

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> FB 61/0504/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 14.09.2022
		Verfasser/in: Dez. III / FB 61/200
<b>Quartiersentwicklung   Branderhof - Information über das weitere Vorgehen im Rahmen der Bauleitplanung</b>		
<b>Ziele:</b>		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
21.09.2022	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Kenntnisnahme
22.09.2022	Planungsausschuss	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			X

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

### Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49 %)
<input type="checkbox"/>	nicht
X	nicht bekannt

## Erläuterungen:

### 1. Quartiersentwicklung

In den Jahren 2018/19 wurde in einem dialogorientierten Verfahren das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Beverau erarbeitet, das eine Gesamtperspektive für die nachhaltige Entwicklung des Quartiers skizziert. Neben Expert\*innen-Interviews haben ein Aktionstag zur Bürger\*innenbeteiligung sowie eine Zwischenpräsentation mit Feedbackrunde der Bürgerschaft stattgefunden.

Zentrales Ziel des ISEK ist, 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. Das Leitprojekt der Quartiersentwicklung ist die Umnutzung von Gut Branderhof zu einem Begegnungs- und Nachbarschaftszentrum.

Für die einzelnen Handlungsfelder bestehen folgende Ziele:

- Wohnen:  
Beverau gilt als attraktiver Wohnstandort, der allerdings auch von Alterung und einem Generationenwechsel geprägt wird. Ziel ist es, Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichem Alter und Familienstand, sozialem und kulturellem Hintergrund zu schaffen und das Zusammenleben der Generationen zu fördern. Dafür sollen auch die vorhandenen Strukturen im Siedlungsgefüge der Beverau im Hinblick auf Erfordernisse einer demografischen Entwicklung anzupassen.
- Grün- und Freiraum:  
Beverau ist ein grünes Wohnquartier mit Zugang zu intakten Landschaftsräumen. Ziel ist es, die Freiräume im Quartier aufzuwerten und als Orte der Begegnung der Generationen und Erholung zu gestalten.
- Versorgung / soziale Infrastruktur:  
Beverau steht für gelebte Nachbarschaftshilfe. Ziel ist es, im Zuge der Alterung der Quartiersbevölkerung einerseits und des Zuzugs an jungen Familien andererseits die benachbarten Versorgungszentren um innovative generationsübergreifende Angebote auf der Beverau zu ergänzen.
- Mobilität:  
Beverau liegt innenstadtnah und wird hauptsächlich durch Individualverkehr erschlossen. Ziel ist es, zukunftsgerichtete und klimasensible Mobilitätslösungen zu finden, die für alle Bevölkerungsgruppen sicher und attraktiv sind.

Im September 2019 wurde ein Antrag auf Städtebauförderung für die Gesamtmaßnahme und eine 1. Förderstufe beim Fördergeldgeber beantragt. Darüber hinaus wurde am 11.12.2019 der Beschluss zur Festsetzung des Sanierungsgebiets Beverau durch den Rat der Stadt Aachen gefasst.

Der Rat der Stadt Aachen hat am 24.08.2022 auf der Grundlage eines fortgeschriebenen Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) Beverau den Beschluss zur Festlegung des Stadtumbaugebietes Beverau gemäß §171b BauGB gefasst (vgl. Vorlagen-Nr. FB 61/0446/WP18). Gleichzeitig werden

aktuell verschiedene Maßnahmen zur 2. Förderstufe des ISEK bei der Städtebauförderung angemeldet.

Mit einem Quartiersspaziergang für interessierte Bürger\*innen soll die Kommunikation vor Ort – anknüpfend an die Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der Erarbeitung des ISEK – wieder aufgenommen und verstetigt werden (siehe 3. Nächste Schritte). Der Quartiersspaziergang wird Ende Oktober stattfinden.

## **2. Branderhof – Information über das weitere Vorgehen im Rahmen der Bauleitplanung**

Das Gut Branderhof bildet mit seinem Nachbarschafts- und Begegnungszentrum das Leitprojekt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Beverau“.

Gleichzeitig wird derzeit ein Bebauungsplan für das Areal rund um den Branderhof aufgestellt, mit dem ein Wohnquartier für Bau- und Wohngruppen gesichert werden soll, das eine Antwort auf die sozio-demographischen Herausforderungen im Quartier und auf den bestehenden Wohnraumbedarf gibt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach Baugesetzbuch, das grundsätzlich zwei formale Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit vorsieht: Zum einen sind die Bürger\*innen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung über die Planung zu informieren und zum anderen ist ihnen eine weitere Beteiligungsmöglichkeit im Rahmen der Offenlage zu gewähren.

Die Information der Bürger\*innen erfolgt in aller Regel durch Ausstellung der Planung und wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung durch eine Anhörungsveranstaltung ergänzt.

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt wird, kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Aufgrund des großen Interesses der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Branderhofer Weg / Am Römerhof“ dennoch eine frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

Die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29.09.2014 bis zum 10.10.2014 mit einer Anhörungsveranstaltung statt. Dieser Verfahrensschritt wurde in der Zeit vom 14.10.2019 - 15.11.2019 wiederholt, um die Bürger\*innen über die Änderungen der Planung zu informieren. Da bemängelt wurde, dass die zweite frühzeitige Beteiligung ohne eine Anhörungsveranstaltung durchgeführt wurde, wurde die Öffentlichkeit im Rahmen einer informellen digitalen Informationsveranstaltung über die zwischenzeitlich aktualisierten Planungsabsichten im Januar 2021 zeitnah vor dem nächsten Beteiligungsschritt informiert.

Im Zuge der unterschiedlichen Beteiligungsschritte sind Eingaben eingegangen, die sich auf verschiedene Aspekte beziehen. Die Geschossigkeit der geplanten Mehrfamilienhäuser und die fehlende Einbindung der Nachbar\*innen in die Planung werden dabei am stärksten kritisiert. Zudem sorgen sich viele Bürger\*innen um die zusätzliche Verkehrsbelastung, die durch das geplante Wohngebiet neu entsteht und sich negativ auf die bereits vorhandene, angespannte Verkehrs- und Parksituation auswirken würde.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken werden gemäß Baugesetzbuch mit den öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen. Das Ergebnis schlägt sich im städtebaulichen Entwurf nieder, der die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf bildet.

Im Rahmen der Offenlage wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats mit den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung ausgelegt und die Öffentlichkeit erhält erneut die Möglichkeit, sich zur Planung zu äußern. Die Vorlage zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplanes „Branderhofer Weg / Am Römerhof“ soll im Herbst in der Bezirksvertretung Aachen-Mitte und im Planungsausschuss beraten und beschlossen werden.

Die endgültige Abwägung und der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes erfolgen erst mit Beschluss des Rates. Das Verfahren ist also ergebnisoffen. Im Vorfeld der politischen Beratungen wird ein erneuter öffentlicher Bürger\*innendialog stattfinden.

#### Einbeziehung der zukünftigen Nutzer\*innen

Um die Bedarfe der interessierten Bau- und Wohngruppen als zukünftige Nutzer\*innen angemessen berücksichtigen zu können, wurden diese am Entwicklungsprozess des städtebaulichen Entwurfes über verschiedene Werkstattverfahren beteiligt. Durch die Vergabe der Grundstücke an Bau- und Wohngruppen 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.

Im Rahmen des Qualifizierungsprozesses konnten fünf interessierte Baugruppen gewonnen werden, welche ihr Interesse zur Realisierung von experimentellem Wohnungsbau im Baugebiet „Branderhofer Weg / Am Römerhof“ bekundet haben. Zudem schlossen sie sich zur „Siedlungsgemeinschaft Branderhof“ zusammen. Ihre Vorstellungen 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 spielen in der Planung eine wichtige Rolle. Zudem wollen sich die Bau- und Wohngruppen am Aufbau und Betrieb des Nachbarschafts- und Begegnungszentrums am Branderhof beteiligen.

### **3. Nächste Schritte**

Die Verwaltung plant vor den politischen Beratungen zur Offenlage des Bebauungsplanes einen Dialogtag, der voraussichtlich Ende Oktober stattfinden soll.

Als Auftakt soll zur gesamten Quartiersentwicklung ein öffentlicher Spaziergang für interessierte Bürger\*innen in der Beverau angeboten werden, um über den aktuellen Stadtentwicklungsprozess und die bevorstehenden Maßnahmen im Rahmen der 2. und 3. Förderstufe des ISEKs zu informieren. Im Fokus stehen dabei die Entwicklungen rund um den Branderhof, die altbau plus Kampagne sowie Maßnahmen im Bereich Verkehr und Grün- und Freiraum.

Im Anschluss an den Spaziergang plant die Verwaltung eine Informationsveranstaltung, die in Präsenz stattfinden und live über den Youtube-Kanal der Stadt Aachen übertragen werden soll. Hierbei sollen zum einen wohnungspolitische Fragestellungen (Wohnraumbedarf, Wohnformen, Baugruppen,...) im Vordergrund stehen, die die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung auf dem Areal des Branderhofes maßgeblich geprägt haben. Zum anderen soll die planerische Umsetzung der vorgesehenen Wohnbebauung erläutert werden, die mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden soll.