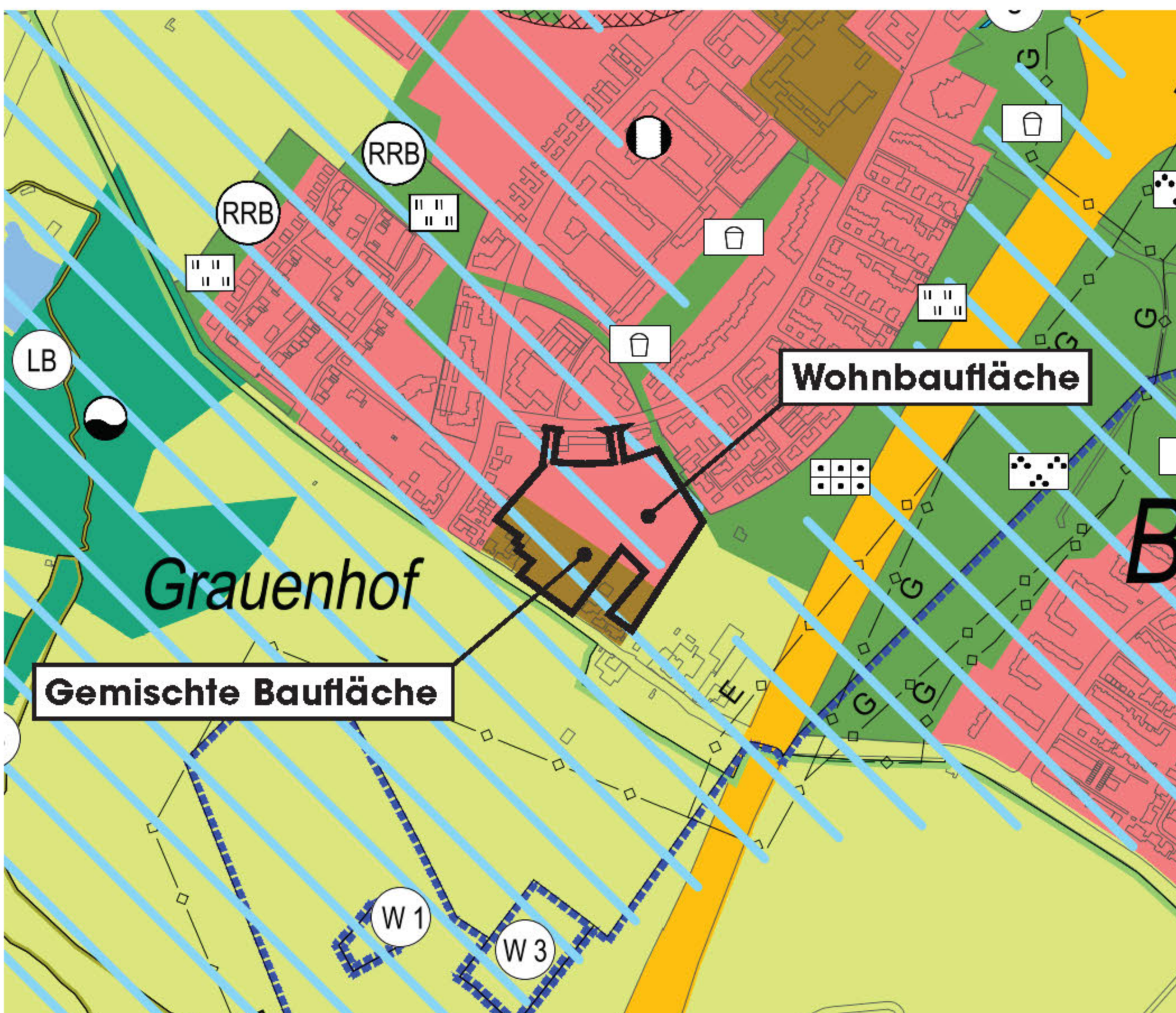
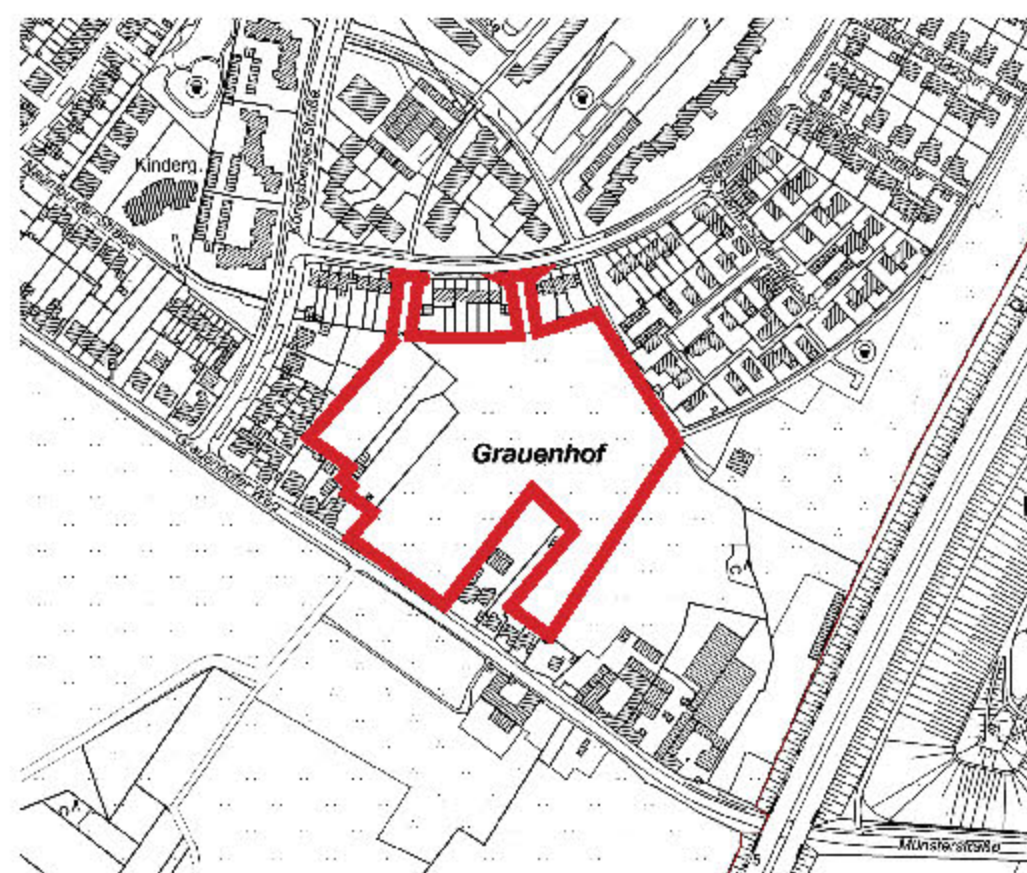


Lage des Plangebietes in der Stadt Aachen



Flächennutzungsplan 2030



Basiskarte M 1:5000



Luftbild M 1:5000



Blick auf das Plangebiet vom Grauenhofer Weg



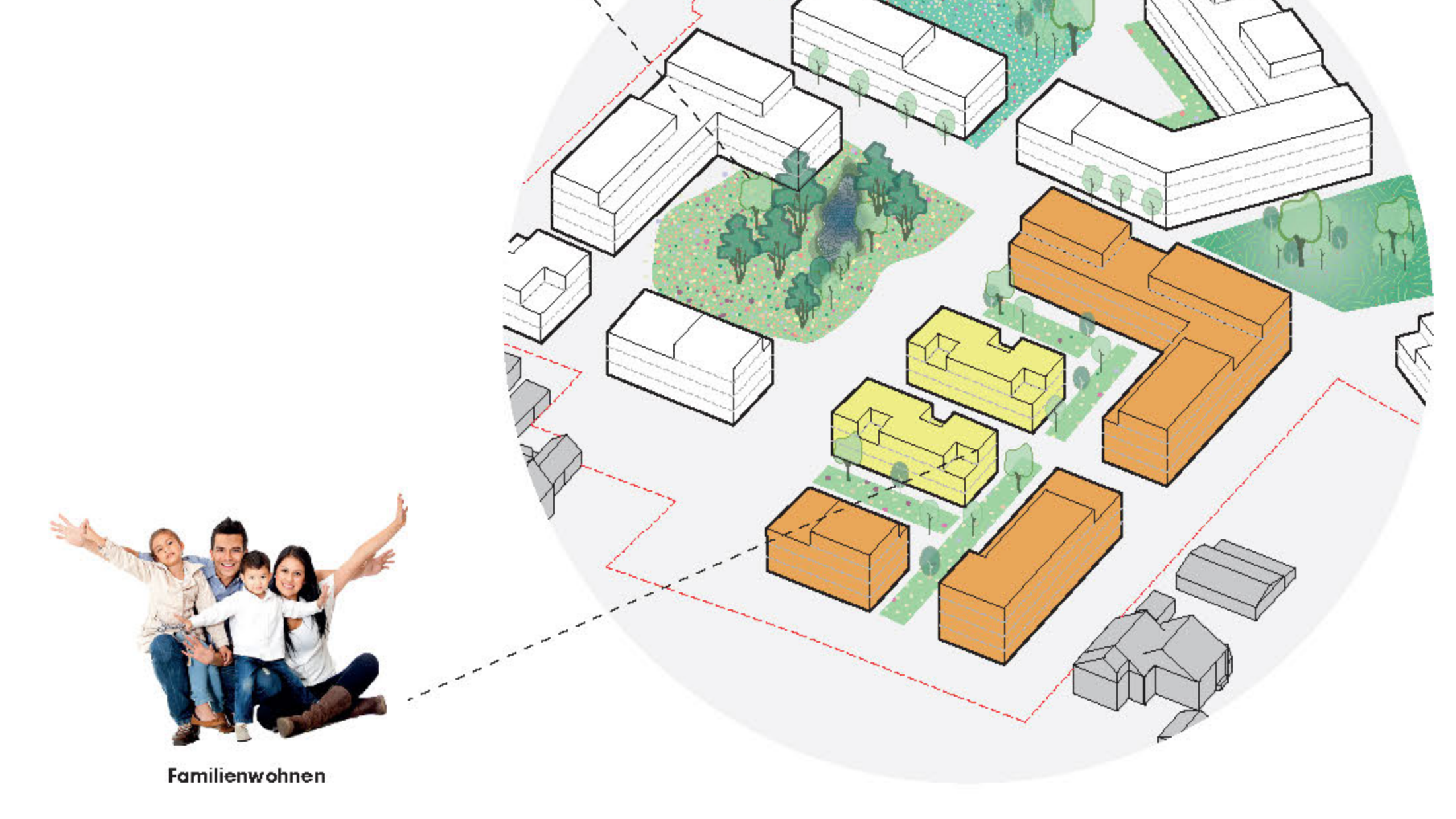


Strukturplan | M. 1:2000



- Legende**
- Mehrfamilienhaus
  - Mehrfamilienhaus / Solitär
  - Reihenhaus
  - KITA

**Nutzungsverteilung**



**Zusammenleben im Quartier**



Lageplan | M. 1:500

- Legende**
- Wohnstraße
  - Wohnweg
  - Private Gärten
  - Gemeinschaftliche Gärten
  - Gemeinschaftliche Hofflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Begrüntes Dach
  - Bestandsbaum
  - Bestandsbaum - Geschützt
  - Baum Neupflanzung
  - Landschaftsprägende Gehölzstruktur
  - Landschaftsprägende Heckenstruktur



Schnitt AA | M. 1:500

Schnitt BB | M. 1:500

**ENTWURFSBESCHREIBUNG**

**QUARTIER**

Mit dem städtebaulichen Entwurf in der Variante „Cluster“ wurden 6 Leitgedanken formuliert:

- Weiterführen der vorhandenen Erschließungsstruktur
- Gliederung in Teilbereiche mit unterschiedlichen Wohntypologien und Qualitäten
- Entwicklung von attraktiven öffentlichen Räumen
- Ausbildung eines grünen Platzes als Mittelpunkt und Treffpunkt des Quartiers
- Entwicklung von „grünen“ Eingängen in das Quartier
- Vernetzung mit den vorhandenen Fuß- und Radwegen und dem bestehenden Grünsystem

Hierfür sieht die Variante „Cluster“ ein vielfältiges Wohnquartier mit verschiedenen Baufeldern (Cluster) unterschiedlicher Qualitäten und Typologien vor. Den einzelnen Clustern sind jeweils unterschiedliche Wohnnutzungen zugeordnet: Im Norden entsteht das „Quartierszentrum“ einschließlich der Kindertagesstätte (KITA), im Osten und Süden das „Wohnen im Grünen“, im Südwesten das „Familienwohnen“ und im Westen das „Wohnen in Baugruppen“.

Um die nötige Dichte zu erreichen, überwiegt dennoch der Geschosswohnungsbau. Die vier Cluster gruppieren sich um den Anger als zentralen „grünen“ Platz.

**Anger**

In der Mitte des neuen Wohnquartiers steht der Anger als zentraler Raum. Ihn umlaufen auch alle Straßen und auch die Verlängerung des bestehenden Radweges. Der Anger fungiert als grüne Mitte, Verteiler und Treffpunkt für das neue Quartier.

**Cluster Quartierszentrum**

Unmittelbar nördlich des Angers können quartiersbezogene Nutzungen wie die KITA gebündelt werden, sodass zusammen mit dem grünen Platz ein Quartierszentrum entsteht. Die im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eines mehrgeschossigen Gebäudes untergebrachte KITA ist im nordwestlichen Bereich, etwas abseits zum Anger, angesiedelt. Sie weist eine größere Außenspielfläche auf, die unmittelbar an die Gärten der bestehenden Wohnbebauung an der Stettiner Straße anschließt, so dass die Neubebauung entsprechend abtrübt.

**Cluster Wohnen im Grünen im Osten und Süden**

Eine Solitärstruktur im Osten schafft den Übergang zu den bestehenden östlichen gelegenen öffentlichen Grünflächen. Die dabei entstehende parkähnliche Struktur ermöglicht in Verbindung mit der Fußwegvernetzung eine besondere Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Im südlichen Bereich dieses Cluster zeichnet sich dieses Baufeld ebenso durch Solitärgebäude, ergänzt durch Reihenhäuser aus, die den Übergang zur vorhandenen landwirtschaftlichen Fläche bilden.

**Cluster Familienwohnen im Südwesten**

Zwischen Grauenhofer Weg und grünem Platz entsteht ein Baufeld, das schwerpunktmäßig dem Familienwohnen dient. Es zeichnet sich durch eine dichte Struktur mit gemeinschaftlichen Gärten aus. Hier kann ein vielfältiges Angebot für Familien mit großen Wohnungen, aber auch mit Mietwohnungen geschaffen werden.

**Cluster Wohnen in der Baugruppe im Westen**

Benachbart zum Quartierszentrum wird ein Angebot für Baugruppen geschaffen. Gemeinschaftliches Wohnen steht hier Vordergrund. Aufgrund des Baumbestandes ist dieser Cluster durch eine größere Freifläche geprägt.

**Baustruktur und Geschossigkeit**

Zur inneren Hauptschließung wird eine Raumkante mit einem Wechsel von 3 bis überwiegend 4 Geschossen ausgebildet. Die Platzkante wird somit gefasst und die Eingänge in das Quartier werden akzentuiert. Zu den rückwärtigen Bereichen nimmt die Dichte und Geschossigkeit (2-3 Geschosse) ab. Im Quartier überwiegt der Geschosswohnungsbau, zum Teil als Solitre und Stadthäuser, ergänzt durch Mietwohnungen in Form von Reihenhäusern. Durch diese Mischung wird ein vielfältiges Wohnungsangebot geschaffen. Die Stadthäuser stellen eine hybride Form zwischen Geschosswohnungsbau und klassischen Reihenhäusern dar. Beim Mietwohnen wird auf den klassischen Reihenhäusergarten verzichtet. Gemeinschaftli-

che Gärten schaffen eine Verbindung zum benachbarten Geschosswohnungsbau.

**Nutzungsverteilung**

Der Kindergarten ist nordwestlich des Quartiersplatzes platziert. Ansonsten sind bisher ausschließlich Wohngebäude vorgesehen. Innerhalb des Clusters „Quartierszentrum“ ist die Untergliederung weiterer Nutzungen insbesondere im Gebäude unmittelbar nördlich des Angers und damit in der Mitte des Quartiers besonders geeignet. Die Flächen für den geförderten Wohnungsbau werden entsprechend dem Baualanabschluss errichtet und sind im westlichen sowie im östlichen Cluster vorgesehen.

**Erschließung**

Die vorhandene Erschließungsstruktur an der Stettiner Straße wird fortgeführt und zu einer Ringschließung zusammengeführt. Die Ringschließung und eine Stichstraße vom Grauenhofer Weg bilden die Hauptschließung. Die untergeordnete Erschließung erfolgt über Stichstraßen, deren Enden an das Fußwegesystem des Quartiers angeschlossen werden. Das Innere der Baufelder sollte weitestgehend vom Verkehr freigehalten werden. Ziel ist es, die notwendigen Verkehrsflächen auf ein Minimum zu reduzieren und eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu realisieren.

Zur Vermeidung von Schleichwegen kann das Ende der Stichstraße vom Grauenhofer Weg alternativ auch als Fußweg aus-

gebildet werden. Die Befahrbarkeit des Fußweges sollte für Müll- und Rettungsfahrzeuge möglich sein, um aufwendige Wendenanlagen zu vermeiden.

Für den ruhenden Verkehr sind zwei Tiefgaragen vorgesehen. Die eine liegt am östlichen Rand des Plangebietes mit Erschließung von der Stettiner Straße, die andere wird vom Grauenhofer Weg erschlossen. Ziel ist, den Verkehr direkt am Anfang der Ringschließung bzw. am Grauenhofer Weg abzuführen, um die Verkehrsbelastung für das Quartier gering zu halten. Weitere Stellplatzflächen sind dezentral, gebündelt in Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Diese können auch für Car-Sharing-Angebote genutzt werden. Die Gemeinschaftsanlagen sollen zum öffentlichen Raum hin attraktiv gestaltet und begrünt werden.

Die Wegeverbindung von der Trierer Straße und der grünen Mitte im Norden wird durch das Quartier zum südwestlich liegenden Landschaftsschutzgebiet weitergeführt.

**Grünstruktur**

Zentrales Element ist der „grüne“ Quartiersplatz. Dieser soll als hochwertiger öffentlicher Raum entwickelt werden, welcher als Treffpunkt und Mittelpunkt des Quartiers dient. Die Hauptschließungsachsen und die Quartiereingänge an der Stettiner Straße werden mit Straßenbäumen markiert. Darüber hinaus wird die bestehende Allee entlang des Grauenhofer Wegs bis zum Quartierszugang fortgeführt. Hierdurch wird sowohl der Eingang in das Quartier als auch der Übergang

der Fuß- und Radwegeverbindung in das Landschaftsschutzgebiet betont.

**Kalldiff**

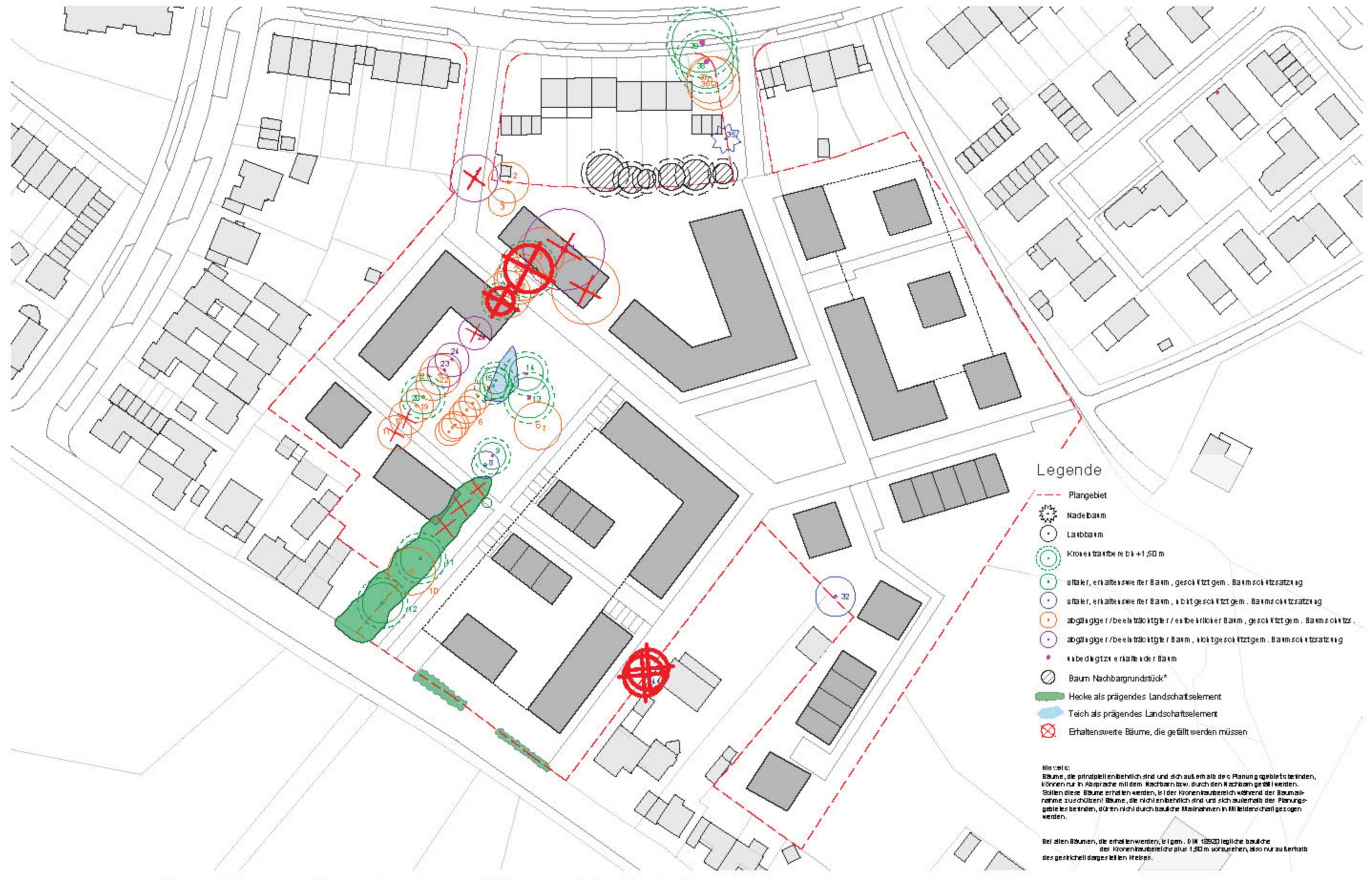
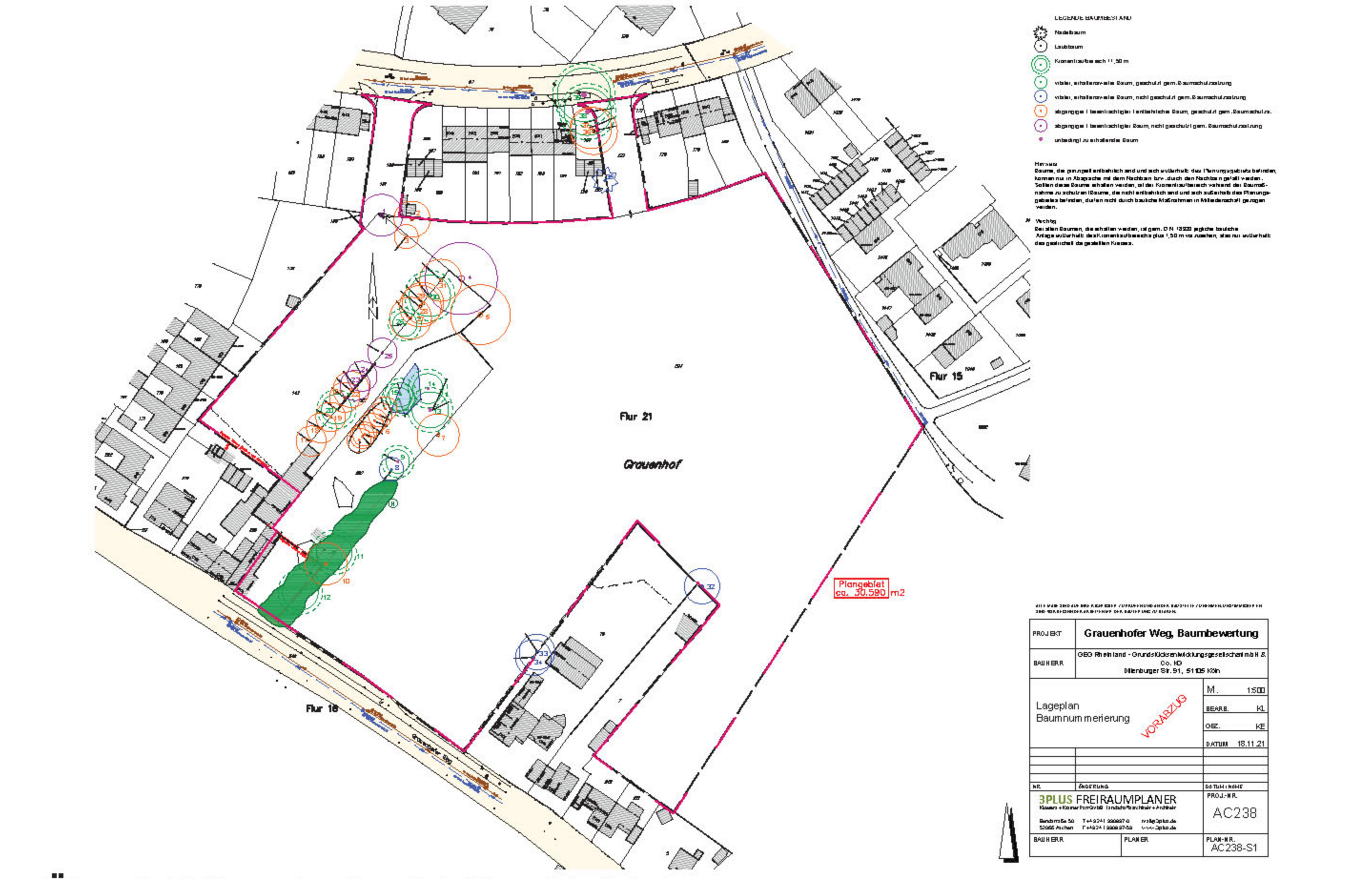
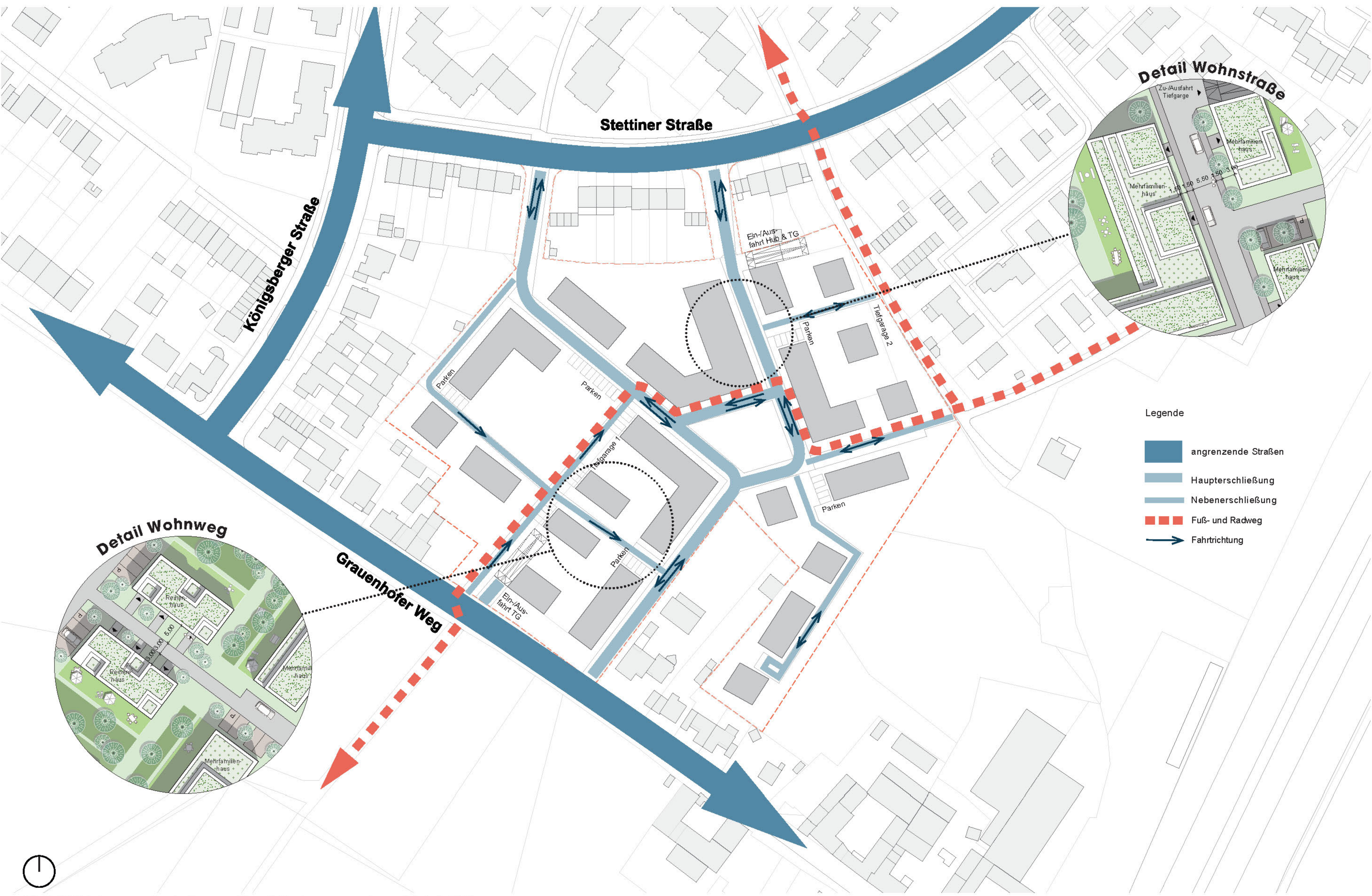
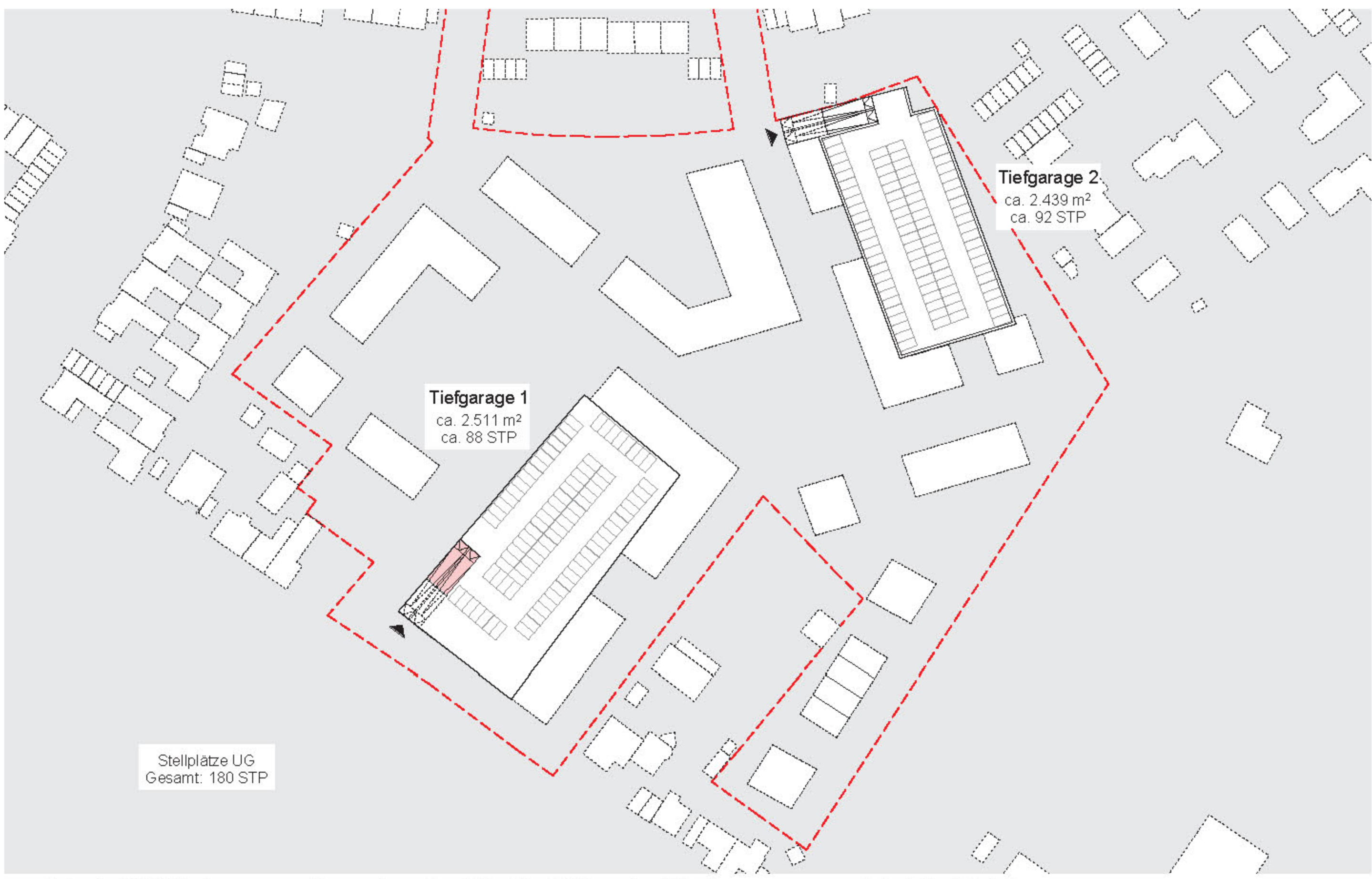
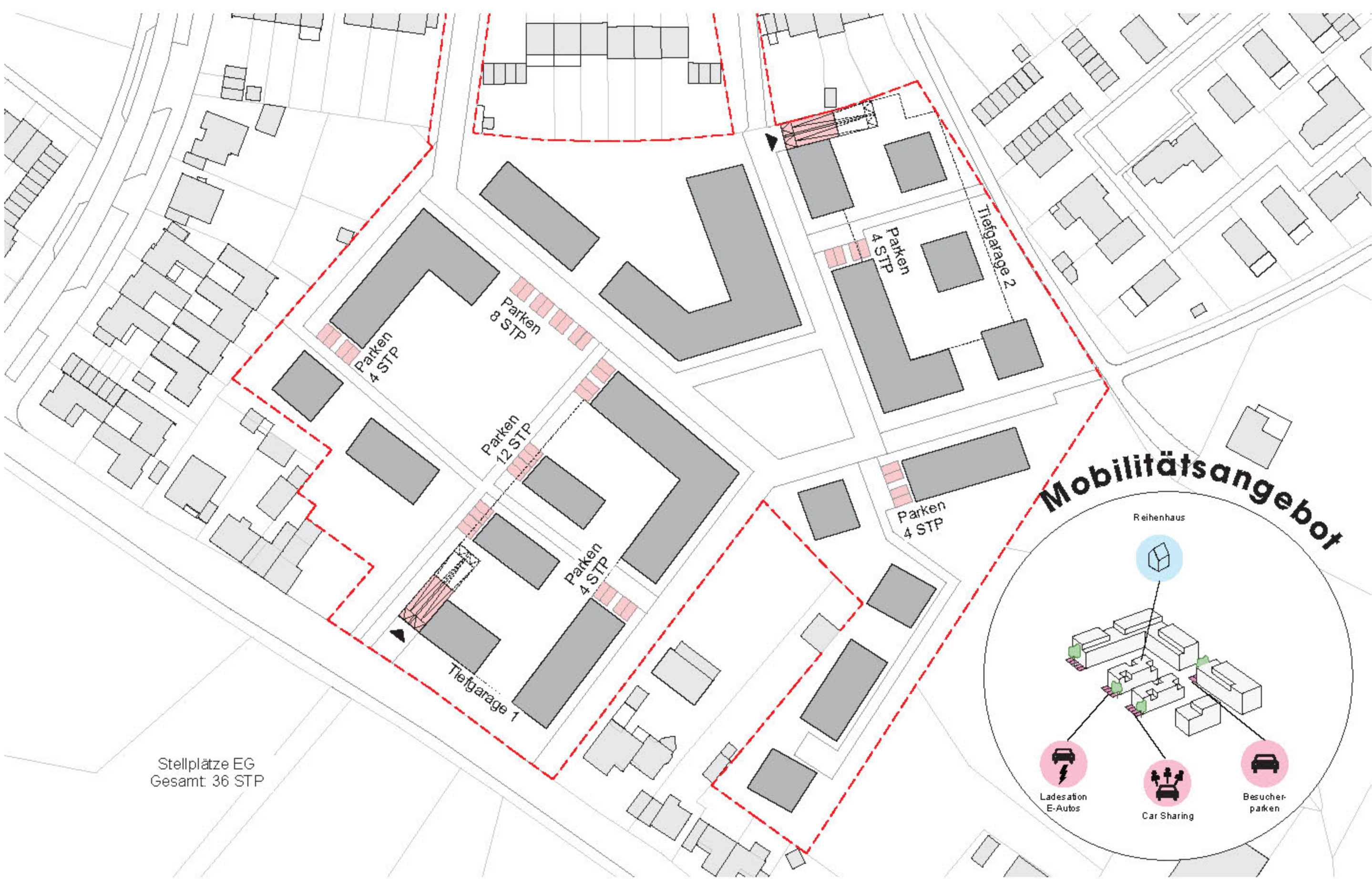
Es entstehen zwei parallel verlaufende Korridore, die ein Durchströmen der Kalldiff ermöglichen. Die Ringschließung wird so angeordnet, dass ein Durchströmen der Kalldiff in SO-NW-Richtung möglich ist. Dieser Korridor wird von Bebauung freigehalten. Die versiegelten Verkehrsflächen sollen in diesem Bereich auf ein Minimum reduziert werden. Der „grüne“ Quartiersplatz und die begleitenden Straßenräume schaffen einen zusätzlichen Ausgleich. Der zweite Korridor liegt im Bereich der bestehenden östlich liegenden Grünfläche.

**Bauabschnitte**

Das Quartier kann in mehreren Abschnitten entwickelt werden. Im ersten Bauabschnitt wird der öffentliche Platz und seinen Raumkanten realisiert. Es erfolgt ein Anschluss sowohl an die Stettiner Straße als auch an den Grauenhofer Weg. Im zweiten Bauabschnitt wird die Ringschließung zur Stettiner Straße geschlossen. Der dritte Bauabschnitt kann zeitlich unabhängig erfolgen.

**Kennwerte**

Anzahl Wohneinheiten gesamt:	221
davon Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:	206
Reihenhäuser:	15
Stellplatzbedarf insgesamt:	254
in diesem Entwurf berücksichtigt:	216
Plangebiet ca. 30.700m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche (Wohnwege und Wohnstraßen) ca. 5.200 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünfläche ca. 1.230 m <sup>2</sup>	
Baugruben ca. 24.270 m <sup>2</sup>	
davon überbaute Flächen inkl. Zufahrten ca. 7.520 m <sup>2</sup>	
unterbaute Flächen inkl. Zufahrten ca. 4.250 m <sup>2</sup>	
Freiflächen inkl. Gärten ca. 16.500m <sup>2</sup>	
GRZ ca. 0,5	

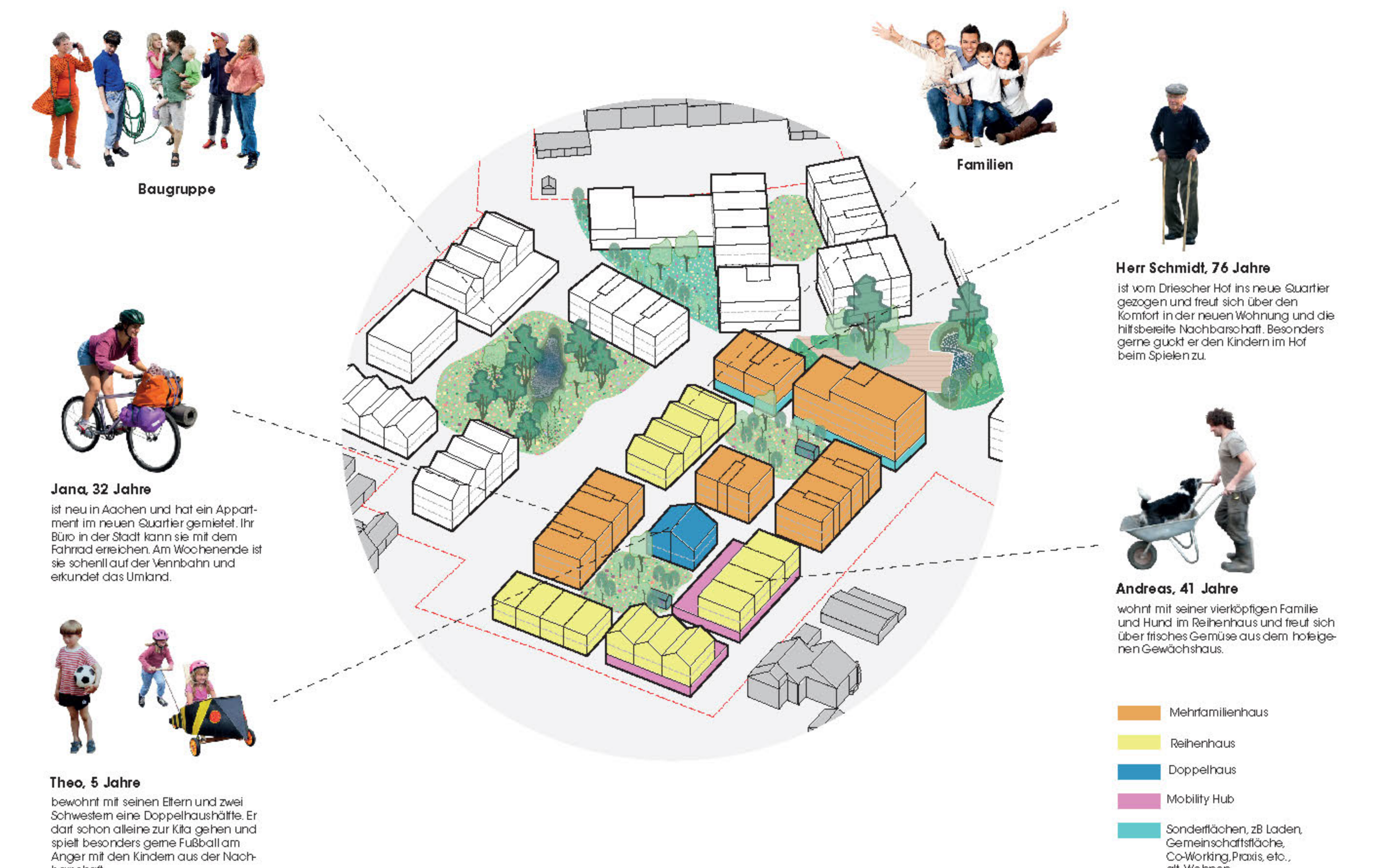




Strukturplan | M. 1:2000



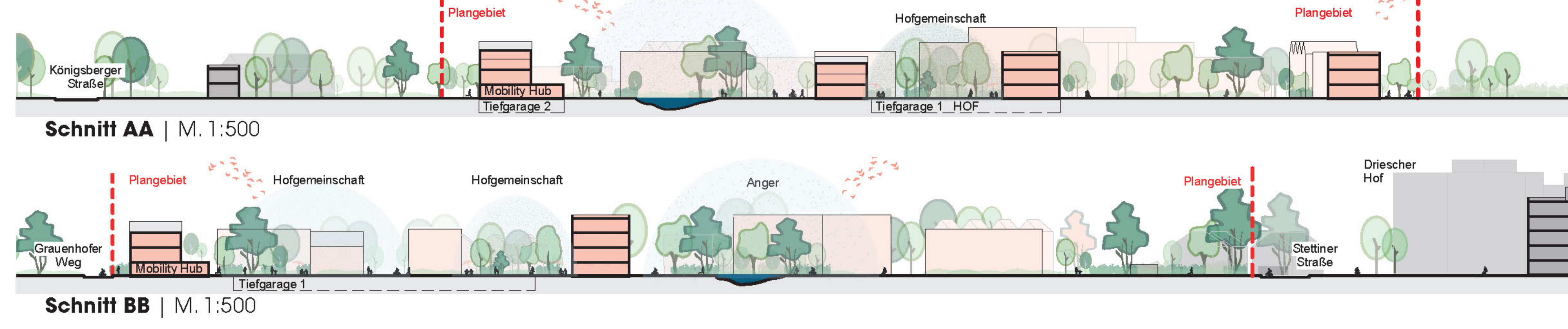
Nutzungsverteilung



Zusammenleben in der Hofgemeinschaft



Lageplan | M. 1:500



Schnitt AA | M. 1:500

Schnitt BB | M. 1:500

**ENTWURFSBESCHREIBUNG**  
 Wie wollen wir zukünftig an der Schnittstelle zwischen Siedlung und Landschaftsraum leben? Welche Qualitäten muss zukunftsweisender Wohnungsbau an diesem Ort haben? Welche Komfort in der neuen Wohnung und die teilweise Nachbarschaft, besonders gerne quasi in den Kindern im Hof beim Spielen zu.  
**STÄDTEBAULICHE IDEE**  
 Das Planungsgebiet ist mit 3 ha groß genug, um eine eigenständige und übergeordnete Struktur zu entwickeln, die einer klaren Idee folgt und den Ort mit neuen Qualitäten aufbaut. Die ursprünglich prägende Typologie des Hofes als vorherrschende Bauform im Landschaftsraum bietet vielfältige Potenziale und ein robustes Thema für die künftige Bebauung. Die Umschließung eines geschützten Innenraums für die Hofgemeinschaft, eine bauliche Struktur, die sich aus verschiedenen räumlichen Volumina und Elementen zusammensetzt und dabei stets ablesbar bleibt und die Bildung neuer, durchmischer Nachbarschaften stellen die Ausgangspunkte für den Entwurf dar. Zentrales Ziel bei der Planung ist die Schaffung von Orten für die Gemeinschaft auf unterschiedlichen Maßstabsebenen.

So spannen die Höfe einen zentralen Raum auf – den Anger. Dieser Raum fungiert als grüne Mitte, Verteiler und Treffpunkt für das neue Quartier. Zugewandt sind Funktionen und Nutzungen wie zum Beispiel ein Festsaal mit Gemeinschaftsküche und Co-Workingspace, Freizeitspaziolen oder kleine Gewerbetstätten. So wird der Anger zum Herz des Quartiers. Das Thema der gemeinschaftlich genutzten Räume findet sich auch auf der Ebene des Hofes wieder: die temporären Innenräume der Höfe bilden grüne Oasen für die „Hofgemeinschaft“. Diese Orte können mit unterschiedlichen Themen besetzt werden und bieten mit den „Gewächshäusern“ gemeinschaftlich genutzte Flächen für Feiern, Spielen, Arbeiten, etc. Die robuste Figur der Höfe setzt sich aus 2 bis 3 geschossigen Townhouses und 3 bis 4 geschossigen Mietwohnungsbauten zusammen. Die gewählte „Körnung“ der Architektur nimmt Bezüge zum städtebaulichen Umfeld auf. Der Quartiersplatz wird durch eine höhere, bis zu 5-geschossige Baukörper räumlich gefasst. So ergibt sich eine stimmige Höhenentwicklung von den 2 bis 3 geschossigen Rändern bis zur Quartiersmitte.  
**FREIRAUMKONZEPT**  
 Auch das Freiraumkonzept basiert auf der Zielsetzung, ein übergeordnetes und konsistentes Thema für das neue Quartier zu entwickeln. Die künftigen Nutzer sollen sich wohlfühlen und vielfältige Angebote im Freiraum entdecken. Es soll ein ökologisches Quartier entstehen, das gesunde Wohnverhältnisse

bietet, einen aktiven Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas leistet und Biodiversität fördert. Aus jedem Fenster soll ein großer Baum zu sehen und der Bezug zum Grün erfahrbar sein. Die versiegelten Flächen werden minimiert zugunsten großzügiger Grünflächen am Quartiersplatz, entlang der Straßen und Gassen und in den Höfen. Niederschlagswasser kann versickern oder wird in Retentionsflächen gespeichert, der Teich am Quartiersplatz nimmt Oberflächenwasser auf und lädt die Kinder des Quartiers zum Spielen ein. Die Qualität und Ausgestaltung der Straßen und Wege orientiert sich am Bild der Hofstraßen im landschaftlichen Kontext. Die Profile der Straßen werden durch die den Höfen vorgelagerten Grünflächen aufgelockert. Es entstehen attraktive Spielstraßen, und shared spaces, die Aufenthaltsqualitäten bieten. Das Auto ist hier einladiger Gast. Die privaten Grünflächen liegen jeweils zur Hofseite orientiert und sind durch informelle Wege von der in jedem Hof liegenden gemeinschaftlichen Grünfläche getrennt. Die Übergänge sind fließend gestaltet und grün eingelastet. Die Gemeinschaftlichen in den Höfen können mit unterschiedlichen Themen besetzt werden wie Urban Farming, Spielplätze, Sportfelder, Inkubator, etc. Mindestens ein großer Baum ist gesetzt. In jedem Hof steht ein Gewächshaus als Angebot für Nachbarschaftstreffen, Feiern, Arbeiten. Der Quartiersplatz bildet die grüne Mitte der neuen Entwicklung. Große Bäume spenden Schatten, Bänke laden zum Verweilen ein, am Teich spielen die Kinder. Hier können Quar-

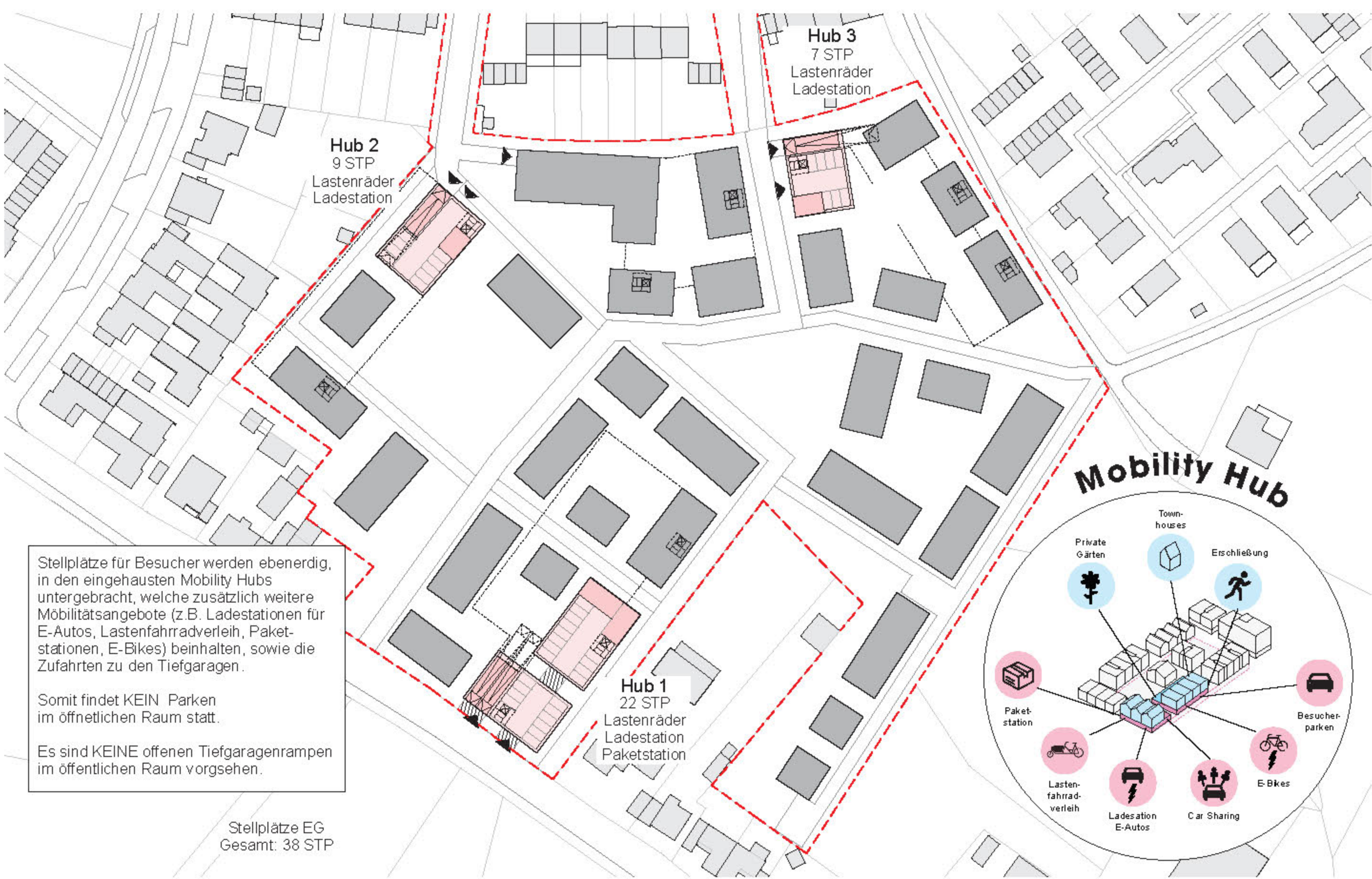
teriereste gefeiert werden und Flichmärkte stattfinden. Ein identitätsstiftender Ort für das neue Quartier. Die Bestandsbäume im Plangebiet und die landschaftsprägenden Elemente wie der vorhandene Teich oder die Heckenstrukturen werden in das Freiraumkonzept integriert und eingebunden. Durch die sorgfältige und behutsame Setzung der Baukörper werden die erforderlichen Abstände eingehalten und mit großer Rücksicht auf die vorhandenen Grünstrukturen reagiert. Die offene Bauweise der Höfe mit Durchgängen, Gassen und Gärten bieten eine hohe Durchlässigkeit für Luftaustausch und Abkühlung. Die vorhandene Frischluftschneise für den Driescher Hof wird in der Planung berücksichtigt.

**ERSCHLIESSUNG UND RUHENDER VERKEHR**  
 Unser Ziel ist es, über ein intelligentes Erschließungs- und Mobilitätskonzept den innovativen Anspruch der Quartiersentwicklung zu stärken und das Projekt zukunftsfähig zu machen. Über zwei kurze Stichstraßen von der Stettiner Straße bzw. über eine direkte Zufahrt vom Grauenhofer Weg finden die Zu- und Abfahrten zu den Tiefgaragen und den Mobility Hubs statt. Durch die Gestaltung der Straßenprofile und den vorgeschriebenen Einrichtungsverkehr innerhalb des Planungsgebietes wird klar, dass das Auto ist im neuen Quartier nur zu Gast ist. Die Wohnstraßen mit einem Straßenprofil von ca. 5,5m wird mit einem System aus Wohnwegen ergänzt, die eine Erschließung der Häuser zum Zweck der Anlieferung von größeren Einkäufen, Möbelwagen, etc. ermöglichen. Die Möglichkeit des Passierens von stehenden PKWs wird durch Aufweilungen und Haltebö-

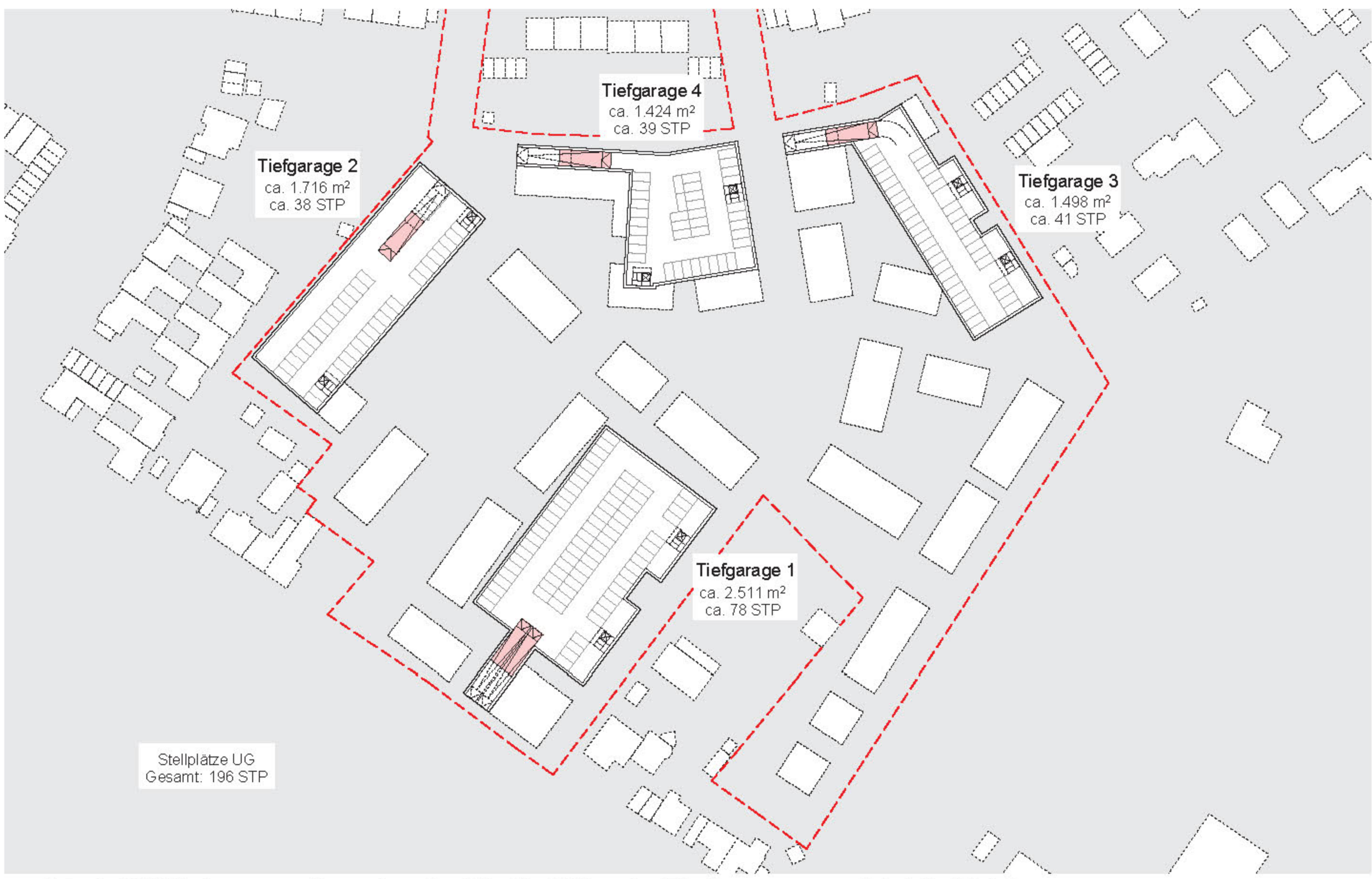
**Kennwerte**

Anzahl Wohneinheiten gesamt:	188
davon Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:	136
Doppelhäusern/Reihenhäusern:	48
Einfamilienhäusern:	2
Stellplatzbedarf insgesamt:	216
in diesem Entwurf berücksichtigt:	234
Bei der Realisierung der erdgeschossigen Sonderflächen können maximal bis zu 222 Wohneinheiten umgesetzt werden.	
Plangebiet ca. 30.700m <sup>2</sup>	
Verkehrliche Fläche (Wohnwege/Wohnstraßen)	ca. 4.600 m <sup>2</sup>
Öffentlich Grünfläche	ca. 1.230 m <sup>2</sup>
Baugebiet	ca. 24.870m <sup>2</sup>
davon:	
Überbaute Flächen	ca. 9.360 m <sup>2</sup>
unüberbaute Flächen inkl. Zufahrten	ca. 3.640 m <sup>2</sup>
Freiflächen inkl. Gärten	ca. 15.510m <sup>2</sup>
GrZ	ca. 0,5

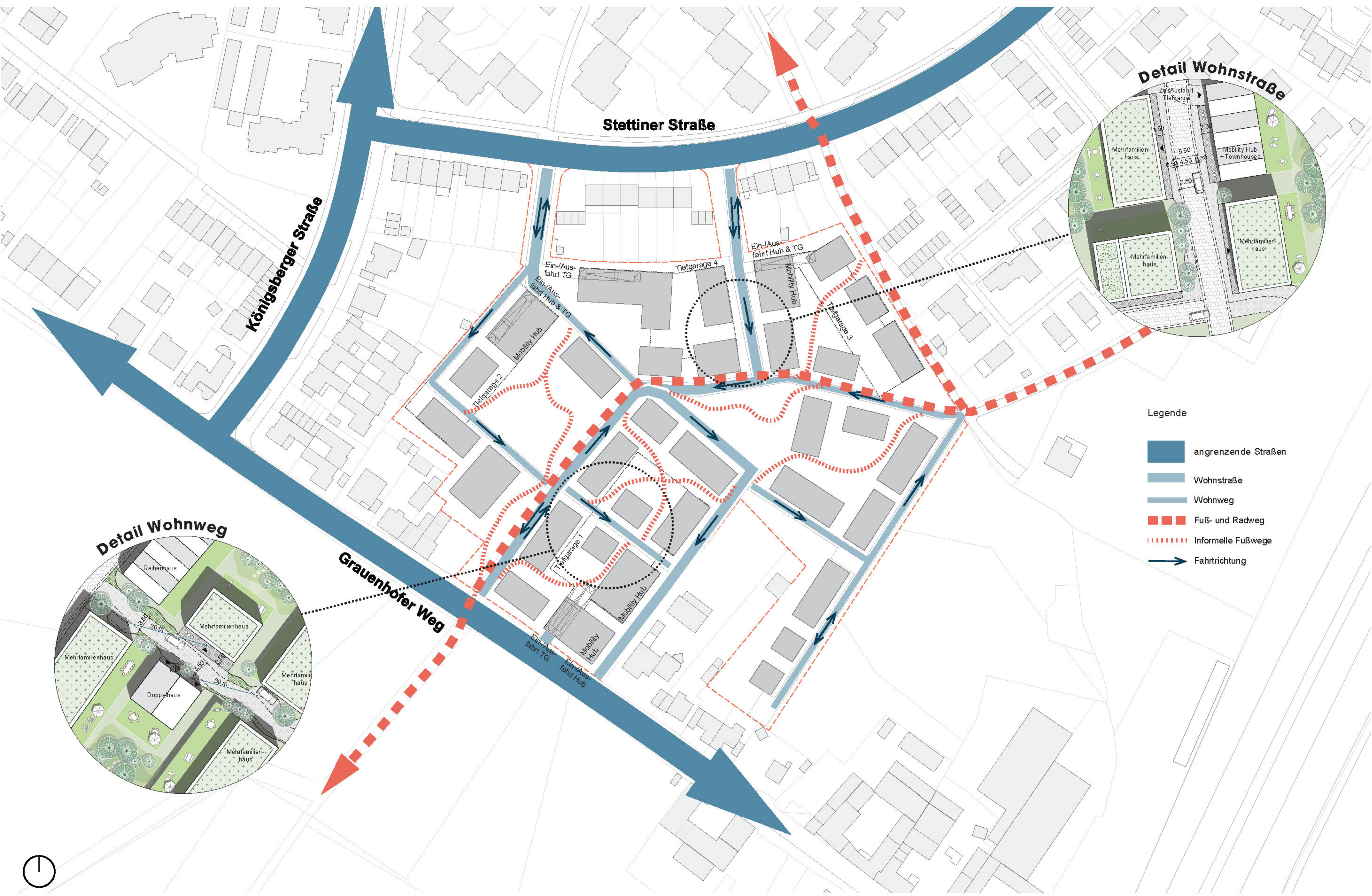
lichkeiten vorgesehen, so dass keine Einschränkungen in der Nutzung entstehen. Die Wohnstraßen werden als shared space ohne Bordsteine ausgeführt. Die Abgrenzung der Vorzonen der Gebäude und des Fahrbereichs erfolgt subtil über niveaugleiche Trennstreifen oder Richtungswechsel im Belag. Die Übergangszonen vor den Gebäuden laden die Nutzer und Bewohner zur Aneignung als Aufenthaltsraum oder zur Begrünung ein. Als Beläge sind Pflasterungen vorgesehen, die Bezüge zu Hoftypologie aufbauen, in ihrer Farbgebung und Textur eine hohe Materialqualität transportieren und versickerungsfähig sind. Bei den Wohnwegen gehen Wegflächen und begrünte Intays fließend ineinander über und verbinden sich zu einem Wege- und Begegnungsraum von hoher Qualität. Die Route für den Autoverkehr entsteht beiläufig und ist zufällig. Eine Besonderheit unseres Konzepts: bilden die Mobility Hubs. Diese Hubs bieten Besucherparkplätze und sollen um Angebote an Car-Sharing, Lastenräder und Ladestationen ergänzt werden. Zufahrten zu den Tiefgaragen sind ebenfalls in den Hubs deutlich integriert. Somit werden keine Flächen im Außenraum durch ruhenden Verkehr oder Zufahrten beeinträchtigt. Ergänzend können zum Beispiel Paketstationen vorgesehen werden. Huckepack können die Mobility Hubs gemeinschaftliche Nutzungen wie Gewächshäuser, Sportplätze etc. aufnehmen oder mit Townhouses bebaut werden. Das Bewohnerparken ist in Tiefgaragen organisiert.



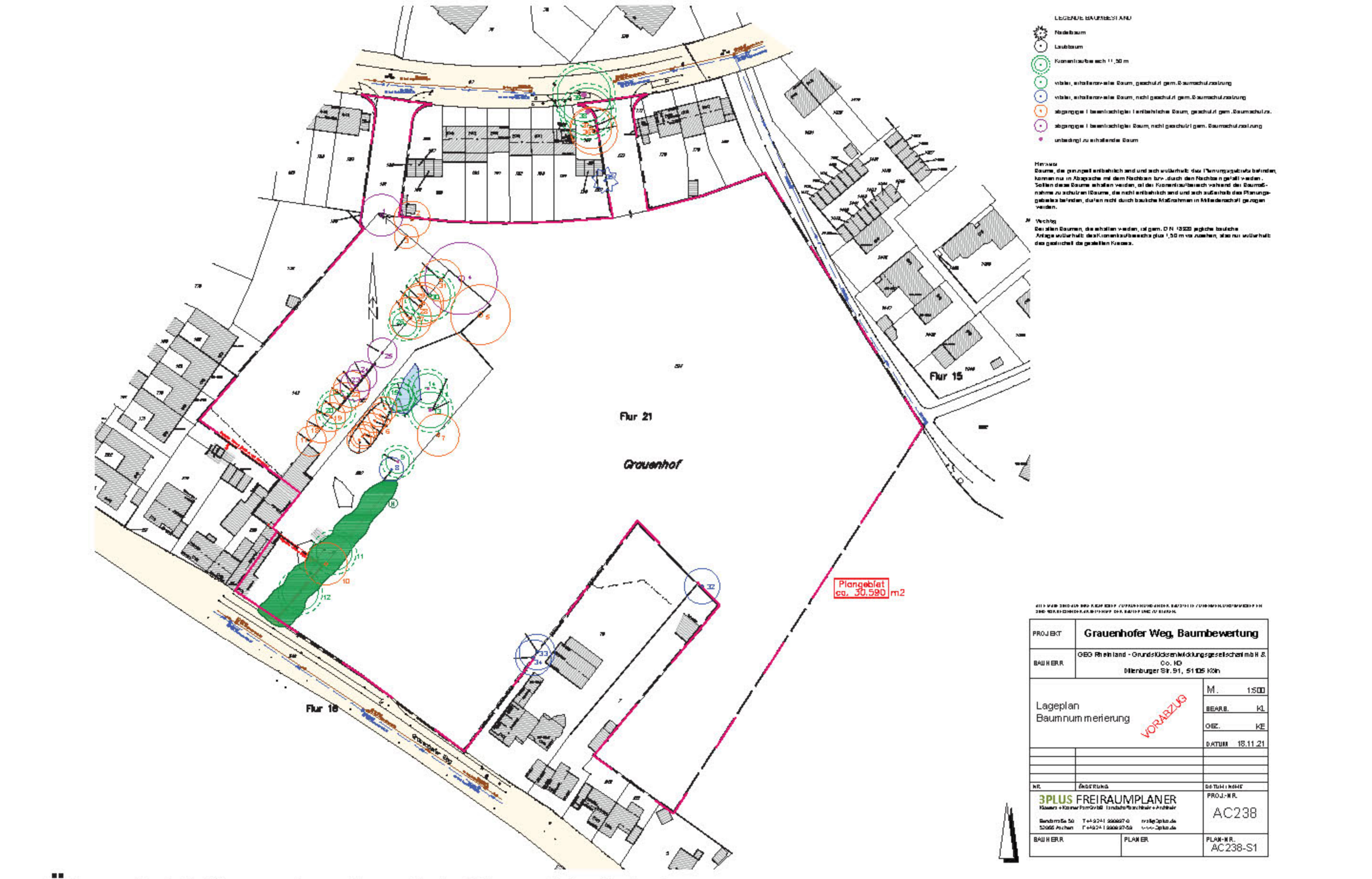
Mobilitätskonzept - öffentliche Stellplätze ebenerdig in Mobility Hubs | M. 1:1000



Mobilitätskonzept - private Stellplätze in Tiefgaragen | M. 1:1000



Mobilitätskonzept - Schema Erschließungssystem | M. 1:750



Übersicht Baumbestand | Ohne Maßstab



Integration Baumbestand | Ohne Maßstab



Grünstruktur | M. 1:1000