

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0490/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt		Datum: 25.08.2022 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
<b>Quartiersentwicklung Vaals Grenze hier: Sachstandsbericht</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz nicht eindeutig		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
14.09.2022	Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg	Anhörung/Empfehlung
22.09.2022	Planungsausschuss	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Planungsausschuss, die Verwaltung zu beauftragen, eine Ideengeber\*innenkonferenz durchzuführen sowie die Durchführung eines zweistufigen Werkstattverfahrens vorzubereiten.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Er beauftragt die Verwaltung, eine Ideengeber\*innenkonferenz durchzuführen sowie die Durchführung eines zweistufigen Werkstattverfahrens vorzubereiten.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	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
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	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
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	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  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  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  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

- vollständig  
 überwiegend (50% - 99%)  
 teilweise (1% - 49 %)  
 nicht  
 nicht bekannt

## **Erläuterungen:**

### Ausgangslage

Das Plangebiet Vaals Grenze liegt am westlichen Rand von Aachen nördlich und südlich der Vaalser Straße im Übergang zur niederländischen Nachbargemeinde Vaals. Es befindet sich im Eigentum zweier privater Aachener Vorhabenträger\*innen und der Stadt Aachen. Die sich westlich an das Plangebiet anschließenden Flächen gehören zur Gemeinde Vaals.

Die Entwicklung eines Quartiers in diesem Bereich wird seit längerer Zeit diskutiert, wurde jedoch aus unterschiedlichen Gründen bislang nicht weiterverfolgt. 2021 wurde das Projekt neu gestartet und im Herbst 2021 mit der Gemeinde Vaals ein gemeinsames Vorgehen vereinbart und eine Strategie zur Entwicklung der Flächen abgestimmt.

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 10.06.2021 wurde mit Vorlage FB 61/0057/WP18 zum Sachstand des Planungsprozesses für die Quartiersentwicklung Vaals Grenze bereits berichtet und ein Prozessdesign inklusive Meilensteine zur Entwicklung des Quartiers vorgestellt. Mit der vorliegenden Vorlage soll zum Sachstand, über das weitere Vorgehen sowie zur Abstimmung mit der Gemeinde Vaals informiert werden.

### Erfolgte Abstimmungen mit der Gemeinde Vaals

- 18.10.2021 Abstimmungstermin bei der Gemeinde Vaals inklusive Ortsbegehung und Umgebung  
Teilnehmende der Stadt Aachen waren die Stadtbaurätin sowie Vertreter\*innen der Fachbereiche FB 61,  
FB 56, FB 36, FB 23 Teilnehmende der Gemeinde Vaals waren der Gemeindesekretär sowie  
Vertreter\*innen der Bereiche Stadtplanung, Öffentlicher Raum, Gestaltung, Mobilitätsinfrastruktur,  
Bauordnungsamt, Entwässerungsplanung
- 29.11.2021 ZOOM-Konferenz auf Arbeitsebene zur Abstimmung der inhaltlichen Themen  
zwischen der Stadt Aachen und der Gemeinde Vaals
- 11.01.2022 ZOOM-Konferenz der großen Steuerungsrunde zu Inhalten und Ablauf des  
Werkstattverfahrens und zur Zusammenarbeit der beiden Kommunen
- 24.06.2022 Vorstellung der Planungsideen / Visionen der Gemeinde Vaals für ihr gesamtes  
Gemeindegebiet (Vaals 3.0 / Vaals verbindet)

### Planerische Ziele der Stadt Aachen

Die Stadt Aachen strebt die Entwicklung eines neuen Quartiers im Bereich zwischen Aachen und Vaals an. Hier soll insbesondere auf den Flächen östlich der Grensstraat, welche auf der Vaalser Seite bereits einseitig bebaut ist, sowie auf den städtischen Flächen im Bereich der ehemaligen Grenzgebäude nördlich und südlich der Vaalser Straße eine städtebauliche Entwicklung angestoßen werden. Ziel ist es, ein Quartier als verbindendes Element zwischen Vaals und Aachen zu schaffen. Die Flächen sind im aktuellen FNP AACHEN\*2030 als Gemischte Bauflächen und als Wohnbauflächen dargestellt. Bei der Entwicklung der Flächen steht insbesondere die Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsmix, attraktive Nutzungen in den Erdgeschosszonen, zentrale Nutzungen

an der Vaalser Straße sowie nachhaltige Mobilitätsangebote zur Verknüpfung der Verkehre (hier insbesondere ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) zwischen Vaals und Aachen im Fokus. Für die Entstehung einer grenzüberschreitenden Radverkehrsverbindung sind bereits politische Beschlüsse gefasst worden. Zum einen sind das die Ausweisung der Alten Vaalser Straße als Fahrradstraße und zum anderen die Umgestaltung der Vaalser Straße im Bereich Vaalserquartier.

Weiterhin ist der Schutz des angrenzenden Landschaftsraumes, aber auch die Anbindung des Quartiers durch attraktive Wegebeziehungen an den Freiraum, von wesentlicher Bedeutung bei der städtebaulichen Entwicklung.

#### Leitbild der Vorhabenträger\*in

Das Leitbild der Vorhabenträger\*in der nördlich der Vaalser Straße und östlich der Grensstraat befindlichen Flächen sieht die Entwicklung neuen nachbarschaftlichen Wohnens als verbindendes Element zwischen den beiden Kommunen Aachen und Vaals vor. Damit soll die Eingangssituation von der Gemeinde Vaals nach Aachen aufgewertet werden und ein neues Quartier als Bindeglied zwischen den beiden Kommunen entstehen. Fehlende Bezüge in die nähere Umgebung sowie Sichtachsen in die offene Landschaft sollen geschaffen werden und das zukünftige Quartier mit der Umgebung vernetzen.

Zukunftsthemen wie stadtverträgliche Mobilität, nachhaltige Baustandards, eine dezentrale Energieversorgung, regenerative Regenwassernutzung und weitere ökologische Standards sollen bei der Entwicklung eines identitätsstiftenden Wohnquartiers eine wesentliche Rolle spielen. Weiterhin soll eine zeitgemäße Bebauungsstruktur in Form von Mehrfamilienhäusern umgesetzt und insbesondere qualitativ hochwertigen und günstiger Wohnraum geschaffen werden.

Die Durchführung eines Werkstattverfahrens wird zur Schaffung einer hohen Qualität angestrebt. Das Leitbild der Vorhabenträger\*in steht im Einklang mit den Zielen der Stadt Aachen.

#### Vision der Gemeinde Vaals – Vaals 3.0 / Vaals verbindet

Die Gemeinde Vaals hat mit dem Titel Vaals 3.0 – Vaals verbindet ein Traumbild für das Jahr 2030 entwickelt.

Unter den verschiedenen Schlagwörtern wird ein Bild gezeichnet von einem Idealbild der Gemeinde Vaals, welches eine Entwicklung bis zum Jahr 2030 auf verschiedenen Ebenen vorsieht.

Folgende Ziele werden benannt (für weitere Inhalte siehe Anlage 4):

- Vaals verbindet ländliche Ruhe und Schönheit mit städtischer Dynamik
- Vaals verbindet Einwohner und Besucher durch ein zeitgemäßes Kultur- und Bildungsangebot
- Vaals verbindet eine ganze Euregio durch sanfte Mobilität
- Vaals verbindet Innovatoren und Unternehmer aus aller Welt durch erfrischende Zusammenarbeit
- Vaals verbindet Jung und Alt durch neue Wohnformen und Dienstleistungen

#### Prozessdesign und Meilensteine

Das bereits im Juni 2021 entwickelte Prozessdesign sieht verschiedene Meilensteine zum weiteren Vorgehen vor. Zur Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung hat die Stadt Aachen gemeinsam mit der Gemeinde Vaals bereits unterschiedliche Abstimmungen durchgeführt. Zum Auftakt wurde nach

einer ersten Kennenlern-Runde ein gemeinsamer Workshop unter Beteiligung der Führungs- und Arbeitsebene zu den relevanten Planungsthemen mit gemeinsamer Begehung des Plangebiets sowie der anschließenden Flächen auf Vaalser Seite absolviert. Dabei wurde ein abgestimmtes Vorgehen bei der Entwicklung des Quartiers zwischen der Gemeinde Vaals und der Stadt Aachen vereinbart und wesentliche Ziele zur Entwicklung der Flächen festgelegt.

Die nächsten Schritte im Vorfeld des zweistufigen Werkstattverfahrens werden die Information der beteiligten Eigentümer\*innen sowie die Durchführung einer Ideengeber\*innenkonferenz im I. Quartal 2023 sein. Im Rahmen der Ideengeber\*innenkonferenz sollen die Nutzungsideen konkretisiert werden und eine Ermittlung der konkreten Bedarfe für diesen Raum erfolgen, damit für das Werkstattverfahren die städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie ein bedarfsgerechter Nutzungsmix festgelegt werden können. Weiterhin ist für die Durchführung des zweistufigen Werkstattverfahrens die Betreuung durch ein das Verfahren betreuendes Büro erforderlich. Eine Ausschreibung wird derzeit vorbereitet und eine Beauftragung soll im IV. Quartal 2022 erfolgen.

Ergebnis des Werkstattverfahrens soll ein städtebauliches Konzept sein, welches als Grundlage für ein oder mehrere Bebauungspläne dienen soll. Ziel ist es, das Werkstattverfahren zweistufig durchzuführen. Dabei soll in der ersten Entwurfsphase ein weiter gefasster Bereich betrachtet werden und hierfür eine städtebauliche Gesamtkonzeption sowie planerische Ziele zu den Themen 'Nutzungen, Landschaftsraum / Natur, Mobilität / Verkehr, kulturelle und soziale Einrichtungen' entwickelt werden. In einer zweiten Stufe wird sich darauf aufbauend die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für verschiedene Vertiefungsräume anschließen. Dieses Konzept soll dann die Grundlage für nachfolgende Bebauungsplanverfahren sein.

Dem Prozessdesign liegt ein kooperativer Planungsansatz zugrunde. So wird der Prozess kontinuierlich durch Formate der Akteur\*innen- und Bürger\*innenbeteiligung begleitet.

<b>01</b>	<b>Vorbereitung</b> (III./IV. Quartal 2022) Umfangreicher Informationsaustausch zwischen Vaals & Aachen   Gespräche mit Hauptakteur*innen   Eigentümer*inneninformation   Ausschreibung der Verfahrensbetreuung   Fachbereichsbeteiligung zur Vorbereitung des Werkstattverfahrens
<b>02</b>	<b>Ideengeber*innenkonferenz</b> (I. Quartal 2023) Festlegung der planerischen Ziele   Bedarfsermittlung   Definition Nutzungsmix   Festlegung der städtebaulichen Leitplanken   Konkretisierung des Kreises der Akteur*innen   Austausch zwischen Vaals & Aachen
<b>03</b>	<b>Werkstattverfahren: Stufe 1+2</b> (II.+III. Quartal 2023) Aufgabenstellung, Strukturkonzept   städtebauliches Konzept für Vertiefungsbereiche
<b>04</b>	<b>Start Bebauungsplanverfahren</b> (IV. Quartal 2023) Fachbereichsbeteiligung   Programmberatung

Der Planungsausschuss wird im II. Quartal 2023 zu Beginn des Werkstattverfahrens zur Aufgabenstellung sowie voraussichtlich im IV. Quartal 2023 zum Ergebnis des Werkstattverfahrens beteiligt werden.

## Letter of Intent (LOI)

Es ist geplant, einen Letter of Intent zwischen den verschiedenen Akteur\*innen (Gemeinde Vaals / Stadt Aachen / private Vorhabenträger\*innen) im Vorfeld des vorgesehenen Werkstattverfahrens zur Vereinbarung von wichtigen Leitzielen für die Entwicklung des Quartiers und zur Durchführung des Werkstattverfahrens abzuschließen. Dabei sollen die folgenden Inhalte in den LOI aufgenommen werden:

### 1. Städtebauliche Gesamtperspektive | Ganzheitlicher Planungsansatz

Zur Einbindung in den städtebaulichen Kontext soll im Werkstattverfahren eine Analyse des Gesamttraums erfolgen sowie Planungsziele für die weitere Umgebung in das Werkstattverfahren aufgenommen werden. Dabei spielt insbesondere die gute Anbindung an die vorhandenen Quartiere eine wesentliche Rolle.

### 2. Nutzungsmix

Planerisch wird ein Nutzungsmix angestrebt, der das Quartier zu einem lebendigen Stadtbaustein entwickelt. Neben einer Wohnnutzung sollen Dienstleistungen, Gastronomie, kleinteiliger Einzelhandel, Mobilitäts-Hub (Car- / Bike-Sharing), kleines Hotel etc. zu einer ausgewogenen Nutzungsmischung beitragen.

### 3. Nachhaltige Mobilität | Klimaschutz

Ziel ist es, auf den städtischen Flächen insbesondere eine nachhaltige Mobilität zu fördern und in Kooperation mit den privaten Vorhabenträger\*innen auch auf den privaten Flächen umzusetzen.

### 4. Quartiersrelevanz | Urbane Durchlässigkeit

Eine gute Vernetzung des Quartiers mit dem nördlich und östlich anschließenden Landschaftsraum ist zu berücksichtigen und durch geeignete Wegeverbindungen eine Vernetzung zu erreichen. Dabei ist die Eigenart des Landschaftsraum herauszuarbeiten und insbesondere die bedeutenden Sichtbeziehungen zwischen Quartier und Landschaftsraum zu erhalten, um den derzeit vorhanden Blick in den Landschaftsraum auch zukünftig zu sichern.

### 5. Identitätsstiftender Grünraum | Historischer Ort

Die Grenze soll als historischer Ort nicht in Vergessenheit geraten, sondern erlebbar gemacht werden. Durch eine entsprechende Möblierung des öffentlichen Raums (z.B. Infostelen) oder eine kleine Ausstellung könnte auf die historische Entwicklung des Grenzraums hingewiesen werden.

### 6. Qualitätssicherung | (Stadt)Baukultur

Der neue Stadtbaustein soll die Besonderheit des Ortes berücksichtigen und eine Verknüpfung zwischen den beiden Ländern darstellen. Hierbei kommt der Stadtbaukultur eine wesentliche Bedeutung zu. Zur Sicherung eines hohen Qualitätsanspruchs wird die Durchführung eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens vereinbart und mit seinen konkreten Inhalten für die Akteur\*innen festgeschrieben.

Nach Vorliegen eines städtebaulichen Werkstattergebnisses für das Gesamtgebiet soll für einzelne Vertiefungsbereiche ein Realisierungswettbewerb (private Flächen) und für die städtischen Flächen ein Konzeptverfahren durchgeführt werden.

#### 7. Projektorganisation | Planungssicherheit

Der Planungsprozess soll zwischen den verschiedenen Akteur\*innen intensiv abgestimmt und ein gemeinsames Vorgehen insbesondere die Kommunikation mit der Öffentlichkeit vereinbart werden. Insbesondere das Werkstattverfahren bedarf eines intensiven Austausches und der engen Abstimmung zwischen den einzelnen Partner\*innen. Die angestrebte Kooperation zwischen Stadt Aachen und privaten Vorhabenträger\*innen soll über den LOI festgelegt werden.

#### 8. Zeitliche Meilensteine

Insbesondere die Meilensteine zum Werkstattverfahren werden im LOI festgelegt und damit ein zeitlich abgestimmtes Vorgehen gesichert.

#### 9. Kommunikation

Die Stadt Aachen, die Gemeinde Vaals und die privaten Vorhabenträger\*innen verständigen sich auf eine stets gemeinsame Kommunikation in der Sache. Hierzu gehören die regelmäßige Berichterstattung an Gremien,

Aktivitäten in der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie die Kommunikation gegenüber Dritten. Die Abstimmung erfolgt in einer eigens dafür einzurichtenden Projektgruppe.

##### Bauleitplanverfahren

Nach Abschluss des Werkstattverfahrens erfolgt die Klärung, wie die Aufteilung des Plangebietes auf mehrere Bebauungspläne erfolgen kann und welche Verfahrensart für die jeweiligen Bebauungspläne ausgewählt werden.

Das aus dem Werkstattverfahren als Sieger hervorgegangene städtebauliche Konzept dient als Grundlage für die Durchführung einer Fachbereichsbeteiligung als Auftakt des Bebauungsplanverfahrens zur Klärung der Umsetzbarkeit des Konzeptes bzw. eines erforderlichen Überarbeitungs- / Konkretisierungsbedarfs. Mit der anschließenden Programmberatung wird erneut der Planungsausschuss am Verfahren beteiligt und zum Stand des städtebaulichen Konzeptes informiert. Der Start des Bebauungsplanverfahrens ist für das IV. Quartal 2023 vorgesehen.

##### Umweltbelange

Der nördlich der Vaalser Straße befindliche Betrachtungsraum für das städtebauliche Konzept ist Teil eines wichtigen, randstädtischen Erholungsraums, der durch ein wertvolles Landschaftsbild gekennzeichnet ist. Das Areal nordöstlich des Parkplatzes an der Vaalser Straße liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans der Stadt Aachen und ist mit der Schutzkategorie „Schutz von Bäumen, Hecken und Gewässern“ belegt (siehe Abb.). Der Planungsraum liegt im Nordosten innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen neuen Landschaftsplans (Landschaftsschutz-gebiet (LSG) „Vaalser Hügelland“), wobei der rechtskräftige FNP AACHEN\*2030 für einen Teil dieser Fläche bereits Wohnbauflächen darstellt.



Nordöstlich des Betrachtungsraums liegt das neue Naturschutzgebiet (NSG) „Paffenbroich“, welches sich beiderseits des Senserbaches erstreckt.



Lage des Betrachtungsraums städtebauliches Konzept (rotes Rechteck) in Bezug auf den rechtskräftigen (Abb. links) sowie den in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan (Abb. rechts)

Zur Gewährleistung der auf den Erhalt des Landschaftsraumes ausgerichteten Schutzziele des Landschaftsplans und insbesondere zum Erhalt des Landschaftsbildes sollte eine bauliche Entwicklung im nördlichen Betrachtungsraum einen möglichst landschaftsschonenden Übergang in die freie Landschaft gewährleisten. Dabei ist der Versiegelungsgrad und das Maß der baulichen Nutzung zu begrenzen und eine intensive Durchgrünung anzustreben. Darüber hinaus sollte die Bedeutung der Wegeverbindung von der Grenzstraße in den Landschaftsraum für Naherholungssuchende Beachtung finden.

Weiterhin müssen die folgenden Umweltbelange im Werkstattverfahren beachtet werden:

- Lärmschutz

Der hohen Lärmbelastung entlang der Vaalser Straße ist durch architektonische Lösungen, ggf. in Verbindung mit passivem Schallschutz zu begegnen, wobei eine gutachterliche Begleitung sinnvoll ist.

- **Boden:**  
Altlastenverdachtsflächen entlang der Grensstraat sind im weiteren Verlauf der Planung zu untersuchen.
- **Wasser:**  
Der Versiegelungsgrad ist zu begrenzen, die Hochwasser- und Starkregenproblematik ist auch grenzüberschreitend (Senserbach) mitzudenken. Schwammstadtelemente (z.B. Schaffung offener Wasserflächen, Retentionsflächen) sollten vorgesehen werden.
- **Stadtklima:**  
Der Gesamtversiegelungsgrad ist, insbesondere im nördlichen Betrachtungsraum für das städtebauliche Konzept, zu begrenzen; eine gute Durchlüftung sowie eine angemessene Durchgrünung inkl. Dach- und Fassadenbegrünung und der Einsatz von Schwammstadtelementen (Regenwassermanagement) sind vorzusehen.
- **Klimaschutz:**  
Für die Belange des Klimaschutzes sind eine emissionsarme Energieversorgung (insbesondere die Nutzung von Solarenergie) im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, ein hoher Standard für die Gebäudedämmung und Energieeffizienz (KfW 40) sowie ein emissionsarmes Mobilitätskonzept unter Berücksichtigung der Elektromobilität und eine nachhaltige Bauweise unerlässlich.

#### Liegenschaftliche Belange bei der Entwicklung des Quartiers 'Vaals Grenze'

Die Entwicklung des Bereiches rund um den Grenzübergang Vaals eröffnet der Stadt Aachen die Möglichkeit, die im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücke nördlich und südlich der Vaalser Straße (B 1) einer neuen Entwicklung zuzuführen. Der Stadt gehören die Flurstücke Nr. 3 und 365 südlich, sowie die Nr. 652, 653 und 95 nördlich der Vaalser Straße mit insgesamt 6.605 m<sup>2</sup> Fläche. Auch die östliche Seite der Grensstraat gehört der Stadt Aachen. Die Grundstücke nördlich der Vaalser Straße sind bereits leergeräumt. Derzeit wird die Fläche als bewirtschafteter Parkplatz zwischengenutzt. Die beiden noch vorhandenen Gebäude südlich der Straße sind vermietet (z.B. Mamma Mia und der Kiosk). Aufgrund der Lage direkt an der Grenze und beidseitig entlang der Bundesstraße kommt den Grundstücken eine Schlüsselposition bei der Entwicklung des Grenzbereichs zu. Die nördlich der Vaalser Straße gelegenen Grundstücke der Stadt Aachen reichen von der östlich angrenzenden Bebauung bis zur deutsch-niederländischen Grenze.

Eine Erschließung der nördlich angrenzenden Flächen einer privaten Vorhabenträger\*in kann somit nur über die städtischen Grundstücke erfolgen. Auch auf der südlichen Straßenseite ist eine sinnvolle Entwicklung nur im Zusammenhang mit den städtischen Grundstücken möglich. Das zwischen Vaalser Straße 547 (städtisch) und der niederländisch-deutschen Grenze gelegene Grundstück einer weiteren privaten Vorhabenträger\*in ist aufgrund der geringen Breite von maximal 16 m und den notwendigen seitlichen Abstandsflächen auch zur deutsch-niederländischen Grenze kaum sinnvoll, ohne Einbeziehung der benachbarten Grundstücke, bebaubar.

Gleichzeitig sind die städtischen Grundstücke für die Erschließung künftiger Bauflächen notwendig. Neben der verkehrlichen Erschließung befinden sich nördlich der Vaalser Straße auf Flurstück 653 mehrere Mischwasserkanäle, die eine Überbauung zunächst verhindern.

Die Schlüsselfunktion der städtischen Grundstücke sowie die Erschließungsnotwendigkeiten legen nahe, dass eine Überplanung und anschließende Entwicklung des Bereiches um den Grenzübergang

zunächst unabhängig von Eigentums Grenzen erfolgen sollte. Anders ist eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung nicht sinnvoll möglich.

Die Verwaltung hält es für nicht zielführend, die nördlich gelegenen städtischen Grundstücke insbesondere zur Erschließung privater Bauflächen zu nutzen, daher sollten alle Grundstücke unabhängig vom Eigentum zunächst als Einheit betrachtet werden. Zwischen den Eigentümer\*innen sind später je nach eingebrachten Flächen und Wertigkeiten Ausgleichszahlungen vorzunehmen bzw. Grundstücksanteile zu tauschen, um anschließend die Gleichwertigkeit aller Grundstücke wiederherzustellen. Weiter sollten die städtischen Grundstücksanteile ggfls. mit neuem Zuschnitt im städtischen Eigentum verbleiben und nicht an einen der beteiligten privaten Eigentümer\*innen veräußert werden.

Bis vor etwa zwei Jahren bestand Interesse einer privaten Initiative zur Realisierung eines inklusiven Hotelprojektes auf dem städtischen Grundstück südlich der Vaalser Straße. Bei diesem Projekt sollen geistig oder körperlich eingeschränkte junge Menschen in das Berufsleben integriert werden, indem sie dort ausgebildet werden oder arbeiten können. Ähnliche Modelle wurden bereits in anderen Städten, u.a. in Essen, umgesetzt. Die Lage an der Grenze und die Nähe zum UKA sprechen hier für einen Hotel-Standort.

Für die derzeitigen Mieter (z.B. "Mamma Mia") sollte nach Möglichkeit ein Ersatzstandort gefunden oder die Nutzung in eine spätere Neubebauung integriert werden. Erste Bemühungen der Stadt nach einem Ersatzstandort blieben bisher erfolglos, auch weil die Mieteinnahmen durch den Verein sehr gering sind.

In den letzten Wochen fanden Abstimmungsgespräche zwischen der Verwaltung und den Eigentümer\*innen der Nachbargrundstücke auf deutscher Seite statt. Während die Eigentümer\*in des Grundstücks zwischen Grenze und Püngelerstraße derzeit nicht kooperationsbereit ist, sondern das Grundstück weiter veräußern möchte, ist die Eigentümer\*in (siehe Leitbild der Vorhabenträger\*in) der nördlich an die städtischen Flächen angrenzenden Grundstücke bereit, an einem weiteren Entwicklungsprozess unter noch zu klärenden Bedingungen teilzunehmen.

Ob es zu einem Ankauf des Grundstücks zwischen Grenze und städtischem Grundstück Püngelerstraße durch die Stadt kommt, hängt von den vom Verkäufer aufgerufenen Kaufpreis ab, der derzeit deutlich nicht den Gegebenheiten des Grundstückes entspricht.

Nach Abschluss des Qualifizierungsverfahrens werden die städtischen Grundstücke, sofern sie über entsprechende relevante Bebauungsmöglichkeiten verfügen, im Wege des Konzeptverfahrens ausgeschrieben. Alternativ wäre auch eine gemeinsame Projektentwicklung mit einer der anderen Eigentümer\*innen vorstellbar, wenn diese sich zur Umsetzung der Ergebnisse verpflichtet. In diesem Falle wäre der Verbleib der Grundstücke im städtischen Eigentum mit Erstattung der Entwicklungskosten.

#### Ausblick

Als nächste Arbeitsschritte folgen die Ausschreibung der Verfahrensbetreuung für das Werkstattverfahren durch ein privates Planungsbüro sowie die Durchführung der Fachbereichsbeteiligung zur Vorbereitung des Werkstattverfahrens 2023.

**Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Meilensteinplan
4. Vaals 3.0 / Vaals verbindet