

Sportpark Soers

Fortschreibung
Rahmenplan

Impressum

Herausgeber

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen

Fon: 0241 432-6109

Fax: 0241 432-6899

stadtentwicklung.verkehrsanlagen@mail.aachen.de

Bildnachweis

Titelbild: StadtUmBau GmbH

Fotos: StadtUmBau GmbH, plan b alternativen

Bearbeitung

StadtUmBau GmbH, Kevelaer

Helmut Hardt, Jan Peter Bertram, Agata Michalska, Lisa-Marie Schүүrman

in Kooperation mit:

plan b alternativen, Jürgensmann Landers GbR, Duisburg

Christian Jürgensmann, Jürgen Landers

Aengevelt Immobilien GmbH & Co. KG, Düsseldorf

Alicia Aengevelt, Heinz-Günter Lang, Bernd Mularczyk

Aachen, Januar 2016

Inhalt



Inhaltsverzeichnis

01 Einführung

1.1 Aufgabenstellung	5
1.2 Rahmenplan 2006	6

02 Bestandsaufnahme und Anlaysen

2.1 Landschaftliche Gegebenheiten	8
2.2 Verkehrliche Strukturen	9
2.3 Realnutzung der Grundstücke	10
2.4 Sportvereine und Sportangebote	13
2.5 Baurecht und Immissionsschutz	15

03 Workshop I: Szenarien

Zusammenfassung Workshop I	18
----------------------------------	----

04 Workshop II: Thematische Darstellung

Zusammenfassung Workshop II	24
-----------------------------------	----

05 Workshop III: Gesamtkonzept

Zusammenfassung Workshop III	26
------------------------------------	----

06 Rahmenplan Sportpark Soers

Ergebnisse	32
------------------	----

Einführung



1 Aufgabenstellung und Ausgangssituation

1.1 Aufgabenstellung

Im Jahr 2006 wurde ein Rahmenplan für den Sportpark Soers unter Einbindung der beiden dort ansässigen Sportvereine Alemannia Aachen und Aachen Laurensberger Rennverein (ALRV) erstellt. Wesentliches Thema war der damals geplante Neubau des Fußballstadions.

Dieser Rahmenplan wird nun fortgeschrieben. Dies umfasst zum einen die Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen wie z.B. die weitere Entwicklung des ALRV zur Ausrichtung des jährlichen CHIO-Turniers oder den geplanten Umzug des Polizeipräsidiums. Zum anderen wird der Bereich auf die eher gewerblich geprägte östliche Seite der Krefelder Straße sowie den Ortseingang im Bereich Krefelder Straße/Strangenhäuschen ausgedehnt.

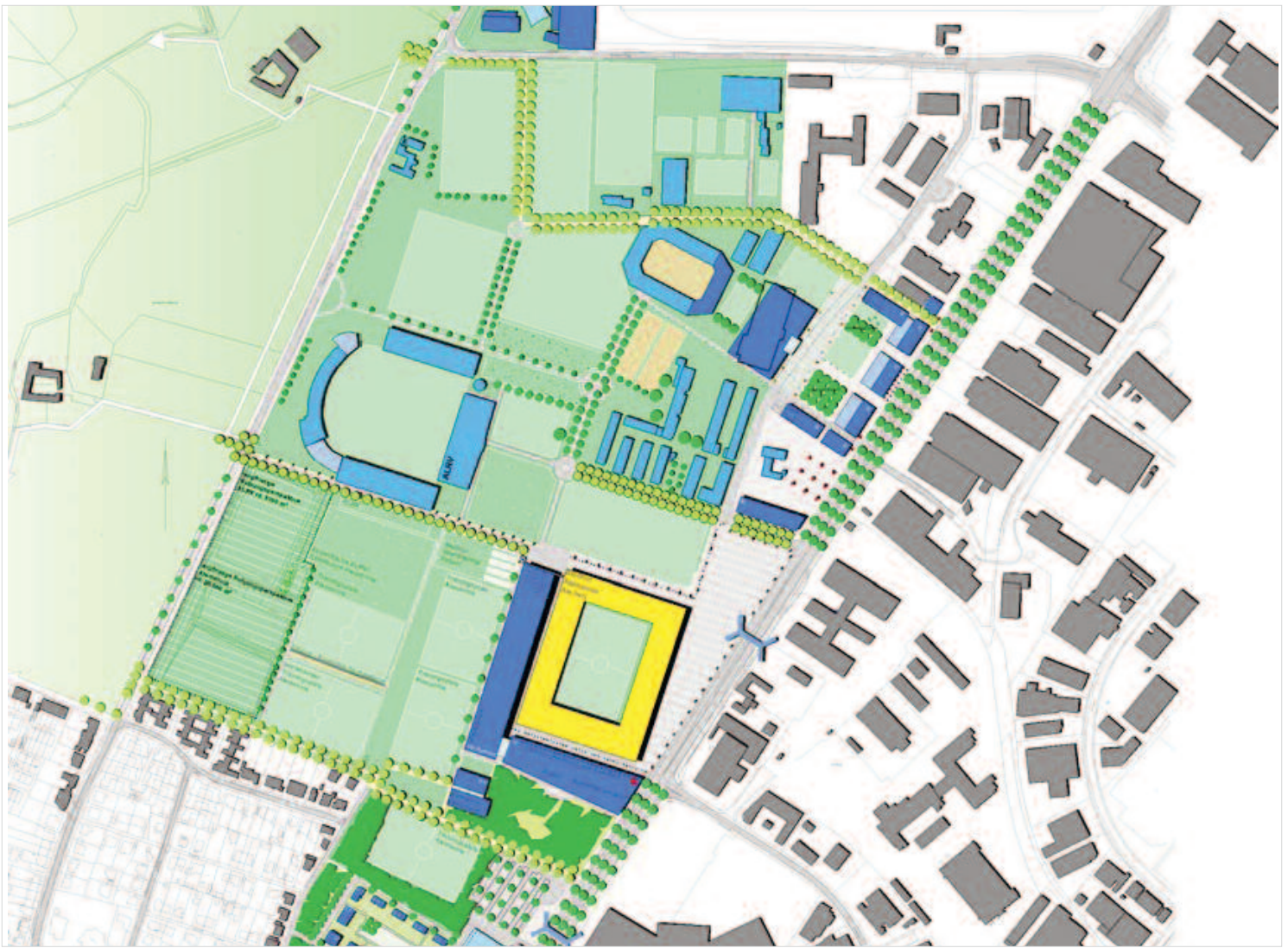
Das Konzept erfolgte unter Einbindung der ortsansässigen Vereine, Firmen und sonstigen Institutionen.

Neben Einzelgesprächen umfasste dieser Beteiligungsprozess auch Workshops, in denen (Zwischen)Ergebnisse vorgestellt und diskutiert wurden.

Parallel dazu wird ein Nutzungskonzept für das bisher ausschließlich für Fußball und kleinere Veranstaltungen genutzte Tivolistadion entwickelt, das dazu dienen soll, Perspektiven für einen wirtschaftlichen Betrieb zu entwickeln.



Abgrenzung Fortschreibung Rahmenplan



Stand Dezember 2006
Stadt Aachen, Rahmenplan

1.2 Rahmenplanung 2006

Im Auftrag der Stadt Aachen, der Vereine Alemannia Aachen und Aachen Laurensberger Rennverein (ALRV) sowie der Aachener Parkhaus GmbH wurde im Jahr 2006 ein Rahmenplan für den Sportpark Soers erarbeitet (Stadt Aachen, Sportpark Soers – Rahmenplan, März 2007).

Ziel dieser Rahmenplanung war es, eine integrierte Lösung für die zukünftige Entwicklung beider auf dem Areal ansässigen Vereine zu finden und dabei von Kooperationsmöglichkeiten zu profitieren und Synergieeffekte auszuschöpfen. Alternativ wäre eine Verlagerung des Fußballstadions an einen weiter entfernt gelegenen Standort unausweichlich geworden, was aufgrund der Tradition und Bedeutung des Tivoli von der Stadt Aachen nicht befürwortet wurde.

Die erste Stufe der Rahmenplanung bildete ein von der Stadt Aachen erarbeitetes Rahmenkonzept, auf dessen Grundlage ein von dem externen Planungsbüro moderierter Partizipationsprozess mit den beiden beteiligten Vereinen durchgeführt wurde. Auch die Aachener Stadtverwaltung sowie Vertreter des Stadtrates waren an den Arbeitskreissitzungen beteiligt.

Mit dem gemeinsam erarbeiteten städtebaulichen Konzept sollte eine bessere Organisation der verschiedenen Vereinsveranstaltungen sowie eine „Gestaltung des Gesamttraumes zu einem durchgrünten Park, eine

neue, innere Wegeführung und das Aufzeigen der Entwicklungsperspektiven“ erreicht werden.

Wesentlicher, gestalterischer Inhalt des Rahmenplans war der Entwurf für ein neues Fußballstadion inkl. Folgeeinrichtungen wie Parkhaus, Parkplätze, Trainingsplätze, Verwaltungsgebäude etc. Neben den vereinsbezogenen Nutzungen enthält der Rahmenplan auch Flächen, „die in gegenseitiger Rücksichtnahme wechselseitig den Vereinen zur Verfügung stehen“, um der begrenzten Flächenverfügbarkeit zu begegnen.

Als wichtiges gestalterisches Element ist die Anlage dreier begrünter, in Ost-West-Richtung verlaufender Wegeachsen zu nennen, die den „Stadtraum mit dem Landschaftsraum verbinden“.

Als weitere Ergebnisse der Rahmenplanung sind u.a. zu nennen:

- gemeinsam nutzbares Entree der Vereine ALRV und Alemannia Aachen an der Krefelder Straße
- lärmschutzbedingte Mantelbebauung an Süd- und Westseite des Stadions
- Gebäuderiegel an der nördlichen Platzkante des Entreebereichs
- **Wohnquartier mit ergänzenden Nahversorgungs- und Infrastrukturnutzungen am alten Stadion-Standort an der Krefelder Straße**
- Aufwertung der Krefelder Straße durch eine dreireihige Baumallee als „durchgrünter Eingangskorridor“ sowie durch Änderungen, Ergänzungen und bessere Gestaltung des Baubestands
- **eine Fußgängerbrücke als Verbindungselement zwischen Sportpark und Stadtraum**
- Verlagerung des Eisenbahnsportvereins in mittel- bis langfristiger Perspektive
- Abriss und Verlagerung der Eissporthalle

Die fettgedruckt dargestellten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt oder befinden sich in der Umsetzung. Die übrigen Maßnahmen sind bisher aus unterschiedlichen Gründen noch nicht zur Realisierung gekommen.

Als zusammenfassendes Leitziel für die zukünftige Gestaltung des Sportparks Soers wird ein „Dreiklang von Großbauten, großen Freiflächen und raumwirksamen Bäumen“ genannt.

Der Rahmenplan wurde am 10./11.01.2007 von den Bezirksvertretungen Laurensberg und Aachen-Mitte und vom Planungsausschuss einstimmig beschlossen und stellte die Grundlage für die nachfolgenden Planungen dar.

Umgesetzt wurden die südliche Mantelbebauung, die Wohnbebauung südlich des alten Tivoli und die Fußgängerbrücke am Tivoli. Aufgrund der hohen Anzahl von Leitungen konnte die Allee entlang der Krefelder Straße nur bedingt umgesetzt werden.



Wohnquartier südlich des Tivoli



Brücke am Tivoli



Blick von der Brücke am Tivoli in Richtung zweiter Fußgängerbrücke



2 Bestandsaufnahme und Analysen

2.1 Landschaftliche Gegebenheiten

Vom Lousberg nach Norden fallend und Richtung Blauer Stein/Würselen wieder steigend ist die Krefelder Straße eine markante Achse im Stadtgefüge. An den Nordhängen dominiert lockere Wohnbebauung, bevor in Höhe des alten, inzwischen zum Wohngebiet umgewandelten Tivoli auf der Ostseite eine Mischung aus Gewerbe, Handel und Büronutzungen die Straße prägt. Auf der Westseite öffnet sich der Raum zu dem dreieckigen Vorplatz des neuen Stadions, wo am Nordrand eine alte Hofstelle und eine Eishalle kaum räumlichen Halt geben. Danach beginnt eine ähnliche Struktur wie auf der Ostseite mit dem Versuch eines Endpunktes am Eulersweg.

Dort ist eine Zäsur spürbar, die Bebauung endet bzw. weicht zurück und es öffnet sich eine eher landschaftlich geprägte Sequenz, wobei die Nutzungen der gewerblichen Flächen einen wenig einladenden Charakter aufweisen. Die Wurm unterquert die Krefelder Straße unsichtbar; im Westen liegt hinter der Grünkulisse verborgen die Justizvollzugsanstalt.

An der Anschlussstelle Aachen-Zentrum der A4/E31 befindet sich das Strangenhäuschen in einer isolierten Lage zwischen Autoverwertern und Tankstellen.

Seit dem Abstieg der Alemannia ist der traditionsreiche Aachen-Laurenberger Rennverein wichtigster Akteur, der sich mit viel Engagement auch für einen ansprechend gestalteten Freiraum im Herzen seiner Anlage einsetzt, aber wegen seines Erfolges auch in nicht unerheblichem Umfang Landschaft vorhält – für das CHIO mit seinem immensen Flächenbedarf. Neben der Alemannia finden sich mit dem Post-Telekom-Sportverein 1925

Aachen e.V. (PTSV) und dem Aachener Hockey Club 1906 e.V. weitere sportliche Angebote im Gebiet.

Als übergeordneter landschaftlicher Bezug ist der Weiße Weg zu erwähnen, der sich durch die unterschiedlichen Landschaften zwischen Aachen, Herzogenrath und Kerkrade zieht. Er verbindet die wichtigsten Sehenswürdigkeiten und Aufenthaltsorte miteinander: Hofgüter, Mühlen und Baudenkmäler, die schon bestehenden Parks und Grünräume, vom Lousberg und Müschpark in Aachen bis hin zum GaiaPark in Kerkrade.

Das Wurmatal wurde bereits angesprochen; zwischen der Kläranlage in der Soers und der Krefelder Straße kommt die Wurm in den Genuss einer erfolgreichen Renaturierung.

Die das Plangebiet nach Westen begrenzende Soers ist eine landschaftliche Perle – eine traditionelle Kulturlandschaft aus mit Hecken, Kopfbäumen und Kleingehölzen strukturierten Grünlandflächen und Fließgewässern, außerdem Landschaftsschutzgebiet und wichtiger Naherholungsraum. Die Soers ist der tiefste Teil des Aachener Talkessels und somit ein Feuchtgebiet, das von mehreren Bächen entwässert wird. Durch eiszeitliche Lössanwehungen entstanden fruchtbare Ackerflächen.

Der Wall an der Nordseite des Alten Tivoli ist als Landschafts-/Erdbauwerk erhalten und bietet einen wunderbaren Blick über den Sportpark; südlich des Neuen Tivoli liegt ein kleines Wäldchen an der Krefelder Straße – ein Relikt der ursprünglichen Nutzung dieses Areals als Grünfläche.

Potentiale aus der Sicht der Landschaft und Grünordnung ergeben sich

- durch die Fortsetzung des naturnahen Ausbaus der Wurm Richtung Osten als Baustein eines die Stadt umspannenden grünen Rings,
- durch die Freihaltung der Soers von weiterer Bebauung/nicht landwirtschaftlicher Nutzungen inkl. „Rückbau“ gewerblicher Strukturen bei Betriebsverlagerungen/-aufgabe
- durch die Anbindung des Weißen Weges an den geplanten Sportpark



- durch die Anlage einer „grünen Fuge“ zwischen Wohnbebauung und Sportpark unter Einbeziehung des „Wäldchens“ und des Alten Tivoli
- durch die klimawirksame, Orientierung schaffende, adressbildende und Staub (unter-) bindende Anpflanzung von Bäumen in Reihen, als Doppel- oder dreireihige Allee (Stichwort 10.000 Bäume – Aachen 2030).

2.2 Verkehrliche Strukturen

Der Haupteinweg des Sportparks ist die im Osten angrenzende, von Nord nach Süd verlaufende Bundesstraße B57 (Krefelder Straße). Von der Krefelder Straße zweigt im Norden der Eulersweg und im Süden die Albert-Servais-Allee ab. Beide Straßen sind über die parallel zur Krefelder Straße verlaufende Hubert-Wienens-Straße verbunden, welche den ALRV, das Polizeipräsidium aber auch die Eissporthalle und die weiteren Einrichtungen zwischen Krefelder Straße und Hubert-Wienens-Straße erschließt.

Im Westen des Sportparks verläuft der Soerser Weg, der über den Eulersweg mit der Krefelder Straße verbunden ist. Im Süden ist der Soerser Weg über die Privatstraße Am Sportpark Soers mit der Hubert-Wienens-Straße sowie der Albert-Servais-Allee verbunden, jedoch die meiste Zeit nicht für den PKW-Verkehr freigegeben. Die JVA sowie die Kläranlage Soers sind über eine Stich- bzw. Seitenstraße der Krefelder Straße erschlossen.

Neben den genannten Straßen gibt es einige Querverbindungen zwischen Soerser Weg und Albert-Servais-Allee. Diese führen über das Gelände des ALRV und sind nur tagsüber und während der Woche begehbar.

Westlich des Tivoli befindet sich ein Parkhaus, westlich des Parkhauses liegt ein bei Großveranstaltungen als Parkplatz genutzter Schotterplatz. Sowohl das Parkhaus wie auch der Schotterplatz sind über die Straße Am Sportpark Soers zu erreichen. Die Parkfläche nördlich des Tivoli ist über die Albert-Servais-Allee erschlossen. Ein weiterer Parkplatz befindet sich nördlich an die Albert-Servais-Allee angrenzend, er ist über die Hubert-Wienens-Straße erschlossen. Weitere, teilweise nicht-öffentliche Parkplätze befinden sich entlang der Hubert-Wienens-Straße sowie am Polizeipräsidium am Eulersweg. Nördlich des Sportparks, westlich der JVA zwischen Eulersweg und dem Soerser Weg befindet sich Grünland, welches bei Großveranstaltungen des ALRV als Abstellfläche insbesondere für Pferdeanhänger u.ä. dient. Aufgrund von Problemen mit Wildcamping musste diese Fläche eingezäunt werden. Weitere Ausweichflächen bei Großveranstaltungen des ALRV liegen westlich an den Soerser Weg angrenzend.



Das ALRV-Gelände ist von mehreren Alleen in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Ausrichtung durchzogen, die unter anderem die verschiedenen Reitplätze, Hallen und Ställe miteinander verbinden.

Der Sportpark ist auch per ÖPNV gut zu erreichen. Außerhalb von sportlichen Großereignissen, bei denen zusätzliche Shuttle-Busse eingesetzt werden, ist der Sportpark über die Linien 30, 51 und 151 zu erreichen. Des Weiteren hält stadteinwärts der Nachtexpress N3 am Tivoli.

Das bestehende Verkehrskonzept bleibt unverändert.

2.3 Realnutzung der Grundstücke

In der Phase der Bestandsaufnahme wurde für den Bereich eine detaillierte Nutzungskartierung des Plangebiets durchgeführt. Das Plangebiet erstreckt sich von der Wurm im Norden bis zum Stadiongelände der Alemannia Aachen im Süden. In West-Ost-Ausdehnung grenzt es im Westen an den Soerser Weg und den Wildbach, und im Osten an die Gut-Dämme-Straße sowie an die Straße Feldchen und verläuft weiter bis zum Finanzamt im Süden und der Tankstelle im Norden.

Der Großteil des betrachteten Raumes ist stark von sportlich und gewerblich genutzten Flächen sowie von den Flächen der Justizvollzugsanstalt geprägt. Im mittleren Bereich befinden sich das Areal des TSV Alemannia Aachen und des Aachen-Laurensberger Rennvereins (ALRV). In diesem Kernbereich befindet sich zudem derzeit noch das Polizeipräsidium.



Östlich hiervon, zwischen der Hubert-Wienen-Straße und der Krefelder Straße, befindet sich ein Areal, das von Gewerbe und Dienstleistung dominiert wird. Hier befindet sich auch das einzige Hotel in direkter Nähe zu den Wettkampfstätten der Alemannia Aachen und des Aachen-Laurensberger-Rennvereins.

Im Norden des kartierten Bereichs, zwischen dem Gewässern Wurm, Wildbach und der Straße Eulersweg, wird das Bild von der Justizvollzugsanstalt Aachen geprägt. Neben dieser Einrichtung finden sich hier die städtische Gärtnerei und ein Klärwerk des Wasserverbandes Eifel-Ruhr. Zudem befindet sich zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen die Hochbrücker Mühle, die als Baudenkmal geführt wird.

Östlich der Krefelder Straße befinden sich verschiedene Unternehmen mit Tätigkeitsfeldern im Bereich der Dienstleistung, Gastronomie und Gewerbe. Zudem ist hier das Finanzamt der Stadt Aachen angesiedelt.

Das Planungsgebiet des Sportpark Soers ist gekennzeichnet durch eine hohe Differenzierung in der Nutzung der Flächen. Traditionell ist das Gebiet ein sportlich geprägter Standort mit Fokus auf dem Aachen-Laurensberger Rennverein und dem Gelände von Alemannia Aachen im Zentrum. Jedoch sind noch weitere Sportvereine im Gebiet verteilt, wie der Eisenbahner SV, Post-Telekom-Sport-Verein und der Aachener Hockey und Tennisclub.

Mit der Entscheidung des Aachen-Laurensberger Rennvereines Anfang der 20er-Jahre sein Areal an der Krefelder Straße im Gebiet der Soers aufzubauen, war ein erster Schritt für einen sportlichen Fokus getan. 1924 wurde das Hauptstadion errichtet und damit ein Weg für erste Reitturniere geebnet. Mit der Ansiedlung von Alemannia Aachen und der Eröffnung

des alten Stadions Tivoli im Jahre 1928 stieg die Bedeutung des Gebietes Soers als Sportstandort (vgl. Aachen-Laurensberger Rennverein).

Die Flächen von Alemannia Aachen und dem Aachen.-Laurensberger Rennverein sind neuwertig und modern und die Stadien finden regelmäßige Nutzung in Form von Reitturnieren und Fußballspielen von Alemannia Aachen.

Allerdings ist die Nutzung des neuen Tivoli Stadions nicht komplett ausgereizt, aufgrund des sportlichen Abstieges der Alemannia in den letzten Jahren gekoppelt mit dem Insolvenzverfahren des Vereines. Das Stadion wird nur 17 Mal in der Saison für Heimspiele genutzt. Eine anderweitige Nutzung ist aufgrund der Konzeption des Stadions und aus Gründen des Lärmschutzes nicht möglich.



Neben den sportlichen Aspekten im Planungsgebiet steht vor allem die Bebauung um die Krefelder Straße im Fokus. Der Standort der Krefelder Straße besitzt eine gute Infrastruktur und befindet sich zwar außerhalb der Innenstadt, jedoch in nächster Nähe zu vielen wichtigen Gebäuden. Zusätzlich ist die Krefelder Straße Hauptachse für den Verkehr von Norden in Richtung Innenstadt und ist sehr gut durch den Individualverkehr und das ÖPNV-Netz angebunden.

Die Krefelder Straße weist eine differenzierte und auch teils unorganisierte Nutzungsstruktur auf. Es sind zahlreiche Einzelhandelsmärkte und Handelsketten in der angrenzenden östlichen Bebauung zu finden. Dazu zählen unter anderem Bauhaus mit einer Fläche von etwa 13.000 m², welche sich schon etwa seit dem Jahre 2000 dort befindet sowie etwas südlicher ein Porta Möbelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 30.000 m², welcher 2006 fertiggestellt wurde. Des Weiteren weist das Grundstück von Möbel Trösler und dem McFIT eine Fläche von 4.400 m² auf und wurde im Herbst 2013 fertig gebaut.



Jedoch sind auch örtliche Behörden in die Nutzungsstruktur eingebunden. Dazu zählt das Finanzamt der Stadt Aachen und des Kreises, welches 2006 eröffnet wurde, sowie das JobCenter.

Rahmenplanung Sportpark Soers

Realnutzung im Plangebiet



LEGENDE:

	Polizei		Möbelhaus		Eissporthalle / Kampfsport
	JVA		Bekleidung		Eisenbahner SV
	Wald / Brachfläche		Outletcenter		Hockeyverein
	Acker		Hotel		Autohaus
	Stadtgärtnerei		Mietpark Boels		TÜV-Rheinland
	Rückhaltebecken Kläranlage		Bauhaus		Car-Glas
	Gastronomie		Maler-/Lackierer Fachhandel		Aachener Autorecycling
	Finanzamt		Bauunternehmen		ADAC
	Arbeitsagentur		Hochbrücker Mühle		ATU
	Heizungsbau		Alemannia Aachen		Spedition
	Dienstleistung		Post-Telekom-Sport		Tankstelle / Gashandel
			ALRV		Sonstiges

Die Finanzämter Aachen-Innenstadt und Aachen-Außenstadt haben sich am 01.11.2007 zu einem neuen Finanzamt Aachen-Stadt zusammengeschlossen. Ende 2014 wurde das Jobcenter der „StädteRegion Aachen“ mit einer Fläche von 10.000 m² zwischen der Krefelder Straße und der Gut-Dämme-Straße eröffnet, um den Standort Krefelder Straße weiter langfristig zu entwickeln.

Des Weiteren sind einige Einzelhandels- und Möbelunternehmen sowie Gastronomiebetriebe dort lokalisiert.

Die westlich der Krefelder Straße angrenzende Flächennutzung ist ebenfalls divergent.



Es sind einige Unternehmen aus der Automobilbranche dort angesiedelt mit Filialen von „Car-Glass“ oder „Auto-Teile-Unger“. Des Weiteren befindet sich dort eine Gastankstelle, ein Hotel der Kette Leonardo sowie die von außen wenig ansprechende Eissporthalle, welche 1982 eröffnet wurde.

Darüber hinaus fungiert die Krefelder Straße auch als Bürostandort. Südlich des neuen Tivoli angrenzend befindet sich der Hauptstandort der Firma Trianel, dessen Bau im Jahre 2013 abgeschlossen wurde. Trianel selber ist ein Energieversorgungsunternehmen mit Schwerpunkt auf Energiehandel, Erzeugung und Beratung von Stadtwerken.



Wie bereits erwähnt ist die Bebauung östlich der Krefelder Straße differenziert. Es gibt besonders viel großflächigen Einzelhandel. Für den Masterplan 2030 wird eine Ordnung und Strukturierung des Gebietes angestrebt mit Fokus auf eine Steuerung des großflächigen Einzelhandels.

Sinnbildlich für den Bedarf für eine städtebauliche Strukturierung sind die Justizvollzugsanstalt Aachen sowie das noch bestehende Polizeipräsidium im nördlichen Bereich des Planbereiches. Die Justizvollzugsanstalt wurde 1995 am heutigen Standort gebaut. Das Polizeipräsidium befindet sich seit 1981 am Standort, soll jedoch in naher Zukunft umziehen. Hierdurch ergeben sich neue Chancen, um zum Beispiel den weiteren Schutz des Land-

schaftsschutzgebietes Soers zu gewährleisten sowie potentielle Möglichkeiten der Erweiterung der Sportflächen für den „Sportpark Soers“ zu schaffen.

Die Nutzung nördlich der Justizvollzugsanstalt wird durch das Gut „Hochbrücker Mühle“, Ackerflächen sowie eine Stadtgärtnerei abgerundet. Pläne für die Nutzung des Areals für Stellplätze für Heimspiele von Alemannia Aachen mussten wegen Umweltbedenken und öffentlichem Druck überworfen werden.

Der Ostteil des Gebietes („Krefelder Straße“, „Strangenhäuschen“, „Feldchen“) und gleichzeitig Nordeinfahrt in die Stadt Aachen ist wenig ansprechend aufgrund der östlich angrenzenden Nutzung. Die Nutzung dort hat Gewerbegebietscharakter. Angesiedelt sind dort ein Maler- und Lackierer-Fachhandel, eine Spedition, ein Heizungsbau-Unternehmen, eine Tankstelle sowie die Aachener Autorecycling GmbH, deren Flächen den größten Anteil ausmachen.

Generell ist die Krefelder Straße der Stadteingang in die Stadt Aachen. Sinnbildlich dafür wurde die CHIO-Fußgängerbrücke gebaut und am 29.6.2012 eingeweiht. Der ALRV finanzierte einen Teil der Brücke, daher trägt sie den Namen „CHIO-Brücke“ und als Logo das Emblem des Reitturniers CHIO. Jedoch befindet sich die „CHIO-Brücke“ zu weit südlich im Verlauf der Krefelder Straße, sodass sie nicht als Stadteingang, jedoch als Entrée für den Sportpark fungieren kann.



Insgesamt macht das Gelände um die Krefelder Straße aufgrund der Unordnung einen weitestgehend blassen Eindruck. Dies spiegelt sich auch in der Fassade mancher Gebäude wider. Auch die als Stadteingang gedachte CHIO-Fußgängerbrücke reicht als adäquater Stadteingang nicht aus, da der Standort der Brücke schon zu weit in das Gebiet hineinreicht. Folglich fehlt ein adäquater Eingang in den Stadtbereich, der schon an der Ecke Krefelder Straße/Strangenhäuschen beginnen sollte. Des Weiteren besteht ein Kontrast zwischen manchen Teilen des Gebietes im Hinblick auf Gestaltung und Design der Flächen. Als Beispiel wären die Flächen des Aachen-Laurensberger Rennvereins und von Alemannia Aachen zu nennen, deren Flächen sich von den an die Krefelder Straße angrenzenden Flächen unterscheiden. Während der östliche und südliche Teil des Planungsgebietes eine starke Bebauungsdichte aufweist, sind der Norden und der Westen weniger beengt. Das Planungsgebiet ist kein reiner Sportpark, sondern beinhaltet auch andere Nutzungsformen sowie um die Krefelder Straße einen sehr hohen Grad der Versiegelung.

2.4 Sportvereine und Sportangebote

Innerhalb des Gebiets zur Fortschreibung der Rahmenplanung Sportpark Soers befinden sich insgesamt sechs Sportvereine mit ihren Spiel-, Trainings- und Vereinsflächen.

Dabei ragen die beiden Vereine Alemannia Aachen und Aachen-Laurensberger Rennverein (ALRV) heraus und haben wegen ihrer überregionalen Bedeutung Symbolcharakter für den Sportpark.

Die anderen vier Vereine bzw. Einrichtungen, der „Eisenbahner SV 1922“, „Aachener Hockey und Tennis Club 1906“, „Post-Telekom-Sportverein“ sowie die „Eissporthalle Tivoli“ haben momentan eher sekundäre Bedeutung, jedoch wird eine stärkere Einbindung der vier Vereine bzw. Einrichtungen in den Sportpark angestrebt.

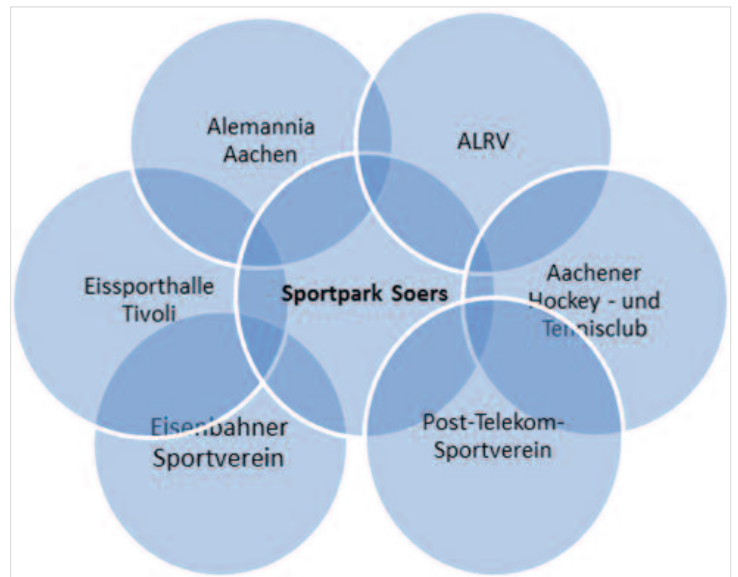
Der Verein Alemannia Aachen, der im Jahre 1900 gegründet wurde, trägt seine Heimspiele im neuen Tivoli-Stadion an der Krefelder Straße aus. Insgesamt bietet das Stadion 32.960 Zuschauern Platz.

Im Jahr 2006 wurden der Profibereich sowie Teile der Abteilung Fußball in die „Alemannia Aachen GmbH“ ausgegliedert. Der Verein Alemannia Aachen bietet ansonsten noch die Sportarten Handball, Leichtathletik, Tischtennis, Volleyball und Fußball an. Innerhalb des Sportparks befinden sich neben dem Stadion (mit Fanshop, Geschäftsstelle, Presseraum, Kneipe) zwei Kunstrasenplätze auf dem Dach des „Parkhauses Tivoli“, wo die zweite Mannschaft trainiert. Das Stadion wird zurzeit nur für die jährlich 17 Heimspiele der Ersten Mannschaft von Alemannia Aachen genutzt. Südlich des Stadions sowie westlich des Parkhauses befindet sich je ein weiterer Trainingsplatz.



Das zweite sportliche Hauptstandbein des Sportparks Soers ist der „Aachen-Laurensberger Rennverein“, der den größten Flächenanteil im Park einnimmt.

Der im Jahre 1898 gegründete Verein veranstaltet jährlich auf seinen Flächen den „CHIO“ (Concours Hippique International Officiel), ein international renommiertes Pferdesportturnier.



Der CHIO erstreckt sich seit 2008 über fast zwei Wochen. Im Jahr 2014 besuchten etwa 355.000 Zuschauer das Turnier, bei dem es Wettkämpfe in den Disziplinen Springen, Dressur, Vielseitigkeit, Fahren und Voltigieren gibt.

Das Vereinsgelände des ALRV verläuft von Ost nach West zwischen Krefelder Straße und Soerser Weg, und von Nord nach Süd zwischen Hubert-Wienen-Straße und Tivoli. Auf dem Gelände befinden sich die drei Reitstadien Deutsche-Bank-Stadion, Hauptstadion und Fahrstadion. Das Hauptstadion besitzt die größte Bedeutung, da dort die Wettkämpfe ausgetragen werden. Außerdem befinden sich im Hauptstadion die Geschäftsstelle, CHIO-Museum, Richterturm und Pressezentrum. Des Weiteren ist ein Stallbereich mit 110 Boxen im Ostteil der Fläche vorzufinden. Im Mittelteil befindet sich das „CHIO-Village“ mit Platz für etwa 200 Aussteller. Schließlich sind noch vier Trainingsplätze für unterschiedliche Reitdisziplinen vorhanden.

Im Osten des Sportparks liegt die „Tivoli Eissporthalle“, welche 1982 eröffnet wurde. Die Halle befindet sich seit 2009/10 komplett in Hand der eigens eingerichteten TEB Tivoli Eissporthalle Betreibergesellschaft mbH. Die Halle ist wöchentlich durchgehend geöffnet und wird weitestgehend für den Freizeitgebrauch genutzt. Die Tivoli Eissporthalle ist außerdem Trainings- und Spielort für den „Eiskunstlauf Verein Aachen e.V.“ sowie den Eishockeyverein AEC 2013 „Die Grizzlies“. Die Halle lässt sich auch für andere Veranstaltungen umfunktionieren, wie zum Beispiel für Konzerte, Messen, Sportveranstaltungen.

Im Süden des Plangebietes ist der Eisenbahner SV 1922“ beheimatet. Der 1922 gegründete Verein besitzt ein umfassendes Sportangebot, unter anderem mit den Sportarten Fußball, Tennis, Sportschießen, Radfahren, Laufen und Badminton. Zu dem Vereinsgelände zählen ein Vereinsheim, ein Fußball-Ascheplatz, ein Fußball-Rasenplatz und sechs Tennisplätze. Einige Sportarten, wie z.B. das Schießen, finden an anderen Standorten statt.

Im Norden des Plangebietes sind die beiden Vereine „Aachener Hockey und Tennis Club 1906“ und „Post-Telekom Sportverein“ zwischen Eulersweg und Hubert-Wienen-Straße angesiedelt.

Der „Post-Telekom Sportverein“ bietet ein breites Sportprogramm und hat etwa 2.500 Mitglieder. Zu dem Sportangebot gehören u.a. Badminton, Judo, Schwimmen, Tennis, Wandern, Volleyball, Boxen, Schach, Skat und Tischtennis. Darüber hinaus gibt es Kursangebote in den Bereichen Gesundheit und Fitness. Das Gelände im Planungsbereich umfasst ein großes Hauptgebäude, 8 Tennisplätze und eine Tennishalle mit 4 Plätzen.

Der „Aachener Hockey und Tennis Club 1906“ befindet sich an der Hubert-Wiener-Straße. Das Areal des Clubs beinhaltet ein Hauptgebäude, eine Indoor-Hockeyhalle, sieben Tennisplätze und einen Feldhockeyplatz mit Kunstrasen.

Alemannia Aachen/Aachener Turn- und Sportverein Alemannia 1900 e.V

Der Anteil an Jugendmannschaften im Sportverein Alemannia Aachen ist sehr hoch, zwischen der U9 und der U21 sind 12 Mannschaften gemeldet, zusätzlich werden schulische Bildungsangebote wie z.B. der Krankenkasse Actimonda umgesetzt.

Die Jugend-, Amateur- und Damenmannschaften benötigen einen weiteren Naturrasenplatz, da der vorhandene Platz völlig ausgelastet ist.

Im Stadion ist der Zustand des Rasens auf Grund der hohen Bodenfeuchtigkeit und des Pflegezustandes problematisch, der aus dem Jahr 2009 stammende Rasen müsste ersetzt werden. Üblicherweise werden Rasennutzungen mit einer dementsprechenden Nutzung alle fünf Jahre ersetzt. Gewünscht ist eine Umwandlung des bisherigen Kunstrasenplatzes am Wall zu einem Naturrasenplatz. Der Bebauungsplan regelt, dass nach 20 Uhr keine Nutzung mehr möglich ist. Zudem weist der vorhandene Naturrasenplatz bereits eine Lärmschutzwand zum Wohngebiet hin auf.

Die vorhandene Containerlösung ist für Jugendmannschaften akzeptabel, kann aber wegen der Sanitäräume nicht für Damen- und Herrenmannschaften genutzt werden.

Aachen-Laurensberger Rennverein (ALRV)

Der Aachen Laurensberger Rennverein hat im Moment 1.100 Plätze im Bereich Voltigieren, diese könnten auf Grund der Nachfrage jedoch verdoppelt werden. Außerdem findet im Dezember ein Salut-Festival statt.

Erforderlich wäre zudem eine Anbindung an die Stallungen, damit ein Warmreiten mit direktem Zugang zur Halle gewährleistet ist.

Momentan können die Freiflächen des ALRV außerhalb der Turniere nicht für andere Sportarten genutzt werden, diesbezüglich haben bereits einige Versuche nicht gut funktioniert. Eine Idee wäre, das Deutsche-Bank-Stadion z.B für Beachvolleyball im Sommer zu nutzen. Allerdings wäre dafür ein anderer Sand notwendig und es müsste ein Sandaustausch stattfinden.

Eissporthalle

Die Eissporthalle hat eine Innenfläche von 30x60 Meter und ist für 3.900 Zuschauer zugelassen. Leider ist der Betonboden nicht für alle Veranstaltungen geeignet und für den Reitsport außerdem zu klein.

In den Wintermonaten (September – April) lässt sich von 9:00 – 23:00 Uhr eine sehr gute Auslastung von 98% verzeichnen, daher sind in diesem Zeitraum keine anderen Veranstaltungen erforderlich. Außerdem lässt sich eine Eisabdeckung für Konzerte kaum erwirtschaften, da diese jeweils 15.000 € kostet. Im Sommer finden ca. 15 Veranstaltungen, von Boxen bis zu kleinen Messen, statt.

Außerdem besteht eine Zusammenarbeit mit dem ALRV, diese nutzt die Halle als Abstellfläche oder Schlechtwetteralternative. Falls für diese Som-

mernutzungen eine andere Halle zur Verfügung stehen würde, wäre ein ganzjähriger Eissporthallenbetrieb denkbar. Es ist die Modernisierung der Eissporthalle und der Bau eines Hotels im Eckbereich Krefelder Straße/ Albert-Servais-Allee geplant.

Eisenbahner Sportverein (ESV):

Das Grundstück gehört der BEV, alle Gebäude und Aufbauten dem Verein. Voraussetzungen für den Eisenbahner Sportverein ist, dass der Verein mindestens 50% Eisenbahnermitglieder hat, ansonsten steigen die Mietzahlungen an das BEV. Aufgrund der schwindenden Zahl der Eisenbahnermitglieder und der demographischen Entwicklung der Mitglieder wird es zunehmend schwieriger, diese Prozentzahl zu erreichen. Zudem betragen die jährlichen Unterhaltungskosten ca. 50.000 €. Der Verein möchte zukünftig eine städtische Sportanlage (Kunstrasenplatz) nutzen und würde seine Sportanlagen in eine solche Vereinbarung einbringen.

Das Vereinsheim ist in einem guten Zustand und verfügt über gute sanitäre Einrichtungen. Zudem befindet sich im OG eine gewerbliche Tanzschule. Außerdem könnte man auf die Tennisplätze verzichten, da diese nicht gut genutzt werden, stattdessen könnte man 97 Stellplätze anlegen.

Post-Telekom Sportverein 1925 Aachen e.V.

Der Post-Telekom-Sportverein umfasst sowohl Breitensport wie auch Leistungssport. Bezüglich der stark nachgefragten Angebote im Bereich Gesundheit/Fitness kann sich der Verein eine Erweiterung im Bereich des Polizeipräsidiums vorstellen. Gegen den Trend ist die Auslastung im Bereich Tennis im PTSV sehr gut, die Mitgliederzahlen im Verein steigen auf ca. 3.000.

Im Bereich Volleyball besteht dringend Handlungsbedarf, die bisherige Hallensituation wird vom Verband nur ausnahmsweise geduldet, deswegen wird die Lizenz für die „Ladies in Black“ in der Volleyballbundesliga nur befristet vergeben. Es muss eine Perspektive dargestellt werden. Der Verband fordert eine lichte Hallenhöhe von 9,00 Metern, die Tribünen müssen an allen vier Seiten bis an das Spielfeld heranreichen und die Bodenmarkierung darf ausschließlich das Volleyballfeld darstellen. Zudem muss die Zuschauerkapazität von 1.100 auf 2.500 erweitert werden, ein VIP-Raum soll geschaffen werden, eine TV-Installation erfolgen und es soll Bandenwerbung installiert werden. Die derzeit genutzte Halle befindet sich nicht im Sportpark Soers.

Nicht nur die Damenmannschaft ist sehr erfolgreich, die Herren spielen in der dritten Liga und ein Aufstieg ist denkbar. Es ist ein Leistungsstützpunkt im Bereich Volleyball mit Jugendförderung geplant.

Aachener Hockeyclub

Der Aachener Hockeyclub weist eine stabile Entwicklung auf, die Mannschaften trainieren und spielen in allen Altersgruppen. Derzeit gibt es ein Hockeyspielfeld und einen Trainingsbereich, perspektivisch soll ein zweites Hockeyspielfeld eingerichtet werden. Die Flutlichtanlage auf dem Spielfeld darf nur bis 22:00 Uhr betrieben werden.



2.5 Baurecht und Immissionsschutz

Flächennutzungsplan

Ein Großteil des Plangebiets ist im Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplans zum Großteil als Sonderfläche dargestellt. Diese Flächen befinden sich vermehrt zwischen Krefelder Straße, Soerser Weg und Eulersweg und beschreiben das Areal des Aachener Turn- und Spielverein Alemannia 1900 e.V. und des Aachen-Laurensberger Reitvereins.

Auf dem Areal zwischen den Straßen gibt es noch zwei Gebiete, die als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und einige Grünflächen.

Im nördlichen Plangebiet befindet sich die Aachener Justizvollzugsanstalt (Sondergebiet) sowie mehrere Flächen, die einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet werden können. Diese werden jedoch nicht ausschließlich zur Produktion von Nahrungs- oder Futtermitteln genutzt. Die Stadt unterhält in diesem Bereich die städtische Gärtnerei.

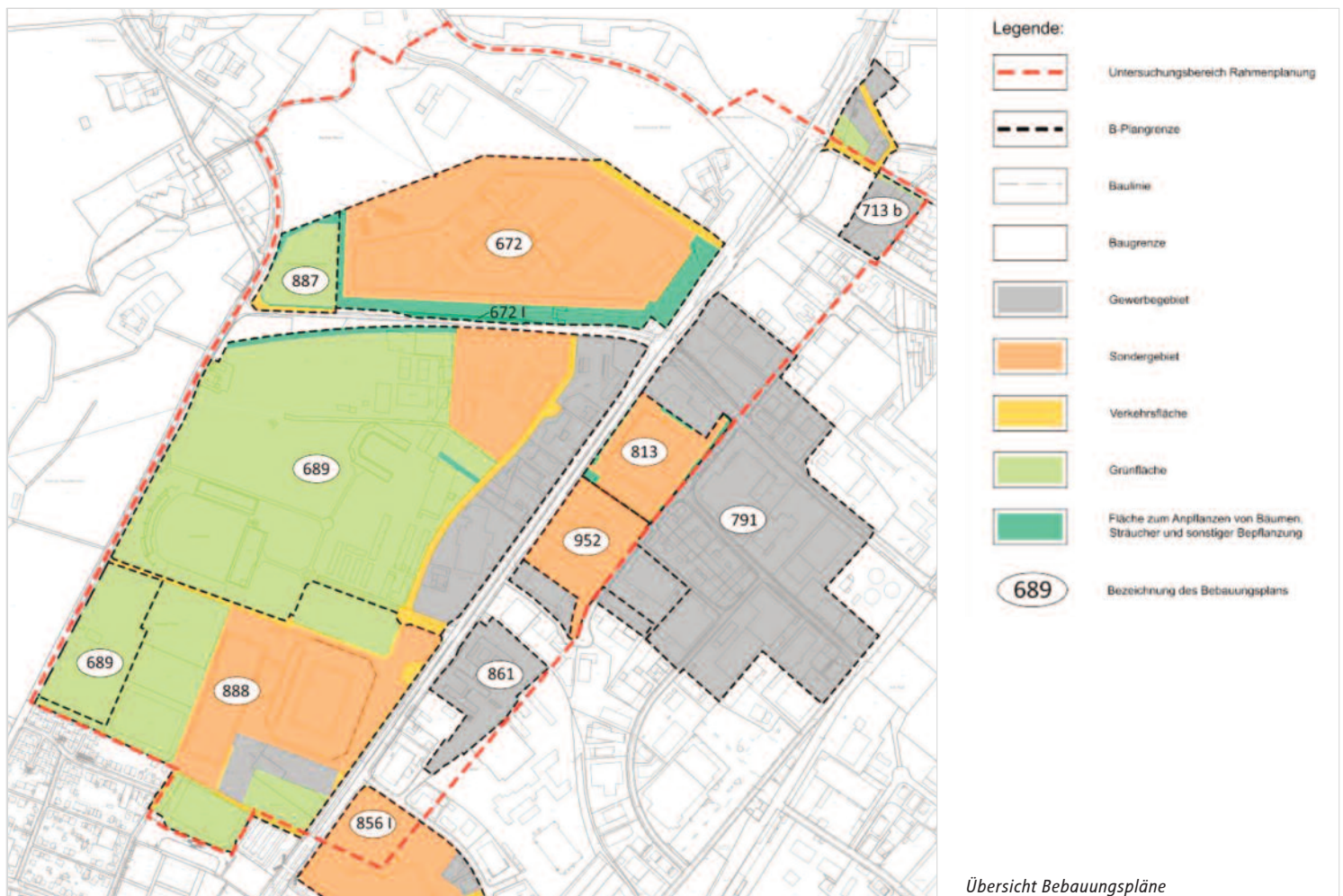
Weiter nördlich befinden sich zwei, durch einen Seitenweg getrennte Bereiche, die als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung festgesetzt sind. Hier unterhält der Wasser-Verband Eifel-Ruhr ein Klärwerk.

Südlich des Plangebietes entlang der Krefelder Straße befindet sich eine dargestellte Fläche, die als Sondergebiet eingestuft ist. Diese Fläche dient als Parkplatz für den außerhalb des Plangebiets liegenden Porta-Markt.

Auf dieses Areal folgend befindet sich ein Gewerbegebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf, auf der sich das Finanzamt befindet.

Weiter im Verlauf der Krefelder Straßen befindet sich eine schmale Grünfläche, die die Fläche für den Gemeinbedarf von einem weiteren Sondergebiet trennt. Dieses wird vom Prager Ring zerschnitten.

Am nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt ein Gewerbegebiet, welches von dem Gewässer Wurm zerschnitten wird. Das Flussufer ist als Grünfläche deklariert.



Übersicht Bebauungspläne

Bebauungspläne

Für das Untersuchungsgebiet liegen bis auf den Bereich nördlich der JVA sowie Teilflächen östlich der Krefelder Straße nahezu flächendeckend Bebauungspläne vor.

Bebauungsplan Nr. 689

Der Bebauungsplan Nr. 689 für die zentrale Fläche der heutigen Reitanlagen zwischen Krefelder Straße und Soerser Weg trägt die Bezeichnung „Sport- und Freizeitzentrum Soers“ und ist in seiner ursprünglichen Fassung bereits seit 1978 rechtskräftig.

Der Bebauungsplan setzt im Norden ein Sondergebiet „Polizeipräsidium“ und im Osten straßenbegleitend Gewerbegebiete fest. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 888

Der gesamte südliche Teil des ursprünglichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 689 wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 888 „Krefelder Straße/Soerser Weg“ durch diesen überlagert.

Anlass der Aufstellung dieses Bebauungsplans im Jahr 2008 war der Wunsch des Vereins Alemannia Aachen nach einem Stadionneubau. Der Bebauungsplan, der eine Flächengröße von 17,8 ha aufweist, setzt ein Sondergebiet „Fußballstadion und Folgeeinrichtungen“ und einige private Grünflächen für Sportanlagen sowie mehrere v.a. private Verkehrsflächen fest. Das Sondergebiet enthält mehrere Teilflächen für das eigentliche Stadion und ein Parkhaus mit Trainingsplätzen. Die zweite Änderung setzt im Süden ein Gewerbegebiet fest.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 888 wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, mit Hilfe derer geprüft wurde, ob durch die von den verschiedenen Sportanlagen inkl. Stellplätzen und Zufahrten ausgehenden Geräuschemissionen die Richtwerte der Sportanlagenlärm-schutzverordnung an den vier festgelegten Immissionspunkten der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Als relevante Lärmquellen werden folgende Flächen und Nutzungen in die Berechnungen eingestellt:

- Fußballstadion für 32.960 Besucher
- Trainingsplatz 1 bis 5
- Tennisanlage
- Sportplatz Eisenbahnsportverein
- Zu- und Abfahrtverkehr
- Parkhaus- und Parkplatznutzungen

Die Sportanlagenlärm-schutz-Verordnung (18. BImSchV, 1999), die zwischen der Tagzeit, der Ruhezeit und der Nachtzeit unterscheidet, sieht für die verschiedenen, in der Umgebung des Sportparks bestehenden Baugebietsarten folgende Richtwerte vor:

Reines Wohngebiet
 Tag 50 dB(A)
 Tag Ruhezeit 45 dB(A)
 Nacht 35 dB(A)

Allgemeines Wohngebiet
 Tag 55 dB(A)
 Tag Ruhezeit 50 dB(A)
 Nacht 40 dB(A)

Mischgebiet
 Tag 60 dB(A)
 Tag Ruhezeit 55 dB(A)
 Nacht 45 dB(A)

Gemäß 18. BImSchV sind die im Zusammenhang mit einer Sportanlage entstehenden Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen der Sportanlage zuzurechnen und nur dann zu berücksichtigen, wenn der vorhandene Lärmpegel durch den zusätzlichen Verkehr um 3 dB(A) erhöht wird. Laut Gutachter ist das an allen vier Immissionspunkten ausgeschlossen.

Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel an den vier Immissionspunkten geht der Gutachter von insgesamt fünf möglichen Lärmszenarien aus:

- Training wochentags
- Amateurspiele samstags
- Amateurspiele sonntags außerhalb der Ruhezeit
- Amateurspiele sonntags innerhalb der Ruhezeit
- Bundesligaspiel sonntags

Bei allen fünf betrachteten Szenarien ergeben die Ausbreitungsrechnungen des Gutachters, dass die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden. Für die Bundesligaspiele in den Ruhezeiten gilt laut Gutachter die Regelung für seltene Ereignisse, da die zulässige Zahl von 18 solcher Ereignisse, bei denen die Richtwerte überschritten werden, im vorliegenden Fall deutlich unterschritten wird.

Abschließend wird durch den Gutachter ein Katalog von Lärmschutzmaßnahmen erstellt, die in den Bebauungsplan Nr. 888 als textliche Festsetzungen aufgenommen werden sollen. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

- Schalldämmmaß für Stadiondach
- Schalldämmmaß für Oberrang
- Schließung Westfassade
- Schließung Südfassade und Teilschließung Westfassade Parkhaus
- Kunststoffnetze für Ballfangzaun der Plätze 3 und 4 sowie Technikparcours
- Akustische Dimensionierung der Beschallungsanlage im Hinblick auf Einhaltung der Richtwerte
- Einhaltung der Spiel-, Nutzungs- und Trainingszeiten gem. Gutachten
- Passive Schallschutzmaßnahme (Lärmpegelbereich IV) an Fassaden des Südgebäudes

Im Rahmen eines Änderungsverfahrens im Jahr 2012 wurde in einem Teil des südlichen Sondergebiets (Trainingszentrum und Verwaltung sowie Multifunktionsgebäude) ein Gewerbegebiet und eine Grünfläche festgesetzt (Grünflächenfestsetzung des „Wäldchens“ blieb erhalten). Anlass für die Planung war die Erkenntnis, dass die ursprünglich für das Multifunktionsgebäude vorgesehenen Nutzungen (Hotel, Sporteinzelhandel, sportmedizinische Einrichtungen) sich hier nicht mehr würden realisieren lassen. Die Bebauung der Fläche für das Trainingszentrum wurde zwar begonnen, aber nicht fertiggestellt. Die Bebauungsplanänderung wurde mit dem Ziel durchgeführt, hier eine Fortführung des Baus zum ursprünglichen Zweck oder eine Umnutzung und Weiterbau als Bürogebäude zu ermöglichen.

Bebauungsplan Nr. 672

Die Flächen der Justizvollzugsanstalt nördlich des Eulersweges befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 672 aus dem Jahr 1976. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „JVA“ festgesetzt, die Randbereiche entlang des Eulersweges und der Krefelder Straße sind als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 887

Der Bebauungsplan Nr. 887, der im Westen an den Geltungsbereich der Nr. 672 anschließt, ist aus dem Jahr 2008 und setzt für den überwiegenden Teil eine private Grünfläche „Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze“ fest. Hier soll ein Teil des Parkplatzbedarfs des Sportpark Soers gedeckt werden. Die Fläche soll laut Begründung zum Bebauungsplan „aufgrund der Art des Ausbaus in Schotterrasen und der nur temporären Nutzung weiterhin den Charakter einer Grünfläche haben“.

Bebauungsplan Nr. 856

Östlich der Krefelder Straße, im äußersten Südosten des Untersuchungsbereichs, befindet sich eine Teilfläche im Geltungsbereich des aus dem Jahr 2006 stammenden Bebauungsplans Nr. 856 „Am Gut Wolf“. Es handelt sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel (Möbelhaus).

Bebauungsplan Nr. 861

Nördlich davon beginnt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 861 „Finanzamtszentrum“ aus dem Jahr 2003. Auch hierbei handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 791

Der Bebauungsplan Nr. 791 „Gewerbegebiet Krefelder Straße/Grüner Weg“ aus dem Jahr 1994 verfolgt das städtebauliche Ziel, hier ausschließlich produzierendes und verarbeitendes Gewerbe anzusiedeln, um eine Verdichtung des Einzelhandelsbesatzes in diesem Bereich zu verhindern.

Bebauungsplan Nr. 813

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 813 „Gelände der Firma Jung-hans“ ist seit 1998 rechtskräftig und setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel fest.

Bebauungsplan Nr. 713 B

Ein Teil des äußersten nordwestlichen Grenzbereichs des Untersuchungsgebiets wird vom Bebauungsplan Nr. 713 B „Strangenhäuschen“ erfasst, der Gewerbe- und Verkehrsflächen festsetzt.

Bebauungsplan Nr. 952

Östlich der Krefelder Straße liegt gegenüber dem Sportpark Soers der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 952 „Krefelder Straße/Grüner Winkel“. Mit Rechtskraft vom 11.01.2016 handelt es sich um den jüngsten Bebauungsplan aus der unmittelbaren Umgebung des Sportparks.

Das Plangebiet enthält ein festgesetztes Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltungsgebäude“ und ein gemäß Abstandserlass reglementiertes Gewerbegebiet. Zwischen den beiden Baugebieten verläuft die Gut-Dämme-Straße.

Ziel des Bebauungsplans ist neben dem Erhalt und der Fortführung der bestehenden Nutzungsstruktur entlang der Krefelder Straße eine bauliche Nachverdichtung und eine Gestaltung der Außenanlagen.

Workshop



3 Workshop I Szenarien

Der erste Workshop umfasste die Vorstellung eines Freiraumkonzeptes, die Darstellung von Entwicklungsszenarien am Beispiel eines Minimal-Konzeptes sowie eines Maximal-Konzeptes und eine Standortdiskussion in Bezug auf die Punkte Hotel, Mehrzweckhalle, Reithalle.

Das Freiraumkonzept umfasst eine Verknüpfung des Stadtraums, des Landschaftsraums und des Sportraums. Nachfolgend die im Workshop I vorgestellten Thesen:

Setzkasten, Kammerung

In Ansätzen ist eine Kammerung der weiten, nur bei Events bespielten Flächen bereits heute gegeben. Gerade wegen der Leere und Offenheit bedürfen die aussteifenden Stege dieses Setzkastens sportlicher Nutzungen einer besonderen Kraft. Hierzu werden Alleen und Baumreihen verstärkt bzw. neu angelegt, mit den bekannten Wohlfahrtswirkungen auf Mensch und Natur wie Staubbindung, Abkühlung, Beschattung, Orientierung und Raumgliederung für den Menschen, Leitstruktur und Verbindungselement für Tiere im Sinne eines Biotopverbundes / Leitachse. Angesichts der vorgefundenen großen Maßstäbe sollte der Allee der Vorzug gegeben werden, grundsätzlich aus Baumarten I. Ordnung. Linde, Eiche, Ahorn, stadtnah auch Platanen, unter Berücksichtigung der Tradition sollte auch die Birke zur Verwendung kommen.

Zu schaffende Hauptelemente:

- Allee statt Baumreihe am Soerser Weg als Landschaftskante
- Baumreihe an der Südgrenze des Sportparks
- Allee an der neuen Wegeachse zwischen Tennisplätzen und ALRV-Gelände

- Allee statt Baumreihe an der Hubert-Wiener-Straße
- Baumreihe auf der Westseite der B 57 zwischen TÜV und Vorplatz Tivoli (auf Privatgrund)
- Baumreihe auf der Ostseite der B 57 zwischen Finanzamtzentrum und Strangenhäuschen (überwiegend auf Privatgrund)
- Innere Gliederung durch Baumreihen innerhalb der Sportflächen, Erhalt vorhandener Strukturen



Landschaft und Freiraum: Kammerung Alleen „Setzkasten“

Vernetzt

Die in der Ursprungsstudie entwickelten neuen Wegeachsen werden zu einem Netz weiterentwickelt. Im Norden gelingt die Anbindung an den Weißen Weg über die Trasse des Sonnenwegs. Zwischen den Achsen des Soerser Weges und der Hubert-Wienen-Straße und Vorplatz Tivoli als Holme einer Leiter werden drei Querachsen aufgehängt. Die Verbindung südlich der Tennisplätze wird öffentlich zugänglich, in der Mitte des Sportparks folgt die Achse nördlich des Tivoli, verlängert nach Osten über die CHIO-Brücke und Anbindung an die ehemaligen Gleistrassen Richtung Ludwigforum, Europaplatz, Wurm. Die südliche Achse begleitet die Siedlungskante an der Soers, integriert den Würselener Wall und das Wäldchen am Trianel-Gebäude, quert die B 57 und bindet südlich Porta an das Gelände der Alkuinschule an, um über die angrenzende Kleingartenanlage an den Farwickpark anzubinden.

Der Soerser Weg wird Richtung Lousberg und Salvatorberg verlängert. Die nördliche Querachse überwindet die B 57 an der Kreuzung Eulersweg streckt sich in Richtung Strangenhäuschen und erreicht die Wurm, die Richtung Osten renaturiert werden sollte und als Grünverbindung dient.



Wegenetz: Anbinden und Erschließen

Grüne Fugen

Als „Stationen“ im Wegenetz, die einerseits quartiersbezogene (Erholungs-) Qualitäten entwickeln, aber auch als zeichenhafte Signets, werden 3 Grünbereiche geschaffen:

Die Strangenhäuswiese, die Flächen westlich der B 57 zwischen Eulersweg und Strangenhäuschen werden als eine „grüne Visitenkarte“ der Stadt entwickelt. Die störenden gewerblichen Nutzungen werden zurückgedrängt und räumlich gefasst, eine offene Rasenfläche schafft einen Übergang von Stadt und Landschaft.

Die Wiese wird gequert vom Landschaftsraum der Wurm, deren Renaturierung nach Osten fortgesetzt werden sollte; die vorhandene alte Brückenquerung nimmt die Wegeverbindung auf.

Das Tivoliwäldchen soll sowohl die kleine Waldfläche am Trianel-Gebäude umfassen als auch die (zu öffnende) Sportplatzfläche am Würselener Wall und die Rudimente des alten Stadions. Der geplante grüne Finger entzerrt Wohnen und Sport, bietet Raum für Schallschutz und verbindet bis an die Soers. Über Wege an der Siedlungskante und südlich des Porta-Areals gelingt eine Ost-West-Grünverbindung bis in die Stadt. Der Grünzug kann von der Einbeziehung des abgängigen Kunstrasenplatzes und seine Umwandlung in eine Bürgerwiese profitieren (siehe Ausblick).

Weiteres Potential für qualitativvolles Grün als Adresse und Kulisse ergibt sich durch den geplanten Hotelneubau eines privaten Investors an der Ecke Albert-Servais-Allee/Krefelder Straße, hier könnte die bauliche Aktivität Anlass sein, die sich zwischen Tivoli und Stallungen des ALRV erstreckende Schotterfläche angemessen zu gestalten im Sinne einer „guten Stube“ zwischen ALRV/CHIO, Tivoli und Hotel.



Grüne Inseln

Adressbildung

Die Einfahrt nach Aachen ist ein ungeordneter Übergang Stadt-Land. Tivoli/CHIO präsentieren sich mit der auffälligen Brücke, allerdings geht der Stadteingang undefiniert in einer urbanen Gemengelage aus Rückseiten, verschwundenen Gewässern und Grünelementen unter; beziehungsweise liegt er erst hinter Porta.

Fahnen und Blechlawinen. Eine schütterere Baumreihe in der Mitte der Krefelder Straße. Kein „Sportpark“! Auf der werblichen Außendarstellung muss mit einer gemeinsam mit den Anliegern entwickelten Corporate Identity eingewirkt werden.

Neben einer Gewerbe- und einer „Sport-Adresse“ gibt es aber auch eine „Landschafts-Adresse“. Die Aachener Soers ist konsequent vor weiterer Inanspruchnahme zu schützen; im Gegensatz sollten störende Nutzungen (ehem. Tuchfabrik, aber auch Schrottplätze und Lagerflächen an der Wurm) sukzessive zurückgefahren werden. Sollte die Stadt Aachen eine eigene Pflanzenzucht in der Stadtgärtnerei aufgeben, sind die Flächen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Der Komplex der JVA sollte komplett mit einer Grünkulisse umgeben werden. Die Landschaft ist grundsätzlich offen zugänglich zu halten; die im Bau befindliche Einfriedung der Kläranlage unterbricht wichtige potentielle Wegebeziehungen in der Landschaft.



Adressbildung

Klimawandel

Insbesondere an der Ostseite müssen Flächen für eine durchgehende Baumreihe auf privatem Grund gewonnen werden. Bei Neubauten ist auf die nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige Versiegelung von 80% der Grundstücke zu achten. Die Grünfläche ist für die Anlage der Baumreihe straßenzugewandt anzuordnen. Es sind Flächen für den Überflutungsschutz vorzuhalten.



Versiegelungsgrad Fläche Gewerbegebiet

Eine Runde Sport

Als Stärkung des Standortes als Marke „Sportpark Soers“ kann ein Rundweg die verschiedenen Vereinsgelände miteinander verbinden und jenseits der vereinsgebundenen Sportangebote weitere Anreize schaffen.

Dieser Weg bedarf keines einheitlichen Belages, unterschiedliche Materialien können im Gegenteil das Lauferlebnis vielfältiger gestalten. Die vorgeschlagene Führung über die Platten des Vorplatzes am Tivoli, den Gehweg an der Hubert-Wienen-Straße, den Asphaltweg hinter den Sportvereinen am Eulersweg und die Gehwege am Soerser Weg ist bereits heute durchgehend gut befestigt; auch ist über die Straßen- bzw. Platzbeleuchtung im Wesentlichen auch die Benutzbarkeit in den Abendstunden gewährleistet. Das Sicherheitsgefühl, aber auch die Interaktion zwischen vereinsgebundenem und „freiem“ Sport kann optional durch kleine Plätze verbessert werden, die die Zäsuren zwischen Weg und Vereinsgelände öffnen und ggf. durch besondere Sportangebote auf die dahinter tätigen Vereine aufmerksam machen.



Aktionsflächen und Wege

Entwicklungsszenarien

Neben dem Freiraumkonzept wurden verschiedene mögliche Entwicklungsszenarien vorgestellt. Als Diskussionsgrundlage wurden ein Minimal-konzept sowie ein Maximalkonzept präsentiert.

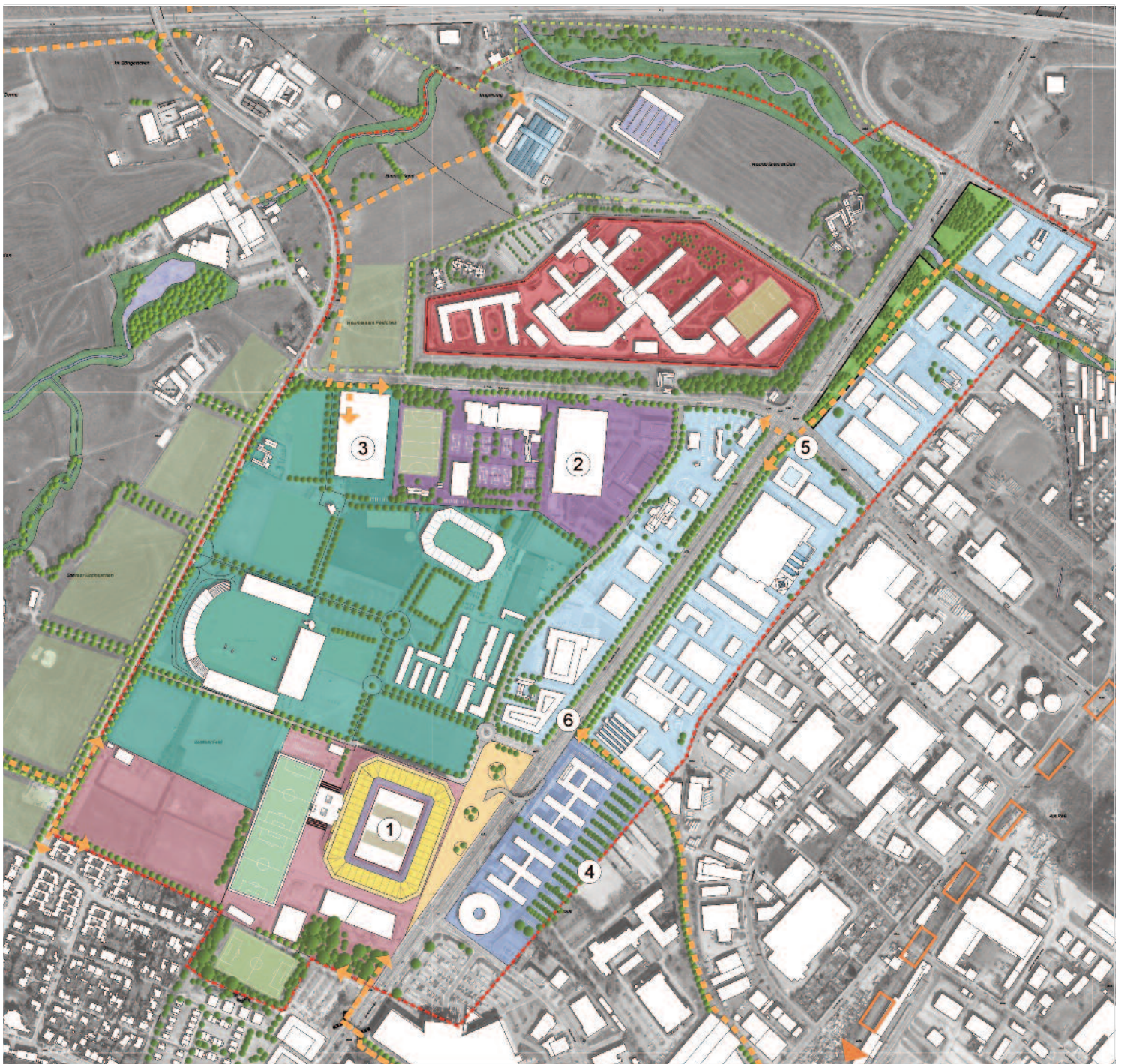
Minimalkonzept:

Das Minimalkonzept zeichnet sich aus durch:

- Geringe Umstrukturierungen und Grundstücksneuordnungen
- Sportpark mit geringer Ausprägung/Erkennbarkeit
- Neue Reithalle im Nordwesten
- Aufgewertete Eissporthalle mit Hotel
- Mehrzweckhalle im Norden (Polizeipräsidium)
- Bürostandort Krefelder Strasse wird erweitert
- nördlich der JVA Landschaftsentwicklung / Rückbau

Legende

- 1 Umstrukturierung Tivoli zum Mehrzweckstadion mit flexibler Teilüberdachung
- 2 Mehrzweckhalle, Zukunftsstandort ? (5-10 Jahre)
- 3 Reithalle
- 4 Büroпарк mit Erweiterung
- 5 Eingangstor Krefelder Straße
- 6 Hotel



Maximalkonzept:

Das Maximalkonzept umfasst folgende Punkte:

- Maximale Umstrukturierungen und Grundstücksneuordnungen
- Sportpark mit baulicher Ausprägung/Erkennbarkeit
- Reiten dehnt sich bis zur Krefelder Straße aus
- Fußball und Mehrzweckhalle im Süden
- Sportmix, Eissporthalle und Hotel im Norden
- Krefelder Straße als Büroschwerpunkt und Eingangstor im Park
- Nördlich und westlich der JVA Landschaftsentwicklung/Rückbau

Legende

- 1 Mehrzweckhalle mit Jugendabteilung und Eisenbahnsportverein
- 2 Reitsporthalle unter Einbeziehung der Hubert-Wienen-Straße
- 3 Eissporthalle und Hotel
- 4 Büropark mit Erweiterung
- 5 Stadteingang mit Park und Solitärgebäude
- 6 Umstrukturierung Tivoli zum Mehrzweckstadion mit Überdachung



Standortdiskussion

In der Standortdiskussion wurden verschiedene Standorte für ein Hotel, eine Mehrzweckhalle und eine Reithalle vorgestellt.

Standortdiskussion Hotel:

- 1 Gegenüber dem Tivoli
- 2 Einfahrtbereich ALRV
- 3 Neben Leonardo-Hotel
- 4 Standort Polizeipräsidium



Standortdiskussion Reithalle:

- 1 Westlich des APAG-Parkhauses/südlich des Reitstadions
- 2 An der Krefelder Straße
- 3 Standort Polizeipräsidium
- 4 Standort auf Flächen des Hockeyvereins im Norden



Standortdiskussion Mehrzweckhalle:

- 1 Westlich des APAG-Parkhauses
- 2 Eingangsbereich ALRV
- 3 An der Krefelder Straße/Kombination mit Eissporthalle
- 4 Standort Polizeipräsidium



Workshop



4 Workshop II

Thematische Darstellung

Der zweite Workshop umfasste die Anforderungen der Vereine (s. Kapitel 2.4) und das daraus resultierende Fazit bzw. Ansätze für die Weiterentwicklung des Rahmenplans, die Vertiefung der Entwicklung einer Laufstrecke und eine Darstellung der möglichen Entwicklung der Vertiefungsbereiche westlich des Tivoli sowie Polizeipräsidium zum Standort einer Mehrzwecksporthalle.

Zusammenfassung/Fazit/Ansätze:

- Insgesamt überwiegt der hohe Auslastungsdruck der Sportflächen im gesamten Sportpark. Viel Sport – hohe Besucherfrequenzen – begrenzte Fläche – wenig Kompatibilität. Die Sportparkidee muss mit mehr Leben gefüllt werden.
- Zusatzbedarf und Erweiterungsabsichten bei den Akteuren ALRV, Alemannia, PTSV, Hockeyverein und Eissporthalle.
- Der Ascheplatz sowie die Tennisanlage des ESV sind untergenutzt, eine gemeinsame Nutzung des Naturrasenplatzes mit den anderen Vereinen wäre denkbar. Der ESV würde bei der Nutzung eines kommunalen Naturrasenspielfeldes gerne das bisherige Clubheim weiter nutzen. Ein anderer Standort im Stadtgebiet wird aber nicht völlig ausgeschlossen.
- Der Standort des Polizeipräsidiums ist für die Sportentwicklung gut geeignet, aber voraussichtlich erst mit erheblichem zeitlichen Versatz realisierbar (Auszug voraussichtlich 2017, Abriss des asbestbelasteten Gebäudes). Die Standortrahmenbedingungen passen nicht zum Zeitdruck des PTSV bzw. für die „Ladies in black“.
- Der Städteingang könnte als grünes Dreieck ausgebaut werden, gegebenenfalls mit einer Solitärbebauung als markantes Städteingangssymbol. Eine ergänzende Gewerbebebauung zur Vermeidung von Hinterhofsituationen wäre wünschenswert.
- Der Mittelbereich östlich der Krefelder Straße wird von einem privaten Entwickler umgestaltet.
- Der Mittelbereich westlich der Krefelder Straße hat wenig Verlagerungsdruck – langfristig eine Perspektive für sportparkaffine Nutzungen.
- Der Standort an der Krefelder Straße gegenüber dem Tivoli ist qualitativ weiterzuentwickeln. Gestalterisch sollte sich die Entwicklung in das Niveau Finanzamt – Möbelmarkt – Trianel einfügen. Nutzungsoptionen: Büro oder Fachmärkte.
- Die vorhandene Eissporthalle wird modernisiert und gestalterisch aufgewertet, insbesondere zur Krefelder Straße hin. Der Bereich um einen Hotelstandort ergänzt. Hier ist eine qualitativ anspruchsvolle Gestaltung im Eingangsbereich CHIO und Tivoli erforderlich.
- Die Rundlaufstrecke im Sportpark Soers sollte mit Beleuchtung ausgestattet werden und für alle Sportvereine bzw. öffentlich zugänglich sein.

Vertiefungsbereiche

Vertiefungsbereich 1:

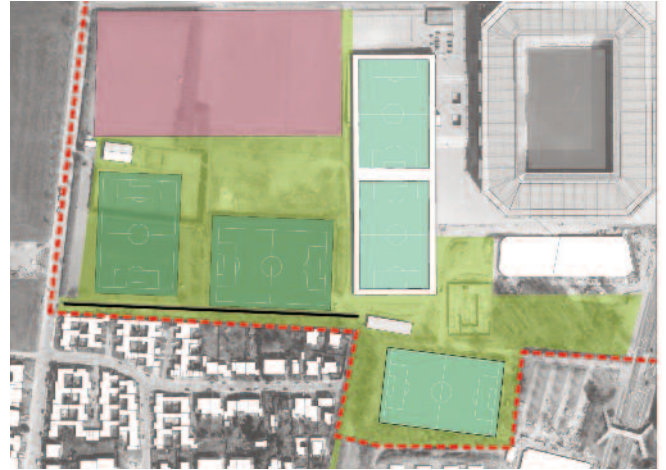
Mehrzweckhalle auf dem Gelände des Polizeipräsidiums

Variante 1:



Phase 2:

- Bau einer Mehrzwecksporthalle für bis zu 2.500 Zuschauer
- Bauliche Verbindung der Mehrzwecksporthalle mit dem Parkhaus und dem Tivoli



Variante 2:



Phase 3:

- Ergänzung des Naturrasenplatzes um zwei weitere Trainingsfelder
- Neubau eines Mannschaftsgebäudes als Ersatz für die Container



Vertiefungsbereich 2 – südlich und westlich des Tivoli

Phase 1:

- Errichtung eines Naturrasenplatzes im Bereich des Trainingsplatzes und der Tennisplätze des ESV
- Erweiterung der vorhandenen Lärmschutzwand
- Erhalt und Weiternutzung des Vereinsgebäudes inkl. Tanzschule
- Aschenplatz des ESV als Nutzungsbereich des ALRV

Variante 2:

Mehrzwecksporthalle am Würseler Wall



Workshop



5 Workshop III Gesamtkonzept

Im dritten Workshop wurde das Gesamtkonzept vorgestellt. Dies umfasste eine Darstellung der verschiedenen Varianten des Sportrundweges, verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des alten Tivoli sowie eine Darstellung der Handlungsräume mit den entsprechenden Handlungsschwerpunkten.

Eine Runde Sport

Die Anlage des Laufweges birgt Synergien mit der Anbindung an den Weißen Weg: In beiden Fällen muss der Eulersweg gequert werden; genutzt werden sollte hierfür die Fahrbahnaufweitung an der Zufahrt zum ALRV-Pferdehängerstellplatz auf dem nördlichen gelegenen Heumessers Feld.



Der ALRV hält sein Gelände derzeit in den Tagesstunden offen; es sollte geprüft werden, ob der Laufweg auch von diesem Angebot profitieren kann und eine „kurze Runde“ über das ALRV-Gelände geführt wird.

Für die Anbindung an den Eulersweg wurden mehrere Varianten untersucht, hier ist mit den Vereinen eine gemeinsam getragene Lösung im Rahmen einer Objektplanung zu entwickeln.

Varianten der Sportrunde:

Öffnung des Weges an der Ostgrenze des ALRV

Variante A:

Verlegung des Weges in die Hockey-Wiese, Erhalt des Gebüschstreifens.



Variante B:
Teilung des Hockey-Areals



Variante C:
Verlauf zwischen Hockeywiese und Tennisplatz



Vorschläge für eine Markierung und Beleuchtung des Weges:



Ausblick

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Rahmenplanes konnte noch keine Aussage über die weitere Entwicklung am Polizeipräsidium getroffen werden; hier sollte aus Sicht der Freiraum- und Landschaftsplanung bei einer Umnutzung des Areals an der Grenze zum PTSV-Gelände eine Grünverbindung als baumbestandener Weg geschaffen werden. Auch sollte dann über die Anlage eines Fußweges auf der Südseite des Eulerswegs nachgedacht werden.



Das Wäldchen könnte in seinem Nutzungsangebot durch die Einbeziehung des Kunstrasenplatzes der Alemannia optimiert werden. Der Kunstrasenplatz ist sanierungsbedürftig. Eine Umwandlung in einen Rasenplatz erscheint wegen der Verschattung durch die umgebenden Bäume und der schlechten Durchlüftung wegen der U-förmigen Wallanlage nicht sinnvoll, da Pilzkrankungen und mangelnde Deckung zu erwarten sind.



gelb: Wegeachse, grün: Bürgerwiese, rot: Kletterereignis, blau: Ausblick

Die Hubert-Wienen-Straße könnte ggf. im Zuge von Kanalsanierungen o.ä. in ihrem Querschnitt so gestaltet werden, dass ein Laufweg in diesem Bereich sicher geführt werden kann.



Variante mit Kunstrasenplatz

Handlungsräume

Nachfolgend sind die einzelnen Handlungsräume mit den entsprechenden Maßnahmen und Konzepten dargestellt.

Übersicht über die Handlungsräume:



LEGENDE:

01	Kläranlage Wurm-Bach	01	Tivoli - Alemannia Stadion
02	Stadtgärtnerei	02	Tivoli West
01	JVA - Justizvollzugsanstalt	01	Krefelder Straße / Nord
01	PTSV, Feldhockey / Polizeipräsidium	02	Krefelder Straße / Nord
02	Aachen-Laurensberger Rennverein e.V. ALRV	03	Krefelder Straße / Süd
		04	Krefelder Straße / West / Eissporthalle

Kläranlage Wurm-Bach (Grün 01)

Ergänzung der naturnahen Gestaltung der Wurm durch naturnah gestaltete Regenwasserrückhalteflächen.



JVA – Justizvollzugsanstalt (Mint)

Hier besteht kein konkreter Handlungsbedarf.



Stadtgärtnerei (Grün 02)

Die Verfügungsfläche ALRV für Großveranstaltungen soll beibehalten werden.

Der Bereich Stadtgärtnerei und Bachlauf soll mittelfristig ökologisch aufgewertet werden.

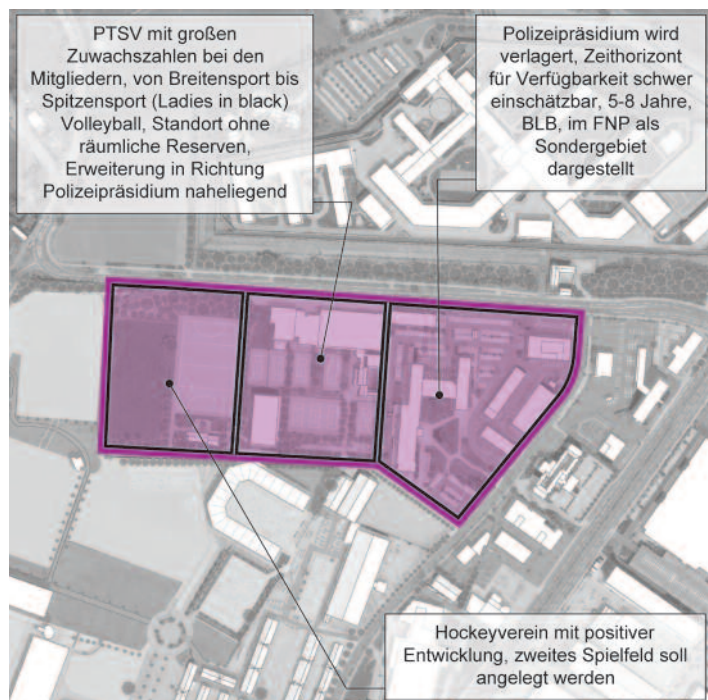


TSV, Hockeyverein, Polizeipräsidium (Pink)

Standort Polizeipräsidium als Sportstandort entwickeln.

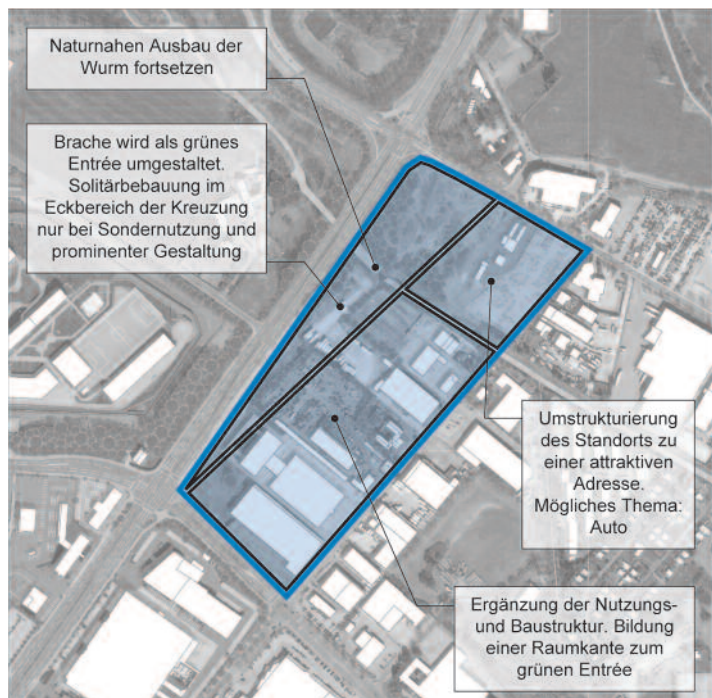
PTSV und ALRV in die Standortentwicklung einbinden.

Vorhandenes Hotel in die Konzeption einbinden.



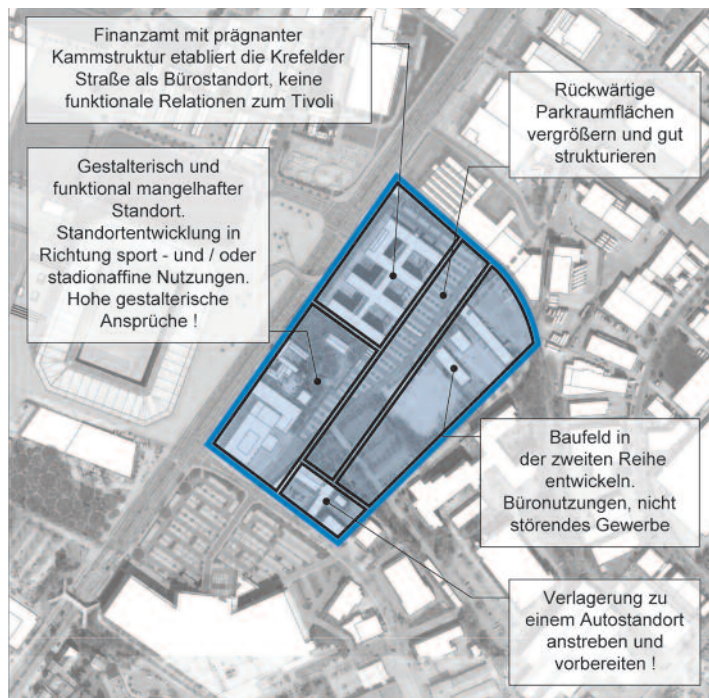
Krefelder Straße – Nord (Blau 01)

Gestaltung eines grünen Entrées für die Krefelder Straße.
Umstrukturierung von Brachflächen und untergenutzten Bereichen.
Ausbildung einer Raumkante zum grünen Entrée.



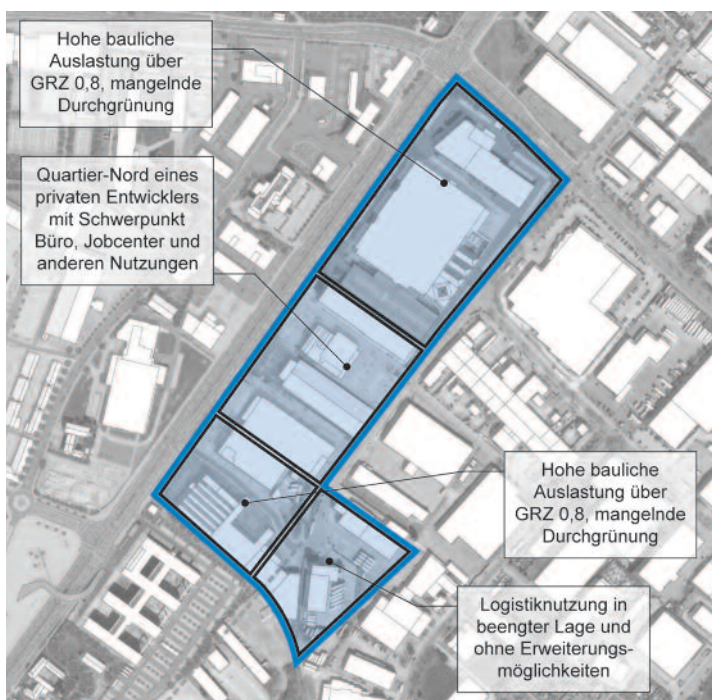
Krefelder Straße – Süd (Blau 03)

Bereich gegenüber dem Tivoli mit baulich neuer, attraktiver Struktur und sport- und/oder stadionaffinen Nutzungen.
Parkraumflächen und Baustrukturen in der zweiten Reihe neu ordnen.



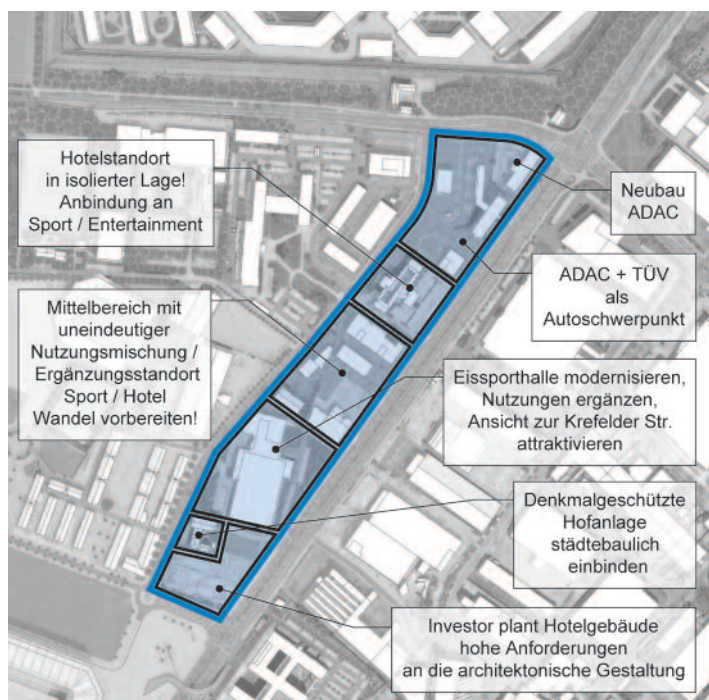
Krefelder Straße – Mitte (Blau 02)

Umstrukturierung dieses Bereiches ist bereits durch private Entwickler teilweise eingeleitet.
Bauliche Ausnutzung ist sehr hoch. Bei Umstrukturierung ist Entseelung und Durchgrünung erforderlich.



Krefelder Straße – West (Blau 04)

Abfolge der gewerblichen Nutzung vorbereiten: Auto – Hotel – Sport – Eissport – Hotel.
Standort- und Verlagerungsmanagement für den Mittelbereich hin zu Sport- und sportaffinen Nutzungen (keine Automeile).
Hohe Gestaltungsansprüche an Eissporthalle und Hotelneubau realisieren.



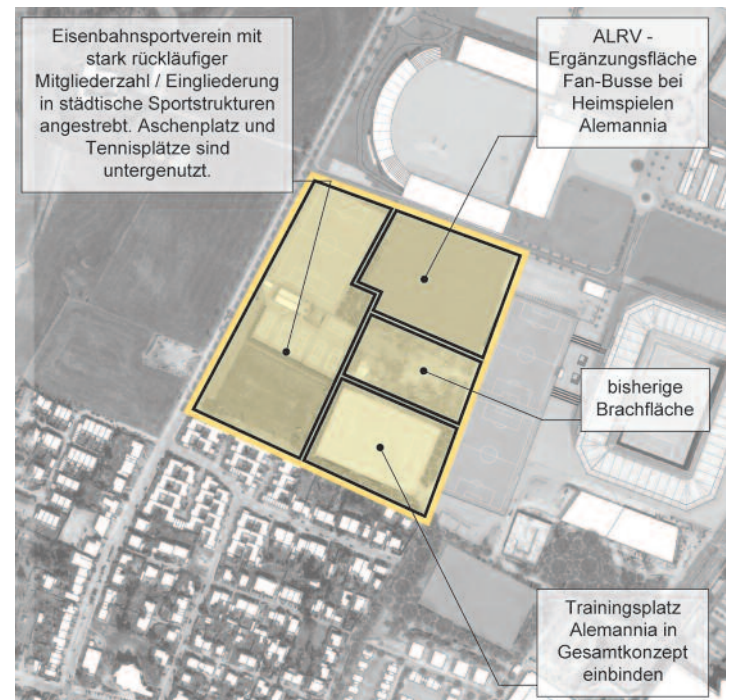
Aachen-Laurensberger Rennverein e.V. (Altrosa)

Optimierung der inneren Organisation des ALRV - Geländes.
 Bauliche Anpassung (Reithalle, -stadion), gestalterische Aufwertung des Stadionvorbereiches sowie des Entrées.



Tivoli und Umfeld – West (Gelb 02)

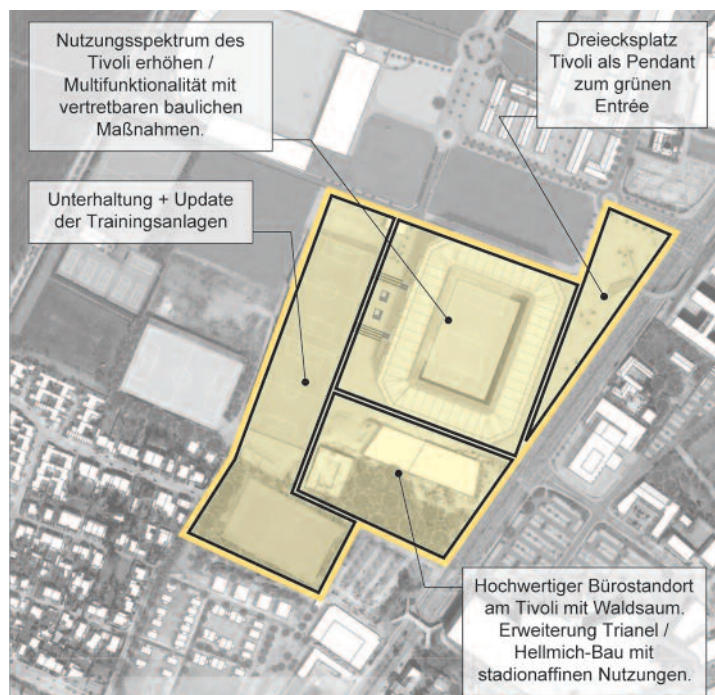
Umstrukturierung dieses Sportbereiches unter Berücksichtigung der Belange des Eisenbahnersportvereins, des ALRV und der Alemannia Aachen. Vorhandener Lärmschutz zum Wohngebiet ist zu verlängern.



Tivoli und Umfeld (Gelb 01)

Nutzungsvielfalt des Stadions erhöhen, wenn erforderlich auch mit vertretbaren baulichen Maßnahmen.

Weiterentwicklung und Stärkung des direkten Stadionumfelds.





6 Rahmenplan Sportpark Soers

Ergebnisse

Sportpark Soers und Flächenentwicklung

Der Sportpark Soers in Aachen weist insgesamt und grundsätzlich einen hohen Auslastungsdruck bei den Sportflächen auf. Die sportliche Angebotspalette ist sehr vielfältig und reicht von Breitensport bis hin zu Spitzensport. Bei besonderen Fußballspielen der Alemannia Aachen und bei Großveranstaltungen des ALRV kommt es zu hohen Besucherfrequenzen. Demgegenüber stehen aber auch ein begrenztes Flächenangebot und wenig Kompatibilität zwischen den verschiedenen Sportangeboten bzw. Sportstätten.

Zusatz-, Erweiterungs- und Optimierungsbedarfe bei Flächen und Sportstätten bestehen beim ALRV, bei der Alemannia Aachen, beim PTSV, beim Hockeyverein und bei der Eissporthalle.

Unterauslastungen sind beim Ascheplatz und der Tennisanlage des Eisenbahnersportvereins festzustellen. Der ESV würde gerne ein kommunales Naturrasenspielfeld (mit-)nutzen und die übrigen Flächen in ein Gesamtkonzept einbringen. Eigentümer der Flächen ist allerdings das Bundeseseisenbahnvermögen (BEV), alle Aufbauten gehören dagegen dem ESV. Der ESV würde gerne das bisherige Clubheim weiter nutzen.

Auf mehrere Sonderthemen ist ausdrücklich hinzuweisen:

- Die derzeitige ungünstige Positionierung der Alemannia Aachen in der 4. Fußballbundesliga führt zu einer drastischen Unterauslastung in den Besucherzahlen des TIVOLI-Stadions. Die monofunktionale Konzeption des Fußballstadions sowie das Delta zwischen Betriebs- und Unterhaltungskosten und Einnahmen erweist sich heute im Hinblick

auf Auslastung, Vermietung und Alternativnutzungen als problematisch. Dies ist der Ansatzpunkt für ein separat erarbeitetes Nutzungskonzept.

- Der ALRV bietet Premium-Veranstaltungen im Bereich des Reitsports. Die hohe Flächeninanspruchnahme durch den ALRV bei Großveranstaltungen steht in gegensätzlichem Verhältnis zu der relativ geringen Anzahl der Nutzungstage im Jahr. Weitere Ausweichflächen für Großveranstaltungen wurden zwischenzeitlich gesichert. Der ALRV hat zudem aktuell in Stadion und Stallungen investiert.
- Die Damen-Volleyballmannschaft des PTSV, die „Ladies in Black“, spielt in der Volleyballbundesliga. Seitens des Bundesvolleyballverbands werden Mindestanforderungen an die Beschaffenheit der Spielstätte gestellt (insbesondere zu Zuschaueranzahl, Spielfeldbeschaffenheit, Hallenhöhe). Solange diese nicht erfüllt sind, erteilt der Bundesvolleyballverband nur jährliche Lizenzverlängerungen und diese auch nur, wenn perspektivisch eine adäquate Anpassung in Aussicht steht. Vor diesem Hintergrund werden verschiedene Optionen für eine bundesligataugliche Volleyballspielstätte diskutiert. Grundsätzlich sind auch innerhalb des Sportpark Soers verschiedene Standorte für eine neue Spielstätte denkbar, wobei der Ansatz einer „multifunktionalen Mehrzwecksporthalle“ insbesondere unter Gesichtspunkten der Auslastung und Wirtschaftlichkeit bzw. Kostenminimierung zu diskutieren sein wird.

Neben den Umstrukturierungs- und Optimierungspotentialen im Bereich des Eisenbahnersportvereins, im Zusammenhang mit dem ALRV und der Alemannia Aachen gibt es nur eine einzige Fläche innerhalb des Rahmenplanungsgebietes, die zu einer tatsächlichen flächenmäßigen Erweiterung des Sportparks geeignet wäre, nämlich die Fläche des heutigen Polizeipräsidioms. Das Gebäude des Polizeipräsidioms wird voraussichtlich 2018 geräumt werden. Vor einer Umnutzung des Grundstücks muss zunächst das asbestbelastete Gebäude abgerissen werden. Für den im rechtsgültigen B-Plan als „Sondergebiet Polizeipräsidium“ festgesetzten Fläche ist eine planungsrechtliche Anpassung erforderlich. Diese Standortrahmenbedingungen passen nicht zum Zeitdruck des PTSV im Hinblick auf eine bundesligataugliche Volleyballspielstätte. Grundsätzlich ist diese Fläche für Erweiterungsabsichten des PTSV und des ALRV geeignet.

Sportpark Soers als Kooperationsansatz und Marke

Der Sportpark Soers hat sich bisher noch nicht ausreichend als eigenständige Marke etabliert. Von der Begrifflichkeit „Sportpark“ her sollte der Sportpark Soers mehr sein als nur eine „zufällige“ Ansammlung verschiedener Sportakteure. Der Sportpark Soers ist in seiner sportlichen Zusammensetzung heterogen strukturiert, von Spitzensport und Breitensport bis hin zu Freizeitgestaltung und Gesundheitsvorsorge, mit sehr unterschiedlichen Organisationsformen, Sportler- und Zuschauergruppen. Und gerade diese Vielfältigkeit und dieses breite Angebot ist das Kernelement dieses Sportparks, welche viel stärker nach außen kommuniziert werden sollte. Um den Sportpark Soers als Kooperationsansatz und Marke stärker zu etablieren, könnten folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Bis auf die Namensgebung der Bushaltestelle am Tivoli gibt es kein deutlich sichtbares Zeichen für den Sportpark Soers. Daher sollte eine geeignete Form einer gut sichtbaren Außendarstellung gesucht werden, ohne in zu starke Konkurrenz zur Einzeldarstellung der jeweiligen Sportanbieter zu treten. Umgekehrt sollten die einzelnen Akteure die Namensbezeichnung Sportpark Soers immer auch aktiv in die Eindarstellung einbauen.
- Die Veranstaltung eines jährlichen gemeinsamen Sportevents in Form eines „Tages der offenen Tür“ mit z.B. Führungen, Mitmachaktionen, außergewöhnlichen Sportdarbietungen und anderen Elementen könnte als zentrales Element der Kooperation sehr viele Aachener und Auswärtige für den Sportpark als Ganzes und die einzelnen Angebote interessieren. Dies erzeugt zudem eine hohe Medienwirksamkeit und kann als Gesamtwerbemaßnahme deutlich positive Effekte für alle Akteure generieren (Bürgerakzeptanz, Standortnachfrage, Mitgliederzahlen, Besucherfrequenz).
- Eine sehr einfach zu realisierende, aber sehr effektvolle gemeinsame Außendarstellung wäre die Einrichtung einer gemeinsamen Internetpräsenz www.sportpark-soers.de. Hier könnten Gesamtinformationen wie z.B. ein Übersichtsplan, eine Übersicht aller Sportangebote, eine Übersicht über Termine und Veranstaltungen sowie eine Verlinkung zu den jeweiligen Einzelanbietern enthalten sein.
- Ein mehrfach geäußerter Wunsch war die Einrichtung einer Rundlaufstrecke im Sportpark Soers mit verschiedenen Streckenoptionen. Die Streckenoptionen tangieren verschiedene Vereinsgelände und öffentliche Bereiche. Die Bodenbeläge können dabei sehr unterschiedlich sein. Das Rundlaufstreckenangebot kann sowohl von Vereinsmitglie-

dern wie auch von Nichtmitgliedern genutzt werden und bildet eine räumliche und sportliche Klammer für den Sportpark. In Kooperationen mit allen Beteiligten ist hierzu eine Feinabstimmung zu den vorliegenden Vorschlägen vorzunehmen.

Krefelder Straße und Nutzungsstruktur

Für die Krefelder Straße bildet sich kein monothematisches Nutzungsprofil heraus. Die stark frequentierte Stadteingangsbachse bildet heute und auch zukünftig einen multithematischen Nutzungsmix ab, der aus folgenden Komponenten besteht:

- Sport (Eissporthalle, ALRV, Tivoli)
- Auto (ADAC, TÜV, ATU, Carglas, Autorecycling)
- Hotel (Leonardo, neues Hampton by Hilton, neues Hotel an der Eissporthalle)
- Büro (Trianel, Finanzamt, Arbeitsagentur)
- Möbel u.ä. (Porta, Poco, Trösser, Bauhaus)

Bemerkenswert ist die zukünftige Anwesenheit von drei größeren Hotels an der Krefelder Straße. Das ist sowohl ein wichtiger Impuls für den Standort Sportpark Soers als auch für die Stadt Aachen als Ganzes. Bei Sportgroßveranstaltungen oder besonderen Sportevents wird es hier spürbare Synergieeffekte für Sport und Hotellerie geben.

Eine komplette Verschiebung des Nutzungsspektrums an der Krefelder Straße in Richtung nur eines oder zweier Nutzungsbereiche ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten. Dies ist aus städtebaulicher Sicht aber auch nicht erforderlich. Die Längenausdehnung der Krefelder Straße ist auch zu lang, um nur ein oder zwei Nutzungsspektren abzudecken.

Besonderes Augenmerk ist eher darauf zu legen, dass die verschiedenen Nutzungsbereiche räumlich weitgehend gebündelt werden können. Dies führt zur Attraktivitätssteigerung für den Besucher und damit zugleich auch zu deutlichen Standortvorteilen für die Anbieter.

Krefelder Straße und Stadtbildgestaltung

Der städtebaulichen Gestaltung der Krefelder Straße kommt eine besondere Bedeutung zu. Sie ist eine wichtige Stadteingangsbachse. Der baugestalterische Höhepunkt dieser zur Innenstadt hin ansteigenden Magistrale ist das Tivoli-Stadion in Verbindung mit der geschwungenen Fußgängerbrücke und mittigem Pylon.

Nicht weniger wichtig ist auch der repräsentative Eingangsbereich zum ARLV-Gelände. Die geplanten baulichen Anpassungen am Eisstadion sowie das geplante Hotelgebäude in der Ecksituation an der Einfahrt Albert-Servais-Allee bedürfen einer sehr genauen architektonischen Gestaltung, um der Wertigkeit dieses Standortes zu genügen.

Dem Tivoli-Stadion fehlt rein architektonisch-gestalterisch ein angemessenes Gegenüber. Trianel, Finanzamt, Porta und ALRV-Gelände bzw. zukünftig ein Hotel bilden eine adäquate Einfassung des Tivoli-Stadions.

Unmittelbar gegenüberliegend an der Krefelder Straße und im Eckbereich zur Straße Am Gut Wolf setzt sich diese Bauqualität allerdings nicht fort. Bei zukünftigen Umgestaltungen, Umnutzungen oder Umstrukturierungen ist an diesem Standort besonderes Augenmerk auf die städtebaulich-architektonische Gestaltung zu legen. Bei Umstrukturierungen sollte zudem ein Nutzungsspektrum angestrebt werden, welches vorzugsweise im Hinblick auf das Stadion und den Sportpark eine Ergänzung darstellt.

Der Stadteingangsbereich von der Autobahn kommend befindet sich im Bereich Einmündung Strangenhäuschen zur Krefelder Straße. Der Rahmenplan sieht hier als Stadteingangsbereich ein grünes Dreieck vor, welches als Pendant zum dreieckigen Vorplatz des Tivoli konzipiert ist. Grüngestaltung und ggfs. künstlerische Einzelelemente markieren hier den Stadteingang bzw. den Auftakt zur Bebauung an der Krefelder Straße. Im Falle einer besonderen Nutzung wäre ein dominanter Solitärbaukörper an diesem Standort denkbar. Allerdings ist das Grundstück mit baulichen Restriktionen belegt, wie z.B. einer NATO-Pipeline.

In den stärker gewerblich geprägten Bereichen der Krefelder Straße ist auf eine angemessene Architekturgestaltung zu achten. Insbesondere östlich der Krefelder Straße ist eine sehr hohe bauliche Auslastung anzutreffen, welche zu Stellplatzproblemen und zu mangelnder Durchgrünung führt. Hier sollte im Rahmen von Umnutzungen und Überplanungen nachgesteuert werden.

Aufgrund der Verkehrsmenge und -dichte sowie des nur begrenzt zur Verfügung stehenden Raumes sind Rückbaukonzepte und das mehrreihige Alleenkonzept auf der Krefelder Straße nicht umsetzbar. Alternative Gestaltungsmöglichkeiten könnten hier in einem akzentuierten Beleuchtungskonzept liegen.



Rahmenplanung Sportpark Soers

Entwurf Vo1



LEGENDE:

- | | | |
|---|---|--|
| ① Umstrukturierung Tivoli mit flexiblerer Nutzung | Abgrenzung Landschaftsschutzgebiet | PTSV Aachen & Feldhockeyverein |
| ② Nachfolgenutzung Polizeipräsidium / Sport | Wegeverbindungen | Bürostandort Krefelder Straße / Vis-à-vis Tivoli |
| ③ Zweites Hockeyfeld | gepl. Freizeitachse Richtung Würselen | Gemischte Entwicklung Krefelder Straße - Büro- / Möbelhaus |
| ④ Büropark mit Erweiterung | Aachener Turn- und Spielverein Alemannia 1990 e.V. & Eisenbahnsportverein | Platzbereich Tivoli mit Erweiterung |
| ⑤ Eingangstor Krefelder Straße | ALRV - Gelände | JVA - Gelände |
| ⑥ Hotel | Ausweichflächen ALRV | |

Rahmenplanung Sportpark Soers

Entwurf Vo2



LEGENDE:

- ① Umstrukturierung Tivoli mit flexiblerer Nutzung
- ② Nachfolgenutzung Polizeipräsidium / Sport
- ③ Zweites Hockeyfeld
- ④ Büropark mit Erweiterung
- ⑤ Eingangstor Krefelder Straße
- ⑥ Hotel

- Landschaftsschutzgebiet
- Wegeverbindungen
- gepl. Freizeitachse Richtung Würselen
- Aachener Turn- und Spielverein Alemannia 1990 e.V. & Eisenbahnsportverein
- ALRV - Gelände

- PTSV Aachen & Feldhockeyverein
- Bürostandort Krefelder Straße / Vis-à-vis Tivoli
- Gemischte Entwicklung Krefelder Straße - Büro- / Möbelhaus
- Platzbereich Tivoli mit Erweiterung
- JVA - Gelände
- Ausweichflächen ALRV

Handlungsansätze und Maßnahmen

Die Stadt Aachen verfügt über einen umfangreichen Instrumentenkasten, um die Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge der fortgeschriebenen Rahmenplanung umzusetzen. Insbesondere gehören hierzu die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung sowie die für das Rahmenplangebiet erlassene Vorkaufsrechtsatzung. Aber auch darüber hinaus gibt es noch verschiedene Möglichkeiten der Planumsetzung. Dies reicht von initiierenden, moderierenden, begleitenden, planenden, steuernden bis hin zu eingreifenden Maßnahmen, wie z.B. einem Grundstückszwischenerwerb als weitreichendstem Instrument.

Kein besonderer Handlungsbedarf

- Kein Handlungsbedarf besteht für den „monolithischen Block“ der Justizvollzugsanstalt. Der Gebäudekomplex ist adäquat eingegrünt und weist keine weiteren Verflechtungen innerhalb des Plangebietes auf. Bauliche Veränderungswünsche sind nicht bekannt.
- Aus der Rahmenplanung heraus ergibt sich kein Handlungsbedarf zur Veränderung der Krefelder Straße. Auch das Gesamtverkehrskonzept, insbesondere im Hinblick auf die Organisation bei Großveranstaltungen, hat sich bewährt und bleibt unberührt.
- Kein Handlungsbedarf besteht auch bezüglich der Ausweichflächen für Großveranstaltungen des ALRV. Der ARLV hat sich eine zusätzliche Fläche nördlich des Eulerswegs bzw. östlich des Soerser Wegs als Ausweichbereich vertraglich sichern können.

Geringer Handlungsbedarf

- Initiierung eines regelmäßigen Sportpark-Soers-Treffens aller Akteure, um gemeinsame Aktivitäten abzustimmen und zu planen. Die Stadt Aachen sollte hier als Initiator und ggfs. auch als Moderator die Kooperation unterstützen. Neben den organisatorischen und marketingbezogenen Aktivitäten für die Marke „Sportpark Soers“ ist die Etablierung einer „Runde Sport im Sportpark“, einer Lauftrainingsstrecke mit verschiedenen Streckenoptionen, ein zeitnah umsetzbares Gemeinschaftsprojekt.
- Die nördlich der JVA gelegenen Flächen der Stadtgärtnerei, des Klärwerks und der Bereich der dort bereits renaturierten Wurm sind als räumliche Einheit zu betrachten. Die Gestaltung eines größeren Regenrückhaltebeckens sollte in Anlehnung an die Bachrenaturierung naturnah erfolgen. In ein gestalterisch-landschaftlich-ökologisches Gesamtkonzept sollte auch der Bereich der Stadtgärtnerei eingebunden werden, insbesondere wenn sich zukünftig hier Umstrukturierungen ergeben würden.

Planerisch-gestalterisches Lenkungserfordernis

- Die Nutzungsstruktur und Stadtgestalt im Bereich der Krefelder Straße ist über die verbindliche Bauleitplanung und die Baugenehmigungspraxis sehr gut zu steuern. Eine ergänzende Eigentümer-, Bauherren-, Investoren- und Architektenberatung innerhalb dieser Verfahren spielt dabei eine große Rolle. Bei Standorten und Gebäuden, die für die Qualität des Stadtbildes von erheblichem Einfluss sind, können z.B. Mehrfachbeauftragungen und/oder die Einbindung des Architektenbeirats der Stadt Aachen ergänzende Instrumente zur

Qualitätssicherung sein. Die aktive Einbindung der Sportparkakteure und der Öffentlichkeit sollte bei wichtigen Bauprojekten Standard sein.

- Die Entwicklung der wichtigen Grünstrukturen im Plangebiet kann ebenfalls über nachfolgende, detaillierte Gestaltungsentwürfe und/oder Bebauungsplanung sichergestellt werden. Neben der „Kammerung“ von Teilen des Sportparks durch Baumreihen und Baumalleen stehen vor allem das „grüne Dreieck“ am Strangenhäuschen sowie die „Grünverbindung“ zwischen Soerser Weg und Krefelder Straße südlich des Trianel-Gebäudes und der ESV-Sportanlage im Fokus. Letztere sollte den jetzigen Trainingsplatz sowie eine Fortführung des Lärmschutzes berücksichtigen.

Starkes planerisches Steuerungserfordernis

• **Priorität 1: ESV-Gelände und Umfeld**

Durch die Umstrukturierungsbereitschaft des ESV ergibt sich in dem wichtigen Bereich zwischen Tivoli-Stadion und Parkhaus sowie dem ARLV-Gelände die Möglichkeit zur Umstrukturierung und Neuordnung und damit auch zur Optimierung der Flächennutzungen. Hier können zusätzlich Flächenpotentiale aktiv in den Sportpark einbezogen und zusätzliche Synergieeffekte erzielt werden. Unter Moderation der Stadt sollten alle Akteure in diesem Bereich in ein konkretisierendes Nutzungs- und Gestaltungskonzept eingebunden werden, wobei natürlich den Interessen des ESV ein besonderes Augenmerk zu schenken ist.

• **Priorität 1: Nutzungskonzept für das TIVOLI-Stadion**

Aufgrund der derzeitigen Mindernutzung des TIVOLI durch den Fußball gilt es, die Ausnutzung des Stadions zu erhöhen und den Kostendeckungsgrad so weit wie möglich zu optimieren. Dabei spielt die Vermietung der Nebenflächen eine wesentliche Rolle. Aber auch zusätzliche Veranstaltungen im Stadion selbst gehören zu den Themen eines separaten Nutzungskonzeptes, welches durch die Aachener Stadionbeteiligungsgesellschaft mbH erarbeitet wird.

• **Priorität 1: Sonderthema: Mehrzwecksporthalle**

Das Thema Mehrzwecksporthalle bzw. Spielstätte für die Bundesligavolleyballmannschaft des PTSV ist übergreifend zu betrachten. Grundsätzlich müssten auch Standorte außerhalb des Sportparks Soers mitbetrachtet werden. Innerhalb des Sportparks wären zeitnah nur Standorte im Umfeld des Tivoli realisierbar, z.B. im Zusammenhang mit den Umstrukturierung der ESV-Flächen, im Zusammenhang mit dem APAG-Parkhaus oder im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Trainingsplatz. Mit einigen Jahren Zeitversatz wäre auch der Standort Polizeipräsidium denkbar, zumal dieser direkt am PTSV-Gelände liegt. In jedem Fall sollte eine multifunktionale Hallenstruktur gewählt werden, um ggfs. auch unter Einbindung von privaten Investoren und/oder Sportanbietern zu einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu kommen. Die Thematik Mehrzwecksporthalle ist von daher nicht rein städtebaulich zu beantworten, sondern sollte insbesondere vor dem Hintergrund der Finanzierbarkeit, Auslastung, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit eingehend geprüft werden.

- **Priorität 2: Polizeipräsidium**

Der Standort des Polizeipräsidioms wird aufgegeben und die Gebäude werden abgerissen. Diese Fläche ist im B-Plan als Sondergebiet Polizeipräsidium festgesetzt, weshalb der jetzige Eigentümer in der Folgevermarktung des Grundstücks zunächst eingeschränkt ist. Für den Sportpark ist dies die einzige möglicherweise neu hinzukommende Fläche für u.a. bauliche Sportanlagen. Die Fläche grenzt an die Grundstücke des ALRV und des PTSV, weshalb diese in alle Planungsüberlegungen aktiv eingebunden werden sollten. Mit dem Eigentümer des Grundstücks, dem BLB, sollte frühzeitig Kontakt aufgenommen werden, um Kaufpreisfindung und Folgenutzungen zu klären.

- **Priorität 2: Südlich des Finanzamtes**

Der Bereich südlich des Finanzamtes bzw. gegenüber dem Tivoli ist ein wichtiger städtebaulicher Interventionsbereich. Um hier sowohl städtebaulich als auch in der Nutzungsstruktur angemessene Akzente setzen zu können, sollte auch die Ausübung des Vorkaufsrechts in Betracht gezogen werden, soweit dort Verkäufe beabsichtigt sind. Gegebenenfalls läßt sich hier aber auch gemeinsam mit den Eigentümern eine städtebauliche Projektentwicklung initiieren. Der Bebauungsplan kann hier als Steuerungselement dienen.



Rahmenplanung Sportpark Soers


Handlungsräume – Schema



LEGENDE:

	Städtebauliche Schwerpunktbereiche (aktiv)		Tivoli - Alemannia Stadion		Kläranlage Wurm-Bach
	Interessenausgleich organisieren		Tivoli West		Stadtgärtnerei
	Städtebauliche Umstrukturierungen (lenkend)		Krefelder Straße / Nord		JVA - Justizvollzugsanstalt
	Innere Organisation verbessern (begleitend)		Krefelder Straße / Nord		PTSV, Feldhockey / Polizeipräsidium
	Statisch / keine städtebauliche Intervention		Krefelder Straße / Süd		Aachen-Laurensberger Rennverein e.V. ALRV
	Markantes Einzelgebäude		Krefelder Straße / West / Eissporthalle		Ausdehnung bei Großveranstaltungen
	wichtige Platz- und Grünfläche				



 Gedruckt auf 100% Recyclingpapier

Sportpark

Soers

Fortschreibung Rahmenplan

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister

Dezernat III - Planung und Umwelt

Fachbereich 61 - Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen

Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen

Fon: 0241 432-6109

Fax: 0241 432-6899

stadtentwicklung.verkehrsanlagen@mail.aachen.de