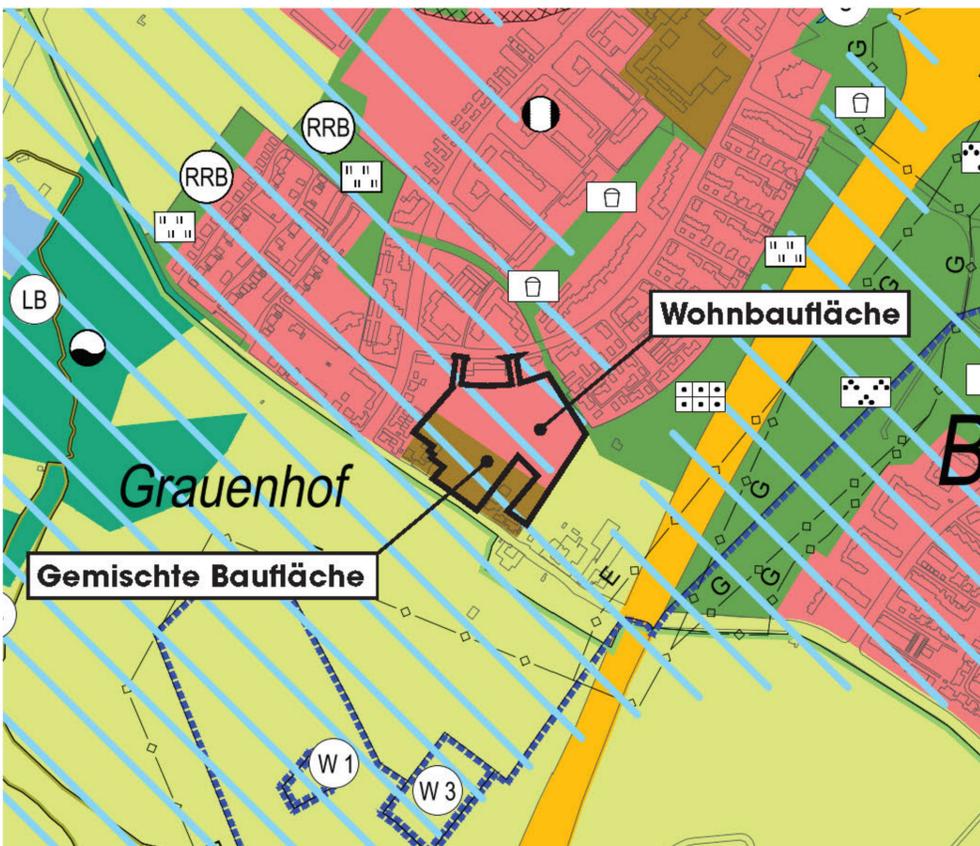
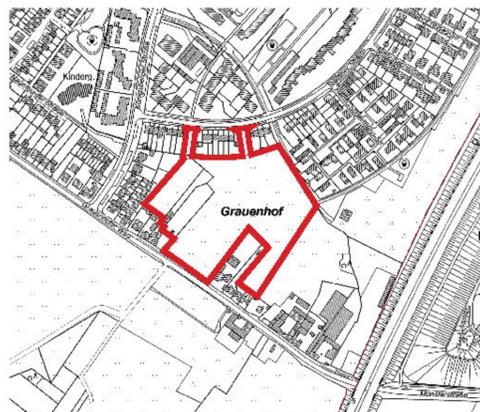


Lage des Plangebietes in der Stadt Aachen



Flächennutzungsplan 2030



Basiskarte M 1:5000



Luftbild M 1:5000



Blick auf das Plangebiet vom Grauenhofer Weg



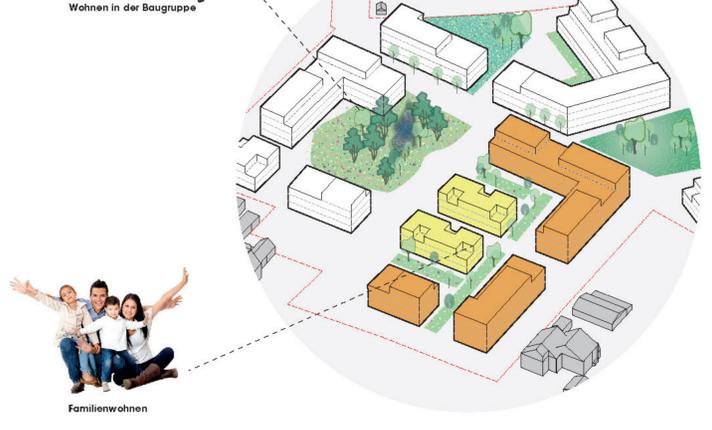


Strukturplan | M. 1:2000



Legende
 Mehrfamilienhaus
 Mehrfamilienhaus / Solitär
 Reihenhaus
 KITA

Nutzungsverteilung

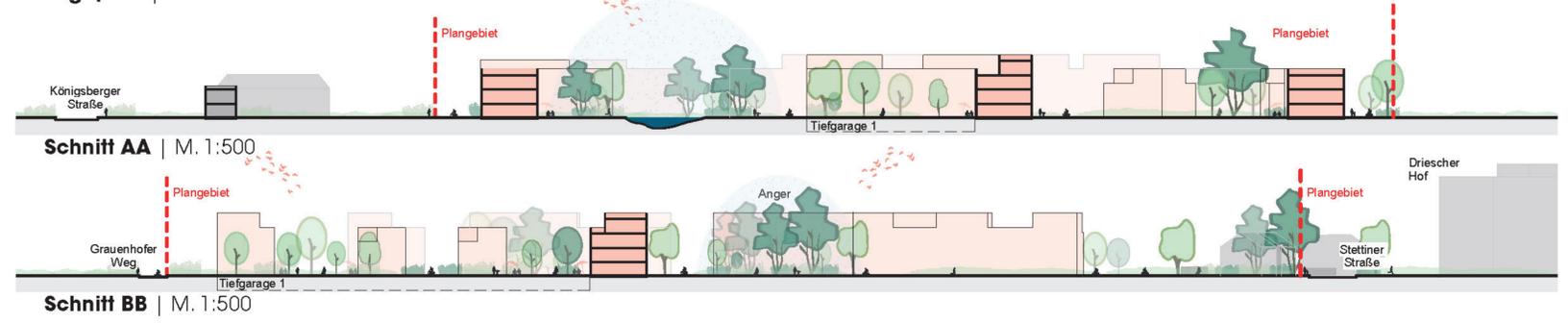


Zusammenleben im Quartier



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 anbrückt.
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-

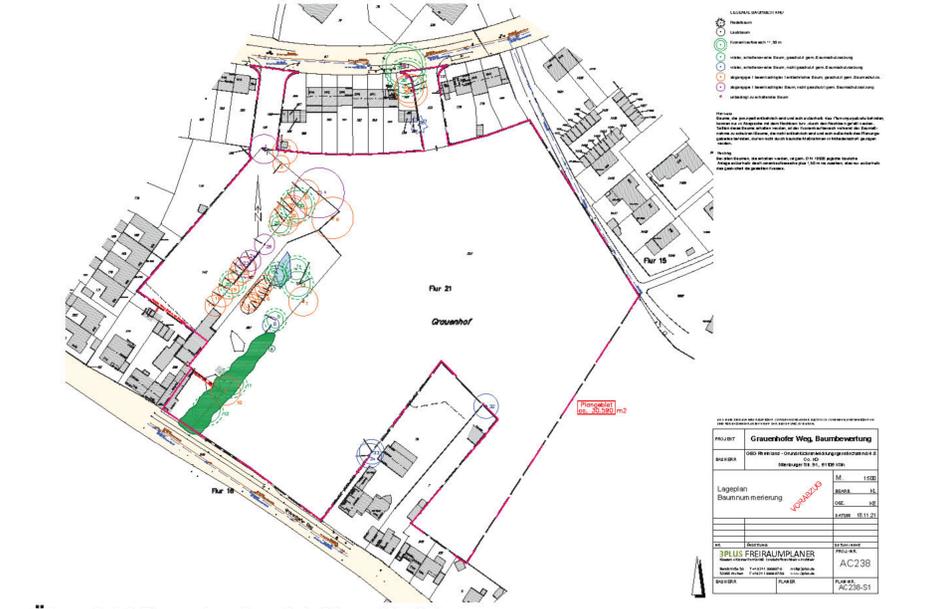
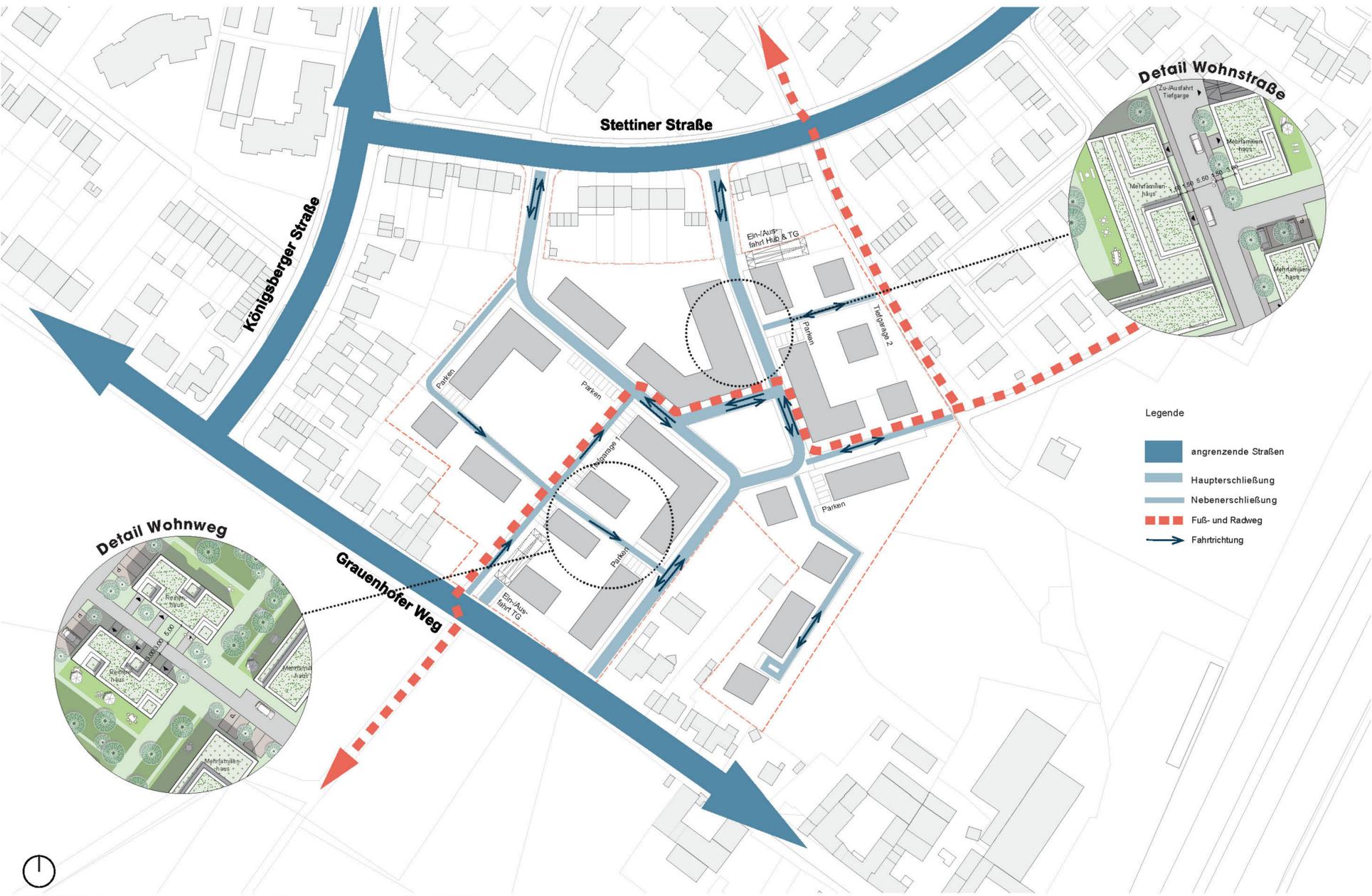
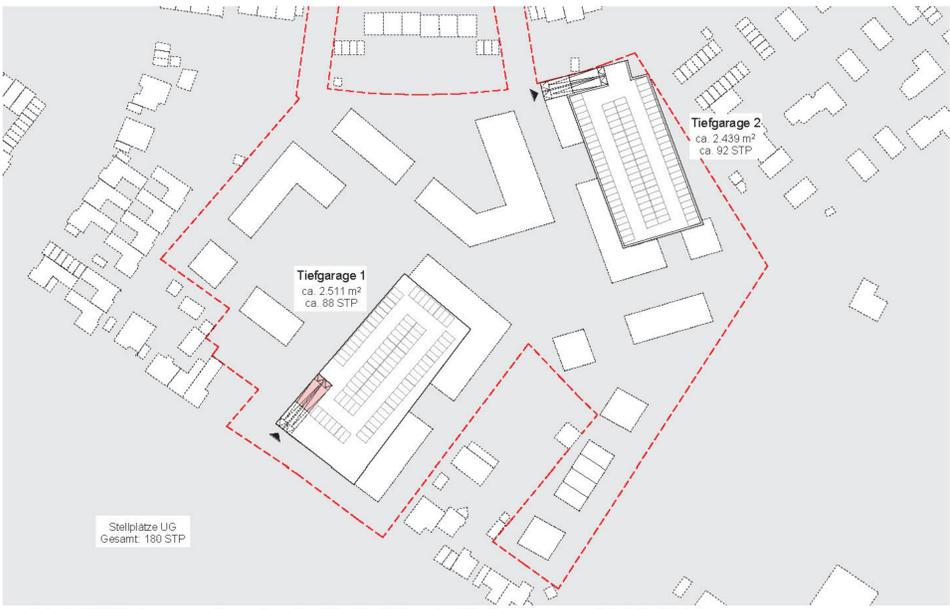
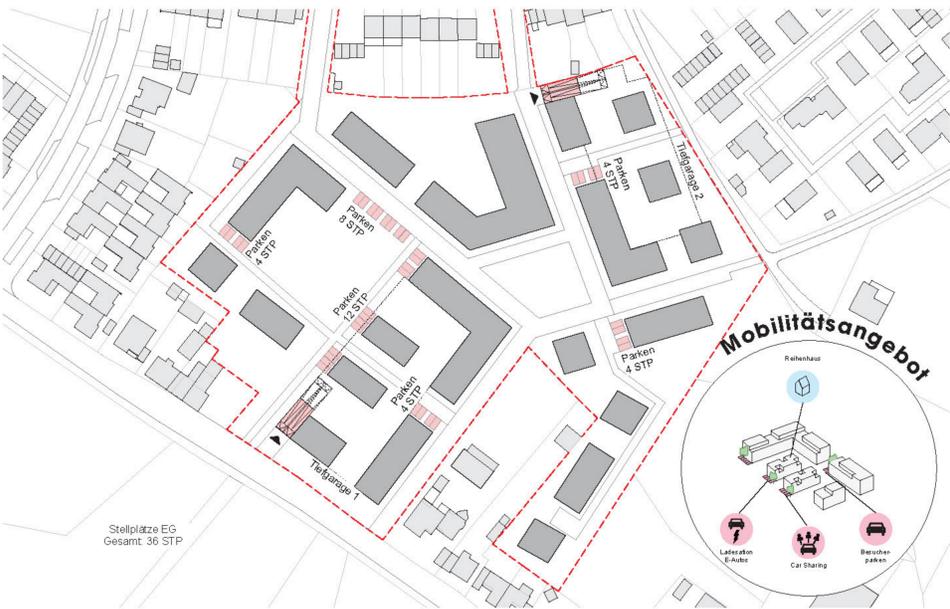
che Gärten schaffen eine Verbindung zum benachbarten Geschosswohnungsbau.
Nutzungsverteilung
 Die vorhandene Erschließungsstruktur an der Stettiner Straße wird fortgeführt und zu einer Ringschließung zusammengeführt. Die Ringschließung und eine Stichstraße vom Grauenhofer Weg bilden die Hauptschließung. 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. 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.
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. 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.
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.
Kaltluft
 Es entstehen zwei parallel verlaufende Korridore, die ein Durchströmen der Kaltluft ermöglichen. Die Ringschließung wird so angeordnet, dass ein Durchströmen der Kaltluft in SO-NW-Richtung möglich ist. Dieser Korridor wird von Bebauung freigehalten. Die versiegelten Verkehrsflächen sollten in diesem Bereich auf ein Minimum reduziert werden. Der „grüne“ Quartiersplatz und die begleitenden Straßenbäume 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. 30.700m²
 Verkehrsfläche (Wohnwege und Wohnstraßen) ca. 5.200 m²
 Öffentliche Grünfläche ca. 1.230 m²
 Baugelände ca. 24.270 m²
 davon überbaute Flächen inkl. Zufahrten ca. 7.520 m²
 unterbaute Flächen inkl. Zufahrten ca. 4.250 m²
 Freiflächen inkl. Gärten ca. 16.500m²
 GRZ ca. 0,5

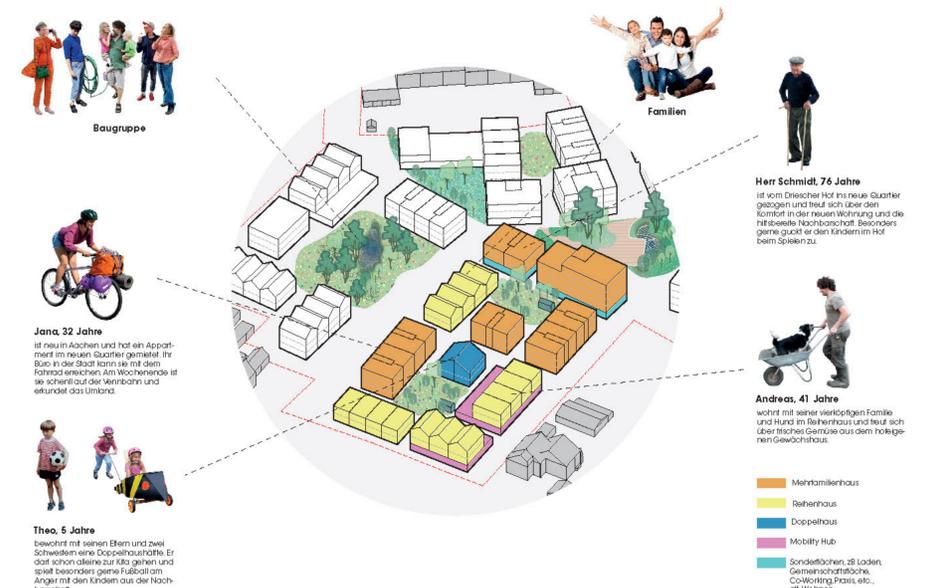




Strukturplan | M. 1:2000



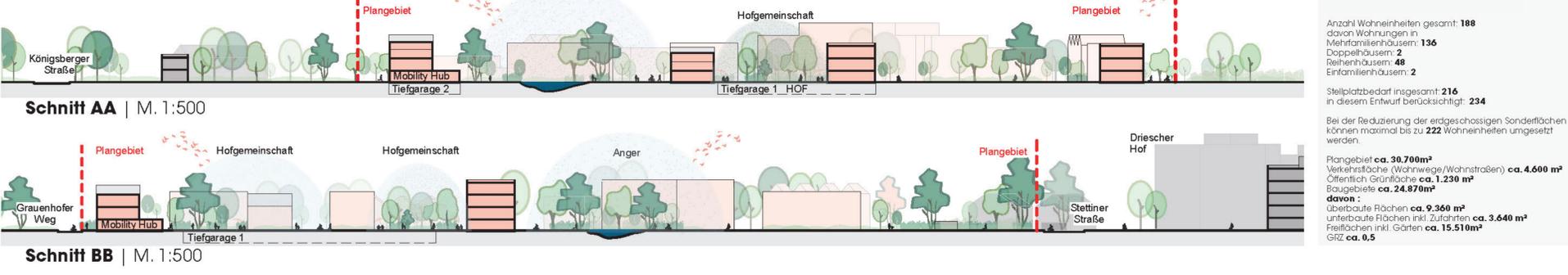
Nutzungsverteilung



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 Landschaftsräumen leben? Welche Qualitäten muss zukunftsweisender Wohnungsbau an diesem Ort haben? Welche Qualitäten muss der gemeinschaftlich und privat genutzte Raum anbieten? Wie machen wir das Quartier zukunftsfähig? Die Beantwortung dieser und künftiger Fragestellungen liegt wieder in der Fortführung und Anbahnung der kleinteiligen Siedlungsstruktur südlich und östlich der Stettiner Straße nach der großmaßstäblichen Bebauungsstruktur des Driescher Hofes.

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 Höhen 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.

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 erhalten. Es soll ein ökologisches Quartier entstehen, das gesunde Wohnverhältnisse

So spannen die Höfe einen zentralen Raum auf – den Anger. Dieser Raum fungiert als grüne Mitte, Verteiler und Treffpunkt für das neue Quartier. Zugeordnet sind Funktionen und Nutzungen wie zum Beispiel ein Festsaal mit Gemeinschaftsküche und Co-Workingspace, Freizeitsportplätze 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.

Die Gemeinschaftlichen in den Höfen können mit unterschiedlichen Themen besetzt werden wie Urban Farming, Spielplätze, Sportfelder, Inneare, 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 Planungsgebiet und die landschaftsprägenden Elemente wie der vorhandene Teich oder die Heidestrukturen 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.

NUTZUNGSVERTEILUNG
 Im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist der Kindergarten platziert. Der winkelförmige Grundriss ist mit seinen Längsachsen und den Gruppenräumen zum südlich angeordneten Garten orientiert und schirmt die Spielflächen damit in Bezug auf die Geräuscherwicklung wirksam und rücksichtsvoll von den Südgärten der Nachbargrundstücke an der Stettiner Straße. Die Außenspielflächen sind damit optimal nach Süden orientiert und durch Schatten spendende Bäume aufgelockert. Das Huckepack auf dem Kindergarten platzierte Alzenvorwahn profitiert von der Zuordnung zum Freiraum der Kinder und zum Weg zum Quartiersplatz. Alte und Kinder werden in der

Mitte des Quartiers und der Gemeinschaft verankert. Angelpunkt an den Quartiersplatz werden in den Erdgeschoss weitere gemeinschaftliche und belebende Nutzungen angeboten wie zum Beispiel die Fahrradwerkstatt, Arztpraxis, Ateliers und nicht störendes Kleinergewerbe oder der Gemeinschaftsraum für Feiern, Kochen, Co-Working, etc. Die vielfältigen Hofgemeinschaften setzen sich aus Townhouses und Geschosswohnungsbau zusammen. Die Flächen für den geforderten Wohnungsbau werden im westlichen und östlichen Hof organisiert.

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, Müllabwagen, etc. ermöglichen. Die Möglichkeit des Passierens von stehenden PKWs wird durch Aufweilungen und Haltebö-

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 Bewegungsraum von hoher Qualität. Die Route für den Autoverkehr entsteht beiläufig und wird 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.

Legende

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

Kennwerte

Anzahl Wohneinheiten gesamt: 188
 davon Wohnungen in Mehrfamilienhäusern: 136
 Doppelhäusern: 48
 Einfamilienhäusern: 2

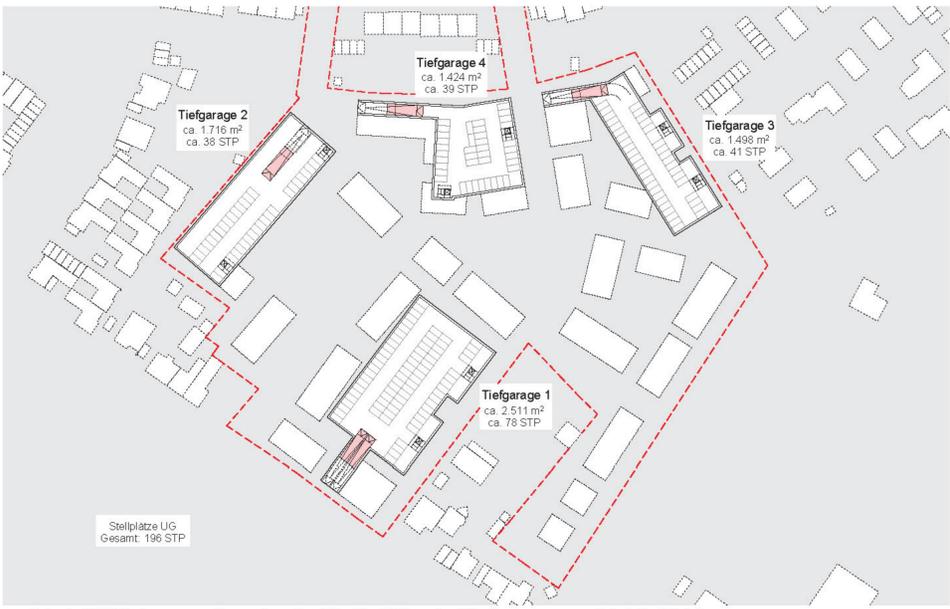
Stellplatzbedarf insgesamt: 216
 in diesem Entwurf berücksichtigt: 234

Bei der Realisierung der erdgeschossigen Sonderflächen können maximal bis zu 222 Wohneinheiten umgesetzt werden.

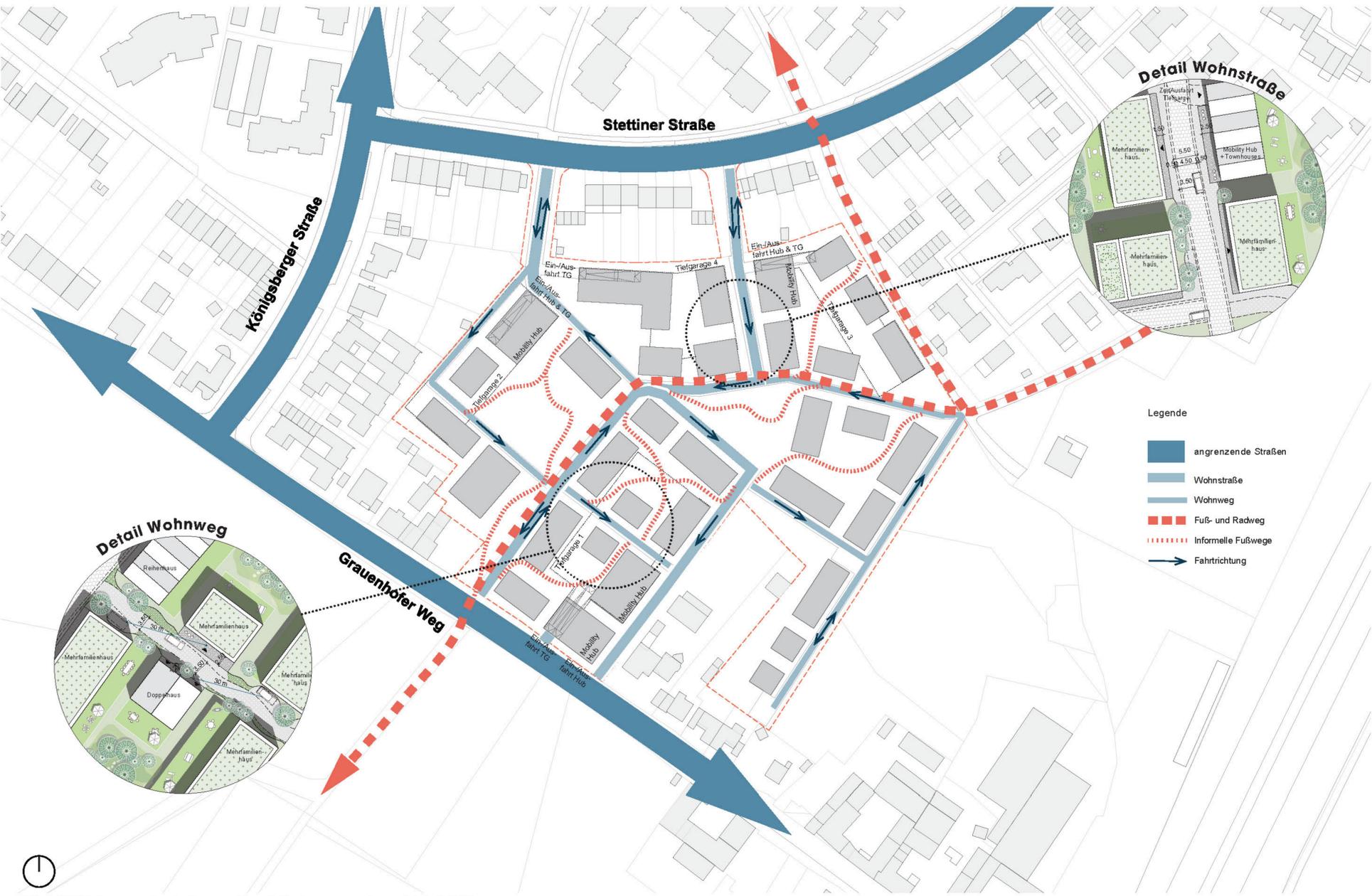
Plangebiet ca. 30.700m²
 Vertikale Fläche (Wohnwege/Wohnstraßen) ca. 4.600 m²
 Öffentlich Grünfläche ca. 1.230 m²
 Baugelände ca. 24.870m²
 davon:
 Überbaute Flächen ca. 9.360 m²
 unüberbaute Flächen inkl. Zufahrten ca. 3.640 m²
 Freiflächen inkl. Gärten ca. 15.510m²
 GfZ ca. 0,5



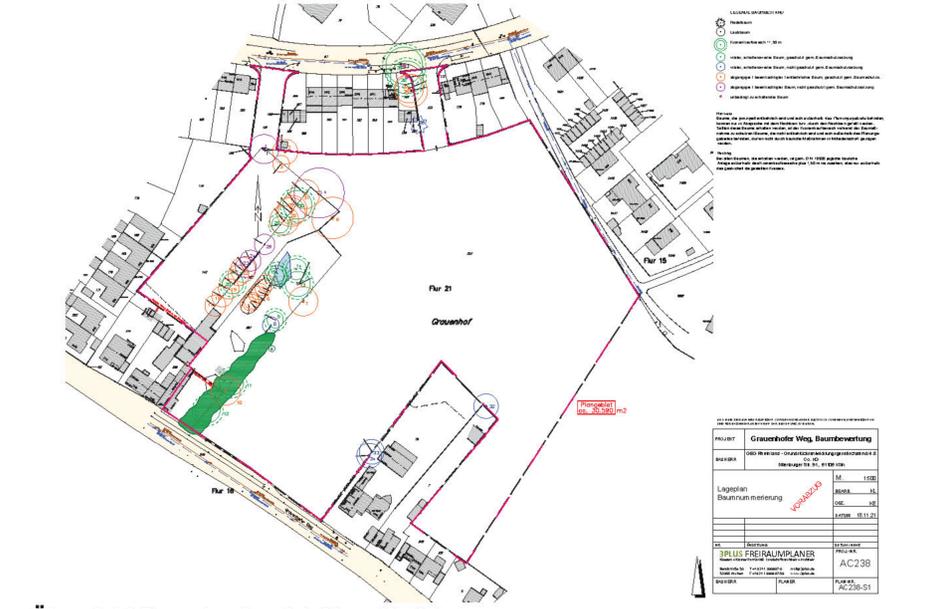
Mobilitätskonzept - öffentliche Stellplätze ebenerdig in Mobility Hubs | M. 1:1000



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