

Der AACHEN-Kompass: ein innovatives Instrument zur frühzeitigen Verhandlung von Flächennutzungen

Alexander Dambietz, Nicole Arce Valdivia, Sarah Lambertus

(Alexander Dambietz, Stadt Aachen, alexander.dambietz@mail.aachen.de)

(Nicole Arce Valdivia, Stadt Aachen, nicole.arce@mail.aachen.de)

(Sarah Lambertus, Stadt Aachen, sarah.lambertus@mail.aachen.de)

DOI: 10.48494/REALCORP2026.9031

1 ABSTRACT

Der AACHEN-Kompass ist ein neues, innovatives Planungsinstrument der Aachener Stadtentwicklung. Er greift auf den Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 zurück. Dieser sieht vor, insbesondere aus Gründen des Klima- und Landschaftsschutzes sowie der Klimaresilienz unbebaute Flächen nur noch in sehr begrenztem Maß für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung freizugeben. Die verfügbaren Frei- und Konversionsflächen sind effizient, integriert und nachhaltig zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund zielt der AACHEN-Kompass darauf ab, eine Grundlage für die Abwägung künftiger Flächennutzungen zu schaffen. Er soll dazu dienen, Flächen in ihrem Nutzungspotenzial neu zu bewerten und die Innenentwicklung zu stärken.

Neben relevanten Fachbereichen der Stadtverwaltung werden betreffende Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer sowie die Politik frühzeitig in den Prozess eingebunden. Einen wesentlichen Baustein stellt der Informationsaustausch mit betreffenden Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern dar. Gemeinsam mit zwei beauftragten Begleitbüros nimmt die Abteilung Stadtentwicklung die Rolle als Vermittlerin unterschiedlicher Bedarfe und Interessen ein. Diese bilden das Grundgerüst für die Entwicklung von Nutzungsszenarien, welche für den Betrachtungsraum erarbeitet werden. Dabei werden bestehende Strukturen der Umgebung berücksichtigt und Potenziale mit Blick auf die Gesamtstadt herausgestellt.

Aktuell befindet sich das Instrument in der Erprobungsphase. Hierfür sind in einer politischen Gremiensitzung drei Flächen aus einem Portfolio beschlossen worden, die den Kompass-Prozess durchlaufen. Das Ziel besteht darin, jeweils eine Richtungsentscheidung zu initiieren und einen anschließenden städtebaulichen Prozess anzustoßen. Die gesammelten Informationen und Entscheidungen des AACHEN-Kompass stellen eine langfristige Rahmenvorgabe für die künftige Entwicklung der Betrachtungsräume dar.

Keywords: Innenentwicklung, Beteiligung, Flächennutzung, Planungswerkzeug, Richtungsentscheidung

2 EINLEITUNG: WAS IST DER AACHEN-KOMPASS?

Mit dem Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplans AACHEN*2030 hat der Rat der Stadt Aachen im Jahr 2020 beschlossen, insbesondere aus Gründen des Klima- und Landschaftsschutzes sowie der Klimaresilienz unbebaute Flächen nur noch in begrenztem Maß für die Siedlungs- und Gewerbeentwicklung freizugeben. Diese Vorgabe macht es erforderlich, die wenigen verfügbaren Frei- und Konversionsflächen besonders effizient, integriert und nachhaltig zu entwickeln. Um die politischen Gremien bei den dafür notwendigen Richtungsentscheidungen zu unterstützen, wurde der „AACHEN-Kompass“ ins Leben gerufen. Es handelt sich um ein neues Planungsinstrument der Stadt Aachen, welches sich seit 2023 in einer Erprobungsphase befindet und die bereits verfügbaren Planungswerkzeuge ergänzt. Er zielt darauf ab, eine frühzeitige Orientierung für wichtige Entwicklungsräume zu schaffen und diese in den gesamtstädtischen Kontext einzuordnen. Durch den AACHEN-Kompass werden strategische Leitlinien für die Flächenentwicklung definiert, was zu einer Beschleunigung der nachfolgenden Planungsprozesse führen soll (SSR 2025).

Das Verfahren des AACHEN-Kompass umfasst einen mehrmonatigen Prozess, der eine sogenannte „Phase 0“ in der Stadtplanung abbildet. Das konzeptionelle Gerüst basiert auf einer Kombination aus Analysen und Szenarien, die ein Spektrum möglicher Entwicklungen sichtbar machen. Sie werden im Hinblick auf ihre gesamtstädtischen und funktionalen Effekte reflektiert, sodass zentrale Stellschrauben für die Entscheidungsfindung transparent werden. Der AACHEN-Kompass versteht sich als formalisiertes Verfahren und zugleich als strukturierter Gesprächsleitfaden. Im Rahmen der Erprobungsphase werden drei

Betrachtungsräume mit dem Ziel untersucht, den Prozess zu optimieren und ein wiederholbares, transparentes Vorgehen zu entwickeln (SSR 2025).

In den Prozess eingebunden sind relevante Fachbereiche der Stadtverwaltung, politische Entscheidungsträgerinnen, politische Entscheidungsträger, externe Akteurinnen, externe Akteure sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Flächen. Unterstützt wird die Stadtverwaltung durch externe Begleitbüros. Die Arbeitsgemeinschaft Reicher Haase Assoziierte (RHA) aus Aachen und KH STUDIO. delli Ponti & Novielli SARL aus Paris entwickelt die raumbezogenen Analysen sowie die Nutzungsszenarien, während das Büro STUDIO | STADT | REGION (SSR) aus München den Prozess begleitet, moderiert und evaluiert. Durch die enge Zusammenarbeit soll ein innovatives Planungsinstrument entstehen, das die Planungskultur der Stadt Aachen nachhaltig weiterentwickeln kann (SSR 2025).

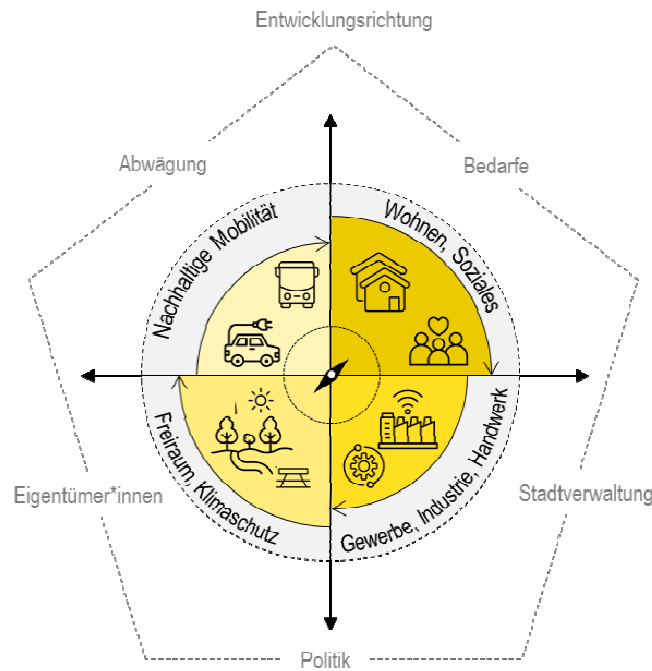


Fig. 1: AACHEN-Kompass.

3 UNTERSUCHTE FLÄCHEN

Im Rahmen des AACHEN-Kompass wird in einer zweistufigen Betrachtung zwischen „Fokusraum“ und „Resonanzraum“ unterschieden. Der Fokusraum bezeichnet die klar abgegrenzte Untersuchungsfläche, auf die sich der Prozess unmittelbar bezieht. Der Resonanzraum erweitert den Blick und umfasst den räumlichen Kontext, in den der Fokusraum eingebettet ist. Dadurch werden Wechselwirkungen mit der Umgebung sowie der Gesamtstadt sichtbar. Auf diese Weise werden mögliche Synergien und Konflikte frühzeitig erkennbar und in die Abwägung einbezogen. Die drei Betrachtungsräume repräsentieren verschiedene städtebauliche Ausgangslagen und verdeutlichen das breite Anwendungsspektrum des Instruments. Es reicht von der Revitalisierung innerstädtischer Konversionsflächen über die Entwicklung neuer Wohnstandorte am Stadtrand bis hin zur Neuordnung komplexer Gemengelage.

3.1 Aachen-Forst: Sittarder Straße

Der erste untersuchte Fokusraum liegt südwestlich des Aachener Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe zur Autobahn und umfasst eine Größe von rund sechs Hektar. Die Fläche wird derzeit industriell genutzt, der Standort des Unternehmens soll jedoch in den kommenden Jahren aufgegeben werden. Im Flächennutzungsplan ist das Areal überwiegend als Wohnbaufläche und zudem als Grünzug dargestellt. Nördlich und südlich überlagern zwei Bebauungspläne die Fläche. Aufgrund der stadtnahen Lage, der Größe und der guten verkehrlichen Anbindung besteht ein hohes Potenzial für die Entwicklung eines gemischten Stadtbausteins. Herausforderungen liegen vor allem in der Integration in das angrenzende Wohnumfeld und in der Abstimmung mit übergeordneten Zielen wie dem Klimaschutz und der Mobilitätswende.



Fig. 2: Betrachtungsraum 1: Sittarder Straße in Aachen Forst.

3.2 Aachen-Richterich: Roermonder Straße/Schloss Schönau Straße

Der zweite Fokusraum befindet sich am nordwestlichen Rand Aachens im Stadtteil Richterich und umfasst rund 14 Hektar. Er ist durch eine gemischte Nutzung geprägt. Im Norden befinden sich großflächige Einzelhandelsbetriebe. Im Zentrum liegt ein großes, weitgehend mindergenutztes Gebäude und im Süden ist eine Mischung aus Wohn- und gewerblichen Nutzungen vorzufinden. Im Flächennutzungsplan ist der Fokusraum als Gewerbefläche dargestellt und wird durch Grünzüge sowie durch eine Gemeinbedarfsfläche ergänzt. Für das Gebiet des Fokusraums liegen mehrere Bebauungspläne sowie Aufstellungsbeschlüsse vor. Altlasten und die Nähe zu ökologisch sensiblen Freiräumen stellen zentrale Herausforderungen dar. Die Fläche bietet ein großes Potenzial für die Entwicklung neuer Wohnquartiere mit ergänzender sozialer Infrastruktur und Nahversorgungseinrichtungen.

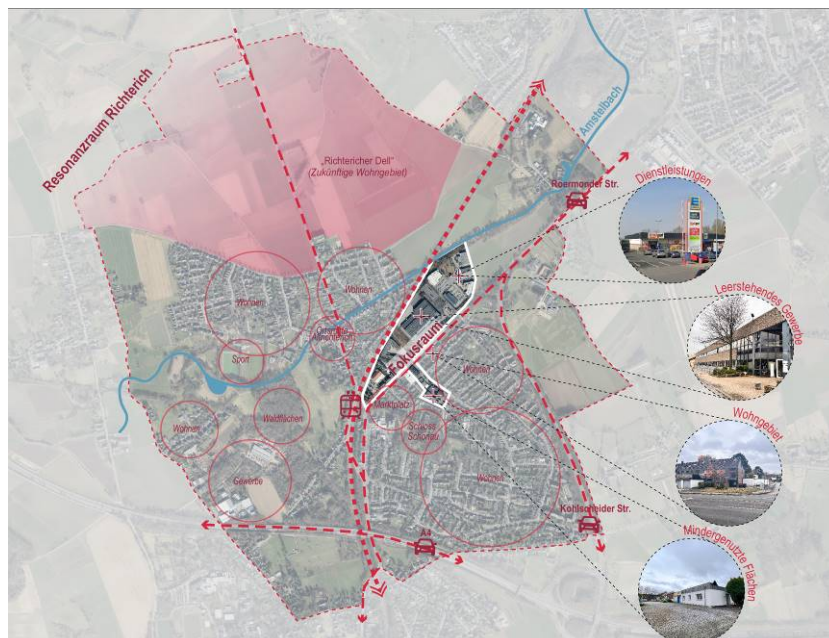


Fig. 3 Betrachtungsraum 2: Roermonder Straße/Schloss Schönau Straße in Aachen Richterich.

3.3 Aachen-Nord: Jülicher Straße/Wurm

Der dritte Fokusraum liegt im Stadtbezirk Aachen-Mitte. Westlich wird er durch eine große Ausfallstraße, der Jülicher Straße, begrenzt. Sie verbindet den Aachener Norden mit der Innenstadt. Östlich angrenzend verläuft ein Bachlauf. Der Fokusraum umfasst eine Fläche von rund 19 Hektar und weist eine heterogene

Gemengelage auf, die von Gewerbebetrieben und vereinzelt Wohnnutzungen geprägt ist. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Potenziale liegen insbesondere in einer Verknüpfung mit dem angrenzenden Freiraum. Zu den besonderen Herausforderungen zählen die Bewältigung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe sowie die Anforderungen des Klimaschutzes. Die hohe Anzahl an privaten Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern stellt eine weitere Besonderheit der Fläche dar. Im Fokusraum besteht die Chance, mindergenutzten Flächen eine neue Funktion zuzuweisen.



Fig. 4: Betrachtungsraum 3: Jülicher Straße/Wurm in Aachen Nord

4 PROZESSDESIGN

Das Prozessdesign des AACHEN-Kompass ist in Abbildung 5 veranschaulicht und besteht aus fünf Meilensteinen. Die Durchführung der jeweiligen Formate ist flexibel und kann je nach Gegebenheiten und Aufgabenstellung des jeweiligen Betrachtungsraums variieren.

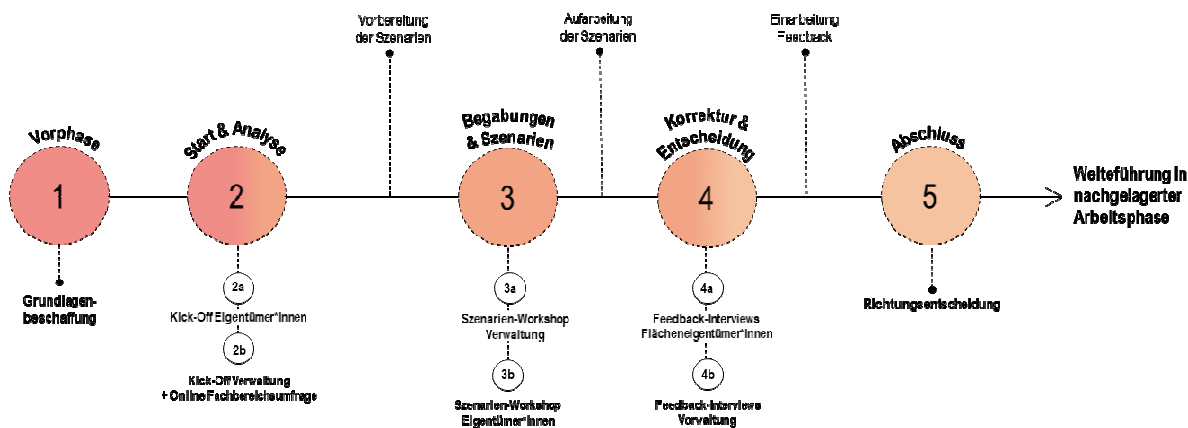


Fig. 5: Meilensteine des AACHEN-Kompass (Stadt Aachen 2025)

Den ersten Meilenstein bildet die Grundlagenbeschaffung im Rahmen der Vorphase. Hierbei werden neben rechtlichen Vorgaben vorhandene Konzepte und Planungen studiert, die für den Fokus- und den Resonanzraum in der Vergangenheit entwickelt wurden. Zudem fließen gesamtstädtische und grenzüberschreitende Studien und Berichte in die Analyse ein, welche bei der Entscheidung über eine zukünftige Entwicklung des Fokusraums beeinflussend wirken können. Als Beispiele hierfür sind Bevölkerungsprognosen, Wohnungsmarktberichte und gewerbliche Mietspiegel zu nennen. Alle Erkenntnisse werden gebündelt und fließen in die Ausarbeitung der Nutzungsszenarien ein.

Den offiziellen Start des AACHEN-Kompass stellt der zweite Meilenstein dar. Er setzt sich aus zwei Kick-Off-Veranstaltungen zusammen, die gesondert mit der Fachverwaltung und den Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümern des Fokusraums durchgeführt werden. Zu Beginn werden den Teilnehmerinnen und Teilnehmern die Informationen aus der Grundlagenbeschaffung vorgestellt. Anschließend erfolgt ein gemeinsamer Austausch in Kleingruppen. Dabei werden Meinungen und Bedarfe zur zukünftigen Entwicklung des Fokusraums abgefragt. Orientierung bieten hierbei die übergeordneten Themenfelder "Flächennutzung", "Mobilität" und "Freiraum". Das Ziel der Auftaktveranstaltungen besteht darin, wesentliche Informationen zu erhalten, aus denen sich die zu erarbeitenden Nutzungsszenarien herausbilden. Über den Kick-Off hinaus wird den Teilnehmerinnen und Teilnehmern zusätzlich die Möglichkeit gegeben, ausführliche Informationen und Anliegen schriftlich an das Projektteam zu übersenden (SSR 2025).

Auf Basis der Grundlagenbeschaffung und der eingegangenen Rückmeldungen werden Nutzungsszenarien für den Fokusraum erarbeitet. Eine beigefügte Tabelle legt dar, welche Potenziale das jeweilige Szenario bietet und welche möglichen Restriktionen damit einhergehen. Ergänzend dienen Collagen und Referenzbeispiele als Inspiration und veranschaulichen Möglichkeiten einer städtebaulichen Umsetzung. Gemeinsam bilden das Nutzungsszenario, die Pro-Contra-Auflistung und die Illustrationen einen umfassenden Steckbrief (siehe Abbildung 6), der im Rahmen des dritten Meilensteins in sogenannten "Szenarien-Workshops" vorgestellt wird. Sie bieten der Fachverwaltung und den Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümern die Möglichkeit, Stellung zu nehmen und Anliegen zu äußern.

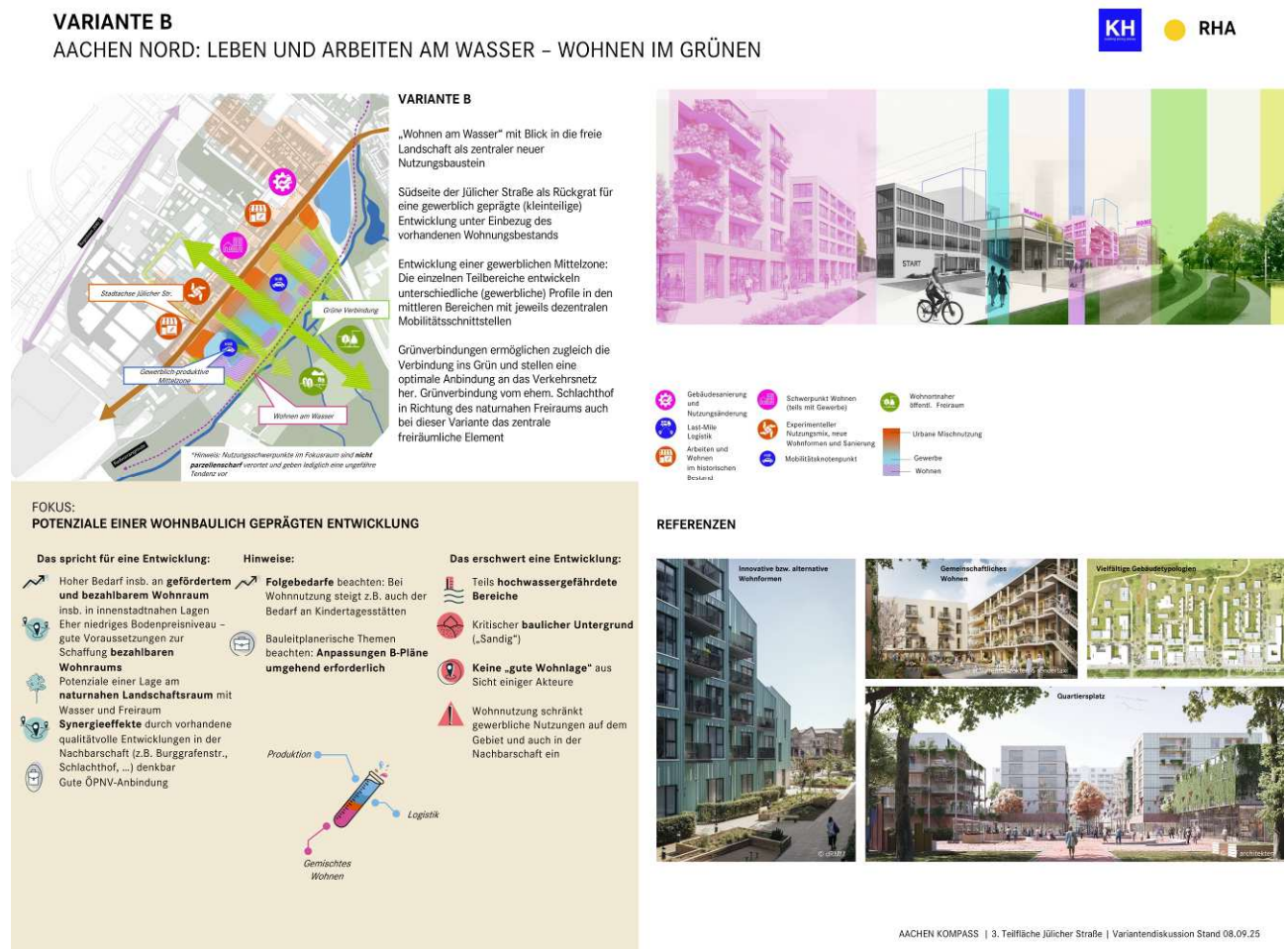


Fig. 6: Szenarien-Steckbrief (REICHER HAASE ASSOZIIERTE, KH STUDIO. delli Ponti & Novielli SARL, STADT AACHEN 2025)

Nachdem alle Anmerkungen und Informationen aus den Workshops in die Szenarien eingearbeitet wurden, findet eine weitere Korrekturschleife statt. Hierbei handelt es sich um den vierten Meilenstein des Prozesses, der die Durchführung von sogenannten "Feedbackinterviews" vorsieht. Den Fachabteilungen, Flächeneigentümerinnen und Flächeneigentümern werden in gesonderten Einzelterminen die überarbeiteten Nutzungsszenarien präsentiert. Sie erhalten erneut die Möglichkeit, inhaltliche und gestalterische Änderungswünsche zu äußern. Das Feedback fließt in die finale Ausgestaltung ein.

Im Rahmen des fünften Meilensteins werden die Szenarien-Steckbriefe der Politik zur finalen Beratung vorgelegt. Die gesammelten Informationen und Belange der beteiligten Akteurinnen und Akteure werden den Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern transparent zugespielt.

5 ZIELE UND POTENZIALE DES AACHEN-KOMPASS

Das Ziel des AACHEN-Kompass besteht darin, Flächen, die ein besonderes Potenzial aufweisen oder mindergenutzt werden, in ihrer zukünftigen Entwicklung zu hinterfragen. Dies geschieht vor dem Hintergrund hoher Bedarfe nach unterschiedlichen Flächennutzungen, die in Konkurrenz zueinander stehen und gegenseitige Konflikte auslösen. Es werden Nutzungsszenarien erarbeitet, die sich in ihrem Nutzungsschwerpunkt und in ihrer räumlichen Struktur unterscheiden. Sie stellen unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten dar und werden den politischen Akteurinnen und Akteuren zur Beratung vorgelegt. Ziel ist es, dass ein Szenario politisch beschlossen wird, welches den Rahmen für die künftige Planung des Fokusraums setzt. Die Steckbriefe fungieren als Abwägungsgrundlage und sollen die Entscheidung für eine Variante erleichtern. Mithilfe des AACHEN-Kompass wird frühzeitig darüber verhandelt, welchen Nutzungen verstärkt nachgekommen werden soll und welche Belange folglich in den Hintergrund rücken. Es werden grundsätzliche Weichen für die künftige Stadtentwicklung festgelegt. Die explizite Aktivierung der Eigentümerinnen und Eigentümer fördert die Mobilisierung von innerstädtischem Bauland. Eine gemeinsam abgestimmte Richtungsentscheidung ist essenziell und förderlich für den weiteren Prozess. Der gemeinsame Austausch wird seitens der Beteiligten sehr positiv wahrgenommen und bewertet. Je nach Eigentümerinnen- und Eigentümerstruktur stellt die gemeinsame Abstimmung jedoch eine unterschiedlich große Herausforderung dar. Es kann zu divergierenden Entwicklungsinteressen zwischen Eigentümerinnen, Eigentümern, Politik und Fachverwaltung kommen, was einen umfassenden Konsens über die weitere Planung erschwert.

Im Anschluss an den AACHEN-Kompass werden die gesammelten Informationen und das beschlossene Nutzungsszenario an die zuständigen Fachabteilungen weitergeleitet. Die Aufgabe besteht darin, ein vertiefendes städtebauliches Konzept zu entwerfen, welches die Belange des beschlossenen Nutzungsszenarios berücksichtigt. Wenn möglich, sind für die Realisierung bauleitplanerische Änderungen vorzunehmen. Insgesamt stellt der AACHEN-Kompass somit ein Instrument dar, welches Begabungen von Flächen herausarbeitet, Innenentwicklungen initiiert und eine Abwägung verschiedener Belange forciert.

6 AUSBLICK

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wurde der Prozess des AACHEN-Kompass für zwei von drei Betrachtungsräumen vollständig durchgeführt. Im Anschluss an die Erprobungsphase findet eine Gesamtevaluierung statt, welche sowohl die inhaltlichen Ausarbeitungen als auch die operativen Strukturen des Instruments in den Blick nimmt. Um Neutralität zu gewähren, wird der Abschlussbericht durch das prozessbegleitende Büro SSR verfasst. Ziel ist es, Potenziale und Chancen des AACHEN-Kompass zu betonen und ihn als stetiges Instrument der Aachener Stadtentwicklung zu etablieren. Am Ende soll sich ein erprobter Prozess herauskristalisieren, der binnen eines kurzen Zeitraums durchgeführt werden kann. Nach Abschluss der Erprobungsphase bleibt der Anspruch erhalten, den AACHEN-Kompass kontinuierlich kritisch zu hinterfragen und weiterzuentwickeln. Neue Aufgaben bedeuten neue Herangehensweisen, sodass die Ausführung des Prozesses offen und vielfältig ist. Eine Übertragung auf andere Städte ist möglich und würde eine Bestätigung für das Instrument darstellen. Eine „Phase 0“ bietet das Potenzial, integrativ gemeinsame städtische Entwicklungsziele zu verhandeln und im Sinne der Nachhaltigkeit die räumliche Innentwicklung verstärkt zu avisieren.

7 REFERENCES

STUDIO I STADT I REGION: Zwischenevaluationsbericht zum AACHEN-Kompass. München, 2025.