

<b>Vorlage</b>		
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n: B 6 - Bezirksamt Aachen-Richterich E 26 - Gebäudemanagement FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt FB 45 - Fachbereich Kinder, Jugend und Schule FB 52 - Fachbereich Sport FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration FB 63 - Fachbereich Bauaufsicht		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0106/WP18  <b>Status:</b> öffentlich  <b>Datum:</b> 16.04.2021 <b>Verfasser/in:</b> Dez. III / FB 61/500
<b>Ortsmitte Alt-Richterich;          hier: Rahmenkonzept und Entwicklungsszenarien</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
28.04.2021	Bezirksvertretung Aachen-Richterich	Anhörung/Empfehlung
06.05.2021	Planungsausschuss	Entscheidung
17.06.2021	Sportausschuss/Kenntrnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Richterich nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Planungsausschuss, die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Alt-Richterich entsprechend dem Leitbild „Begegnungsraum / Dritter Ort / Bildungsraum“ mit den Schwerpunkten Sport, Gemeinschaft, Bildung und Freiraum sowie die im Rahmenkonzept formulierten Zielsetzungen und Handlungsansätze zur Umsetzung des Leitbildes zu beschließen.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss weiter, die Verwaltung auf Basis der vorgelegten Unterlagen zu beauftragen:

- über das Rahmenkonzept "Ortsmitte Alt-Richterich" und die darin erarbeiteten Entwicklungsszenarien einen Bürger\*innendialog durchzuführen und die Hinweise und Anregungen der Bürger\*innen für die weitere fachliche Bearbeitung auszuwerten.
- zum Zwecke einer dauerhaften Lösung der örtlichen Raumdefizite die Szenarien S1, S2 und M weiterzuverfolgen und auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen. Dies betrifft insbesondere die Grundstücksverfügbarkeit, die baurechtliche Zulässigkeit, das Raumprogramm und die Finanzierung;
- das Szenario Z als möglichen Prozessbaustein „Zwischennutzung“ aufrecht zu erhalten;
- darauf aufbauend eine Entscheidungsgrundlage über die weiter zu verfolgende Variante in Abstimmung mit der Entwicklung des B-Plan-Verfahrens „Grünenthaler Str. / Gierstraße“ (Hühnerwiese) vorzubereiten.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beschließt die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Alt-Richterich entsprechend dem Leitbild „Begegnungsraum / Dritter Ort / Bildungsraum“ mit den Schwerpunkten Sport, Gemeinschaft, Bildung und Freiraum sowie die im Rahmenkonzept formulierten Zielsetzungen und Handlungsansätze zur Umsetzung des Leitbildes.

Er beauftragt die Verwaltung auf Basis der vorgelegten Unterlagen:

- über das Rahmenkonzept "Ortsmitte Alt-Richterich" und die darin erarbeiteten Entwicklungsszenarien einen Bürger\*innendialog durchzuführen und die Hinweise und Anregungen der Bürger\*innen für die weitere fachliche Bearbeitung auszuwerten.
- zum Zwecke einer dauerhaften Lösung der örtlichen Raumdefizite die Szenarien S1, S2 und M weiterzuverfolgen und auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen. Dies betrifft insbesondere die Grundstücksverfügbarkeit, die baurechtliche Zulässigkeit, das Raumprogramm und die Finanzierung;
- das Szenario Z als möglichen Prozessbaustein „Zwischennutzung“ aufrecht zu erhalten;
- darauf aufbauend eine Entscheidungsgrundlage über die weiter zu verfolgende Variante in Abstimmung mit der Entwicklung des B-Plan-Verfahrens „Grünenthaler Str. / Gierstraße“ (Hühnerwiese) vorzubereiten.

Der Sportausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
			X

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49 %)

	nicht
X	nicht bekannt

### **Begründung**

Bei den im Rahmen der Vorlage beschriebenen Maßnahmen handelt es sich um die Weiterentwicklung von Planungen, jedoch nicht um die konkrete Umsetzung von Projekten. Die Bedeutung für den Klimaschutz / die Klimafolgenanpassung ist nicht bekannt bzw. kann nicht ermittelt werden.

## **Erläuterungen:**

### **Anlass und politische Beratungen**

In ihrer Sitzung vom 11.10.2017 hat die Bezirksvertretung Aachen-Richterich den Antrag Nr. 46 angenommen, mit dem die Verwaltung beauftragt wird, eine Gesamtplanung für den Kernbereich Alt-Richterichs (Hühnerwiese / Peter-Schwarzenberg-Halle / Dorfplatz) zu erstellen. Nachfolgend wurde zwischen dem Bezirksamt Aachen-Richterich und dem Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur (FB 61) sowie dem Gebäudemanagement (E 26) der Stadt Aachen vereinbart, die Fragestellungen aus den Anträgen Nr. 20 und 31 (Raumbedarfe und Begegnungsmöglichkeiten von Akteur\*innen aus dem Bezirk) sowie aus den Anträgen Nr. 32 und 33 (Umnutzung / Neubau einer zeitgemäßen Sport- Mehrzweckhalle an Stelle der bestehenden Peter-Schwarzenberg-Halle) im Rahmen dieser Planung zu berücksichtigen.

In ihrer Sitzung vom 07.11.2018 sprach sich die Bezirksvertretung nach einem entsprechenden Vorschlag der Verwaltung für eine zweistufige Vorgehensweise aus. In einem ersten Schritt sollte ein städtebauliches Rahmen- und Handlungskonzept erstellt werden, das vielfältige Zielsetzungen zur Qualifizierung des Standortes umfasst. In einem zweiten Schritt sollten die Planungsansätze im Rahmen eines wettbewerblichen Qualifizierungsverfahrens unter Einbeziehung des Grundstücks „Hühnerwiese“ konkretisiert werden. Die Bevölkerung, insbesondere Vereine und Verbände, sollten bei der Entwicklung der Planung umfassend eingebunden werden (siehe: <http://allriswebclient000.regioit-aachen.de/ai/to020.asp?TOLFDNR=89852>).

Die Verwaltung hat daraufhin umfangreiche Akteursgespräche mit Vereinen, Bildungsträgern und Initiativen vor Ort geführt, um deren Anforderungen an den Standort zu ermitteln. Gleichzeitig fand ein umfassender Austausch innerhalb der Verwaltung statt.

Im Ergebnis entstanden drei Leitbilder mit unterschiedlichen Schwerpunkten, die in der Sitzung der Bezirksvertretung am 13.05.2020 vorgestellt wurden. Das erste Leitbild „Dorfmitte für Jung und Alt“ sah Wohn- und Aufenthaltsmöglichkeiten für unterschiedliche Generationen vor. Die Leitbilder zwei „Haus der Begegnung – Treffpunkt für alle“ und drei „Bildungsraum“ schlugen die Entwicklung der Dorfmitte als geselligen Aufenthalts- und Begegnungsort vor, u. a. mit der Erweiterung der Peter-Schwarzenberg-Halle um multifunktionale Raumangebote sowie der besonderen Berücksichtigung von den Bedarfen der Schüler\*innen der GGS und OGS Richterich.

Die Bezirksvertretung sprach sich einstimmig für die Leitbilder zwei und drei aus; eine wohnbauliche Entwicklung für den Standort sollte nicht mehr weiterverfolgt werden (siehe: <http://allriswebclient000.regioit-aachen.de/ai/to020.asp?TOLFDNR=98966>).

Auf Grundlage dieser Zielsetzungen entwickelte der FB 61 ein Rahmenkonzept, das die ausgewählten Leitbilder entsprechend umsetzt, einen integrativen Ansatz verfolgt und wesentliche Handlungsoptionen sowie Maßnahmenbausteine für den Standort aufzeigt. Die Entwicklung des Standortes ist vorrangig durch zwei offene Parameter gekennzeichnet.

1. Raumbedarfe der Vereine und Institutionen vor Ort
2. Verfügbarkeit des Grundstücks der „Hühnerwiese“

Zur Veranschaulichung des denkbaren Entwicklungsspielraums hat die Verwaltung im Zuge des Rahmenkonzepts fünf bauliche Entwicklungsszenarien erarbeitet.

In enger Abstimmung mit dem Rahmenkonzept wird derzeit der Bebauungsplan „Grünenthaler Str. / Gierstraße“ für den Planungsbereich zwischen Grünenthaler Straße, Peter-Schwarzenberg-Halle und dem historischen Zehnthof entwickelt.

Nachdem im Februar 2020 eine Bauvoranfrage bzgl. einer Wohnbebauung auf dem Grundstück eingegangen war, hat die Verwaltung nach Empfehlung durch den Bezirk im Juni 2020 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grünenthaler Str. / Gierstraße“ gefasst, um die Umsetzung der für den Standort empfohlenen Zielsetzungen zu gewährleisten.

Nach Zurückstellung der Bauvoranfrage soll im April 2021 vom Rat eine 2-jährige Veränderungssperre beschlossen werden, die im Mai 2021 in Kraft treten wird und zur Folge hat, dass der Bebauungsplan innerhalb von 2 Jahren, bis Mai 2023, als Satzung beschlossen sein muss, um die gewünschte Entwicklung des Bereichs sicher stellen zu können.

Da der Bebauungsplan die Vorgaben für die zukünftige Nutzung festlegt, ist es nun dringend notwendig, die Planungen für den Standort zu konkretisieren und eine Richtungsentscheidung hinsichtlich der Entwicklungsszenarien herbei zu führen.

### **Leitbilder**

Die ausgewählten Leitbilder sehen die Entwicklung der Dorfmitte als geselligen Aufenthalts- und Begegnungsort mit öffentlichen Einrichtungen, die Vernetzung von Treffpunkten in Alt-Richterich sowie die Berücksichtigung von Bedarfen der Schüler\*innen der GGS Richterich zur Entwicklung eines Bildungsraums vor.

In diesem Zusammenhang stehen die Belange „Gemeinschaft“, „Sport“, „Bildung“ und „Freiraum“ für die zukünftige Entwicklung gleichermaßen im Vordergrund.

### **Zielsetzungen**

Zur Umsetzung der Leitbilder wurden wesentliche Entwicklungsziele formuliert:

- Ausgestaltung und Ausbau der Dorfmitte als geselliger Aufenthalts- und Begegnungsort mit öffentlichen Einrichtungen und Nachbarschafts- und Begegnungsangeboten (Gemeinwohl)
- Umnutzung / Erweiterung der Peter-Schwarzenberg-Halle bzw. Neubau einer Mehrzweckhalle – Berücksichtigung der Raumbedarfe von Vereinen
- Berücksichtigung von langfristigen Entwicklungs- und Erweiterungsbedarfen / -flächen für Kinder, Jugend und Bildung
- Gestaltung des Umfeldes der Peter-Schwarzenberg-Halle / der Hühnerwiese als Naturerlebnisraum mit hoher Aufenthaltsqualität
- Erlebbares Wasser durch Bachoffenlegung
- (Grün-)Vernetzung mehrerer Treffpunkte und Begegnungsräume in Alt-Richterich
- „Verkehrsarme Dorfmitte“ – Prüfung von Optionen zur Reduzierung des MIV und zur Integration zukunftsfähiger Mobilität

### **Handlungsansätze**

#### Bauliche Entwicklung

Der Neubau einer zeitgemäßen Mehrzweckhalle anstelle der sanierungsbedürftigen Peter-Schwarzenberg-Halle bietet die Chance, neben der Schaffung einer Sportstätte die zeitgemäßen Anforderungen genügt, auch den Raumbedarfen der örtlichen Vereine zu entsprechen. Gleichzeitig kann unter Einbeziehung der Hühnerwiese ein Ort entstehen, der die zukünftige bauliche Entwicklung in ein ansprechendes Freiraumsystem integriert und somit neue Qualitäten schafft und an die vorhandenen Strukturen anknüpft.

Auf diese Weise kann in der alten Ortsmitte ein generationenübergreifender Identifikations- und Begegnungsort sowohl für die Alt- als auch die Neu-Richtericher entstehen.

Für die zukünftige bauliche Entwicklung ist wesentlich, dass sich die Neubebauung im Hinblick auf die Positionierung und Dimensionierung der Baukörper, die Gebäudehöhen, die Dachformen und das architektonische Konzept gut in den örtlichen Kontext einfügt. Wichtige Sichtbeziehungen, insbesondere die Sichtbeziehung zum denkmalgeschützten historischen Zehnthof, sollen angemessen berücksichtigt werden.

Ein Neubau sollte neben einem angemessen großen Raumangebot zeitgemäßen Anforderungen im Hinblick auf die flexible Nutzbarkeit, die Raumqualitäten sowie die Klimaverträglichkeit entsprechen.

Bzgl. der Umsetzbarkeit einer zukünftigen Entwicklung müssen die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die jeweiligen Grundstücke berücksichtigt und die Vorgehensweise eng mit den Eigentümer\*innen, den beteiligten Akteur\*innen, dem Bezirk und der zuständigen Fachverwaltung abgestimmt werden.

### Nutzungen

Um die Dorfmitte als geselligen Aufenthalts- und Begegnungsort zu entwickeln, ist neben der Nutzung des Standortes als Sportstätte die Schaffung von Nachbarschafts- und Begegnungsangeboten unter Einbeziehung vorhandener Einrichtungen ein wichtiges Ziel des Rahmenkonzepts.

Multifunktionsräume können die Stärkung nachbarschaftlicher Aktivitäten sowie die Vernetzung von Vereinen, Schulen und weiteren Akteuren befördern – so kann ein identitätsstiftender Ort für Alle entstehen.

Der Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration der Stadt Aachen (FB 56) betont zudem die Eignung eines Quartiersspots mit geeigneten Räumlichkeiten für intergenerative Ansätze, insbesondere vor dem Hintergrund des deutlich spürbaren demographischen Alterungsprozesses in Richterich. Die geplante Neueröffnung eines Senioren-Begegnungszentrums in Richterich bietet hier einen sinnvollen Anknüpfungspunkt.

Neben den Raumangeboten in Gebäuden ist die Einbeziehung des Außenraums in das Nutzungskonzept von entscheidender Bedeutung, um den Standort attraktiv zu entwickeln und naturnahe Spiel- und Erlebnisräume zu schaffen.

### Bildung, Nachbarschaft, Kultur

Um die soziale Infrastruktur am Standort zu stärken, ist die Vernetzung bestehender Bildungsangebote (GGs, OGS, Cube) sinnvoll. Eine Kooperation der weiteren Bildungseinrichtungen vor Ort (VHS, Musikschule, Vereine, WIR, Gemeinden, ...) zur Entwicklung eines gemeinsamen, zukunftsfähigen Raumprogramms, kann die integrierte Bildungsarbeit im Stadtteil unterstützen.

Darüber hinaus können zielgruppenspezifische Aktivitäten gefördert und neue Veranstaltungsformate entwickelt werden.

Aus Sicht des FB 56 wäre es wünschenswert zu prüfen, wie ein Begegnungsort an dieser Stelle intergenerativen Ansätzen folgen kann und wie z.B. das Konzept des "Lebenslangen Lernens", wie es die Volkshochschule verfolgt, integriert werden kann. Die Verknüpfung der verschiedenen Lern- und Lehrangebote vor Ort und die Idee, das Label „Lebenslanges Lernen“ mit den Planungen zu verbinden hätte großes Potential und wäre in Aachen eine Art Pilotprojekt.

### Freiraum und Umwelt

Gemäß des gesamtstädtischen Freiraumraumkonzepts "Grüne Krone" besteht grundsätzlich kein hoher Bedarf an weiteren öffentlichen Grünanlagen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets. Versorgungsdefizite gibt es diesbezüglich in den Baublöcken zwischen Horbacher Straße und der Bahnlinie; diese werden jedoch durch private Grünflächen teilweise kompensiert. Der zukünftige Freiraum am Standort ist daher eher im Kontext der vor Ort befindlichen bzw. zu ergänzenden Nutzungen zu verstehen.

Unter Einbeziehung der Hühnerwiese soll der zukünftige Außenraum naturnah entwickelt werden. So können neue Freiraumqualitäten entstehen und differenzierte Angebote mit dem Schwerpunkt Naturerlebnis Raum für Aneignung und Experimente bieten. Die Offenlegung des Amstelbachs bietet in diesem Zusammenhang die Möglichkeit, Natur erlebbar zu machen.

Die Stärkung der Grünvernetzung soll durch die Anknüpfung an bestehende Freiraumstrukturen gewährleistet werden und so der Lage des Planungsraums am Übergang zum Landschaftsschutzgebiet gerecht werden.

Aspekte der Klimaverträglichkeit, wie z.B. die Verwendung geeigneter Baum- und Gehölzarten, sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

### Mobilität

Im Hinblick auf die zukünftige Mobilität sind die Verkehrsberuhigung der umgebenden Erschließungsstraßen, eine Reduzierung und möglichst gute Einbindung des ruhenden Verkehrs sowie ein Ausbau der Fuß- und Radwegeinfrastruktur wesentliche Bausteine für eine verkehrssarme Dorfmitte.

Vor allem die Gehwegbreiten sind im Bereich des Planungsgebietes zu schmal. Im Zuge der anstehenden Planung sollte versucht werden, diesen funktionalen Mangel zu beheben, z.B. durch eine Umgestaltung der Grünenthaler Straße zu einer Mischverkehrsfläche. Auf diese Weise kann der öffentliche Raum zwischen dem Heinrich-Lehmann-Platz und der Dorfmitte aufgewertet werden.

Um den gewünschten Umstieg vom Pkw auf das Fahrrad zu unterstützen ist es notwendig, ausreichend sichere Fahrradstellplätze zu schaffen. Auch die Planung einer weiteren BikeSharing (Velo City) Station wäre zu begrüßen, da sich in Richterich bislang erst eine Station befindet (Richterich Rathausplatz).

Eine angemessene und verträgliche Anzahl von Parkplätzen ist auch im zukünftigen Konzept für die Ortsmitte vorzusehen. Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge an geeigneter Stelle sollten berücksichtigt werden.

### **Raumbedarfe**

Auf den Standort und die sanierungsbedürftige Peter-Schwarzenberg-Halle sind zur Zeit vielfältige Nutzungsansprüche unterschiedlicher Akteur\*innen gerichtet.

GGs und OGS nutzen zur Zeit die Sporthalle am Standort; mögliche Erweiterungsbedarfe (Kantine, Aula, ..) werden aus funktionalen Gründen zurzeit eher auf dem bisherigen Schulstandort gesehen. Aus Sicht der bisher am Standort aktiven Vereine und Initiativen des Bezirks (Schützenverein St. Hubertus, Karnevalsverein 1. KG „Koe Jonge“, Karnevalsverein „Närrische Frauen“, Instrumentalverein, Turnverein, ...) werden neben zeitgemäßen Räumlichkeiten für Sportnutzungen und größere Veranstaltungen Mehrzweck- und Übungsräume mit unterschiedlichen Raumgrößen für regelmäßige Vereinstreffen benötigt. Gleichzeitig ist der Bedarf an zusätzlichen attraktiven Freiräumen zu prüfen.

Insgesamt ist der Austausch mit weiteren interessierten Akteur\*innen aus dem Bezirk zu möglichen Raumbedarfen noch nicht abgeschlossen und wird fortgeführt.

Die vorhandenen Einrichtungen werden diesen räumlichen Anforderungen nicht gerecht. Die bestehende Turnhalle weist nicht die Größe einer DIN-gerechten Einfeldhalle auf und ist aufgrund aufwendiger Umbaumaßnahmen und fehlender Atmosphäre nur eingeschränkt als Veranstaltungshalle nutzbar.

Die Auslastung der Halle durch den Schul- und Vereinssport ist hoch. Durch die zusätzliche Nutzung der Halle für Veranstaltungen kommt es vermehrt zu Einschränkungen des Schul- und Vereinssports. Dies sind insbesondere Zeiten, an denen die Bühne aufgebaut ist und ebenso die Zeiten des Auf- und Abbaus der Bühne (ca. 30 - 40 Tage pro Jahr).

Eine Umnutzung der Peter-Schwarzenberg-Halle sowie ihre energetische Sanierung ist nach Aussagen des Gebäudemanagements der Stadt Aachen aus statischen Gründen schwer umsetzbar und wenig zielführend.

Die von einigen Vereinen zur Zeit genutzten Räumlichkeiten an anderen Standorten sind teilweise zu klein und weisen bauliche Mängel auf (insbesondere der Proberaum des Instrumentalvereins).

Im Hinblick auf den Schulsport befürwortet die zuständige Fachverwaltung (FB 52) den Bau einer neuen DIN-gerechten Einfeldhalle mit einem zusätzlichen Anbau für eine Bühne, so dass die Nutzung der Halle für den Schul- und Vereinssport weitestgehend gewährleistet ist und sich im Bereich der Vereinsaktivitäten noch mehr entwickeln kann als schon heute vorhanden.

Mit dem Neubau einer zeitgemäßen Mehrzweckhalle sowie deren Einbettung in einen attraktiven Freiraum könnten die aktuellen Defizite der Peter-Schwarzenberg-Halle behoben und die vorhandenen vielfältigen Raumbedarfe an einem Ort gebündelt werden.

Neben den gebäudebezogenen Raumbedarfen besteht auch ein deutlicher Mangel an attraktiven und gut nutzbaren Freiflächen. Die versiegelte Platzfläche zwischen Sporthalle und Cube wird vor allem als Parkplatz genutzt und weist keinerlei Qualität auf. Lediglich um das Jugendzentrum Cube herum gibt es kleinere Bereiche mit Außenbegrünung, die jedoch in punkto Größe und Nutzbarkeit nicht ausreichen.

Eine Entwicklung unter Einbeziehung der Hühnerwiese bietet die Chance, zusätzliche naturnahe Spiel- und Erlebnisräume zu schaffen und in eine attraktive Freiraumgestaltung einzubinden..

Neben den bereits aufgeführten vielfältigen Raumbedarfen durch unterschiedliche Nutzergruppen für den Standort, wird aus Sicht des Fachbereich 45 darauf hingewiesen, dass ebenfalls Bedarf für einen weiteren KiTa-Standort in Richterich besteht und die dafür notwendigen Flächen im Planungsraum ausreichen würden.

Da die Planungen im Rahmenkonzept derzeit einen anderen Fokus setzen, gilt es, alternative geeignete Standorte für eine KiTa in Richterich zu ermitteln und zu prüfen.

Mit dem Schwerpunkt auf Sport- und Vereinsnutzungen würde der Standort ein sinnvolles Pendant zu Schloss Schönau als Ort für kulturelle Veranstaltungen bilden und das nachbarschaftliche Leben im Quartier befördern.

Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des Richtericher Dell sollte die Wahrscheinlichkeit zusätzlicher Raumansprüche an den Standort durch eine wachsende Bevölkerung im Blick behalten werden.

## **Entwicklungsszenarien**

### Rahmenbedingungen

Da die Entwicklung des Standortes zurzeit noch mit verschiedenen Unsicherheiten behaftet ist, wurden fünf Szenarien entwickelt, die spezifische Entwicklungsoptionen im Hinblick auf die Grundstücksverfügbarkeit, die Positionierung und Dimensionierung der Bebauung, das Nutzungsspektrum und Raumangebot sowie auf die freiräumliche Entwicklung aufzeigen.

Für die Positionierung, Dimensionierung und Geometrie der dargestellten Baukörper sind vielfältige weitere Möglichkeiten denkbar. Die notwendige städtebauliche, freiraumplanerische und hochbauliche Qualifizierung soll nach der Entscheidung für eines der Szenarien und einer Konkretisierung des Raumprogramms über ein qualitätssicherndes Verfahren, wie z.B. Werkstattverfahren, Wettbewerb oder Mehrfachbeauftragung, erfolgen.

### Feuerwehrgerätehaus

In allen Szenarien wird davon ausgegangen, dass das Feuerwehrgerätehaus nach dem Auszug der Freiwilligen Feuerwehr früher oder später abgerissen wird, da eine Ertüchtigung für eine Folgenutzung u.a. aus wirtschaftlichen Gründen nicht empfohlen wird.

### Stellplatzbedarfe

In den Szenarien wurden bislang keine Flächen für Stellplätze dargestellt, da die Stellplatzbedarfe erst nach einer Konkretisierung des Raumprogramms näher bestimmt werden können. Je nach Umfang der Nutzungen ist von erheblichen Stellplatzflächen auszugehen, die in die jeweilige Entwicklung integriert werden müssen.

Für die Bedarfsermittlung notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie diesbezüglicher Vorgaben und Möglichkeiten sind grundsätzlich die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 in der Fassung des 1. Nachtrages vom 27.01.2020 maßgeblich.

Um den Standort zu entlasten wäre zu prüfen, inwiefern der benachbarte Parkplatz der Sportanlage Kaletzbenden in diesem Zusammenhang eine Rolle spielen kann.

Sofern notwendige Stellplätze und/oder Fahrradstellplätze auf benachbarten Grundstücken bereitgestellt werden sollen, wird auf die zulässigen Entfernungen sowie die Notwendigkeit einer öffentlich-rechtlichen Sicherung gemäß Satzungsvorgaben hingewiesen.

#### Baurechtliche Bewertung

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der Szenarien S2, M und L nur über ein Bebauungsplanverfahren ermöglicht werden können. Eine abschließende baurechtliche Bewertung der Szenarien erfolgt nach weiterer Beratung durch die zuständigen Fachabteilungen.

Die Planstudien der fünf Entwicklungsszenarien Zero, S1, S2, M und L stellen genehmigungspflichtige Vorhaben i.S. § 60 BauO NRW 2018 dar, d.h. zur Realisierung jedes dieser Szenarios ist eine Baugenehmigung zu erwirken.

#### Szenario Z (Zero / Zwischennutzung Feuerwehrgerätehaus)

In diesem Szenario steht das Grundstück der Hühnerwiese nicht zur Verfügung und es findet keine bauliche Entwicklung statt. Eine Zwischennutzung des nicht mehr benötigten Feuerwehrgerätehauses auf dem Grundstück durch Vereine könnte im Hinblick auf akute Raumbedarfe (Instrumentalverein) für vorübergehende Entlastung sorgen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dieses Szenario keine Lösung für die grundsätzlichen Raumdefizite bzgl. der Sport- und Vereinsnutzungen darstellt. Auch ist – wie oben bereits dargestellt – die Bausubstanz des Feuerwehrgerätehauses so desolat, dass ein langfristiger Erhalt nicht verfolgt wird.

Die Qualifizierung des Freiraums mit einer Umgestaltung der Platzfläche ist unter der Voraussetzung einer veränderten Stellplatzorganisation denkbar; die Offenlegung des Amstelbachs könnte ein naturnahes Spielerlebnis ermöglichen.

#### Szenario S1 (Small 1 / Neubau von Mehrzweckräumen in Ergänzung zu Peter-Schwarzenberg-Halle)

In diesem Szenario steht das Grundstück der Hühnerwiese nicht zur Verfügung und die Peter-Schwarzenberg-Halle bleibt bestehen. Ein kubischer Neubau, der in seiner Dimensionierung ungefähr dem Cube entspricht, wird an der Grünenthaler Straße platziert und stellt dort ergänzende Räumlichkeiten (zwei bis vier Mehrzweckräume) für Vereine und Bürger\*innen zur Verfügung. Der Neubau wird als Solitär in den bestehenden Freiraum entlang des offen gelegten Amstelbachs eingebunden; im südlichen Grundstücksbereich besteht durch den Rückbau des Feuerwehrgerätehauses die Möglichkeit, die Nutzungen mit einem grünen Saum zum Landschaftsschutzgebiet einzufassen.

Zwischen den drei Gebäuden spannt sich ein befestigter Platz auf, der für Veranstaltungen genutzt werden kann. Der Blick zum Vierkanthof wird durch den Abriss des Feuerwehrgerätehauses geöffnet. Der Neubau steht sichtbar und adressbildend an der Grünenthaler Straße und soll durch eine offene Architektur das Leitbild des „Treffpunkts für alle“ ablesbar machen.

Die Entwicklung der Hühnerwiese als öffentlich nutzbarer Freiraum oder deren Ergänzung um Baukörper bleibt in Zukunft je nach Grundstücksverfügbarkeit möglich. Ebenso wie die Wegeverbindung im südlichen Bereich zum Landschaftsraum, zu den Sportplätzen mit öffentlichem Parkplatz möglich bleibt.

Dieses Szenario würde mit vergleichsweise geringfügigen baulichen Eingriffen eine deutliche Verbesserung des Raumangebots an Mehrzweckräumen für Vereine und Initiativen bewirken. Die

räumlichen Defizite der Peter-Schwarzenberg-Halle im Hinblick auf die Sportnutzung und als Veranstaltungsort bleiben jedoch bestehen.

#### Szenario S2 (Small 2 / Neubau von Mehrzweckhalle (Einfeldhalle) an Stelle von Peter-Schwarzenberg-Halle)

In Szenario S2 ersetzt der zeitgemäße Neubau einer Mehrzweckhalle die bestehende Peter-Schwarzenberg-Halle. Die Einfeldhalle wird an gleicher Stelle wie die Peter-Schwarzenberg-Halle längs der Grundstücksgrenze zur Hühnerwiese platziert und kann an der südlichen Seite durch eine Bühne erweitert werden. Adressbildend wird zur Grünenthaler Straße ein Gebäudeteil mit Sportneben- und Vereinsnutzungen orientiert. Hier können bis zu zwei Mehrzweckräume untergebracht werden. Der Freiraum kann ähnlich wie in Szenario S1 entwickelt werden.

Eine stärker an der Grünenthaler Straße ausgerichtete Variante ist grundsätzlich denkbar, würde jedoch die vorhandene Offenheit des Gebäudeensembles einschränken.

Eine spätere öffentliche Nutzung der Hühnerwiese als Freiraum bzw. bauliche Erweiterungen auf der Hühnerwiese sind denkbar. Die Architektur sollte auf diese Option bereits Rücksicht nehmen und keine Rückseite Richtung Hühnerwiese ausbilden.

Dieses Szenario würde das Raumangebot am Standort durch die bessere Nutzbarkeit der Sporthalle als Veranstaltungsort sowie mit zusätzlichen, jedoch begrenzten Raumangeboten für Vereine, deutlich verbessern.

Gleichzeitig bleiben die Chancen einer kohärenten Gesamtentwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Freiraumqualitäten, ohne Einbeziehung des Grundstücks der Hühnerwiese ungenutzt.

#### Szenario M (Medium / Neubau von Mehrzweckhalle (Einfeldhalle) unter Einbeziehung des Grundstücks Hühnerwiese)

In Szenario M steht die Hühnerwiese zur Verfügung. Der Neubau einer Mehrzweckhalle wird als Solitär mittig auf dem nun deutlich vergrößerten Grundstück platziert. An die in Ost-West-Richtung aufgespannte Einfeldhalle werden im Süden Sportnebennutzungen und im Norden zur Grünenthaler Straße adressbildend Vereinsnutzungen mit bis zu vier Mehrzweckräumen angefügt. Transparente Erschließungsfugen zwischen den Gebäudeteilen ermöglichen die Durchwegung vom Platz im Osten zum Freiraum im Westen. Die Sporthalle wird nach Westen mit einer Bühne erweitert, die ggf. auch für Freiluftveranstaltungen genutzt werden kann.

Mit einem großzügigen Grünbereich im Westen und einem befestigten Platz im Osten entstehen unterschiedliche Freiraumqualitäten und vielfältige Nutzungsoptionen. Während zur Grünenthaler Straße befestigte Flächen den Bezug zum Ort herstellen, bildet ein grüner Saum einen angemessenen Übergang zum südlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet. Der offen gelegte Amstelbach bietet im östlichen Grundstücksteil naturnahes Spielen und neue Erlebnisräume. Die Freiräume bieten Potentiale hinsichtlich Begegnung, Spiel, Sport sowie Lernen vor Ort. Diese Überlagerung von verschiedenen Anlässen, den Ort aufzusuchen, soll zu generationenübergreifenden Begegnungen führen und damit das soziale Zusammenleben in Richterich stärken.

Szenario M würde gegenüber den Szenarien Z, S1 und S2 deutlich mehr Optionen im Hinblick auf eine attraktive Freiraumgestaltung und eine kohärente Gesamtentwicklung im Sinne der gewünschten Leitbilder ermöglichen.

## Szenario L (Large / Neubau von Mehrzweckhalle (Zweifeldhalle) unter Einbeziehung des Grundstücks Hühnerwiese)

In Szenario L wird die Mehrzweckhalle mit den angrenzenden Gebäudeteilen wie in Szenario M unter Einbeziehung der Hühnerwiese mittig auf dem Grundstück platziert. Allerdings sind die deutlich vergrößerten Kubaturen hier in Nord-Süd-Richtung angeordnet. An die zentral gelegene Zweifeldhalle werden im Westen die Sportnebennutzungen und ein Gebäude für die Vereinsnutzungen gefügt. Östlich der Sporthalle bietet ein weiterer Gebäudeteil Räumlichkeiten für Sport, Bildung und Kultur. Transparente Erschließungsfugen zwischen den Gebäudeteilen stellen Sichtbeziehungen in Richtung des denkmalgeschützten Zehnthofs her. Szenario L bietet ein deutlich erweitertes Raumangebot, das perspektivisch zusätzliche Raumbedarfe durch die Entwicklung des Richtericher Dells bzw. eine Ausweitung von Bildungsangeboten am Standort abdecken könnte. Die Freiraumstruktur entspricht von der Anordnung her dem Szenario M, weist jedoch einen deutlich geringeren Grünflächenanteil auf.

Das zuständige Sportamt (FB 52) weist darauf hin, dass sich die Planung von Sportstätten an den Bedarfen des Schulsports bemisst und derzeit kein Bedarf für den Neubau einer Zweifeldhalle besteht.

Aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde wäre eine Verschiebung der Kubaturen nach Osten wünschenswert, um im westlichen Grundstücksbereich eine ausreichend große Grünfläche zu erhalten. Dies würde gleichzeitig auch die Sichtbeziehung in Richtung Zehnthof verbessern. Der ökologische Wert und das Potenzial als Naturerlebnisraum wird im Falle einer Bebauung der Wiese mit hoher baulicher Dichte nicht genutzt.

Auch mit Blick auf die zukünftigen erheblichen Stellplatzbedarfe bei diesem Vorschlag ist in Frage zu stellen, ob die Zielsetzungen im Hinblick auf die Freiraumqualität sowie eine verkehrssarme Dorfmitte erreicht werden können und dieses Szenario eine für den Ort angemessene Lösung darstellt.

### **Eigentümergegespräche**

Die Stadtverwaltung hat flankierend zur Erarbeitung des Rahmenkonzepts auch das Gespräch mit den Eigentümer\*innen der Hühnerwiese gesucht. Diese verfolgen den bisherigen Planungsprozess aufgeschlossen.

### **Empfehlung der Verwaltung**

Die Verwaltung empfiehlt, zum Zwecke einer dauerhaften Lösung der örtlichen Raumdefizite die Szenarien S1, S2 und M weiterzuerfolgen und konkret auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen. Dies betrifft insbesondere die Grundstücksverfügbarkeit, die baurechtliche Zulässigkeit, das Raumprogramm und die Finanzierung. Das Szenario Z sollte als möglichen Prozessbaustein „Zwischennutzung“ aufrecht erhalten werden.

### **Weitere Schritte**

#### Bürger\*innendialog zum Rahmenkonzept incl. Entwicklungsszenarien

Nach Beratung der Politik und Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen soll zum Rahmenkonzept und den erarbeiteten Entwicklungsszenarien ein Bürger\*innendialog stattfinden. Geplant ist dieser im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des B-Plan-Verfahrens „Hühnerwiese“ nach der Sommerpause.

### Konkretisierung Raum- und Freiraumprogramm

Nach erfolgter Entscheidung für eines der Szenarien wird empfohlen, das Raumprogramm sowie das Freiraumprogramm mit den zukünftigen Nutzer\*innen im Rahmen von aktiven Beteiligungsformaten zu konkretisieren. Es ist zu prüfen, in wiefern hierfür externe Unterstützung erforderlich ist.

### Planerisches Qualifizierungsverfahren

Um an diesem für Richterich besonderen Ort eine gelungene und in jeder Hinsicht nachhaltige Entwicklung sicher zu stellen, wird empfohlen Qualität sichernde Verfahren für die weitere Planung von Städtebau, Freiraum und Hochbau zu wählen. Das kann in Form von Wettbewerben oder Werkstattverfahren geschehen. Auch hierfür sind ausreichend Zeit und finanzielle Mittel vorzusehen.

### Fortlaufende Kopplung mit Aktivitäten im Stadtteil

Begleitend zu sämtlichen o.g. Schritten sollte im engen Schulterschluss mit dem Bezirksamt der intensive Dialog mit den Akteur\*innen in Richterich gesucht und geführt werden, um frühzeitig Initiativen und Menschen vor Ort auszumachen, die über die bereits bekannten Vereine und Anlaufstellen hinaus bereit sind, als Ortsexpert\*innen mitzureden, Verantwortung zu übernehmen und ein gutes Stück Zukunft für Richterich mitzugestalten.

### **Anlage/n:**

- Präsentation Rahmenkonzept und Entwicklungsszenarien
- Antrag Nr. 20 „Handlungskonzept für die freiwerdenden Räume der freiwilligen Feuerwehr Richterich“
- Antrag Nr. 31 „Zentraler Probenraum für den Instrumentalverein Richterich“
- Antrag Nr. 32 „Umnutzung und Ausbau der Peter-Schwarzenberg-Halle zur Bürgerhalle für den Stadtbezirk Aachen-Richterich“
- Antrag Nr. 33 „Neubau einer Sport- und Turnhalle für den Aachener Norden und die Nachbargemeinden der Städteregion“
- Antrag Nr. 46 „Planung Dorfplatz Altrichterich / Hühnerwiese“