungen schaffen
- Sonderwelten abbauen und Aufklärung vorantreiben
- gegenseitigen Respekt und Akzeptanz fördern
- Begegnung, Austausch, Kommunikation ermöglichen
- Möglichkeiten der Teilhabe schaffen (Angebote schaffen, Know-how)
- Arbeiten und Wohnen verbinden
- Barrieren/Hindernisse identifizieren und benennen
- auf Sprache achten und leichte bzw. einfache Sprache verwenden

Zudem wurde zu jedem der im ISEK festgelegten Handlungsfeldern (Kap. 5.3) eine Arbeitsgruppe gebildet, die sich Gedanken zu den Teilhabeinstrumenten, Handlungsempfehlungen sowie Maßnahmen gemacht hat.

Aus den Ergebnissen des Workshops können die Grundlagen für eine **Quartiers-Charta** entwickelt werden, da waren sich alle Workshop-Teilnehmende einig.

Was ist eine Quartiers-Charta?

Eine Quartiers-Quarta ist eine schriftliche Vereinbarung, die zwischen

- öffentlicher Hand,
- Wirtschaft und
- der Bewohnerschaft eines Quartiers

geschlossen wird, um eine Neu- bzw. Fortentwicklung sozialer, funktionaler wie auch baulicher Strukturen festzuhalten.

Diese schriftliche Vereinbarung dient als Leitlinie und bildet ein gemeinsames Verständnis aller Akteursgruppen bezogen auf den Entwicklungsprozess des Quartiers ab.

Eine Quartiers-Charta kann einen positiven Einfluss auf die Initiierung und Etablierung von neuen, flexiblen Formen der Steuerung und Koordination sowie der Beteiligung und Kooperation in der Quartiersentwicklung nehmen und zur Erweiterung lokaler Handlungsspielräume führen. Durch die Entwicklung und Anwendung einer Quartiers-Charta kann die Bürgerschaft eine stärkere Selbstbestimmung und -verantwortung erfahren, wodurch es zu einer neuen Rollenverteilung auf kommunaler Ebene und – im besten Fall – sogar zu einer Entlastung der öffentlichen Hand kommen kann.

Die hier dargestellten Ergebnisse des Inklusion-Workshops bilden die Grundlage für die später weiter auszubauende Charta. Dabei soll diese Charta nicht als Hürde oder Hindernis für die Bauinteressenten und Investoren verstanden werden, sondern den Grundgedanken und die Philosophie des Quartiers widerspiegeln.

Der innovative Charakter einer Quartiers-Charta wird insbesondere darin deutlich, dass neue Kommunikations-, Beteiligungs- und Kooperationswege entwickelt und erprobt und konventionelle Handlungsabläufe und Denkmuster aufgebrochen werden können. Diese Chancen lassen sich jedoch nur nutzen, wenn alle Beteiligten aus eigener Überzeugung und mit Aufgeschlossenheit und Engagement zusammenwirken. Generell ist eine Evaluation des Entwicklungs- und Anwendungsprozesses einer Charta entscheidend zur Fortentwicklung des Ansatzes.

Was sind die Inhalte einer Quartiers-Charta für die Laurentiushöhe?

- Gemeinsames Ziel
    - Definitionen und Grundphilosophie
    - Handlungsfelder
    - Maßnahmen
    - Verantwortlichkeiten
    - Kooperationspartner/Partnerschaft
    - Beteiligungsinstrumente:
        - Information, Kommunikation, Begegnung (innerhalb des Quartiers und aus dem Quartier heraus)
        - Barrierefreiheit und Design für Alle
    - Beitrag zu Umsetzung
    - Finanzierung
- Meilensteine
- Erfolgsfaktoren
- Controlling

2.6.4 Beteiligung im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs

Abb. 13: Auslobung (WoltersPartner 2021)

Für die Vorbereitung und Durchführung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs wurde das Büro WoltersPartner Stadtplaner GmbH aus Coesfeld beauftragt. Im Rahmen der Erarbeitung der Auslobung wurde am 09.09.2020 ein Workshop mit allen Projektbeteiligten durchgeführt und diskutiert welche wesentlichen Inhalte und Fragestellungen für die Auslobung entscheidend sind. Die Auslobung wurde zwischen den Beteiligten abgestimmt und im Januar 2021 veröffentlicht. Das Vorgespräch und das Einführungskolloquium fanden am 02.02.21 digital statt und diente dem Austausch zwischen Ausloberin, Preisgericht und Teilnehmenden über die Aufgabenstellung und schloss mit einem Drohnenvideo über das Plangebiet ab, da aufgrund der Corona-Pandemie keine Ortsbegehung durchgeführt werden konnte. Der Bearbeitungszeitraum für die Aufgabenstellung betrug 8 Wochen.

Das Preisgericht fand am Dienstag, den 11. Mai 2021 um 10.00 Uhr in der Stadthalle in der Hansestadt Warburg statt. Aufgrund der Corona-Krise wurde die Preisgerichtssitzung unter Schutzmaßnahmen durchgeführt und die Teilnehmerzahl auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert. Es waren 13 stimmberechtigte Preisrichterinnen und -richter sowie vier Stellvertreterinnen und -vertreter ohne Stimmrecht anwesend. Für die Vorprüfung der Beiträge war das Büro WoltersPartner zuständig.

Insgesamt sind bei WoltersPartner zwölf Arbeiten eingegangen. Alle eingegangenen Arbeiten wurden anonym eingereicht und sind fristgerecht eingegangen. Durch die Vorprüfung wurden alle Kennzahlen der Arbeiten und alle eingegangenen Pläne sowie sonstigen Unterlagen durch die Tarnzahlen 1001 bis 1012 zusätzlich anonymisiert.

Im ersten informativen und wertfreien Rundgang wurden die zugelassenen Arbeiten von WoltersPartner dem Preisgericht vorgestellt. Danach erfolgte der erste wertende Rundgang, in dem die Arbeiten unter der Berücksichtigung der in der Auslobung benannten Kriterien bewertet wurden. Dabei schieden zwei Arbeiten aus. Nach der Mittagspause fand der zweite wertende Rundgang statt, in dem die Arbeiten auf der Grundlage der in der Auslobung definierten Aufgabenstellung im Hinblick auf ihre jeweiligen Vorzüge und Defizite beurteilt wurden. Nach intensiver Diskussion schieden weitere fünf Arbeiten aus dem Verfahren aus, sodass fünf Entwürfe in engerer Wahl blieben.

Das Preisgericht teilte sich zur schriftlichen Bewertung der Arbeiten auf. Anschließend wurden die Texte zu allen fünf Arbeiten verlesen, ergänzt, korrigiert sowie einstimmig vom Preisgericht verabschiedet. Nach einer ausgiebigen Diskussion, wurden drei Preise vergeben. Zwei weitere Beiträge erhielten eine finanzielle Anerkennung. Der Siegerentwurf sieht eine Entwicklung des Quartiers von Norden nach Süden vor. Die Erschließung des Wohnumfeldes und die Integration von Grünbereichen wurden besonders positiv bewertet. Der Entwurf bietet viele wertvolle Vorschläge für die Entwicklung des Quartiers. Dennoch bedarf es noch weiterer Abstimmungen. Weitere Details zum Siegerentwurf im Kap. 6.2

Abb. 14: Siegerentwurf (scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbH 2021)

2.6.5 Weitere Beteiligungsformate und Öffentlichkeitsarbeit

Lenkungsrunde

Zur Organisation und Steuerung des Prozesses wurde eine Lenkungsrunde gebildet, die sich im Kern aus Vertretern der beiden Projektpartner sowie dem begleitenden Büro planinvent zusammensetzt. Die Gruppe wird dem Anlass entsprechend um weitere Teilnehmer wie Vertreter des Erzbistums Paderborn, der REGIONALE 2022, der Landes- und Regional-planung oder Forschungseinrichtungen etc. ergänzt (Abb. 15). In der Lenkungsrunde werden wichtige Verfahrensschritte diskutiert und abgestimmt sowie Handlungsmotive der Projektpartner zusammengebracht.

Abb.15: Sitzung der Lenkungsgruppe (planinvent 2018)

Das Einsetzen der Corona-Pandemie im März 2020 sorgte für erhebliche Beeinträchtigungen des öffentlichen Partizipationsprozesses. Die Lenkungsrundentreffen fanden dennoch in regelmäßigen Abständen digital statt.

Homepage und Logo

Abb. 16: Das Logo des Quartiers (Hansestadt Warburg 2021)

Seit Anfang des Jahres 2021 verfügt das Projekt „Laurentiushöhe“ Warburg über **ein Logo und eine Internetseite**. Auf dieser können sich Interessierte über die Projektphilosophie informieren, über Beteiligungsmöglichkeiten in der Quartiersentwicklung erfahren sowie wichtige Fragen rund um das Vorhaben stellen. Im Sinne einer transparenten und kooperativen Quartiersentwicklung können Anregungen der Bürgerschaft in die Seite eingebracht werden. Im Sinne des inklusiven Grundauftrags wird bei der Formulierung von Texten auf die leichte Verständlichkeit geachtet.

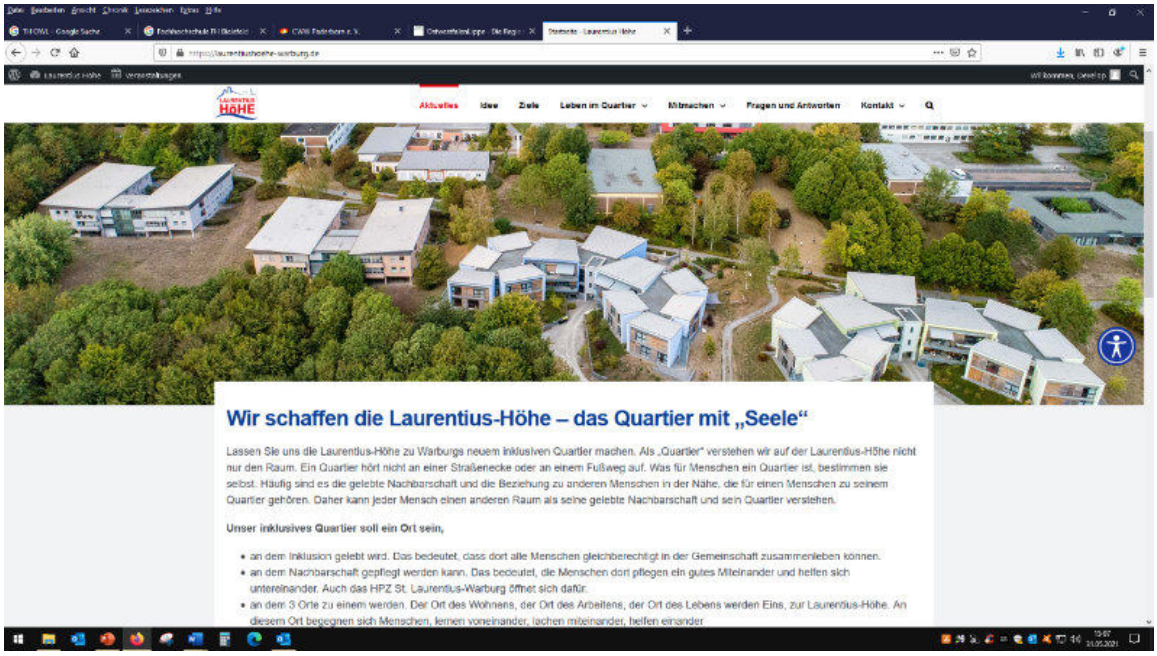


Abb. 16: Ausschnitt der Homepage https://laurentiushoehe-warburg.de/ (Hansestadt Warburg 2021)

Am 14.07.2021 fand ein offizieller Pressetermin statt, bei dem die Homepage öffentlich präsentiert und veröffentlicht wurde. Der Wirtschaftsförderer Herr Spönlein stellte die Internetseite der Presse vor und informierte die Öffentlichkeit über das gesamte Vorhaben.

3. Die Hansestadt Warburg im Profil

Im folgenden Kapitel erfolgt eine Analyse der Hansestadt Warburg anhand statistischer und kommunaler bzw. regionaler Daten mit Fokus auf die Themenbereiche, die für das Vorhaben der großräumigen Siedlungsentwicklung auf der Laurentiushöhe von Bedeutung sind. Neben aktuellen demographischen Daten und Prognosewerten, sind dies im Hinblick auf das Ziel einer inklusiven Entwicklung auch Daten der Sozialstruktur. Angaben zu Einkommens- und Wohnverhältnissen der Bürgerschaft lassen Handlungserfordernisse in der Wohnbaulandentwicklung erkennen. Darüber hinaus sind wirtschaftliche und verkehrliche Entwicklungen der vergangenen Jahre relevant, um Bedarfe der Wohnbaulandentwicklung besser einschätzen zu können. Nicht zuletzt ist eine Betrachtung der bestehenden städtebaulichen Struktur und der Wegebeziehungen von Bedeutung, um das neue Quartier angemessen in den Bestand zu integrieren.

Historie

Die Historie Warburgs reicht bis in die erste Hälfte des 11. Jahrhunderts zurück. 1036 wird erstmals eine Siedlung in der Nähe der Burg erwähnt. Aus dieser Siedlung entwickelt sich die alte Stadt Wartberg, die Warburger Altstadt. 1228/30 gründet Bischhof Berhard IV. die Neustadt auf dem Bergrücken. Bereits 1364 treten Altstadt und Neustadt der Hanse bei, wodurch die Stadt einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebt. Bedeutende Handelsgüter für die Warburger Kaufleute sind u.a. Getreide und Lederwaren. Zu dieser Zeit etabliert sich auch das Handwerk in

Abb.17: Stadträumliche Gliederung der Hansestadt Warburg (Hansestadt Warburg o.J.)

Warburg. Die Leinwandweberei und die Leder- und Wollindustrie erlangen überregionale Bedeutung. 1436 werden Altstadt und Neustadt zu einer Stadt zusammengeführt. Im Jahr 1983 ist Warburg Gründungsmitglied des „Westfälischen Hansebundes“ (Stadt Warburg o.J.). Den Titel der Hansestadt trägt Warburg jedoch erst seit dem Jahr 2012. Der Namenszusatz wird im Rat der Stadt beschlossen.

3.1 Räumliche Einordnung

Die Hansestadt Warburg liegt im Südosten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen an der Grenze zum Bundesland Hessen und in der Nähe zu Niedersachsen. Damit liegt es in der östlichen Grenzregion des Landes Nordrhein-Westfalen, etwa 27 Kilometer südwestlich des Dreiländerecks Hessen–Niedersachsen–Nordrhein-Westfalen. Die Hansestadt Warburg ist Teil des Kreises Höxter und dem Regierungsbezirk Detmold zugehörig. Das der Region Ostwestfalen-Lippe angehörende Mittelzentrum gliedert sich in insgesamt 16 Stadtteile und umfasst eine Fläche von 168 km².

Mit etwa 24.000 Einwohnern ist Warburg die größte Stadt der Warburger Börde. Im Norden beginnend und dem Uhrzeigersinn folgend, grenzt die Hansestadt an die Kommunen Willebadessen, Borgentreich (beide im Kreis Höxter, Nordrhein-Westfalen), Liebenau, Breuna (beide im Landkreis Kassel, Hessen), Volkmarsen, Diemelstadt (beide im Landkreis Waldeck-Frankenberg, Hessen), Marsberg (Hochsauerlandkreis, Nordrhein-Westfalen) und Lichtenau (Kreis Paderborn, Nordrhein-Westfalen).

Naturräumlich liegt Warburg im Süden der Warburger Börde, grenzt im Südwesten an die Ausläufer des Sauerlandes und im Nordwesten an die des Eggegebirges. Im Norden und Nordosten schließt sich die Warburger Börde an, südlich das Westhessische Bergland.

3.2 Demographie und Sozialstruktur

Demographische Entwicklungen üben einen starken Einfluss auf die Entwicklung unserer Siedlungs-strukturen aus. Nachfragemuster am Wohnungsmarkt ändern sich auch aufgrund veränderter gesellschaftlicher Bedarfe schneller als sich bauliche Strukturen diesen anpassen lassen. Daher ist es im Hinblick auf das Vorhaben einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Quartiersentwicklung von besonderer Bedeutung die demographischen und sozialstrukturellen Entwicklungen zu analysieren.

Mit einer Einwohnerzahl von 23.365 Einwohnern (Stand 31.12.2016) (IT.NRW 2019) ergibt sich in Warburg eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 138,4 Einwohner pro km². Damit liegt die Bevölkerungsdichte über der des Kreises Höxter, jedoch deutlich unter der des Regierungsbezirks und der des Landes, was für die ländliche Struktur der Kommune und ihre Zentrenfunktion innerhalb des Kreises spricht (Tab. 1).

Tab. 1: Bevölkerungs- sowie Siedlungs- und Verkehrsdichte am 31.12.2016 Warburgs im Vergleich zu übergeordneten Ebenen (IT.NRW 2019)

Einwohner je km²	Betrachtungsgebiet	Alle Gemeinden des		
		Kreises	Reg.-Bez.	Landes
Bevölkerungsdichte insgesamt	**138,4**	118,1	314,8	524,2
Siedlungs- und Verkehrsdichte	**1145,3**	1109,7	1676,4	2285,4

Seit den 1980er Jahren verzeichnet die Bevölkerungszahl Warburgs keine signifikanten Schwankungen, jedoch einen leichten Rückgang zwischen 1999-2019 um etwa 1.000 Einwohner (Abb. 18). Das leichte Wachstum im Jahr 2015 ist auffällig und ist vermutlich mit einer verstärkten

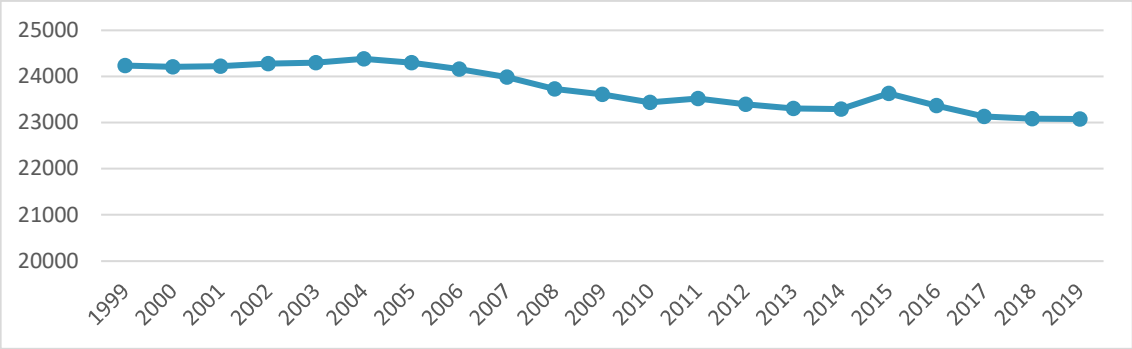


Abb. 18: Bevölkerungsentwicklung Warburgs 1999-2019 (IT.NRW 2020)

Aufnahme Geflüchteter zu begründen. Der Bevölkerungsschwerpunkt liegt mit rund 10.500 Einwohnern (ca. 45%) in der Kernstadt (Hansestadt Warburg o.J.). Weitere Siedlungsschwerpunkte bilden die Ortsteile Scherfede und Rimbeck nordwestlich der Kernstadt.

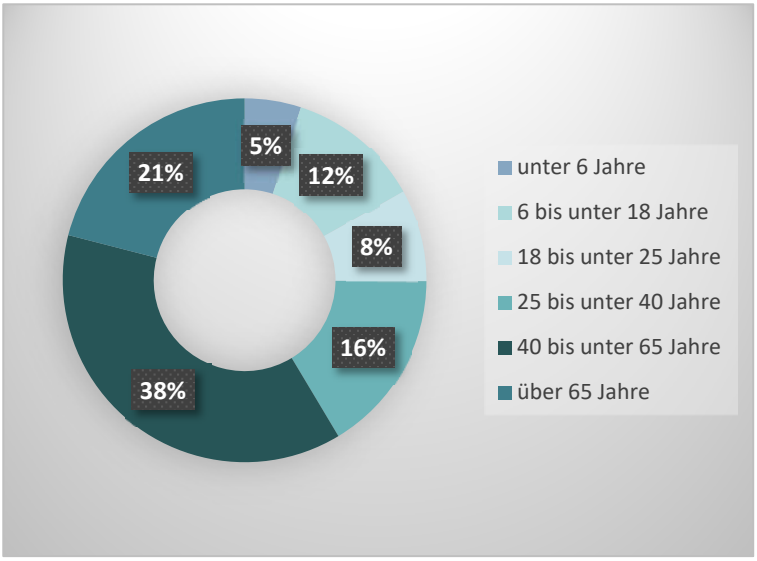


Abb. 19: Altersstruktur Warburgs zum 28.02.2018 (IT.NRW 2019)

Im Verhältnis zum Landesdurchschnitt weist Warburg mit ca. 17 % einen etwas höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen auf (Abb. 19). Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung der 18- bis 65-Jährigen liegt mit 62 % jedoch leicht unter dem Wert des Landes. Das Niveau der Altersgruppe über 65 entspricht mit rund 21 % dem des Landes NRW.

Bevölkerungsprognosen

Bevölkerungsprognosen unterscheiden sich häufig je nach Modellrechnung und Datengrundlage. Für die nachführenden Ausführungen gilt daher: Nicht die absoluten Werte sind entscheidend, sondern die daraus abzuleitenden Trends. Zudem ist zu bedenken, dass die im Basisjahr festzustellenden Rahmenbedingungen starken Einfluss auf die Prognosewerte nehmen und diese daher je nach Basisjahr auch in einem kurzen Zeitraum stark abweichen können. Für die Prognosen der Hansestadt Warburg liegen Statistiken von IT.NRW als auch der Bertelsmann Stiftung zugrunde. Die nachfolgenden Voraussagen beziehen sich auf die Gesamtstadt Warburg, ortsteilscharfe Prognosewerte für die Kernstadt liegen nicht vor.

Es werden Prognosewerte des Dienstes IT.NRW als auch der Bertelsmann Stiftung herangezogen. Die Gemeindemodellrechnung des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) prognostiziert der Hansestadt Warburg ausgehend vom Jahr 2018 eine rückläufige Bevölkerungs-entwicklung um gut 10 % der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 (Tab. 2). Auch der

Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung prognostiziert Warburg einen konstanten Bevölkerungsrückgang mit einer älter werdenden Gesellschaft. Ausgehend vom Jahr 2012 nimmt die Einwohnerzahl Warburgs demnach um 7,5 % ab, das entspricht knapp 1.800 Einwohnern.

Tab. 2: Gemeindemodellrechnung - Basis - 2018 bis 2040 für Warburg (IT.NRW 2020)

	Stichtag			
	01.01.2020	01.01.2025	01.01.2030	**01.01.2040**
Einwohner Warburg gesamt	**22 915**	22 366	21 771	**20 448**
Veränderung gegenüber 2020 (in %)	**/**	- 2,4	- 5,0	**- 10,1**

Aus den Prognosen des statistischen Dienstes IT.NRW geht hervor, dass die Zahl der Kinder und Jugendlichen in Warburg bis zum Jahr 2040 voraussichtlich stark abnehmen wird (etwa 35 %), während den über 65-Jährigen anteilig eine starke Zunahme prognostiziert wird. Gründe für diese Entwicklung hin zu einer durchschnittlich älteren Gesellschaft sind zum einen sinkende Geburtenraten, die Verbesserung der medizinischen Versorgung und einer dadurch steigenden Lebenserwartung. Die Gruppe der jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 25 Jahren ist in ländlichen Gebieten oft von einem starken Fortzug betroffen. Sie verlassen die Gebiete aus Bildungs- oder beruflichen Gründen. Die Zunahme der Anteile der Randgruppen, v.a. der Senioren verdeutlich die in Abb. 20 dargestellte Abnahme von Personen im erwerbsfähigen Alter (18-65 Jahre).

Bevölkerungsbewegung

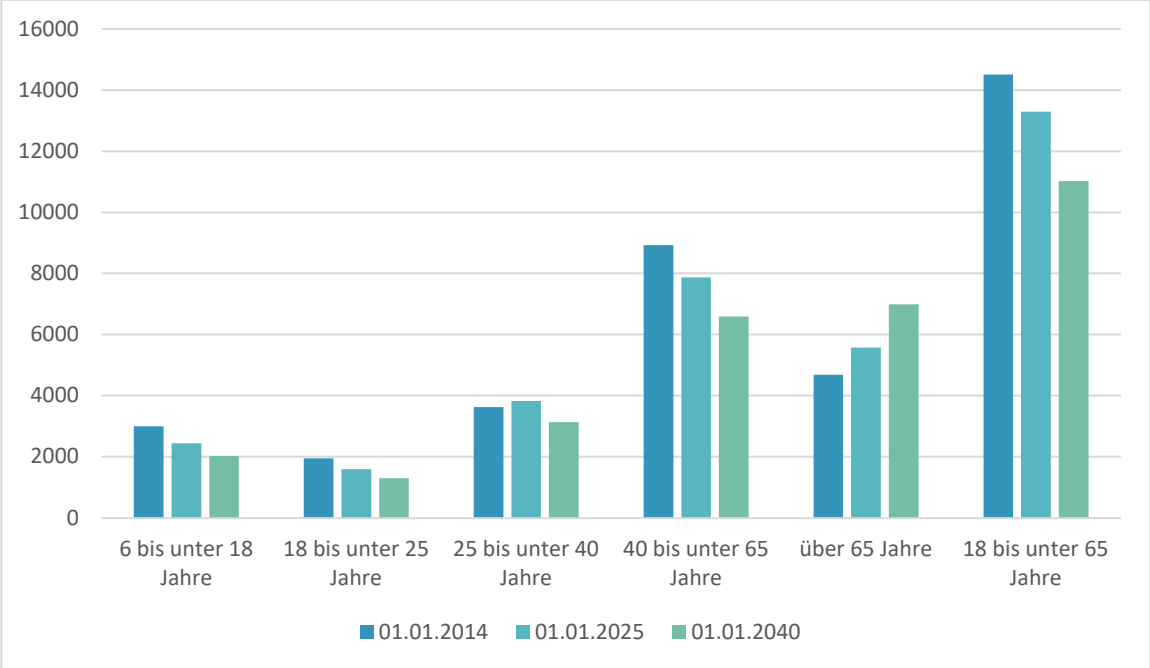


Abb. 20: Gemeindemodellrechnung 1.1.2014 – 1.1.2040 nach Altersgruppen für Warburg (IT.NRW 2018)

Die Bevölkerungsbewegung ergibt sich aus der Zahl der Geburten und Sterbefällen sowie der Zuzüge und Fortzüge in einem Jahr in einem statistisch abgeschlossenen Gebiet, hier in der Hansestadt Warburg. Wie die untenstehende Tabelle verdeutlicht (Tab. 3), sind dabei jährliche Schwankungen im Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und im Saldo der

Wanderungen möglich. Daraus ergibt sich ein jährlicher Gesamtsaldo, die Bevölkerungsbewegung. Durch die Verrechnung beider Salden der Jahre 2015-2019 ergibt sich bis auf das Jahr 2015 für den gesamten Zeitraum ein negativer Gesamtsaldo. Der Gesamtsaldo schwankte im betrachteten Zeitraum stark zwischen einem Wert von –264 im Jahr 2016 und dem Wert +339 im Jahr 2015 (Tab. 3). Der stark negative Gesamtsaldo in den Jahren 2016 und 2017 resultiert sowohl aus einem negativen natürlichen Bevölkerungssaldo als auch aus einem Überschuss an Fortzügen im Vergleich zu den Zuzügen. Die stark positive Anzahl der Zuzüge im Jahr 2015 ist mit hoher Wahrscheinlichkeit u.a. durch den verstärkten Zuzug von Flüchtlingen zu erklären.

Tab. 3: Bevölkerungssaldo Warburgs 2012-2016 (IT.NRW 2019, aufbereitet durch planinvent 2020)

	Geburten	Sterbefälle	Natürliches Bevölkerungssaldo	Zuzüge	Fortzüge	Wanderungssaldo	Saldo
2015	170	264	**-91**	1.417	988	**+429**	**+339**
2016	231	283	**-52**	1.099	1.305	**-206**	**-264**
2017	210	294	**-84**	921	1076	**-155**	**-239**
2018	199	281	**-82**	1126	1093	**33**	**-49**
2019	175	301	**-126**	1214	1099	**115**	**-11**

Sozialstruktur

Angaben der Sozialstruktur der Bevölkerung Warburgs lassen grobe Vermutungen über die soziale Zusammensetzung im künftigen Quartier zu. Im Sinne einer inklusiven Entwicklung gilt es alle Bevölkerungsgruppen in den Prozess der Quartiersentwicklung einzubeziehen und für diese vor Ort Angebote in den Bereichen Wohnen, Soziales, etc. zu schaffen, um allen eine Teilhabe an der Gesellschaft zu ermöglichen. So ist z.B. besonders für einkommensschwache Haushalte kostengünstiger Wohnraum vorzuhalten bzw. zu schaffen, für nicht-deutsche Bewohner sind Integrationsleistungen von besonderer Bedeutung.

Laut IT.NRW lag der Anteil der nicht-deutschen Bevölkerung in Warburg zum 31.12.2019 bei rund 5,8 % (1.338 Personen). Von 2014 auf 2015 ist dieser Wert von 3,4 % auf 5,3 % gestiegen. Damit liegt Warburg zum Stichtag 31.12.2019 im Vergleich deutlich unter dem Wert des Landes (13,6%) und leicht über dem auf Niveau des Kreises Höxter (4,9%). Laut Bertelsmann Stiftung liegt der Ausländeranteil der unter 15-Jährigen bei 7,5 %, in der Altersgruppe der 25-64-Jährigen bei 5,8 % und bei den über 65-Jährigen bei 2,3 %.

Der Anteil der Bevölkerung Warburgs, der eine Mindestsicherungsleistung empfängt, ist im Zeitraum von 2015-2018 von 8,3 % im Jahr 2015 auf 6,3 % im Jahr 2018 um 2,0 % gesunken (Tab. 4). Damit liegt der Anteil Warburgs im Jahr 2018 leicht über dem des Kreises (4,2 %).

Laut Bertelsmann Stiftung lag die SGB II-Quote im Jahr 2018 (Stichtag 31.12.) in Warburg bei 5,3 %, dagegen der Anteil ausländischer Leistungsempfänger bei 28,9 %. Im Vergleich zum Kreis liegt der Anteil an der Gesamtbevölkerung etwa auf demselben Niveau, der Anteil der ausländischen Leistungsempfänger ist im Kreis Höxter etwas niedriger (23,2 %). Im Vergleich zur SGB II-Quote Warburgs liegt die des Landes etwa doppelt so hoch (11,4 % zum 31.12.2018).

Tab. 4: Empfänger/innen v. sozialen Mindestsicherungsleistungen nach Art der Leistung in Warburg (IT.NRW 2020)

Jahr	Empfänger/innen von Mindestsicherungsleistungen					
	Leistungsart					
	Insgesamt	Anteil an der Gesamtbevölkerung Warburgs	Gesamtregelleistung (ALG II/ Sozialgeld) n.d. SGB II	Hilfe z. Lebensunt. außerhalb v. Einr. n.d. SGB XII	Grundsicher. i. Alter u.b. Erwerbsm. n.d. SGB XII	Regelleist. n.d. Asylbewerberleistungsgesetz
	Anzahl	in %	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl
2015	1966	8,3	991	43	294	638
2016	1752	7,5	1021	24	279	428
2017	1555	6,7	1058	43	277	177
2018	1464	6,3	946	43	303	172
2019	1386	6,0	860	25	294	207

Tab. 5: Wohngeld beziehende Haushalte, durchschn. monatlicher Anspruch an Wohngeld und durchschnittlich genutzte Wohnfläche (IT.NRW 2020)

Stichtag	Haushalte mit allgemeinem Wohngeld	durchschnittl. monatl. Anspruch an allg. Wohngeld	durchschnittlich genutzte Wohnfläche
	Anzahl	EUR	qm
31.12.2019	152	125	80
31.12.2018	154	134	79
31.12.2017	162	145	80
31.12.2016	169	142	79
31.12.2015	134	115	83

Die Anzahl der Wohngeld beziehenden Haushalte liegen im Zeitraum 2015-2019 auf einem relativ einheitlichen Niveau zwischen 134 und 169 Haushalten (Tab. 5). Da für denselben Zeitraum keine Haushaltszahlen für die Gesamtstadt vorliegen, können hier keine Anteile angegeben werden. Aus den Zahlen geht jedoch hervor, dass es einkommensschwächere Haushalte mit Wohngeldanspruch in Warburg gibt, die auf kostengünstigen Wohnraum angewiesen sind. Dieser sollte anteilig auf der Laurentiushöhe realisiert werden.

Haushaltsgrößen

Die Verteilung der Haushaltsgrößen in einer Kommune sagt viel über die Lebenssituation der Bewohner aus und gibt ebenso Hinweise für die kommunale Planung. Ein hoher Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten kann sowohl ein Hinweis auf eine größere Zahl an älteren, zum Teil alleinlebenden Einwohnern sein, als auch ein Indiz für viele jüngere Singlehaushalte oder junge Zweipersonenhaushalte ohne Kind. Ein hoher Anteil an Drei- oder Mehrpersonenhaushalten spricht eher für eine familienreiche Bevölkerungsstruktur. Aus der Analyse der Haushaltsstruktur einer Kommune und einem Abgleich mit dem aktuellen Wohnungsangebot lassen sich erst Rückschlüsse auf eventuelle Fehlentwicklungen am Wohnungsmarkt ziehen, worauf die Kommune dann mit einer entsprechend angepassten Planung reagieren sollte.

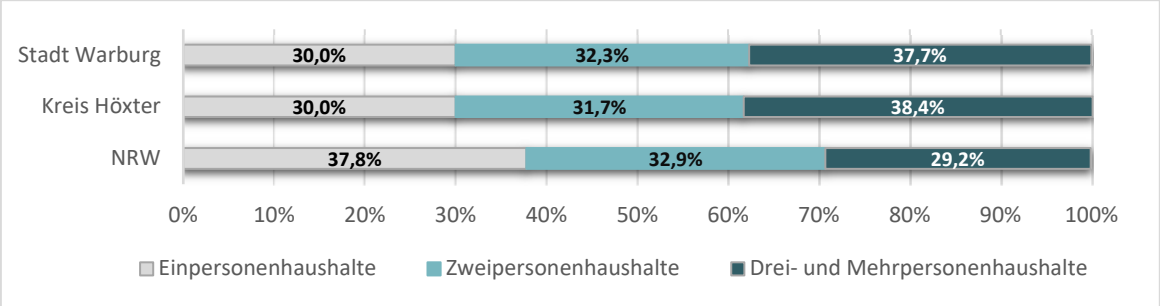


Abb.21: Haushaltsstruktur der Hansestadt Warburg im Vergleich zu Kreis und Land (Zensus 2011) (IT.NRW 2019, Berechnungen durch planinvent 2019)

In Warburg lässt sich laut IT.NRW ein im Vergleich zum Land überdurchschnittlich hoher Anteil an Drei- und Mehrpersonenhaushalten feststellen, der typisch ist für Kommunen im ländlichen Raum. Laut Bertelsmann Stiftung liegt der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern am gesamten Wohnungsbestand Warburgs zum 31.12.2018 bei 70,9 % und damit deutlich über den Anteilen in Kreis und Land (Wert Kreis Höxter: 71,3 %; Wert Land NRW: 42,7 %). Auf Landesebene überwiegen die Ein-Personen-Haushalte. Der Anteil an Ein-Personen-Haushalten in Warburg entspricht dem Durchschnitt des Kreises Höxters, liegt aber knapp 8 % unter dem landesweiten Durchschnitt (Abb. 21).

In Anbetracht der aktuellen Trendentwicklungen hin zu kleineren Haushalten und einer steigenden Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf, ist auch für Warburg zu erwarten, dass das Wohnraumangebot trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen für die Zukunft nicht ausreicht. Das größte Defizit wird voraussichtlich im Bereich der kleineren Wohneinheiten (Ein-Personen-Haushalte) festzustellen sein, da das existierende Angebot bereits unter dem landesweiten Durschnitt liegt. Die Bertelsmann Stiftung gibt zum 31.12.2018 eine Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf von 51,7 m² für die Hansestadt Warburg an, die damit deutlich über dem landesweiten Durchschnitt liegt (Wert Kreis Höxter: 50,9 m²; Wert Land NRW 44,0 m²).

Zusammenfassung

Die seit Jahren nur geringen Schwankungen unterliegende Einwohnerzahl Warburgs wird in den kommenden 20 Jahren voraussichtlich eine leicht negative Entwicklung zeigen. Aus dargelegten Gründen wird sich die Altersstruktur der Warburger Bevölkerung verschieben und damit einem allgemein festzustellenden Trend in Richtung einer Alterung der Gesellschaft folgen. Der Anteil, der über 65-Jährigen wird in den kommenden zwei Jahrzehnten voraussichtlich stark steigen. Demnach ist davon auszugehen, dass u.a. der hohe Anteil von älteren Haushalten es unabdingbar macht, alle wichtigen Funktionen in der Kernstadt vorzuhalten, um kurze Wege zu ermöglichen und das Wohnen in der Kernstadt auch ohne PKW attraktiv zu halten. Die durchschnittliche Personenanzahl je Haushalt wird voraussichtlich abnehmen, während dadurch die Wohnfläche pro Kopf bereits in den letzten zwei Jahrzehnten steigt und künftig voraussichtlich weiter steigen wird. Die Hansestadt weist einen im Vergleich zum Kreis durchschnittlichen Anteil an nicht-deutscher Bevölkerung auf. Der Bevölkerungssaldo zeigt, dass Zuzüge starke Bevölkerungsverluste ausgleichen können.

3.3 Flächennutzung und städtebauliche Struktur

Flächennutzung und Siedlungsflächenmonitoring

Das Gebiet der Hansestadt Warburg umfasst insgesamt etwa 16.884 ha; davon entfallen 12,1 % auf Siedlungs- und Verkehrsfläche und somit 87,9 % auf Freiflächen (Tab. 6). Mit einem Flächenanteil von knapp 60 % des Stadtgebiets verfügt Warburg über viel landwirtschaftlich genutzte Fläche, v.a. im Nordwesten der Stadt sind zudem verhältnismäßig große Waldgebiete zu finden. In Bezug auf die Flächennutzung im Vergleich zum landesweiten Durchschnitt, bestehen in Warburg anteilig etwa 10 % mehr Freifläche. Die geringe Bevölkerungsdichte und die anteilige Flächennutzung sind Indikatoren für den ländlichen Charakter der Hansestadt.

Tab. 6: Katasterfläche der Stadt Warburg nach Nutzungsarten am 31.12.15 (IT.NRW o.J., aufbereitet durch planinvent 2019)

	Größe (in ha)	Anteil (in %)	Anteil NRW (in %)
Fläche insgesamt	**16.884**	**100,00**	**100,00**
davon Siedlungs- und Verkehrsfläche	**2.040**	**12,1**	**22,9**
davon Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche	1.049	6,2	13,4
davon Erholungsfläche, Friedhofsfläche	101	0,6	2,3
davon Verkehrsfläche	890	5,3	7,2
davon Freifläche	**14.844**	**87,9**	**77.1**
davon Landwirtschaftsfläche	9.648	57,1	48,1
davon Waldfläche	4.948	29,3	26,0
davon Flächen anderer Nutzung, Moor, Heide, Unland, Abbauland	54	0,3	1,1
davon Wasserfläche	155	0,9	1,9

Daten zur Siedlungsflächennutzung der Bezirksregierung Detmold (Dezernat 32) geben über die Bilanz der Wohnsiedlungsflächen (WSF) und Gewerbe- und Industriesiedlungsflächen (GIF) der Hansestadt Warburg gem. FNP (letzter berücksichtigter Stand 15.06.2020 für WSF, 27.10.18 für GIF) Auskunft. Zum Stichtag 01.01.2020 bestanden in der Kernstadt Warburg der Hansestadt gut 320 ha planerisch ausgewiesene Wohnsiedlungsfläche, einschließlich Grün- und Gemeinbedarfsfläche. Die Reservefläche betrug 3,63 ha, hiervon 1,79 ha mit einer Größe über 0,2 ha, 1,84 ha kleiner dieser Größe. Die tatsächliche Dichte der genutzten Wohnsiedlungsfläche betrug bei einer Einwohnerzahl von 9.127 in der Kernstadt (01.01.12) 28,83 Einwohner je ha. Daraus ergibt sich eine Einwohneraufnahmekapazität von 52 Einwohnern. Der Entwicklungs-spielraum innerhalb der im rechtsgültigen FNP dargestellten WSF beträgt etwa 1,8 ha.

Zum Stichtag 01.01.2020 verfügte die Kernstadt Warburg in den Gewerbe- und Industriegebieten „Heidweg“ und „Warburg Nord“ über Gewerbe- und Industrieansiedlungsflächen von insgesamt 148,3 ha, bei einer Reservefläche von gut 20 ha. Der Entwicklungsspielraum innerhalb des rechtsgültigen FNP dargestellten GIF in den genannten Gebieten beträgt ca. 20 ha.

Städtebauliche Struktur

Die Hansestadt Warburg zeichnet sich durch gewachsene, historische Strukturen aus. Stellvertretend für diese Strukturen und Gestalt ist der historische Stadtkern zu sehen, der einen wesentlichen Einfluss auf das Image der Stadt hat.

Abb. 22: Ansicht Oberstadt der Hansestadt Warburg (Hansestadt Warburg o.J.)

„Die sogenannte Kernstadt umfasst die gesamte Gemarkung Warburg ohne die 15 Stadtteile, die ehemals selbstständigen Kommunen vor der kommunalen Neugliederung im Jahre 1975“ (IHK Warburg 2011). Das Stadtbild ist durch historische Bauten, Stein- und Fachwerkhäuser geprägt.

Die historische Stadtmauer und die Stadttürme sind zu großen Teilen noch erhalten. Das Gebiet der Kernstadt Warburgs weist ein starkes Relief auf und gliedert sich in Altstadt und Neustadt (Abb. 23). Mit Blick auf eine barrierefreie Stadt zur Teilhabe aller am gesellschaftlichen Leben stellen diese Niveauunterschiede eine besondere Herausforderung dar, die mit dem barrierefreien Ausbau der Innenstadt bereits fokussiert angegangen werden.

Abb.23: Aktuelles Luftbild der Warburger Kernstadt mit Höhenlinien (timonline 2020)

Warburg weist eine typische mittelstädtische, gewachsene Siedlungsstruktur auf. Rund um den historischen, dicht bebauten Stadtkern (Abb. 24) schließen sich ringförmig Wohngebiete an, welche vorwiegend durch frei-stehende Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt sind. Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten finden sich nur vereinzelt.

Abb. 24: Luftbild der Oberstadt der Hansestadt Warburg (tim-online 2020)

Die historischen Straßenzüge sind bis heute noch erkennbar. Das Stadtzentrum hält ein multifunktionales Angebot an Versorgungsinfrastruktur und Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs vor. In der Hansestadt herrscht eine Funktions- und Nutzungsmischung, eine klare Trennung zwischen Arbeiten und Wohnen besteht hier nicht. In der Regel sind daher im erweiterten Innenstadtbereich nur kurze Wege zu überwinden, um den täglichen Erledigungen nachzugehen. Großfläche Industrie- und Gewerbeansiedlungen befinden sich im Norden der Kernstadt. Angrenzend an den Siedlungskern befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden grenzt die Diemel den Siedlungskern ab. Das naturnahe Umfeld der Hansestadt Warburg trägt zu einer guten Wohn- und Lebensqualität bei.

Abb. 25: Aktuelles Luftbild Hansestadt Warburg - Kernstadt (timonline 2020)

Baualtersklassen

Der im Rahmen der Zensus-Erhebung 2011 ermittelte Bestand an Wohngebäuden – dazu zählen neben reinen Wohngebäuden auch sonstige Gebäude mit Wohnungsbestand – beläuft sich in der Hansestadt Warburg auf 6.876. Betrachtet man Tab. 7 wird deutlich, dass in den Jahren bis 1978, vor allem im Zeitraum 1949-1978 eine besonders rege Bautätigkeit zu verzeichnen war. Zwischen 1949 und 1978 wurden über ein Drittel der Gebäude mit Wohnraum in Warburg erbaut. Damit genügen diese Bauten den Anforderungen veralteter Wärmeschutzverordnungen (von 1977 und 1982) und bieten, sofern zwischenzeitlich keine Maßnahmen ergriffen worden sind, energetisches Sanierungs- und damit auch Energieeinsparpotenzial.

Tab. 7: Baualtersklassen der Gebäude mit Wohnraum inkl. der reinen Wohngebäude in Warburg - Zensus 2011 (IT.NRW 2019)

Baualter	Anzahl Gebäude	Anteil in %
Baujahr bis 1948	2.054	29,9
Baujahr 1949-1978	2.647	38,5

Baujahr 1979-1990	712	10,4
Baujahr 1991-2000	864	12,5
Baujahr ab 2001	599	8,7
Gesamt	**6.876**	**100,0**

Entwicklungen am Wohnungsmarkt und Preisniveau

Aus den Grundstücksmarktberichten des Kreises Höxter aus dem Zeitraum 2009-2020 geht hervor, dass die Anzahl an Verkaufsfällen mit gewissen Schwankungen zwischen 21 und 40 pro Jahr lag, bei einem Flächenumsatz zwischen 1,60 und 3,32 ha pro Jahr. Die Aufstellung umfasst baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit Ein- und Zweifamilienhäusern nach individuellen Vorstellungen privater Bauherren bebaut werden können.

Im Kreis Höxter betrug der durchschnittliche Kaufpreis für einen abgaben- und beitragsfreien Bauplatz bei einer mittleren Grundstücksgröße von 863 m² und einem mittleren Bodenpreis von ca. 65 EUR/m² etwa 56.000 EUR. Der mittlere abgaben- und beitragsfreie Bodenpreis lag im Warburg im Jahr 2019 bei 69,93 Euro/m² und damit leicht über dem Kreisdurchschnitt. Die Bodenrichtwerte für baureifes Bauland liegen in Warburg zum Stichtag 01.01.2020 laut Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS.NRW) in der Kernstadt im Vergleich zu den Ortsteilen der Stadt auf einem hohen Niveau.

Tab. 8: Bodenrichtwerte für baureifes Bauland, lageabhängig, Kernstadt Warburg im zum 01.01.2020 (Grundstücksmarktbericht Kreis Höxter 2020)

Wohnbauland				Gewerbebauland			
Innenbereich EUR/m²			Außenbereich EUR/m²	Innenbereich EUR/m²			Außenbereich EUR/m²
Lage				Lage			
gute	mittlere	mäßige		gute	mittlere	mäßige	
127	83	62	27	65	25	14	11

Bauland- und Nachverdichtungspotenziale

Neben kleineren Flächen südlich der Diemel, umfasst die Fläche im Südwesten der Stadt, die für die Entwicklung der „Laurentiushöhe“ vorgesehen ist, die weiteren Baulandreserveflächen der Hansestadt. Entwicklungsflächen sowie Nachverdichtungspotenziale (Baulücken) bestehen in der Kernstadt kaum.

Die Ermittlung von Leerständen sowie von absehbaren Leerständen in der Hansestadt Warburg erfolgt auf Basis der Auswertung der städtischen Melderegister. Mietwohnraum wird nicht betrachtet. Als Leerstand wurden Gebäude in der Hansestadt definiert, für die an den Stichtagen 30.09.2016 und 30.09.2017 keine gemeldeten Personen registriert waren. Zur Ermittlung absehbarer Leerstände erfolgte ein Auszug aus dem Melderegister aller Objekte, in denen ausschließlich Personen im Alter von über 70 Jahren gemeldet sind. Die Daten werden regelmäßig

aktualisiert (letzte Fortschreibung von 2017) und im Geodatenportal des Kreises Höxter der Stadt zur Verfügung gestellt (kein öffentlicher Zugriff). In der Erhebung aus dem Jahr 2018 können 60 leerstehende Objekte und 248 Objekte mit absehbarem Leerstand identifiziert werden. Schwerpunkte bestehender Leerstände werden im Bereich der Altstadt, entlang der Bahnhofstraße, im Umfeld des Friedhofes in der Weststadt sowie südlich und nördlich des Berufskollegs identifiziert werden. Leerstände sind i.d.R. nicht lange vorzufinden. Es können meist sehr schnell neue Käufer gefunden werden, da die Nachfrage sehr groß ist. Fortdauernder Leerstand in Wohngebäuden ist nur in Einzelfällen festzustellen, dies hat in der Regel aber vorübergehende Ursachen (Einigung im Falle eines Erbes, Umnutzung, fehlende finanzielle Dringlichkeit des Verkaufs/der Vermietung).

In den an die Quartiersfläche der „Laurentiushöhe“ angrenzenden Baugebieten der „Uhlenbreite“ und dem Gebiet „Am Stiepenwäldchen“ sind vereinzelt Wohngebäude auszumachen, in denen ausschließlich ein oder zwei Personen im hochbetagten Alter wohnen. Hier steht die Wohnfläche in einem ungünstigen Verhältnis zur Bewohnerzahl und die Immobilie ist vom Leerstand bedroht.

Aufgrund verschiedener aktueller und prognostizierter Entwicklungen besteht in der Hansestadt ein Bedarf an Wohnungsneubau. Zum einen ist der Bedarf an Wohnfläche pro Person in den vergangenen Jahrzehnten stetig gestiegen, zum anderen besteht immer ein gewisser Abgang älterer Bausubstanz vom Markt. Darüber sind viele Gebäude in der Hansestadt bereits vor 1978 erbaut worden und genügen damit nicht den heutigen energetischen Standards. Eine energetische Sanierung ist finanziell oft sehr aufwendig bzw. nicht möglich. Zudem stellt der demographische und soziale Wandel neue Bedürfnisse an den Wohnungsmarkt.

Zusammenfassung

Die Kernstadt Warburgs bildet den funktionalen Mittelpunkt der Hansestadt. Die geringe Bevölkerungsdichte und die anteilige Flächennutzung sind Indikatoren für den ländlichen Charakter der Hansestadt und schaffen eine enge Verbindung mit dem den Siedlungskörper umgebenden Freiraum. Die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen prägen den Charakter der Stadt, in den sich die künftige Bebauung der Laurentiushöhe sinnvoll einfügen, jedoch auch einen gewissen Kontrast im Sinne zeitgemäßer und zukunftsträchtiger Bauformen schaffen soll. Die starken Niveauunterschiede im Gebiet der Kernstadt stellen besondere Herausforderungen an die bauliche Entwicklung. Im Kreisvergleich liegen die durchschnittlichen Bodenpreise im Vergleich zu den Oberzentren Kassel und Paderborn jedoch deutlich darunter, wodurch Warburg als Wohnort eine attraktive, bezahlbare Alternative zu den überlasteten Oberzentren darstellt. Die geringe Leerstandsquote spricht für einen weitestgehend ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Im Vergleich zu den Oberzentren ist der Wohnungsmarkt jedoch als entspannt zu bewerten, was bei der Dimensionierung des neuen Quartiers angemessen Berücksichtigung finden sollte.

3.4 Erreichbarkeit

Trotz der Lage im ländlich geprägten Kreis Höxter ist Warburg verkehrlich regional wie überregional gut angebunden. Ein direkter Anschluss besteht an die BAB 44, in einer Entfernung von etwa 35 km sind ebenfalls die BAB 33 sowie die BAB 7 zu erreichen. Die regionale Anbindung besteht über die B68, die B7, die B252 sowie die B241. Die Entfernung zu den Oberzentren Paderborn und Kassel ist jeweils in etwa einer Dreiviertelstunde zu überwinden. In einem Umkreis von 30 km sind die Flughäfen Paderborn-Lippstadt und Kassel-Calden erreichbar (Abb. 26).

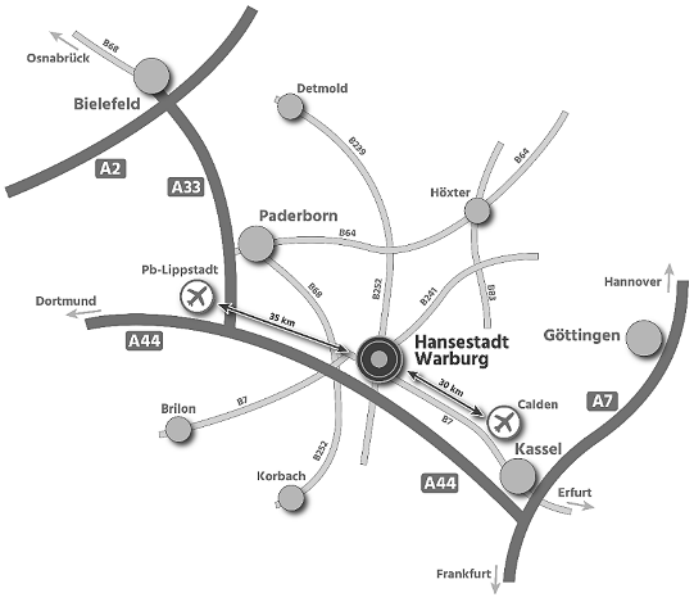


Abb. 26: Lage der Hansestadt Warburg im regionalen Verkehrsnetz (Hansestadt Warburg 2019)

Innerhalb von Warburg übernehmen die B 7, die L 838, das Paderborner Tor und der Burggraben die Haupterschließungsfunktion. Die Erschließung der Wohngebiete erfolgt in der Regel durch innerörtliche Erschließungsstraßen (Abb. 27). Das Laden von Elektrofahrzeugen ist an fünf Ladestationen in der Kernstadt möglich. Carsharing-Anbieter gibt es derzeit im Stadtgebiet Warburgs noch nicht, die baldige Einführung eines Angebotes ist jedoch in Planung.

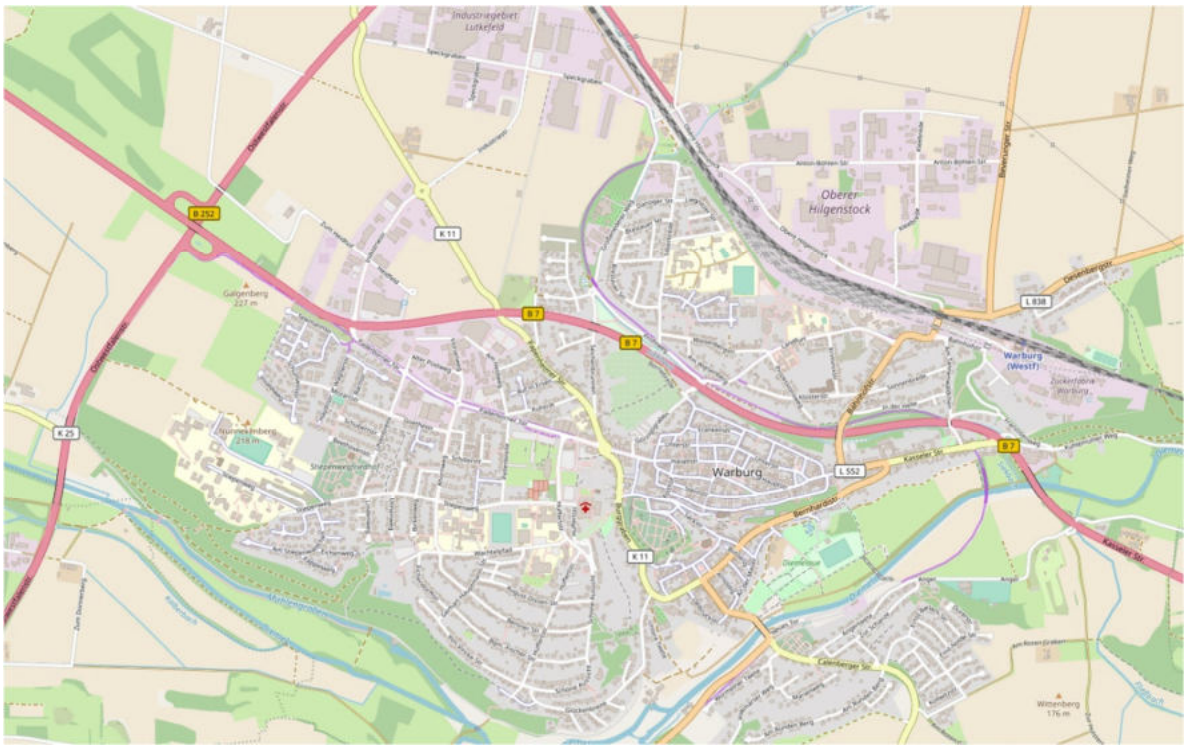


Abb. 27: Verkehrliche Anbindung Warburgs (openstreetmap 2020)

Als größter innerstädtischer Parkplatz findet sich in der Kernstadt Warburgs der Schützenplatz an der Stadthalle. Weiterer meist kostenpflichtiger Parkraum wird in der Innenstadt in der Nähe des Einzelhandels für den Kundenverkehr vorgehalten.

Die Anbindung an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr erfolgt über den Bahnhof Warburg, an dem der RE 11 „Rhein-Hellweg-Express“ (Richtung Paderborn – Hamm – Dortmund – Essen – Düsseldorf) der RE 17 (Richtung Marsberg – Brilon – Meschede – Arnsberg – Wickede und Hagen) und der RB 89 „Ems-Börde-Bahn“(Richtung Münster) halten. Eine Anbindung an den ICE-Knotenpunkt Kassel-Wilhelmshöhe ist durch den RE 11 und RE 17 gegeben. Zudem verkehren der ICE 1228 in Richtung Frankfurt (Main) und der IC 2152 in Richtung Düsseldorf.

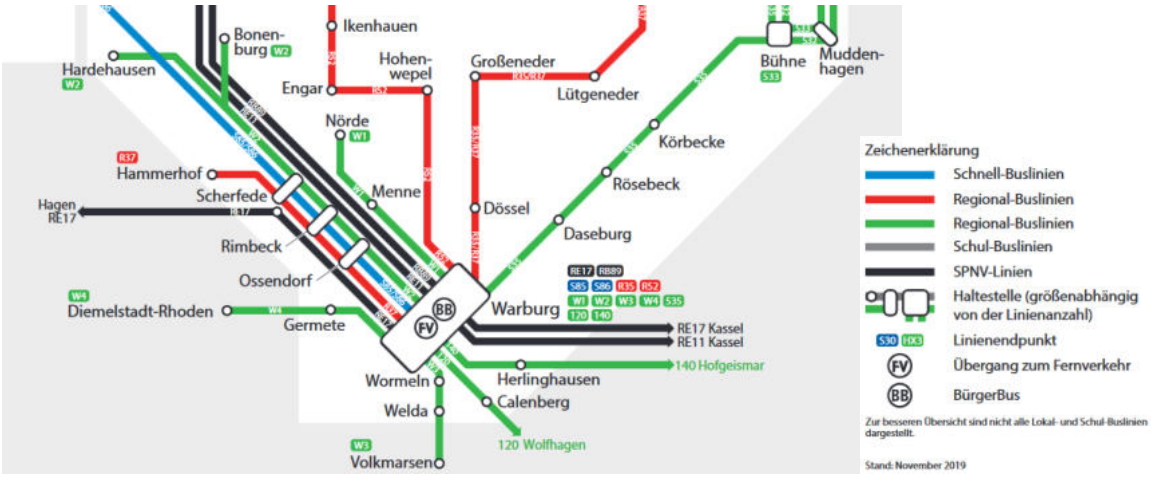


Abb. 28: Regionale Busanbindungen Warburgs (Verbundgesellschaft Paderborn/Höxter mbH 2020)

Folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die regionalen Buslinien in der Warburger Börde:

Tab. 9: Regionale Buslinien in Warburger Börde

Linie	Linienverlauf (bediente Ortschaften)	Zeitraum und Taktung werktags	Zeitraum und Taktung Sa	Funktion
R34	Warburg –Borgentreich (Warburg, Daseburg, Rösebeck, Körbecke, Bühne, Borchentreich, Mudenhagen, Manrode)	06:00 –20:00, alle 60 Min.	06:45 –14:00, alle 120 Min	Regionalbus Warburger Börde
R35	Warburg –Borgentreich (Warburg, Dössel, Großeneder, Lütgeneder, Borgentreich, Eissen)	06:00 –21:00, alle 60 Min.	07:15 –15:30, alle 120 Min.	Regionalbus Warburger Börde
R37	Warburg-Scherfede -Bad Karlshafen (Scherfede, Rimbeck, Warburg, Dössel, Großeneder, Lütgeneder, Borgentreich, Natzungen, Borgholz, Dalhausen, Beverungen, Lauenförde, Würgassen, Herstelle, Bad Karlshafen)	/	nur So u. Feiertag 09:30 –19:30, alle 120 Min.	Regionalbus Warburger Börde mit Fahrradanhänger (Mai bis Oktober)
R38	Warburg – Peckelsheim (Peckelsheim, Löwen, Ikenhausen, Hohenwepel, Warburg)	06:15 –19:30, alle 60 Min.	07:00 –14:00, alle 120 Min	Regionalbus Warburger Börde
120	Warburg-Wolfhagen (Warburg – Wettesingen – Breuna – Wolfhagen)	zw. 06:15-22:00 unregelmäßig	/	Regionalbus Warburger Börde
140	Warburg – Hofgeismar (Warburg – Herlinghausen – Liebenau – Hofgeismar)	zw. 05:25-20:45 unregelmäßig	auch So und Feiertage 09:40-17:40, alle 120 Min.	Regionalbus Warburger Börde
S85	Paderborn – Warburg (Paderborn – Uni – Dörenhagen – Lichtenau – Scherfede – Warburg)	06:30-22.00, beinahe alle 60 Min.	08:00 –20:00, alle 180 Min.	Schnellbus
S86	Paderborn – Warburg (Paderborn – Uni – Dörenhagen – Lichtenau – Scherfede – Warburg)	/	nur So u. Feiertag 09:10 –19:10, alle 120 Min.	Schnellbus

Folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Buslinien des Stadtverkehrs in Warburg:

Tab. 10: Buslinien des Stadtverkehrs in Warburg

Linie	Linienverlauf (bediente Ortschaften)	Zeitraum und Taktung werktags	Zeitraum und Taktung Sa	Funktion
W1	Warburg –Nörde (Warburg, Menne, Nörde)	05:00 –20:00, alle 60 Min.	07:30 –15:00, alle 120 Min	Stadtverkehr Warburg, Anbindung Ortsteile
W2	Warburg – Bonenburg–Hardehausen (Warburg, Ossendorf, Rimbeck, Scherfede, Bonenburg –Hardehausen)	06:00 –18:00, alle 60 Min.	09:00 –16:00, alle 120 Min.	Stadtverkehr Warburg, Anbindung Ortsteile
W3	Warburg –Volkmarsen (Warburg, Wormeln, Welda, Volkmarsen)	05:00 –20:00, alle 60 Min.	08:00 –15:00, alle 120 Min	Stadtverkehr Warburg, Anbindung Ortsteile
W4	Warburg – Rhoden (Warburg, Germete, Wethen, Rhoden)	05:00 –20:00, alle 60 Min	08:00 –15:00, alle 120 Min	Stadtverkehr Warburg, Anbindung Ortsteile
508	Warburg Kernstadt	08:00 –18:00, alle 60 Min.	08:00 –12:00, alle 60 Min.	Bürgerbus

Innerorts verfügt Warburg über ein Radwegenetz, welches sich aber in Bezug auf Ausbaustandards und Streckenführungen als ausbaufähig zeigt.

Neben dem Warburger Bahnhof befindet sich ein Park + Ride Parkplatz, der von Pendlern angenommen wird. Die Erreichbarkeit des Bahnhofes mit dem Fahrrad ist gegeben. Ausgewiesene Radwege führen zum Bahnhof und der überdachte Bike+Ride Parkplatz ermöglicht ein geschütztes Abstellen von Fahrrädern.

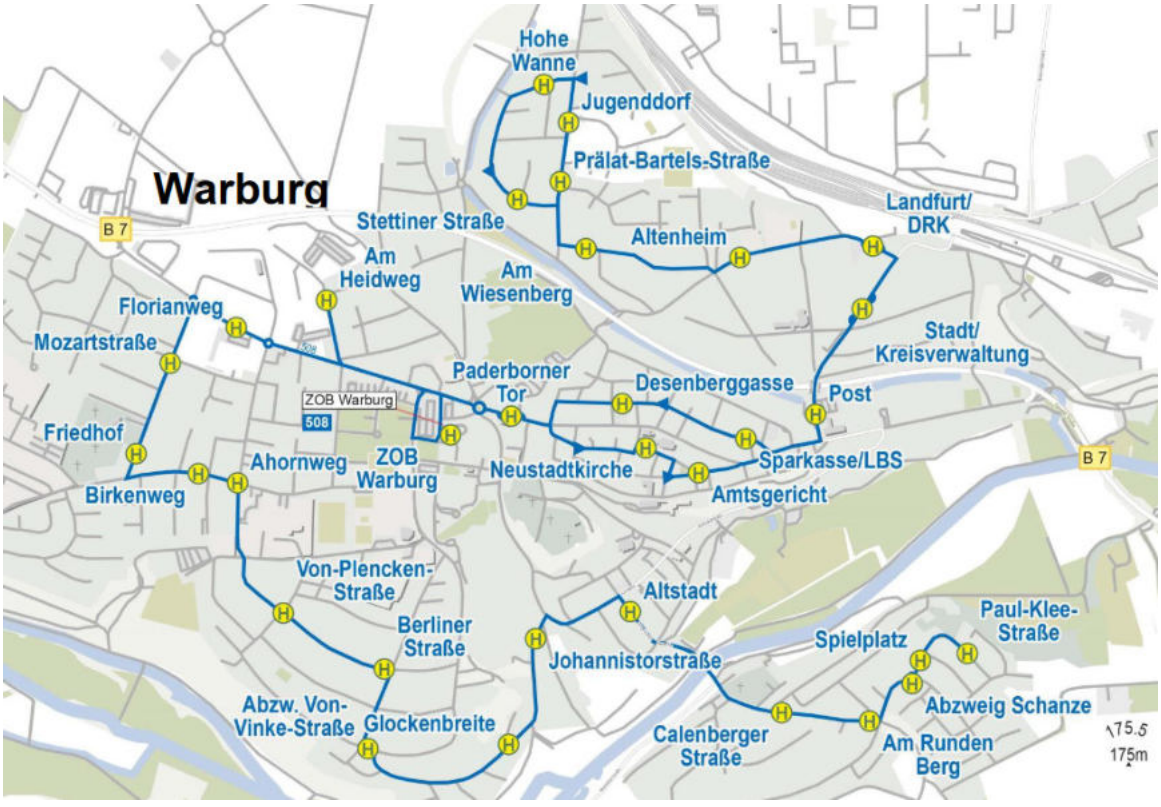


Abb. 29: Linienplan der Bürgerbuslinie in der Kernstadt Warburg (Nahverkehrsverbund Paderborn/Höxter 2020)

Technische Infrastruktur

Gut ausgebaute Breitbandinfrastrukturen sind nicht nur für Privatanwender von zunehmender Bedeutung, sondern sind ebenso wichtiger Entscheidungsfaktor bei der Standortentscheidung von künftigen Unternehmen. Schnelle und stabile Internetverbindungen sind ein Standortvorteil, der in vielen Bereichen von Arbeit und Wirtschaft einen hohen Stellenwert einnimmt, da erst dadurch die vollständige Ausübung der geplanten Wirtschafts- und Arbeitsformen möglich wird. Gerade für ländliche gelegene Kommunen wie Warburg ergibt sich die Chance, durch eine zukunftsfähige Ausstattung technischer Infrastruktur mögliche andere lagebedingte Nachteile des Standortes zu überwinden.

In Warburg verfügen etwa 76 % aller privaten Haushalte über eine Breitbandversorgung von 50 Mbit/s und liegt damit etwa auf Niveau des Kreises Höxter. Die Region Paderborn weist im Vergleich eine Versorgung von 87 % aller privaten Haushalte auf.

Zusammenfassung

Die Hansestadt verfügt über eine ausgezeichnete verkehrliche Anbindung. Für ein Mittelzentrum der Größe Warburgs verfügt die Hansestadt zudem über eine gute regionale wie innerstädtische Verbindung im ÖPNV. Dominierende Fortbewegungsmittel sind in ländlichen Räumen noch stets der private PKW und das Fahrrad, was eine enger getaktete Verbindung im ÖPNV oft wirtschaftlich nicht tragfähig zulässt. Die Nutzung des ÖPNV ist weiter zu stärken. Handlungsrahmen ist hier primär die vorhandene Infrastruktur (Haltepunkte, Fahrzeuge) einem einheitlichen, barrierefreien Standard zuzuführen. Darüber hinaus gilt es Mobilitätsstationen zu entwickeln, die an Punkten zentraler Bedeutung Mobilitätsangebote miteinander verbinden und Abstellanlagen und Ladestationen bieten. Um sich zukunftsgerichtet zu entwickeln, besteht Potenzial E-Mobilität und Car-sharing-Angebote zu fördern und weiter auszubauen. Zudem gilt es für Pendler innerstädtisch attraktive Busverbindungen zu den Stoßzeiten sowie gut ausgebaute Radwegeverbindungen zur Anbindung an den Bahnhof in den Blick zu nehmen.

3.5 Wirtschaft und Versorgung

Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Zum 30.06.2017 waren in Warburg 9.530 Personen sozialversicherungspflichtig beschäftigt (Tab. 11). Die meisten Beschäftigten weisen die Wirtschaftszweige des produzierenden Gewerbes (42,2% der Beschäftigten) und der sonstigen Dienstleistungen (39,2% der Beschäftigten) auf. Im Vergleich zu übergeordneten Ebenen weist Warburg einen überdurchschnittlichen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe auf. Im Vergleich mit der Landesebene sind es gar 15% mehr. In den weiteren Wirtschaftszweigen sind im Vergleich wenig Unterschiede festzustellen.

Tab. 11: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort am 30.6.2017 nach Wirtschaftszweigen (IT.NRW 2020)

Wirtschaftszweig	Warburg	%	Kreis	Reg.-Bez.	NRW
Insgesamt	9.530	100,0	100,0	100,0	100,0
Land- und Forstwirtschaft	47	0,5	1,0	0,6	0,5
Produzierendes Gewerbe	4.026	42,2	34,6	34,8	26,9
Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Lagerei	1.717	18,0	21,7	21,2	22,4
Sonstige Dienstleistungen	3.740	39,2	42,7	43,4	50,2

Betrachtet man die Pendlerbeziehungen, wird deutlich, dass im Jahr 2018 Warburg ein leichter Überhang an Einpendlern zu verzeichnen war (+99) (Tab. 12). Dieser ist aber marginal, sodass der Pendlersaldo als nahezu ausgeglichen bezeichnet werden kann. Eine bedeutende Zahl der Beschäftigten pendelt jedoch auch innergemeindlich. Laut Pendleratlas NRW kamen im Jahr 2017 die meisten Berufseinpendler aus den Kommunen Borgentreich, Willebadessen, Paderborn, Diemelstadt (HE) und Breuna (HE). Die Berufsauspendler Warburgs waren v.a. in den Kommunen Paderborn, Kassel (HE), Diemelstadt (HE), Marsberg und Bad Arolsen beschäftigt (Hansestadt Warburg 2020).

Tab.12: Berufsein-, Berufsauspendler und innergemeindliche Berufspendler nach Wirtschaftszweigen (IT.NRW 2020)

Stichtag (31.12.)	Berufseinpendler (Tagespendler)			Berufsauspendler (Tagespendler)			Innergemeindliche Berufspendler		
	Insg.	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungs-gewerbe	Insg.	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungs-gewerbe	Insg.	Produzierendes Gewerbe	Dienstleistungs-gewerbe
2010	4863	2536	2327	4638	2000	2638	6424	2820	3604
2012	5233	2735	2498	4887	2059	2828	6828	3047	3781
2014	5560	2587	2973	5239	1590	3649	6914	2635	4279
2016	5905	2631	3274	5382	1637	3745	6920	2616	4304
2018	5705	2474	3231	5606	1650	3956	6753	2557	4196

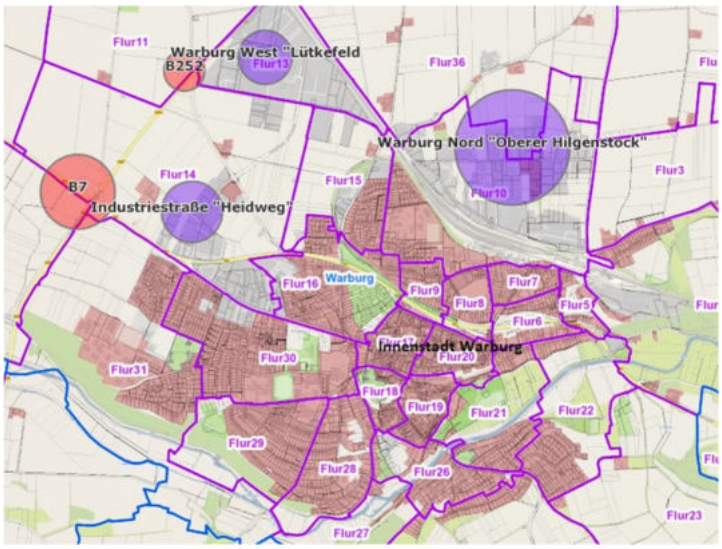


Abb. 30: Lage der Gewerbegebiete in der Kernstadt Warburgs (Hansestadt Warburg 2020)

Die Hansestadt Warburg weist eine breit gefächerte Wirtschaftsstruktur auf und fokussiert sich als Wirtschaftsstandort auf vier Industrie- und Gewerbegebiete mit ca. 1,6 Millionen m² Gewerbefläche. Drei dieser Gebiete sind in der Kernstadt gelegen (Abb. 30).

Nahversorgung und Einzelhandel

Die Hansestadt Warburg besitzt die zentralörtliche Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums im Kreis Höxter (Abb. 31). Die Versorgungsfunktion liegt daher hauptsächlich in der Versorgung mit Gütern und Dienstleistung des täglichen und periodischen Bedarfes. Angrenzend an das Stadtgebiet befinden sich im wesentlichen Grundzentren (z.B. Diemelstadt, Liebenau), die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Paderborn und Kassel (EHK Warburg 2013, S. 23f.).

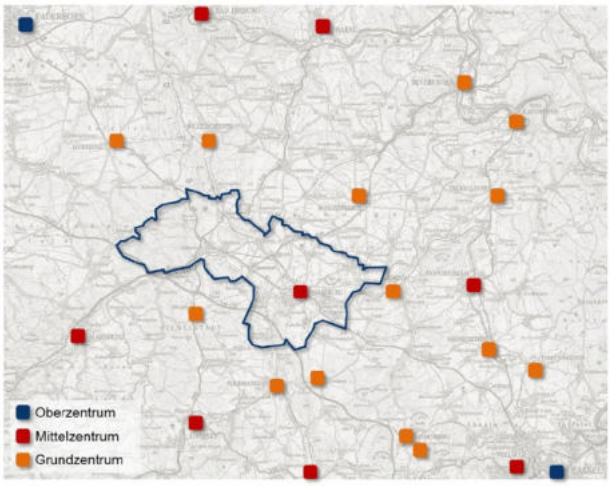


Abb.31: Zentrenstruktur im Warburger Umland (EHK Warburg 2013)

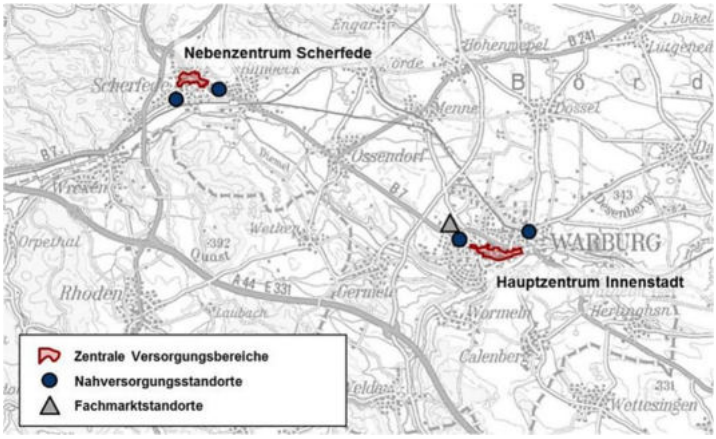


Abb.32: Versorgungsbereiche Warburg (Einzelhandelskonzept Warburg 2013)

Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 2013 hat die Hansestadt Warburg Bereiche und Standorte definiert, die „[…] städtebaurechtlich und regionalplanerisch [als] Schutzgüter im Sinne des BauGB, der BauNVO sowie der Regionalplanung“ (EHK Warburg 2013, S. 73) gesichert sind. Der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) „Hauptzentrum Innenstadt“ über-nimmt die Funktion des Hauptstadt-zentrums und eignet sich für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetreibe für die gesamtstädtische Versorgung. Der ZVB „Nebenzentrum Scherfede“ übernimmt die Versorgungsfunktion des Ortsteils Scherfede und der unmittelbar angrenzenden Ortsteile. Des Weiteren wurden Nahversorgungsstandorte gesichert, die ebenfalls einen wichtigen Bestandteil des Versorgungs-netzes innerhalb der Hansestadt übernehmen. Der größte Nahversorgungsstandort befindet sich westlich des ZVB in der Kernstadt im Bereich Papenheimer Straße/Paderborner Tor und weist eine Agglomeration von Lebensmittelanbietern und weiteren Fachmärkten des Non-Food-Bereichs auf.

Neben der hohen Angebotsdichte von Versorgungseinrichtungen in Scherfede und in der Kernstadt, ist eine überwiegend flächendeckende „Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes auszugehen, wenngleich einige wenige Siedlungsquartiere nicht in einer Gehzeit von 10 Minuten (= ca. 700 m) abgedeckt werden können“ (EHK Warburg 2013, S. 49). Dazu zählen u. a. der nördliche Siedlungsrand von Scherfede und der südöstliche und -westliche Siedlungsbereich (Teile des Heilpädagogischen Therapie-- und Pflegezentrums) der Kernstadt.

Der zentrale Versorgungsbereich in der Kernstadt deckt 32 % der gesamten Verkaufsflächen in der Hansestadt ab. In der Innenstadt sind ca. 120 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Der zentrale Versorgungsbereich besitzt ein verdichtetes Nutzungs- und Angebots-

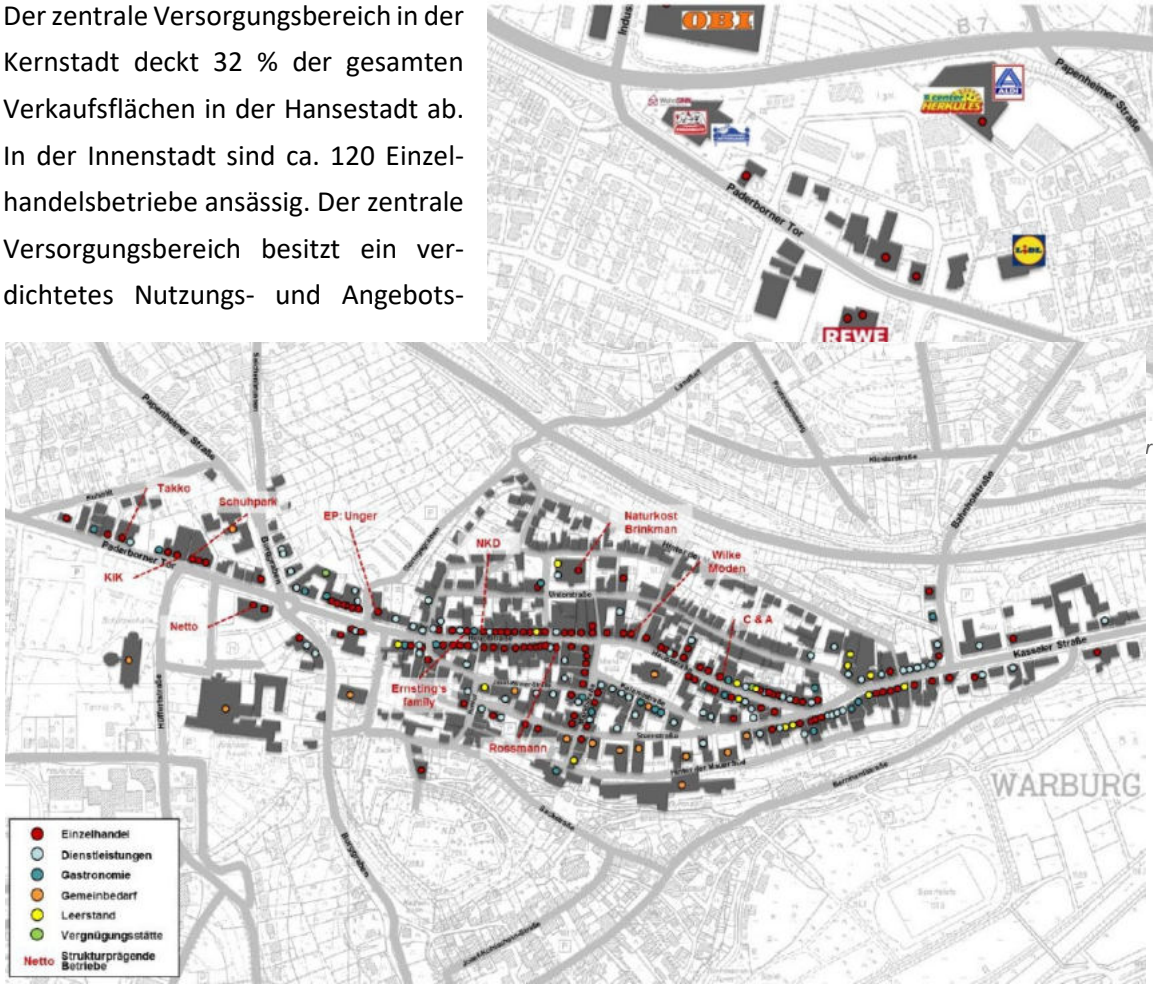


Abb.33: Nutzungsmischung im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt Warburg (Einzelhandelskonzept Warburg 2013)

gefüge, welches neben Angeboten im Einzelhandel auch öffentliche Einrichtungen, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote umfasst (EHK Warburg 2013, S. 39).

Am zentralen Nahversorgungsstandort „Paderborner Tor“ ist der Großteil des Lebensmittelangebots der Kernstadt ansässig. 13 Einzelhandelsbetriebe kennzeichnen dabei den Nahversorgungsstandort und stellen die größte Agglomerationslage an Nahversorgern in der Gesamtstadt dar. Eine Nutzungs-durchmischung wie im zentralen Versorgungs-bereich ist am Paderborner Tor nicht festzustellen. Zu den Angebotsstrukturen zählen Supermärkte wie REWE und EDEKA (an der B 7) und Discounter wie ALDI (an der B 7) und LIDL. Weiter westlich entlang des Paderborner Tors und der B 7 sind zudem noch Fachmärkte wie DÄNISCHES BETTENLAGER, FRESSNAPF und WOHNSINN zu finden. Die Versorgungs-funktion des Standortes geht über den Nahbereich (Einwohnerpotenzial von max. 3.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich) hinaus, weshalb bereits von einer gesamtstädtischen, wenn nicht sogar überörtlichen Versorgungsfunktion die Rede ist (EHK Warburg 2013, S. 46 f.).

Die Versorgungssituation in Warburg ist insgesamt als positiv zu bewerten. Sowohl die quantitative Ausstattung der Verkaufsflächen als auch das qualitative Angebot können als attraktiv für ein Mittelzentrum beurteilt werden.

Gesundheit

Die gesundheitliche Versorgung in der Kernstadt Warburgs ist insgesamt als gut zu bewerten. Von besonderer Bedeutung ist das Helios Klinikum Warburg. Die fachlichen Schwerpunkte des Kranken-hauses liegen in der Kardiologie, in der inneren Medizin und Gastroenterologie, in der Geriatrie sowie in der Orthopädie und Unfallchirurgie. Das Helios Klinikum befindet sich westlich des historischen Ortskerns und erfährt aufgrund von einer unmittelbar angrenzenden Bushaltestelle sowie vorhandenen Parkmöglichkeiten einer guten Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Nahverkehr und dem PKW.

Ergänzt wird das medizinische Angebot von Allgemeinmedizinern und Fachärzten wie unter anderem Haut-, Augen-, Frauen- und Kinderärzten. Zudem sind Angebote in der Psychotherapie, in der Neurologie/Psychiatrie und in der Chirurgie vorhanden. Die medizinischen Einrichtungen sind räumlich in der Kernstadt verteilt. Die gesundheitliche Versorgung in Warburg wird zudem durch Apotheken und Betreuungs- und Pflegedienste erweitert. Auch das HPZ St. Laurentius-Warburg trägt zur gesundheitlichen Versorgung der Hansestadt bei und erweitert das vorhandene Angebot insbesondere für Menschen mit Beeinträchtigungen u.a. in den Bereichen der ärztlichen Versorgung für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit Beeinträchtigung (Fachgebiete: Allgemeinmedizin, Neurologie und Psychiatrie), Psychologische Begleitung, Ergotherapie, Sprachtherapie, Physiotherapie, Kreativtherapie, Motopädie, Heilpädagogik, Heilpädagogisches Reiten, Bewegungs- und Schwimmtherapie.

Bildungseinrichtungen

In der Kernstadt von Warburg sind mit der Johannes-Daniel-Falk-Schule und der Graf-Dodiko-Schule zwei Grundschulen vorhanden. Im Hinblick auf die weiterführenden Schulen gibt es eine Sekundarschule am Stiepenweg und zwei Gymnasien (Gymnasium Marianum und Hüffertgymnasium) im Zentrum der Hansestadt. Die Bildungseinrichtungen werden ergänzt durch zwei Förderschulen. Die Petrus-Damian-Schule gilt als Förderschule für emotionale und soziale Entwicklung und bietet ein Angebot für Grundschulkinder und Schüler der Sekundarstufe I und befindet sich nördlich des historischen Ortskerns. Die Laurentius-Schule unterstützt Schüler mit geistigen, körperlichen oder motorischen Beeinträchtigungen von der Grundschule bis zur Sekundarstufe II und liegt westlich der Kernstadt auf dem Gelände des HPZ.

Das Johann-Conrad-Schlaun-Berufskolleg befindet sich in der Nähe weiterer Bildungseinrichtungen am Stiepenweg und wird von ungefähr 840 Schülern besucht. Der Schwerpunkt liegt in den Bereichen Technik, Wirtschaft, Sozialwesen und Hauswirtschaft. Das Studienzentrum Warburg der Hochschule Ostwestfalen-Lippe befindet sich nördlich des historischen Ortskerns. Die im Ortskern angesiedelte Volkshochschule Warburg biete Angebote zur Erwachsenen- und Weiterbildung.

Das Bildungsangebot kann in der Kernstadt Warburg insgesamt als positiv gewertet werden. Die räumliche Konzentration einiger Bildungseinrichtungen im Bereich des Stiepenwegs erfordert die Notwendigkeit einer guten Erschließung für den Schülerverkehr. Auch qualitativ existieren in

Warburg umfangreiche Angebote, die sowohl auf frühkindliche Bildung bis hin zur Erwachsenenbildung und Weiterbildung als auch auf die Förderung von Menschen mit Beeinträchtigungen abzielen. Auffällig ist jedoch, dass sich die Förderschulen eher dezentral im Stadtgebiet befinden und keine (räumliche) Verbindung zu weiteren Bildungseinrichtungen erkennbar ist. Durch eine räumliche Nähe könnte das Miteinander zwischen Menschen mit und ohne Beeinträchtigungen gestärkt werden.

Soziale Einrichtungen und Orte der Begegnung

In der Kernstadt Warburg existieren sechs Kindertagesstätten. Diese sind räumlich im gesamten Stadtgebiet verteilt, eine gute Erreichbarkeit der KiTa-Einrichtungen ist gegeben. Die aktuellen Entwicklungen führen zu einem zukünftigen Defizit an Betreuungsplätzen für U3 und Ü3 Kindern. Für das Jahr 2020/2021 stellt die Hansestadt Warburg ein Defizit von insgesamt 90 Betreuungsplätzen fest. Um der zukünftigen Nachfrage zu begegnen, befindet sich eine KiTa nordwestlich des Friedhofes an der Beethovenstraße derzeit im Bau. Die Kita soll im August 2021 den Regelbetrieb aufnehmen.

Das Jugendzentrum Mönchehof (KOT) im historischen Ortskern dient als Ort der Begegnung für Kinder und Jugendliche der Hansestadt. Ein Kooperationsvertrag mit dem Warburger Gymnasium fördert den Besuch des Jugendzentrums zwischen 15 und 19 Uhr.

Die Tageseinrichtung Arche dient neben der Funktion einer Kindertagesstätte auch als Familienzentrum. Das evangelische Familienzentrum bietet unter anderem Förderangebote in den Bereichen Naturwissenschaft und Musik, Angebote für Eltern und Großeltern und dient als Begegnungsort zwischen den Generationen.

Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Die Hansestadt Warburg bietet ein umfangreiches Angebot an Kultureinrichtungen, welches grundsätzlich als zufriedenstellend bewertet werden kann. In der Kernstadt können insgesamt vier Büchereistandorte identifiziert werden, die sich im gesamten Stadtgebiet verteilen. Im Warburger Museum im „Stern“ finden abwechslungsreiche Ausstellungen zur Vor- und Frühgeschichte der Hansestadt statt.

Das KULTURFORUM Warburg wurde im Jahre 1983 gegründet und ist in der Neustadt Warburgs ansässig. Das KULTURFORUM hat sich zum Ziel gesetzt, das kulturelle Leben in der Hansestadt zu fördern und insbesondere die Jugend an die verschiedenen Kulturtraditionen heranzuführen. Die thematischen Schwerpunkte bilden die darstellende Kunst als auch der Bereich Musik. Im KULTURFORUM finden unterschiedliche Musikveranstaltungen aller Genres, Comedy- und Kabarett Abende sowie Open House Projekte statt. Die Warburger Bevölkerung kann dabei aktiv an den Veranstaltungen teilnehmen, indem sie beispielsweise einen eigenen Text beim Poetry vortragen. Zudem finden im KULTURFORUM mittlerweile überregional bekannte Events wie die Warburger Musiknacht und das Warburger Neujahrskonzert statt.

Das Leben in der Hansestadt Warburg kennzeichnet sich durch ein reges Vereinsleben. Neben verschiedenen Sportvereinen (DLRG, Tennis, Motorsport, Schießsport), Musik- und Gesangsvereinen gibt es unterschiedliche Fördervereine, Selbsthilfegruppen, Frauengemeinschaften sowie wohltätige Vereine (Caritas, Hospizverein), die im gesamten Stadtgebiet verteilt sind.

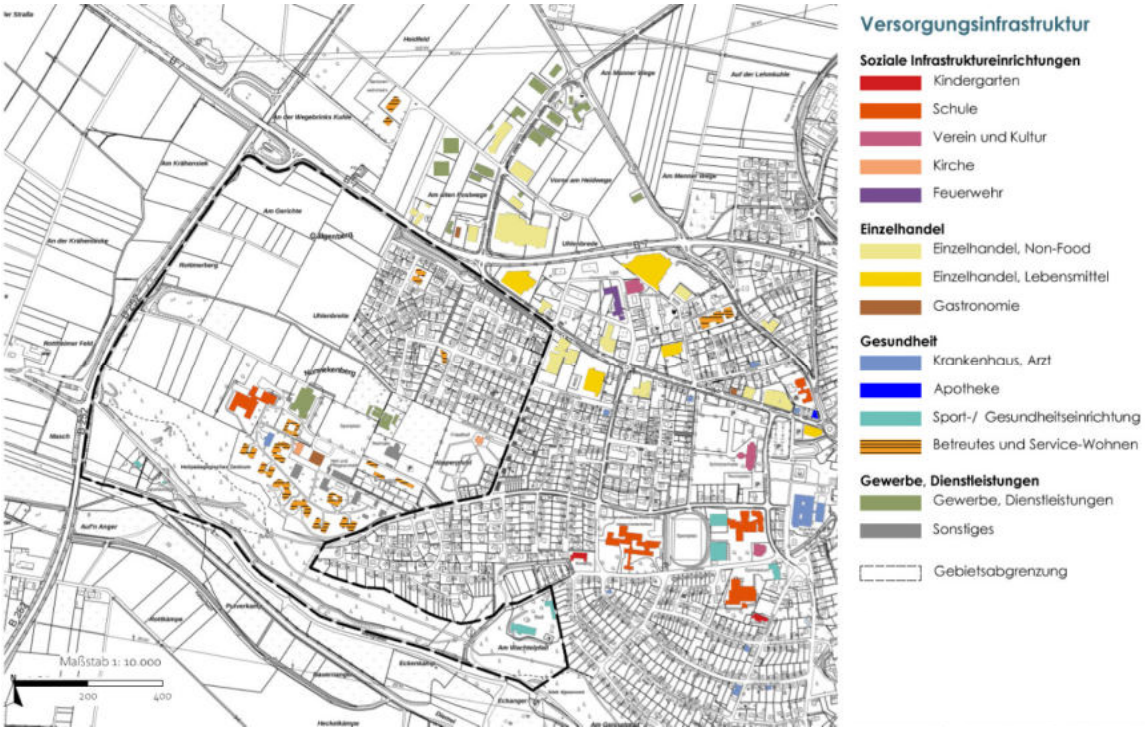


Abb. 34: Versorgungsinfrastruktur in der Nähe des Projektgebietes (Hansestadt Warburg 2019, Darstellung planinvent 2020)

Zusammenfassung

Das Pendlersaldo macht sowohl Warburgs regionale Stellung als wirtschaftsstarkes Mittelzentrum als auch die Konkurrenz der umliegenden Zentren deutlich. Auch im Bereich Nahversorgung und Einzelhandel kann sich Warburg als gut aufgestelltes Mittelzentrum präsentieren. Der größte Nahversorgungsstandort liegt verkehrsgünstig am Paderborner Tor und der Nähe zur künftigen Laurentiushöhe. Die Ansiedlung des Krankenhauses hat die grundsätzlich gute medizinische Versorgungssituation Warburgs weiter gestärkt. Besonderheiten bietet zudem die Einrichtung des HPZ St. Laurentius mit einem vielfältigen Angebot an medizinischen Dienstleistungen. Mit einer guten Anzahl an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche stellt Warburg auch für Familien einen attraktiven Wohnstandort dar. Zur Freizeitgestaltung kann die Hansestadt eine breite Vereins- und Kulturlandschaft vorweisen.

3.6 Freiraum und Grünstrukturen

Südöstlich des historischen Ortskerns befindet sich die „Freizeitanlage Diemelaue“, die größte parkähnlich gestaltete Grünfläche Warburgs. Sie übernimmt eine wichtige Freizeitfunktion für die Kernstadt. Darüber hinaus findet sich im Norden der Kernstadt die Freizeitanlage „Auf der Bleiche“, welche aus einem Generationenpark, einem Mehrgenerationen-Spielplatz und einer Skateranlage besteht. Als weitere große innerstädtische Grünfläche kann die Fläche rund um die Stadthalle identifiziert werden, die als Fläche für größere Veranstaltungen wie die „Oktober-Woche“ genutzt wird und als öffentlicher Grünraum wenig Attraktivität aufweist. Weitere innerstädtische Grünräume sind die beiden Friedhöfe der Hansestadt und die als halböffentlicher Freiraum zu bestimmende Kleingartenanlage im Norden der Kernstadt (Abb. 35). Eine vernetzte Grünraumplanung ist nicht vorhanden. Südlich der Kernstadt erstreckt sich ein Waldgebiet entlang der Diemel bis nach Ossendorf. Das Waldgebiet sowie der nahe liegende Diemellauf unterliegen dem Naturschutz. Aufgrund der kleinstädtischen Struktur und der Lage im ländlichen Raum umgeben Freiraumstrukturen den Siedlungskörper der Kernstadt und sind in geringer Entfernung zur Innenstadt zu finden.

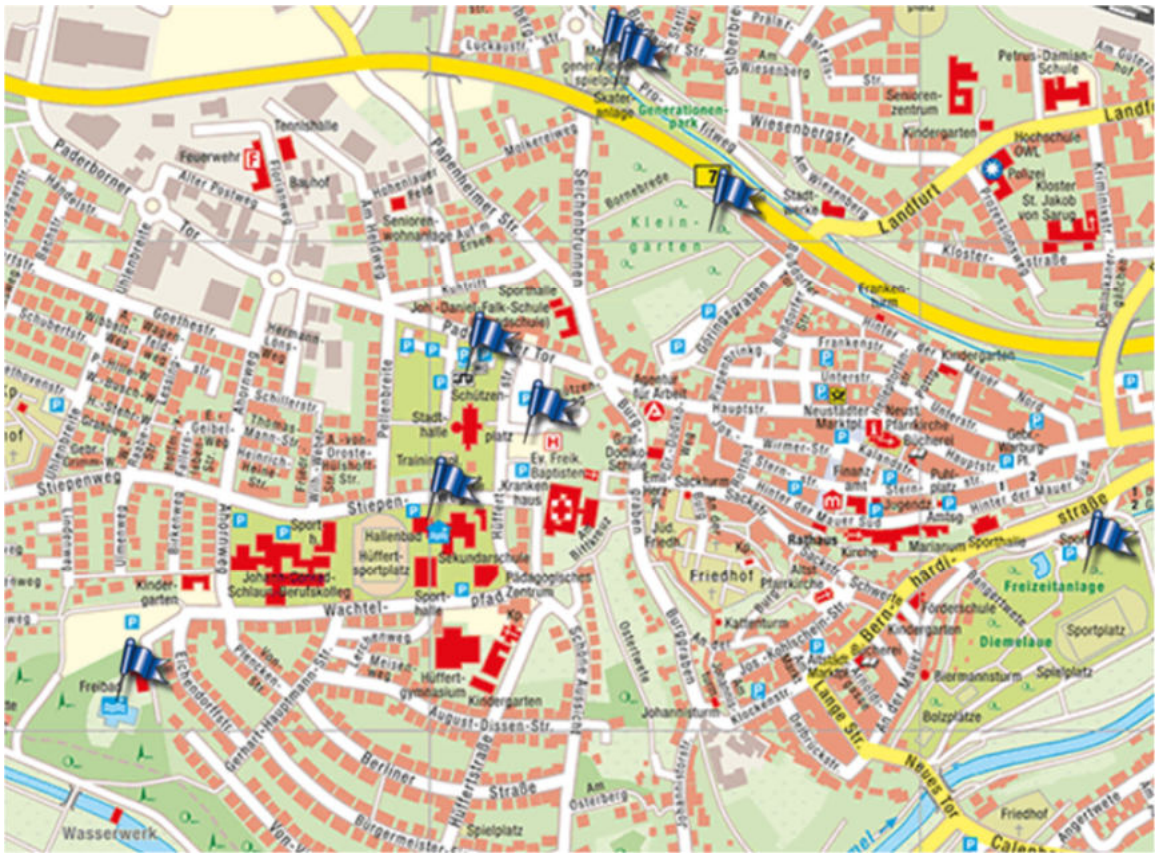


Abb. 35: Freiraum und Grünstrukturen in der Kernstadt Warburgs (Stadt Warburg 2020)

Das Stadtgebiet Warburgs zeichnet sich durch starke Höhenunterschiede aus. Die im Diemeltal gelegene Altstadt (160 m ü. NN) und die daran unmittelbar angrenzende Neustadt (220 m ü. NN) weisen auf engstem Raum einen Höhenunterschied von etwa 60 m auf. Eine weitere Erhebung auf Warburger Stadtgebiet und gleichzeitig Wahrzeichen des Warburger Landes ist der

Desenberg. Die etwa 150 Meter (343 m ü. NN) hohe Basaltkuppe ist vulkanischen Ursprungs und liegt etwa 3,5 km nordöstlich der Warburger Innenstadt. Das Umland Warburgs zeichnet sich dagegen durch ein eher flaches Relief aus und eignet sich daher zum Radfahren und Wandern. Die Diemel ist ein weiteres kennzeichnendes Landschaftselement Warburgs, auf der u.a. Kanu- und Kajaktouren unternommen werden können.

Tourismus und Naherholung

Das Einzugsgebiet der Hansestadt umfasst etwa 60.000 Personen und profitiert von der Grenznähe zu Hessen (Hansestadt Warburg 2018). Das Angebot der Hansestadt wie auch das landschaftlich attraktive Umland bieten großes Potenzial zur Freizeitgestaltung und für den Tourismus. Die ehemalige Abtei Corvey, zahlreiche Ruinen wie die Desenburgruine und ein Wisentgehege mit umgebenden Wanderwegen stellen einige der Ausflugsziele Warburgs dar.

In Warburg existiert ein umfangreiches Freizeit- Und Tourismusangebot. Im Warburger Generationen-park „Auf der Bleiche“ im Norden der Hansestadt können Jung und Alt Radfahren, Joggen, Inline-Skaten und Nordic-Walking betreiben. Zudem gibt es im Park insgesamt 18 Übungsgeräte, an denen Beweglichkeit, Koordination oder die Kraft trainiert werden können. Das Diemeltal lädt zu Fahrradtouren für Warburger und Besucher ein. Für Rundradwanderwege wurden insgesamt vier Radwanderwege mit einer Gesamtlänge von 30 bis 43 km entwickelt. Entsprechende Radwanderkarten können an ausgewählten Standorten in der Hansestadt mitgenommen werden. Der Nordic-Walking Park Warburg ermöglicht Nordic-Walking auf drei Routen mit unterschiedlichen Schwierigkeitsgraden, Längen und Höhenunterschieden.

Das Waldbadschwimmbad im Süden der Hansestadt erfreut sich in den Sommermonaten für Nicht-Schwimmer und Schwimmer großer Beliebtheit. Im Winter kann hingegen das Hallenbad der Hansestadt besucht werden. Ein Wohnmobilstellplatz findet sich am Schützenplatz in der Kernstadt.

Zusammenfassung

Die kleinstädtische Struktur und die dadurch geringe Flächenausdehnung des Siedlungskörpers der Hansestadt führen dazu, dass der Freiraum beinahe an jedem Punkt der Stadt in wenigen Minuten fußläufig erreichbar ist. Doch auch innerstädtisch bieten Park- und Grünstrukturen Möglichkeiten der Naherholung und Bewegung. Durch verschiedene attraktive Landschaftselemente und historische Attraktionen ist Warburg auch für Touristen ein gern besuchtes Reiseziel.

3.7 Konzepte und Gutachten

Das ISEK gehört zu einer Vielzahl von Instrumenten zur Umsetzung integrierter Stadtentwicklung (BMUB 2016, S.9). Die Hansestadt Warburg hat in den vergangenen Jahren weitere Konzepte und Gutachten erstellt, auf die in der Erarbeitung des vorliegenden ISEK zurückgegriffen wurde:

- Integriertes Handlungskonzept (IHK) – Historischer Stadtkern Warburg
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hansestadt Warburg

Integriertes Handlungskonzept (IHK) – Historischer Stadtkern Warburg

Mit dem Integrierten Handlungskonzept aus dem Jahr 2011 hat sich die Hansestadt Warburg konzeptionell insbesondere auf die Herausforderungen des sozio-demographischen Wandels eingestellt. Mit diesem Konzept wurde im Rahmen partizipativer Veranstaltungen ein breit angelegtes Handlungsprogramm zum Umgang mit funktionalen, städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Herausforderungen v.a. im Bereich des historischen Stadtkerns entwickelt. Das Konzept stellt Stärken und Schwächen der Hansestadt v.a. im Bereich des historischen Stadtkerns und beschreibt Maßnahmen, um diesen zu begegnen. Eine umfängliche Maßnahme des Konzepts stellte die barrierefreie Umgestaltung des Stadtkerns dar.

Mit dem ISEK sollen stadtweite Zielkonzeptionen aus dem IHK aufgegriffen und eine auf das Untersuchungsgebiet angepasste Strategie entwickelt werden. Allgemeine Erkenntnisse u.a. hinsichtlich des Verkehrs oder des Freiraums aus dem IHK ergänzen die Grundlagenarbeit des ISEK.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hansestadt Warburg

Mit Hilfe des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beabsichtigte die Hansestadt Warburg im Jahr 2013, raumordnerische und städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung auf Basis gesetzlicher Grundlagen des Bundes bzw. des Landes zu definieren, die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen auf eine tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene Gesamtkonzeption zu gründen und insbesondere das Stadtzentrum künftig vor unerwünschten Entwicklungen zu sichern und bedarfsgerecht fortzuentwickeln.

4. Die „Laurentiushöhe“

4.1 Das Untersuchungsgebiet

Bei der Erstellung eines ISEK ist die Abgrenzung eines Untersuchungsraums notwendig, die nach funktional wie zweckmäßig unter Beachtung wirtschaftlicher, sozialräumlicher und städtebaulicher Aspekte erfolgt. Da sich die Freiflächen im Westen der Hansestadt am besten für eine weitere Siedlungsentwicklung eignen, wurden diese Flächen und angrenzende Siedlungsflächen für eine Quartiersentwicklung in Betracht gezogen. Die Abgrenzung des Projektgebietes entspricht im Falle der Laurentiushöhe auch dem Maßnahmengebiet.

Abb. 36: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und seine Lage im Raum (planinvent 2020)

Das Untersuchungsgebiet liegt am westlichen Siedlungsrand der Hansestadt Warburg und umfasst die Einrichtung des HPZ, bestehende Wohngebiete sowie Grün- und Freiraum. Mit den Flächen des Heilpädagogischen Therapie- und Förderzentrums (HPZ) St. Laurentius-Warburg entsteht eine abgerundete Siedlungsfläche, die die Möglichkeit bietet, ein in sich geschlossenes Quartier entstehen zu lassen. Aus funktionalen Gesichtspunkten wurde das Untersuchungsgebiet im Südosten um die öffentliche Einrichtung des Waldschwimmbades und die Wegeverbindung südlich des künftigen Quartiers ergänzt (Abb. 36). Das HPZ liegt auf dem Gelände „Am Stiepenweg“, welches sich über etwa 38 Hektar erstreckt, ca. 26 Hektar hiervon südlich des Therapie- und Förderzentrums sind durch Wald bedeckt. Derzeit stellt sich ein großer Teil des Projektgebietes als innerlich nicht erschlossene Freifläche (ca. 32 Hektar) dar, die nördlich an das Gelände des HPZ angrenzt. Östlich der Freifläche grenzen allgemeine Baugebiete an. Bereits bebaute Gebiete der „Uhlenbreite“ (ca. 19 Hektar) sind Teil des Untersuchungsgebietes. Das gesamte Projektgebiet erstreckt sich insgesamt etwa über 99 Hektar und wird im Norden durch

die B7 und das Paderborner Tor in der Verlängerung, im Osten durch die Uhlenbreite, im Süden durch den Stiepenweg sowie die Diemel und im Westen durch die B 252 begrenzt.

Topographie

Das Untersuchungsgebiet weist starke Höhenunterschiede auf und fällt von Norden nach Süden ab (Abb. 37). Der Höhenunterschied zwischen nördlichem (230-240 m ü. NN) und dem südlichen Rand des Untersuchungsgebiets (160-170 m ü. NN) beträgt bis zu 80 m. Den Hochpunkt zeigt das Gelände im Nordosten südlich des Paderborner Tors. Besonders stark fällt das Gelände südlich des HPZ-Geländes zum Diemellauf hin ab.

Abb. 37: Topographische Karte des Untersuchungsgebietes (timonline 2020)

Eigentümerstruktur

Eigentümer der Flurstücke des HPZ, der südlich angrenzenden Waldflächen sowie der nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Erzbistum Paderborn und damit Eigentümer des größten Anteils der potenziellen Entwicklungsfläche des Quartiers. Das Erzbistum Paderborn ist bereit Grundstücke, die sich im Eigentum des Erzbistums befinden und künftig von Maßnahmen des Entwicklungsprozesses betroffen sein sollten, nach vorheriger Prüfung in den Prozess einzubringen. Neben allen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes, ist die Hansestadt Warburg Eigentümer des Friedhofes am Stiepenweg, der Flächen rund um das Waldschwimmbad und eines Grundstücks im Wohngebiet Uhlenbreite (Wasserwerk). Angrenzend an dieses Grundstück besitzt die Stadtwerke Warburg GmbH eine Grundstückfläche, ebenso das Waldschwimmbad im Süden. Im Hinblick auf die innerlich nicht erschlossenen Freiflächen des Untersuchungsgebiets befindet sich ein Anteil im Besitz mehrerer,

Privateigentümer (Abb. 38). In Bezug auf Flächen in einer Größenordnung von etwa 4 Hektar westlich an das Wohngebiet „Uhlenbreite“ angrenzend, steht die Hansestadt Warburg bereits in Kaufverhandlungen mit den Eigentümern.

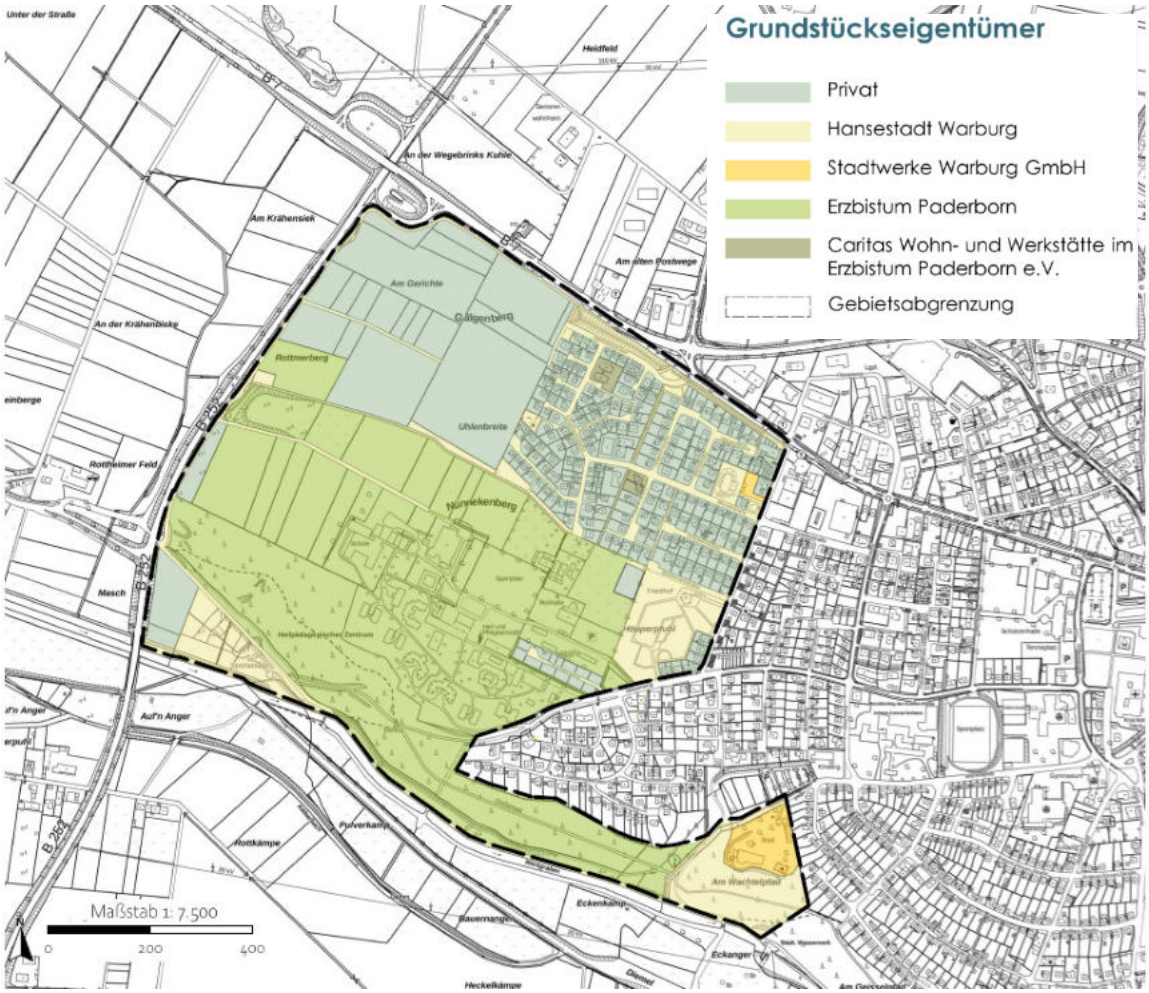


Abb. 38: Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet (planinvent 2020)

Das Heilpädagogische Therapie- und Förderzentrum

Das Heilpädagogische Therapie- und Förderzentrum (HPZ) St. Laurentius liegt auf dem Gelände „Am Stiepenweg“, welches sich über etwa 40 Hektar erstreckt. Es ist eine stationäre Einrichtung der Behindertenhilfe (sog. Komplexeinrichtung), die zum Unternehmensverbund der Caritas Wohn- und Werkstätten im Erzbistum Paderborn e.V. gehört. Dort leben derzeit ca. 260 Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit einer geistigen, körperlichen bzw. Mehrfach-Behinderung. Über die Wohnmöglichkeiten und die Betreuung hinausgehende Angebote reichen von der medizinischen, psychologischen und therapeutischen Versorgung über die Laurentius-Schule, die Freizeitbegleitung bis hin zum Arbeits- und beruflichen Bildungsangebot einer Werkstatt für Menschen mit Behinderung. So findet man auf dem Gelände des HPZ neben Wohnhäusern die Laurentius-Schule mit der Schwimmhalle und der Sporthalle, das Tagungs- und Begegnungszentrum Haus Bethlehem, die Laurentius-Kirche, eine Gärtnerei, eine Reithalle und eine Tagesförderstätte.

Abb. 39: Luftbilder vom HPZ aus verschiedenen Jahrzehnten (CWW o.J.)

Das HPZ St. Laurentius wurde Anfang der 1960er Jahre vor den Toren der Hansestadt Warburg gebaut und im Jahr 1966 unter Trägerschaft des Vereins für Caritasheime des Erzbistums Paderborn e.V. eröffnet. Mit den Jahren erweiterte das HPZ stetig sein Angebot und seine Funktionen. Diese die Entwicklung war mit großen Veränderungen verbunden. So verfügte das HPZ bis in die 70er Jahre noch über den Status eines Krankenhauses, den es im Jahr 1994 verlor. Diese Tatsache hatte Ende der 1990er Jahre eine Umstrukturierung in ein Heilpädagogisches Behindertenzentrum zur Folge. Um die Integration und die Lebensqualität der Menschen mit Behinderung zu verbessern, wurden in einem Schritt der Dezentralisierung mehr als 100 Wohnplätze in Außenwohngemeinschaften verlagert, die sich in Ortsteilen der Hansestadt Warburg oder im näheren Umfeld des „Kern-Geländes“ am Stiepenweg befinden. Im Jahr 2002 begann man mit der Sanierung der Kerneinrichtung. Im Jahr 2002 beginnen die Sanierungsmaßnahmen der Kerneinrichtung. Die Schwerpunkte liegen hier auf Gebäuden des Therapeutischen Wohnens für Erwachsene, Kinder und Jugendliche in den Häusern St. Theresa (2002) und St. Elisabeth (2004). Im Jahr 2009 wird die neue, zentral auf dem Gelände gelegene Schulungs- und Begegnungsstätte Haus Bethlehem in Betrieb genommen. Zudem wird das Ersatzwohnhaus Stella Maris bezogen.

In Folge eines Architektenwettbewerbs entstehen in den Jahren 2010 und 2013 Ersatzbauten der Häuser St. Sebastian und St. Markus im südlichen Teil des HPZ-Geländes. Im Jahr 2011 erfolgen der Bezug des Hauses St. Louis sowie der Neubau der Tagesförderstätte. Im Jahr 2014 wird die erste Wohngemeinschaft speziell für ältere Bewohner errichtet (vgl. Chronik HPZ Warburg).

Im Sinne einer zunehmenden Integration und Teilhabe der Bewohner sind über die Jahrzehnte verschiedene und vielfältige Kooperationen mit gesellschaftlichen Akteuren entstanden (Kirchengemeinden, Sport- und Musikvereine etc.). Innerhalb der Bevölkerung haben die Einrichtung bzw. die dort lebenden Menschen zunehmend eine gesellschaftliche Akzeptanz erfahren und nehmen am städtischen Leben teil. Nichtsdestotrotz ist die Großeinrichtung am Stiepenweg – auch aufgrund der städtischen Randlage – weiterhin der Teil der Hansestadt, in dem Menschen mit einer Behinderung leben.

Weitere Siedlungsstrukturen

Die innerhalb des Untersuchungsgebietes nordöstlich gelegene Wohnbebauung an der „Uhlenbreite“ fand ihre Anfänge im Jahr 1976 und wird seitdem stetig erweitert. Die jüngste Bebauung entstand durch die Ausweisung eines Baugebiets im Jahr 1998, welches in absehbarer Zeit nochmals um ca. 4 Hektar nach Westen erweitert werden soll. Aufgrund einer steigenden Wohnraumnachfrage wurden angrenzend an den Friedhof und neben der Einfahrt zum HPZ-Gelände seit 2014 zwei weitere kleine Wohnbauflächen ausgewiesen. Diese werden seitdem mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut.

Die östlich und südöstlich an das Projektgebiet angrenzende Wohnbebauung entstand in den frühen 1970er Jahren, weist eine offene Bauweise auf und besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern. Die im Norden angrenzenden gewerblich und industriell genutzten Gebäude entstanden größtenteils in den 1990er Jahren.

4.2 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan NRW

Für den Untersuchungsraum gelten folgende Festsetzung im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) (Stand 2016) (Abb. 40):

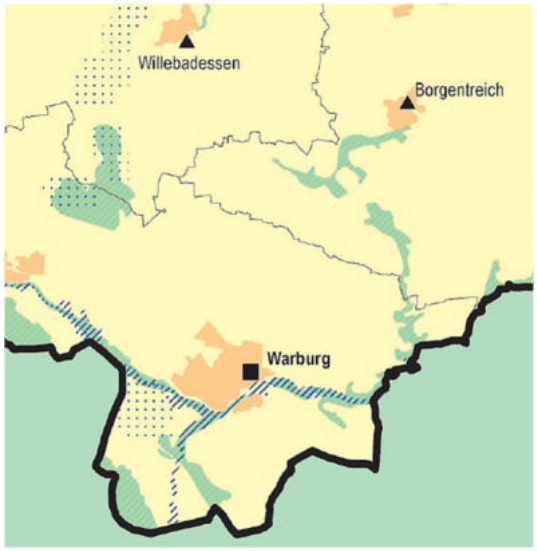


Abb. 40: Warburg im LEP NRW (Landesregierung NRW 2016)

- einige Teile des Untersuchungsgebietes (HPZ Gelände und die Wohngebiete im Nordosten) sind als Siedlungsräume dargestellt (orange Flächen),
- die übrigen Bereiche des Untersuchungsgebiet sind als Freifläche gekennzeichnet,
- die Diemel sowie angrenzende Flächen sind als Überschwemmungsbereiche (blau schraffiert) dargestellt,
- die zentralörtliche Gliederung – sie sichert eine effiziente räumliche Bündelung von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen im gesamten Landesgebiet – stuft die Hansestadt Warburg als Mittelzentrum ein.

Regionalplan

Für die Hansestadt Warburg gilt der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, Blätter 11, 14, 15 u. 16. Das Untersuchungsgebiet ist auf Blatt 15 dargestellt. Die Festsetzungen des Regionalplans stimmen mit denen des LEP NRW überein und spezifizieren diese wie folgt:

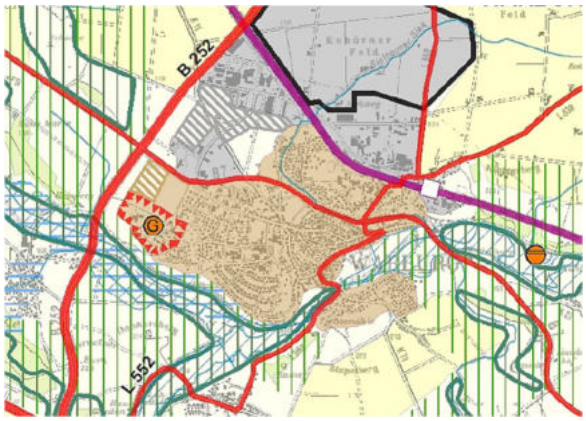


Abb. 41: Warburg im Regionalplan (Bezirksregierung Detmold 2008)

- das Untersuchungsgebiet ist zum größten Teil als Allgemeinen Siedlungsbereich (hellbraune Fläche) darstellt,
- das HPZ Gelände ist ein Allgemeiner Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ (G),
- der Regionalplan sieht einen Vorsorgebereich für allgemeine Siedlungsnutzungen (hellbraune Schraffur) im Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet vor,
- die übrigen Flächen des Untersuchungsgebietes sind als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche gekennzeichnet,
- der Diemel sowie den angrenzenden Flächen werden zusätzlich besondere Freiraumfunktionen zugewiesen: der Freiraum dient zum Schutz der Natur bzw. zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung, zum Grundwasser- und Gewässerschutz, zugleich übernimmt dieser die Funktion als Überschwemmungsbereich.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Hanse-stadt Warburg (2018) enthält Festsetzungen zur baulichen Nutzung (Wohnbau- und Gewerbeflächen, Flächen des Gemeinbedarfs sowie Grün- und Wasserflächen) sowie zur zukünftigen Nutzungsentwicklung. In Bezug auf das Untersuchungsgebiet enthält der Flächennutzungsplan folgende Festsetzungen:

- das HPZ-Gelände ist als Sonderbaufläche (orange Fläche) ausgewiesen, innerhalb dieser Fläche sind Bereiche für eine Schule sowie für sportliche Zwecke vorgesehen,
- der Friedhof ist als Grünfläche mit „Friedhof“ gekennzeichnet

Abb. 42: FNP Warburg – Ausschnitt Untersuchungsgebiet (Hansestadt Warburg 2018)

- zwischen HPZ-Gelände und Diemel ist die Fläche als Waldfläche (grüne Fläche) dargestellt,
- die bestehenden Wohngebiete sind als Wohnbauflächen (rosa Fläche) gekennzeichnet,
- die vorhandenen Freiflächen sind Flächen für die Landwirtschaft,
- im Nordwesten ist ein Teil der Freifläche als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (graue Schraffur), dargestellt.

Um neue Flächen für die Wohnbaulandentwicklung auf der Laurentiushöhe zu gewinnen, muss diese Entwicklung mit den Zielen des LEP NRW übereinstimmen. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans OWL 2035, wird eine planerische Umwidmung der Fläche des HPZ in einen allgemeinen Siedlungsbereich angestrebt, womit die derzeitige Zweckbindung der Fläche aufgehoben wird. Im bestehenden ASB sind Nutzung wie die vorgesehene grundsätzlich zulässig. ASB-Vorsorgebereiche können bei Regionalplanänderung bedarfsgerecht ganz oder teilweise in ASB umgewandelt werden. Die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs fokussierte Fläche (16 ha) befindet sich im bereits genehmigten ASB mit Zweckbindung bzw. im ASB-Vorsorgebereich. Ohne eine Änderung bzw. einen Wegfall der Zweckbindung wären im Gebiet der Zweckbindung allein Nutzungen zu realisieren, die sich auf Einrichtungen des Gesundheitswesens mit zugehöriger Infrastruktur beziehen.

Im vorläufigen Regionalplanentwurf (05.10.2020 Erarbeitungsbeschluss) ist man dem Wunsch der Kommune nachgekommen und hat das gesamte Plangebiet bis zur westlich verlaufenden Verkehrsachse als ASB mit neuer zweckgebundener Nutzung „Integratives Quartier“ gekennzeichnet (Abb. 43). In der Erläuterungskarte erstreckt sich ebenfalls der zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereich (zASB) über das Gebiet. Es sind folglich noch Maßnahmen notwendig, um auf den Flächen Planungsrecht zu schaffen. Sofern die Zweckbestimmung baulicher Entwicklung mit denen des derzeit noch bestehenden Regionalplans übereinstimmt, kann auf dem Gelände des HPZ bereits mit der baulichen Entwicklung begonnen werden. Dies trifft auch auf den geplanten Bauabschnitt „Laurentiushöhe I“ westlich des Gebietes Uhlenbreite zu.

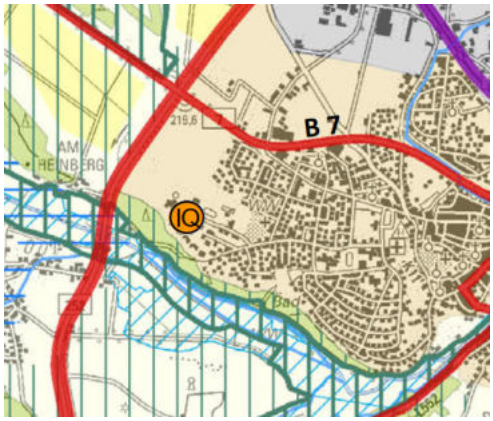


Abb. 43: Ausschnitt Entwurf RP OWL 2035 (Bezirksregierung Detmold 2020)

Nachfolgend wird in einem ersten Schritt das Untersuchungsgebiet hinsichtlich verschiedener, städtebaulich relevanter Kriterien untersucht, um daraus im Anschluss einen qualifizierten Stärken-Schwächen-Plan zu entwickeln. Dieser bildet die Grundlage für die Entwicklung von Maßnahmen und Projekten im Sinne der Quartiersentwicklung. Zu den städtebaulich relevanten Kriterien zählen die Themen „Flächennutzungen und Städtebau“, „Verkehr und Mobilität“, „Grün- und Freiraum“ sowie „Versorgung und Soziales“.

4.3 Flächennutzungen und städtebauliche Struktur

Flächennutzung und Potenzialflächen der Entwicklung

Das Untersuchungsgebiet ist derzeit von unterschiedlichen Flächennutzungen geprägt (Abb. 44). Das Wohngebiet im Nordosten weist überwiegend Wohnnutzung auf, während sich das HPZ-Gelände durch eine Mischnutzung auszeichnet. Die Freifläche im Nordwesten des Untersuchungsgebiets unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung. An das Untersuchungsgebiet angrenzend finden sich im Norden, Süden und Westen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten grenzen gewerblich genutzte Flächen an das Untersuchungsgebiet.

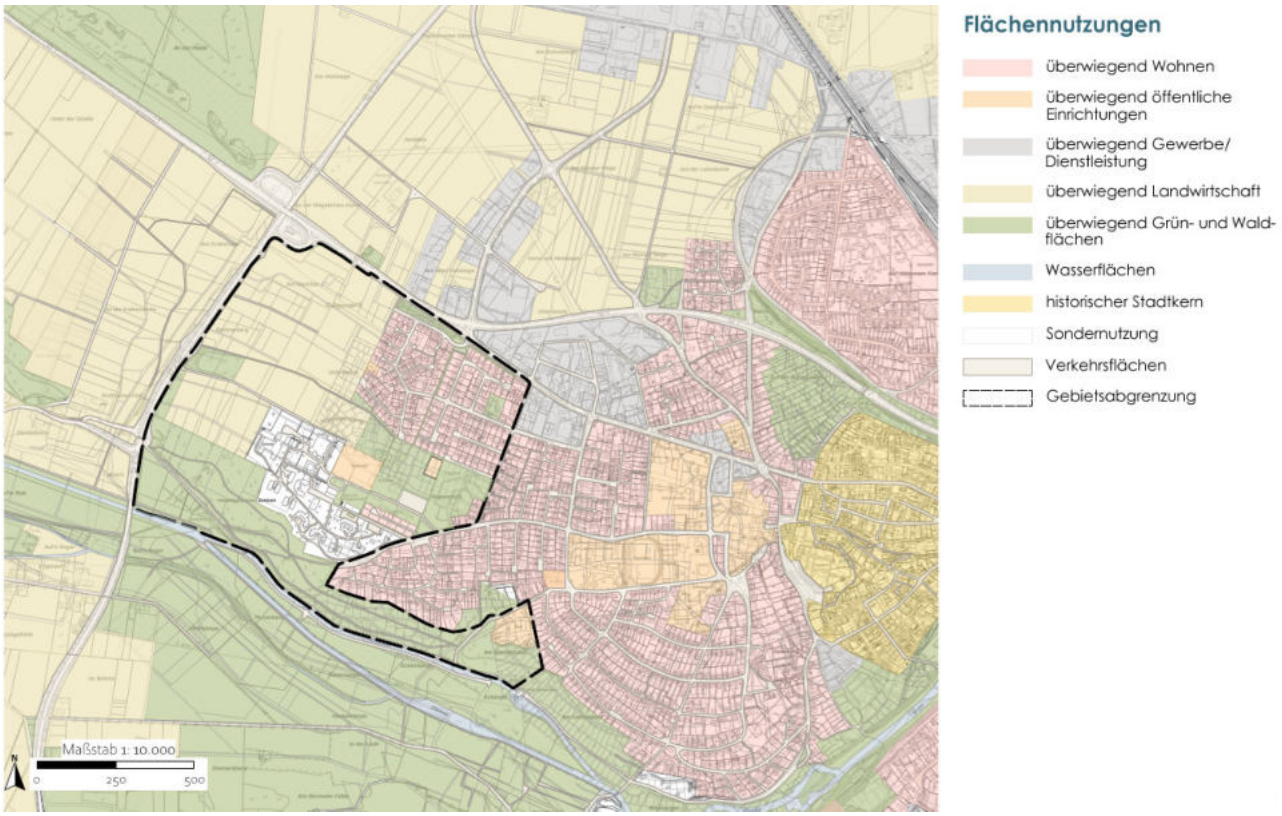


Abb. 44: Flächennutzungen Warburg (planinvent 2020)

Im Osten und Südosten schließen Wohngebiete an. Weiter östlich in Richtung Innenstadt befindet sich ein Bereich zentraler öffentlicher Einrichtungen (u. a. Schulen, Kindergärten) sowie weitere Mischnutzungen. Die Waldfläche im Süden des Untersuchungsgebietes verläuft weiter südöstlich in Richtung Innenstadt. Auch im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Untersuchungsgebiet an (Abb. 45).

Abb. 45: Freifläche im Norden des Untersuchungsgebietes mit Blick in südliche Richtung (planinvent 2019)

Bei Betrachtung der Potenzialflächen im Untersuchungsgebiet wird deutlich, dass es sehr viele bisher ungenutzte/mindergenutzte Flächen gibt, die einer neuen, höherwertigeren Nutzung zugeführt werden können. So bieten die zurzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen ein großes Potenzial zur Umnutzung. Dafür muss jedoch noch der Flächennutzungsplan der Hansestadt Warburg entsprechend geändert werden, um dort Wohn- und Mischbauflächen realisieren zu können. Des Weiteren befindet sich der Sportplatz des HPZ-Geländes aktuell in einer sehr zentralen Lage im Untersuchungsgebiet, die sich ebenfalls für die Ansiedlung anderer Nutzungen

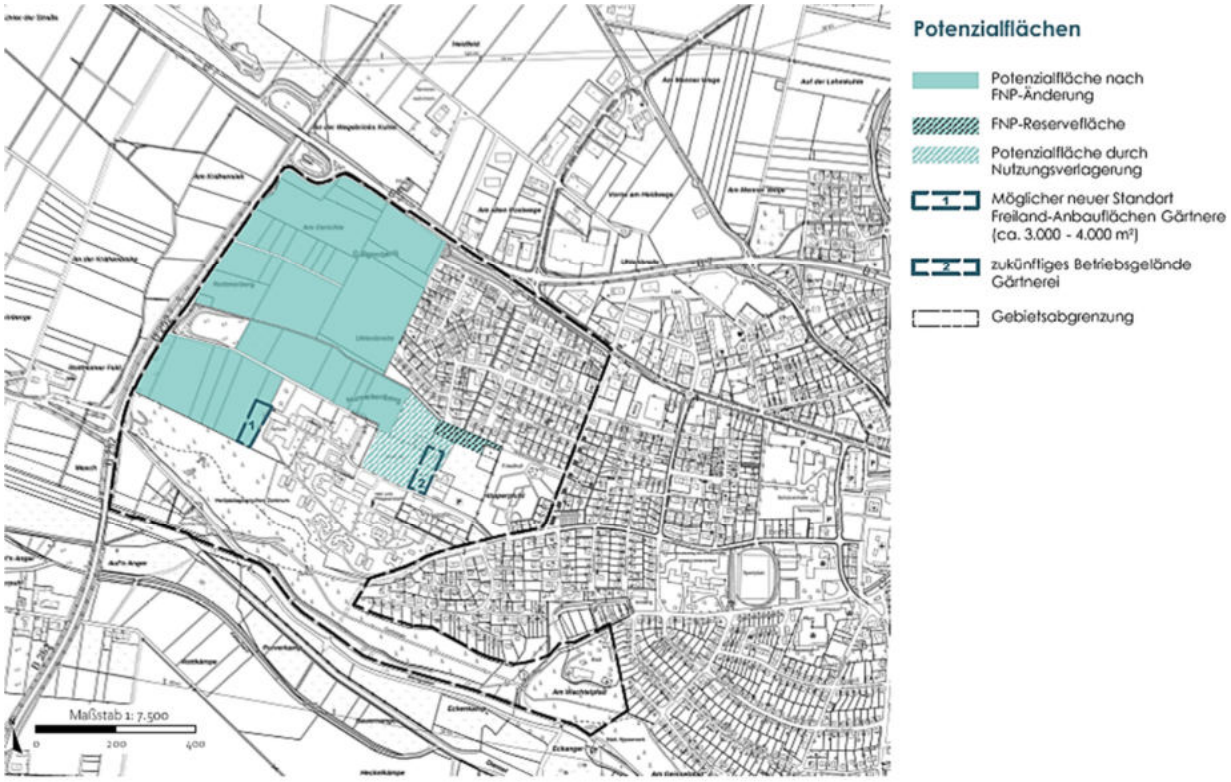


Abb. 46: Potenzialflächen im Untersuchungsgebiet (planinvent 2020)

eignet. In diesem Fall würde sich eine Verlagerung des Sportplatzes in eine Randlage anbieten, um die Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Dies trifft ebenfalls auf Bereich der Gärtnerei zu. Südlich angrenzend an das Wohngebiet „Uhlenbreite“ befindet sich noch eine Reservefläche aus dem Flächennutzungsplan, die am östlichen Ende bereits für den Bau einer Kita genutzt wird (Abb. 46).

Auf dem Gelände des Heilpädagogischen Zentrums konnten einige Gebäude identifiziert werden, die aufgrund ihres baulichen und technischen Zustandes als nicht erhaltenswert gelten (Abb. 46). Die Flächen können nach einem Rückbau der Gebäude neuen Nutzungen zugeführt werden. Zudem befinden sich auf dem Gelände drei Gebäude mit einem Umnutzungspotenzial, da die aktuellen Nutzungen nicht an die Gebäude gebunden sind und somit im Rahmen der Quartiersentwicklung an andere Standorte im Quartier verlagert werden können. Dazu zählen der Fachbereich Medizin, Psychologie & Therapie, die Werkstatt sowie das Verwaltungsgebäude.

Gebäudenutzung und -gestalt

Die Mehrzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet wird derzeit zu Wohnzwecken genutzt. Besonders das Wohngebiet „Uhlenbreite“ weist diesbezüglich eine sehr homogene Nutzungsstruktur auf. Das Gelände des HPZ weist dagegen wesentlich heterogenere Strukturen auf. So existieren neben Gebäuden, die dem betreuten Wohnen dienen, öffentliche Einrichtungen in Form einer Förderschule und eines Schwimmbades sowie eine Kirche und Gebäude für weitere Nutzungen (Cafeteria, Verwaltung, Empfang) (Abb. 47).

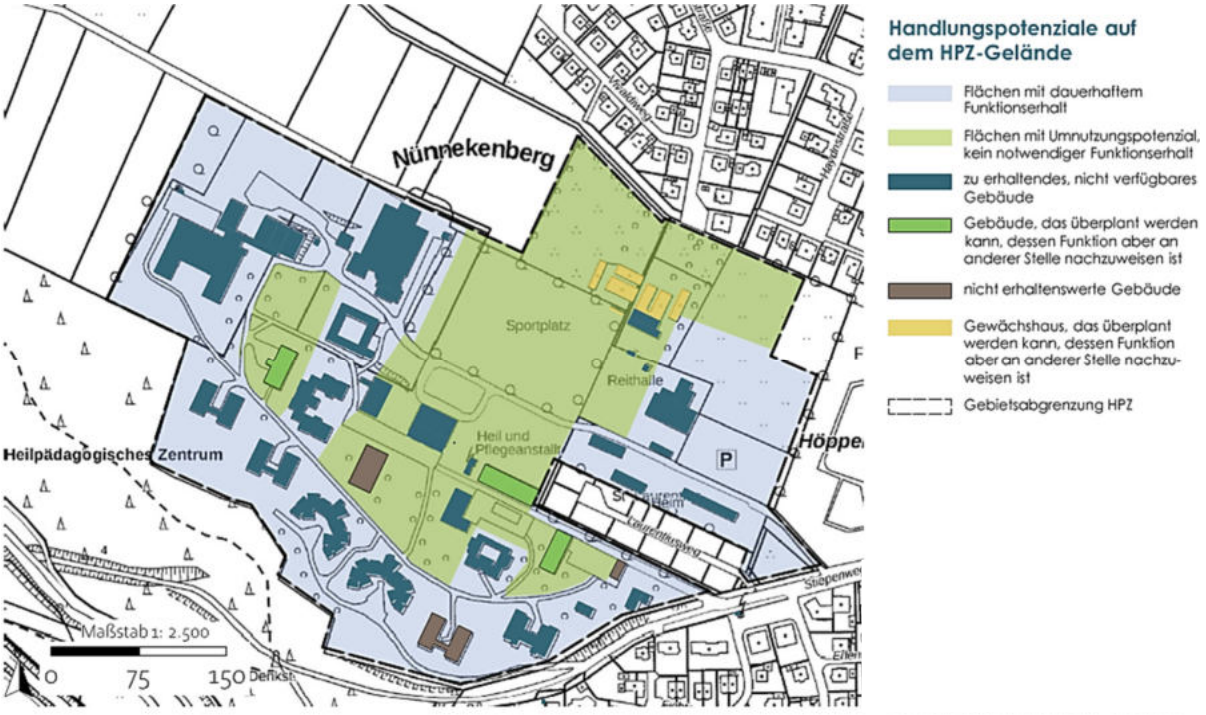


Abb. 47: Umnutzungspotenziale auf dem Gelände des HPZ (planinvent 2020)

Bei einer Analyse der Wohngebäudeformen und -nutzungszwecke wird nochmals das homogene Erscheinungsbild der „Uhlenbreite“ deutlich: vorherrschend sind hier überwiegend locker aneinandergereihte Wohngebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten (Abb. 48). Vereinzelt sind etwas dichter bebaute Reihenhäuser vorzufinden. Beide Gebäudetypen weisen in der Regel eine Geschossigkeit von ein bis zwei Vollgeschossen auf.

Im Zentrum sowie im Norden und Nordosten des Wohngebietes befinden sich vereinzelt Mehrfamilienhäuser mit wesentlich mehr Wohneinheiten und einer höheren Geschossigkeit. Die Dachformen im Wohngebiet „Uhlenbreite“ beschränken überwiegend sich auf traufständige Satteldächer und vereinzelt Walmdächer.

Auf dem HPZ-Gelände sind ausschließlich Mehrfamilienhäuser zu finden, in denen betreutes Wohnen realisiert wird. Die Fläche ist insgesamt im Vergleich zur „Uhlenbreite“ lockerer bebaut, zudem bestehen die Wohngebäude aus maximal zwei Vollgeschossen. Auch bezüglich der Dachformen unterschieden sich die beiden Gebiete stark voneinander, da auf dem HPZ-Gelände fast ausschließlich Flachdächer vorzufinden sind. Dadurch wirken die Gebäude weniger massiv und bedrückend. Die an das HPZ-Gelände angrenzende neue Wohnbebauung (am Friedhof und am Eingang des HPZ) passt sich gestalterisch eher an das Wohngebiet an der „Uhlenbreite“ an und zeichnet sich somit ebenfalls durch eine relativ dichte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit Sattel- und Walmdächern aus. Ein gestalterischer Zusammenhang, der eine gewisse Einheitlichkeit und Zugehörigkeit vermittelt, ist somit zwischen dem HPZ-Gelände und dem Wohngebiet an der „Uhlenbreite“ nicht vorhanden.

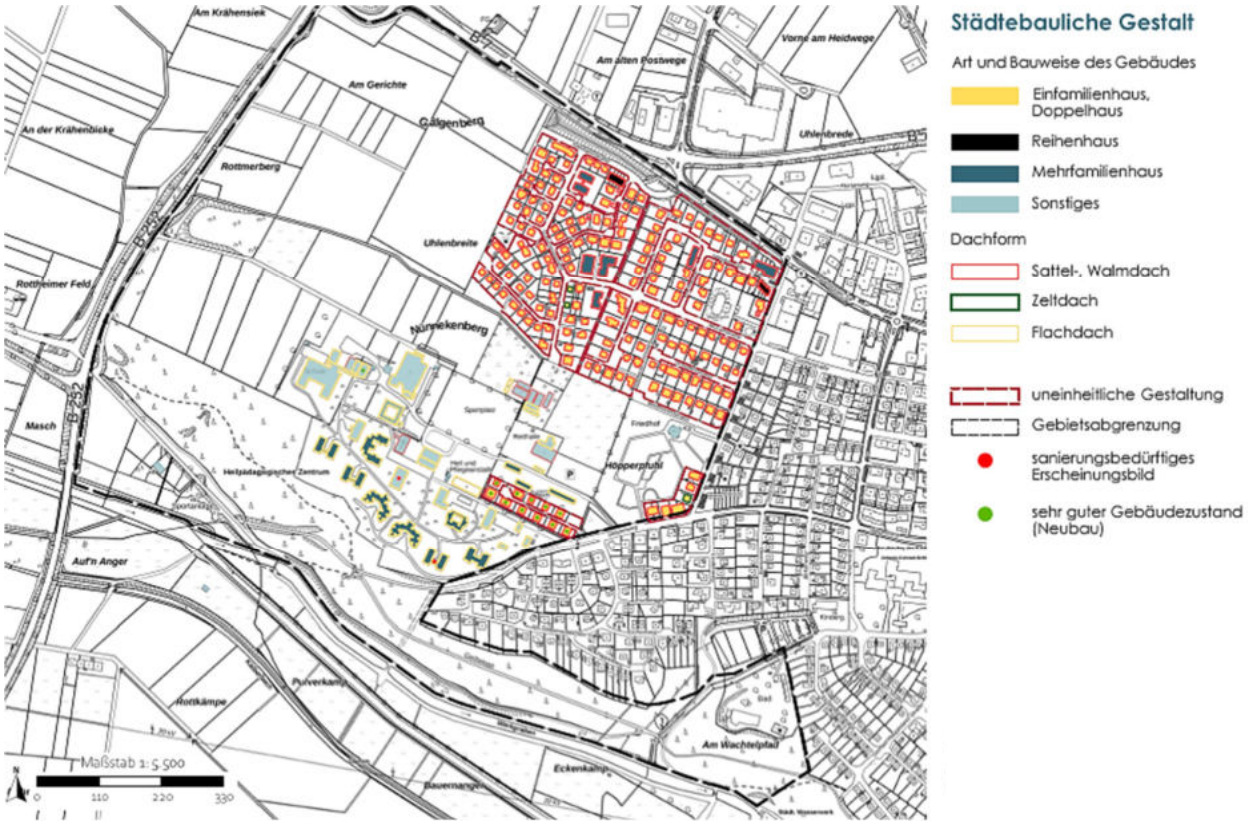


Abb. 48: Stadtgestalt im Untersuchungsgebiet (planinvent 2020)

4.4 Verkehr und Mobilität

Die **verkehrliche Erschließung für den MIV** (Motorisierter Individualverkehr) des Untersuchungsgebietes erfolgt derzeit aus Norden über das Paderborner Tor am nordöstlichen Rand des Untersuchungsgebietes weiter über die Uhlenbreite und den Stiepenweg in der südlichen Fortführung. Die Mozartstraße stellt die Haupterschließungsstraße des Wohngebiets „Uhlenbreite“ dar. Von ihr abgehend finden sich v.a. Stichstraßen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt auf verkehrswichtigen, innerörtlichen Straßen wie dem Paderborner Tor bei 50 km/h, auf den Straßen in den Wohngebieten (Mozartstr., Uhlenbreite, Beethovenstr. usw.) bei 30 km/h. In verkehrsberuhigt ausgebauten Bereichen wie dem Baugebiet Uhlenbreite III darf Schrittgeschwindigkeit gefahren werden. Die innere verkehrliche Erschließung des HPZ-Geländes erfolgt über den Stiepenweg, die Eingänge bieten Potenzial zur Attraktivitätssteigerung (Abb. 49). Das gesamte Gelände ist verkehrsberuhigt und nur zu betrieblichen Zwecken zu befahren. Eine direkte innere verkehrliche Verbindung des Wohngebiets „Uhlenbreite“ und dem Gelände des HPZ besteht nicht.

Abb. 49: Verkehrliche Erschließung des HPZ-Geländes über den Stiepenweg (Hauptzufahrt) (planinvent 2019)

Auf dem Gelände das HPZs können **private Parkplätze** verortet werden, die jedoch für Mitarbeiter und Besucher des HPZ vorgehalten werden. Für Friedhofsbesucher befinden sich im Südosten weitere Parkplätze auf den Flächen der Hansestadt Warburg. Weitere öffentliche Parkplätze finden sich in größerer Entfernung zum Untersuchungsgebiet. Im Wohngebiet „Uhlenbreite“ gibt es keine ausgewiesenen Parkplätze, das Parken ist innerhalb des Straßenraumes gestattet.

Eine Untersuchung der **Rad- und Fußwegeverbindungen** führt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes ansprechend gestaltete Wege vorhanden sind (z.B. gute Bodenbeschaffenheit), diese jedoch selten als solche ausgewiesen sind. Dies kann besonders bei jungen, alten oder körperlich/geistig beeinträchtigten Fußgängern und Radfahrern zu einem Gefühl der Unsicherheit führen. Ein Teil der ausgewiesenen Fuß- und Radwege endet am Rand landwirtschaftlicher Flächen und bietet keine befestigte Wegoberfläche. Diese Wege bieten ein Potenzial, um die vorhandene Wohnbebauung mit der zukünftigen Bebauung zu verbinden. Die sichere fußläufige Anbindung des Wohngebietes Uhlenbreite an die Nahversorger am Paderborner Tor ist über zwei Fußgängerübergänge im Norden gegeben. Das Gebiet nördlich der B 7 ist über einen Fußgängerübergang zur Querung des Paderborner Tors und eine Lichtsignalanlage am Paderborner Tor, Ecke B 7 erreichbar.

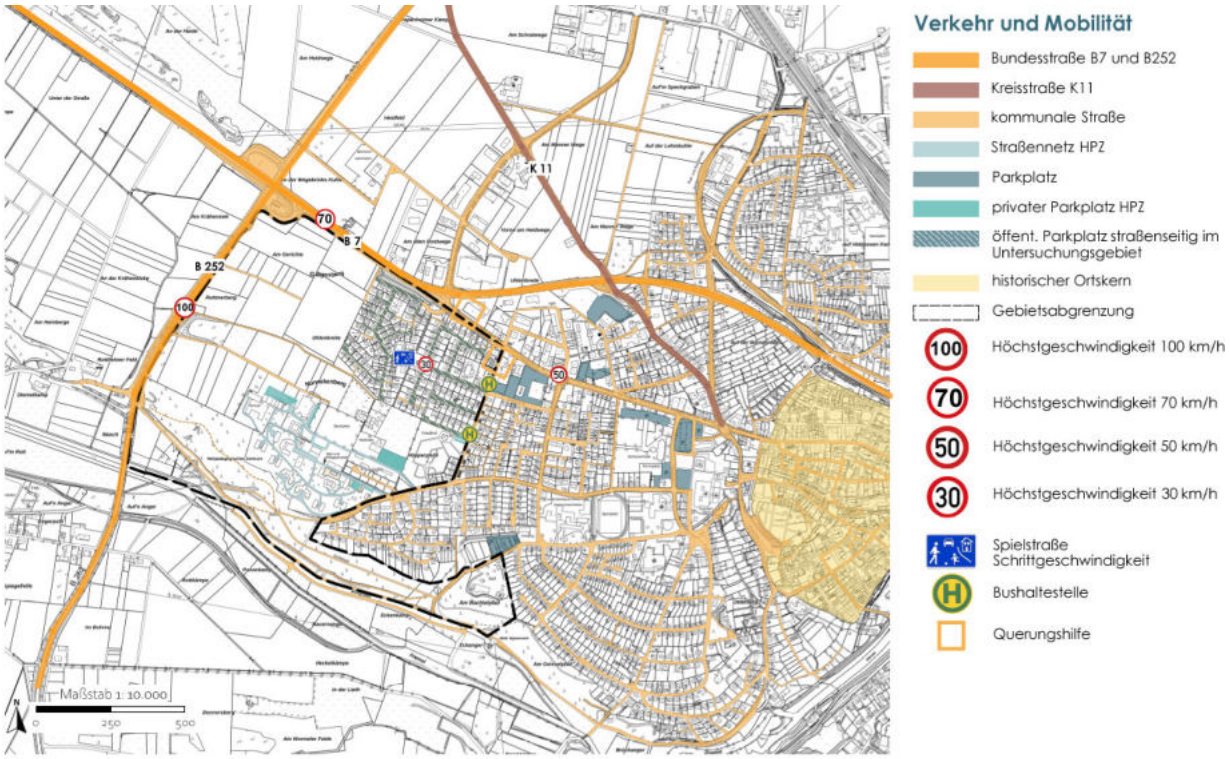


Abb. 50: Verkehr und Mobilität im Untersuchungsgebiet (planinvent 2020)

Fußläufige Erreichbarkeit	500 m
Radmobile Erreichbarkeit	2000 m

Die **Anbindung des Projektgebietes an die Innenstadt** erfolgt verkehrlich über die Uhlenbreite, das Paderborner Tor und die Hauptstraße in der Fortführung. Von der Ecke Uhlenbreite-Stiepenweg ist der Parkplatz an der Schützenhalle in etwa 2 Minuten (1,1 km), der Marktplatz in der Altstadt in 8 Minuten erreichbar (2,3 km). Eine radmobile Anbindung des Projektgebietes an die Innenstadt erfolgt über den Stiepenweg und die Pellenbreite bzw. die Hüffertstraße. Von der Ecke Uhlenbreite-Stiepenweg ist der Parkplatz an der Schützenhalle mit dem Rad in etwa 3 Minuten (1,0 km), der Marktplatz in der Altstadt über den Stiepenweg, die Hüffertstraße, das Paderborner Tor sowie die Josef-Wirmer-Straße in 5 Minuten erreichbar (1,7 km). Auch die fußläufige Anbindung des Projektgebietes an die Innenstadt erfolgt über den Stiepenweg und die Pellenbreite bzw. die Hüffertstraße oder den Ahornweg. Von der Ecke Uhlenbreite-Stiepenweg ist der Parkplatz an der Schützenhalle in etwa 12 Minuten (950 m), der Marktplatz in der Altstadt in 20 Minuten erreichbar (1,6 km). Die genannten Wegeverbindungen für Radfahrer und Fußgänger stellen keine ausgewiesenen reinen Fuß-/Radwege dar, sondern Fahrradstreifen bzw. Gehwege oder Gehsteige entlang der genannten Straßen. Mit Blick auf die Bewegung schwächerer Verkehrsteilnehmer, ggf. mit eingeschränktem Wahrnehmungsvermögen, sind die Führung und der Zustand dieser Wegeverbindungen als nicht optimal zu bewerten. Auch mit Blick auf die Radien fußläufiger Erreichbarkeit ist die Anbindung des Quartiers an die Innenstadt als ungenügend zu bewerten. Hier sind über den ÖPNV alternative Angebote zu schaffen (Abb. 50 und 51).

Eine **innere Erschließung des Untersuchungsgebietes durch den ÖPNV** ist aktuell nicht gegeben. Am östlichen Rand des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei Bushaltestellen („Friedhof“ und „Mozartstraße“), deren fußläufige Erreichbarkeit vom Untersuchungsgebiet aus eingeschränkt ist. Die vorhandene Wohnbebauung an der Uhlenbreite sowie die Neubauten in der Nähe des HPZ-Geländes befinden sich zwar innerhalb eines Radius von 500 m, bei einer geplanten Neubebauung nördlich des HPZ und westlich der Uhlenbreite muss die Erreichbarkeit dieser Bushaltestellen jedoch als mangelhaft eingestuft werden. Besonders mit Blick auf Kinder und Senioren, aber auch körperlich beeinträchtigte Bewohner sollte die Anbindung durch den ÖPNV ausgeweitet werden, sodass sich die Haltestellen in angemessener fußläufiger Erreichbarkeit (< 500 m) befinden (Abb. 50 und 51). Die Haltstellen „Friedhof“ und „Mozartstraße“ bieten über den Bürgerbus (Linie 508) werktags eine stündliche Anbindung an die Innenstadt sowie den Bahnhof.

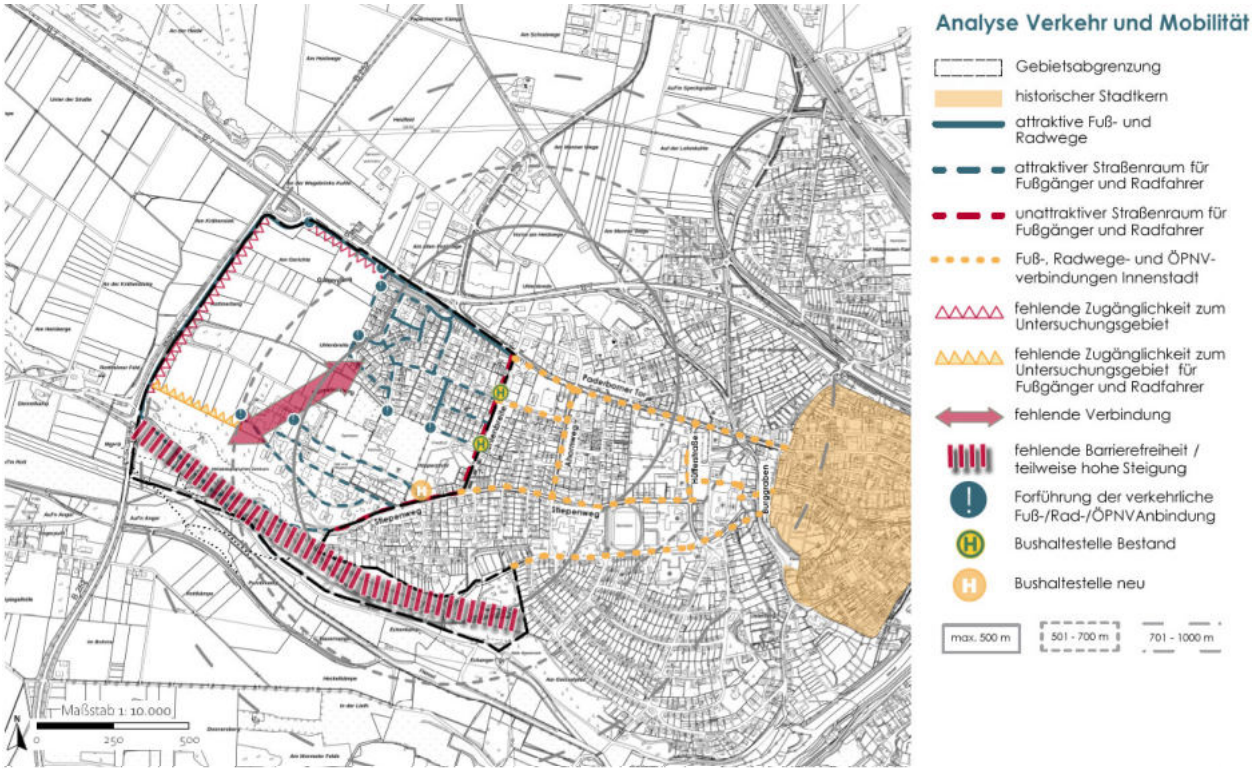


Abb. 51: Verkehrs- und Mobilitätsanalyse im Untersuchungsgebiet (planinvent 2020)

4.5 Freiraum- und Grünstrukturen

Die Untersuchung der Grün- und Freiraumstrukturen im Untersuchungsgebiet führt zu dem Ergebnis, dass besonders im Süden des Untersuchungsgebietes große Grünflächen existieren, die zur Naherholung genutzt werden können (Abb. 52).

Hierzu zählen der südlich an das HPZ-Gelände angrenzende 20 Hektar große Waldabschnitt und der angrenzende Diemellauf, der sowohl für Bewohner des Quartiers als auch für weitere Warburger und Touristen einen attraktiven Standort zur Naherholung darstellt. Das Waldgebiet bildet eine gesamtstädtische grüne Vernetzung, da dieses noch über das Untersuchungsgebiet hinaus weiter Richtung Südosten verläuft und eine Art grünes Band südlich der Siedlungsfläche des Zentrums der Hansestadt Warburg darstellt.

Abb. 52: Waldgebiet, Diemel und Diemelhütte im Süden des Untersuchungsraums (planinvent 2019)

Durch kleinere Pfade und Patte ist der Wald als Rad- und Wandergebiet erschlossen. Südlich wird der Wald durch die Diemel begrenzt. Da die Diemel in Richtung Osten durch das Stadtgebiet Warburgs läuft, existiert auch hier eine gesamtstädtische Verbindung zwischen dem Plan- und dem restlichen Stadtgebiet, was als Potenzial genutzt werden kann.

Der Sportplatz/Bolzplatz auf dem HPZ Gelände stellt eine weitere Grünfläche mit bestimmter Funktionszuweisung dar, die als Frei- und Erholungsraum von Bewohnern des HPZ genutzt werden kann (Abb. 53).

Abb. 53: Bolzplatz im Norden des HPZ-Geländes (planinvent 2019)

Eine weitere Grünfläche mit zugewiesener Nutzung ist der ca. 3 ha große Friedhof am Stiepenweg im Südosten des Untersuchungsgebietes. Es handelt sich hierbei um den größten Friedhof Warburgs, dieser ist zum einen aufgrund seiner Größe von gesamtstädtischer Bedeutung und stellt zum anderen einen wichtigen Bestandteil des Warburger Grünsystems dar (KUW 2019). Der Spielplatz im Nordwesten des Wohngebietes „Uhlenbreite“ dient als weitere Erholungsfläche,

insbesondere für Kinder und junge Familien. Nördlich, südlich und östlich des Untersuchungsgebietes ist der Übergang in die Landschaft gegeben.

Als Grün- und Freiraum außerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich öffentliche Parkanlagen an der Stadthalle sowie am Siekbach an der B 7. In Warburg gibt es einige Sport- und Spielflächen, die im gesamten Stadtgebiet verteilt sind. Der an die Diemel angrenzende Wald zieht sich als eine Art Band am südlichen Siedlungsrand entlang. Ein großer Teil der Waldfläche befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Waldfläche stellt somit eine wichtige Verbindung zum restlichen Gebiet des Hansestadt Warburg dar (Abb. 54).

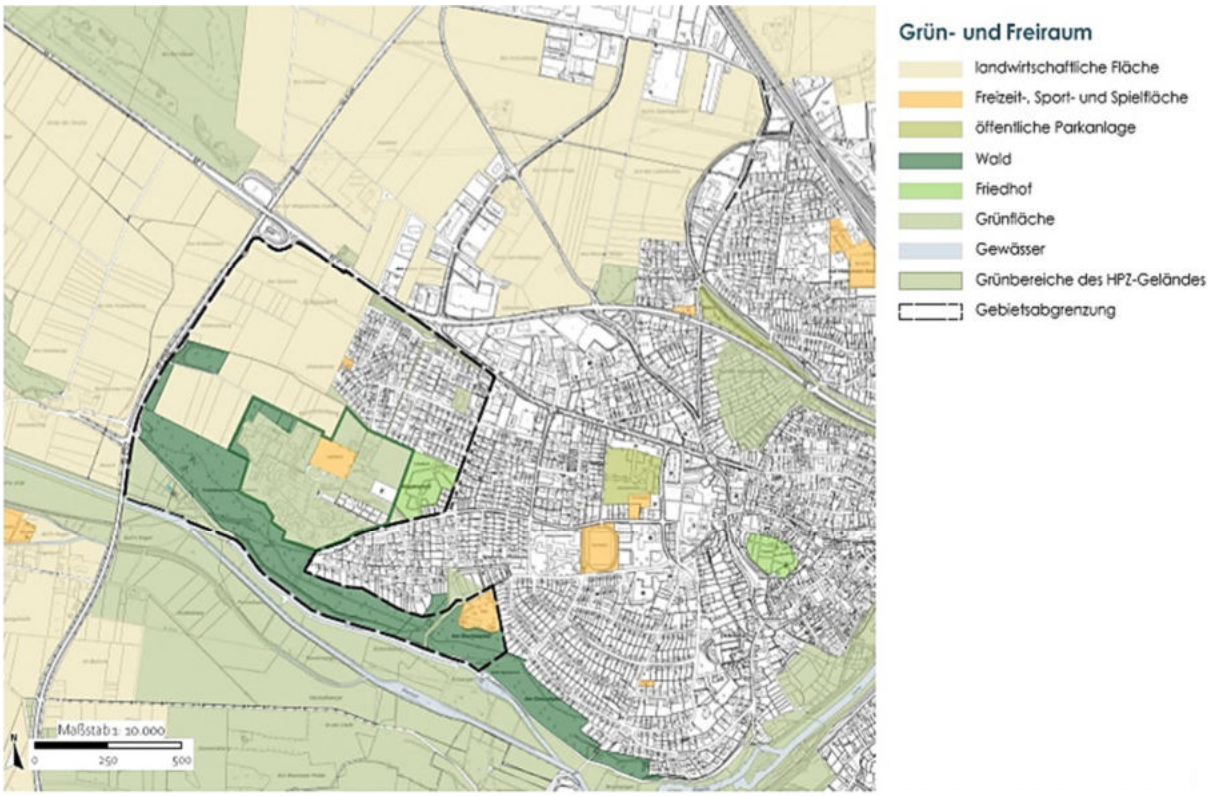


Abb. 54: Grün- und Freiraumstrukturen im Stadtgebiet (planinvent 2020)

Es wurden Grün- und Wegeverbindungen im Untersuchungsgebiet identifiziert, die aufgrund unterschiedlicher Gegebenheiten unattraktiv für Fußgänger und Radfahrer wirken. Der Zugang vom Stiepenweg in Richtung Süden zum Waldgebiet an der Diemel ist aufgrund einer unattraktiven, nicht barrierefreien Wegegestaltung weniger geeignet für Radfahrer und

Abb. 55: Zugang zur Diemel über den Stiepenweg (planinvent 2019)

Fußgänger und bietet auch ein Gefahrenpotential (Abb. 56). Durch das Waldgebiet im Süden des Untersuchungsgebietes verlaufen attraktive Wegeverbindungen u.a. für Sport und Erholung, welche zum Großteil jedoch nicht barrierefrei ausgebaut sind und über kein barrierefreies Orientierungssystem verfügen (Abb. 56).

Aufgrund einer hohen Lärmbelastung durch den Verkehr auf der B 252 und der B 7 im Westen des Untersuchungsgebiets wirkt der parallel zur Straße verlaufende Fuß- und Radweg ebenfalls wenig einladend. Des Weiteren gibt es keine direkte Verbindung zwischen dem HPZ-Gelände und dem angrenzenden Waldgebiet, auch fehlen Verbindungen zwischen dem Wohngebiet Uhlenbreite und dem Waldgebiet (Abb. 56).

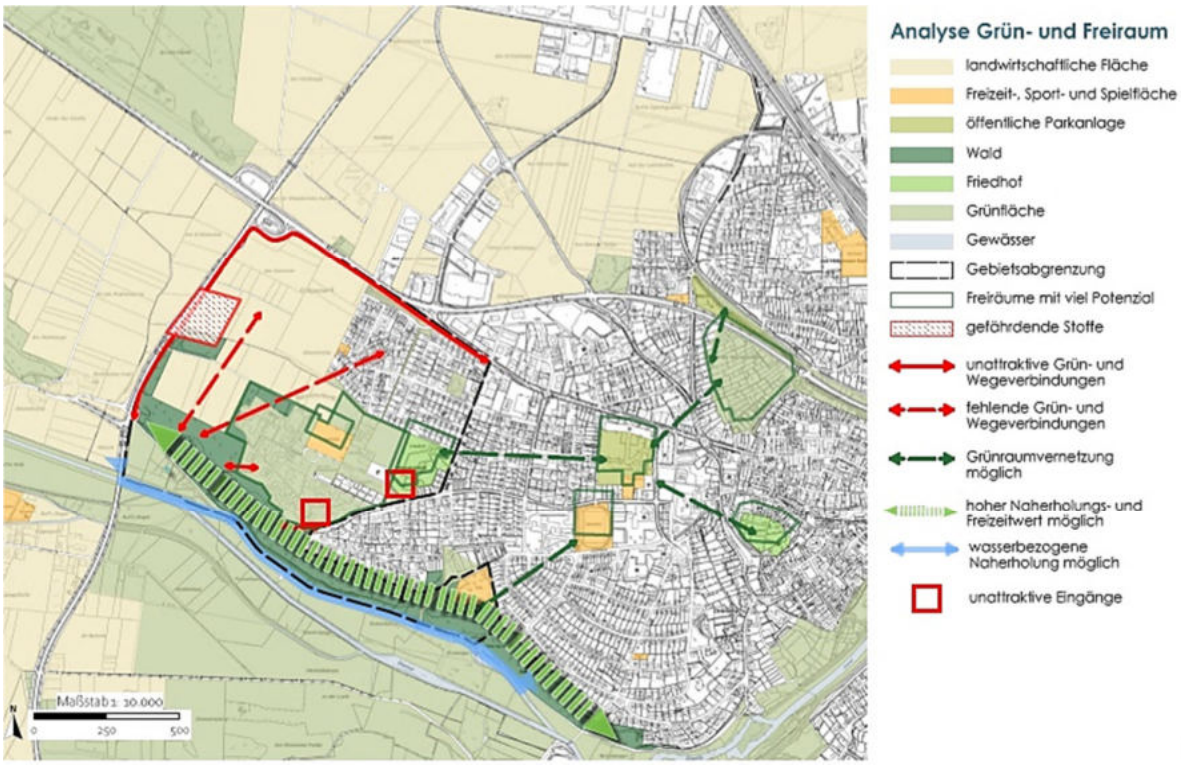


Abb. 56: Analyse der Grün- und Freiraumstrukturen in der Nähe zum Untersuchungsgebiet (planinvent 2020)

4.6 Versorgung und Soziales

Innerhalb des Untersuchungsgebietes

Die im Untersuchungsgebiet auf dem Gelände des HPZ befindliche Förderschule „St. Laurentius“ mit den Förderschwerpunkten „Geistige Entwicklung“ und „Körperliche und motorische Entwicklung“ stellt für den Bildungsstandort Warburg einen wichtigen Pfeiler dar, denn sie besitzt auch regional eine Anziehungskraft für SuS mit geistigen und körperlichen Einschränkungen. Neben Kindern und Jugendlichen mit Beeinträchtigungen bietet das Förder- und Therapiezentrum auch für Erwachsene mit Beeinträchtigungen vielseitige Pflege- und

Therapieangebote. Dieses umfassende Angebot hat einen hohen Stellenwert in der Gesundheitsinfrastruktur der Hansestadt Warburg und der Region.

Darüber hinaus umfasst das HPZ auch Freizeitangebote, die von allen Bürgern der Hansestadt genutzt werden können. Das Bildungs- und Begegnungszentrum „Haus Bethlehem“ ist ein Ort der Begegnung für Menschen aller Art. Die innerhalb des Gebäudes befindliche Cafeteria ist ebenfalls offen für alle und bietet zudem Tagungsräume (z. B. für Veranstaltungen, Sitzungen, externe und interne Schulungs-angebote) im Obergeschoss. Öffentliche Angebote der Nahversorgung und Gastronomie bestehen auf dem Gelände des HPZ darüber hinaus nicht. Die „Katholische Öffentliche Bücherei“ (KÖB) umfasst ein umfangreiches Angebot an Unterhaltungs- und Bildungsliteratur. Das Haus Bethlehem befindet sich im Zentrum des HPZ-Geländes. Sein Außenbereich bildet einen multifunktional nutzbaren Platz, der derzeit dem HPZ für Veranstaltungen dient. Er grenzt an die St. Laurentius-Kirche an, in der regelmäßig Gottesdienste veranstaltet werden, die von Bewohnern des HPZ aber auch von Externen besucht werden können (Abb. 57).

Abb. 57: Kapelle auf dem HPZ-Gelände (planinvent 2019)

Die Caritas Wohn- und Werkstätten Paderborn e.V. stellen den größten Arbeitgeber in der Hansestadt dar. Das Gelände des Therapie- und Förderzentrums wird dadurch auch zu einem bedeutenden Arbeitsplatz. Zum einen bietet das HPZ mit den Werkstätten „St. Nikolaus“ den Bewohnern die Chance zur beruflichen Teilhabe und Inklusion, zum anderen werden mit der Betreuung und Pflege von Menschen mit Beeinträchtigungen unzählige Arbeitsplätze vorwiegend im Gesundheitssektor geschaffen.

Aus Berechnungen des Kreises Höxter ergibt sich für die Kernstadt Warburg aktuell und in Zukunft eine Unterversorgung mit Kitaplätzen, v.a. in der Altersgruppe der unter 3-Jährigen. Doch auch in der Gruppe der über 3-Jährigen ergibt sich laut den Prognosen für das Jahr 2020/21 eine Anzahl an Fehlplätzen. Bei Berücksichtigung der Gesamtstadt mit allen Ortsteilen ergibt sich für das Jahr

2020/21 eine Anzahl von etwa 90 Fehlplätzen mit Schwerpunkt in der Altersgruppe der über 3-Jährigen. An der Beethovenstraße befindet sich daher derzeit eine 4-gruppige Kindertagesstätte im Bau. Der Regelbetrieb wurde im August 2021 aufgenommen (Abb. 58).

Abb. 58: Neue Kita an der Beethovenstraße (planinvent 2020)

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass das HPZ innerhalb des Programmgebietes umfangreiche Angebote in der sozialen Infrastruktur (insbesondere Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Beeinträchtigungen), in der Bildungsinfrastruktur (Förderschule mit verschiedenen Förderschwerpunkten, Bücherei) und für Freizeitaktivitäten (Gastronomieangebot, Veranstaltungsorte, Kirche) bietet und daher auch für die gesamte Hansestadt von Bedeutung ist. Die im Bau befindliche Kita wird ab August 2021 den bestehenden und noch zu erwartenden Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im Vorschulalter decken. Weitere stadtweite Bedarfe in den Bereichen Soziales und Kultur, die im Projektgebiet der Laurentiushöhe künftig gedeckt werden könnten, sieht die Hansestadt Warburg derzeit nicht.

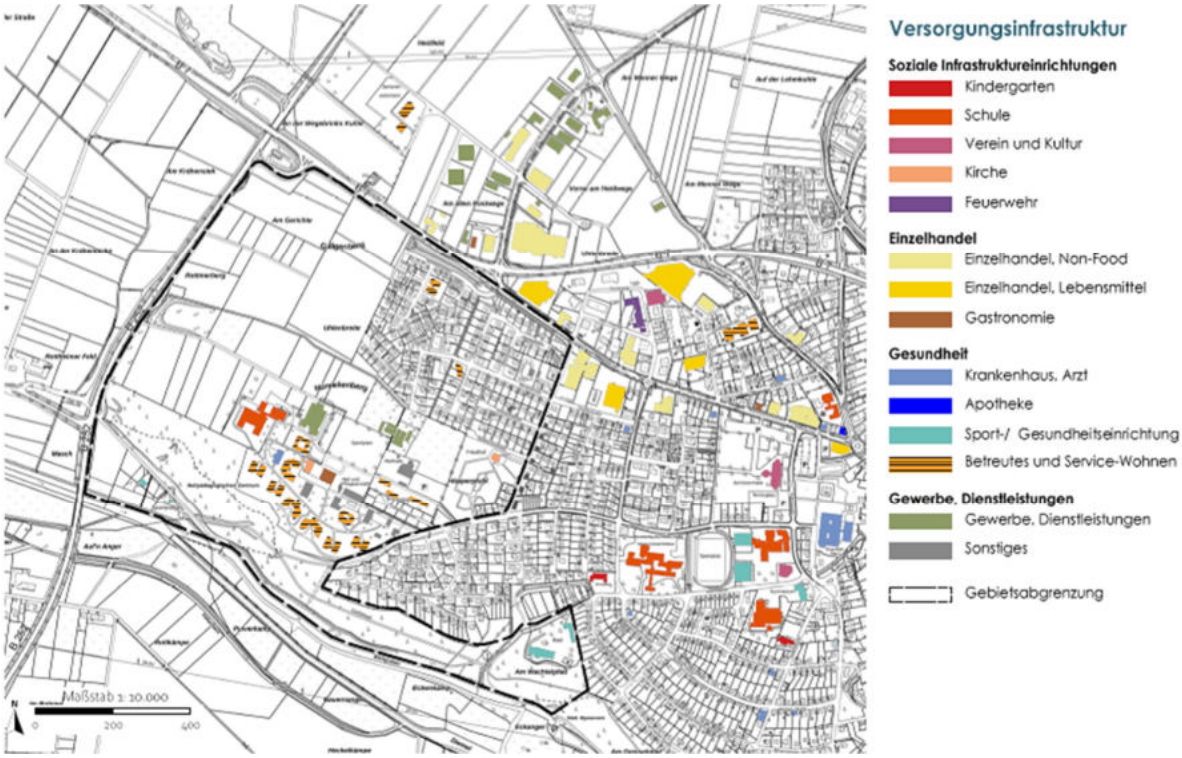


Abb. 59: Versorgungsinfrastruktur in der Nähe des Projektgebietes (planinvent 2020)

Außerhalb des Untersuchungsgebietes

Fußläufige Erreichbarkeit 500 m

Radmobile Erreichbarkeit 2000 m

Nachfolgend soll die soziale Infrastruktur sowie Versorgungsinfrastruktur Warburgs dargestellt werden, die für spätere Bewohner des Quartiers im Radius fußläufiger und radmobiler Erreichbarkeit liegt bzw. von gesamtstädtischer Bedeutung ist. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) stuft eine Luftliniendistanz von weniger als 1000 m Entfernung als fußläufig erreichbar ein. Da im künftigen Quartier u.a. aufgrund der Lokalisation des HPZ und der zu erwartenden Alterung der Gesellschaft im Zuge des demographischen Wandels, wird die fußläufige Erreichbarkeit in dieser Analyse auf 500 m herabgesetzt. Zur genaueren Beurteilung der Erreichbarkeit werden weitere Radien (700 m, 1000 m und 1500 m) festgelegt. Der maximale Radius radmobiler Erreichbarkeit wird in Bezug auf örtliche Versorgung mit 2000 m bemessen.

Die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Grundversorgung spielt sowohl für Standortentscheidungen als auch für die individuelle Lebenssituation der Bürger eine wichtige Rolle, denn Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmen neben der Qualität des Infrastrukturangebots den städtischen Versorgungsgrad mit Infrastruktur. Die Erreichbarkeit von Einrichtungen der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist entscheidend, um ein selbstbestimmtes und selbstständiges Leben führen zu können.

In der Analyse wird deutlich, dass es sowohl im als auch angrenzend an das Untersuchungsgebiet ein umfangreiches Versorgungsangebot gibt und somit umfangreiche Bedürfnisse gut abgedeckt sind (Abb. 60). Bei Betrachtung der Erreichbarkeiten der Einrichtungen wird allerdings deutlich, dass die Entfernungen bei einigen Infrastruktureinrichtungen nicht im Radius fußläufiger Erreichbarkeit liegen und dadurch insbesondere Kinder, Senioren und körperlich eingeschränkte Personen benachteiligt werden können (Abb. 60).

Da Bildungseinrichtungen teils stadtweit Bedarfe abdecken, kann die Erreichbarkeit trotz der in Abb. X dargestellten Radien als gut eingestuft werden. Vor allem die Förderschule im Quartier auf dem HPZ-Gelände bietet künftig eine gute Versorgungssituation für Familien mit Kindern, die einen Förderschulbedarf haben. Außerhalb des 500 m Radius liegen die Einzelhändler nördlich und östlich des Untersuchungsgebietes. Dies bietet Potenzial für eine kleinteilige Nahversorgung im Quartier. In Bezug auf die radmobile Erreichbarkeit liegt das zukünftige Quartier diesbezüglich im guten Entfernungsradius. In Bezug auf die medizinische Versorgung sind medizinische Dienste auf dem HPZ-Gelände gegeben, die nächste Apotheke findet sich jedoch erst in der Kernstadt und daher nicht in fußläufiger Erreichbarkeit (Abb. 60).

Erreichbarkeit ausgewählter Infrastruktureinrichtungen

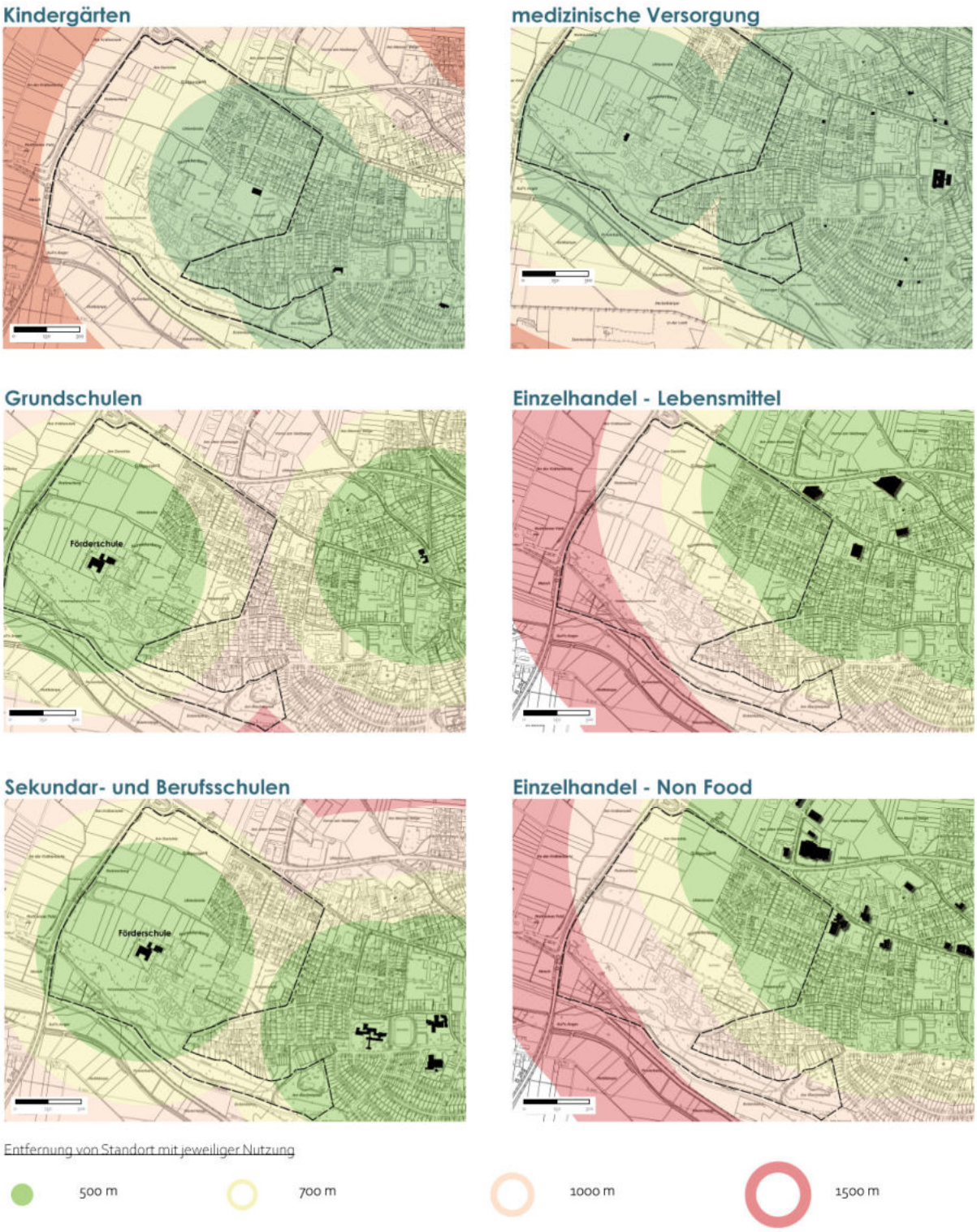


Abb. 60: Erreichbarkeit verschiedener Infrastruktureinrichtungen (planinvent 2020)

4.7 Stärken, Schwächen und Potenziale

In diesem Kapitel werden aus den vorangegangenen Analysen die Stärken und Schwächen im Ist-Zustand des Projektgebietes der Laurentiushöhe herausgearbeitet sowie Anschluss Potenziale für die künftige Entwicklung des Quartiers abgeleitet.

Stärken im Bestand

KRITERIEN	BESCHREIBUNG
Wohnen und Gestaltung	
Besondere Wohnformen	Die Wohnangebote der Caritas Wohn- und Werkstätten auf dem Gelände des HPZ und im angrenzenden Wohngebiet an der Uhlenbreite umfassen beispielsweise Formen des Betreuten Wohnens bzw. Wohnen mit Assistenz, des Wohnens in Haus- und Wohngemeinschaften. Neben Familien (hauptsächlich in Ein- und Zweifamilienhäuser) werden somit auch weitere Zielgruppen angesprochen, sodass sich das Quartier durch eine heterogene Bewohnerschaft auszeichnen kann.
Sehr guter Gebäudezustand	Die Wohngebäude auf den kürzlich ausgewiesenen Wohnbauflächen südlich des Friedhofs zeichnen sich durch einen sehr guten Gebäudezustand und ein modernes Erscheinungsbild aus. Dieses führt zu einer positiven Beeinflussung des Ortsbildes.
Geringe Flächen-versiegelung	Die Wohngebäude auf dem HPZ Gelände zeichnen sich durch eine sehr geringe GRZ und eine umfangreiche Begrünung der unbebauten Fläche aus. Dies steigert die Wohnumfeldqualität, fördert einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Waldgebiet und ermöglicht durch die geringe Flächenversiegelung eine Versickerung des anfallenden Regenwassers.

Grün, Naherholung und Freizeit, Umwelt	
Hoher Naherholungs- und Freizeitwert	Im Untersuchungsgebiet existieren bereits einige Grün- und Freiraume, die sich durch einen hohen Naherholungs- und Freizeitwert kennzeichnen. Darunter fällt der Spielplatz im Wohngebiet an der Uhlenbreite, der Friedhof sowie der Wald. Es werden durch verschiedenste Angebote unterschiedliche Nutzergruppen (Senioren, Kinder, junge Familien, Fahrradfahrer, Touristen) angesprochen.
Wasserbezogene Naherholung	Die Erlebbarkeit der Diemel südlich des Waldgebietes ist durch ihre Zugänglichkeit bereits heute gegeben. Im Rahmen des ISEKs sollte die wasserbezogene Naherholung aufgrund des besonders hohen Erholungsfaktors durch abgestimmte Projekte aufgewertet und verbessert werden.

Nahversorgung und Soziales	
Vorhandensein und Ausstrahlungskraft sozialer Einrichtungen	Das HPZ umfasst mit seinen vielfältigen Einrichtungen (wie beispielsweise die Erziehung und Bildung, die Cafeteria, einer Kirche) ein umfangreiches Angebot, von dem nicht nur das Quartier, sondern auch weitere Teile Warburgs profitieren (können). Zudem verfügt das HPZ mit der Förderschule „St. Laurentius“ über eine bedeutende soziale Bildungs-einrichtung mit überörtlicher Ausstrahlungskraft.
Betreuungsangebot für Kinder im Quartier	Durch den Bau einer Kita an der Beethovenstraße durch einen privaten Investor ist die Betreuungssituation für Kinder im Vorschulalter im künftigen Quartier

	Laurentiushöhe vorerst gesichert. Die Einrichtung liegt westlich des Friedhofs an der Beethovenstraße.
Gute Nahversor-gungssituation	Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine gute Nahversorgungssituation aufgrund des unmittelbar angrenzenden Nahversorgungsstandortes am Paderborner Tor/Pappenheimer Straße aus. Der Nahversorgungsstandort umfasst ein umfangreiches Angebot von Lebensmittelanbietern und weiteren Fachmärkten.
Bestehende medizinische Versorgung	Die gesundheitliche Versorgung in der Kernstadt Warburgs ist insgesamt als gut zu bewerten. Von besonderer Bedeutung ist das Helios Klinikum Warburg. Die Bewohner des HPZ erfahren eine umfangreiche medizinische Versorgung auf dem eigenen Gelände und sind somit nur begingt auf die weiteren medizinischen Einrichtungen der Stadt angewiesen.

Verkehr	
Gute (über-) örtliche Verkehrsanbindung	Die unmittelbare Lage des Untersuchungsgebietes an den Bundesstraße B 7 und B 252 führt zu einer sehr guten örtlichen und überörtlichen Verkehrsanbindung. Zudem besteht die Nähe zu den Oberzentren Kassel und Paderborn sowie zu den regionalen Flughäfen dieser Zentren.
ÖPNV Anbindung	Über den Bahnhof sind die Oberzentren Kassel und Paderborn in weniger als einer Dreiviertelstunde in regelmäßiger Taktung zu erreichen. Für Berufspendler stellt dies eine attraktive Anbindung dar. Für ein Mittelzentrum der Größe Warburgs verfügt die Hansestadt zudem über eine gute regionale wie innerstädtische Verbindung im ÖPNV. Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich auf der Straße „Uhlenbreite“ zwei Bushaltestellen, die eine Verbindung zur Innenstadt ermöglichen. Besonders das bereits existierende Wohngebiet an der Uhlenbreite profitiert von der Lage der beiden Haltestellen (teilweise Radius < 500 m).
Fußläufige Erreichbarkeit verschiedenster Ziele	Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich teilweise durch eine gute fußläufige Erreichbarkeit verschiedenster Ziele (u. a. Nahversorger am Paderborner Tor/ Papenheimer Straße, soziale Infrastruktureinrichtungen) aus. Die gute Erreichbarkeit bezieht sich hierbei jedoch überwiegend auf die bereits existierende Wohnbebauung an der Uhlenbreite.
Radmobile Erreichbarkeit	Im Gegensatz zur fußläufigen Erreichbarkeit zeichnet sich das gesamte Untersuchungsgebiet durch eine sehr gute radmobile Erreichbarkeit (< 2 km) verschiedenster Ziele (Nahversorger, soziale Infrastruktureinrichtungen) aus.

Weitere Stärken	
Raumplanerische Grundlagen	Die raumplanerischen Grundlagen stimmten weitestgehend mit dem Vorhaben (der Entwicklung eines neuen Quartiers) überein. Der bevorstehenden Änderung des Regionalplans in Form einer Aufhebung der Zweckbindung auf dem HPZ Gelände steht die Bezirksregierung positiv gegenüber.
Caritas Wohn- und Werkstätten als bedeutender Arbeitgeber	Die Caritas Wohn- und Werkstätten Paderborn e. V. sind ein bedeutender Arbeitgeber für die Hansestadt Warburg und die Region. Der Schwerpunkt des HPZ im Pflege- und Gesundheitssektor wird im Hinblick auf die demographische Entwicklung in Zukunft weiterhin an Bedeutung gewinnen, sodass zukünftig mehr Arbeitsplätze entstehen können.
Geklärte Eigentümer-	Ein Großteil der vorliegenden Freiflächen im Westen des Untersuchungsgebietes befinden sich im Eigentum des Erzbistum Paderborn. Dieses steht der Entwicklung

strukturen in der Fläche	der Laurentiushöhe positiv gegenüber und beabsichtigt ihre Flächen in die zukünftige Entwicklung miteinzubringen.

Schwächen im Bestand

KRITERIEN	BESCHREIBUNG
Wohnen und Gestaltung	
Sanierungs-bedürftige Gebäude	Auf dem HPZ Gelände befinden sich einige Gebäude (u. a. Aula), die einen erheblichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf aufweisen, da sie durch ihren jetzigen Zustand und ihre Gestaltung das Ortsumfeld beeinträchtigen.
Unattraktiver Eingang HPZ	Der Haupteingang des Heilpädagogischen Zentrums ist bisher kaum als solcher wahrnehmbar. Es fehlt eine ansprechende Gestaltung der Eingangssituation.
Fehlender Gebiets-charakter durch Gestaltung	Das Wohngebiet an der Uhlenbreite sowie die neuen Baustreifen am Friedhof und am Eingang des HPZ Geländes kennzeichnen sich durch eine uneinheitliche Bauweise und äußere Gestaltung der Wohngebäude. Dadurch wird kein äußerlicher Gebietscharakter deutlich und ein gestalterischer Zusammenhang zwischen den Wohngebäuden der Wohngebiete/ -streifen und der Bebauung auf dem HPZ Gelände ist nicht erkennbar.
Sanierungsbedarf Uhlenbreite - Stiepenweg	Die derzeitigen Hauptzufahrtsstraßen des Wohngebiets Uhlenbreite und des HPZ sind teils sanierungsbedürftig. Im Hinblick auf die künftige Entwicklung und der Funktion als Eingangssituation in das neue Quartier besteht Potenzial zudem Potenzial der optischen Aufwertung des Straßenraums.

Versorgung und Soziales	
Fußläufige Erreichbarkeit Nahversorger	Zwar ist die fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger am Paderborner Tor/ Papenheimer Straße für Bewohner im Wohngebiet an der Uhlenbreite sichergestellt, jedoch ist die fußläufige Erreichbarkeit für Bewohner und Mitarbeiter der HPZ eingeschränkt (Entfernung > 500 m). Auch von der bisher unbeplanten Freifläche ist eine fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorger nicht gesichert.
Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur-einrichtungen	Die fußläufige Erreichbarkeit von Bildungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen ist vom gesamten Untersuchungsgebiet her unzureichend und damit ausbaufähig. Lediglich ein kleiner Abschnitt des Wohngebietes an der Uhlenbreite liegt innerhalb des 500 m Radius einiger sozialer Einrichtungen.
Erreichbarkeit medizinischer Versorgung des täglichen Bedarfs	Die fußläufige Erreichbarkeit einer Apotheke als medizinische Versorgung des täglichen Bedarfs sowohl aus dem Wohngebiet Uhlenbreite als auch von den Flächen künftiger Siedlungsentwicklung nicht gegeben. Besonders mit Blick auf die Zielgruppe von älteren Menschen und Menschen anderen Unterstützungsbedarfs ist diese Situation als ungenügend zu bewerten.

Grün, Naherholung und Freizeit, Umwelt	
Umweltgefähr-dende Stoffe	Ein Teil der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Fläche ist laut Flächennutzungsplan der Hansestadt Warburg erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Im Zuge der städtebaulichen Planungen müssen Lösungen zum Umgang mit der Fläche entwickelt werden.

Hohes Verkehrs-aufkommen, Lärmbelastung	Die beiden Bundesstraßen B 7 und B 252 weisen eine hohe Verkehrsbelastung auf und verursachen dadurch eine erhebliche Lärmemissionen. Diese sind auf den angrenzenden Freiflächen im Untersuchungsgebiet sowie auf dem parallelverlaufenden Fuß- und Radweg wahrnehmbar. Im Zuge der städtebaulichen Planungen müssen daher Immissionsschutzmaßnahmen berücksichtigt und getroffen werden.
Mindergenutzte Sportfläche	Die Nutzung des Sportplatzes auf dem Gelände des Heilpädagogischen Zentrums erfolgt bisher nur durch die hauseigenen Bewohner. Trotz der zentralen Lage im Kern des HPZ Geländes liegt eine intensive Nutzung dieser Freifläche daher bisher nicht vor.

Mobilität und Verkehr	
Zugänglichkeit, Beschilderung und Wegeführung im Waldgebiet an der Diemel	Die Zugänglichkeit zum Waldgebiet und den Diemelauen über den Stiepenweg ist nicht barrierefrei. Der Zugang erfolgt über einen unbefestigten Weg, der insbesondere für körperlich eingeschränkte Personen und Personen mit Gehhilfen schwer passierbar ist. Ebenso kann u. a. die unübersichtliche Beschilderung der Waldwege zu Irritationen und Unsicherheiten bei (insbesondere ortsfremden) Fußgängern und Radfahrern führen.
Fehlende Verbindungen und Anbindung Innenstadt	Bei Betrachtung des Untersuchungsgebietes wird deutlich, dass keine Verbindungen zwischen dem Wohngebiet an der Uhlenbreite und dem HPZ Gelände existieren. Eine Vernetzung erfolgt lediglich über die Straße „Uhlenbreite“, welche die östliche Grenze des Untersuchungsgebietes darstellt. Trotz der räumlichen Nähe dieser beiden Gebiete, verstärken die fehlenden direkten Verbindungen die funktionalen und räumlichen Trennwirkungen. Ebenso verhält es sich mit der Zugänglichkeit zum Waldgebiet vom HPZ-Gelände aus. Auch dort gibt es keine direkte Verbindung zum Naherholungsgebiet, der nächstgelegene Zugang erfolgt über die Straße „Stiepenweg“. Für Menschen eingeschränkter Mobilität ist die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt nicht gesichert.
Unvollständiges (Rad-) Verkehrsnetz	Die Untersuchung des Wegenetzes zeigt, dass komplexe Rad- und Fußverkehrsnetze im Untersuchungsgebiet existieren. Insbesondere im Wohngebiet an der Uhlenbreite existieren einige extra ausgewiesen Fuß- und Radwege, die jedoch häufig auf unbefestigte Wege führen, aber in Zukunft das Potenzial bieten, ausgebaut zu werden.
ÖPNV-Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof	Im Hinblick auf die Profilierung Warburgs als qualitativer Wohnstandort im Grünen zwischen den Oberzentren Kassel und Paderborn und die damit verbundenen Pendler-bewegungen, benötigt das neue Quartier zu den Stoßzeiten in den Morgen- und Abendstunden eine eng getaktete Busverbindung zum Warburger Bahnhof und möglichen Pendlerparkplätzen am Stadtrand. Um eine Vernetzung des Quartiers mit der Innenstadt Warburgs zu erreichen, gilt es die bestehenden Buslinien auf ihre Taktung und Zielführung zu prüfen.

Weitere Schwächen	
Planerische Zweckbindung	Die aktuelle planerische Zweckbindung der Fläche schränkt die Entwicklungs-möglichkeiten zurzeit erheblich ein. Im Zuge des Planungsprozesses muss die Zweck-bindung aufgelöst werden, die Chancen hierfür sind jedoch sehr gut.

Potenziale der Quartiersentwicklung

Kriterien	Beschreibung
Wohnen und Gestaltung	
Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes in Warburg	Auf der gesamten Fläche der „Laurentiushöhe“ kann perspektivisch eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung erfolgen. Die aktuelle Nachfrage nach Bauland in Warburg ist hoch, andere potenzielle Wohnbauflächen erscheinen stadtweit gegenüber der Fläche der „Laurentiushöhe“ als ungeeignet. Auf der „Laurentiushöhe“ kann ohne bauliche Altlasten auf der Freifläche eine Form nachhaltigen, innovativen Wohnens und Lebens geschaffen werden, die an aktuelle Herausforderungen der Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung angepasst ist. Insgesamt soll im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit der Fläche eine höhere bauliche Dichte angestrebt werden, die dem Warburger Maßstab angemessen ist. Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen des Kreises Höxter wird Warburg ein weniger signifikanter Bevölkerungsrückgang prognostiziert. In Anbetracht der aktuellen Trendentwicklungen hin zu kleineren Haushalten und einer steigenden Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf, ist auch für Warburg zu erwarten, dass das Wohnraumangebot trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen für die Zukunft nicht ausreicht. Der Anteil, der über 65-Jährigen wird in den kommenden zwei Jahrzehnten voraussichtlich stark steigen. Demnach ist davon auszugehen, dass u.a. der hohe Anteil von älteren Haushalten es unabdingbar macht, alle wichtigen Funktionen in der Kernstadt vorzuhalten, um kurze Wege zu ermöglichen und das Wohnen in der Kernstadt auch ohne PKW attraktiv zu halten. Dies ist in einem Quartier wie der Laurentiushöhe möglich.
Stabile Wohngebiete in der Nachbarschaft im Südwesten der Hansestadt	Die an die Freifläche angrenzenden Wohngebiete weisen hinsichtlich ihrer Bevölkerungsstruktur eine stabile Entwicklung ohne besondere Problemlagen auf. Die umliegenden Quartiere können und sollen von Ausstrahlungseffekten wie neuen Angeboten auf der „Laurentiushöhe“ profitieren.
Neue, bedarfsorientierte Wohnformen	Durch die Neuentwicklung großer Wohnbauflächen kann in der Entwicklung von Wohngebäuden gezielt auf aktuelle und künftige gesellschaftliche Bedürfnisse und veränderte Nachfragemuster Rücksicht genommen werden. Bauliche Barrierefreiheit bildet einen wichtigen Grundstein hierbei. Jedoch haben sich auch die Formen des Zusammenlebens geändert, wie z.B. generationenübergreifendes Wohnen auch außerhalb des eigenen Familienbundes oder Senioren-Wohngemeinschaften, auf die durch die Bautypologie reagiert werden kann.
Generationen-wechsel in Wohngebieten der 1950er-1970er Jahre	Mit der Entwicklung neuen Wohnraums auf der Laurentiushöhe ist das Potenzial verbunden, den Generationenwechsel in Wohngebieten der 1950er-1970er abzufedern und für diese Gebiete geeignete Nachnutzungskonzept/Vermarktungskonzepte zu entwickeln. Die Gebiete werden häufig von hochbetagten Personen bzw. Paaren bewohnt, die künftig barrierefreie und kleinere Wohneinheiten bevorzugen. Die Analyse der Altersstruktur in Zusammenhang mit der der Haushaltsgrößen bestätigt eine hohen Anteil von Menschen über 65 Jahren, der in den kommenden Jahren voraussichtlich weiter steigen wird.
Bezahlbaren Wohnraum schaffen	Die Hansestadt Warburg sieht in der Quartiersentwicklung die Möglichkeit neue Angebote für bezahlbares Wohnen zu schaffen und gleichzeitig ein Modellvorhaben für inklusives Wohnen im ländlichen Raum zu realisieren. Die

	Analyse hat gezeigt, dass es einkommenschwächere Haushalte in Warburg gibt. Für diese sollen Angebote im geförderten Wohnraum auf der Laurentiushöhe realisiert werden.

Soziales und Bildung	
Bedarfsgerechte Entwicklung sozialer Infrastruktur-angebote	Mit der Unterstützung des HPZ können auf der „Laurentiushöhe“ neue inklusive Angebote im Bereich der sozialen Infrastruktur entstehen. Die Nachfragesituation macht die Entwicklung eines neuen Kindergartens bzw. einer Kita notwendig, die sich derzeit im Bau befindet.
Bildung	Aufgrund ihrer Lage im Raum besitzt die Hansestadt Warburg das Potenzial sich als bezahlbarer Wohnstandort zwischen Universitätsstädten in der Bildungslandschaft zu etablieren. Besonders für Auszubildende und Studierende im Gesundheits- und Pflegebereich können sich durch das HPZ Synergien ergeben. Auf der „Laurentiushöhe“ bestünde ebenfalls das Flächenpotenzial einen neuen Bildungsstandort im Bereich Pflege und Gesundheit zu schaffen.
Neues gesellschaft-liches Miteinander	Gesellschaftlicher Zusammenhalt gewinnt aus verschiedenen Gründen zunehmend an Bedeutung. Abbau von Vorurteilen und Hemmnissen, Förderung der Hilfsbereitschaft und eine gleichberechtigte Teilhabe aller am gesellschaftlichen Leben kommt allen zugute, nicht nur Menschen, die aus der gesellschaftlichen Norm zu fallen scheinen. Ihnen bleiben aus ganz unterschiedlichen Gründen Zugänge und Teilhabe verwehrt. Auch durch die Besonderheit einer Einrichtung für Menschen mit Beeinträchtigung soll das Thema Inklusion von Beginn an transparent und intensiv kommuniziert werden. Unterstützt durch eine Vermittlungsstelle wie ein Quartiersmanagement kann eine tragende Quartiersgemeinschaft wachsen und gesellschaftliches Miteinander neu denken. Der Raum und die Einheit des Quartiers als alltägliches Lebensumfeld biete dafür besonderes Potenzial. Städtebaulich können die Voraussetzungen für ein profilgebendes Miteinander im Quartier und neue Nachbarschaften geschaffen werden.

Grün, Naherholung und Freizeit, Umwelt	
Grün, Naherholung und Freizeit	Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu attraktiven Landschaftsräumen und bietet damit gute Voraussetzungen für Freizeit und Bewegung in der Natur. Durch eine bessere Erschließung und Zugänglichkeit des Naherholungsgebietes an den Diemelauen mit der Diemelhütte als Veranstaltungsort kann das Gebiet auch noch ein touristisches Potenzial entfalten.
Umwelt	Durch die Neuentwicklung des Areals bzw. eine Sanierung bestehender Bebauung v.a. auf dem derzeitigen HPZ-Gelände ist eine an aktuellen Standards gemessene, umweltgerechte Entwicklung von Siedlungsbereichen sowie Grün- und Freiräumen möglich.

Lage, Wirtschaft und Verkehr	
Stadtregionale Lage	Die Hansestadt Warburg verfügt über eine lageabhängige Bedeutsamkeit als Mittelstadt. Ihre stadtregionale Lage zwischen den Oberzentren Kassel und Paderborn sowie ihre Funktion als bezahlbarer, attraktiver Wohnstandort in ländlich geprägter Umgebung machen sie zu einem Entlastungsort für die umgebenden Oberzentren.

Wirtschaft	Warburg ist ein Arbeitsmarktzentrum mit besonderer Bedeutung. Seit dem Jahr 2011 ist ein starker Anstieg der Beschäftigtenzahlen zu verzeichnen. Das neue Quartier „Laurentiushöhe“ bietet durch die räumliche Nähe zum HPZ ein großes wirtschaftliches Potenzial v.a. im Gesundheitssektor. Durch die Zusammenarbeit mit dem HPZ können dort einige sich ergänzende Angebote im medizinischen, gesundheitlichen und pflegerischen Bereich entstehen. Damit kann das Vorhaben zur Sicherung der Fachkräfte am Standort beitragen. Doch auch darüber hinaus kann die Laurentiushöhe eine Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes und so auch für Unternehmen mit sich bringen. Die Nähe zu den Gewerbegebieten der Kernstadt ist gegeben, sodass ein arbeitsplatznaher Wohnort für Beschäftigte geschaffen werden kann.
Versorgung, Dienstleistung/ Einzelhandel	Die Versorgungsituation mit Gütern des täglichen Bedarfs, im Einzelhandel sowie Dienstleistungssektor ist als gut zu beurteilen. Das künftige Quartier bietet durch die angestrebte kleinteilige Nutzungsstruktur das Potenzial kleine Unternehmen, Start-ups und die Vermarktung von regionalen und Nischenprodukten zu fördern. Die auf dem Gelände des HPZ bereits befindliche Cafeteria, die bereits jetzt auch für externe Besucher zugänglich ist, könnte durch die Öffnung des Areals und die Quartiersentwicklung einen stärkeren Zulauf erfahren und das erste gastronomische Angebot des neuen Quartiers bieten.
Mobilität und Verkehr	Die bereits jetzt gute Verkehrsanbindung des Gebietes besitzt das Potenzial weiter gestärkt und durch neue Mobilitätsformen und Angebote im ÖPNV ergänzt zu werden. Handlungsrahmen ist hier primär die vorhandene Infrastruktur (Haltepunkte, Fahrzeuge) einem einheitlichen, barrierefreien Standard zuzuführen. Darüber hinaus gilt es Mobilitätsstationen zu entwickeln, die an Punkten zentraler Bedeutung Mobilitätsangebote miteinander verbinden und Abstellanlagen und Ladestationen bieten. Um sich zukunftsgerichtet zu entwickeln, besteht Potenzial E-Mobilität und Car-sharing-Angebote zu fördern und weiter auszubauen. Zudem gilt es für Pendler innerstädtisch attraktive Busverbindungen zu den Stoßzeiten sowie gut ausgebaute Radwegeverbindungen zur Anbindung an den Bahnhof in den Blick zu nehmen. Innerorts verfügt Warburg über ein Radwegenetz, welches sich aber in Bezug auf Ausbaustandards, Streckenführungen und Anbindung des neuen Quartiers als ausbaufähig zeigt. Fahrrad- und Fußwege bieten Potenzial, um die vorhandene Wohnbebauung an der „Uhlenbreite“ mit der zukünftigen Bebauung auf der Freifläche und dem HPZ zu verbinden.

4.8 Gute Gründe für das inklusive Quartier „Laurentiushöhe“

Abschließend sollen in diesem Kapitel die sich aus der vorangegangenen Analyse ergebenden guten Gründe für die Entwicklung des inklusiven Quartiers „Laurentiushöhe“ kurz und knapp zusammen-gefasst werden.

Fokussierung des Projektgebiets als räumlicher Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung der Hansestadt:

- Gebiet der künftigen Laurentiushöhe stellt sich aufgrund verschiedener Faktoren u.a. der Topographie als größtes, in sich geschlossenes Gebiet zur potenziellen Siedlungsentwicklung in der Kernstadt dar, daher soll die Siedlungsentwicklung an anderer Stelle maximal kleinteilig und im Bedarfsfall geschehen
- Entwicklung des Projektgebietes rundet die Struktur des Siedlungskörpers der Kernstadt im Westen ab
- transparente Eigentümerstruktur mit im Vergleich zur Flächengröße wenigen Eigentümern und der Bereitschaft des Erzbistums Paderborn als größtem Flächeneigentümer Flächen ohne Erbpacht im Sinne der Quartiersentwicklung zu veräußern bzw. zur Verfügung zu stellen
- gute Erreichbarkeit durch die direkte Lage an den zentralen Zufahrtsstraßen Warburgs
- fußläufige und radmobile Erreichbarkeit der Innenstadt
- fußläufige und radmobile Erreichbarkeit der großen Nahversorgern der Kernstadt
- fußläufige und radmobile Erreichbarkeit der Bildungseinrichtungen sowie den Sport- und Freizeiteinrichtungen der Kernstadt
- Nähe zum Freizeit- und Naherholungsgebiet an der Diemel

Entwicklungen am Wohnungs- und Grundstücksmarkt der Hansestadt Warburg:

Erläuterung quantitativer und qualitativer Bedarfe im Bereich Wohnen:

- Deckung von Bedarfen im Bereich Wohnen kann nicht allein durch Innenentwicklung erfolgen (Analysen/aktives Leerstandsmanagement und Erfahrungswerte der Hansestadt), ggf. zu freiwerdendem Wohnraum führender Generationenwechsel in den Wohngebieten der 1950er-1970er erfolgt schleichend
- in den vergangenen zehn Jahren kaum Wohnraumleerstände und wenig Nachverdichtungspotenziale in der Kernstadt zu verzeichnen
- neu Zuziehende ziehe es weniger in die Altstadt, sondern eher in den Neubau, daher sind durch die Schaffung neuer Wohnangebote kaum Leerstände im historischen Stadtkern zu erwarten
- Reaktion auf veränderte Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt wie z.B. steigender Wohnflächenbedarf pro Kopf, steigende Haushaltszahlen durch Trend zu kleinteiligerem Wohnraumangebot, steigende Nachfrage nach Wohnraumangebot mit angegliederter Assistenz kann auf der Laurentiushöhe zielgruppenorientiert bedient werden
- Möglichkeit zur Deckung des Bedarfs an barrierefreiem, kleinteiligem, bezahlbarem Wohnraum

Wirtschaftsentwicklung der Hansestadt Warburg:

- positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und die im Vergleich zum gesamten Kreis Höxter gute wirtschaftliche Lage der Hansestadt
- künftig angestrebte wirtschaftliche Entwicklung, u.a. Erweiterung der Gewerbegebiete im Nordwesten der Stadt nördlich des Paderborner Tors, führt voraussichtlich zu weiterem Wohnraumbedarf durch lokales Arbeitsplatzangebot und kann in der Nähe auf der Laurentiushöhe gedeckt werden

Generelle (Gunst-)Faktoren der inklusiven Quartiersentwicklung der Hansestadt Warburg:

- Potenzial Warburgs als attraktiver, bezahlbarer Wohnstandort zwischen den Oberzentren Kassel und Paderborn
- Potenzial zur Profilierung Warburgs durch Entwicklung eines Modellquartiers im ländlichen Raum, u.a. durch die Integration einer Einrichtung für Menschen mit Behinderung in das Quartier
- Möglichkeit der Profilierung der Laurentiushöhe als Wohnstandort für Familien mit Familienmitgliedern mit Beeinträchtigung, mit dem notwendigen Unterstützungsbedarf durch HPZ
- Möglichkeit zur Deckung von künftig stadtweit bestehenden Bedarfen u.a. in den Bereichen Freizeit und Kultur im Projektgebiet

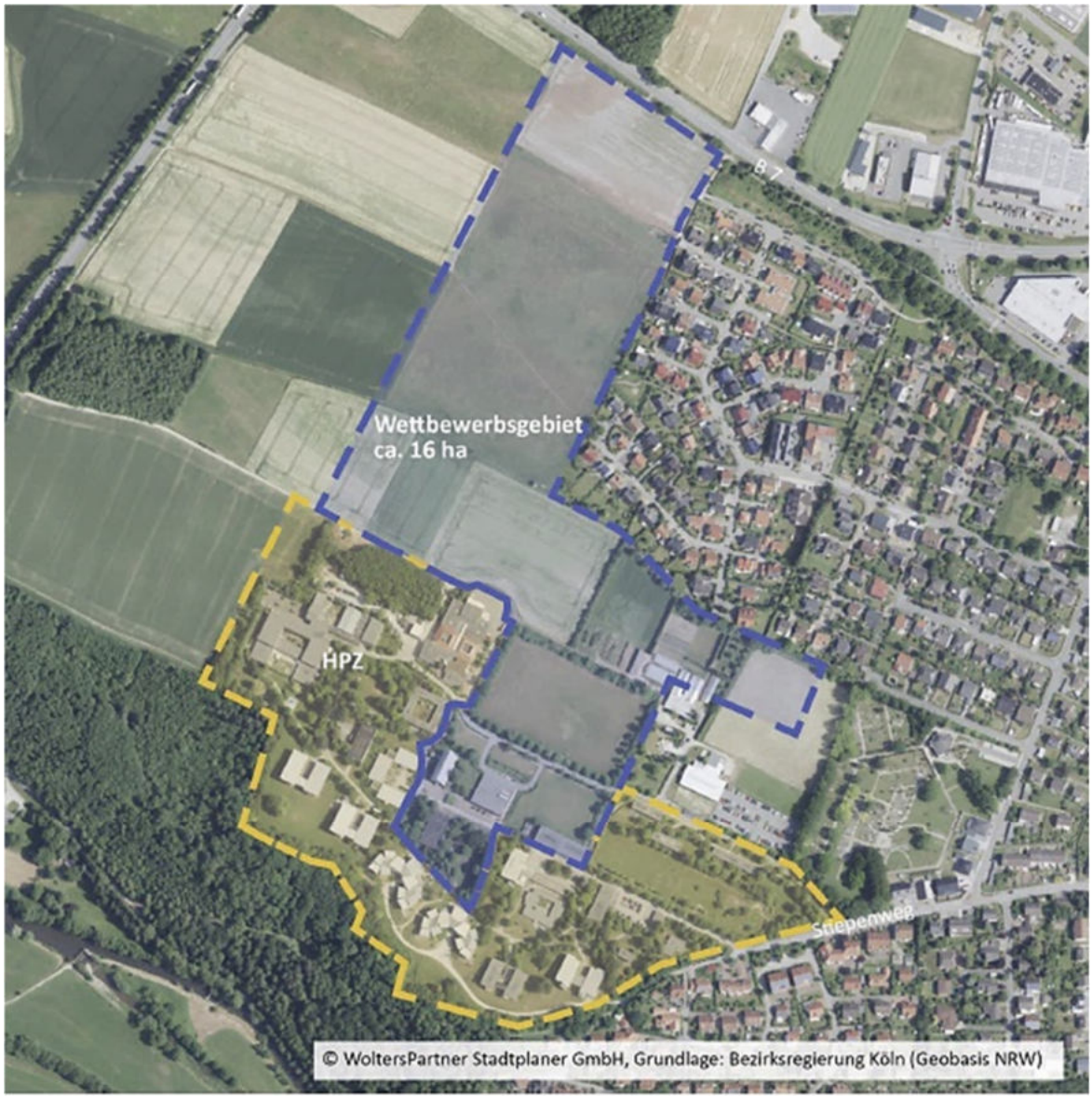


Abb. 61: Wettbewerbsgebiet des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs für die Laurentiushöhe und Ergänzungsgebiet des HPZ (WoltersPartner Stadtplaner GmbH 2020)

Insgesamt wird mit der Quartiersentwicklung eine zukunftsweisende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung angestrebt. Die Potenzialflächen westlich des Gebietes des städtebaulichen Wettbewerbs kommen für eine perspektivische Entwicklung in etwa 15-20 Jahren in Betracht, je nach bestehenden Bedarfen.

5. Zukunftsvision

Soll etwas Neues entstehen, braucht es eine Vision. Im Falle der „Laurentiushöhe“ wurde sie von den örtlichen Akteuren gemeinsam entwickelt und dient der Orientierung in der planerischen Ausgestaltung des Areals. Die Vision und Zielvorstellungen des Quartiers haben sich in gesamt-städtische Zielvorstellungen und Funktionszuweisungen einzufügen.

5.1 Leitbild

Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild dient der Visualisierung und Verortung von raumbezogenen Entwicklungsvorstellungen. Es wird eine erste grobe räumliche Gebietsentwicklung vorgeschlagen, die die Grundlage für die Bildung von Zielen und darauf aufbauenden konkreten Maßnahmen darstellt. Das räumliche Leitbild für die Laurentiushöhe wurde in einem intensiven partizipativen Prozess mit den BürgerInnen zusammen entwickelt (Abb. 62).

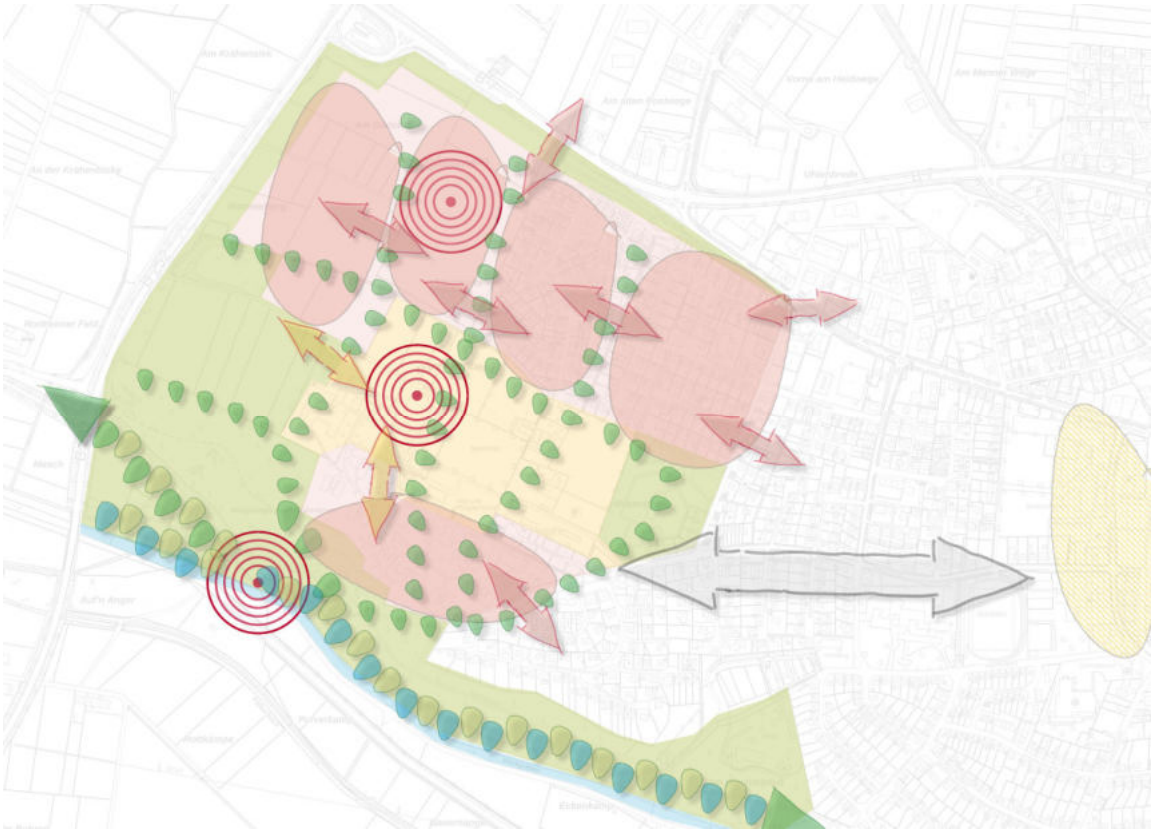


Abb. 62: Räumliches Leitbild für die „Laurentiushöhe“ (planinvent 2020)

Das räumliche Leitbild für die Laurentiushöhe verfolgt das Ziel eines funktionsgemischten Quartiers, das die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Leben durch kurze Wege miteinander in Einklang bringen soll. Es steht für eine intensive Durchgrünung des Raumes sowie die Wirkung von Grünzügen als verbindendes Element verschiedener Räume. Im Zentrum der Laurentiushöhe steht eine mischgenutzte Fläche v.a. für soziale und kleingewerbliche Nutzungen. Umgeben wird die Zentrumsfläche von Wohnbau- und Grünflächen. Der erste Wohnbauabschnitt, der zentrale Bereich und das Grün- und Freiraumareal an der Diemel sollen Entwicklungsimpulse darstellen. Dabei soll das Quartier nicht für sich stehen, sondern intelligent in den umgebenden Siedlungsraum mit seinen Funktionen und eingebunden sein. Die räumliche Nähe und abgestimmte Mobilitätsangebote sorgen für eine Öffnung und Vernetzung des Quartiers intern wie extern. Die auf die Versorgung der BewohnerInnen ausgelegte Entwicklung des Quartiers verhindert die Entstehung einer Konkurrenzsituation zum bestehenden Angebot in der Hansestadt Warburg.

Strategisches Leitbild

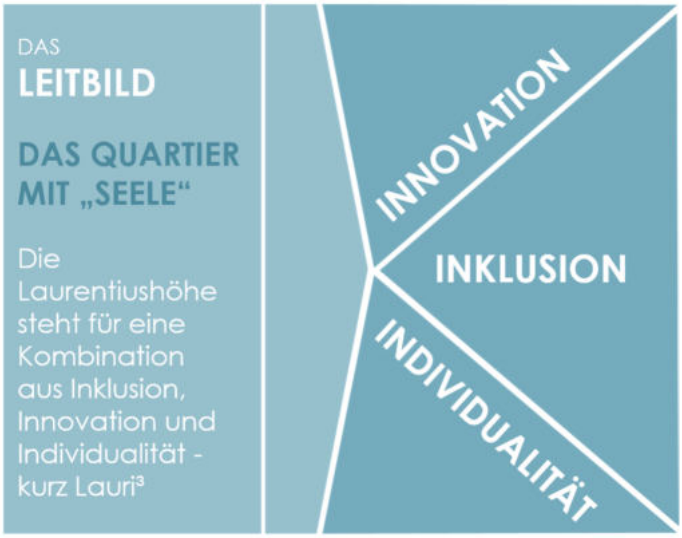


Abb. 63: Strategisches Leitbild für die „Laurentiushöhe“ (planinvent 2019)

Das strategische **Leitbild** für die „Laurentiushöhe“ gibt in kurzer und prägnanter Form den Entwicklungsauftrag, die strategischen Zielen und die Werte bzw. die Art und Weise der Umsetzung überzeugend wieder (Abb. 63). Es soll neben dem räumlichen Leitbild eine inhaltliche Orientierung und auch eine Motivation darstellen, indem es alle Überlegungen und Maßnahmen in einen größeren Sinnzusammenhang einordnet. Eine wichtige Rolle beim strategischen Leitbild spielen zudem räumlich nicht verortbare Inhalte und Werte, die einen erheblichen Einfluss auf die zukünftige Funktion und Bedeutung der Laurentiushöhe haben werden.

Das strategische Leitbild wurde im Rahmen der Beteiligungsworkshops mit den Teilnehmern gemeinsam erarbeitet und diskutiert. Als Ergebnis der Workshops bildete sich folgender themenübergreifender Leitgedanke für die Entwicklung der „Laurentiushöhe“ heraus: **Das Quartier mit „Seele“: Die Laurentiushöhe steht für eine Kombination aus Inklusion, Innovation und Individualität, kurz auch Lauri³**.

Die „Laurentiushöhe“ soll sich in einem intensiven partizipativen und kooperativen Prozess schrittweise zu einem nachhaltigen, sozialgemischten, in das Stadtgefüge integrierten Quartier

entwickeln, in dem Inklusion gelebt wird. Das heißt, jeder Mensch kann gleichberechtigt und selbstbestimmt leben und an der Gesellschaft teilhaben. Die Laurentiushöhe ist kein Quartier mit einer bestimmten Zielgruppe, sondern ein Quartier für alle. Durch die Nähe zum HPZ und die Möglichkeit zur Schaffung kleinteiligen Wohnraums bietet es jedoch besonderes Potenzial als Wohnort z.B. für Menschen mit Behinderung oder Familien, in der ein oder mehrere Familienmitglieder eine Behinderung haben, ältere Menschen mit Unterstützungsbedarf, Singles, etc. Das gute soziale, inklusive Miteinander vollzieht sich in einem funktionalen wie städtebaulich zukunftsweisend gestalteten Quartier, dessen Entwicklung auf seiner ökologischen Verträglichkeit sowie ökonomischen Tragfähigkeit aufbaut. Das gesellschaftliche Miteinander baut auf bürgerschaftlichem Engagement auf und ist durch Aspekte der Mitbestimmung und Selbstverwaltung geprägt.

Die Begriffe **Inklusion, Innovation und Individualität** werden auf der Laurentiushöhe zu Querschnittsaspekten, die sich in allen Handlungs- bzw. Themenfeldern wiederfinden sollen.

Der **Inklusionsgedanke** des Quartiers soll sich u.a. zeigen

- in der Möglichkeit gleichberechtigt und selbstbestimmt zusammen leben und zusammen handeln zu können,
- in der Schaffung vielfältiger Wohnangebote für alle Altersgruppen unabhängig körperlicher und geistiger Beeinträchtigungen, ihres Geschlechtes, ihrer kulturellen oder sozialen Herkunft oder Religion,
- in der barrierefreien Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums zur uneingeschränkten Teilhabe aller am gesellschaftlichen Leben und zur Förderung der Eigenständigkeit von Menschen mit Beeinträchtigung,
- in der intensiven Kommunikation des Verständnisses von Inklusion mit dem Ziel Inklusion zu leben,
- in einer gemeinsam entwickelten Quartiers-Charta als Leitlinie des guten sozialen Miteinanders, welche das Selbstverständnis des Quartiers verdeutlichen und Sicherheit im Umgang miteinander bringen soll,
- der sozialen, funktionalen und räumlichen Integration des Quartiers in den gesamtstädtischen Kontext.

Die **Innovation** des Quartiers soll sich u.a. zeigen

- in seiner nachhaltigen baulichen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Ausrichtung,
- in der Nutzung zukunftsweisender Technologien u.a. im Bereich Mobilität,
- in der Unterstützung sozial-innovativer Ansätze in Form einer Quartiers-Charta,
- im Einbezug der Wissenschaft in den Prozess,
- in der Entwicklung eines sozial, funktional und baulich in sich stimmigen und geschlossenen Quartiers mit einer guten Verbindung und Offenheit nach außen.

Die **Individualität** des Quartiers soll sich u.a. zeigen

- in einer urbanen Entwicklung im ländlichen Raum durch die Verbindung von Tradition und Innovation,
- in einer baulich-räumlichen Vielfalt mit einer funktionalen Mischung im Quartier,

- in der Stärkung kurzer Wege in einem ländlich geprägten Gebiet,
- in einer kleinteiligen Gewerbestruktur zur Durchmischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten und Realisierung individueller Lebens- und Arbeitskonzepte,
- in der Unterstützung von Eigenständigkeit und Selbstbestimmung der Quartiersgemeinschaft durch den Aufbau eigener sozialer Organisations- und Verwaltungsstrukturen im Quartier.

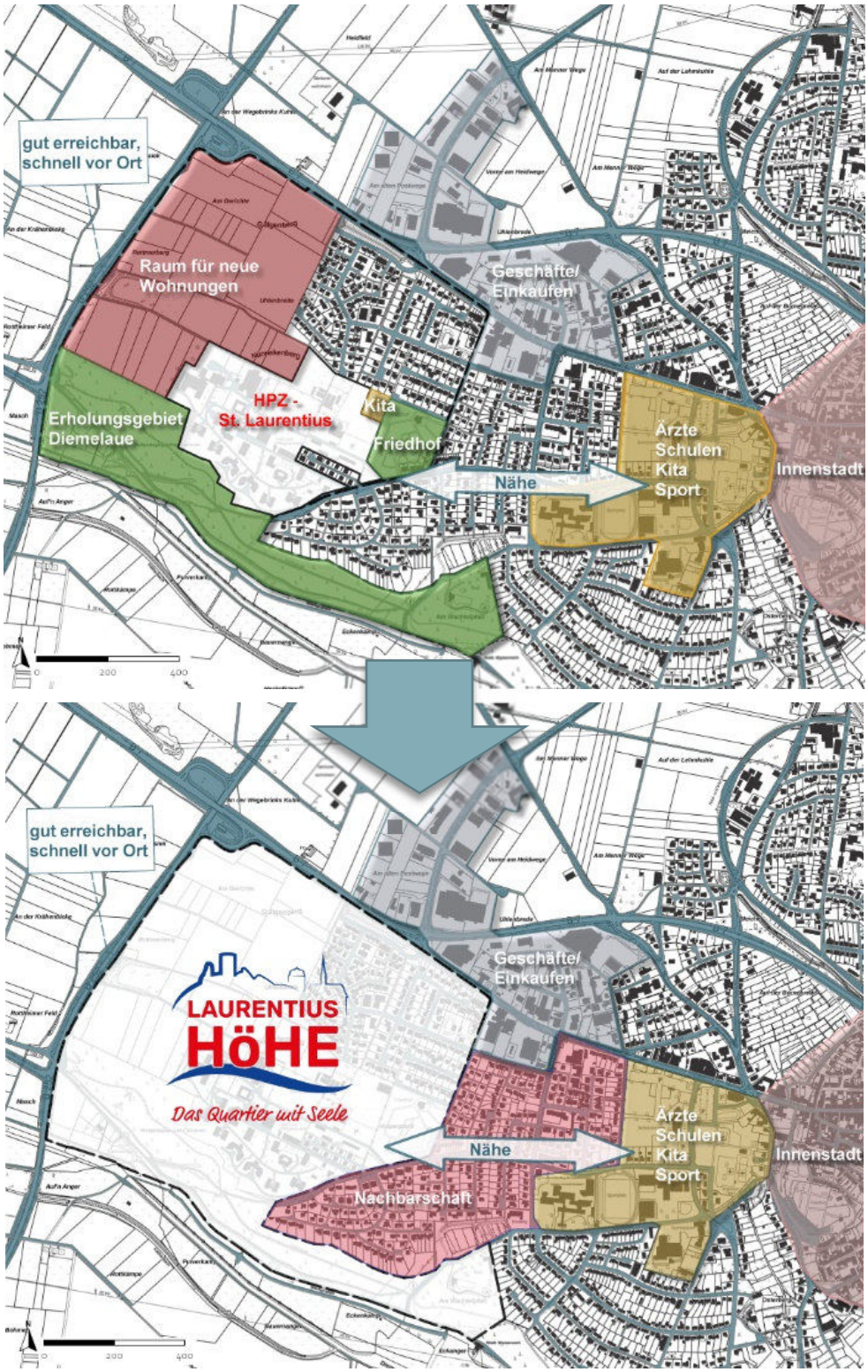


Abb. 64: Vision für die „Laurentiushöhe“ (planinvent 2020)

5.2 Zieldimensionen

Abgestimmt auf den im Konsens beschlossenen Leitgedanken, wird das strategische Leitbild für die Entwicklung der Laurentiushöhe durch folgende Zieldimensionen ergänzt (Abb. 65). Die inhaltliche Ausgestaltung der einzelnen Zieldimensionen erfolgte ebenfalls im Rahmen der Beteiligungsworkshops.

Abb. 65: Dimensionen des strategischen Leitbildes für die „Laurentiushöhe“ (planinvent 2019)

Als übergeordnete, alle Zieldimensionen berührende Querschnittsziele für die Entwicklung der Laurentiushöhe gelten eine barrierefreie und inklusive Herangehensweise.

Ökologische Verträglichkeit

Das Quartier weist eine hohe ökologische Verträglichkeit auf. Diese zeichnet sich insbesondere durch Ressourceneffizienz aus: ein behutsamer und schonender Umgang mit den natürlichen Lebensgrundlagen, eine attraktive Flächeneffizienz sowie ein effizienter Einsatz von Energie und Baustoffen sind dabei relevant. Zudem muss die Vermeidung von umweltschädlichen und unverträglichen quartiersinternen Abgaben an die Umwelt im Rahmen der Emissionsminderung im Fokus stehen.

Konkrete Vorschläge und Impulse aus dem Plenum:

- Förderung ökologisch verträglicher Mobilität durch Ladestationen für Rad und PKW, Fahrradverleihsysteme, Schaffung von autofreien/ -armen Zonen
- Ökologische Bauweisen und klimaangepasste Baustrukturen, geringe Flächenversiegelung
- Nutzung und Versickerung von Niederschlagswasser und Nutzung regenerativer Energien
- Entwicklungsziel: Energie-Autarkie, CO_2-neutrales Quartier
- Unterstützung lokaler und regionaler Produzenten

Abb. 66: Strategisches Ziel „Ökologische Verträglichkeit“ (planinvent 2019)

Funktionalität & ökonomische Tragfähigkeit

Die ökonomische Tragfähigkeit im Quartier zeichnet sich durch die lokale Wertschöpfung und die Möglichkeiten zur lokalen Beschäftigung aus. Die Funktionalität des Quartiers ist von erheblicher Bedeutung, um dessen funktionale Integration des Quartiers in den städtischen Kontext zu erreichen und Angebote für alle Bürger in der Stadt zu schaffen. Zudem soll das Quartier schlüssig und eigenständig funktionieren.

Konkrete Vorschläge und Impulse aus dem Plenum:

- Kombination der Vorteile des Städtischen mit den Vorzügen des Ländlichen – „Das Dorf in der Stadt“
- Gewährleistung der Funktionalität trotz einer Realisierung des Quartiers in Teilabschnitten
- Verzahnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit und Erholung
- Schaffung einer urbanen, kleinteiligen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Versorgungsstruktur mit temporären Angeboten
- Wohnortnahe, fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen
- Schaffung einer zeitgemäßen und zukunftsgerichteten technischen Infrastruktur
- Angebote zur Gesundheitsförderung in den Bereichen Pflege, Bewegung und Ernährung

Abb. 67: Strategisches Ziel „Funktionalität & ökonomische Tragfähigkeit“ (planinvent 2019)

Gutes soziales Miteinander

Das Quartier stellt die materiellen und ideellen Voraussetzungen für soziale Vielfalt, Integration und Zusammenhalt. Dabei wird eine heterogene Quartiersbevölkerung sowie ein soziales und auf Toleranz basiertes Miteinander zwischen den Bewohnern angestrebt.

Konkrete Vorschläge und Impulse aus dem Plenum:

- Chancengleichheit durch Gleichstellung der Geschlechter und Berücksichtigung unterschiedlicher Lebensbedingungen und Lebensweisen in Schrift, Sprache und Verhalten
- Entwicklung selbsttragender sozialer Strukturen, die gesellschaftliches Engagement und Verantwortung fördern
- Berücksichtigung der Bedürfnisse aller Altersstufen und Generationen
- Unterstützung des sozialen Lebens durch die bauliche Struktur (z.B. Schaffung von Plätzen und Treffpunkten)
- Entwicklung einer eigenen Quartiersidentität

Abb.68: Strategisches Ziel „Gutes soziales Miteinander“ (planinvent 2019)

Ästhetische & zukunftsgerichtete städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Gestaltung des Quartiers zeichnet sich u. a. durch eine hohe bautypologische Vielfalt, eine angemessene städtebauliche Dichte sowie eine ansprechende Bauweise aus. Im Fokus steht die Entwicklung eines innovativen und eigenständigen Quartiers, das sich in das städtische Gesamtbild einfügt. Das Ziel der Integration und Inklusion fordert hinzu eine barrierefreie Gestaltung aller öffentlicher und einiger privater Räume.

Konkrete Vorschläge und Impulse aus dem Plenum

- Multifunktional nutzbare öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität und der Möglichkeit zur Kommunikation sowie Orte der Ruhe
- Schaffung eines breit gefächerten Wohnraumangebotes für alle Altersgruppen und Einkommensschichten
- Quartiersplatz mit Versorgungs- und Gastronomieangeboten in der Erdgeschosszone
- Durchgrünung des Wohnquartiers und der öffentlichen Räume
- Unterstützung des Sicherheits- und Schutzbedürfnisses der Bewohner durch die städtebauliche Gestaltung

Abb. 69: Strategisches Ziel „Ästhetische & zukunftsgerichtete städtebauliche Gestaltung“ (planinvent 2019)

Bei der Entwicklung der „Laurentiushöhe“ sollten alle Zieldimensionen Berücksichtigung finden, jedoch ging als ein Ergebnis des Partizipationsprozess aus einer **Priorisierung** hervor, dass am meisten Wert auf die Entwicklung eines guten sozialen Miteinanders sowie die ökologische Verträglichkeit gelegt werden sollte (Abb. 70).

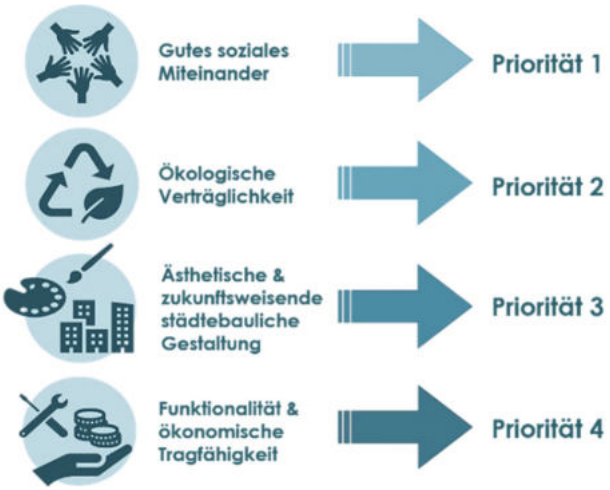


Abb. 70: Priorisierung der Zieldimensionen im Rahmen des Partizipationsprozesses (planinvent 2019)

Im folgenden Schritt sollen aus dem räumlichen und dem strategischen Leitbild sowie den Zieldimensionen die Handlungsfelder des ISEK abgeleitet werden. Auf Grundlage des strategischen Leitbildes wird eine Art „Checkliste“ mit teils messbaren Qualitäts-kriterien erstellt, welche die Grundlagen für das weitere städtebauliche Vorgehen bilden und eine gewisse Qualitätskontrolle ermöglichen. Die Liste der Qualitätskriterien finden sich im Anhang.

Wie sich die Zieldimensionen mit den Handlungsfeldern verbinden lassen zeigt Abb. 71. Es wird deutlich, dass die Zieldimensionen jeweils von mehreren Handlungsfeldern getragen werden.

Abb. 71: Verknüpfung von Zieldimensionen und Handlungsfeldern im ISEK für die „Laurentiushöhe“ (planinvent 2019)

5.3 Handlungsfelder

Handlungsfelder stellen Entwicklungsschwerpunkte für das Untersuchungsgebiet dar. Aus den vorhergegangenen Analysen, den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung und dem Leitbild wurden Teilziele für die Handlungsfelder **„Das Quartier für alle!“, „FairKaufen!“, „Grüne Heimat!“, „Mobilität schafft neue Räume!“ und „Einer für alle, alle für einen!“** formuliert. Diese Ziele bilden die Grundlage zur Entwicklung lokaler Maßnahmen.

Handlungsfeld A: Das Quartier für alle!

Hinter diesem Handlungsfeld verbergen sich folgende Teilziele:

- Realisierung einer zukunftsgerichteten städtebaulichen Gestaltung mit hoher bautypologischer Vielfalt, einer angemessenen städtebaulichen Dichte unter Wahrung lokaler Identität
- Schaffung eines barrierefreien, gemischten, bezahlbaren Wohnraumangebotes für Alle
- Schaffung eines kleinteiligen Wohnangebotes u.a. für Singles und Senioren, zum Teil mit angegliederter Unterstützung
- Entwicklung einer einheitlichen, abgestimmten Gestaltung
- Unterstützung des Sicherheits- und Schutzbedürfnisses der Bewohner durch die städtebauliche Gestaltung
- Entwicklung von verschiedenen Trägermodellen, Finanzierungs- und Nutzungskonzepten
- Gestaltung des Übergangs und einer Verbindung zwischen Bestand und Neubau
- Verbesserung des Erscheinungsbildes und der Substanz bestehender Bebauung

Handlungsfeld B: FairKaufen!

Hinter diesem Handlungsfeld verbergen sich folgende Teilziele:

- Schaffung einer urbanen, kleinteiligen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Versorgungsstruktur in Ergänzung durch temporäre Angebote unter Wahrung der lokalen Identität
- Sicherstellung und Erweiterung des Nahversorgungs-angebots durch Schaffung kleinteiliger Strukturen
- Schaffung von Angeboten zur Selbstversorgung im Sinne der Umweltbildung und nachhaltiger Produktion
- Förderung von Möglichkeiten für Start-ups und weitere alternative Geschäftsmodelle

- Stärkung der lokalen und regionalen Produktion und Vermarktung im Sinne nachhaltiger Produktion und Wertschöpfung

Handlungsfeld C: Grüne Heimat!

Hinter diesem Handlungsfeld verbergen sich folgende Teilziele:

- Verbesserung der Zugänglichkeit zu Grün- und Freiräumen
- Vernetzung bestehender und neuer Grünräume zur Entwicklung eines Grünsystems u.a. im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung
- Gestalterische und funktionale Aufwertung von bestehenden Grün- und Freiräumen
- Entwicklung und Verbesserung barrierefreier Naherholungsmöglichkeiten
- Stärkung der wasserbezogenen Naherholung
- Entwicklung von kleinen halböffentlichen Rückzugsorten
- Angebote zur Gesundheitsförderung in den Bereichen Pflege, Bewegung und Ernährung
- Beachtung ökologischer Kriterien im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung in Planung und Bau
- Förderung einer nachhaltigen Erzeugung und Nutzung von Energie, Wasser und sonstigen Rohstoffen

Handlungsfeld D: Mobilität schafft neue Räume!

Hinter diesem Handlungsfeld verbergen sich folgende Teilziele:

- Entwicklung eines innovativen, bedarfsorientierten Mobilitätskonzeptes zur Entwicklung, Einbindung und Förderung alternativer Mobilitätsformen
- Ausbau von Fuß- und Radwegeverbindungen zur Stärkung der Wegeverbindungen
- Vorrang für Fußgänger und Radfahrer und eine autoarme Erschließung des Quartiers für einen sicheren und umweltfreundlichen Straßenverkehr im Sinne des Klimaschutzes

- Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Quartiers an die Innenstadt und an zentrale Mobilitätspunkte wie den Bahnhof
- Entwicklung einer hohen Aufenthaltsqualität im barrierefreien öffentlichen Raum
- Förderung ökologisch verträglicher Mobilität und Intermodalität
- Schaffung einer zeitgemäßen und zukunftsgerichteten technischen Infrastruktur

Handlungsfeld E: Einer für alle, alle für einen!

Hinter diesem Handlungsfeld verbergen sich folgende Teilziele:

- Schaffung eines wohnortnahen Betreuungsangebots für Kinder, u.a. zur Stärkung berufstätiger Elternteile
- Schaffung bzw. Erweiterung des Angebots im kulturellen und sozialen Bereich für Jung und Alt
- Schaffung von Räumen für Soziales und Kultur im Quartier
- Vernetzung von Jung und Alt durch abgestimmte Angebote
- Entwicklung einer eigenen Quartiersidentität und einer verantwortungsvollen Quartiersgemeinschaft
- Entwicklung eines (Hilfs-)Netzwerks zum Austausch

6. Maßnahmen- und Finanzierungskonzept

Die Erstellung des ISEK stellt die Grundlage für einen mehrjährigen Entwicklungsprozess des inklusiven Quartiers Laurentiushöhe dar. Neben den lokalen Bedarfen sind in der Umsetzung des ISEK u.a. auch die zeitliche Perspektive, die finanziellen Mittel und die erforderlichen personellen Mittel zu bedenken.

Das räumliche und strategische Leitbild bildet die Grundlage für die Ausarbeitung eines **Rahmenplans** für das Untersuchungsgebiet. Der Rahmenplan verbindet die inhaltlichen Zielvorstellungen mit dem Raum und weist dem Gebiet großräumig städtebauliche und landschaftsplanerische Entwicklungsziele zu. Der Rahmenplan dient der visuellen Konkretisierung des Leitbildes, der Zieldimensionen und der Handlungsfelder für die Laurentiushöhe. Im Rahmenplan werden städtebauliche Entwicklungsimpulse verortet, Räume zur Entwicklung und Stärkung von inklusiven Funktionsbereichen bestimmt sowie Raumverbindungen aufgezeigt.

Mit der Perspektive der Entwicklung über etwa 20-25 Jahre wird sich die Liste investiver und baulicher **Maßnahmen** stetig erweitern. Als Ergebnis der ca. drei Jahre andauernden Vorarbeit enthält dieses ISEK viele nicht-investive Maßnahmen, die bis zur angestrebten Fortschreibung des Konzepts in etwa fünf Jahren planungsrechtliche und konzeptionelle Grundlagen für die anschließende Entwicklung weiterer baulicher Maßnahmen bilden werden.

Ziel der Formulierung von Handlungsfeldern zur Neuentwicklung eines Quartiers wie der Laurentiushöhe ist es, durch die Handlungsfelder alle Bereiche der Quartiersentwicklung abzudecken. Durch die themenbezogene Zuordnung einzelner Maßnahmen zu den jeweiligen Handlungsfeldern erfährt die Entwicklung schrittweise eine inhaltliche Ausgestaltung. Zum Zeitpunkt der Konzepterarbeitung konnten aufgrund des frühen Zeitpunkts im Entwicklungsprozess bestimmten Handlungsfelder bislang keine oder kaum Maßnahmen zugewiesen werden. Nachdem die planungsrechtlichen und konzeptionellen Grundlagen geschaffen wurden, sollen und können diese Handlungsfelder eine stärkere Betrachtung erfahren.

6.1 Rahmenplan

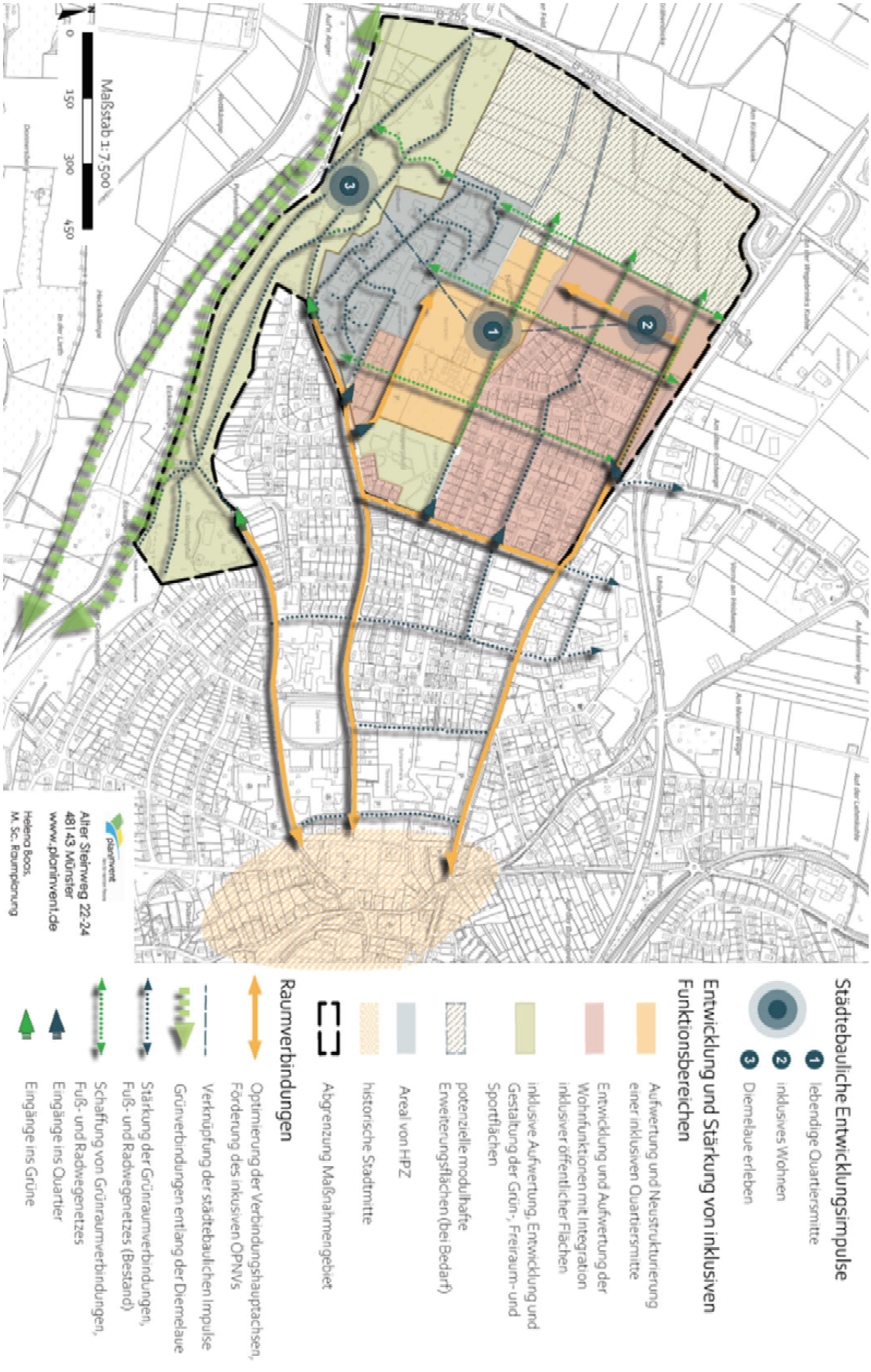


Abb. 72: Rahmenplan ISEK „Laurentiushöhe“ (planinvent 2020)

Im vorliegenden Rahmenplan werden Perspektiven für die zukünftige Entwicklung des Quartiers Laurentiushöhe in groben Zügen skizziert. Angestrebt werden die Attraktivierung und Belebung des gesamten Quartiers durch die Förderung verschiedener städtebaulicher Entwicklungsimpulse, die sich auch positiv auf die Gesamtstadt Warburgs auswirken. Eine Verknüpfung dieser Impulse soll angestrebt werden. (vgl. Abb. 72)

Im Zentrum des Quartiers soll eine lebendige und inklusive Quartiersmitte für Alle entstehen, die unterschiedliche Funktionsbereiche wie inklusives Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung und Freizeit miteinander verbindet. Der Quartiersmittelpunkt soll ein Ort der Begegnung sein und den Austausch verschiedener Gruppen ermöglichen. Dabei ist die hier dargestellte Fläche (hellorange) flexibel einteilbar und dient einer groben Orientierung, die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs beliebig angepasst werden kann. Das Areals des HPZ soll in diese Mitte bestmöglich integriert werden und einen fließenden Übergang zur Diemelaue ermöglichen.

Des Weiteren soll mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts (nördlich der Quartiersmitte) der städtebauliche Entwicklungsimpuls „inklusives Wohnen“ erreicht werden, das nach und nach im gesamten Quartier als ganzheitliches Wohnkonzept umgesetzt wird. Hier stehen Entwicklung und Aufwertung der Wohnfunktionen im Vordergrund, die inklusiven Wohnformen in diversen Ausprägungen fördern sollen. Die Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet soll fließend erfolgen, sodass keine Trennwirkung zwischen den Gebieten entsteht. Potenzielle Erweiterungsflächen können bei Bedarf modulhaft nach Westen ausgedehnt werden.

Unter dem Motto „Diemelaue erleben“ soll ein weiterer städtebaulicher Entwicklungsimpuls erreicht und das Quartier in seiner Freizeit- und Erholungsfunktion gestärkt werden. Die Diemelaue soll dabei ein Ort der Begegnung und der Erholung darstellen und verschiedene Angebote für diverse Zielgruppen anbieten. Generell gilt es alle Grün- und Freiräume sowie Sportflächen im Quartier vor dem Hintergrund der Inklusion und Barrierefreiheit zu konzipieren und sowohl nutzer- als auch umweltfreundlich zu gestalten. Dies soll die Aufenthaltsqualität steigern und das Verweilen im Grünen ermöglichen. Hierbei kommt es der Grünraumverbindungen eine besondere Rolle zu, die durch den attraktiven Ausbau und Gestaltung des Fuß- und Radwegenetzes einhergeht.

Die Stärkung der Grünraumverbindungen sowie des Fuß- und Radwegenetzes soll allerdings nicht nur entlang der Diemelaue angestrebt, sondern im gesamten Quartier verfolgt werden. Des Weiteren ist eine Verknüpfung zur historischen Stadtmitte sowie anderen wichtigen Funktionsbereichen (Einkaufen, Bildung, medizinischer Versorgung, etc.) enorm wichtig und soll zusätzlich durch die Optimierung der Verbindungshauptachsen gestärkt werden. In diesem Zusammenhang soll die Förderung des inklusiven ÖPNVs einen besonders hohen Stellenwert bekommen.

Die Eingänge ins inklusive Quartier sowie ins Grüne sind visuell ansprechend und barrierefrei zu gestalten. Dabei ist auf ein entsprechendes Beschilderungssystem zu verweisen, das eine bestmögliche Orientierung im und rund um das Quartier ermöglicht.

6.2 Städtebaulich-raumplanerischer Siegerentwurf

An dieser Stelle wird der Siegerentwurf des Stadtplanungsbüros scheuvens + wachten plus planungs-gesellschaft mbh aus Dortmund vorgestellt, der im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs entworfen wurde. Hierbei ist zu betonen, dass die hier dargestellten Pläne und Skizzen keine fertigen Entwürfe darstellen, sodass noch weitere Konkretisierungen und Anpassungen im weiteren Verlauf erfolgen werden. Dazu werden bereits Gespräche und Abstimmungen zwischen der Hansestadt, dem CWW und dem Siegerbüro geführt.

Abb. 73: Siegerentwurf (scheuvens + wachten plus planungs-gesellschaft mbh 2021)

Abb. 74: Siegerentwurf (scheuvens + wachten plus planungs-gesellschaft mbh 2021)

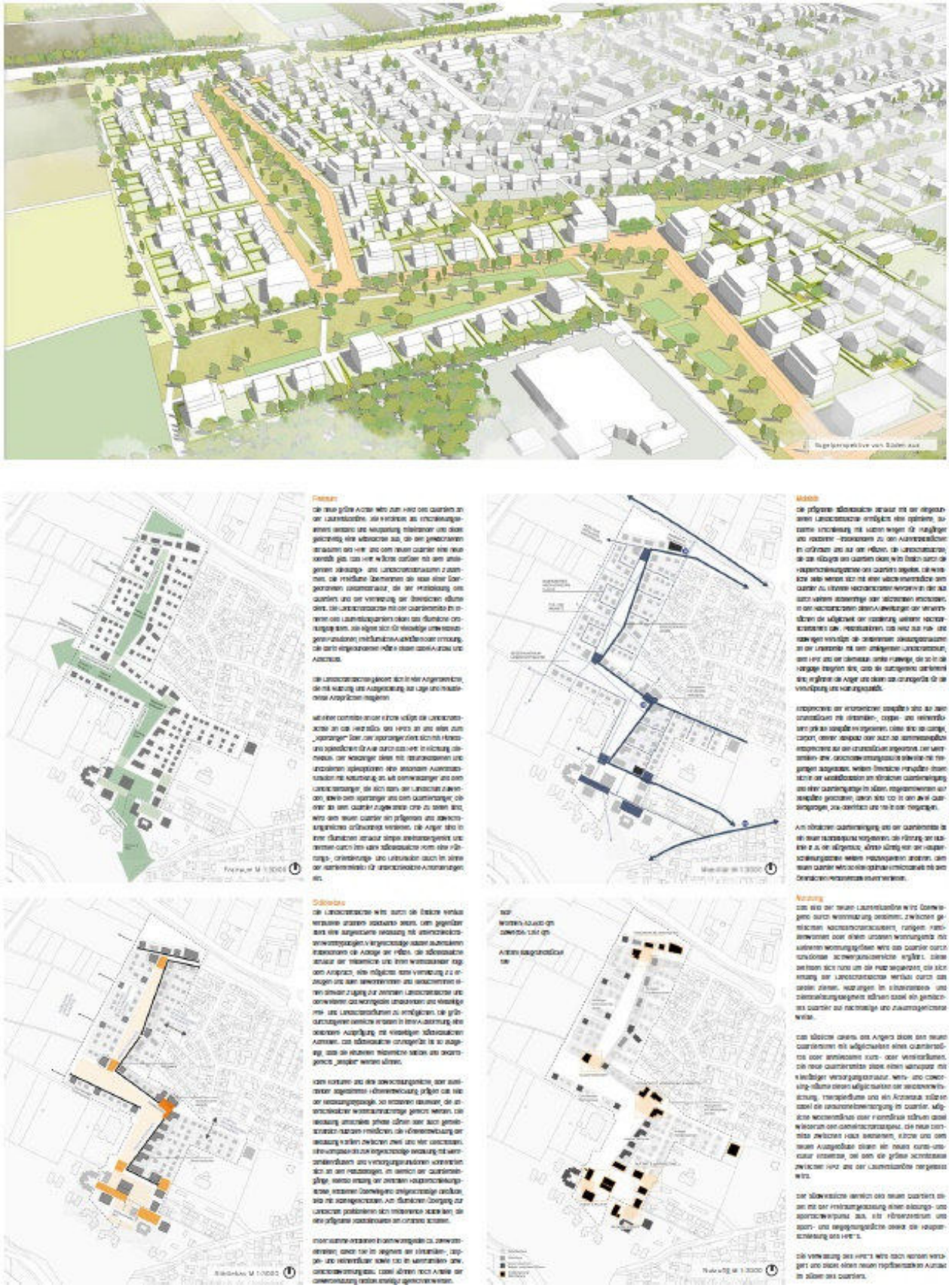


Abb. 75: Siegerentwurf (scheuvens + wachten plus planungs-gesellschaft mbh 2021)

Leitbild

Die äußeren Konturen des neuen, etwa 16 Hektar großen Quartiers ergeben sich aus den Anforderungen des Heilpädagogischen Heil- und Therapiezentrums, dem städtebaulichen Kontext der angrenzenden Siedlungsstruktur sowie den Strukturen des daran anschließenden Landschaftsraum mit seiner Anbindung zur Diemelaue. Der innere Aufbau entwickelt sich aus dem Wunsch, in dem neuen Quartier vielfältige Begegnungsräume zu schaffen, die dem Charakter eines inklusiven Quartiers gerecht werden. Das südlich angrenzende HPZ und die gewünschte Vernetzung damit ist dabei maßgebend. Rückgrat des neuen Quartiers und damit zentrales und profilbildendes Element wird eine keilförmig verlaufende, leicht verspringende Landschaftsachse. Diese Achse wird als ein vielseitig nutzbarer Grünkorridor ausgestaltet. Die hier eingebundenen Plätze bieten neben ihrer Funktion als Gelenke unterschiedliche Ausprägungen mit quartiersbezogenen, versorgenden und sozialen Angeboten für alle BewohnerInnen und BesucherInnen. Die Bautypologien entlang der Landschaftsachse bilden im östlichen Segment eine urbane Raumkante aus und binden darüber hinaus offen strukturierte Nachbarschaften mit unterschiedlichen Bebauungsformen an. Der Entwicklung von vermarktbaren Adressen und einem Spektrum unterschiedlicher Bebauungstypologien und verschiedener Wohnformen wird so Rechnung getragen. Entlang des Landschafts- sowie auch Erschließungsrückgrates sind die Baufelder so angebunden, dass sie sich in überschaubaren und dennoch funktionsfähigen Abschnitten entwickeln lassen. Das neue Quartier ist über die Telemannstraße an die B 7 im Nordosten und dem Stiepenweg im Südosten angebunden. Die Haupterschließung des Wohngebiets erfolgt über eine zentral verlaufende Straße entlang der östlichen Raumkante der Landschaftsachse.

Freiräume: Zwischen Gemeinschaft und Privatheit

Die neue grüne Achse wird zum Herz des Quartiers an der Laurentiushöhe. Sie verbindet als Erschließungselement Bestand und Neuplanung miteinander und bildet gleichzeitig eine Mittelachse aus, die den gewachsenen Strukturen des HPZ und dem neuen Quartier eine neue Identität gibt. Das HPZ wächst darüber mit dem umliegenden Siedlungs- und Landschaftsstrukturen zusammen. Die Freiräume übernehmen die Rolle einer übergeordneten Gesamtstruktur, die der Profilbildung des Quartiers und der Vernetzung der öffentlichen Räume dient. Die Landschaftsachse mit der Quartiersmitte im Inneren des Laurentiusquartiers bildet das räumliche Ordnungssystem. Sie eignet sich für vielseitige umweltbezogene Funktionen, freiräumliche Aktivitäten oder Erholung. Die darin eingebundenen Plätze bilden dabei Auftakt und Abschluss. Die Landschaftsachse gliedert sich in vier Angerbereiche, die mit Nutzung und Ausgestaltung auf Lage und daraus resultierende Ansprüche reagieren. Den Auftakt bildet der Quartiersanger im Norden des Plangebietes. Der Kontrast aus ruhigeren Bereichen mit Sitzmöglichkeiten unter schattenspendenden Bäumen, Nachbarschaftsgärten und einem zentral gelegenen Spiel- und Bewegungsband sollen zum Treffen und Verweilen einladen. Diese neue Begegnungszone verknüpft sich durch eine großzügige Wegeverbindung mit der bestehenden

Siedlung Uhlenbreite und dem Landschaftsraum im Westen sowie angrenzendem Diemeltal. Der daran anknüpfende Landschaftsanger öffnet sich als Keil zum Landschaftraum. Die Topographie untermalt dabei die Aussichts- und Erholungsfunktion der westlichen Gebietsgrenze. Mit den Themen „Essen und Gärtnern“ im öffentlichen Raum werden gemeinschaftliche Aktivitäten abseits der privaten Gartenoder Balkonzone gestärkt. Ein individueller Lebensstil mit flexibler Lebensführung schafft somit Möglichkeitsräume für ungezwungenes Aufeinandertreffen. Die offen strukturierte und leicht durchquerbare Bebauung zur Laurentiusschule bildet eine vertretbare Durchlässigkeit zum HPZ, ohne zu sehr städtebaulich in die bestehenden Wohngemeinschaften des Laurentiusheims einzugreifen. Im Aufeinandertreffen von Landschafts- zum Sportanger bildet sich eine mit einer maßstäblichen Bebauung gefasste Quartiersmitte, die zentral gelegen an die Bestandsquartiere anknüpft und somit einen belebenden Versorgungscharakter, v.a. mit Gesundheitsschwerpunkt erhält. Hierbei treffen die zentralen Achsen von HPZ, der neu geschaffenen Laurentiushöhe und den Bestandsquartieren aufeinander. Mit einer Dorfmitte an der Kirche knüpft die Landschaftsachse an das Herzstück des HPZs an und leitet zum „Sportanger“ über. Der Sportanger zieht sich mit Fitness- und Spielflächen für Alle durch das HPZ in Richtung Diemelaue. Der Waldanger bietet mit naturbelassenen und uncodierten Spieloptionen eine besondere Aufenthaltsfunktion mit Naturbezug an. Mit dem Waldanger und dem Landschaftsanger, die sich stark der Landschaft zuwenden, sowie dem Sportanger und dem Quartiersanger, die eher als dem Quartier zugewandte Orte zu sehen sind, wird dem neuen Quartier ein prägendes und abwechslungsreiches Grünkonzept verliehen. Die Anger sind in ihrer räumlichen Struktur simpel aneinandergereiht und nehmen durch ihre klare städtebauliche Form eine Führungs-, Orientierungs- und Leitfunktion (auch im Sinne der Barrierefreiheit) für unterschiedliche Anforderungen ein.

Mobilität: Zwischen Vernetzung und gesamträumlicher Anbindung

Der Erschließung des neuen Quartiers liegt ein ausgewogenes Verkehrssystem zugrunde, das sich vor allem die Ansprüche des Fuß- und Radverkehrs berücksichtigt und dabei Straßenquerschnitte auf das notwendige Maß reduziert. Die prägnante städtebauliche Struktur mit der eingebundenen Landschaftsachse ermöglicht eine optimierte, autoarme Erschließung mit kurzen Wegen für Fußgänger und Radfahrer –insbesondere zu den Aufenthaltsflächen im Grünraum und auf den Plätzen. Die Landschaftsachse, die das Rückgrat des Quartiers bildet, wird östlich durch die Haupterschließungsstraße des Quartiers begleitet. Ein lockerer Baumrand stärkt die Fassung dieser eher urbanen Kante. Die westliche Seite wendet sich mit einer Mischverkehrsfläche dem Quartier zu und ist räumlich offener gehalten. Einzelne Nachbarschaften werden von hier aus durch kleinere Straßenringe oder Stichstraßen erschlossen. In den Nachbarschaften bieten Aufweitungen der Verkehrsflächen die Möglichkeit der Etablierung kleinerer Nachbarschaftstreffs bzw. Platzsituationen. Das Netz aus Fuß- und Radwegen verknüpft die bestehenden Siedlungsstrukturen an der Uhlenbreite mit dem umliegenden Landschaftsraum, dem HPZ und der Diemelaue. Breite Fußwege, die so in die Hanglage integriert sind, dass sie

durchgehend barrierefrei sind, ergänzen die Anger und bilden das Grundgerüst für die Verknüpfung und Nutzungsqualität. Entsprechend der erforderlichen Stellplätze sind auf allen Grundstücken mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern private Stellplätze vorgesehen. Diese sind als Garage, Carport, offener Stellplatz oder auch als Sammelstellplätze entsprechend auf den Grundstücken angeordnet. Der Mehrfamilien- bzw. Geschosswohnungsbau ist teilweise mit Tiefgaragen ausgestattet. Weitere öffentliche Parkplätze finden sich in der Mobilitätsstation am nördlichen Quartierseingang und einer Quartiersgarage im Süden. Insgesamt werden bis zu 457 Stellplätze geschaffen, davon sind 133 in den zwei Quartiersgaragen, 206 auf Privatgrundstücken und 118 in dem Bedarf anpassbaren Tiefgaragen untergebracht. Flexibel lassen sich Stellplätze für den MIV durch Fahrradstellplätze ersetzen. Am nördlichen Quartierseingang und der Quartiersmitte ist ein neuer Bushaltepunkt vorgesehen. Die Führung der Buslinie (z.B. ein Bürgerbus), könnte künftig von der Haupterschließungsstraße weitere Platzsequenzen anfahren. Dem neuen Quartier wird so eine optimale Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr verliehen. Es empfiehlt sich, neben dem neuen Bushaltepunkt auch mobilitätsbezogene Angebote, wie Car- & Bike-Sharing und ELadestationen im Bereich der Quartiersmitte und Auftaktplätzen zu integrieren, um einen weiteren Anreiz zu schaffen, gegebenenfalls auf das private Auto zu verzichten und durch Sharingoptionen zu kompensieren.

Städtebau: Zwischen Urbanität und Ländlichkeit

Die Landschaftsachse wird durch die östliche vertikal verlaufene urbanere Stadtkante betont. Dem gegenüber steht eine aufgelockerte durchlässige Bebauung mit unterschiedlichsten Wohntypologien. Viergeschossige Bauten akzentuieren insbesondere die Abfolge der Plätze. Die städtebauliche Struktur der Teilbereiche und ihren Wohnbaufelder folgt dem Anspruch, eine möglichst hohe Vernetzung zu erzeugen und allen BewohnerInnen und BesucherInnen einen direkten Zugang zur zentralen Landschaftsachse und den weiteren das Wohngebiet umlaufenden und vielseitig nutzbaren Frei- und Landschaftsräumen zu ermöglichen. Die gründurchzogenen Bereiche rund um den zentralen Grünraum erhalten in ihrer Ausformung eine besondere Ausprägung mit vielseitigen städtebaulichen Adressen. Das städtebauliche Grundgerüst ist so ausgelegt, dass die einzelnen Teilbereiche flexibel und bedarfsgerecht „bespielt“ werden können. Klare Konturen und eine abwechslungsreiche, aber aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung prägen das Bild der Bebauungstypologie. So entstehen Baufelder, die unterschiedlicher Wohnraumnachfrage gerecht werden. Die Bebauung umschließt private Gärten oder auch gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen. Die Höhenentwicklung der Bebauung variiert zwischen zwei und vier Geschossen. Eine kompakte bis zu viergeschossige Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und Versorgungsfunktionen konzentriert sich an den Platzabfolgen. Im Bereich der Quartierseingänge, ebenso entlang der zentralen Haupterschließungsstraße, entstehen überwiegend dreigeschossige Gebäude, teils mit Staffelgeschossen. Am räumlichen Übergang zur Landschaft positionieren sich freistehende Stadtvillen, die eine prägnante Stadtsilhouette am Ortsrand schaffen. Die Bruttogeschossfläche im neuen Quartier beträgt ca.

61.000 qm. Anteilig beträgt das Wohnen 42.600 qm BGF (30.000 im Bereich der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser und 13.000 qm im Mehrfamiliensegment). Die BGF für anderweitige gewerbliche Nutzungen umfasst 17.6000 qm. In der Summe entstehen in dem Wohngebiet ca. 289 Wohneinheiten, davon 159 im Segment der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sowie 130 im Mehrfamilien- bzw. Geschosswohnungsbau. Anteile der Gewerbenutzung können anteilig flexibel zugerechnet werden. Ca. 75 Wohneinheiten können durch soziale Wohnraumförderung in verschiedenen Wohnsegmenten gestützt werden. Die Anzahl der Baugrundstücke beträgt 189.

Nutzung: Zwischen Belebung und Rückzug

Das Bild der neuen Laurentiushöhe wird überwiegend durch Wohnnutzung bestimmt. Zwischen gemischten Nachbarschaftsclustern, ruhigem Familienwohnen oder einem urbanen Wohnungsmix mit kleineren Wohnungsgrößen wird das Quartier durch funktionale Schwerpunktbereiche ergänzt. Diese befinden sich rund um die Platzsequenzen, die sich entlang der Landschaftsachse vertikal durch das Gebiet ziehen. Nutzungen im Einzelhandels- und Dienstleistungssegment stärken dabei ein gemischtes Quartier auf nachhaltige und zukunftsgerichtete Weise. Das südliche Gelenk des Angers bildet den neuen Quartierstreff mit Möglichkeiten eines Quartiersbüros oder anmietbaren Kurs- oder Vereinsräumen. Die neue Quartiersmitte bildet einen Marktplatz mit vielfältiger Versorgungsstruktur. Werk- und Coworking-Räume bieten Möglichkeiten der Selbstverwirklichung. Therapieräume und ein Ärztehaus stützen dabei die Gesundheitsversorgung im Quartier. Mögliche Wochenmärkte oder Flohmärkte stärken dabei wiederum den Gemeinschaftsaspekt. Die neue Dorfmitte zwischen Haus Bethlehem, Kirche und dem neuen Aulagebäude bilden ein neues Kunst–und-Kultur Ensemble, bei dem die größte Schnittstelle zwischen HPZ und der Laurentiushöhe hergestellt wird. Der südwestliche Bereich des neuen Quartiers bildet mit der Freiraumgestaltung einen Bildungs- und Sportschwerpunkt aus. Ein Förderzentrum und Sport- und Begegnungsfläche belebt die Haupterschließung des HPZ´s. Die Verwaltung des HPZ´s wird nach Norden verlagert und bildet einen neuen repräsentativen Auftakt im Süden des Quartiers.

Bauphasen

Das neue Quartier an der Laurentiushöhe zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität im Städtebau aus, wodurch bedarfsgerecht auf aktuelle Anforderungen an eine Bebauung reagiert werden kann. Dadurch wird sichergestellt, dass in weiteren Planungsschritten bzw. in den Phasen der Realisierung immer noch bei Nachfrage- und Marktveränderungen nachjustiert werden kann. Die Entwicklung kann dabei in „Schalen“ gedacht werden. In der ersten Phase wird eine Arrondierung entlang der bestehenden Uhlenbreite und mithilfe der neuen Haupterschließung vollzogen. Beginnend bei der Telemannstraße im Allgemeinen Siedlungsbereich bis zur Quartiersmitte, die die Beethovenstraße kreuzt und südlich verlaufend bis zur Hauptanbindung an den Stiepenweg, fungiert die großräumig angeknüpfte Arrondierung als neue Nord- Südverbindung im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Warburg. Die Ein- und Anbindung des HPZ´s bzw. dem künftigen

Zusammendenken als ein gemeinsames Laurentiusquartier wird durch die starke vertikale verbindende Geste Rechnung getragen. Mit der Gestaltung der öffentlichen Räume und der angrenzenden Baufelder rund um die Quartiersmitte wächst die Attraktivität des Standortes, gleichermaßen wird ein Beitrag zur neuen städtebaulichen Adresse geleistet. Mobilitätstation und Quartiersgarage entstehen ebenfalls frühzeitig. In der zweiten Phase entstehen ein Gebäuderiegel nördlich des Quartiers zur B7 und die ergänzenden bzw. substituierbaren Bauten auf dem HPZ Gelände. Dies vervollständigt den Gedanken des „Schaleneffektes“ und ermöglicht die weitere Baureifmachung in der westlichen Erweiterung. In der dritten Bauphase gilt es die Bebauung westlich der Landschaftsachse zugunsten der Schaffung einer Siedlungskante zum Landschaftsraum zu entwickeln. Die Topographie ermöglicht weite landschaftliche Ausblicke und gleichermaßen eine von der B252 einsehbare Silhouette des neuen Quartiers. In der vierten und letzten Phase entsteht die Bebauung nördlich der Larentiushöhe.

INklusives Quartier Laurentiushöhe

Das neue Quartier an der Laurentiushöhe bietet den BewohnerInnen Raum für die Verwirklichung verschiedenster Lebensentwürfe. Innovative Wohn- und Arbeitsformen, nachhaltige Mobilität und Gesundheit sowie eine auf Multifunktionalität und Inklusivität ausgerichtete Spiel- und Freiraumgestaltung fungieren als zentrale Entwicklungsleitlinien für das Laurentiusquartier. Die gewählte Bebauungsstruktur ermöglicht die funktionale und soziale Durchmischung des Quartiers. Das neue Quartier an der Laurentiushöhe verknüpft verschiedene Formen des gemeinschaftlichen Wohnens und Arbeitens mit einem zukunftsfähigen Mobilitätskonzept und attraktiven Freiräumen und sichert so als „Quartier für Alle“ nicht nur die Attraktivität des Lebensraumes der Menschen im Westen der Hansestadt, sondern fördert auch das Zusammenleben in Warburg am Übergang zwischen Stadt und Land sowie zwischen alten und neuen NutzerInnen. Themen wie Usability, Vielfalt und Attraktivität, Erreichbarkeit und Zugänglichkeit sowie Orientierung und Leitung prägen den Charakter des öffentlichen Raumes als Rückgrat des neuen Stadtteils. Dieser als Raum der Begegnung definierte Kernbereich des Quartiers wird durch die halböffentlichen und privaten Freiräume, die als Orte des Rückzugs und der Erholung dienen, in seinen übergeordneten Funktionen entsprechend ergänzt.

Quelle: Stadtplanungsbüro: scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbh, Dortmund
Mitarbeiter_innen: Stefan Hartlock, Jonas Wiengarn, Marie Menne, Lukas Welling
Landschaftsarchitekturbüro: wbp Landschaftsarchitekten GmbH, Bochum
Mitarbeiter_innen: Rebekka Junge

6.3 Maßnahmen

Die für die Laurentiushöhe entwickelten Maßnahmen leiten sich aus den vorangegangenen Analysen, den Ergebnissen der Beteiligung und den daraus hervorgehenden Handlungsbedarfen und Zielvorstellungen der Quartiersentwicklung ab. Jede Maßnahme ist mit einem Maßnahmensteckbrief hinterlegt, indem u.a. die Zugehörigkeit zu einem oder mehreren Handlungsfeldern, eine Kurzbeschreibung, erforderliche Arbeitsschritte zur Umsetzung der Maßnahme sowie Angaben zu Kosten und Finanzierung enthalten sind.

Die folgenden Maßnahmensteckbriefe haben zum Teil noch einen übergeordneten Charakter und werden zukünftig durch Detailplanungen konkretisiert. Die Beschreibungen in den Steckbriefen stellen nur eine grobe inhaltliche Orientierung dar, die finanziellen Angaben i.d.R. nur Schätzwerte auf Basis von Erfahrungswerten oder Angaben vergleichbarer Projekte. Bei einer Aufnahme in die Städtebauförderung sind für viele der aufgeführten Maßnahmen weitere Planungsschritte zur Konkretisierung der Projekte einzuleiten sowie Abstimmungen und Beteiligungsformate durchzuführen. Der veranschlagte Umsetzungszeitraum liegt i.d.R. im Zeitfenster 2019-2026 und orientiert sich an der Komplexität der Maßnahme, ihrer Dringlichkeit sowie ihrer Verbindung zu weiteren Maßnahmen. Die Umsetzung einiger Maßnahmen werden vom Fortschritt anderer Maßnahmen bzw. der Mitwirkungsbereitschaft bestimmter Akteure abhängig sein.

Die aufgeführten Maßnahmen dienen dazu planungsrechtliche und konzeptionelle Grundlagen zu schaffen, die beschriebenen Schwächen und Defizite des Projektgebietes auszugleichen, die vorhandenen Potenziale zu nutzen und das Projektgebiet insgesamt zukunftsgerichtet zu entwickeln.

Maßnahmenübersicht

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für die Laurentiushöhe Warburg

Tab.13: Maßnahmenübersicht (planinvent 2021)

A Das Quartier für alle!	
A1	Handlungskonzept „Wohnen auf der Laurentiushöhe“
A2	Baureifmachung und Erschließung des ersten Bauabschnittes
A3	Gestaltung von Sport- und Landschaftsangern als Klimamaßnahme
B Fair Kaufen!	
Handlungsfeld bislang ohne Maßnahmen	
C Grüne Heimat!	
C1	Sport- und Klimapark als Klimamaßnahme
C2	Schaffung von Begegnungsgärten als Klimamaßnahme
C3	Neubau eines Kombibades in Warburg

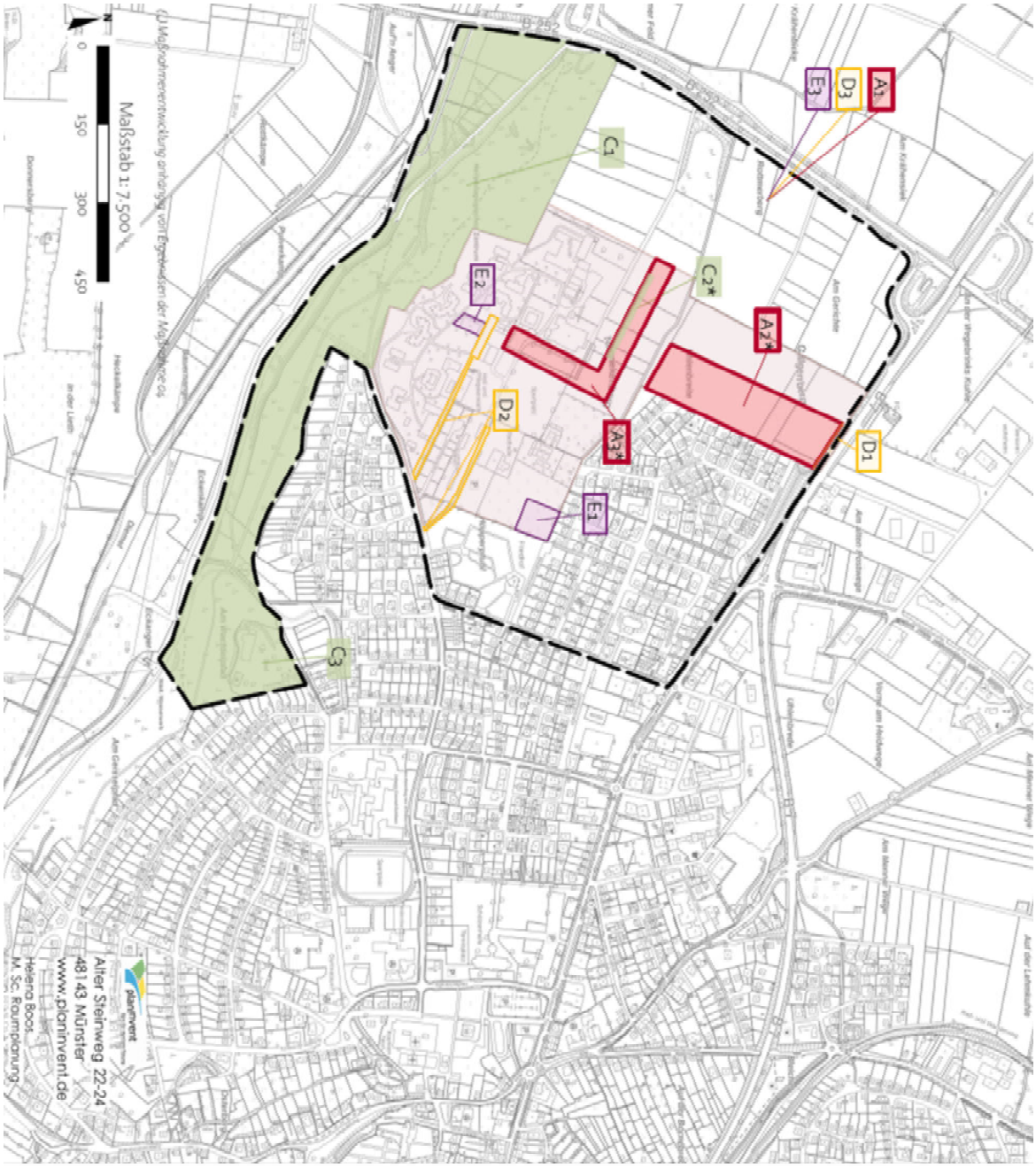
D	Mobilität schafft neue Räume!
D1	Planung und Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand/-wall
D2	Neugestaltung der Eingangsbereiche und Straßengestaltung HPZ-Gelände
D3	Handlungskonzept „Mobilität auf der Laurentiushöhe“

E	Einer für alle, alle für einen!
E1	Neubau einer Kita
E2	Rückbau Aula auf HPZ-Gelände und Neugestaltung des Standortes
E3	Konzept „Quartierszentrum für alle Generationen und zentrale Platzgestaltung“

Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen ohne Verortung	
01	Erstellung ISEK
02	Management des städtebaulichen Wettbewerbs
03	Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs
04	Erarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfs
05	Vorbereitung und Einrichtung eines Quartiersmanagements
06	Einrichtung eines Verfügungsfonds mit Beteiligungsschwerpunkt
07	Erstellung Projektdossier und Erstellung eines Ausstellungskonzepts für das Präsentationsjahr der REGIONALE 2022
08	Einbindung der Wissenschaft in den Prozess

Darüber hinaus finden sich im Anschluss an die Maßnahmenliste weitere nachrichtlich genannte Maßnahmen ohne Steckbrief, deren Weiterentwicklung und Realisierung mit der Perspektive der Fortschreibung des ISEK angestrebt wird.

Nachrichtliche Maßnahmen ohne Maßnahmensteckbrief	
Fortschreibung des ISEK	
Freimachung, Baureifmachung Gelände Gärtnerei und Sportplatz des HPZ	
Verkehrsberuhigung „Uhlenbreite“, Schwerpunkt Mozartstraße	
Potenzialstudie für einen Bildungs-/ Ausbildungsstandort Schwerpunkt Pflege, Gesundheit	



Abgrenzung Maßnahmengebiet

Abgrenzung Plangebiet des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs

Maßnahmen nach Handlungsfeldern

A Das Quartier für alle!

A1 Handlungskonzept "Wohnen auf der Laurentiushöhe"

A2* A3* Baureifmachung und Erschließung des ersten Bauabschnittes

A3* Gestaltung von Sport- und Landschaftsangern als Klimamaßnahme

B FairKaufen!

B1 ...

C Grüne Heimat!

C1 Sport- und Klimaparkrals Klimamaßnahme

C2* Schaffung von Begegnungsorte als Klimamaßnahme

C3 Neubau eines Kombibades in Warburg

D Mobilität schafft neue Räume!

D1 Planung und Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand/-wall

D2 Neugestaltung der Eingangsbereiche und Straßengestaltung HPZ-Gelände

D3 Handlungskonzept "Mobilität auf der Laurentiushöhe"

E Einer für alle, alle für einen!

E1 Neubau einer Kita

E2 Rückbau Aula auf HPZ-Gelände und Neugestaltung des Standortes

E3 Konzept "Quartierszentrum für alle Generationen und zentrale Platzgestaltung"

Maßnahmen ohne Verortung

o1 Erstellung ISEK

o2 Management des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs

o3 Durchführung des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs

o4 Erarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfs

o5 Einrichtung eines Quartiersmanagements

o6 Einrichtung eines Verfügungsfonds mit Beteiligungsschwerpunkt

o7 Erstellung Projektdossier und Erstellung eines Ausstellungskonzepts für das Präsentationsjahr der REGIONALE 2022

o8 Einbindung der Wissenschaft in den Prozess

Nachrichtliche Maßnahmen

Fortschreibung des ISEK

Freimachung, Baureifmachung Gelände Gärtnerei und Sportplatz HPZ

Verkehrsberuhigung "Uhlenbreite"

Potenzialstudie für einen Bildungs-/Ausbildungsstandort Schwerpunkt Pflege, Gesundheit

Abb. 76: Maßnahmenplan (planinvent 2021)

Maßnahmensteckbriefe

	Handlungsfeld A – Das Quartier für alle!	
Projekt	*A1*	***Handlungskonzept „Wohnen auf der Laurentiushöhe“***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung*	
Kurzbeschreibung:		**Förderungsgrund nach FRL 2008** **9**

Das Handlungskonzept Wohnen soll die konzeptionelle Grundlage der Wohnbauentwicklung darstellen. Durch eine Markt-/Bedarfsanalyse soll es Aufschluss über Potenziale der Wohnbauentwicklung im neuen Quartier Laurentiushöhe bieten, eine angepasste und mit den lokalen Akteuren abgestimmte Strategie mit Zielen der Wohnbauentwicklung und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung dieser Ziele enthalten. Mit dem Handlungskonzept Wohnen gilt es die Gunst der Stunde zu Nutzen und für die Wohnbauentwicklung auf der grünen Wiese eine konzeptionelle Grundlage zu schaffen. Eine Verknüpfung mit dem städtebaulichen freiraumplanerischen Entwurf, das für das Quartier erarbeitet wird, ist wünschenswert.

Übergeordnete Ziele des Konzepts: Anleitung zu sozial, ökologisch und ökonomisch ausgeglichener Realisierung der Wohnbauentwicklung im inklusiven Quartier Laurentiushöhe und in der Entwicklung des städtischen Wohnungsmarktes

- Steuerungsbedarfe des Projektträgers in der Wohnbauentwicklung der Laurentiushöhe identifizieren
- Handlungsempfehlungen zur Realisierung eines sozial gemischten Quartiers mit innovativen Gebäudetypologien, unterschiedlichen Wohnungsgrößen und alternativen Wohnmodellen geben
- Berücksichtigung der Integration des HPZ in die Entwicklung als Komplexeinrichtung für Menschen mit Beeinträchtigung
- Strategie sollte Neubau im Quartier mit Entwicklung im Bestand der Kernstadt vereinen
- Partizipative Erarbeitung des Konzepts u.a. mit Projektpartnern, weiteren Projektakteuren, lokaler Politik, Bürgern, Abstimmung mit dem Siegerbüro des städtebaulichen Wettbewerbs, ggf. erste Kontaktaufnahme zu Marktakteuren

Ziele in der Anwendung/Umsetzung des Konzepts:

- Realisierung eines zukunftsweisenden, sozial gemischten Quartiers mit innovativen Gebäudetypologien und alternativen Wohnmodellen in Teilabschnitten
- Erweiterung und Verbesserung des kleinteiligen Wohnangebotes u.a. für Singles, Auszubildende bzw. Studierende, Ältere
- Erweiterung und Verbesserung des Wohnangebotes mit angegliederter Assistenz für Menschen mit Unterstützungsbedarf
- Realisierung barrierefreien Wohnraums
- Realisierung vielfältigen Wohnraums für verschiedene Wohnmodelle und Einkommensschichten, unterschiedliche Wohnungsgrößen

• Realisierung einer sozial gerechten Bodennutzung (bezahlbarer Wohnraum, versch. Eigentümermodelle, kaum/keine Großinvestoren) • Warburger Wohnungsmarkt für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv halten bzw. gestalten

Handlungsfeldbezug:	---

Maßnahmen:
• Erstellung eines/r Handlungskonzept/Potenzialstudie Wohnen • Ermittlung von Bedarfen und Anforderungen an die Planung

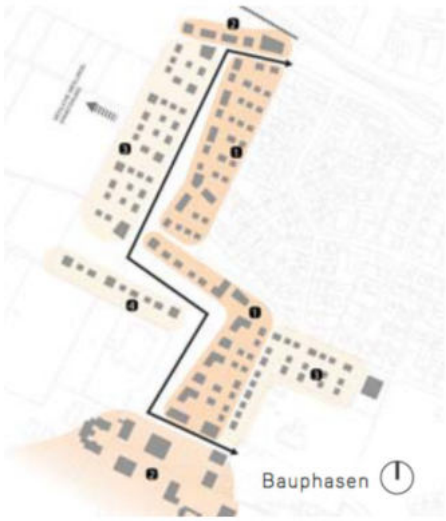
Kostenschätzung:	~ 45.000 €	**Umsetzungszeitraum:**	2022-2023
Projektträger:	Hansestadt Warburg	**Priorität:**	hoch

Förderung					
Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	27.000	in €	18.000	in €	

Handlungsfeld A – Das Quartier für alle!		
Projekt	*A2*	***Baureifmachung und Erschließung des ersten Bauabschnittes***
Fördermöglichkeiten	*keine Zuwendung möglich*	

Kurzbeschreibung:	**Förderungsgrund nach FRL 2008**	---

Der erste, bereits regionalplanerisch genehmigte Bauabschnitt „Laurentiushöhe I“ des künftigen Quartiers „Laurentiushöhe“ stellt die Erweiterung des Wohngebietes „Uhlenbreite“ in westliche Richtung dar. Der Abschnitt umfasst eine Fläche von etwa 4 Hektar und erstreckt sich über die Ausdehnung des Wohngebietes Uhlenbreite in Nord-Süd-Richtung. Um diesen ersten Bauabschnitt baulich erschließen zu können, gilt es die Vision der Quartiersentwicklung mittels thematischen Handlungskonzepten bzw. Potenzialstudien in Planungen zur baulichen Ausgestaltung zu konkretisieren. Die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs, geben eine erste Vorstellung der räumlichen Ordnung des Bauabschnitts: *Die Entwicklung kann dabei in „Schalen“ gedacht werden. In der ersten Phase wird eine Arrondierung entlang der bestehenden Uhlenbreite und mithilfe der neuen Haupterschließung vollzogen. Beginnend bei der Telemannstraße im Allgemeinen Siedlungsbereich bis zur Quartiersmitte, die die Beethoven-straße kreuzt und südlich verlaufend bis zur Hauptanbindung an den Stiepenweg, fungiert die großräumig angeknüpfte Arrondierung als neue Nord-Südverbindung im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Warburg. Die Ein- und Anbindung des HPZ´s bzw. dem künftigen Zusammendenken als ein gemeinsames Laurentiusquartier wird durch die starke vertikale verbindende Geste Rechnung getragen. (scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbh 2021)*



Bereits jetzt steht fest, dass dieser überwiegend zu Wohnzwecken erschlossen werden soll. Als Bauformen werden sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser mit Anteilen in Eigentum und Mietwohnungsbau angestrebt. Voraussichtlich kann die Planung dieses Bauabschnitts im Jahr 2022 beginnen. Gleichzeitig werden vorbereitende Maßnahmen wie der Bau einer begrünten Lärmschutzwand an der nördlichen Grenze des Abschnittes beginnen.

Handlungsfeldbezug:	A-E

Maßnahmen:

- Erarbeitung von Handlungskonzepten zu den Themen Wohnen und Mobilität
- Einarbeitung der Ergebnisse der Studien in den städtebaulichen Entwurf als Ergebnis des Wettbewerbs
- Übertragung der Wettbewerbsergebnisse in die Bauleitplanung
- Umsetzung der B-Pläne und Vermarktung der Grundstücke bzw. Objekte nach entwickelten Vergabekriterien

Kostenschätzung:	---	**Umsetzungszeitraum:**	2022-2025
Projektträger:	Hansestadt Warburg	**Priorität:**	hoch

	Handlungsfeld A – Das Quartier für alle!

Projekt	*A3*	***Gestaltung von Sport- und Landschaftsangern als Klimamaßnahme***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung*	

Kurzbeschreibung:	**Förderungsgrund nach FRL 2008**	10.4

Ausgangslage: Neben einem bestehenden Spielplatz im Gebiet „Uhlenbreite III“ soll es auf der Laurentiushöhe verschiedene Freiraumanger geplant werden, die sowohl als Begegnungsorte fungieren als auch zur sportlichen Betätigung sowie für weitere Freizeitaktivitäten der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen. Da der derzeit auf dem HPZ-Gelände zentral gelegene Bolzplatz im Zuge der künftigen Quartiersentwicklung verlegt werden soll, gilt es an anderen Stellen neue und attraktive Alternativen zu schaffen.

Maßnahmenbeschreibung:

Die neue Mitte, die zwischen dem HPZ-Areal und dem neugeplanten Gebiet entsteht, soll durch einen Sport- und Landschaftsanger komplementiert werden. Die beiden Anger verbinden als Erschließungs-elemente Bestand und Neuplanung miteinander und bilden gleichzeitig eine Mittelachse aus, die den gewachsenen Strukturen des HPZ und dem neuen Quartier eine neue Identität geben. Die Freiräume übernehmen die Rolle einer übergeordneten Gesamtstruktur, die der Profilbildung des Quartiers und der Vernetzung der öffentlichen Räume dient. Sie eignet sich für vielseitige umwelt-bezogene Funktionen, freiräumliche Aktivitäten oder Erholung. Die darin eingebundenen Plätze bilden dabei Auftakt und Abschluss. Während der Sportanger diverse Fitness- und Spielflächen für Alle anbietet und so neue Begegnungs-räume schafft, wendet sich der Landschaftsanger eher der Landschaft zu, bei dem die Erholung und Resilienz im Vordergrund stehen.

Handlungsfeldbezug:	C und E

Maßnahmen:

- Teilabschnitt Sportanger
- Teilabschnitt Landschaftsanger

Kostenschätzung:	320.000 €	**Umsetzungszeitraum:**	2023-2026
Projektträger:	Hansestadt Warburg	**Priorität:**	mittel

Förderung

Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere: CWW*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	192.000	in €	128.000	in €	

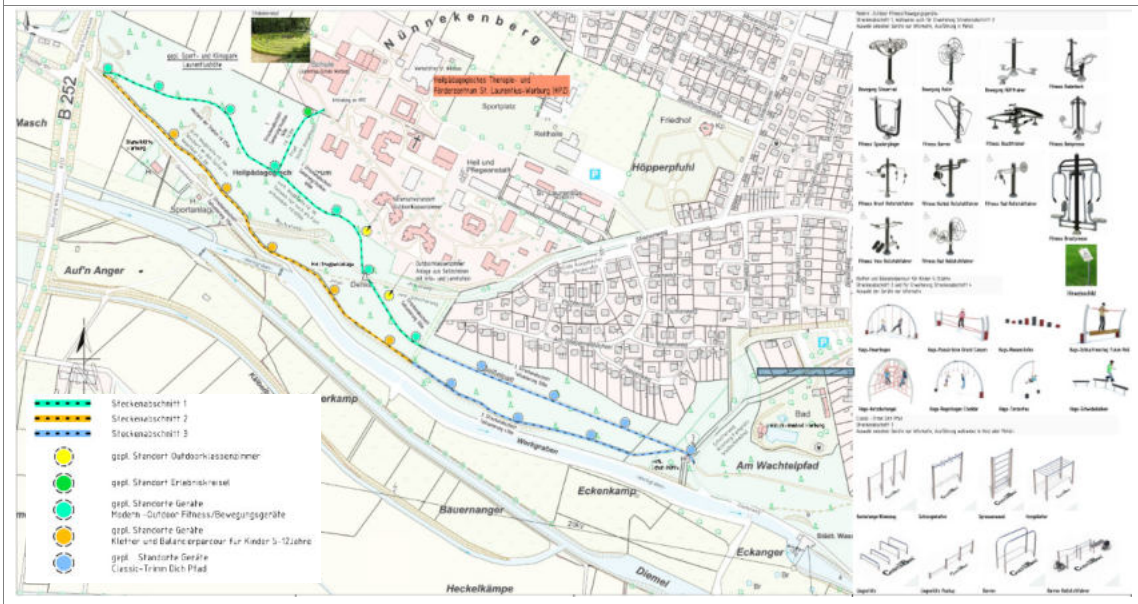
	Handlungsfeld C – Grüne Heimat!	
Projekt	*C1*	***Sport- und Klimapark Laurentiushöhe als Klimamaßnahme***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung*	
Kurzbeschreibung:	**Förderungsgrund nach FRL 2008**	10.4

Ausgangslage:

Das angrenzende Waldgebiet an der Diemel kennzeichnet sich durch ein großes Potenzial als Standort für naturnahe Naherholung und Bewegung. Der vor einigen Jahren geschaffene und z.T. noch bestehende Trimm-Dich-Pfad ist nur noch eingeschränkt nutzbar. Zudem ist das Waldgebiet nicht barrierefrei zugänglich und verfügt über keine barrierefreie/-arme Beschilderung.

Maßnahmenbeschreibung:

Im Rahmen der Maßnahme „Sport- und Klimapark“ soll der im Süden des Projektgebietes liegende Waldabschnitt stärker erschlossen und nutzbar gemacht werden. Ziel ist es zum einen Bewegung, Erholung, und Freizeit zu ermöglichen. Zum anderen steht Klimabildung im Vordergrund des Projektes. Hier sollen verstärkt Angebote für Kinder und Jugendliche aber auch für Erwachsene geschaffen werden. Teilmaßnahmen können u.a. der Wiederaufbau des Trimm-Dich-Pfades, die barrierearme Überarbeitung und Erweiterung des Beschilderungssystems sowie des Wegesystems oder die Schaffung von Sitzgelegenheiten, etc. darstellen. Im Sinne einer inklusiven Planung und Entwicklung sollen die BürgerInnen als NutzerInnen in den Entwicklungsprozess eingebunden werden. Zudem soll weitestgehend eine Barrierefreiheit angestrebt werden. Die großen Höhenunterschiede im Gelände von Nord nach Süd stellen hierbei jedoch eine große Herausforderung dar. Die Realisierung soll in drei baulichen Teilabschnitten erfolgen. Die Planung und Entwicklung des ersten Abschnittes soll im Jahr 2022 beginnen.



Handlungsfeldbezug:	D und E

Maßnahmen:

- Erstellung einer Grundlagenplanung in drei Teilabschnitten
- Kosten der baulichen Umsetzung in drei Teilabschnitten im Zeitraum 2022-2026:
- **1. Bauabschnitt 192.264,27**
- **2. Bauabschnitt 63.923,31**
- **3. Bauabschnitt 87.362,54**

Kostenschätzung:	343.550 €	**Umsetzungszeitraum:**	2022-2026
Projektträger:	Hansestadt Warburg	**Priorität:**	hoch

Förderung					
Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	206.130	in €	137.420	in €	

	Handlungsfeld C – Grüne Heimat!	
Projekt	*C2*	***Schaffung von Begegnungsgärten als Klimamaßnahme***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung, Stiftungen (bspw. anstiftung)*	
Kurzbeschreibung:	**Förderungsgrund nach FRL 2008**	10.4

Ausgangslage: Im künftigen Quartier Laurentiushöhe wird ein Anteil von Wohnraum ohne Zugang zu wohnungs-zugehörigen privaten Grünflächen entstehen. Um den BewohnerInnen dieser Wohnungen trotzdem die Gelegenheit zu geben einen Garten bewirtschaften zu können, soll es an geeigneten Stellen verschiedene gemeinschaftlich nutzbaren Begegnungsgärten geben. Im Sinne des inklusiven Grundauftrags sollen diese Begegnung und Kommunikation ermöglichen. Durch eine Zusammenarbeit mit der Gärtnerei des HPZ können sich sinnvolle Synergien ergeben.

Maßnahmenbeschreibung:

Die Begegnungsgärten teilen sich in drei Kategorien auf: Quartiers-, Gemeinschafts- und Nachbarschaftsgärten. Der Quartiersgarten soll als öffentlich zugänglicher Garten allen Bewohner-/ BesucherInnen des Quartiers das gemeinschaftliche Gärtnern und Begegnung im Landschaftsanger (A3) ermöglichen. Neben Flächen zur lokalen Produktion von Lebensmitteln, sollten daher auch Räume zur Kommunikation und Erholung mitgedacht werden. So unterstützt der Quartiersgarten nicht nur eine lokale klimafreundliche Lebensmittelproduktion und Umweltbildungsaspekte, sondern auch das gute soziale Miteinander im Quartier. Dieser Quartiersgarten sollte idealerweise auch für die Gruppen der Kita/Schule nutzbar sein, ein Grillplatz mit Freiluft-Küche (buchbar), etc. Denkbar sind die Realisierung von weiteren Gemeinschafts- und Nachbarschaftsgärten für Quartiersbewohner. In der Realisierung gilt es eine umfassende Barrierefreiheit und sichere Nutzbarkeit für alle BewohnerInnen anzustreben. Zudem sollten die NutzerInnen an der Entwicklung der Gärten beteiligt werden. Die Vorschläge zur Lage der zukünftigen Gärten wurden zwar im städtebaulichen Wettbewerb formuliert, dennoch gilt es diese im städtebaulichen Entwurf zu konkretisieren und gemeinsam mit den Akteuren abzustimmen.

Handlungsfeldbezug:	D und E

Maßnahmen:

- Erstellung einer Grundlagenkonzeption, Ermittlung von Bedarfen und Anforderungen
- Umsetzung der Planung in Teilmaßnahmen: Quartiers-, Gemeinschafts- und Nachbarschaftsgärten

Kostenschätzung:	150.000	**Umsetzungszeitraum:**	2022-2025
Projektträger:	Hansestadt Warburg, CWW	**Priorität:**	hoch

Förderung					
Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere: CWW*	**X**
in %	60	in %	40	in %	
in €	90.000	in €	60.000	in €	

	Handlungsfeld C – Grüne Heimat!	
Projekt	*C3*	***Neubau eines Kombibades in Warburg***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung, Sonderförderprogramm des Bundes und/oder des Landes*	
Kurzbeschreibung:	**Förderungsgrund nach FRL 2008:**	10.4

Ausgangslage:

Südöstlich des aktuellen HPZ Geländes befindet sich das Freibad Warburg, auch Waldbad genannt. Dieser soll zukunftsfähig saniert bzw. neugebaut werden (s. Optionen unten). Eine Realisierung eines Kombibades soll zur Steigerung der Lebensqualität und zur Erhöhung des Wohlbefindens in Warburg beitragen**. Neben den wirtschaftlichen Standortfaktoren spielen insbesondere die weichen Faktoren, die das soziale Leben verbessern sollen, eine wichtige Rolle. In diesem Zusammenhang stehen die sozialen Aspekte eine zentrale Bedeutung. Die unmittelbare Nähe zum Quartier Laurentiushöhe eignet sich perfekt für eine enge Zusammenarbeit in Themenfeldern wie bspw. Integration, Inklusion, Schulsport, oder Seniorenschwimmen.** Viele weitere Aktionen sind denkbar und wünschenswert. Auf diese Weise können Synergieeffekte effektiv genutzt werden.

1 Sanierungsbedarf der aktuellen Schwimmbäder

Das Hallenbad Warburg wurde im Jahr 1973 erbaut, in den 1980-er Jahren wurde das Dach saniert. Das Freibad Warburg („Waldbad“) wurde im Jahr 1958 erbaut, im Jahr 1972 saniert. Zuletzt wurde im Jahr 2003 u.a. das Umkleidegebäude einer Sanierung unterzogen. Für den Betrieb beider Einrichtungen und für weitere Themen der Daseinsvorsorge wurde 2004 die Stadtwerke Warburg GmbH als 100%ige Tochtergesellschaft der Hansestadt Warburg gegründet. Die Bestandsbäder in Warburg (Hallenbad und Waldbad) befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es liegen Bauzustandsberichte der CONSTRATA Ingenieur-Gesellschaft mbH (CONSTRATA) aus dem Jahr 2018 vor, ausweislich derer Handlungsbedarf gegeben ist. Weil die Bausubstanz in Teilen sanierungsbedürftig ist, werden seit 2016 regelmäßig Sicherheitsüberprüfungen durch einen vereidigten Bausachverständigten durchgeführt. Die Ermittlung der Instandsetzungskosten für die Bestandsbäder erfolgte durch CONSTRATA auf der Grundlage einer Sichtbegehung (Inaugenscheinnahme) und aufgrund von Erfahrungswerten. Eine weitergehende Untersuchung auf Schadstoffe oder eine Betonuntersuchung ist bisher nicht vorgenommen worden. Kostenansätze hierfür können erst nach genaueren Untersuchungen konkretisiert werden. Da es sich bei den Instandsetzungsmaßnahmen nicht um eine grundlegende Sanierung handelt, spricht CONSTRATA von „Ertüchtigung“.

Kosten nach DIN 276, Kostengruppen 200 bis 700:

Ertüchtigung Hallenbad Warburg:

Quelle: Bauzustandsbericht CONSTRATA v. 30.5.2018, S. 54 4.764.500 €

Ertüchtigung Waldbad Warburg

Quelle: Bauzustandsbericht CONSTRATA v. 14.6.2018, S. 37 1.720.550 €

Summe „Ertüchtigungen“ 6.485.050 €

Die Kosten für eine reine Ertüchtigung beider Bäder belaufen sich hiernach auf insgesamt auf rd. 6,5 Mio. €. Kostensteigerungsfaktoren für den Anstieg der Baukosten seit 2018 sowie für unvorhergesehene

Maßnahmen, insbesondere für möglicherweise erforderliche Betonsanierungen, sind an dieser Stelle nicht eingerechnet und stellen somit ein zusätzliches Risiko dar.

2 Option Neubau

Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfes wurden in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Warburg GmbH Handlungsoptionen erörtert und eine Machbarkeitsstudie für Neubauvarianten bei CONSTRATA beauftragt. Um Synergieeffekte für die Investitionskosten und auch im Betrieb zu erzielen **sowie** die Kosten zu reduzieren, wurde für einen Neubau die Variante eines Kombibades am Standort des jetzigen Freibades betrachtet. Der Standort bietet hinreichend Fläche zur Errichtung eines Neubaus neben dem bereits vorhandenen Freibad, fußläufige Nähe insbesondere zu den Schulen, und eine reizvolle Lage. Neben diesem Standort wurden mit Beratung durch CONSTRATA festgestellt, dass alternative Standorte nur in Industriegebieten vorhanden wären.

Mit Blick auf die direkt angrenzende Wohnbebauung haben ausgehend von ersten Berechnungsergebnissen der DEKRA zum Lärmschutz im Herbst 2020 Besprechungen mit der zuständigen Genehmigungsbehörde Kreis Höxter und der Hansestadt Warburg stattgefunden, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Insbesondere sollte abgeklärt werden, ob und unter welchen Umständen ein Neubau „Kombibad“ am Standort Waldbad überhaupt realisierbar ist.

Als Ergebnis wird eine Genehmigung als Außenbereichsvorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB mit zulässiger Mischwertbildung (Erhöhung der maßgeblichen Grenzwerte um bis zu 2,5 dB als realistisch bewertet, sofern öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Als wesentlicher öffentlicher Belang gilt hier der Immissionsschutz zu betrachten. Etwaige Beeinträchtigungen können jedoch nach Auffassung der beteiligten Sachkundigen gut durch die angesprochenen Maßnahmen (Schallschutzwände, etc.) entkräftet werden. Nach Klärung der letzten, offenen Punkte ist zeitnah mit der Vorlage der angeforderten gutachterlichen Stellungnahme zu rechnen.

Durch CONSTRATA wurde zeitlich nach den Bauzustandsberichten für die Bestandsbäder im Jahr 2019 eine Machbarkeitsstudie erstellt, in welcher verschiedene Neubauvarianten eines Kombibades am Standort des jetzigen Waldbades näher beleuchtet und Anfang 2020 vorgestellt wurden.

Die Ermittlung der Zahlen für die Neubauvarianten erfolgte anhand von Kennzahlen (Mittelwerte) durch CONSTRATA. Bei Einstieg in die konkrete Vorplanung/ Planung können sich relativ große Schwankungsbreiten ergeben, die es zu berücksichtigen gilt.

2.1 Neubauvariante 1: Kombibad

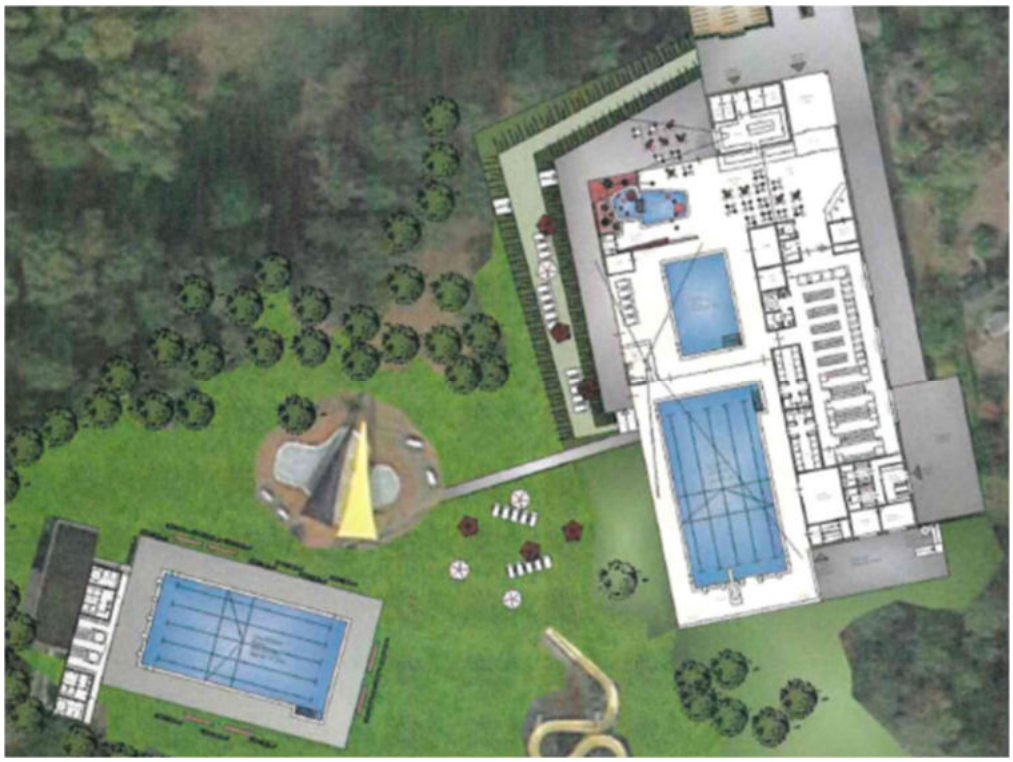
Neubau Variante 1 der Machbarkeitsstudie CONSTRATA, Bau eines Sportschwimmbeckens zzgl. eines saisonalen Außenbeckens

Raumprogramm Kombibad

- Sportbecken 25 x 12,5m = 5 Bahnen, Wassertiefe 1,80 – 3,40 m
- Startsockel + 1m - Sprungbrett
- Lehrschwimmbecken 8 x 12,5m Kursbereich mit Hubboden, Wassertiefe 0,00 - 1,80m
- Eltern-Kind-Bereich
- Nebenraumprogramm gemäß KOK-Bäderrichtlinien
- Freiluftangebot mit Aufenthalts- und Liegeflächen

- Saisonal nutzbares Freibad-Sportbecken 25 x 12,5m = 5 Bahnen
- Kinder-Planschbecken und Rutsche Freibad gemäß Bestand

Die nebenstehende Darstellung skizziert ein mögliches Raum- und Funktionsprogramm, es stellt keinen konkreten Entwurf dar:



Kostenrahmen – Hallenbad (keine Kostenberechnung nach DIN 276)*

Kostengruppe		€	
100	Grundstück	0	Grundstück vorhanden
200	Herrichten und Erschließen	330.000	inkl. Rückbau
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	6.800.000	BGF/BGI x Kostenkennwert+ spez. Besonderheiten
400	Bauwerk - Technische Anlagen	3.375.000	
500	Außenanlagen	410.000	Stellplatzanlage aus Bestand
600	Ausstattung	100.000	
700	Baunebenkosten	3.085.000	28% von KG 200-600
	Ermittelte Gesamtkosten netto	14.100.000	
	Risikopuffer x% und Preissteigerungsindex		Festlegung durch Bauherrn
	Kostenrahmen Variante 1 netto…	14,0-16,5 Mi-o.	Ausweisung mögl. Schwankungsbreiten

*Quelle: Hallen- u. Freibad Machbarkeitsstudie v. 5.12.2019, S. 67

Kostenrahmen saisonales Außenbecken

Für die Erneuerung des heutigen 50m langen Freibadbeckens wird ein verkleinertes Becken vorgeschlagen mit einer halbierten Länge von 25m und einer reduzierten Breite von 12,5m:

Kostenrahmen – Außenbecken (keine Kostenberechnung nach DIN 276)*

Kostengruppe		€	
100	Grundstück	0	
200	Herrichten und Erschließen	0	
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	750.000	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	310.000	
500	Außenanlagen	90.000	
600	Ausstattung	5.000	
700	Baunebenkosten	325.000	28% von KG 200-600
	Ermittelte Gesamtkosten netto	1.480.000	
	Risikopuffer x% und Preissteigerungsindex	Festlegung durch Bauherrn	
	Mehraufwand netto…	1,5-1,8 Mio.	Ausweisung mögl. Schwankungsbreiten

*Quelle: Hallen- u. Freibad Machbarkeitsstudie v. 5.12.2019, S. 69

Es ergeben sich somit Gesamtkosten in Höhe von ca. 18.000.000,00 € (obere Schwankungsbreite auf Grund von Kostensteigerungen seit 2019)

Auf die Darstellung der übrigen Ausführungsvarianten wird hier verzichtet, da diese deutlich kostenintensiver sind und auch nicht förderfähige Kosten beinhalten.

3.1 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung werden die gesamten Kosten und Umsätze dargestellt. Die Werte für die Neubauvarianten werden den Werten für eine Ertüchtigung/Instandsetzung gegenübergestellt:

Zahlen in T€, Vorzeichen: Ergebniswirkung		JA 2019	Ertüchtigung Constrata + JA 2019	Neubau Variante1 ohne Sauna	Variante2 normale Sauna 80 Plätze	Varia klein 30
				Wirtschaftlichkeitsrechnungen Profun		
Investitionssumme Stand Investitionsschätzung			**-6.600** 30.5./14.6.2018	**-15.580** 5.12.19	**-19.880** 5.12.19	- 8.4.21
Besucher		66.625		67.800	81.300	
Umsatz / Rohertrag		125	125	180	433	
Betriebskosten		-597	-597	-472	-683	
DB 1 (Umsatz ./. Kosten operativer Betrieb)		**-472**	**-472**	**-293**	**-251**	
Abschreibungen		-90	-354	-472	-602	
Finanzierung (100% FK)	0,50%		-33	-78	-99	
Deckungsbeitrag 2		**-562**	**-859**	**-843**	**-952**	

Im Deckungsbeitrag 2 ist zu erkennen, dass eine Ertüchtigung im besten Fall, d.h. wenn

- tatsächlich keine Betonsanierungen erforderlich sein sollten
- und die Kosten sich auf dem Niveau von 2018 begrenzen ließen

bereits höhere jährliche Verluste verursacht als der Neubau „Variante 1“.

3.2 Finanzierung

Die Investitionskosten der einfachsten Variante betragen nach o. g. Schätzung 15,6 Mio. bis 18,3 Mio. €.

Diese Variante reduziert das heutige Schwimmbadangebot im Freibadbereich durch Verkleinerung des Außenbeckens und Entfall einer 3m-Sprunganlage.

Für die Finanzierung der einfachsten Variante mit der günstigsten Kostenschätzung (15,6 Mio. €) würde aus Zinsen und Abschreibung eine jährliche Belastung i. H. v. 550 T€ resultieren. Gegen-über der heutigen Finanzierungskosten würden sich jährliche Mehrbelastungen i. H. v. 460 T€ ergeben.

Auf Grund dieser hohen Belastung sieht die Kommune die Gefahr, dass Schwimmbadangebot in Warburg nicht aufrechterhalten zu können.

4 Zusammenfassung und aktueller Stand

Der Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf der beiden Warburger Schwimmbäder wird, wie dargestellt, seit mehreren Jahren in den politischen Gremien und in der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Warburg GmbH thematisiert. Ohne umfangreiche Instandsetzungsmaßnahmen kann eine Schließung der Schwimmbäder innerhalb der nächsten fünf Jahre nicht vermieden werden. Als Handlungsalternative zu einer Instandsetzung wurden Neubauvarianten für ein effizientes „Kombibad“ in einer Machbarkeitsstudie entwickelt. Die Beratungsgesellschaft CONSTRATA begleitet sowohl Schwimmbad-Sanierungen als auch Neubauten: CONSTRATA hat die Sanierung eines Kasseler Hallenbades, baugleich mit dem Warburger Hallenbad und aus der gleichen Bauzeit, begleitet. Ebenso hat CONSTRATA den Neubau des Hallenbades in Höxter begleitet. CONSTRATA empfiehlt insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen für die Kommune, einer der dargestellten Neubauvarianten den Vorzug vor einer Instandsetzung der Bestandsbäder zu geben.

Zudem sei bei einem Neubau die Erstellung eines zeitgemäßen und bedarfsgerechten Schwimmbadangebotes möglich wie auch eine maximale energetische Optimierung. Auch aus der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung resultiert, dass eine effiziente Neubauvariante wirtschaftlich die günstigste Alternativ darstellt.

Für eine Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine „Arbeitsgemeinschaft Schwimmbadangebot“, kurz „AG Bad“ mit Vertretern von verschiedenen Nutzergruppen besetzt. Die AG Bad befürwortet einstimmig den Neubau eines Kombibades. In der Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Warburg GmbH am 6.5.2021, die ausschließlich das Thema „zukünftiges Schwimmbadangebot in Warburg“ beraten hat, wurden die Handlungsalternativen und ihre Auswirkungen gegenübergestellt und ausführlich diskutiert. Einigkeit besteht im Stadtrat, in der Gesellschafterversammlung und auch in der AG Bad darüber, dass den Menschen in Warburg möglichst langfristig ein Schwimmbadangebot vor Ort zur Verfügung stehen sollte, welches den unterschiedlichen Bedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen weitestgehend gerecht wird. Mit Blick auf den Instandsetzungsbedarf von Hallenbad und Waldbad und auf die energetischen Einsparpotentiale sollte möglichst der Neubau eines Kombibades angestrebt werden. Gleichzeitig sehen insbesondere Gesellschafterversammlung und Stadtrat den besonders schwierigen Rahmen für die Finanzierung eines Neubaus.

Für die Verbesserung der Entscheidungsgrundlagen haben Stadtrat und Gesellschafterversammlung entschieden, eine qualifizierte Vorplanung mit allen Fachplanungsbeiträgen sowie einer detaillierten Kostenschätzung nach DIN 276 zu beauftragen. In den kommenden Wochen werden die dazu notwendigen Vergabeverfahren nach Vergabeverordnung (VgV) eingeleitet. Die Architekten- und

Ingenieurverträge werden mit einer stufenweisen Beauftragung abgeschlossen, zunächst nur bis Leistungsphase 2 nach HOAI 2021. Die weiteren Leistungen über die genannte Beauftragungsstufe hinaus werden als Optionsrechte ausgeschrieben.

Mit den Ergebnissen der beschriebenen Vorplanung einschließlich Kostenermittlung ist lt. CONSTRATA Mitte des 2. Quartals 2022 zu rechnen. Im Anschluss beabsichtigen die Gremien, über einen Neubau, idealerweise unter Einbeziehung von Fördermitteln, zu beraten.

Maßnahmenbeschreibung: s.o.

Handlungsfeldbezug:	D und E

Maßnahmen:

Der Hansestadt Warburg ist bewusst, dass die Gesamtsumme von 18.000.000 Euro die Zuwendungsfähigkeit übersteigt. Dennoch kann ein Teil der Maßnahmen, die zur Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze) oder zur Erneuerung des baulichen Bestandes bzw. Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge über die Städtebauförderung bezuschusst werden.

Kostenschätzung:	*Gesamtkosten:* *18.000.000 €* Förderfähige anteilige Kosten: 4.000.000 €	**Umsetzungszeitraum:**	2023-2026
Projektträger:	Hansestadt Warburg, CWW	**Priorität:**	mittel

Förderung					
Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	2.400.000	in €	1.600.000	in €	

	Handlungsfeld D – Mobilität schafft neue Räume!

Projekt	*D1*	***Planung und Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand/-wall***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung, ggf. Förderprogramm „Grüne Infrastruktur“*	

Kurzbeschreibung:	**Förderungsgrund nach FRL 2008** 10.4

Ausgangslage:

Um das inklusive Wohnquartier lebenswert und ökologisch nachhaltig zu gestalten, soll eine Lärmschutzwand/-wall als städtebauliche Maßnahme zur Lärmminderung installiert werden. Diese soll die Wohnbereiche an der Uhlenbreite und an der Telemannstraße von den Lärmimmissionen des Kfz-Verkehrs auf der B 7 schützen. Es ist vorgesehen die Lärmschutzwand zu begrünen und so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Neben dem ökologischen Aspekt spielt auch der städtebauliche Aspekt eine wichtige Rolle, denn so fügt sich der grüne Lärmschutz auch harmonisch in das landschaftliche Gesamtbild erhöht die Lebensqualität der Anwohner maßgeblich. Ein Lärmschutz westlich des Wohngebietes ist bisher aufgrund der räumlichen Distanz zur Lärmquelle (B 252) nicht notwendig.

Maßnahmenbeschreibung:

In Anbetracht der zukünftigen Quartiersentwicklung mit Wohnbauflächen, kulturellen Einrichtungen, öffentlichen Plätzen und Grünflächen **ist laut der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung ein städtebaulicher Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand/- wall an der B 252 unabdingbar.** Im Vergleich zu einem Lärmschutzwall kennzeichnet sich die Lärmschutzwand durch wesentlich geringere Folgeaufwendungen und Unterhaltungskosten. Es ist vorgesehen, die Lärmschutzwand beidseitig zu begrünen, um eine Integration in die Umgebung zu fördern, mögliche Verunstaltungen (u. a. durch Graffiti) zu verhindern und um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Handlungsfeldbezug:	A und C

Maßnahmen:

- Planung der Maßnahme
- Errichtung der Lärmschutzwand/-wall sowie Begrünungsmaßnahmen

Kostenschätzung:	400.855 €	**Umsetzungszeitraum:**	2022-2024
Projektträger:	Hansestadt Warburg	**Priorität:**	mittel

Förderung

Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	240.513	in €	160.342	in €	

	Handlungsfeld D – Mobilität schafft neue Räume!	
Projekt	*D2*	***Neugestaltung der Eingangsbereiche und Straßengestaltung HPZ-Gelände***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung*	

Kurzbeschreibung:	**Förderungsgrund nach FRL 2008**	10.4

Ausgangslage:

Die Eingangsbereiche zum HPZ-Areal sind im aktuellen Zustand wenig attraktiv gestaltet und wirken nicht einladend. Im Zuge der Quartiersentwicklung haben sie das Potenzial zu bedeutenden Bereichen des öffentlichen Raums zu werden und sind wichtige Hauptachsen, die in das Quartier führen.

Maßnahmenbeschreibung:

Im Zuge der Quartiersentwicklung sollen die Eingänge in das Quartier einladend gestaltet werden. Attraktivitätssteigernde Maßnahmen dienen dabei der Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Denkbar sind in diesem Zusammenhang diverse Begrünungsmaßnahmen sowie die Schaffung von Sitzgelegenheiten.

Handlungsfeldbezug:	A

Maßnahmen:

- Planung der Maßnahme
- Bauliche Umsetzung von Teilmaßnahmen

Kostenschätzung:	420.000 €	**Umsetzungszeitraum:**	2023-2026
Projektträger:	Hansestadt Warburg	**Priorität:**	mittel

Förderung					
Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere: CWW*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	252.000	in €	168.000	in €	

	Handlungsfeld D – Mobilität schafft neue Räume!	
Projekt	*D3*	***Handlungskonzept „Mobilität auf der Laurentiushöhe“***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung*	
Kurzbeschreibung:		**Förderungsgrund nach FRL 2008** 9

Das Handlungskonzept Mobilität soll die konzeptionelle Grundlage der Entwicklung eines zukunfts-weisenden und funktionalen Mobilitätssystems im neuen Quartier Laurentiushöhe darstellen. Durch eine Markt-/Bedarfsanalyse soll es Aufschluss über Potenziale der Entwicklung eines alternativen Mobilitätskonzepts für das neue Quartier Laurentiushöhe bieten, eine angepasste und mit den lokalen Akteuren abgestimmte Strategie mit Zielen der Mobilitätsentwicklung und Handlungsempfehlungen zur Umsetzung dieser Ziele enthalten. Mit dem Handlungskonzept Mobilität gilt es eine konzeptionelle Grundlage zu schaffen und dieses gut in den gesamtstädtischen Kontext zu integrieren.

Im Hinblick auf angestrebte inklusive Quartiersentwicklung sollen marktorientiert und bedarfsgerecht alternative Mobilitätsformen für die Laurentiushöhe realisiert werden. Intelligente Lösungen für eine nachhaltige Mobilität im Sinne der Erzielung von privaten und öffentlichen Flächen mit hoher Aufenthaltsqualität sowie zur Verbindung mit dem Bahnhof sollen mitgedacht werden. Es gilt den öffentlichen Raum als inklusiven Erlebnisraum zu entwickeln, dessen Charakter nicht überwiegend durch den Individualverkehr geprägt wird. Es ist eine innovative Lösung gesucht, die diesem Ziel Rechnung trägt, ohne die Bedeutung des Individualverkehrs im ländlichen Raum zu negieren.

Ziele des Konzepts

Anleitung zu einer nutzer- und bedarfsorientierten, zukunftsweisenden Entwicklung alternativer Mobilität im inklusiven Quartier Laurentiushöhe

- Steuerungsbedarfe des Projektträgers in der Mobilitätsentwicklung der Laurentiushöhe identifizieren
- Handlungsempfehlungen zur Realisierung eines zukunftsweisenden, alternativen Mobilitätskonzeptes geben
- Berücksichtigung der Integration des HPZ als Komplexeinrichtung für Menschen mit Beeinträchtigung und deren Bewohnern in die Entwicklung
- Strategie sollte Neuentwicklung des Quartiers mit Verkehrssystem der Stadt sinnvoll vereinen
- Partizipative Erarbeitung des Konzepts u.a. mit Projektpartnern, weiteren Projektakteuren, lokaler Politik, Bürgern, Abstimmung mit dem Siegerbüro des städtebaulichen Wettbewerbs, ggf. erste Kontaktaufnahme zu Marktakteuren

Ziele in der Anwendung/Umsetzung des Konzepts

- Realisierung eines zukunftsweisenden, alternativen Mobilitätskonzeptes mit Vorrang der Verkehrsmittel des Umweltverbundes
- Besondere Berücksichtigung schwächerer Verkehrsteilnehmer

- Ermöglichung einer guten Anbindung des Quartiers an den Bahnhof und die Innenstadt sowie nächstgelegene Zentren
- Berücksichtigung der Realisierung des Quartiers in Teilabschnitten

Handlungsfeldbezug:	---

Maßnahmen:

- Erstellung eines/r Handlungskonzept/Potenzialstudie Wohnen
- Ermittlung von Bedarfen und Anforderungen an die Planung

Kostenschätzung:	45.000 €	**Umsetzungszeitraum:**	2022-2023
Projektträger:	Hansestadt Warburg	**Priorität:**	hoch

Förderung

Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	27.000	in €	18.000	in €	

Handlungsfeld E – Einer für alle, alle für einen!

Projekt	*E1*	***Neubau einer Kita***	
Fördermöglichkeiten	*Keine Zuwendung möglich*		
Kurzbeschreibung:		**Förderungsgrund nach FRL 2008**	---

Ausgangslage:

Derzeit ist der Bedarf an Plätzen zur Kinderbetreuung in der Kernstadt Warburgs nicht gedeckt. Mit einer weiteren Bebauung auf der Laurentiushöhe ist zu erwarten, dass der Bedarf an Betreuungsplätzen weiter steigt.

Maßnahmenbeschreibung:

Die Standortentscheidung der neuen Kita ist bewusst mit Blick auf die künftige Quartiersentwicklung getroffen worden. Durch den Bau der 4-gruppigen Kita an der Beethovenstraße durch einen privaten Investor ist die Betreuungssituation für Kinder im Vorschulalter im künftigen Quartier Laurentiushöhe vorerst gesichert. Die Einrichtung liegt westlich des Friedhofs an der Beethovenstraße. Die Kita soll im August 2021 den Regelbetrieb aufnehmen. Die Ansiedlung einer Kindertagesstätte dient nicht nur dem intragenerationalen Austausch und der Erweiterung der Funktionen des Quartiers, sondern bietet darüber hinaus auch Familien oder Alleinerziehenden einen guten Wohnstandort, um Familie und Beruf zu vereinen. Denkbar sind eine Zusammenarbeit der Kita mit der Gärtnerei und/oder der Reithalle des HPZ.

Handlungsfeldbezug:	A		
Kostenschätzung:	---	**Umsetzungszeitraum:**	2020-2021
Projektträger:	Privater Investor	**Priorität:**	hoch

Handlungsfeld E – Einer für alle, alle für einen!

Projekt	*E2*	***Rückbau Aula auf HPZ-Gelände und Neugestaltung des Standortes***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung, Stiftungen*	

Kurzbeschreibung:	**Förderungsgrund nach FRL 2008**	10.3/ 10.4

Ausgangslage:

Die zentral auf dem HPZ-Gelände gelegene Aula diente lange als Veranstaltungsraum und Sporthalle. Seit dem Bau einer neuen Multifunktionshalle auf dem Gelände weiter westlich angrenzend an die Förderschule, werden die Räumlichkeiten der Aula kaum noch gebraucht und damit auch nicht mehr genutzt. Zudem ist die Halle im Zustand baulich abgängig bzw. müsste unwirtschaftlich energetisch saniert werden.

Maßnahmenbeschreibung:

Durch den Abriss der Aula kann an zentraler Stelle des HPZ-Geländes und in der Nähe des öffentlichen Bereichs des künftigen Quartiers ein Ort/eine Fläche bzw. Räume für Kunst und Kultur entstehen, die mit einem Freigelände zur Erholung und als Treffpunkt gekoppelt sind. Der Ort behält also vorrangig seinen Treff-Charakter für die Bewohnerinnen und Bewohner des HPZ, ist aber frei zugänglich. Er kann für – grundsätzlich assistierte – Angebote und Aktivitäten von Künstlern und anderen Kulturschaffenden (Coworking Spaces für Kreative) dienen. Der Kulturort bietet dann eine vielfältige Bandbreite künstlerischer und kultureller Elemente und die Offenheit für verschiedenste inklusive Impulse. Mit der Errichtung von kleinen Gebäudestrukturen (Hütten, Container) erfährt der Ort ein Anlaufpunkt, mit der Möglichkeit des Wetterschutzes und der Lagerung von Materialien und Equipment. Die Grundfläche der abgerissenen Aula kann künftig als Veranstaltungsort genutzt werden. Denkbar ist die Entstehung einer Freiluftarena für größere öffentliche Veranstaltungen. Der Niveauunterschied von Nord nach Süd ist bei der Planung zu bedenken und eine Bodenanschüttung für die Zugänglichkeit durchzuführen. Das entstehende Areal ist einseitig auf der Hangseite abzusichern. Die entstehende Freifläche soll sich in das Gelände einfügen und ein harmonisches Bild zur angrenzenden Platzsituation herstellen. Eine inklusive, assistierte (also begleitete) Mit-Nutzung der Öffentlichkeit ist gewünscht. Es bestehen bereits Kooperationen mit örtlichen Schulen und Vereinen.

Handlungsfeldbezug:	A und D

Maßnahmen:

- (Teil-)Abriss des jetzigen Gebäudes
- Planung der Nachnutzung des Standortes, ggf. Nutzung der vorhandenen Bodenplatte möglich
- Umsetzung baulicher Maßnahmen

Kostenschätzung:	285.000 €	**Umsetzungszeitraum:**	2022-2024
Projektträger:	CWW	**Priorität:**	mittel

Förderung

Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*		*Andere: CWW*	**X**
in %	60	in %		in %	40
in €	171.000	in €		in €	114.000

Handlungsfeld E – Einer für alle, alle für einen!

Projekt	*E3*	***Konzept „Quartierszentrum für alle Generationen und zentrale Platzgestaltung“***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung, Stiftungen*	

Kurzbeschreibung:	**Förderungsgrund nach FRL 2008**	9

Ausgangslage: Zentraler Bestandteil und Identifikationsmoment des Quartiers „Laurentiushöhe“ soll seine lebendige, inklusive Quartiersgemeinschaft sein. Um diese Gemeinschaft wachsen zu lassen, werden öffentliche Gemeinschaftsräume benötigt, die Raum für bürgerschaftliche Aktivitäten, für Begegnung und Kommunikation bieten.

Maßnahmenbeschreibung:

Vor diesem Hintergrund ist Konzepterstellung notwendig, um wesentliche Funktionen und Rahmenbedingungen herauszuarbeiten. Ein Quartierszentrum sollte an einem zentralen und gut erreichbaren Ort im Quartier geplant werden, das Räumlichkeiten zur Bündelung verschiedener Teilprojekte in einem ganzheitlichen Quartiersentwicklungsansatz bietet. Dienstleistungsangebote sowie Mit- und Mehrfachnutzungen von Gemeinschaftsräumen und -einrichtungen sollen soziale und wirtschaftliche Synergieeffekte erzielen. Zudem soll das Quartierszentrum zur sozialen und kulturellen Identität des Quartiers beitragen und zum Kristallisationsort des Austausches, der Begegnung und der Teilhabe für die BewohnerInnen werden. Das Konzept soll zu diesen Vorstellungen Aussagen treffen und Vorschläge machen, wie der städtebauliche und funktionaler Zusammenhalt des Quartiers durch architektonische Qualität sowie Attraktivität des öffentlichen Raums aufgewertet werden kann. Das ehrenamtliche Engagement der Bevölkerung kann durch ein hauptamtliches Quartiersmanagement unterstützt werden, welches mit Sitz im Quartierszentrum eine zentrale Anlaufstelle darstellt. Um die Entwicklung eines solchen Zentrum wirtschaftlich tragfähig zu gestalten, muss eine Bedarfsanalyse durchgeführt werden.

Handlungsfeldbezug:	D

Maßnahmen:

- Entwicklung eines Konzeptes
- Durchführen einer partizipativen Bedarfsanalyse
- Konkretisierung der Planung

Kostenschätzung:	40.000	**Umsetzungszeitraum:**	2023-2026
Projektträger:	Hansestadt Warburg	**Priorität:**	mittel

Förderung

Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere: CWW*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	24.000	in €	16.000	in €	

Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen ohne Verortung		
Projekt	*01*	***Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK)***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung*	

Kurzbeschreibung:	**Förderungsgrund nach FRL 2008**	9

Ausgangslage:
Am westlichen Rand der nordrhein-westfälischen Hansestadt Warburg soll ein (in Teilen) neues integratives Stadtquartier entstehen. Als Teil des Quartiers werden der jetzige Sonderstandort des Heilpädagogischen Therapie- und Förderzentrums (HPZ) St. Laurentius und angrenzende Freiflächen zu einem „normalen“ inklusiv gelebten Stadtteil der Hansestadt Warburg. Das Quartier „Laurentiushöhe“ soll zu einem Ort einer guten Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Leben für unterschiedliche Lebensentwürfe (nicht nur für Menschen mit Beeinträchtigungen) weiterentwickelt werden.

Maßnahmenbeschreibung:

Die Hansestadt Warburg beabsichtigt ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) für einen Teil des Stadtgebietes zu erarbeiten. Das ISEK soll mit einer Einordnung in den gesamtstädtischen Kontext eine umfassende und zukunftsgerichtete Grundlagenplanung für den Entwicklungsbereich des künftigen Quartiers „Laurentiushöhe“ der Hansestadt Warburg bilden. Übergeordnetes Ziel ist es, das zu großen Teilen brachliegende Areal einer Siedlungsnutzung zuzuführen und das südlich dieser Flächen gelegene Gelände des Heilpädagogischen Therapie- und Förderzentrums St. Laurentius Warburg für eine Nutzung durch die Stadtgesellschaft zu öffnen und in das künftige Quartier zu integrieren.

Kosten:	96.167 €	**Umsetzungszeitraum:**	2019-2021
Projektträger:	Hansestadt Warburg	**Priorität:**	hoch

Förderung					
Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	57.700	in €	38.466	in €	

Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen ohne Verortung			
Projekt	*02*	***Management des städtebaulichen Wettbewerbs***	
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung*		
Kurzbeschreibung:		**Förderungsgrund nach FRL 2008**	9

Der städtebauliche Wettbewerb soll die im Rahmen des ISEK-Prozesses gemeinsam mit den lokalen Akteuren bereits entwickelte Strategie für die Laurentiushöhe in räumliche Vorstellungen übertragen. Aus dem Wettbewerb sollen ein oder mehrere Entwürfe hervorgehen, die die bauliche und funktionale Ausgestaltung des Raumes zeigen. Die im ISEK dargestellten Zieldimensionen sowie die Querschnittsthemen Barrierefreiheit und Inklusion sind in der Erstellung der Entwürfe zu berücksichtigen.

Für das Management und die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs wird beabsichtigt, einen externen Dienstleister zu beauftragen. Die Aufgaben dieses Dienstleisters umfassen die Erstellung der Auslobung inkl. der Fertigung und Veröffentlichung der Ausschreibung, Hilfestellung bei der Zusammenstellung eines Preisgerichtes, die Ausstellung der Siegerbeiträge sowie die Beteiligung lokaler Akteure zur transparenten Darstellung des Planungsstands des Wettbewerbs.

Kostenschätzung:	29.650 €	**Umsetzungszeitraum:**	2020-2021
Projektträger:	Hansestadt Warburg	**Priorität:**	hoch

Förderung					
Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	17.790	in €	11.860	in €	

Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen ohne Verortung			
Projekt	*03*	***Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs***	
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung*		
Kurzbeschreibung:		**Förderungsgrund nach FRL 2008**	9

Für die bauliche Entwicklung des Quartiers Laurentiushöhe wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durch die Hansestadt Warburg ausgelobt. Wettbewerbsbeginn war im Januar 2021 mit der voraussichtlichen Dauer von etwa 6 Monaten. Die Aufgabenstellung des städtebaulichen Wettbewerbs ist in der Anlage zum ISEK zu finden. Für das Management des Wettbewerbs ist ein externer Dienstleister beauftragt worden (s. Maßnahme 02). Im Zuge des Verfahrens fallen hierzu weitere Kosten für die Entlohnung des Preisgerichts und der Wettbewerbsteilnehmer sowie die Anfertigung eines Modells des Quartiers aus dem städtebaulichen Entwurf heraus.

Maßnahmen:

- Erarbeitung eines Modells
- Entlohnung des Preisgerichts
- Entlohnung der Wettbewerbsteilnehmer

Kostenschätzung:	170.000 €	**Umsetzungszeitraum:**	2020-2021
Projektträger:	Hansestadt Warburg	**Priorität:**	hoch

Förderung

Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	102.000	in €	68.000	in €	

Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen ohne Verortung					
Projekt	*04*	***Erarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfs***			
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung*				
Kurzbeschreibung:			**Förderungsgrund nach FRL 2008**	9	
Im Anschluss an den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb wird das Büro, welches den Siegerentwurf erstellt hat, mit der Konkretisierung des Entwurfs und der Erarbeitung eines Grünordnungsplans beauftragt. Die Erarbeitung des städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfs kann im Anschluss an den Wettbewerb beginnen.					
Kostenschätzung:	112.410 €		**Umsetzungszeitraum:**	2021-2022	
Projektträger:	Hansestadt Warburg		**Priorität:**	hoch	
Förderung					
Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	67.446	in €	44.964	in €	

Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen ohne Verortung				
Projekt	*05*	***Vorbereitung und Einrichtung eines Quartiersmanagements***		
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung, Stiftungen*			
Kurzbeschreibung:		**Förderungsgrund nach FRL 2008**	18	

Ausgangslage:

Phase 1: An die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes schließt sich eine arbeits- und kommunikations-intensive Arbeitsphase an. Ein externer Dienstleister kann im Zeitraum 2021-2023 helfen, die Aufgabenbestände im Blick zu halten, Projektakteure zu koordinieren und die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen fachlich zu begleiten.

Phase 2: Nach der ersten Vorbereitungsphase soll ab 2023 das Quartiersmanagement dauerhaft vor Ort etabliert werden und mit Hilfe eines Quartiersmanagers nachhaltig gestärkt werden. Zu den Aufgaben des Quartiersmanagements würden folgende Bausteine gehören:

- Unterstützung der Verwaltung
- Mitarbeit bei der Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
- Koordination der Maßnahmen vor Ort
- Betreuung von Projektpartnern und freien Trägern
- Abstimmen und Organisieren von Beteiligungsverfahren und Lenkungsgruppensitzungen
- Unterstützung und Ausbau des bürgerlichen Engagements, Entwicklung von (Hilfs-)Netzwerken in der Bewohnerschaft
- Informations- und Kommunikationsmanagement, Öffentlichkeitsarbeit
- Initiierung, Aufbau, Begleitung strategischer Netzwerke
- Betreuung des Verfügungsfonds und Beratung von Projektträgern

- Entwicklung und Bereitstellung von Informationsangeboten im Quartier
- Teilnahme an der Lenkungsrunde und ggf. thematischen Arbeitskreisen
- Teil der Geschäftsführung des Quartiersbeirats (Verfügungsfonds)
- ggf. Erstellung eines jährlichen Sachstands-Berichts

Kostenschätzung:	*Phase 1: 33.915* *Phase 2: Personal- und Sachkosten 65.000 pro Jahr* ***Gesamtkosten:*** ***228.915 €***	**Umsetzungszeitraum:**	*Phase 1: 2021-2023* *Phase 2: 2023-2026*
Projektträger:	Hansestadt Warburg, CWW	**Priorität:**	hoch

Förderung					
Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	*137.349*	in €	*91.566*	in €	

Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen ohne Verortung		
Projekt	*06*	***Einrichtung eines Verfügungsfonds mit Beteiligungsschwerpunkt***
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung*	

Kurzbeschreibung:	**Förderungsgrund nach FRL 2008**	17

Ausgangslage:
Die Laurentiushöhe soll zu einem Quartier werden, welches durch ein gutes soziales Miteinander besticht. Um die Bildung einer Quartiersgemeinschaft von Beginn an zu unterstützen, soll ein Verfügungsfonds eingerichtet werden. Der Verfügungsfonds zielt ab auf die kontinuierliche Stärkung und Förderung bürgerschaftlichen Engagements und sozialer Interaktion im Quartier. Durch eine finanzielle Unterstützung aus dem Fonds und das Engagement der Bewohner können Kleinprojekte für die Fortentwicklung des Quartiers umgesetzt werden. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung soll über eine Fortführung des Verfügungsfonds beraten werden.

Kostenschätzung:	50.000 €	**Umsetzungszeitraum:**	2022-2026
Projektträger:	Hansestadt Warburg, CWW	**Priorität:**	hoch

Förderung					
Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	30.000	in €	20.000	in €	

Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen ohne Verortung					
Projekt	*07*	***Erstellung Projektdossier und Erstellung eines Ausstellungskonzepts für das Präsentationsjahr der REGIONALE 2022***			
Fördermöglichkeiten	*Städtebauförderung*				
Kurzbeschreibung:			**Förderungsgrund nach FRL 2008**	12	
Im Rahmen der Regionale 2022 wurde ein Projektdossier für die Hansestadt Warburg erarbeitet. Vor diesem Hintergrund konnten bereits der C- und B-Status erreicht werden. Nun steht die Hansestadt auch kurz davor den A-Status zu erlangen. Zudem wird die Kommune für das Präsentationsjahr 2022 UrbanLand Sommer als Standort auserwählt. Eine Beauftragung eines externen Büros ist für die Erstellung eines Ausstellungskonzeptes für das Präsentationsjahr der Regionale 2022 angedacht. Dieses soll die Konzeptionierung, Organisation und Steuerung sowie Durchführung der Veranstaltung übernehmen und die Hansestadt und CWW bei Planungen unterstützen.					
Kostenschätzung:	18.000 €		**Umsetzungszeitraum:**	2021-2022	
Projektträger:	Hansestadt Warburg, CWW		**Priorität:**	hoch	
Förderung					
Zuwendung Bund/Land	**X**	*Eigenanteil Kommune*	**X**	*Andere:*	
in %	60	in %	40	in %	
in €	10.800	in €	7.200	in €	

Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen ohne Verortung				
Projekt	*08*	***Einbindung der Wissenschaft in den Prozess***		
Fördermöglichkeiten	*Stiftungen*			
Kurzbeschreibung:			**Förderungsgrund nach FRL 2008**	---
Die Nähe zur Wissenschaft und der Austausch mit verschiedenen Fachdisziplinen sind den Projektpartner besonders wichtig. Sie zeigen sich daher offen, wissenschaftliche Einrichtungen sowohl in die Planungsphase als auch in die ersten Schritte der Umsetzung z.B. der Quartiersentwicklung einzubeziehen. Bereits zu Beginn des Jahres 2019 wurde daher Kontakt zur Fachhochschule Bielefeld - Institut für Bildungs- und Versorgungsforschung im Gesundheitsbereich (InBVG) aufgenommen. Der Fokus liegt hier auf einem Evaluationsprojekt des Vorhabens und einer möglichen Begleitung der anstehenden Quartiersentwicklung. Seit August 2020 ist die Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur als Teil der Technischen Hochschule Ostwestfalen-Lippe in den Entwicklungsprozess der Laurentiushöhe eingebunden. Mehrere Kurse der Hochschule beschäftigten sich mit der Thematik Laurentiushöhe im Wintersemester 2020/21.				

Ausgangspunkt ihrer Arbeit war die Frage nach einer erweiterten inklusiven Entwicklung in der Hansestadt Warburg und der Übersetzung in einen städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurf. Die Arbeiten der Studierenden wurden ausgestellt und der Öffentlichkeit präsentiert. Eine weitere Zusammenarbeit mit der TH OWL ist geplant.

Kostenschätzung:	300.000 €	**Umsetzungszeitraum:**	2021-2026
Projektträger:	Hansestadt Warburg, CWW	**Priorität:**	mittel

6.4 Kosten-, Zeit- und Finanzierungsübersicht

Tab. 14: Kosten-, Zeit- und Finanzierungsübersicht (planinvent 2021)

Nr.	Maßnahme	Realisierungs-zeitraum	Maßnahmen-Träger	Förder-zugang	Kosten in €				
					Gesamtkosten	*Anteil Städtebau-förderung*	*Anteil Kommune*	*Anteil CWW*	*Anteil Sonstige*
Handlungsfeld A									
A1	Handlungskonzept „Wohnen auf der Laurentiushöhe“	2022-2023	Hansestadt Warburg	9	45.000	27.000	18.000		
A2	Baureifmachung und Erschließung des ersten Bauabschnittes	2022-2025	Hansestadt Warburg	---					
A3	Gestaltung von Sport- und Landschaftsangern als Klimamaßnahme	2023-2026	Hansestadt Warburg	10.4	320.000	192.000	128.000		
Gesamtkosten Handlungsfeld A:					**365.000**	**219.000**	**146.000**		
Handlungsfeld B									
Handlungsfeld bislang ohne Maßnahmen									
Handlungsfeld C									
C1	Sport- und Klimapark als Klimamaßnahme	2022-2026	Hansestadt Warburg	10.4	343.550	206.130	137.420		
C2	Schaffung von Begegnungsgärten als Klimamaßnahme	2022-2025	Hansestadt Warburg, CWW	10.4	150.000	90.000	60.000		
C3	Neubau eines Kombibades in Warburg	2022-2026	Hansestadt Warburg	10.4	*18.000.000 davon förderfähig: 4.000.000*	2.400.000	1.600.000		
Gesamtkosten Handlungsfeld C:					**4.493.550**	**2.696.130**	**1.797.420**		
Handlungsfeld D									
D1	Planung und Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand/-wall	2022-2024	Hansestadt Warburg	10.4	400.855	240.513	160.342		
D2	Neugestaltung der Eingangsbereiche und Straßengestaltung HPZ-Gelände	2023-2026	Hansestadt Warburg, CWW	10.4	420.000	252.000	168.000		
D3	Handlungskonzept „Mobilität auf der Laurentiushöhe“	2022-2023	Hansestadt Warburg	9	45.000	27.000	18.000		

			Gesamtkosten Handlungsfeld D:		**865.855**	**519.513**	**346.342**		
Handlungsfeld E									
E1	Neubau einer Kita	2020-2021	Privater Investor	---					
E2	Rückbau Aula auf HPZ-Gelände und Neugestaltung des Standortes	2022-2024	CWW	10.3, 10.4	285.000	171.000		114.000	
E3	Konzept „Quartierszentrum für alle Generationen und zentrale Platzgestaltung“	2023-2026	Hansestadt Warburg	9	40.000	24.000	16.000		
			Gesamtkosten Handlungsfeld E:		**325.000**	**195.000**	**16.000**	**114.000**	
Handlungsfeldübergreifende Maßnahmen ohne Verortung									
01	Erstellung des ISEK	2019-2021	Hansestadt Warburg	9	96.167	57.700	38.466		
02	Management des städtebaulichen Wettbewerbs	2020-2021	Hansestadt Warburg	9	29.650	17.790	11.860		
03	Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs	2021	Hansestadt Warburg	9	170.000	102.000	68.000		
04	Erarbeitung eines städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfs	2021-2022	Hansestadt Warburg	9	112.410,02	67.446	44.964		
05	Vorbereitung und Einrichtung eines Quartiersmanagements: - Vorbereitung für das Quartiersmanagement - Etablierung des Quartiersmanagements	 2021-2023 2023-2026	Hansestadt Warburg, CWW	18	228.915 *33.915* *195.000*	137.349 *20.349* *117.000*	91.566 *13.566* *78.000*		
06	Einrichtung eines Verfügungsfonds mit Beteiligungsschwerpunkt	2022-2026	Hansestadt Warburg, CWW	17	50.000	30.000	20.000		
07	Erstellung Projektdossier und Erstellung eines Ausstellungskonzepts für das Präsentationsjahr der REGIONALE 2022	2021-2022	Hansestadt Warburg, CWW	12	18.000	10.800	7.200		
08	Einbindung der Wissenschaft in den Prozess	2021-2026	Hansestadt Warburg, CWW	---					
			Gesamtkosten handlungsfeldübergreifende Maßnahmen ohne Verortung:		**705.141**	**423.085**	**282.056**		
			Gesamtsumme:		6.754.546	4.052.728	2.587.818	114.000	

7. Umsetzungskonzept

Abschließend geht es um die Fragen der Umsetzung der Maßnahmen des ISEK und um die Entwicklung und Verstetigung von Arbeitsstrukturen. Perspektive der Entwicklung der Laurentiushöhe umfasst einen Zeitraum von mehr als 15 Jahren (Abb. 77). Bei einem derartig komplexen Projekt ist es von hoher Bedeutung, den Umsetzungsprozess konsequent über alle Maßnahmen des ISEK hinweg zu gestalten und zu steuern. Zudem soll die Frage beantwortet werden, welche Maßnahmen in der Umsetzung eine hohe Priorität einnehmen und eine hohe Außenwirkung besitzen.

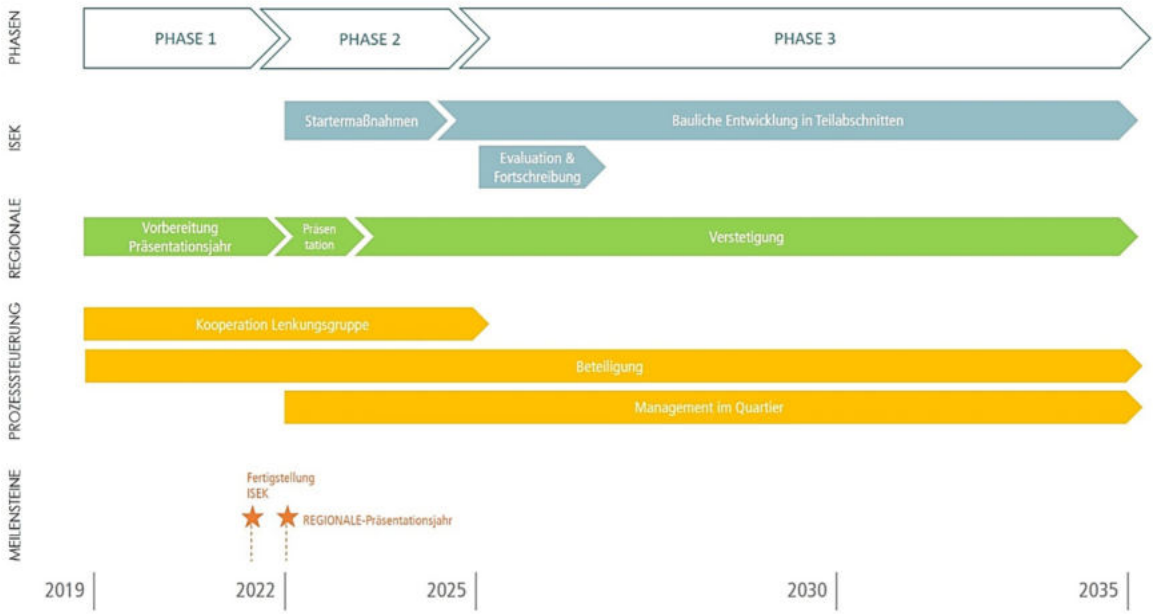


Abb. 77: Langfristige Entwicklungs- und Umsetzungsperspektive für die Laurentiushöhe (planinvent 2021)

Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen und die anschließend empfohlene Fortschreibung des Entwicklungsprozesses erfordern ein koordiniertes und fachlich begründetes Vorgehen. Zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes empfiehlt sich daher die Beibehaltung der Lenkungsgruppe und der stetigen Öffentlichkeitsbeteiligung, um eine Verstetigung des Entwicklungsprozesses zu erreichen.

Lenkungsrunde

Die Lenkungsrunde, bestehend aus Mitgliedern der Hansestadt Warburg, des CWW und des Erzbistums Paderborn, hat bereits den Erstellungsprozess des ISEK koordiniert und wesentlich daran mitgewirkt. Es ist vorgesehen, dass sich die Lenkungsrunde über den Erstellungsprozess hinaus in regelmäßigen Abständen zusammensetzt, neue Maßnahmen im Sinne der Gesamtstrategie entwickelt und die Maßnahmenumsetzung begleitet. Durch die Anwesenheit der Schlüsselakteure des Prozesses, kann in dieser Runde beispielsweise auch über die Finanzierung von Projekten beraten und entschieden werden.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Nachdem der Rat der Hansestadt Warburg das Integrierte Stadtentwicklungskonzept beschlossen hat, sind für die einzelnen, förderfähigen Maßnahmen Umsetzungsbeschlüsse im Rat zu fassen. Neben den formalen Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung, ist zur Steigerung der Akzeptanz und zur Erhöhung der Transparenz des Prozesses eine intensive und offene Bürgerbeteiligung vorgesehen. Über die projekteigene Internetseite werden weitere Teilhabemöglichkeiten geschaffen und eine stetige Kommunikation und Information gewährleistet.

Ziel ist es, über die Jahre der Beteiligung die Entwicklung eines sozialen Netzes im Quartier zu unterstützen. Dieses wird als Grundlage für das soziale Leben in einem inklusiven Quartier gesehen, an dem jeder Mensch teilhaben kann.

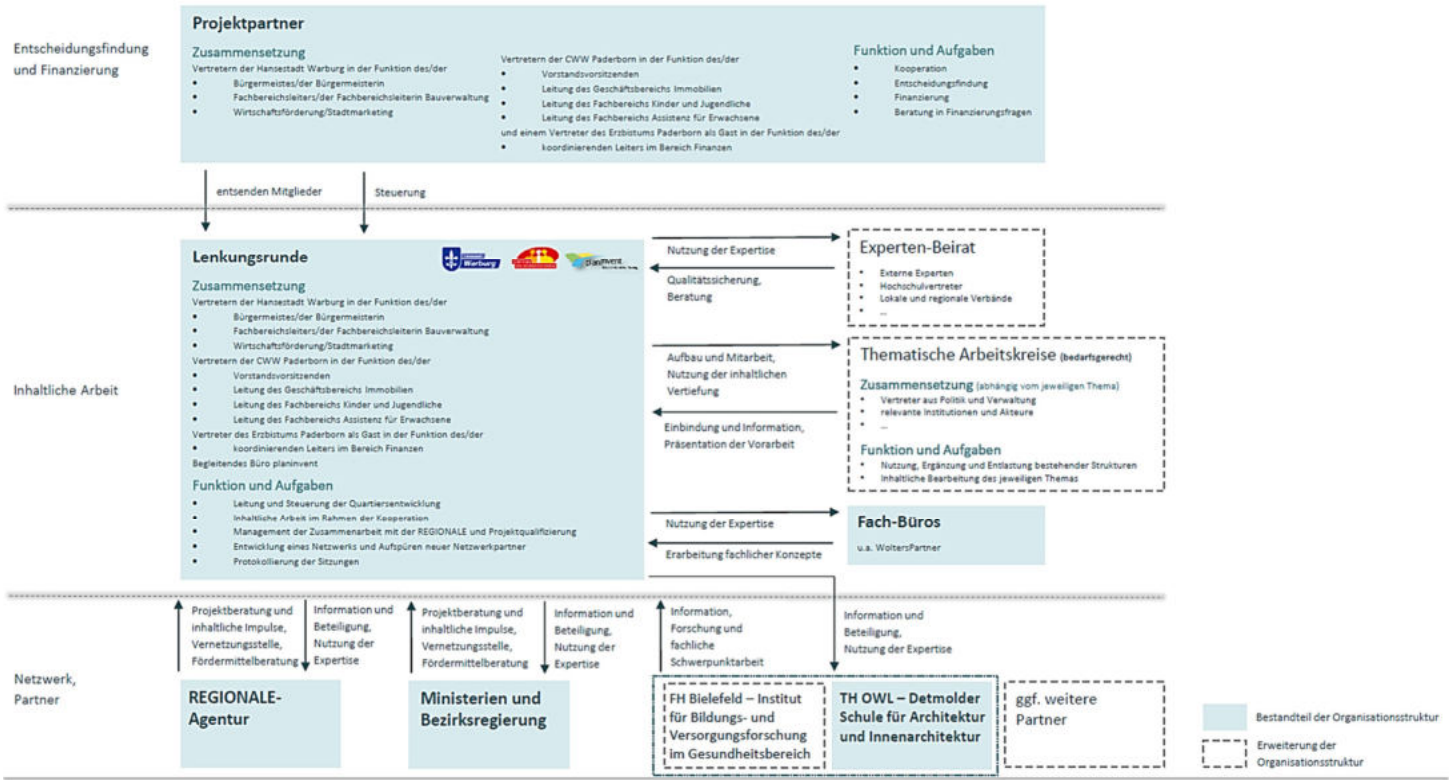


Abb. 78: Grundlage künftiger Organisationsstrukturen (planinvent 2021)

Monitoring und Evaluation

Die Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes sollte über die Aufstellung und Anwendung eines Monitoring-Konzeptes gesichert werden. Da sich die Stadtentwicklung in einem dauerhaften Veränderungsprozess befindet und stets vor neuen Herausforderungen steht, ist eine laufende Beobachtung des Prozesses notwendig, um auf wesentliche Veränderungen reagieren zu können.

Neben der Identifizierung von neuen Herausforderungen in der Stadtentwicklung können zudem auch Erfolge der Maßnahmenumsetzung wahrgenommen werden. Es wird empfohlen ein jährliches Kurz-Monitoring durchzuführen.

8. Quellen (auszugsweise)

- BBE Standort- und Kommunalberatung 2013: Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Hansestadt Warburg, Münster
- Bezirksregierung Detmold 2008: Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter, Blätter 11, 14, 15 u. 16
- Bezirksregierung Detmold 2020: Ausschnitt Entwurf RP OWL 2035
- Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH und Ingenieurbüro Volmer 2020: Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Baugebiets Uhlenbreite in Warburg, Bochum und Warburg
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) 2016: Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen, 2. Auflage, Druck: Bonifatius GmbH, Paderborn
- Caritas Wohn- und Werkstätten im Erzbistum Paderborn e. V. (CWW Paderborn): Chronik HPZ St. Laurentius-Warburg, Paderborn
- DEKRA Automobil GmbH Industrie, Bau und Immobilien 2018: Schalltechnische Untersuchung zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans „Uhlenbreite IV“ in Warburg, Bielefeld
- Deutscher Verein für private und öffentliche Fürsorge 2011: Eckpunkte des Deutschen Vereins für einen inklusiven Sozialraum
- Hansestadt Warburg 2018: Flächennutzungsplan
- Hansestadt Warburg 2019: Wirtschaftsbericht 2019
- Hansestadt Warburg 2019: Gewerbeflächenentwicklung Warburg 2019
- Homepage der Hansestadt Warburg: www.warburg.de
- Homepage des Quartiers Laurentiushöhe: https://laurentiushoehe-warburg.de/
- Integriertes Handlungskonzept (IHK) – Historischer Stadtkern Warburg
- IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) 2019 bis 2021: Kommunalprofil Hansestadt Warburg. Düsseldorf
- IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) 2019 bis 2021: Bevölkerungsdaten, Siedlungsdaten, Wirtschaftsentwicklung, Arbeitslosenquoten, etc.
- Kreis Höxter 2020: Grundstücksmarktbericht
- Landesregierung NRW 2016: Landesentwicklungsplan (LEP NRW)
- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen 2021: Städtebauförderung in Nordrhein-Westfalen Programmaufruf 2022
- MWEBWV 2012: Leitfaden Integrierte Handlungskonzepte Nahverkehrsverbund Paderborn/Höxter 2020: Nahverkehrsplan 2020
- Openstreetmap: thematische Karten zu Warburg (online unter: https://www.openstreetmap.de/karte.html#; zuletzt aufgerufen am 02.09.2021
- tim.online der Bezirksregierung Köln: Luftbilder, Grundkarten (online unter: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/; zuletzt aufgerufen am 02.09.2021)

- TH OWL Detmolder Schule für Architektur und Innenarchitektur 2021: Studentische Entwürfe für das Quartier der Laurentiushöhe, Bielefeld
- scheuvens + wachten plus planungsgesellschaft mbh 2021: Entwürfe und textliche Erläuterungen für das Quartier Laurentiushöhe im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb „Laurentiushöhe Warburg – Quartier mit Seele", Dortmund
- WoltersPartner Stadtplaner GmbH 2020: Auslobung zum städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb „Laurentiushöhe Warburg – Quartier mit Seele", Coesfeld
- Verbundgesellschaft Paderborn/Höxter mbH 2020: Buslinien
- Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2018 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2018) vom 25.07.2018/ 28.09.2018

9. Anhang

- Analysepläne und Leitbild
- Rahmenplan und Maßnahmenplan
- Organigramm der Organisationsstruktur im Zuge der Entwicklung der „Laurentiushöhe“
- Kooperationsvereinbarung
- Lageplan
- Auslobung
- Siegerentwurf des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs