

Vorlage		
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n: FB 01 - Fachbereich Bürger*innendialog und Verwaltungsleitung FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement FB 36 - Fachbereich Klima und Umwelt FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration FB 62 - Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung		Vorlage-Nr: FB 61/0808/WP18 Status: öffentlich Datum: 13.02.2024 Verfasser/in: Dez. III / FB 61/100
AACHEN Kompass Erprobungsphase: Areal an der Sittarder Straße (1. Fläche - Abschlussbericht)		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.02.2024	Planungsausschuss	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss nimmt die Ergebnisse des AACHEN Kompass für die Fläche "Sittarder Straße" in Aachen-Mitte zur Kenntnis. Er bittet die Verwaltung darum, die vorgelegten Entwicklungsszenarien im Rahmen der *Stadtteilperspektive Zukunft Forst* weiter zu qualifizieren und im Laufe des Jahres 2024 die Erkenntnisse aus diesem Prozess erneut dem Planungsausschuss vorzulegen.

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 CO₂-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 **CO₂-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 CO₂-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 CO₂-Emissionen erfolgt:

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

Erläuterungen:

Der Rat der Stadt Aachen hat mit dem Beschluss über den aktuellen Flächennutzungsplan AACHEN*2030 im Jahr 2020 entschieden, nur noch wenige aktuell nicht bebaute Flächen für die Gewerbe- und Siedlungsflächenentwicklung zur Verfügung zu stellen – Gründe des Klima- und Landschaftsschutzes sowie der Klimaresilienz waren hierfür maßgeblich.

Dieser Beschluss hat zur Folge, dass die wenigen freien und die wenigen Konversionsflächen räumlich effizient und infrastrukturell passgenau entwickelt werden müssen und dass – soweit es nicht gelingt die Funktionen zu stapeln und zu mischen – nutzungsbezogene Festlegungen in der Gesamtbilanz immer auf Kosten von anderen Nutzungen gehen (z.B. Wohnen in Konkurrenz zu Gewerbe und umgekehrt). Um in dieser, durch Knappheit gekennzeichneten Ausgangslage die Abwägung von Entscheidungen zu erleichtern und den Masterplan AACHEN*2030 dynamisch fortschreiben zu können, will die Fachverwaltung den politischen Gremien die Wirkung potenzieller Richtungsentscheidungen auf die zu entwickelnden Flächen selbst, auf die unmittelbare Umgebung und auf das Nutzungsprofil der Gesamtstadt so transparent wie möglich darlegen.

Als Instrument für diesen Prozess wurde der AACHEN Kompass entwickelt. Auf der Grundlage der Beschlüsse der politischen Gremien (vgl. Vorlagen FB61/0266/WP18 sowie FB 61/0374/WP18) ist der AACHEN Kompass im Frühjahr 2023 in eine zunächst 18-monatige Erprobungsphase gestartet. Zukünftig soll er in einem Prozess von ca. 4 - 6 Monaten Orientierung bieten.

Der AACHEN Kompass wird auf Basis von gründlichen Untersuchungen die Begabungen und Restriktionen für die Entwicklung von Räumen und Flächen feststellen. Anschließend wird er die Auswirkungen des zukünftigen Nutzungsprogramms und des städtebaulichen Leitprofils auf die Entwicklung des Umfeldes und der Gesamtstadt beschreiben und somit eine Grundlage für die Abwägung anstehender Richtungsentscheidungen schaffen. Alle thematisch relevanten Fachbereiche der Stadtverwaltung, Vertreter*innen der Politik und ebenso externe Akteur*innen werden in diesen Prozess eingebunden.

Für die Erprobungsphase hat der Planungsausschuss mit Beschluss vom 05.05.2022 und vom 17.08.2023 folgende Flächen ausgewählt:

1. Areal an der Sittarder Straße, Stadtbezirk Aachen-Mitte
2. Areal an der Roermonder Straße | Schloss-Schönau-Straße, Stadtbezirk Aachen-Richterich
3. Gemengelage zwischen Jülicher Straße und Wurm, Stadtbezirk Aachen-Mitte

Für die 18-monatige Erprobungsphase stehen der Stadt Aachen nach erfolgreich abgeschlossenen Vergabeverfahren zwei Büros zur Seite, welche den Kompassprozess inhaltlich begleiten und unterstützen. Für die Prozessbegleitung, Prozessmoderation sowie die Evaluierung der Erprobungsphase und anschließende Prozessoptimierung hat die Fachverwaltung das Münchener Büro STUDIO | STADT | REGION gewonnen. Die flächen- bzw. raumbezogenen Standortanalysen inkl. der Erarbeitung und Untersuchung von Entwicklungsszenarien wird durch die deutsch-

französische Arbeitsgemeinschaft KH STUDIO aus Paris mit REICHER HAASE ASSOZIIERTE GMBH aus Dortmund durchgeführt.

Das erste untersuchte Areal wurde ausgewählt, weil sich abzeichnet, dass das ehemalige Betonwerk an der Sittarder Straße im Süden der Stadt Aachen und seine umgebenden Flächen in mittlerer Zukunft für eine Nutzungsänderung zur Verfügung stehen. Die Fachverwaltung hat im Juli 2023 erstmals über den Sachstand der Erprobungsphase berichtet (vgl. Vorlage FB61/0733/WP18). Dafür liegt hiermit der Abschlussbericht vor. Ziel des Abschlussberichtes ist es aufzuzeigen, welche Stärken und Schwächen bei der Anwendung des Instruments AACHEN Kompass in der praktischen Erarbeitung offensichtlich wurden. Ziel ist auch, die Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal zu skizzieren und aufzuzeigen, welche Konsequenzen sich aus einem jeweils anders akzentuierten Nutzungsprogramm für die Umgebung und für den Masterplan AACHEN*2030 sowie den Flächennutzungsplan AACHEN*2030 ergeben.

Die vertiefende Diskussion und eine Festlegung über die Nutzungsoptionen könnten – auf Basis einer entsprechenden politischen Beschlusslage – anschließend im Kontext der *Stadtteilperspektive Zukunft Forst*, im Dialog zwischen Politik, Zivilgesellschaft und Eigentümerin der Fläche erfolgen.

Methodik des Instruments AACHEN Kompass

Um die Erprobungsphase zum AACHEN Kompass effizient zu gestalten, hat die Fachverwaltung im Vorfeld ein Prozessdesign entwickelt. Die Methodik sieht einen fünfstufigen Ablauf vor, der sich in die Bausteine (1) Vorphase, (2) Stadt & Analyse, (3) Begabungen & Szenarien, (4) Entscheidung & Korrektur, (5) Folgende Planungen gliedert. Die Fünf Phasen lassen sich ihrerseits jeweils in zwei Arbeitspakete aufteilen, welche die einzelnen Arbeitsschritte an der Fläche intensiv beleuchten. Der Ablauf ist Abbildung 1 zu entnehmen. Das Prozessdesign kann sich im Verlauf der Erprobungsphase an die Gegebenheiten der nachfolgenden Betrachtungsräume flexibel anpassen und in den jeweiligen Phasen differenzierte Meilensteine verfolgen.

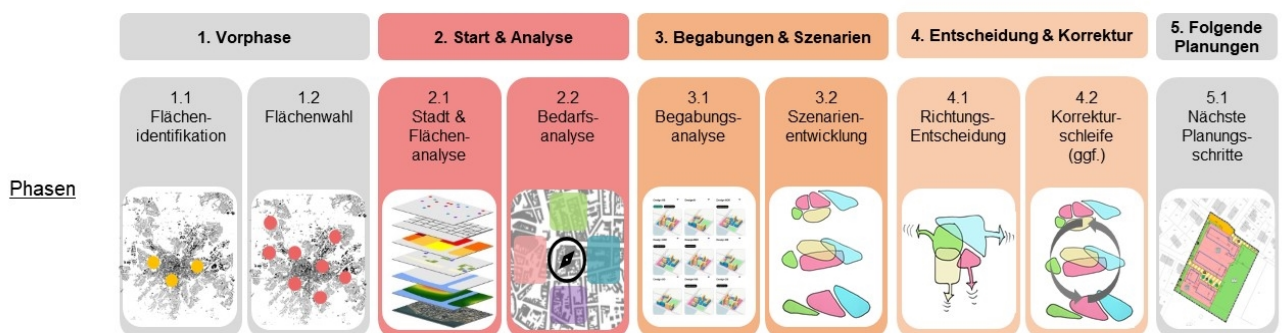


Abbildung 1 – Prozessdiagramm AACHEN Kompass

Im bisherigen Arbeitsprozess kristallisieren sich für den AACHEN Kompass generell vier thematische Entwicklungsperspektiven heraus, auf denen eine Abwägung gründen kann, um die weitere Planung zu steuern. Die Rahmenbedingungen wurden im Verlauf der Erprobungsphase zur ersten Fläche nachjustiert, so dass eine Aufweitung der Kompassrichtungen entstanden ist. Abbildung 2 zeigt das aktuelle Diagramm, welches dem weiteren Verlauf des Projektes zugrunde liegen wird.

- Technologie | Wissenschaft
- Gesellschaft | Kultur | Soziales | Wohnen
- Wirtschaft | Gewerbe
- Ökologie | Klima | Freiraum



Abbildung 2 – Der AACHEN Kompass mit seinen vier thematischen Perspektiven

Die Szenarienentwicklung übernimmt innerhalb des AACHEN Kompass insofern die Aufgabe, diesen auf der Ebene der strategischen Stadtentwicklung wichtigen Abwägungsprozess (bezogen auf die jeweilige Kompass-Fläche selbst und zugleich bezogen auf die gesamtstädtischen Auswirkungen einer Entwicklung dieser Fläche) zu ermöglichen und zu unterstützen.

1. Areal an der Sittarder Straße

Die Erprobungsphase startete mit der Untersuchung des *Areals an der Sittarder Straße*. Die Untersuchung der drei priorisierten Flächen findet nacheinander statt, dies insbesondere um einerseits die stets breit angelegte und zugleich intensive fachliche Mitwirkung zahlreicher Fachbereiche sicherzustellen und andererseits Erkenntnisse der Prozessoptimierung unmittelbar zu reintegrieren (lernender Prozess).

Die zentralen Analysen, die der Untersuchung zugrunde liegen sind in Anlage 2 dargestellt.

Der offizielle Startschuss erfolgte am 04. und 05. Mai 2023 mit einer zweitägigen Kick-Off Veranstaltung. Im Rahmen einer ausführlichen Ortsbegehung hatten die Teilnehmer*innen Gelegenheit, die Fläche einschließlich der aktuell genutzten Gebäude kennenzulernen, unterschiedliche Anforderungen an die Fläche zu erkennen und direkt wahrnehmbare Aspekte unmittelbar vor Ort in großer Runde zu diskutieren. Bedarfe und Begabungen bzw. der Input verschiedener Fachrichtungen wurden so gesammelt und zusammengeführt. Der Gesamtprozess zielt

darauf ab, Informationsaustausch, Kommunikation und fachliche Abstimmung zu optimieren, zu beschleunigen und für interne wie externe Mitwirkende transparent zu halten.

Die Begabungsanalyse zum *Areal an der Sittarder Straße* wurde im Juli 2023 abgeschlossen (vgl. Anlage 2).

Darauf aufbauend hat die Fachverwaltung für diesen Stadtraum drei mögliche, sich ggf. ergänzende Perspektiven/ Szenarien und eine weitere – optionale Perspektive – entwickelt.

Die ausgearbeiteten Szenarien wurden im Dialog zwischen der Fachverwaltung und den extern beauftragten Planungsbüros entwickelt. Im Rahmen von Einzelfeedback-Interviews wurden die insgesamt vier Perspektiven/ Szenarien einer möglichen Stadtentwicklung anhand von Leitfragen zur besseren Vergleichbarkeit dezernats- und fachbereichsübergreifend sowie im Austausch mit den Flächeneigentümer*innen diskutiert und hinsichtlich ihrer Eigenschaften aus verschiedenen Blickwinkeln beleuchtet. Für den digitalen Abschlussworkshop am 19.10.2023 sind die Szenarien in Form von Kommentierungen zu *Vorbehalten* und *positiven Aspekten* abermals aufbereitet und abschließend vorgestellt worden.

Die drei Perspektiven/ Szenarien und die optionale Perspektive werden im Folgenden vorgestellt. Sie sind darüber hinaus ausführlich in Anlage 3 dargestellt.

Perspektive/ Szenario 1

Die vorgeschlagene Dichte im Szenario 1 orientiert sich an den angrenzenden Nachbargebieten hinsichtlich Bebauung und Freiflächen. Dies führt zu einem potenziell hohen Angebot an Wohneinheiten. Die städtebauliche Struktur berücksichtigt das natürliche Gefälle des Geländes und die vorhandene grüne Topographie entlang des ehemaligen Industriegeländes. Stadtklimatische Aspekte (v.a. Kaltluftbahn, Begrenzung der versiegelten Flächen etc.) sollen trotz einer intensiven und dichten Wohnbebauung berücksichtigt werden. Es ist durchaus denkbar, dieses Szenario mit den im weiteren Verlauf dargestellten Perspektiven/ Szenarien zu kombinieren.

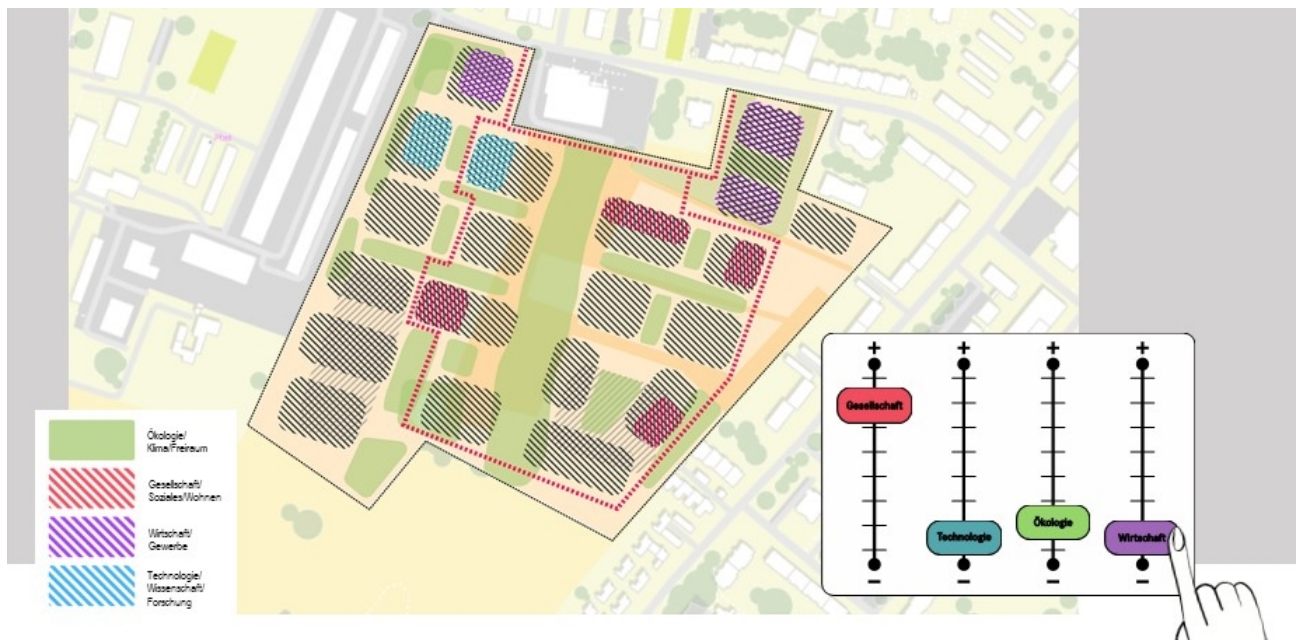


Abbildung 3: Perspektive/ Szenario 1

Perspektive/ Szenario 2

Die Begabungen des Standortes in den Themen Ökologie, Klima und Freiraum werden hier besonders herausgearbeitet. Das bereits existierende städtische Freiraumkonzept *Grüne Krone* wird aufgegriffen. Dadurch werden künftig die Flächen zum Erhalt der Kaltluftbahnen, der Naherholung und der Biotopvernetzung gestärkt und erhalten. Das Wohnquartier wird im Einklang mit der südlich angrenzenden Landschaft entwickelt. Freizeitaktivitäten werden entlang des öffentlich zugänglichen Quartierpark und des städtischen Landschaftsraums ermöglicht. Qualitativ hochwertige landschaftliche und soziale Angebote, wie sie derzeit im Gebiet nicht vorhanden sind, werden die Freiräume beleben. Die Hauptfunktionen sind dienstleistungsorientiert für die Nachbarschaft und die Gesamtstadt. Stadt und Freiräume werden miteinander verbunden und behutsam in Einklang gebracht. Es ist durchaus denkbar, dieses Szenario mit den anderen Szenarien zu kombinieren.

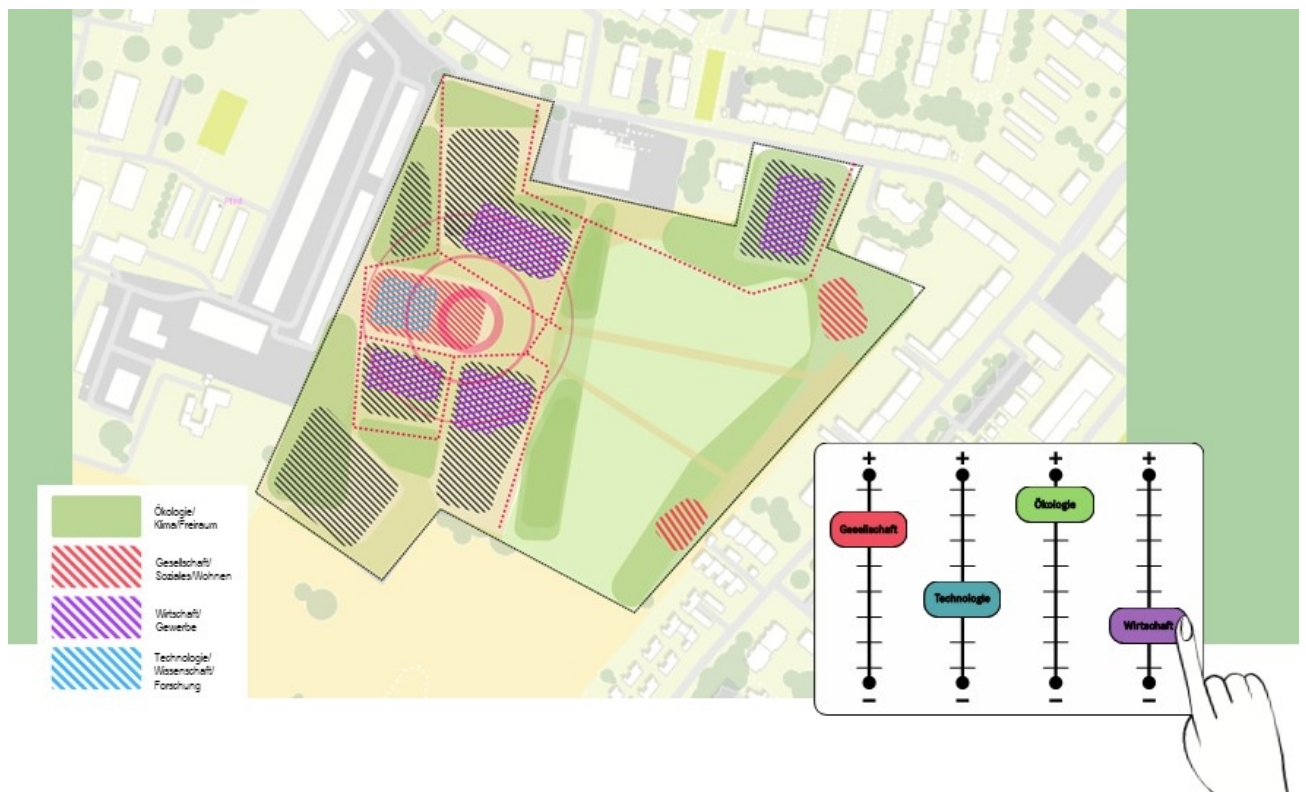


Abbildung 4: Perspektive/ Szenario 2

Perspektive/ Szenario 3

Das Szenario hat zum Ziel, die Dichte und Urbanität des großstädtischen Raumes auf ein neues Niveau zu heben. Im Vordergrund steht die Kombination von Gewerbe mit Wohnnutzungen in Form eines urbanen Gebiets. Das Potenzial ermöglicht es der Stadt, die gewerbliche Entwicklung zu forcieren. Das Areal wird mit kompakten, urbanen Blöcken mit intensiver Nutzungsmischung bebaut, die gewerbliche und wirtschaftliche Aktivitäten ermöglichen und Chancen für Kultur- und Freizeitangebote beinhalten. Die Grünflächen des Areals werden zu einer gestalteten Landschaft mit Plätzen und Freiräumen. Hier entstehen urbane Dichte und bedarfsorientierte Freiräume, die sich durch kleinteilige Möglichkeitsräume eines durchmischten Quartiers auszeichnen. Neue Gewerbeflächen ermöglichen Existenzgründungen und schaffen vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels dringend benötigte Arbeitsplätze. Eine Kombination mit sozialen Dienstleistungen, zum Beispiel im Bereich Pflege, würde ebenfalls Arbeitsplätze schaffen und auf den städtischen Bedarf bei Pflegeeinrichtungen einzahlen. Außerdem wäre es auch ein Schulungsstandort denkbar, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Stadtklimatische Aspekte (v.a. Kaltluftbahn, Begrenzung der versiegelten Flächen etc.) sollen trotz einer intensiven und dichten Nutzung berücksichtigt werden. Es ist durchaus denkbar, dieses Szenario mit den anderen Szenarien zu kombinieren.

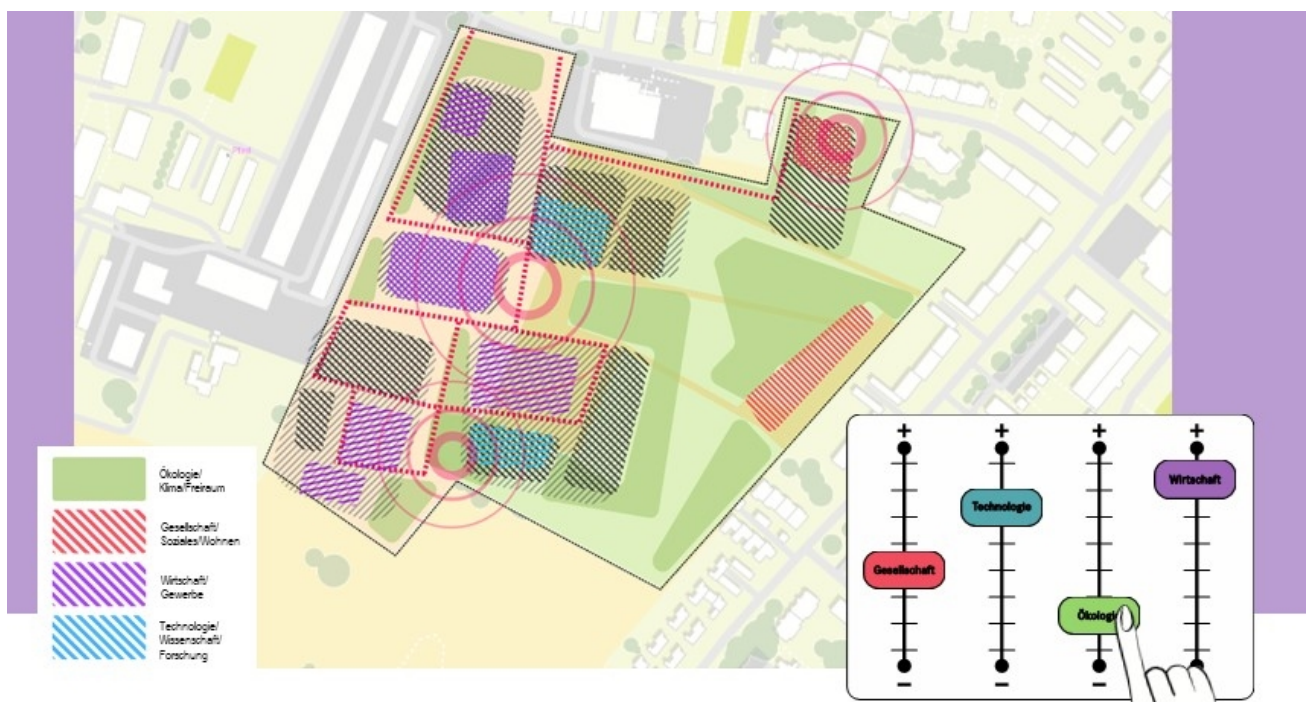


Abbildung 5: Perspektive/ Szenario 3

Optionale Perspektive/ Szenario 4

Die optionale Perspektive 4 bündelt den Umbau entlang der Sittarder Straße und bietet einen neuen Schulstandort entlang dieser Hauptachse. Die Schule bietet als neues Bildungszentrum einen zentralen Ort für den gesamten Stadtteil Forst, wodurch dieser im gesamtstädtischen Kontext aufgewertet wird. In den Gebäuden werden wirtschaftliche, soziale und dienstleistungsorientierte Nutzungen angesiedelt. Diese Nutzungen könnten, wie auch ein Schulstandort, im Kontext der Daseinsvorsorge abgebildet werden und Pflegeinfrastruktur darstellen. Die Grünstruktur des Areals wird neu konzipiert und Teile des heutigen Werksgeländes entsiegelt. Weitere Wissensnutzungen wie z.B. Hochschulausgründungen sind in dieser Perspektive ebenfalls denkbar und können hier Synergien mit dem Bildungsstandort nutzen. Es ist durchaus denkbar, diese Perspektive mit den anderen Szenarien zu kombinieren

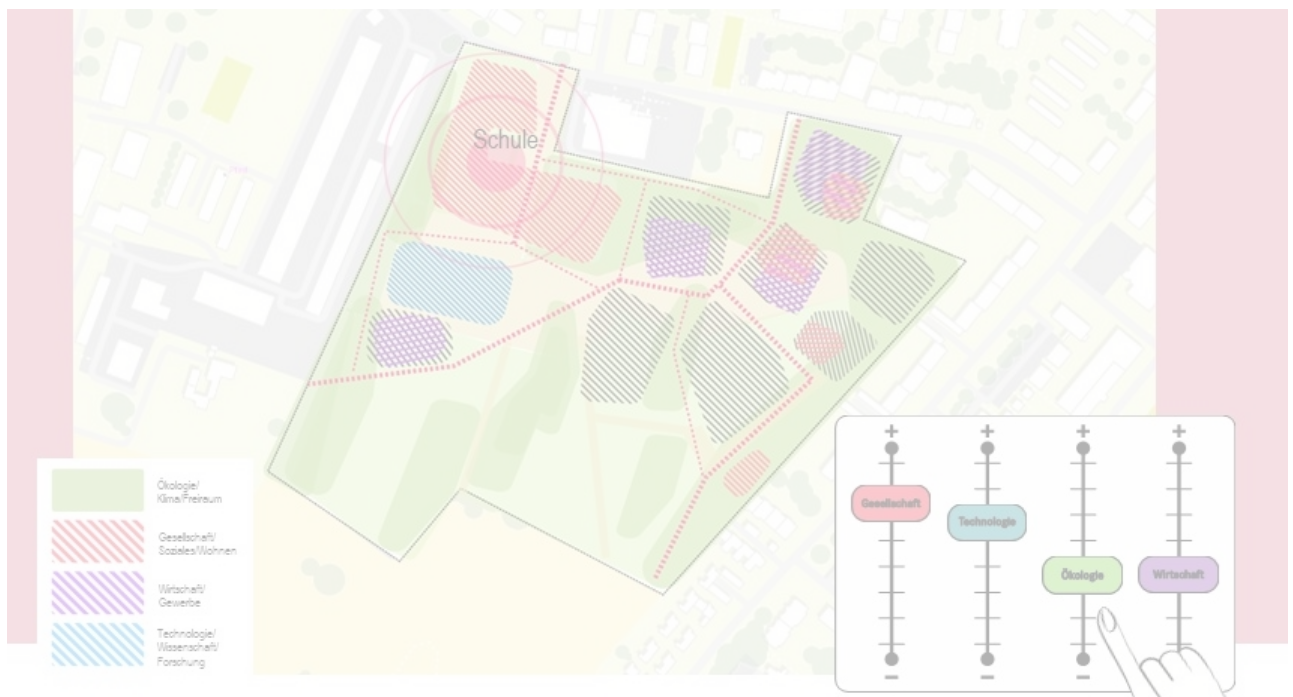


Abbildung 6: Optionale Perspektive/ Szenario 4

2. Auswertung der Perspektiven/ Szenarien und Empfehlung der Verwaltung

Seitens der zuständigen Fachabteilung ist im Vorfeld der Auswertung der Begabungen und Empfehlungen der Verwaltung eine Bewertungsmatrix zur Rückkopplung der Szenarientwicklung im Rahmen des AACHEN Kompass für den ersten Betrachtungsraum an der Sittarder Straße erstellt worden. Die einzelnen Interviews mit den beteiligten Fachbereichen sowie der Flächeneigentümerin sind anhand der nachfolgenden Leitfragen initiiert worden:

1. Welche Perspektive/ welches Szenario ist Ihrer Meinung nach für die gesamtstädtische (wie auch regionale) Entwicklung förderlich? Wie ist Ihr Gesamteindruck?
2. Welche Perspektive/ welches Szenario ist das Förderlichste für Ihren Fachbereich? – auch im Zusammenhang zur bestehenden Strategie?
3. Welche Fallstricke könnten die Umsetzung des Szenarios/ der Perspektive für Ihren Fachbereich mit sich bringen?

Die sich daraus ergebenden Antworten, Stellungnahmen und Impulse werden im Anschluss kurz erläutert.

Perspektive/ Szenario 1

Während der Interviews wurden zahlreiche positive Aspekte, aber auch Vorbehalte von den Gesprächspartner*innen geäußert. Positiv wurde erwähnt, dass der im Aachener Stadtgebiet dringend benötigte Wohnraum durch die Darstellung im Flächennutzungsplan AACHEN*2023 (Wohnbaufläche) in seinem Ursprung realisiert wird. Durch die Ansiedlung neuer Wohnformen und einer ökologisch wertvollen Bauweise kann ein qualitativvolles Umfeld geschaffen werden. Nutzungen wie beispielsweise Büro- oder Gastronomieeinrichtungen beleben das Quartier und sorgen für Vernetzung der Einwohner*innen untereinander.

Kritisch zu betrachten ist der Aspekt, dass Umweltbelange unzureichend abgebildet werden. Der hohe Versiegelungsgrad der Fläche und der starke Eingriff in den Boden widersprechen den Zielen der Klimaneutralität. Die zukünftig dichte Bebauung kann zu Unmut in der Nachbarschaft führen, da die bisherigen Lagen an der Sittarder Straße, begünstigt durch das Geländere relief vom freien Blick auf den Landschaftsraum profitieren. Zudem ist durch die maximale Auslastung der Fläche, mit den bereits bestehenden Nutzungen, ein nicht verträgliches Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt die gesamte Fläche als Wohnbauflächen dar, wobei Wohnbauflächen etwa 89% der Gesamtfläche ausmachen und Grünflächen ca. 11%. In diesem Zusammenhang entspricht Perspektive/ Szenario 1 exakt den Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplans AACHEN*2030. Das erste Szenario leistet einen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Aachen und fördert die Entwicklung einer neuen, dichten und urbanen Nachbarschaft im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung. Bei der weiteren Planung auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist die besondere Gewichtung der ökologischen Aspekte einzubeziehen, insbesondere aufgrund der Lage in einer Belüftungsbahn die für das Stadtklima zu erhalten ist. Die empfohlenen Maßnahmen des Flächennutzungsplans AACHEN*2030, Anlage 6,

sollten hierbei berücksichtigt werden. Weitere detaillierte Informationen zu den Perspektiven/ Szenarien sowie der optionalen Perspektive befinden sich in Anlage 3.

Perspektive/ Szenario 2

Während der Interviews wurden eine Vielzahl positiver Aspekte wie auch Vorbehalte von den Gesprächspartner*innen geäußert. Hier werden insbesondere die Belange von Klima und Umwelt gefördert. Die Aufwertung des öffentlichen Raumes durch öffentliche Investitionen, der mittig liegende grüne Wall und die Anknüpfung an den offenen Landschaftsraum stehen im Vordergrund. Die Potenziale des umgebenden Raumes können durch die Vernetzung der Räume und Quartiere mit qualitativ gestaltetem Wegeverbindungen verbessert werden. Die Integration eines Treffpunktes, welcher auch als Quartiermitte dienen kann, ist förderlich für das soziale Miteinander.

Die hierzu geäußerten Vorbehalte bezogen sich in erster Linie darauf, dass die Perspektive/ das Szenario in keinem Verhältnis zum vorherrschenden hohen Flächendruck in Aachen stehe und die vorhandene Versiegelung sowie die bergbauliche Vornutzung des Geländes außer Acht lässt. Die Kosten für die Errichtung, Pflege und Unterhalt von grüner Infrastruktur seien zu hoch und somit nicht in einem einzelnen Szenario darstellbar.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt die gesamte Fläche als Wohnbauflächen dar, wobei Wohnbauflächen etwa 89% der Gesamtfläche ausmachen und Grünflächen ca. 11%. Im Gegensatz dazu reduziert Perspektive/ Szenario 2 den Anteil der Wohnbaufläche auf etwa 65%, während die Grünfläche auf etwa 35% erhalten wird. Trotz dieser Veränderungen wäre eine Anpassung des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 nicht notwendig. Aufgrund der Lage innerhalb der Belüftungsbahn ist es wichtig, die noch nicht bebauten Flächenanteile weiterhin unbebaut zu lassen bzw. Neuentwicklungen klimaangepasst und entsprechend der Kaltluftbahn auszurichten und somit Teile zu entsiegeln. Hierbei sollten die empfohlenen Maßnahmen des Flächennutzungsplans AACHEN*2030, Anlage 6, berücksichtigt werden. Weitere detaillierte Informationen zu den Perspektiven/ Szenarien sowie der optionalen Perspektive befinden sich in Anlage 3.

Perspektive/ Szenario 3

Während der Interviews wurden eine Vielzahl positiver Aspekte, aber auch kritische Aspekte von den Gesprächspartner*innen geäußert. Positiv wurde angemerkt, dass es sich hierbei um eine Perspektive für das Leitbild *Stadt der kurzen Wege* handle, das dem hohen Bedarf an Gewerbeflächen gerecht werde. Das gesamte Konzept sei schlüssig insbesondere im Hinblick auf den Umgang mit den Nutzungskonkurrenzen und dem in Aachen vorherrschenden Flächendruck. Eine Vielzahl von Themenkomplexen (Gewerbe, Wohnraum, Daseinsvorsorge, Grün- und Freiflächen) können nebeneinander und gleichberechtigt abgebildet werden, so dass die Nutzungen sich gegenseitig ergänzen und positive Synergien für das Quartier bilden. Denkbar wäre die Ansiedlung von Unternehmen im Bereich der Pflege, hier herrscht Bedarf und sowohl gewerbliche als auch soziale Aspekte würden bedient werden. Kritisiert wurden in der derzeitigen Darstellung die fehlende Anknüpfung an den offenen Landschaftsraum, der hohe Grad der Versiegelung der Fläche, die

fehlende Berücksichtigung des grünen Bestandswalls (Grüner Korridor) und der Eingriff in die, im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 dargestellte, Belüftungsbahn.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt die gesamte Fläche als Wohnbauflächen dar, wobei Wohnbauflächen etwa 89% der Gesamtfläche ausmachen und Grünflächen ca. 11%. In Perspektive/ Szenario 3 müsste die Wohnbaufläche zu gemischte Bauflächen geändert werden, um den Vorgaben des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 zu entsprechen. Das Ziel des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 für gemischte Bauflächen ist die Schaffung eines urbanen, gemischt genutzten Gebiets zur Umsetzung der städtischen Leitidee der kurzen Wege mit Arbeitsplätzen und sozialer Vielfalt. Aufgrund der Lage innerhalb der Belüftungsbahn des Stadtklimas ist es besonders wichtig, ökologische Aspekte zu berücksichtigen und die im Flächennutzungsplan AACHEN2030, Anlage 6, empfohlenen Maßnahmen zu beachten. Weitere detaillierte Informationen zu den Perspektiven/ Szenarien sowie der optionalen Perspektive befinden sich in Anlage 3.

Optionale Perspektive/ Szenario 4

Diese Perspektive setzt voraus, dass Aachen eine weitere weiterführende Schule in Form einer Gesamtschule benötigt. Diese Annahme ist fachlich und politisch noch nicht ausreichend fundiert. Darum wird diese Perspektive als „optional“ bezeichnet.

Während der Interviews wurden eine Vielzahl positiver Aspekte wie auch Vorbehalte von den Gesprächspartner*innen geäußert. Weitere Bildungsangebote können als Nutzungen auf der Fläche berücksichtigt werden und die Themenbereiche Bildung und Wissen die umgebenden Lagen sozial und ökonomisch stärken. Besonders positiv wurde von den Fachkolleg*innen die Einbettung in die Umgebung und die Verknüpfung zum umliegenden Driescher Hof sowie zum angrenzenden Landschaftsraum empfunden. Um die abgebildeten Themen besser zu verzahnen, ist mehrfach die Bitte geäußert worden, den grünen Wall in die künftige Betrachtung einzubeziehen sowie ein funktionierendes Konzept für den Hol- und Bringverkehr zu erarbeiten. Hieran wurde aus wirtschaftlicher Perspektive Kritik geäußert. Die gewerbliche Entwicklung nehme zu wenig Raum ein, obwohl sich der Standort für Spin-Offs und Scale-Ups anböte, denn gerade junge Fachkräfte schätzten die Symbiose aus Wohnen und Arbeiten. Neben dem Bildungsstandort wurde auch eine Pflegestandort im Kontext des Themas Daseinsvorsorge diskutiert. Hierbei würden Arbeitsplätze geschaffen werden, der gesamtstädtische Druck auf die Schaffung von Pflegeplätzen könnte gesenkt und der lokale Bedarf bedient werden. Außerdem könnte ein Ausbildungsstandort in dieser Branche dort in Frage kommen.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt die gesamte Fläche als Wohnbauflächen dar, wobei Wohnbauflächen etwa 89% der Gesamtfläche ausmachen und Grünflächen ca. 11%. Im Rahmen von Perspektive/ Szenario 4 wird rund 13% der Fläche dem Gemeinbedarf, insbesondere der Schulinfrastruktur, zugeordnet. Dies unterstützt das Ziel der Stadt Aachen, ein zukunftsfähiges, familienfreundliches und wohnortnahes Bildungsangebot sicherzustellen, welches dem Leitspruch *kurze Beine – kurze Wege* gerecht wird. Diese Planung bietet darüber hinaus Chancen für eine erfolgreiche Integration aller Menschen in einer interkulturell vielfältigen Gesellschaft. Hierbei sollten

die empfohlenen Maßnahmen des Flächennutzungsplans AACHEN*2030, Anlage 6, berücksichtigt werden. Weitere detaillierte Informationen zu den Perspektiven/ Szenarien sowie der optionalen Perspektive befinden sich in Anlage 3.

4. Erkenntnisse aus dem bisherigen Prozess

Die Erkenntnisse aus dem bisherigen Prozess lassen sich wie folgt zusammenfassen. Die grundständige, groß- und kleinräumige Analyse des betreffenden Gebiets in der Maßstabsebene der Stadtentwicklung schafft eine wichtige und stabile Grundlage für die weiteren Debatten. In diese Analysephase hinein gehören auch die jeweiligen Belange und Konzepte der verschiedenen thematischen/ fachpolitischen Setzungen. Dazu sind für alle relevanten Themenbereiche auf einer Maßstabsebene, die zur Entscheidung über die grundsätzliche Machbarkeit notwendig ist, Aussagen zu treffen. Die Zusammenschau machte deutlich, dass eine Priorisierung dieser Belange schon in einem frühen Stadium der Planung notwendig ist, um anschließend auf Basis einer Richtungsentscheidung den Planungsprozess in der Maßstabsebene der Stadtplanung detailliert fortführen zu können. Vielen – aber nicht allen – Beteiligten ist deutlich geworden, dass diese Vorarbeit sinnvoll ist, um absehbare Konflikte und gegebenenfalls sogar Blockaden im weiteren Verlauf der Planung zu vermeiden.

In der Erprobungsphase ist deutlich geworden, dass die Mehrebenenanalyse und die interdisziplinäre Betrachtung aufwändig ist und es notwendig ist, allen Fachverwaltungen und auch den beteiligten Flächeneigentümer*innen deutlich zu machen, dass es sich noch nicht um eine städtebauliche Rahmenplanung handelt. Die Basis zur Diskussion von Chancen, Perspektiven und Möglichkeiten wird innerhalb der Betrachtung im Instrument AACHEN Kompass geschaffen. Grundsätzlich sollte darauf geachtet werden, dass bei weiteren Entwicklungen mehrere Flächeneigentümer*innen in den Kompassprozess einbezogen werden. Auch ist darauf zu achten, dass die Aufwände für die Fachverwaltungen und die beteiligten Akteur*innen angemessen und ausgewogen zu halten sind. Hier könnte eine digitale Informationsplattform o.ä. hilfreich sein.

Die Zusammenarbeit mit externen Planungsbüros ist grundsätzlich sehr wertvoll. Weil der externe Blick auf die Fläche einige blinde Flecken beleuchtet und die externe Expertise die Aachener Entwicklung in den Kontext zu städtebaulichen Entwicklungen an anderen Standorten stellt. Es bleibt allerdings aufwändig, die notwendigen Informationen – und hier ausdrücklich auch die Informationen, die nicht explizit zugänglich sind, also solche, die eher in der Geschichte des Standortes liegen bzw. über Akteure-Interviews, spezifische Erhebungen, Detailrecherchen, etc. – zu transportieren.

Alles in allem kann der Auftaktprozess als ermutigend für die weiteren Verfahren beschrieben werden. Ein stringentes Zeitmanagement und eine transparentes Erwartungsmanagement werden für den Erfolg der nächsten Anwendung des AACHEN Kompasses zentral sein.

5. Weiteres Vorgehen – Prozessdesign Instrument AACHEN Kompass

Die Erprobungsphase für den AACHEN Kompass Prozess wird im Februar/ März 2024 – dann mit Fokus auf die Areale in Aachen-Richterich – fortgesetzt. Für die bevorstehende Untersuchung sind erneut 4 - 6 Monate angesetzt, so dass im III. Quartal 2024 mit ersten Ergebnissen zu rechnen ist. Eine Gesamtübersicht über den Zeit- und Meilensteinplan für die Erprobungsphase des AACHEN Kompass Prozesses ist in Anlage 1 beigefügt.

Anlage/n:

Anlage 1: AACHEN Kompass | Übersicht Zeit- und Meilensteinplan AACHEN Kompass

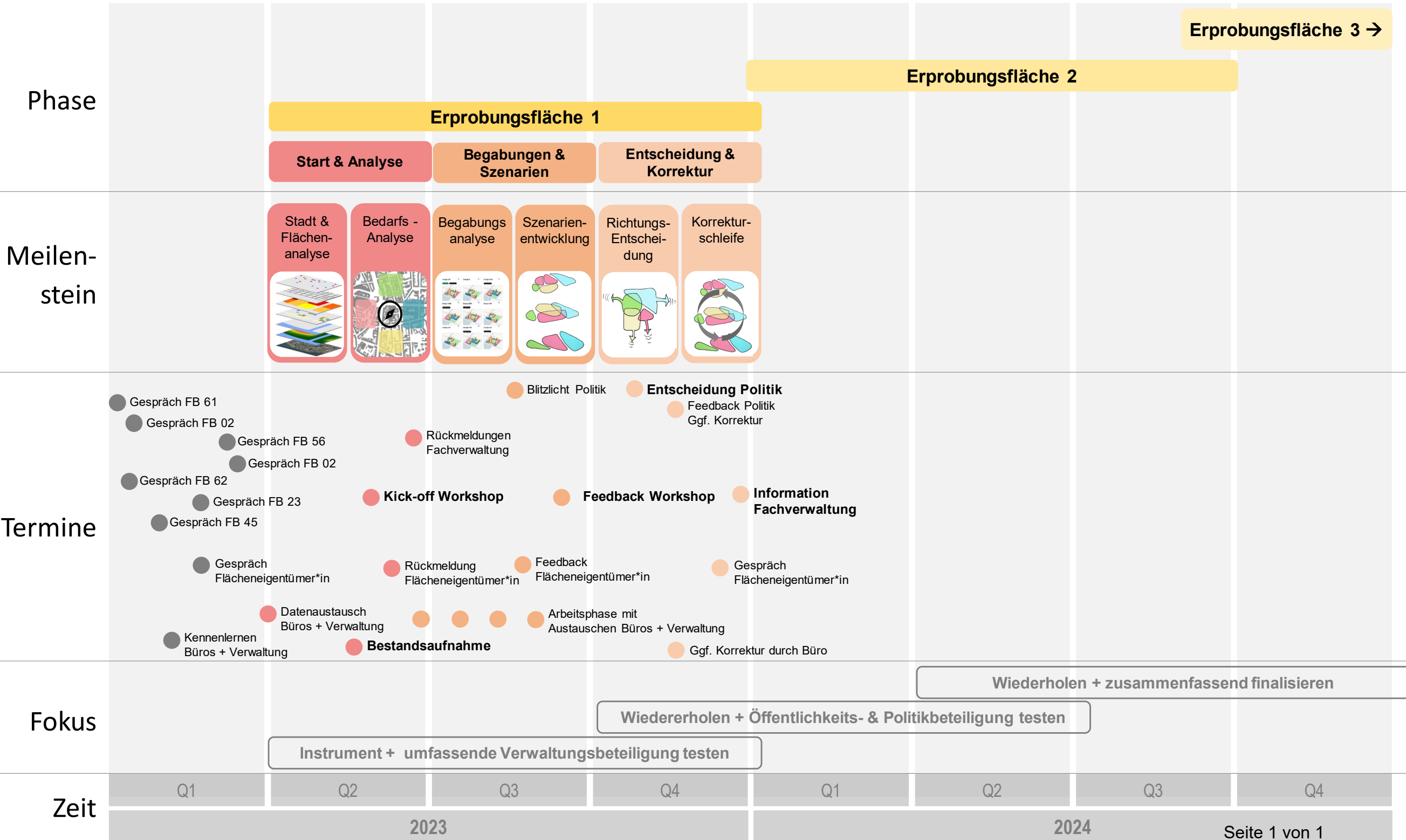
Anlage 2: AACHEN Kompass | Bestandsaufnahme und Begabungsanalyse

Anlage 3: AACHEN Kompass | Szenarien/ Perspektiven

AACHEN Kompass Prozess

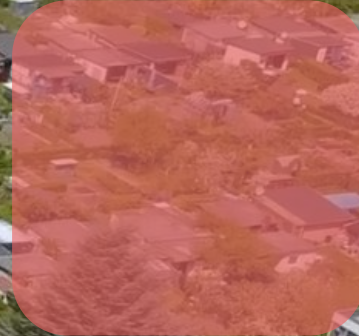
Zeit und Meilensteinplan

Stand 01/2024



AACHEN Kompass

Bestandsaufnahme
+
Begabungsanalyse



AACHEN Kompass

Erste Erprobungsfläche: Areal an der Sittarder Straße

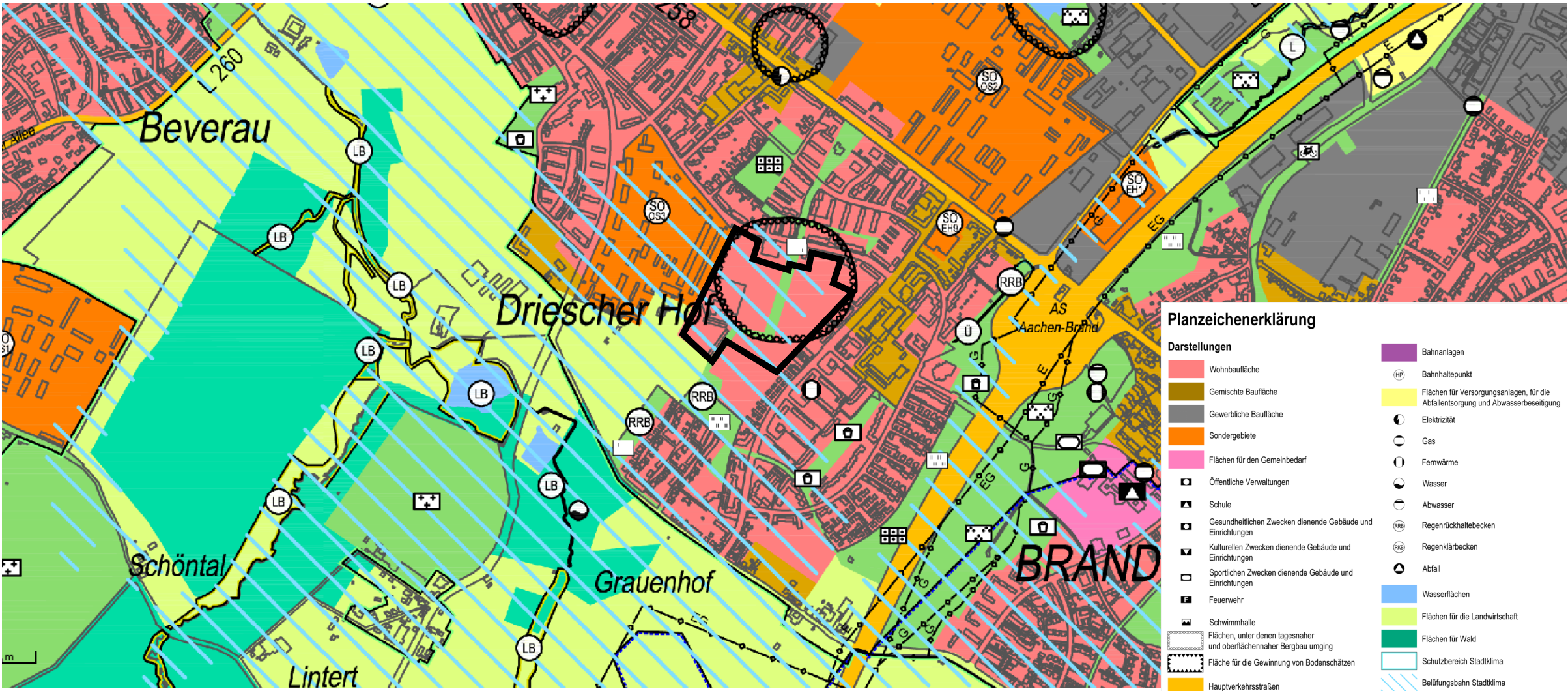


- **Areal an der Sittarder Straße,**
Stadtbezirk Aachen-Mitte
- Flächeneigentümerin: privat



Areal an der Sittarder Straße

Der Flächennutzungsplan

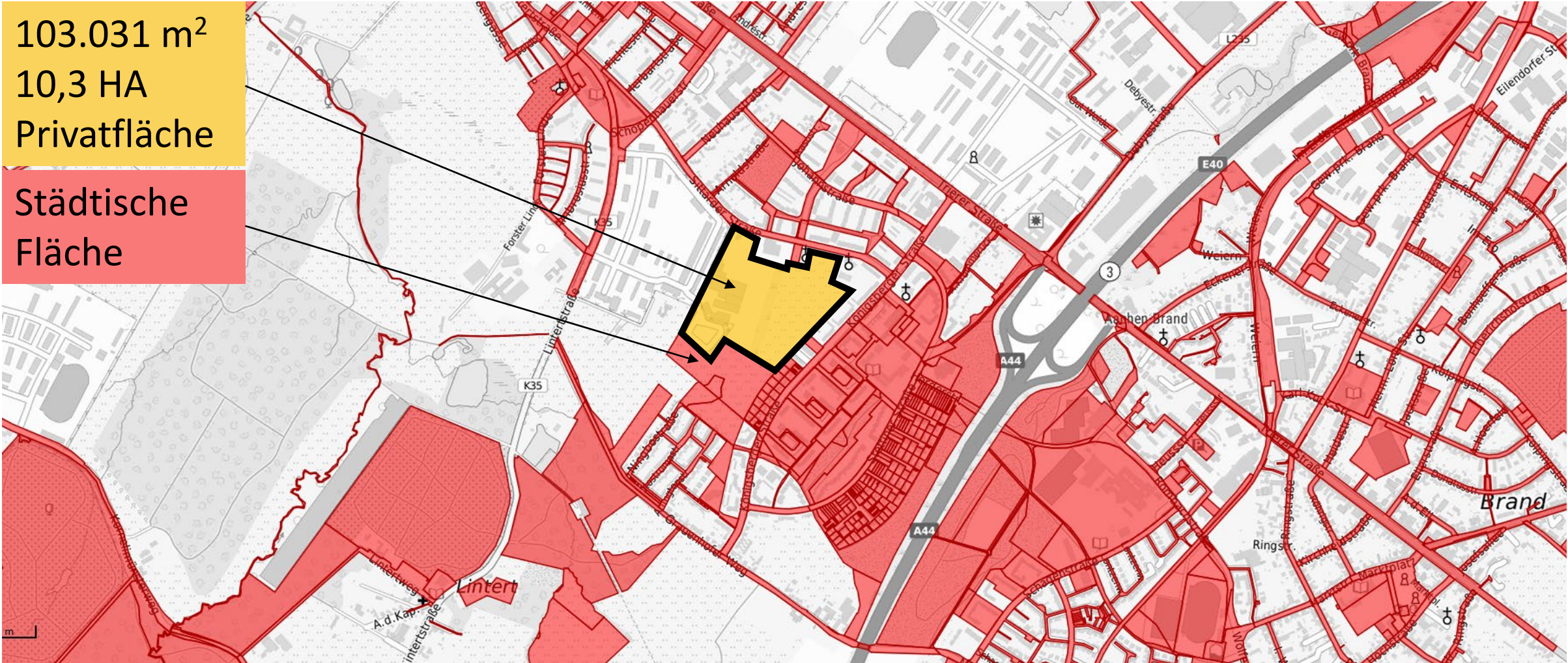


Areal an der Sittarder Straße

Flächeneigentum

103.031 m²
10,3 HA
Privatfläche

Städtische
Fläche



Areal an der Sittarder Straße

Einbezug städtischer Strategien

**Aachen*2030
Masterplan**

Perspektiven und Impulse
für die räumliche Entwicklung
der Stadt Aachen

stadt aachen
www.aachen.de/aachen2030

Flächennutzungsplan
AACHEN*2030
Entwurf - Vorlage

Flächennutzungsplan

Wohnungs-
marktbericht
2022

Daten und Fakten
zum Aachener
Wohnungsmarkt

Verkehrsentwicklungsplanung
Aachen

Mobilitätsstrategie 2030
Teil 1: Auftrag und Struktur

stadt aachen
www.aachen.de/vep

Mobilitätsstrategie 2023

**Wohnen in Aachen
auf einen Blick**

Theoretisches
Freisetzungspotenzial von
3.480
Ein- / Zweifamilienhäusern
im Bestand bis 2030

95% der Wohneinheiten in
Aachen gehören privaten
Eigentümern

mitigeDach!
100.000 €
Städtische Fördersumme
für 2021

140.000
Bestandswohneinheiten

Handlungskonzept
Wohnen

**Dritter
Sozialentwicklungsplan**

Eine integrierte Analyse
der 60 Aachener Lebensräume

stadt aachen
www.aachen.de/sozialentwicklungsplan

Sozialentwicklungsplan

Stadt Aachen

Brandschutzbedarfsplan

Aachen, 16.05.2018

Brandschutzbedarfsplan

**Aachener
Industrie-Dialog**

Handlungskonzept

Verkehrsentwicklungsplanung
Aachen

Mobilitätsstrategie 2030
Strategie Radverkehr

Strategie
Radverkehr

Landschaftsplan
Aachen

Landschaftsplan Aachen

**Schulentwicklungsplan der
Stadt Aachen**

Primarstufe
Zeitraum 2019 – 2024

stadt aachen
www.aachen.de/schule

Schulentwicklungsplan

**Vision
Mobilität
2050**

Verkehrsentwicklungsplanung

stadt aachen
www.aachen.de/vep

Mobilitätsentwicklungsplanung

Klimaanpassungs-
konzept

Klimaanpassungskonzept

...und viele
weitere!



Analyse

Betrachtungsraum – Areal an der
Sittarder Straße

Nutzungsanalyse – Wohntypologien

Mischnutzungen
Wohnbauten und Kleingewerbe



Königsberger Str. / Trierer Str.

Reihenhäuser



Westliche Königsberger Str.

Einfamilienhäuser



Königsberger Str. / Grauenhofer Weg

Wohnhaussiedlungen



Ecke Sittarder Str. / Schopenhauer Str.

Nutzungsanalyse – Nutzungen und Typologien

Produktion



Militärische Nutzung



Versorgung



Bildung/Soziales



Nessler, Sittarder Straße

Theodor-Körner-Kaserne, Sittarder Straße

Supermarkt an der Neuhausstraße

Kath. Grundschule Forster Linde, Lintertstr.

Sozialräumliche Analyse – Mobilität: Grenzen vs. Potentiale

Teil des stadtteilverbindenden Radwegenetzes



Ecke Sittarder Str. / Königsberger Str.

Fahrradstraße



Sittarder Str.

Große Verkehrsachsen — sechsspurig



Trierer Straße

Autobahnausfahrt



Ausfahrt Trierer Straße / Debyestr.

Sozialräumliche Analyse – Identitätsstiftende Orte

Wenige gemeinschaftliche „Third Places“



Saalbau Kommer, Forster Linde 55-57

Naturdenkmal Forster Linde, Baudenkmal Schöffenhaus



An der St. Katharina, 52078 Aachen
<https://dasisttom.de/aachen-history-die-forster-linde/>
Aufruf 21.04.23

Identitätsstiftende Fassaden



Lintertstraße 42-52

Katholische Gemeinde



St. Katharina, Forster Linde

Freiräume mit geringer Aufenthaltsqualität



Forster Linde

Private Freiräume „Betreten verboten!“



Königsbergerstraße

Grünstreifennutzung durch „Hundewiese“



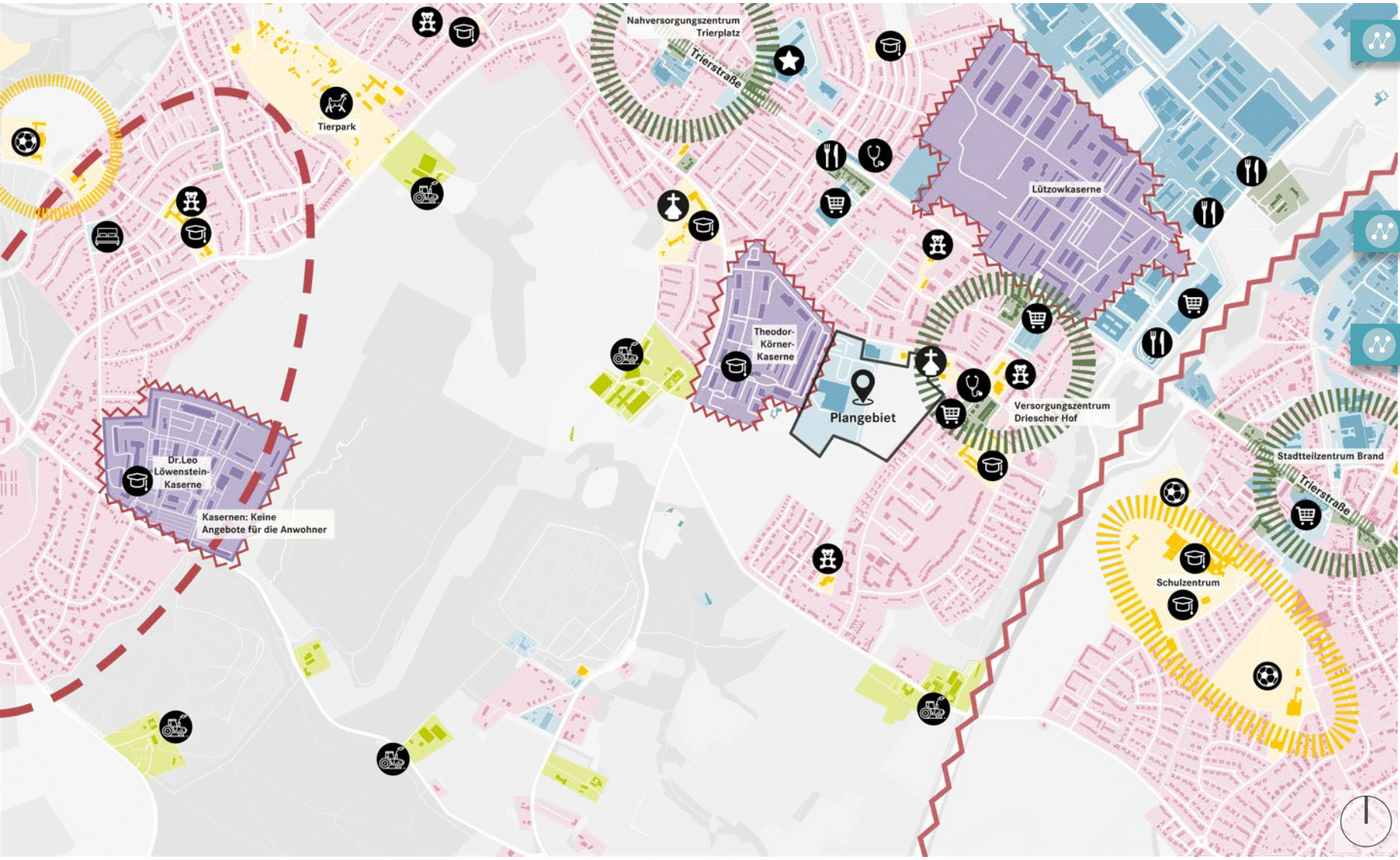
Grünstreifen Autobahnausfahrt 44

Viel Fläche für PKWs und wenig grüne Aufenthaltsbereiche



Forster Linde

Nutzungsanalyse - Versorgung



Monofunktionale Gebiets-zonierungen mit Nutzungsmischung an Mobilitätsachse Trierer Straße (z.B. Versorgungszentrum Brand)

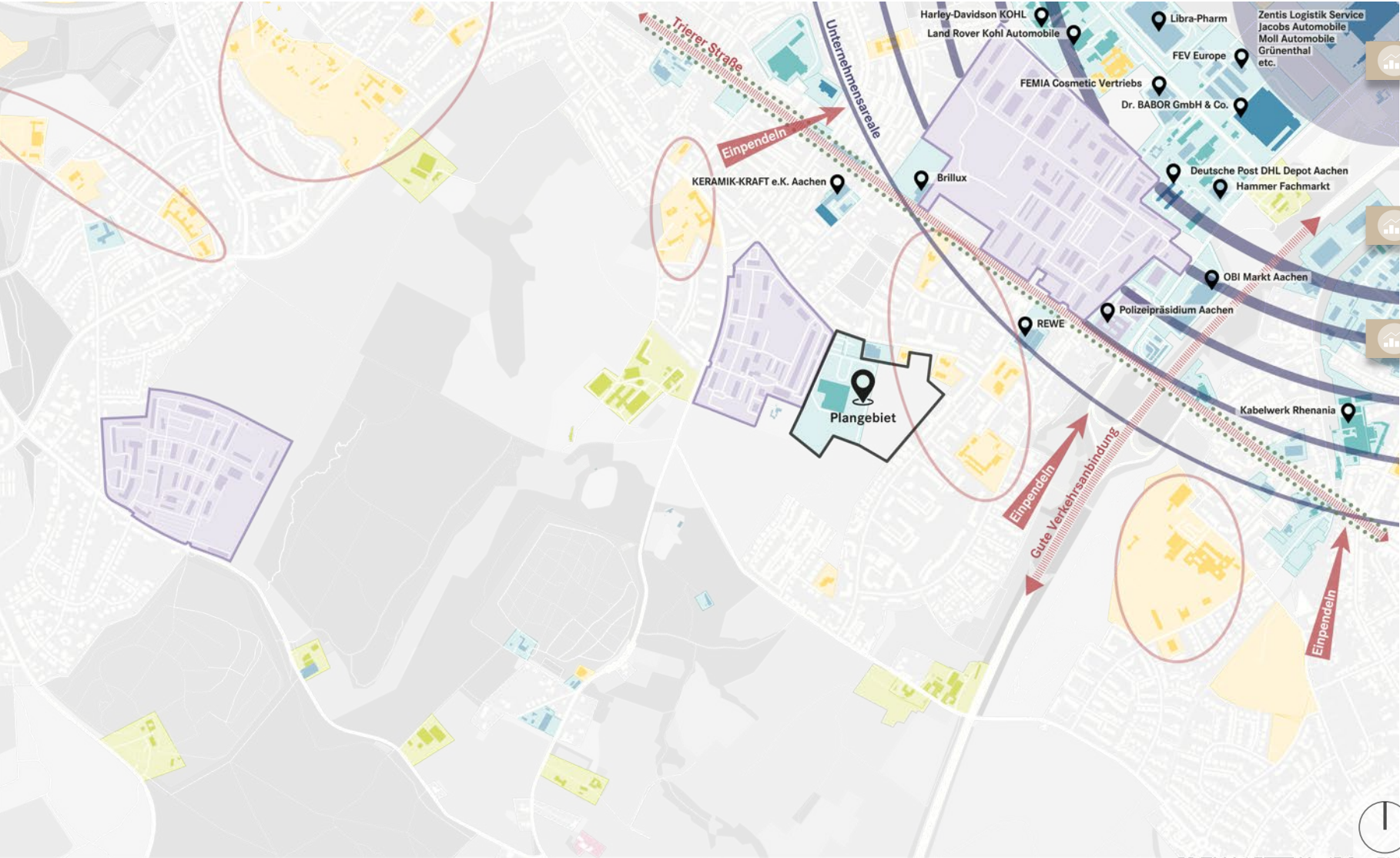
Große Bereiche der Wohnviertel mit weniger Nutzungsvielfalt

Räumliche Barrieren/Grenzen:
 - großes produzierendes Gewerbe ohne öffentliche Angebote
 - Kasernen als unzugängliche Inseln
 - A44 mit starker Trennwirkung

Nutzungen

 Wohnnutzungen	 Gemeinwohlorientierte Nutzung
 Kasernennutzung	 Zentrale Versorgungszentren
 Gewerbliche Nutzungen	 Bildungszentren
 Produktion	 Mangelnde Nahversorgung
 Landwirtschaftliche Nutzung	 Barrieren
 Mischnutzungen	

Ökonomische Analyse – Hauptarbeitgeber*innen



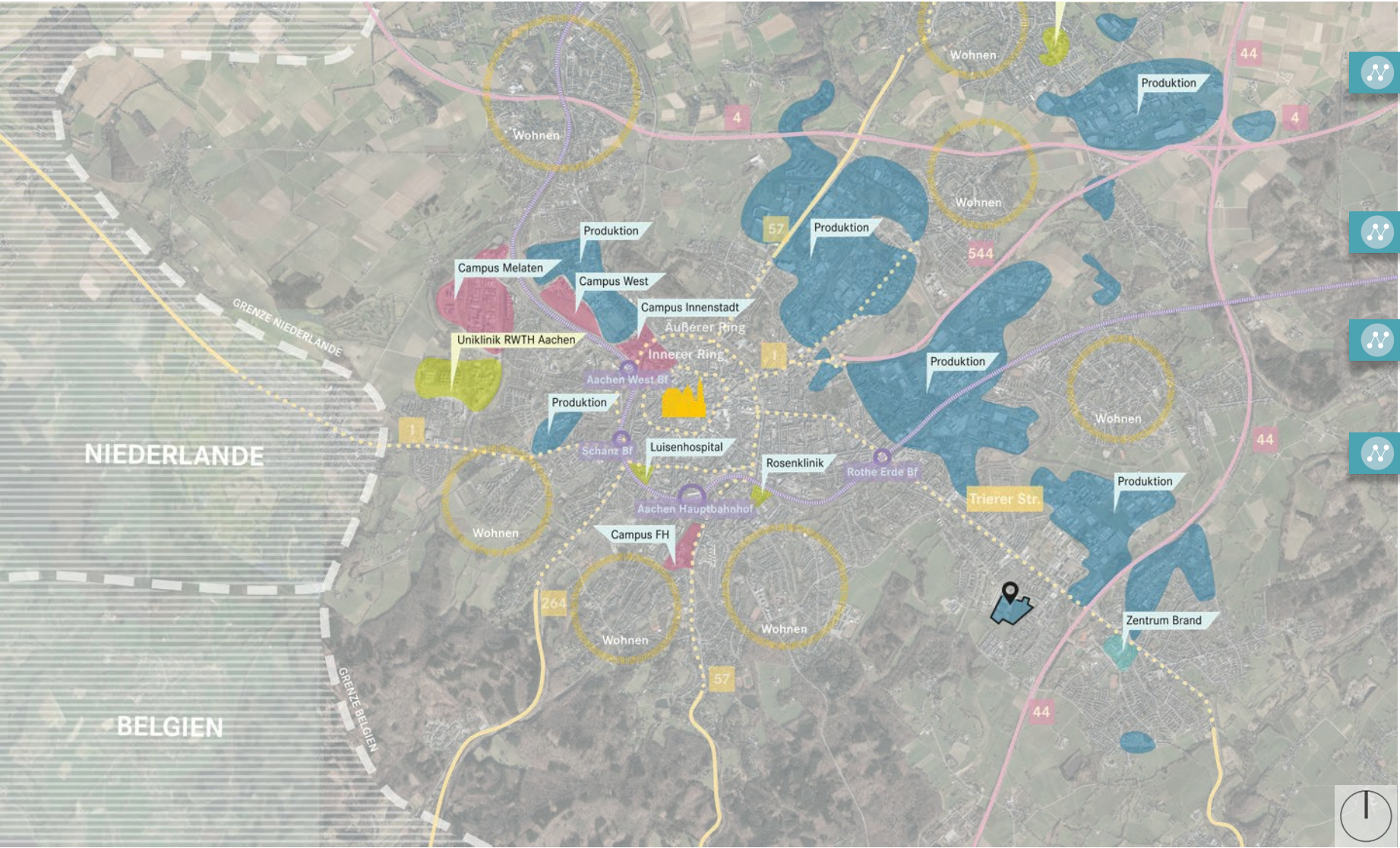
Angrenzendes nördliches Ballungsgebiet für große Firmenstandorte – besonders hohe Arbeitsplatzdichte

Hohe Einputler*innenzahlen – gute Autobahnanbindung

Inselartige (z.B. Kaserne) sowie einzelne Arbeitsplätze im Mischgewerbe an der Trierer Straße, bis keine Arbeitsplätze keine Arbeitsplätze bzw. Unternehmen in den südlichen Wohngebieten

- Arbeitsplätze
- Plangebiet
 - Mischnutzungen
 - Produktion und Gewerbe
 - Produktionsstätte
 - Vertrieb
 - Logistik
 - Sozialeinrichtungen
 - Konzentration von Arbeitsplätzen
 - Arbeitsplätze im militärischen Sektor
 - Landwirtschaftliche Betriebe
 - Erschließungswege

Nutzungen – Gesamtstädtische Einordnung



Ausgeprägte **Produktionsstandorte** im Nord-Osten, Wohn- und **Wissenschaftsstandorte** besonders im Nord-Westen

Ballung der **Produktionsstandorte** an überregionalen **Wegekreuzungen**

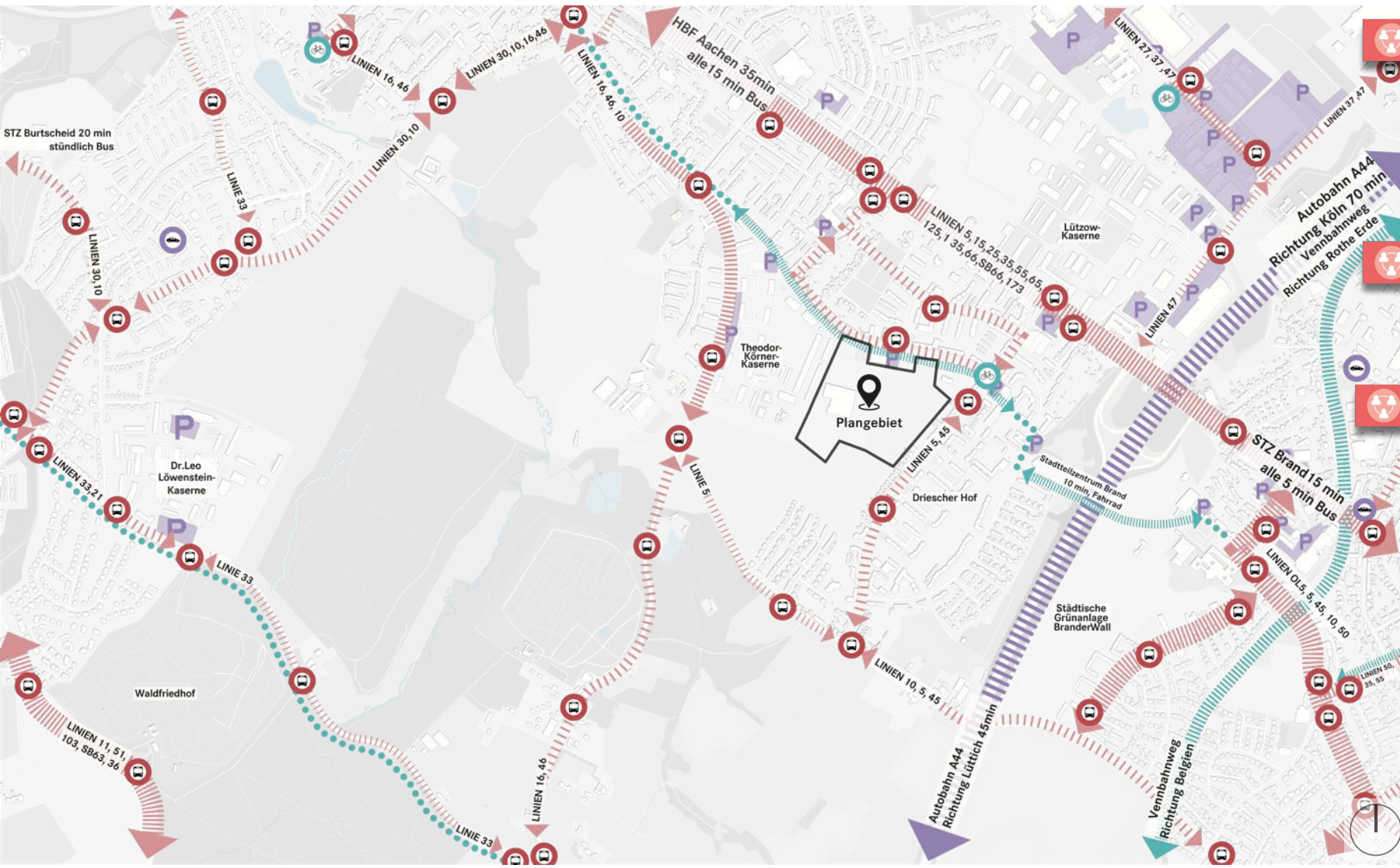
Ballung von **(Klein-)Gewerbe** an den Radialen wie der **Trierer Straße**

Besondere **Plangebietslage** an der **Schnittstelle** zwischen **Produktion, Gewerbe** und **Wohnen**

Infrastruktur und Nutzungen

Plangebiet	Gesundheitswesen
Produktion	Abschnitte mit einem hohen Anteil an Mischgewerbe
Wissenschaft	
Konzentrierte Wohnviertel	

Sozialräumliche Analyse – Mobilität



„Peripherie der Peripherie“

- Eher isolierte Lage des Gebietes
- **günstige Busanbindungen nur quartiersintern**
- Dominanz des Pkw-Verkehrs
- **gute Autobahnanbindung**

Eher schlechte Anbindung an den überregionalen ÖPNV sowie in Richtung Stadtzentrum

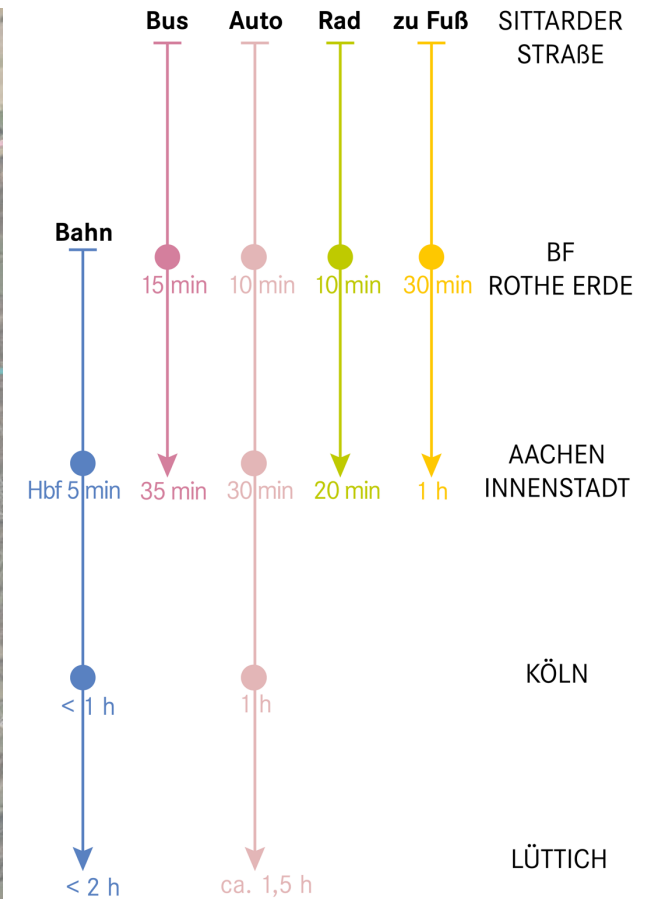
Fahrradstraßen und –schutzstreifen für lokale Mobilität in verkehrs-beruhigte Wohnviertel und als Zufahrt zum Vennbahnweg
 -> (Noch) kein durchlaufendes Fahrradstraßennetz zur Innenstadt

Schwellen und Barrieren

	Plangebiet		Busliniennetz nach Taktung
	Bike Sharing		Fahrradstraßen
	Car Sharing		Autobahn
	Bushaltestellen		Geplante Fahrradstraßen
	Parkplätze		

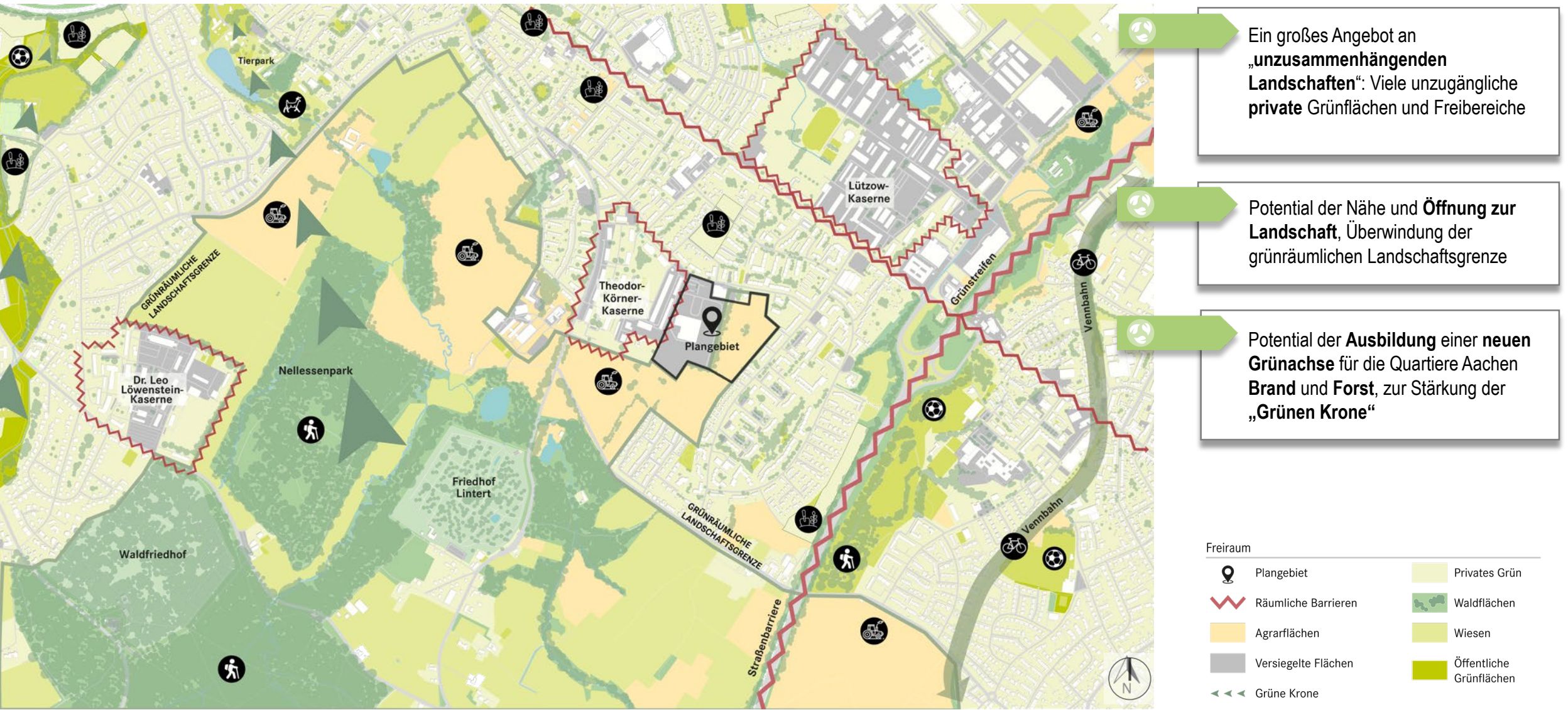
Sozialräumliche Analyse – Gesamtstädtische Einordnung

Anlage 3



Mobilität gesamtstädtischer Kontext

- Plangebiet
- Autobahn
- Bahnstrecken
- Hauptverkehrsachsen
- Fahrradstraßen
- geplante Fahrradstraßen



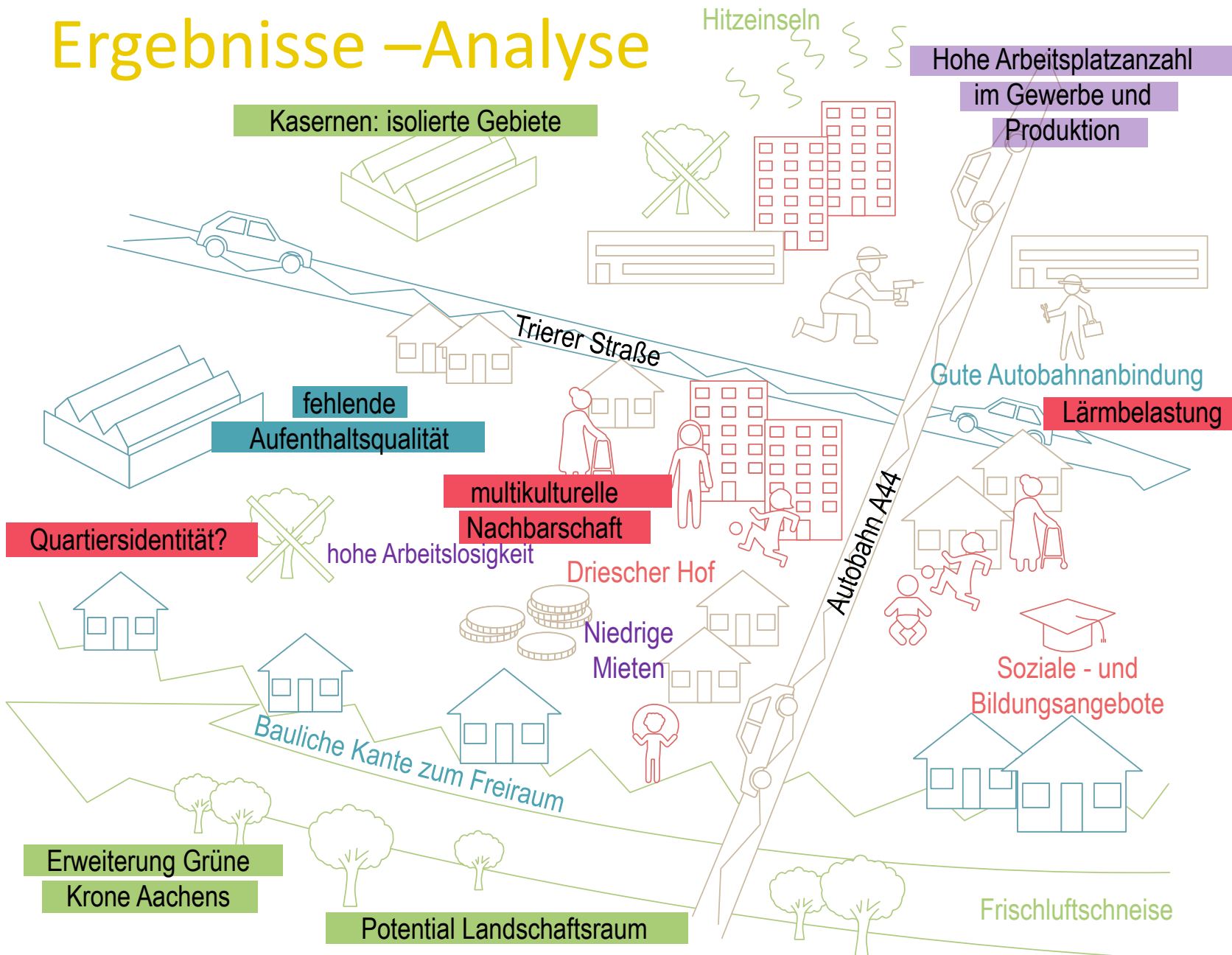


Einbindung des Plangebiets in das Konzept der „Grünen Krone“ Aachens

Weiterführung des Grünraums Aachener Wald in die Quartiere Forst und Brand

Positive Wirkung auf das Stadtklima ausbauen, durch Weiterführung der Frischluftschneise

Ergebnisse – Analyse



Nutzungen

- Isolierte Gebiete, Monofunktionalität
- Schlechte Anbindung an den überregionalen ÖPNV
- Vereinzelte Fahrradstraßen
- MIV Dominanz

Sozialraum

- Viele Kinder und Familien
- Wenige öffentliche Treffpunkte/ Aufenthaltsqualität
- Einheitliche Ortsidentität fehlt
- Laufende Förderprogramme
- Soziale Projekte

Ökonomie

- Mehrheit der Arbeitsplätze: Gewerbe/ Produktion
- Besonders niedrige Mietpreise
- Eine der höchsten Arbeitslosenquoten
- Sehr gute Autobahnanbindung → für Produktionsstandort

Grün- und Freiräume

- potentialreiche Lage am Landschaftsrand/Kaltluftschneise → Aufwertung Stadtklima
- Grüne Aufenthaltsqualität → Quartiere Forst und Brand zugänglich machen
- Ausbau: „Grüne Krone“ Aachens

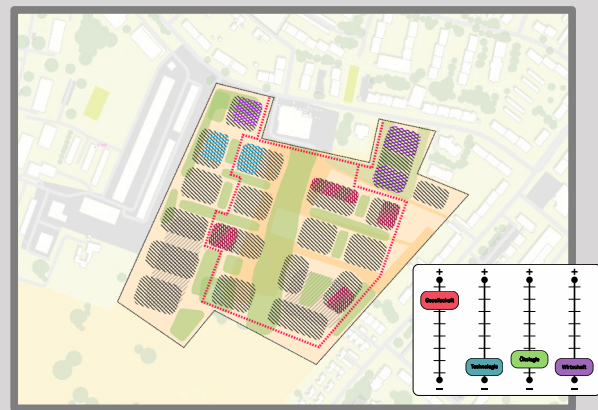
AACHEN Kompass

Perspektiven/ Szenarien



Übersicht Perspektiven/ Szenarien

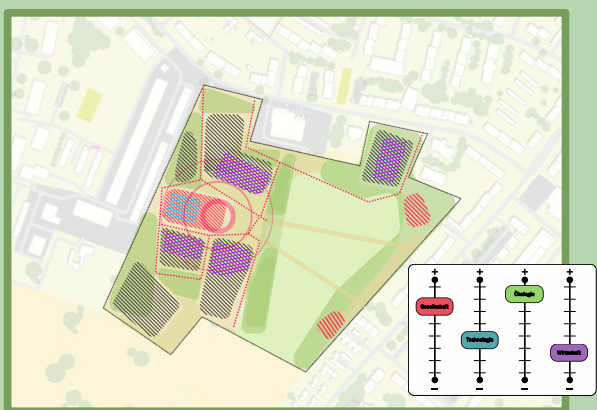
Perspektive/ Szenario 1



Einwohner*innen Schätzung:
ca. 2.500-3000
(Bei 2,5-3 Einwohner*innen pro 100m² Brutto-Wohnfläche, BGF ca. 150.000m², davon etwa 4/5 Wohnnutzungen)

Szenario folgt dem FNP AACHEN*2030
Orientiert sich an Bebauungsdichte der
Umgebung
Fokussiert sich auf die Maximierung von
Wohnraum auf der Fläche

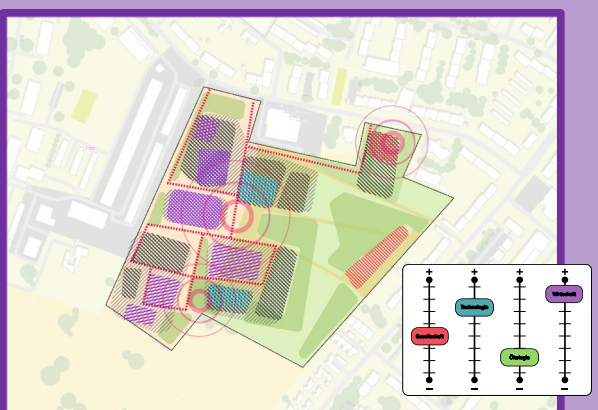
Perspektive/ Szenario 2



Einwohner*innen Schätzung:
ca. 750-900
(Bei 2,5-3 Einwohner*innen pro 100m² Brutto-Wohnfläche, BGF ca. 45.000m², davon etwa 2/3 Wohnnutzungen)

Landschaftliches Potenzial
Grüne Krone erweitern
Integration der Umwelt
Produktives Grün
Nachbarschaftliches Zentrum
Schwerpunkt Wohnen

Perspektive/ Szenario 3

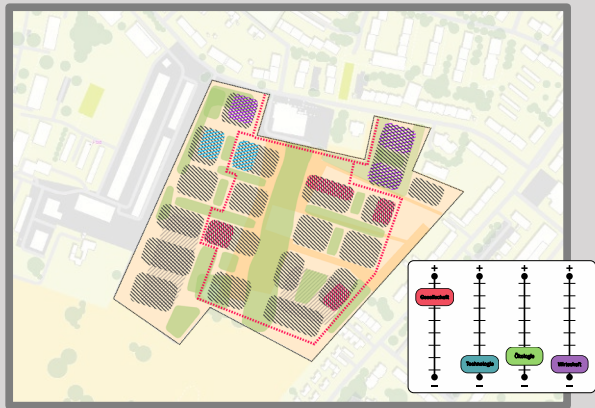


Einwohner*innen Schätzung:
ca. 2.000-2.500
(Bei 2,5-3 Einwohner*innen pro 100m² Brutto-Wohnfläche, BGF ca. 123.000m², davon etwa 2/3 Wohnnutzungen)

Kritische Masse und Dichte
Kleinteiliges Gewerbe und Wohnen an einem
Standort
Sprungbrett für lokale Gründer
Teil einer polyzentrischen Metropole

Übersicht Perspektiven/ Szenarien

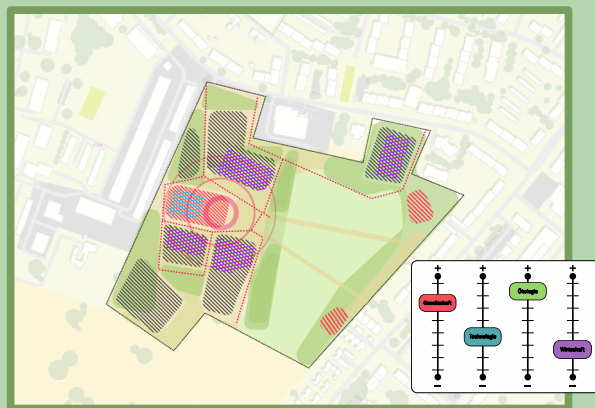
Perspektive/ Szenario 1



Einwohner*innen Schätzung:
ca. 2.500-3000

(Bei 2,5-3 Einwohner*innen pro 100m² Brutto-Wohnfläche, BGF ca. 150.000m², davon etwa 4/5 Wohnnutzungen)

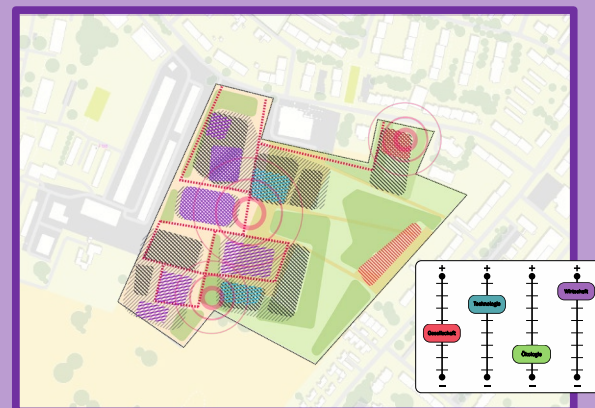
Perspektive/ Szenario 2



Einwohner*innen Schätzung:
ca. 750-900

(Bei 2,5-3 Einwohner*innen pro 100m² Brutto-Wohnfläche, BGF ca. 45.000m², davon etwa 2/3 Wohnnutzungen)

Perspektive/ Szenario 3



Einwohner*innen Schätzung:
ca. 2.000-2.500

(Bei 2,5-3 Einwohner*innen pro 100m² Brutto-Wohnfläche, BGF ca. 123.000m², davon etwa 2/3 Wohnnutzungen)

Optionale Perspektive/ Szenario 4



Einwohner*innen Schätzung:
ca. 1.000-1.400

(Bei 2,5-3 Einwohner*innen pro 100m² Brutto-Wohnfläche, BGF ca. 69.000m², davon etwa 2/3 Wohnnutzungen)

Szenario folgt dem FNP AACHEN*2030
Orientiert sich an Bebauungsdichte der
Umgebung
Fokussiert sich auf die Maximierung von
Wohnraum auf der Fläche

Landschaftliches Potenzial
Grüne Krone erweitern
Integration der Umwelt
Produktives Grün
Nachbarschaftliches Zentrum
Schwerpunkt Wohnen

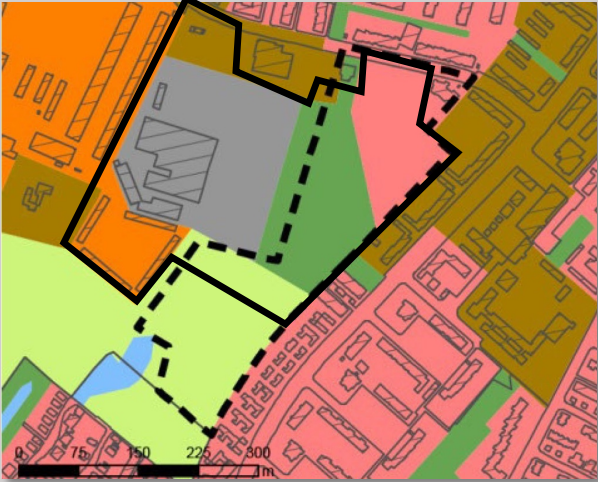
Kritische Masse und Dichte
Kleinteiliges Gewerbe und Wohnen an einem
Standort
Sprungbrett für lokale Gründer
Teil einer polyzentrischen Metropole

Gesamtschulstandort
Weitere Wissens-Nutzungen als Gewerbe
Lokal & Großstädtisch
Gemeinschafts- & soziale Nutzungen
Dienstleistungen vor Ort
Multifunktion-Zentrum

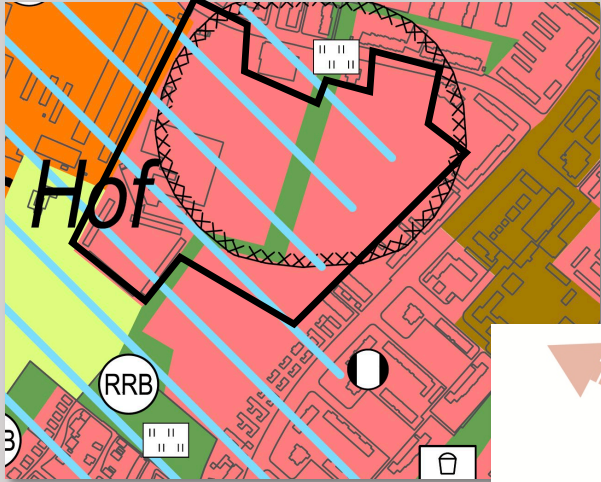
Perspektive/ Szenario 1

Perspektive/ Szenario 1 – Beschreibung

FNP – Stand 1980



Aktueller FNP AACHEN*2030



Wohnbaufläche ca. 89%
Grünfläche ca. 11%



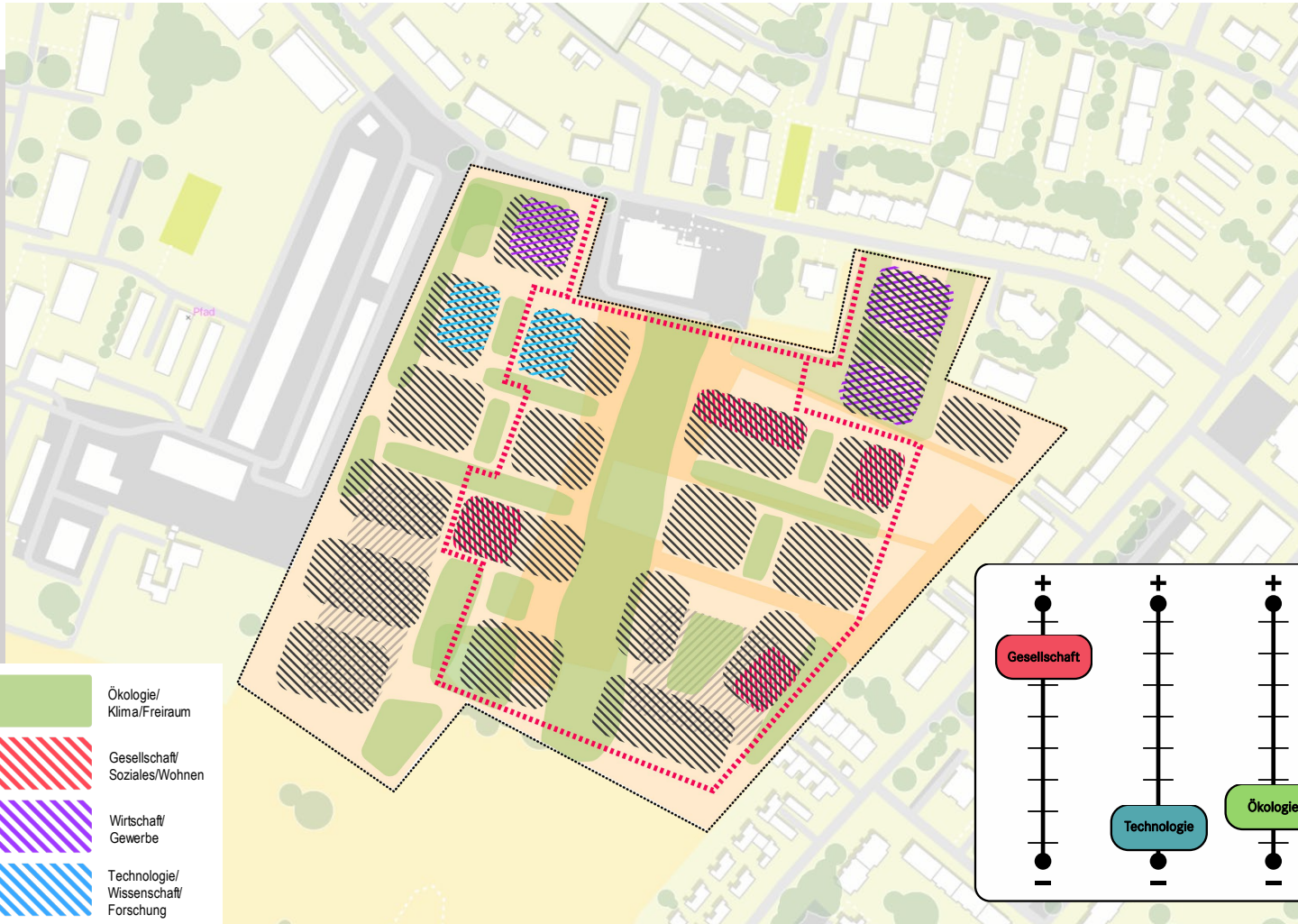
Das Szenario 1 ist eine „Wohn-Insel“.



Wir schaffen viel neuen Wohnraum für Aachen.

- Das Szenario bedient den Wohnraumbedarf Aachens.
- Es orientiert sich an den Vorgaben des FNP AACHEN*2023.
- Eine neue, dichte urbane Nachbarschaft entsteht.

Perspektive/ Szenario 1 - Konzept

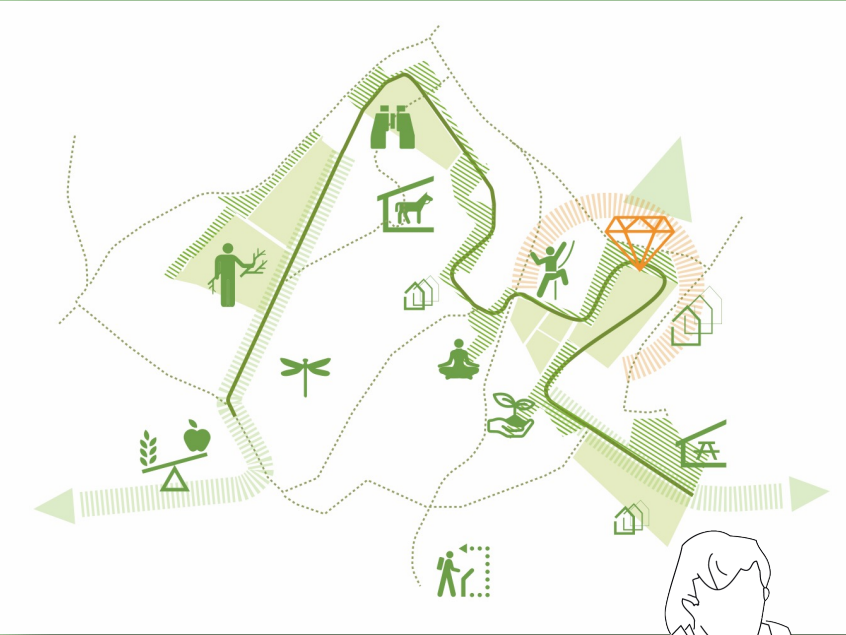


- Die angebotene Dichte orientiert sich an den benachbarten angrenzenden Gebieten bezogen auf ihre Bebauung und Freiflächen, was zu einem hohen Angebot an Wohneinheiten führt.
- Das Szenario berücksichtigt das natürliche Gefälle des Geländes und die vorhandene grüne Topographie, entlang des ehemaligen Industriegeländes und passt sich in die bestehende Grünstruktur ein.
- Klimatischen Aspekte (wie z.B. Frischluftschneisen, versiegelte Flächen etc.) sollen trotz einer intensiven, dichten Wohnbebauung berücksichtigt werden.

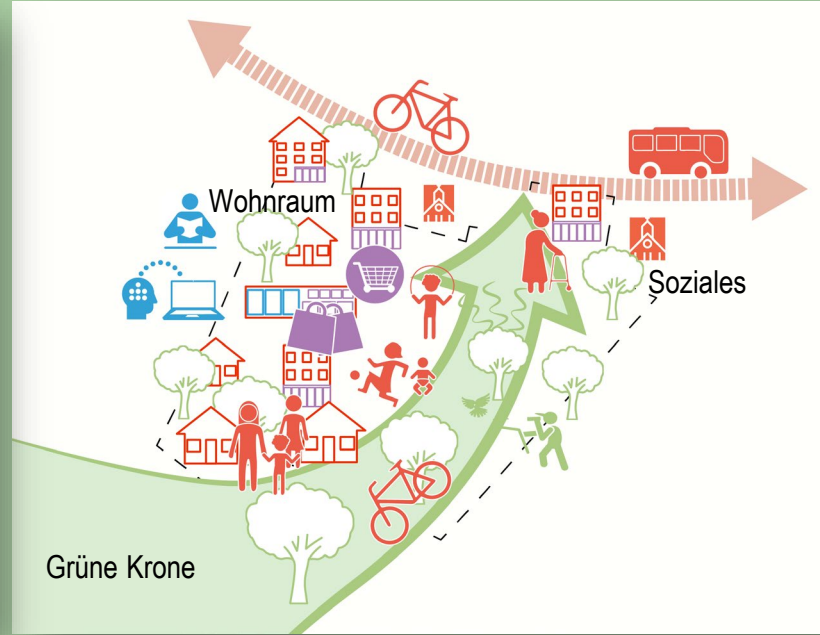
Einwohner*innen Schätzung:
 ca. 2.500 - 3.000
 (Bei 2,5-3 Einwohner*innen pro 100m² Brutto-Wohnfläche, BGF ca. 170.000m², davon etwa 80% Wohnnutzungen)

Perspektive/ Szenario 2

Stadtentwicklungskonzept



Zonierung im Raum



Perspektive/ Szenario 2 – Beschreibung

- Ökologie/Klima ist die zentrale AACHEN-Kompass-Richtung im Verhältnis zu den anderen Elementen.
- Einbindung in das Freiraumkonzept der Grünen Krone.
- Das Wohnquartier wird im Einklang mit der Landschaft entwickelt.
- Freizeitaktivitäten in Parkflächen und den Landschaftsraum werden hier ermöglicht.
- Qualitativ hochwertige landschaftliche und soziale Dienstleistungen strukturieren und beleben die Freiräume.



Das Szenario untersucht die Potentiale der Natur am städtischen Rand

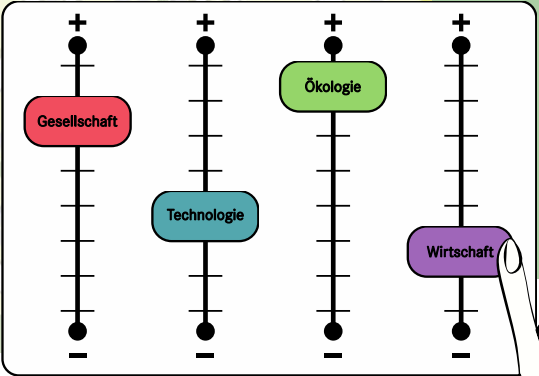


Aachen muss grüner werden! „Grünes Band“ als neuer Teil der Grünen Krone

Perspektive/ Szenario 2 – Konzept



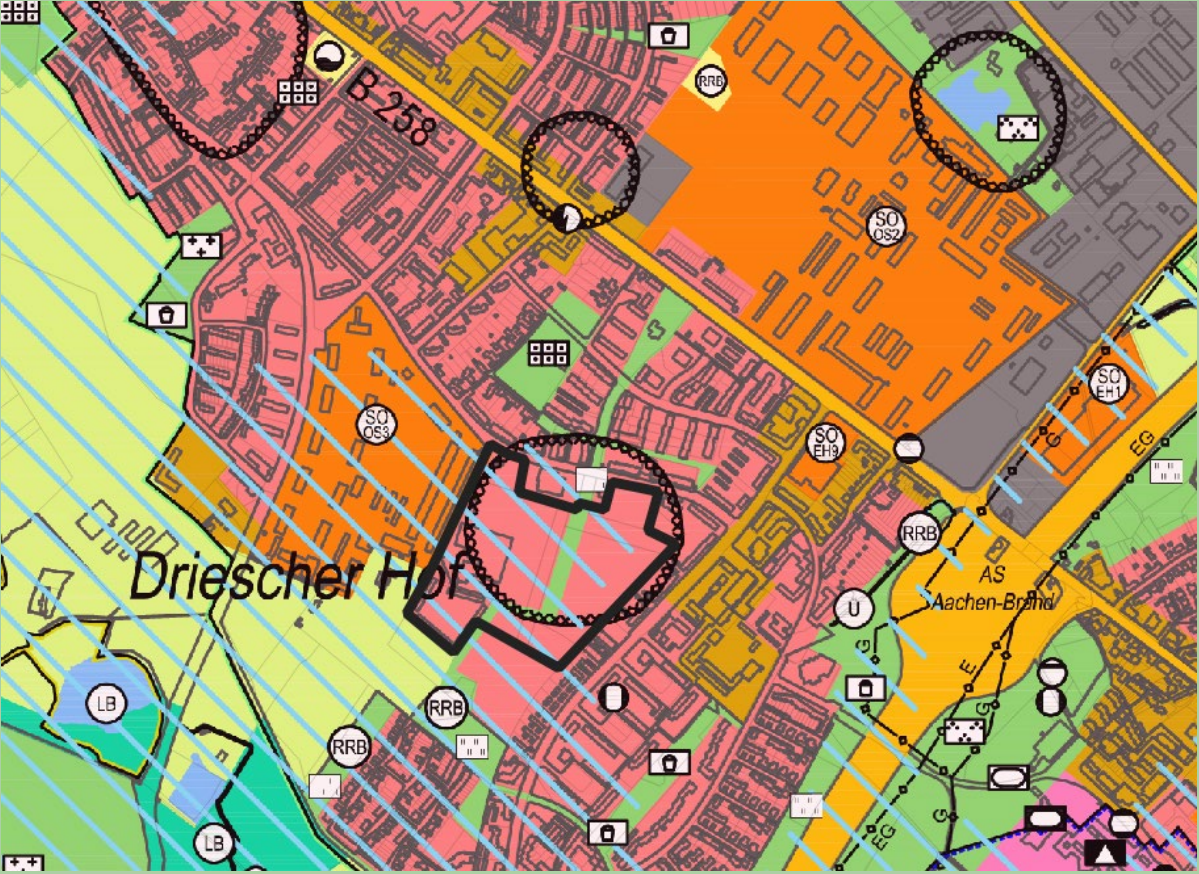
-  Ökologie/
Klima/Freiraum
-  Gesellschaft/
Soziales/Wohnen
-  Wirtschaft/
Gewerbe
-  Technologie/
Wissenschaft/
Forschung



- Fähigkeit von Landschaften und Freiräumen, die städtische Transformation voranzutreiben.
- Land und Stadt miteinander verbinden.
- Reiche Palette von Landschaften und öffentlichen Räumen.
- Hauptfunktionen sind dienstleistungsorientiert für die lokalen Gemeinschaften.

Einwohner*innen Schätzung: ca. 700-900
 (Bei 2,5-3 Einwohner*innen pro 100m² Brutto-Wohnfläche, BGF ca. 45.000m², davon etwa 2/3 Wohnnutzungen)

Perspektive/ Szenario 2 – Auswirkung FNP AACHEN*2030



FNP AACHEN*2030:
Wohnbaufläche ca. 89%
Grünfläche ca. 11%

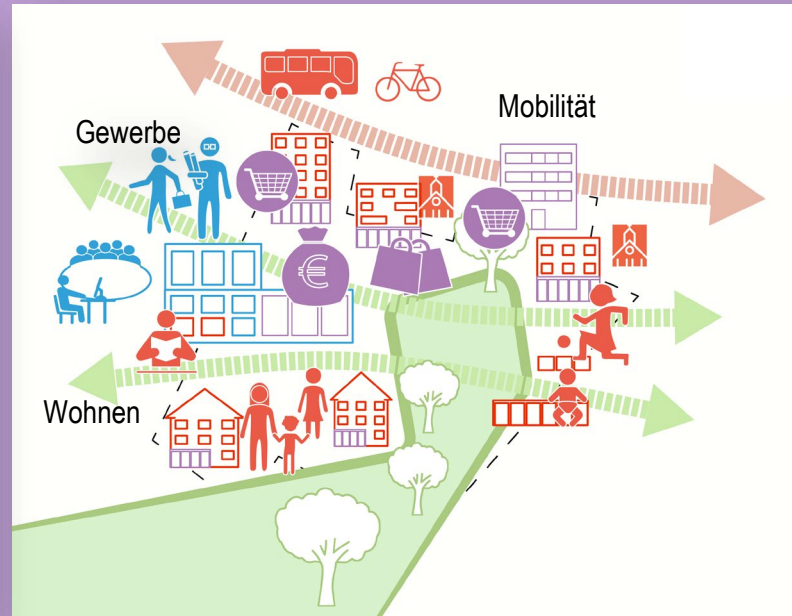
FNP Auswirkungen:
FNP kann so bleiben.

Perspektive/ Szenario 3

Stadtentwicklungskonzept



Zonierung im Raum



Perspektive/ Szenario 3 – Beschreibung

- Das Szenario hat als Ziel, Dichte und Urbanität des großstädtischen Bereichs auf ein neues Niveau zu heben.
- Nichtstörendes, kleinteiliges Gewerbe kombiniert mit Wohnen bietet Chancen.
- Das Szenario bietet den Anwohnern Räume um eigene Unternehmen zu gründen und vor Ort anzusiedeln.
- Der Standort wird von kompakten städtischen Blöcken mit intensiv gemischten Erdgeschosses eingenommen, die kommerzielle und wirtschaftliche Aktivitäten beherbergen.
- Die grüne Flächen des Grundstücks werden zu einer städtischen, gestalteten Landschaft mit Plätzen und Pocket-Parks.

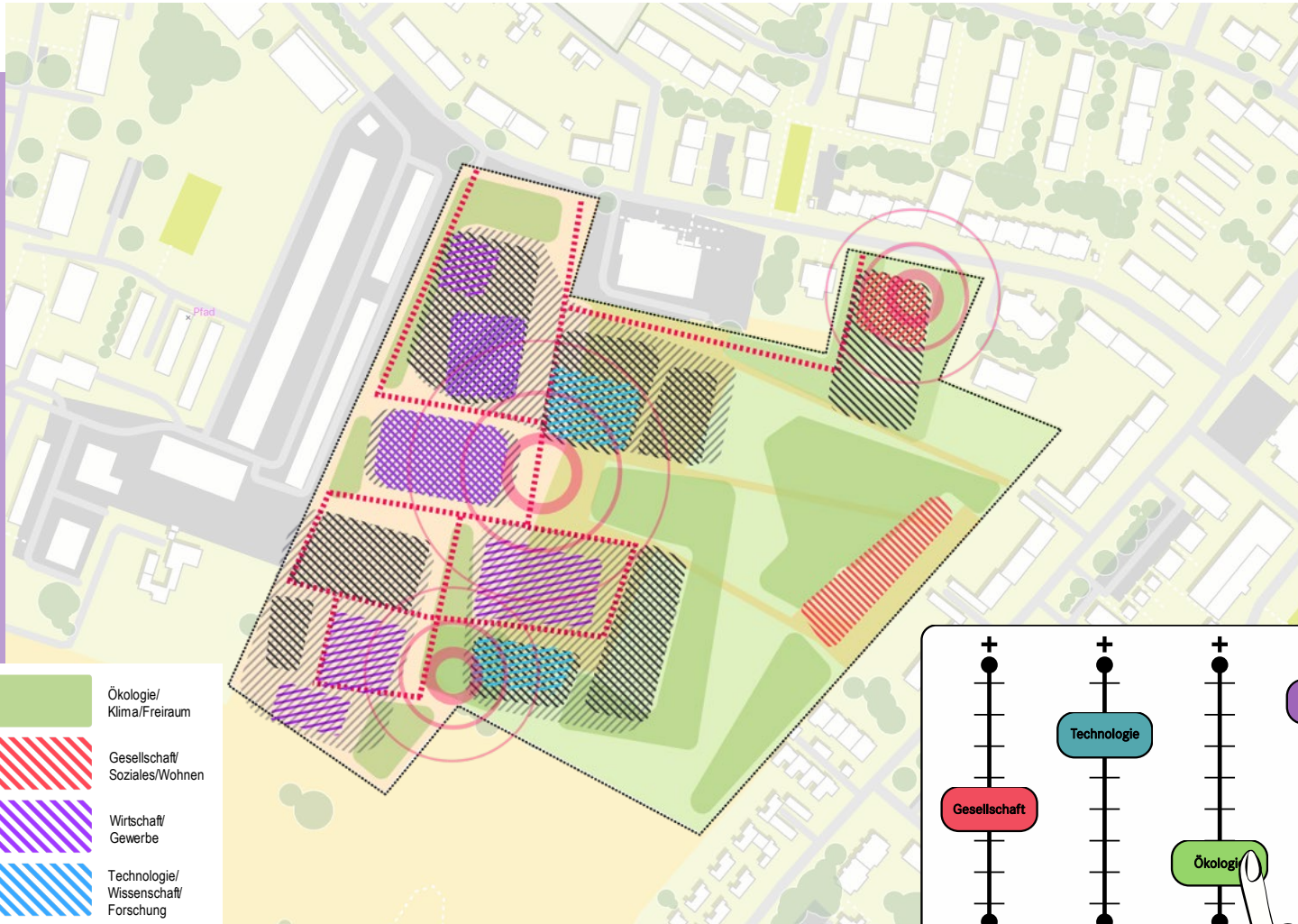


Das Szenario erforscht die Potentiale urbaner Dichten und wirtschaftlicher Fokussierung

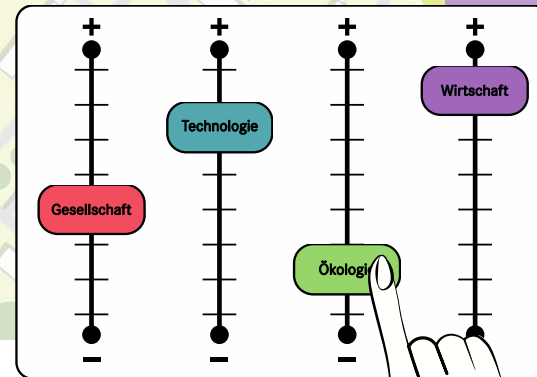


Aachen benötigt zukunfts-trächtige Wirtschafts-quartiere im europäischen Wettbewerb

Perspektive/ Szenario 3 – Konzept



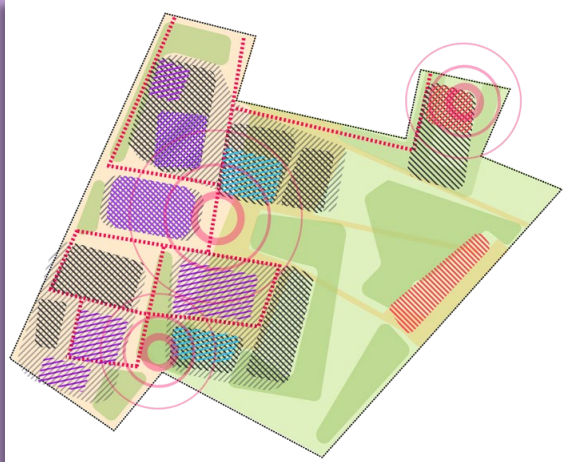
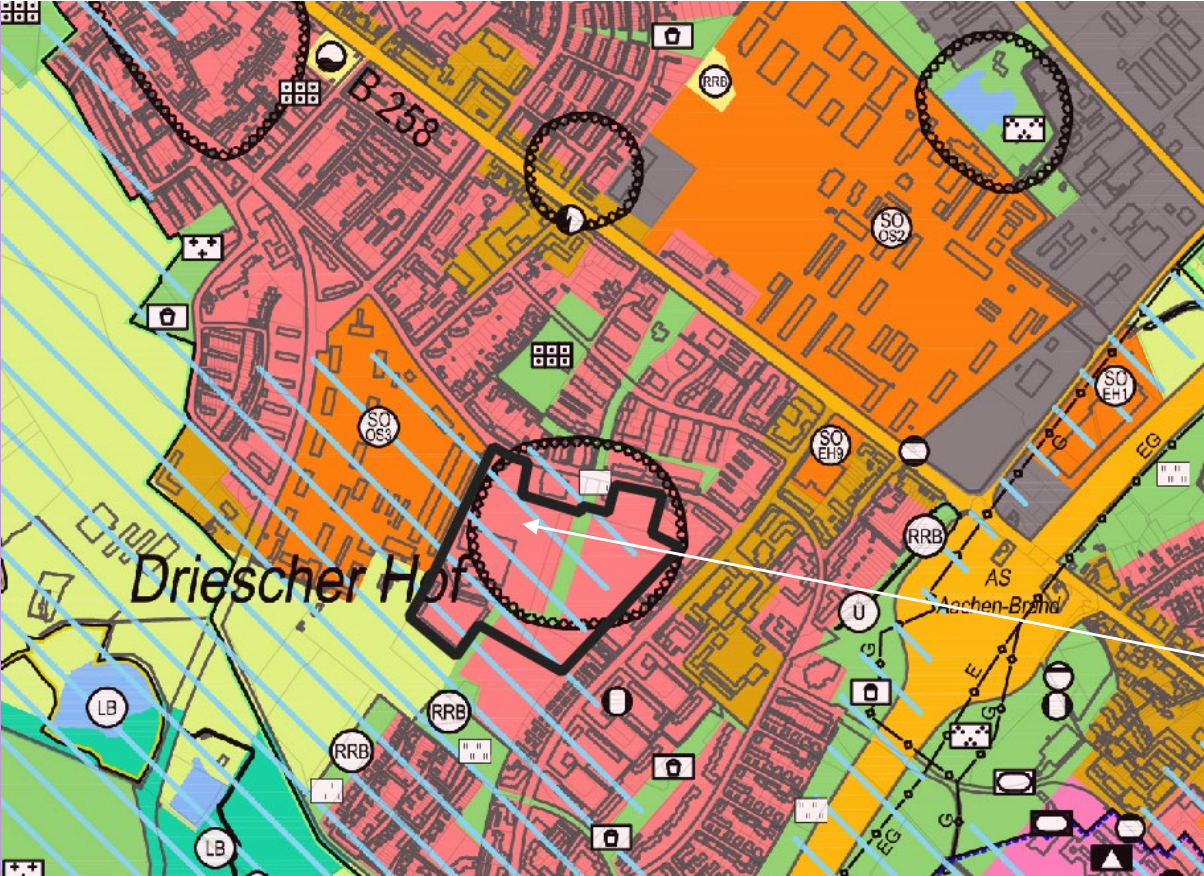
- Kritische Masse erzeugt urbane Dichte und bedarfsgerechte Freiräume.
- Kleinteilige Möglichkeitsräume charakterisieren die durchgemischte Stadt.
- Neue Gewerberäume in den Erdgeschossen ermöglichen Unternehmensgründung und schaffen Jobs.
- Die neue Urbanität wird zur Anziehungskraft einer polyzentrischen Metropole.
- Konversion des Gebiets zur produktiven Stadt.



Einwohner*innen Schätzung: ca. 2.000–2.500

(Bei 2,5-3 Einwohner*innen pro 100m² Brutto-Wohnfläche, BGF ca. 123.000m², davon etwa 2/3 Wohnnutzungen)

Perspektive/ Szenario 3 – Auswirkung FNP AACHEN*2030



FNP AACHEN*2030:

Wohnbaufläche ca. 89%
Grünfläche ca. 11%

FNP Auswirkungen:

Gewerbeflächen neu ca. 10%
Nicht störend - wohnverträglich

Optionale Perspektive/ Szenario 4

Stadtentwicklungskonzept



Zonierung im Raum



Optionale Perspektive/ Szenario 4 – Beschreibung

- Das Szenario bündelt die Transformation entlang der Sittarder Straße und bietet einen neuen Gesamtschulstandort entlang dieser Hauptachse.
- Die Schule bietet als neues Bildungszentrum eine zentrale Stelle für den ganzen Driescher Hof.
- Die bestehende Fabrik umgenutzt zu einem sozialen Zentrum und bildet eine neue Mitte.
- wirtschaftliche, soziale und dienstleistungsorientierte Aktivitäten befinden sich in den Erdgeschoss.
- Die grüne Topographie des Geländes wird radikal überarbeitet und Teile des heutigen Werksgeländes entsiegelt.



Das Szenario stellt die Potentiale eines neuen Schul-, Dienstleistungs- und sozialen Wohnzentrum heraus



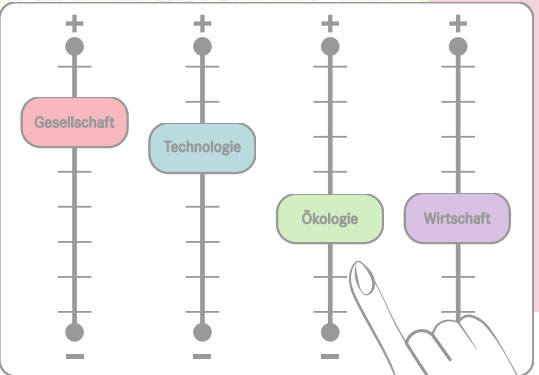
Stärkung der sozialen Lokalität und kreativen Durchmischung in Aachens Quartiere

Optionale Perspektive/ Szenario 4 – Konzept



Lokales Wissens-Zentrum – Transformation durch Konzentration

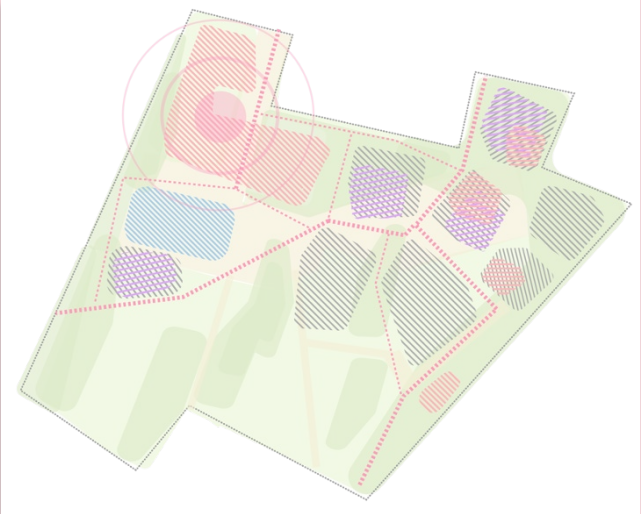
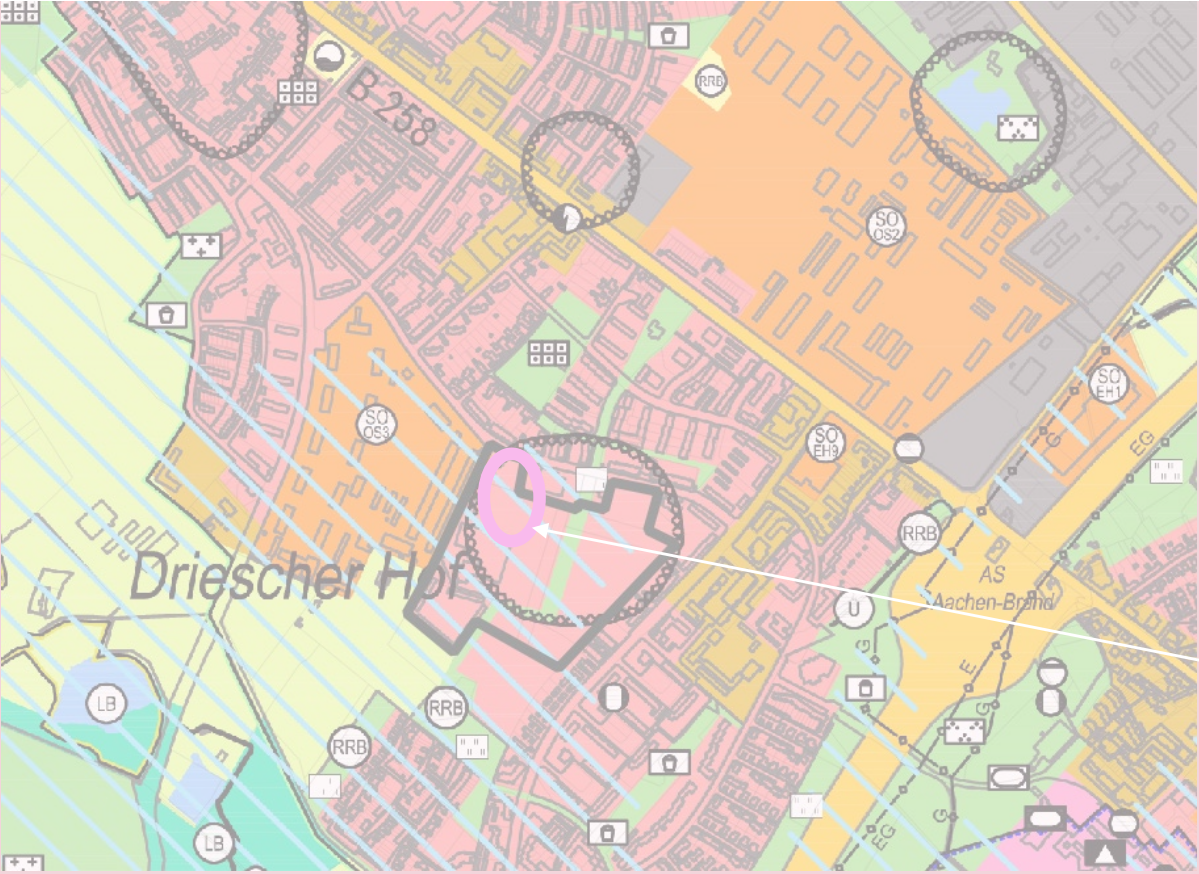
- Entwicklung konzentriert sich entlang der Sittarder Straße.
- Schule an der Schnittstelle zur Nachbarschaft/ Driescher Hof.
- Entsiegelung von Teilen der Fläche des Bauhofs, dafür Bebauung von Teilen der „Wiese“.
- Mischnutzungen zur Aktivierung der Erdgeschosse.
- Weitere Wissens-Nutzungen denkbar, z.B. RWTH Ausgründungsflächen, die Synergien zu dem Gesamtschulstandort bilden.



Einwohner*innen Schätzung: ca. 1.000–1.400

(Bei 2,5-3 Einwohner*innen pro 100m² Brutto-Wohnfläche, BGF ca. 69.000m², davon etwa 2/3 Wohnnutzungen)

Optionale Perspektive/ Szenario 4 – Auswirkung FNP AACHEN*2030



FNP AACHEN*2030:
Wohnbaufläche ca. 89%
Grünfläche ca. 11%

FNP Auswirkungen:
Neue Fläche für den Gemeinbedarf:
Schule ca. 13%