

Digitaler Bürger*innendialog am 26.01.2021

Ziel und Zweck der Veranstaltung

Das Gut Branderhof bildet mit seinem Nachbarschafts- und Begegnungszentrum das Leitprojekt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Beverau“, das im Jahr 2019 erarbeitet wurde. Gleichzeitig wird derzeit ein Bebauungsplan für das Areal rund um den Branderhof aufgestellt. Es soll hier ein Wohnquartier für Bau- und Wohngruppen entstehen, das eine Antwort auf die sozio-demographischen Herausforderungen im Quartier gibt.

Aufgrund der komplexen Vorgeschichte und parallel laufender Planungsprozesse (ISEK, Sanierungssatzung, Bebauungsplan) wurden in der digitalen Veranstaltung am 26.01.2021 die Ziele und Zusammenhänge erläutert.

Historie

Seit dem Jahr 2014 existieren Beschlüsse des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses sowie des Planungsausschusses, das Gelände des ehemaligen Reiterhofs am Branderhofer Weg 55 nach Aufgabe des Reitbetriebes zu einem Wohngebiet zu entwickeln.

Städtebaulicher Entwurf/ Bebauungsplan

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 956 -Branderhofer Weg/ Am Römerhof- hat im März 2014 mit der ersten nicht öffentlichen Programmberatung begonnen.

Die Verwaltung wurde damit beauftragt, die vorgestellten Entwürfe zu überarbeiten, um das Denkmal vor allem im Kreuzungsbereich Forster Weg/ Branderhofer Weg stärker frei zu stellen.

In den politischen Beratungen im Mai 2014 wurde beschlossen, die Öffentlichkeit über die überarbeitete Planung zu informieren. Die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29.09.2014 bis zum 10.10.2014 mit einer Anhörungsveranstaltung statt.

Seitdem sind verschiedene städtebauliche Entwürfe für das Areal rund um den Branderhof entwickelt worden, die von verschiedenen Faktoren und Ideen beeinflusst wurden. Angefangen bei der Masterclass 2013 (*In der Masterclass treffen sich jährlich Vertreter der Planungsämter der Städte Maastricht, Aachen, Heerlen, Hasselt und Liège, um gemeinsame Ideen zu aktuellen städtebaulichen Themen zu entwickeln. Im Jahr 2013 fand die Masterclass mit dem Thema: „Wohnen am Rand der Innenstadt in und um einen ehemaligen Gutshof“ in Aachen statt.*), über die Fokussierung auf einen bedarfsorientierten Geschosswohnungsbau und die Veräußerung der Doppelscheune zur Unterbringung einer dreizügigen Kita, haben zwei Entscheidungen wegweisenden Charakter für die Entwicklung des Gebietes:

1. Das Nachbarschafts- und Begegnungszentrum

Den wohl stärksten Einfluss auf den Fortgang der Planung nahm die Entscheidung, die Entwicklung des Bereiches im Sinne des Gemeinwohls Hand in Hand mit dem Verein Gut!Branderhof e.V. voranzutreiben, der das Ziel verfolgt, den ehemaligen Gutshof als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum auszubauen.

Um Fördermittel für das Projekt zu generieren, erfolgte die Kontaktaufnahme zum Management „Initiative ergreifen“ durch den Verein Gut! Branderhof e. V..

Das Programm „Initiative ergreifen“ ist Teil der Städtebauförderung des Landes NRW. Der Anstoß zu den Projekten muss aus der Bürgerschaft kommen. Die Förderanträge werden nach einem zweistufigen Qualifizierungs- und Beratungsprozess über die Kommunen bei den jeweiligen Bezirksregierungen gestellt.

Anfang 2016 stieg die Verwaltung bzgl. des Förderprogramms „Initiative ergreifen“ gemeinsam mit dem Land in die Qualifizierungsphase ein. Innerhalb dieser Qualifizierungsphase wurden die wesentlichen Eckpunkte der Städtebauförderung in einem breiten Abstimmungsprozess festgelegt, um dann (nach Bewilligung der Mittel) in die Umsetzung des Projektes einzusteigen. Voraussetzung für das Antragsverfahren ist die Vorlage eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK).

ISEK „Beverau“

Um den Wandel des Quartiers im Umbruch zu gestalten, hat die Stadt Aachen ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, welches eine Gesamtperspektive für die nachhaltige Entwicklung des Quartiers skizziert und im Rahmen eines sozio-demographischen Ansatzes soziale und infrastrukturelle Ansätze zur Bewältigung der spezifischen Herausforderungen entwickelt und wirksam miteinander verknüpft. Das ISEK „Beverau“ baut dabei, unter Einbeziehung bestehender Konzepte, auf einer fundierten Analyse, Untersuchungen und Gutachten sowie auf den Erkenntnissen aus der Beteiligung der Bürgerschaft auf. Es wurde im November 2019 politisch beschlossen und zur Städtebauförderung angemeldet.

Ziel ist es, unter der Leitidee „nachbar.schafft beverau“ das Quartier durch einen ganzheitlichen Ansatz und mit Maßnahmen in unterschiedlichen Themenfeldern für den demographischen Wandel zu stärken und eine starke, heterogene Quartiersgemeinschaft mit gefestigten Sozialstrukturen und nachbarschaftlichen Beziehungen zu fördern. Im Zentrum steht als Leitprojekt die Umgestaltung des denkmalgeschützten Reiterhofes „Gut Branderhof“ zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrum. Zusammen mit der Vergabe der Wohnbauflächen und den Einbezug der Kita „Kind und Kegel“ in den intergenerativen Gesamtprojektansatz entsteht hier ein Modellprojekt der nachhaltigen Stadtentwicklung, das Wohnen, Wohnumfeld und Quartier in einem engen Zusammenhang denkt. Bereits heute bietet der bürgerschaftlich getragene Verein Gut! Branderhof e.V. ein attraktives Veranstaltungsprogramm im provisorisch genutzten Gutshof an.

Zur Umsetzung des breiten Maßnahmenpakets hat die Stadt Aachen Fördermittel in Höhe von 4,9 Mio. Euro beantragt. Der Förderbescheid zur Umsetzung der ersten von drei Förderstufen wurde am 05. August 2020 in einem Festakt am Branderhof durch die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen an den damaligen Oberbürgermeister der Stadt Aachen übergeben. Das ISEK „Beverau“ hat einen Umsetzungshorizont bis 2027.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept bildet damit die Grundlage für die Sanierungssatzung und diese wiederum die Basis für die Förderung der Sanierungsmaßnahmen durch das Land NRW. Die geplante Wohnbebauung und die Entwicklung gemeinschaftlichen Wohnens im Bebauungsplangebiet Nr. 956 -Branderhofer Weg/ Am Römerhof- sind ein wichtiger Baustein des integrierten Konzeptes, werden jedoch nicht durch Städtebaufördermittel gefördert.

Sanierungssatzung „Beverau“

Bei der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Beverau“ vom 20.12.2019 handelt es sich um eine Sanierungssatzung im sog. Vereinfachten Sanierungsverfahren (vgl. § 2 der Sanierungssatzung).

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB kommt insgesamt nicht zur Anwendung. Dies bedeutet, dass auch keine Sanierungsvermerk in das Grundbuch eingetragen wird (vgl. § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB, Ausschluss der Anwendung der Sätze 1 bis 3).

Die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung war nach § 141 Abs. 2 BauGB entbehrlich, da durch das ISEK bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen für das Sanierungsgebiet vorlagen.

*Der Ausgang des von verschiedenen Bürger*innen angesprochenen Normenkontrollverfahrens bleibt abzuwarten. Wir bitten um Verständnis dafür, dass gerichtliche Verfahren mit Dritten unter anderem aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht Gegenstand einer allgemeinen Bürgerinformation sind.*

2. Die Vergabe der Grundstücke an Baugruppen

Einen weiteren starken Einfluss auf die Planung hatte die Entscheidung, das Areal rund um den Branderhof für alternative Wohnformen zur Verfügung zu stellen.

Die Vergabe der Grundstücke an Bau- und Wohngruppen ist ein Kernelement des Gesamtprojekts. Insbesondere in Kombination mit dem Nachbarschafts- und Begegnungszentrum ist ein deutlicher Mehrwert für das Quartier zu erwarten. Erfahrungen zeigen, dass Bau- und Wohngruppen eine qualitativ hochwertige Architektur schaffen und kreative Konzepte für die Nutzung und Gestaltung ihrer Projekte entwickeln können. Dadurch werden Räume intensiver genutzt und es entstehen lebendige und stabile Nachbarschaften. Aufgrund ihres gemeinwohlorientierten Ansatzes haben Bau- und Wohngruppen eine Impulswirkung in das umgebende Quartier. Auch das Quaestio Gutachten „Aachen-Strategie Wohnen - Aktualisierung und Ausdifferenzierung“, empfiehlt vor diesem Hintergrund, zukünftig verstärkt städtische Grundstücke ab einer gewissen Mindestgröße nach Konzeptqualität zu vermarkten und nicht mehr nach dem höchsten Gebot.

Im Rahmen des Qualifizierungsprozesses konnten fünf interessierte Baugruppen gewonnen werden, welche ihr Interesse zur Realisation experimentellen Wohnbaus im Baugebiet „Branderhofer Weg/Am Römerhof“ bekundet haben. Zudem schlossen sie sich zur „Siedlungsgemeinschaft Branderhof“ zusammen. Ihre Vorstellung sowie Bedarfe haben die Baugruppen jeweils in einem Letter of Intent sowie einer gemeinsamen Willensbekundung erläutert. Die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen, die Schaffung von gemeinschaftlichen Freiräumen, die Nutzung alternativer Mobilität und gemeinsamer Infrastruktur spielt in den Planungen eine wichtige Rolle. Zudem wollen sich die Bau- und Wohngruppen am Aufbau und Betrieb des Nachbarschafts- und Begegnungszentrums am Branderhof beteiligen.

Städtebaulicher Entwurf/ Bebauungsplan

Die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes mit dem Fokus auf alternative Wohnformen ist als eigenständiger Baustein des Gesamtkonzeptes für den Bereich rund um den Branderhof zu verstehen. Um die Bedürfnisse der interessierten Baugruppen angemessen berücksichtigen zu können, wurden diese aktiv an dem Entwicklungsprozess über ein Werkstattverfahren im Jahr 2018 beteiligt.

Diese umfangreiche Mitwirkung während der Planungsphase stellt eine Besonderheit dar, die über den gesetzlich geregelten Partizipationsprozess nach Baugesetzbuch hinausgeht. Die Ergebnisse wurden in Entwurfsvarianten untergebracht und der Politik vorgestellt.

Am 05.09.2019 hat der Planungsausschuss beschlossen, die überarbeiteten Varianten der Öffentlichkeit vorzustellen.

Im Rahmen der zweiten frühzeitigen Beteiligung erhielten die Bürger*innen die Möglichkeit, sich über die überarbeitete Planung zu informieren und sich zu dieser zu äußern. Die Beteiligung fand in der Zeit vom 14.10.2019 - 15.11.2019 statt. Die Verwaltung hat zum damaligen Zeitpunkt von der Durchführung einer Anhörungsveranstaltung abgesehen, da durch den Testbetrieb des Nachbarschafts- und Begegnungszentrums davon ausgegangen wurde, dass bereits weite Teile der Nachbarschaft über die Entwicklungsabsichten auf dem Areal des Branderhofes informiert wurden.

Nicht zuletzt wegen der konkreter werdenden Planung der Bau- und Wohngruppen, vor allem in Bezug auf die Verortung auf dem Grundstück, erfolgte unter Berücksichtigung der Eingaben zur zweiten frühzeitigen Beteiligung ein erneuter Corona konformer Planungsworkshop am 26.08.2020 mit den Baugruppen, der von der Verwaltung initiiert wurde.

Ziel war es, den städtebaulichen Entwurf gesamthaft weiterzuentwickeln und in der Zusammenschau mit dem Projekt des Vereins Gut! Branderhof sowie insbesondere den öffentlichen Belangen weiter zu qualifizieren.

Der weiterentwickelte Entwurf wurde auf der digitalen Informationsveranstaltung „Rund um den Branderhof“ vorgestellt, um die Bürger*innen diesmal sehr zeitnah, während des Überarbeitungsprozesses, über die aktuellen Entwicklungen zu informieren.

Derzeit wird der in der Informationsveranstaltung am 26.01.2021 vorgestellte Entwurf weiter präzisiert, um dann auf dessen Grundlage die Offenlage vorzubereiten. Es sollen ca. 60 Wohneinheiten realisiert werden.

Die Offenlage ist Teil des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nach Baugesetzbuch und dauert 1 Monat.

Beginn und Ende der öffentlichen Auslegung werden im Internet unter www.aachen.de/bekanntmachungen öffentlich bekannt gemacht. Sie haben während dieser Frist dann erneut die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben. Die Eingaben und Abwägungsvorschläge zu den vorangegangenen Verfahrensschritten werden im Rahmen der Offenlage ebenfalls ausgelegt und öffentlich einsehbar sein. Gemäß Baugesetzbuch sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Erst mit dem Satzungsbeschluss, der vom Rat der Stadt Aachen gefasst wird, erfolgt die endgültige Abwägung. Ein Bebauungsplanverfahren ist grundsätzlich ergebnisoffen.

Die Informationsveranstaltung stellt keinen offiziellen Verfahrensschritt nach Baugesetzbuch dar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen jedoch neu gewonnene Aspekte aus der Informationsveranstaltung Berücksichtigung finden, indem diese in die Abwägung mit einfließen.

Die Bürger*innen hatten die Möglichkeit im Vorfeld der digitalen Informationsveranstaltung, während und danach ihre Fragen, Anregungen, Bedenken und Haltungen zu den unterschiedlichen Planungsprozessen abzugeben. Nachfolgend sind die unterschiedlichen Eingaben zusammengefasst und nach den Themenbereichen

- Integriertes Stadentwicklungs-konzept „Beverau“
- Bebauungsplanverfahren „Branderhofer Weg/ Am Römerhof“ und der städtebauliche Entwurf

sortiert.

Die schriftlichen Stellungnahmen der Verwaltung (*kursiv*) dienen der Erläuterung.

Zu dem Themenfeld der Sanierungssatzung „Beverau“ werden entsprechende Informationen zu einem späteren Zeitpunkt bereitgestellt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Beverau“



Die Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des ISEK „Beverau“
(entspricht dem Bereich des förmlichen Sanierungsgebietes „Beverau“)

Fragen, Anregungen, Haltungen

- Was macht das Projekt zum Leuchtturmprojekt?

Der „Leuchtturmcharakter“ des Gesamtprojekts basiert auf dem zukunftsorientierten und präventiven Ansatz des ISEKs: Erstmals wird im Rahmen eines Paradigmenwechsels in der strategischen Quartiersentwicklung der Stadt Aachen ein ganzheitlicherer Ansatz in der Förderung städtischer Teilräume anvisiert. Bisher wurden vor allem sozial instabile Viertel mit städtebaulichen Missständen in den Blick genommen. Dies war gut und richtig, weil hier der Handlungsdruck am offensichtlichsten war. Allerdings müssen im Rahmen einer ausgewogenen Stadtentwicklung auch andere drängende Fragestellungen auf Quartiersebene bewältigt werden. Dabei rückt insbesondere die „Demographiefestigkeit“ der Teilräume in den Fokus: hierbei wird mit der Beverau erstmalig ein sozioökonomisch stabiles Quartier in den Blick genommen, das jedoch einen außerordentlichen demographischen Wandel erlebt.

Ein ideales Gelegenheitsfenster für eine integrierte und strategische Quartiersentwicklung ist derzeit geöffnet: Vorhandene Chancen und Potenziale, eine engagierte Bürgerschaft sowie die aus der Mitte der Bürgerschaft getragene Weiterentwicklung des Ensembles rund um das Gut Branderhof zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrum ermöglichen eine zukunftsgerichtete Entwicklung, die für Aachen modellhaft sein kann. Diese Entwicklungen werden nun durch das ISEK gefördert und in eine integrierte Strategie eingebettet, die sich durch ein breites Maßnahmenpektrum den

Herausforderungen und Themen – Wohnen, Grün- und Freiraum, Versorgung/ soziale Infrastruktur und Mobilität – annimmt und sie wirksam miteinander verknüpft.

- **Eine integrative, inklusive Nachbarschaft besteht schon. Warum ist ein ISEK notwendig?**

*Zielsetzung des ISEKs ist, den sich auf der Beverau vollziehenden sozio-demographischen Wandel – Alterung bisheriger Bewohner*innen und gleichzeitiger Generationenwechsel – proaktiv und strukturiert zu begleiten und eine inhaltliche Klammer für den Quartiersentwicklungsprozess zu schaffen. Die Stärke nachbarschaftlicher Strukturen und Unterstützungsnetzwerke ist ein zentrales Potenzial des Quartiers Beverau, auf dem die Quartiersentwicklung aufgebaut werden soll. Diese Stärke wird mit der Leitidee „nachbar.schafft beverau“ auf den Punkt gebracht. Durch ihren appellativen Charakter animiert die Leitidee zugleich weite Bevölkerungsgruppen dazu, in den Prozess einzusteigen. Das Wortspiel aus „Nachbarschaft“ und „schaffen“ soll die Wirksamkeit des gemeinsamen Anpackens in der Quartiersentwicklung unterstreichen. Folglich soll das Quartier in einem intergenerativen partizipativen Prozess zukunftsfest auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern und zugleich älterer Menschen aufgestellt werden, um den möglichen negativen Folgen des sozio-demographischen Wandels vorzubeugen.*

Mit der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts wurde ein Fahrplan entwickelt, der die Potenziale des Quartiers hebt und auf die infrastrukturell zum Teil unzureichende Situation sowie die funktionalen und sozialen Herausforderungen reagiert.

- **Wurde am Aktionstag Beverau erwähnt, dass dieser Tag der Vorbereitung des ISEK dienen soll?**

*Zielsetzung des Aktionstages Zukunft Beverau war, die Expertise der Bewohner*innen des Quartiers - sowohl im Hinblick auf die die Stärken/ Schwächen, als auch die konkreten Handlungsbedarfe und Maßnahmen – für den Erarbeitungsprozess des integrierten Stadtentwicklungskonzepts zu gewinnen.*

Dass die Beteiligungsformate zentrale Bausteine der Erarbeitung eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts waren, wurde im Rahmen der Veranstaltungen ebenso kommuniziert wie in der im Nachgang an die Teilnehmenden versandten und unter www.aachen.de/isekbeverau bereitgestellten Dokumentation und Präsentation.

- **Warum wurden die Anwesenden am Aktionstag Beverau nicht über die Sanierungssatzung informiert?**

Der Aktionstag war als partizipatives Format ausgerichtet und diente der inhaltlichen Diskussion des Vorhabens. Im Vordergrund standen die Analyse der Herausforderungen und Potenziale, die Ausgestaltung des Konzepts und insbesondere die Ausarbeitung der Maßnahmen, die auf Basis der Rückmeldungen und Diskussionen zu Sanierungszielen und Sanierungsmaßnahmen weiterentwickelt wurden und abschließend in das ISEK einfließen.

Der Aktionstag diente daher der Partizipation im konkreten Projektlauf.

- **Was haben die im ISEK formulierten Ziele und Maßnahmen mit der Sanierung des Gebietes zu tun?**
- **Wird der Eselsweg als Wanderweg ausgebaut?**
- **Welche Freiflächen werden für welche Altersgruppe aufgewertet?**

Die Sanierungssatzung ist ein Instrument zur Behebung städtebaulicher Missstände; sie kann, statt auf vorbereitenden Untersuchungen, auf anderen Grundlagen wie etwa einem ISEK beruhen.

Die Sanierungsmaßnahmen bestehen aus insgesamt 18 Maßnahmenbündeln aus den Themenfeldern Wohnen, Grün und Freiraum, Versorgung und soziale Infrastruktur, sowie Mobilität.

Im Zentrum steht als Leitprojekt die Umgestaltung des denkmalgeschützten Reiterhofs „Gut Branderhof“ zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrum.

*Weitere Handlungsschwerpunkte sind eine Beratungskampagne zur Sanierung und zum altersgerechten Umbau von Bestandsgebäuden, die Einführung eines Fassadensanierungsprogramms, die generationengerechte Aufwertung des Wegesystems Gillesbachtal, die generationsübergreifende Aufwertung der Spiel- und Treffplätze Branderhofer Weg und Forster Weg, die ökologische Aufwertung von Grünflächen sowie der Ausbau einer nachhaltigen und zukunftsgerichteten Mobilität und die Verbesserung der Situation für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen.*

Ebenso ist die Beteiligung der Bürgerschaft im Quartier ein wichtiger Bestandteil der weiteren Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen. Hierzu sind u.a. Quartierswerkstätten-, Foren, ein umfassendes Beteiligungsmodul und die perspektivische Einrichtung eines Verfügungsfonds, der Projekte aus der Bürgerschaft unterstützt, vorgesehen. Eine detaillierte Übersicht über die einzelnen Maßnahmen sowie die geplanten Umsetzungszeiträume finden Sie auf den Seiten 101 bis 128 des ISEKs.

- **Es ist davon auszugehen, dass die Wohnungen eher selten mit jungen Menschen belegt werden, die in den Wohngruppen wohlsituierte Menschen im „besten Alter“ überwiegen. Wie kommt das mit dem Ziel des ISEK überein, den demographischen Wandel zu berücksichtigen und den Altersschnitt des Quartiers zu verjüngen?**
- **Das ehemalige städtebauliche Konzept mit Einfamilienhäusern erfüllt die Vorgaben des ISEK besser als der aktuelle Entwurf, da damit gezielt Familien ins Viertel geholt werden. Wie werden im aktuellen Konzept junge Familien berücksichtigt?**

Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation und des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum für Menschen unterschiedlicher Generationen (auf der Beverau und im gesamten Stadtgebiet) soll auf dem 8.000 m² großen ehemaligen Reitplatz des Gut Branderhof ein Neubaugebiet für rund 60 Wohneinheiten entstehen. Dabei sollen nicht-renditeorientierte Wohnprojekte (Bau- und Wohngruppen) mit öffentlich-geförderter Geschosswohnungsbau (mindestens 40 %) im Fokus stehen.

Bau- und Wohngruppen sind eine Antwort auf die sozio-demographischen Herausforderungen. Zielsetzung sind gemischte Wohnprojekte für „jung und alt“ und Menschen verschiedenen Einkommensgruppen. In der Entwicklung solcher Projekte ist üblicherweise so, dass engagierte Menschen der Generation 50+ die Startgruppe eines Projektes bilden, Menschen die sich bewusst mit dem Wohnen im Alter auseinandersetzen und sich später mit jungen Familien erweitern, da sich bei ihnen der Wohnbedarf durch Kinder kurzfristiger ändert.

Für ältere Menschen gewinnen vor allem die Themen „Einsamkeit im Alter“ und „Bewältigung des Alltags im Alter“ an Bedeutung. So besteht ein Bedarf an kleinen, barrierefreien und kostengünstigen Wohneinheiten, die für ältere Personen und vor allem ältere Menschen, die aus ihren großen Einfamilienhäusern in kleinere Wohneinheiten im selben Quartier umziehen wollen, geeignet sind. Ebenso wünschen sich junge Familien aufgrund des abnehmenden Verbands der

Herkunftsfamilie zunehmend eine Einbindung in intergenerative Zusammenhänge – auch außerhalb der eigenen Familie (Wahlfamilie). Insbesondere das Thema bezahlbares Wohnen ist für Familien in Aachen eine große Herausforderung. Die klassische Wohnform für Familien im Einfamilienhaus ist für die meisten Familien in hochpreisigen Gebieten nicht mehr leistbar ist, kann das Bauen in Gemeinschaft eine gute Möglichkeit für Familien darstellen Ihr Wohnen in der Stadt zu verwirklichen. Ein gemeinschaftliches, bezahlbares Wohnen, bei dem mehrere Generationen unter einem Dach leben, ist somit ein Mehrwert für alle Altersgruppen und ein deutlich erkennbarer Bedarf.

Zugleich soll auf der Beverau eine Wohnungstauschbörse etabliert werden (siehe unten), deren Ziel es ist, Unterstützung bei der Suche nach neuen Wohnungen und/ oder deren Vermittlung im Quartier zu geben, wenn der bestehende Wohnraum nicht mehr den persönlichen Anforderungen und Bedürfnissen entspricht. Insbesondere soll älteren Menschen, die teilweise alleine in Reihen- sowie Ein- und Zweifamilien-häuser wohnen, deren Unterhalt und Pflege sie mit zunehmendem Alter als Belastung empfinden, die Möglichkeit geboten werden attraktiven, altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum in ihrem Quartier zu finden und hierdurch Häuser freizuziehen und für junge Familien zu öffnen.

- Mit welchem Instrument soll ein Umzug der älteren Personen aus ihren Eigenheimen in die Wohneinheiten umgesetzt werden?

*Über die Hälfte der Bewohner*innen von Einpersonenhaushalten auf der Beverau sind über 60 Jahre alt (368 von 716 Einpersonenhaushalten in Beverau). Für diese besteht eine erhöhte Gefahr von Alterseinsamkeit. Es ist davon auszugehen, dass zahlreiche Reihen- sowie Ein- und Zweifamilien-häuser lediglich von einer Person bewohnt werden, deren Unterhalt und Pflege mit zunehmendem Alter als Belastung empfunden wird.*

Zugleich entsteht in unmittelbarer Nähe zum Nachbarschaftszentrum Gut Branderhof ein Wohngebiet, bei dem Bau- und Wohngruppen im Mittelpunkt stehen. Diese verfolgen ein generationenüber-greifendes gemeinschaftliches Wohnkonzept, welches auch für ältere Menschen attraktiven Wohnraum und ein Umfeld mit engen nachbarschaftlichen Beziehungen schaffen soll. Zeitgleich besteht gesamtstädtisch bei jungen Familien, die zum Teil in kleineren Wohnungen leben, eine hohe Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum, insbesondere nach Reihen-, Ein- und Zweifamilienhäusern.

Aufbauend auf der bestehenden Wohnungstauschbörse der Leitstelle „Älter werden in Aachen“ soll auf der Beverau ein Modellprojekt einer aktivierenden Beratung entwickelt und erprobt werden.

Diese soll eine quartiersbezogene Verbesserung der Wohnsituation für die unterschiedlichen Generationen durch die Vermittlung adäquater Wohnraumangebote erreichen. Ziel einer Wohnungstauschbörse ist es, Unterstützung bei der Suche nach neuen Wohnungen und/ oder deren Vermittlung im Quartier zu geben, wenn der bestehende Wohnraum nicht mehr den persönlichen Anforderungen und Bedürfnissen entspricht.

*Das Angebot ist rein freiwillig und soll eine niedrigschwellige und aktivierende Beratung im Quartier umfassen sowie durch eine Umzugshilfe für einkommensschwache Haushalte ergänzt werden. Um eine möglichst ziel-gruppengerechte Ansprache zu ermöglichen, soll insbesondere der direkte Kontakt zu den Bewohner*innen hergestellt werden und eine regelmäßige Beratung im Quartier (Gut Branderhof) und auf Wunsch auch im Rahmen von Hausbesuchen angeboten werden.*

Die Öffentlichkeitsarbeit soll insbesondere durch Infostände bei Veranstaltungen im Quartier, durch Flyer, Broschüren und Vorträge beworben werden.

*(Potenziell) Wohnungssuchende und Wohnungsanbieter (insbesondere die Bau- und Wohngruppen) werden gezielt angesprochen und gebeten, ihre Wünsche und Angebote an die Berater*innen zu übermitteln. Neben persönlichen Gesprächen soll dies auch über Wunsch- und Angebotsformulare erfolgen.*

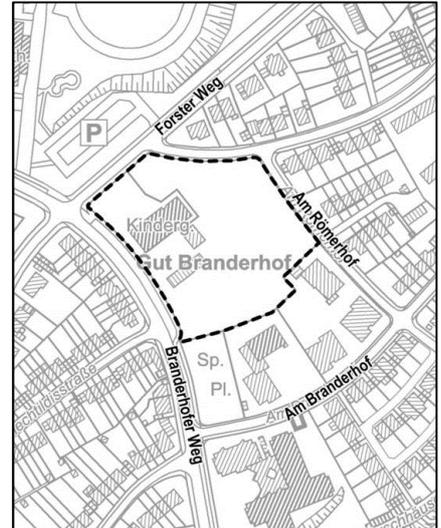
- **Gibt es schon Fördermöglichkeiten von Sanierungsmaßnahmen? Gibt es bei AltBau Plus dazu schon Informationen?**

Das quartierspezifische Beratungsangebot für die Beverau von altbau plus soll ab 2022 mit Sprechzeiten sowie Informations- und Beratungsveranstaltungen im Quartier beginnen.

Unabhängig vom geplanten Angebot im Quartier steht ihnen jedoch bereits jetzt die allgemeine Beratung von altbau plus zur Verfügung. Die kostenlose Initialberatung gibt den Ratsuchenden einen Überblick und grundsätzliche Informationen. So berät altbau plus zu allen Energiesparmaßnahmen am Gebäude – Dämmung von Dach, Decken, Außenwänden, Fensteraustausch – sowie zu Heizungs- und Haustechnik, erneuerbaren Energien und barrierefreiem (Um-)Bauen und informiert außerdem über passende aktuelle Förderprogramme. Weitere Informationen finden Sie unter:

www.altbauplus.de

Bebauungsplanverfahren „Branderhofer Weg/ Am Römerhof“ und der städtebauliche Entwurf



Geltungsbereich B-Plangebiet

Städtebaulicher Entwurf zum digitalen Bürger*innendialog

Bebauungsplanverfahren

Hintergründe zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

- Auf welcher rechtlichen Grundlage wird der Bebauungsplan mit einer 4-geschossigen Bebauung aufgestellt?
- Die aktuelle Planung entspricht nicht den Vorgaben des Baugesetzbuches in Hinblick auf § 1 (6).

Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von den Kommunen in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist eine Maßnahme der kommunalen Selbstverwaltung. Danach entscheidet zunächst die planende Stadt im Rahmen ihrer Selbstverwaltung über den Inhalt der Planung, also z. B. über die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmter Flächen sowie der damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen. Sie hat dabei einen weiten Gestaltungsspielraum, sofern sie nicht gegen bestehende Rechtsvorschriften verstößt. Das Verfahren für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist im Baugesetzbuch (BauGB) geregelt.

Danach ist für ein ordnungsgemäßes Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich. Auf dieser Grundlage sowie ergänzender Gutachten ist das Abwägungsmaterial zu ermitteln. Soweit die die Abwägungsbefugnisse betreffenden Gesetze keine unüberwindbaren Schranken der Abwägung ergeben, ist der Rat befugt, die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu gewichten und verpflichtet, diese Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Letztlich ist es gerade die Aufgabe des demokratisch legitimierten Rates, keine ‚neutrale Abwägung‘, sondern auf der Grundlage der vorliegenden Stellungnahmen und Gutachten eine gerechte Abwägung aller Belange in eigener Verantwortung zu beschließen. Dies betrifft sowohl private, wie z. B. Eigentumsrechte an Grundstücken, als auch öffentliche Belange, wie z. B. des Natur- und Landschafts- sowie des Klimaschutzes, des Denkmalschutzes, der Wohnbedürfnisse und letztlich auch den Belang der Wirtschaftlichkeit geplanter Vorhaben.

Aus der Verantwortung des Rats ergibt sich auch, welche Planinhalte schlussendlich umgesetzt und tatsächlich gebaut werden.

Bebauungsplanverfahren

Beteiligung

- Warum wurden die Anwohner nicht mit in den Änderungsprozess des städtebaulichen Entwurfes einbezogen, der zur 1. frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gezeigt wurde?
- Beabsichtigt die Stadt, die Anwohner*innen in die weitere Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes mit einzubinden?
- Warum wurden die Anwohner nicht in den Entwicklungsprozess einbezogen, wohl aber die Baugruppen?
- Warum dürfen Baugruppen so maßgeblich Einfluss auf den städtebaulichen Entwurf nehmen?
- Werden die Bedenken der Bürger*innen von der Stadt ernstgenommen und berücksichtigt?
- Welche Einwendungen der Anwohner wurden zwischenzeitlich in den städtebaulichen Entwurf eingearbeitet?
- Wo können die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange eingesehen werden?

*Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt nach Baugesetzbuch. Hierin sind auch die Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit geregelt. Grundsätzlich werden die Bürger*innen über die Planung informiert und bekommen die Möglichkeit, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage zu dieser zu äußern. So auch in dem Verfahren zur Aufstellung des B-Planes „Branderhofer Weg/ Am Römerhof“. Obwohl der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt wird und nach Baugesetzbuch auf eine frühzeitige Beteiligung hätte verzichtet werden können, hat sich die Politik aufgrund des großen Interesses in der Bevölkerung dazu entschieden, eine frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchzuführen. Dieser Verfahrensschritt wurde im Jahr 2019 wiederholt, um die Bürger*innen über die Änderungen der Planung zu informieren. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken werden wie oben beschrieben mit den öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander abgewägt. Das Ergebnis schlägt sich im städtebaulichen Entwurf nieder.*

Zur Offenlage werden auch die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit und die Stellungnahmen der Behörden zu beiden frühzeitigen Beteiligungen mit einem Abwägungsvorschlag der Verwaltung öffentlich ausgelegt. Die endgültige Abwägung erfolgt erst mit Beschluss des Rates. Das Verfahren ist also ergebnisoffen.

Um die Bedürfnisse der interessierten Bau- und Wohngruppen als zukünftige Nutzer angemessen berücksichtigen zu können, wurden diese am Entwicklungsprozess des städtebaulichen Entwurfes über verschiedene Werkstattverfahren beteiligt. Dieser Partizipationsprozess stellt eine Besonderheit dar und geht über die im Baugesetzbuch geregelte Beteiligung hinaus.

Bebauungsplanverfahren

Aufstellung gemäß § 13a BauGB

- Es ist unverantwortlich, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB ohne ein ökologisches und klimatologisches Gutachten aufzustellen.

Das Plangebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 1,15 ha liegt innerhalb des Siedlungsgefüges, das sich im Nord-Westen klar durch den Forster Weg abgrenzen lässt und wird gem. § 34 BauGB beurteilt. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen. Mit einer beabsichtigten Festsetzung der Grundfläche von weniger als 20.000qm liegt diese unter der festgesetzten Obergrenze nach § 13 a BauGB, so dass keine formale Umweltprüfung bzw. Einzelfallprüfung erforderlich wird. Anhaltspunkte für eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG liegen nicht vor. Es handelt sich nicht um ein Europäisches Vogelschutzgebiet oder FFH- Gebiet. Gemäß § 13 a Abs. 2 Zif. 4 gilt ein Eingriff in Natur und Landschaft als gesetzlich zulässig. Zwar kann auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung verzichtet werden, jedoch soll die Berücksichtigung der Umweltbelange im weiteren Verfahren sichergestellt werden.

Bebauungsplanverfahren

Änderung der Bebauungsstruktur, Wohnraumbedarfe

- Warum wird der städtebauliche Entwurf aus dem Jahr 2014, der unter den Bürger*innen eine breite Akzeptanz fand, nicht weiterverfolgt?
- Wieso wurde der Entwurf ohne Beteiligung der Anwohner*innen dahingehend geändert, dass dort heute bis zu 4-geschossige Mehrfamilienhäuser und keine Einfamilienhäuser mehr entstehen sollen?
- Warum wird von einer 2-geschossigen Bebauung abgesehen?
- Wird nach den gewonnenen Erkenntnissen wieder die 2-Geschossigkeit der Gebäude aus den ersten Entwürfen aufgegriffen?
- Wieso orientiert sich die Planung nicht an der vorherrschenden Bebauungsstruktur mit überwiegend 2,5 Geschossen, sondern an den Gebäuden, die wie Fremdkörper im Viertel wirken?
- Warum sind es nicht weniger als 5 Baugruppen, so dass weniger Wohnraum geschaffen werden müsste?
- Die Schaffung von Wohnraum wird mit dem Entwurf nicht maßvoll umgesetzt.
- Die Pandemie hat gezeigt, dass gerade junge Familien nicht mehr stadtnah wohnen wollen. (...) Wäre es nicht sinnvoll abzuwarten, ob überhaupt die Notwendigkeit für mehr Wohnraum besteht?
- Mit der Pandemie hat eine Stadtfucht begonnen, so dass die Erforderlichkeit stadtnaher Wohnungen entfällt.
- Besteht tatsächlich ein so hoher Wohnraumbedarf, der an dieser Stelle Geschosswohnungsbau rechtfertigt?
- Der Leerstand in Aachen sollte vor der Entwicklung von Geschosswohnungsbau für Wohnungssuchende bereitgestellt werden.
- Wie ist die geplante Bebauung mit dem Handlungskonzept Wohnen vereinbar?

- (Im unbeplanten Außenbereich wäre eine 4-geschossige Bebauung niemals zulässig. Warum soll eine derzeit baurechtswidrige Möglichkeit durch einen maßlosen Bebauungsplan geschaffen werden, wenn geeignete Grundstücke, wie das der BLB-Verwaltung hierfür zur Verfügung steht?)
- (Warum hat das Land NRW das Grundstück des alten Straßenbauamtes nicht an die städtische Wohnungsbaugesellschaft veräußert? Wieso lässt man es als Stadt zu, dass das Grundstück an einen privaten Investor veräußert und nicht aus eigener Hand entwickelt wird?)

*Im Rahmen der „Wohnungsbedarfsprognose für die Stadt Aachen – Aktualisierung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen“, die begleitend zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 für die Stadt Aachen durch das Forschungs- und Beratungsbüro Quaestio erstellt wurde, wurden ausgehend von den prognostizierten Bevölkerungszahlen bis 2035 entsprechende Wohnungsbedarfe errechnet. Das Gutachten prognostiziert dabei einen weiteren Bevölkerungsanstieg bis 2030 auf bis ca. 264.700 Einwohner*innen, der sich bis 2035 auf etwa 264.500 einpendelt. Hieraus resultiert ein Neubaubedarf für Wohnungen von etwa 10.000 WE im Zeitraum zwischen 2019 und 2035¹. Gleichzeitig zeigt der aktuelle Flächennutzungsplanentwurf, dass im Stadtgebiet keine ausreichenden Bauflächenpotenziale mehr gegeben sind, um den steigenden Wohnraumbedarf vollständig zu decken. Folge bleiben Verdrängungseffekte in das Umland und steigende Miet- und Eigentumspreise, die zu einer Unterdeckung im bezahlbaren Marktsegment führen.*

An diesen Grundaussagen hat die Pandemie bislang nichts geändert. Der Raum, den die Stadt Aachen zur Verfügung hat, ist aufgrund der Talkessellage sehr begrenzt. Aachen ist eine wachsende Stadt mit angespanntem Wohnungsmarkt (siehe Wohnungsmarktbericht). Da die Defizite erkannt wurden, wird nun vor allem auf städtischen Grundstücken, über die die Stadt Aachen verfügen kann, die Schaffung von Wohnraumangeboten geprüft. So auch auf dem Areal des Gutes Branderhof.

Neben dem prognostizierten Wohnungsbedarf für Aachen zählen zu den öffentlichen Belangen unter anderem das im Baugesetzbuch formulierte Ziel mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und das Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.

Diese Belange sind unter anderem mit den Belangen des Denkmalschutzes und den privaten Belangen untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Das Ergebnis des Abwägungsvorschlages schlägt sich im überarbeiteten städtebaulichen Entwurf nieder.

*Da sich mit der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern die Grundzüge der Planung geändert hatten, wurde eine zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In diesem Rahmen hatten die Bürger*innen erneut die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern.*

Zudem gibt es in Aachen eine Wohnraumschutzsatzung, durch die eine Zweckentfremdung von Wohnraum (hierunter fällt auch länger als drei Monate vermeidbarer Leerstand) möglichst vermieden werden soll.

¹ Dabei wurden die Fertigstellungen des Jahres 2018 bereits berücksichtigt.

Der städtebauliche Entwurf

Bebauungsstruktur und -höhe, Denkmalschutz

- Es gibt keinen Bezug zwischen der geplanten Bebauungsstruktur mit zum Teil 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdach und den angrenzenden Quartieren.
- Warum wird bewusst das Bild einer gewachsenen Gemeinschaft negativ verändert? Niemand wohnt gerne im Einfamilienhaus neben „Hochhäusern“.
- Der Entwurf mit Geschosswohnungsbau, der von Einfamilienhäusern umgeben ist, erinnert an die Bausünden der 60er Jahre.
- Die städtebauliche Struktur hat eine trennende Wirkung gegenüber dem angrenzenden Siedlungsbereich.
- Die geplante Bebauung wird von der Nachbarschaft nicht akzeptiert.
- Die geplante Bebauung wirkt großstädtisch und fügt sich nicht ein.
- Die geplante Bebauung erinnert an Plattenbauten.
- Flachdächer entsprechen nicht der vorherrschenden Charakteristik der angrenzenden Siedlungsbereiche.
- Die 4-geschossigen Gebäude begrenzen die Sicht der Anlieger.
- Eine 4-geschossige Bebauung zerstört den Charakter der gesamten Umgebung.
- Eine 4-geschossige Bebauung ist eine optisch-ästhetische Katastrophe.
- Die Schaffung von Wohnraum rechtfertigt keine Bausünden wie eine Riegelbebauung in dieser Höhe.
- Die Gebäude können durch die Hanglage bis zu 6 Geschosse aufweisen, was das Siedlungsbild zerstört.
- Wie wird das vorhandene Gefälle bei der Begrenzung der Gebäudehöhen berücksichtigt?
- Warum werden die Gebäude in Richtung Römerhof nicht flacher terrassiert oder weiter in den zentralen oder nord-westlichen Bereich des Grundstückes verlagert, damit durch die Mehrfamilienhäuser keine Verschattung und optische Bedrängung der vorhandenen Wohnhäuser entsteht?
- Warum ist eine Riegelbebauung geplant?
- Warum finden die 2014 genannten Aspekte des Denkmalschutzes und der Beibehaltung der Maßstäblichkeit in dem überarbeiteten Entwurf keine Berücksichtigung?
- Die geplanten 4-geschossigen Gebäude fügen sich nicht in die Umgebung ein und widersprechen dem Denkmalschutz.
- Wie positioniert sich die untere Denkmalbehörde zu dem neuen Entwurf?
- Durch die mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser verliert der Gutshof städtebaulich an Bedeutung und kann nicht mehr als identitätsstiftend wahrgenommen werden.
- Die 4-geschossige Bebauung überragt und verdeckt und erdrückt den Branderhof und damit das identitätsstiftende Zentrum.
- Durch eine 2-geschossige Bauweise kann der Branderhof als Denkmal besser gewürdigt werden.

Der „Baublock“, der von den Straßen „Forster Weg“, „Am Römerhof“, „Am Branderhof“ und „Branderhofer Weg“ umschlossen wird, hebt sich durch die vorhandene Bebauung bereits heute vom übrigen Siedlungsgefüge ab und soll durch Geschosswohnungsbauten ergänzt werden. Hierbei ist der Branderhof als denkmalgeschütztes Gebäude ausreichend freizustellen, um seine identitätsstiftende Wirkung vor dem Hintergrund des Denkmalschutzes zu bewahren. In dem vorgestellten Entwurf orientiert sich die Planung an der Orthogonalität des Branderhofes. Wichtige Sichtachsen im Bereich des Forster Weges, der Straße Am Römerhof und Am Branderhofer Weg werden stärker als in den gezeigten Entwürfen zur 2. frühzeitigen Beteiligung freigehalten.

Die geplanten Freiflächen verteilen sich auf unterschiedliche Bereiche, womit sich die Dominanz einer zentralen Privatfläche zugunsten einer kleinteiligeren Freiraumstruktur auflöst. Hierdurch kann der Branderhof aus verschiedenen Richtungen besser wahrgenommen werden.

Eine öffentliche Wegeverbindung soll zukünftig die Straßen Am Römerhof und Branderhofer Weg miteinander verbinden, um damit einen besseren Anschluss der Siedlung „Beverau“ an den Gutshof herzustellen. Ziel ist es, den Gutshof nicht nur als Baudenkmal, sondern auch in seiner Funktion als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum in den Mittelpunkt zu rücken.

Durch den Verzicht auf einen durchgängig 4-geschossigen Gebäuderiegel entlang der Straße Am Römerhof kann eine lange Fassadenfront vermieden werden, die einer kleinteiligen Bebauung gegenüberliegt. Als Ausgleich hierzu soll die Geschossigkeit der Gebäude im Binnenbereich des Areals unter Rücksichtnahme auf den Umgebungsschutz des Denkmals erhöht werden. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, dreigeschossige Bauten in direkter Nähe zum Branderhof zu errichten; das geplante Staffelgeschoss (als 4. Geschoss) des Gebäudes, das auf dem mittleren, süd-östlich vom Branderhof liegenden Grundstück geplant ist, ist aufgrund des Umgebungsschutzes mit Rücksprüngen auf drei Seiten auszubilden.

Im Bebauungsplan soll die maximale Höhe der Gebäude und nicht die Geschossigkeit festgesetzt werden.

Während das bestehende Mehrfamilienhaus Am Römerhof eine Firsthöhe von 209,45 m ü. NHN aufweist, sollen sich die geplanten Gebäude Am Römerhof zum Forster Weg hin abtreppen.

Die höchsten Gebäude sind mittig der geplanten Wegeverbindung, süd-östlich des Branderhofes geplant. Ein Recht auf freie Aussicht besteht nicht. Dennoch werden mit dem Entwurf Abstandsflächen und Sichtachsen, Luft, Licht, Sonne und Privatsphäre gewürdigt.

Für die Gebäude sind Flachdächer vorgesehen. Diese können relativ kostengünstig hergestellt werden und ermöglichen eine bessere Nutzbarkeit der obersten Geschosse bei einer flexibleren Grundrissgestaltung. Die Dachflächen können teilweise als Dachgarten genutzt und begrünt werden. Durch eine Dachbegrünung können die negativen Folgen der durch den Klimawandel induzierten Zunahme von Hitzetagen gemindert werden.

Die Flachdächer stehen im Kontrast zum Denkmal, wodurch dieses baulich in den Fokus rückt.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Geschosswohnungsbauten mit Flachdächern architektonisch ansprechend zu gestalten.

Der städtebauliche Entwurf bietet keine Grundlage zur Beurteilung der Architektur. Vielmehr dient er der Bestimmung der Lage der geplanten Gebäude und ihrer Kubatur. Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan Festsetzungen auch zu Materialien und Farben zu treffen. Die Hochbaupläne sind gestalterisch mit der Verwaltung abzustimmen.

Der städtebauliche Entwurf

Dichte und zukünftige Nutzer*innen

- Der neue Entwurf bietet Wohnraum für 70 Wohneinheiten. Wenn dort zukünftig 100 Menschen wohnen werden, bedeutet das eine durchschnittliche Belegung von 1,4 Personen pro Wohneinheit.
Der erste Entwurf mit relativ niedrigen Einfamilienhäusern hätte Platz für ca. 112 - 119 Menschen geboten, wenn pro Familie 1,5 Kinder angesetzt werden. Wie wird erklärt, dass das Wohnumfeld nun durch diese unpassenden Geschossbauten beeinträchtigt werden soll, ohne dass mehr Wohnraum geschaffen wird?

- Wie werden im aktuellen Konzept junge Familien berücksichtigt?
- Wer verbirgt sich hinter den 5 Baugruppen?
- Den geplanten Wohnraum verkraftet unser Viertel nicht.

*Der Entwurf der ersten frühzeitigen Bürger*innenbeteiligung umfasst einen größeren Geltungsbereich als der aktuelle Entwurf, weshalb nachfolgend die Bruttogeschossfläche in Bezug auf die private Grundstücksfläche als Relation in der Vergleichsberechnung der Dichte herangezogen wird und nicht die Plangebietsgröße.*

Entwurf zur 1. Frühzeitigen Beteiligung:

Private Grundstücksfläche 1:	ca. 6000 m ²
Bruttogeschossfläche 1:	ca. 4550 m ²
Dichtewert 1:	0,76
Wohneinheiten 1:	ca. 25 WE

Private Grundstücksfläche 2:	ca. 1710 m ²
Bruttogeschossfläche 2:	ca. 1230 m ²
Dichtewert 2:	0,72
Wohneinheiten 2:	5 WE

Private Grundstücksfläche gesamt:	ca. 7710 m ²
Bruttogeschossfläche gesamt:	ca. 5780 m ²
Dichtewert gesamt:	0,75
Wohneinheiten gesamt:	ca. 30 WE

Entwurf zur Informationsveranstaltung:

Private Grundstücksfläche:	ca. 6735 m ²
Bruttogeschossfläche:	ca. 5625 m ²
Dichtewert:	0,84
Wohneinheiten:	ca. 60 WE

Die Gegenüberstellung zeigt, dass mit einer um ca. 975 m² geringeren privaten Grundstücksfläche im aktuellen Entwurf nur etwa 155 m² weniger Bruttogeschossfläche geschaffen werden soll als im Entwurf zur 1. frühzeitigen Beteiligung. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass aufgrund der anderen Wohnform im Geschosswohnungsbau ca. doppelt so viele Wohneinheiten geschaffen werden. (Die Anzahl der Personen, die in einer Wohneinheit leben, kann nicht festgesetzt werden und ist stets variabel.)

Während Reihen- und Doppelhäuser überwiegend von Familien zuerst bezogen werden, eignet sich der Geschosswohnungsbau für verschiedene Wohnformen und Lebensabschnitte.

Auf dem Gelände rund um den Branderhof soll gemeinschaftliches Wohnen entwickelt werden. 5 Baugruppen haben sich hierfür zu einer Siedlungsgemeinschaft zusammengeschlossen. Darunter 2 Genossenschaften, 2 Wohnungseigentumsgemeinschaften und ein Mietwohnprojekt. Auch Familien mit Kindern sind Bestandteil dieser Gemeinschaft.

Auswirkungen der Planung auf den angrenzenden Siedlungsbereich

- Durch die geplante Bebauung entsteht ein Werteverfall der Grundstücke und der bestehenden Gebäude in der Nachbarschaft.
- Wie soll der Werterhalt der heute bebauten Grundstücke sichergestellt werden?
- Wenn bis zu 4 Geschosse in dem Gebiet realisiert werden können, dienen diese als Vorbild für die Gebäude in der Nachbarschaft, die dann ebenfalls aufgestockt werden können.

Durch die Ansiedlung gemeinschaftlicher Wohnformen wird vor allem im Zusammenhang mit dem Nachbarschafts- und Begegnungszentrum ein deutlicher Mehrwert für das Quartier erwartet (siehe allgemeine Erläuterungen in der Einführung). Zudem sollen durch das entwickelte integrierte Stadtentwicklungskonzept Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes durchgeführt werden. Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Bebauung ein Werteverfall der Grundstücke eintritt.

Eine Aufstockung der Gebäude in den angrenzenden Siedlungsbereichen ist nicht zu befürchten. Die Struktur des Baublockes stellt sowohl von der Höhe als auch der überbauten Grundstücksflächen ein selbstständiges Baugebiet dar, welches keine prägende Wirkung für die gegenüberliegenden Siedlungsbereiche, die außerhalb eines Bebauungsplangebietes liegen, entfaltet. Für die Siedlungsbereiche, die innerhalb eines Bebauungsplangebietes liegen, gelten die entsprechenden Festsetzungen.

Festsetzungsmöglichkeiten

- Wie kann der Bebauungsplan gewährleisten, dass vorgeschriebene Tiefgaragen trotz des ggf. felsigen Untergrundes errichtet werden?

In dem Bebauungsplan soll auf die Festsetzung einer oberirdischen Stellplatzanlage verzichtet und anstatt dessen eine Tiefgarage festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird als Satzung eine verbindliche Wirkung entfalten.

- Wenn Flachdächer realisiert werden, dann sollten diese für eine gärtnerische Nutzung begrünt und mit einer Kies- und Sandgrundlage ausgeführt werden, so dass Regenwasser gefiltert und als z.B. Toilettenspülwasser genutzt werden kann.

Eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern soll mit dem Bebauungsplan in Anlehnung an die Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen erfolgen.

- Es sollten nachhaltige Materialien verbaut werden und weniger klimaschädlicher Beton.

Baumaterialien werden nicht festgesetzt. Einzelne Baugruppen streben jedoch eine Holzbauweise an. In der Regel sind Gebäude auf Grundstücken, die von der Stadt Aachen vergeben werden, mindestens im KfW-Effizienzhaus-55-Standard nach der gültigen Energieeinsparverordnung zu errichten.

- Die Gebäudefassaden sollten zur Warmwasser- und/ oder Stromgewinnung genutzt werden.

Eine diesbezügliche Festsetzung soll weder erfolgen noch ausgeschlossen werden.

Verschiedenes

- Wurde die Geologie untersucht?

Es wurde ein Baugrundgutachten erstellt, das im Rahmen der Offenlage einsehbar sein wird.

- Durch die geplante Versiegelung wird die Kanalisation überfordert, so dass häufiger mit Überschwemmungen des Forster Weges zu rechnen sein wird.

Die Entwässerung des Gebietes kann grundsätzlich sichergestellt werden. Sie soll über eine Trennkanalisation mit unterirdischer Rückhaltung erfolgen.

- Gibt es mit den Baugruppen wechselseitige Absichtserklärungen (Letter of Intent)/ vorvertragliche Bindungen zur geplanten Bebauung?

Ja (siehe allgemeine oben aufgeführte Erläuterungen).

- Wann werden die Hochbauten konkret geplant?

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Hochbauplanungen konkret ausgearbeitet werden, nachdem der Bebauungsplan als Satzung beschlossen und öffentlich bekannt gemacht wurde und die Grundstücke vergeben sind.

- Wie garantiert die Stadt Aachen, dass in dem Bauprojekt aktiv dafür gesorgt wird, dass auch Wohnraum für Menschen mit einer Teilhabebeeinschränkung zur Verfügung gestellt wird?

Mit der Bauordnung NRW und einer Quote von 40% öffentlich gefördertem Wohnungsbau werden die Weichen dafür gestellt werden, Wohnraum auch für Menschen mit einer Teilhabebeeinschränkung zur Verfügung stellen zu können. Gemäß Bauordnung NRW müssen gem. § 49 Wohnungen in Gebäuden der Gebäudeklassen 3 bis 5 mit Wohnungen barrierefrei und eingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sein.

Laut den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW wird die Neuschaffung von Mietwohnungen nur gefördert, wenn diese unabhängig von der Gebäudeklasse und Anzahl der Geschosse die Anforderungen an die Barrierefreiheit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW vom 7.12.2018 in der jeweils geltenden Fassung erfüllen.

- Warum hält sich die Stadt nicht an die Stadtbildsatzung?

Das Gut Branderhof, Branderhofer Weg 55, fällt als bauliche Anlage von baugeschichtlicher Bedeutung unter § 4 der Stadtbildsatzung. Die Absätze 1 - 4 beziehen sich ausschließlich auf die bauliche Anlage selbst und nicht auf die Umgebung.

- Höhere und größere Mehrfamilienhäuser sind nur direkt an der Adenauerallee erlaubt und nicht in zweiter oder dritter Reihe. Wieso dürfen auf diesem Grundstück höhere und größere Mehrfamilienhäuser ähnlich wie an der Adenauerallee geplant werden?

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach bestehendem Planungsrecht. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, in dem es keinen Bebauungsplan gibt, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

- Die Grundstücke im Siedlungsbereich werden ungleich behandelt. Während die einen um Dachgauben kämpfen, können die anderen 4-geschossig bauen.

Die Siedlungsbereiche sind unterschiedlich geprägt. Mit den Bebauungsplänen werden unterschiedliche Zielsetzungen verfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 802 -Belgische Siedlung Beverau- wurde beispielsweise aufgestellt, um das städtebauliche Ensemble, das durch die bestehende Einheitlichkeit und schlichte Erscheinung gekennzeichnet ist, zu erhalten und bauliche Veränderungen und Entwicklungen zu steuern.

- Mehr als max. 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau wäre für das bestehende Umfeld zu viel.
- Durch die geplante Bebauungsstruktur entsteht sozialer Unfrieden.

Der Lebensraum Beverau ist nach dem zweiten Sozialentwicklungsplan der Stadt Aachen dem Stadtvierteltyp 1 zugeordnet. Damit gehört er in der Gesamtschau aller Sozialindikatoren zu den unauffälligsten Gebieten, wenn insbesondere die sozio-ökonomischen Indikatoren herangezogen werden. Das heißt, dass Transferleistungsbezug, Kinderarmut und Migration im Gegensatz zu anderen Aachener Stadtquartieren in der Beverau keine quantitative Herausforderung darstellen. Die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist nicht gleichbedeutend mit der Schaffung eines sozialen Brennpunktes. Aufgrund der Sozialstrukturenanalyse ist davon auszugehen, dass die Beverau mit der Schaffung von 40% öffentlich gefördertem Wohnraum im Rahmen des Projektes nicht überfordert sein wird und keine negativen Auswirkungen für das Umfeld entstehen werden.

Umweltbelange

Naturschutz

- Wie positioniert sich die Naturschutzbehörde zu dem neuen Entwurf?
- Die fast vollständige Versiegelung des Gebietes zerstört die Fauna und Flora, die sich auf dem Grundstück entwickelt hat.
- Was passiert mit den Erdkröten, die auf dem Grundstück vorhanden sind, wenn das Gelände so stark versiegelt wird?
- Hat die Stadt wahrgenommen, dass die schützenswerten Fledermäuse und Rauch- und Mehlschwalben durch die bisherigen Maßnahmen auf dem ehemaligen Reiterhof verschwunden sind?
- Welcher Umgang soll mit der entstandenen Fauna auf dem Grundstück angestrebt werden?
- Wie findet der Naturschutz Berücksichtigung?

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde weist die Fläche eine nur geringe ökologische Wertigkeit auf. Das Bebauungsplanverfahren wird im „vereinfachten Verfahren“ nach § 13 a BauGB entwickelt, daher entfällt eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung. Artenschutzrechtliche Regelungen nach § 44 BNatSchG wurden im Rahmen des Bauantragsverfahren für die Kindertagesstätte abgearbeitet und werden auch für den zukünftigen Umbau der weiteren Gebäudeteile im jeweiligen Bauantragsverfahren ermittelt.

Die geplante Nutzung als Wohnstandort bedeutet den Verlust von Lebensräumen mit überwiegend geringer Bedeutung. Zum Schutz der im Plangebiet u.U. vorkommenden allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten soll zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ein Bauzeitfenster für die Rodung des Geländes ausgewiesen werden. Die zur Baufeldfreimachung notwendige Entnahme von Gehölzen und Gebüsch, ist aus artenschutzrechtlicher Sicht in einem Zeitfenster von Ende Oktober bis Ende Februar durchzuführen, da dieser Zeitraum außerhalb der Brutperiode aller europäischen Brutvogelarten liegt.

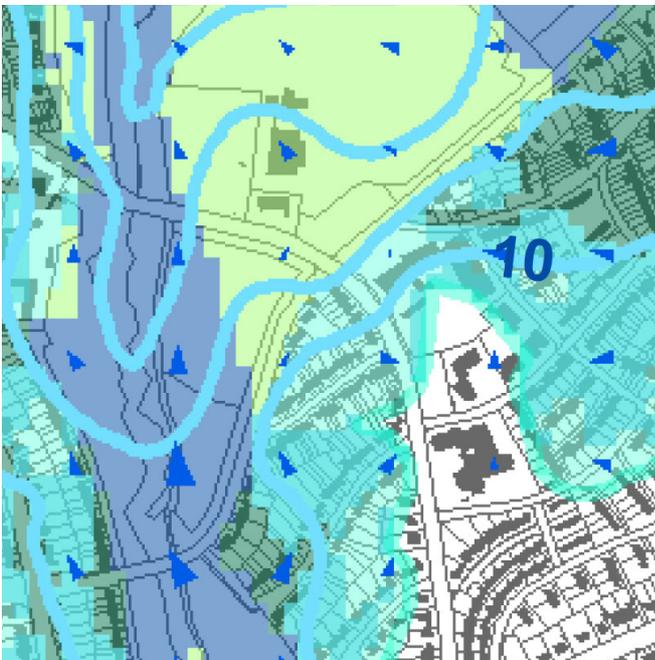
Umweltbelange

Klima

- Gibt es ein Klimagutachten?
- Wie werden die Kaltluftschneisen berücksichtigt?
- Wurde untersucht, ob die geplante Bebauung Auswirkungen auf die Kaltluftströme in Richtung tiefer gelegene Stadtviertel hat?
- Ist die Frischluftschneise trotz Riegelbebauung gesichert?
- Die Temperatur steigt durch Aufheizung der versiegelten Flächen und der Fassaden, die Frischluftzufuhr in tiefer liegende Stadtviertel wird eingeschränkt.
- Die Baupläne für die Bebauung Am Römerhof mussten seinerzeit dahingehend geändert werden, dass nur Doppelhäuser mit genügend Abstand errichtet werden konnten, um die Frischluftzufuhr von der Adenauerallee in Richtung Innenstadt nicht zu gefährden. Wieso können nun auf dem Grundstück des Branderhofes 4-geschossige Gebäude errichtet werden?

Das Plangebiet liegt ca. 100 m entfernt von der für das östliche Stadtzentrum bedeutenden Kaltluftbahn „Gillesbachtal“ (Abstand zwischen westl. Rand des Plangebiets und östl. Rand der Kaltluftbahn).

Das Plangebiet ist gemäß Kaltluftkarte Zielgebiet. D.h. Kaltluft (KL) strömt in das Gebiet und sorgt dort in den antizyklonal geprägten Witterungsfällen des Nachts für Luftaustausch. Dabei ist davon auszugehen, dass KL sowohl von Ost, geringer von West und auch aus südlicher Richtung in das Plangebiet einströmt (siehe Abbildung).



Beim Plangebiet handelt es sich um ein Zielgebiet der KL und dies wird sich durch die Bebauung auch nicht nachhaltig ändern. Ein Durchströmen und Durchlüften des Plangebietes ist auch nach einer Bebauung möglich, da auch die geplante Stellung der Gebäude ein Umströmen ermöglicht. Insgesamt ist mit einer gegenüber dem Ist-Zustand nur geringfügigen Verschlechterung der Belüftung des Plangebiets zu rechnen. Zusätzlich werden die angrenzenden Siedlungsbereiche nicht übermäßig lufthygienisch durch das Vorhaben belastet, da aus diesen die Luft in das Planungsgebiet einströmt. Hinzu

kommt, dass sich die neu zu bebauende Fläche im Osten und Süden des Plangebietes befindet (siehe Abbildung) und daher die gesamte von Kaltluftminderung betroffene Fläche als gering einzustufen ist.

Die gesamtstädtische Situation und vor allem die lufthygienisch stark belasteten Innenstadtbereiche werden durch das Vorhaben, wenn überhaupt, nur marginal beeinträchtigt, da die Frischluftschneise und Kaltlufttrinne des Gillesbachtals nicht beeinflusst werden.

Grundsätzlich muss für eine klimatologische Beurteilung die genaue Lage des Vorhabens bestimmt werden. Handelt es sich um Vorhaben beispielsweise in Bereichen, die am direkten Rande der Kaltluftbahn des Gillesbachtals liegen, haben diese einen ganz entscheidenden Einfluss auf die Kaltluftversorgung des südöstlichen Innenstadtbereiches und können ggf. nur unter bestimmten Bedingungen realisiert werden.

Umweltbelange

Wasser

- Hat die geplante TG Auswirkungen auf das Grundwasser oder den unterirdischen Abfluss von Regenwasser?
- Wurden die Quellwässer auf dem heutigen Wiesengrundstück untersucht?
- Was passiert zukünftig mit den Quellwässern, wenn das Grundstück bebaut ist?

1. Grundwasserschutz / Allgemein (§ 49 WHG)

Der Grundwasserstand im o.g. Planbereich befindet sich bei mehr als fünf Meter unter Flur (Quelle: Baugrundkarte). Ein Einbinden ins Grundwasser von Bauwerken mit maximal einem Tiefgeschoss ist damit grundsätzlich nicht zu befürchten.

Erforderliche Maßnahmen, falls geplante Gebäude dennoch ins Grundwasser einbinden, können im Bebauungsplanverfahren nicht umgesetzt werden. Die Anforderungen an den Planer ergeben sich dann aus den vorhandenen wasserrechtlichen Bestimmungen (§ 49 WHG). Danach sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, der UWB einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen. Ggf. wird dann eine wasserrechtliche Erlaubnis mit entsprechenden Auflagen erforderlich.

Nach Rücksprache mit der Unteren Wasserbehörde liegen keine Anhaltspunkte für Quellwässer auf dem Grundstück vor.

Umweltbelange

Verschiedenes

- Gibt es einen ökologischen Ansatz für das Quartier?
- Welche Energieversorgung ist geplant?

Neben einem Mobilitätskonzept für eine autoarme Siedlung verfolgt die Siedlungsgemeinschaft ökologische Ansätze für die Hochbauten und die Nutzung von Geothermie.

Verkehr

Erhöhung des Verkehrsaufkommens

- Bereits heute ist die Verkehrsbelastung enorm hoch, so dass zusätzlichen Verkehre, die durch die geplante Bebauung ausgelöst werden, zu einem Verkehrschaos führen würden.
- Wie soll das stark erhöhte Verkehrsaufkommen bei einem derartigen Zuwachs an Menschen geregelt werden?
- Wie wird die Verkehrsführung aufgrund der durch die Mehrfamilienhäuser entstehenden Verkehre geplant?

Die durch die Bebauung ausgelösten Verkehre führen nicht zu einer nennenswerten Verschlechterung der Verkehrsqualität und können im vorhandenen Straßenraum abgewickelt werden. Das zusätzliche Aufkommen wird auf ca. 100-120 Kz-Fahrten/d zuzüglich des Wirtschaftsverkehrs für etwaige Belieferungen geschätzt. Die umliegenden Straßen können das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die Straße In den Zwanzigmorgen.

- Das Viertel wird bereits heute durch die Einrichtung von Parkzonen u.a. im Bereich der Karl-Marx-Allee als Parkplatz für Berufspendler genutzt. Zusätzliche Verkehre verkraftet das Viertel nicht.

Die perspektivisch geplante Einrichtung der Bewohnerparkzonen BU4 und Erz wird die heute empfundene Belastungssituation durch externe Berufspendler entlasten.

- Der Kreuzungsbereich „Forster Weg - In den Zwanzigmorgen“ ist schon jetzt völlig überlastet und stellt aufgrund der baulichen Fahrbahnverengung des Forster Weges, die die Fahrzeuge auf die Gegenfahrbahn zwingt, eine Gefahrenzone dar, die sich durch weiteren Individualverkehr verschärft.
- Es sollte unbedingt ein Verkehrskonzept für den gesamten Siedlungsbereich entwickelt werden, um die angespannte Verkehrssituation zu entlasten.

Die letzte Zählung von 2008 zeigt keine Überlastung (max. ca. 280 Kz in der Spitzenstunde, Summe aller Zufahrten). Der Hinweis zur aktuellen Situation wird aufgenommen. Zudem sollen verkehrliche Maßnahmen im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts umgesetzt werden.

- Durch die zusätzliche Verkehrsbelastung entstehen Lärm und Abgase, was die Wohnqualität stark beeinträchtigt. *Die Auswirkungen durch die zusätzlichen Verkehre werden im Lärmgutachten betrachtet, das die Grundlage für ggf. notwendig werdende Festsetzungen bildet. Die geplante Tiefgarage muss mit ausreichender Lüftung versehen werden. Dies ist im Rahmen eines Lüftungsgutachtens nachzuweisen. Dabei muss sichergestellt werden, dass die Entlüftungsöffnungen abseits sensibler Flächen und Nutzungen (Kita, öffentliche Nutzflächen, Schlafräume, Spielflächen, etc.) angelegt werden. Ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.*

- Wie wird die von den Anwohnern beschriebene überlastete Verkehrssituation in der Planung berücksichtigt? *Eine objektive Bewertung der Situation durch die Fachverwaltung bildet die Grundlage für die Planung.*

Verkehr

Parken/ Quartiersgarage

- Die Parksituation ist zu regeln.

Perspektivisch ist die Einführung einer Bewohnerparkzone geplant.

- Aufgrund der bereits heute angespannten Parksituation sollten Parkmöglichkeiten auch für die Bewohner*innen der angrenzenden Quartiere geschaffen werden.
- Wird aufgrund des bestehenden Parkdrucks an eine Quartiersgarage zur Entlastung beispielsweise auf dem Parkplatz der Sportanlage gedacht?
- Es sollte mehr öffentlicher Parkraum zur Verfügung gestellt werden, um den Parkdruck zu reduzieren.
- Es sollte eine Quartiersgarage auf dem Parkplatz des Ludwig-Kuhnen-Stadions gebaut werden.
- Sind in der TG Stellplätze für das Quartier vorgesehen?

Es ist davon auszugehen, dass sich durch die Einrichtung einer Bewohnerparkzone der Parkdruck reduzieren wird. Über ein quartiersbezogenes Konzept mit einer Quartiersgarage wird derzeit nachgedacht. Diese soll jedoch nicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Verkehr

Mobilitätskonzept

- Warum wird keine Infrastruktur für eine autofreie Siedlung geschaffen?
- Ist eine Anbindung an das Radschnellwegenetz vorgesehen?
- Der ÖPNV sollte ausgebaut werden.
- Es sollten ebenerdige, zentrale Fahrradabstellplätze geplant werden.
- Wird in Erwägung gezogen, eine neue Busstrecke beispielsweise mit einem führerlosen Bus einzurichten, die den Waldfriedhof und Burtscheid verbindet?
- Der ÖPNV ist unbedingt auszubauen.
- Wird es einen Abstellplatz für öffentliche Lastenräder geben?
- Was wird für die Nahversorgung getan, damit der motorisierte Individualverkehr reduziert werden kann?

Da bisher diskutierte Mobilitätskonzept sieht eine Mobilitätsstation mit Carsharing, Pedelecs und Lastenrad, zusätzliches ÖPNV-Angebot und die Planung einer Radvorrangroute vor. Es ist derzeit nicht geplant, eine zusätzliche Busstrecke vom Waldfriedhof nach Burtscheid einzurichten. Die Mobilitätsstation soll auch eine Paketstation umfassen.

Verkehr

Tiefgarage

- Die geplante Tiefgaragenzufahrt stellt eine Gefahrenzone für alle anderen Verkehrsteilnehmer*innen vor allem für Kinder auf ihrem Schulweg dar.

Die Tiefgarage stellt keine ungewöhnliche Situation dar. Die Einfahrt wird im weiteren Verfahren im Hinblick auf die Verkehrssicherheit geprüft (Garagenverordnung, Sichtdreiecke).

- Die geplante Tiefgaragenzufahrt ist schon aufgrund der Enge der Straßen vollkommen ungeeignet oder sind Enteignungen geplant, um die nötige Breite zu schaffen?

Die Befahrbarkeit wird durch Schleppekurven nachgewiesen. Es wird nicht enteignet.

- Die Tiefgaragenzufahrt sollte am Forster Weg geplant werden, wo ihr keine Bebauung gegenüberliegt.

Es ist unklar, welche Rolle die Bebauung spielt.

- Die geplante Tiefgarage ist für die geplanten Wohneinheiten unterdimensioniert.
- Ein Stellplatzschlüssel von 1 PKW pro Wohneinheit ist nicht realistisch, weshalb die Tiefgarage größer geplant werden sollte.

Die Dimensionierung wird unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts und der Stellplatzsatzung betrachtet.

Verkehr

Verschiedenes

- Sind Sanierungsmaßnahmen o.ä. für die umliegenden Straßen geplant? Werden Kosten für die Anlieger dabei entstehen?

Es ist ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Römerhof“ und „In den Zwanzigmorgen“ geplant. Das Kommunalabgabengesetz NRW ist entsprechend anzuwenden.

- Die Fußgängerachse nach Burtscheid muss unbedingt aufgewertet werden, indem im unteren Bereich des Branderhofer Wege deutlich weniger Autos parken können. Gibt es hierfür Konzepte, beispielsweise in Kooperation mit dem Marienhospital?

Hierzu gibt es derzeit kein Projekt.

- Eine sichere Verkehrsführung für alle Verkehrsteilnehmer*innen ist zu bedenken.

Die Fachverwaltung ist in das Projekt eingebunden.

Darstellung der Planung

- Auf eine Darstellung der Ansichten von der Straße „Am Römerhof“ wurde absichtlich verzichtet, um den hier vorhandenen geschlossenen Charakter der Bebauung nicht zu zeigen.
- Die Ansichten sind nicht richtig dargestellt und beschönigen das Vorhaben.
- Es sollten 3-D-Ansichten erstellt werden, um einen besseren Eindruck des Vorhabens zu bekommen.

Die Ansichten sind technisch korrekt dargestellt worden.

Die Kritik wird aufgenommen. Zur Offenlage soll ein 3-D-Modell erstellt werden.

Informationsveranstaltung

- Die Informationsveranstaltung ist zu kurz angesetzt. Innerhalb von 2 Stunden lassen sich die Fragen nicht klären.
- Eine digitale Veranstaltung schließt viele, vor allem ältere Bürger*innen aus, da die technische Ausstattung nicht vorhanden ist oder das technische Knowhow fehlt.
- Die Informationsveranstaltung diene lediglich der Information der Bürger*innen. Bedenken und Anregungen wurden höchstens zerstreut und nicht ernst genommen.
- Die Kommunikation der Verwaltung ist schlecht
- Wird nach der Pandemie eine analoge Bürger*innenbeteiligung durchgeführt?
- Um eine ordnungsgemäße Anhörung durchzuführen, wird eine analoge Veranstaltung notwendig sein.

Während der Offenlage des Bebauungsplanes ist eine erneute Anhörungs-/ Informationsveranstaltung vorgesehen. Ob es möglich sein wird, diese analog durchzuführen, ist von der pandemischen Lage abhängig. Unabhängig von der Veranstaltung, werden die Pläne in der Lagerhausstraße 20 für jedermann einsehbar sein (Beteiligungsverfahren siehe Einführungstext und Erläuterungen zum B-Plan).

Allgemeines

- Ist ein Wohngebiet zwischen Eselsweg und Kaserne geplant?

Nein.