

**Rahmenplanung
Gewerbegebiet Grüner Weg
Aachen**

Abschlußbericht

**Rahmenplanung
Gewerbegebiet Grüner Weg
Aachen**

Büro für Stadtplanung und Stadtforschung
Peter Zlonicky • Kunibert Wachten • Othmar Ebert • Hans-Joachim Hamerla

**Rahmenplanung
Gewerbegebiet Grüner Weg
Aachen**

Büro für Stadtplanung und Stadtforschung

Peter Zlonicky • Kunibert Wachten • Othmar Ebert • Hans-Joachim Hamerla

Hans-Joachim Hamerla
Carola Lamers
Andreas Mayer
Christina Nitz
Kunibert Wachten

Dortmund, im August 1996

Gliederung

Einleitung	5
Anlaß und Auftrag	5
Vorgehensweise	6
Ausgangssituation	7
Quintessenz Pilotstudie	7
Aktuelle Rahmenbedingungen	8
Entwicklungstendenzen	8
Strukturkonzept	10
Szenarien	11
Bauliche Nutzung	14
Verkehr	16
Ökologie/Grün	20
Konzeption	24
Strategie	24
Städtebauliches Konzept	32
Gestaltungskonzept	38
Realisierungskonzept	43
Umsetzungsstrategien und Instrumentarien	44
Förderungsmöglichkeiten	56
Flächenpotentiale	58

Einleitung

Anlaß und Auftrag

Im Rahmen des vom Rat der Stadt Aachen beschlossenen Programms zur Sicherung und Entwicklung von Gewerbestandorten in Aachen wurde die Erarbeitung einer Rahmenplanung für die "Erneuerung, Verbesserung und Aktivierung des Gewerbegebietes Grüner Weg" von der Stadt Aachen beauftragt.

Grundlage für die Erarbeitung einer Rahmenkonzeption ist die seit 1992 vorliegende Pilotstudie, die als erste Bearbeitungsstufe auf der Basis einer umfassenden Bestandsanalyse erste Handlungsfelder und strukturelle Ansätze für die Aufwertung des Gewerbegebietes aufzeigt. Aufgabe der Rahmenplanung ist es, die Aussagen der Studie im Hinblick auf veränderte Rahmenbedingungen zu modifizieren und vertiefende Konzepte für die Bereiche Stadtgestalt, Ökologie und Nutzung zu erarbeiten. Besondere Bedeutung kommt dabei der Entwicklung von maßnahmenbezogenen Umsetzungsstrategien zu.

Angesichts der knappen Flächenpotentiale in günstigen Lagen und unter der Vorgabe einer ressourcenschonenden Stadtentwicklung ist es unerlässlich, die Entwicklungsdynamik, die durch Umstrukturierungsprozesse in Bestandsgebieten entsteht, zu nutzen, um sowohl strukturelle Veränderungen als auch die Reaktivierung von brachgefallenen oder mindergenutzten Flächen in Angriff zu nehmen.

Vorgehensweise

Aufgrund der Zeitspanne von drei Jahren zwischen Abschluß der Pilotstudie und Beginn der Rahmenplanungsphase war es zunächst notwendig, das gesamte Plangebiet auf mögliche Nutzungsänderungen hin zu untersuchen, um die Entwicklungsdynamik des Gebietes einschätzen und mögliche Tendenzen für die zukünftige Entwicklung ableiten zu können.

Auf der Grundlage der Pilotstudie, der aktuellen Rahmenbedingungen und Entwicklungstendenzen, die sich aus dem Gebiet heraus ergeben, wurde zunächst das Strukturkonzept im M 1:5000 erarbeitet. Es zeigt die übergeordneten Entwicklungslinien auf und bildet so das Grundgerüst für die weitere Detaillierung der Planungsaussagen.

Die Konzeption enthält sowohl Aussagen zur inhaltlichen und zeitlichen Strategie als auch zur städtebaulichen Entwicklung und Gestaltung. Dabei zeigt das städtebauliche Konzept eine weit in die Zukunft gedachte mögliche Entwicklung des Gebietes auf. Es soll Anregungen für partielle Veränderungen geben und das Entwicklungspotential, das in dem Gebiet steckt, verdeutlichen. Das Gestaltungskonzept enthält Vorschläge für die Gestaltung öffentlicher und privater Räume.

Die Größe und Bestandsgebundenheit des Gebietes verlangen nach einer Konzeption, die sich in mehreren Schritten realisieren läßt, wobei die einzelnen Stufen in sich schlüssig funktionieren müssen. Die Strategie zur Umsetzung der Konzeption umfaßt daher einerseits eine inhaltliche Komponente, d.h. zwei Phasen, die entsprechend der gesetzten Prioritäten aufeinanderfolgen, und

andererseits eine zeitliche Komponente, die in Übereinstimmung mit verfügbaren Flächenpotentialen kurz- bis mittelfristig zu realisierende Maßnahmen darstellt. Die Erarbeitung einer zeitlich abgestuften Umsetzungsstrategie setzt die genaue Kenntnis kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehender Flächenpotentiale voraus. Durch Gespräche vor Ort mit Vertretern der großen Firmen Krantz, Talbot, Zentis und Telekom sowie mit Vertretern der Stadtverwaltung konnten Flächen erhoben werden, die schnell aktiviert werden können.

Ausgangssituation

Grundlagen für die Bestimmung der bestehenden Situation und den Einstieg in die gebietspezifische Problematik liefern

- die Quintessenz aus der Pilotstudie,
- die Erhebung aktueller Rahmenbedingungen und
- das Herausarbeiten von Entwicklungstendenzen.

Für die Entwicklung einer konzeptionellen und umsetzungsorientierten Strategie spielt das Aufzeigen von Entwicklungstendenzen eine wichtige Rolle. Die Tatsache, daß zwischen der Aufstellung der Pilotstudie und der Erarbeitung der Rahmenplanung eine Zeitspanne von drei Jahren liegt, bietet nun die große Chance, auf der Basis einer nutzungsorientierten Bestandsanalyse mögliche Entwicklungslinien bestimmen zu können.

Quintessenz Pilotstudie

In einer umfassenden Bestandsanalyse wurden im Rahmen der Pilotstudie Mängel und Potentiale des Gebietes erhoben und Handlungsfelder definiert. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, daß das Gebiet neben gravierenden Problemen eine Vielzahl an Potentialen in sich birgt, die in Zukunft genutzt werden können. Bezogen auf die Bereiche Stadtgestalt, Ökologie, Nutzung und Verkehr ergeben sich folgende Handlungsschwerpunkte:

Stadtgestalt

- Akzentuierung prägnanter Orte, wie z. B. der Eingangssituationen ins Gebiet und Gestaltung des öffentlichen Raumes unter Einbeziehung der angrenzenden Bebauung; Gestaltung des Grünen Weges als Allee
- Wohnumfeldverbesserung im Gebiet zwischen Prager Ring und Liebigstraße

- Umstrukturierung der Flächen an der Wurmaue zu einem Mischgebiet mit Wohnen und verträglichem Gewerbe

Ökologie

- Entwicklung der Wurm zu einem naturnahen Landschaftsbestandteil, Freihaltung der empfindlichen Rinnenlage und Sicherung der angrenzenden Landschaftsräume
- Entsiegelung und Gestaltung von Flächen
- Vertiefende Untersuchung der Altlastenproblematik und des Grundwassers
- Sicherung von Klima- und Wasserschutzbereichen durch Ausschluß von Betrieben und Nutzungen mit hohem Klima- und Wassergefährdungspotential

Nutzung

- Umstrukturierung der Flächen entlang des Grünen Weges und im Bereich der Wurmaue

Verkehr

- Neuordnung von Stellplatzanlagen
- Anlage einer neuen, parallel zur Güterbahn verlaufenden Erschließung der Betriebe östlich des Grünen Weges für den Schwerlastverkehr; Entlastung der Jülicher Straße und des Wohngebietes an der Liebigstraße
- Umleitung des Schwerlastverkehrs auf den Prager Ring

Das Konzept schlägt, ausgehend von der Gestaltung des öffentlichen Raumes, eine Entwicklung entlang der Krefelder- und Jülicher Straße, des Grünen Weges und der Wurm vor. Es verfolgt das Ziel, eine stärkere Nutzungsmischung innerhalb des Gebietes zu erzielen, um Vorteile, wie kurze Wege zu Arbeitsplatz und Erholungsraum, zu nutzen.

Aktuelle Rahmenbedingungen

Seit Erstellung der Pilotstudie haben sich die Rahmenbedingungen und damit auch die Anforderungen seitens der Stadt an die Planung geändert: Der Ausbau des Prager Rings ist fast fertiggestellt, d.h. die Erreichbarkeit des Gewerbegebietes ist erheblich verbessert worden, bei gleichzeitiger Entlastung der Jülicher Straße von Gewerbeverkehr. Die sehr gute Erschließung dieser Bereiche hat in der Folge zu einer Wertsteigerung der Grundstücke und einer starken Nachfrage von Fachmärkten und großflächigem Einzelhandel nach möglichen Standorten entlang des Prager Rings geführt. Die Problematik, die mit der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel verbunden ist, wie z.B. hohes Verkehrsaufkommen, wirtschaftliche Konkurrenz zum innerstädtischen Einzelhandel etc., erfordert seitens der Rahmenplanung eine intensive Auseinandersetzung mit diesem Thema.

Die Gespräche mit Vertretern der großen ansässigen Firmen haben ergeben, daß kurz- bis mittelfristig Betriebsflächen von nicht unerheblicher Größe einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Diese Flächenpotentiale sind eine wichtige Basis für die zukünftige Entwicklung des Gebietes.

Entwicklungstendenzen

Aus der aktuellen Erhebung der Flächen- und Gebäudenutzungen läßt sich, vergleicht man diese mit der Bestandsaufnahme von 1992 im Rahmen der Pilotstudie, die Dynamik innerhalb des Gebietes ablesen. Auch wenn es sich bisher um kleine Veränderungen handelt, Neubauten, Brachfallen von Flächen nach der Auslagerung von Betrieben oder Umnutzungen in kleinem Stil, deutet die Summe der Veränderungen die Dynamik in-

nerhalb des Gebietes an.

Die Entwicklung der letzten vier Jahre geht tendenziell in folgende Richtungen:

- Abgesehen vom alten Gewerbegebiet mit seinen traditionellen Großbetrieben, ist die Nutzung des Gebietes allgemein intensiviert worden. Im neuen Gewerbegebiet sind zahlreiche Nutzungsänderungen vollzogen, Neu- und Umbauten realisiert worden. In einzelnen Fällen ist ein gesteigener Anspruch an die Gestaltung der Gebäude erkennbar.
- Entlang der Jülicher Straße ist die positive Ausstrahlung des Technologiezentrums Aachen spürbar: alte Gewerbegebäude werden umgebaut (Dubois, Textilfirma Elegance GmbH), Freiflächen repräsentativ gestaltet, die Wohnfunktion durch zusätzliche Wohneinheiten und Infrastruktureinrichtungen gestärkt.
- Die alteingesessenen Großbetriebe Krantz und Talbot verkleinern aus wirtschaftlichen Gründen ihre Betriebsflächen, sodaß sich auch im Bereich des alten Gewerbegebietes strukturelle Veränderungen ansatzweise abzeichnen.
- Im Bereich zwischen Gleisanlage und Grünem Weg setzt sich der Trend zu minderwertigen Sekundärnutzungen wie z. B. Bauunternehmen, Brennstofflager und Kfz-Handel mit provisorischen Gebäuden und großen Lagerflächen fort.
- Durch den Ausbau des Prager Rings wird die Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke optimiert und der Grundstückswert gesteigert. Dies sind Ansatzpunkte für die schwerpunktmäßige Entwicklung dieses Bereiches.



Strukturkonzept

Aus der Bestandsanalyse lassen sich Charakter und spezifische Besonderheiten des Gewerbegebietes ableiten, die einerseits das Handlungserfordernis verdeutlichen und andererseits Ansatzpunkte für die Entwicklung des Strukturkonzeptes bieten.

Das Gewerbegebiet hat sich über einen Zeitraum von ca. 85 Jahren entwickelt und erstreckt sich heute auf einer Fläche von 240 ha. Die innenstadtnahe Lage sowie die vielfältige Nutzungs- und Baustruktur machen den besonderen Charakter des Gebietes aus.

Es handelt sich nicht um ein monofunktionales Gewerbegebiet ohne Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen, sondern um ein gewachsenes Stadtquartier, das innerhalb des radial ausgerichteten Stadtgefüges eine Klammer zwischen den Vororten und der Innenstadt darstellt. Aus diesen Gründen ist der Standort innerhalb des Stadtgefüges von großer Bedeutung und erfordert aus stadtentwicklungspolitischer Sicht besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt. Ziel sollte es daher sein, vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik alle Kräfte zugunsten der Entwicklung des Gewerbegebietes zu bündeln und die aufgezeigten Chancen und Potentiale zu nutzen.

Dabei erfordern Größe und Bestandsgebundenheit des Gebietes sowohl die Erarbeitung langfristiger Entwicklungsperspektiven für das Gesamtgebiet als auch schnelles Handeln bei kurzfristig anstehenden Veränderungen im Gebiet.

Strukturelle Ansätze

Aufgrund von Nutzungsverteilung, Siedlungs- und Baustruktur kann das Gebiet in drei Quartiere mit annähernd homogener Atmosphäre gegliedert werden:

- das alte Gewerbegebiet mit den Großfirmen Zentis, Krantz, Talbot, alter Schlachthof
- das neue Gewerbegebiet mit einer kleinteiligen, diversifizierten Nutzungsstruktur und
- die Jülicher Straße mit ihrer begleitenden Bebauung als städtische Hauptverkehrsstraße.

Die regional bedeutsamen Hauptausfallstraßen, Krefelder und Jülicher Straße, geben als wichtige lineare Elemente die Richtung der Entwicklung vor und definieren die räumliche Ausdehnung des Gewerbegebietes. Der Grüne Weg ist zentrale Erschließung und damit funktionales Rückgrat. Die Wurm als wichtiges naturräumliches Element markiert im Osten den Übergang von der Bebauung zum Landschaftsraum, sie ist Leitlinie für Fuß- und Radwegeverbindungen aus der Stadt in die Landschaft und bietet Ansatzpunkte für mögliche Querverbindungen durch das Gebiet.

Szenarien

Ausgehend von der generellen Zielsetzung sowie den Anforderungen und Rahmenbedingungen wurden mit dem Ziel, eine Grundstruktur für das Gebiet zu erarbeiten, zunächst drei Entwicklungsalternativen diskutiert:

Szenario 1

Fortführung der klassischen Stadtstruktur

Die klassische Stadtstruktur, geschlossene Blockrandbebauung mit gemischter Nutzung, wird nördlich des Ludwig Forums mit neuer Akzentsetzung fortgeführt und ergänzt die bestehende Siedlungsstruktur. Ein zentraler Park bündelt wichtige Wegeverbindungen, er bildet den grünen Rahmen für Fuß- und Radwege aus der Innenstadt in den nördlichen Landschaftsraum und für die Stadtbahntrasse als ÖPNV-Anbindung des Gewerbegebietes. Die Güterbahn wird als umweltverträgliches Verkehrsmittel gestützt.

Szenario 2

Zentraler Grünzug

Entlang des Grünen Weges wird ein durchgängiger Grünzug entwickelt, der das Gebiet in zwei Bereiche gliedert und gleichzeitig grünes Rückgrat ist. Der großzügige Grünzug wird von Infrastrukturtrassen freigehalten, die Stadtbahn verläuft in der Jülicher Straße. Zwischen Grünzug, Krefelder und Jülicher Straße werden Gewerbeareale entwickelt, die zukünftige Bebauung zeigt jeweils zu den Hauptstraßen und zum Grünzug Gesicht.

Szenario 3

Entwicklung einzelner Gewerbequartiere

Die Krefelderstraße, als grüne Einfallstraße, und die Jülicher Straße, als lebendige "Stadtquartiersstraße", bilden den Rahmen für das

zukünftige Gewerbegebiet. Im Inneren entsteht eine Reihe von kleinen Parks, angeordnet entlang der wichtigen Querverbindungen. Sie gliedern das Gebiet und definieren kleine Gewerbeeinheiten. Die Stadtbahn, wichtiges städtisches Element, verläuft in der Jülicher Straße. Damit wird der Bereich mit dem größten Fahrgastaufkommen direkt an die Innenstadt angebunden.

Strukturkonzept

Ausgehend von den strukturellen Ansätzen variieren die Szenarien die Gliederung des Gebietes durch Grün, die Führung der Stadtbahn und die Nutzungsverteilung innerhalb des Gebietes. Die Abwägung von Vor- und Nachteilen der einzelnen Szenarien führt zur Auswahl des Szenarios 1, da dieses die bestmögliche Integration des Gewerbegebietes in die Gesamtstadt ermöglicht und in hohem Maße bestandsorientiert ist.

Das Strukturkonzept vertieft daher das Szenario 1 im M 1:5000 in den Themenbereichen bauliche Nutzung, Verkehr und Ökologie/Grün. Die Fortführung der klassischen Stadtstruktur im Bereich nördlich des Ludwig Forums schließt die Lücke des Siedlungsringes um die City und fügt das Gebiet in die Stadtstruktur ein. Es entsteht ein eindeutiger Übergang vom Innenstadtbereich zum eigentlichen Gewerbegebiet. Der Park entlang des Grünen Weges hat eine überschaubare Größe, fügt sich in die bestehende Gebietsstruktur ein und erweitert die Rückgratfunktion des Grünen Weges um die grüne Komponente. Die mühelose Integration der Güterbahntrasse in das Konzept ist vorteilhaft.

Szenario 1
 Fortführung der klassischen Stadtstruktur
 Die klassische Stadtstruktur, bestehende Blockrandbebauung mit gemischter Nutzung, wird nördlich des Ludwig Forums mit neuer Anbaustruktur fortgeführt und ergänzt die bestehende Stadtbaustruktur. Ein zentraler Park bindet wichtige Uferverbindungen, er bildet den primären Rahmen für Fuß- und Radwege aus der Innenstadt in das nordlichen Landschaftsraum und die Stadtbahntrasse als ÖPNV-Abbindung des Gewerbegebietes. Die Güterbahn wird als umweltverträgliches Verkehrsmittel gestärkt.

Szenario 2
 Zentraler Grünzug
 Entlang des Grünen Weges wird ein durchgängiger Grünzug entwickelt, der das Gebiet in zwei Bereiche gliedert und gleichzeitig grüner Rückgrat ist. Der großzügige Grünzug wird von Infrastrukturachsen freigehalten, die Stadtbahn verläuft in der Jülicher Straße. Zwischen Grünzug, Krefelder- und Jülicherstraße werden Gewerbearealen entwickelt, die zukünftige Bebauung zentral jeweils in dem Hauptachsen und zum Grünzug Gesicht.

Szenario 3
 Entwicklung einzelner Gewerbequartiere
 Die Krefelderstraße, als primäre Einkaufsstraße, und die Jülicher Straße, als zentrale "Stadtquartierstraße", bilden den Rahmen für das zukünftige Gewerbequartier. Im Inneren entsteht eine Reihe von kleinen Parks, angeordnet entlang der wichtigsten Querverbindungen. Sie gliedern das Gebiet und definieren kleine Gewerbeblöcke. Die Stadtbahn, wichtiger städtisches Element, verläuft in der Jülicher Straße. Damit wird der Bereich mit dem größten Fußgängerpotential direkt an die Innenstadt angebunden.

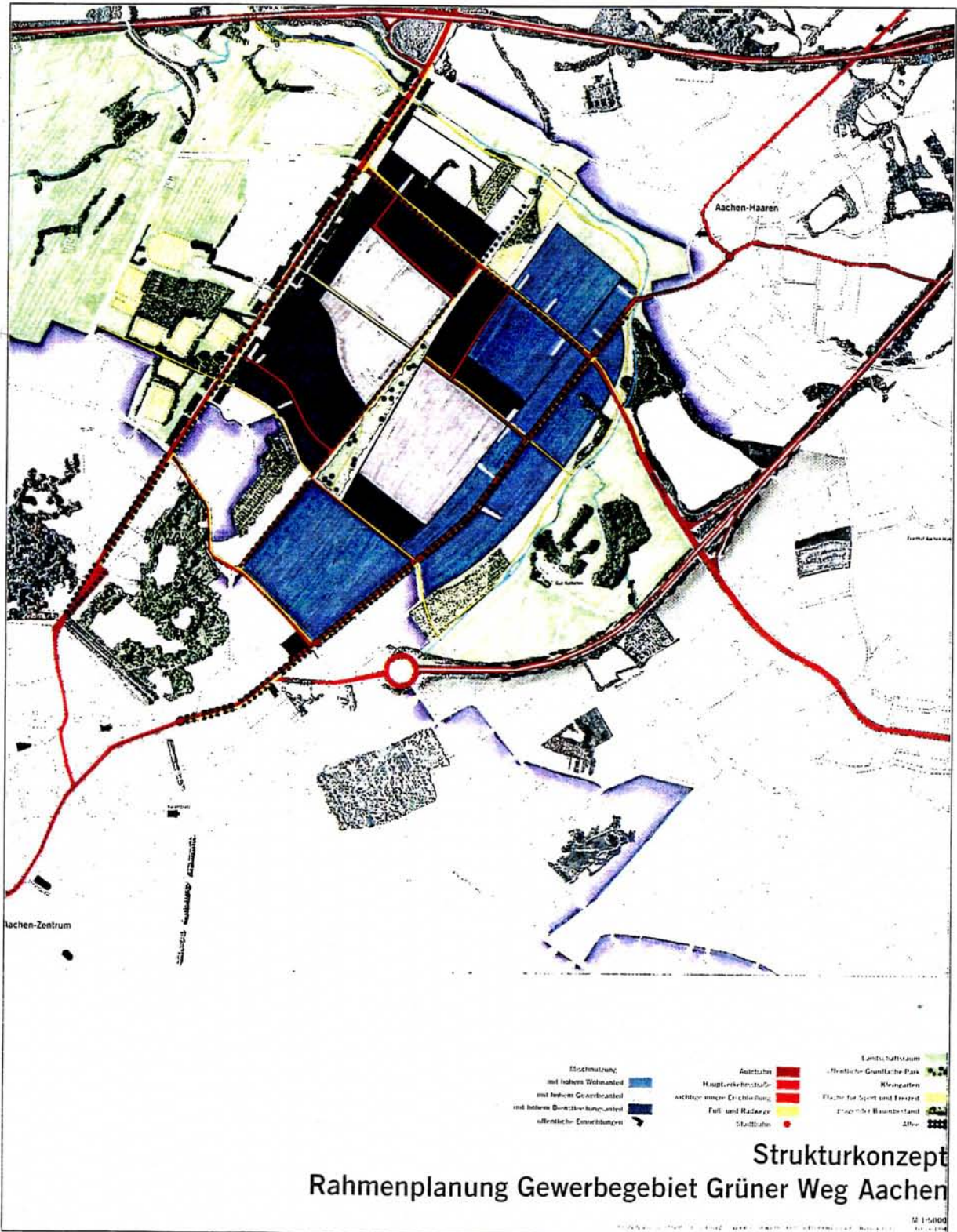


Szenario 2

Szenario 3

- Mischnutzung
- mit hohem Wohnanteil
- mit hohem Gewerbeanteil
- mit hohem Dienstleistungsanteil
- öffentliche Grünfläche Park
- Stadtbahn
- Güterbahn

Szenarien
 Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg Aachen



Bauliche Nutzung/Gliederung

Das Gewerbegebiet Grüner Weg zeichnet sich im Bestand durch eine starke Nutzungsmischung aus. Diese Voraussetzung und das Ziel, dieses Gebiet durch Fortführung der klassischen Stadtstruktur in den Siedlungsring um die Innenstadt einzubinden, werden aufgegriffen und durch eine intensive Mischung der baulichen Nutzung im Strukturkonzept ausgedrückt. Die Nähe zwischen Wohn- und Arbeitsstätten ermöglicht kurze Wege und stellt daher einen wichtigen ökologischen Beitrag in der Gesamtkonzeption dar.

Die dargestellte Grundidee, im gesamten Gebiet eine Nutzungsmischung zu erreichen, erfordert auch eine abgestufte räumliche Anordnung mit differenzierter Intensität der Nutzungsmischung. In Anlehnung an den Bestand entstehen Bereiche mit unterschiedlichen Mischungsverhältnissen, die einander so zuzuordnen sind, daß gegenseitige Störungen soweit wie möglich vermieden werden.

Die baulichen Nutzungen

- Gewerbe 1
- kleinteiliges Gewerbe und Handwerk 2
- Dienstleistung und Handwerk 3
- Wohnen 4

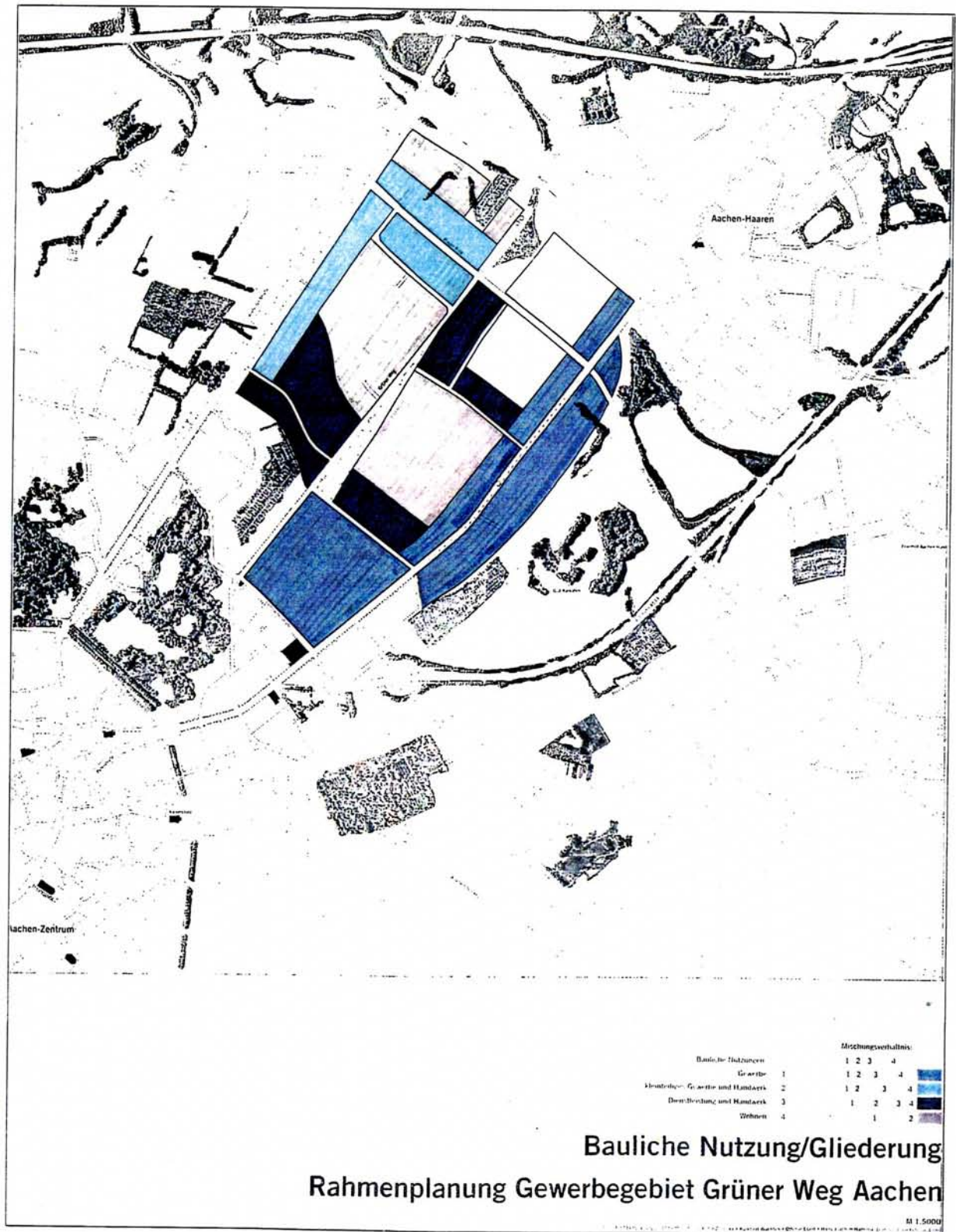
werden in folgenden Mischungsverhältnissen Gebietstypen zugeordnet:

Gebietstyp I	1	2	3	4
Gebietstyp II	1	2	3	4
Gebietstyp III	1	2	3	4
Gebietstyp IV	1	2	3	4
Gebietstyp V	1			2 3
	0%		100%	

Bestandsgebundene Gebiete in Gemengelage werden in der Regel nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme behandelt. Diese Vorgehensweise sollte auch am Grünen Weg verfolgt werden, insofern die einzelnen Maßnahmen bauordnungsrechtlich zulässig sind. Für den Fall, daß größere Veränderungen im Gebiet förmliche Bauleitplanverfahren erfordern, muß auf die Baunutzungsverordnung als bestehende Rechtsnorm zurückgegriffen werden. Deshalb wurden die erarbeiteten Mischungsverhältnisse des modellhaften Ordnungssystems auch den Baugebieten der Baunutzungsverordnung zugeordnet. An dieser Stelle ist zu beachten, daß die derzeitige Novellierung der Baunutzungsverordnung tendenziell die Zulässigkeit einer größeren baulichen Mischung vorsieht.

Das entwickelte System der Nutzungsmischung erlaubt eine sehr variable und differenzierte Mischung der einzelnen Nutzungen und geht über die Möglichkeit einer Nutzungsmischung nach Baunutzungsverordnung hinaus.

Dieser modellhafte Ansatz ist, wie die sehr geringe Zahl von realisierten Projekten zum Thema Nutzungsmischung zeigen, in der Realität nur schwer durchzusetzen, als Zielperspektive ist er jedoch unerläßlich.



Verkehr

Die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen, Krefelder Straße und der Prager Ring, verbinden das Gewerbegebiet mit der Innenstadt, den anderen Stadtgebieten und der Autobahn. Der derzeitige Charakter der Jülicher Straße als verbindende Stadtquartiersstraße wird durch die Führung der Straßenbahn weiter gestärkt. Der Grüne Weg als Rückgrat des Gebietes ist wichtigste gebietsinterne Erschließung. Die Paß- bzw. Lombardenstraße übernimmt als Sammelstraße die Ost-West-Verbindung, ergänzt durch weitere untergeordnete Querverbindungen wie die Anliegerstraßen Am Gut Wolf, die verlängerte Krantz- und Liebigstraße. Damit wird das Gebiet im Ganzen durchgängiger.

Die straßenbegleitenden Fuß- und Radwege entlang der Haupt- und Sammelstraßen werden um ein Netz von separat geführten Wegen ergänzt: entlang der Wurm, als Verbindung zwischen Grünem Weg und Krefelder Straße, als direkte Verbindungen in den Landschaftsraum.

Die Stadtbahn kann alternativ

- in der Jülicher Straße,
- auf der alten Güterbahntrasse entlang des Grünen Wegs oder
- als eine Kombination von beidem geführt werden.

Alternative 1

Führung der Straßenbahn parallel zu der alten DB-Trasse

Vorteile

- die Bahn ist Impulsgeber für die weitere Entwicklung bzw. Umgestaltung der angrenzenden Bereiche
- es ist möglich, die Trasse bis nach Würse-

len zu verlängern (parallel)

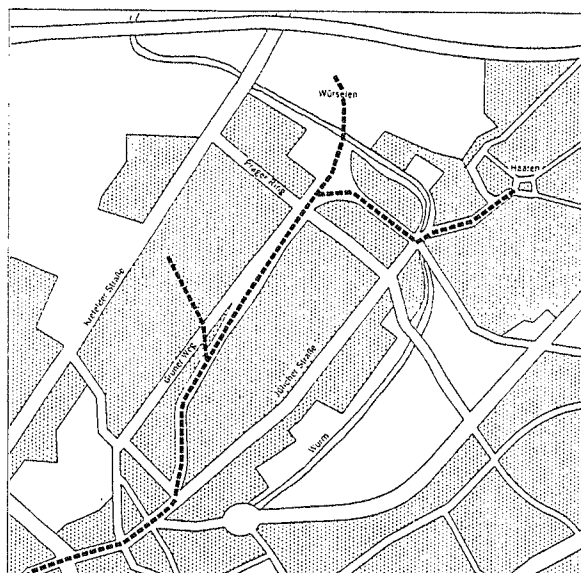
- es macht Sinn, auch die alte 'Posttrasse' für den Personenverkehr zu aktivieren; Anbindung der Freizeiteinrichtungen an der Krefelder Straße

Nachteile

- die Trasse müßte parallel zu der Güterbahntrasse geführt werden; die Infrastrukturtrassen durchschneiden den Grünzug
- die Bahn fährt durch ein abends kaum belebtes Gebiet; fehlende soziale Kontrolle
- die Bahn fährt nicht da, wo das größte Fahrgastpotential ist
- die Bahn kreuzt zweimal die Haupterschließungsstraße
- die Bahnführung ist nur bei entsprechender Bebauung sinnvoll
- die Realisierung ist schwieriger

Benutzer/Adressaten

- Beschäftigte im Gewerbegebiet (langfristig)
- Einwohner aus Haaren
- zukünftige, neue Einwohner



Alternative 2 Führung der Straßenbahn in der Jülicher Straße

Vorteile

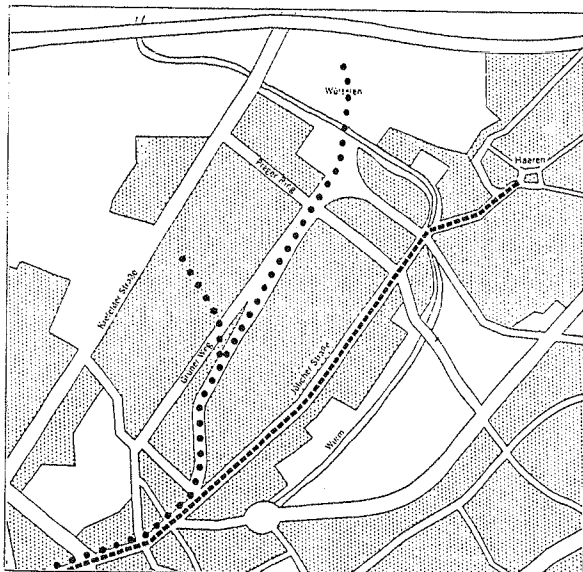
- je eine Spur in jeder Richtung wird von der Straßenbahn genutzt; Verkehrsberuhigung auf der Jülicher Straße
- die Straßenbahn gehört als städtisches Element in die 'Stadtquartiersstraße'
- die Bahn wird ins Zentrum Haaren geführt
- die Jülicher Straße ist auch abends belebt
- die 'Grüne Mitte' des Gebietes (entlang des Grünen Weges) wird freigehalten
- die Bereiche östlich der Jülicher Straße liegen ebenfalls im Einzugsbereich der Straßenbahn; damit wird das größtmögliche Fahrgastpotential erreicht

Nachteile

- für den Bereich 'Grüner Weg' gibt es keinen Entwicklungsimpuls

Benutzer/Adressaten

- Einwohner/Beschäftigte der Jülicher Straße
- Beschäftigte im Gewerbegebiet (langfristig)
- Einwohner aus Haaren
- zukünftige, neue Einwohner



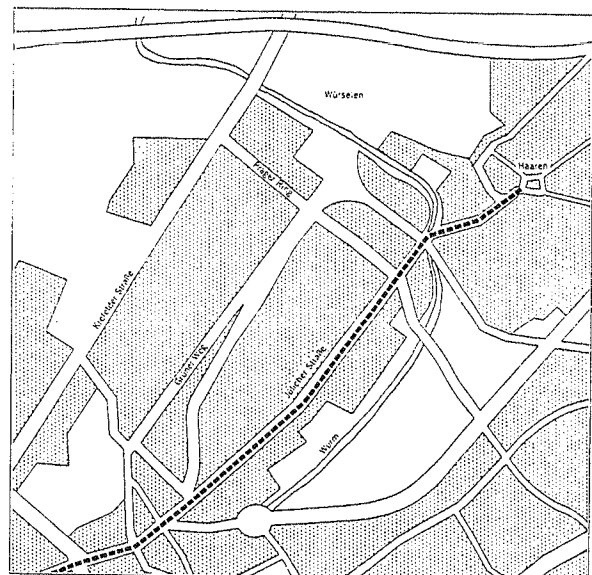
Alternative 3 Führung der Straßenbahn über zwei Trassen: Jülicher Straße und parallel zur DB-Trasse

Vorteile

- bestmögliche ÖPNV-Anbindung des Gebietes über die Straßenbahn
- die Straßenbahn gehört als städtisches Element in die 'Stadtquartiersstraße'
- die Bahn ist Impulsgeber für die weitere Entwicklung bzw. Umgestaltung der angrenzenden Bereiche
- je eine Spur in jeder Richtung wird von der Straßenbahn genutzt; Verkehrsberuhigung auf der Jülicher Straße

Nachteile

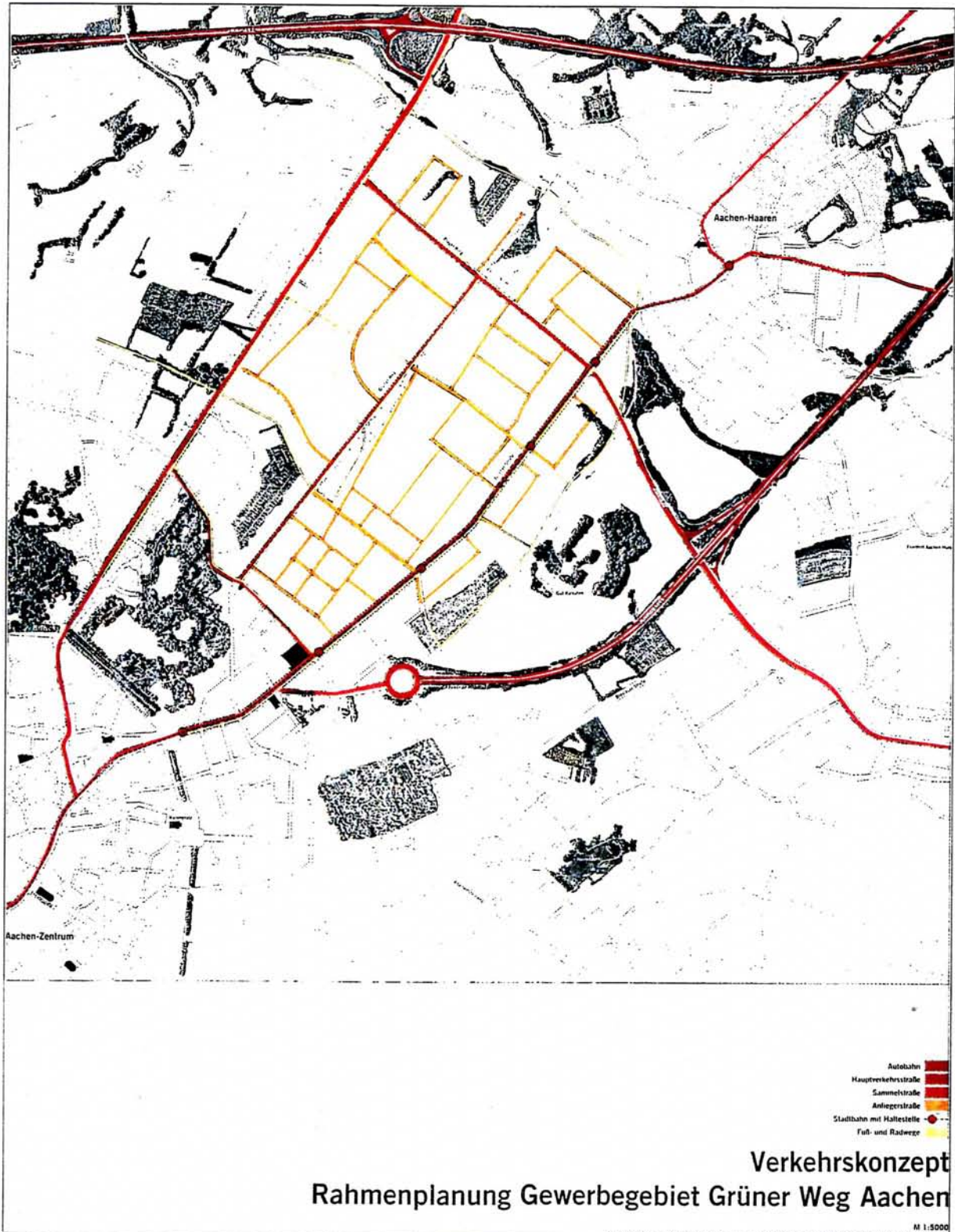
- kostenintensiv
- die mittig verlaufende Trasse muß parallel zu der Güterbahntrasse geführt werden; die Infrastrukturtrassen durchschneiden den Grünzug
- die Bahn fährt entlang des Grünen Weges durch ein abends kaum belebtes Gebiet; fehlende soziale Kontrolle



Benutzer/Adressaten

- Beschäftigte im Gewerbegebiet (langfristig)
- Einwohner aus Haaren
- zukünftige, neue Einwohner
- Einwohner/Beschäftigte der Jülicher Straße

Wichtige Kriterien für die Auswahl einer Alternative sind das Fahrgastaufkommen und die stadträumliche Integration der Straßenbahn. Sinnvoll ist die Straßenbahn da, wo das größtmögliche Fahrgastpotential zu erwarten ist. Nach einer ausführlichen Bewertung der einzelnen Alternativen und Abwägung der Vor- und Nachteile erweist sich die Alternative 2, d.h. die Führung der Straßenbahn in der Jülicher Straße, als beste Möglichkeit einer sinnvollen Integration der Straßenbahn in das bestehende Stadtgefüge. Auf diese Weise wird entsprechend der vorgeschlagenen Entwicklung der Bereiche entlang der Jülicher Straße das heutige und zukünftige Fahrgastaufkommen bedient. Als Option für die Zukunft wird zusätzlich die Alternative 3 angesehen. Eine Verknüpfung der beiden Alternativen ist dann sinnvoll, wenn die regionale Verbindung in Richtung Würselen wieder aufgenommen werden soll.



Ökologie/Grün

Im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklung kommt der Verbesserung, Aktivierung und Erneuerung bestehender Stadtgebiete eine große Bedeutung zu. Denn ökologischer Stadtumbau bedeutet ja gerade, Flächen intensiver und zugleich unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte zu nutzen und damit Fehlentwicklungen, wie mindergenutzte, großflächige Gewerbeareale auf der grünen Wiese zu vermeiden.

Die Stadt Aachen befindet sich durch ihre Teilnahme an dem Modellprojekt 'Ökologische Stadt der Zukunft' bereits auf diesem Weg und hat u. a. folgende Umweltqualitätsziele für die zukünftige Stadtentwicklung formuliert:

1. Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologisch wichtigen Ausgleichsräume
2. Sicherung und Verbesserung des Naherholungsangebotes
3. Sicherung und Verbesserung des Arten- und Biotopschutzes
4. Bewahrung des typischen Orts- und Landschaftsbildes.

Auf der Grundlage dieser allgemeinen Qualitätsziele wurde für das Gewerbegebiet Grüner Weg ein ökologisches Gesamtkonzept entwickelt. Dabei soll der Schutz von Natur und Umwelt um ihrer selbst Willen und das Prinzip des vernünftigen Haushaltes eindeutig im Vordergrund stehen. Durch den Bedeutungszuwachs weicher Standortfaktoren kann allerdings auch der Nutzen einer ökologischen Verbesserung des Gebietes sehr groß

sein: Es erfährt eine Attraktivitäts- und Imagesteigerung, die als Impulsgeber für eine ökonomische Verbesserung angesehen werden muß und damit in der Folge auch die Sicherung von Arbeitsplätzen u.a. gewährleistet.

Bezogen auf das Plangebiet bedeutet das konkret, angrenzende Landschaftsräume zu vernetzen und um ein kleinteiliges Grünverbundsystem zu ergänzen, wichtige Frischluftschneisen in die Innenstadt weitestgehend freizuhalten und ein ökologisches Regenwasser- und Energiekonzept zu entwickeln. Besondere Bedeutung kommt dabei dem zentralen Grünzug entlang des Grünen Weges zu, der den Luftaustausch ermöglicht und wichtiger Trittstein für die innergebietliche Grünvernetzung ist. Zudem bietet er die Chance, daß der Grüne Weg zu einer guten Adresse wird und zukünftige Betriebe ein adäquates Umfeld für ihre Ansiedlung in der Stadt Aachen vorfinden.

Das ökologische Gesamtkonzept setzt sich aus einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen zusammen, die in kleinen Schritten angegangen werden müssen, um zu einer umfassenden ökologischen Erneuerung des Gewerbegebietes zu führen. Diese Einzelmaßnahmen stehen jedoch nicht als eigenständige Planung für sich, sondern sind in die verschiedenen Planungen und Umsetzungsphasen zu integrieren.



-  Landschaftsraum
-  öffentliche GrünflächenPark
-  Kleingärten
-  Fläche für Sport und Freizeit
-  prägnante Baumbestand
-  Allee
-  strahlenbegleitende Pflanzenbau
-  Grünverbundung
-  Blockrand
-  Privat Gärten

Grünkonzept Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg Aachen

Das gesamte Paket umfaßt folgende Ziele und Maßnahmen:

angrenzende Landschaftsräume

- Renaturierung des Bachlaufs der Wurm
- Wiederherstellung und Renaturierung der ehemaligen Rinnenlage der Wurm
- Ökologische Anreicherung der angrenzenden Landschaftsräume Klima, Luft-hygiene
- Sicherung und Unterstützung der Frisch-luftschneise entlang der Wurm-Rinnen-lage
- Belüftung des Siedlungsraumes durch Bildung einer straßenbegleitenden Grün-achse entlang der Krefelder Straße und der zentralen Grünfläche am Grünen Weg

Vernetzung

- Vernetzung der Landschaftsräume durch Ost-West Grünverbindungen
- Entwicklung eines zentralen Grünzuges als öffentliche Grünfläche und Schaffung einer Nord-Süd Verbindung zwischen Wurm und Kurgarten
- Bildung einer Grünachse entlang der Krefelder Straße
- Randbegrünung des Gewerbegebietes
- Ökologische Anreicherung der Kleingartenanlagen und Verknüpfung dieser Flächen mit den Grünachsen und -verbindungen

Kleinteiliges Grünverbundsystem

- Alleinpflanzungen entlang der Hauptverkehrsstraßen
- Pflanzung einseitiger Baumreihen in untergeordneten Straßen
- Entsiegelung privater Flächen
- Baumpflanzungen auf privaten Flächen
- Schaffung von Vegetationsstreifen ent-

lang der Grundstücksgrenzen

- starke Durchgrünung der Stellplatzflächen
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung

Regenwasser

- Verrieselung und Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken unter den Voraussetzungen, daß kein Altlastenverdacht vorliegt und keine betriebsbedingten Schadstoffe in den Boden gelangen
- Verdunstung des Regenwassers durch Anlage von Regenrückhalteanlagen
- Ableitung des Regenwassers durch Mulden und Zuführung zu den Bachläufen
- Unterstützung der Wiedernutzung als Brauchwasser

Energiehaushalt

- Unterstützung regenerativer Energien
- Reduzierung des Energiebedarfs
- Nutzung der Fernwärme

Wie aus der Aufstellung sichtbar wird, besteht das ökologische Konzept aus einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen, die in erster Linie durch Motivation der ansässigen Betriebe und Bewohner, aber auch durch finanzielle Anreize und über rechtliche Regelungen, wie städtebaulicher Vertrag oder Bauleitplanung, erreicht werden können. Diese Punkte und besonders die Aufstellung eines Programms zur Gewerbeumfeldverbesserung und die Definition von Umweltstandards werden im Kapitel Umsetzungsstrategien behandelt.



**Ökologisches Konzept
Ziele und Maßnahmen**

angrenzende Landschaftsräume

- Renaturierung des Bachlaufs der Wurm
- Wiederherstellung und Renaturierung der ehemaligen Rinneanlage der Wurm
- Ökologische Anreicherung der angrenzenden Landschaftsräume

Klima, Lufthygiene

- Sicherung und Unterstützung der Frischluftschneise entlang der Wurm-Rinneanlage
- Belüftung des Seehofsaales durch Bildung einer strahlungsgerichteten Grunachse entlang der West- und Ostseite und der zentralen Grünfläche am Grünhof

Vernetzung

- Vernetzung der Landschaftsräume durch drei West-Grünverbundlinien
- Entwicklung eines zentralen Grünkorzes als öffentliche Grünfläche und Schaffung einer Nord-Süd-Verbindung zwischen Wurm und Kurgarten
- Bildung einer Grünachse entlang der Kurfelder Straße
- Beseitigung des Gewerbebetriebs
- Ökologische Anreicherung der Grünverbundlinien und Vernetzung dieser Flächen mit den Grünflächen und -verbänden

kleinteiliges Grünverbundsystem

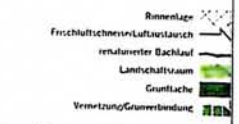
- Alleenplantagen entlang der Hauptverkehrsachsen
- Pflanzung einjähriger Baumbäume in untergeordneten Straßen
- Entschleunigung einzelner Flächen
- Baumgruppen auf einzelnen Flächen
- Schaffung von Vegetationsstreifen entlang der Grundstücksgrenzen
- Hohe Durchlässigkeit der Straßenflächen
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung

Regenwasser

- Vermeidung und Versickerung von Regenwasser auf den Grundflächen unter den Neubauskulpturen, das kein Altlastenrisiko darstellt und keine betriebsbedingten Schwemmlaste in den Bächen entstehen
- Versickerung des Regenwassers durch Anlage von Regenwasseranlagen
- Ableitung der Regenwasser durch Mulden und Zuleitung zu den Bachläufen
- Unterstützung der Wiederverlebung als Brauchwasser

Energiehaushalt

- Unterstützung regenerativer Energie
- Wertschöpfung des Energiepotenzials
- Nutzung der Fernwärme



**Ökologisches Konzept
Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg Aachen**

M 1:5000

Konzept für Stadtplanung und Landschaftsplanung, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023

Konzeption

Strategie

Die Strategie für die zukünftige Entwicklung des Gebietes zeigt eine inhaltliche und eine zeitliche Komponente auf: Um die als endgültige Vision formulierte Struktur des Gebietes zu realisieren, sind zwei Phasen notwendig, die zeitlich gesehen aufgrund der Bestandsgebundenheit des Gebietes nur in vielen kleinen Schritten und anhand vieler Einzelmaßnahmen umgesetzt werden können.

Inhaltliche Strategie

Erste Phase: Impulse für "prominente Lagen" setzen!

Die vorgeschlagenen Maßnahmen der ersten Phase stärken und profilieren den Charakter und die Funktionen der prägenden Bestandteile der Siedlungsstruktur und des stadträumlichen Gefüges. An Knotenpunkten "stadträumlicher Prominenz" werden gestalterische Akzente gesetzt. Damit sollen an strategisch bedeutsamen Stellen Impulse für eine nachhaltig wirksame Aufwertung des Quartiers gesetzt werden.

- Die Jülicher Straße wird in ihrem derzeitigen Charakter als städtisch geprägte Ausfall- und Ortsteilverbindungsstraße gestärkt (gemischte Nutzungen mit stabilem Wohnanteil, geschlossene Bebauung, hohe Dichte, eingestreute "Fabrik-Gärten", chausséeartige Bepflanzung).
- Die Krefelder Straße ist heute die überregional ausgeschilderte Stadteinfahrt. Ihre Funktion als ein Stück "Visitenkarte" der Stadt soll profiliert werden (Baupakete, Einbeziehen der überregional bedeutsamen Sport- und Freizeiteinrichtungen, Mittelstreifenprofil, Charakteristikwechsel mit beginnender Straßenrandbebauung).
- Der Grüne Weg wird das Rückgrat des aufgewerteten Gewerbegebietes. Er schafft

Verbindungen zwischen dem Kurpark und den zu entwickelnden Landschaftsräumen an der Wurm. Am Grünen Weg wird auch als ein "Kristallisationsort" der "Eisenbahnpark" angeboten (räumliche Kante durch Bebauung oder Begrünung, Baumreihe auf der Nordwest-Seite, gemischte Nutzungen bis zu Gewerbenutzungen).

- Am Prager Ring werden an den Knotenpunkten stadträumlicher Prominenz (Kreuzung Krefelder Straße, Kreuzung Grüner Weg, Kreuzung Jülicher Straße) gestalterische Akzente gesetzt. Platzartige Aufweitungen des Straßenraumes und Gebäude mit klaren Konturen sollen an diesen Stellen die "Entrées" in die Stadt wie ins Gewerbegebiet markieren.
- Zur Sicherung der landschaftsräumlichen, ökologischen und sozialen Qualitäten und Potentiale des Gebietes sollen der Besiedlung eindeutige Grenzen gesetzt werden. Nur ein In-Wert-gesetzter Freiraum ist gesichert. Deshalb wird der Randbereich der Wurm aufgewertet.



**Erste Phase.
Impulse für "prominente Lagen" setzen**

Die vorstichartigen Maßnahmen der ersten Phase stärken und präzisieren den Charakter und die Funktionen der prägenden Bestände in der Siedlungsstruktur und des stadttraumatischen Geländes. An Knotenpunkten "stadtraumlicher Prominenz" werden gestalterische Akzente gesetzt. Damit sollen an stadtypische, bewährten Stellen Impulse für eine nachhaltige, aus-sage Aufwertung des Quartiers gesetzt werden.

• Die zentrale Straße wird in ihrem städtebaulichen Charakter als "stadtypisch" geprägte Achse und Orientierungsmoment wieder gestärkt (symmetrische

Nutzungen mit stabilem Wohnanteil, persönliche Bebauung, hohe Dichte, einseitige "Fasch-Gärten", charakteristische Bestimmung).

• Die kreisförmige Straße ist heute die überregional ausstrahlende Stadtröhre über Richtung von Norden und Westen. Ihre Funktion als ein Stück "Innenstadt" der Stadt soll bekräftigt werden (Ränder aus Baumspalten, Einbinden der überregional bedingbaren Sport- und Freizeitanlagen, Märschbedingte Quartierstruktur mit beginnender Straßennetzstruktur).

• Die Straße "Grüner Weg" wird das Rückgrat des ausgebauten Gewerbegebietes. Sie schafft Verbindungen zwischen dem Quartier und den zu entwickelnden Landschaftsräumen an der "Wald" an der Straße "Grüner Weg" wird auch ein "Waldknotenpunkt" der "Erweiterung" angedeutet (räumliche Karte durch Bebauung oder Begrünung Baumaße auf der Nordseite, gestrichelte Fußwege bis zu Gewerbestellen).

• Am Pfaffen Weg werden als eine Anknüpfung im Stadttraumatischer "Prominenz" (Kreuzung

kreuzung Straße Kreuzung Grüner Weg, Kreuzung Straße "Kreisring" gestalterische Akzente gesetzt (Städtebauliche Aufwertungen des Straßenraums und Kontakte mit älteren Kontexten sollen an diesen Stellen die "Erweiterung" in die Stadt an den Gewerbegebiet markieren).

• Zur "Verankerung" des Landschaftsraumcharakteres, "ausgewählten" und lokalen Qualität und Funktionen des Gebietes sollen die Bestimmung von Grünflächen gesetzt werden. Hier von im Besten Zustand freizumachen ist geplant. Deshalb wird die Randbereiche der Baum aufgestellt.

**Strategisches Konzept
Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg Aachen**

Zweite Phase: Netze aufbauen!

Die Maßnahmen der zweiten Phase zielen darauf ab, quer zu den profilierten, prägenden Straßen des Quartiers, Straßen in die Tiefe zu entwickeln. Dafür werden bereits vorhandene Ansätze aufgenommen und weitergeführt.

Diese Rücksichtnahme auf vorhandene Straßen und Zufahrten zu Gewerbearealen sowie die Orientierung an den vorhandenen Bauten kann gewährleisten, daß das Netz gebaut werden kann und die einzelnen Baufelder schrittweise umstrukturiert oder im Bestand gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Je nach Größe der anzusiedelnden Betriebe kann das Netz fein- oder grobmäschiger angelegt werden. Für eine lebendigere Durchmischung des Gewerbegebiets sind mögliche Kristallisationskerne (öffentliche sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen) angedacht, denen Freiräume zugeordnet sind, die kleinräumliche Bezugspunkte darstellen können und die wie Trittsteine in dem Netz den grünen Bereich ergänzen.



Zweite Phase: Netze aufbauen

Die Maßnahmen der zweiten Phase zielen darauf ab, über zu dem bestehenden, tragenden Straßen des Quartiers, Straßen in die Tiefe zu entwickeln. Dabei werden bereits vorhandene Anlagen aufgenommen und weitergeführt.

Diese Blockstruktur mit verbundenen Straßen und Zufahrten zu Gewerkeanlagen sowie die Orientierung an den vorhandenen Straßen kann erhalten bleiben, sind das Netz jedoch werden kann und die einzelnen Baublöcke schrittweise umgebaut über im Bestand erhaltenlich

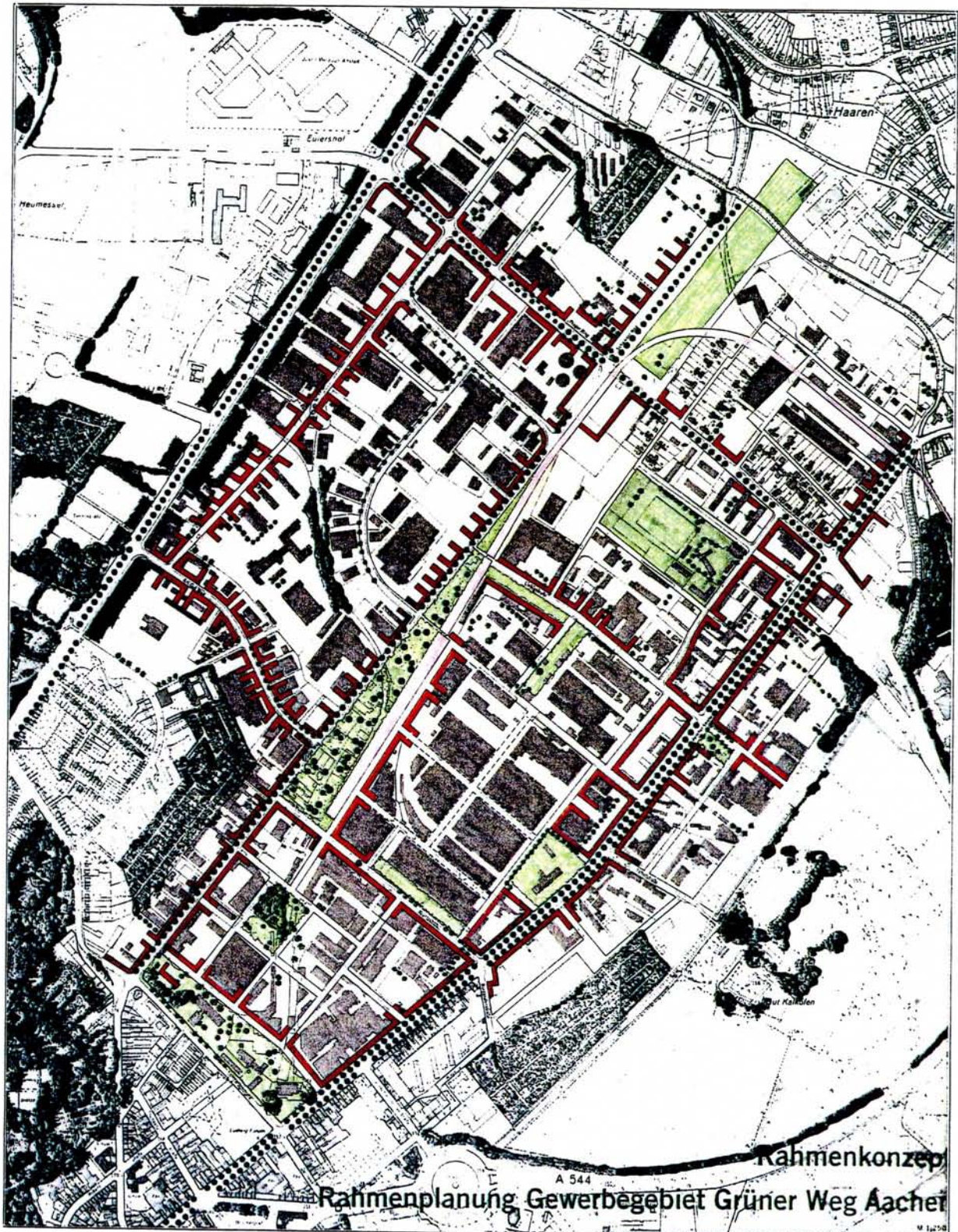
und funktional aufgewertet werden. Je nach Größe der anzuordnenden Betriebe kann das Netz frei- oder ortsfest angelegt werden. Für eine lebendigere Durchsicherung des Gewerbebereichs und mögliche Kristallisationskerne (öffentliche sowie Freizeit- und Kulturrichtungen) sind Freizeitelemente zu integrieren sind, die kleinräumliche Bezugspunkte darstellen können und die wie Teilzeile in dem Netz den grünen Bereich ergänzen.

Strategisches Konzept Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg Aachen

Rahmenkonzept

Das Rahmenkonzept nimmt die Inhalte der Strategieüberlegungen auf und definiert die städtebaulichen Räume. Auf der Grundlage der Bestandssituation zeigen die überlagernd dargestellten Raumkanten die Begrenzung der baulichen Möglichkeiten und die Entwicklungsperspektiven auf. Durch die Darstellung im Maßstab 1:2500 können dem Rahmenkonzept auch kleinteilige und grundstücksbezogene Potentiale entnommen werden.

Das Rahmenkonzept integriert die vorhandene Schieneninfrastruktur und geht von ihrer weiteren Nutzung insbesondere für den Großbetrieb Talbot aus. Die zentrale Grünfläche reicht bis an die Bahnanlagen heran und ermöglicht die Einbeziehung nicht mehr benötigter Flächen in den zu gestaltenden Park. Durch die Konzentration auf die wichtigsten räumlichen Strukturen ist das Rahmenkonzept anpassungsfähig an heute nicht abzusehende Entwicklungen und unternehmerische Entscheidungen und bildet damit eine stabile Klammer für die städtebaulichen Konzepte.



Zeitliche Strategie

Die Entwicklung des Gebietes in zeitlich aufeinanderfolgenden Stufen ist stark von den Veränderungen im Bestand abhängig, die wiederum durch zahlreiche äußere Faktoren beeinflusst werden. Langfristige Prognosen für ein bestandsgebundenes Gebiet bergen die Gefahr von Fehlentscheidungen in sich. Zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen können vielmehr auf der Basis aktueller Informationen verlässlich abgeschätzt werden. Die Entwicklung des Gebietes läßt sich deshalb nicht in klar definierte 'Bauabschnitte' zerlegen, sondern sie gliedert sich in eine

- Grundstufe, d.h. kurz- bis mittelfristig zu realisierende Maßnahmen und die
- städtebaulichen Konzepte, die die langfristig anzustrebende Ausprägung des Gebietes alternativ mit und ohne zentralen Bahnanschluß aufzeigen.

Die Grundstufe ergibt sich aus der Überlagerung des städtebaulichen Konzeptes mit den ermittelten Flächenpotentialen, die in einem absehbaren Zeitraum aktiviert werden können.

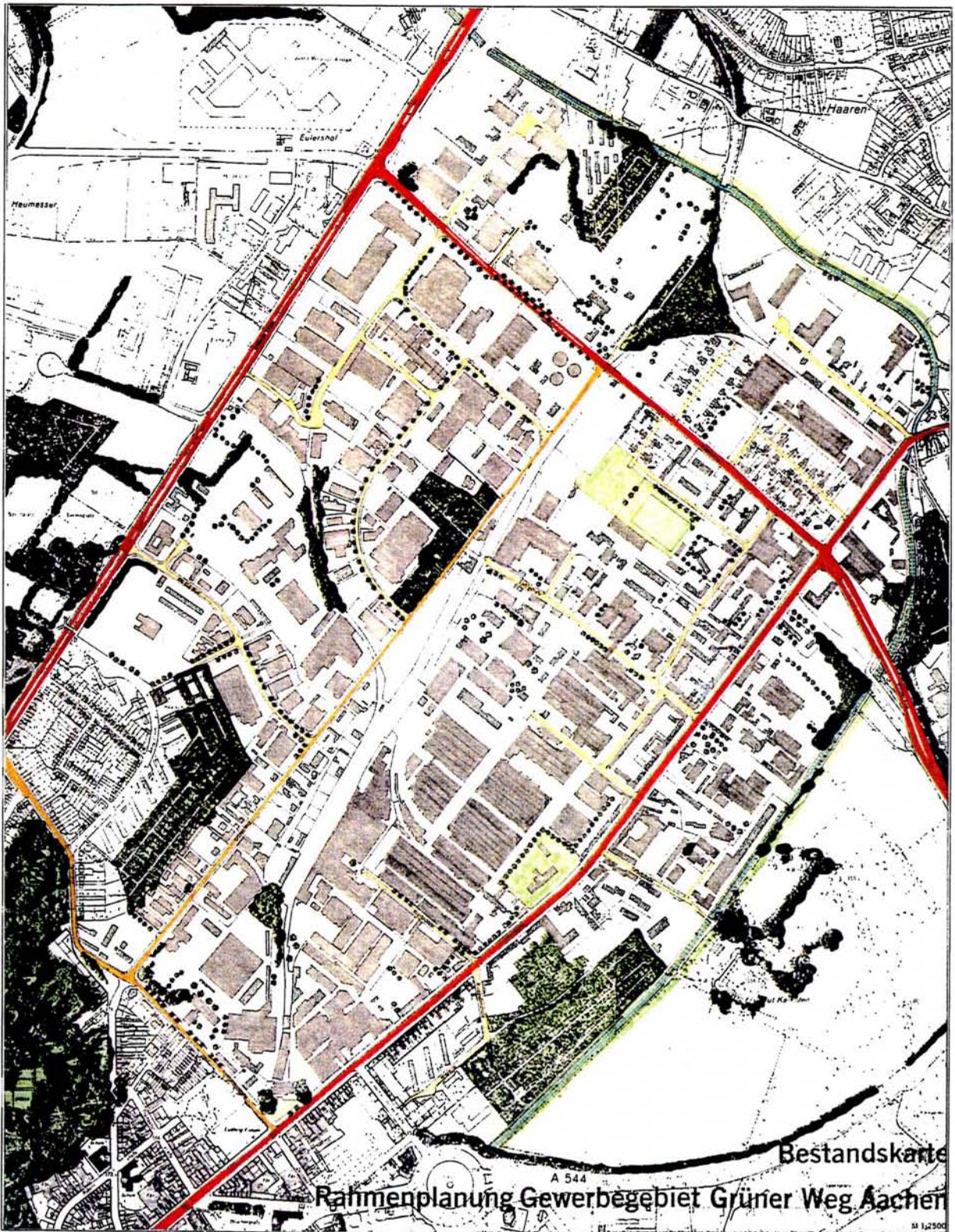
Die Übergangszeit von der Grundstufe bis zum Konzept ist ein kontinuierlicher Prozeß, der in Abhängigkeit von aktuellen ökonomischen Entwicklungen abläuft. Anhand des Schwerpunktbereiches, zwischen Ludwig Forum und Krantzstraße gelegen, wird die Entwicklung in Stufen beispielhaft simuliert. Es wird deutlich, daß das vorgeschlagene Konzept konsequent am Bestand orientiert ist und damit einzelne Bauabschnitte in sich funktionieren und harmonieren.

Flächenpotentiale

Die detaillierte Bestandsaufnahme und Recherche hat ergeben, daß im Plangebiet erhebliche Flächenpotentiale vorhanden sind, die kurz- bis mittelfristig aktiviert werden können. Die zehn Flächen haben insgesamt eine Größe von 28 ha und lassen sich in drei Kategorien einteilen:

- Flächen, deren Vermarktung laut Eigentümer absehbar ist
- Brachen
- städtische Flächen bzw. Flächen der Stadtwerke.

Diese Flächenpotentiale sind die Grundlage für die Entwicklung einer zeitlichen Strategie, weil sie kurz- bis mittelfristig realisierbar sind. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Entwicklung des Gebietes und insbesondere für die Realisierung einzelner Maßnahmen in den nächsten Jahren, erfolgt im Kapitel Umsetzungsstrategien eine ausführliche Charakterisierung sowie die Angabe von Empfehlungen für die Aktivierung dieser Flächen (vgl. Kapitel 5). Auf der Basis dieser ermittelten Flächenpotentiale kann die Grundstufe des städtebaulichen Konzeptes realisiert werden.



Städtebauliches Konzept

Die inhaltliche Strategie gibt zusammen mit dem Rahmenkonzept die konzeptionelle Klammer vor, den das städtebauliche Konzept in konkrete Baustrukturen im Maßstab 1:2500 umsetzt.

Das Plangebiet läßt sich in mehrere Bereiche gliedern, die je nach ihrer Bedeutung für das Gesamtgebiet mit unterschiedlicher Intensität bearbeitet wurden. Schwerpunktmäßig wurden die Bereiche

1. zwischen Ludwig Forum und Krantzstraße,
2. entlang der Wurm,
3. entlang des Prager Rings und
3. entlang des Grünen Wegs im räumlichen Schwerpunkt des Gewerbegebietes bearbeitet.

Diese Schwerpunktbereiche wurden ausgewählt, da sie aufgrund ihrer wichtigen Lage innerhalb des Gebietes (Bereich 1/2/4) und der aktuellen Rahmenbedingungen (Bereich 3) schnelles Handeln und damit konkrete Planungsaussagen erfordern. Um den Nachweis für die stufenweise Realisierungsmöglichkeit zu führen, wurde die Entwicklung des Schwerpunktbereiches zwischen Ludwig Forum und Krantzstraße anhand von sechs möglichen Baustufen exemplarisch aufgezeigt.

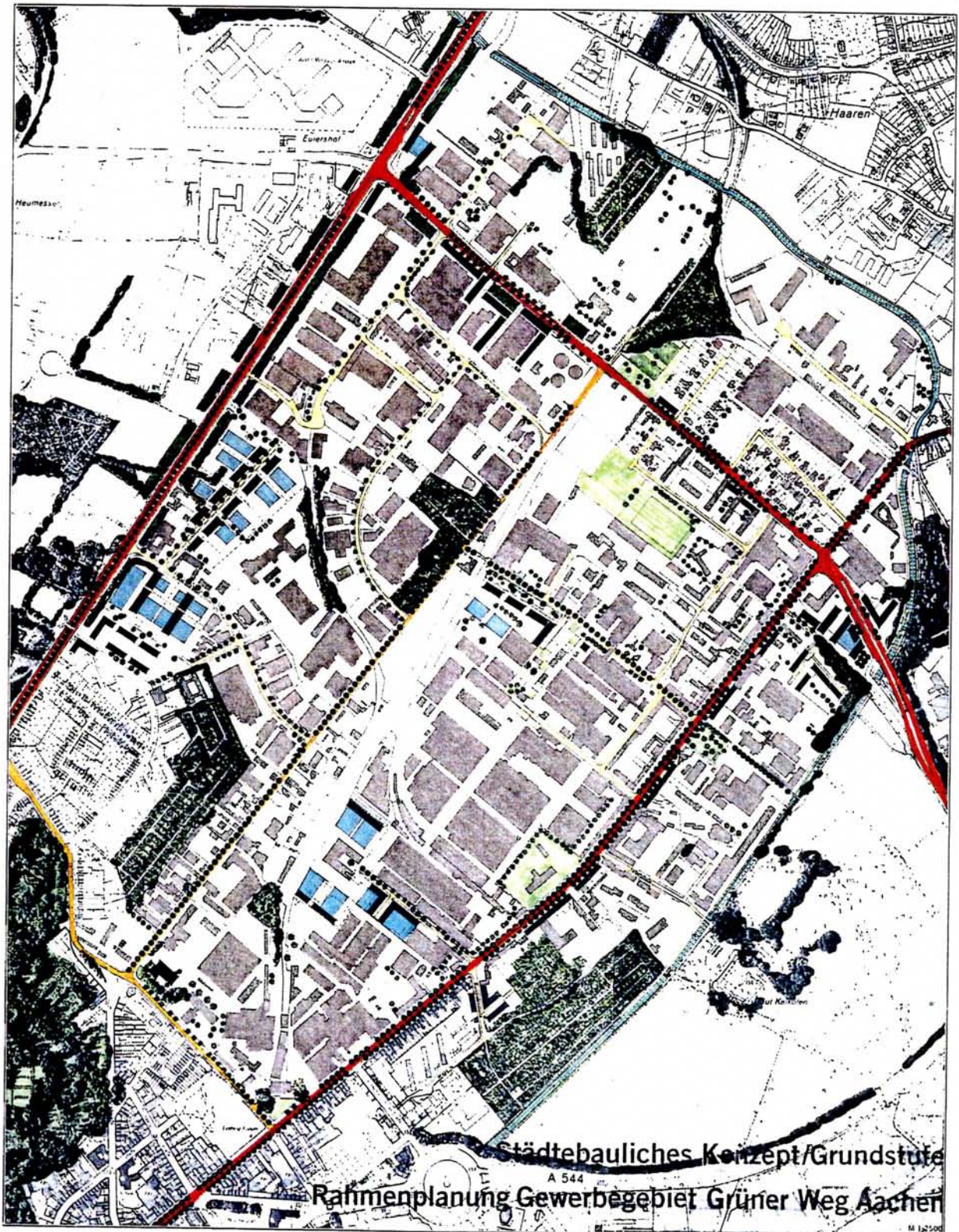
Die 'klassische' Stadtstruktur schiebt sich in Form eine Blockrandbebauung mit gemischter Nutzung entlang der Jülicher Straße in das Plangebiet. Diese Tendenz wird nördlich des Ludwig Forums aufgegriffen: Gemischte, viergeschossige Baublocks, gruppiert um einen zentralen 'Fabrik-Garten', bilden das neue Quartier. Die Nutzungsmischung wird folgendermaßen abgestuft:

Zwischen Jülicher Straße und Wurm wird die Blockbebauung zur Wurm hin aufgelöst. Ein großzügiger Grünzug entlang der naturnah umgebauten Wurm bildet den Übergangsbereich zwischen Bebauung und Landschaftsraum.

Entlang des Prager Rings, als bevorzugtem Standort für die Ansiedlung von Fachmärkten, werden bestehende Hallen zunächst durch 5-6 geschossige Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsgebäude von hoher architektonischer Qualität ergänzt. Anschließend können dann die rückwärtigen Bereiche umstrukturiert, ergänzt oder erneuert werden. Vor- und Rücksprünge, erzeugt durch eingeschobene Stellplatzpakete unter Platanen, beleben den Stadtraum und verleihen dem Prager Ring eine eigene Identität.

Die städtebaulichen Konzepte sehen vor, daß sich der Bereich am Grünen Weg, der heute teilweise gewerbliche "Sekundärnutzungen" aufweist und durch eine städtebauliche Hinterhofausprägung gekennzeichnet ist, zur bevorzugten Adresse des Gewerbegebietes entwickelt. Der Grüne Weg wird zum Rückgrat des neuen Gewerbegebietes, an deren Schwerpunkt ein zentral gelegener Eisenbahnpark angeboten wird. Die Aufwertung dieses Bereichs wird auf das gesamte Gewerbegebiet ausstrahlen und zur Imageverbesserung einen erheblichen Beitrag leisten.

Die vorhandene Schieneninfrastruktur wird heute nur noch von der Fa. Talbot genutzt, zusammen mit der Fa. Krantz die räumlich dominierenden Produktionsbetriebe im "alten Gewerbegebiet". Das **städtbauliche Konzept 1** nimmt diesen Schienenanschluß auf und



integriert ihn in die Gesamtstruktur. Die zentrale Grünfläche bezieht die nicht mehr benötigten Bahnflächen ein und schirmt die Gleisanlagen gleichzeitig zum Grünen Weg ab. Eine zukünftige Erweiterung des Eisenbahnparks ist problemlos möglich.

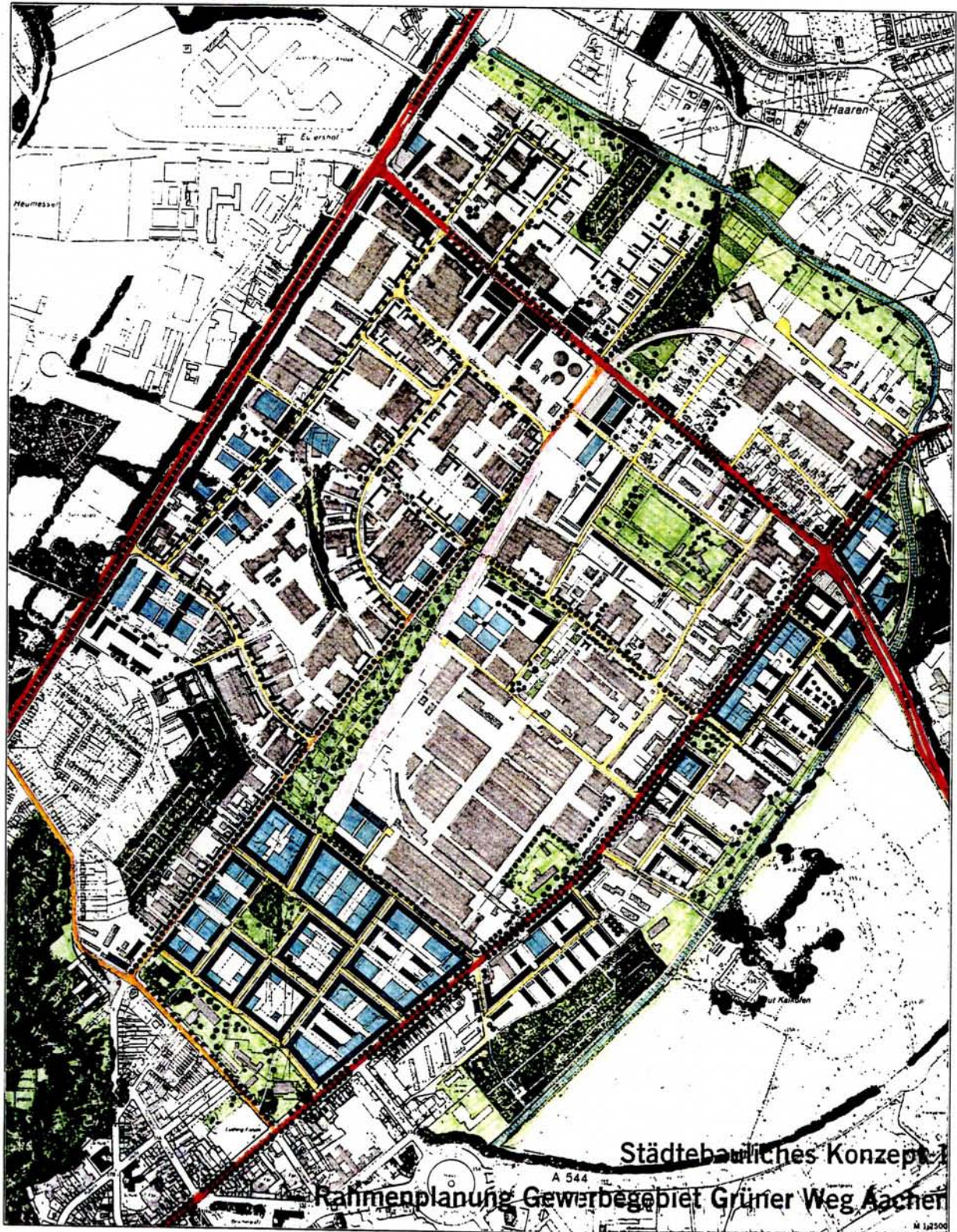
Dieses Konzept erlaubt die vorgesehene Aufwertung entlang des Grünen Weges und sichert gleichzeitig den Betrieb Talbot im Bestand. Eine funktionierende Schieneninfrastruktur komplettiert das Verkehrsangebot und stützt die umweltschonende Erschließung des Gewerbegebietes. Die günstige Lage des Gebietes im Stadtgefüge setzt jedoch ein entsprechendes Güterverkehrsnachfragepotential voraus, um dem zu erwartenden Nutzungs- und Inwertsetzungsdruck auf dieses Flächenpotential auf Dauer Stand halten zu können.

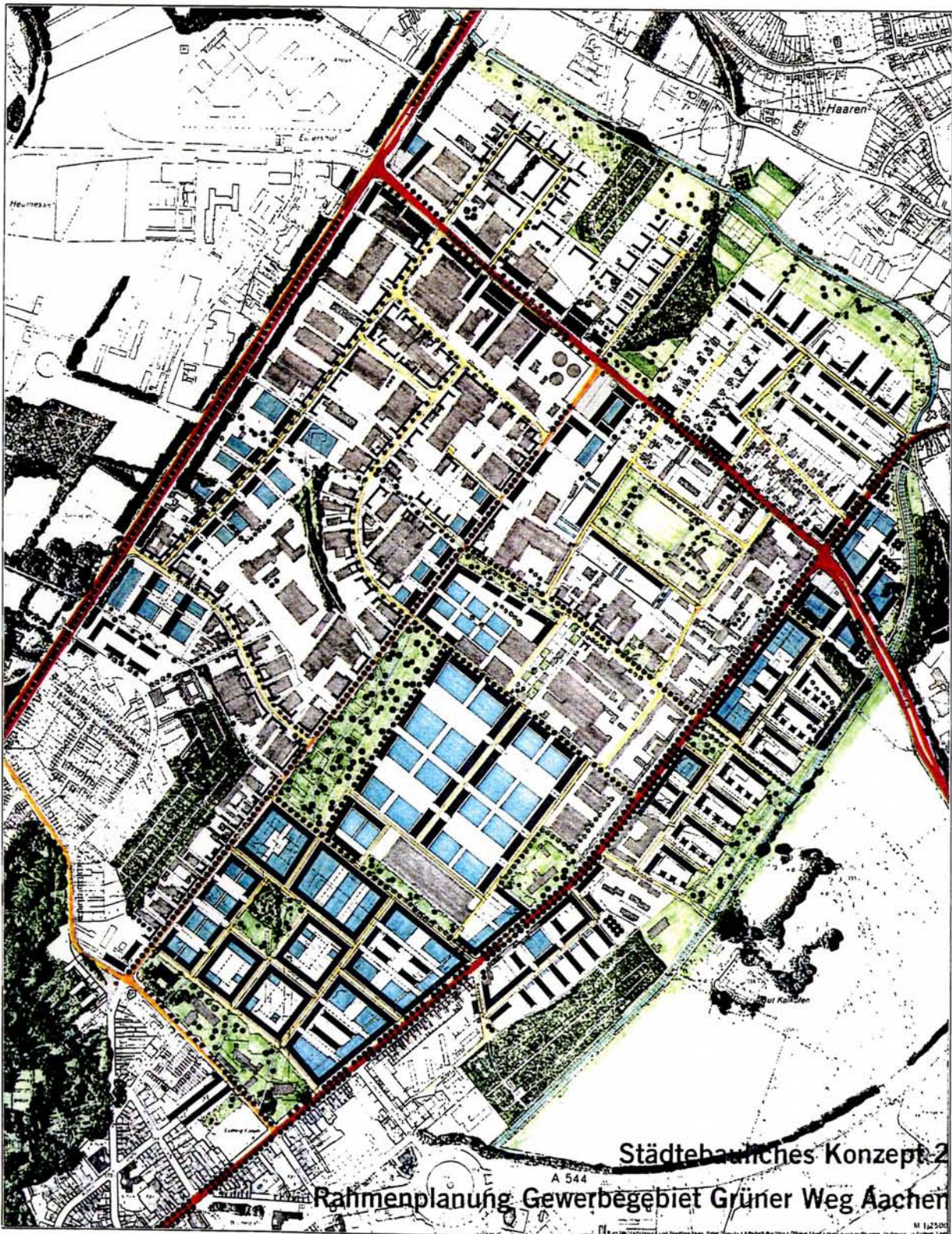
Sollte der Bahnanschluß zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr benötigt werden, ist eine rückwärtige Straßenerschließung des Talbot-Geländes möglich. Die städtebaulichen Auswirkungen zeigt das **Konzept 2** auf. Die Grünfläche kann zu einem offenen und transparent gestalteten Park ausgedehnt werden. Dieser Park wird dann von allen Seiten durch eine konzentrierte Bebauung gefaßt, die sich dieser zentralen Flächen zuwendet und von einem, um den Park führenden, Straßensystem erschlossen wird.

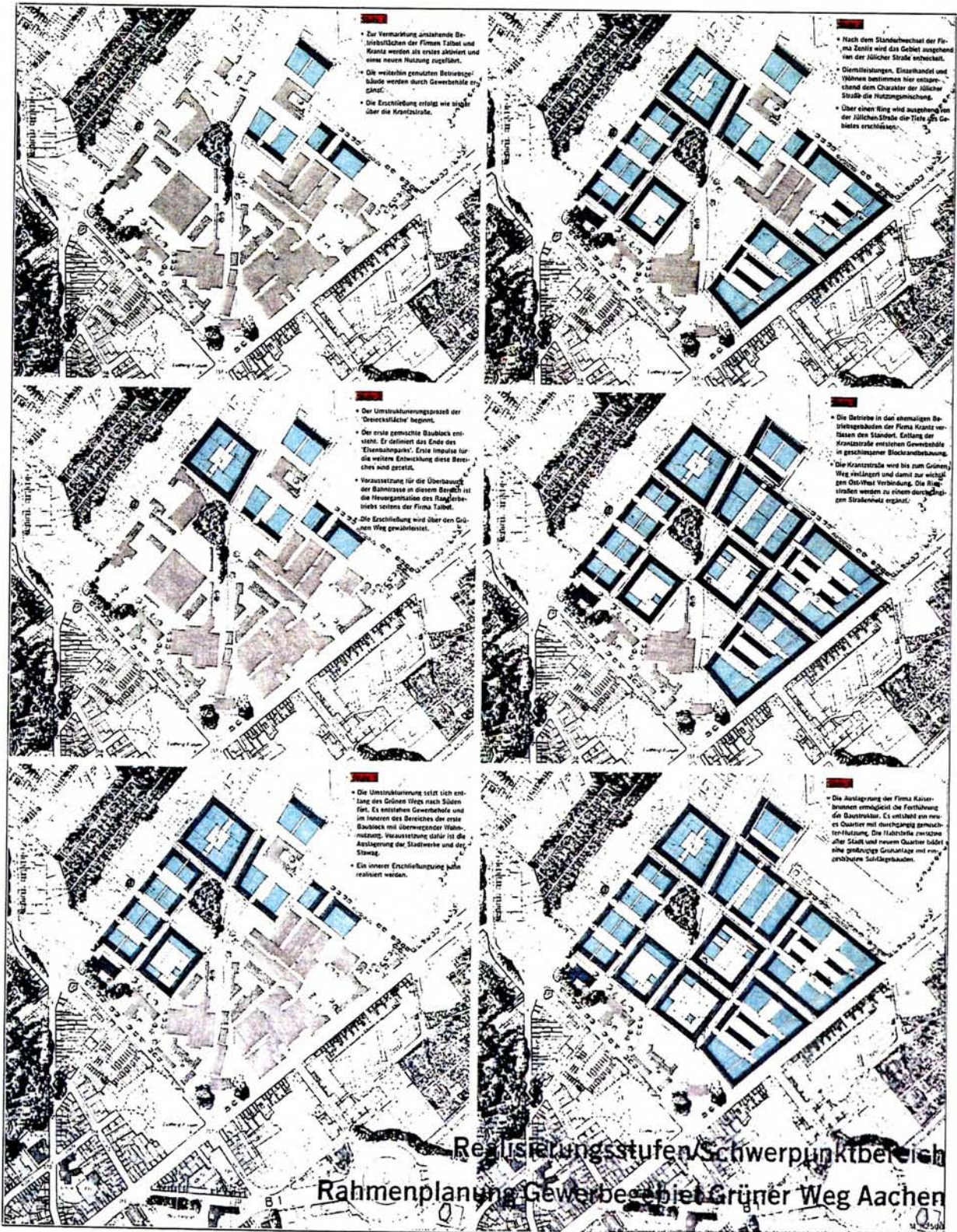
Selbstverständlich können auch Teilbereiche nach diesen Vorgaben entwickelt werden. Die nord-westlichen Flächen der Firma Talbot können über die Metzgerstraße und dann parallel zu den Gleisanlagen erschlossen und kleinteilig genutzt werden. Dies würde jedoch den Abriß von zwei Gebäudekomplexen vor-

aussetzen. Für das übrige Firmengelände bliebe der Bahnanschluß erhalten.

Bei Aufgabe der gesamten Schieneninfrastruktur im Gebiet kann die Metzgerstraße weitergeführt werden und mit der Lukasstraße und dem Grünen Weg eine Kreuzung bilden. Die heute getrennt ausgerichteten Teile des Gewerbegebietes werden miteinander verknüpft und wenden sich mit neuer Orientierung einander zu. Der Block zwischen Liebigstraße und verlängerter Metzgerstraße bietet weiteres Entwicklungspotential und kann baulich geschlossen werden. Entlang des Grünen Weges wird das Bahngelände für weitere Gewerbebauten genutzt. So entsteht eine straßenbegleitende Bebauung, die den Eisenbahnpark mit dem Quartiersplatz am Prager Ring städtebaulich verbindet.







Gestaltungskonzept

Das Gestaltungskonzept beinhaltet Aussagen zum öffentlichen Raum und zur Art der Bebauung in Form von Blocktypologien und reißt die Gestaltung privater Flächen an. Dabei spielt die Berücksichtigung bestehender Baustrukturen und Gebäude eine wichtige Rolle. Aufgabe der Rahmenplanung ist es dabei, Kernaussagen zu treffen, die dann beispielsweise in einem Gestaltungshandbuch, das der Motivation und Beratung vor Ort dienen kann, weiter ausgearbeitet werden.

Öffentlicher Raum

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes bildet den Rahmen für die umfassende Erneuerung des Gewerbegebietes und ist deshalb wichtiger Bestandteil der Gesamtkonzeption. Diese sieht eine massive Begrünung der wichtigsten Straßen im Gewerbegebiet vor, um damit das Ambiente für die Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe zu schaffen:

- Alleepflanzung in der Jülicher Straße bei mittlerer Führung der Straßenbahn
- der Charakter der Krefelderstraße als 'grüne' Einfallstraße wird durch die Anordnung von Stellplatzpaketen unter Platanen gestärkt
- wechselseitig versetzte Baumreihen säumen den Prager Ring
- entlang des Grünen Weges wird die einseitige Baumreihe durch den 'Eisenbahnpark' ergänzt
- in den übrigen Gewerbestraßen wird die bestehende Bepflanzung ergänzt.

Die öffentlichen Räume erhalten so im Zusammenspiel mit der begleitenden Bebauung, entsprechend ihrer jeweiligen Bedeutung im Gebiet, ein unverwechselbares Gesicht und ermöglichen eine bessere Orientierung und Identifizierung mit den unterschiedlichen Bereichen.



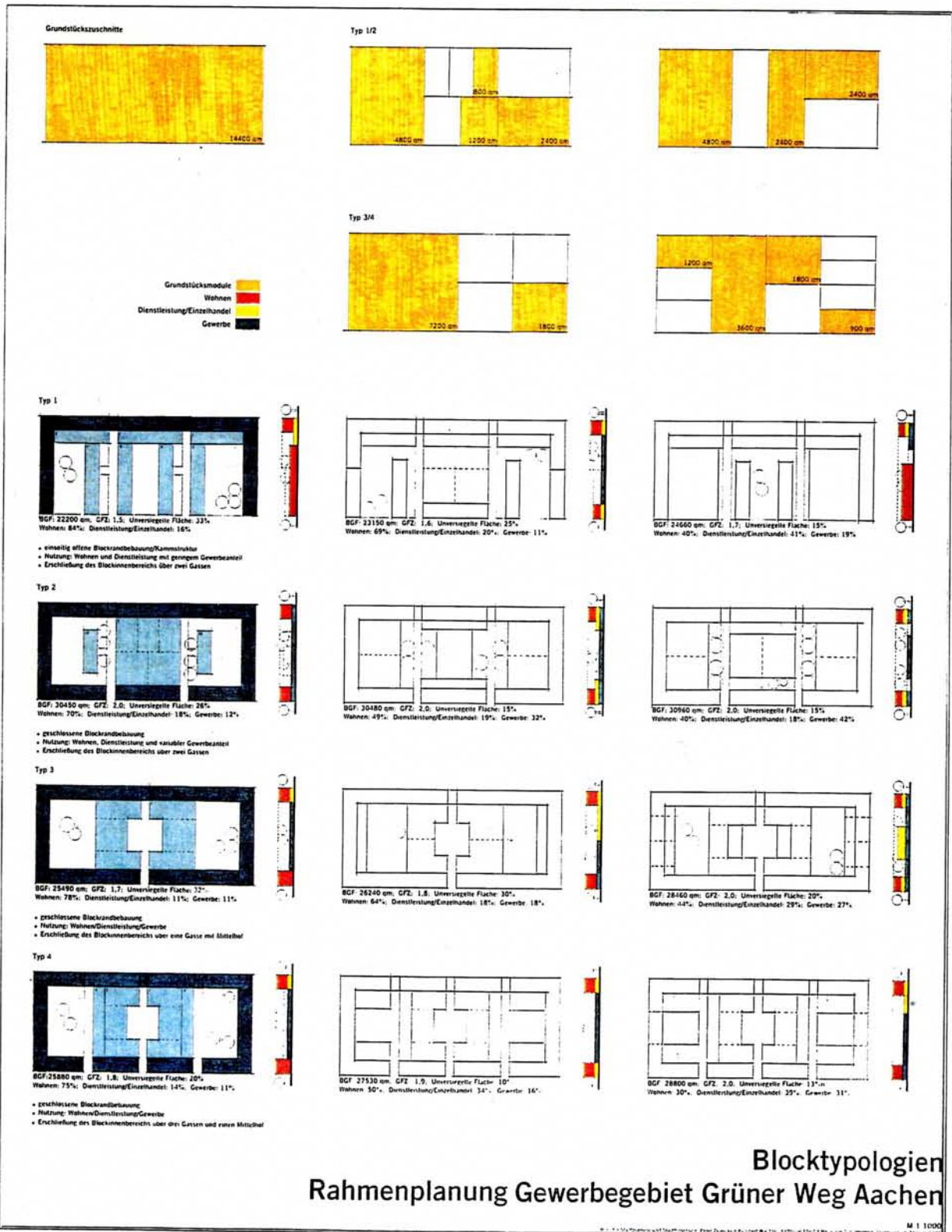
Öffentlicher Raum
Rahmenplanung Gewerbegebiet Grüner Weg Aachen

Blocktypologien

Flexibilität und die Möglichkeit, über die Vermarktung einzelner Parzellen übergeordnete Bereiche entwickeln zu können, sind besonders in einem bestandsorientierten Gebiet wichtige Komponenten auf dem Weg zu einer umfassenden Neuordnung und Strukturierung des Gewerbegebietes. Für den Schwerpunktbereich nördlich des Ludwig Forums und die Bereiche entlang der Jülicher Straße wurden deshalb auf der Grundlage eines durchschnittlichen Baublocks mögliche Grundstückszuschnitte und Bebauungstypen mit unterschiedlicher Nutzungsverteilung entwickelt. Diese sind als Schema zu verstehen und können konkret im Plangebiet in modifizierter Form angewendet werden. Es werden vier Grundtypen unterschieden:

- Typ 1: eine einseitig offene Blockrandbebauung/Kammstruktur mit überwiegender Wohn- und Dienstleistungsnutzung und geringem Gewerbeanteil; die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt über zwei Gassen
- Typ 2: eine geschlossene Blockrandbebauung mit überwiegender Wohn- und Dienstleistungsnutzung und variablem Gewerbeanteil; die Erschließung des Blockinnenbereiches erfolgt über zwei Gassen
- Typ 3: eine geschlossene Blockrandbebauung mit gleichmäßig gemischter Nutzung und einer inneren Erschließung über eine Gasse mit einem Mittelhof
- Typ 4: eine Geschlossene Blockrandbebauung mit gleichmäßig gemischter Nutzung und einer inneren Erschließung über drei Gassen und einen Mittelhof.

In Anlehnung an die klassische Stadtstruktur wurden die einzelnen Blocktypen und ihre Variationsmöglichkeiten so entwickelt, daß unterschiedliche Nutzungen innerhalb eines Baublocks stattfinden können. Das Prinzip der Mischnutzung setzt sich so, ausgehend von der Bestandssituation, tendenziell vom Großen ins Kleine, d.h. von der Quartiersebene bis auf die Ebene der Baustruktur fort.



Realisierungskonzept

Die dargestellte Rahmenkonzeption hat aufgezeigt, welche Chancen bestehen, das bereits besiedelte Gewerbegebiet Grüner Weg durch Erneuerung, Verbesserung und Aktivierung der Potentiale (wieder) zu einer attraktiven Gewerbeadresse in Aachen zu entwickeln.

Diesen Weg in einem bestandsgebundenen Gebiet zu beschreiten ist ungleich schwieriger, insbesondere zeit- und personalintensiver, als die Planung und Realisierung eines entsprechenden Vorhabens im unbebauten Raum. Durch die Binnenverdichtung werden jedoch wertvolle Freiräume erhalten und bereits erschlossene Flächen intensiver genutzt, ein entsprechend hoher Erschließungsaufwand wird vermieden und durch anschauliche Maßnahmen kann ein Schneeballeffekt ausgelöst werden - insgesamt wird das Gebiet attraktiver, die Wertigkeit der Grundstücke steigt; das setzt wiederum neue Investitionen frei - der neue Gewerbepark "Grüner Weg" in Aachen wird zu einer bevorzugten Gewerbeadresse und das in bester Stadtlage, von der Autobahn bis fast an die Innenstadt heranreichend.

Um das zu erreichen, ist ein langer, schwieriger Umstrukturierungsprozeß mit viel Überzeugungskraft erforderlich. Deshalb kommt einem stichhaltigen und abgestimmten Realisierungskonzept, mit einer Umsetzungsstrategie "der kleinen Schritte", die in der Lage ist, auch auf mittel- und langfristig nicht vorhersehbare Einzelentwicklungen zu reagieren, eine besondere Bedeutung zu.

Umsetzungsstrategien und Instrumentarien

Die nachfolgende Übersicht kennzeichnet die wichtigsten Bausteine und Instrumentarien des Realisierungskonzeptes:

Rahmenplanung

- Städtebauliches, gestalterisches und ökologisches Konzept zur Erneuerung, Verbesserung und Aktivierung des Gewerbegebietes
- Grundlage für die Entwicklung des Gebietes und folgender Planungen durch Selbstbindung
- Strategisches Konzept zur stufenweisen Realisierung
- Realisierungskonzept zur Sicherung der Entwicklungschancen

Motivation

- Informationsveranstaltung
 - Erörterung mit den Gewerbetreibenden und Bewohnern, Diskussion der städtebaulichen Rahmenplanung und Darstellung gelungener Umsetzungsbeispiele
- Initiativkreis Gewerbegebiet Grüner Weg
 - Initiierung eines Förderkreises zur Motivationsförderung, Entwicklung von Eigenhilfe, Unterstützung untereinander, Planung und Durchführung von Aktionen usw.
- Programm zur Gewerbeumfeldverbesserung
 - Auflegen eines Programms zur Verbesserung der städtebaulichen und ökologischen Situation im Gewerbegebiet

Weitere Planungen und rechtliche Instrumente

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme
 - vereinfachtes Verfahren gem. § 142 (4) BauGB
- Bauleitplanung
 - Aufstellen eines oder mehrerer Bebauungspläne für das gesamte Gebiet
- Kurzfristige Herbeiführung von Aufstellungsbeschlüssen, um unerwünschte Entwicklungen verhindern (bzw. zunächst zurückstellen) zu können
- Vertragliche Regelungen
 - städtebaulicher Vertrag
 - Vorhaben und Erschließungsplan
- Gestalterische und ökologische Vorgaben
 - Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs
 - Standards für die Realisierung der Ziele des ökologischen Konzepts auf privaten Gewerbeflächen
- Textliche Festsetzungen und Gestaltungsatzung
- Beratung
 - frühzeitige Berücksichtigung der aus der Rahmenplanung abgeleiteten Grundzüge der Planung sowie der gestalterischen und ökologischen Empfehlungen bereits während der Aufstellung von Bebauungsplänen und vertraglichen Regelungen im Rahmen der Bauberatung

Liegenschaftspolitik

Aktive Bodenpolitik der Stadt im Gewerbegebiet

- Erwerb von Flächen für vorgesehene öffentliche Nutzungen
- Erwerb von Schlüsselgrundstücken und Veräußerung mit qualitativen Auflagen
- Erwerb von Rest- und Splissparzellen
 - Zusammenlegung und Veräußerung dieser Flächen und/oder Nutzung zur kleinteiligen ökologischen Aufwertung
- Einrichtung einer "Grundstücksbörse" zur Information und Vermittlung von Kauf- und Verkaufsabsichten sowie verfügbarer Grundstücks(teil)flächen

Die Bearbeitung der einzelnen Bausteine und die Umsetzung der Maßnahmen und Aktivitäten erfolgt nicht chronologisch nach der dargestellten Übersicht, sondern in paralleler und transparenter Weise, um zeitgleich effektiv vorgehen und einen offenen Dialog fördern zu können.

Motivation

Auf der Grundlage des städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Konzepts der Rahmenplanung steht die Motivation der Betroffenen im Mittelpunkt des Umstrukturierungsprozesses. Das Gespräch mit den derzeitigen Eigentümern und Nutzern wird helfen, ihre spezifischen Belange mit einzubeziehen, ihnen die Hintergründe und Vorteile einer ganzheitlichen Betrachtung der Gewerbegebietsentwicklung näher zu bringen und sie durch gelungene bauliche Beispiele und Anreizprogramme zu motivieren, aktiv die angestrebte Entwicklung zu unterstützen.

Der Umstrukturierungsprozeß dieses Gewerbegebietes wird diverse Zuständigkeiten der Verwaltung der Stadt berühren. Deshalb wird

vorgeschlagen, eine **ämterübergreifende Arbeitsgruppe** zu installieren, die die Koordination und Abstimmung des Gesamtvorhabens in der Verwaltung übernimmt. Die federführende Stelle sollte auch als Kontaktadresse bekannt gemacht werden. Insgesamt sollen durch eine entsprechende Organisation die Steuerung des Vorhabens erleichtert und für die betroffenen Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümer die Verwaltungswege unbürokratisch verkürzt werden.

Die Ergebnisse der Rahmenplanung und die beabsichtigte Vorgehensweise sollen in einer **Informationsveranstaltung** den Gewerbetreibenden und Bewohnern vorgestellt und mit ihnen diskutiert werden. Dabei sollten auch die Ziele der Stadt und die beabsichtigte materielle und instrumentelle Hilfestellung dargestellt werden.

Initiativkreis Gewerbegebiet Grüner Weg

Die Entwicklung des Gewerbegebietes kann nur als konzertierte Aktion aller betroffenen Gruppen gelingen. Weder die öffentliche Hand, noch die Gewerbetreibenden oder die Grundstückseigentümer sind alleine hierzu in der Lage. Die Entwicklungstendenzen im Gebiet, die Freisetzung wichtiger Flächen und die Gründung von Entwicklungsgesellschaften zeugen von einem erhöhten Handlungsbedarf und dokumentieren die Bereitschaft der Eigentümer, an der Umstrukturierung des Gebietes aktiv mitzuwirken. Diese Chance sollte genutzt werden. Auf dieser Grundlage und durch die geplanten Informationen über die Planungsziele und -konzepte, die geplanten Förderprogramme, Maßnahmen und kommunale Hilfestellung soll eine Aufbruchstimmung erzeugt werden, die gemeinsames Handeln bewirkt. Hierfür stellt ein Förderkreis

eine geeignete Plattform dar. Er ist mit Vertretern der unterschiedlichen Interessen zu besetzen und darf nur so groß werden, daß er arbeitsfähig bleibt. Neben wichtigen Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümern bzw. Mietern und Pächtern aus dem Gebiet wird die Vertretung von Politik und Verwaltung angeregt.

Dieser "Initiativkreis Gewerbegebiet Grüner Weg" soll

- einen intensiven Meinungsaustausch pflegen,
- den Informationstransfer unterstützen,
- die Zielvorstellungen und Planungen zur Entwicklung des Gebietes diskutieren,
- Hilfestellung bei der Umsetzung der Planungen und Maßnahmen leisten,
- eine Grundstücksbörse einrichten oder sie, falls sie der Stadt zugeordnet wird, unterstützen, insbesondere bei Grundstückszusammenlegungen oder Veräußerung von Grundstücken für öffentliche Maßnahmen,
- ein Image- und Werbekonzept erarbeiten (lassen) und gegebenenfalls eine gemeinsame Kampagne durchführen,
- gemeinsame Aktionen planen und durchführen und
- gegebenenfalls auch einzelne Maßnahmen realisieren.

Ein entsprechender Initiativkreis kann das Forum für einen neuen attraktiven Gewerbepark werden. Er sollte in der Anfangsphase drei bis viermal im Jahr tagen und nach Etablierung noch ca. zweimal im Jahr. Darüberhinaus ist es sinnvoll, einmal jährlich eine Veranstaltung für alle Betroffenen im Gebiet durchzuführen. Auch hierzu kann der Initiativkreis einladen. Es wird vorgeschlagen, daß die Stadtverwaltung die Geschäftsführung übernimmt und

die Verbindung zur verwaltungsinternen Arbeitsgruppe sicherstellt.

Programm zur Gewerbeumfeldverbesserung

Die städtebauliche und ökologische Qualität eines Gewerbegebietes ist immer mehr zu einem wichtigen Standortfaktor geworden. Ein städtebaulich attraktiv gestaltetes Gewerbegebiet stellt eine gute Adresse dar, die für die Stadt, das Gebiet und die Betriebe wirbt. Dies gilt für Betriebe im produzierenden Bereich, trifft jedoch besonders auf Gebiete mit starker Nutzungsdurchmischung zu, wie sie im Gewerbegebiet "Grüner Weg" angestrebt wird.

Es wird deshalb vorgeschlagen, für dieses überwiegend bebaute Gewerbegebiet ein städtisches Programm zur Verbesserung der städtebaulichen und ökologischen Situation aufzulegen.

Folgende Maßnahmen sollten gefördert werden:

- Entsiegelung und Begrünung von Betriebsflächen einschließlich der Stellplatzflächen
- Bepflanzung und naturnaher Ausbau von Grundstücksteilen mit bodenständigen Laubgehölzen sowie Stauden und Gräsern
- Randeingrünung der Grundstücke
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- farbliche Gestaltung von Fassaden
- Wiedernutzung des Regenwassers als Brauchwasser
- Einsatz von regenerativen Energien

Die dargestellten Maßnahmen werden in jedem Fall für das Gebiet einen Gewinn darstellen. Die Unternehmen können die Gewerbeumfeldverbesserung als Standortfaktor

nutzen. Das Image des Unternehmens wird erhöht, wenn sich der Betrieb durch eine ansprechende Gesamtgestaltung, also der Gebäude, Zuwege, Betriebs- und Freiflächen, im Gewerbegebiet hervorhebt. Ein Arbeitsplatz, der ein gesünderes Arbeitsklima und ein attraktives Arbeitsumfeld aufweist, motiviert die Belegschaft und steigert die Identifikation mit dem Unternehmen. Dies ist bei der Anwerbung von Fach- und Führungskräften ein wichtiger Gesichtspunkt.

Die Begrünungsmaßnahmen

- verhindern im Sommer ein zu starkes Aufheizen der unmittelbaren Umgebung und verbessern das Raumklima im Gebäude
- speichern Regenwasser und verbessern durch Verdunstung das örtliche Kleinklima,
- binden Staub und Kohlendioxyd und produzieren Sauerstoff und
- tragen zur optischen und ökologischen Verbesserung des Gewerbegebietes bei.

Insgesamt sind also diese Maßnahmen nicht nur aus ökologischer und städtebaulicher Sicht, sondern auch aus betriebswirtschaftlichen Gründen positiv zu bewerten. Deshalb sollen mit diesem Programm entsprechende Maßnahmen von Unternehmen mit öffentlichen Mitteln finanziell unterstützt werden. Die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen (Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung, Stand Januar 1993) sehen u. a. Zuwendungen für Maßnahmen auch auf "privaten Hof- und Hausflächen" (besonderer Teil, Pkt. 20) vor. "Gefördert werden zur Verbesserung der stadtökologischen und stadtgestalterischen Situation Maßnahmen zur Entsiegelung, Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von

Hof- und Gartenflächen sowie von Außenwänden und Dächern auf privaten Grundstücken durch Pauschalzuweisungen an die Gemeinden im Rahmen der Förderung von Stadterneuerungsgebieten." Die Pauschalzuweisungen werden von der Stadt Aachen zusammen mit den Gemeindemitteln (städtischer Eigenanteil 30%) bewilligt. Hierfür hat die Stadt eigene Vergaberichtlinien zu erlassen. Eine angemessene Eigenbeteiligung der Antragsteller von mindestens 50% der Aufwendungen ist vorgeschrieben. Der Zuschuß darf als Mittelwert bis zu 60,-- DM je Quadratmeter begrünter, hergerichteter oder gestalteter Fläche betragen.

Die beiden letzten Maßnahmen der o. a. Auflistung sind nicht in den Städtebauförderungsrichtlinien enthalten. Eine Förderung sollte deshalb aus anderen Programmen angestrebt werden, gegebenenfalls als Maßnahmenbündel im Modellprojekt "Ökologische Stadt der Zukunft".

Führt die Stadt Aachen ein entsprechendes Anreizprogramm zur Gewerbeumfeldverbesserung durch, ist mit einem jährlichen Gesamtaufwand von 50.000 DM bis 100.000 DM zu rechnen. Bei einem angenommenen Gesamtfördervolumen von 70.000 DM pro Jahr in der Anfangsphase, müßte die Stadt Aachen 21.000 DM (bei einem Fördersatz von 70%) an Eigenmitteln bereitstellen.

Zur Einführung des Programms sind folgende Schritte erforderlich:

- Erarbeitung von Richtlinien
- Beantragung von Städtebauförderungsmitteln
- Ratsbeschluß
- Veröffentlichung
- Beratung und Motivation der Gewerbetreibenden und Benennung einer Koordinierungsstelle in der Verwaltung (z. B. Planungsamt).

Weitere Planungen und rechtliche Instrumente

Im vorangegangenen Kapitel wurde dargelegt, daß die Motivation der Betroffenen im Mittelpunkt des Umstrukturierungsprozesses steht. Auch unter Berücksichtigung dieses, für das bestandsgebundene Gebiet prioritären Ansatzes, ist das abgewogene Ausschöpfen der rechtlichen Instrumente eine Voraussetzung für die erfolgreiche Entwicklung des Gewerbegebietes. Hierdurch können Planungssicherheit - auch für die zu tätigen Investitionen - geschaffen und unerwünschte Entwicklungen verhindert sowie die Rahmenbedingungen erfüllt werden, um eine umfassende Förderung mit Landes- und Bundesmitteln zu erzielen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

In der Pilotstudie zur Erneuerung, Verbesserung und Aktivierung des Gewerbegebietes "Am Grünen Weg" vom Juni 1992 wurde bereits die förmliche Festsetzung eines Sanierungsgebietes für den Teilraum "An der Wurm" empfohlen. Zwischenzeitlich hat sich das Planungsrecht weiterentwickelt und die Förderbedingungen und -bedingungen geändert. Unter heutigen Gesichtspunkten wird ange-regt, das gesamte Gebiet als förmliches Sanierungsgebiet festzulegen, allerdings in

einem "vereinfachten Verfahren".

Die Festlegung als Sanierungsgebiet ermöglicht die Umsetzung der städtebaulichen und ökologischen Ziele sowie in einem Teilbereich die Reduzierung der sozialen Belastungen mit den Instrumenten der Stadterneuerung. Sie schafft die Voraussetzung der Einbeziehung von Bundesmitteln in die Umstrukturierung des Gebietes und stellt die Grundlage für ein gebietsbezogenes Programm dar, das mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln des Landes realisiert werden kann.

Gleichzeitig wird durch das vereinfachte Sanierungsverfahren der Aufwand für die Verwaltung und die Betroffenen im Gebiet minimiert. Die Stadt erhält ein Vorkaufsrecht bei der Veräußerung von Grundstücken, ohne daß zum Beispiel ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen wird oder Kaufverträge vorgelegt werden müßten. Hierzu ist jedoch die Genehmigungspflicht von Grundstückstransaktionen nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB) auszuschließen.

Für die förmliche Festlegung des Bereichs als Sanierungsgebiet sind im einzelnen folgende Regelungen zu beachten:

Das Baugesetzbuch sieht vor, daß hinreichende Kenntnisse über das Sanierungsverdachtsgebiet vorliegen müssen, bevor es zur Festlegung als Sanierungsgebiet kommt. Liegen bereits hinreichende Beurteilungskriterien vor, kann nach §141 (2) BauGB von der förmlichen Anordnung und Durchführung vorbereitender Untersuchungen abgesehen werden. Diese Beurteilungskriterien liegen durch die Pilotstudie und die Rahmenplanung vor, so daß auf die förmliche Anordnung vorbereitender Untersuchungen verzichtet werden kann.

Das BauGB eröffnet in § 142 (4) die Möglichkeit, ein vereinfachtes Sanierungsverfahren durchzuführen. Das vereinfachte Verfahren kommt insbesondere dann in Frage, wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB - i. e. L. Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen - nicht greifen und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Im vereinfachten Verfahren kann die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ausgeschlossen werden. Diese Genehmigungspflicht bezieht sich im wesentlichen auf folgende Maßnahmen:

- Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung baulicher Anlagen,
- Grundstücksteilungen
- Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung von Grundstücken oder Gebäuden,
- Rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken oder Bestellung von Erbbau-rechten,
- Bestellung von belastenden Rechten an Grundstücken.

Für das Gewerbegebiet Grüner Weg steht die Verbesserung und Aktivierung des weitgehend bebauten Gewerbegebietes im Vordergrund. Es kann daher auf das besondere Bodenrecht und auf die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB verzichtet werden. Aus den genannten Gründen wird deshalb vorgeschlagen, das Gebiet auf der Grundlage des § 142 (4) BauGB - vereinfachtes Verfahren - förmlich festzulegen und die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB auszuschließen.

Bauleitplanung

Das Gewerbegebiet weist teilräumlich unterschiedliche planungsrechtliche Sachstände auf. Für kleinere Teilbereiche bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne, für weitere Bereiche des Gebietes befinden sich Bebauungspläne im Verfahren, hier ist besonders der Bebauungsplan Nummer 791, im Bereich Krefelder Straße, Gut-Dämme-Straße und Grüner Weg, zu benennen. Das "alte Gewerbegebiet" wird nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt.

Es wird empfohlen, entweder für das gesamte Gebiet einen neuen Bebauungsplanaufstellungsbeschluß oder für die noch nicht planungsrechtlich gesicherten Bereiche Bebauungsplanaufstellungsbeschlüsse zu fassen. Diese Aufstellungsbeschlüsse sind kurzfristig herbeizuführen, um unerwünschte Entwicklungen verhindern bzw. entsprechende Baugesuche zunächst zurückstellen zu können. Dies trifft besonders für den großflächigen Einzelhandel zu.

Bei der Entwicklung der einzelnen Flächen sollen durch eine intensive Planungsberatung die Planungs- und Gestaltungsleitlinien der Rahmenplanung berücksichtigt werden. Es ist jeweils zu prüfen, ob die Planungsziele durch Flächenerwerb, städtebauliche Verträge oder Bauleitplanung oder Kombinationen hiervon erreicht werden können.

Im Laufe der Zeit wird sich herausstellen, ob Bauleitplanung nur noch für einzelne Bereiche betrieben werden muß und der Bebauungsplanaufstellungsbeschluß (die Beschlüsse) für das gesamte Gebiet aufgehoben werden kann.

Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben

Aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr besteht ein großer Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsbetrieben. Insbesondere entlang der Krefelder Straße und des Prager Ringes ist das Verwertungsinteresse für den großflächigen Einzelhandel ausgeprägt. Bereits heute weist dieser nordwestliche Bereich des Gewerbegebietes einen erheblichen Einzel- und Großhandelsbesatz auf. Auch aus der Karte "Dynamik" ist dieser, in den letzten Jahren noch verstärkte, Entwicklungstrend deutlich ablesbar.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warengruppen¹⁾ im Gewerbegebiet hat zum Teil - besonders wenn es sich um großflächige Betriebe handelt - erhebliche negative Auswirkungen auf die städtebauliche Situation und Zielsetzung der Aachener Innenstadt und der Stadtteilzentren. Sie kann die Kaufkraft in den Zentren schwächen, damit deren Attraktivität verringern, umfangreiche öffentliche Investitionen fehlerhaft und letztlich zu einem gesamtstädtischen Bedeutungsverlust beitragen. Weiterhin verursachen sie durch die günstige Verkehrslage des Gewerbegebietes und der Parkraummöglichkeiten einen unangemessen starken PKW-Verkehr.

Das Verkehrskonzept für die Aachener Innenstadt verfolgt das Ziel, den ständig steigenden Autoverkehr mit der zum Teil gesundheitsgefährdenden Schadstoffkonzentration zu begrenzen. Dies soll durch Eindämmung des Autoverkehrs, dem Vorrang von Linienbussen vor dem Autoverkehr, der Förderung des Radverkehrs und der Verbesserung der Situation für die Fußgänger erreicht werden. Vor diesem

Hintergrund würde die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben nicht unerhebliche Käuferströme auf dieses, mit dem Autoverkehr optimal zu erreichende, Gebiet umlenken. Dies würde sich kontraproduktiv zu den in der Innenstadt geplanten Maßnahmen verhalten und das Zentrum schwächen. Aus den genannten Gründen wird empfohlen, die Ansiedlung von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten generell auszuschließen.

Hiervon ausgenommen werden soll das gewachsene Strukturen aufweisende und mit einem hohen Wohnanteil versehene Mischgebiet entlang der Jülicher Straße. Großflächiger Einzelhandel soll auch hier nicht zugelassen werden.

Als Ausnahme sollen Betriebe im gesamten Gebiet zugelassen werden, die Waren verkaufen, die aus eigener Herstellung bzw. Verarbeitung an diesem Standort stammen und der Betrieb aufgrund seiner Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

Fachmärkte mit einem "schmalen" Warensortiment, von denen keine oder nur geringe negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren ausgehen, sind auf Standorte zu konzentrieren, die für die Stadtstruktur verträglich sind. Die Bereiche an der Krefelder Straße und des Prager Ringes nördlich der Bahnlinie erfüllen aus der Sicht der Rahmenplanung diese Voraussetzung. Deshalb können hier,

¹⁾ Die Zentrenrelevanz der einzelnen Warengruppen ist sehr unterschiedlich. Sie läßt sich grob folgendermaßen einteilen:

- sehr große bis große Zentrenrelevanz: Textilien/Bekleidung, Lebensmittel, Uhren/Schmuck/Foto/Optik, Schuhe/Lederwaren
- mittlere Zentrenrelevanz: Papier/Schreibwaren/Bücher, Gesundheit/Körperpflege,
- geringe Zentrenrelevanz: Freizeit/Hobby/Heimwerker, Hausrat/Eisenwaren, Wohnen/Einrichtung

abweichend vom generellen Ausschluß des großflächigen Einzelhandels auch Fachmärkte wie Möbelmärkte, Baumärkte und Gartencenter gezielt angesiedelt werden.

Dringend zu empfehlen ist jedoch die Durchführung einer gesamtstädtischen Einzelhandelsuntersuchung, die möglichst die Nachbargemeinden mit einschließt und Vorschläge zur Lösung dieser Problematik unterbreitet und zu einer - gegebenenfalls auch in der Region abgestimmten - Strategie führt.

Werden in einem Teilbereich Fachmärkte zugelassen, ist die exakte Definition der Voraussetzungen und der Sortimentsabgrenzung sowie ihrer eindeutigen rechtlichen Bindung wichtig, um mit diesen Ansiedlungen nicht den Einstieg in ein umfassendes Einzelhandelsangebot mit einer verbrauchermarkt-typischen Warenpalette zu ermöglichen. Während die Kernsortimente der Fachmärkte nur sehr geringe Überschneidungen mit einem typischen zentrenorientierten Warenangebot aufweisen, können sich die entsprechenden Rand- und Nebensortimente zu einem erheblichen Teil mit dem Warenangebot zentraler Einzelhandelsanbieter überschneiden. Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen, die besonders durch die Randsortimente zu erwarten sind, ist bei der Ansiedlung eines Fachmarktes insbesondere folgende Negativliste als Sortimentsbegrenzung zu beachten:

Negativliste für die Ansiedlung von Fachmärkten²⁾:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien (kann eingeschränkt werden)
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik - und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Geschenkartikel
- Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Nahrungs- und Genußmittel

Rechtlich unterliegen alle großflächigen Einzelhandelsbetriebe, die außerhalb von Kern- und Sondergebieten angesiedelt werden - also auch in diesem Gewerbegebiet - den Einschränkungen des § 11 (3) der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Abweichend von dieser generellen Einordnung betrachtet das Bundesverwaltungsgericht jedoch Betriebsarten mit innenstadtuntypischem Warensortiment (z. B. Gartenbedarf) als Besonderheit (sog. a-typische Fälle), die die Vermutung des § 11 (3) Satz 3 BauNVO für städtebauliche Auswirkungen nicht von vornherein greifen lassen. Der Regierungspräsident Köln hat in Zusammenarbeit mit den Industrie- und Handelskammern seines Bezirks für verschiedene Arten von Einzelhandelsbetrieben (Bau-, Möbelmärkte, Gartencenter) Sortimentskataloge entwickelt, die das jeweils typische "schmale" Warensortiment enthalten. Diese sogenannte "Kölner Liste", die die o. a. Auflistung konkretisiert und den einzelnen Wirtschaftsklassen zuordnet, ist in die Bauleitplanung bzw. in entsprechende vertragliche Regelungen mit einzustellen.

²⁾ Quelle IHK Münster

Zur Lösung der dargestellten Einzelhandelsproblematik im Gewerbegebiet wird zusammenfassend empfohlen:

- die Ansiedlung von Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten generell auszuschließen,
- das Mischgebiet an der Jülicher Straße hiervon auszunehmen, jedoch keinen großflächigen Einzelhandel zuzulassen,
- als Ausnahme solche Gewerbebetriebe zu erlauben, die Waren verkaufen, die aus eigener Herstellung bzw. Verarbeitung an diesem Standort stammen,
- Fachmärkte wie Möbelmärkte, Baumärkte und Gartencenter im Bereich der Krefelder Straße und des Prager Ringes zuzulassen, allerdings mit eindeutiger Sortimentsbegrenzung entsprechend der "Kölner Liste",
- die oben aufgeführten Inhalte planungsrechtlich durch Bauleitplanung im gesamten Gewerbegebiet zu sichern und
- eine gesamtstädtische Einzelhandelsuntersuchung unter Mitwirkung der Nachbargemeinden durchzuführen.

Vertragliche Regelungen

Vertragliche Regelungen sind nur auf freiwilliger Basis möglich und unterstützen daher den, auf die Motivation der Betroffenen ausgerichteten, Entwicklungsprozeß für das Gewerbegebiet. Die 1993 neu gefaßten Vorschriften im Baugesetzbuch und im Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch eröffnen den vertraglichen Regelungen zwischen Gemeinde und Investoren im Städtebaurecht mehr Raum. Das vertragliche Vorgehen ermöglicht eine höhere Flexibilität und fordert von beiden Seiten ein Abgehen von einer reinen Forderungshaltung. Die konkreten Rahmenbedingungen einer Entwicklung können im Wege des Vertrages sehr viel besser und angemessener berücksichtigt werden als beim hoheitlichen Vorgehen.

Der **städtebauliche Vertrag** regelt auf der Grundlage des § 6 BauGB-Maßnahmengesetz die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch Private. Gegenstand des Vertrages können neben den Durchführungsvereinbarungen mit der Sicherung von Umfang von Qualitäten der städtebaulichen Maßnahme auch die privatrechtliche Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige bauvorbereitende Maßnahmen sein.

Den Anspruch oder die Notwendigkeit auf Aufstellung eines Bauleitplanes begründet dieser Plan nicht. Städtebauliche Verträge können jedoch im Vorfeld oder auch im Zusammenhang mit einem laufenden Bebauungsplanverfahren geschlossen werden. Damit stellt er ein wichtiges und zu empfehlendes Instrument dar, um beabsichtigte Maßnahmen im Gewerbegebiet im Dialog zu entwickeln, sie zu sichern und ihre Durchführung zu beschleunigen.

Für die Umstrukturierung größerer Areale mit komplexen Maßnahmen wird empfohlen, **Vorhaben- und Erschließungspläne** zu erstellen. Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Sie ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Auch der Vorhaben- und Erschließungsplan beschleunigt die Umsetzung von Maßnahmen gegenüber der Bauleitplanung deutlich. Er bringt für den Investor und für die Stadt Aachen die Sicherheit, daß genau das abgestimmte Vorhaben zugelassen und realisiert wird. In dem abzuschließenden Durchführungsvertrag wird der Vorhabenträger zur Durchführung der Maßnahme auch in einem zu bestimmenden Zeitraum verpflichtet. Kommt es nicht zur Ausführung des Vorhabens, ist die Gemeinde planungsrechtlich nicht mehr gebunden und kann z. B. durch geänderte Rahmenbedingungen neue Zielvorstellungen verfolgen, ohne Entschädigungsansprüche befürchten oder langwierige Bebauungsplanänderungsverfahren durchführen zu müssen.

Die unterschiedliche planungsrechtliche Situation im Gewerbegebiet stellt bei Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes kein Realisierungshemmnis dar, weil bei Inkrafttreten der Satzung der Bebauungsplan, bezogen auf die betroffenen Grundstücksflächen, insoweit außer Kraft tritt.

Gestalterische und ökologische Vorgaben

Das Gestaltungskonzept macht in erster Linie Aussagen zum öffentlichen Raum und zu den Variationsmöglichkeiten der Bebauung bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Nutzungen in Form von Blocktypologien.

Es wird vorgeschlagen, für die Gestaltung der Gewerbebauten und der Freiräume mit ihren Anlagen, gestalterische Empfehlungen zu erarbeiten. Für die Materialauswahl, Gliederung der Baukörper, Formgebung und Konstruktion, für die Begrünung und die Stellplatzanlagen sowie Werbe- und Nebenanlagen sollen Gestaltungsbeispiele dargestellt werden, die motivieren und die Gestaltungsspielräume benennen. Nur der Gestaltungsrahmen sollte durch textliche Festsetzungen zu den Bebauungsplänen und/oder Gestaltungssatzungen vorgegeben werden. Die Erfahrungen haben gezeigt, daß die "hoheitlichen" Instrumente nur dann zu den gewünschten Ergebnissen führen, wenn sie durch Anschauungsmaterial, mit einer gelungenen Bandbreite von Beispielen und dem Gespräch unterstützt werden. Bloße Rechtsatzungen allein bewirken keine positive Entwicklung. Deshalb wird vorgeschlagen ein, das Konzept erläuterndes, **Baugestaltungshandbuch** zu erarbeiten.

Standards für die Realisierung des ökologischen Konzepts

Neben der Motivation zur Attraktivitätssteigerung und der Auflage eines Programms zur Gewerbeumfeldverbesserung sollten auch wichtige Standards vorgegeben werden, um bei zukünftigen Bauvorhaben eine schrittweise und

behutsame Realisierung des ökologischen Konzepts zu erreichen. In der folgenden Zusammenstellung werden den Zielen und Maßnahmen die wichtigsten Standards gegenübergestellt:

Ziele und Maßnahmen	Standards
Begrenzung der zur versiegelnden Grundstücksfläche und intensivere Durchgrünung des Gebietes	Mindestens 20% der jeweiligen Grundstücksfläche sind unversiegelt zu halten bzw. zu entsiegeln
Festlegung einer Mindestanzahl von Bäumen auf dem Grundstück als Teilelemente des Grünverbundsystems	Im Gewerbegebiet ist je 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein bodenständiger Laubbaum zu pflanzen
Bildung einer Grünachse entlang der Krefelder Straße zur Verbesserung des Erscheinungsbildes, zur ökologischen Vernetzung und zur Unterstützung des Luftaustausches	Entlang der Krefelder Straße ist ein Streifen von 25 m Breite von einer Bebauung freizuhalten, ein in Höhe und Tiefe gestaffelter Vegetationsstreifen anzulegen und mit bodenständigen Laubgehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen
Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen zur Verbesserung der Durchgrünung und des Erscheinungsbildes	Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, die Größe einer Stellplatzfläche ist dabei unversiegelt zu halten und dicht zu bepflanzen
Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und der Lufthygiene	Mindestens eine Wand je Gebäude ist mit Kletterpflanzen in artengerechtem Abstand zu begrünen und zwar mindestens 30 % einer fensterlosen Fassadenfläche
Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und der Lufthygiene	Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis zu 20° sind zu begrünen, alternativ können als kompensatorische Maßnahmen ebenerdige Ersatzflächen im Verhältnis 1:1 mit bodenständigen Laubgehölzen, Stauden und Gräsern bepflanzt werden

Die aufgeführten Standards sollen allen Veränderungs- und Entwicklungsabsichten im Gebiet zu Grunde gelegt werden. Sie sind in die vertraglichen Regelungen mit einzubeziehen und in das Gestaltungshandbuch aufzunehmen.

Besteht über die Liegenschaftspolitik die Möglichkeit, privatrechtliche Vereinbarungen zu schließen, so können hierin diese Standards besonders effektiv geregelt werden. Privatrechtliche Verträge können bei der Veräußerung städtischer Grundstücke und beim Abschluß von Gestattungsverträgen geschlossen werden. Sie haben den Vorteil, daß sie nur mit Einverständnis der Vertragspartner möglich sind und verleihen damit den Zielsetzungen eine hohe Akzeptanz.

Insgesamt ist zu berücksichtigen, daß die gestalterischen und ökologischen Ziele im Bestandsbereich verwirklicht werden sollen - daher können sie nur eine langfristige Perspektive darstellen.

Förderungsmöglichkeiten

Die Umstrukturierung des Gewerbegebietes Grüner Weg erfolgt nicht nur im Interesse der angesiedelten Unternehmen, sondern auch der Allgemeinheit. Dieses Gebiet auf Dauer zu erhalten, die bestehenden Ressourcen zu aktivieren und es attraktiver zu gestalten, sichert und schafft zukunftsorientierte Arbeitsplätze. Diese Entwicklung erfordert neben den privaten Investitionen auch öffentliche Fördermittel und rechtfertigt ihren Einsatz.

Auch und gerade in Zeiten knapper Finanzmittel ist der erhaltenden Stadterneuerung in Form eines behutsamen Umgangs mit dem öffentlichen und privaten Raum und den sich durch gezielte öffentliche Investitionen ergebenden Anstoßeffekten ein hoher Stellenwert beizumessen.

Eine Förderung kommt in erster Linie aus Mitteln der Stadterneuerungsprogramme in Betracht. Mittel des Bundes können für das Gebiet, wenn eine Sanierung durchgeführt werden soll, mit Erfolgsaussichten akquiriert werden (siehe städtebauliche Sanierungsmaßnahme). Ein deutlich höheres Förderkontingent begleitet die Stadterneuerungsrichtlinien (Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung), seit 1. Januar 1993 in Kraft, (Rd. Erl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr vom 15.12.1992) des Landes Nordrhein-Westfalen. Daneben soll hier noch auf die EU-Mittel für wirtschaftsnahen Maßnahmen, Mittel für Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen, gegebenenfalls auf die Modernisierungs- und Kulturförderung sowie eine Sonderförderung aus dem Modellprojekt "Ökologische Stadt der Zukunft" des Landes NW verwiesen werden. Dieses Modellprojekt (durchgeführt vom Min. für

Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) verfügt nur über sehr begrenzte Mittel, so daß zunächst die Förderungsmöglichkeiten der anderen Programme ausgeschöpft werden sollten. Die Anerkennung von Maßnahmen innerhalb des Projektes kann jedoch ihre generelle Förderpriorität erhöhen und die Bündelung von Mitteln aus verschiedenen Förderbereichen erleichtern.

Wie bereits dargestellt, kommt für die Umstrukturierung des Gewerbegebietes der Stadterneuerungsförderung des Landes NW eine besondere Bedeutung zu. Bezogen auf die vorgeschlagenen Maßnahmen können gefördert werden:

- die Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze,
- Aufwertungsmaßnahmen im Umfeld von Haltepunkten des öffentlichen Personennahverkehrs,
- öffentliche Grünflächen,
- Anlagen zum Spielen für Kinder und Jugendliche,
- Parkierungseinrichtungen, Stellplätze und Fahrradabstellanlagen,
- örtliche Begegnungsstätten,
- Nutzung von Denkmälern und Gebäuden mit stadtbildprägender Bedeutung,
- landschaftsgebundene Freizeitanlagen und Erholungsflächen (für den angrenzenden Freiraum),
- die Herrichtung gewerblicher Bauflächen, die zur Verlagerung, Ansiedlung oder Erweiterung von Gewerbebetrieben benötigt werden,
- Sicherung gewerblicher Standorte in Gemengelage,
- kleinteiliges Flächenrecycling,
- private Hof- und Hausflächen (siehe Programm zur Gewerbeumfeldverbesserung) und

- die städtebauliche Ergänzung zur Modernisierung sowie Ausbau und Erweiterung von Wohnraum.

Es wird angeregt, eine gebietsbezogene Bündelung der vorgeschlagenen (Teil-) Maßnahmen vorzunehmen und ein integriertes und auf dieses Förderprogramm ausgerichtetes Handlungskonzept zu erstellen. Dies wird den Förderzugang deutlich erleichtern. Bestimmte Maßnahmen können jedoch auch in ein, über das Gewerbegebiet hinausgehendes Sachprogramm integriert werden. Auf ein Programm zur Gewerbeumfeldverbesserung wurde bereits verwiesen. Weiterhin werden als Sachprogramm z. B. öffentliche Grünflächen in Verbindung mit Arbeitsbeschaffungsmaßnahmen gefördert.

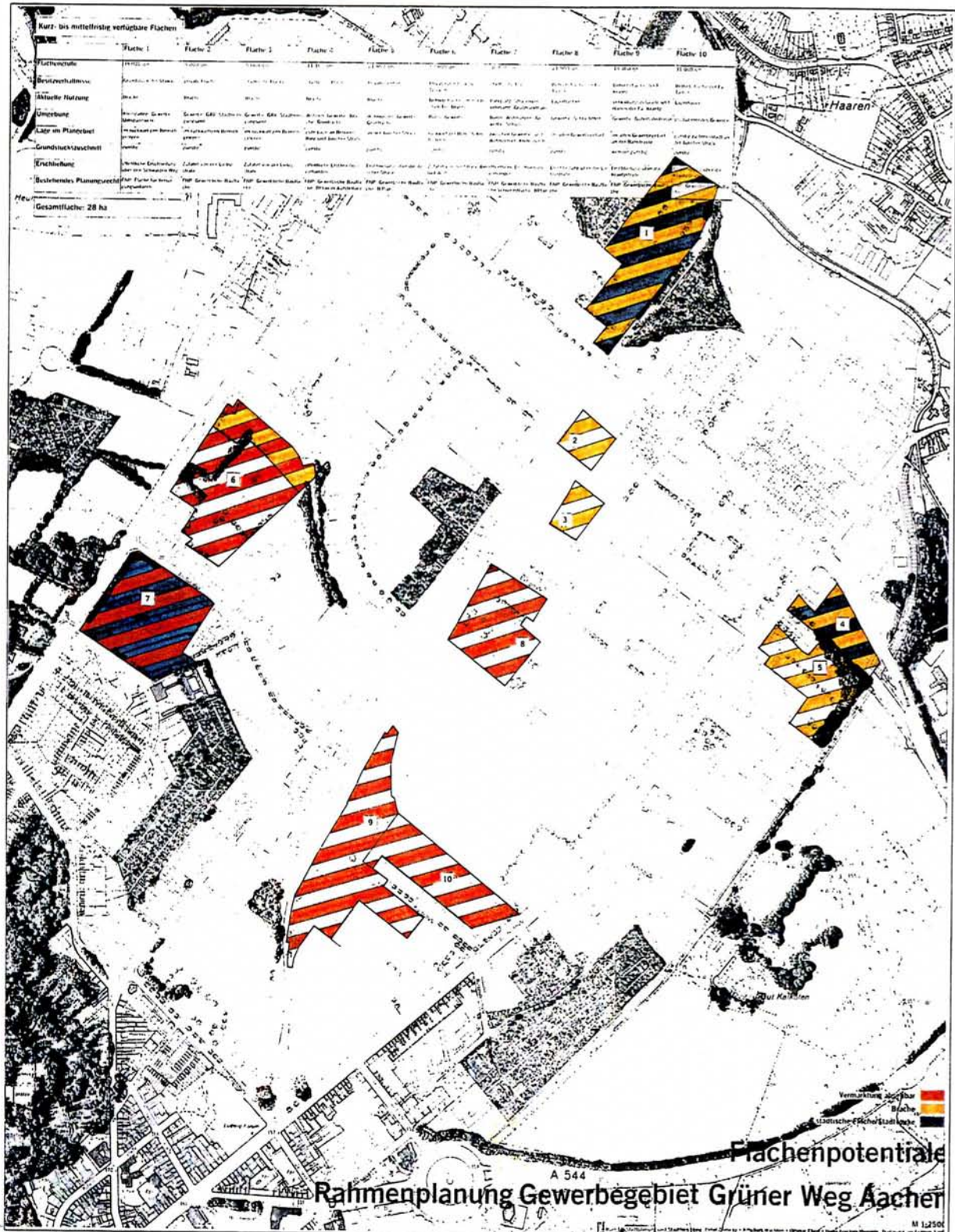
Die Zuwendungen aus dem Stadterneuerungsprogramm erfolgen als Zuschuß unter Berücksichtigung der Eigenanteilsfinanzierung. Für die Stadt Aachen beträgt der Fördersatz derzeit 70 % der jeweiligen, in den Richtlinien genannten, förderfähigen Kosten.

Eine Verknüpfung mit Maßnahmen nach dem Arbeitsförderungsgesetz ist besonders hervorzuheben. Städtebauliche Maßnahmen, wie z.B. das Brachflächenrecycling, der Umbau leerstehender Gebäude, Schaffung von Räumlichkeiten für Existenzgründer oder die Gestaltung öffentlicher Grünflächen mit Hilfe von Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen durchzuführen, ist arbeitsmarktpolitisch besonders sinnvoll und erhöht darüber hinaus den Regelfördersatz um 10%.

Flächenpotentiale

Für alle an der Entwicklung des Gewerbegebietes Beteiligten, sind neben einer überzeugenden Konzeption und schlüssigen Handlungsempfehlungen, kurzfristig sichtbare "Erfolge" ein besonderer Anreiz. Das Potential kurz- bis mittelfristig zu aktivierender Flächen, (Flächen, deren Vermarktung laut Eigentümer absehbar ist; Brachen; städtische Flächen bzw. Flächen der Stadtwerke) verdeutlicht die Chancen, die in dem Gebiet stecken. Ohne großen Erschließungsaufwand lassen sich zehn Einzelflächen, zusammen in der Größe eines stattlichen neuen Gewerbegebietes, mobilisieren.

In den nachfolgenden tabellarischen Übersichten werden die Flächen nach der Flächengröße, Besitzverhältnissen, aktuellen Nutzung, Umgebung, Lage im Plangebiet, Grundstückszuschnitt, Erschließung und bestehendem Planungsrecht charakterisiert. Für jede Fläche werden Empfehlungen zur geplanten Nutzung und planungsrechtliche Hinweise gegeben und vor allem die jeweilige Entwicklungsstrategie benannt.



Flächencharakterisierung

	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Fläche 4	Fläche 5
Flächengröße	38.000 qm	9.000 qm	5.000 qm	11.100 qm	21.800 qm
Besitzverhältnisse	Grundstück der Stawag	private Fläche	städtische Fläche	städtische Fläche	Privateigentum
Aktuelle Nutzung	Brache	Brache	Brache	Brache	Brache
Umgebung	Kleingärten, Gewerbe, Umspannwerk	Gewerbe, GAV, Stadtreinigungsamt	Gewerbe, GAV, Stadtreinigungsamt	Wohnen, Gewerbe, Brache, Grünfläche	Wohnungen, Gewerbe, Grünfläche
Lage im Plangebiet	im rückwärtigen Bereich gelegen	im rückwärtigen Bereich gelegen	im rückwärtigen Bereich gelegen	gute Lage an Berliner Ring und Jülicher Straße	an der Jülicher Straße
Grundstückszuschnitt	günstig	günstig	günstig	günstig	günstig
Erschließung	öffentliche Erschließung über den Schwarzen Weg	Zufahrt von der Liebigstraße	Zufahrt von der Liebigstraße	öffentliche Erschließung vorhanden	Erschließung über die Jülicher Straße
Bestehendes Planungsrecht	FNP: Fläche für Versorgungsanlagen	FNP: Gewerbliche Baufläche	FNP: Gewerbliche Baufläche	FNP: Gewerbliche Baufläche; B-Plan in Aufstellung	FNP: Gewerbliche Baufläche; B-Plan

	Fläche 6	Fläche 7	Fläche 8	Fläche 9	Fläche 10
Flächengröße	57.800 qm	40.000 qm	21.900 qm	43.400 qm	31.000 qm
Besitzverhältnisse	Privatgrundstück der Telekom	städtische Fläche	Betriebsfläche der Fa. Talbot	Betriebsfläche der Fa. Krantz	Betriebsfläche der Fa. Talbot
Aktuelle Nutzung	Betriebsfläche, im nördlichen Teil Brache	Parkplatz, Straßenverkehrsamt, Großmarkthalle	Lagerflächen	Verwaltungsgebäude und Hallen der Fa. Krantz	Lagerhallen
Umgebung	Büros, Gewerbe	Büros, Wohnungen, Gewerbe, Schule	Gewerbe, Schlachthof	Gewerbe, Güterbahntrasse	produzierendes Gewerbe
Lage im Plangebiet	rückwärtiger Bereich / Krefelder Straße	zwischen Gewerbe- und Wohngebiet, Krefelder Straße	im alten Gewerbegebiet	im alten Gewerbegebiet an der Bahntrasse	günstig zur Innenstadt an der Jülicher Straße
Grundstückszuschnitt	günstig	günstig	günstig	weniger günstig	günstig
Erschließung	Zufahrt von der Straße Am Gut Wolf	öffentliche Erschließung vorhanden	Erschließung über die Liebigstraße	Erschließung über die Krantzstraße	Erschließung über die Krantzstraße
Bestehendes Planungsrecht	FNP: Gewerbliche Baufläche	FNP: Gewerbliche Baufläche/Verkehrsfläche; B-Plan	FNP: Gewerbliche Baufläche	FNP: Gewerbliche Baufläche	FNP: Gewerbliche Baufläche

Empfehlungen:

	Fläche 1	Fläche 2	Fläche 3	Fläche 4	Fläche 5
geplante Nutzung	Gewerbe	Gewerbe, Büro, geringer Anteil Wohnen	überwiegend Wohnen	kleinteiliges Gewerbe, Wohnen, Dienstleistung	kleinteiliges Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen
Ausweisung nach § 1(2) BauNVO	Gewerbegebiet	Mischgebiet	Mischgebiet	Mischgebiet	Mischgebiet
Bauleitplanung	FNP Änderung				
Entwicklungsstrategie	Planung und Entwicklung in Kooperation zwischen Stadt und Stadtwerke	Grunderwerb durch die Stadt	Entwicklung durch die Stadt	Entwicklung durch die Stadt	Koordination durch die Stadt; städtebaulicher Vertrag

	Fläche 6	Fläche 7	Fläche 8	Fläche 9	Fläche 10
geplante Nutzung	Gewerbe, Büro	Gewerbehöfe, Wohnen	Gewerbe	Gewerbehöfe, Büro, geringer Anteil Wohnen	Gewerbe, Büro
Ausweisung nach § 1(2) Bau NVO	Gewerbegebiet	Mischgebiet	Gewerbegebiet	teilweise Gewerbegebiet; teilweise Mischgebiet	Gewerbegebiet
Bauleitplanung	Bebauungsplan	FNP Änderung Bebauungsplan			
Entwicklungsstrategie	Entwicklungsges. wird gegr.; Koord. durch die Stadt; städtebaul. Vertrag o. Vorhaben- u. Erschließungsplan	Entwicklung durch die Stadt	priv. Kooperation durch Entwicklungsges.; Koord. der Plg. durch die Stadt; städtebaul. Vertrag	private Kooperation durch Entwicklungsgesellschaften; Koordination d. Planung durch die Stadt; städtebaul. Vertrag o. Vorhaben- u. Erschließungsplan	

Die aufgeführten kurz- bis mittelfristig verfügbaren Flächen im bestehenden Gewerbegebiet Grüner Weg stellen insgesamt ein **Entwicklungspotential von 28 ha** Gewerbefläche bzw. gemischter Baufläche dar. Da die äußere Erschließung und das Freiraumgerüst hierin nicht enthalten sind, erfüllen diese Flächen nahezu die Voraussetzungen eines Nettobaulandes. Dies entspricht einem Gewerbegebiet (Bruttobauland) in der Größe von 35 bis 40 ha. Die Neuerschließung eines entsprechenden Gebietes würde bei einer sehr sparsamen Erschließung Kosten von mindestens 12,5 Mio. DM verursachen. Hierin sind Mittel für den Grunderwerb, die Finanzierung usw. noch nicht enthalten. Ein Teil hiervon in das bestehende Gewerbegebiet "investiert" würde das gesamte Areal aufwerten, den Gewerbebestandort attraktiver gestalten und ihn in einen Gewerbepark entwickeln lassen. Damit könnte Bestandssicherung betrieben, zusätzliche Flächeninanspruchnahme von Freiraum vermieden und kostengünstig in integrierter Stadtlage Flächen für neue Betriebe, möglichst intensiv gemischt mit Dienstleistungen, Handwerk und Wohnen, zur Verfügung gestellt werden.