

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 61/0759/WP18
Federführende Dienststelle: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur Beteiligte Dienststelle/n:		Status: öffentlich
		Datum: 12.09.2023
		Verfasser/in: Dez.III /FB61/200
Bebauungsplan Nr. 956 -Branderhofer Weg / Am Römerhof: - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB - Empfehlung zum Satzungsbeschluss		
Ziele: Klimarelevanz: nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
18.10.2023	Bezirksvertretung Aachen-Mitte	Anhörung/Empfehlung
19.10.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Mitte nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 956 -Branderhofer Weg / Am Römerhof- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange, die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur öffentlichen Auslegung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen und den Bebauungsplan Nr. 956 -Branderhofer Weg / Am Römerhof- gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		X	

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 CO₂-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 **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
 mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
 groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
 mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
 groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49%)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

hier: Bericht über das Ergebnis der öffentlichen Auslegung Empfehlung zum Satzungsbeschluss

1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof - hat im März 2014 mit der ersten Programmberatung begonnen (FB 61/1062/WP 16).

Die Verwaltung wurde damit beauftragt, die vorgestellten Entwürfe zu überarbeiten, um das Denkmal vor allem im Kreuzungsbereich Forster Weg/ Branderhofer Weg stärker freizustellen. In den politischen Beratungen im Mai 2014 wurde beschlossen, die Öffentlichkeit über die überarbeitete Planung zu informieren (FB 61/1138/WP 16).

Die erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 29.09.2014 bis zum 10.10.2014 mit einer Anhörungsveranstaltung statt.

Seit der ersten frühzeitigen Beteiligung gab es weitere Entwicklungen, die Auswirkungen auf die Planung hatten. Hierzu zählen insbesondere der Verkauf der Doppelscheune zur Nutzung als Kita, die Gründung des Vereins Gut! Branderhof e.V. zur Schaffung eines Nachbarschafts- und Begegnungszentrums im denkmalgeschützten Branderhof sowie der Beschluss der Politik, auf Geschosswohnungsbau zu setzen. Es erfolgte eine Abkehr von der Planung von vorrangig zweigeschossigen Einfamilienhäusern hin zu einer Planung mit Geschosswohnungsbau (FB 6170370/WP 17).

Mit dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 19.09.2017, die Grundstücke nach Konzeptqualität zu vergeben, sollte interessierten Wohn- und Baugruppen die Möglichkeit gegeben werden, auf dem Areal des Branderhofes ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus zu realisieren (FB 56/0094/WP17).

Um die besonderen Bedarfe der zukünftigen Nutzer*innen in der Planung berücksichtigen zu können, fand ein Werkstattverfahren im Jahr 2018 statt. Die Ergebnisse wurden in Entwurfsvarianten dargestellt und am 07.02.2019 der Politik vorgestellt (FB 61/1127/WP17).

Am 05.09.2019 hat der Planungsausschuss beschlossen, die überarbeiteten Varianten der Öffentlichkeit vorzustellen (FB 61/1267/WP17). 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.

Nicht zuletzt wegen der konkreter werdenden Planung der Bau- und Wohngruppen auch in Bezug auf die Verortung auf dem Grundstück, erfolgte am 26.08.2020 unter Berücksichtigung der Eingaben zur zweiten frühzeitigen Beteiligung ein erneuter Planungsworkshop, der von der Verwaltung initiiert wurde. Ziel war es, den städtebaulichen Entwurf weiterzuentwickeln und in der Zusammenschau mit dem Projekt des Vereins Gut! Branderhof sowie insbesondere den öffentlichen Belangen der stadträumlichen und denkmalgerechten Integration, der baulichen Struktur, der verkehrlichen

Erschließung, der öffentlichen Durchwegung, der Freiraumgestaltung, etc. weiter zu qualifizieren. Der weiterentwickelte Entwurf wurde im Planungsausschuss am 14.01.2021 beraten (FB61/0035/WP18). Die vorgeschlagenen Änderungen der Verwaltung und des Planungsausschusses wurden beschlossen und flossen in den Entwurf mit ein, der auf der digitalen Informationsveranstaltung „Rund um den Branderhof“ am 26.01.2021 vorgestellt wurde. Der in der Veranstaltung gezeigte Entwurf bildete die Grundlage für den Planentwurf zur Offenlage.

Da die Lage der Straße geändert wurde, musste jedoch vor der Offenlage auch die Entwässerung umgeplant und erneut mit der Regionetz abgestimmt werden, was zu zeitlichen Verzögerungen geführt hat (FB 61/0292/WP18).

Mit der Vorlage „Quartiersentwicklung | Branderhof - Information über das weitere Vorgehen im Rahmen der Bauleitplanung“ (FB 61/0504/WP18) wurde die Politik über einen von der Verwaltung geplanten Dialogtag in Kenntnis gesetzt. Dieser fand am 29.10.2022 statt und wurde mit einem öffentlichen Spaziergang für interessierte Bürger*innen in der Beverau eröffnet, um über den aktuellen Stadtentwicklungsprozess und die bevorstehenden Maßnahmen im Rahmen der 2. und 3. Förderstufe des ISEKs zu informieren. Im Anschluss an den Spaziergang wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Zum einen standen wohnungspolitische Fragestellungen (Wohnraumbedarf, Wohnformen, Baugruppen,...) im Vordergrund, die die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung auf dem Areal des Branderhofes maßgeblich geprägt haben. Zum anderen wurde die planerische Umsetzung der vorgesehenen Wohnbebauung erläutert, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden soll. Die Wortbeiträge entsprechen den Themen, die im Rahmen der Abwägung der Eingaben zur Offenlage behandelt werden. Aus diesem Grund wird von einer separaten Abwägung der Informationsveranstaltung abgesehen.

Der Dialogtag wurde der Offenlage vorgeschaltet, um sich im Rahmen der Offenlage sehr zielgerichtet zur Planung äußern zu können. Der Beschluss zur Aufstellung und Offenlage wurde am 08.12.2022 vom Planungsausschuss gefasst (FB 61/0488/WP18).

Die Offenlage fand in der Zeit vom 16.01. – 17.02.2023 statt. Die Pläne konnten im Verwaltungsgebäude Am Marschierdor und im Internet eingesehen werden. Parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Es sind 35 Eingaben, darunter auch Eingaben mit Unterschriftenlisten, eingegangen. Eingaben mit identischem Wortlaut werden in der Abwägung nur einmal behandelt. Auch wenn sich die Eingaben auf viele verschiedene Themen beziehen, wird die Geschossigkeit der geplanten Mehrfamilienhäuser im Hinblick auf den Denkmalschutz, die Auswirkungen auf die Nachbarbebauung, die Einfügung in die Siedlungsstruktur und im Hinblick auf das Klima am stärksten kritisiert. Zudem sorgen sich viele Bürger*innen um die zusätzlichen Verkehrsbelastungen, die durch das geplante Wohngebiet entstehen und sich negativ auf die vorhandene, als angespannt wahrgenommene Verkehrs- und Parksituation auswirken würden.

Die Eingaben der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Diese Eingaben führten nicht zu einer Änderung der Planung.

3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel wurden 30 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Zwei davon haben Bedenken zur Planung vorgebracht, die im Rahmen der Abwägung jedoch zu keiner Änderung der Planung führten. Aufgrund einer erneuten Stellungnahme zur städtebaulichen Kriminalprävention vom Polizeipräsidium Aachen, wurden die Hinweise in den schriftlichen Festsetzungen durch die Kontaktdaten der polizeilichen Beratungsstelle ergänzt.

Die Stellungnahmen der Behörden sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage beigefügt.

4. Weitere Änderungen

Starkregen – Hinweis in den schriftlichen Festsetzungen

Aufgrund der in den letzten Jahren gestiegenen Gefahrensituationen durch Starkregenereignisse wurde das Plangebiet im Hinblick auf die Starkregengefährdung geprüft. Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Landes NRW, zur Verfügung gestellt vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (<https://geoportal.de/map.html>), bestehen für einzelne Bereiche der Grundstücke Überflutungsgefahren durch Mulden und Absenkungen. Diese Gefahren sind bereits vorhanden und werden nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden an den gefährdeten Stellen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 geeignete Maßnahmen durch Geländemodellierungen (Festsetzung der Geländehöhe) getroffen, so dass die Gefahren entschärft werden und die Gefahr einer Wasseransammlung mit unregelmäßigem Abfluss im Starkregenfall deutlich reduziert wird. Ein Hinweis auf die Starkregenhinweiskarte wurde in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen. Neben der Festsetzung der Geländehöhen im Bebauungsplan sind geeignete Schutzmaßnahmen durch den/die jeweilige*n Eigentümer*in zu treffen.

Fassadenbegrünung – Verzicht auf die vorgesehene vertragliche Sicherung

Von der vorgesehenen vertraglich gesicherten Fassadenbegrünung wird abgesehen. Aus Sicht der Fachverwaltung liegen keine ausreichenden Erfahrungen vor, um konkrete Aussagen zum jetzigen Stand der Planung treffen zu können. Mit den Festsetzungen und Verträgen werden jedoch effektive Maßnahmen gesichert, mit denen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren auch ohne Fassadenbegrünung ausreichend Rechnung getragen wird, zumal sich das Plangebiet nicht innerhalb des Schutzbereiches Stadtklima befindet. Der Bebauungsplan schließt Fassadenbegrünungen nicht aus, so dass diese grundsätzlich umgesetzt werden können.

Änderung der schriftlichen Festsetzung Nr. 11 „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

Der Stammumfang der festgesetzten standorttypischen 10 Obstbäume wie z.B. Apfel, Birne, Kirsche oder Walnuss wird auf eine Mindestgröße von 10-12 cm (Hochstamm 2 x v. o.B.) reduziert. Zum Ausgleich wird festgesetzt, dass zusätzlich innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 drei Hainbuchen mit der Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang (Hochstamm 3 x v. m.B.) entlang der

Straße In den Zwanzigmorgen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind, um auch den vorhandenen Straßenraum zu begrünen.

Diese Änderung wird aus wirtschaftlichen Gründen vorgenommen. Es ist hierdurch keine nennenswerte ökologische oder klimatische Verschlechterung zu befürchten, da die Reduzierung des Stammdurchmessers durch das Anpflanzen von drei zusätzlichen Bäumen kompensiert werden kann.

Bisherige Festsetzung:

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und der festgesetzten privaten Grünfläche sind insgesamt 10 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den privaten Grundstücksflächen sind standorttypische Obstbäume wie z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Walnuss oder Hainbuche in einer Mindestgröße von 18 - 20 cm Stammumfang (Hochstamm 3 x v. m.B.) zu verwenden.

Überarbeitete Festsetzung:

Entlang der Straße In den Zwanzigmorgen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 insgesamt 3 Hainbuchen mit der Mindestgröße von 18 - 20 cm Stammumfang (Hochstamm 3 x v. m.B.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und der festgesetzten privaten Grünfläche sind insgesamt 10 standorttypische Obstgehölze, wie z.B. Apfel, Birne, Kirsche oder Walnuss mit der Mindestgröße von 10-12 cm Stammumfang (Hochstamm 2 x v. o.B.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Städtebaulicher Vertrag – Ergänzung der Planwerke

Die Planwerke wurden durch einen Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag als beigefügtes Dokument ergänzt, um auf dessen Existenz auch außerhalb der Begründung aufmerksam zu machen.

Weitere redaktionelle Änderungen

Zum besseren Verständnis wurden einzelne Textpassagen in der Begründung umformuliert und Inhalte klarer beschrieben. Die Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept wurden zwischenzeitlich ausgearbeitet und werden in der Begründung abschließend aufgeführt. Zur Sicherung der Mobilitätsmaßnahmen wird die Stadt Aachen parallel zur Vergabe der Grundstücke privatrechtliche Regelungen treffen.

Die oben aufgeführten Ergänzungen und Änderungen sind redaktioneller Art und dienen der Klarstellung. Ein Beschluss bzw. eine erneute öffentliche Auslegung der Planung ist nicht erforderlich.

5. Klimanotstand

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 19.06.2019 sollen die Auswirkungen der Beschlüsse hinsichtlich der Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte dargestellt werden, um die Gremien bei der Entscheidungsfindung zu unterstützen.

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung

einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Ökologisch wertvollere Flächen werden dadurch geschützt. Aufgrund der städtebaulichen Struktur des „Baublocks“, die sich durch den Branderhof, die vorhandenen Mehrfamilienhäuser und die Kirchengemeinde bereits heute vom übrigen Siedlungsgefüge abhebt, wird eine Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau an diesem Standort für sinnvoll erachtet. Hierdurch kann im Vergleich zu einer Bebauung mit Einfamilienhäusern ein schonenderer Umgang mit Grund und Boden sowie eine bessere Klimabilanz je Wohneinheit ermöglicht werden. Eine kompakte Bauweise ist in jedem Fall aus Klimaschutzgesichtspunkten dem Einfamilienhausbau vorzuziehen, aufgrund des geringeren Energiebedarfs beim Heizen. Eine höhere Bauweise verringert den Flächenbedarf bei einer höheren Anzahl von Wohneinheiten.

Darüber hinaus werden im Verhältnis zu baulichen Entwicklungen im Außenbereich aufgrund der guten Verkehrsanbindung und Nähe des Plangebietes zur Innenstadt deutlich geringere motorisierte Verkehre ausgelöst, wodurch ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Da es sich bei der Fläche um eine städtische Fläche handelt und mit den Baugruppen verschiedene Verträge geschlossen werden, ergeben sich hinreichende Einflussmöglichkeiten, eine klimafreundliche Planung sicherzustellen. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch die vertraglichen Regelungen gesichert. Zu den Festsetzungen zählen, die Begrünung der Dächer und der Tiefgarage, die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dachflächen, das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen, die Festsetzung von privaten Grünflächen und die Festsetzung der Gebäudehöhe, die auf eine Geschosshöhe von 3,20 m ausgerichtet ist, um die Errichtung der Gebäude in Holzbauweise realisieren zu können.

Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Nutzung von privaten PKW beitragen, werden privatrechtlich gesichert, der Energiestandard der Gebäude als Effizienzhaus 40 über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch. Um die Energieversorgung möglichst effizient zu gestalten, ist ein Energiekonzept zu erstellen, das vertraglich über Erbbaurechtsverträge mit dem Ziel gesichert werden soll, eine möglichst klimaneutrale Energieversorgung für das Quartier bereitzustellen. Auch bauliche Maßnahmen, die der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung dienen, sollen über die Erbbaurechtsverträge gesichert werden.

6. Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag wurde zwischen der Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR und der Stadt Aachen abgestimmt und wird nach der Empfehlung zum Satzungsbeschluss und vor dem Beschluss des Rates unterzeichnet werden.

Über den städtebaulichen Vertrag werden unter anderem ein Anteil von 40% öffentlich gefördertem Wohnungsbau, Ausgleichszahlungen für die Aufwertung vorhandener öffentlicher Kinderspielplätze, die Umsetzung einzelner Elemente der Freiflächenplanung, eine bodenkundliche Baubegleitung und als Mindeststandard der Gebäude das Effizienzhaus 40 gemäß der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ gesichert.

Das Grünkonzept ist dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beigefügt.

7. Erbbaurechtsverträge

Neben den unter Nr. 5 beschriebenen Maßnahmen, die dem Klimaschutz, der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung dienen, soll eine gestalterische Abstimmung der Planung über die Erbbaurechtsverträge gesichert werden.

Die Erbbaurechtsverträge werden derzeit zwischen den Baugruppen und der Stadt Aachen abgestimmt und nach Satzungsbeschluss und mit bestehendem Planungsrecht sowie nach Beschluss im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss sowie im Rat der Stadt beurkundet werden. Erst mit Unterzeichnung der Erbbaurechtsverträge werden die Baugruppen über die Grundstücke verfügen.

8. Privatrechtliche Sicherung verschiedener Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept

Das von der Siedlungsgemeinschaft und dem Verein Gut!Branderhof e.V. entwickelte und mit der Verwaltung abgestimmte alternative Mobilitätskonzept soll nach Satzungsbeschluss privatrechtlich gesichert werden. Ziel ist es, langfristig das Mobilitätsverhalten der Bewohner des Quartiers und der Besucher über verschiedene Mobilitätsangebote zu ändern und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Hierfür werden unter anderem Carsharing-Parkplätze und eine Bikesharing-Station realisiert sowie ein Mobilitätsbudget eingerichtet. Mit dem Mobilitätskonzept und den damit verbundenen Maßnahmen soll erreicht werden, dass mit 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit der Stellplatzbedarf gedeckt wird.

9. Kosten

Für den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Stadt Aachen nach derzeitigem Kenntnisstand Kosten von ca. 600.000 Euro. In den Haushalt wurden hierfür entsprechende Mittel eingestellt. Gegebenenfalls ist eine Förderung und damit eine Reduzierung der Kosten im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Beverau“ möglich. Die konkreten Kosten für die Straßenbaumaßnahmen werden im Rahmen des Planungsbeschlusses vorgelegt werden.

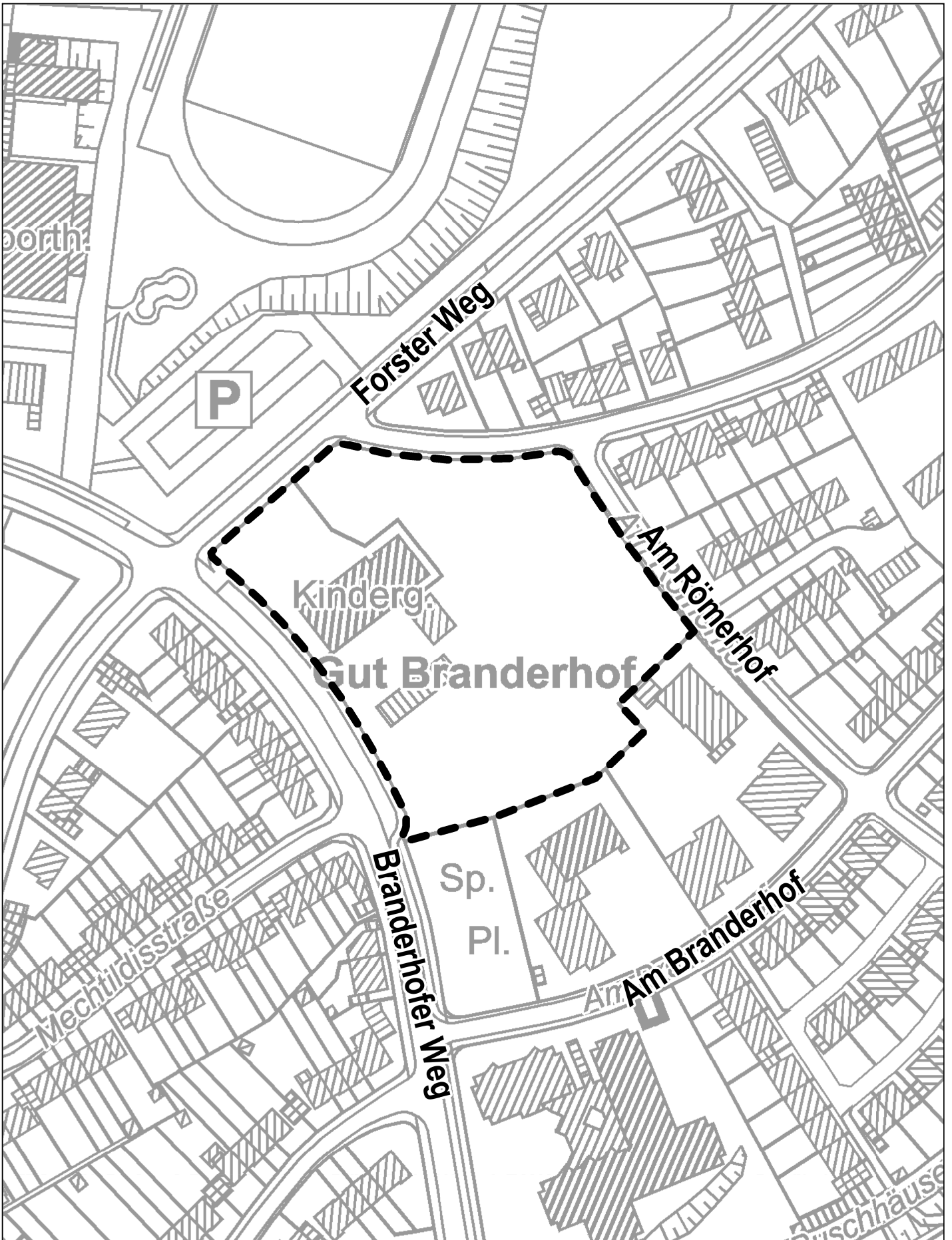
10. Empfehlung zum Satzungsbeschluss

Die Verwaltung empfiehlt, den Satzungsbeschluss entsprechend der Vorlage zu fassen, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes als Antwort auf den vorhandenen Wohnraumbedarf zu schaffen.

Anlage/n:

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Rechtsplan
4. Längsprofil Straße
5. Schriftliche Festsetzungen
6. Begründung
7. Mobilitätskonzept
8. Städtebaulicher Vertrag (wird an die Fraktionen verschickt)
9. Eingaben Öffentlichkeitsbeteiligung
10. Abwägungsvorschlag Öffentlichkeitsbeteiligung
11. Abwägungsvorschlag Behörden

Bebauungsplan Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof -



Bebauungsplan Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof -





Bebauungsplan Nr. 956

Branderhofer Weg / Am Römerhof

Lageplan

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
- schriftliche Festsetzung (inkl. Isophonenlärmkarten zum Schallschutz als Anlage der schriftlichen Festsetzungen)
- Längsprofil (1 Blatt)

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:

- Begründung
- Städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Juli 2022), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin

Baudisziplin: Fachbereich Stadtentwicklung -planung und Mobilitätsinfrastruktur
Im Auftrag: Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung
Im Auftrag

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete

WA1-WA3 Gliederung des Wohngebietes, siehe schriftl. Festsetzungen Teil A Nr. 1 und Teil B Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ0,4 2.5. Grundflächenzahl

GH204,10 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern über NHN (DHHN92), siehe schriftl. Festsetzungen Teil B Nr. 2.3

OKB199,50 2.8. Oberkante Brüstung, als Höchstmaß in Metern über NHN (DHHN92), siehe schriftliche Festsetzungen Teil B Nr. 2.3

Form des Daches / Dachneigung

FD Flachdach

0° - 10° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.5. Baugrenze - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)

6. Verkehrsflächen

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie - Bestimmungslinie (schwarz), Begleitlinie (blau)

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtbereich

A Profilkpunkt

Bei Bestimmungslinien ist die Mitte der Strichstärke maßgebend.

II. Nachrichtliche Übernahmen

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

III. Bestandsangaben

--- Keltengrenze

--- Gemarkungsgrenze

--- Flurgrenze

--- Flurstücksgrenze

540 Flurstücknummer

72 Wohnhaus mit Hausnummer

72 Nebengebäude / Wirtschaftsgebäude

ND Naturdenkmal

194,70 Höhe in Meter über NHN (DHHN92)

Böschung

--- Gartenland

--- Grünland

--- Nutzungsgrenze

--- Topographische Umstlinie

○ Baum

○ Hecke

--- Zaun

○ Kanalschacht

OKF 205,50 OK Firnhöhe in Metern über NHN (DHHN92)

1 : 500

GEMARKUNG Burtscheid FLUR 1

Hinweise:
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich cm-Genauigkeit. Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen.
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen.

Der Planungsausschuss hat in der Sitzung am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Planes beschlossen.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Dieser Plan ist aufgrund von Stellungnahmen geändert worden. Die Änderungen sind eingetragen. Der geänderte Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in Anwendung des § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

Dieser Plan ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Aachen am als Satzung beschlossen worden.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung

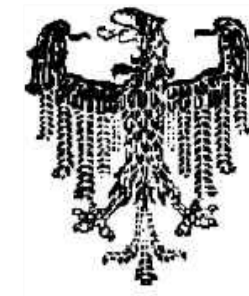
Es wird bestätigt, dass der Bebauungsplan den Ratsbeschlüssen entspricht und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den
Oberbürgermeisterin

Dieser Plan ist gemäß § 10 (3) BauGB mit der am erfolgten Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

Aachen, den
Die Oberbürgermeisterin
Im Auftrag

BEBAUUNGSPLAN NR.
956
Branderhofer Weg / Am Römerhof



Bebauungsplan Nr. 956

Branderhofer Weg / Am Römerhof

Längsprofil

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Lageplan
- schriftliche Festsetzung (inkl. Isophonenlärmkarten zum Schallschutz als Anlage der schriftlichen Festsetzungen)
- Längsprofil (1 Blatt)

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:

- Begründung
- Städtebaulicher Vertrag nach §11 BauGB

Hinweis: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stelle, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt, zur Einsicht bereitgehalten.

Für die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes (Stand: Juli 2022), des städtebaulichen Entwurfs und der geometrisch eindeutigen Festlegung der Planung.

Aachen, den

Die Oberbürgermeisterin

Baudezernat
In Vertretung

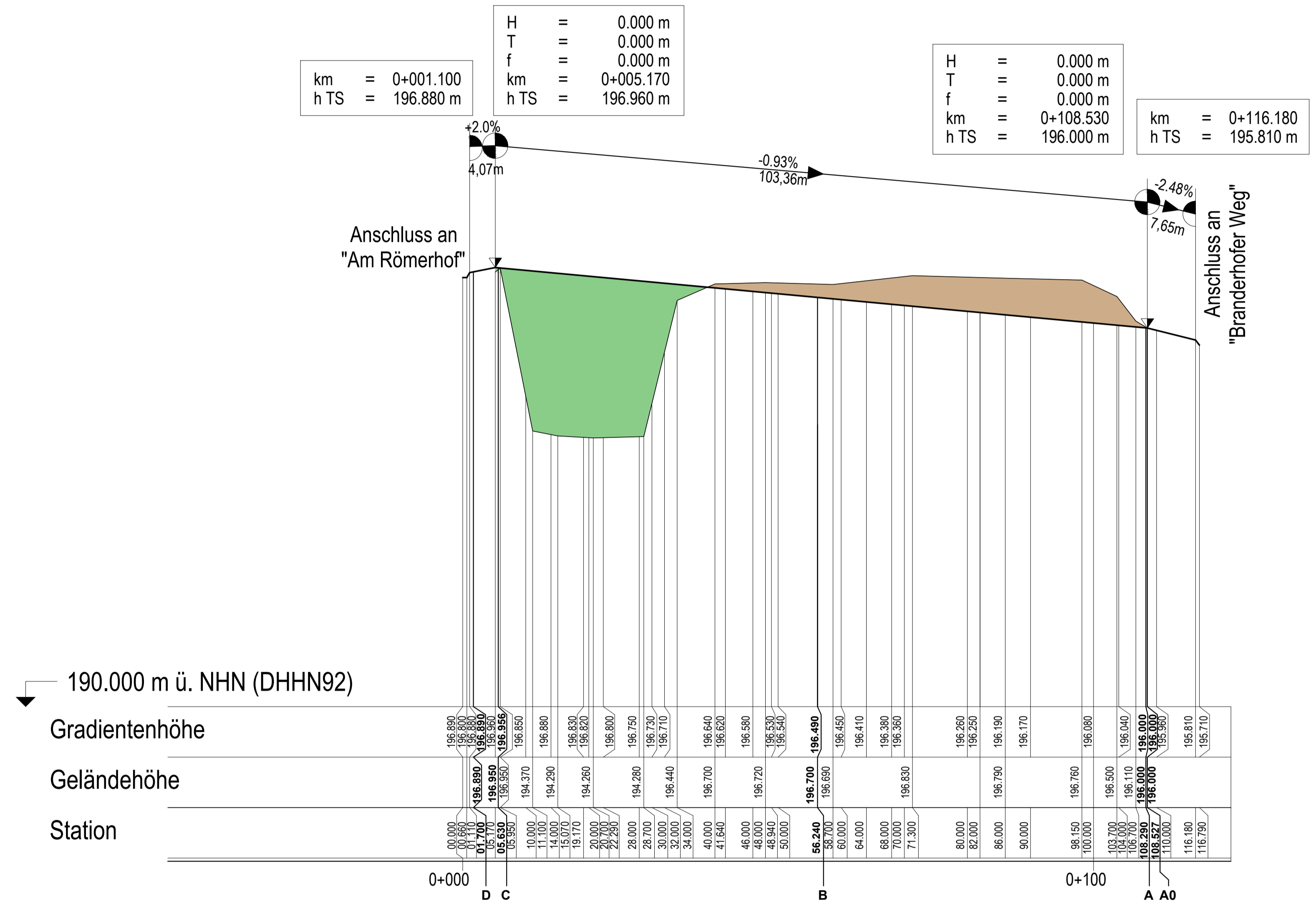
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung
und Mobilitätsinfrastruktur
Im Auftrag

Fachbereich Geoinformation
und Bodenordnung
Im Auftrag

Diese Längsprofile sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Stadt Aachen am den Bebauungsplan Nr.956 als Satzung beschlossen hat. Es wird bestätigt, dass die oben genannten Längsprofile den Ratsbeschlüssen entsprechen und dass alle Verfahrensvorschriften bei dem Zustandekommen beachtet worden sind.

Aachen, den

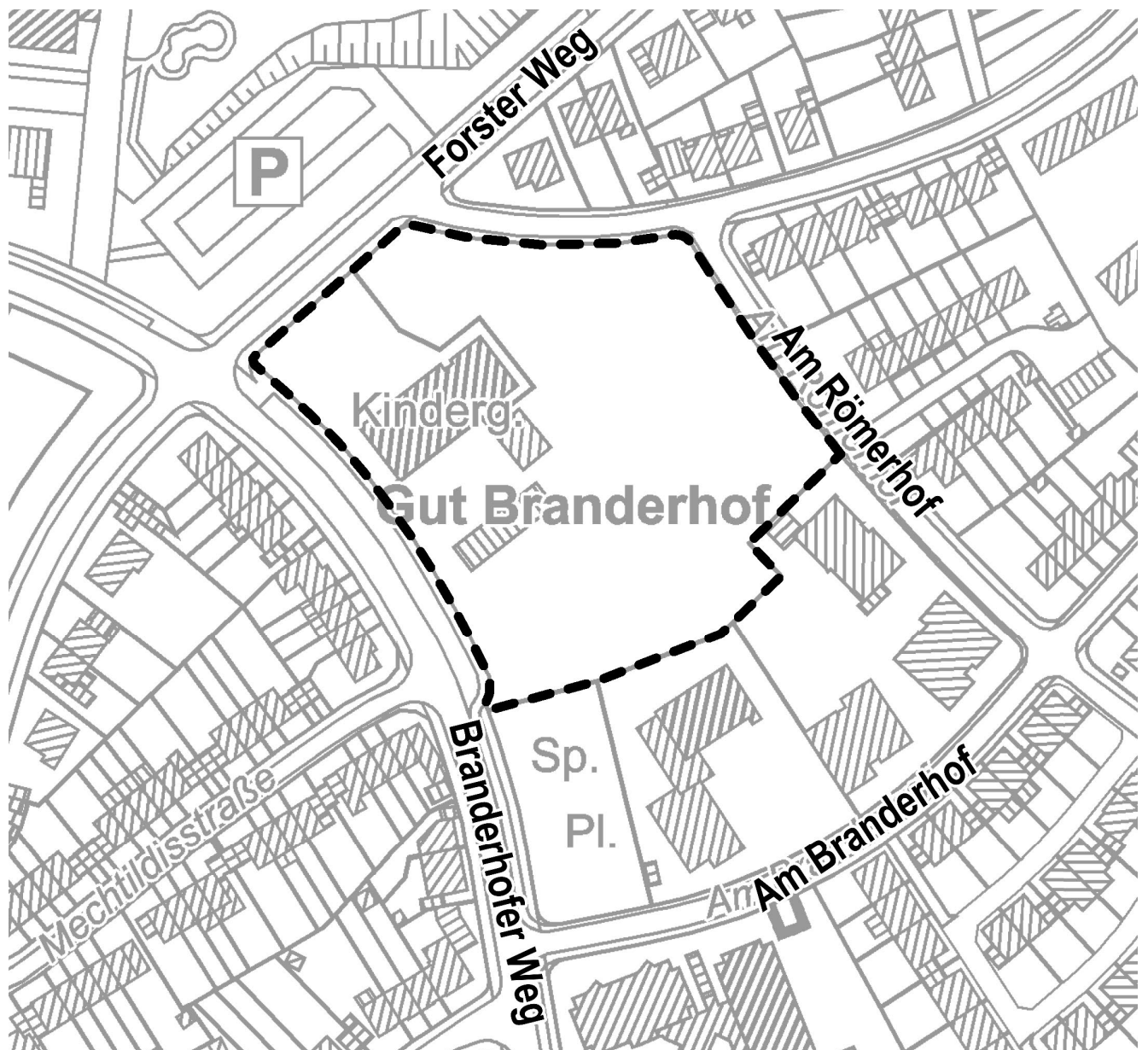
Oberbürgermeisterin



Maßstab der Längen 1 : 500
Maßstab der Höhen 1 : 50

Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof -

für den Bereich zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof und Am Branderhof
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Planungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NRW (BauO NRW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

A. Festsetzungen innerhalb des einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (WA 3)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 3

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA3 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der Raumarten zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist der Karte unter der Anlage -Lärmschutz- zu entnehmen.

2.2 Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

In schutzbedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern mit Schlafgelegenheit sind entweder Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren.

2.3 Öffnungsklausel

Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in der Isophonenlärmkarte dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel von den tatsächlich vorhandenen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage für die Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden.

3. Bäume zum Erhalt

Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind bei fehlender Standsicherheit oder Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ausnahmsweise bis zu 1,50 m neben dem ursprünglichen Standort zulässig, wenn der Abstand aus gärtnerischen Gründen notwendig ist.

4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Auf den hangzugewandten privaten Grundstücken, die nordwestlich an die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist zur Herstellung des Straßenbaukörpers eine Böschung oder Abtreppung mit Stützmauern mit einer Neigung von maximal 1:1,5 herzustellen. Ein Eingriff in den Böschungskörper/ die Abtreppung ist ausnahmsweise zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Straßenbaukörper in seiner Standsicherheit (Statik) durch den Eingriff nicht gefährdet wird.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

5. Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Einfriedungen aus Hecken zulässig. Die Hecken können mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden, wenn diese zur privaten Grundstücksseite aufgestellt werden. Die Hecken sind als Schnitthecken herzustellen und zu entwickeln und dürfen die Höhe von maximal 1,30 m nicht überschreiten. Es sind standorttypische Laubpflanzen zu verwenden wie:

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Kornelkirsche - *Cornus mas*
- Weißdorn-Arten - *Crataegus spec.*
- Rot-Buche - *Fagus sylvatica*
- Gewöhnlicher Liguster - *Ligustrum vulgare*
- Alpen-Johannisbeere - *Ribes alpinum*
- Apfelrose - *Rosa rugosa*
- Wildrosen - *Rosa spec.*
- Spiersträucher - *Spiraea spec.*
- Gemeiner Schnellball - *Viburnum opulus*

in den Qualitäten: (2 x v. mit Ballen 125-150 cm, 5 Stück pro laufenden Meter)

B. Festsetzungen innerhalb des qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1)

Die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen 1 und 4 ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl auf die Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) anzurechnen.

Bei einer Grundstücksteilung ist die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen 1 und 4 auf die Anzahl der Grundstücke (ohne die Flächen für Gemeinschaftsanlagen) gleichmäßig auf diese aufzuteilen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Gemeinschaftstiefgaragen inklusive ihrer Zufahrt bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Bei einer Teilung der Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) darf die Grundflächenzahl durch Gemeinschaftstiefgaragen inklusive ihrer Zufahrt bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2)

Die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen 2 und 3 ist bei der Berechnung der Grundflächenzahl auf die Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) anzurechnen.

Bei einer Grundstücksteilung ist die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen 2 und 3 auf die Anzahl der Grundstücke (ohne die Flächen für Gemeinschaftsanlagen) gleichmäßig auf diese aufzuteilen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Geländeoberkante GOK wird in m über Normalhöhennull festgesetzt. Die festgesetzten Werte dürfen durch Geländemodellierung um 1,00 m unter- oder überschritten werden.

Die Gebäudehöhe (GH) wird als oberster Abschluss der Oberkante des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile definiert. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen eines Gebäudes dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Brüstungen und Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m,
- Aufzugsmaschinenhäuser und Treppenhäuser bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m.

Die oben aufgeführten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Für Aufzugsmaschinen, Treppenhäuser und Treppen kann auf den Abstand zur Gebäudekante ausnahmsweise verzichtet werden, wenn der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist oder ein Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Die festgesetzte maximale Oberkante Brüstung (OKB) gilt für Brüstungen und Absturzsicherungen, die ohne Rücksprünge vom darunter liegenden Geschoss errichtet werden dürfen.

3. Überschreitung der Baugrenzen

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Terrassen und Terrassenüberdachungen zulässig, sofern sie eine Tiefe von maximal 3,0 m nicht überschreiten und die Breite der Terrassen in Summe maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite beträgt. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit Balkonen und Loggien über die Baugrenzen hinaus bis zu einer Größe von je 6 m² zulässig, wenn sie eine Tiefe von maximal 2,0 m und in Summe die Hälfte der jeweiligen Gebäudebreite nicht überschreiten. Baugrenzen mit Orientierung zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen durch Balkone und Loggien nicht überschritten werden.

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise und ausschließlich mit Terrassen zulässig, wenn diese ebenerdig und nicht überdacht errichtet werden und eine Tiefe von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen (siehe Punkt 5 der schriftlichen Festsetzungen).

Ausnahmsweise sind technische Anlagen zur dezentralen Wärmeenergieerzeugung, die zwingend der Atmosphäre ausgesetzt werden müssen, außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie optisch in die Gebäudegestaltung eingebunden oder eingegrünt und nicht innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen mindestens einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Nebenanlagen innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen 1 - 4 (siehe Punkt 8 der schriftlichen Festsetzungen) bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

5. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und deren Nutzung

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche ist von Bebauung freizuhalten und gärtnerisch anzulegen.

Ausnahmsweise sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche Terrassen zulässig, wenn diese ebenerdig errichtet und nicht überdacht werden und eine Tiefe von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,0 m betragen (siehe Punkt 3 der schriftlichen Festsetzungen).

Ausnahmsweise ist die Errichtung einer öffentlich zugänglichen Bike-Sharing-Station samt der dazugehörigen Ladeinfrastruktur zulässig, wenn diese nicht überdacht ist und innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 2 (siehe Punkt 8 der schriftlichen Festsetzungen) verortet wird.

6. Flächen für den ruhenden Verkehr

6.1 Flächen für das Parken von Fahrzeugen und deren Zufahrten

Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich im allgemeinen Wohngebiet WA 2 innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 3 zulässig, sofern diese über eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 3,50 m erschlossen werden (siehe Punkt 8 der schriftlichen Festsetzungen).

Die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage ist ausschließlich im allgemeinen Wohngebiet WA 1 innerhalb der überbaubaren Flächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Gemeinschaftstiefgarage sind alle notwendigen Stellplätze für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 unterzubringen.

Die Gemeinschaftstiefgarage ist über eine Zufahrt von der Straße In den Zwanzigmorgen zu erschließen. Die Zufahrtsbreite der Gemeinschaftstiefgarage darf maximal 5,50 m betragen. Eine breitere Zufahrt ist zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese Breite für die Erschließung zwingend erforderlich ist.

6.2 Flächen für das Abstellen von Fahrrädern

Überdachte und nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder sind auf den Grundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Die Festsetzung gilt nicht innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen 1 – 4 und nicht innerhalb der festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Fläche.

7. Begrenzung des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrtsbereiche sind keine Anschlüsse angrenzender Grundstücke für Fahrzeuge an die öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

8. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen 1 wird als Gemeinschaftsgarten festgesetzt. Bauliche Anlagen, die im Rahmen der Erschließung der darunter liegenden Gemeinschaftstiefgarage erforderlich sind (Aufzugsturm, Treppenanlage), sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 2 ist eine gärtnerische Nutzung zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer öffentlich zugänglichen Bike-Sharing-Station samt der dazugehörigen Ladeinfrastruktur zulässig, wenn diese nicht überdacht ist.

Auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 3 ist eine gärtnerische Nutzung und/ oder die Errichtung von zwei oberirdischen Stellplätzen und überdachten und/ oder nicht überdachten Abstellplätzen für Fahrräder zulässig. Die Stellplätze sind über eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m zu erschließen.

Auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 4 ist eine gärtnerische Nutzung und/ oder die Errichtung einer Paketstation und/ oder die Errichtung überdachter und/ oder nicht überdachter Abstellplätze für Fahrräder inklusive einer Rad-Servicesäule zulässig.

9. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018 zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln. Der entsprechende maßgebliche Außenlärmpegel (L_a) ist der Karte unter der Anlage -Lärmschutz- zu entnehmen.

9.2 Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen

In schutzbedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern (mit Schlafgelegenheit) sind entweder Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren.

9.3 Öffnungsklausel

Wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die in der Isophonenlärnkarte dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel von den tatsächlich vorhandenen Pegeln in einzelnen Teilbereichen abweichen, können ausnahmsweise die neu ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel und Beurteilungspegel als Grundlage für die Berechnung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1 herangezogen werden.

10. Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten. Ausnahmsweise können auch andere Anlagen zur energetischen Nutzung zugelassen werden, sofern im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren eine äquivalente CO₂-Einsparung nachgewiesen wird.

Eine Belegung der Solarmindestnutzfläche mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sowie eine Kombination aus beiden Anlagen ist zulässig.

Als nutzbare Dachflächen gelten diejenigen Flächen, die zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen geeignet sind. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist im Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Flächenanteile (in m²) abzuziehen.

Nicht nutzbar sind:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche (Nachweis durch Sachverständigen)
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten und Vegetation
- von anderen Dachnutzungen beanspruchte Dachflächen wie Dachflächenfenster, Gauben, Dacheinschnitte und haustechnische Anlagen sowie erforderliche Abstände zu den Dachrändern

11. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 9 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standorttypische Laubbäume wie z.B. Feldahorn, Hainbuche, Blumenesche oder Wildbirne in einer Mindestgröße von 18 - 20 cm Stammumfang (Hochstamm 3 x v. m.B.) zu verwenden.

Entlang der Straße In den Zwanzigmorgen sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 insgesamt 3 Hainbuchen mit der Mindestgröße von 18 - 20 cm Stammumfang (Hochstamm 3 x v. m.B.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 und der festgesetzten privaten Grünfläche sind insgesamt 10 standorttypische Obstgehölze, wie z.B. Apfel, Birne, Kirsche oder Walnuss mit der Mindestgröße von 10-12 cm Stammumfang (Hochstamm 2 x v. o.B.) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Dachflächen der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu mindestens 60 % mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

Alle Dachflächen von Gebäuden, die mit Flachdächern (0-10°) ausgebaut werden, sind mindestens zu 60 % mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zulässig.

12. Bäume zum Erhalt

Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzungen sind bei fehlender Standsicherheit oder Abgang eines zum Erhalt festgesetzten Baumes ausnahmsweise bis zu 1,50 m neben dem ursprünglichen Standort zulässig, wenn der Abstand aus gärtnerischen Gründen notwendig ist.

13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Auf den hangzugewandten privaten Grundstücken, die nordwestlich an die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, ist zur Herstellung des Straßenbaukörpers eine Böschung oder Abtreppung mit Stützmauern mit einer Neigung von maximal 1:1,5 herzustellen. Ein Eingriff in den Böschungskörper / die Abtreppung ist ausnahmsweise zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Straßenbaukörper in seiner Standsicherheit (Statik) durch den Eingriff nicht gefährdet wird.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

1. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten auf den Dachflächen von Gebäuden sind einzuhausen und optisch in die Fassadengestaltung einzu-
binden.

2. Abstandfläche

Soweit festgesetzt, gilt für die Berechnung der Abstandflächen der im Bebauungsplan festgesetzte Wert der Geländeober-
kante (GOK) ohne Berücksichtigung der für die Geländemodellierung zulässigen Schwankungen um +/- 1,00 m.

3. Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Einfriedungen aus Hecken zulässig.
Die Hecken können mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden, wenn diese zur privaten Grundstücksseite
aufgestellt werden. Die Hecken sind als Schnitthecken herzustellen und zu entwickeln und dürfen die Höhe von maximal
1,30 m nicht überschreiten.

Es sind standorttypische Laubpflanzen zu verwenden wie:

- Hainbuche - *Carpinus betulus*
- Kornelkirsche – *Cornus mas*
- Weißdorn-Arten - *Crataegus spec.*
- Rot-Buche – *Fagus sylvatica*
- Gewöhnlicher Liguster – *Ligustrum vulgare*
- Alpen-Johannisbeere – *Ribes alpinum*
- Apfelrose – *Rosa rugosa*
- Wildrosen - *Rosa spec.*
- Spiersträucher - *Spiraea spec.*
- Gemeiner Schnellball – *Viburnum opulus*

in den Qualitäten: (2 x v. mit Ballen 125-150 cm, 5 Stück pro laufenden Meter)

Müllbehälterstandorte sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren. Standorte außerhalb der Gebäude sind mit ma-
ximal 1,5 m hohen begrüntem Mauern oder mit Hecken einzufrieden. Hierfür sind die oben genannten standorttypischen
Laubpflanzen zu verwenden. Die Mauern sind bezüglich der Material- und Farbgestaltung an das Hauptgebäude anzupas-
sen. Eine Kombination der Hecken mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen ist zulässig.

4. Geländemodellierungen / Stützmauern / Böschungen

Auf den privaten Grundstücken sind Stützmauern außerhalb der Baugrenzen zum Ausgleich von Höhenunterschieden zu-
lässig. Diese dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann für notwendige Stützmauern von Tief-
garagenzufahrten von dieser Höhe abgewichen werden.

Im Anschluss an die öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Böschungen und Geländeabtreppungen mit Stützwänden auf den
privaten Grundstücksflächen nicht steiler als im Verhältnis von 1:1,5 ausgebildet werden (siehe hierzu auch Punkt 13 der
schriftlichen Festsetzungen).

5. Stellplatzfestsetzungen

Bei der Errichtung der Anlagen im Plangebiet sind notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze herzustellen. Für die
Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze für eine Wohnnutzung gilt im Plangebiet nicht
die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen, sondern folgende Festsetzungen:

5.1 Ermittlung der Anzahl notwendiger Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Anzahl notwendiger Stellplätze mit 0,5 pro Wohneinheit festgesetzt.

Ergeben sich bei der Ermittlung der Anzahl der notwendigen Stellplätze Nachkommastellen, sind die so ermittelten Werte jeweils auf ganze Zahlen kaufmännisch zu runden.

5.2 Ermittlung der Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Anzahl notwendiger Fahrradabstellplätze mit 3 pro Wohneinheit festgesetzt.

5.3 Allgemeines

Notwendige Stellplätze dienen dem Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und sind in der gemeinschaftlichen Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 30% der notwendigen Stellplätze sind mit einer Ladeinfrastruktur für Elektro-Fahrzeuge auszustatten. Die Mindestgröße von Stellplätzen werden gemäß der Sonderbauverordnung NRW bestimmt.

Die Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

Notwendige Fahrradabstellplätze sind Flächen oder Gebäudeanlagen, die dem Abstellen von Fahrrädern außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen und innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten sind. Notwendige Fahrradabstellplätze ermöglichen einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl und sind einzeln leicht zugänglich.

Notwendige Fahrradabstellplätze weisen eine Größe von

- mindestens 1,0 m² pro Fahrrad bei ebenerdig angeordneten Fahrradabstellplätzen,
- mindestens 0,5 m² pro Fahrrad bei vertikalen Hängesystemen mit Hebeunterstützung,
- mindestens 0,4 m² pro Fahrrad bei Doppelparksystemen mit höhenversetzter Einstellung der Vorderräder und Hebeunterstützung jeweils zuzüglich der notwendigen Verkehrsfläche auf.

10 % der notwendigen Fahrradabstellplätze sind in einer Länge von mindestens 2,80 m und einer Breite von mindestens 1 m zuzüglich der notwendigen Verkehrsfläche herzustellen.

50 % der notwendigen Fahrradabstellplätze müssen ein regensicheres Abstellen ermöglichen.

Notwendige Stellplätze und Fahrradabstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme der Anlagen fertiggestellt sein und können auch innerhalb der gemeinschaftlichen Tiefgarage nachgewiesen werden.

Hinweise

1. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland (Mo.- Do. 7.00 – 15.50, Fr. 7.00 – 14.00 Uhr) und außerhalb der Rahmendienstzeiten die Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen, die vom Kampfmittelbeseitigungsdienst oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens durchgeführt werden muss. Hierfür ist Kontakt zur Bauverwaltung der Stadt Aachen aufzunehmen.

(kampfmittel@mail.aachen.de)

2. Bodendenkmäler

Aufgrund der historischen Situation und der Ergebnisse der Voruntersuchungen werden im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit archäologisch bedeutsame Funde und Befunde (Bodendenkmäler) vermutet.

Der Vorhabenträger hat dort, wo er in den Boden eingreift, und wo sich nach wissenschaftlicher Vermutung Bodendenkmäler befinden, deren vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde sicherzustellen. Die Kosten hierfür sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu tragen (§ 29 Abs. 1 Satz 1 DSchG NRW). Zur Umsetzung der archäologischen Untersuchung sind die Beauftragung einer archäologischen Fachfirma sowie die Beantragung einer Grabungsgenehmigung nach § 13 DSchG NRW bei der Oberen Denkmalbehörde (Bezirksregierung Köln) notwendig.

Die Genehmigung ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen vor Beginn der Erdarbeiten vorzulegen.

Beim Auftreten besonders bedeutender Bodendenkmäler ist mit deren Unterschutzstellung und damit einhergehend der Erhalt in situ zu rechnen, wenn daran ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. In diesem Fall könnten Umplanungen notwendig werden.

Da im vorliegenden Fall das Auftreten auch komplexerer Befundstrukturen nicht ausgeschlossen werden kann, ist für die zu begleitenden Erdeingriffe ein ausreichender Zeitraum im Bauzeitenplan einzurechnen, um das Risiko von Stillstandskosten für nachfolgende Gewerke zu verringern.

3. Schutzwürdige Böden

Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Wesentlich sind die fachgerechte Abgrabung und Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden während der Bauphase sowie deren fachgerechter Wiedereinbau und Herstellung der Bodenschichten. Dies betrifft vor allem die Arbeiten zu den Erschließungsmaßnahmen (Kanal- und Straßenbau), zur Errichtung der Stellplätze und/oder Spielfläche sowie in den Vorgärten. Dazu ist ein entsprechendes Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erstellen und mit dem Fachbereich Klima und Umwelt abzustimmen.

4. Bodenbeschaffenheit

Die Baugrunderkarte des Aachener Stadtgebietes 1 : 5.000 (Blatt Aachen Südost, 1992) verzeichnet auf dem Gelände im natürlichen Bodenprofil einheitlich oberkretazische Verwitterungstone des Kohlenkalks über dem anstehenden Grundgebirge aus Kohlenkalk des Unterkarbons, wobei eine zusätzliche Überdeckung mit Lösslehm vorkommen kann. Die Verwitterungstone werden als fette, meist rote Tone mit unregelmäßigen Auftragungen von Dolomit und Kalkstein sowie Schlottenfüllungen aus weißen und grünen Sanden beschrieben.

Die Lösslehmüberdeckung kann Mächtigkeiten von 2 m erreichen, bereichsweise jedoch auch fehlen. Die Verwitterungstone sind bis in einer Geländetiefe von rund 5 m dargestellt. Auf Grund der Nutzungssituation des Geländes sind oberflächennah anthropogene Nutzungsspuren vorhanden („Stadtboden“).

Die beschriebene Schichtenfolge besitzt nach der geologischen Karte lediglich in den Festgesteinen des Grundgebirges ab 5 m unter Gelände ein Grundwasservorkommen, dessen lokale Vorflut der Gillesbach etwa 300 m nordwestlich des Plangebietes bildet. Zusätzlich zu diesem Grundwasser treten in den nur gering wasserdurchlässigen Deckschichten aus Lösslehm und Verwitterungstonen je nach Jahreszeit niederschlagsabhängige Staunässebildungen auf.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass unverwitterter Kalkstein schollen- oder rippenartig bis in geringe Tiefen unter Geländeoberkante in den Verwitterungstonen und -sandsteinen anstehen kann.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sollte ein Baugrundgutachten vom Vorhabenträger beauftragt werden. Zudem wird empfohlen, die Baugrubensohlen vom Baugrundgutachter abnehmen zu lassen.

5. Kriminalprävention

Zur Kriminalprävention sollten neben stadtplanerischen Maßnahmen auch sicherheitstechnische Maßnahmen an Häusern berücksichtigt werden. Das Kommissariat Vorbeugung (KK 44) bietet kostenfreie Beratungen über kriminalitätsmindernde Maßnahmen an. Eine Terminabsprache unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle KK KP / O – Kriminalprävention/Opferschutz – unter 0241 / 9577 – 34401 ist erforderlich.

6. Starkregenhinweiskarte

Gemäß der Starkregenhinweiskarte des Landes NRW, zur Verfügung gestellt vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (<https://geoportal.de/map.html>), bestehen für einzelne Bereiche der Grundstücke Überflutungsgefahren durch Mulden und Absenkungen. Diese Gefahren sind bereits vorhanden und werden nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst. Es wird darauf hingewiesen, dass neben der Festsetzung der Geländehöhen im Bebauungsplan geeignete Schutzmaßnahmen durch den/die jeweilige*n Eigentümer*in zu treffen sind.

Anlage zu den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 956

Lärmschutz

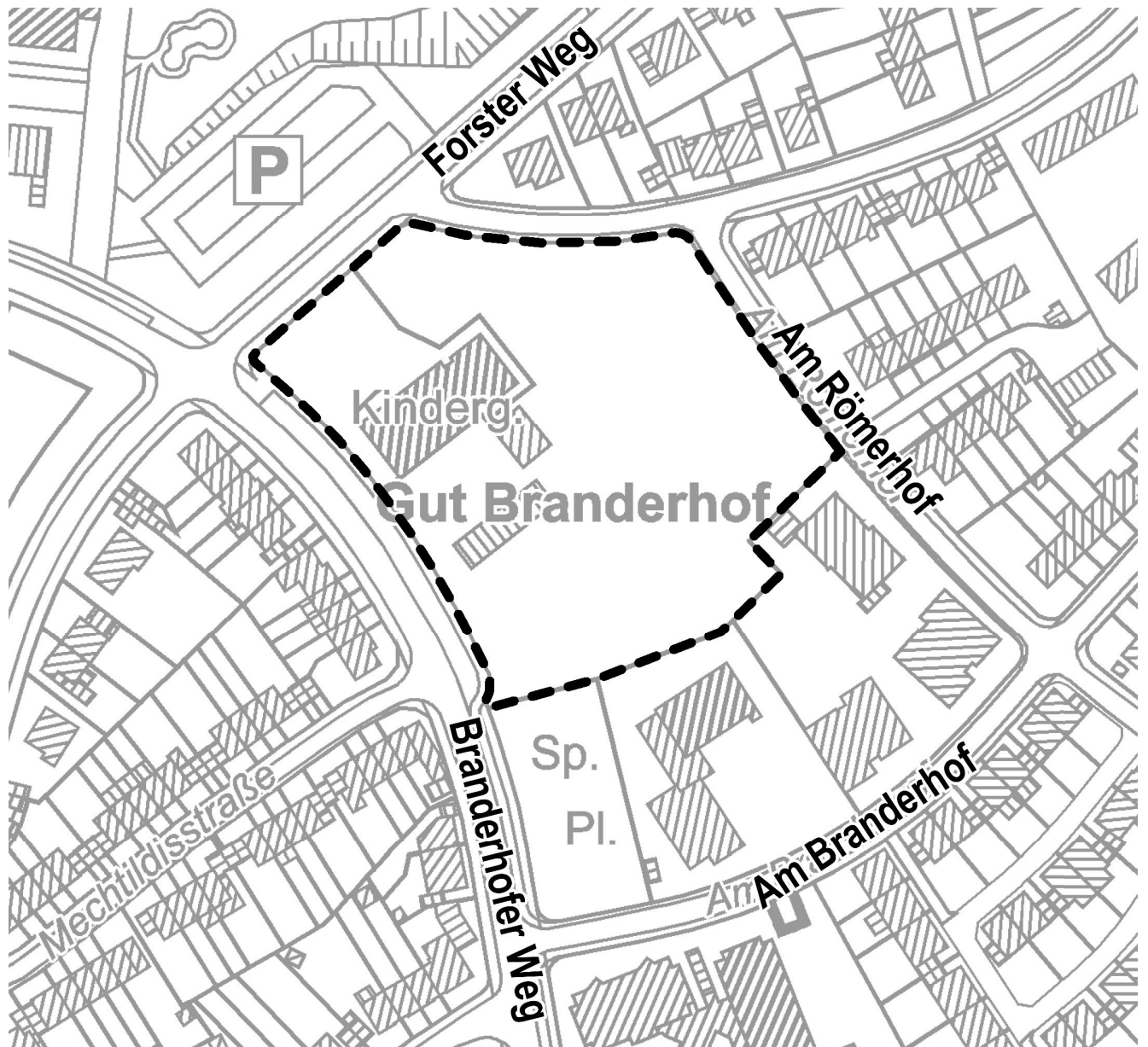
Für die Berechnung der Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (gemäß DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018) wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes der maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) bei freier Schallausbreitung für die Tag-Situation und die Nacht-Situation ermittelt. Da die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, ist zur Bemessung der ungünstigere Nachtzeitraum heranzuziehen. Die höchsten Belastungen ergeben sich aus den Berechnungen für das 3. OG. Dieses wird als Worst-Case-Szenario zugrunde gelegt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel in den jeweiligen Lärmpegelbereichen sind in nachfolgender Karte als Auszug der gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation vom 11.10.2021 von der ACCON Köln GmbH wie folgt dargestellt:



Bei freier Schallausbreitung wird im gesamten Plangebiet der Beurteilungspegel von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof -

für den Bereich zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof und Am Branderhof
im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	4
1.1	Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.2	Regionalplan	4
1.1	Masterplan Aachen*2030.....	4
1.2	Flächennutzungsplan AACHEN*2030 der Stadt Aachen.....	5
1.3	Landschaftsplan.....	5
1.4	Bestehendes Planungsrecht	5
2.	Anlass der Planung	5
3.	Ziel und Zweck der Planung	6
3.1	Allgemeine Ziele	6
3.1.1	Hintergründe.....	6
3.2	Ziel der Planung.....	9
4.	Städtebauliches Konzept	10
4.1	Erschließung.....	11
4.2	Freiraumkonzept.....	12
4.3	Soziale Infrastruktur	13
5.	Jugend- und Familienfreundlichkeit	14
5.1	Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben.....	14
5.2	Erlebnisvielfalt im Gebiet.....	14
5.3	Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen.....	14
5.4	Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen.....	15
6.	Klimaschutz und Klimaanpassung	15
6.1	Standortwahl der Bebauung.....	15
6.2	Kubatur der Gebäude	15
6.3	Solare Wärme- und Energiegewinnung	15
6.4	Umgang mit Freiflächen.....	15
7.	Begründung der Festsetzungen	15
7.1	Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (WA 3).....	15
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	15
7.1.2	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
7.1.3	Bäume zum Erhalt	16
7.1.4	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers.....	16
7.1.5	Einfriedungen.....	17
7.2	Qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 1 Baugesetzbuch.....	17
7.2.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.2.3	Überschreitung der Baugrenzen	18
7.2.4	Nebenanlagen	19
7.2.5	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und deren Nutzung	19
7.2.6	Öffentliche Verkehrsflächen.....	19
7.2.7	Flächen für den ruhenden Verkehr	19
7.2.8	Begrenzung des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsfläche.....	20
7.2.9	Private Grünflächen	20
7.2.10	Flächen für Gemeinschaftsanlagen	20
7.2.11	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	21

7.2.12	Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	22
7.2.13	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
7.2.14	Bäume zum Erhalt	23
7.2.15	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers	23
7.2.16	Technische Aufbauten	23
7.2.17	Abstandfläche	23
7.2.18	Einfriedungen.....	23
7.2.19	Geländemodellierungen / Stützmauern / Böschungen	23
7.2.20	Stellplatzfestsetzungen	23
7.2.21	Flachdächer.....	24
8.	Umweltbelange	25
8.1	Einleitung	25
8.2	Boden / Altlasten	25
8.2.1	Schädliche Bodenveränderungen/ Altlastenverdachtsflächen	25
8.2.2	Schutzwürdige Böden.....	25
8.3	Wasser/ Grundwasser/ Entwässerung.....	25
8.3.1	Grundwasser	25
8.3.2	Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz	25
8.3.3	Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser	26
8.3.4	Anpassung an die Folgen des Klimawandels	26
8.4	Landschaft, Baumschutz, Grün- und Freiflächen.....	26
8.4.1	Landschaft	26
8.4.2	Baumschutz.....	27
8.4.3	Grün- und Freiflächen.....	27
8.5	Biologische Vielfalt/Artenschutz	27
8.6	Stadtklima / Lufthygiene / Klimaanpassung	27
8.7	Klimaschutz und Energie	28
8.8	Lärmschutz / weitere mögliche Belastungen.....	28
8.9	Zusammenfassung	30
9.	Auswirkungen der Planung	30
9.1	Auswirkungen auf das Denkmal.....	30
9.2	Umweltauswirkungen.....	31
10.	Kosten	31
11.	Plandaten	31

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Beschreibung des Plangebietes

Mit einer Größe von ca. 11.742 m² liegt das Plangebiet zwischen Gillesbachtal und Adenauer Allee südlich des Frankenberger Viertels und östlich von Burtscheid im Stadtbezirk Aachen-Mitte. Die Entfernung zur Innenstadt / Dom beträgt ca. 2,5 km. Die nähere Umgebung ist geprägt durch eine Einfamilienhausbebauung. Im Süd-Osten grenzen an das Plangebiet eine kirchliche Einrichtung und vier Mehrfamilienhäuser, teils für betreutes Wohnen, an. Gegenüberliegend des Forster Weges befinden sich eine große Sportanlage und ein Campingplatz.

Das Plangebiet wird begrenzt durch den Forster Weg, den Branderhofer Weg, die Straßen Am Branderhof und Am Römerhof. Als identitätsstiftendes Merkmal befindet sich das denkmalgeschützte Gut Branderhof auf dem Areal des Plangebietes, das bereits heute als Kindertagesstätte und als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum genutzt wird. Teile des Gutshofes warten derzeit auf eine Sanierung, um alle vom Verein Gut!Branderhof e.V. angestrebten Nutzungen anbieten und den Betrieb als Nachbarschafts- und Begegnungszentrums voll aufnehmen zu können.

Im Jahr 2014 sind einzelne an die Hofanlage angrenzende Gebäude niedergelegt worden, die seinerzeit der Nutzung als Reitsportanlage gedient haben. Die Freiflächen sind weitestgehend uneben und mittlerweile begrünt; die bauliche Struktur des Dreikanthofes ist schon von Weitem sichtbar. Um das Grundstück einer Neubebauung zuführen zu können, ist im Zusammenhang mit der vorhandenen Hanglage eine Modellierung des Geländes notwendig. Der Höhenunterschied zwischen dem Forster Weg und der süd-östlichen Plangebietsgrenze beträgt circa 9 m.

1.2 Regionalplan

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche bestimmen die allgemeine Größenordnung und annähernde räumliche Lage; eine Festlegung der tatsächlichen Flächennutzung und ihrer Darstellung geschieht im Flächennutzungsplan.

Es besteht eine Anpassungspflicht der Bauleitplanung an den Regionalplan.

Der derzeit gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen), stellt den Bereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen steht den landesplanerischen Zielsetzungen des Regionalplanes nicht entgegen.

1.1 Masterplan Aachen*2030

In seiner Sitzung im Dezember 2012 hat der Rat der Stadt Aachen den Masterplan AACHEN*2030 als Ausdruck eines gemeinsamen Grundverständnisses über die gesamtstädtische Zielkonzeption beschlossen. Gemäß §1 Abs.6 Nr.11 BauGB werden die Ergebnisse dieses Planes im Sinne der gemeindlichen Selbstbindung als städtebauliche Entwicklungskonzeption in der Bauleitplanung berücksichtigt. Er erfüllt die Funktion eines strategischen Instrumentes, welches einen Rahmen für die zukünftige Entwicklung unter Betrachtung unterschiedlicher Handlungsfelder absteckt.

Für den Bereich Branderhofer Weg und Am Römerhof wird Handlungsbedarf im Rahmen der Handlungsfelder **Wohnen**, **Lebensumfeld** sowie **Natur und Umwelt** gesehen.

Für das Handlungsumfeld **Wohnen** besteht Bedarf mit Fokus auf eine Unterstützung des Generationenwechsels im Wohnungsbestand.

Hinsichtlich des **Lebensumfeldes** und der hiermit einhergehenden **Lebensvielfalt** gilt es, unter dem Aspekt der sozial gerechten Stadt diesen Bereich als Lebensraum mit vorrangigem Handlungsbedarf zu betrachten und dessen Entwicklung entsprechend zu forcieren.

Unter dem Gesichtspunkt von **Natur und Umwelt** – Teilaspekt Boden, Wasser, Klima gilt es, den Fokus auf den vorhandenen ökologisch tragfähigen Siedlungsraum zu legen. Der Planbereich liegt innerhalb der Abgrenzung des Kurgelbietes mit besonderen lufthygienischen Anforderungen, die es bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen gilt.

1.2 Flächennutzungsplan AACHEN*2030 der Stadt Aachen

Der Flächennutzungsplan schafft als vorbereitender Bauleitplan ein umfassendes, die gemeindliche Planung integrierendes Bodennutzungskonzept. Er zeigt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet auf und ist seit dem 27.01.2022 uneingeschränkt rechtswirksam.

Er besteht aus einem Hauptplan, einem Beiplan sowie Begründung und Umweltbericht mit entsprechenden Anlagen und Dossiers sowie einer zusammenfassenden Erklärung.



Darstellung Hauptplan FNP AACHEN*2030 (2022)

Hauptplan FNP AC*2030

Im Flächennutzungsplan AACHEN*2030 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich liegt innerhalb des nachrichtlich dargestellten Kurgebietes.

Grundzug der Planung ist, zukünftig hier Wohnbebauung zu ermöglichen.



Darstellung Beiplan FNP AC*2030 (2022)

Darstellung Beiplan FNP AC*2030

Der Beiplan zum Flächennutzungsplan Aachen*2030 trifft keine ergänzenden Aussagen / Kennzeichnungen zum Planbereich.

1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan 1988 der Stadt Aachen, der seit dem 17.08.1988 rechtskräftig ist, besteht aus der Entwicklungskarte (M 1:15.000), der Festsetzungskarte (M 1:5.000) und den textlichen Darstellungen und textlichen Festsetzungen mit Erläuterungsbericht. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des rechtsgültigen Landschaftsplanes 1988 und ebenso nicht im Geltungsbereich des sich in der Neuaufstellung befindlichen Landschaftsplanes.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch. Um dem Denkmalschutz ausreichend Rechnung zu tragen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

2. Anlass der Planung

Der Gutshof entstand 1513 als Pachthof der Herren von Burg Frankenberg. 1937 hat die Stadt Aachen den Hof erworben und verpachtet. Von 1960 bis August 2013 wurde der Hof als Reiterhof zur Unterbringung von Pferden und zu Reitsportzwecken genutzt. Da der Hof den Anforderungen an eine moderne Reitsportanlage nicht mehr gerecht wurde, hat der Pächter die Nutzung an diesem Ort aufgegeben. Seit Anfang September 2013 befindet sich das Areal wieder im Besitz der Stadt Aachen, die die unter Denkmalschutz stehende Doppelscheune zur Nutzung als Kindertagesstätte zwischenzeitlich veräußert hat. Die nicht denkmalgeschützten Gebäude wurden Ende 2014 niedergelegt. Da es sich weitestgehend um städtische Flächen handelt, soll nun die Chance ergriffen werden, ein Wohngebiet zu entwickeln, das Wohnen und Quartiersentwicklung in einem engen Zusammenhang denkt.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1 Allgemeine Ziele

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. Maßgabe war, dass einerseits eine Grundstücksvergabe an Baugruppen erfolgen und andererseits die denkmalgeschützte Hofanlage in ihrer baulichen Substanz langfristig identitätsstiftend für das Quartier erhalten werden sollte.

Im Jahr 2015 gründete sich der Verein „Gut! Branderhof e.V.“ mit dem Ziel, den denkmalgeschützten Gutshof zu einem lebendigen Zentrum der Begegnung und gelebten Nachbarschaft zu entwickeln. Eine Teilfläche der Hofanlage wurde zum Zwecke der Schaffung eines neuen Standortes für die Kindertagesstätte „Kind & Kegel“ an einen Investor veräußert.

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 Realisation experimentellen Wohnbaus 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.

Der Gutshof soll als „Klammer“ zwischen den einzelnen Projektbausteinen fungieren, die gemeinsam Antworten auf Herausforderungen wie den demografischen Wandel, die Wohnraumknappheit – insbesondere auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus – und eine zunehmende Anonymität bieten.

Es ist geplant, dem bestehenden Wohnraumbedarf mit Geschosswohnungsbau zu begegnen, der sich an der vorhandenen Bebauung orientiert, die sich süd-östlich des Plangebietes befindet. Dabei ist der Umgebungsschutz des unter Denkmalschutz stehenden Gutes Branderhof ausreichend zu berücksichtigen und seine identitätsstiftende Wirkung zu bewahren.

3.1.1 Hintergründe

Aachener Wohnungsmarkt

Der Aachener Wohnungsmarkt ist angespannt. Die Daten und Indikatoren im Aachener Wohnungsmarktbericht 2021 sowie aus weiteren Erhebungen und Studien (Landesgutachten für Gebietskulisse Wohnraumförderung, Wohnungsbedarfsprognose) machen deutlich, dass sich die Situation am Wohnungsmarkt in Aachen verschärft hat. Preiswerter Wohnraum wird rar.

Parallel zu dieser Entwicklung schrumpft in Aachen der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, die von Haushalten mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden dürfen, kontinuierlich.

Auch muss in den Blick genommen werden, dass die sehr dynamischen Preisentwicklungen auf dem Mietwohnungsmarkt in Aachen mittlerweile verschiedenste Zielgruppen treffen. Für Familien, die aufgrund ihrer höheren Flächenbedarfe hohe Mietbelastungen zu erwarten haben, wird die Finanzierbarkeit des Wohnraums zu einer Alltagsbelastung und die Suche nach geeignetem, bezahlbarem Wohnraum zu einer großen Herausforderung. Je höher die Anzahl der Haushaltsmitglieder und damit je höher der Wohnflächenbedarf, desto schwieriger gestaltet sich die eigenverantwortliche Wohnraumversorgung.

Daneben wird auch für eine wachsende Zahl von Senior*innen die Wohnraumsuche zu einer Problematik. Altersgerechten, barrierearmen Wohnraum zu finden ist mühsam, die Finanzierbarkeit einer solchen Wohnung, aber auch der bisherigen eigenen Wohnung, wird angesichts steigender Mietpreise schwierig. In vielen deutschen Großstädten lässt sich beobachten, dass ein dem Preisdruck geschuldeter Umzug in kleinere (und nicht zwangsläufig besser ausgestattete) Wohnungen bei dieser Personengruppe die Folge ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die drohenden Versorgungsengpässe am Wohnungsmarkt Aachens längst nicht mehr nur ein Thema im öffentlich-geförderten Wohnungsbereich und für die Zielgruppe der Wohnberechtigungsschein-Berechtigten sind. Vielmehr besteht für das Segment des preiswerten Wohnraums ein hoher, heterogen gestalteter Nachfragegedruck, dem sich die Stadt Aachen stellen muss.

Flächenknappheit

Boden ist ein unverzichtbares Gut für die Lebensraumschaffung von Menschen; er ist jedoch nicht vermehrbar und im Rahmen der Grenzen einer Kommune absolut limitiert. Die oben geschilderte Problemlage auf dem Aachener Wohnungsmarkt ist auch ein Resultat steigender Bodenpreise und wirtschaftlicher Interessen bei gleichzeitiger Flächenknappheit und steigenden Baukosten.

Der Flächennutzungsplan AACHEN*2030 stellt insgesamt 84 ha neue Flächen für Wohnungsbau dar. Im Vergleich zu dem ermittelten zusätzlichen Bedarf auf Basis der Wohnraumprognose des Büros Quaestio von 178,1 ha bleibt ein Delta von 94 ha, das im Stadtgebiet nicht abgedeckt werden kann. Die Endlichkeit der Fläche und die zukünftig schrumpfenden Möglichkeiten für große Vorhaben der Wohnraumentwicklung sind eine der großen Herausforderungen für das Wohnen in Aachen.

Zu der Herausforderung knapper Flächen kommt hinzu, dass die Anzahl der Haushalte in Aachen wächst, was zu einem zunehmenden Flächenbedarf beim Wohnen führt. Dies hängt maßgeblich mit dem anhaltenden Trend zum 1-Personen-Haushalt an. Der Anteil stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an. Diese machen mittlerweile 58,1 % aller Aachener Haushalte aus. Hier spiegelt sich der gesamtgesellschaftliche Trend zum Ein-Personen-Haushalt wider, der einen wesentlichen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage in Aachen hat. Demgegenüber sinkt die Zahl der Haushalte mit Kindern – trotz allgemeiner Zunahme der Haushalte – stetig auf nur noch 20.333 Haushalte. Der Anteil an allen Haushalten liegt somit bei nur noch 13,6 % (2010 = 16,0 %).

Zusammenfassend stehen schrumpfende Flächenreserven steigenden Nachfragesituationen durch Bevölkerungswachstum und wachsender Anzahl von Ein-Personen-Haushalten gegenüber. Umso bedeutsamer wird damit die Frage der optimalen, bedarfsgerechten Ressourcennutzung noch vorhandener Flächenreserven. Dies betrifft sowohl die Quantität möglicher unterzubringender Wohneinheiten auf den Flächen als auch die bedarfsgerechte Durchmischung für die verschiedensten Zielgruppen, die am Aachener Wohnungsmarkt Wohnraum suchen.

Quartiersbezug allgemein und in der Beverau

Wohnraumschaffung als Herausforderung und die Quartiersentwicklung unter Berücksichtigung der lokalen Sozialstrukturen müssen konzeptionell verzahnt werden, da Wohnbauprojekte maßgeblich und vor allem langfristig die lokalen Sozialstrukturen der Stadt beeinflussen. Durch die Verknüpfung von sozial- und wohnraumplanerischen Ansätzen kann Wohnungsbau bedarfsgerecht und quartiersorientiert geplant und umgesetzt werden.

Wesentliche Zielsetzung ist die Schaffung bedarfsorientierter, nachhaltiger Wohn- und Lebensraumstrukturen. Gleichzeitig muss die Quartiersperspektive mit der Gesamtbetrachtung des Stadtraums verzahnt werden. Insgesamt gilt es, sozio-ökonomisch bedingte Segregation zu verringern und starke Gentrifizierungseffekte zu verhindern.

Ein Instrumentarium, um diesen Effekt zu erreichen – bezahlbaren Wohnraum schaffen und Segregation verhindern – ist die Quotenregelung der Stadt Aachen. Danach muss bei Vergabe städtischer Grundstücke im Wohnungsbau in der Regel ein

Anteil von 40 % nach Maßgabe der öffentlichen Wohnraumförderung des Landes NRW bebaut werden. Bezieht man die durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen ein, sind mehr als die Hälfte der Aachener Bevölkerung berechtigt, einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten (Einkommensgruppe A und B) und können geförderten Wohnraum beziehen. Die Quotenregelung sichert somit mehr als der Hälfte der Aachener Bevölkerung den Zugang zu adäquatem, bezahlbarem Wohnraum und ist damit ein für die Stadtgesellschaft in ihrer Gesamtheit nicht weg zu denkendes Instrument der Wohnraumsicherung für alle Aachener*innen.

Im Lebensraum Beverau ist eine besonders geringe Versorgungsquote mit öffentlich gefördertem Wohnraum zu beobachten. So sind dort lediglich 38 entsprechende Wohneinheiten verortet – damit sind nicht einmal 2 % aller hier ansässigen Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum versorgt. Weiter zur Gefährdung der Wohnraumversorgung für Zielgruppen mit niedrigen Einkommen trägt der Wegfall von 24 dieser öffentlich geförderten Wohneinheiten bei, die bis 2030 aus der Mietpreis- und Belegungsbindung fallen werden. Für einkommensschwache Haushalte hat dies zur Konsequenz, dass für sie bei einem Fortschreiten dieser Entwicklung absehbar weder im öffentlich geförderten noch auf dem freien Wohnungsmarkt ausreichender Wohnraum in der Beverau zugänglich ist. Die durchschnittlichen Angebotsmietpreise sind in den letzten fünf Jahren in der Beverau um 17,0 % (2014/15 – 2019/20, Quelle: empirica-systeme) auf 9,92 €/m² angestiegen. Der Zugang zu Wohnraum auf dem freien Markt wird damit für einkommensniedrige Haushalte sowie für Haushalte mit Kindern (und damit einem erhöhten Flächenbedarf) stadtwweit, aber insbesondere im Untersuchungsgebiet erheblich erschwert. Aufgrund der Bedarfslage im Quartier soll bei den Grundstücken, die sich im städtischen Besitz befinden, eine analoge Anwendung des Quotenbeschlusses in der Gesamtkonzeptionierung erfolgen.

Dies wird auch zu einer angemessenen sozialen Durchmischung im Quartier beitragen. Die soziökonomischen Daten der Beverau zeigen auf, dass durch die Schaffung von Wohnraumangeboten für Geringverdienende / Leistungsbeziehende keine Segregationseffekte zu erwarten sind. Die Beverau ist sozioökonomisch sehr stabil. Die Quote der Leistungsbeziehenden der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB 2) (SGBII-Bezieher) lag 2016 mit 8,5% unter dem städtischen Durchschnitt von 10,3%. Bei der Kinderarmutsquote (Sozialgeldempfänger unter 15 Jahren) lag der Wert mit 0,8% zudem sehr deutlich unter dem Aachener Durchschnitt von fast 22%.

Die Kombination von Wohnraumschaffung und integrierender Quartiersentwicklung wird in dem Projekt Branderhof insgesamt sehr innovativ und nachhaltig geplant und hat daher für die Stadt Aachen einen zukunftsweisenden Charakter. Die Ansätze zur Entwicklung neuer, innovativer Wohnangebote für verschiedene Lebensstilgruppen schaffen Raum für neue Wohn- und Gemeinschaftsideen. Kombiniert mit dem Gutshof als Nachbarschaftszentrum stellt dieses Projekt für das Wohnquartier Beverau einen wichtigen Schritt zur Bewältigung des lokalen, demographischen Alterungsprozesses dar. Das Quartier Beverau weist mittlerweile einen Altersmedianwert von 49 auf (Vergleichswert 2007: 46). Das bedeutet, dass 50% der lokalen Bevölkerung über 49 Jahre alt ist. Aachen insgesamt liegt derzeit bei einem Wert von 37. Der demographische Alterungsprozess ist in Beverau damit deutlich zu spüren. Angestrebt wird ein städtebauliches Vorzeigeprojekt, in dem Wohnen, Wohnumfeld, Quartier zusammen mit demographischen Herausforderungen im Einklang stehen.

Potentiale gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Gemeinschaftliche Wohnprojekte verbinden langfristig bezahlbares Wohnen, das demokratisch gestaltet werden kann, mit dem Wunsch nach Teilhabe in einer solidarischen Gemeinschaft, in der man Unterstützung erfährt und dazu gehört. Nachbarschaften sind in Zeiten sich auflösender Familienstrukturen zunehmend wichtige Gemeinschaften mit besonderem Wert und fangen oft in akuten Krisen oder sozialen Notlagen durch ihre gegenseitige soziale Unterstützung erste Schwierigkeiten auf. Durch den selbstorganisierten Entwicklungsprozess der Projekte, in denen die Gemeinschaft schon vor dem Einzug entsteht, wird eine besondere Identität geschaffen, die solche Projekte prägt. Es werden passgenaue Lösungen für den Standort, die Bewohner*innengruppe sowie die gesellschaftlichen Fragen geschaffen und dabei entsteht oft eine natürliche, vielfältige, soziale Mischung in der Bewohner*innenschaft wie sie kaum in klassischen Investor*innenprojekten zu finden ist. Bei den aktuellen Herausforderungen wie Nachhaltigkeit und Klimaschutz verfolgen gemeinschaftliche Wohnprojekte

vorbildliche ökologische Lösungen. Hier werden in direkter Nutzer*innenbeteiligung wertvolle, zeitgemäße Lösungen entwickelt. Wenn Bewohner*innen ihre Häuser mitentwickeln, bringen sie ihren Bedarf ein und es können neue, innovative Wohnkonzepte entstehen, die sich den aktuellen Herausforderungen stellen. Die Gemeinschaften von Wohnprojekten identifizieren sich zudem meist stark mit ihrem (Lebens-) Umfeld und sorgen so auch für soziale Stabilisierung in Quartieren. Deshalb sind gemeinschaftliche Wohnprojekte ein wichtiger Baustein für lebenswerte, lebendige und Nutzungsgemischte Quartiere.

3.2 Ziel der Planung

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes soll eine innerstädtische Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Mit dem Bebauungsplan wird auf den Freiflächen im Plangebiet Planungsrecht für Wohnungsbau geschaffen. Gleichzeitig wird das bestehende Gut Branderhof nachrichtlich im Bebauungsplan als Denkmal übernommen und wichtige Sichtachsen im Bereich des Forster Weges, der Straße Am Römerhof und Branderhofer Weg mit den Festsetzungen im Bebauungsplan baulich freigehalten, um das Denkmal aus verschiedenen Richtungen wahrnehmen zu können und um seine identitätsstiftende Wirkung im Ortsgefüge best möglich zu bewahren.

Die Entwicklung eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau und die damit einhergehende Nachverdichtung / Wiedernutzbarmachung der Freifläche werden dazu beitragen, den hohen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Aachen zu decken und eine bedarfsgerechte Durchmischung für die verschiedensten Zielgruppen sicher zu stellen. Aus diesem Grund wird Geschosswohnungsbau als freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen.

Für die Umsetzung dieser Ziele wird neben der Vergabe der Grundstücke über Erbbaurechtsverträge ein Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag aufgestellt, der aus zwei Teilen besteht:

Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) Baugesetzbuch

Für den Bereich des unter Denkmalschutz stehenden Branderhofes wird ein einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Dieser einfache Bebauungsplan sichert planungsrechtlich die vorhandene Nutzung, übernimmt nachrichtlich die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und trifft Festsetzungen zu Einfriedungen und den Anschluss an die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche. Eine Bebauung soll in diesem Bereich nicht schlechthin ausgeschlossen werden. Dennoch werden keine Festsetzungen zur Größe und Anordnung der Gebäude getroffen, so dass auf die Festsetzung von Baugrenzen, der Gebäudehöhe und einer Grundflächenzahl verzichtet wird. Ergänzend zu den Festsetzungen ist für diesen Bereich des Plangebiets für die planungsrechtliche Beurteilung § 34 Baugesetzbuch anzuwenden. Diese Regelung wird als ausreichend angesehen, da jede Erweiterung nur in Abstimmung mit der Denkmalpflege möglich ist. Eine bauliche Erweiterung darf das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigen oder die historische Situation verunklären. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 DSchG ist einzuholen.

Mit dem Verzicht auf die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung wird eine größere Flexibilität baulicher Änderungen für mögliche Folgenutzungen oder Bedarfsänderungen hergestellt, die heute noch nicht abzusehen sind.

Qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch

Für die übrigen Freiflächen wird ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) Baugesetzbuch aufgestellt, der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der öffentlichen Verkehrsfläche usw. enthält. Für diesen Bereich ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Erschließung und Bebauung schafft und dem Umgebungsschutz des Denkmals ausreichend Rechnung trägt.

Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Er wird demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht aufgestellt. Dieses Verfahren ist zulässig, da die Größe der geplanten Grundfläche weniger als 20.000m² beträgt und keine Vorhaben geplant sind, die eine

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen oder dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete widersprechen.

Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch

Mit der Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Über den städtebaulichen Vertrag werden unter anderem ein Anteil von 40% öffentlich gefördertem Wohnungsbau, Ausgleichszahlungen für die Aufwertung vorhandener öffentlicher Kinderspielplätze, die Umsetzung einzelner Elemente der Freiflächenplanung, eine bodenkundliche Baubegleitung und als Mindeststandard der Gebäude das Effizienzhaus 40 gemäß der „Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG)“ gesichert.

Privatrechtliche Sicherung verschiedener Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept

Das von der Siedlungsgemeinschaft und dem Verein Gut!Branderhof e.V. entwickelte und mit der Verwaltung abgestimmte alternative Mobilitätskonzept soll nach Satzungsbeschluss privatrechtlich gesichert werden. Ziel ist es, langfristig das Mobilitätsverhalten der Bewohner des Quartiers und der Besucher über verschiedene Mobilitätsangebote zu ändern und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren. Hierfür werden unter anderem Carsharing-Parkplätze und eine Bikesharing-Station realisiert sowie ein Mobilitätsbudget eingerichtet. Mit dem Mobilitätskonzept und den damit verbundenen Maßnahmen soll erreicht werden, dass mit 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit der Stellplatzbedarf gedeckt wird.

4. Städtebauliches Konzept

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 mit einer vorherrschenden Reihenhausbauung ab und soll in Anlehnung an die angrenzenden Mehrfamilienhäuser süd-östlich des Plangebiets durch drei- bis viergeschossige Gebäude ergänzt werden, die eine Antwort auf den vorhandenen Wohnraumbedarf geben. Dabei wird das Gut Branderhof als denkmalgeschütztes Gebäude durch Sichtachsen vom öffentlichen Straßenraum aus best möglich freigestellt, um seine identitätsstiftende Wirkung zu bewahren.

Die geplanten Neubauten orientieren sich an der Orthogonalität des Branderhofes und gruppieren sich auf zwei Seiten mit Abstand durch eine öffentliche Verkehrsfläche und eine gärtnerisch zu nutzende Gemeinschaftsfläche um diesen herum. Wichtige Sichtachsen auf den Branderhof im Bereich des Forster Weges, der Straße Am Römerhof und am Branderhofer Weg werden durch die Festsetzungen unter anderem von Gemeinschafts- und privaten Grünflächen baulich freigehalten, so dass das Gut Branderhof innerhalb des Ortsgefüges weiterhin als wichtiger Fixpunkt wahrnehmbar sein wird. Um den Gutshof nicht nur als Baudenkmal, sondern auch in seiner Funktion als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum in den Mittelpunkt des Quartiers zu rücken, wird eine neu geplante öffentliche Wegeverbindung die Straßen Am Römerhof und Branderhofer Weg miteinander verbinden, um damit einen besseren Anschluss der Siedlung „Beverau“ an den Gutshof herzustellen.

Die Topographie des Geländes wird für die Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage genutzt, die über die Straße in den Zwanzigmorgen erschlossen und im Zentrum des Plangebietes, teilweise unterhalb der neuen Gebäude, verortet wird. Die Dächer der Tiefgarage, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, können somit im Zusammenhang mit der festgesetzten Geländehöhe eine höherwertige Nutzung als gemeinschaftlicher Freiraum erfahren. Dieser soll mit dem angrenzenden Grundstück des Gutes Branderhof verzahnt werden, um die Idee eines gemeinschaftlichen Quartiers auch in der Freiraumgestaltung zum Ausdruck zu bringen. Um eine bessere Erreichbarkeit für die Bewohner*innen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 herzustellen, wird eine fußläufige Erschließung der Tiefgarage auch über diesen Bereich ermöglicht.

Für alle neu geplanten Gebäude werden begrünte Flachdächer festgesetzt, die im Kontrast zur vorherrschenden Satteldachlandschaft stehen und eine Antwort auf die notwendige Wirtschaftlichkeit bei der Schaffung von Wohnraum geben und dem Ruf nach einer flexiblen Grundrissgestaltung für verschiedene Zielgruppen nachkommen.

Die geplanten Gebäude Am Römerhof treppen sich zum Forster Weg hin ab und nehmen durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen die vorhandene Hanglage auf.

4.1 Erschließung

Verkehr

Das Plangebiet grenzt an die Straßen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof. Die geringen Gehwegbreiten im Bereich der Straßen In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf ein Maß von 2,50 m erweitert werden, indem an die Straßen angrenzende Grundstücksteile als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Hierdurch kann die Qualität der fußläufigen Erschließung insgesamt im Quartier verbessert werden. Im Bereich der Straße Am Römerhof werden zusätzliche Parkplätze entstehen, die als Besucherparkplätze für das Quartier dienen.

Die neu geplante öffentliche und verkehrsberuhigte Verkehrsfläche wird die Straßen Am Römerhof und Branderhofer Weg miteinander verbinden und die „Beverau“ besser an das Nachbarschafts- und Begegnungszentrum anschließen. Die Wegeverbindung dient der Erschließung der angrenzenden Gebäude und der Nutzung für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen. Vorgesehen ist eine ungefähr mittig angeordnete Abpollerung, um Durchgangsverkehre von PKW zu vermeiden und die Querung der Verkehrsfläche für die Bewohner*innen zu erleichtern. Müllabfuhr und Feuerwehr werden die öffentliche Verkehrsfläche durchgängig nutzen können, um ein Rückwärtsfahren oder das Anlegen eines Wendehammers zu vermeiden. Auf die Anlage von Parkplätzen soll verzichtet werden. Stattdessen sollen Fahrradbügel errichtet werden, um die alternative Mobilität zu fördern. Die Wegeverbindung weist einen Querschnitt von 7,0 m auf. Neben Baumpflanzungen sind Hecken auf der nord-westlichen Seite der Verkehrsfläche geplant, die unter anderem der Verkehrssicherheit dienen sollen. Taktile Elemente sind in der Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird lediglich mit ihrer Breite und dem Längsprofil über den Bebauungsplan gesichert. Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird ein politischer Ausführungsbeschluss zum Straßenausbau eingeholt. Erst zu diesem Zeitpunkt wird die Ausführungsplanung fixiert, wodurch sich geringfügige Änderungen z.B. in der Verortung der Poller oder Baumstandorte ergeben können.

Durch die Einschränkung der Zufahrtsbereiche von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die privaten Grundstücke können die durch die Bebauung zusätzlich ausgelösten Verkehre in den tiefer gelegenen Siedlungsbereich reduziert werden. Die Einschränkung der Zufahrtsbereiche ist möglich, da die notwendigen Stellplätze innerhalb einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden, die über die Straße In den Zwanzigmorgen erschlossen wird und zum Teil unter den Wohngebäuden liegt. Durch die Hanglage ist hier eine ebenerdige Erschließung umsetzbar, wodurch der Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr möglichst geringgehalten werden kann. Lediglich zwei oberirdische Stellplätze sollen im Bereich der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 3 zugunsten kürzerer Wegestrecken für mobilitätseingeschränkte Personen hergestellt werden dürfen.

Angrenzend an das Plangebiet verläuft über den Branderhofer Weg eine ausgeschilderte Radroute. Zudem liegt das Plangebiet direkt an der geplanten Radvorrangroute Kornelimünster / Walheim. Die Haltestelle „Juttastraße“ befindet sich in ca. 150 m fußläufiger Entfernung. In direkter Nähe zur Haltestelle werden im Rahmen der Umsetzung des Wohngebietes mindestens zwei Carsharing-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum und eine Bikesharing-Station auf privatem Grundstück eingerichtet. Hierdurch entsteht eine zentrale Mobilitätsstation, die dem gesamten Quartier zugutekommt. Die Errichtung der projektgebundenen Carsharing-Station im öffentlichen Straßenraum wird zugunsten der Zentralität und des Erschließungskonzepts ermöglicht. Eine weitere Mobilitätsstation mit Fahrradabstellplätzen und einer Radservicesäule wird am Forster Weg errichtet, die auch eine Paketstation umfassen wird. Durch die Lage der Paketstation können zusätzliche Fahrten über die Straßen In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof vermieden und neben der Reduktion von Lieferfahrten auch private motorisierte Fahrten zu weiter entfernten Paketstationen bzw. Paketfilialen vermindert werden. Für eine verkehrssichere Lösung ist vorgesehen, die öffentlichen Parkflächen auf dem Forster Weg auf die gegenüberliegende Straßenseite zu verlegen und zusätzlich auf Höhe der Paketstation eine Liefer- und Ladezone einzurichten, so dass eine geregelte Andienung

der Paketstation möglich ist. Die Umsetzung beider Mobilitätsstationen gehört zu den Maßnahmen, die von den Baugruppen im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes erarbeitet wurden und privatrechtlich gesichert werden.

Die Erschließung des Gutshofes mit den siedlungsbezogenen Nutzungen als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum und als Kita erfolgt weiterhin über den Branderhofer Weg.

Entwässerung

Gemäß § 55, Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Plangebiet kann jedoch kein Niederschlagswasser versickert werden, da die Voraussetzungen nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. nicht eingehalten werden können (z. B. werden vorgeschriebene Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und Gebäuden, vor allem unter Berücksichtigung der Tiefgarage nicht eingehalten). Aus diesem Grund wird das Niederschlagswasser über eine Trennkanalisation an die außerhalb des Plangebietes bereits vorhandene Kanalisation angeschlossen und in den naheliegenden Gillesbach eingeleitet werden. Hierzu werden neue Netzverknüpfung zur Kanalisation im Forster Weg durch den Straßenabschnitt in den Zwanzigmorgen wie auch eine Rückhaltung hergestellt. Die Rückhaltung mit Abflussdrosselung dient bei stärkeren Regen dem Erosionsschutz eines Sandfanges vor der Einleitung des Regenwassers in den Gillesbach. Die Regionetz GmbH wird die Abwasserplanung vornehmen und die Maßnahme nach Satzungsbeschluss umsetzen.

Starkregen

Gemäß Starkregenkarte des Landes NRW und des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (<https://geoportal.de/map.html>), besteht im Plangebiet bereits heute für das 100-jährliche Regenereignis (ein Regenereignis mit einer Intensität, das nach statistischen Grundsätzen einmal in 100 Jahren vorkommt) eine potentielle Überflutungsgefahr, weil sich punktuell Wasseransammlungen bis zu mehreren Dezimetern Einstauhöhe in Tiefpunkten und Geländemulden und auch Abflüsse einstellen können, die zu Sach- und ggf. auch zu Personenschäden führen können. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden an den identifizierten Stellen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 geeignete Maßnahmen durch Geländemodellierungen (Festsetzung der Geländehöhe) getroffen, so dass diese entschärft werden und die Gefahr einer Wasseransammlung mit unregelmäßigem Abfluss im Starkregenfall deutlich reduziert wird. Es wird auch auf Starkregengefahren innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3 (hier: Gut Branderhof) hingewiesen. Auch hier sind diese Gefahren bereits vorhanden und werden nicht durch den Bebauungsplan ausgelöst. Es wird empfohlen, entsprechende präventive Maßnahmen zu treffen.

Energieversorgung

Es soll ein klimaschonendes Energiekonzept für die Wohnbebauung entwickelt und über Erbbaurechtsverträge gesichert werden. Der Bebauungsplan lässt die Errichtung verschiedener Anlagen zur Umsetzung von klimaschonenden Energiekonzepten zu.

4.2 Freiraumkonzept

Innerhalb des Plangebietes werden gärtnerisch genutzte Freiflächen auch als Gemeinschaftsanlagen entstehen. Die Gemeinschaftsfläche 1 in der Mitte des Plangebietes soll, wie auch die private Grünfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1, für alle Bewohner*innen zugänglich und nutzbar gemacht werden. Da der Verein Gut!Branderhof e.V. ebenfalls eine Zugänglichkeit des eigenen rückwärtigen Grundstückes von der öffentlichen Verkehrsfläche aus für die Öffentlichkeit anstrebt, ist eine abgestimmte Freiraumplanung sinnvoll. Es ist beabsichtigt, die Gestaltung der Übergänge zu der neuen öffentlichen Verkehrsfläche und der gemeinsamen Grundstücksgrenze gemeinschaftlich zu denken. Dabei steht eine Verzahnung der unterschiedlich genutzten Bereiche im Fokus. Die Gestaltung der Freiräume wird zum Teil über den städtebaulichen Vertrag gesichert, um die Idee eines gemeinschaftlichen Quartiers auch in der Freiraumgestaltung zum Ausdruck zu bringen.

Neben den zum Erhalt festgesetzten Bäumen wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 (inklusive der privaten Grünfläche, die über die Erbbaurechtsverträge an die Baugruppen vergeben wird) insgesamt 13 Bäume neu anzupflanzen sind, um die Eingrünung des Plangebietes sicherzustellen.

Zudem sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche 9 weitere Bäume zu pflanzen, wodurch eine beschattete Wegeverbindung entstehen wird.

8 Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Aachen fallen, werden der Baumaßnahme weichen.

Die Bäume und Pflanzen wurden so festgesetzt, dass sie an die ehemalige Nutzung des Gutshofes erinnern, der ehemals frei in der Landschaft lag.

Auf die Anlage eines öffentlichen Kinderspielplatzes in dem Gebiet wird verzichtet, da sich in unmittelbarer Umgebung ausreichend Spielmöglichkeiten befinden. Die vorhandenen Kinderspielplätze werden aufgewertet und entsprechende Ausgleichszahlungen über den städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.3 Soziale Infrastruktur

Insbesondere ist hier der Branderhof in seiner Funktion als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum zu nennen, der das Leitprojekt des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts „Beverau“ darstellt:

Integriertes Stadtentwicklungskonzept „Beverau“

Derzeit vollzieht die Stadt Aachen einen Paradigmenwechsel in der strategischen Sozialplanung, welcher im Rahmen eines differenzierteren Ansatzes weitere komplexe Problemlagen in den Blick nimmt. In der Folge stehen primär nicht mehr nur – wie bisher – sozio-ökonomische Herausforderungen im Fokus, sondern zunehmend auch die Frage nach der kleinräumigen Gestaltung des demographischen Wandels.

Das Quartier „Beverau“ ist mit seinen ca. 4.300 Einwohnern ein Stadtquartier in Aachen, welches im intrakommunalen Vergleich besonders stark vom demographischen Wandel geprägt ist. Die Frage nach dem zukünftigen „Leben im Alter“ und der Gestaltung des Alterungsprozesses in seinen sozialen und städtebaulichen Dimensionen ist demnach die zentrale Herausforderung für das Quartier Beverau.

Gleichzeitig vollzieht sich auf der Beverau derzeit durch den vermehrten Zuzug junger Familien ein Generationenwandel. Inzwischen lebt ein verhältnismäßig hoher Anteil von Haushalten mit Kindern im Quartier, die ihre ganz eigenen Anforderungen an ihr Wohnumfeld mitbringen. Die Gestaltung des Generationenwechsels ist zum einen eine Herausforderung für das alternde Quartier, zum anderen aber auch ein großes Potenzial.

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“ wurde im November 2019 politisch beschlossen und zur Städtebauförderung angemeldet.

Der Branderhof

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 an Bau- und Wohngruppen und den Einbezug der Kita „Kind und Kegel“ in den intergenerativen Gesamtprojektansatz entsteht hier ein Vorzeigeprojekt der nachhaltigen Stadtentwicklung, das Wohnen, Wohnumfeld und Quartier in einem engen Zusammenhang denkt. Bereits heute bietet der bürgerschaftlich getragene Verein Gut! Branderhof e.V. mit seinen rund 400 Mitgliedern ein attraktives Veranstaltungsprogramm im derzeit noch 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 Oberbürgermeister der Stadt Aachen übergeben. Das ISEK Beverau hat einen Umsetzungshorizont bis 2027.

Durch die historische Bausubstanz, die ehemalige Nutzung als Reitstall und das gastronomische Angebot war das Gut Branderhof über Jahrzehnte hinweg ein identitätsstiftender Ort der Begegnung für die Beverau und Burtscheid. Durch die geplante Etablierung eines Nachbarschaftszentrums greift der Verein gemeinsam mit der Stadt Aachen eine frühere Funktion des Gutshofes als ein wichtiges Element des Sozialgeschehens in der „Beverau“ auf.

Weitere öffentliche Einrichtungen

Des Weiteren ist das Plangebiet insbesondere im Elementar- und Primarbereich gut versorgt. Neben der Kindertagesstätte Kind & Kegel sind die Kita In den Küpperbenden und zwei Grundschulen fußläufig gut zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich die Luise-Hensel-Realschule in ca. 600 m Entfernung.

Das Gemeindezentrum Sankt Aposteln grenzt an das Plangebiet an, gegenüber des Plangebietes liegt das Ludwig-Kuhnen-Stadion, das von mehreren Sportvereinen genutzt und durch eine Skateanlage ergänzt wird.

5. Jugend- und Familienfreundlichkeit

Durch die Planung mit Geschosswohnungsbau für Baugruppen wird für Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten Wohnraum geschaffen. Die Stadt Aachen hat zur Sicherung und Verbesserung der konkreten Lebensbedingungen der in der Stadt lebenden Familien einen Kriterienkatalog (Stadt Aachen, Kriterien für Kinder- und Familienfreundlichkeit im Städtebau, 2016) aufgestellt, der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu Grunde zu legen ist. Diese Vorgaben sind im vorliegenden Konzept berücksichtigt worden.

5.1 Grundsätzliche Anforderungen, die sich aus dem konkreten städtebaulichen Ziel ergeben

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, womit der Förderung innerstädtischen Wohnens Rechnung getragen wird. Gemäß den Kriterien für einen kinder- und familienfreundlichen Städtebau sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen pro Kind 10 m² öffentliche Kinderspielfläche vorzusehen. Da sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes zwei öffentliche Kinderspielplätze am Branderhofer Weg und am Forster Weg befinden, wird der sich aus dem Projekt ergebende Bedarf an öffentlicher Kinderspielfläche finanziell zur Aufwertung der vorhandenen Spielplätze abgelöst. Die Ablöse wird über den städtebaulichen Vertrag geregelt. Die hausnahen Spielplätze, die gemäß Landesbauordnung gefordert werden, werden im Plangebiet hergestellt.

5.2 Erlebnisvielfalt im Gebiet

In direkter Nähe des Plangebietes befinden sich Freizeiteinrichtungen für verschiedene Altersstufen. Zudem trägt die Nähe nach Burtscheid, zum Gillesbachtal und in den Aachener Wald in besonderem Maße zu einem familiengerechten Umfeld bei.

5.3 Umfang kinder- und jugendspezifischer Einrichtungen

Die Kindertagesstätte Kind&Kegel befindet sich innerhalb des Plangebietes, die Kita In den Küpperbenden und zwei Grundschulen sind fußläufig gut zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich die Luise-Hensel-Realschule in ca. 600 m Entfernung. Gegenüber des Plangebietes liegt das Ludwig-Kuhnen-Stadion, das von mehreren Sportvereinen genutzt und durch eine Skateanlage ergänzt wird.

Zwei öffentliche Kinderspielplätze am Branderhofer Weg und am Forster Weg sind fußläufig ebenfalls gut zu erreichen.

5.4 Möglichkeit zu eigenständiger Mobilität und Zeitsouveränität von Kindern und Jugendlichen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Gehwege im Bereich der Straße In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof im Sinne der Verkehrssicherheit auf ein Maß von 2,50 m erweitert und im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Querungshilfen realisiert werden. Das Plangebiet liegt zudem an einer ausgeschilderten Radroute und der geplanten Radvorrangroute „Kornelimünster – Walheim“, so dass „Burtscheid“ als Nahversorgungszentrum gut angebunden ist. Über die Haltestelle „Juttastraße“ erfolgt ebenfalls eine Anbindung nach Burtscheid über den ÖPNV.

Die neue öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet stellt eine Verbindung zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrum dar und soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Mit einer geplanten Abpollerung können Durchgangsverkehre vermieden und so eine möglichst sichere Nutzung durch Kinder sichergestellt werden.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen vorzusehen, die dem Klimawandel entgegenwirken sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung (z.B. Vegetationsflächen) an den Klimawandel dienen. Betrachtet werden im Folgenden die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2. Innerhalb des WA 3 wird keine Neubebauung realisiert. Hier befindet sich als bauliche Anlage das Gut Branderhof, das nachrichtlich als Denkmal im Bebauungsplan übernommen und gesichert wird.

6.1 Standortwahl der Bebauung

Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch soll die Wiedernutzbarmachung von Flächen im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen zur baulichen Entwicklung bevorzugt werden. Die Nachverdichtung der innerstädtischen Fläche entspricht dem Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

6.2 Kubatur der Gebäude

Je kompakter ein Gebäude ist, umso weniger Energie wird für die Heizung bzw. die Kühlung benötigt. Die geplanten Geschosswohnungsbauten mit drei bis vier Vollgeschossen erfüllen die Anforderungen an ein ausgewogenes Verhältnis von der Hüllfläche zu beheiztem Gebäudevolumen.

6.3 Solare Wärme- und Energiegewinnung

Aufgrund der festgesetzten Dachform als Flachdach sind sowohl ausreichende aktive Energiegewinne als auch ausreichende passive solare Wärme- und Energiegewinne möglich. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu mindestens 50 % mit Anlagen zur energetischen Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solarmindestnutzfläche) auszustatten.

6.4 Umgang mit Freiflächen

Neben der Festsetzung von privaten Grünflächen wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 das Verhältnis zwischen den bebauten Flächen und den Freiflächen baugebietstypisch festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ 2 durch die Errichtung von Tiefgaragen ist akzeptabel, da die Dachflächen der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen zu mindestens 60% mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen, so dass eine sommerliche Überhitzung vermieden wird.

7. Begründung der Festsetzungen

7.1 Einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (WA 3)

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA 3) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese geplante Art der Nutzung fügt sich in die Umgebung ein, die überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Sie entspricht den

städtebaulichen Zielen der Stadt Aachen und den Zieldarstellungen des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030. Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes werden Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke und damit die Kita und das Nachbarschafts- und Begegnungszentrum gesichert. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind dagegen ausgeschlossen, weil sie in das Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Auch mögliche Störungen durch diese Nutzungsarten wie zusätzliche Verkehre werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

7.1.2 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit den Festsetzungen sollen die Anforderungen an gesundes Wohnen sichergestellt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen und das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Da innerhalb des Plangebietes bei freier Schallausbreitung flächendeckend Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) in der Nachtzeit vorliegen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass in allen Schlafräumen und Kinderzimmern mit Schlafgelegenheit entsprechende Lüftungssysteme vorzusehen sind.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II und III nach DIN 4109 werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits hierdurch erfüllt. Dies gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand der Fenster. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es Dämmwirkung. Sollen nachts Innenpegel um 30 bis 35 dB(A) angestrebt werden, so dürfen bei Außenpegeln über ca. 45 dB(A) bis 50 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung von ca. 10 dB(A) bis 15 dB(A) bewirken. Liegen die Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) an Fenstern von Schlafräumen oder Kinderzimmern, so sind in diesen Räumen Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Tagsüber kann durch Stoßlüftungen ein ausreichender Luftaustausch hergestellt werden.

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Die Öffnungsklausel ist erforderlich, da die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht das konkrete Bauvorhaben abbilden. (Siehe hierzu auch Kapitel 6.8 „Lärmschutz / weitere mögliche Belastungen“)

7.1.3 Bäume zum Erhalt

Die Birkenreihe am Branderhofer Weg wird als zu erhalten festgesetzt, da sie straßen- und ortsbildprägend ist. Aus gärtnerischen Gründen können Ersatzpflanzungen bei einem eventuellen Abgang eines Baumes mit Abstand zum festgesetzten Standort durchgeführt werden, damit die neuen Bäume einfacher gepflanzt und besser anwachsen können.

7.1.4 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Es wird eine Fläche festgesetzt, die aufgrund der Anschlusshöhen des privaten Geländes an die öffentliche Verkehrsfläche zur Herstellung des Straßenbaukörpers maximal benötigt wird.

Die Straßenplanung bezieht sich auf die vorhandenen Höhen des Geländes. Damit das angrenzende Gelände nachträglich modelliert werden kann, werden Eingriffe in den Böschungskörper ermöglicht, sofern hierdurch die Standfestigkeit des Straßenbaukörpers nicht gefährdet wird. Um den Anrainern möglichst großen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, werden auch Stützmauern zugelassen.

Zur Vermeidung von Böschungsschäden durch Erosion wird eine Neigung von max. 1:1,5 festgesetzt.

7.1.5 Einfriedungen

In Anlehnung an die ehemalige Nutzung als Gutshof und der ökologischen Vorteile werden im Plangebiet Einfriedungen der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin als landschaftstypische Hecken festgesetzt. Diese können nur zur privaten Seite hin mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden, um das natürliche Erscheinungsbild der Heckenpflanzung vom öffentlichen Straßenraum nicht negativ zu beeinflussen.

7.2 Qualifizierter Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 1 Baugesetzbuch

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese geplante Art der Nutzung fügt sich in die Umgebung ein, die überwiegend von Wohnnutzung geprägt ist. Sie entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Aachen und den Zieldarstellungen des Flächennutzungsplanes AACHEN*2030. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, weil sie in das Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Auch mögliche Störungen durch diese Nutzungsarten, wie zusätzliche Verkehre, werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 mit 0,4 gebietstypisch festgesetzt. Bei der Berechnung der GRZ ist die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen im jeweiligen allgemeinen Wohngebiet auf die Grundstücksfläche im jeweiligen allgemeinen Wohngebiet anzurechnen. Bei einer Grundstücksteilung ist die Summe der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen auf die Anzahl der Grundstücke (ohne die Flächen für Gemeinschaftsanlagen) gleichmäßig auf diese aufzuteilen. Sollte beispielsweise eine Teilung in zwei Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA 1 erfolgen, ist die Summe der Gemeinschaftsflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 auf beide Grundstücke hälftig anzurechnen.

Hintergrund der Festsetzung ist eine Aufteilung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen, die den Baugruppen für die Umsetzung von Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept und für die Herstellung einer gemeinschaftlich genutzten Grünfläche dienen und zum Grundstück gehören.

Die festgesetzte Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen liegt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1. In der Gemeinschaftstiefgarage sind alle notwendigen Stellplätze der Bauvorhaben, die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 realisiert werden, unterzubringen. Auf Einzelgaragen und oberirdische Stellplätze kann hierdurch grundsätzlich verzichtet werden, wodurch die Aufenthaltsqualitäten im Baugebiet erhöht werden. Um die Gemeinschaftstiefgarage zu sichern, darf die GRZ im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden. Um eine nachträgliche Parzellierung nicht auszuschließen, wird eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 1,0 ermöglicht. Die durch die Tiefgarage verursachte Überschreitung der GRZ wird durch eine intensive Begrünung der Dachflächen ausgeglichen. Die Begrünung wirkt sich positiv auf die Lufthygiene aus und trägt dazu bei, Aufheizeffekte gering zu halten.

Höhe baulicher Anlagen

Das Plangebiet ist nicht nur durch die Hanglage geprägt, sondern stellt sich durch die Niederlegung der zum ehemaligen Reitstall gehörenden Gebäude insgesamt sehr bewegt dar. Beispielsweise ist durch den Abriss der ehemaligen Reithalle eine Art Baugrube auf dem Grundstück (WA 1) entstanden, die eine Modellierung des Geländes erforderlich macht. Um eine Verbindung der Grundstücke des Gutes Branderhof und der Baugruppen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 herstellen zu können, wird in Anlehnung an das Gelände des Gutes Branderhof eine Geländehöhe von 194,00 m über Normalhöhen-null in der Mitte des allgemeinen Wohngebietes WA 1 festgesetzt. Unterhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 1 wird die Gemeinschaftstiefgarage zum Teil errichtet. Da diese planerisch noch nicht konkretisiert wurde, wird ein Spielraum von +/- 1,00 m in der Geländehöhe ermöglicht, um auf die Planung reagieren zu können.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 werden maximale Gebäudehöhen (GH) mit Bezug Normalhöhennull festgesetzt, die bis zu vier Vollgeschosse ermöglichen. Vor dem Hintergrund des Umgebungsschutzes des Denkmals wird für das Gebäude süd-östlich des Gutshofes mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 206,50 m über NHN eine maximale Dreigeschossigkeit ermöglicht. Hierdurch soll die Dominanz des Branderhofes im Straßenbild gesichert 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 mit einer Anschlusshöhe von max. 207,30 m ü. NHN hin abtreppen und die vorhandene Hanglage aufnehmen. Das höchste Gebäude ist mittig der geplanten Wegeverbindung, süd-östlich des Branderhofes mit einer maximalen Gebäudehöhe von 210,20 m ü. NHN geplant, wobei das oberste Geschoss in Richtung Branderhof zugunsten des Umgebungsschutzes für das Denkmal mit einem Rücksprung an drei Seiten auszubilden ist. Die Festsetzung der Gebäudehöhen erfolgt in Abhängigkeit von der Zahl der zukünftigen Vollgeschosse. Da die Errichtung von Gebäuden in Holzbauweise ermöglicht werden soll, wird eine Geschosshöhe von 3,20 m angenommen. Durch die Topographie können im Zusammenhang mit einer Modellierung des Geländes unterschiedliche Wandhöhen entstehen. Die Geländemodellierungen werden keinen wesentlichen Einfluss auf die Raumwirkung nehmen, da die Gebäude in ihrer Höhe begrenzt sind und das Straßenniveau feststeht.

Mit den festgesetzten zulässigen Überschreitungen nutzungsbedingter Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen) sowie für Lüftungs- und Klimaanlageanlagen wird insbesondere den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprochen.

Um unter anderem die Errichtung von Dachterrassen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die maximalen Traufhöhen durch äußere Umwehrungen (Brüstungen o.ä.) von Dachterrassen überschritten werden dürfen. Zur Wahrung der Siedlungssilhouette müssen die zuvor genannten Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe, das die festgesetzte Gebäudehöhe überschreitet, von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Bei der Überschreitung für Aufzüge, die für eine barrierefreie Erschließung notwendig sind und für die Treppenhäuser und Treppenanlagen, kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern der Aufbau nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt ist oder einen Abstand von 6,0 m zu dieser einhält. Damit wird zum einen die Funktionalität gewährleistet und zum anderen eine mögliche, negative Wahrnehmung vom öffentlichen Straßenraum aus reduziert.

Die als OKB festgesetzte maximale Oberkante Brüstung gilt für Brüstungen und Absturzsicherungen, die ohne Rücksprünge vom darunter liegenden Geschoss errichtet werden dürfen, um die Dachflächen als Terrassen nutzen und zugleich die Gesamthöhe begrenzen zu können.

7.2.3 Überschreitung der Baugrenzen

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgt, um die städtebauliche Dichte und Struktur im Plangebiet zu steuern. Hauptgebäude dürfen ausschließlich innerhalb dieser Flächen errichtet werden. Da Gebäudeteile, wenn sie fest mit dem Gebäude verbunden sind, wie Terrassen, Terrassenüberdachungen, Balkone und Loggien als Teile des Hauptgebäudes anzusehen sind, sind diese ohne diesbezügliche Festsetzung ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Anstelle einer Erweiterung der überbaubaren Flächen wird eine Festsetzung zur Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für Terrassen und Terrassenüberdachungen, Balkone und Loggien erfolgen. Hiermit kann vermieden werden, dass hier später andere bauliche Anlagen errichtet werden können, die zu einer unerwünschten Erhöhung der Dichte und zu einer Änderung der städtebaulichen Figur führen könnten.

Um einen möglichst hohen Grünflächenanteil zu erreichen, wird die Größe der Terrassen beschränkt. Zudem ist ein Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten, damit zwischen der privaten und öffentlichen Nutzung ein möglicher Konflikt vermieden und der Vorgartenbereich als solcher gesichert werden kann.

Durch Balkone und Loggien dürfen die festgesetzten Baugrenzen ebenfalls überschritten werden, wobei ihre Größe aufgrund der Einhaltung der Gebäudesilhouette begrenzt wird. Da die Wahrnehmung der Gebäude insbesondere von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgt, wird eine Überschreitung der überbaubaren Flächen zu dieser Seite ausgeschlossen.

Das Verwaltungsgericht Köln hat in einer aktuellen Entscheidung klargestellt, dass ein Außenteil einer Luftwärmepumpe in unmittelbarem Funktionszusammenhang mit dem Innengerät einer solchen Pumpe steht und damit Bestandteil einer Anlage, die der Beheizung des Hauses dient, ist. Somit gehört ein Außenteil einer Luftwärmepumpe zum Hauptbaukörper, ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und löst Abstandsflächen aus.

Damit die überbaubaren Flächen in Gänze der Wohnnutzung zur Verfügung stehen können, wird eine ausnahmsweise Zulässigkeit für Anlagen der Wärmeerzeugung außerhalb der überbaubaren Flächen festgesetzt. Die erforderlichen Abstandsflächen sind ebenso einzuhalten wie die Immissionsrichtwerte der lärm- und schwingungsverursachenden Anlage. Bereits in der Aufstellungsplanung und der Ausführung müssen die notwendigen Voraussetzungen für einen störungsfreien und nachbarschützenden Betrieb geschaffen werden. Aufgrund ihres technischen Erscheinungsbildes sollen die Anlagen zur dezentralen Wärmeerzeugung außerhalb der überbaubaren Flächen so eingehaust oder begrünt werden, dass sie sich in die architektonische / städtebauliche Gestaltung einfügen.

7.2.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen müssen einen Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, damit der Vorgartenbereich als solcher gesichert werden kann.

7.2.5 Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind und deren Nutzung

Die Sicht auf das denkmalgeschützte Gut Branderhof wird vom Branderhofer Weg aus mit der Festsetzung einer von Bebauung frei zu haltenden Fläche bewahrt.

Da nicht überdachte Terrassen und eine nicht überdachte Bikesharing-Station die Sicht auf das Denkmal nicht wesentlich beeinträchtigen, werden diese Nutzungen innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche ermöglicht, die ansonsten gärtnerisch anzulegen ist.

7.2.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche soll der besseren Anbindung der angrenzenden Siedlungsbereiche an den Branderhof als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum dienen und verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Mit der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Straße Am Römerhof und In den Zwanzigmorgen kann der vorhandene Gehweg erweitert und zusätzlicher Parkraum geschaffen werden. Die Gradienten der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche werden ebenfalls festgesetzt, um die Höhenlage der Straße zu sichern.

7.2.7 Flächen für den ruhenden Verkehr

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 soll eine Gemeinschaftstiefgarage realisiert werden, in der alle notwendigen Stellplätze der Bauvorhaben, die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 realisiert werden, unterzubringen sind. Die Gemeinschaftstiefgarage kann innerhalb der überbaubaren Flächen und der eigens hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Die Gemeinschaftstiefgarage wird über die Straße In den Zwanzigmorgen erschlossen, da an dieser Stelle durch die Hanglage eine ebenerdige Erschließung umsetzbar ist, womit der Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr möglichst geringgehalten werden kann. Die Dächer der Tiefgarage, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, werden

im Zusammenhang mit der festgesetzten Geländehöhe eine höherwertige Nutzung als gemeinschaftlicher Freiraum erfahren.

Die mögliche Lage der Zufahrten wird im Bebauungsplan als Einfahrtbereich festgesetzt. Innerhalb dieses Bereiches können Zufahrten errichtet werden, deren zulässige Breite durch die schriftlichen Festsetzungen begrenzt wird. Durch die sich ergänzenden Festsetzungen wird es möglich, die Lage der Zufahrten der konkreten Planung anzupassen. Die Begrenzung der Zufahrtsbereiche in ihrer maximalen Breite erfolgt, um die Länge von Bordsteinabsenkungen bzw. Hochborden zu begrenzen und um die Anordnung von möglichen Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum nicht zu stark einzuschränken. Auf Einzelgaragen und oberirdische Stellplätze kann durch die Festsetzung einer Gemeinschaftstiefgarage grundsätzlich verzichtet werden, wodurch die Aufenthaltsqualitäten im Baugebiet erhöht werden.

Die Herstellung von zwei oberirdischen Stellplätzen soll innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen 3 insbesondere für mobilitätseingeschränkte Bewohner*innen ermöglicht werden, da hierdurch Wegstrecken zu den Gebäuden verkürzt werden können. Die Stellplätze sind mit einer Zufahrt zu erschließen, womit Parkstände entlang der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche vermieden werden und die Verkehrssicherheit erhöht wird.

Fahrradabstellplätze müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, um damit die Vorgartenbereiche als solche zu sichern.

7.2.8 Begrenzung des Anschlusses anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Durch die Einschränkung der Zufahrtsbereiche von der öffentlichen Verkehrsfläche auf die privaten Grundstücke, können die durch die Bebauung zusätzlich ausgelösten Verkehre in den tiefer gelegenen Siedlungsbereich reduziert und die Vorgartenzonen von Stellplätzen freigehalten werden. Die Einschränkung der Zufahrtsbereiche ist möglich, da die notwendigen Stellplätze innerhalb einer Gemeinschaftstiefgarage unterzubringen sind.

7.2.9 Private Grünflächen

Im Plangebiet wird eine private Grünfläche festgesetzt, die den Baugruppen und der Kita als zusätzlicher Freiraum dienen soll. Aufgrund des begrenzten Nutzer*innenkreises ist eine öffentliche Widmung der Fläche nicht gerechtfertigt.

Von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle soll abgesehen werden, weil an diesem Standort ein dauerhaft begrünter Bereich hergestellt werden soll. Eine Nicht-Bebaubarkeit innerhalb eines WA würde die städtebauliche Zielsetzung einer Begrünung nicht in gleichem Maße erfüllen können. Zudem können wichtige Sichtachsen auf den denkmalgeschützten Branderhof mit einer Grünfläche besser gesichert werden. Diese entspricht der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung und greift das Zusammenspiel von Gebäude und Freifläche aus der Historie auf.

7.2.10 Flächen für Gemeinschaftsanlagen

Im Bebauungsplan sollen Flächen für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt werden, die von allen Bewohner*innen gleichermaßen genutzt werden können. Innerhalb der Flächen für Gemeinschaftsanlagen sollen neben einer gärtnerischen Nutzung auch Nutzungen zulässig sein, die insbesondere die alternative Mobilität im Plangebiet fördern und attraktiver gestalten.

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen 1 dient der gärtnerischen Nutzung und dem Aufenthalt im Freien. Zur Erschließung der Tiefgarage sollen auf der Fläche auch Aufzüge oder Treppentürme errichtet werden können, womit für die Bewohner*innen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 eine möglichst attraktive und barrierefreie Verbindung zu den notwendigen Stellplätzen geschaffen werden kann. Ein Abstand der baulichen Anlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird erforderlich, um die Sicht auf das Denkmal nicht negativ zu beeinträchtigen.

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen 2 liegt innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche. Hier soll eine Bikesharing-Station errichtet werden können, wenn diese nicht überdacht ist. So kann zum einen dem Denkmalschutz und zum anderen der Förderung alternativer Mobilität Rechnung getragen werden.

Die Fläche befindet sich in direkter Nähe zur Haltestelle „Juttastraße“. Zusammen mit der Errichtung von einer Carsharing-Station im angrenzenden öffentlichen Straßenraum kann hierdurch eine zentrale Mobilitätsstation entstehen, die dem gesamten Quartier zugutekommt.

Die Fläche für Gemeinschaftsanlagen 3 dient der Unterbringung von weiteren Fahrradabstellplätzen für Besucher*innen, die geschaffen werden sollen. Zudem sollen hier zwei Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen errichtet werden können, um Wegstrecken zu den Gebäuden zu verkürzen.

Die Akzeptanz zur Nutzung des Fahrrads soll durch die Installation einer (öffentlichen) Radservicesäule und einer Anlage mit Schließfächern für Fahrradhelme, Kindersitze, etc. in direkter Nähe von Fahrradabstellplätzen unterstützt werden. Diese Serviceleistungen sind auf der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 4 am Forster Weg neben geplanten Fahrradabstellplätzen für Besucher*innen vorgesehen. Da die Organisation von Einkaufsgemeinschaften und die gemeinsame Nutzung von Lieferdiensten einen Beitrag zur Reduzierung des Individualverkehrs leisten kann, soll an dieser Stelle ebenfalls eine Paketstation errichtet werden.

7.2.11 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit den Festsetzungen sollen die Anforderungen an gesundes Wohnen sichergestellt werden.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen und das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind.

Da innerhalb des Plangebietes bei freier Schallausbreitung flächendeckend Beurteilungspegel oberhalb von 45 dB(A) in der Nachtzeit vorliegen, soll darüber hinaus festgesetzt werden, dass in allen Schlafräumen und Kinderzimmern mit Schlafgelegenheit entsprechende Lüftungssysteme vorzusehen sind.

Die Gesetzgebung fordert zur Energieeinsparung bereits unabhängig von der akustischen Situation den Einbau doppelschaliger Fenster. Die Anforderungen für den Lärmpegelbereich II und III nach DIN 4109 werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits hierdurch erfüllt. Dies gilt jedoch nur für den geschlossenen Zustand der Fenster. Ist ein Fenster geöffnet, so verliert es Dämmwirkung. Sollen nachts Innenpegel um 30 bis 35 dB(A) angestrebt werden, so dürfen bei Außenpegeln über ca. 45 dB(A) bis 50 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung von ca. 10 dB(A) bis 15 dB(A) bewirken. Liegen die Beurteilungspegel nachts > 45 dB(A) an Fenstern von Schlafräumen oder Kinderzimmern, so sind in diesen Räumen Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Tagsüber kann durch Stoßlüftungen ein ausreichender Luftaustausch hergestellt werden.

Eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Die Öffnungsklausel ist erforderlich, da die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht das konkrete Bauvorhaben abbilden.

Durch die geplante Zufahrt zur Tiefgarage werden keine Lärmschutz-Festsetzungen notwendig. Dennoch wird im Lärmgutachten empfohlen, bei der Planung des betroffenen Gebäudes ggf. durch eine Teileinhausung die Geräuschmissionen zu mindern. Aus städtebaulicher Sicht sollte hierauf verzichtet und anstatt dessen mit einer Grundrissorientierung mögliche Konflikte vermieden werden. (Siehe hierzu auch Kapitel 8.8 „Lärmschutz / weitere mögliche Belastungen“)

7.2.12 Technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle von 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und hat ihm damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt. Die nachhaltige städtebauliche Entwicklung ist schon seit der BauGB-Novelle 1998 das Oberziel.

Für das Baugebiet wird eine klimaneutrale Energie- und Wärmeversorgung ohne fossile Energieträger angestrebt. Um dieses Ziel zu erreichen, sind auf den Grundstücken bei der Errichtung von Gebäuden Anlagen zur Solarnutzung auf einer Fläche zu installieren, die mindestens 50% der nutzbaren Dachfläche ausfüllt (Solarmindestnutzfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Solarmindestnutzfläche ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Bei der Ermittlung der nutzbaren Dachfläche sind die nicht nutzbaren Teile für eine Solarnutzung abzuziehen. Dieses können ungünstig ausgerichtete Dachflächen oder erheblich beschattete Dachflächen durch z.B. Bäume, Dachaufbauten oder die Nachbarbebauung sein. Ebenso abzuziehen sind Abstandsflächen zu den Dachrändern bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern. Bei der Planung der Gebäude ist darauf zu achten, dass andere Dachnutzungen wie Dachaufbauten, z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen, so angeordnet werden, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung von 50% verbleibt. Die Festsetzung der Solarnutzung der Dachflächen dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien sowie dem Ziel der Stadt Aachen, Klimaschutzmaßnahmen in den Fokus der städtebaulichen Entwicklung zu stellen. Hierzu hatte der Rat der Stadt Aachen am 19. Juni 2019 den Klimanotstand ausgerufen. Die entsprechende strategische Weichenstellung zur Priorisierung und Forcierung von Klimaschutzmaßnahmen wurde anschließend im Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz am 10. September 2019 beschlossen.

7.2.13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 9 standorttypische Bäume zu pflanzen, um das Plangebiet zu begrünen und beschattete Wegeverbindungen herzustellen.

In Anlehnung an die ehemalige Nutzung des Branderhofes als ländlichen Gutshof sind des Weiteren 13 standorttypische Bäume in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 (inklusive der privaten Grünfläche, die über Erbbaurechtsverträge an die Baugruppen vergeben wird) anzupflanzen. Diese dienen der Begrünung und der Beschattung des Gebietes an Hitzetagen. Von den 13 anzupflanzenden Bäumen werden drei Hainbuchen entlang der Straße In den Zwanzigmorgen auch für eine Begrünung des vorhandenen Straßenraumes sorgen.

Die Dächer der Tiefgaragen außerhalb der überbauten Flächen sind intensiv zu begrünen. Diese Flächen bieten sich für eine entsprechende Freiraumnutzung für die zukünftigen Bewohner*innen an und tragen zudem zur Verbesserung des Stadtklimas bei. Mit einer geforderten Substratstärke von 60 cm ist auch gewährleistet, dass die Flächen intensiv begrünt werden können. Sie kühlen durch Verdunstung vor allem im Sommer die Umgebung. Sie entlasten die Kanalisation und bieten Pflanzen und Tieren wertvollen Lebensraum.

Aufgrund der Festsetzung von Flachdächern mit einer Dachneigung von bis zu 10°, wird in Anlehnung an die Grün- und Gestaltungssatzung für alle Gebäude 60% Dacheingrünung ohne Mindestfläche festgesetzt. Auf die Mindestgröße von 200 m² Dachfläche wird verzichtet, damit auch bei einer kleinteiligeren Gebäudestruktur die für das Stadtklima sowie den Hochwasserschutz wichtige Begrünung und Rückhaltung sichergestellt werden können. Die Festsetzung zur Begrünung der Dächer wirkt sich sowohl bauphysikalisch als auch ökologisch positiv auf die unmittelbare Umgebung aus. Zudem kann mit der Begrünung eine bessere Dämmfunktion für das Gebäude erreicht werden. Weiterhin tragen grüne Dachflächen zu einem besseren Gestaltungsbild bei. Gerade im mehrgeschossigen Wohnungsbau in Hanglage liegen die unterschiedlich hohen Dachflächen im Sichtfeld der Bewohner*innen.

7.2.14 Bäume zum Erhalt

Neben einer Esche wird die Birkenreihe am Branderhofer Weg als zu erhalten festgesetzt, da sie straßen- und ortsbildprägend ist. Aus gärtnerischen Gründen können Ersatzpflanzungen bei einem eventuellen Abgang eines Baumes mit Abstand zum festgesetzten Standort durchgeführt werden, damit die neuen Bäume einfacher gepflanzt und besser anwachsen können.

7.2.15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Es wird eine Fläche festgesetzt, die aufgrund der Anschlusshöhen des privaten Geländes an die öffentliche Verkehrsfläche zur Herstellung des Straßenbaukörpers maximal benötigt wird.

Die derzeitige Straßenplanung bezieht sich auf die vorhandenen Höhen des Geländes. Damit das angrenzende Gelände nachträglich modelliert werden kann, werden Eingriffe in den Böschungskörper möglich gemacht, sofern hierdurch die Standfestigkeit des Straßenbaukörpers nicht gefährdet wird. Um den Anrainern möglichst großen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen, sollen auch Stützmauern zugelassen werden.

Zur Vermeidung von Böschungsschäden durch Erosion wird eine Neigung von max. 1:1,5 festgesetzt.

An einer Stelle kommt es zu einer Überlagerung der Fläche mit einer überbaubaren Fläche. Es besteht hier die Möglichkeit, entweder in den Böschungskörper einzugreifen oder mit dem Gebäude zurückzuspringen.

7.2.16 Technische Aufbauten

Gerade in Hanglage liegen die unterschiedlich hohen Dachflächen im Sichtfeld der Bewohner*innen. Die Einhausung soll zu einem besseren Gestaltungsbild beitragen.

7.2.17 Abstandfläche

Im Baugenehmigungsverfahren sind grundsätzlich zur Berechnung der Abstandflächen die tatsächlichen Geländehöhen heranzuziehen. Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass zur Berechnung der Abstandflächen der im Bebauungsplan festgesetzte Wert der Geländeoberkante (GOK) ohne Berücksichtigung der für die Geländemodellierung zulässigen Schwankungen um +/- 1,00 m heranzuziehen ist. Die Festsetzung orientiert sich an der planerischen Zielhöhe.

7.2.18 Einfriedungen

In Anlehnung an die ehemalige Nutzung als Gutshof und der ökologischen Vorteile werden im Plangebiet Einfriedungen der privaten Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin als landschaftstypische Hecken festgesetzt. Diese können nur zur privaten Seite hin mit Maschendraht- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden, um das natürliche Erscheinungsbild der Heckenpflanzung vom öffentlichen Straßenraum nicht negativ zu beeinflussen.

7.2.19 Geländemodellierungen / Stützmauern / Böschungen

Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden können Stützmauern im Bereich der Freianlagen notwendig werden, die in ihrer Höhe auf ein Maß von 1,50 m beschränkt werden. Die Höhe erscheint für die Modellierung der Freiflächen funktional ausreichend, ohne eine zu starke Barrierewirkung zu erzeugen. Sollte es aus bautechnischen Gründen für die Errichtung der Tiefgarage notwendig werden, können höhere Stützmauern errichtet werden.

7.2.20 Stellplatzfestsetzungen

Die zukünftigen Bewohner*innen haben sich zu einer Solidargemeinschaft zusammengeschlossen und verfolgen das gemeinsame Ziel, ihr Mobilitätsverhalten nachhaltig zu verändern. Hierfür wurde in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen ein Mobilitätskonzept entwickelt, das Maßnahmen beinhaltet, durch die der motorisierte Individualverkehr verringert werden kann. Im Sinne der Gemeinschaft wird abweichend von der Stellplatzsatzung ermöglicht, dass die Anforderungen an einen Stellplatznachweis nicht gebäudebezogen, sondern innerhalb des Bebauungsplanverfahrens

zusammenfassend bewertet werden, womit eine sinnvolle übergeordnete Betrachtung eines Gesamtprojektes vorgenommen wird, die den faktischen Funktionsansprüchen entspricht. Ebenfalls sollen abweichend von der Stellplatzsatzung in direkter Nähe zur Haltestelle „Juttastraße“ im Rahmen der Umsetzung des Wohngebietes mindestens zwei Carsharing-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum eingerichtet werden. Zusammen mit einer vorgesehenen Bikesharing-Station auf privatem Grundstück kann hierdurch eine zentrale Mobilitätsstation entstehen, die dem gesamten Quartier zugutekommt. Die Errichtung der Carsharing-Station im öffentlichen Straßenraum soll zugunsten der Zentralität und des Erschließungskonzepts ermöglicht werden.

Das Mobilitätskonzept beinhaltet folgende Maßnahmen, die privatrechtlich gesichert werden:

- Die Errichtung einer Carsharing-Station mit 2 Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum zugunsten der Errichtung einer zentralen Mobilitätsstation (Bushaltestelle und Bikesharing-Station)
- Die Errichtung einer Bikesharing-Station mit einem Terminal und 12 Stellplätzen
- Die Errichtung einer Rad-Service-Station mit Schließfächern
- Die Errichtung einer Paketstation, die eine öffentliche Nutzung ermöglicht
- Die Einführung eines Mobilitätsbudgets

Aufgrund der Abweichung von der Stellplatzsatzung werden neben der vertraglichen Sicherung auch separate Stellplatzfestsetzungen im Bebauungsplan erforderlich. Diese gelten nur für eine Wohnnutzung. Sollten sich andere Nutzungen im Plangebiet ansiedeln, sind die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung herzustellen.

Stellplatzschlüssel

Die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept rechtfertigt einen Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit, der über den Bebauungsplan gesichert wird.

Insgesamt sind pro Wohneinheit 3 Fahrradabstellplätze herzustellen. Diese Festsetzung beinhaltet als Maßnahme aus dem Mobilitätskonzept einen zusätzlichen Fahrradabstellplatz für Besucher*innen pro Wohneinheit.

Der Stellplatzschlüssel wird für alle Wohneinheiten einheitlich im Sinne der Solidargemeinschaft festgesetzt.

Allgemeines

Des Weiteren werden analog zur Stellplatzsatzung allgemeine Festsetzungen zur Anordnung und Größe der Stellplätze getroffen.

7.2.21 Flachdächer

Mit der Festsetzung von Flachdächern wird bewusst eine Formensprache gewählt, die im Kontrast zum Denkmal steht, wodurch die historische Bausubstanz ein Alleinstellungsmerkmal im Plangebiet erhält.

Flachdächer 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.

8. Umweltbelange

8.1 Einleitung

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Entwicklung im Innenbereich als Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung handelt, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht aufgestellt.

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens anhand einzelner Schutzgüter dargestellt.

8.2 Boden / Altlasten

8.2.1 Schädliche Bodenveränderungen/ Altlastenverdachtsflächen

Nach dem derzeitigen Planungsstand befinden sich sowohl in dem Bebauungsplangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung keine Eintragungen von Altlastenverdachtsflächen im Kataster. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.

8.2.2 Schutzwürdige Böden

Für den Innenbereich liegt keine Bodenfunktionskarte vor. Ein Rückgriff auf die Bodenkarte 50 des Geologischen Dienstes NRW (GD NRW) zeigt auf, dass in den derzeit unbebauten Bereichen ggf. Kolluvien anzutreffen sind, die nach GD NRW in die Schutzwürdigkeitsstufe sw2 Bodenfruchtbarkeit eingestuft werden.

Die bisher unbebauten Böden im Plangebiet weisen hinsichtlich ihrer Bodenfunktion eine hohe Schutzwürdigkeit und hohe Naturbelassenheit auf. Diese Flächen sind aber nicht sehr groß, so dass die Flächeninanspruchnahme als relativ gering eingestuft wird.

Insofern bestehen gegen die Durchführung des Verfahrens keine Bedenken, sofern der Versiegelungsgrad auf ein verträgliches Maß begrenzt wird und die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden.

Für die Erschließungsmaßnahmen ist eine bodenkundliche Baubegleitung erforderlich. Voraussetzung für den Erhalt der Bodenfunktionen ist die sachgerechte Behandlung des Bodens vor, während und nach den Baumaßnahmen. Wesentlich sind die fachgerechte Abgrabung und Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden während der Bauphase sowie deren fachgerechter Wiedereinbau und Herstellung der Bodenschichten. Dies betrifft vor allem die Arbeiten zu den Erschließungsmaßnahmen (Kanal- und Straßenbau), zur Errichtung der Stellplätze und/oder Spielfläche sowie in den Vorgärten. Dazu ist ein entsprechendes Bodenschutzkonzept gem. DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erstellen und mit dem Fachbereich Klima und Umwelt abzustimmen. Die Erarbeitung eines Bodenschutzkonzeptes wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert.

8.3 Wasser/ Grundwasser/ Entwässerung

8.3.1 Grundwasser

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei mehr als 5,0 m unter Flur. Ein Einbinden ins Grundwasser von Bauwerken mit maximal einem Tiefgeschoss ist damit grundsätzlich nicht zu befürchten. Falls dennoch Arbeiten stattfinden, die in das Grundwasser einbinden, oder sich mittelbar auf das Grundwasser auswirken können, sind diese der Unteren Wasserbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

8.3.2 Oberirdische Gewässer / Hochwasserschutz

Aufgrund der Hochwassergefahr unterhalb des Stadtgebietes müssen bei neuen Baumaßnahmen, die eine zusätzliche, maßgebliche Flächenversiegelung mit sich bringen (können), örtliche, dezentrale Maßnahmen zum Hochwasserschutz ergriffen werden, um die bestehende, bereits kritische Situation nicht weiter zu verschärfen (Verursacherprinzip).

8.3.3 Entwässerung / Beseitigung von Niederschlagswasser

Die bestehende Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Gillesbach eingeleitet; das Schmutzwasser wird über einen Mischwasserkanal zur Abwasserreinigungsanlage Soers geleitet. Zusätzlich anfallendes Niederschlagswasser kann in den vorhandenen, zum Gillesbach führenden Regenwasserkanal eingeleitet werden, wobei ein Rückhaltevolumen von 64 m³ bei einer Drosselwassermenge von 30 l/s außerhalb des B-Plan-geländes im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden muss. Diese vom Wasserverband Eifel-Rur (WVER) geforderte Rückhaltung wird nicht aus Gründen des Hochwasserschutzes erforderlich, da es durch das Vorhaben nicht zu einer Verschärfung der Hochwassersituation kommt. Die Rückhaltung wird vielmehr zum Schutz eines Sandfanges vor Erosion vor der Einleitung in den Gillesbach erforderlich.

Für den Anschluss der Niederschlagsentwässerung an die vorhandene Trennentwässerung im Branderhofer Weg ist eine Änderungsanzeige zur vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis (FB 36/30 D 1962) bei der Unteren Wasserbehörde durch die Koordinierungsstelle Abwasser als Einleiter in den Gillesbach vorzulegen. Für die Zustimmung zur wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Errichtung des o.g. Rückhaltevolumens erforderlich. Da der Gillesbach derzeit die anfallenden Misch- und Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß ableiten kann, muss eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes erzielt werden. Die Fläche wird daher als nicht bebaute Fläche gewertet.

Bei der Planung der Bebauung ist zu berücksichtigen, dass großflächige Metalleindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut unzulässig sind, da das Regenwasser von diesen Flächen als stark mit Schwermetallen belastet einzustufen ist und weder in den Kanal noch in ein Gewässer eingeleitet werden darf (siehe Kanalanschlusssatzung). Bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollte der Hinweis auf Berücksichtigung der Kanalanschlusssatzung gegeben werden.

Die von der Koordinierungsstelle Abwasser genannten Vorgaben (Formblatt Abwasserbeseitigung) zu den für die Rückhaltung aus Hochwasserschutzgründen erforderlichen Rückhaltevolumen und Drosselwassermengen (s.o.) sind zu beachten.

8.3.4 Anpassung an die Folgen des Klimawandels

Am 23. Januar 2019 wurde durch den Rat der Stadt Aachen das gesamtstädtische Konzept zur Anpassung an den Klimawandel beschlossen. Die im Umsetzungsfahrplan genannten strategischen Schwerpunktsetzungen sollten im Bebauungsplan dargestellt werden. Als wirksame Vorsorgemaßnahmen gegen die Gefahren durch Extrem-/Starkregen im Plangebiet sowie in dessen Umgebung sind die Baumpflanzungen zu nennen, wodurch die Anzahl an Bäumen im Plangebiet gegenüber dem Ist-Zustand erhöht wird, sowie die mindestens extensiven Dachbegrünungen und die intensiven Begrünungen der Dachflächen der Tiefgaragen.

8.4 Landschaft, Baumschutz, Grün- und Freiflächen

8.4.1 Landschaft

Das Areal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des derzeit rechtskräftigen Landschaftsplans 1980 sowie des in Aufstellung befindlichen neuen Landschaftsplanes. Das Ortsbild in der näheren Umgebung des Areals zeichnet sich durch eine vorwiegend lockere, randstädtische Bebauung in Form von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern mit einem hohen Anteil an Grünflächen aus. Das Areal selbst wird derzeit durch eine ca. 8.000 m² große Wiesenfläche geprägt, die den Gebäudekomplex des Gutes Branderhof nördlich, östlich und südlich umschließt. Am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes liegt Baumbestand vor, welcher im Bebauungsplan teilweise als zu erhalten festgesetzt wird. Aufgrund des offenen und durch Grünflächen geprägten Ortsbildes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einer Verschlechterung für das Schutzgut Landschaft durch die geplante Bebauung auszugehen. Eine umfangreiche und qualitativ hochwertige Begrünung des Areals inkl. Neuanpflanzungen von Bäumen kann dieser Verschlechterung entgegenwirken (siehe „Grün- und Freiflächen“).

8.4.2 Baumschutz

Es entfallen keine Bäume, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Hingegen entfallen 8 bzw. 9 Bäume, die zwar aufgrund ihrer Art (Birken) bzw. ihres Stammumfangs nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, allerdings aus stadtoökologischen Gründen als erhaltenswert eingestuft werden. Es werden insgesamt 22 Bäume im Plangebiet neu gepflanzt, davon 9 Stück im öffentlichen Straßenbereich und 13 Bäume sind auf den privaten Grundstücken vorgesehen.

Die Baumreihe am Branderhofer Weg (Birken) wird im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, da sie straßen- und ortsbildprägend sind.

8.4.3 Grün- und Freiflächen

Das Grünkonzept sieht neben den o.g. Baumpflanzungen die Anpflanzung von Hecken im öffentlichen Straßenbereich sowie auf den privaten Grundstücken vor, um die Wohnbebauung vom öffentlichen Straßenraum optisch zu trennen. Der ländliche Charakter soll durch die Pflanzenauswahl z.B. eine Pflanzung mit Obstgehölzen und Sträuchern gewahrt bleiben. Die Flachdächer sind mindestens zu 60% mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen ist zulässig. Die Dachflächen der Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind zu mindestens 60% mit einer standortgerechten Vegetation intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Substratschicht muss eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

8.5 Biologische Vielfalt/Artenschutz

Das Plangebiet wird nicht vom Landschaftsplan erfasst, der Landschaftsplan erfasst die Flächen des westlich gelegenen Gillesbachtals (nördlich bis westlich des Forster Weges). Das Plangebiet wird nicht von der LANUV Biotopkartierung erfasst.

Bei den Freiflächen des Plangebietes handelt es sich um brachgefallene Weiden und Abreiteflächen der ehemaligen Nutzung als Pferdehof. Es hat sich eine typische Brachvegetation mit Krautfluren wie Wegerich, Wicke, Gundermann, Rainfarn und Klee sowie verschiedenen Grasarten ausgebildet. In einzelnen Bereichen herrschen Kratzdistel und Brombeere vor. Die sandige Unterlage der ehemaligen Abreiteplätze wird von verschiedenen Moosarten bewachsen. Baumschösslinge von Weiden, Ahorn, Birken und anderen Baumarten, sowie Kulturfolger, wie Schmetterlingsflieder überziehen die gesamte Fläche. Vereinzelt finden sich kleine Baum- und Strauchgruppen bestehend aus u.a. Birken, Eschen, Linden, Haselnuss und verschiedenen Koniferen.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde weist die Fläche eine geringe ökologische Wertigkeit auf.

Die noch nicht umgebauten Gebäudeteile des Hofes sind durch Bau-Zaunanlagen abgesperrt worden, dieser Bereich bietet u.U. Lebensräume für gebäudebrütende Vogelarten. Bei einem Anfang Mai 2019 durchgeführten Ortstermin wurden in Gebäudestrukturen einfliegende Spatzen beobachtet.

Zum Schutz der im Plangebiet u.U. vorkommenden allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten soll zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz 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. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist eine Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätte planungsrelevanter Arten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) auszuschließen. Wegen seiner eher geringen Größe stellt das Plangebiet außerdem kein essentielles Nahrungshabitat für die genannten planungsrelevanten Artengruppen dar.

8.6 Stadtklima / Lufthygiene / Klimaanpassung

Die Beeinflussung der Kaltluft durch die hier geplante Bebauung kann als gering eingeschätzt werden. Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rande des Kaltluftstromes, der sich entlang des Gillesbaches bewegt und wird nur geringfügig von

diesem versorgt. Durch die Öffnung der geplanten Bebauung nach Südwesten im Bereich der Verkehrsfläche und angrenzender Flächen sowie das Absehen von einer Riegelbebauung ist eine gute Durchlüftung des Plangebietes gewährleistet. Bei der Anlage der Tiefgarage muss darauf geachtet werden, dass die Lüftungsöffnungen der Tiefgarage nicht in sensible Bereiche der Nutzung hineinreichen (z. B. Terrassen, Spielflächen und Schlafzimmerfenster). Wenn Belüftungsschächte geschaffen werden sollten, muss die Unbedenklichkeit dieser über die Anfertigung eines Gutachtens nachgewiesen werden. Im Zuge der Klimaanpassung sollen die Versiegelungsflächen so gering wie möglich gehalten werden, um eine Infiltration des Regenwassers großflächig zu ermöglichen und darüber hinaus Pflanzen einen tiefen Wurzelraum zu bieten. Dies erhöht zudem den Kühlungseffekt an heißen Tagen und führt damit zu einer Steigerung der Wohnqualität. Eine teilweise Kompensation der Versiegelung im Bereich der Tiefgaragen erfolgt durch die Festsetzung einer intensiven Begrünung auf diesen Flächen. Garten- und Grünanlagen müssen begrünt und wasserdurchlässig gestaltet werden und dürfen nicht als Schottergärten bzw. versiegelte Flächen angelegt werden.

8.7 Klimaschutz und Energie

Die Stadt Aachen verfolgt seit 2019 mit dem Beschluss des Klimanotstandes noch intensiver ihre mittel- und langfristigen Ziele bei Energieeinsparung und CO₂-Emissionen zum Schutz des Klimas und der Lufthygiene. Zusätzlich zur Aufforderung zu einem sparsamen Umgang mit fossilen Energieressourcen heute wird nun bis 2030 das Ziel deren Ersatzes durch regenerative Energieträger für alle Einwohner*innen und Nutzer*innen im Stadtgebiet angestrebt. Ziel bis 2030 ist die CO₂-Neutralität in der Energie- und Wärmeversorgung. Der quartierartige Wohnungsbau mit einer großen Zahl an Wohneinheiten kann durch die Nutzung der regenerativen Energien und einer gemeinschaftlichen Wärmeversorgung (Nahwärmenetz) erheblich zu diesem Ziel beitragen.

Es sind mindestens 50% der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auszustatten. Um die Anforderungen der Grün- und Gestaltungssatzung zu erfüllen, ist bei Flachdächern eine Kombination aus Solaranlagen und Begrünung möglich.

Die Wärmeversorgung des Baugebiets sollte durch eine zentrale Wärmeversorgung (Nahwärmenetz) in Verbindung mit Kraft-Wärme-Kopplung (Wärme- und Stromerzeugung kombiniert) zusammengefasst werden. Bei Einsatz von Bioerdgas aus dem Verbundnetz erreicht man hier eine annähernd CO₂-neutrale Energieversorgung.

Es sollte geprüft werden, ob der geplante Staukanal mittels Wärmetauscher energetisch (Wärme und Kühlung) genutzt werden kann, ggf. sind Flächenwärmetauscher unter der TG möglich. Ebenso ist eine Nutzung von Geothermie zu prüfen (s. https://www.geothermie.nrw.de/geothermie_basisversion/?lang=de).

Um die Klimaschutzziele zu erreichen, müssen mehr Parkplätze für Elektrofahrzeuge vorgehalten werden. Aktuell ist jede zehnte Neuzulassung ein Elektrofahrzeug – Tendenz steigend. Daher sind in der Tiefgarage mindestens 30 % der Stellplätze mit einer Auflademöglichkeit zu bestücken. Die Umsetzung kann auch so gestaltet werden, dass ein Anschluss zwei Stellplätze versorgt. In Kombination mit einer hauseigenen PV-Anlage ließen sich hier Synergien schaffen. Neben PKW-Stellplätzen sind ausreichend Fahrradstellplätze (inkl. Stellplätzen für Lastenräder) zu schaffen, denn das Gebiet weist aufgrund seiner geringen Entfernung zur Innenstadt und zum Frankenberger Viertel eine hohe Attraktivität für Radfahrende auf.

8.8 Lärmschutz / weitere mögliche Belastungen

Auf das Plangebiet wirken die Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr insbesondere durch den Branderhofer Weg mit einer Verkehrsbelastung von ungefähr 3.500 Kfz/24h ein. Der Einfluss der nahe gelegenen Adenauerallee fällt durch die Entfernung und Abschirmung durch andere Gebäude trotz der deutlich höheren Verkehrsmenge (DTV 21.200) eher gering aus. Als weitere Verkehrslärmquelle ist der Schienenverkehr der Bahnstrecke in ca. 450 m Entfernung zu nennen. Die Nutzung der nahegelegenen Sportanlage (Ludwig-Kuhnen-Stadion) und dem zugehörigen Parkplatz sowie die Nutzung einer unmittelbar anschließenden kleinen Skateanlage am Rande der Sportanlage stellt eine weitere Lärmquelle für das Plangebiet dar.

Um die Anforderungen an den Schallschutz im Plangebiet zu ermitteln wurde eine Untersuchung zur Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr.956 „Branderhofer Weg / Am Römerhof“ an das Ing. Büro ACCON aus Köln vergeben.

Die Verkehrslärmbelastung im Planfall beeinträchtigt die obersten Geschosse der neu geplanten Gebäude mit Beurteilungspegeln tags zwischen 52 dB(A) und 58 dB(A) (10,9 m über Grund / 3.OG). Nachts liegen die Belastungen zwischen 47 dB(A) und 51 dB(A) und werden maßgeblich durch die Schienenverkehrsgeräusche bestimmt. Um den vorhandenen Spielbetrieb durch Vereinssport auf der nahegelegenen Sportanlage an allen Tagen im Zeitraum zwischen 9.00 Uhr und 22.00 Uhr weiterhin aufrecht zu erhalten, wurde diese Maximalbetrachtung zur Beurteilung der Geräuschimmissionen aus der Nutzung herangezogen. Der Immissionsrichtwert, insbesondere auch der sensible für die Ruhezeit zwischen 13.00 Uhr und 15.00 Uhr an Sonn- und Feiertagen, wird unter Berücksichtigung der getroffenen Maximalansätze eingehalten. Auch der angrenzende Parkplatz südlich der Sportanlage mit seinen 90 Stellplätzen führt durch seine Belegung nicht zu Richtwertüberschreitungen. Damit ist sichergestellt, dass keine Konflikte zu erwarten sind. Ebenso sind auch keine Überschreitungen der Tages-Immissionsrichtwerte des Freizeitlärmers von der kleinen Skate-Anlage in der unmittelbaren Nähe der Sportanlage zu erwarten. Eine nächtliche Nutzung der Anlage ist ausgeschlossen.

Neben den Immissionen die auf das neue Plangebiet einwirken werden, wurden auch die Emissionen durch das Plangebiet betrachtet. Der induzierte Verkehr verursacht keine relevanten Verkehrslärmsteigerungen, auch nicht, unter Berücksichtigung von Reflexionen durch die geplante Bebauung. Die in der Rechtsprechung herangezogenen Schwellenwerte für eine Gesundheitsgefährdung, 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht, sind hier im Nullfall bereits deutlich unterschritten. Selbst die Orientierungswerte der DIN 18005 sind auf den meisten Straßenabschnitten, bis auf den Branderhofer Weg, unterschritten, und auch unter Berücksichtigung der Steigerung durch die Planung liegt die Belastung an der vorhandenen Bebauung in einem Niveau, in dem der Orientierungswert der DIN 18005 tags weitestgehend eingehalten wird. Die Tiefgaragennutzung innerhalb des Plangebietes führt zu keinen Richtwertüberschreitungen an der bestehenden benachbarten Bebauung in der Umgebung. An dem Gebäude, das die Tiefgaragenrampe aufnehmen soll und den dortigen Wohnungen liegen erhöhte nächtliche Beurteilungspegel von 42 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet vor. Der Nacht-Immissionsrichtwert der TA Lärm, der für Mischgebiete gilt, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, wird jedoch unterschritten. Bei der Planung des eigenen Gebäudes wird dennoch empfohlen, zum Schutz der eigenen Bewohner vor Störungen durch die Tiefgarageneinfahrt, eine Teilüberhausung der Rampe herzustellen. Falls dies nicht möglich ist, kann auch durch eine Grundrisorientierung erreicht werden, dass keine Fenster von schutzbedürftigen Räumen in dieser Fassade liegen.

Die Beeinträchtigungen der Neuplanung durch den Verkehrslärm, es sind sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten, machen Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen städtebaulich nicht gewünscht und kostentechnisch nicht vertretbar sind, muss sogenannter passiver Schallschutz in Verbindung mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Die Maßnahmen gelten für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume. Die Anforderungen ($R'_{w, ges}$) an die Luftschalldämmung der Außenbauteile errechnen sich nach DIN 4109-1:2018-01 entsprechend der dort angegebenen Formel. Als Grundlage für die Vorgaben der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile gelten die maßgeblichen Außenlärmpegel (siehe Karte in den Festsetzungen unter Anlagen). Innerhalb des gesamten Plangebietes werden unter pessimistischer Betrachtung (freie Schallausbreitung ohne abschirmende Wirkung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes bzw. der Eigenabschirmung der neuen Gebäude) nachts Beurteilungspegel von 50 bis zu 52 dB(A) ermittelt, so dass Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) grundsätzlich mit einem schallgedämmten Lüftungssystem (z.B. Schalldämmlüfter) ausgestattet werden müssen, um eine fensteröffnungsunabhängige Belüftung sicherzustellen. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachtlich der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

Beachtet werden muss, dass die Ausrichtung der Wohneinheiten eine ausreichende Versorgung mit Tageslicht und/oder eine gute Raumhelligkeit nach DIN 17037 aufweisen. Von nur nach Norden ausgerichteten Wohneinheiten muss abgesehen werden.

Im Hinblick auf die lichthygienischen Belange dürfen öffentlich angebrachte Strahler nicht in Richtung Himmel aber auch nicht zu sehr seitlich abstrahlen. Auf eine warme Lichtfarbe sollte hier geachtet werden. Dies schont Flora und Fauna aber auch den Menschen. Von einer Fassadenbeleuchtung/-belichtung sollte gänzlich abgesehen werden.

8.9 Zusammenfassung

Zusammenfassend kann das Vorhaben aus Umweltsicht mitgetragen werden, sofern die genannten Vorgaben und Empfehlungen umgesetzt werden. Von erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht auszugehen.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf das Denkmal

Um auf den vorhandenen Wohnraumbedarf zu reagieren, wird die innerhalb des Siedlungsbereiches liegende Freifläche einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für die Entwicklung eines Wohngebietes als Maßnahme der Innenentwicklung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der auf dem Areal des Gut Branderhofes Planungsrecht für Wohnungsbau schafft und gleichzeitig die identitätsstiftende Wirkung des unter Denkmalschutz stehenden Vierkanthofes best möglich bewahrt.

So wird das Gut Branderhof nachrichtlich im Bebauungsplan als Denkmal übernommen und wichtige Sichtachsen im Bereich des Forster Weges, der Straße Am Römerhof und Branderhofer Weg mit den Festsetzungen im Bebauungsplan baulich freigehalten, um das Denkmal aus verschiedenen Richtungen wahrnehmen zu können. Die „Freistellung“ soll daran erinnern, dass die historische Hofanlage ehemals frei in der Landschaft lag.

Der Bezug zum historischen Straßenverlauf kann durch Aufgreifen der Gebäudekante der süd-östlichen Scheune für die Neubebauung erhalten werden. Somit stellt der Branderhof weiterhin einen wichtigen Fixpunkt innerhalb des Ortsgefüges dar. Im Vergleich zur Nutzung als Reiterhof werden ehemals durch Stallungen und Reithalle nicht mehr erlebbare Blickbeziehungen wiederhergestellt. Einer erdrückenden Wirkung durch die geplanten Gebäude wird somit entgegengewirkt.

Die stärkere Freistellung des Denkmals durch größere Sichtachsen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben haben, bedeutet gleichzeitig eine Einschränkung der möglichen überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Festsetzung von Mehrfamilienhäusern mit im Vergleich zu Einfamilienhäusern tieferen Baufeldern und einer höheren Gebäudehöhe kann dem angespannten Wohnungsmarkt mit unterschiedlichen Bedarfen dennoch Rechnung getragen und dem Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen werden. Drei- bis viergeschossige Gebäude mit Flachdach geben dabei eine Antwort auf die notwendige Wirtschaftlichkeit bei der Schaffung von Wohnraum und kommen dem Ruf nach einer flexiblen Grundrissgestaltung für verschiedene Zielgruppen nach.

Da die geplante öffentliche Wegeverbindung vom Branderhofer Weg zur Straße Am Römerhof direkt am Denkmal vorbeiführt, kann die prägende Wirkung des Denkmals trotz heranrückender Wohnbebauung auch innerhalb des neuen Wohngebietes weitestgehend bewahrt und im Vergleich zur vorherigen Nutzung als Reiterhof insbesondere für Fußgänger besser erlebbar gemacht werden. Zudem erhält das Denkmal durch die Nutzung als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum eine zusätzlich identitätsstiftende Wirkung und rückt funktional ins Zentrum des Quartiers. Die Tiefgarage wird sich aufgrund der festgesetzten Geländehöhe, die sich an der Höhe des vorhandenen Innenhofes des Denkmals orientiert, nicht negativ auf dessen Erscheinungsbild auswirken.

Die ursprüngliche Nutzung des Branderhofes wird durch die Festsetzung von landschaftstypischen Elementen unterstrichen und hervorgehoben. Es werden Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken und standorttypische Obstbäume festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden keine weiteren gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude getroffen. Dennoch soll eine gestalterische Abstimmung im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur unter Beteiligung der Denkmalbehörden und des Gestaltungsbeirats erfolgen, die vertraglich über die Erbbaurechtsverträge gesichert wird.

Es ist richtig, dass eine niedrigere Bebauung dem Denkmalschutz eher entsprechen würde als die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe, die teilweise eine Viergeschossigkeit ermöglicht. Mit der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern kann dem öffentlichen Belang der Wohnraumversorgung für die Bevölkerung jedoch entsprochen und über die oben beschriebenen Maßnahmen der Denkmalschutz dennoch ausreichend gewürdigt werden.

Für die Wahrnehmung des Gutshofes und seine identitätsstiftende Wirkung werden der Erhalt und die Schaffung von Blickbeziehungen auf das Denkmal für wichtiger erachtet als die Reduzierung der geplanten Gebäudehöhe, die im Zuge der Wohnraumschaffung eine Erweiterung der überbaubaren Flächen und damit eine Einschränkung der Blickbeziehungen nach sich ziehen würde.

9.2 Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 956 findet eine Entwicklung im Innenbereich als Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung statt, weshalb der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB ohne Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden soll. Mit dem Bebauungsplan soll dem hohen Wohnraumbedarf in Aachen begegnet werden.

Aus stadtklimatischer Sicht zeichnet sich das städtebauliche Konzept positiv aus, die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung finden durch z.B. die Realisierung von Gründächern in Verbindung mit Photovoltaikanlagen, einen hohen energetischen Standard der Gebäude (KfW 40) oder die Umsetzung eines Grün- und eines Mobilitätskonzeptes Berücksichtigung. Die unterschiedlichen Maßnahmen sollen vertraglich oder über Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.

Negativ zu bewerten ist der Versiegelungsgrad mit ca. 60 %. Dieser ist der Errichtung der Tiefgarage geschuldet, durch die jedoch ermöglicht wird, die oberirdischen Flächen vom motorisierten Individualverkehr freihalten zu können. Eine teilweise Kompensation der Versiegelung im Bereich der Tiefgaragen erfolgt durch die Festsetzung einer intensiven Begrünung auf diesen Flächen.

10. Kosten

Für den Bau der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen der Stadt Aachen Kosten von circa 600.000 Euro.

11. Plandaten

Gesamtplangebiet:	ca. 11.742 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 3:	ca. 9.680 m ²
davon überbaubare Fläche:	ca. 2.185 m ²
+ Hofanlage Gut Branderhof:	ca. 1.000 m ²
Tiefgarage:	ca. 1.377 m ²
Versiegelte Hoffläche:	ca. 690 m ²
private Grünflächen:	ca. 1.030 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 1.032 m ²

Es sollen circa 60 Wohneinheiten entstehen. Mit einem Stellplatzschlüssel von 0,5 pro Wohneinheit sind 30 notwendige Stellplätze innerhalb der gemeinschaftlichen Tiefgarage nachzuweisen.



Mobilitätskonzept für eine autoarme Siedlung

Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR

**Fortschreibung des Konzepts vom 04.07.2021
für den Bebauungsplan Nr. 956**

Stand: 20. September 2023

Mit Unterstützung durch



Inhalt

1	Einleitung	1
2	Die Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR	1
3	Bausteine für das Mobilitätskonzept	4
3.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	4
3.2	SG Branderhof GbR: Wohnen mit wenig privaten Autos	4
3.3	Radverkehr	5
3.4	Sharing-Systeme	6
3.5	ÖPNV-Anbindung	8
3.6	Lieferdienste	9
3.7	Mobilstation	9
4	Zusammenstellung der Mobilitätsangebote	10
4.1	Basisdaten	10
4.2	Mobilitätsangebot	10
4.3	Rechtliche Verankerung	11

1 Einleitung

Seit 2014 wird die Zukunft des Grundstücks Gemarkung Burtscheid, Flur 1, Flurstück 3319 entwickelt. Der eingetragene Verein 'Gut! Branderhof e.V.' hat ein Konzept und Umbaupläne für Gutshaus, Pferdestall und den Innenhof zu einem Begegnungs- und Nachbarschaftszentrum entwickelt. Außerdem entstand in der Folgezeit die Idee einer Kombinationsnutzung im Sinne des experimentellen Wohnungsbaus. Dazu schlossen sich fünf Baugruppen zur 'Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR' (SGB) zusammen. Ein Investor erwarb die Doppelscheune mit Außenfläche für den Umbau zur Kita 'Kind und Kegel'. Ihr Betrieb ist inzwischen aufgenommen.

Die Siedlungsgemeinschaft will sich gemeinsam mit dem entstehenden Nachbarschaftszentrum 'Gut! Branderhof' für eine innovative Quartiersentwicklung in der Beverau einsetzen und dazu beitragen, Wohnen und Quartier in einem engen Zusammenhang zu denken: intergenerativ, integrativ, inklusiv und mit einer gelebten Nachbarschaft. Mit einem Letter of Intent wurde diese Absicht 2017 schriftlich miteinander fixiert. Es wurden für das Nachbarschaftszentrum Städtebaufördermittel beim Land NRW für die Sanierung der Gutsgebäude beantragt und 2020 bewilligt. Im Frühjahr 2023 startete der Umbau. Die ca. 7.950 qm große Teilfläche des Grundstücks wird im Rahmen einer Erbbaurechtsvereinbarung mit den einzelnen Baugruppen der Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR im Direktvergabeverfahren verhandelt.

Das Mobilitätskonzept berücksichtigt den Modellcharakter des Gesamtprojektes. Der Kitabetrieb, das Nachbarschaftszentrum und die neue Wohnbebauung verursachen für das Quartier Mobilitätsbedarf, dem zukunftsweisend entsprochen werden soll. Es unterstützt die angestrebte Verkehrswende 'weg vom eigenen Auto' und beinhaltet sowohl Elemente der Mobilitätsstrategie 2030 der Stadt Aachen als auch der Mobilitätsziele des ISEK Beverau/ Burtscheid (*ISEK-Leitziel 4.4 Reduzierung des Pkw-Verkehrs durch Unterstützung gemeinschaftlicher Nutzungs- und umweltfreundlicher Mobilitätsformen sowie deren Infrastruktur*).

Das Ziel einer hohen Lebensqualität soll in einer autoarmen Siedlung durch vernetzte Nahmobilität erreicht werden.

Im Folgenden werden die Maßnahmen konkretisiert und festgeschrieben, die die Gemeinschaft der Wohngruppen umsetzen werden. Sie basieren auf Abfrageergebnissen und Absichtserklärungen der zukünftigen Siedler:innen. Das Konzept legt ferner fest, wie die Maßnahmen abgesichert werden, benennt konkrete Schritte und Verantwortlichkeiten für die Umsetzung.

2 Die Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR

Die Siedlungsgemeinschaft Branderhof besteht aus fünf Baugruppen, die inzwischen alle genossenschaftlich organisiert sind. LENAC (Lebendige Nachbarschaft), gut!wohnen, GuteWeGe, Nachbarschaftshaus und Wohnen Branderhof haben sich seit 2017 zur Siedlungsgemeinschaft zusammengeschlossen und in 2020 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet zur tragfähigen Sicherung der Gemeinschaftsaufgaben als Siedlungsgemeinschaft des Planungsgebietes Branderhof. Dazu gehören die Flächenerstellung für ruhenden Verkehr,

die Energie-, Wasser-, und digitale Infrastrukturversorgung, öffentlich geförderter Wohnungsbau, Planung des Hochbaus und die Freiflächengestaltung der Gemeinschaftsfläche. Allen Gruppen gemein ist der Ansatz als zukünftige Bewohner:innen / Nachbar:innen und aktuelle Vereinsmitglieder Wohnen und Quartiersentwicklung generationenübergreifend, inklusiv und in gelebter Nachbarschaft mitzugestalten. Das vom Verein betriebene Nachbarschaftszentrum wird als Kern von den Neubauten umgeben, eingebettet in die Bestandsnachbarschaft der Beverau. Es wird von allen Baugruppen Flächen der einzelnen Bauparzellen zur gemeinsamen Nutzung durch die Siedlungsgemeinschaft zur Verfügung gestellt.

Ökologische und soziale Grundsätze und Werte haben im Selbstverständnis der SGB einen hohen Stellenwert. Die Aspekte Klimaschutz, qualitativvolles Bauen sowie ein generationenübergreifendes Wohnen sind in den Konzepten der Baugruppen festgehalten. Insgesamt werden rund 60 Wohneinheiten zwischen etwa 50 qm und 150 qm errichtet, davon mindestens 40 % als öffentlich geförderte Wohnungen.

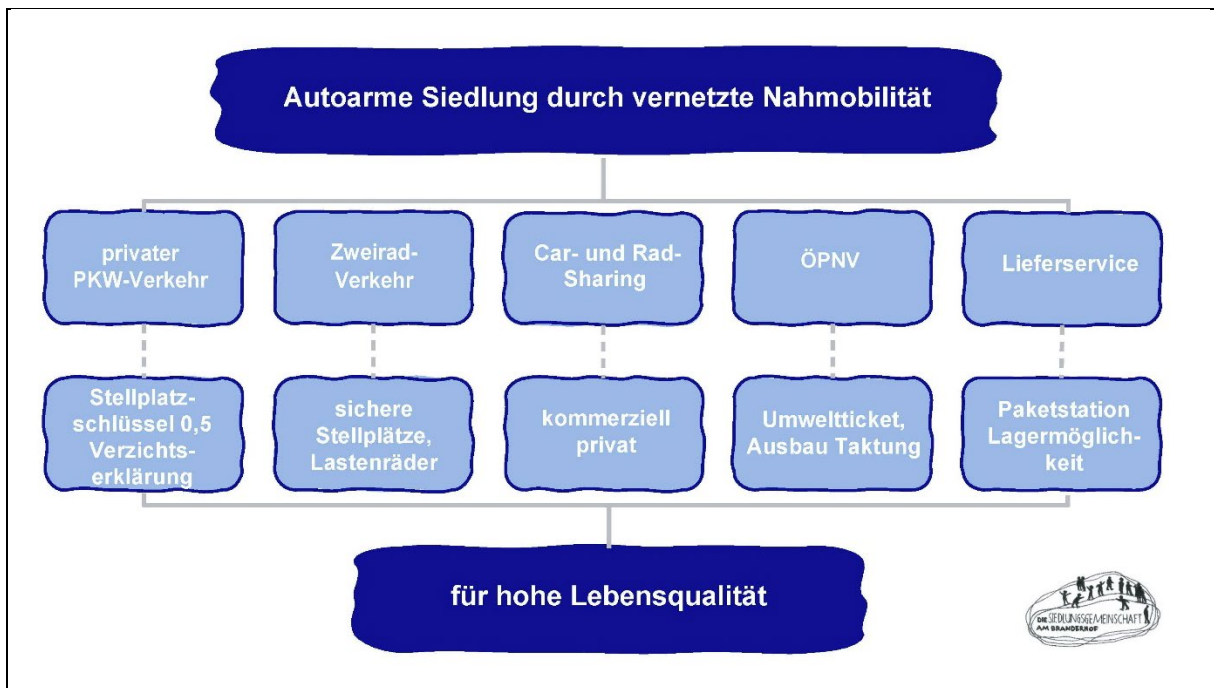
Die Siedlungsgemeinschaft Branderhof GbR hat sich das Ziel gesetzt, ein den Ansprüchen der heutigen Zeit entsprechendes innovatives Mobilitätskonzept zu erstellen und umzusetzen. Es soll insbesondere

- die fürs Quartier und Burtscheid notwendige, deutliche Reduzierung von Autos, Pkw-Parkplätzen und Pkw-Verkehr gewährleisten und
- dem zeitgemäßen Mix aus Autonutzer:innen, Carsharing-Freund:innen und Nicht-Autonutzer:innen innerhalb der Vereinsmitglieder, der Besucher:innenschaft und den potentiellen Bewohner:innen der zukünftigen Siedlungsgemeinschaft Rechnung tragen.
- Durch das Mobilitätskonzept soll darüber hinaus flexibel auf veränderte Lebens- und Verhaltensbedingungen der Bewohner:innen (Job, Gesundheit, Familie etc.) reagiert werden können.

Dieses Mobilitätskonzept zeigt alternative Wege der Mobilität für die zukünftigen Nachbar:innen der Siedlungsgemeinschaft auf und will ihre Umsetzung fördern und unterstützen. Im Fokus stehen Angebote für Fußgänger:innen, Zweiradverkehr und ÖPNV, die durch interne und externe Sharing-Systeme ergänzt werden. Die Nutzung eines privaten Pkw sowie der dafür erforderliche Stellplatzbedarf kann so gesenkt werden.

Zur Realisierung dieses Zieles wurde ein wohnprojekt- und quartiersbezogenes 5-Säulen-Modell entwickelt, das einen Mix aus attraktiven Verkehrsangeboten beinhaltet und darüber hinaus die Energieeinsparpotenziale im Verkehr ausschöpft und langfristig das Verkehrsaufkommen im angrenzenden Quartier Burtscheid/ Beverau reduzieren wird.

Dieses 5-Säulen-Modell bildet die Grundlage für eine autoarme Siedlung mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,5.



Dieses Modell mit wohnstandortbezogenen Mobilitätsangeboten reduziert die Anzahl von privaten Personenkraftwagen und befähigt die Siedler:innen und ihre Nachbarschaft durch Leihen, Mieten von cambio-Fahrzeugen bzw. Velocity- oder privat organisierten Leih-Rädern und Erteilen von Sammelaufträgen Ressourcen sowie Energien einzusparen.

Kurze, schnelle Wege und eine hohe Praktikabilität gewährleisten die Akzeptanz durch die Nutzer:innen, indem die Infrastruktur in einer Mobilstation gebündelt wird.

Ziel des Mobilitätskonzeptes ist es, die Entscheidung zum Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel zu erleichtern. Darüber hinaus ist es wichtig, mit leistungsstarken Partner:innen, die in der Region aktiv sind, zusammenzuarbeiten.

Ausbau der Elektromobilität sowie anderer regenerativer Antriebsarten

Direkt bei Umsetzung des Bauvorhabens der Siedlungsgemeinschaft wird die absehbare Durchdringung des Marktes mit Elektrofahrzeugen etc. berücksichtigt. Mindestens ein Drittel der wohnungsbezogenen Stellplätze in der Tiefgarage werden mit Ladepunkt für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden. Die Option auf eine spätere Erweiterung der Ladepunkte wird bei der Gebäudetechnikplanung Berücksichtigung finden.

Zur Realisierung werden gemeinsam mit der Stadt Aachen die passenden Förderangebote des Bundes und des Landes zum Ausbau der öffentlichen Ladeinfrastruktur genutzt. Fahrrad-Stellplätze werden mit Lademöglichkeiten für Pedelecs ausgestattet werden, sodass auch die Elektromobilität auf zwei Rädern bei dem Mobilitätskonzept berücksichtigt und unterstützt wird. Zur Umsetzung des Leitziels von ISEK 4.4 ist im Plangebiet Branderhof die Einrichtung einer Ladestation für Pedelecs aus der Nachbarschaft als Maßnahme sinnvoll.

3 Bausteine für das Mobilitätskonzept

3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Trotz aller Anstrengungen wird es zumindest mittelfristig immer PKWs geben, die bei der Planung zu berücksichtigen sind. Zum einen werden nicht alle Bewohner:innen auf einen eigenen Pkw verzichten können, zum anderen werden Besucher:innen mit Pkw anreisen. Ziel muss es sein, den Anteil des motorisierten Individualverkehrs möglichst gering zu halten. Für diese 'Restmenge' an Pkws muss Vorsorge getroffen werden.

Die SGB hat von Anbeginn an die Zielsetzung gehabt, den Autoverkehr zu reduzieren und das Wohngebiet auch optisch autoarm zu halten. Oberirdisch werden keine Pkw-Abstellplätze realisiert, eine Ausnahme bilden Stellplätze für Schwerbehinderte (aG, B) auf der Gemeinschaftsfläche Am Römerhof und öffentlich zugängliche Carsharingplätze am Branderhofer Weg.

3.2 SG Branderhof GbR: Wohnen mit wenig privaten Autos

Wohnen ohne eigenes Auto ist für einige der künftigen Bewohner:innen bereits heute eine selbstverständliche Lebensform. Andere künftige Siedler:innen möchten den eigenen Pkw mit Einzug in die neue Wohnung am Branderhof abschaffen, da alternative Mobilitätsangebote zur Verfügung stehen werden.

Die SGB hat einen Bedarf von 30 Stellplätzen ermittelt (Stand 2021). Dies entspricht einem durchschnittlichen Stellplatzschlüssel von 0,5 pro Wohnung.

Im Bebauungsplan wird eine Tiefgarage festgesetzt, in der der Stellplatzbedarf der SGB unterirdisch auf dem zu bebauenden Gelände gedeckt werden soll. Die Hanglage mit mehr als vier Meter Höhenunterschied bietet für die Erschließung unter den Wohngebäuden Vorteile, da ein Zugang von der Straße Zwanzigmorgen ebenerdig umsetzbar ist. So kann der Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr geringgehalten werden.

Aus Sicht der SGB soll die Tiefgarage so klein wie möglich gehalten werden, eine öffentliche Nutzung schließt sich damit aus. Im Zusammenhang einer vorausschauenden Planung, bei der die SGB langfristig von einem nahezu autofreien Quartier ausgeht, soll die Tiefgarage darüber hinaus so angelegt werden, dass ggf. nicht mehr benötigte Stellplätze modular einer anderen Nutzung zugeführt werden können (z.B. Lager, Probenräume, o.ä.). Eine öffentliche Nutzung oder der Ausbau zu einer Quartiersgarage ist nicht gewollt: Beispielsweise stehen schwerwiegende Gründe, wie nicht leistbare zusätzliche Investitionen, Schallschutz, Haftung, zusätzliches Verkehrsaufkommen vor allem abends und nachts nach Beendigung von Veranstaltungen im Nachbarschaftszentrum dagegen. Steuerliche Abgaben, höherer Verwaltungsaufwand, Mietausfallrisiko und Vandalismus sind zu große Risiken.

Umsetzung SGB

Die SGB errichtet in einer Tiefgarage für ihre Gesellschafter:innen mindestens 30 Stellplätze.

Mindestens ein Drittel wird mit E-Ladeanschluss ausgestattet, alle Stellplätze werden nachrüstbar sein. Die Stellplätze werden den Baugruppen anteilig zugeordnet. Auf der Gemeinschaftsfläche Am Römerhof werden Flächen für 2 weitere Schwerbehinderten-Stellplätze vorgehalten, die bei Bedarf und Nachweis hergerichtet werden können. 2 weitere Stellplätze werden für Carsharing am Branderhofer Weg hergerichtet.

Die rechtliche Verankerung erfolgt pro Baugruppe mittels Verpflichtungserklärungen der einzelnen Mieter:innen. Bei Vermietung einer Wohneinheit wird eine entsprechende Klausel in den Mietvertrag aufgenommen. So wird sichergestellt, dass der gewünschte reduzierte Stellplatzbedarf im Wohnprojekt auf lange Zeit garantiert wird. Diese Verpflichtung gilt zunächst für einen Zeitraum von 10 Jahren, zu bestätigen von der Stadt Aachen.

Die SGB vereinbart mit der Stadt Aachen eine Regelung, um die Einhaltung dieser Vorgaben zu prüfen. Z.B. verpflichtet sie sich einmal jährlich, die jeweils aktuelle Liste der Fahrzeughalter:innen der Stadt Aachen als Kontrolle zur Einhaltung des Stellplatzschlüssels vor zu legen.

Sollte es sachlich oder persönlich erforderlich sein, kann die Baugruppe einen Haushalt von der Verpflichtung 'Wohnen ohne eigenes Auto' entbinden und ein anderer Haushalt wird in die Verpflichtung eintreten.

3.3 Radverkehr

Das Fahrrad als umweltfreundliches Verkehrsmittel stellt die wichtigste Säule im Verkehrsmittelmix am Gut Branderhof dar. Mobilitätsbedürfnisse im Nahbereich zu Geschäften des täglichen Bedarfs, zur City oder etwa zum Hauptbahnhof können mit dem Fahrrad gut realisiert werden.

Das Planungsgebiet Branderhof liegt an drei überörtlichen, für den Tourismus ausgeschilderten Radrouten und ist im Radnetz NRW damit gut erreichbar: die Wasserburgenroute sowie die Routen 5 und 7 des D-Netzes verlaufen hier. Im städtischen Konzept für Radvorrangrouten ist der Branderhofer Weg als zukünftige Radvorrangrouten Kornelimünster/Walheim – Zentrum ausgewiesen. Es ist zu erwarten, dass der Weg mit dem Rad in die Stadt noch komfortabler, sicherer und schneller wird.

Der Trend zu einer Elektrifizierung geht auch im Radverkehr weiter, die Verkaufszahlen von Pedelecs steigen. Das berücksichtigt die SGB bei allen Planungen rund um das Fahrrad.

Das Fahrrad dient bereits heute vielen der künftigen Bewohner:innen als Hauptverkehrsmittel.

Je nach Wohnungsgröße werden unterschiedlich viele Räder benötigt. Der Bedarf für Abstellanlagen wurde mit durchschnittlich 2 Fahrrädern pro Wohnung ermittelt. Insgesamt sind dies mindestens **120 Fahrräder** für die Bewohner:innen im Wohngebiet.

Die Abstellanlagen werden den einzelnen Baugruppen zugeordnet. Neben Flächen für Standardfahrräder sind auch Flächen für Lastenräder, Dreiräder, Rollfiets (Kombination von Rollstuhl und Fahrrad), Mofas u.a. größere Fahrzeuge vorgesehen. Auch die Abstellmöglichkeit von Kinderwagen ist eine wichtige Planungsaufgabe in diesem Zusammenhang. Für Pedelecs werden entsprechende Lademöglichkeiten eingerichtet.

Die Akzeptanz zur Nutzung des Fahrrads wird durch die Installation einer Radservicesäule und einer Anlage mit Schließfächern für Fahrradhelme, Kindersitze, etc. in Nähe der Fahrradabstellplätze unterstützt werden. Über die individuellen Fahrräder hinaus sollen auch Gemeinschaftsräder zur Nutzung vorgehalten werden, die bei Bedarf von allen ausgeliehen werden können. Das können Sonderfahrzeuge, wie beispielsweise Lastenräder, Fahrradanhänger, Tandems oder auch Rollfiets sein.

Des Weiteren werden Abstellplätze für Besucher:innen benötigt. Hier wird 1 Fahrrad-Stellplatz pro Wohneinheit angesetzt. Diese **60 Stellplätze** werden so angelegt, dass sie leicht erreichbar, bedienfreundlich und gut zugänglich sind. Sie werden sichere Befestigungsmöglichkeiten für die Fahrräder haben und teilweise überdacht sein. Die Standorte sind dezentral auf den Freiflächen der SGB eingeplant (Flächen Am Römerhof und Forster Weg, siehe auch 4.6).

Die Baugruppen weisen die Stellplätze für ihre eigenen Zweiräder jeweils in ihren Gebäuden bzw. auf ihren Grundstücken nach.

Der Aufbau einer Radservicestation aus einem langlebigen Material, mit einem Standard-Werkzeug-Paket für gängige Fahrradreparaturen, das über Stahlseile befestigt ist sowie einer fest installierten Luftpumpe für alle gängigen Fahrradventile wird durch die Siedlungsgemeinschaft an einem barrierefrei zugänglichen Standort auf eigener Fläche vorgenommen. Neben der Radservicestation wird an geeigneter Stelle eine Anlage mit Schließfächern für Fahrradhelme, Kindersitze, etc. errichtet. Die Siedlungsgemeinschaft sichert die dauerhafte Nutzungsmöglichkeit der Radservicestation und der Anlage für die Schließfächer. Der fachgerechte Aufbau der Anlagen muss der Stadt nachgewiesen werden.

3.4 Sharing-Systeme

Sharing-Systeme für Pkw und Fahrräder umfassen sowohl die Angebote kommerzieller Anbieter als auch die Teilung privater Fahrzeuge.

Die Versorgung mit Stationen des Carsharing-Anbieters 'cambio' im Bereich des Gutes Branderhof ist nicht optimal. Die nächstgelegenen Stationen befinden sich Am Römerhof (in 450 m Entfernung), in der Viehhofstraße (900 m), der Turpinstraße (950 m), der Bayernallee (1,1 km) und in der Bachstraße (1,2 km).

In Aachen gibt es das stationsgebundene Pedelec-Ausleihsystem Velocity. Die nächstgelegene Station befindet sich seit 2022 am Branderhofer Weg am Eingang des Wohnmobilstellplatzes (angelegt nach der Erarbeitung des ursprünglichen Mobilitätskonzeptes). Weitere Stationen sind in einer Luftlinien-Entfernung von ca. einem Kilometer an der Fachhochschule, am Ferberpark und am Eingang zum Tierpark. Aufgrund der Entfernung sind diese Stationen weder für die Siedlungsgemeinschaft noch für Besucher:innen des Nachbarschaftszentrums attraktiv.

Daher soll das Velocity-Netz durch eine Station am Branderhofer Weg, Nähe Bushaltestelle Juttastrasse, ergänzt werden. Wenig trainierte oder ältere Personen scheuen im 'hügeligen' Aachener Stadtgebiet immer noch das Fahrradfahren. Hier erleichtert das Angebot für Gäste des Nachbarschaftszentrums und Nachbar:innen des Gutes Branderhof, elektrisch betriebene

Fahrräder ausleihen zu können, die an einem festen Stellplatz am Hof immer aufgeladen bereitstehen, den Umstieg vom Pkw auf das Fahrrad ermöglichen.

Die Lücke einer zurzeit in der Beverau/ Burtscheid fehlenden Fahrradverleih-Station wird hiermit geschlossen. Zielgruppen sind die Siedler:innen, die Quartiersbewohner:innen, die Besucher:innen des Gutes Branderhof, des Wohnmobil-Stellplatzes, der Sportanlagen, der Hotels und sicherlich auch Tourist:innen.

Eine baugruppeninterne Umfrage im Jahr 2021 hat ergeben, dass schon jetzt SGB-Mitglieder auch bei cambio Mitglied sind. Mit einer Station am Branderhof werden sich mit Bezug der Wohnungen weitere Bewohner:innen für eine Mitgliedschaft entscheiden.

Die künftigen Bewohner:innen wollen auch ohne eigenes Auto weiterhin alle Mobilitätsbedürfnisse erfüllen können. Dazu wird eine Carsharing-Station in unmittelbarer Nähe als unverzichtbar angesehen. Mit cambio Aachen wurden Vorgespräche geführt und ein neuer Standort am Branderhofer Weg auch mit Blick auf die vorhandene Nachbarschaft als geeignet eingeschätzt.

Durch das Carsharing-Angebot vor der Haustür soll eine Mobilitätsalternative zum privaten Kfz-Besitz als Angebot zur Verfügung stehen.

Umsetzung SGB

Erste Gespräche mit cambio Aachen (d.h. der StadtteilAuto CarSharing GmbH) und Velocity waren erfolgreich und wurden mit der Stadtverwaltung Aachen abgestimmt. Vertragsentwürfe der Firmen liegen vor und sind dem Konzept im Anhang beigefügt.

In Zusammenarbeit mit cambio Aachen wird die SGB eine Carsharing-Station am Branderhofer Weg mit zwei Fahrzeugen und einem Flächenbedarf von ca. 30 qm realisieren. Die SGB ergänzt diese Station um eine E-Ladesäule, so dass die Nutzung von Elektroautos möglich ist. Zu einem öffentlichen Ladepunkt auf einem dritten Parkstreifen werden Gespräche mit der STAWAG geführt. Die Station wird in das cambio-Verleih-System integriert. Beide Vertragspartner streben eine langfristige Sharingmaßnahme an (siehe Anhang).

Eine Fahrradverleih-Station kann über VeloCity oder auch privat organisiert erfolgen. Diese besteht aus einem Terminal und zwei Traversenmodulen mit jeweils 6 Stellplätzen und einem Flächenbedarf von ca. 20 qm. Diese Fahrradverleih-Station wird mit Pedelecs (langfristig sind auch Lastenräder möglich) bestückt und könnte in das Fahrradverleih-System Velocity Region Aachen integriert werden. Velocity errichtet diese Fahrradverleih-Station am Branderhofer Weg auf dem Grundstück der Siedlungsgemeinschaft und verpflichtet sich, diese über einen Zeitraum von 10 Jahren zu betreiben. Die Kosten für die Bereitstellung der Leihfahräder, so wie auch die in dieser Zeit anfallenden Wartungs- und Instandhaltungskosten, würde Velocity tragen. Die SGB würde in diesem Fall eine einmalige Zahlung an Velocity Region Aachen zahlen und die Errichtung der Fahrradverleih-Station die Tiefbau-, Pflaster- und Stromanschlusskosten übernehmen. Die Vertragslaufzeit wäre auf 10 Jahre ausgelegt. Falls die Verleihstation nicht angenommen wird oder durch Vandalismus zu große Schäden entstehen, wird sie rückgebaut.

Alternativ zu einer Vereinbarung mit VeloCity kann auch eine durch die SGB errichtete und privat betriebene Station organisiert werden. Dies kann insbesondere aufgrund der nach der Kooperationsvereinbarung von VeloCity und der SGB neu errichteten VeloCity-Station am Wohnmobilplatz eine realistische Alternative sein.

3.5 ÖPNV-Anbindung

Ein gutes ÖPNV- Angebot stellt ein attraktives Angebot im Verkehrsmittelmix für umweltverträgliches Verkehrsverhalten dar. Die Anbindung des Nachbarschaftszentrums und des Neubaugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist unbefriedigend und erschwert eine autoarme Lebensweise.

Busverbindungen

Aufgrund der geringen Taktfrequenz der am Branderhof vorbeifahrenden Linie 30 und den relativ großen Distanzen zu den häufig angefahrenen Haltestellen (500 m und mehr), kann das ÖPNV-Angebot als nicht besonders attraktiv angesehen werden.

Durch die neuen Bewohner:innen der Siedlungsgemeinschaft werden potentielle ÖPNV-Nutzer:innen ins Quartier ziehen. Auch das Nachbarschaftszentrum mit seinem Angebot insbesondere auch für ältere Menschen, wird die ÖPNV-Nachfrage erhöhen.

Erste Gespräche mit dem AVV lassen die Bereitschaft erkennen, eine Taktverdichtung der Linie 30 umzusetzen. Eine Tangentiallinie von Brand über den Branderhofer Weg bis Burtscheid und Parkplatz Siegel ergänzt diese Linie ab Sommer 2021. Ähnliche Ideen wurden auch im Rahmen des ISEK Aachen Beverau entwickelt.

Anruf-Linientaxis (ALT)

Das seit mehreren Jahren bewährte Modell eines 'Anruf-Linientaxis (ALT)' der ASEAG, das auf Anfrage per Kleinbus Lücken im Busnetz schließt und zuletzt während der Sperrung der Erzberger Allee Fahrgäste der Linie 33 zwischen den Haltestellen Zwanzigmorgen und Beverau transportierte, hat sich in diesem Zeitraum bewährt und wird daher ebenfalls in Betracht gezogen.

Quartiersticket / Mobilitätsticket

Die SGB hat Interesse als 'Großkund:in' Netzkarten des AVV zu vergünstigten Konditionen erwerben zu können. Die Akquise von Fördermitteln könnte helfen, das Ticket einzuführen.

In Kooperation von Verein und Siedlungsgemeinschaft sowie verschiedenen Geschäftspartner:innen (s.o.) oder auch interessierten Einzelhändler:innen könnte eine projekteigene 'Mobilitätskarte' entwickelt werden, die es ermöglicht – neben den Angehörigen der Siedlungsgemeinschaft – auch den darüber hinaus interessierten Nachbar:innen sowie den Aktiven des 'Gut! Branderhof e.V.' sich an bestimmten Modulen des Mobilitätskonzeptes zu beteiligen. Damit soll es möglich sein, für die Nutzung von ÖPNV, cambio-Carsharing, Velocity-Fahrrädern sowie durch Fahrradkäufe und -reparaturen Rabattpunkte zu sammeln und vergünstigte Konditionen zu erhalten.

Die Nutzung des ÖPNV ist stark vom jeweiligen Wohnort abhängig. Daher ist die aktuelle Nutzung des ÖPNV durch die noch nicht am Branderhof wohnenden 'Siedler:innen' wenig aussagekräftig. Ein attraktives Angebot wird begrüßt.

Umsetzung SGB

Die SGB unterstützt die Bemühungen der Stadt Aachen das ÖPNV- Angebot zu verbessern (Taktung, Randzeiten) und begrüßt den derzeitigen Probelauf der Tangentiallinie. Sie ist bereit, übertragbare ÖPNV-Tickets zu einem attraktiven Preis abzunehmen. Hierzu sollen gemeinsam mit dem AVV / der Stadt Aachen entsprechende Modelle entwickelt werden (z.B. ein übertragbares Umweltticket für Siedler:innen und Quartiersbewohner:innen, Solidarticket, movA als Multimodales Ticket, etc.).

Die Siedlungsgemeinschaft verpflichtet sich, ein Mobilitätsbudget einzuführen, das über einen Zeitraum von 3 Jahren gleichmäßig aufgeteilt je Wohnung nach Erstbezug nutzbar ist.

3.6 Lieferdienste

Die Organisation von Einkaufsgemeinschaften und die gemeinsame Nutzung von Lieferdiensten bilden einen weiteren Beitrag zur Reduzierung des Individualverkehrs. Daher strebt die SGB eine nachhaltige und zukunftsfähige Kooperation zwischen Handel und Verbraucher:innen an. Dies stellt die fünfte Säule des Mobilitätskonzeptes dar.

Da die individuelle Pkw-Nutzung reduziert werden soll, planen die Partner:innen die Organisation von Einkaufsgemeinschaften, die die Möglichkeit bieten, sich Lebensmittel von bestimmten Geschäften des Aachener Einzelhandels oder auch von landwirtschaftlichen Betrieben der Region liefern zu lassen. Ein 'Anlieferraum' im Quartier soll es ermöglichen, Getränke, Pakete, Lebensmittel (z.B. Bio-Kiste) etc. anzuliefern bzw. abholen zu können. Ein Anlieferraum kann auch für die Initiierung einer 'Food-Coop' genutzt werden.

Umsetzung Siedlungsgemeinschaft:

Erste Kontakte mit Geschäften des Aachener Einzelhandels (z.B. REWE Stenten in Burtscheid) und landwirtschaftlichen Betrieben der Region (z.B. Gut Hebscheid/Aachen, Gut Paulinenwäldchen/Aachen) wurden geknüpft. Diese sind bereit, Waren gebündelt an den Branderhof zu liefern.

Die SGB errichtet eine öffentlich nutzbare Paketstation auf einer barrierefrei zugänglichen Fläche von ca. 20 qm, die digital zu öffnen und zu schließen ist. Die Siedlungsgemeinschaft sichert die dauerhafte Nutzungsmöglichkeit der Paketstation.

3.7 Mobilstation

Die zentralen Elemente des 5-Säulen-Modells, Radsharing, Carsharing und Lieferservice/Paketstation, werden in einer geteilten Mobilstation zusammengeführt. Ergänzt wird die Mobilstation durch einige Fahrradabstellplätze und eine öffentliche Rad-Servicesäule.

Der Kern der Mobilstation entsteht am Branderhofer Weg. Auf den Freiflächen am Römerhof bzw. am Forster Weg werden Paketstation und Fahrradabstellanlagen verortet. Die Umsetzung ist abhängig von den Vorgaben der unteren Denkmalbehörde und des Umweltamtes.

Umsetzung Siedlungsgemeinschaft

Am Branderhofer Weg wird die Carsharing-Station im öffentlichen Raum auf dem oberen Parkstreifen am Branderhofer Weg realisiert, der durch die Durchwegung im Plangebiet begrenzt wird. Die Radsharing-Station wird auf der Gemeinschaftsfläche vor dem Haus der Baugruppe 'Wohnen Branderhof' liegen. In direkter Nähe befindet sich die Bushaltestelle 'Juttastraße', so dass auch ein Umsteigen auf diese Mobilitätsangebote gewährleistet ist.

Am Forster Weg werden die Paketstation für Lieferservice, und Fahrradabstellplätze in Kombination mit einer Rad-Servicesäule untergebracht. Diese Fahrradabstellplätze werden mit Rücksicht auf das Denkmal nicht überdacht (Blickachse).

Weitere Fahrradabstellplätze (überdacht) werden auf der Freifläche Am Römerhof realisiert.

4 Zusammenstellung der Mobilitätsangebote

4.1 Basisdaten

Mit Stand Mai 2021 sollen 58 Wohnungen sowie 3 Gemeinschaftswohnungen mit einer Nettowohnfläche von rund 4.500 qm errichtet werden. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen etwa 50 qm und etwa 150 qm. Mindestens 40 % der Wohnfläche werden im geförderten Wohnungsbau errichtet.

Baugruppe	Anzahl WE	Nettowohnfläche (NWF)	Ø NWF
WG Branderhof	9	640 m ²	62,5 m ²
gut!wohnen	13*	1.085 m ²	83,5 m ²
LeNac	11*	770 m ²	70,0 m ²
LebensWeGe	21*	1.530 m ²	72,9 m ²
Nachbarschaftshaus	7	535 m ²	76,4 m ²
SUMME	61	4.560 m²	73,1 m²

* inkl. 1 Gemeinschaftswohnung

4.2 Mobilitätsangebot

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um ein nachhaltiges Mobilitätskonzept, dass in dieser Form in Aachen noch nicht realisiert wurde. Es wird vielen Mobilitätsansprüchen gerecht und passt sich problemlos neuen Bedürfnissen an.

Das Fünf-Säulen-Modell unterstützt und fördert die Verkehrswende als Teil des Leuchtturmprojekts.

Attraktive Voraussetzungen, das Fahrrad, den ÖPNV oder Sharing-Angebote zu nutzen, stellen eine realistische Alternative zum individuellen Kfz-Verkehr dar, der kosteneffektiv und ohne Zeitverlust zum Ziel führt. Mit den Maßnahmen des Mobilitätskonzept wird das Ziel einer ‚autoarmen Siedlung‘ erreicht. Im Ergebnis verbleibt ein mittlerer Bedarf von 0,5 PKW-Stellplätzen pro Wohneinheit.

Für die Siedlungsgemeinschaft

- 30 Stellplätze für private Pkw in der Tiefgarage inkl. 2 Stellplätzen für Schwerbehinderte, davon mind. ein Drittel mit E-Ladeanschluss, alle nachrüstbar
- Flächenvorbehalt für 2 Stellplätze für Schwerbehinderte auf der Fläche am Römerhof
- 180 Fahrrad-Stellplätze, davon 120 für private Fahrräder und 60 Stellplätze für Besucher:innen-Fahrräder, teilweise mit E-Ladeanschluss
- Mobilitätsbudget (z.B. für movA-Tickets oder andere dann aktuelle Angebote des ÖPNV)

Für die Siedlungsgemeinschaft und die Nachbarschaft

- Cambio-Station mit 2 Fahrzeugen (zunächst 1x E + 1x Verbrenner), 1 geteilte Ladestation für Leihfahrzeuge von Cambio und für Privat-Pkws der Öffentlichkeit, angedacht in Kooperation mit der STAWAG
- Fahrrad-Verleihstation (VeloCity-Station oder privat) mit 12 Stellplätzen
- Mobilstation mit cambio, VeloCity/privat, Paketstation, Fahrradabstellplätzen, Rad-Servicesäule und Bushaltestelle

4.3 Rechtliche Verankerung

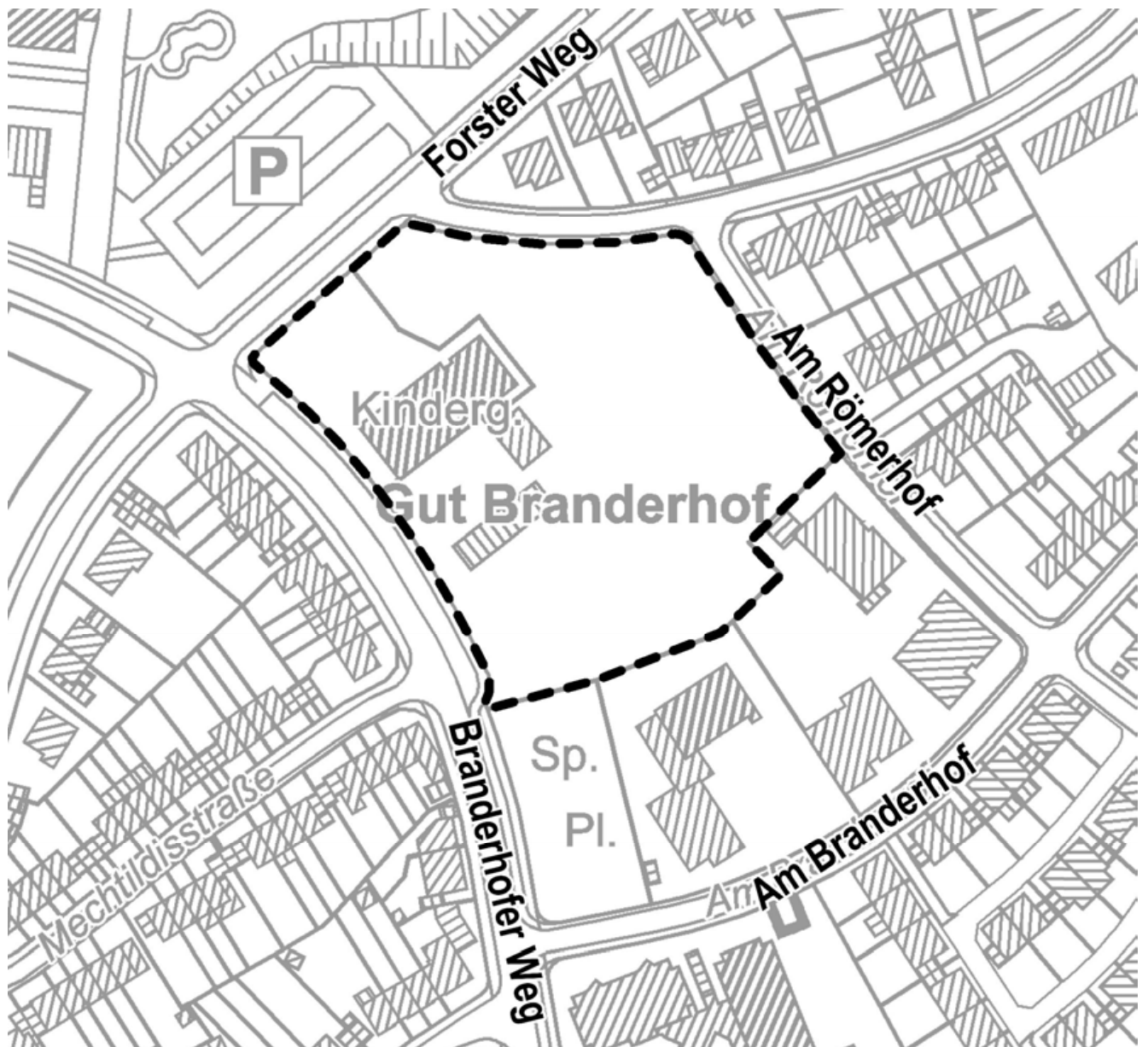
Die SGB garantiert die verbindliche Umsetzung des 5-Säulen-Modells wie in Kapitel 3.1 beschrieben. Dies wird in den Verträgen zwischen der SGB, den einzelnen Baugruppen und der Stadt Aachen sowie in Festsetzungen im Bebauungsplan festgehalten und verankert. Im Gegenzug bestätigte die Stadt Aachen den Stellplatzschlüssel von 0,5 pro Wohneinheit. Die Ausarbeitung dieser Inhalte wird juristisch abgesichert.

Die Baugruppen schließen Verträge mit ihren Mitgliedern, die die autoarme Siedlung zum Ziel haben und sicherstellen, dass der reduzierte Stellplatzbedarf für private Pkw im Wohnprojekt auf lange Zeit garantiert wird.

Die Stadt Aachen und die SGB entwickeln ein Verfahren, das die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes regelmäßig überprüft. Ein jeweils zum 1.3. des nachfolgenden Kalenderjahres erstellter Bericht soll die Nutzbarkeit und Nutzung der Mobilitätsmaßnahmen (Car-Sharing, Bike-Sharing, Radservicestation, Paketstation und Mobilitätsbudget) nachweisen.

Beteiligung der Öffentlichkeit Eingaben zum Bebauungsplan Nr. 956 -Branderhofer Weg / Am Römerhof-

für den Bereich zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof und Am Branderhof im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan

1.	Eingabe Nr. 1 vom 14.02.2023 - Sammeleingabe.....	2
2.	Eingabe Nr. 2 vom 16.02.2023.....	6
3.	Eingabe Nr. 3 vom 16.01.2023.....	7
4.	Eingabe Nr. 4 vom 30.01.2023.....	8
5.	Eingabe Nr. 5 vom 09.02.2023.....	9
6.	Eingabe Nr. 6 vom 12.02.2023.....	14
7.	Eingabe Nr. 7 vom 12.02.2023.....	15
8.	Eingabe Nr. 8 vom 12.02.2023.....	16
9.	Eingabe Nr. 9 vom 12.02.2023.....	17
10.	Eingabe Nr. 10 vom 12.02.2023.....	18
11.	Eingabe Nr. 11 vom 12.02.2023.....	19
12.	Eingabe Nr. 12 vom 12.02.2023.....	25
13.	Eingabe Nr. 13 vom 14.02.2023.....	32
14.	Eingabe Nr. 14 vom 12.02.2023.....	33
15.	Eingabe Nr. 15 vom 14.02.2023.....	36
16.	Eingabe Nr. 16 vom 13.02.2023.....	47
17.	Eingabe Nr. 17 vom 14.02.2023.....	48
18.	Eingabe Nr. 18 vom 15.02.2023.....	49
19.	Eingabe Nr. 19 vom 16.02.2023.....	53
20.	Eingabe Nr. 20 vom 16.02.2023.....	56
21.	Eingabe Nr. 21 vom 16.02.2023.....	64
22.	Eingabe Nr. 22 vom 15.02.2023.....	65
23.	Eingabe Nr. 23 vom 14.02.2023.....	68
24.	Eingabe Nr. 24 vom 12.02.2023.....	81
25.	Eingabe Nr. 25 vom 31.10.2022 Schreiben an den Planungsausschuss.....	82
26.	Eingabe Nr. 26 vom 02.11.2022.....	84

1. Eingabe Nr. 1 vom 14.02.2023 - Sammeleingabe

Bebauungsplan Nr. 956 Branderhofer Weg / Am Römerhof der Stadt Aachen

Aachen, 14.02.2023

Sehr geehrte Frau Burgdorff,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die betroffenen Bürger der Beverau erheben gegen den am 16.01.2023 offengelegten Bebauungsplan Nr. 956 Branderhofer Weg / Am Römerhof **Einspruch / Widerspruch** mit folgenden Begründungen:

Höhe und Art der Bebauung

Am 01.02.2023 versicherte die Sprecherin der Baugruppen, in der Aachener Zeitung, dass sich die Höhen der geplanten Gebäude an den Höhen der Nachbarbebauung orientieren würden. Dieses stimmt nicht. Weder die Höhen noch die Art der Bebauung orientieren sich an der umliegenden vorhandenen Bebauung.

Die bis zu viergeschossigen Flachdachbauten – auf den Dächern werden zusätzlich zu den angegebenen Höhen noch ca. 2,50 m hohe Bauten für die Versorgung errichtet – sind deutlich höher als die vorhandene Nachbarbebauung. Die Begründung der Stadtverwaltung: *„mit der Festsetzung von Flachdächern wird bewusst eine Formensprache gewählt, die im Kontrast zum Denkmal (Gut Branderhof) steht, wodurch die historische Bausubstanz ein Alleinstellungsmerkmal im Plangebiet erhält“* können wir nur als zynisch empfinden.

Weiter haben wir festgestellt, in dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept sind von den umliegenden Wohnhäusern die Firsthöhen, von den geplanten Wohnblöcken dagegen die Traufhöhen eingetragen. Zudem wurde durch Nachmessungen eines Vermessungsingenieurs festgestellt und dokumentiert, dass für die Häuser längs der Straße „Am Römerhof“ falsche Firsthöhen angegeben sind.

Die Differenzen zwischen vorhandener und geplanter Bebauung sind größer als in den Unterlagen zum Bebauungsplan dargestellt. Wir gehen daher davon aus, dass die perspektivischen Darstellungen - vor allem der „Blick aus der Straße In den Zwanzigmorgen“ - falsch sind, und die Wirkung der Neubauten auf die Umgebung und auch auf das Baudenkmal Gut Branderhof weit massiver ist, als in den Planunterlagen der Stadt Aachen dargestellt.

Denkmalschutz

Der denkmalgeschützte Gutshof Branderhof - er wurde im Jahr 1513 erstmals urkundlich nachgewiesen - blickt auf eine historisch abwechslungsreiche Vergangenheit zurück und ist besonders schutzwürdig. Nicht nur das Gebäude selbst, auch seine nähere Umgebung.

1

Die Stadt Aachen hat einen Bebauungsplan für das Areal rund um den Branderhof aufgestellt, mit dem ein Wohnquartier für Bau- und Wohngruppen gesichert werden soll und der eine Antwort auf die sozio-demographischen Herausforderungen im Quartier und auf den bestehenden Wohnraumbedarf geben soll.

Durch die geplante massive drei bis vier geschossige Bebauung werden weder der berechnete Schutz des alten Gutshofes noch der Umgebungsschutz des Denkmals berücksichtigt. **Ein Denkmal hat einen gewissen Wirkungsbereich bzw. einen Ausstrahlungsbereich, ohne dessen Erhalt die Denkmaleigenschaft nicht gegeben wäre (Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)).**

Zu der ersten Variante des Bebauungsplanes Nr. 956 von 2014 forderte die Obere Denkmalbehörde (Rheinisches Amt für Denkmalpflege), eine in einem Plan gekennzeichnete Fläche von einer Bebauung freizuhalten, auch um die Sicht auf den Hof zu gewährleisten. Diese Forderung wurde in der Stellungnahme zu der zweiten Variante des Bebauungsplanes von 2019 wiederholt. Weiter schreibt hierzu die Obere Denkmalbehörde: ... *ist die massive Wirkung der Gebäudestruktur wie ein geschlossener rahmender Riegel um das Baudenkmal zu sehen. Eine Berücksichtigung des Baudenkmales mit seinen charakteristischen Eigenschaften ist nicht mehr gegeben.*

Im Januar 2023 wurde die dritte Version des Bebauungsplanes veröffentlicht. Wieder drei- bis viergeschossige Flachdachbauten, höher als die vorhandene Nachbarbebauung, aber vor allem höher als der denkmalgeschützte Gutshof. Die von der Oberen Denkmalbehörde geforderten frei zu haltenden Flächen und Sichtachsen werden auch dieses Mal ignoriert.

Die Denkmalbehörde wurde im Dezember 2022 von uns besorgten Bürgern über die Planung der Stadt Aachen informiert. Die Antwort kam sofort: *„Ich verstehe Ihre Besorgnis, halte die Planung aus Sicht der Denkmalpflege in manchen Punkten ebenfalls für deutlich verbesserbar und werde diesbezüglich Kontakt zu den Aachener Kolleg*innen aufnehmen. Vielen Dank für Ihr Engagement in der Sache.“* Das bedeutet, der derzeitige Bebauungsplan ist so nicht umzusetzen, sondern an sämtliche Forderungen der Oberen Denkmalbehörde anzupassen.

Das Verhalten der Stadt Aachen zu seinen Baudenkmalern kann auch anders sein. So wurde die von Investoren geplante Bebauung am Karmeliterinnen Kloster auf dem Lousberg mit der Begründung untersagt, durch die Bebauung im Klostergarten würden die notwendigen Sichtachsen nicht frei bleiben. Weiter steht zu dem Baudenkmal Gut Schönthal in der Checkliste zum FNP vom 24.02.2014 *„Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung: Verkleinerung der Fläche zur Wahrung eines Abstandes zum Baudenkmal Gut Schönthal von ca. 300m“.*

Wie begründet die Stadt Aachen, dass aus Denkmalschutzgründen eine Bebauung in der Nähe des Gutes Schönthal aus dem 19. Jahrhundert einen Abstand von ca. 300 m zu den Gebäuden einhalten soll? Dagegen wird der Denkmalschutz für den Gutshof Branderhof auf dem 16. Jahrhundert „mit Füßen getreten“. Die viergeschossige Bebauung hält einen Abstand von 15,50 m ein, die geplante Tiefgarage dagegen nur 11,50 m.

Flächenversiegelung

Das neue Baugebiet soll hoch verdichtet werden. Ihrer Klimacheckliste ist zu entnehmen, der Anteil der versiegelten Flächen beträgt insgesamt 60 bis 80 %. Sieht man sich die Planunterlagen genau an, so stellt man fest, die Versiegelung würde tatsächlich ca. 80 % betragen. Das ist unverantwortlich.

Bodenversiegelung wirkt negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt, da der Boden nicht mehr als Puffer dient. Unterirdische Versiegelungen wie die Tiefgarage können das Strömungsverhalten des

Schichtenwassers in der Hanglage negativ beeinflussen. Bereits heute treten bei einer entsprechenden Wetterlage größere Wassermengen im Einmündungsbereich Forster Weg / Am Römerhof aus der Böschung, aber auch aus einer Naht in der Fahrbahn aus. Welche mindernden Maßnahmen sollen hier getroffen werden?

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Regenwasserkanal für die Häuser am Forster Weg bereits heute stark rückstaugefährdet ist. Hier fordern wir den hydraulischen Nachweis, dass diese Häuser durch das zusätzliche Oberflächenwasser aus dem Baugebiet nicht gefährdet werden. Die entsprechenden Berechnungen sind uns vorzulegen.

Bei Baumaßnahmen mit so großer Flächenversiegelung und derartigem starken Eingriff in den Naturhaushalt wie hier am Branderhof geplant, müssen ökologische Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, rechtzeitig vor der Genehmigung des Bebauungsplanes einen landschaftspflegerischen Ausgleichsplan mit geeigneten Maßnahmen vorzulegen. Die teilweise Begrünung der Flachdächer und die Neuanpflanzung von einigen Bäumen sind zwar positiv, sind aber keine ausreichende Kompensationsmaßnahme.

Bewertung Stadtklima – Windzonen

Die Stadt Aachen hat zusammen mit der RWTH für das gesamte Stadtgebiet ein Klimagutachten erstellt. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurden Starkwind- und Schwachwindzonen, Kaltluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftseen, ermittelt. Für Aachen „BEVERAU“ und somit auch für den Branderhof sind die Bereiche Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal und die Wiesen am Eselsweg als wichtige Belüftungszonen aufgezählt.

Weiterhin wird für den Bereich rund um das Gut Branderhof darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Schwachwindzone handelt, die eine wichtige Funktion - vor allem bei Invasionslagen - zur Belüftung der Beverau und des Frankenberger Viertels hat. Durch die geplante viergeschossige Bebauung entlang der Straße „Am Römerhof“ wird die Schwachwindzone erheblich gestört.

Es ist zu befürchten, dass diese wichtigen Belüftungswinde zum Erliegen kommen. Dieses hätte fatale Auswirkungen auf das Microumfeld rund um Gut Branderhof und für den wichtigen Kaltluftsee auf dem Ludwig-Kuhnen-Stadion, der zur Belüftung des Frankenberger Viertels so wichtig ist.

In dem Gutachten „Stadtklima der Stadt Aachen“ wird darauf hingewiesen, dass zu den Belüftungszonen, Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal wie für das gesamte Gebiet Burtscheid dringend weitere Untersuchungen erforderlich sind, um diese für die Stadt Aachen wichtige Belüftung zu sichern. Bis heute ist das anscheinend nicht geschehen. Ohne die geforderten weiteren Untersuchungen können die Auswirkungen der geplanten viergeschossigen Bebauung auf das Aachener Stadtklima nicht bewertet werden.

Dass die Stadtverwaltung auch rücksichtsvoller mit der Frischluft umgehen kann, hat sie knapp einen Kilometer entfernt bei der Überplanung des Grundstückes des ehemaligen Straßenbauamtes an der Karl-Marx-Allee bewiesen. Hier lobt sich Frau Strehle, dass die Bauverwaltung eine Anordnung der Bebauung durchgesetzt hat, die die Zufuhr der Frischluft Richtung Gillesbachtal nicht beeinträchtigt.

Verkehrsgutachten

Wohl gibt es ein Mobilitätskonzept für die Bewegungen und das Parken innerhalb des geplanten Wohngebietes, ein dringend erforderliches Verkehrsgutachten für das angrenzende Gebiet rund um den Branderhof liegt bisher nicht vor. Laut Lärmgutachten zu dem

Bebauungsplanverfahren führt die Entwicklung des Plangebietes zu einem Mehrverkehr von ca. 256 täglichen Fahrten auf den öffentlichen Straßen.

Heute kommt es vor allem in den Morgenstunden zu gefährlichen Situationen, wenn Berufspendler auf dem Weg zur Arbeit sind, Eltern ihre Kinder zur Kita und zur Schule bringen und Schulkinder zu Fuß unterwegs sind. Kritisch ist besonders der Kreuzungsbereich Branderhofer Weg / Forster Weg und es sind nicht nur Autofahrer, sondern inzwischen auch sehr viele Fahrrad- und Lastenradfahrer, die vor allem für die Schulkinder eine Gefahr bedeuten.

Ein weiteres Problem sind seit Einführung der Anwohnerparkzonen BU2 in Burtscheid und V im Frankenberger Viertel die vielen Parkplatzsuchenden. Auch diese verschärfen die Verkehrssituation durch ihre Suchfahrten. Die am Dialogtag erwähnten geplanten Parkzonen BU4 und Erz werden das Problem nicht lösen, sondern die Parkplatzsuchenden nur in die angrenzenden, noch kostenlosen Wohngebiete verdrängen.

Zum Thema Paket- und Fahrrad Station am Forster Weg:

In unmittelbarer Nähe zum Einmündungsbereich „In den Zwanzigmorgen / Forster Weg“ ist eine Paketstation und eine Fahrrad-Verleihstation geplant. Dieser Standort ist völlig ungeeignet, da dadurch die Situation an dieser bereits heute unübersichtlichen Stelle verschärft wird. Durch Paketfahrzeuge während der Be- und Entladevorgänge wird die Sicht der Verkehrsteilnehmer verstellt, durch Fluktuationen an der Verleihstation wird zusätzlich der Gehweg blockiert.

Am Branderhof sollen demnächst weit mehr als 100 Neubürger leben. Es fehlt daher ein insgesamt schlüssiges Verkehrskonzept vor Beginn einer Bebauung. Ein Konzept mit Nachweisen sicherer Verkehrs- und Schulwege, aber auch mit bezahlbaren Angeboten für den ruhenden Verkehr.

Verschattung

Der Bebauungsplan weist an den Erschließungsstraßen „In den Zwanzigmorgen / Am Römerhof“ eine viergeschossige Bebauung mit zusätzlichem Geschoss für Gebäudetechnik, sowie Sonnendachterrasse aus. Diese neuen Baukörper werden eine Gebäudehöhe bis zu 15,00 m haben. Das hat zur Folge, dass die unmittelbaren Nachbarhäuser „Am Römerhof / In den Zwanzigmorgen“ in den Wintermonaten, November bis Anfang März, völlig bis zum 2. Obergeschoß verschattet werden, ebenso wie die Wohnhäuser am Forster Weg 45 – 49.

Die Verwaltung der Stadt Aachen und der Rat der Stadt Aachen, werden aufgefordert, die Verschattung der betroffenen Häuser zu ermitteln und so nachzubessern, dass die Verschattung für die dort wohnenden Bewohner in einem erträglichen Maße erfolgt. Die Maßnahme ist mit den Betroffenen abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Die Bürger der Beverau
laut Unterschriftenliste auf der folgenden Seite

2. Eingabe Nr. 2 vom 16.02.2023

Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

10-1743_DP_F00_L_100_200_0001
taUuh7Db
16.02.23 21:14

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?		
Gut Branderhof		

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

Höhe der Bebauung

Die bis zu viergeschossigen Flachdachbauten – auf den Dächern werden zusätzlich zu den angegebenen Höhen noch ca. 2,50 m hohe Bauten für die Versorgung errichtet – sind deutlich höher als die vorhandene Nachbarbebauung, die auf zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss begrenzt ist.

Im Lageplan zum städtebaulichen Konzept werden die Traufhöhen der geplanten Wohnblöcke mit Flachdach mit den Firsthöhen der umliegenden Wohnhäuser mit Satteldach verglichen. Dies spiegelt nicht die massive Wirkung der geplanten Neubauten wieder.

Aufgrund der festgelegten Wohnflächen im Zusammenhang mit den Grundflächen der Bauten sind die architektonischen Möglichkeiten die massive optische Wirkung der Baukörper durch zurückgesetzte obere Geschosse aufzulockern stark begrenzt. Es ist damit zu rechnen, dass hier wuchtige „Klötze“ entstehen.

Denkmalschutz

Durch die geplante massive drei bis vier geschossige Bebauung werden weder der berechtigte Schutz des alten Gutshofes noch der Umgebungsschutz des Denkmals berücksichtigt.

Zu der ersten Variante des Bebauungsplanes Nr. 956 von 2014 forderte die Obere Denkmalbehörde (Rheinisches Amt für Denkmalpflege), eine in einem Plan gekennzeichnete Fläche von einer Bebauung freizuhalten, auch um die Sicht auf den Hof zu gewährleisten. Diese Forderung wurde in der Stellungnahme zu der zweiten Variante des Bebauungsplanes von 2019 wiederholt. Weiter schreibt hierzu die Obere Denkmalbehörde: ... ist die massive Wirkung der Gebäudestruktur wie ein geschlossener rahmender Riegel um das Baudenkmal zu sehen. Eine Berücksichtigung des Baudenkmales mit seinen charakteristischen Eigenschaften ist nicht mehr gegeben. Wie begründet die Stadt Aachen, dass aus Denkmalschutzgründen eine Bebauung in der Nähe des Gutes Schönthal aus dem 19. Jahrhundert einen Abstand von ca. 300 m zu den Gebäuden einhalten soll? Dagegen ist der Abstand zum Gutshof Branderhof auf dem 16. Jahrhundert nur 15,50 m und bei der geplanten Tiefgarage sind es nur 11,50 m.

Vorgehensweise

Die Stadtverwaltung hat schon vor dem Vorliegen eines verabschiedeten Bebauungsplans Wohngruppen akquiriert und zugelassen, dass diese auch schon mit Planungsarbeiten in Vorleistung gegangen sind. Damit hat die Stadt unnötigerweise einen Interessenkonflikt zwischen den Baugruppen und den bisherigen Anwohnern geschaffen. Dies ist aus unserer Sicht unredlich gegenüber beiden Gruppen. Die richtige Reihenfolge wäre gewesen, im ersten Schritt den Bebauungsplan zu verabschieden und dann im zweiten Schritt Interessenten für die Bauvorhaben zu suchen.

Unser Lösungsvorschlag:

Eine niedrigere Bebauung und ein Regenrückhaltebecken. Eine kleinere Geschoszahl führt bei gleicher Gesamtwohnfläche zwar zu einer größeren Flächenversiegelung, aber mit einem Regenrückhaltebecken kann die stadtplanerische Herausforderung, nämlich eine Überlastung des Abwasserkanals zu vermeiden, gelöst werden.

Dieses Konzept hätte folgende Vorteile:

- Erhalt der besonderen Bedingungen und des Charakters des Viertels
- Klimawandelgerechte Bebauung
- Gewährleistung des berechtigten Denkmalschutzes von Gut Branderhof

Und letztendlich wäre ein Kompromiss in dieser Richtung auch eine Grundlage für eine gut funktionierende Nachbarschaft zwischen den bereits hier wohnenden Anwohnern und den „Neuen“. Ein Aspekt, der nicht zu unterschätzen ist.

Insgesamt betrachtet ist die Planung

<input type="checkbox"/> überzeugend.	<input type="checkbox"/> verbesserungswürdig.	<input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.
---------------------------------------	---	---

PDF erstellt mit: www.form-solutions.de
Artikel-Nr.: KFAS_BP_FB61_100_200_0001

3. Eingabe Nr. 3 vom 16.01.2023

Marc Herrmann
Am Beverbach 11, 52066 Aachen
KIAS_BP_FB61_100_200_H001-H001A01_16.01.23_09:31

Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Branderhofer Weg
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: 3 oder 4 Vollgeschosse gehen in der Gegend gar nicht. 0,5 Stellplätze / WE auch nicht, das ist das Fortschreiben des planerischen Selbstbetrugs. Man kann an dem gegenüberliegenden Parkplatz der Sportanlage gut erkennen, wie hoch heute schon der Bedarf dazu ist, und der wird durch die Maßnahme signifikant steigen. Insgesamt sollte gegenüber den Bürgern besser kommuniziert werden, hieß es. Das bedeutet aber scheinbar nicht, daß die Bürgermeinung berücksichtigt wird, sondern die Bürger solange mit den im Kern unveränderten Maßnahmen überredet werden, bis Ermattung einkehrt. Eine mMn problematische Strategie.....
Folgendes gefällt mir: Der Branderhof bleibt stehen.
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

4. Eingabe Nr. 4 vom 30.01.2023

Die Oberbürgermeisterin



Martin Bender
In den Zwanzig Morgen 36.52066 Aachen
KIFAS_BP_FB61_100_200_0001-qr1fz5s 30.01.23 10:30

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Branderhofer Weg/Am Römerhof BP Nr. 956
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: 1. Die Höhe der neu geplanten Wohnbebauung soll reduziert werden, das passt nicht in die Siedlung und behindert die Belüftung. 2. Warum wurde das Bauvorhaben nicht an die Siedlung - bitte die Siedlungssatzung berücksichtigen- angepasst? 3. Bitte beachten Sie den Denkmalschutz, man kann den Gutshof ja von drei Seiten kaum noch sehen. 4. Warum wurde von den Stellplatzvorschriften der Stadt abgewichen und wie soll die Beschränkung auf 0,5 Autos pro Wohneinheit durchgesetzt werden? Die Siedlung ist durch das umliegende Anwohnerparken ohnehin schon überlastet. 5. Es ist viel zu wenig Grünfläche übrig!
Folgendes gefällt mir: Der Erhalt des alten Gutshofes ist sehr positiv und für die Siedlung wichtig!
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

5. Eingabe Nr. 5 vom 09.02.2023

Bebauungsplan Nr. 956 Branderhofer Weg / Am Römerhof der Stadt Aachen

Aachen, 09.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan Nr. 956 Branderhofer Weg / Am Römerhof erheben wir Widerspruch.

Leider sind die sogenannten "frühzeitigen Bürgerbeteiligungen" im Vorfeld eine ziemlich einseitige Veranstaltung gewesen, in denen zwar die Bürger zu Wort kamen, aber in den meisten Fällen weder konkret auf die Punkte eingegangen wurde noch die begründeten Kritiken angenommen und umgesetzt wurden, wie man nun auch anhand der Veröffentlichung wieder erkennt. Auch der Dialogtag war leider eher ein Monologtag und diente ganz offensichtlich nur dazu, die ohnehin schon geplanten Entwürfe öffentlichkeitswirksam schön zu reden, und nicht, die weiterhin bestehenden Sorgen der Anwohner in die Planung aufzunehmen.

Hier nun also die Begründung für den Widerspruch/Einspruch:

1. Denkmalschutz
2. Flächenversiegelung

3. Höhe der Bebauung (Verschattung, fehlenden Anpassung an Höhe und Baustil der Nachbarschaft)
4. Frischluftzufuhr
5. Mangelhaftes Verkehrskonzept

Zu 1: Der denkmalgeschützte ehemalige Gutshof Branderhof ist besonders schutzwürdig. Nicht nur das Gebäude selbst, auch seine nähere Umgebung. Die geplante teils viergeschossige Bebauung sowie die Anordnung der Gebäude (Sichtachsen) nehmen keine Rücksicht auf Gut Branderhof als Denkmal. Der Hof wird durch die Höhe und Anordnung der geplanten massiven Bebauung kaum noch sichtbar sein, geschweige denn seine optische Wirkung im Quartier behalten. Unseres Wissens nach hat bereits die Obere Denkmalbehörde gefordert, dass im Umkreis des Hofes gewisse Flächen freizuhalten sind, dies wird in dem vorliegenden Bebauungsplan schlichtweg ignoriert. Weder die geforderten Freiflächen werden eingehalten, noch fördern Optik und Höhe der geplanten Bauten, dass der Hof in seiner alten Schönheit weiterhin heraussticht. Wohin fällt das Auge wohl zuerst, auf den Hof oder die monströsen Wohngebäude, die im übrigen den Blick auf den Hof zum großen Teil blockieren?

Zu 2: Die Flächenversiegelung durch Gebäude, Tiefgarage, Wege oder Plätze wird ca. 80% betragen, wenn die Planung so wie veröffentlicht umgesetzt wird. So kann dort kaum noch Niederschlag mehr eindringen! Durch die Hanglage sind die umliegenden, tiefer liegenden Gebäude (und die Straße) auch jetzt schon bei stärkerem Regen gefährdet, bei einer zeitweisen Verkleinerung der Rohre stand zumindest unser Haus vor einigen Jahren schon unter Wasser! Nur dank aufmerksamer Nachbarn konnten wir erfolgreich Entschädigung einfordern und darauf bestehen, dass die Rohre wieder vergrößert werden. Wie ergeht es wohl den Nachbarn, die unterhalb der nun versiegelten Fläche wohnen werden, fragt man sich dann?

Abgesehen natürlich von den offensichtlichen Nachteilen für die Natur/den natürlichen Wasserhaushalt, die Ihnen sicherlich selbst bekannt sind (Stichwort Boden als Wasserspeicher, fehlendes Grundwasser). Diese Punkte sind dringend in der Planung VOR Baubeginn zu berücksichtigen, ein einfacher Kanal oder begrünte Dächer reichen da nicht aus, um die Folgen auszugleichen.

Zu 3: Jahrelang hörte man aus der Nachbarschaft, dass es teils schwierig ist, eine Genehmigung für den Ausbau des Daches (Dachgauben) zu bekommen, weil je

nach Lage die Höhen der vorhandenen Bebauung einzuhalten seien. Es mutet da schon sehr dubios an, wenn plötzlich die Stadt Aachen ein eigenes Interesse hat, zu bauen, und ganz plötzlich besagte Höhen keine Rolle mehr spielen.

Jeder andere Neubau hätte sich an die Höhen der Umgebungsbauten anzupassen. Warum also nicht DIESER? Die Höhen der Bebauung sind der Hauptkritikpunkt, warum die Nachbarschaft beziehungsweise die Anwohner sich so vehement gegen dieses Projekt zur Wehr setzen. Es ist allerdings nicht nur optisch eine Katastrophe.

Sollten die geplanten viergeschossigen Bauten tatsächlich so gebaut werden, wird dies dazu führen, dass die übrigen Häuser früher oder später nachziehen und aufstocken. Ein Rattenschwanz ohne Ende.

In der Nachbarschaft des Branderhof, explizit in den an den Baubereich angrenzenden Häusern ab Forster Weg 45 aufwärts sowie In den Zwanzig Morgen und Am Römerhof wird ein Großteil der Gebäude von Herbst bis Frühjahr verschattet – vor allem im Erdgeschoss, aber auch im 1. Obergeschoss, sogar ganztägig zu 100%.

Die geplanten viergeschossigen Bauten mit Aufbauten für Energieerzeugung, Überfahrt Aufzüge, etc. werden somit eine Höhe von 13-15m erreichen. Die umliegenden Bestandshäuser hingegen sind zumeist ein bis zweieinhalbgeschossige Wohnhäuser (Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhäuser) mit einer Gebäudehöhe von ca. 10m. Ein Höhenunterschied mit bis zu 5 Metern!

Die Anwohner haben im Vorfeld unermüdlich auf die deutlich überragende Höhe der Neubauten sowie die Verschattung hingewiesen. Ohne Erfolg. Nach geltender Rechtsprechung besteht dann ein Recht auf Verschattungsfreiheit, wenn die umliegende Bestandsbebauung deutlich niedriger ist als die geplanten Neubauten. Dies ist doch hier der Fall! Wenn diese Neubauten zweigeschossig (oder zumindest auf exakter Höhe der Nachbargebäude) gebaut würden, würde die Verschattung deutlich geringer ausfallen.

Zu 4: Die RWTH Aachen hat vor vielen Jahren ein Gutachten erstellt, aus dem hervor geht, dass die Beverau (Eselsweg, Gillesbachtal, etc.) und somit auch der Bereich Branderhof eine wichtige Belüftungsfunktion insbesondere des Frankenberger Viertels hat – das Gutachten dürfte Ihnen ja bekannt sein. Dies war früher die Begründung, warum die Stadt Aachen höhergeschossige Gebäude oder auch Gauben nicht genehmigt hat. Es verwundert da schon sehr, dass es bei eigenen Bauvorhaben dann plötzlich nicht mehr so relevant ist und deutlich höher gebaut werden darf! Es

bedarf hier gezielter Anpassung der Pläne im Vorfeld des Baustarts, um die Frischluftzufuhr im gesamten Stadtgebiet in keinster Weise zu bedrohen.

Zu 5: Die Lage für alle Verkehrsteilnehmer rund um den Bereich Branderhof, Am Römerhof, In den Zwanzigmorgen, Forster Weg ist bereits heute zu den Stoßzeiten sehr angespannt. Möchten wir rückwärts aus der Einfahrt raussetzen, stehen parkende Autos im Weg, Kinder gehen zur Schule oder werden zur Kita gebracht, Hunde werden ausgeführt und/oder der fließende Verkehr fließt eben nicht, weil die Parkanordnung für den großen Andrang morgens und im Feierabendverkehr einfach suboptimal ist und enorm hohes Aggressionspotenzial bietet. Aus gutem Grund leitet die ASEAG die Busse eben nicht mehr durch den Forster Weg um! Nicht selten erlebt man es, dass Radfahrer und Autofahrer sich nicht an die Vorfahrtregeln halten, was teils sogar verständlich ist, wenn man einfach nicht vom Fleck kommt. Eine besondere Schwachstelle ist dabei die Einmündung kommend aus den Straßen Am Römerhof/ In den Zwanzigmorgen in den Forster Weg, da ein rechts abbiegen hier bei hoher Verkehrsauslastung gar nicht möglich ist. Wie soll das werden, wenn zur gleichen Zeit noch weitere Anwohner aus einer Tiefgarage fahren, deren Ausfahrt genau im Nadelöhr liegen wird? Und dabei ist es egal, ob es sich um Autos oder (Lasten-)Räder handelt – die Autofahrer haben zumindest theoretisch in der Führerscheinprüfung die Verkehrsregeln gelernt.

Ein Konzept, das fast nur auf Radfahrer in dem Neubau setzt ist übrigens auch nur Augenwischerei, wie wird denn sichergestellt, dass die Radfahrer von heute nicht morgen doch ein Auto brauchen, um zur Arbeit zu kommen? Was im Übrigen verständlich ist, denn nicht ein Jedermann kann mit dem Rad (oder ÖPNV) zur Arbeit fahren. Oder was ist mit denen, die in späteren Jahren einziehen, wird denen vertraglich das Auto verboten?

Kurzum, ein vernünftiges Mobilitätskonzept für den Bereich rund um den Brandherhof/Beverau, das für ALLE Verkehrsteilnehmer (Kinder, Fußgänger, Auto- und Radfahrende) zu jeder Tageszeit schlüssig ist, fehlt und wäre auch heute schon angebracht. Es ist jetzt schon eine Zumutung für die Anwohner, durch weitere über 100 Anwohner wird es nur noch schlimmer werden. Vor Baubeginn fordern wir daher ein Konzept, wie die Lage im Bereich rund um den Branderhof auf Dauer entspannt und sicher werden soll – und zwar nicht nur für Radfahrer!

Fazit: In vielen Punkten stellt sich die Frage, warum so ein Spektakel um Bürger- bzw. Anwohnerbeteiligung gemacht wurde, wenn am Ende die Sorgen und Kritiken der Nachbarschaft ignoriert werden. Augenwischerei, um den Schein zu wahren? Liest man die Berichterstattung der Zeitung so wird auch noch gegen die seit Jahren

harmonisch zusammenlebende Nachbarschaft mobilisiert, sie als "Hemmschuh" dargestellt. Dies ist nicht der Fall! Es geht nicht darum, die Art der Bewohner, das Projekt oder sonstiges in Gänze zu verhindern. Wohnraum wird in Aachen benötigt, dies steht fest. Es geht darum, das wunderschöne Viertel nicht zu verschandeln und die seit Generationen liebevoll aufgebaute Bebauung und Umgebung in Wert, Schönheit und Lebensqualität zu erhalten. Worte wie "man wird sich schon dran gewöhnen" sind eine Frechheit! Wie würden sich die werten Planer denn wohl selbst fühlen, wenn derartige Kästen vor das mühsam erarbeitete/errichtete Eigenheim gesetzt würden?

Wir bitten daher inständig um Einarbeitung der Kritikpunkte, und zwar VOR Baubeginn! Eine hässliche, über Jahren brach liegende Baustelle ist wohl für keinen erstrebenswert.

6. Eingabe Nr. 6 vom 12.02.2023

Folgendes sollte geändert werden:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 956 Branderhofer Weg/Am Römerhof machen wir fristgerecht vor Beendigung der Bürgerbeteiligung am 17.2.2023 folgende Eingaben und fordern Beachtung und Ihre Stellungnahme ein:

Thema Klimanotstand / Stadtbelüftung / Schwach- und Starkwindzonen:

In den Erläuterungen zum Bebauungsplan 956 legt die Stadtverwaltung dar, dass der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches diene. Ökologisch wertvollere Flächen würden geschützt. Aufgrund der städtebaulichen Struktur des „Blocks“, die sich durch den Branderhof, die vorhandenen Mehrfamilienhäuser und die Kirchengemeinde bereits heute vom übrigen Siedlungsgefüge abhebe, wird eine Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau an diesem Standort für sinnvoll erachtet. Hierdurch könne im Vergleich zu einer Bebauung mit Einfamilienhäusern ein schonenderer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden.

(https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/bauleitplanung/verfahren/brandderhofer_weg_roemerhof_956/index.html, zuletzt abgerufen am 11.02.2023)

Die Stadtverwaltung gibt weiter an, dass die Baumaßnahme keine Relevanz für den Klimaschutz habe. (Vgl. <https://ratsinfo.aachen.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=25686>, zuletzt abgerufen am 11.02.2023)

Dem steht ein von der Stadt Aachen veröffentlichtes stadtklimatologisches Gutachten, das durch die RWTH Aachen im Jahr 2001 erstellt wurde, in vielen Punkten deutlich gegenüber und auch entgegen. In diesem gesamtstädtischen Gutachten wird die Klimasituation von Burtscheid wie folgt beschrieben:

„Im Stadtteil Burtscheid ist der Kurbereich mit dessen besonderen Anforderungen und dem hohen Stellenwert des Kurbetriebs für die Stadt von besonderer Bedeutung. Hier gelten spezielle Grenzwerte im Bereich der Luftreinhaltung. Innerhalb Burtscheids ist eine mäßige Belüftungs- und Immissionssituation festzustellen. Die Hauptemittenten sind hier Verkehr und Hausbrand. Allgemeine Planungsempfehlungen beziehen sich in erster Linie auf eine Verbesserung der Emissionssituation und auf den Erhalt bzw. eine Verbesserung der Belüftung durch Kaltluftabflüsse. Für Burtscheid ist wegen des hochrangigen Schutzstatus trotz der allgemein nur mäßigen lufthygienischen Belastung weiterer Untersuchungsbedarf zu sehen.“

Betrachtet man die von der Stadt Aachen veröffentlichten Belüftungskarten mit der Darstellung der festgestellten Windverhältnisse bei Invasionslagen, das heißt bei Schwachwinden aus Nord-Ost oder Süd-Ost Lagen in Burtscheid/Beverau, dann kann man erkennen, dass diese Forderungen aus dem Gutachten nicht berücksichtigt werden. Durch die geplanten Baukörper im Bebauungsplan 956 werden im Besonderen die stadtklimatologisch bedeutsamen Schwachwinde nicht berücksichtigt. Sie werden durch die geplante viergeschossige Neubebauung negativ beeinflusst. Die unmittelbar nördlich und nord-östlichen Stadtteile, insbesondere das tief liegende Frankenbergerviertel, werden besonders im Sommer weniger gut belüftet werden.

Andererseits werden Winde in ihrer vorrangigen Windrichtung (häufig Westwindlagen) durch die geplanten „Sichtschneisen“ zwischen dem Baudenkmal „Branderhof“ und der Straße „Am Römerhof“ einen „Düseneffekt“ erfahren, sodass die bei jährlich zunehmenden Sturmtagen auftretenden Böen weiter verstärkt werden und eine unangemessen hohe zusätzliche Gefährdung der Bestandsgebäude und der Anwohner*innen in den Straßen „Am Römerhof“ und „In den Zwanzigmorgen“ darstellen. Bereits ohne diese Düseneffekte treten in diesem Bereich im Rahmen der Herbststürme der letzten Jahre immer wieder Sturmschäden an Fenstern und Dächern auf; eine zukünftige Häufung dieser Ereignisse in Quantität und Qualität muss befürchtet werden, da die geplante Bebauung zu einer Erhöhung der Windgeschwindigkeiten im Rahmen der ansteigenden Extremwetterereignisse führen wird. Hier ist die Stadtverwaltung und die Stadt Aachen aufgefordert, die Bauplanung anzupassen und niedriger zu bauen, um eine unangemessene Gefährdung ihrer Bürger (Bewohner*innen und Passanten) zu vermeiden.

Es ist nicht nachvollziehbar, dass die Stadtverwaltung angibt, die geplanten Baumaßnahmen hätten keine Auswirkungen auf das Stadtklima und die Belüftung der umliegenden Anwohnerstraßen und benachbarten Stadtteile. Es entsteht vielmehr der Eindruck, dass hier ein gewünschtes Bauprojekt realisiert werden soll, ohne sich dabei um die klimatologischen Folgen kümmern zu wollen. Es wirkt undurchdacht und kurzsichtig: groß denken und symbolpolitisch bauen wollen und dabei unmittelbar eintretende negative Effekte auf das Stadtklima und die Bevölkerung negieren. Wir fordern Stadtverwaltung und Stadt Aachen auf, sich ihrer unmittelbaren Verantwortung für das Stadtklima zu stellen und einen Bebauungsplan aufzustellen, der eine niedrigere Bebauung vorsieht und geringere Eingriffe in die vorhandenen Stark- und Schwachwindzonen vornimmt.

www.form-solutions.de
3P_FB61_100_200_0001

7. Eingabe Nr. 7 vom 12.02.2023

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 956 Branderhofer Weg/Am Römerhof machen wir fristgerecht vor Beendigung der Bürgerbeteiligung am 17.2.2023 folgende Eingaben und fordern Beachtung und Ihre Stellungnahme ein:

Thema Verkehrsplanung:

Für den ruhenden Verkehr soll u.a. eine Tiefgarage erbaut werden. Die Straßenverkehrsbehörde empfiehlt die Zufahrt über den Branderhofer Weg und nicht, wie von der Stadt Aachen geplant, über die Straße „In den Zwanzigmorgen“. Dass die Stadtverwaltung der Empfehlung der Straßenverkehrsbehörde nicht folgt und die Zufahrt trotz Parkdruck und schmaler Straßen über die Straße „In den Zwanzigmorgen“ führen möchte, ist nicht nachvollziehbar.

Der Bebauungsplan sieht zudem vor, dass mit der Umsetzung der verschiedenen Bausteine aus dem Mobilitätskonzept ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen pro Wohneinheit in der Tiefgarage umgesetzt werden soll. Der Stellplatzschlüssel soll für alle Wohneinheiten einheitlich im Sinne der Solidargemeinschaft festgesetzt werden. Es heißt, die zukünftigen Bewohner*innen verfolgen das gemeinsame Ziel, ihr Mobilitätsverhalten nachhaltig zu verändern und den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Diese Zusage der zukünftigen Bewohner*innen wird von der Stadtverwaltung als hinreichend erachtet, um den o.g. Stellplatzschlüssel festzulegen und von der in der Stadt Aachen geltenden Stellplatzsatzung abzuweichen. Die Anforderungen an einen Stellplatznachweis sollen zudem nicht gebäudebezogen, sondern innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zusammenfassend bewertet werden. Hier stellt sich die Frage, wie die Stadt Aachen die o.g. Zusage der zukünftigen Bewohner*innen, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren, verbindlich, rechtssicher und dauerhaft festschreiben und überprüfen will. Es ist nicht nachvollziehbar, dass bei diesem B-Planverfahren auf derart unspezifischer und volatiler Grundlage von der geltenden Stellplatzsatzung abgewichen werden kann, während anderen Bauwilligen in der Stadt Aachen in ebendiesem Punkt harte Auflagen gemacht werden, von denen die Stadt Aachen nicht abweicht. Der Gleichbehandlungsgrundsatz wird hier durch Stadtverwaltung und Stadt Aachen grob missachtet. Zudem ist zu befürchten, dass die ohnehin sehr angespannte Situation des ruhenden und des laufenden Verkehrs durch das Bebauungsvorhaben und die unterdimensionierte Tiefgarage weiter belastet wird.

Insgesamt fehlt ein schlüssiges Verkehrsplanungskonzept mit dem Nachweis der Belastungen im Bereich der Anwohnerstraßen „Branderhofer Weg“, „Forster Weg“, „In den Zwanzigmorgen“, „Am Römerhof“, „Am Branderhof“, „Erzberger Allee“ und „Karl-Marx-Allee“, der Einmündung „Friedrich-Ebert-Allee“ / „Branderhofer Weg“ sowie „Im Gillesbachtal“ / „Branderhofer Weg“. Ebenso fehlt eine Planung des ruhenden Verkehrs für das Parken der Bewohner, Besucher des Ludwig-Kuhnen-Stadions, Besucher des Stellplatzes der Stadt Aachen, Pendler (Angestellte Marienhospital, Lehrkräfte der angrenzenden Schulen, Angestellte der Städteregion Aachen, Bewohner des Frankenberger Viertels). Viele Kinder nutzen die Straßen zu den Stoßzeiten am Morgen für ihre Schulwege zu Fuß und mit dem Fahrrad und teilen sich die übervollen und über das Viertel hinaus gestauten Straßen mit den Eltern, die andere Kinder zu den Schulen durch enge, zusätzlich baulich und ruhenden Verkehr verengte Straßen fahren.

Insbesondere die morgendliche Verkehrssituation ist ausgesprochen bedenklich und für die am Verkehr teilnehmenden Kinder häufig gefährlich. Der neu eingerichtete Fußgängerüberweg am Ende des Forster Wegs (unmittelbar vor der Karl-Marx-Allee) stellt ein gutes aber sehr alleingestelltes Beispiel für einen sicheren Straßenübergang dar. Die Stadt Aachen soll aufgefordert werden, so wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren, ein Verkehrskonzept für Beverau und Gut Branderhof vorzulegen, bevor weiterer Neubau im geplanten Umfang umgesetzt wird.

8. Eingabe Nr. 8 vom 12.02.2023

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 956 Branderhofer Weg/Am Römerhof machen wir fristgerecht vor Beendigung der Bürgerbeteiligung am 17.2.2023 folgende Eingaben und fordern Beachtung und Ihre Stellungnahme ein:

Thema Verschattung der Bestandsbebauung durch Geschosswohnungsbau:

Der Bebauungsplan weist an den Erschließungsstraßen „In den Zwanzigmorgen“ sowie „Am Römerhof“ eine viergeschossige Bebauung mit zusätzlicher Überfahrt, Technikgeschoß für weitere Gebäudetechnik und Sonnendachterrasse aus. Diese neuen Baukörper werden eine Gebäudehöhe bis zu 15,00 m haben (vier Stockwerke zzgl. bis zu 1,5m für Photovoltaik bzw. 2,5m für Aufzugtechnik). Die geplanten Neubauten werden die Bestandsbebauung im Norden, Nordosten und Osten um bis zu fünf Meter überragen.

Das geltende Baurecht nach BauGB bestimmt Sozialabstände. Wenngleich im städtebaulichen Entwurf diese Sozialabstände eingehalten werden sagt die geltende Rechtsprechung, dass Bestandsgebäude durch Neubauten nicht völlig verschattet werden dürfen. Es werden Grenzwerte von ca. 1 Std am Tag als zulässig akzeptiert, eine weit größere Verschattung ist nicht zu dulden.

Die deutliche Höhendifferenz zwischen den geplanten Neubauten und den Bestandsgebäuden im bezeichneten Bereich hat zur Folge, dass unmittelbar anliegenden Einfamilienhäuser, insb. das Wohnhaus „In den Zwanzigmorgen 79“ in den Wintermonaten von November bis Anfang März an der Süd-Westseite völlig bis zum Dach verschattet werden. Auch die Wohnhäuser am Forster Weg 45-49 werden so verschattet. In den übrigen Monaten des Jahres wird die Verschattung die Außenbereiche und Gärten der Häuser betreffen. In seinem Urteil v. 23.02.2023 AZ.: 4A 4/04 hat das Bundesverwaltungsgericht festgestellt, dass ein Eigentümer auf der Südseite seines Grundstückes im Winter eine Verschattung von bis zu 17% tolerieren muss. Es ist davon auszugehen, dass hingegen eine Verschattung von 100% in der ohnehin lichtärmeren Winterzeit unzulässig sein wird. Hier muss von einer „erdrückenden Wirkung“, auch im Sinne aktueller Rechtsprechung gesprochen werden. Zudem hat die eintretende Verschattung auch negative ökologische und auch ökonomische Folgen:

Das Einfamilienhaus „In den Zwanzigmorgen 79“ verfügt über eine auf dem südlichen Teil des Satteldachs montierte Solarthermieanlage. Das Haus wurde im Jahr 2015 damit ausgestattet und konnte so auf den Stand eines KfW 75 Hauses saniert werden. Die Kosten dieser Sanierung waren sechsstellig. Die Ersparnis bei den Energiekosten durch Nutzung der Solarthermieanlage ist ein wichtiger Bestandteil des Finanzierungsplans der Hauseigentümer. Die jetzige Planung wird im o.g. Zeitraum zur Verschattung nicht nur des ersten Geschosses, sondern auch der Solarthermieanlage dieses Einfamilienhauses führen. Aus Umwelt- und Kostengründen ist eine derartige Verschattung dieses Gebäudes nicht hinnehmbar. Unter der Perspektive der Gleichberechtigung erscheint es zudem nicht nachvollziehbar, dass die zukünftigen Bewohner*innen des Neubaugebietes von umweltschonenden Energieversorgungstechniken uneingeschränkt profitieren sollen, während die Wirksamkeit der Solarthermieanlage des bezeichneten Gebäudes durch ebendiese Neubauten effektiv eingeschränkt werden soll. Die Verschattung der weiteren betroffenen Gebäude ist ebenfalls zu umfassend, als das sie tolerierbar wäre.

Die Verwaltung der Stadt Aachen und der Rat der Stadt Aachen sind gefordert, diese unzumutbaren Nachteile für die unmittelbare Anwohnerschaft zu beheben und das Thema Verschattung der Bestandswohnungen so nachzubessern, dass die Verschattung für die jetzt dort lebenden Bewohner in einem erträglichen Maße erfolgt (vgl. dazu Urteil v. 15.08.2014 AZ.: 8s 98/08 Verwaltungsgericht Baden-Württemberg sowie Urteil v. 13.03.1981 AZ.: 4C 1.78 Bundesverwaltungsgericht).

9. Eingabe Nr. 9 vom 12.02.2023

Die Oberbürgermeisterin



Stephan Kratzel
In dem Zwanzigmorgen 79 52066 Aachen
NRAS_BP_956_100_200_0001-16416679 12.02.23 12:23

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf

einen Bebauungsplan. einen Flächennutzungsplan. ein Landschaftsplanverfahren.

Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?

Branderhofer Weg/Am Römerhof BP Nr. 956

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 956 Branderhofer Weg/Am Römerhof machen wir fristgerecht vor Beendigung der Bürgerbeteiligung am 17.2.2023 folgende Eingaben und fordern Beachtung und Ihre Stellungnahme ein:

Thema Fehlerhafter Planungsentwurf:

„Die Entwicklung eines Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau und die damit einhergehende Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung der Freifläche sollen dazu beitragen, den hohen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Aachen decken zu können und eine bedarfsgerechte Durchmischung für die verschiedensten Zielgruppen sicher zu stellen. Aus diesem Grund soll Geschosswohnungsbau als freifinanzierter und öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen.“

https://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/bauleitplanung/verfahren/brandderhofer_weg_roemerhof_956/index.html

Im veröffentlichten Bebauungsplan und in den Anlagen sind für die Neubauten und für die in unmittelbarer Nähe stehenden Wohnhäuser Höhenangaben eingetragen. Diese Höhenangaben sind für die vorhandenen Bauten „Am Römerhof“ und „In den Zwanzigmorgen“ inkorrekt. Dies ist im Lageplan daran feststellbar, dass für die Einfamilienhäuser „Am Römerhof 1“ und „In den Zwanzigmorgen 79“ identische Firsthöhen angegeben sind, obwohl das Gelände zwischen beiden Gebäuden deutlich ansteigt und beide Häuser offensichtlich über sehr unterschiedliche Firsthöhen verfügen. Der Plan ist fehlerhaft. Die Richtigkeit der Höhenangaben der Neubauten lässt sich nicht überprüfen, da keine Bezugspunkte der Erschließungsstraße und nur unvollständige Bezugspunkte des Plangebiets vorliegen. Die Verwaltung wird aufgefordert, den fehlerhaften Bebauungsplan zu korrigieren und Höhenangaben für die Bewohnerschaft korrekt und nachvollziehbar anzugeben.

Nicht nur die inkorrekten Angaben verhindern Transparenz und Vergleichbarkeit. Im Lageplan zum städtebaulichen Konzept werden im Maßstab 1:500 die (wie angemerkt fehlerhaften) Firsthöhen einiger Einfamilienhäuser mit den Traufhöhen der geplanten Wohnblöcke verglichen.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die perspektivische Darstellungen in den Anlagen zum Bebauungsplan (Architektenzeichnungen), vor allem die Ansicht aus der Straße „In den Zwanzigmorgen“, falsch sind und die Wirkung der Neubauten auf den Branderhof und die Umgebung weit massiver ist, als in den Planunterlagen der Stadt Aachen dargestellt.

Wir fordern die Stadtverwaltung daher auf, die Vermessungsunterlagen, die zu der Aufstellung des Bebauungsplanes 956 führten, offen zu legen und den Lageplan zum Bebauungsplan 956 zu korrigieren.

10. Eingabe Nr. 10 vom 12.02.2023

Die Oberbürgermeisterin



Stephan Kraatzel
In den Zentralschneidern 79 52066 Aachen
KFAAS_BP_956_100_200_0001-SH1NINZEE_12.02.23 12:11

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Ihre Eingabe bezieht sich auf		
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan.	<input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan.	<input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?		
Branderhofer Weg/Am Römerhof BP Nr. 956		

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden: Sehr geehrte Damen und Herren, im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 956 Branderhofer Weg/Am Römerhof machen wir fristgerecht vor Beendigung der Bürgerbeteiligung am 17.2.2023 folgende Eingaben und fordern Beachtung und Ihre Stellungnahme ein: Thema Denkmalschutz: Der historische Gutshof Branderhof und seine nähere Umgebung sind besonders schutzwürdig. Dies wird durch das Gutachten des LVR aus dem Jahre 2014 und die diversen Stellungnahmen des LVR zu den unterschiedlichen Bebauungsplanentwürfen der Stadt Aachen für das Areal wiederholt festgestellt. Der unmittelbare und mittelbare Umgebungsschutz wird allerdings durch die Planungen der Stadt Aachen für die Bebauung des Areals nicht hinreichend beachtet. Dies zeigt sich vor allem darin, dass die Stadtverwaltung dazu rät, die Eingaben des LVR zur geplanten Bebauung zurückzuweisen (vgl. z.B. S. 13 der E-Mail von Frau Kampffhoff, LVR sowie Eingabe des LVR, Amt für Bodendenkmalpflege und Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme LVR vom 8.11.2019 und 19.11.2019). Hierzu gehören z.B. -die Empfehlungen der Stadtverwaltung, die Bedenken des LVR hinsichtlich der noch im Boden vermuteten mittelalterlichen Befunde zurückzuweisen -die mangelhafte Berücksichtigung der vom LVR, Amt für Bodendenkmalpflege, in seinem Gutachten aus dem Jahr 2014 festgelegten Sichtachsen zum Denkmal (vgl. Gutachten LVR 2014) -der Verzicht auf eine hinreichende Freistellung des Gut Branderhof als sinnstiftendes Denkmal im Quartier -die „Überbauung“ des Denkmals durch eine im Bebauungsgebiet atypisch hohe blockartige Mehrfamilienhausbebauung mit 3-4 Vollgeschossen mit zusätzlicher Überhöhung durch Versorgungstechnik auf Flachdächern, bei der die ursprüngliche traufständige Orientierung aller den Branderhof umgebenden Gebäude aufgelöst wird. Bislang dominiert der Gutshof die ihn umgebenden Gebäude, künftig soll der Gutshof dominiert werden durch die mehrgeschossigen Neubauten. Es kann nicht akzeptiert werden, dass die Stadt Aachen Gutachten und Eingaben des LVR, Amt für Bodendenkmalpflege zurückweist und ein bedeutsames Baudenkmal und seine zugehörige Umgebung marginalisiert und so auch unwiderbringlich zerstört. Der berechtigte Bedarf an Wohnraum darf auf keinen Fall dazu führen, dass ein herausragendes Baudenkmal wie der Branderhof seiner Identität beraubt wird. Der städtebauliche Entwurf muss den Forderungen des LVR, Amt für Bodendenkmalpflege angepasst werden. Die ausgewiesenen Sichtachsen müssen freigehalten werden und die Höhe der Neubauten muss sich an den Traufhöhen des Baudenkmal Branderhof orientieren. Zugleich muss sichergestellt sein, dass eine Berücksichtigung des Umgebungsschutzes für das Denkmal nicht dazu führen darf, dass die geplante Bebauung näher an die Wohnbebauung im Norden/Nordosten und Osten des Geländes rücken darf, da auch schon durch die momentane Planung die dort befindlichen Bestandsbauten durch die geplanten Neubauten in unzumutbarer Art und Weise verschattet werden.

11. Eingabe Nr. 11 vom 12.02.2023

Folgendes sollte geändert werden:

Einwand gegen Bebauungsplan Nr. 956 Branderhofer Weg / Am Römerhof

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. B-Plan-Entwurf bringen wir hiermit Einwände vor und bitten Sie, diese Einwände bei der weiteren Bearbeitung des B-Plans zu berücksichtigen.

1.Fehlende Berücksichtigung des Gebiets-Charakters

Im Luftbild der Umgebung ist deutlich zu sehen, dass rund um das B-Plan-Gebiet Wohnbebauung mit Einfamilien-/Reihenhäusern vorwiegt. Diese Bebauung besteht seit den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts. Der Siedlungscharakter wurde sogar unter besonderen Schutz gestellt.

Dennoch wurden Ende der 90-er Jahre neue Wohnblöcke „Am Branderhof“ und „Am Römerhof“ errichtet. Die einzelnen größeren Gebäude wirken wie Fremdkörper.

Weitere massiv wirkende Mehrfamilienhäuser sollten daher – wenn überhaupt – nur sehr sensibel arrangiert werden. Die vorgesehenen Wohnblöcke erfüllen diesen Anspruch aufgrund ihrer großen Höhe nicht.

Stattdessen üben die geplanten Wohnblöcke eine Barrierewirkung aus. Die in der Planung aufgestellte Städtebauliche Konzeption „durch die aufgelockerte Bebauung entstehen Sichtbezüge zum Denkmal, die seine identitätsstiftende Wirkung erhöhen“ wird für die direkten Anwohner ins Gegenteil verkehrt.

Die stark kritisierte erdrückende Wirkung der geplanten Geschossbauten auf die Reihenhäuser der Umgebung bleibt bestehen. Die Planung steht somit der Eigenart der Umgebung weiterhin vollkommen entgegen.

Die beabsichtigte Anpassung an die bestehende Wohnbebauung sollte sich daher nicht an den einzelnen größeren Mehrfamilienhäusern orientieren, sondern den bestehenden Einfamilien-/Reihenhaus-Charakter fortführen unter weitgehendem Verzicht auf zusätzlich massiv wirkende mehrstöckige Wohnblöcke.

2.Keine Erhöhung der Bewohnerzahl durch Geschosswohnungsbau

Angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Lage ist zunächst nachvollziehbar, dass die Stadt Aachen eine Nachverdichtung der Wohnbebauung mit vermehrtem Geschosswohnungsbau anstrebt, um neuen Wohnraum für möglichst viele Bürger*innen zu schaffen.

Es wird nachfolgend gezeigt, dass im Rahmen dieser Nachverdichtung eine gleiche Bevölkerungsdichte auch mit geringerer Bauhöhe erreicht werden kann.

Variante 1: Reduzierung der Bauhöhen

Zunächst ist zu unterscheiden zwischen „Wohneinheiten“ und der tatsächlichen Zahl von Bewohner*innen. Die Verwaltung argumentiert mit dem Begriff „Wohneinheiten“. Zwar ist es richtig, dass die derzeitige Planung mit 60 Wohneinheiten gegenüber den 2014 geplanten ca. 30 Doppelhaushälften fast doppelt so viele „Wohneinheiten“ vorsieht.

Mehr „Wohneinheiten“ bedeuten jedoch nicht automatisch mehr Bewohner*innen. Ein einfaches Rechenbeispiel verdeutlicht diesen Zusammenhang:

In einem Mehrfamilienhaus mit 250 qm Grundfläche könnten beispielsweise pro Etage untergebracht werden: ---
•3 bis 4 Wohneinheiten für Singles mit je 60 qm - 70 qm, d.h. 3 - 4 Personen pro Etage
oder
•2 Wohneinheiten für Familien mit je 100 qm - 120 qm, d.h. 6 - 8 Personen pro Etage.

Dieses Rechenbeispiel zeigt, dass einfache Anpassungen der Planung möglich wären, um pro Etage mehr Menschen ein Zuhause zu bieten. Bei entsprechender Vorhaltung größerer Wohneinheiten könnte somit auch mit weniger hohen Gebäuden komfortabler Wohnraum für gleich viele oder sogar mehr Menschen geschaffen werden.

Am Branderhof gibt es somit unter Beibehaltung des neuen städtebaulichen Konzepts Möglichkeiten, das o.g. wohnungspolitische Ziel der Nachverdichtung mit weniger bedrängenden Bauhöhen zu erreichen.

Als einer von vielen Punkten könnte dabei unter anderem folgender konkreter Vorschlag zur Anpassung der

Planung erörtert werden:

Bei den beiden östlichen Gebäuden wird die Vorgabe der maximalen Gebäudehöhe um 3,0 m von 207,3 m NHN auf 204,3 m NHN reduziert.

Begründung: Die beiden östlichen Wohnhäuser üben durch ihre Höhe die am meisten bedrängende Wirkung der Planung aus. Die Verwaltung sollte prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, um bei diesen Gebäuden auf die oberste Etage zu verzichten.

Eine der Möglichkeiten, auf eine Etage zu verzichten, ohne die Anzahl der zukünftigen Bewohner zu reduzieren, wäre beispielsweise die Erhöhung des Anteils von Wohnungen für Mehr-Personen-Haushalte.

Beispielsweise könnte über einen städtebaulichen Vertrag eine Mindest-Quote (z.B. 66 %) für Familienwohnungen bzw. 3-4-Personen-Haushalte vereinbart werden. Diese Quote sollte dann für das gesamte B-Plan-Gebiet gelten, damit diese „Last“ nicht nur einzelne Baugruppen betrifft. Der höhere Anteil von familiene geeigneten Wohnungen könnte helfen, die erdrückende Wirkung der Geschossbauten zu mindern und würde gleichzeitig zur Verjüngung des Wohnumfeldes beitragen.

Wir bitten, unter Berücksichtigung dieser Überlegungen im B-Plan die zulässige Bauhöhen der beiden östlichen Gebäudekomplexe zu reduzieren.

Variante 2: Rückbesinnung auf das 2014-er Konzept

Es ist zu berücksichtigen, dass der geplante Geschosswohnungsbau nicht automatisch geeignet ist, Wohnraum für mehr Bewohner zu schaffen, als es mit dem 2014-er-Konzept (Doppelhaushälften) erreicht werden konnte. Das zeigt folgende Abschätzung:

a) Konzeption 2014:

32 - 34 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften) mit je 3-4 Einwohnern ergibt 96 - 136 Einwohner (Mittelwert $33 \text{ WE} * 3,5 = 115 \text{ Einwohner}$)

b) aktuelles Konzept (Geschossbau)

Bisher wurden keine Zahlen für die geplante / realisierbare Einwohnerzahl vorgelegt. So ist man auf Schätzungen angewiesen. Aus den veröffentlichten Planungen lässt sich etwa folgende Aufteilung ableiten:

•60 Wohneinheiten; davon

•etwa 30 Single-Wohnungen (30 Einwohner)

•etwa 20 Wohngemeinschaften mit 2 - 3 Bewohnern (40 - 60 Einwohner)

•plus 10 Familien mit 3 - 4 Bewohnern (30 - 40 Einwohner)

•= mind. 100 - max. 130 Einwohner - Mittelwert 115 Einwohner

Fazit: Mit Doppelhaushälften wäre somit im B-Plan-Gebiet die gleiche Einwohnerdichte realisierbar wie mit Geschosswohnungsbau.

Diese Überlegung zeigt, dass die spätere Bewohnerzahl bei der im B-Plan-Entwurf favorisierten Variante (Geschosswohnungsbau) nicht über der möglichen Zahl von Einfamilienhausbewohner (städtebauliches Konzept 2014) liegt.

Wir bitten daher, unter Berücksichtigung dieser Überlegungen die Wahl des städtebaulichen Konzepts zu überdenken bzw. anzupassen.

3. Altersstruktur / Verjüngung der Bevölkerungsstruktur

Es liegt auf der Hand, dass eine rein auf Familien mit Kindern abgestellte Bebauung (Doppel-/ Reihenhäuser - vgl. städtebauliches Konzept vom 2014) eher zu der laut ISEK gewünschten Auflockerung / Verjüngung der Altersstruktur beitragen wird als das geplante gemeinschaftliche Wohnen in Geschossbauten, bei dem Familien mit Kindern nicht die Hauptrolle spielen.

4. Belastende Verschattung

Der Bebauungsplan weist an den Erschließungsstraßen „In den Zwanzigmorgen“ und „Am Römerhof“ eine mehrgeschossige Bebauung mit zusätzlicher Überfahrt, Technikgeschoß für weitere Gebäudetechnik, Sonnendachterrasse aus. Diese neuen Baukörper werden eine Höhe bis zu 15,00 m erreichen.

Das hat zur Folge, dass die unmittelbar anliegenden Gebäude Am Römerhof / In den Zwanzigmorgen von Oktober bis Anfang März bis zum 2. Obergeschoss verschattet werden. Auch die Wohnhäuser am Forster Weg 45

- 49 werden so verschattet.

Es soll geprüft werden, ob durch Verzicht auf das jeweils oberste Geschoss die Verschattung der Nachbarhäuser nicht auf ein erträglicheres Maß verringert werden kann.

5. Parken und Verkehr

5.1 Verkehrsgutachten / Verkehrskonzept

Es fehlt ein schlüssiges Verkehrskonzept mit der Berücksichtigung der Belastungen im Bereich Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof, Am Branderhof etc.

Vor allem in den Morgenstunden kommt es zu gefährlichen Situationen, wenn Berufspendler auf dem Weg zur Arbeit sind, Eltern ihre Kinder zur Kita und zur Schule bringen und Schulkinder zu Fuß und mit dem Rad unterwegs sind. Kritisch ist besonders der Kreuzungsbereich Branderhofer Weg / Forster Weg und zwar nicht nur für Autofahrer, sondern auch für Fußgänger, Fahrrad- und Rollerfahrer.

In ein Verkehrskonzept integriert werden müsste die Planung des „Ruhenden Verkehrs“ unter Berücksichtigung des Campingplatzes, des Ludwig-Kuhnen-Stadions, des Art Hotels etc. Hinzu kommt der Parkplatzsuch-Verkehr der Pendler, die aufgrund der Bewohnerparkzonen nicht mehr im Frankenberger Viertel parken dürfen, der Lehrer der angrenzenden Schulen, der Angestellten der Städteregion Aachen und der Besucher des Marienhospitals.

5.2 Verteilung der Erschließung

Das B-Plangebiet wird von fünf Straßen umsäumt, die in zwei Kategorien unterteilt werden können (Maßangaben aus der aktuellen Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW; veröffentlicht über www.tim-online.nrw.de):

eher „mittelbreite Verbindungsstraßen“:

- Forster Weg und Branderhofer Weg:
- jeweils inkl. Bürgersteige ca. 12 m breit; davon ca. 6 – 7 m reine Fahrbahnbreite;
- vor dem Branderhof Parkbuchten; Parkplatz am Forster Weg

eher „schmale Anliegerstraßen“:

- Am Römerhof, In den Zwanzigmorgen, Am Branderhof:
- jeweils inkl. Bürgersteige ca. 9 m breit; davon ca. 5 m reine Fahrbahnbreite

Wir weisen darauf hin, dass die Verkehrsverhältnisse in den kleineren Straßen „In den Zwanzigmorgen“ (Einbahnstraße), „Am Römerhof“ und „Am Branderhof“ schon jetzt sehr angespannt ist. Insbesondere in den morgendlichen „Spitzenzeiten“ (Bring- und Holverkehr zu den Schulen und zur Kita; Abreiseverkehr des Hotels, Parksuchverkehr der Pendler und Marienhospitalbesucher) können keine zusätzlichen Verkehrsströme mehr aufgenommen werden. Wegen parkender Fahrzeuge ist hier kein Begegnungsverkehr möglich.

Die Planung sieht vor, die Haupteerschließungslast über schmale Straßen, z.B. Zufahrt zur Tiefgarage über die Anwohnerstraße „In den Zwanzigmorgen“ abzuwickeln.

Dies halten wir für unangemessen. Die Leistungsfähigkeit der Anliegerstraßen (sowohl hinsichtlich fließendem als auch „ruhendem“ Verkehr) sollte bei der Planung mit berücksichtigt werden.

Es wird angeregt, die größeren Wohneinheiten und deren Erschließung so anzuordnen, dass ein größerer Teil der Verkehrslasten den leistungsfähigeren Straßen „Forster Weg“ und „Branderhofer Weg“ zufällt, und die Straßen „Am Römerhof“ und „In den Zwanzigmorgen“ nicht noch mehr belastet werden (vgl. z. B. Varianten 3 und 4).

Zum Thema Paket- und Fahrradstation am Forster Weg: In unmittelbarer Nähe zum Einmündungsbereich „In den Zwanzigmorgen / Forster Weg“ ist eine Paketstation und eine Fahrrad-Verleihstation geplant. Dieser Standort ist völlig ungeeignet, da dadurch die Situation an dieser bereits heute unübersichtlichen Stelle verschärft wird. Zusätzlicher Verkehr durch Nutzer*innen der Paketstation und Lieferverkehr, insbesondere auch der dadurch entstehende ruhende Verkehr, werden nicht nur zu weiteren Verkehrsbehinderungen, sondern v.a. zu Verkehrsgefährdungen führen.

5.3 Stellplatzvorgabe - Städtebauliche Verträge

Im B-Plan-Entwurf ist eine ungewöhnlich niedrige Stellplatzvorgabe vorgesehen, die durch ein innovatives Mobilitätskonzept begründet wird. Die Planung geht dabei davon aus, dass die Ideen dieses Konzepts (Carsharing, Schwerpunkt auf Fahrrädern, Autoverzichts-Erklärungen ...) durch vertragliche Regelungen – z.B. einen städtebaulichen Vertrag – abgesichert werden könnten.

Dagegen bestehen erhebliche Bedenken. Es ist nicht nachvollziehbar, wie ein solcher Vertrag die Mobilitäts-Situation aller Bewohner der 60 Wohneinheiten einbinden kann.

Erfahrungsgemäß werden solche Verträge Jahre später dann doch unterlaufen, u.a. weil der Behörde die Kapazitäten zur Kontrolle der Vereinbarungen fehlen, bzw. weil kaum Kapazitäten und Möglichkeiten zur Sanktionierung festgestellter Verstöße bestehen.

Die Möglichkeit eines Städtebaulichen Vertrags überzeugt auch sonst nicht.

Alle diejenigen, die den Vertrag nicht eigenhändig unterschrieben haben, können nicht an die Vorgaben / Vereinbarungen gebunden werden.

Dabei handelt es sich um eine mit der Zeit immer größer werdende Anzahl von Betroffenen:

- Mieter*innen
- Bewohner*innen, die zum Zeitpunkt des Einzugs noch nicht volljährig waren
- Bewohner*innen, die im Laufe der Zeit neu hinzukommen
- etc.

Das gleiche gilt für sämtliche Besucher der Bewohner*innen (Pflegedienste, Freunde, Lebensabschnittspartner, ...).

Eine Entlastung der Parksituation kann daher nur über bauliche Maßnahmen (insbesondere Änderungen der Verkehrsführung, Vorhaltung einer ausreichenden Zahl von Park- und Tiefgaragenplätzen, etc.) erfolgen.

Es wird daher gefordert, im vorgesehenen B-Plan die für Aachen „übliche“, wesentlich höhere Stellplatzvorgabe festzusetzen und auf die geplante vertraglichen Sonderregelungen zu verzichten.

1.Mögliche Abwägungsfehler im städtebaulichen Konzept / B-Plan

6.1 Begründung der hohen Gebäudehöhen

Den Einwänden zur überhöhten Bauhöhe begegnet die Stadtverwaltung mit folgendem Haupt-Argument (Zitat aus der Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen zur geplanten Höhe der Gebäude): „Auch wenn durch eine Modellierung des Geländes unterschiedliche Wandhöhen entstehen könnten, die punktuell den Eindruck einer Fünfgeschossigkeit vermitteln, kann durch die Festsetzung der Gebäudehöhen die Raumwirkung der künftigen Baukörper entsprechend des städtebaulichen Konzeptes festgelegt werden.“

Diese Begründung entbehrt jeder Logik.

Das städtebauliche Konzept ist eine informelle Orientierungsvorlage für die Entwicklung des formellen B-Plans. Die Begründung hört sich so an, als ob die (von der Stadt Aachen) geplante Bauhöhe zwingend durch das städtebauliche Konzept (ebenfalls von der Stadt Aachen) vorgegeben sei. Übersetzt in einfache Worte heißt das: „Die Festsetzung der Gebäudehöhen sei notwendig, weil die Stadt Aachen das so will.“

Zunächst war 2014 ein familienfreundliches städtebauliches Konzept mit Einfamilienhäusern / Doppelhaushälften erarbeitet worden. Dieses Konzept wurde auf Initiative mehrerer Baugruppen aufgegeben. 2019 wurde der Öffentlichkeit deren neues Konzept mit Geschossbauten vorgestellt.

Spätestens im Rahmen der 2. frühzeitigen Beteiligung 2019 hätte die Stadt Aachen aufgrund der zahlreichen begründeten Einwände jedoch merken müssen, dass die Entscheidung für dieses neue städtebauliche Konzept nicht weiter hätte verfolgt werden sollen.

Eine solide Abwägung hätte zu dem klaren Ergebnis kommen müssen, dass die Vorteile des Baugruppenkonzepts die Nachteile des damit verbundenen Geschosswohnungsbaus nicht aufwiegen.

Das ursprünglich aufgestellte Konzept (2014) löste die städtebaulichen Anforderungen (Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum, Auflockerung der Altersstruktur, Einfügung in die Umgebung) mindestens genauso gut wie das nun bevorzugte Konzept, ohne jedoch die zahlreichen Nachteile der Geschossbauten mit sich zu bringen.

Der B-Plan-Entwurf könnte insofern abwägungsfehlerhaft sein.

6.2 Ablehnung einer zweigeschossigen Bebauung

In der Abwägung der Verwaltung heißt es: „Dem Wunsch, nur zweigeschossige Bebauung zuzulassen (...) kann nicht entsprochen werden, da die aktuelle städtebauliche Zielsetzung eine andere ist. Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation und des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum für Menschen unterschiedlicher Generationen (...) soll (...) ein Neubaugebiet für rund 60 Wohneinheiten entstehen.

Diese Argumentation ist leicht zu entkräften. In Abschnitt 2 dieser Einwendung wird dargelegt, dass auf dem B-Plan-Gebiet mit zweigeschossigen Häusern genauso viele Menschen unterschiedlicher Generationen Wohnraum finden können wie mit den geplanten Geschossbauten.

Die öffentliche Förderung für bezahlbare Wohnungen kann sich ebenso auf Ein-/ Zweifamilienhäuser richten und durch Elemente wie Erbpacht, Vorgabe gemeinsamer Energiekonzepte, Errichtung eines Teils der Häuser durch Gewoge mit Vermietung an WBS-berechtigte Familien mindestens ebenso sozialverträglich gestaltet werden. Ein gutes Beispiel eines solchen Konzepts bietet z. B. die erfolgreiche Vermarktung der Häuser der ehemaligen belgischen Soldaten in den späten 90-er Jahren.

Der B-Plan-Entwurf könnte insofern abwägungsfehlerhaft sein.

6.3 Vermeidung von Abwägungsfehlern

In der Begründung des B-Plans sollte aufgeschlüsselt werden, warum trotz der großen Vorteile des 2014-er-Konzepts auf das belastendere Konzept des Geschosswohnungsbaus umgeschwenkt wurde.

Die Wahl des städtebaulichen Konzepts sollte intensiv überdacht werden. Es sollte geprüft werden, ob es nicht rechtssicherer wird, sich beim B-Plan auf die städtebaulich und sozialpolitisch mindestens genauso gute Variante der ersten Bürgerbeteiligung (2014) zurück zu besinnen.

Dieses vorherige Konzept

- bringt ungefähr genauso viele neue Bewohner auf dem Gelände unter wie die vorliegend angedachte Variante des Geschosswohnungsbaus
- sorgt eher besser für eine Durchmischung inkl. Verjüngung der Altersstruktur
- kann über intelligente Konzepte (Erbpacht, Vorgabe gemeinsamer Energiekonzepte, Errichtung eines Teils der Häuser durch z.B. Gewoge mit Vermietung an WBS-berechtigte Familien) die von der Stadt Aachen beabsichtigte Sozial-Wohnungs-Quote erfüllen.
- reduziert die Stellplatzproblematik durch hauseigene Stellplätze anstelle kostenintensiver Gemeinschafts-Tiefgarage (die womöglich aufgrund ihrer hohen Kosten dann doch nicht gebaut wird)
- Wenn ein städtebaulicher Vertrag mit den Baugruppen möglich wäre (z. B. Vereinbarung von Cambio-Stellplätzen, Fahrradbügel, Autoverzichts-Erklärungen, ...), warum soll so eine Vereinbarung nicht auch mit Bewohnern einer zukünftigen Doppelhaushälfte möglich sein?
- Die niedrigere Bebauung würde sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- Geringere Beschattung der Nachbarhäuser.
- Es treten keine Konflikte mit dem Denkmalschutz auf.
- Diese Art der Nachverdichtung führt zu deutlich geringeren klimatischen Problematik (geringere Einschränkung der Kaltluftzufuhr ins Frankenberger Viertel).

Wir appellieren an die Stadt Aachen, hier auf die Idee eines Leuchtturmprojekts zu verzichten. Es wäre schade, wenn sich der B-Plan „Branderhof“ einreihen würde in andere ehemalige Aachener Leuchtturmprojekte (Siedlung Driescher Hof, Siedlung Preusswald, Bushof, Tivoli-Stadion, Aquis Plaza, Aachen Arkaden, ...). Stattdessen regen wir an, auf seit Jahrzehnten bewährte, und erfolgreiche Konzepte zu setzen (Gartenstadtidee – Aachen Siedlung In den Heimgärten, oder sozialverträgliche Modernisierung der Belgier-Siedlungen Beverau, ...). Solche Gartenstadt- oder Reihenhaussiedlungen mögen vielleicht aus architektonischer Sicht „langweilig“ sein, bieten ihren Bewohnern aber über Generationen ein beliebtes Wohnquartier.

Es wird daher vorgeschlagen, zu prüfen, ob sich die Aufstellung des B-Plans nicht mehr auf das möglicherweise abwägungsfehlerhafte städtebauliche Konzept des Geschosswohnungsbaus stützt, sondern stattdessen auf das besser in die Umgebung eingepasste 2014-erKonzept zurückgreift.

7. Missverständlicher Vergleich von Firsthöhen (Bestand) mit Gebäudehöhen (Planung)

Hinsichtlich der Höhe der Bebauung werden im B-Plan-Entwurf bei den vorhandenen Wohnhäusern (Bestand) die Firsthöhen angegeben (z. B. Wohnhaus Am Römerhof 1: „OKF 207,25“). Bei den Planungen werden zum Vergleich die maximalen Gebäudehöhen gegenübergestellt angegeben (z. B. beim direkt gegenüber geplanten

Gebäude „GH = 207,30“). Damit wird der Eindruck erweckt, dass sich die Höhe der Planungen dem Bestand angleichen würde.

Zunächst ist zu beanstanden, dass laut Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen und Ziffer 7.2.2 der Begründung die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gar nicht die maximale Höhe darstellt, sondern zum Beispiel durch folgende Aufbauten noch um bis zu 2,5 m überschritten werden darf:

- Geländer für die Nutzung als Dachterrasse,
- Aufbau von Solar- und Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage,
- Errichtung von Aufzugs- und Treppenhäusern.

Außerdem wird bemängelt, dass im Planentwurf Unterschiedliches miteinander verglichen wird („OKF“ mit „GH“). Die Gegenüberstellung von Oberkante Firsthöhe („OKF“) und Gebäudehöhe / Traufkante („GH“) kann leicht missverstanden werden.

Den Planern ist aufgrund der bisherigen Einwendungen bekannt, dass seitens der Anwohner erhebliche Bedenken gegen die geplante Höhe der Bebauung bestehen.

Um diesbezüglich nicht den Eindruck einer bewussten Manipulation aufkommen zu lassen und zur Vermeidung von formalen Fehlern wird angeregt, eine Neuauslegung des Entwurfs mit vergleichbaren Höhenangaben zu veranlassen.

Bei dieser korrigierten Version sollte

- 1.bei den Darstellungen der geplanten Gebäude die Angabe der maximalen Firsthöhe („OKF“) ergänzt werden und
- 2.bei den benachbarten Bestandsgebäuden die entsprechende Zahl „GH“ (Traufhöhe/Gebäudehöhe) angegeben werden und
- 3.bei der Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe („OKF“) die im aktuellen B-Planentwurf dargestellte Zahl für die Gebäudehöhe („GH“) verwendet werden.

8.Missachtung der denkmalpflegerischen Belange

In der Abwägung gegen die vorgebrachten denkmalpflegerischen Bedenken wird erläutert, dass die großen hohen Baukörper mit Flachdach bewusst einen großen Kontrast zum denkmalgeschützten Hofgebäude mit geneigtem Ziegeldach bilden sollen. Das Denkmal könne sich so von dem „klotzigen“ Hintergrund deutlicher absetzen und wäre somit besser sichtbar.

Als Bürger*innen der Stadt Aachen geraten wir bei dieser Abwägung in peinliches Fremdschämen und regen an, diese unsachliche und provokative Argumentation nicht in die Begründung des B-Plans zu übernehmen.

9.Stadtbelüftung / Frischluftschneisen

Die Stadt Aachen erstellte zusammen mit der RWTH ein Klimagutachten für das gesamte Stadtgebiet. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurden Starkwind- und Schwachwindzonen, Kaltluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftseen ermittelt. Beim Bereich rund um das Gut Branderhof handelt es sich demnach um eine Schwachwindzone, die vor allem bei Inversionslagen eine wichtige Funktion zur Belüftung der Beverau und des Frankenberger Viertels hat.

Die geplante mehrgeschossige Bebauung entlang der Straßen „Am Römerhof“ und „In den Zwanzigmorgen“ stört diese Schwachwindzone erheblich. Es ist zu befürchten, dass wichtige Belüftungswinde zum Erliegen kommen. Die Kühlung der unmittelbaren Umgebung, der Zufluss an Frischluft über den Kaltluftsee Ludwig-Kuhnen-Stadion in Richtung Frankenberger-Viertel kann zum Erliegen kommen.

Dieses hätte negative Auswirkungen auf das Mikroklima rund um Gut Branderhof und für den wichtigen Kaltluftsee auf dem Ludwig-Kuhnen-Stadion, der zur Belüftung des Frankenberger Viertels wichtig ist.

Betrachtet man die von der Stadt Aachen veröffentlichten Belüftungskarten mit der Darstellung der festgestellten Windverhältnisse bei Inversionslagen, wird deutlich, dass die Erkenntnisse aus dem Gutachten nicht ausreichend berücksichtigt werden. In dem o.g. Gutachten werden dringend weitere Untersuchungen gefordert, wenn Planungen in diesem Gebiet anstehen. Das ist bis heute nicht geschehen.

Das Gutachten Stadtklima ist entsprechend für den Bereich Beverau zu ergänzen, so wie die Gutachter das gefordert haben. Ohne dieses erweiterte Gutachten kann die Belüftungssituation nach Bau der jetzt geplanten, mehrgeschossigen Neubauten, nicht bewertet werden.

12. Eingabe Nr. 12 vom 12.02.2023

Aachen den, 12. Februar 2023

Stadtbaurätin Frauke Burgdorff (o.V.i.A.)
Dezernat III – Stadtentwicklung, Bau und Mobilität
Lagerhausstraße 20

52064 Aachen

vorab per Mail

Betreff: Einspruch gegen den Bebauungsplan 956

Bezug: Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 956 gem. § 13a BauGB -Branderhofer Weg / Am Römerhof-

Sehr geehrte Frau Burgdorff,

hiermit teilen wir Ihnen unsere Bedenken bezüglich der Bebauung des Grundstücks „Gut Branderhof“ (Bebauungsplan 956) mit und **erheben Einspruch gegen den Bebauungsplan 956**.

1. Höhenangaben im Bebauungsplan / Sichtachsen

In der jetzigen dritten Version des Bebauungsplans sind drei- bis viergeschossige Flachdachbauten geplant - auf den Dächern werden zusätzlich bis zu 2,50 m hohe Bauten für die Versorgung errichtet -, höher als die vorhandene Nachbarbebauung, aber vor allem höher als der denkmalgeschützte Gutshof. In dem Entwurf zur Begründung schreibt die Stadtverwaltung: „mit der Festsetzung von Flachdächern wird bewusst eine Formensprache gewählt, die im Kontrast zum Denkmal steht, wodurch die historische Bausubstanz ein Alleinstellungsmerkmal im Plangebiet erhält“. Diese Begründung empfinden wir als zynisch.

Der Denkmalschutz für den Gutshof Branderhof aus dem 16. Jahrhundert wird weitgehend ignoriert.

Die viergeschossige Bebauung hält einen Abstand von 15,50 m ein, die geplante Tiefgarage dagegen nur 11,50 m.

Angegeben sind in dem Lageplan im Maßstab 1:500 zum städtebaulichen Konzept von einigen umliegenden Wohnhäusern die Firsthöhen, von den geplanten Wohnblöcken dagegen die Traufhöhen. Abgesehen davon, dass hier „Äpfel mit Birnen“ verglichen werden, sind in diesen Planunterlagen für die Häuser längs der Straße „Am Römerhof“ falsche Firsthöhen angegeben, wie ein Vermessungsingenieur durch Nachmessungen festgestellt und dokumentiert hat, d.h. die Höhen der Bestandsbebauung wurden zu hoch angesetzt. Daher ist davon auszugehen, dass die perspektivischen Darstellungen – vor allem der „Blick aus der Straße In den Zwanzigmorgen“ - falsch sind, und die Wirkung der Neubauten auf den Branderhof und die Umgebung weit massiver ist, als in den Planunterlagen der Stadt Aachen dargestellt. Daher sind die Vermessungsunterlagen offenzulegen, die zu der Aufstellung des Bebauungsplanes 956 führten.

Der berechtigte Bedarf an Wohnraum darf auf keinen Fall dazu führen, dass ein herausragendes Baudenkmal wie der Branderhof seiner Identität beraubt wird.

2. Flächenversiegelung

„Flächenversiegelung bezeichnet das Bedecken des natürlichen Bodens durch Bauwerke des Menschen. Von Flächenversiegelung wird deshalb gesprochen, weil in den Boden von oben kein Niederschlag mehr eindringen kann und so viele der dort normalerweise ablaufenden Prozesse gestoppt werden. Zur Versiegelung werden auch nicht sichtbare Bauwerke unter der Erdoberfläche gezählt, wie z. B. Leitungen, Kanäle, Fundamente sowie stark verdichtete Böden.“
(Wikipedia)

Aus der Klimacheckliste zum Bebauungsplan 956 geht hervor, dass der Anteil der versiegelten Flächen insgesamt 60 – 80 % beträgt. Tatsächlich scheint der Anteil der Versiegelung bei 80% zu liegen, wie Nachberechnungen aufgrund ihrer Planunterlagen ergeben haben.

Das halten wir für fahrlässig und nicht verantwortbar.

Es existiert bereits jetzt das Problem, dass bei entsprechender Wetterlage große Mengen Wasser aus der Böschung im Einmündungsbereich „In den Zwanzigmorgen / Forster Weg“, sowie allem Anschein nach auch aus einer Fahrbahnnaht austreten. Wenn die Bodenversiegelung der zur Debatte stehenden Fläche so hoch ist, wird der natürliche Wasserhaushalt noch weiter gestört und der Abfluss des Wassers auf der Oberfläche weiter gesteigert. Es wird weniger Oberflächenwasser im Grundwasserbereich ankommen.

Des Weiteren können unterirdische Versiegelungen (Tiefgarage) das Strömungsverhalten des Wassers in den verschiedenen Bodenschichten negativ beeinflussen, vor allem in Hanglagen.

Welche Maßnahmen werden getroffen, um diese negativen Folgen zu mindern bzw. zu verhindern?

Bei Baumaßnahmen mit Flächenversiegelung in der geplanten Größenordnung und einer so starken negativen Beeinflussung des Naturhaushalts müssen ökologische Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Eine teilweise Begrünung der Flachdächer und die Neuanpflanzung einiger weniger Bäume und ggf. Hecken ist zwar erfreulich, aber bei weitem nicht ausreichend.

Wir erwarten von der Stadtverwaltung, dass vor der Genehmigung des Bebauungsplans ein geeigneter Ausgleichsplan mit landschaftspflegerischen Maßnahmen vorgelegt wird.

Auch wenn der Bedarf an Wohnraum in der Stadt groß ist, so darf er nicht dazu führen, dass das Grundstück zu 80% versiegelt wird.

3. Stadtklima

Für die gesamte Stadt wurde durch die Stadtverwaltung ein Klimagutachten erstellt, aufgrund dessen Schwach- und Starkwindzonen, Kaltluftschneisen und -seen sowie Kaltluftentstehungsgebiete ausgewiesen wurden.

Für die Beverau ist das Gebiet zwischen Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal und den Eselswiesen als wichtige Belüftungszone für die Quartiere in Aachen-Beverau und dem Frankenberger Viertel benannt.

Weiterhin wird für den Bereich rund um das Gut Branderhof, im Nordosten und Südosten darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Schwachwindzone handelt, die eine wichtige Funktion vor allem bei Invasionslagen zur Belüftung des Quartiers der Beverau und des Frankenberger Viertels hat.

Durch die jetzige viergeschossige Bebauung entlang „In den Zwanzigmorgen“ und „Am Römerhof“ wird diese Schwachwindzone erheblich gestört.

Wir befürchten, dass diese wichtigen Belüftungswinde zum Erliegen kommen. Dies hätte fatale Auswirkungen auf das Microumfeld rund um Gut Branderhof und für den wichtigen Kaltluftsee auf dem Ludwig-Kuhnen-Stadion, der zur Belüftung des Frankenberger Viertels so wichtig ist.

Das wird bis heute von der Verwaltung der Stadt Aachen bestritten.

Die Gutachter, welche zuständig für das Gutachten Stadtklima der Stadt Aachen sind, haben in ihrem Gutachten bereits darauf hingewiesen, dass zu den wichtigen Belüftungszonen - Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal usw. für das gesamte Gebiet Burtscheid - dringend weitere Untersuchungen gemacht werden müssen, um diese wichtige Belüftung der Stadt Aachen zu sichern.

Das ist bis heute nicht geschehen.

Das Gutachten Stadtklima ist für die Zone Burtscheid und hier im Besonderen für die Beverau zu ergänzen, so wie die Gutachter das gefordert haben.

Ohne dieses erweiterte Gutachten kann die Belüftungssituation nach Bau der jetzt geplanten, viergeschossigen Neubauten nicht bewertet werden.

In der Planung des Grundstückes Karl-Marx-Allee (ehemaliges Landesstraßenbauamt) hat die Verwaltung für die neue Bebauung durchgesetzt, diese Bebauung so anzuordnen, dass der Luftzug der Frischluftzone Gillesbachtal nicht beeinträchtigt wird, obwohl dieses Gebäude nicht unmittelbar in dieser Frischluftzone liegt.

Dieses Handeln ist lobenswert.

Warum nicht auch so feinfühlig im Plangebiet Gut Branderhof?

4. Verschattung

Der Bebauungsplan weist an den Erschließungsstraßen „In den Zwanzigmorgen“ und „Am Römerhof“ eine viergeschossige Bebauung, ein zusätzliches Technikgeschoss für weitere Gebäudetechnik sowie eine Sonnendachterrasse aus.

Diese neuen Baukörper werden eine Gebäudehöhe bis zu 15,00 m haben.

Das hat zur Folge, dass die unmittelbar anliegenden Gebäude in den Straßen „Am Römerhof“ sowie „In den Zwanzigmorgen“ in den Wintermonaten (November bis Anfang März) an der Süd-Westseite völlig bis zum 2. Obergeschoß verschattet werden. Ebenso werden die Wohnhäuser am „Forster Weg 45 – 49“ völlig verschattet.

Das geltende Baurecht nach BauGB bestimmt Sozialabstände.

Diese Sozialabstände werden im städtebaulichen Entwurf eingehalten.

Die Rechtsprechung sagt, dass Gebäude durch Neubauten nicht völlig verschattet werden dürfen. Es werden Grenzwerte von ca. 1 Std am Tag als zulässig akzeptiert, eine größere Verschattung ist nicht zu dulden.

Die jetzige Planung wird ein wesentlich höheres Maß an Verschattung herbeiführen.

Wenn diese Neubauten zweigeschossig würden, dann gäbe es auch eine Verschattung in den Wintermonaten, aber diese ist deutlich geringer. Diese geringere Verschattung könnte vielleicht zu ertragen sein.

Wir erwarten von der Verwaltung der Stadt Aachen und vom Rat der Stadt Aachen, dass das Thema Verschattung von Bestandswohnungen so nachgebessert wird, dass die Verschattung für die jetzt dort wohnenden Bewohner in einem erträglichen Maße erfolgt.

Die jetzige Planung ist mit ihren Folgen der Verschattung nicht hinnehmbar, auch und in erheblichem Maße wegen bestehender Solar- / Photovoltaikanlagen.

5. Verkehr

Ein notwendiges Verkehrsgutachten für das Plangebiet Gut Branderhof liegt nicht vor. Es fehlt insgesamt ein schlüssiges Verkehrsplanungskonzept mit dem Nachweis der Belastungen im Bereich Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof, Am Branderhof, Erzbergerallee, Karl-Marx-Allee, Einmündung Friedrich-Ebert-Allee / Branderhofer Weg.

Es kommt jetzt bereits vor allem in den Morgenstunden zu gefährlichen Situationen besonders im Kreuzungsbereich „Branderhofer Weg / Forster Weg“ sowie in den Einmündungsbereichen „In den Zwanzigmorgen / Forster Weg“ und „Am Römerhof / In den Zwanzigmorgen“.

Der Verkehr wird durch das Neubaugebiet in erheblichem Maße zunehmen: durch Autos, Fahrräder, Lastenräder und Fußgänger.

Es fehlt die Planung sicherer Fußwege, sicherer Fahrradwege sowie Nachweise des sicheren Schulweges.

Dazu kommt die Verdrängung des Parksuchverkehrs durch Erweiterung der Parkzonen „BU2“ und „V“.

Hier fehlt ein schlüssiges Parkkonzept, das zwar für den neuen Wohnbereich, nicht aber für die anliegenden Wohnstraßen existiert. Eine weitere Einführung von Anwohnerparkbereichen verdrängt die Pendler nur weiter in anliegende, noch nicht zu Anwohnerparkzonen geltende Wohnstraßen.

Ohne eine ausgereifte Verkehrsplanung, in enger Abstimmung mit den um Gut Branderhof wohnenden Bürgern, wird die derzeit bereits bestehende problematische Situation nur weiter verschärft.

Aus diesen Gründen beantragen wir, dass die Stadt Aachen ein schlüssiges, vollständiges Verkehrskonzept für die Beverau / Gut Branderhof vorlegt, so wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren auch. Wir werden die Aussage, dass das später geplant werden kann, nicht akzeptieren.

6. Schallschutz

Das von der Stadt Aachen beauftragte Schallgutachten für das Plangebiet Gut Branderhof, Bebauungsplan 956 ist unvollständig.

Die in diesem Gutachten angegebenen Belastungswerte sind unvollständig.

Die Verkehrsbelastung der Haupterschließungsstraßen (Branderhofer Weg, Forster Weg, Erzbergerallee) haben Tag und Nacht (in den Tagesstunden am Morgen bis 8 Uhr, in der Zeit gegen Mittag, am Abend bis 20 Uhr und in den Nachtstunden) sehr unterschiedliche Belastungswerte.

Es bleibt völlig unberücksichtigt, dass der Verkehr in den Nachtzeiten, ab 21 Uhr bis 6 Uhr am Morgen fast zum Erliegen kommt.

In den Nebenstraßen (In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof, Am Branderhof) ist das Verkehrsaufkommen deutlich niedriger als am Branderhofer Weg bzw. Forster Weg.

Auf den Hauptverkehrsachsen ist das Verkehrsaufkommen wieder ganz anders als im Forster Weg und in den Wohnstraßen an Gut Branderhof.

Die Schallbelastung der geplanten Tiefgarage mit über 50 dba wird als unbedenklich eingestuft.

Der Gutachter hält auch diesen Wert für die Nachtstunden für unbedenklich.

Gleichzeitig wird für den Neubau, wegen dieser Belastung, ein passiver Schallschutz gefordert.

Im Einzelnen wird empfohlen, durch zusätzliche Überdachung der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage die neuen Bewohner gegen diesen Lärm mit zusätzlichen schalldichten Fenstern zu schützen.

Die bisherigen Anlieger werden nicht berücksichtigt.

Für diese Bewohner ist keine Schutzmaßnahme im Gutachten enthalten.

Das Schallaufkommen aus Sportveranstaltungen auf dem Gelände des Ludwig-Kuhnen-Stadion, die nur am Tage stattfinden, wird umfangreich als störend eingestuft.

Die Schallbelastung aus den Veranstaltungen des Vereines „GUT BRANDERHOF“, mit seinen Open-Air Veranstaltungen bis Mitternacht, mit Rockkonzerten, klassischer Musik, sonstigen Festveranstaltungen, wird im Gutachten nicht bewertet.

Die Festveranstaltungen der Gartenbauvereine, Schützen, bleiben ebenso unerwähnt, obwohl diese mit großer Schallbelastung bis zu den frühen Morgenstunden gehen.

Fazit: Das Gutachten ist unvollständig.

Das Gutachten gibt die derzeitige und zukünftige Schallbelastung nur unzureichend an.

Aus diesem Grund ist eine Nachbesserung des Gutachtens erforderlich.

7. Denkmalschutz

Die Obere Denkmalbehörde schreibt zur zweiten Variante des Bebauungsplans 956 von 2019: „... ist die massive Wirkung der Gebäudestruktur wie ein geschlossener rahmender Riegel um das Baudenkmal zu sehen. Eine Berücksichtigung des Baudenkmales mit seinen charakteristischen Eigenschaften ist nicht mehr gegeben.“ Und fordert, die rot dargestellte Fläche (Sichtachsen) von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die obere Denkmalschutzbehörde (Rheinisches Amt für Denkmalpflege) hat der Verwaltung der Stadt Aachen bereits 2018 eine erste Stellungnahme mit Forderungen zum Denkmalschutz des aus dem 16. Jahrhundert stammenden „Gut Branderhof“ zugesandt. Darin werden notwendige Sichtachsen ausgewiesen, damit der Gutshof auch nach der Bebauung weiterhin von den Bürgern – auch außerhalb des Geländes – aus allen Richtungen gut zu erkennen ist. Der denkmalgeschützte „Branderhof“ soll als „landschaftsprägendes Bauwerk“ zu erkennen sein. Diese Forderung stellt die obere Denkmalschutzbehörde als Aufsichtsbehörde für die Stadt Aachen immer noch.

Sie wird wohl nicht von der Einhaltung der Sichtachsen abrücken.

Wenn das so ist, ist die Bebauung der Sichtachsen ausgeschlossen, daher ist die jetzige Planung unserer Meinung nach nicht zulässig.

Die Forderungen der Oberen Denkmalschutzbehörde sind selbstverständlich einzuhalten. Als Bürger und Bürgerin der Stadt Aachen erwarten wir, dass die Stadt Aachen die Auflagen der Oberen Denkmalschutzbehörde in Gänze befolgt.

Auffallend ist, dass sich das Handeln der Unteren Denkmalschutzbehörde (Verwaltung der Stadt Aachen) in ähnlichen Fällen ganz anders darstellt (siehe Karmeliterkloster auf dem Lousberg). Hier wurde dem Investor eine Genehmigung zur Bebauung des Klostergartens im Grunde untersagt, weil die notwendigen Sichtachsen nicht frei blieben.

Ebenso wurde für das Baudenkmal Gut Schönthal ein Abstand von ca. 300 m festgeschrieben, um den Denkmalcharakter des Guts zu erhalten.

Warum wird bei dem denkmalgeschützten Gut Branderhof (urkundlich erstmals 1513 erwähnt) anders gehandelt?

Unser Ansicht nach ist aus den vorgenannten Gründen und aufgezeigten, ungelösten Problemen eine so hohe und dichte Bebauung des Grundstücks nicht zu verantworten.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Bedenken und um schlüssige und nachvollziehbare Antworten auf unsere Fragen.

Bitte senden Sie uns eine Eingangsbestätigung dieses Schreibens.

13. Eingabe Nr. 13 vom 14.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Aachen hat in der Zeit vom 16.1.23 bis zum 17.02.2023, auf Basis des Ratsbeschlusses vom Dezember 2022, den Bebauungsplan 956 für das Planungsgebiet Gut Branderhof zur Offenlage gemäß BauGB für die Öffentlichkeit offengelegt.

Die Bürger und die TÖB sind aufgefordert, ihre Anregungen und Bedenken bis zum **17.02.2023** schriftlich vorzutragen.

Wir möchten unser Unverständnis für die Vorgehensweise der Verwaltung hinsichtlich der Planung und auch unsere Bedenken zum veröffentlichten Bebauungsplan vortragen.

Dies ist allerdings bereits mehrfach geschehen, wurde jedoch stets ohne weitere Begründung abgewiesen.

Eine Bebauung des Branderhofes in der allerersten Fassung war absolut von den Anwohnern akzeptiert und für gut befunden worden. Warum es dann zu einer derartigen Änderung hinsichtlich der

Bebauung kam, ist für uns nicht verständlich, zumal sie von mindestens 80% der hiesigen Anwohner in dieser Form abgelehnt wird.

Vor allem das Vorgehen der Verwaltung ist an Arroganz kaum zu überbieten.

Es wurden Aussagen getroffen über die viel zu hohe Altersstruktur im Viertel und die angeblich wenig sanierten Häuser. Nachdem man wohl festgestellt hat, dass diese Angaben einer Überprüfung nicht standhalten würden und vielleicht auch wegen des Protestes der Anwohner, wollte die Stadt dann in einen Dialog mit den Bürgern.

Dieser Dialog war kein Dialog, auch hier wurden alle Anregungen und Bedenken der Anwohner nicht berücksichtigt. Im Gegenteil, der sogenannte Moderator dieser Veranstaltung beriet die „Bauwilligen“ hinsichtlich dessen, was sie als Argumente für ihr Vorhaben sagen sollten. Hier dann von Dialog zu sprechen ist eine Frechheit.

Eine Bebauung in der vorgesehenen Weise passt überhaupt nicht in das Gebiet, welches zu 90 % aus 1 und 2 Familienhäusern besteht. Dann eine Aussage wie von Frau Stehle: wenn es mal fertig ist, wird es ihnen gefallen. Auch diese Aussage zeugt wieder von ihrer Arroganz und Borniertheit.

Weiterhin fehlt ein Verkehrskonzept. Bereits jetzt ist es für die Anwohner in direkter Nachbarschaft des Branderhofes oft nicht möglich einen Parkplatz zu finden, dies wird noch schwieriger bei Veranstaltungen in der Sporthalle, bei Fußball oder Football Spielen oder im Nachbarschaftszentrum.

Selbst die Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange, hier im Besonderen die Stellungnahme der „Oberen Denkmalbehörde“ zum Thema, Bildung und Einhaltung von Sichtachsen zum öffentlichen Raum, zum Schutz des Denkmals Gut Branderhof, sind von Ihnen ebenfalls, ohne Abstimmung mit dieser Behörde, ohne weitere Begründung abgewiesen worden.

Sehr überraschend auch für uns war der Zeitungsbericht über die „Bauwilligen“ die gut und günstig bauen wollen. Die dort abgebildeten „Bauwilligen“ werden ganz sicherlich zur Senkung der Altersstruktur im Viertel beitragen.

Wir als betroffene Bürger haben wirklich den Eindruck man wird überhaupt nicht gehört und der Verwaltung (Frau Stehle) geht es nur darum letztlich ihre Ideologie durchzusetzen und was interessieren da die Bedenken der dort seit vielen Jahren wohnenden Bürger.

14. Eingabe Nr. 14 vom 12.02.2023

Bedenken zum Bebauungsplan 956

Sehr geehrte Damen und Herren,

nun liegt der Bebauungsplan aus und ich möchte meine massiven Bedenken zum Ausdruck bringen.

Fangen wir mal mit der Geschosshöhe an, in einem Gebiet, das geprägt ist von 2,5-geschossiger Bebauung ist eine geplante 4-geschossige Bebauung in jeglicher Hinsicht ein Desaster.

Zum einen fehlen die Sichtachsen auf den denkmalgeschützten Hof Gut Branderhof, der bereits im Jahre 1513 erwähnt wurde. Der LVR als obere Denkmalbehörde ist der Ansicht, dass der Branderhof als landschaftsprägendes Bauwerk gesehen werden muss. Von der Einhaltung wesentlicher Sichtachsen wird der LVR auch nicht abrücken, so dass die aktuellen Pläne nicht mit den Vorgaben der oberen Denkmalbehörde kompatibel sind. Es gibt andere vergleichbare Fälle in Aachen, wo sogar die untere Denkmalbehörde wegen fehlender Sichtachsen die Bebauung versagt hat, zum Beispiel am Lousberg (Karmeliterkloster). Warum sollte es beim Branderhof anders gehandhabt werden.

Beim Branderhof handelt es sich um ein Objekt mit ländlich geprägter Umgebung und charakteristischen Freiflächen, die hier auf ein Minimum reduziert werden sollen. Insgesamt ist festzustellen, dass die Geschosshöhe und die Länge der Baukörper reduziert werden müsste um dem Baudenkmal, seinem eigenen Schutz und dem Umgebungsschutz gerecht zu werden.

Desweiteren ist das Stadtklima unmittelbar betroffen. Für die Stadt Aachen sind Kaltluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftseen, Starkwind- und Schwachwindzonen in einem Klimagutachten ausgewiesen. Hierzu gehört eindeutig auch das Gebiet Siegel, Beverau, Gillesbachtal, Beverbachtal, die Eselswiesen etc.. Dies sind wichtige Belüftungszonen.

Für den Bereich Gut Branderhof handelt es sich hiernach um Schwachwindzonen, die eine wichtige Funktion für die Belüftung des Quartiers und des Frankenberger Viertels haben. Es steht zu befürchten, dass durch die geplante hohe und enge Bebauung diese Schwachwindzone erheblich gestört wird. Wichtige Belüftungswinde kämen zum Erliegen, was fatale Auswirkungen auf das gesamte Gebiet und den Kaltluftsee Ludwig-Kuhn-Stadion hätte. Warum dies von der Stadt Aachen bestritten wird, ist nicht nachvollziehbar.

Es gibt offensichtlich schon Aussagen von Gutachtern, die anmerken, es seien dringend weitere Untersuchungen nötig. Bis heute wurden diese nicht veranlasst.

Das Gutachten Stadtklima muss dringend um die Zone Burtscheid und Beverau ergänzt werden – gerade im Hinblick auf den Klimawandel wäre es grob fahrlässig, hier Schaden anzurichten!

Nun zur Verschattung

Der Bebauungsplan weist an den Erschließungsstraßen in den Zwanzigmorgen und am Römerhof eine viergeschossige Bebauung aus mit zusätzlicher Überfahrt, Technikgeschoß und weitere Gebäudetechnik, Sonnendachterrasse. Dies führt zu einer Gebäudehöhe von mindestens 15 Metern, was zur Folge hat, dass die angrenzenden bestehenden Bauten von November bis März bis zum 2. Obergeschoss völlig im Schatten lägen, was auch für die Wohnhäuser am Forster Weg der Fall sein wird. Das geltende Baurecht bestimmt zur Vermeidung dieser Verschattung Sozialabstände. Es gibt geltende Rechtsprechung, wonach eine derartige Verschattung unzulässig ist. Zugelassenen Grenzwerte würden hier weit überschritten.

Wäre die Bauplanung entsprechend der hier üblichen Bebauung 2,5 geschossig, wäre eine Verschattung in weit niedrigerem und daher vertretbarem Umfang zu erwarten.

Außerdem würde durch die geplante umfangreiche Flächenversiegelung die Grundwassereinspeisung stark vermindert und durch unterirdische Versiegelungen wie zum Beispiel bei einer Tiefgarage werden vermutlich noch größere Wassermengen auf die Einmündung Zwanzigmorgen/Forster Weg strömen als ohnehin schon.

Gibt es schon einen landschaftspflegerischen Ausgleichsplan, der über ein bisschen Dachbegrünung und ein paar wenige Bäume hinausgeht?? Das reicht jedenfalls nicht zur Kompensation aus!

Was auch ein schwerer Eingriff wäre, ist das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen.

Meines Wissens gibt es noch kein Verkehrsgutachten für das angrenzende Gebiet mit Kindergärten und Schulen. Es sind 256 Mehrfahrten TÄGLICH!! zu erwarten, was vor allem in den Morgenstunden gefährlich wird. Bereits jetzt ist es mit den vielen Autos, Fahrrädern und Lastenrädern schon eine Herausforderung.

Sie gehen davon aus, dass die Bewohner nur 30 Stellplätze benötigen. Wie genau wollen Sie sicherstellen, dass diese Zahl nicht überschritten wird? Die neuen Bewohner hätten ja auch ein Recht auf Besuch, Feiern und Veranstaltungen. Wie wollen Sie sicherstellen, dass zum Beispiel bei Änderung der Lebensumstände die Verpflichtung, kein Auto zu haben, weitergegeben wird? Zum Beispiel wenn die neuen Eigentümer ihre Wohnungen vermieten oder verkaufen.

Hier reicht ein Appell an die Vernunft oder eine freiwillige Selbstverpflichtung erfahrungsgemäß nicht aus!

Durch die Einführung des Anwohnerparkens in Burtscheid bis hin zum Branderhofer Weg stehen hier schon massenhaft Pendler von der Kreisverwaltung und dem Marienhospital und Teilen der Stadtverwaltung. Selbst wenn dann auch hier das Anwohnerparken eingeführt würde, wäre bei geplanten 150 Neubürgern das Problem nicht lösbar.

Es würde sich bestenfalls in die angrenzenden kostenfreien Parkzonen weiter verschieben.

Hier fehlen also Konzepte und für die Bürger bezahlbare Lösungen.

In diesem Zusammenhang ist ja auch mit vermehrten Emissionen zu rechnen. Das Schallgutachten der Stadt für das Planungsgebiet Gute Branderhof ist nicht vollständig.

Die angegebenen Belastungswerte sind unvollständig.

Die Verkehrsbelastung der Haupteerschließungsstraßen haben zu den verschiedenen Tages- und Nachtzeiten unterschiedliche Belastungswerte, ebenso ist das Verkehrsaufkommen je nach Straße unterschiedlich. Die Tiefgarage wird zwar nur mit 50 db ausgewiesen, gleichzeitig wird aber für diese eine zusätzliche Überdachung an der Einfahrt sowie schalldichte Fenster gefordert, um die Bewohner vor dem Lärm zu schützen. An die bisherigen Anlieger denkt hier aber niemand.

Von diversen Veranstaltungen im Gut Branderhof, den Garten- und Schützenvereinen und dem Sportstadion fehlen ebenfalls Bewertungen im Gutachten.

Hier müsste also erstmal nachgebessert werden.

Außerdem ist die Stadt Aachen eine Kur- und Badestadt, auch wenn das im Namen nicht vorkommt.

Hier sollten ja wohl besondere Anforderungen an die Luftreinhaltung gelten.

Burtscheid ist ein wesentlicher Teil des Kurbetriebes und sollte daher wegen seines hochrangigen Schutzstatus' einen besonderen Untersuchungsbedarf haben.

All diese Fakten und Bedenken sollten gerade in der heutigen Zeit berücksichtigt werden, bevor Fakten geschaffen werden, die gravierende Nachteile für das Quartier, Burtscheid und die Stadt Aachen entstehen, zumal die Stadt Aachen ja bereits 1992 dem Europäischen Klimabündnis beigetreten ist. Ferner ist sie Mitglied in den Klimaschutzinitiativen der Eu-Kommission Covenant of Mayors – Konvent der Bürgermeister europäischer Städte sowie Mayors Adapt. Die Stadt beteiligt sich ferner am kommunalen Management European Energie Award. All diese wunderbaren Mitgliedschaften sollten nicht durch voreilige oder falsche Planung zur Bedeutungslosigkeit verkommen.

In der Hoffnung auf eine für alle Seiten und Bedarfe brauchbare Planänderung verbleibe ich mit besten Grüßen

15. Eingabe Nr. 15 vom 14.02.2023

Bebauungsplan Nr. 956 Branderhofer Weg / Am Römerhof der Stadt Aachen

Sehr geehrte Frau Burgdorff,
sehr geehrte Damen und Herren,

die nachstehenden Anregungen und Bedenken zum o.a. Bebauungsplan der Stadt Aachen bitten wir zu berücksichtigen und entsprechend Änderungen vorzunehmen.

Die Stadt legt in der Zeit vom 16.01.2023 bis zum 17.02.2023 auf Basis des Ratsbeschlusses vom Dezember 2022 den Bebauungsplans 956 der Stadt Aachen für das Planungsgebiet Gut Branderhof offen.

Die Bürger und die TöB sind aufgefordert, ihre Anregungen und Bedenken bis zum 17.02.2023 schriftlich vorzutragen.

U.a. nachfolgende Punkte sind uns wichtig:

Maß der Nutzung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes 956 Gut Branderhof wird mit einer 3- bis 4-geschossigen Bebauung mit Tiefgarage geplant.

Ziel der Stadt Aachen ist es, wegen der anhaltenden Wohnraumnot, im Besonderen von preisgünstigen Wohnungen in Aachen, ein stark verdichtetes Baukonzept zu verwirklichen.

Was dies bedeutet, kann man an der Art der sehr hohen Baukörper, übliche Bebauung 1- bis 2-geschossig, mit oder ohne Dachgeschossausbau oder Flachdächer, jetzt geplant 3- bis 4-geschossige Bauten, erkennen.

Die bisherige Bebauung hat eine GRZ 0,4, GFZ von 0,8.

Die jetzt geplante Bebauung hat ein Maß der Nutzung von GRZ 0,8 GFZ 3,2.

Das bedeutet, dass keine Grundstücksfläche unberührt bleiben wird.

Das gesamte Grundstück wird umgepflügt, um diese Bebauung durchzuführen.

Die geltende Forderung, Freiflächen von jeglichen Bauaktivitäten freizuhalten, gibt es hier nicht.

Die in B-Planverfahren üblichen notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für diese Eingriffe in die Natur werden nicht berechnet und somit nicht erfüllt. Ein kompensatorischer ökologischer Ausgleich fehlt.

Bei jedem anderen Verfahren wird auf diese Ausgleichsmaßnahmen großer Wert gelegt. Diese Forderungen werden unbegründet nicht erfüllt.

Hier sind die „B-Plan-Macher“ aufgefordert – so wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren – ein Konzept vorlegen, wie und wo die ökologischen Ausgleiche erfolgen.

Verkehrsplanung:

Das notwendige Verkehrsgutachten für das Plangebiet Gut Branderhof liegt nicht vor.

Es fehlt insgesamt:

- ein schlüssiges Verkehrsplanungskonzept mit dem Nachweis der Belastungen im Bereich Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzig Morgen, Am Römerhof, Am Branderhof, Erzbergerallee, Branderhof, Karl-Marx-Allee, Einmündung Friedrich-Ebert-Allee / Branderhofer Weg.
- die Planung des Ruhenden Verkehrs für Parken der Bewohner, Besucher und insbesondere auch bzgl. des Parkens für das Ludwig-Kuhnen-Stadion.

- Parken für die Pendler der Angestellten des Marienhospitals und Lehrer der angrenzenden Schulen sowie Angestellte der StädteRegion Aachen.
- Parken für die Bürger aus dem Frankenberger-Viertel
- Planung der sicheren Fußwege, Fahrradwege
- Nachweise sicherer Schulwege.

Ohne eine ausgereifte Verkehrsplanung, in enger Abstimmung mit den um Gut Branderhof wohnenden Bürgern, wird das derzeitige Chaos noch größer.

Die Aussage, dass man das auch noch später planen kann, wird nicht akzeptiert.

Sie sind aufzufordern, so wie in allen anderen Bebauungsplanverfahren, ein Verkehrskonzept für die Beverau und insbesondere Gut Branderhof vorzulegen.

Schallgutachten:

Das von der Stadt Aachen beauftragte Schallgutachten für das Plangebiet Gut Branderhof, Bebauungsplan 956 ist unvollständig.

Die in diesem Gutachten angegebenen Belastungswerte sind unvollständig.

Die Verkehrsbelastung der Haupteerschließungsstraßen, wie Branderhofer Weg, Forster Weg, Erzbergerallee haben Tag und Nacht sehr unterschiedliche Belastungswerte.

In den Nebenstraßen, wie in den Zwanzig-Morgen, Am Römerhof, Am Brander Hof ist das Verkehrsaufkommen deutlich niedriger als am Branderhofer Weg, Forster Weg.

Auf den Hauptverkehrsachsen wie den Erschließungsstraßen, Erzbergerallee, Branderhofer Weg, Karl-Marx-Allee, ist das Verkehrsaufkommen wieder ganz anders als im Forster Weg und in der Wohnstraße an Gut Branderhof.

Die Schallbelastung der geplanten Tiefgarage mit über 50 dba wird als unbedenklich eingestuft.

Der Gutachter hält diesen Wert für die Nachtstunden für unbedenklich.

Gleichzeitig wird für den Neubau, wegen dieser Belastung, ein passiver Schallschutz gefordert.

Im Einzelnen wird empfohlen, durch zusätzliche Überdachung der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage die neuen Bewohner gegen diesen Lärm mit zusätzlichen schalldichten Fenstern zu schützen.

Die bisherigen Anlieger werden nicht berücksichtigt.
Für diese Bewohner ist keine Schutzmaßnahme im Gutachten enthalten.

Das Schallaufkommen aus Sportveranstaltungen auf dem Gelände des Ludwig-Kuhnen-Stadion, die nur am Tage stattfinden, wird umfangreich als störend eingestuft.

Die Schallbelastung aus den Veranstaltungen des Vereines „GUT BRANDERHOF“, mit seinen Open-Air Veranstaltungen bis Mitternacht, mit Rockkonzerten, klassischer Musik, sonstigen Festveranstaltungen, wird im Gutachten nicht bewertet.

Die Festveranstaltungen der Gartenbauvereine, Schützen, bleiben ebenso unerwähnt, obwohl diese mit großer Schallbelastung bis zu den frühen Morgenstunden gehen.

Fazit:

Das Gutachten ist unvollständig.

Das Gutachten gibt die derzeitige und zukünftige Schallbelastung nur unzureichend an.

Was für ein Schlechtachten.

Das Gutachten muss nachgebessert werden.

Bewertung Denkmalschutz:

Die Obere Denkmalbehörde, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, hat auf Grundlage des ersten Städtebaulichen Entwurfes als TöB (Träger öffentlicher Belange) der Verwaltung der Stadt Aachen eine erste Stellungnahme aus 2018 mit ihren Forderungen zum Denkmalschutz von Gut Branderhof zugesandt.

In diesem Forderungskatalog ist ein Lageplan enthalten, der die notwendigen Sichtachsen ausweist, damit das Gut Branderhof auch nach Bebauung weiterhin von den Bürgern, auch außerhalb des Geländes, gut zu erkennen ist.

Das Gut Branderhof sollte als „Landschaftsprägendes Bauwerk“ zu erkennen sein.

Diese Forderung besteht immer noch.

Nach Rücksprache im Januar 2023 mit dieser Behörde, als der Aufsichtsbehörde für die Stadt Aachen, wird bestätigt, dass man von dieser Einhaltung der Sichtachsen nicht abrücken werde.

Wenn dies so sein wird, dann ist eine Bebauung in diesen Achsen ausgeschlossen.

Das heißt, die jetzige Planung ist nicht umzusetzen.

Der städtebauliche Entwurf muss den Forderungen der Oberen Denkmalbehörde angepasst werden.

Das Handeln der Verwaltung der Stadt Aachen ist in gleichgelagerten Fällen ganz anders.

Vergleicht man hier das Handeln der „Unteren Denkmalbehörde“ der Stadt Aachen mit der geplanten Bebauung des Karmeliterklosters auf dem Lousberg, so ergibt sich: Die „Untere Denkmalschutzbehörde“ hat dem Konzept der dortigen Investoren – den Klostergarten zu bebauen – die Genehmigung versagt, und zwar mit der Begründung, dass die notwendigen Sichtachsen nicht frei blieben.

Hierzu können wir nur sagen: „Richtig so!“

Wurde hier mit unterschiedlichen Maßstäben gemessen?

Bewertung Stadtklima

Die Stadt Aachen hat für die gesamte Stadt ein Klimagutachten erstellt.

Auf Grundlage dieses Gutachtens sind Starkwind- und Schwachwindzonen, Kaltluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftseen, ausgewiesen worden.

Für Aachen „BEVERAU“ ist das Gebiet Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal, Eselswiesen, als wichtige Belüftungszonen für die Quartiere in Aachen „BEVERAU“ und im Frankenberger-Viertel aufgezählt.

Weiterhin wird für den Bereich rund um das Gut Branderhof, im Nord-Osten und Süd-Osten darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Schwachwindzone handelt, die eine wichtige Funktion, vor allem bei Inversionslagen zur Belüftung des Quartiers der Beverau und des Frankenberger Viertels hat.

Durch die jetzige viergeschossige Bebauung entlang In den Zwanzig Morgen und am Römerhof wird diese Schwachwindzone erheblich gestört.

Es ist zu befürchten, dass diese wichtigen Belüftungswinde zum Erliegen kommen.

Dies hätte fatale Auswirkungen auf das Microumfeld rund um Gut Branderhof und für den wichtigen Kaltluftsee auf dem Ludwig-Kuhnen-Stadion, der zur Belüftung des Frankenberger Viertels so wichtig ist.

Das wird bis heute von der Verwaltung der Stadt Aachen bestritten.

Richtig ist, dass die Gutachter darauf hingewiesen haben, dass die Aussagen zu den wichtigen Belüftungszonen – Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal usw. – ergänzt werden müssen, da Bisheriges nicht ausreicht, um die Sicherung der wichtigen Belüftung der Stadt Aachen zu sichern.

Das Gutachten Stadtklima ist für die Zone Burtscheid und hier im Besonderen für die „BEVERAU“ zu ergänzen, so wie die Gutachter das gefordert haben.

Ohne dieses erweiterte Gutachten kann die Belüftungssituation nach Bau der jetzt geplanten, viergeschossigen Neubauten, nicht bewertet werden.

Ein Hinweis über das Handeln der Verwaltung zum Thema Belüftung:

In der Planung des Grundstückes Karl-Marx-Allee, ehemaliges Landesstraßenbauamt, hat die Verwaltung für die neue Bebauung durchgesetzt, dass diese neue Bebauung so angeordnet wird, dass der Luftzug der Frischluftzone Gillesbachtal nicht beeinträchtigt wird, obwohl dieses Gebäude nicht unmittelbar in dieser Zone, also der Frischluftzone, liegt.

Dieses Handeln ist lobenswert.

Warum nicht auch so empfindsam im Plangebiet Gut Branderhof?

Verschattung

Der Bebauungsplan weist an den Erschließungsstraßen, in den Zwanzig Morgen, Am Römerhof eine viergeschossige Bebauung mit zusätzlicher Überfahrt, Technikgeschoss für weitere Gebäudetechnik, Sonnendachterrasse aus.

Diese neuen Baukörper werden eine Gebäudehöhe bis zu 15,00 m haben.

Das hat zur Folge, dass die unmittelbar anliegenden Gebäude am Römerhof / In den Zwanzig Morgen, in den Wintermonaten, November bis Anfang März, an der Süd-Westseite, völlig bis zum 2. Obergeschoß verschattet werden.

Auch die Wohnhäuser am Forster Weg 45 – 49 werden so verschattet.

Das geltende Baurecht nach BauGB bestimmt Sozialabstände.

Diese Sozialabstände werden im städtebaulichen Entwurf eingehalten.

Die Rechtsprechung sagt, dass Gebäude durch Neubauten nicht völlig verschattet werden dürfen.

Es werden Grenzwerte von ca. 1 Std am Tag als zulässig akzeptiert.

Eine weit größere Verschattung ist nicht zu dulden. Sie würde einen schweren Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme darstellen.

Die jetzige Planung wird ein wesentlich höheres Maß von Verschatten herbeiführen. Wenn diese Neubauten zweigeschossig würden, dann gäbe es auch eine Verschattung in den Wintermonaten, aber diese ist deutlich geringer.

Sie könnte vielleicht zu ertragen sein.

Die Verwaltung der Stadt Aachen und der Rat der Stadt Aachen, sollte aufgefordert werden das Thema Verschattung von Bestandswohnungen so nachzubessern, dass die Verschattung für die jetzt dort wohnenden Bewohner in einem erträglichen Maße erfolgt.

Die jetzige Planung ist mit ihren Folgen der Verschattung nicht hinnehmbar.

Im Folgenden sollen noch ausgewählte Punkte vertieft werden:

Denkmalschutz:

Der denkmalgeschützte Gutshof Branderhof - er wurde im Jahr 1513 erstmals urkundlich nachgewiesen - blickt auf eine historisch abwechslungsreiche Vergangenheit zurück und ist besonders schutzwürdig. Nicht nur das Gebäude selbst, auch seine nähere Umgebung.

Die Stadt Aachen hat einen Bebauungsplan für das Areal rund um den Branderhof aufgestellt, mit dem ein Wohnquartier für Bau- und Wohngruppen gesichert werden

und der eine Antwort auf die sozio-demographischen Herausforderungen im Quartier und auf den bestehenden Wohnraumbedarf geben soll.

Durch die von der Stadt Aachen geplante massive drei bis viergeschossige Bebauung werden weder der berechtigte Schutz des alten Gutshofes noch der Umgebungsschutz des Denkmals berücksichtigt. **Ein Denkmal hat einen gewissen Wirkungsbereich bzw. einen Ausstrahlungsbereich, ohne dessen Erhalt die Denkmaleigenschaft nicht gegeben wäre.**

Die erste Version des Bebauungsplanes wurde 2014 aufgestellt. Der Reitbetrieb war aufgegeben und die beiden rückwärtigen Reithallen abgebrochen. Seinerzeit waren vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen, angepasst an die vorhandene Bebauung in der Umgebung. Zu diesem Bebauungsplan gab es einen Entwurf zum Gutachten gem. §22 (3) zum Denkmalwert gem. §2 DSCHG NW. Bereits in diesem Gutachten hat die Obere Denkmalbehörde (Rheinisches Amt für Denkmalpflege) gefordert, die in einer Anlage rot dargestellte Fläche von Bebauung freizuhalten.

Diese Forderung wurde zu der zweiten Variante des Bebauungsplanes von 2019 wiederholt. Weiter schreibt hierzu die Obere Denkmalbehörde: *... ist die massive Wirkung der Gebäudestruktur wie ein geschlossener rahmender Riegel um das Baudenkmal zu sehen. Eine Berücksichtigung des Baudenkmales mit seinen charakteristischen Eigenschaften ist nicht mehr gegeben.*

Jetzt wurde die dritte Version des Bebauungsplanes veröffentlicht. Drei- bis viergeschossige Flachdachbauten – auf den Dächern werden zusätzlich bis zu 2,50 m hohe Bauten für die Versorgung errichtet -, höher als die vorhandene Nachbarbebauung, aber vor allem höher als der denkmalgeschützte Gutshof. In dem Entwurf zur Begründung schreibt die Stadtverwaltung: *„mit der Festsetzung von Flachdächern wird bewusst eine Formensprache gewählt, die im Kontrast zum Denkmal steht, wodurch die historische Bausubstanz ein Alleinstellungsmerkmal im Plangebiet erhält“.* Diese Begründung empfinden wir als zynisch.

Zu dem Baudenkmal Gut Schönthal steht in der Checkliste zum FNP vom 24.02.2014 *„Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung: Verkleinerung der Fläche zur Wahrung eines Abstandes zum Baudenkmal Gut Schönthal von ca.*

300 m". Wie begründet die Stadt Aachen, dass aus Denkmalschutzgründen eine Bebauung in der Nähe des Gutes Schönthal aus dem 19. Jahrhundert einen Abstand von ca. 300 m einhalten sollte? Dagegen wird der Denkmalschutz für den Gutshof Branderhof aus dem 16. Jahrhundert weitgehend ignoriert. Die viergeschossige Bebauung hält einen Abstand von 15,50 m ein, die geplante Tiefgarage dagegen nur 11,50 m.

Angegeben sind in dem Lageplan im Maßstab 1:500 zum städtebaulichen Konzept von einigen umliegenden Wohnhäusern die Firsthöhen, von den geplanten Wohnblöcken dagegen die Traufhöhen. Weiter zu erwähnen ist, dass in diesen Planunterlagen für die Häuser längs der Straße „Am Römerhof“ falsche Firsthöhen angegeben sind. Das wurde jetzt durch die Nachmessungen eines Vermessungsingenieurs festgestellt und dokumentiert.

Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die perspektivische Darstellungen - vor allem der „Blick aus der Straße In den Zwanzigmorgen“ - falsch sind, und die Wirkung der Neubauten auf den Branderhof und die Umgebung weit massiver ist als in den Planunterlagen der Stadt Aachen dargestellt. Ich fordere die Stadtverwaltung daher auf, die Vermessungsunterlagen, die zu der Aufstellung des Bebauungsplanes 956 führten, offen zu legen.

Der berechtigte Bedarf an Wohnraum darf auf keinen Fall dazu führen, dass ein herausragendes Baudenkmal wie der Branderhof seiner Identität beraubt wird.

Wir fordern die Stadtverwaltung daher auf, die Vermessungsunterlagen vorzulegen.

Bewertung Stadtklima – Windzonen

Die Stadt Aachen hat zusammen mit der RWTH für das gesamte Stadtgebiet ein Klimagutachten erstellt. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurden Starkwind- und Schwachwindzonen, Kaltluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftseen, ermittelt. Für Aachen „BEVERAU“ und somit auch für den Branderhof sind die Bereiche Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal und die Wiesen am Eselsweg als wichtige Belüftungszonen aufgezählt.

Weiterhin wird für den Bereich rund um das Gut Branderhof darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Schwachwindzone handelt, die eine wichtige Funktion - vor allem bei Invasionslagen - zur Belüftung der Beverau und des Frankenberger Viertels hat. Durch die geplante viergeschossige Bebauung entlang der Straße „Am Römerhof“ wird die Schwachwindzone erheblich gestört.

Es ist zu befürchten, dass diese wichtigen Belüftungswinde zum Erliegen kommen. Dieses hätte fatale Auswirkungen auf das Microumfeld rund um Gut Branderhof und für den wichtigen Kaltluftsee auf dem Ludwig-Kuhnen-Stadion, der zur Belüftung des Frankenberger Viertels so wichtig ist.

In dem Gutachten „Stadtklima der Stadt Aachen“ wird darauf hingewiesen, dass zu den Belüftungszonen, Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal wie für das gesamte Gebieturtscheid dringend weitere Untersuchungen erforderlich sind, um diese für die Stadt Aachen wichtige Belüftung zu sichern. Bis heute ist das anscheinend nicht geschehen. Ohne die geforderten weiteren Untersuchungen können die Auswirkungen der geplanten viergeschossigen Bebauung auf das Aachener Stadtklima nicht bewertet werden.

Dass die Stadtverwaltung auch rücksichtsvoller mit der Frischluft umgehen kann, hat sie knapp einen Kilometer entfernt bei der Überplanung des Grundstückes des ehemaligen Straßenbauamtes an der Karl-Marx-Allee bewiesen. Hier lobt sich Frau Strehle, dass die Bauverwaltung eine Anordnung der Bebauung durchgesetzt hat, die die Zufuhr der Frischluft Richtung Gillesbachtal nicht beeinträchtigt.

Verkehrsgutachten

Wohl gibt es ein Mobilitätskonzept für die Bewegungen und das Parken innerhalb des geplanten Wohngebietes, ein dringend erforderliches Verkehrsgutachten für das angrenzende Gebiet rund um den Branderhof liegt bisher nicht vor. Laut Lärmgutachten zu dem Bebauungsplanverfahren führt die Entwicklung des Plangebietes zu einem Mehrverkehr von ca. 256 täglichen Fahrten auf den öffentlichen Straßen.

Heute kommt es vor allem in den Morgenstunden zu gefährlichen Situationen, wenn Berufspendler auf dem Weg zur Arbeit sind, Eltern ihre Kinder zur Kita und zur Schule bringen und Schulkinder zu Fuß unterwegs sind. Kritisch ist besonders der Kreuzungsbereich Branderhofer Weg / Forster Weg und es sind nicht nur Autofahrer, sondern inzwischen auch sehr viele Fahrrad- und Lastenradfahrer (und natürlich Fahrerinnen), die vor allem für die vielen Schulkinder eine Gefahr bedeuten.

Ein weiteres Problem sind seit Einführung der Anwohnerparkzonen BU2 in Burtscheid und V im Frankenberger Viertel die vielen Parkplatzsuchenden. Auch diese verschärfen die Verkehrssituation durch ihre Suchfahrten. Die am Dialogtag erwähnten geplanten Parkzonen BU4 und Erz werden das Problem nicht lösen, sondern die Parkplatzsuchenden nur in die angrenzenden, noch kostenlosen Wohngebiete verdrängen.

Am Branderhof sollen demnächst ca. 150 Neubürger leben. Es fehlt daher insgesamt ein schlüssiges Verkehrskonzept vor Beginn einer Bebauung, ein Konzept mit Nachweisen sicherer Verkehrs- und Schulwege, aber auch mit bezahlbaren Angeboten für den ruhenden Verkehr. Burtscheid ist nicht nur ein Kur- und schönes Wohngebiet, hier arbeiten auch viele Menschen. Nicht jeder hat die Möglichkeit, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus zur Arbeit zu fahren, und nicht jeder kann es sich leisten, 10 € pro Tag für das Parken auszugeben.

16. Eingabe Nr. 16 vom 13.02.2023

Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

13.02.23 14:53
1JSeqHWM
IU-NFA3_DF_F001_IUU_ZUU_UUU1

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern? Bebauungsplan 956, Branderhofer Weg/Am Römerhof
Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.
Folgendes sollte geändert werden: 1. Verschattung: Die bis zu viergeschossige Bebauung führt für die Anwohner der Straße "Am Römerhof" (u.a.) zu einer nicht akzeptablen Verschattung ihrer Häuser in den Wintermonaten. Unser Haus (Am Römerhof 1) wird durch die geplanten Gebäude direkt gegenüber unzulässig verschattet. Dies entspricht m.E. nicht dem Baurecht, in dem für Neubauten bestimmte Sozialabstände definiert sind. Die Geschosshöhe muss deshalb reduziert werden! 2. Stadtklima: Im Klimagutachten der Stadt Aachen wird der Bereich rund um das "Gut Branderhof" als besonders beachtenswert beschrieben, weil es sich hierbei um eine "Schwachwindzone" handelt, die eine besondere Bedeutung für die Gebiete Frankenberger Viertel undurtscheid bei einer Inversionswetterlage hat. Ohne ein aktuelles Gutachten zu den Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Klima der Stadt darf m.E. dieser Bauplan nicht verabschiedet werden. 3. Denkmalschutz: Die Obere Denkmalbehörde hat schon im Jahr 2018 der Verwaltung klare Forderungen zum Denkmalschutz des "Gut Branderhof" in Bezug auf notwendige Sichtachsen mitgeteilt. Die aktuelle Planung <u>nimmt hierauf keine Rücksicht. Wie kann das sein?</u>
Folgendes gefällt mir: Mir gefällt, dass die Bebauung an genossenschaftlich organisierte Baugruppen vergeben wurde. Mir gefällt außerdem, das eine vorwiegend ökologisch geplante Bauweise umgesetzt werden soll
Insgesamt betrachtet ist die Planung <input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

17. Eingabe Nr. 17 vom 14.02.2023

Die Oberbürgermeisterin



Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

id=NFA3_DR_F001_IUV_ZUV_U001
AVDfujdt
14.02.23 11:45

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Bebauungsplan 956

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
Denkmalschutz: Das Denkmal "Gut Branderhof" bedarf ausreichender Sichtachsen, die mit dem o.g. Plan nicht gegeben sind. Dies stellte die zuständige Denkmalbehörde ebenfalls fest. Von den Strassen Am Römerhof und In den Zwanzigmorgen werden die Sichtachsen verbaut. Der Branderhof als verbindendes Element des Viertels wird auf diese Weise ebenfalls nicht gewürdigt. Stadtklima: Im Klimagutachten der Stadt Aachen ist der Bereich um das Gut Branderhof als Schwachwindzone ausgewiesen, die eine wichtige Funktion zur Belüftung der Beverau und des Frankenberger Viertels einnimmt und durch die jetzige Bebauung mit 4 Geschossen erheblich beeinträchtigt wird. Verschattung: Die jetzige Planung führt ein erhebliches Mass an Verschattung der Gebäude insbesondere Am Römerhof, In den Zwanzigmorgen und dem Forster Weg her, insbesondere in den Wintermonaten.
Folgendes gefällt mir:
Positiv ist die Vergabe an genossenschaftlich organisierte Baugruppen, die ökologische Bauweise, das nachhaltige Energiekonzept.
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

18. Eingabe Nr. 18 vom 15.02.2023

Bebauungsplan Nr. 956 Branderhofer Weg / Am Römerhof der Stadt Aachen

Aachen, 15.02.2023

Sehr geehrte Frau Burgdorff,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 16.01.2023 offengelegten Bebauungsplan Nr. 956 Branderhofer Weg / Am Römerhof erheben wir **Einspruch / Widerspruch** mit folgenden Begründungen:

Höhe und Art der Bebauung

Am 01.02.2023 versicherte Frau Kranefeld - die Sprecherin der Baugruppen - in der Aachener Zeitung, dass sich die Höhen der geplanten Gebäude an den Höhen der Nachbarbebauung orientieren würden. Dieses stimmt nicht. Weder die Höhen noch die Art der Bebauung orientieren sich an der umliegenden vorhandenen Bebauung.

Die bis zu viergeschossigen Flachdachbauten – auf den Dächern werden zusätzlich zu den angegebenen Höhen noch ca. 2,50 m hohe Bauten für die Versorgung errichtet – sind deutlich höher als die vorhandene Nachbarbebauung. Die Begründung der Stadtverwaltung: *„mit der Festsetzung von Flachdächern wird bewusst eine Formensprache gewählt, die im Kontrast zum Denkmal (Gut Branderhof) steht, wodurch die historische Bausubstanz ein Alleinstellungsmerkmal im Plangebiet erhält“* können wir nur als zynisch empfinden.

Weiter haben wir festgestellt, in dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept sind von den umliegenden Wohnhäusern die Firshöhen, von den geplanten Wohnblöcken dagegen die Traufhöhen eingetragen. Zudem wurde durch Nachmessungen eines Vermessungsingenieurs festgestellt und dokumentiert, dass für die Häuser längs der Straße „Am Römerhof“ falsche Firshöhen angegeben sind.

Die Differenzen zwischen vorhandener und geplanter Bebauung sind größer als in den Unterlagen zum Bebauungsplan dargestellt. Wir gehen daher davon aus, dass die perspektivischen Darstellungen - vor allem der „Blick aus der Straße In den Zwanzigmorgen“ - falsch sind, und die Wirkung der Neubauten auf die Umgebung und auch auf das Baudenkmal Gut Branderhof weit massiver ist, als in den Planunterlagen der Stadt Aachen dargestellt.

Denkmalschutz

Der denkmalgeschützte Gutshof Branderhof - er wurde im Jahr 1513 erstmals urkundlich nachgewiesen - blickt auf eine historisch abwechslungsreiche Vergangenheit zurück und ist besonders schutzwürdig. Nicht nur das Gebäude selbst, auch seine nähere Umgebung.

1

Die Stadt Aachen hat einen Bebauungsplan für das Areal rund um den Branderhof aufgestellt, mit dem ein Wohnquartier für Bau- und Wohngruppen gesichert werden soll und der eine Antwort auf die sozio-demographischen Herausforderungen im Quartier und auf den bestehenden Wohnraumbedarf geben soll.

Durch die geplante massive drei bis vier geschossige Bebauung werden weder der berechnete Schutz des alten Gutshofes noch der Umgebungsschutz des Denkmals berücksichtigt. **Ein Denkmal hat einen gewissen Wirkungsbereich bzw. einen Ausstrahlungsbereich, ohne dessen Erhalt die Denkmaleigenschaft nicht gegeben wäre (Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)).**



Zu der ersten Variante des Bebauungsplanes Nr. 956 von 2014 forderte die Obere Denkmalbehörde (Rheinisches Amt für Denkmalpflege), die in dem Plan rot gekennzeichnete Fläche von einer Bebauung freizuhalten, auch um die Sicht auf den Hof zu gewährleisten. Diese Forderung wurde in der Stellungnahme zu der zweiten Variante des Bebauungsplanes von 2019 wiederholt. Weiter schreibt hierzu die Obere Denkmalbehörde: ... ist die massive Wirkung der Gebäudestruktur wie ein geschlossener rahmender Riegel um das Baudenkmal zu sehen. Eine Berücksichtigung des

Baudenkmales mit seinen charakteristischen Eigenschaften ist nicht mehr gegeben.

Im Januar 2023 wurde die dritte Version des Bebauungsplanes veröffentlicht. Wieder drei- bis viergeschossige Flachdachbauten, höher als die vorhandene Nachbarbebauung, aber vor allem höher als der denkmalgeschützte Gutshof. Die von der Oberen Denkmalbehörde geforderten frei zu haltenden Flächen und Sichtachsen werden auch dieses Mal ignoriert.

Die Denkmalbehörde wurde im Dezember 2022 von uns besorgten Bürgern über die Planung der Stadt Aachen informiert. Die Antwort kam sofort: „Ich verstehe Ihre Besorgnis, halte die Planung aus Sicht der Denkmalpflege in manchen Punkten ebenfalls für deutlich verbesserbar und werde diesbezüglich Kontakt zu den Aachener Kolleg*innen aufnehmen. Vielen Dank für Ihr Engagement in der Sache.“ Das bedeutet, der derzeitige Bebauungsplan ist so nicht umzusetzen, sondern an sämtliche Forderungen der Oberen Denkmalbehörde anzupassen.

Das Verhalten der Stadt Aachen zu seinen Baudenkmalern kann auch anders sein. So wurde die von Investoren geplante Bebauung am Karmeliterinnen Kloster auf dem Lousberg mit der Begründung untersagt, durch die Bebauung im Klostergarten würden die notwendigen Sichtachsen nicht frei bleiben. Weiter steht zu dem Baudenkmal Gut Schönthal in der Checkliste zum FNP vom 24.02.2014 „Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung: Verkleinerung der Fläche zur Wahrung eines Abstandes zum Baudenkmal Gut Schönthal von ca. 300m“.

Wie begründet die Stadt Aachen, dass aus Denkmalschutzgründen eine Bebauung in der Nähe des Gutes Schönthal aus dem 19. Jahrhundert einen Abstand von ca. 300 m zu den Gebäuden einhalten soll? Dagegen wird der Denkmalschutz für den Gutshof Branderhof auf dem 16. Jahrhundert „mit Füßen getreten“. Die viergeschossige Bebauung hält einen Abstand von 15,50 m ein, die geplante Tiefgarage dagegen nur 11,50 m.

Flächenversiegelung

Das neue Baugebiet soll hoch verdichtet werden. Ihrer Klimacheckliste ist zu entnehmen, der Anteil der versiegelten Flächen beträgt insgesamt 60 bis 80 %. Sieht man sich die Planunterlagen genau

an, so stellt man fest, die Versiegelung würde tatsächlich ca. 80 % betragen. Das ist unverantwortlich.

Bodenversiegelung wirkt negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt, da der Boden nicht mehr als Puffer dient. Unterirdische Versiegelungen wie die Tiefgarage können das Strömungsverhalten des Schichtenwassers in der Hanglage negativ beeinflussen. Bereits heute treten bei einer entsprechenden Wetterlage größere Wassermengen im Einmündungsbereich Forster Weg / Am Römerhof aus der Böschung, aber auch aus einer Naht in der Fahrbahn aus. Welche mindernden Maßnahmen sollen hier getroffen werden?

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Regenwasserkanal für die Häuser am Forster Weg bereits heute stark rückstaugefährdet ist. Hier fordern wir den hydraulischen Nachweis, dass diese Häuser durch das zusätzliche Oberflächenwasser aus dem Baugebiet nicht gefährdet werden. Die entsprechenden Berechnungen sind uns vorzulegen.

Bei Baumaßnahmen mit so großer Flächenversiegelung und derartigem starken Eingriff in den Naturhaushalt wie hier am Branderhof geplant, müssen ökologische Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden. Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, rechtzeitig vor der Genehmigung des Bebauungsplanes einen landschaftspflegerischen Ausgleichsplan mit geeigneten Maßnahmen vorzulegen. Die teilweise Begrünung der Flachdächer und die Neuanpflanzung von einigen Bäumen sind zwar positiv, sind aber keine ausreichende Kompensationsmaßnahme.

Bewertung Stadtklima – Windzonen

Die Stadt Aachen hat zusammen mit der RWTH für das gesamte Stadtgebiet ein Klimagutachten erstellt. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurden Starkwind- und Schwachwindzonen, Kaltluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftseen, ermittelt. Für Aachen „BEVERAU“ und somit auch für den Branderhof sind die Bereiche Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal und die Wiesen am Eselsweg als wichtige Belüftungszonen aufgezählt.

Weiterhin wird für den Bereich rund um das Gut Branderhof darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Schwachwindzone handelt, die eine wichtige Funktion - vor allem bei Invasionslagen - zur Belüftung der Beverau und des Frankenberger Viertels hat. Durch die geplante viergeschossige Bebauung entlang der Straße „Am Römerhof“ wird die Schwachwindzone erheblich gestört.

Es ist zu befürchten, dass diese wichtigen Belüftungswinde zum Erliegen kommen. Dieses hätte fatale Auswirkungen auf das Microumfeld rund um Gut Branderhof und für den wichtigen Kaltluftsee auf dem Ludwig-Kuhnen-Stadion, der zur Belüftung des Frankenberger Viertels so wichtig ist.



In dem Gutachten „Stadtklima der Stadt Aachen“ wird darauf hingewiesen, dass zu den Belüftungszonen, Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal wie für das gesamte Gebiet Burtscheid dringend weitere Untersuchungen erforderlich sind, um diese für die Stadt Aachen wichtige Belüftung zu sichern. Bis heute ist das anscheinend nicht geschehen. Ohne die geforderten weiteren Untersuchungen können die Auswirkungen der geplanten viergeschossigen Bebauung auf das Aachener Stadtklima nicht bewertet werden.

Dass die Stadtverwaltung auch rücksichtsvoller mit der Frischluft umgehen kann, hat sie knapp einen Kilometer entfernt bei der Überplanung des Grundstückes des ehemaligen Straßenbauamtes an der Karl-Marx-Allee bewiesen. Hier lobt sich Frau Strehle, dass die Bau-

verwaltung eine Anordnung der Bebauung durchgesetzt hat, die die Zufuhr der Frischluft Richtung Gillesbachtal nicht beeinträchtigt.

Verkehrsgutachten

Wohl gibt es ein Mobilitätskonzept für die Bewegungen und das Parken innerhalb des geplanten Wohngebietes, ein dringend erforderliches Verkehrsgutachten für das angrenzende Gebiet rund um den Branderhof liegt bisher nicht vor. Laut Lärmgutachten zu dem Bebauungsplanverfahren führt die Entwicklung des Plangebietes zu einem Mehrverkehr von ca. 256 täglichen Fahrten auf den öffentlichen Straßen.

Heute kommt es vor allem in den Morgenstunden zu gefährlichen Situationen, wenn Berufspendler auf dem Weg zur Arbeit sind, Eltern ihre Kinder zur Kita und zur Schule bringen und Schulkinder zu Fuß unterwegs sind. Kritisch ist besonders der Kreuzungsbereich Branderhofer Weg / Forster Weg und es sind nicht nur Autofahrer, sondern inzwischen auch sehr viele Fahrrad- und Lastenradfahrer, die vor allem für die Schulkinder eine Gefahr bedeuten.

Ein weiteres Problem sind seit Einführung der Anwohnerparkzonen BU2 in Burtscheid und V im Frankenberger Viertel die vielen Parkplatzsuchenden. Auch diese verschärfen die Verkehrssituation durch ihre Suchfahrten. Die am Dialogtag erwähnten geplanten Parkzonen BU4 und Erz werden das Problem nicht lösen, sondern die Parkplatzsuchenden nur in die angrenzenden, noch kostenlosen Wohngebiete verdrängen.

Zum Thema Paket- und Fahrrad Station am Forster Weg:

In unmittelbarer Nähe zum Einmündungsbereich „In den Zwanzigmorgen / Forster Weg“ ist eine Paketstation und eine Fahrrad-Verleihstation geplant. Dieser Standort ist völlig ungeeignet, da dadurch die Situation an dieser bereits heute unübersichtlichen Stelle verschärft wird. Durch Paketfahrzeuge während der Be- und Entladevorgänge wird die Sicht der Verkehrsteilnehmer verstellt, durch Fluktuationen an der Verleihstation wird zusätzlich der Gehweg blockiert.

Am Branderhof sollen demnächst weit mehr als 100 Neubürger leben. Es fehlt daher ein insgesamt schlüssiges Verkehrskonzept vor Beginn einer Bebauung. Ein Konzept mit Nachweisen sicherer Verkehrs- und Schulwege, aber auch mit bezahlbaren Angeboten für den ruhenden Verkehr.

Verschattung

Der Bebauungsplan weist an den Erschließungsstraßen „In den Zwanzigmorgen / Am Römerhof“ eine viergeschossige Bebauung mit zusätzlichem Geschoss für Gebäudetechnik, sowie Sonnendachterrasse aus. Diese neuen Baukörper werden eine Gebäudehöhe bis zu 15,00 m haben. Das hat zur Folge, dass die unmittelbaren Nachbarhäuser „Am Römerhof / In den Zwanzigmorgen“ in den Wintermonaten, November bis Anfang März, völlig bis zum 2. Obergeschoß verschattet werden, ebenso wie die Wohnhäuser am Forster Weg 45 – 49.

Die Verwaltung der Stadt Aachen und der Rat der Stadt Aachen, werden aufgefordert, die Verschattung der betroffenen Häuser zu ermitteln und so nachzubessern, dass die Verschattung für die dort wohnenden Bewohner in einem erträglichen Maße erfolgt. Die Maßnahme ist mit den Betroffenen abzustimmen.

19. Eingabe Nr. 19 vom 16.02.2023

Bebauungsplan Nr. 956 gem. § 13a BauGB -Branderhofer Weg / Am Römerhof

Hier: Einspruch/Widerspruch

Sehr geehrte Frau Burgdorff,
Sehr geehrte Damen und Herren,

als betroffener Anwohner und direkter Nachbar der vom Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche erhebe ich gegen den am 16.01.2023 offengelegten Bebauungsplan Nr. 956 Branderhofer Weg / Am Römerhof wie folgt **Einspruch / Widerspruch**.

Die gewählte viergeschossige Bebauung entspricht nicht den von der Stadt Aachen im „ISEK Aachen-Beverau“ vorgestellten Zielen zur Quartiersentwicklung.

Es ist nachvollziehbar, dass Baulücken zu Wohnzwecken geschlossen werden und es ist löblich, dass die Stadtverwaltung dafür Gemeinschaftsprojekten den Vortritt lässt. Dagegen wehrt sich niemand im Viertel.

Die Stadtverwaltung spricht bei dem Konzept gerne von einem „Leuchtturmprojekt“. Ich möchte in Erinnerung rufen, dass dieses Leuchtturmprojekt mehrere Beteiligte hat und dazu gehören sicherlich auch die Anwohner des Viertels. Diese waren es, die sich zusammengefunden haben und das Nachbarschaftszentrum „Gut! Branderhof“ initiiert haben. Dieses ist heute ein wesentliches Element der Quartiersidentität. Die interessierten Baugruppen sind bereits seit Längerem in das Nachbarschaftszentrum eingebunden.

Der seitens der Stadt oft propagierte Dialog mit den Bürgern fand vielmehr nur zwischen der Stadtverwaltung, den Baugruppen und dem Nachbarschaftsverein „Gut! Branderhof e.V.“ statt. Die betroffenen Anwohner aus der Nachbarschaft wurden in diesen Austausch-Prozess nicht eingebunden, den Anwohnern wurden lediglich die Ergebnisse präsentiert.

Die von der Stadtverwaltung als Dialogtag angekündigte Veranstaltung am 29.10.2022 hatte nur einen informativen Charakter. Es wurden lediglich die erarbeiteten Ergebnisse vorgestellt. Anregungen seitens der Anwohner waren scheinbar nicht erwünscht.

Dokument : 2023-02-16_Widerspruch_Bebauungsplan_956.doc

Blatt 2

zu 2023-02-16_Widerspruch_Bebauungsplan_956.doc

vom 16.02.2023

Es ist verständlich, dass das Schaffen von mehr Wohnraum eines der wichtigsten Ziele der Stadt Aachen ist. Die Realisierung dieser Ziele bedarf allerdings einer Ausgewogenheit, welche ich hier vermissem.

Im Bebauungsplan werden bei der Bestandsbebauung Firsthöhen angegeben. Bei den Neubauten ist es die maximale Gebäudehöhe, welche beim Flachdach gleichzeitig die Oberkante der Fassade darstellt. Diese Höhenangaben erwecken den Eindruck eines geringen Fassaden-Höhenunterschiedes zwischen der Alt- und Neubebauung. In Wirklichkeit sind diese Höhenunterschiede um bis zu drei Meter größer als die im Plan angegebenen Höhen. Ein entsprechender Hinweis für die fachlich nicht versierten Anwohner wäre wünschenswert. Die Ziele des Bebauungsplans ließen sich sicherlich durch eine andere Bauform realisieren, bei der die maximalen Gebäudehöhen niedriger wären, so dass die Höhenunterschiede zu der vorhandenen Bebauung kleiner wären und die Gesamtheit dadurch harmonischer wirkt.

Exemplarisch möchte ich dies beim Eck-Gebäude „Am Römerhof“ / „In den Zwanzigmorgen“ veranschaulichen. Die Geländehöhe wird mit ca. 194 m ü. NN angegeben, die max. Gebäudehöhe beträgt lt. Bebauungsplan 207,30 m ü. NN. Der Höhenunterschied beträgt somit ca. 13,3 m. Ausgehend von einer Geschosshöhe von 2,80 m, ergibt sich bei einer viergeschossigen Bebauung somit eine Höhe von 11,20 m. Somit könnte bei diesem Gebäude die max. Gebäudehöhe um ca. 2 Meter niedriger festgesetzt werden. Auch eine dreigeschossige Bebauung mit einer vergrößerten Gebäudegrundfläche könnte als Alternative realisiert werden.

Es ist mir bewusst, dass viele andere Kriterien, wie z.B. Verkehrsanbindung, Anschlusshöhen an Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen sind. Es sollten dabei jedoch alle sich bietenden Möglichkeiten überprüft werden. So darf z.B. eine Lösung, welche sich harmonisch in die vorhandenen Baustrukturen einfügt, nicht aus Kostengründen einer suboptimalen Alternative weichen.

Bei der im Bebauungsplan vorgestellten Bauform, insbesondere mit den gewählten maximalen Gebäudehöhen, wurde bei der Abwägung diverser Belange eine Lösung zu Lasten der betroffenen Anwohner gewählt. Die neue Bebauung fügt sich nicht harmonisch in die vorhandenen Strukturen ein. Der zu schaffende Wohnraum kann auch durch alternative Bauweisen erreicht werden.

In dem von der Stadt Aachen herausgegebenen integrierten Stadtentwicklungskonzept „Aachen-Beverau“ wird bei der Stärken-Schwächen-Analyse (Seite 88ff) die Identitätsstiftende Baustruktur durch kleinteilige und geschichtsträchtige Bebauung „Belgier-Häuser“ als eine der Stärken aufgeführt. Gleichzeitig wird bei den Risiken dieser Analyse auf die Gefahr des „Gesichtsverlustes“ der baukulturellen Besonderheiten durch unsensible Maßnahmen hingewiesen.

Diese Stärken werden durch die geplante Art der Bebauung erheblich geschwächt. Eine entsprechende Sensibilität wäre auch bei kommunalen Bauprojekten wünschenswert.

Weitere Bedenken meinerseits betreffen die unzureichende Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Gebäudehöhen auf die Luftströmungen. Das gesamtstädtische

Blatt 3

zu 2023-02-16_Widerspruch_Bebauungsplan_956.doc

vom 16.02.2023

Gutachten aus dem Jahr 2000 weist auf die negative Auswirkung der Bebauung auf die Kaltluftströme und empfiehlt: „Verhindern vorzeitiger Auflösung der Kaltluft bzw. das Vermeiden von Strömungshindernissen. Daher sollte hier Nachverdichtung grundsätzlich vermieden werden und Entsiegelungsmaßnahmen angestrebt werden.“ In der Vergangenheit wurde bei Bauanträgen in der näheren Umgebung diese Empfehlung als Begründung bei Ablehnung von höheren Gebäuden herangezogen. Es ist mir unverständlich, warum die Stadt Aachen von dieser Empfehlung bei eigenem Grundstück abweicht und bei der Bewertung in der Checkliste zum Bebauungsplan „Klimaschutz und Klimaanpassung in Aachen“ lediglich von geringfügigen Auswirkungen ausgeht: „Eine Beeinflussung von Kaltluft durch die hier geplante Bebauung liegt nicht vor, da sich das Plangebiet am südlichen Rande des Kaltluftstromes, der sich entlang des Gillesbaches bewegt, befindet und nur geringfügig von diesem versorgt wird.“

Auch wenn die Hauptströmung durch Gillesbachtal verläuft, so sind in den Randbereichen unterstützende und nicht zu vernachlässigende Windströmungen vorhanden, welche durch die hohe Bebauung erheblich behindert werden. Dieser Sachverhalt wurde bei der Bewertung nicht beachtet.

Bauwerke, welche ihre Umgebung wesentlich überragen, verändern die örtlichen Windverhältnisse dahingehend, dass der freie Windstrom gebremst wird. Daraus kann eine stadträumliche Abnahme der Winddurchlüftung resultieren. Die sog. Höherzonung kann auch verursachen, dass Schornsteinabgase vorhandener Gebäude nicht mehr in den freien Windstrom gelangen und somit die Luftverschmutzung am Ort zunimmt. Deshalb sollte jeder Bebauungsplan in ihrer Höhendimensionierung den Umgebungsverhältnissen angepasst werden. Die Berücksichtigung dieser Aspekte vermisse ich bei dem vorgelegten Bebauungsplan.

Ich bitte Sie um eine erneute Abwägung der unterschiedlichen Interessen, wie Nachhaltigkeit, Umweltschutz, Akzeptanz usw. auch um eine entsprechende Berücksichtigung der Belange der Anwohner und des Umweltschutzes. Hierbei wäre eine Reduzierung der Gebäudehöhen wünschenswert.

Ich hoffe, dass alle Verantwortlichen eine zufriedenstellende Lösung finden, auch im Hinblick auf unsere Verantwortung gegenüber künftigen Generationen.

20. Eingabe Nr. 20 vom 16.02.2023

Betr.: Bebauungsplan Nr. 956 Gut Branderhof Branderhofer Weg / Am Römerhof
der Stadt Aachen
Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanhaben

sehr geehrte Damen und Herren,

wir, die unmittelbar betroffenen Bürger der Beverau haben zu dem von der Stadt Aachen am 16.01.2023 offengelegten Bebauungsplan Nr. 956 Gut Branderhof, gelegen, Branderhofer Weg – In den Zwanzig Morgen - Am Römerhof, melden hiermit, die für uns erhebliche Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan 956 „Gut Branderhof“ an.

Zum bisherigen Verfahren haben wir Ihnen sowie auch viele Nachbarn auf der Beverau mit zahlreichen Briefen unsere große Enttäuschung vorgetragen, wie Sie als zuständige Dezernentin, Ihr Team, hier im Besonderen Frau Strehle, mit uns als unmittelbar betroffene Bürger umgegangen sind.

Dies wurde unter anderem vom Rat der Stadt Aachen gerügt.
Geändert hat sich aber an dem Verhalten der Verwaltung der Stadt Aachen zu den betroffenen Bürgern nichts.
Ein „Weiter so!“ kann man in den „Mitternachtsspitzen“ dann hören.

Der von Ihnen bei Antritt als Baudezernentin in Aachen vorgetragene Wille, den offenen Dialog mit den Bürgern zu führen, haben Sie auf der Beverau nie begonnen.
Wir hatten alle gehofft, dass dies ernst gemeint war.

Wenn man in der Verwaltung glaubt, dass die drei Veranstaltungen, die Sie in Abstimmung mit dem Rat der Stadt Aachen veranstaltet haben, dass das der offene Dialog gewesen sei, dann haben die Bürger der Beverau davon ganz andere Vorstellungen.

In allen drei Veranstaltungen haben Sie und Ihr Team nur versucht das durchzusetzen, was Sie wollten.

Einen offenen Dialog hat es nie gegeben.

Die Meinung der Bürger hat dabei bei Ihnen und Ihrem Team bisher kein Gehör gefunden.
Bis zum heutigen Tage sind keine der zahlreichenden Bedenken und Anregungen, die schriftlich und mündlich in den öffentlichen Veranstaltungen von den Bürgern vorgetragen worden sind, von Ihrem Team ernst genommen oder sorgfältig abgewogen worden.

Allesamt, man kann das ja nachlesen, ohne Kommentar, abgewiesen worden.
Dass dies Methode bei Ihrem Team ist, kann man daran erkennen, dass die erheblichen Bedenken zur geplanten Bebauung, gerügt von der Oberen Denkmalbehörde, Rheinisches

Dass dies Methode bei Ihrem Team ist, kann man daran erkennen, dass die erheblichen Bedenken zur geplanten Bebauung, gerügt von der Oberen Denkmalbehörde, Rheinisches Amt für Denkmalpflege, zum Schutz des Denkmals „Gut Branderhof“, ebenfalls, völlig unbegründet von Ihnen und der Fachverwaltung Ihres Dezernates, abgewiesen wurden.

Wir haben Kenntnis davon, dass diese Aufsichtsbehörde auch noch im Januar 2023, auf die Forderung, „Sichtfenster“ vom öffentlichen Raum zum Denkmal so einzuhalten sind, dass das Denkmal, als Landschaftsprägendes Bauwerk aus dem 17. Jahrhundert, von allen Seiten gut zu erkennen ist, weiterhin besteht.

Man kann nur zur Kenntnis nehmen, dass Sie und Ihr Team ein Vorgehen von Abwürgen von nicht von Ihnen zu akzeptierenden Anregungen und Bedenken gewollt ist. Wenn dies jetzt wieder so sein wird, dann werden Bürger der Beverau bestimmt alle Rechtsmittel anwenden um Ihnen beizubringen, dass das was Sie hier bauen wollen, so nicht gehen wird.
Ihr Verhalten ist einfach desaströs.

Man sollte zum Äußersten gehen und endlich auf Augenhöhe miteinander reden. Grundsätzlich ist Keiner auf der Beverau der Meinung, dass man auf den Wiesen von Branderhof nicht bauen soll.
Nur so nicht.

Das „wie“ sollte man gemeinsam mit allen Betroffenen erarbeiten.
Das haben Sie bisher nicht gemacht.
Leitragende sind die Bauwilligen und die Bürger.
Bedenken Sie, dass Sie und Ihr Team nur ein Teil der Verwaltung ist.
Sie müssen das umsetzen, was der Bürger möchte.
Über diesen Willen kann auch ein Rat der Stadt Aachen sich nicht hinwegsetzen.

Wenn „ja“, dann bleibt der Rechtsweg noch.
Völlig unnötig.
Kostet Zeit, Nerven.
Bauen kann man dann nicht.
Sie alleine haben dafür die Verantwortung.

Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplan 956 Gut Branderhof

Begründungen im Einzelnen:

Höhe und Art der Bebauung

Am 01.02.2023 versicherte die Sprecherin der Baugruppen, in der Aachener Zeitung, dass sich die Höhen der geplanten Gebäude an den Höhen der Nachbarbebauung orientieren würden.

Das stimmt nicht.

Weder die Höhen noch die Art der Bebauung orientieren sich an der umliegenden vorhandenen Bebauung.

Das Maß der Nutzung für die jetzt geplanten Neubauten ist deutlich erhöht.

Frau Kranefeld ist Architektin.

Sie müsste doch erkennen, dass diese Aussage nicht richtig ist.

Das sind klassische Fakenews.

Die bis zu viergeschossigen Flachdachbauten – auf den Dächern werden zusätzlich zu den angegebenen Höhen noch ca. 2,50 m hohe Bauten für die Versorgung, Zugang zu den Dachterrassen, Solaranlagen errichtet – sind als Gebäude deutlich höher als die vorhandene Nachbarbebauung.

Die Begründung der Stadtverwaltung:

„mit der Festsetzung von Flachdächern wird bewusst eine Formensprache gewählt, die im Kontrast zum Denkmal (Gut Branderhof) steht, wodurch die historische Bausubstanz ein Alleinstellungsmerkmal im Plangebiet erhält“.

Diesen Kommentar kann man nur als zynisch empfinden.

Die Neubauten sind in der Höhe deutlich höher als das Denkmal.

Die Anordnung der Baukörper sind in unmittelbarer Nähe des Denkmals angeordnet und erdrücken das Denkmal.

Die geforderten Sichtachsen sind nicht eingehalten.

Weiter haben wir festgestellt, in dem Lageplan zum städtebaulichen Konzept sind von den umliegenden Wohnhäusern die Firsthöhen, von den geplanten Wohnblöcken dagegen die Traufhöhen eingetragen.

Die Aufbauten von Technik, Zugang Dachterrasse, sind völlig unberücksichtigt.

Zudem wurde durch Nachmessungen eines Vermessungsingenieurs festgestellt und dokumentiert, dass für die Häuser längs der Straße „Am Römerhof“ völlig falsche Firsthöhen angegeben sind.

Die Differenzen zwischen vorhandener und geplanter Bebauung sind größer als in den Unterlagen zum Bebauungsplan dargestellt.

Wir mussten feststellen, dass die perspektivischen Darstellungen

- vor allem der „Blick aus der Straße In den Zwanzigmorgen“ –

falsch sind, und die Wirkung der Neubauten auf die Umgebung und auch auf das Baudenkmal Gut Branderhof weit massiver ist, als in den Planunterlagen der Stadt Aachen dargestellt.

Denkmalschutz

Der denkmalgeschützte Gutshof „Gut Branderhof“

- er wurde im Jahr 1513 erstmals urkundlich nachgewiesen,

- blickt auf eine historisch abwechslungsreiche Vergangenheit zurück und ist besonders schutzwürdig.

Nicht nur das Gebäude selbst, auch seine nähere Umgebung.

Das Gebäude ist ein „Landschaftsprägendes Bauwerk“.

Dieses Bauwerk hat ein Recht auf Umgebungsschutz.

Die Stadt Aachen hat einen Bebauungsplan für das Areal rund um den Branderhof aufgestellt, mit dem ein Wohnquartier für Bau- und Wohngruppen gesichert werden soll und der eine Antwort auf die sozio-demographischen Herausforderungen im Quartier und auf den bestehenden Wohnraumbedarf geben soll.

Durch die geplante massive drei bis vier geschossige Bebauung werden weder der berechtigte Schutz des alten Gutshofes noch der Umgebungsschutz des Denkmals berücksichtigt.

Ein Denkmal hat einen gewissen Wirkungsbereich bzw. einen Ausstrahlungsbereich, ohne dessen Erhalt die Denkmaleigenschaft nicht gegeben wäre (Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW)).

Zu der ersten Variante des Bebauungsplanes Nr. 956 aus 2014 forderte die Obere Denkmalbehörde (Rheinisches Amt für Denkmalpflege), eine in einem Plan gekennzeichnete

Fläche von einer Bebauung freizuhalten, auch um die Sicht auf den Hof zu gewährleisten. Diese Forderung wurde in der Stellungnahme zu der zweiten Variante des Bebauungsplanes von 2019 wiederholt.

Weiter schreibt hierzu die Obere Denkmalbehörde: ... *ist die massive Wirkung der Gebäudestruktur wie ein geschlossener rahmender Riegel um das Baudenkmal zu sehen. Eine Berücksichtigung des Baudenkmales mit seinen charakteristischen Eigenschaften ist nicht mehr gegeben.*

Im Januar 2023 wurde die dritte Version des Bebauungsplanes veröffentlicht. Wieder drei- bis viergeschossige Flachdachbauten, deutlich höher als die vorhandene Nachbarbebauung, aber vor allem höher als der denkmalgeschützte Gutshof. Die von der Oberen Denkmalbehörde geforderten frei zu haltenden Flächen und Sichtachsen werden auch dieses Mal wieder völlig ignoriert.

Die Denkmalbehörde wurde im Dezember 2022 von uns besorgten Bürgern über die Planung der Stadt Aachen informiert.

Die Antwort kam sofort:

*„Ich verstehe Ihre Besorgnis, halte die Planung aus Sicht der Denkmalpflege in manchen Punkten ebenfalls für deutlich verbesserbar und werde diesbezüglich Kontakt zu den Aachener Kolleg*innen aufnehmen.*

Vielen Dank für Ihr Engagement in der Sache.“

Das bedeutet, der derzeitige Bebauungsplan ist so nicht umzusetzen, sondern an sämtliche Forderungen der Oberen Denkmalbehörde anzupassen.

Das sollte Ihr Dezernat sehr ernst nehmen.

Das Verhalten der Stadt Aachen zu seinen Baudenkmalern kann auch von Ihnen anders sein. So wurde die von Investoren geplante Bebauung am Karmeliterinnen Kloster auf dem Lousberg mit der Begründung untersagt,

„Durch die Bebauung im Klostergarten würden die notwendigen Sichtachsen nicht frei bleiben“.

Zu dem Baudenkmal Gut Schönthal ist in der Checkliste zum FNP vom 24.02.2014 *„Empfehlungen zur Vermeidung und Verminderung:*

Verkleinerung der Fläche zur Wahrung eines Abstandes zum Baudenkmal Gut Schönthal von ca. 300 m“ eingetragen.

Wie begründet die Stadt Aachen, dass aus Denkmalschutzgründen eine Bebauung in der Nähe des Gutes Schönthal aus dem 19. Jahrhundert einen Abstand von ca. 300 m zu den Gebäuden einhalten soll?

Dagegen wird der Denkmalschutz für den Gutshof Branderhof auf dem 16. Jahrhundert „mit Füßen getreten“.

Die viergeschossige Bebauung hält einen Abstand von 15,50 m ein, die geplante Tiefgarage dagegen nur 11,50 m.

Flächenversiegelung

Das neue Baugebiet Gut Branderhof soll hoch verdichtet werden.

Das ist der Wille der Verwaltung und des Rates der Stadt Aachen.

Ihrer Klimacheckliste ist zu entnehmen, der Anteil der versiegelten Flächen beträgt insgesamt 60 bis 80 %.

Sieht man sich die Planunterlagen genau an, so stellt man fest, die Versiegelung würde tatsächlich ca. 80 % betragen.

Das ist unverantwortlich.

Eine solche hohe Bodenversiegelung wirkt negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt, da der Boden nicht mehr als Puffer dient.

Unterirdische Versiegelungen wie die Tiefgarage können das Strömungsverhalten des Schichtenwassers in der Hanglage negativ beeinflussen.

Bereits heute treten bei einer entsprechenden Wetterlage größere Wassermengen im Einmündungsbereich Forster Weg / Am Römerhof aus der Böschung, aber auch aus einer Naht in der Fahrbahn aus.

Welche mindernden Maßnahmen sollen hier getroffen werden?

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass der Regenwasserkanal für die Häuser am Forster Weg bereits heute stark rückstaugefährdet ist.

Hier fordern wir den hydraulischen Nachweis, dass diese Häuser durch das zusätzliche Oberflächenwasser aus dem Baugebiet nicht gefährdet werden.

Die entsprechenden Berechnungen sind uns vorzulegen.

Bei Baumaßnahmen mit so großer Flächenversiegelung und derartigem starken Eingriff in den Naturhaushalt wie hier am Branderhof geplant, müssen ökologische Ausgleichsmaßnahmen geschaffen werden.

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, rechtzeitig, vor der Genehmigung des Bebauungsplanes, einen landschaftspflegerischen Ausgleichsplan mit geeigneten Maßnahmen vorzulegen.

Die jetzige Planung wird begründet, dass der Stadt Aachen qualifiziertes Bauland fehlt.

Mit dieser Argumentation dann so wenig familiengerechten Wohnraum zu erstellen, ist völlig inakzeptabel.

Die Begrünung der Flachdächer und die Neuanpflanzung von einigen Bäumen sind zwar positiv, sind aber keine ausreichende Kompensationsmaßnahme für den ökologischen Ausgleich.

Betrachtet man die Entwurfsplanung aus 2014, mit 30 Wohnungen in Form von Einfamilienhäusern, dann kann man diese Planung auch als 2-3 Familienhäuser mit familiengerechtem Wohnraum in 2-geschossiger Bauweise, mit ausgebautem Dachgeschoß errichten.

Die Bedingungen des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege sind auch hier einzuhalten.

Man hat dann die Möglichkeit deutlich mehr familiengerechten Wohnraum auf gleicher Fläche zu errichten, als in der jetzt vorgeschlagenen Bauweise.

Bewertung Stadtklima – Windzonen

Die Stadt Aachen hat zusammen mit der RWTH für das gesamte Stadtgebiet ein Klimagutachten erstellt. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurden Starkwind- und Schwachwindzonen, Kaltluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftseen, ermittelt. Für Aachen „BEVERAU“ und somit auch für den Branderhof sind die Bereiche Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal und die Wiesen am Eselsweg als wichtige Belüftungszonen aufgezählt.

Weiterhin wird für den Bereich rund um das Gut Branderhof darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine Schwachwindzone handelt, die eine wichtige Funktion - vor allem bei Invasionslagen - zur Belüftung der Beverau und des Frankenberger Viertels hat. Durch die geplante viergeschossige Bebauung entlang der Straße „Am Römerhof“ wird die Schwachwindzone erheblich gestört.

Es ist zu befürchten, dass diese wichtigen Belüftungswinde zum Erliegen kommen.

Dieses hätte fatale Auswirkungen auf das Microumfeld rund um Gut Branderhof und für den wichtigen Kaltluftsee auf dem Ludwig-Kuhnen-Stadion, der zur Belüftung des Frankenberger Viertels so wichtig ist.

In dem Gutachten „Stadtklima der Stadt Aachen“ wird darauf hingewiesen, dass zu den Belüftungszonen, Siegel, Gillesbachtal, Beverbachtal wie für das gesamte Gebiet Burtscheid dringend weitere Untersuchungen erforderlich sind, um diese für die Stadt Aachen wichtige Belüftung zu sichern. Bis heute ist das anscheinend nicht geschehen. Ohne die geforderten weiteren Untersuchungen können die Auswirkungen der geplanten viergeschossigen Bebauung auf das Aachener Stadtklima nicht bewertet werden.

Dass die Stadtverwaltung auch rücksichtsvoller mit der Frischluft umgehen kann, hat sie knapp einen Kilometer entfernt bei der Überplanung des Grundstückes des ehemaligen Straßenbauamtes an der Karl-Marx-Allee bewiesen. Hier lobt sich Frau Strehle, dass die Bauverwaltung eine Anordnung der Bebauung durchgesetzt hat, die die Zufuhr der Frischluft Richtung Gillesbachtal nicht beeinträchtigt.

Verkehrsgutachten

Die Verwaltung hat ein Mobilitätskonzept für die Bewegungen und das Parken innerhalb der geplanten Wohngebiete erstellen lassen.

Das Gutachten bzw. das Mobilitätskonzept wurde von Mitgliedern des Vereines „GUT BRANDERHOF“ erstellt.

Inwieweit das von Mitgliedern des Vereines „GUT BRANDERHOF“ erstellte Gutachten öffentlichen Glauben hat, wird von uns angezweifelt.

Es ist dringend erforderlich, ein Gutachten als Mobilitätskonzept und ein Verkehrsgutachten von einem unabhängigen, qualifizierten Gutachter, anfertigen zu lassen.

Ein Verkehrsgutachten für das angrenzende Gebiet rund um den Branderhof liegt bisher nicht vor.

Dieses Gutachten muss vor Beschluss zum Bebauungsplan 956 vorliegen.

Laut Lärmgutachten zu dem Bebauungsplanverfahren führt die Entwicklung des Plangebietes zu einem Mehrverkehr von ca. 256 täglichen Fahrten auf den öffentlichen Straßen.

Heute kommt es jetzt schon, vor allem in den Morgenstunden, zu gefährlichen Situationen, wenn Berufspendler auf dem Weg zur Arbeit sind und Eltern ihre Kinder zur Kita und zur Schule bringen.

Für die älteren Bewohner im Viertel rund um den Branderhof ist angesagt, in dieser Zeit das Haus bitte nicht zu verlassen.

Viel zu gefährlich.

Kritisch ist besonders der Kreuzungsbereich Branderhofer Weg / Forster Weg und Forster Weg / In den Zwanzig Morgen.

Es sind nicht nur Autofahrer, sondern inzwischen auch sehr viele Fahrrad- und Lastenradfahrer, die vor allem für die Schulkinder und sonstige Fußgänger eine Gefahr bedeuten.

Ein weiteres Problem ist, seit Einführung der Anwohnerparkzonen BU2 in Burtscheid und V im Frankenberger Viertel, die vielen Parkplatzsuchenden.

Auch diese verschärfen die Verkehrssituation durch ihre Suchfahrten.

Die am Dialogtag erwähnten geplanten Parkzonen BU4 und ERZ werden das Problem nicht lösen, sondern die Parkplatzsuchenden nur in die angrenzenden, noch kostenlosen Wohngebiete verdrängen.

Zum Thema Paket- und Fahrrad Station am Forster Weg:

In unmittelbarer Nähe zum Einmündungsbereich „In den Zwanzigmorgen / Forster Weg“ ist eine Paketstation und eine Fahrrad-Verleihstation geplant.

Dieser Standort ist völlig ungeeignet, da dadurch die Situation an dieser bereits heute unübersichtlichen Stelle verschärft wird. Durch Paketfahrzeuge während der Be- und Entladevorgänge wird die Sicht der Verkehrsteilnehmer verstellt, durch Fluktuationen an der Verleihstation wird zusätzlich der Gehweg blockiert.

Am Branderhof sollen demnächst weit mehr als 100 Neubürger leben. Es fehlt daher ein insgesamt schlüssiges Verkehrskonzept vor Beginn einer Bebauung. Ein Konzept mit Nachweisen sicherer Verkehrs- und Schulwege, aber auch mit bezahlbaren Angeboten für den ruhenden Verkehr.

Verschattung

Der Bebauungsplan weist an den Erschließungsstraßen „In den Zwanzigmorgen / Am Römerhof“ eine viergeschossige Bebauung mit zusätzlichem Geschoss für Gebäudetechnik sowie Sonnendachterrasse aus. Diese neuen Baukörper werden eine Gebäudehöhe bis zu 15,00 m haben.

Das hat zur Folge, dass die unmittelbaren Nachbarhäuser „Am Römerhof / In den Zwanzigmorgen“ in den Wintermonaten, November bis Anfang März, völlig bis zum 2. Obergeschoß für viele Tagesstunden verschattet werden, ebenso wie die Wohnhäuser am Forster Weg 45 – 49.

Die Verwaltung der Stadt Aachen und der Rat der Stadt Aachen werden aufgefordert, die Verschattung der betroffenen Häuser zu ermitteln und so nachzubessern, dass die völlig unnötige Verschattung für die dort wohnenden Bewohner in einem erträglichen Maße erfolgt. Die Maßnahme ist mit den Betroffenen abzustimmen.

Allgemeines zum Leuchtturmprojekt Gut Branderhof

Der Verein Gut Branderhof sowie auch der durch einen privaten Investor erstellte Kindergarten ist für das Quartier Beverau eine sehr gute Sache.

Diese Aktivitäten sollten weiter unterstützt werden.

Die vom Verein „Gut Branderhof“ gewollte Bebauung auf den Freiflächen von Gut Branderhof ist in der jetzt vorgestellten Art nicht hinnehmbar.

Diese Art von Bebauung wird von den Bewohnern der Beverau so nicht gewünscht.

Dies ist in den vorgenannten Punkten mit dem „WARUM“ beschrieben worden.

Eine Bebauung so wie in 2014 vorgestellt, wird für die Bewohner der Beverau unproblematisch sein, wenn diese mit dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege abgestimmt ist.

Es ist zu bedauern, dass die Verwaltung für das Plangebiet Gut Branderhof keine eindeutigen, wichtigen Kriterien, wie bei anderen Projekten in Aachen immer gefordert, bis zur Verzweiflung der Bauwilligen, auch hier festlegt.

Beispiele von festzuschreibenden Kriterien für Klimaschutz, Bauqualität:

Eine CO² neutrales Bauen wird völlig außer Acht gelassen.

Auch wenn einige Baugruppen ab Erdgeschoß, Holzhäuser errichten wollen, ist dies nicht von Ihnen fest im B-Plan vorgeschrieben und deshalb nur als unverbindliche Absichtserklärung zu betrachten.

Allein durch das Errichten der Tiefgaragenplätze,

ein völliges Umgraben der Baulandflächen,

keine verbindliche Vorgabe zur Verwendung von Regenwasser für die Brauchwasserversorgung der Wohnungen,

keine Vorgabe für eine Regenrückhaltung,

Verrieseln von Tagwasser auf dem Baugelände,

keine Vorgabe zur Art der Energieversorgung mit regenerativen Energien,
keine Festschreibung der Qualität von Wärmeschutz der Gebäude,
mit der Angabe der gewollten Erzeugung von regenerativen Energien,
mit der Vorgabe von max. Energieverbräuchen.

Alles nur wäge Vorgaben.

Das kann bei einem Leuchtturmprojekt so nicht sein.

Die Investoren werden freiwillig nur das machen, was vom Gesetz gefordert wird.

Für ein Leuchtturmprojekt viel zu wenig.

Das Konzept der Bebauung sollte auch in den Vorgaben, was wie in welcher Qualität und Qualität gebaut werden soll, eindeutig festgelegt werden.

Nur so kann man davon ausgehen, wenn man ein Leuchtturmprojekt haben will, das man auch eins bekommt.

Diese Forderung ist völlig unabhängig von der Art der Gebäude.

Ob 2-geschossig oder 4-5-geschossig, die Vorgaben sollten eindeutig sein.

21. Eingabe Nr. 21 vom 16.02.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unseren Einspruch gegen Bebauungsplan Nr. 956 Branderhof.

Insbesondere stört uns in diesem Zusammenhang das immer wieder seitens der Stadt aufgeführte Argument der notwendigen Verdichtung wegen Baugrundmangel.

Der erste Eindruck den man erlebt wenn man die Stadt Aachen erreicht ist der Europaplatz, eine gelungene Aachener „Visitenkarte“: Großzügiger Kreisverkehr, sprudelndes Wasser, Europa-Fahnen...Doch bereits wenn man den Europaplatz südlich verlässt und in der Joseph von Görres Straße z.B. in richtung Frankenberger Viertel oder Burtscheid unterwegs ist stellt sich so mancher die traurige Frage: Wieso ist hier ein Riesenareal nach so vielen Jahren nach Abbruch des ehemaligen Geländes der Fa. Wertz immer noch völlig brachliegend? Nach so vielen Jahren...Wieviel Jahre sind es mittlerweile? Es passiert nichts und nochmal nichts, obwohl hier so viel Wohnraum verfügbar wäre. Hier könnte z.B. Ähnliches realisiert werden wie der tolle und von allen mit Begeisterung angenommene Neubau Viktoria im Frankenberger Viertel.

Es gibt aber anderswo ebenfalls soviel mehr Platz für bezahlbaren Wohnraum in Aachen: Z.B. Camp Hitfeld, Gut Kalkofen, süd-westlich vom Eselsweg, Umbau von Aachener Kasernen zu Familienhäusern und viele Potentiale mehr. Weshalb solche Potentiale nicht einmal in Überlegungen aufgegriffen werden und schon gar nicht öffentlich diskutiert werden, versteht doch keiner mehr. Trotzdem beharrt die Stadt Aachen darauf, ein Denkmal wie Branderhof mit „Hochhäusern 4-Stöckig“ zuzubauen und das Viertel mit viel zu hoher Bebauung, unüberlegtem Mehr-Verkehr, noch mehr Parknot und vieles mehr zu überbelasten, das verstehen noch weniger, insbesondere die unmittelbaren Anwohner.

Bürgerbeteiligungen, Mitspracherecht im Rahmen von Online-Veranstaltungen und Vorort-Begehungen mit anschließender gemeinsamen Diskussion wurden lediglich simuliert. Frau Strehle hat immer wieder einfach mal 90% der Zeit vorgetragen damit Einwände seitens der betroffenen Anwohner zeitlich kaum noch zum tragen kamen. Ich habe ein anderes Verständnis von Bürgerbeteiligung und habe mittlerweile den Eindruck, dass eine solche eigentlich auch nicht wirklich gewollt ist seitens der aktuell Verantwortlichen.

22. Eingabe Nr. 22 vom 15.02.2023

Bebauungsplan 956 „Gut Branderhof“ gem. 13a BauGB – Branderhofer Weg / Am Römerhof
Eingabe bzw. Widerspruch gegen o.g. Pläne

Sehr geehrte Frau Keupen,

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben als Anwohner die schriftliche Darlegung und Erläuterung des o.g. Bebauungsplans gelesen und haben folgende kritische Anmerkungen zu machen, bzw. sehen unsere Meinung im Widerspruch zur Sichtweise des Fachbereichs Stadtentwicklung/ Bauleitplanung.

Von unserem Recht, in der von Ihnen gesetzten Frist kritische Anmerkungen vorzubringen, machen wir hiermit Gebrauch. Zunächst sehen wir nicht das Baudenkmal „Branderhof“ optisch und stilistisch genügend gewürdigt, um identitätsstiftend zu wirken. Trotz schmaler Sichtachsen, die das Denkmal nur zu kleinen Teilen sichtbar werden lassen, stehen dessen Ausmaße – sowohl an Höhe als auch an Breite und Länge – in sehr starkem Gegensatz zu der Höhe und der Massivität der geplanten Bauwerke. Die im Plan gezeigten Baukörper überragen das Denkmal um mehrere Stockwerke. Außerdem fügen sich die geplanten Bauten nicht in den durch den Charakter des Denkmals geprägten Stil ein. Hierbei wird keine historisierende Architektur gefordert, aber eine Anlehnung an Aspekte des Denkmals. Dies fehlt gänzlich. Keinerlei Aspekte des Denkmals werden aufgegriffen. Sie als Amt sehen jedoch im Gegensatz von Denkmal und Neubauten einen Bezug, da die Neubauten gänzlich anders gestaltet sind und daher durch ihre gegensätzliche Architektur den Charakter des Denkmals besonders hervorheben sollen. Dies ist eine so freie Formulierung, die jegliche Architektur an dieser Stelle legitimieren würde. Die Höhe der geplanten Häuser ist völlig überdimensioniert, bezieht man noch die Tatsache von mehreren Staffelgeschossen mit ein, die für die Versorgung und die Aufzüge noch zu den geplanten Stockwerken hinzugerechnet werden müssen. Somit erhöht sich die Gesamthöhe der Bauten erheblich. Das Viertel ist jedoch geprägt von 1 1/1 bis 2-geschossigen Häusern. Hohe Bauten fügen sich nicht ins Bild des Viertels ein und sorgen zudem für starke

Beschattung der Wohngebiete. Wir gehen hier im Viertel sehr sensibel miteinander um, sorgen dafür, nicht zu hohe Gewächse in unseren Gärten anzupflanzen, pflegen die Gartenanlagen sorgfältig, damit auch Nachbargrundstücke nicht zu stark verschattet sind. Überhaupt pflegen wir hier einen freundschaftlichen, rücksichtsvollen Umgangston.

Einem weiteren Planungspunkt möchten wir widersprechen, er betrifft die vorgesehenen 30 PKW-Stellplätze für ca. 60 Wohneinheiten. Es mag aus Ihrer Sicht akzeptabel sein, dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sich intern dazu verpflichten, nicht mehr als ½ Stellplatz pro Wohneinheit zu beanspruchen. Das mag so sein, es handelt sich hierbei aber lediglich um ein moralisches Abkommen, das keine juristische Grundlage hat. Es handelt sich eher um eine good-will – Vereinbarung. Durchaus ist es möglich, dass später Hinzugezogene einen PKW mitbringen (Berufspendler nach Köln oder Düsseldorf z.B. können diese Distanz nicht regelmäßig mit dem öffentlichen Nahverkehr bewältigen). Die Arbeitswelt fordert immer mehr auch räumliche Flexibilität und somit auch eine stärker ausgeprägte Mobilität. Es ist üblich, dass Haus- oder Wohnungsbesitzer mindestens einen PKW-Stellplatz pro Wohneinheit nachweisen müssen. Ihre Behörde vermutet, dass zukünftig ca. 90 Menschen im o.g. Gebiet wohnen werden. Mit nur 30 Einstellplätzen ist das Verkehrschaos im Viertel vorprogrammiert, auch wenn die Stadt mit Anwohnerparken dem entgegenwirken will. Es gibt schon starke Engpässe bzgl. der Parksituation im Viertel, auch bedingt durch das dort ansässige Hotel und die Häuser des betreuten Wohnens (parkendes Pflegepersonal).

Sie argumentieren mit Ihren Planungen mit besonderer Berücksichtigung des Klimas. So seien höher und dichter gebaute Häuser besser für das Klima als kleinteilige Bebauung und daher ökologisch sinnvoll. Dieser Art der Bebauung widersprechen wir aber vehement, da die Aspekte, die bei der Erstellung unseres Baugebiets einst als besonders klimafreundlich waren, nun gänzlich missachtet werden. Unsere Bauplanung hatte wichtige Kaltluftschneisen zu berücksichtigen, die von der Beverau oberhalb der Adenauerallee bis hinunter noch bis zur Wilhelmstrasse (Normaluhr) läuft. Die Berücksichtigung der Schneisen bedeutete für uns, dass wir einer veränderten Bauplanung zustimmen mussten, in deren Folge unsere Häuser verkleinert wurden, zudem wurden die Dachböden verkürzt, dass dort nur noch eine lichte Höhe von 1,5 m vorhanden ist. (Hierbei spielte für die zuständige Behörde die Optik eine entscheidende Rolle, solch hohe Häuser fügten sich nicht in die vorhandene Bebauung ein). Ihr jetziges Vorgehen ist für uns daher nicht nachvollziehbar.

Die Kaltluftschneisen verlaufen u.a. zwischen den Häusern „Am Branderhof 83 und Am Branderhof 81“ sowie den Häusern „Am Branderhof 79 und Am Branderhof 77“. Die gegenüber der Straße „Am Branderhof“ liegenden Häuser (betreutes Wohnen) „Am Branderhof 98 und Am Branderhof 96“ führen diese Schneise, die konisch verläuft, fort. Diese Schneise durchläuft auch den Parkplatz „Am Forster Weg“. Wenn man sich nun im Bereich der Schneisen aufhält, spürt man deutlich den starken Luftzug, der sich dort seine Bahnen sucht. Ein neuerlich angefertigtes Gutachten der RWTH Aachen untermauert nochmals das Vorhandensein dieser Kaltluftschneise. Nun sorgen Ihre geplanten Baukörper, die quer zu der genannten Schneise, die zwischen den Häusern „Am Branderhof 98 und Am Branderhof 96“ verläuft, für eine Unterbrechung oder eher ein Abstoppen dieser für die Stadt so wichtige Luftzufuhr. Bei immer heißer werdenden Sommern ist dies nicht verantwortbar.

Sicher lässt sich ein hoher, breiter Baukomplex kostengünstiger errichten als ein schmaler, niedriger, aber wo setzen Sie Ihre Prioritäten? Favorisieren Sie preiswertes Bauen massiver, hoher Baukörper oder klimafreundliches Bauen unter Berücksichtigung der vorhandenen Schneisen? Hier ist auch anzumerken, dass trotz der langen Planung und Vorlaufzeit die geplanten Wohneinheiten kaum

verbindlich vergeben sind. Laut einem Artikel der Aachener Zeitung mangelt es immer noch an Interessenten. Einige bisher Interessierte sind bereits abgesprungen. Sind dann noch solch hohe Bauten nötig? Sie rufen mit Ihrer Planung auch durch die Anordnung der massiven Bauten sehr viel Unmut im Viertel hervor.

Es fällt auf, dass Sie das besondere Engagement der zukünftigen Bewohner im Verein Gut Branderhof hervorheben. Somit habe eine bestimmte Personengruppe es verdient, in den neuen Bauten zu wohnen, da sie sich um das Allgemeinwohl verdient gemacht habe. Alle prospektiven Bewohner seien Mitglieder im Verein Gut Branderhof. Auch hier im Viertel engagieren sich viele Menschen ehrenamtlich auf vielfältige Weise caritativ. Diese Menschen fordern nichts für ihr Engagement, man hilft einfach in Rahmen seiner Möglichkeiten, hat dabei kein historisches Gemäuer als Vereinslokal zur Verfügung gestellt bekommen. Hier werden Abhängigkeiten geschaffen, die nicht angemessen sind und nicht der Sache dienen. Wenn man sich im Verein Gut Branderhof engagiert, kommt dieses Engagement auch dieser engagierten Person selbst zugute. Die Menschen, die bereits im Viertel wohnen engagieren sich ehrenamtlich für andere Mitmenschen, die Hilfe benötigen. Nachbarschaftshilfe ist hier sehr ausgeprägt, besonders generationsübergreifend.

Unsere bisherigen Schreiben, auch zum Aspekt „Sanierungsgebiet“ (diesen Begriff akzeptieren wir nicht als Etikett für unser Viertel) wurden nur unzureichend beantwortet, so dass wir auf diesem Wege von der Möglichkeit Gebrauch machen, dem o.g. Bauvorhaben in der vorliegen Form zu widersprechen.

Mit der Hoffnung auf Verständnis und Abhilfe

23. Eingabe Nr. 23 vom 14.02.2023

Einwand gegen Bebauungsplan Nr. 956 Branderhofer Weg / Am Römerhof 21.2.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. B-Plan-Entwurf bringen wir hiermit Einwände vor und bitten Sie, diese Einwände bei der weiteren Bearbeitung des B-Plans zu berücksichtigen.

1. Fehlende Berücksichtigung des Gebiets-Charakters

Im Luftbild der Umgebung ist deutlich zu sehen, dass rund um das B-Plan-Gebiet eine Wohnbebauung mit Einfamilien-/Reihenhäusern vorwiegt. Diese Bebauung besteht seit den 50er-Jahren des letzten Jahrhunderts. Der Siedlungscharakter wurde sogar unter besonderen Schutz gestellt.

Dennoch wurden Ende der 90-er Jahre neue Wohnblöcke „Am Branderhof“ und „Am Römerhof“ errichtet. Die einzelnen größeren Gebäude wirken wie Fremdkörper.

Weitere massiv wirkende Mehrfamilienhäuser sollten daher - wenn überhaupt - nur sehr sensibel arrangiert werden. Die vorgesehenen Wohnblöcke erfüllen diesen Anspruch aufgrund ihrer großen Höhe absolut nicht.

Stattdessen üben die geplanten Wohnblöcke eine Barrierewirkung aus. Die in der Planung aufgestellte „Städtebauliche Konzeption“ „durch die aufgelockerte Bebauung entstehen Sichtbezüge zum Denkmal, die seine identitätsstiftende Wirkung erhöhen“ wird für die direkten Anwohner ins Gegenteil verkehrt.

2

Die stark kritisierte erdrückende Wirkung der geplanten Geschossbauten auf die Reihenhäuser der Umgebung bleibt bestehen. Die Planung steht somit der Eigenart der Umgebung weiterhin vollkommen entgegen.

Die beabsichtigte Anpassung an die bestehende Wohnbebauung sollte sich daher nicht an den einzelnen größeren Mehrfamilienhäusern orientieren, sondern den bestehenden Einfamilien-/Reihenhaus-Charakter fortführen unter weitgehendem Verzicht auf zusätzlich massiv wirkende mehrstöckige Wohnblöcke.

2. Keine Erhöhung der Bewohnerzahl durch Geschosswohnungsbau

Angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Lage ist zunächst nachvollziehbar, dass die Stadt Aachen eine Nachverdichtung der Wohnbebauung mit vermehrtem Geschosswohnungsbau anstrebt, um neuen Wohnraum für möglichst viele Bürger*innen zu schaffen.

Es wird nachfolgend gezeigt, dass im Rahmen dieser Nachverdichtung eine gleiche Bevölkerungsdichte auch mit geringerer Bauhöhe erreicht werden kann.

Variante 1: Reduzierung der Bauhöhen

Zunächst ist zu unterscheiden zwischen „Wohneinheiten“ und der tatsächlichen Zahl von „Bewohnern“. Die Verwaltung argumentiert mit dem Begriff „Wohneinheiten“. Zwar ist es richtig, dass die derzeitige Planung mit 60 Wohneinheiten gegenüber den 2014 geplanten ca. 30 Doppelhaushälften fast doppelt so viele „Wohneinheiten“ vorsieht.

Mehr Wohneinheiten bedeuten jedoch nicht automatisch mehr „Bewohner“. Ein einfaches Rechenbeispiel verdeutlicht diesen Zusammenhang:

- In einem Mehrfamilienhaus mit 250 m² Grundfläche könnten beispielsweise pro Etage untergebracht werden
 - 3 bis 4 Wohneinheiten für Singles mit je 60 m²- 70 m²
=> 3 - 4 Personen pro Etage
 - oder
 - 2 Wohneinheiten für Familien mit je 100 m² - 120 m²
=> 6 - 8 Personen pro Etage.

3

Dieses Rechenbeispiel zeigt, dass einfache Anpassungen der Planung möglich wären, um pro Etage mehr Menschen ein Zuhause zu bieten. Bei entsprechender Vorhaltung größerer Wohneinheiten könnte somit auch mit weniger hohen Gebäuden komfortabler Wohnraum für gleich viele oder sogar mehr Menschen geschaffen werden.

Am Branderhof gibt es somit sogar unter Beibehaltung des „neuen“ städtebaulichen Konzepts Möglichkeiten, das o.g. wohnungspolitische Ziel der Nachverdichtung mit weniger bedrängenden Bauhöhen zu erreichen.

Als einer von vielen Punkten könnte dabei unter anderem folgender konkreter Vorschlag zur Anpassung der Planung erörtert werden:

- Bei den beiden östlichen Gebäuden wird die Vorgabe der maximalen Gebäudehöhe um 3,0 m von 207,3 m NHN auf 204,3 m NHN reduziert.

Begründung: Die beiden östlichen Wohnhäuser üben durch ihre Höhe die am meisten bedrängende Wirkung der Planung aus. Die Verwaltung sollte prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, um bei diesen Gebäuden auf die oberste Etage zu verzichten.

- Eine der Möglichkeiten, auf eine Etage zu verzichten, ohne die Anzahl der zukünftigen Bewohner zu reduzieren, wäre beispielsweise die Erhöhung des Anteils von Wohnungen für Mehr-Personen-Haushalte.
- Beispielsweise könnte über einen städtebaulichen Vertrag eine Mindest-Quote (z.B. 66 %) für Familienwohnungen bzw. 3-4-Personen-Haushalte vereinbart werden. Diese Quote sollte dann für das gesamte B-Plan-Gebiet gelten, damit diese „Last“ nicht nur einzelne Baugruppen betrifft. Der höhere Anteil von familieneigneten Wohnungen könnte helfen, die erdrückende Wirkung der Geschossbauten zu mindern und würde gleichzeitig zur Verjüngung des Wohnumfeldes beitragen.

Wir bitten, unter Berücksichtigung der o.g. Überlegungen die zulässigen Bauhöhen der beiden östlichen Gebäudekomplexe im B-Plan zu reduzieren.

Variante 2: Rückbesinnung auf das 2014er Konzept

Es ist zu berücksichtigen, dass der geplante Geschosswohnungsbau nicht automatisch geeignet ist, Wohnraum für mehr Bewohner zu schaffen, als es mit

4

dem 2014er-Konzept (Doppelhaushälften) erreicht werden konnte. Das zeigt folgende Abschätzung:

a) Konzeption 2014:

32 - 34 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften) mit je 3-4 Einwohnern ergibt 96 - 136 Einwohner (Mittelwert $33 \text{ WE} * 3,5 = 115$ Einwohner)

b) aktuelles Konzept (Geschossbau)

Bisher wurden keine Zahlen für die geplante / realisierbare Einwohnerzahl vorgelegt. So ist man auf Schätzungen angewiesen. Aus den veröffentlichten Planungen lässt sich etwa folgende Aufteilung ableiten:

- 60 Wohneinheiten; davon
- -- etwa 30 Single-Wohnungen (30 Einwohner)
- -- etwa 20 Wohngemeinschaften mit 2 - 3 Bewohnern (40 - 60 Einwohner)
- -- plus 10 Familien mit 3 - 4 Bewohnern (30 - 40 Einwohner)
- = mind. 100 - max. 130 Einwohner - **Mittelwert 115 Einwohner**

Fazit:

Mit zweigeschossiger Bebauung („Doppelhaushälften“) wäre somit im B-Plan-Gebiet die gleiche Einwohnerzahl realisierbar wie mit Geschosswohnungsbau.

Diese Überlegung zeigt, dass die spätere Bewohnerzahl bei der im B-Plan-Entwurf favorisierten Variante (Geschosswohnungsbau) nicht über der möglichen Zahl von Einfamilienhausbewohner (städtebauliches Konzept 2014) liegt.

Wir bitten daher, unter Berücksichtigung dieser Überlegungen die Wahl des städtebaulichen Konzepts zu überdenken bzw. anzupassen.

3. Altersstruktur / Verjüngung der Bevölkerungsstruktur

Es liegt auf der Hand, dass eine rein auf Familien mit Kindern abgestellte Bebauung (Doppel-/Reihenhäuser - vgl. städtebauliches Konzept vomn 2014) eher zu der laut ISEK gewünschten Auflockerung / Verjüngung der Altersstruktur beitragen wird als das geplante gemeinschaftliche Wohnen in Geschossbauten, bei dem Familien mit Kindern nicht die Hauptrolle spielen.

Es sollte begründet werden, warum nun von dieser Vorgabe des ISEK abgewichen wird.

5

4. Belastende Verschattung

Der Bebauungsplan weist an den Erschließungsstraßen „In den Zwanzig Morgen“ und „Am Römerhof“ eine mehrgeschossige Bebauung mit zusätzlicher Überfahrt, Technikgeschoß für weitere Gebäudetechnik, Sonnendachterrasse aus. Diese neuen Baukörper werden eine Höhe bis zu 15,00 m erreichen.

Das hat zur Folge, dass die unmittelbar anliegenden Gebäude Am Römerhof / In den Zwanzig Morgen von Oktober bis Anfang März bis zum 2. Obergeschoss verschattet werden. Auch die Wohnhäuser am Forster Weg 45 - 49 werden so verschattet.

Wir fordern, durch Verzicht auf das jeweils oberste Geschoss die Verschattung der Nachbarhäuser auf ein erträglicheres Mass zu verringern.

Optimal wäre die Ausführung der außen gelegenen Wohnhäuser mit lediglich 2 Geschossen.

5. Parken und Verkehr

5.1 Verkehrsgutachten / Verkehrskonzept

Es fehlt ein schlüssiges Verkehrskonzept mit der Berücksichtigung der Belastungen im Bereich Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzig Morgen, Am Römerhof, Am Branderhof etc.

Vor allem in den Morgenstunden kommt es zu gefährlichen Situationen, wenn Berufspendler auf dem Weg zur Arbeit sind, Eltern ihre Kinder zur Kita und zur Schule bringen und Schulkinder zu Fuß und mit dem Rad unterwegs sind. Kritisch ist besonders der Kreuzungsbereich Branderhofer Weg / Forster Weg und zwar nicht nur für Autofahrer, sondern auch für Fußgänger, Fahrrad- und Rollerfahrer.

In ein Verkehrskonzept integriert werden müsste die Planung des „Ruhenden Verkehrs“ unter Berücksichtigung des Campingplatzes, des Ludwig-Kuhnen-Stadions, des Art Hotels etc. Hinzu kommt der Parkplatzsuch-Verkehr der Pendler, die aufgrund der Bewohnerparkzonen nicht mehr im Frankenberger Viertel parken dürfen, der Lehrer der angrenzenden Schulen, der Angestellten der Städteregion Aachen und der Besucher des Marienhospitals.

5.2 Verteilung der Erschließung

Das B-Plangebiet wird von fünf Straßen umsäumt, die in zwei Kategorien unterteilt werden können (Maßangaben aus der aktuellen Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW; veröffentlicht über www.tim-online.nrw.de):

- eher „mittelbreite Verbindungsstraßen“:
Forster Weg und Branderhofer Weg:
jeweils inkl. Bürgersteige ca. 12 m breit; davon ca. 6 - 7 m reine
Fahrbahnbreite;
vor dem Branderhof Parkbuchten; Parkplatz am Forster Weg
- eher „schmale Anliegerstraßen“:
Am Römerhof, In den Zwanzigmorgen, Am Branderhof:
jeweils inkl. Bürgersteige ca. 9 m breit; davon ca. 5 m reine Fahrbahnbreite

Wir weisen darauf hin, dass die Verkehrsverhältnisse in den beiden kleineren Straßen „Am Römerhof“ und „Am Branderhof“ schon jetzt stark angespannt ist. Insbesondere in der morgendlichen "Rush Hour" (Bring- und Holverkehr zu den Schulen und zur Kita; Abreiseverkehr des Hotels, Parksuchverkehr der Pendler und Marienhospitalbesucher) können keine zusätzlichen Verkehrsströme mehr aufgenommen werden. Wegen parkender Fahrzeuge ist hier kein Begegnungsverkehr möglich.

Die Planung sieht vor, die HAUPTerschließungslast über die eher schmale Straße „Am Römerhof“ abzuwickeln.

Dies halten wir für unangemessen. Die Leistungsfähigkeit der Anliegerstraßen (sowohl hinsichtlich fließendem als auch „ruhendem“ Verkehr) sollte bei der Planung mit berücksichtigt werden.

Wir regen an, die größeren Wohneinheiten und deren Erschließung so anzuordnen, dass ein größerer Teil der Verkehrslasten den leistungsfähigeren Straßen „Forster Weg“ und „Branderhofer Weg“ zufällt, und die Straße „Am Römerhof“ nicht noch mehr belastet wird (vgl. z. B. Varianten 3 und 4).

5.3 Thema Paket- und Fahrrad Station am Forster Weg

In unmittelbarer Nähe zum Einmündungsbereich „In den Zwanzigmorgen / Forster Weg“ ist eine Paketstation und eine Fahrrad-Verleihstation geplant. Dieser Standort ist völlig ungeeignet, da dadurch die Situation an dieser bereits heute unübersichtlichen Stelle verschärft wird.

5.4 Stellplatzvorgabe - Städtebauliche Verträge

Im B-Plan-Entwurf ist eine ungewöhnlich niedrige Stellplatzvorgabe vorgesehen, die durch ein innovatives Mobilitätskonzept begründet wird. Die Planung geht dabei davon aus, dass die Ideen dieses Konzepts (Carsharing, Schwerpunkt auf Fahrrädern, Autoverzichts-Erklärungen ...) durch vertragliche Regelungen - z.B. einen städtebaulichen Vertrag - abgesichert werden könnten.

Dagegen bestehen erhebliche Bedenken. Es ist nicht nachvollziehbar, wie ein solcher Vertrag die Mobilitäts-Situation aller Bewohner der 60 Wohneinheiten einbinden kann.

Erfahrungsgemäß können solche Verträge Jahre später leicht unterlaufen werden, u.a. weil der Behörde die Kapazitäten zur ständigen Kontrolle der Vereinbarungen fehlen. Außerdem gibt es in der Regel bei den Behörden auch kaum Kapazitäten und Möglichkeiten zur Sanktionierung festgestellter Verstöße.

Die Möglichkeit eines Städtebaulichen Vertrags überzeugt auch sonst nicht.

Alle diejenigen, die den Vertrag nicht eigenhändig unterschrieben haben, können nicht an die Vorgaben / Vereinbarungen gebunden werden.

Dabei handelt es sich um eine mit der Zeit immer größer werdende Anzahl von Betroffenen:

- Mieter
- Bewohner, die zum Zeitpunkt des Einzugs noch nicht volljährig waren
- Bewohner, die im Laufe der Zeit neu hinzukommen
- etc.

Das gleiche gilt für sämtliche Besucher der Bewohner (Pflegedienste, Freunde, „Lebensabschnittsgefährten“, etc.).“

8

Eine Entlastung der Parksituation kann daher nur über bauliche Maßnahmen (insbesondere Änderungen der Verkehrsführung, Vorhaltung einer ausreichenden Zahl von Park- und Tiefgaragenplätzen, etc.) erfolgen.

Es wird daher gefordert, im vorgesehenen B-Plan die für Aachen „übliche“, wesentlich höhere Stellplatzvorgabe festzusetzen und auf die geplante vertraglichen Sonderregelungen zu verzichten.

6. Mögliche Abwägungsfehler im städtebaulichen Konzept / B-Plan

6.1 Begründung der hohen Gebäudehöhen

Den Einwänden zur überhöhten Bauhöhe begegnet die Stadtverwaltung mit folgendem Haupt-Argument (Zitat aus der Stellungnahme der Verwaltung zu den Einwendungen zur geplanten Höhe der Gebäude): *„Auch wenn durch eine Modellierung des Geländes unterschiedliche Wandhöhen entstehen könnten, die punktuell den Eindruck einer Fünfgeschossigkeit vermitteln, kann durch die Festsetzung der Gebäudehöhen die Raumwirkung der künftigen Baukörper entsprechend des städtebaulichen Konzeptes festgelegt werden.“*

Diese Begründung entbehrt jeder Logik.

Das städtebauliche Konzept ist eine informelle Orientierungsvorlage für die Entwicklung des formellen B-Plans und keine verbindliche Vorgabe. Die Begründung hört sich so an, als ob die (von der Stadt Aachen vorgesehene) Bauhöhe zwingend durch das (ebenfalls von der Stadt Aachen aufgestellte) städtebauliche Konzept vorgegeben sei. Es entsteht der Eindruck, dass die Stadt sich bei Ihrer Argumentation im Kreis dreht. Übersetzt man die oben zitierte Begründung in einfache Worte, so heisst das in etwa: *„Die Festsetzung der Gebäudehöhen sei notwendig, weil die Stadt Aachen das so festgelegt hat.“*

Zunächst war 2014 ein familienfreundliches städtebauliches Konzept mit Einfamilienhäusern / Doppelhaushälften erarbeitet worden. Dieses Konzept wurde auf Initiative mehrerer Baugruppen aufgegeben. 2019 wurde der Öffentlichkeit deren neues Konzept mit Geschossbauten vorgestellt.

Spätestens im Rahmen der 2. frühzeitigen Beteiligung 2019 hätte die Stadt Aachen aufgrund der zahlreichen begründeten Einwände jedoch merken müssen,

dass die Entscheidung für dieses neue städtebauliche Konzept nicht weiter hätte verfolgt werden sollen.

Eine solide Abwägung hätte zu dem klaren Ergebnis kommen müssen, dass die Vorteile des Baugruppenkonzepts die Nachteile des damit verbundenen Geschosswohnungsbaus nicht aufwiegen.

Das ursprünglich aufgestellte Konzept (2014) löste die städtebaulichen Anforderungen (Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum, Auflockerung der Altersstruktur, Einfügung in die Umgebung) mindestens genauso gut wie das nun bevorzugte Konzept, ohne jedoch die zahlreichen Nachteile der Geschossbauten mit sich zu bringen.

Der B-Plan-Entwurf könnte insofern abwägungsfehlerhaft sein.

6.2 Ablehnung einer zweigeschossigen Bebauung

In der Abwägung der Verwaltung heißt es: „Dem Wunsch, nur zweigeschossige Bebauung zuzulassen (...) kann nicht entsprochen werden, da die aktuelle städtebauliche Zielsetzung eine andere ist. Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation und des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum für Menschen unterschiedlicher Generationen (...) soll (...) ein Neubaugebiet für rund 60 Wohneinheiten entstehen.“

Diese Argumentation ist leicht zu entkräften. In Abschnitt 2 der vorliegenden Einwendung wird dargelegt, dass auf dem B-Plan-Gebiet mit zweigeschossigen Häusern genauso viele Menschen unterschiedlicher Generationen Wohnraum finden können wie mit den geplanten Geschossbauten.

Die öffentliche Förderung für bezahlbare Wohnungen kann sich ebenso auf Ein-/Zweifamilienhäuser richten und durch Elemente wie Erbpacht, Vorgabe gemeinsamer Energiekonzepte, Errichtung eines Teils der Häuser durch Gewoge mit Vermietung an WBS-berechtigte Familien mindestens ebenso sozialverträglich gestaltet werden. Ein gutes Beispiel eines solchen Konzepts bietet z. B. die erfolgreiche Vermarktung der Häuser der ehemaligen belgischen Soldaten in den späten 90-er Jahren.

Auch deswegen stellt sich der B-Plan-Entwurf als abwägungsfehlerhaft heraus, da die Ziele des städtebaulichen Konzepts auch mit weniger hohen Bauten umsetzbar wären.

6.3 Vermeidung von Abwägungsfehlern

In der Begründung des B-Plans sollte aufgeschlüsselt werden, warum trotz der großen Vorteile des 2014-er-Konzepts auf das belastendere Konzept des Geschosswohnungsbaus umgeschwenkt wurde.

Die Wahl des städtebaulichen Konzepts sollte intensiv überdacht werden. Es sollte geprüft werden, ob sich die Rechtsicherheit der Planung erhöhen lässt, wenn sich der B-Plan wieder auf die städtebaulich und sozialpolitisch mindestens genauso gute Variante der ersten Bürgerbeteiligung (2014) zurückbesinnt.

Dieses vorherige Konzept

- bringt ungefähr genauso viele neue Bewohner auf dem Gelände unter wie die vorliegend angedachte Variante des Geschosswohnungsbaus
- sorgt besser für eine Durchmischung inkl. Verjüngung der Altersstruktur
- kann über intelligente Konzepte (Erbpacht, Vorgabe gemeinsamer Energiekonzepte, Errichtung eines Teils der Häuser durch z.B. GEWOGE mit Vermietung an WBS-berechtigte Familien) die von der Stadt Aachen beabsichtigte Sozial-Wohnungs-Quote erfüllen.
- reduziert die Stellplatzproblematik durch hauseigene Stellplätze anstelle kostenintensiver Gemeinschafts-Tiefgarage (die womöglich aufgrund ihrer hohen Kosten dann doch nicht oder nur teilweise gebaut wird)
- Wenn ein städtebaulicher Vertrag mit den Baugruppen möglich wäre (z. B. Vereinbarung von Cambio-Stellplätzen, Fahrradbügel, Autoverzichts-Erklärungen, ...), warum soll so eine Vereinbarung nicht auch mit Bewohnern einer zukünftigen Doppelhaushälfte möglich sein?
- Die niedrigere Bebauung würde sich harmonisch in die Umgebung einfügen.
- Geringere Beschattung der Nachbarhäuser.
- Es treten keine Konflikte mit dem Denkmalschutz auf.
- Diese Art der Nachverdichtung führt zu deutlich geringeren klimatischen Problematik (geringere Einschränkung der Kaltluftzufuhr ins Frankenberger Viertel).
- Auch bei zweigeschossiger Bebauung können Baugruppen ihre Vorstellungen zum gemeinschaftlichen Wohnen einbringen.

Wir appellieren an die Stadt Aachen, hier auf die Idee eines Leuchtturmprojekts zu verzichten. Es wäre schade, wenn sich der B-Plan „Branderhof“ einreihen würde in andere vermeintlich erfolgreiche Aachener

Leuchtturmprojekte (Siedlung Driescher Hof, Siedlung Preusswald, Bushof, Tivoli-Stadion, Aquis Plaza, Aachen Arkaden, ...).

Stattdessen regen wir an, auf seit Jahrzehnten bewährte, und auch langfristig erfolgreiche Konzepte zu setzen (z. B. Gartenstadtidee wie in der Aachener Siedlung „In den Heimgärten“, oder die sozialverträgliche öffentlich geförderte Modernisierung der Belgier-Siedlungen in Burtscheid, Brand und Beverau, ...). Solche Gartenstadt- oder Reihenhaussiedlungen mögen vielleicht aus architektonischer Sicht „langweilig“ sein, bieten ihren Bewohnern aber über Generationen ein beliebtes Wohnquartier.

Wir bitten Sie daher, zu prüfen, ob sich die Aufstellung des B-Plans nicht mehr auf das möglicherweise abwägungsfehlerhafte städtebauliche Konzept des Geschosswohnungsbaus stützt, sondern stattdessen im weiteren Planungsprozess wieder auf das besser in die Umgebung eingepasste 2014erKonzept zurückgreift.

7. Missverständlicher Vergleich von Firsthöhen (Bestand) mit Gebäudehöhen (Planung)

Hinsichtlich der Höhe der Bebauung werden im B-Plan-Entwurf bei den vorhandenen Wohnhäusern (Bestand) die Firsthöhen angegeben (z. B. Wohnhaus Am Römerhof 1: „OKF 207,25“). Bei den Planungen werden zum Vergleich die maximalen Gebäudehöhen gegenübergestellt angegeben (z. B. beim direkt gegenüber geplanten Gebäude „GH = 207,30“). Damit wird der Eindruck erweckt, dass sich die Höhe der Planungen dem Bestand angleichen würde.

Zunächst ist zu beanstanden, dass laut Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzungen und Ziffer 7.2.2 der Begründung die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gar nicht die maximale Höhe darstellt, sondern zum Beispiel durch folgende Aufbauten noch um bis zu 2,5 m überschritten werden darf:

- Geländer für die Nutzung als Dachterrasse,
- Aufbau von Solar- und Photovoltaikanlagen, Lüftungs- und Klimaanlage,
- Errichtung von Aufzugs- und Treppenhäusern.

Außerdem wird bemängelt, dass im Planentwurf „Äpfel mit Birnen“ („OKF“ mit „GH“) verglichen werden. Die Gegenüberstellung von Oberkante Firsthöhe („OKF“) und Gebäudehöhe / Traufkante („GH“) kann leicht missverstanden werden.

12

Den Planern ist aufgrund der bisherigen Einwendungen bekannt, dass seitens der Anwohner erhebliche Bedenken gegen die geplante Höhe der Bebauung bestehen.

Um diesbezüglich nicht den Eindruck einer bewussten Manipulation aufkommen zu lassen und zur Vermeidung von formalen Fehlern regen wir an, eine Neuauslegung des Entwurfs mit vergleichbaren Höhenangaben zu veranlassen.

Bei dieser korrigierten Version sollte

1. bei den Darstellungen der geplanten Gebäude die Angabe der maximalen Firsthöhe („OKF“) ergänzt werden und
2. bei den benachbarten Bestandsgebäuden die entsprechende Zahl „GH“ (Traufhöhe/Gebäudehöhe) angegeben werden und
3. bei der Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe („OKF“) die im aktuellen B-Planentwurf dargestellte Zahl für die Gebäudehöhe („GH“) verwendet werden.

8. Missachtung der denkmalpflegerischen Belange

In der Abwägung gegen die vorgebrachten denkmalpflegerischen Bedenken wird erläutert, dass die großen hohen Baukörper mit Flachdach bewusst einen großen Kontrast zum denkmalgeschützten Hofgebäude mit geneigtem Ziegeldach bilden sollen. Das Denkmal könne sich so von dem „klotzigen“ Hintergrund deutlicher absetzen und wäre somit besser sichtbar.

Als Bürger der Stadt Aachen empfinden wir bei dieser Art der Abwägung eine peinliche Fremdscham und regen an, diese unsachliche und provokative Argumentation nicht in die Begründung des B-Plans zu übernehmen.

9. Stadtbelüftung / Frischluftschneisen

Die Stadt Aachen erstellte zusammen mit der RWTH ein Klimagutachten für das gesamte Stadtgebiet. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurden Starkwind- und Schwachwindzonen, Kaltluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftseen ermittelt. Beim Bereich rund um das Gut Branderhof handelt es sich demnach um eine Schwachwindzone, die vor allem bei Inversionslagen eine wichtige Funktion zur Belüftung der Beverau und des Frankenberger Viertels hat.

Die geplante mehrgeschossige Bebauung entlang der Straße „Am Römerhof“ stört diese Schwachwindzone erheblich. Es ist zu befürchten, dass wichtige Belüftungswinde zum Erliegen kommen. Die Kühlung der unmittelbaren Umgebung, der Zufluss an Frischluft über den Kaltluftsee Ludwig-Kuhnen-Stadion in Richtung Frankenberger-Viertel kann zum Erliegen kommen.

Dieses hätte negative Auswirkungen auf das Mikroklima rund um Gut Branderhof und für den wichtigen Kaltluftsee auf dem Ludwig-Kuhnen-Stadion, der zur Belüftung des Frankenberger Viertels wichtig ist.

Betrachtet man die von der Stadt Aachen veröffentlichten Belüftungskarten mit der Darstellung der festgestellten Windverhältnisse bei Inversionslagen, wird deutlich, dass die Erkenntnisse aus dem Gutachten nicht ausreichend berücksichtigt werden. In dem o.g. Gutachten werden dringend weitere Untersuchungen gefordert, wenn Planungen in diesem Gebiet anstehen. Das ist bis heute nicht geschehen.

Das Gutachten Stadtklima ist entsprechend für den Bereich Beverau zu ergänzen, so wie die Gutachter das gefordert haben. Ohne dieses erweiterte Gutachten kann die Belüftungssituation nach Bau der jetzt geplanten, mehrgeschossigen Neubauten, nicht bewertet werden.

10. Fazit

Der B-Plan-Entwurf und seine Festsetzungen weisen deutliche Mängel auf. Wir bitten Sie, unsere Einwände bei der weiteren Planung und Aufstellung des B-Plans zu berücksichtigen.

24. Eingabe Nr. 24 vom 12.02.2023

Bürger*innenbeteiligung Bauleitplanung

Handwritten: nur 16.02

Ihre Eingabe bezieht sich auf
<input checked="" type="checkbox"/> einen Bebauungsplan. <input type="checkbox"/> einen Flächennutzungsplan. <input type="checkbox"/> ein Landschaftsplanverfahren.
Zu welchem Planverfahren möchten Sie sich äußern?
Branderhofer Weg/Am Römerhof (Bebauungsplan 956)

Ich möchte zu der Planung Stellung nehmen und gebe folgende Anregung.

Folgendes sollte geändert werden:
1) Die vorgesehene Bebauung entspricht nicht den Vorgaben des stadtklimatologischen Gutachtens der RWTH. Die bis zu 13m hohen Gebäude behindern die Frischluftzufuhr aus den Kaltluftgebieten im Süden von Aachen in Richtung Frankenberger Viertel. Sogar die Errichtung eines Gartenhäuschens (max Höhe ca 2,5m!) wurde einem Anwohner von der Stadt Aachen aus genau diesem Grund nicht gestattet - aber bei den jetzt geplanten Wohnklötzen am Branderhof soll dieses Argument offensichtlich außen vor gelassen werden.
2) Die massive Verschattung der Umgebung und damit natürlich auch der unmittelbaren Nachbargrundstücke die die geplanten Wohnhäuser wird ebenso wenig berücksichtigt wie
3) die Versiegelung von fast 80% der Fläche des Bebauungsplans. Ein solch hoher Versiegelungsgrad ist, insbesondere in einer Hanglage, ökologisch unsinnig und z.B. bei Starkregen auch problematisch.
4) Das LVR Amt für Denkmalpflege sieht in seiner Stellungnahme "eine ausreichende Berücksichtigung des Baudenkmals Branderhof durch die vorliegende Planung als nicht gegeben an. Die im Vergleich zur ursprünglichen Planung von 2014 erheblich dichtere, höhere und großmaßstäbliche Bebauung verkleinert in vielen Bereichen den Abstand zum Baudenkmal und mache Blickbeziehungen/Durchblicke nur noch vom Branderhoferweg/Forsterweg aus möglich. Insgesamt wirke die massige Bebauungsstruktur wie ein geschlossener Rahmen". Das Baudenkmal wird quasi erdrückt.
5) Neben diesen klimatologisch/ökologischen und denkmalpflegerischen Gründen ist diese Planung aus architektonisch/ästhetischer Sicht ein Super-Gau. Die ideenlosen 08/15-Quader in der jetzt vorgesehenen Höhe müssen in diesem Wohngebiet mit maximal 2geschossiger Bebauung wie ein häßlicher Fremdkörper. Muss man denn die Bausünden früherer Jahrzehnte, wie z. B. die Wohnklötze im "Mühlental" in Burtscheid wiederholen? Üblicherweise muß jeder Bauherr sein geplantes Haus an bestimmte Gegebenheiten der vorhandenen Bebauung anpassen - Geschoßhöhe, Dachform, Dachwinkelneigung etc. - nur hier soll das alles nicht gelten? Die ursprüngliche Planung sah eine maximal 2geschossige Bauweise mit Staffelgeschoß vor, wie sie auch bei den Häusern Am Branderhof/Am Römerhof vorhanden ist, dort mit Sattelfladdach, was sich noch besser an die ansonsten überall vorhandenen Schrägdächer anpaßt. <i>* wirken</i>
Folgendes gefällt mir:
Nichts
Insgesamt betrachtet ist die Planung
<input type="checkbox"/> überzeugend. <input type="checkbox"/> verbesserungswürdig. <input checked="" type="checkbox"/> abzulehnen.

25. Eingabe Nr. 25 vom 31.10.2022 Schreiben an den Planungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 956 Branderhofer Weg / Am Römerhof Sitzungsvorlage der Stadt Aachen vom 18.10.2022 für die Sitzung des Planungsausschusses am 03.11.2022 (Vorlage-Nr. FB 61 / 0488 / WP18)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei der Bürgerinformation am 29.10.2022 stellte die Stadt Aachen die derzeitigen Entwürfe zum o.g. B-Plan vor. Die Aufstellung dieses B-Planes begrüße ich vom Grundsatz her sehr und erkenne im bisherigen Entwurf auch viele gelungene Planungsaspekte.

Im bisherigen Verfahren haben viele Anwohner zahlreiche planungsrelevante Anregungen und Einwände gegen die Planungen erhoben (insbesondere bei der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung im Okt./Nov. 2019 und bei der Online-Information im Januar 2021).

Die aktuelle Bürgerinformation am 29. 10. 2022 machte aber deutlich, dass die Bedenken der Anwohner bei der seitdem erfolgten weiteren Bearbeitung des B-Plans unzureichend berücksichtigt wurden.

Auf Seite 6 (Kapitel 3) Ihrer Sitzungsvorlage vom 18. 10. 2022 schreibt die Verwaltung dazu: „Gegenüber der Planung, die im Rahmen der Bürger*inneninformation im Januar 2021 vorgestellt wurde, haben sich lediglich zwei Änderungen ergeben.“ Die beiden Änderungen betreffen die Entwässerung einer öffentlichen Verkehrsfläche sowie die Festsetzung einer zusätzlichen privaten Grünfläche. Beide Änderungen betreffen Aspekte, die nicht von den Bedenken der Anwohner berührt werden.

Die Verwaltung schlägt Ihnen als Planungsausschuss vor, die Mehrzahl der begründeten Einwände der Anwohner zurückzuweisen. Insbesondere die stark kritisierte erdrückende Wirkung der geplanten Geschossbauten auf die Reihenhäuser der Umgebung bleibt bestehen. Die Planung steht somit der Eigenart der Umgebung weiterhin vollkommen entgegen.

Angesichts der aktuellen wohnungspolitischen Lage ist nachvollziehbar, dass die Stadt Aachen eine Nachverdichtung der Wohnbebauung mit vermehrtem Geschosswohnungsbau anstrebt, um neuen Wohnraum für möglichst viele Bürger*innen zu schaffen.

Es gibt aber auch Möglichkeiten, dieses wohnungspolitische Ziel mit weniger bedrängenden Bauhöhen zu erreichen. Die Verwaltung argumentiert in ihrer Vorlage mit dem Begriff "Wohneinheiten". Tatsächlich ist es richtig, dass die neue Planung gegenüber der 2014-er Planung mehr Wohneinheiten vorsieht. Mehr Wohneinheiten bedeuten jedoch nicht automatisch mehr Bewohner. Ein einfaches Rechenbeispiel verdeutlicht diesen Zusammenhang:

- In einem Mehrfamilienhaus mit 250 m² Grundfläche könnten beispielsweise pro Etage untergebracht werden
 - 3 bis 4 Wohneinheiten für Singles mit je 60 m²- 70 m² => 3 - 4 Personen pro Etage oder
 - 2 Wohneinheiten für Familien mit je 100 m² – 120 m² => 6 – 8 Personen pro Etage.

Dieses Rechenbeispiel zeigt, dass einfache Anpassungen der Planung möglich wären, um pro Etage mehr Menschen ein Zuhause zu bieten. Bei entsprechender Vorhaltung größerer Wohneinheiten könnte somit auch mit weniger hohen Gebäuden komfortabler Wohnraum für gleich viele Menschen geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben die Anwohner ihre Bedenken in zahlreichen weiteren Argumenten begründet. Leider konzentrierte sich die viel zitierte Bürgerbeteiligung auf "Dialoge" zwischen Baugruppen und Stadtverwaltung. Die Anwohner wurden in Informationsveranstaltungen lediglich über die Ergebnisse der "Dialoge" unterrichtet. Eine konstruktive Einbeziehung der betroffenen Anwohner fand nicht statt.

Ich bitte Sie daher, bei Ihren Überlegungen im Planungsausschuss neben den Interessen der Baugruppen auch die der Anwohner zu berücksichtigen.

Insbesondere schlage ich vor, dass Sie über den Planungsausschuss die Verwaltung beauftragen, die Eingaben der Bürger hinsichtlich Geschosshöhe bzw. Bauhöhe neu zu bewerten, bevor es zur förmlichen Aufstellung des B-Plans kommt.

Als einer von vielen Punkten könnte dabei unter anderem folgender konkreter Vorschlag zur Anpassung der Planung erörtert werden:

- Bei den beiden östlichen Gebäuden wird die Vorgabe der maximalen Gebäudehöhe um 3,0 m von 207,3 m NHN auf 204,3 m NHN reduziert.
Begründung: Die beiden östlichen Wohnhäuser üben durch ihre Höhe die am meisten bedrückende Wirkung der Planung aus. Die Verwaltung sollte prüfen, welche Möglichkeiten bestehen, um bei diesen Gebäuden auf die oberste Etage zu verzichten.

Eine der Möglichkeiten, auf eine Etage zu verzichten, ohne die Anzahl der zukünftigen Bewohner zu reduzieren, wäre beispielsweise die Erhöhung des Anteils von Wohnungen für Mehr-Personen-Haushalte. Beispielsweise könnte über einen städtebaulichen Vertrag eine Mindest-Quote (z.B. 50 %) für Familienwohnungen bzw. 3-4-Personen-Haushalte vereinbart werden. Diese Quote sollte dann für das gesamte B-Plan-Gebiet gelten, damit nicht nur einzelne Baugruppen davon betroffen sind. Der höhere Anteil von familieneigneten Wohnungen könnte helfen, die erdrückende Wirkung der Geschossbauten zu mindern und würde gleichzeitig zur Verjüngung des Wohnumfeldes beitragen.

Ich würde mich freuen, wenn Sie im Planungsausschuss darüber hinaus auch die anderen von der Verwaltung zurückgewiesenen Eingaben der Anwohner (z. B. zur Park- und Verkehrssituation) ergebnisoffen bewerten.

Mit freundlichen Grüßen

26. Eingabe Nr. 26 vom 02.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Mitglieder des
Planungsausschusses,

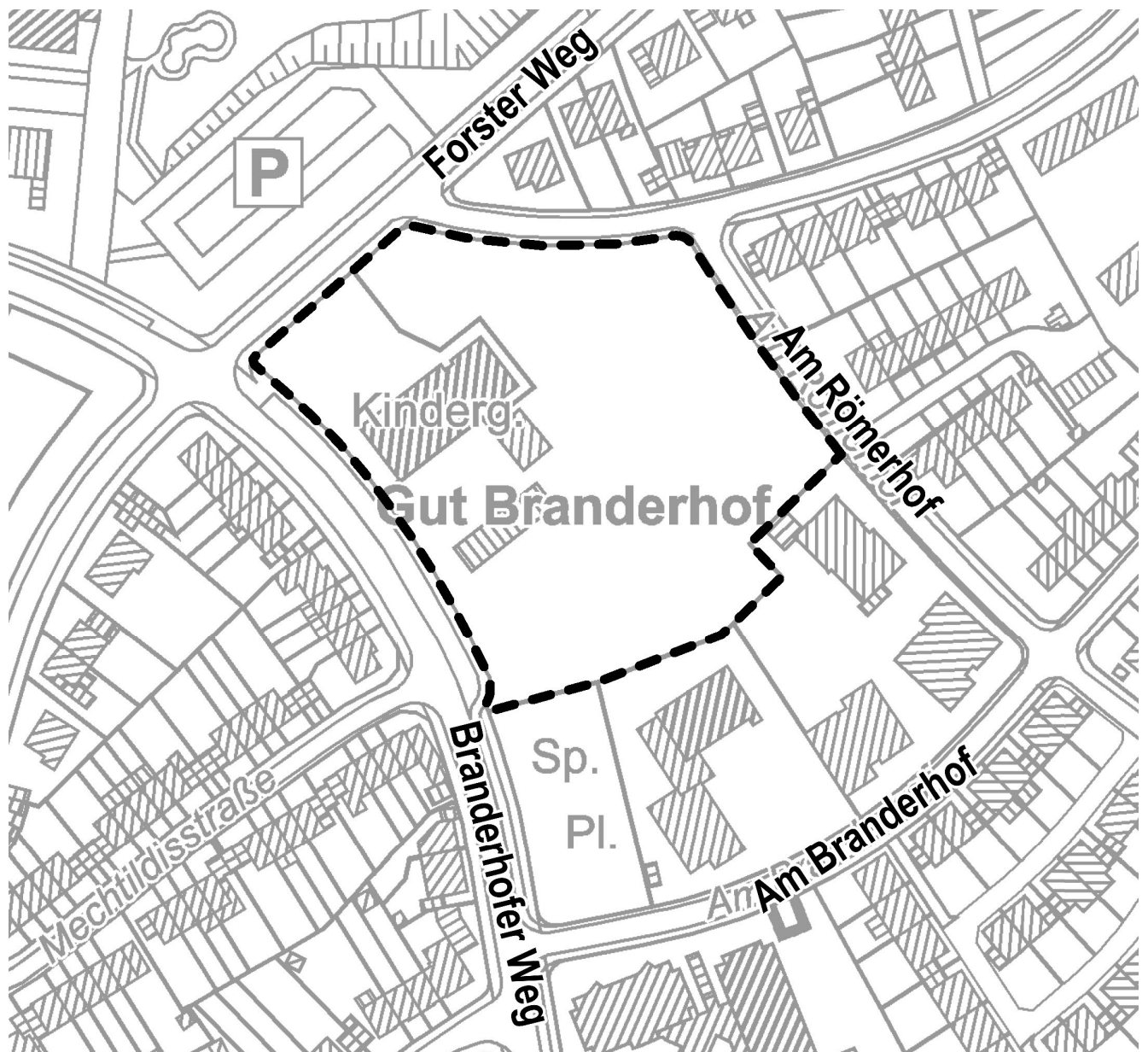
mein Nachbar ---- hat Ihnen zu Ihrer Sitzung am 03.11.2022
anliegendes Schreiben gesandt, dem ich mich vollinhaltlich gerne
anschließen möchte.

Außerdem bitte ich zu berücksichtigen, dass bei der Umsetzung des
Entwurfs des B-Plans 956 (Branderhofer Weg/Am Römerhof) der - zumindest
ehemalige - Plan der Stadt, das denkmalgeschützte Gut Branderhof in
seiner baulichen Substanz langfristig zu erhalten und es weiterhin als
identitätsstiftend wahrzunehmen ins Leere laufen würde. Die Höhe der
geplanten Bebauung hat nicht nur erdrückende Wirkung auf die anliegenden
Reihenhäuser sondern auch auf das Denkmal selbst, trotz eingeplanter
Sichtachsen. Identitätsstiftend wäre zukünftig die neue, aufgrund ihres
Ausmaßes monströs wirkende Bebauung.

Mit freundlichen Grüßen,

Beteiligung der Öffentlichkeit Abwägungsvorschlag der Eingaben zum Bebauungsplan Nr. 956 -Branderhofer Weg / Am Römerhof-

für den Bereich zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof und Am Branderhof im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Stellungnahmen der Verwaltung

1.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr.1 vom 14.02.2023.....	2
2.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2 vom 16.02.2023.....	11
3.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3 vom 16.01.2023.....	13
4.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 4 vom 30.01.2023.....	14
5.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 5 vom 09.02.2023.....	15
6.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 6 vom 12.02.2023.....	16
7.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 7 vom 12.02.2023.....	16
8.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 8 vom 12.02.2023.....	16
9.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 9 vom 12.02.2023.....	16
10.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 10 vom 12.02.2023.....	16
11.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11 vom 12.02.2023.....	17
12.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 12 vom 12.02.2023.....	21
13.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 13 vom 14.02.2023.....	22
14.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 14 vom 12.02.2023.....	23
15.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 15 vom 14.02.2023.....	25
16.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 16 vom 13.02.2023.....	25
17.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 17 vom 14.02.2023.....	26
18.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 15 vom 15.02.2023.....	26
19.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 19 vom 16.02.2023.....	27
20.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 19 vom 16.02.2023.....	28
21.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 21 vom 16.02.2023.....	29
22.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 22 vom 15.02.2023.....	30
23.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 23 vom 14.02.2023.....	30
24.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 24 vom 12.02.2023.....	31
25.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 25 vom 31.10.2022.....	31
26.	Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 26 vom 02.11.2022.....	32

1. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr.1 vom 14.02.2023

1.1 Höhe und Art der Bebauung

1.1.1 Geschosswohnungsbau

Neben dem im Baugesetzbuch formulierten Ziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist der für Aachen prognostizierte Wohnungsbedarf ausschlaggebend für die Entscheidung, Geschosswohnungsbau auf dem Areal des Gutes Branderhof zu entwickeln:

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 Wohneinheiten (WE) im Zeitraum zwischen 2019 und 2035. 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.

Der Raum, den die Stadt Aachen zur Verfügung hat, ist aufgrund der Talkesselage sehr begrenzt. Die Daten und Indikatoren im Aachener Wohnungsmarktbericht 2021 sowie aus weiteren Erhebungen und Studien (Landesgutachten für Gebietskulisse Wohnraumförderung, Wohnungsbedarfsprognose) machen deutlich, dass sich die Situation am Wohnungsmarkt in Aachen verschärft hat. Preiswerter Wohnraum wird rar. Parallel zu dieser Entwicklung schrumpft in Aachen der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen, die von Haushalten mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden dürfen, kontinuierlich.

Für Familien, die aufgrund ihrer höheren Flächenbedarfe hohe Mietbelastungen zu erwarten haben, wird die Finanzierbarkeit des Wohnraums zu einer Alltagsbelastung und die Suche nach geeignetem, bezahlbarem Wohnraum zu einer großen Herausforderung. Je höher die Anzahl der Haushaltsmitglieder und damit je höher der Wohnflächenbedarf, desto schwieriger gestaltet sich die eigenverantwortliche Wohnraumversorgung. Daneben wird auch für eine wachsende Zahl von Senior*innen die Wohnraumsuche zu einer Problematik. Altersgerechten, barrierearmen Wohnraum zu finden ist mühsam, die Finanzierbarkeit einer solchen Wohnung, aber auch der bisherigen eigenen Wohnung, wird angesichts steigender Mietpreise schwierig. In vielen deutschen Großstädten lässt sich beobachten, dass ein dem Preisdruck geschuldeter Umzug in kleinere (und nicht zwangsläufig besser ausgestattete) Wohnungen bei dieser Personengruppe die Folge ist.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die drohenden Versorgungsengpässe am Wohnungsmarkt Aachens längst nicht mehr nur ein Thema im öffentlich-geförderten Wohnungsbereich und für die Zielgruppe der Wohnberechtigungsschein-Berechtigten sind. Vielmehr besteht für das Segment des preiswerten Wohnraums ein hoher, heterogen gestalteter Nachfragedruck, dem sich die Stadt Aachen stellen muss.

Da die Defizite erkannt wurden, wird nun auf allen städtischen Grundstücken, die einer Entwicklung zugeführt werden, die Schaffung von verdichteten Wohnraumangeboten geprüft. Der Flächennutzungsplan gibt eine Zielzahl zur Dichte in neuen Wohngebieten vor, die bei 83 Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche bei Mehrfamilienhäusern liegt.

Das Areal rund um den Branderhof wird nicht nur wegen der räumlichen, sondern auch vor dem Hintergrund der sozioökonomischen Situation für geeignet gehalten, dem hohen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Aachen, insbesondere auch den Bedarf an Wohnungen entsprechen zu können und eine bedarfsgerechte Durchmischung für die verschiedensten Zielgruppen sicherzustellen.

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. Dabei sollen nicht-renditeorientierte Wohnprojekte (Bau- und Wohngruppen) mit öffentlich geförderter Geschosswohnungsbau (mindestens 40 %) im Fokus stehen.

Mit der Geschossfläche, die im Rahmen des Projektes realisiert wird, sollen ca. 60 Wohneinheiten entstehen, die dazu beitragen, dem hohen Bedarf an heterogenem und bezahlbarem Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsschichten zu

decken. Die Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 956 liegt bei ca. 73 Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche (Plangebietsgröße: 11.742 m²; abzüglich der zukünftigen Flurstücke der Bestandsbebauung: 3567 m²; Schaffung von ca. 60 WE). Damit liegt die städtebauliche Dichte unter den Zielen des Flächennutzungsplanes* AACHEN 2030. Aufgrund der freizuhaltenden Sichtachsen, um den Umgebungsschutz des Denkmals zu würdigen, wird die Dichte jedoch als angemessen erachtet.

Die Errichtung von Einfamilienhäusern stellt aus oben genannten Gründen keine adäquate Alternative zum Geschosswohnungsbau dar. Ebenso wird eine Reduzierung der Geschossigkeit und damit der Geschossflächenzahl vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes für nicht zielführend erachtet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.1.2 Einfügung

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.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 13a BauGB sind die Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB nicht anzuwenden. Es können eigenständige Festsetzungen getroffen werden, um die Planungsziele nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange umsetzen zu können. Auch wenn sich die Maßstäblichkeit der geplanten Gebäude nicht an die der angrenzenden Siedlungsbereiche anpassen muss, soll eine Anpassung der Gebäudehöhe an die der vorhandenen Mehrfamilienhäuser innerhalb des „Baublockes“ erfolgen. Mit dem Einhalten der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen wird ausreichend Rücksicht auf die Bestandsbebauung genommen.

Die Entwicklung eines eigenständigen Wohngebietes mit Geschosswohnungsbau und die damit einhergehende Nachverdichtung/ Wiedernutzbarmachung der Freifläche sollen dazu beitragen, dem hohen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Aachen entgegenwirken zu können und eine bedarfsgerechte Durchmischung für die verschiedensten Zielgruppen sicherzustellen.

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, so dass diese ihre baukulturelle Identität bewahren.

Im Vergleich zu den in der zweiten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gezeigten Entwürfen soll der Eindruck einer „Riegelbebauung“ aufgelöst werden, um eine empfundene Barrierewirkung zu reduzieren. Hierfür sollen vier voneinander unabhängige überbaubaren Flächen für bis zu fünf Gebäude festgesetzt werden, wodurch eine stärkere Durchlässigkeit entsteht, die von verschiedenen Standorten Blickbeziehungen zum Denkmal und zwischen den sich gegenüberliegenden Siedlungsbereichen gewährt. Zudem wird einer Barrierewirkung über die geplante öffentliche Verkehrsfläche, die die Straßen Am Römerhof und Branderhofer Weg miteinander verbindet, entgegengewirkt. Von einer „erdrückenden Wirkung“ durch die Geschossigkeit der Mehrfamilienhäuser auf die Reihenhäuser ist durch die Lage der Gebäude und Wahrung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen nicht auszugehen.

Eine Fortsetzung der Einfamilienhausbebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern soll nicht fortgeführt werden. Neben dem im Baugesetzbuch formulierten Ziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dem Leitziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist der für Aachen prognostizierte Wohnungsbedarf ausschlaggebend für die Entscheidung, Geschosswohnungsbau auf dem Areal des Gutes Branderhof zu entwickeln.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.1.3 Gebäudehöhe

Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die Raumwirkung der künftigen Baukörper in Bezug auf Normalhöhen null festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandenen Mehrfamilienhäuser süd-östlich des Plangebietes soll die Errichtung von drei bis vier Vollgeschossen ermöglicht werden, wobei sich die geplanten Gebäude Am Römerhof zum Forster Weg hin abtreppen und die vorhandene Hanglage aufnehmen.

Bei den Bestandsgebäuden mit Satteldächern bezieht sich die Gebäudehöhe im Rechtsplanentwurf auf dessen First, bei den geplanten Gebäuden mit Flachdach auf den obersten Abschluss der Oberkante des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile. Eine Auflockerung durch teilweise zurückgesetzte oberste Geschosse ist vor dem Hintergrund des Umgebungsschutzes für das Denkmal vorgesehen. Aufgrund des vorhandenen Wohnraumbedarfs soll von der Festsetzung eines grundsätzlich zurückspringenden obersten Geschosses jedoch abgesehen werden.

Die Gebäudehöhe ist auf eine Geschosshöhe von 3,20 m ausgerichtet, um die Errichtung der Gebäude in Holzbauweise realisieren und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können.

Die festgesetzte Gebäudehöhe wird vor dem Hintergrund der Wohnraumknappheit für zielführend erachtet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.1.4 Flachdächer

Flachdächer stehen im Kontrast zur vorherrschenden Satteldachlandschaft, können relativ kostengünstig hergestellt werden und ermöglichen eine bessere Nutzbarkeit der obersten Geschosse bei einer flexibleren Grundrissgestaltung. Sie eignen sich für den Einsatz im Bereich des bezahlbaren Geschosswohnungsbaus und tragen in Zusammenhang mit der Bautypologie dazu bei, dem Baugebiet eine eigenständige Identität zu verleihen.

Durch eine festgesetzte Dachbegrünung, die auf den Flachdächern umgesetzt werden kann, können die negativen Folgen der durch den Klimawandel induzierten Zunahme von Hitzetagen gemindert werden. Die Festsetzung von Flachdächern wird aus oben genannten Gründen für wichtig erachtet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.1.5 Überschreitung der Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ist durch verschiedene Anlagen bis zu 1,50 m zulässig, wenn sie um das Maß ihrer Höhe, das die festgesetzte Gebäudehöhe überschreitet, von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Mit dem Abrücken von der Außenkante kann die geplante Siedlungssilhouette gewahrt werden.

Bei der Überschreitung der Gebäudehöhe von bis zu 2,50 m für Aufzüge, die für eine barrierefreie Erschließung notwendig sind und für Treppenhäuser kann auf den Abstand zur Gebäudekante verzichtet werden, sofern diese Anlagen nicht der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind oder einen Abstand von 6,0 m zu dieser einhalten.

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe wird zugelassen, um die Funktionalität der Gebäude nicht einzuschränken. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche soll eine mögliche negative Wahrnehmung vom Straßenraum aus reduzieren.

Da die Anlagen in ihrer Dimension begrenzt sind, ist nicht davon auszugehen, dass diese den Eindruck eines weiteren Geschosses vermitteln, so dass an der Festsetzung zur zulässigen Überschreitung der Gebäudehöhe festgehalten wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.1.6 Vermessungsgrundlagen

Die vorhandenen Gelände- und Gebäudehöhen wurden durch den Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung der Stadt Aachen vermessen und im Rechtsplan als Bestandsinformation aufgenommen. Messungengenauigkeiten außerhalb des Geltungsbereiches können bis ca. 10 cm auftreten. Zudem wurde im Jahr 2002 ein neues Höhenbezugsystem (DHHN-92/HST-160) eingeführt, wodurch es zu Abweichung in Bezug auf ältere Vermessungen kommen kann. Bei einem Abgleich mit älteren Bauakten kann auch aus diesem Grund eine Differenz der Gebäudehöhen entstehen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan, den schriftlichen Festsetzungen und dem Längsprofil der Straßenplanung inklusive Höhenangaben. Im Lageplan des Bebauungsplanes werden in der Legende die Zeichenerklärung der

Festsetzungen und die Bestandsangaben der Umgebung aufgeführt. So auch die Abkürzung der Festsetzung „GH“ (Gebäudehöhe) für die geplanten Neubauten mit Flachdach (FD) und die Beschriftung einzelner Gebäude im Bestand mit der Abkürzung „OKF“ (Oberkante First). Mit den schriftlichen Festsetzungen wird eine Überschreitung der Gebäudehöhe unter bestimmten Bedingungen bis zu einem bestimmten Maß zugelassen. Die Festsetzungen und Hintergründe der Planung werden in der Begründung, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, erläutert. Zum besseren Verständnis wurden zudem Perspektiven erarbeitet und offengelegt, die einen ersten Eindruck von der Planung vermitteln und die Geschossigkeit der Gebäude abbilden. Es ist davon auszugehen, dass sich die interessierte Öffentlichkeit mit den offengelegten Dokumenten auseinandersetzt. Für Fragen und bei Erläuterungswünschen steht grundsätzlich die Verwaltung auch außerhalb der formalen Beteiligungsschritte zur Verfügung.

Leider ist im Lageplan (nicht im Rechtsplanentwurf), der das städtebauliche Konzept abbildet, eine vorhandene Firsthöhe Am Römerhof um 1,75 Meter zu niedrig angegeben worden. Da das Gebäude in keiner Perspektive als Bezugshöhe dargestellt ist, ist nicht zu befürchten, dass die Perspektiven, die über ein digitales 3-D-Modell konzipiert wurden, eine falsche Wirkung erzeugen. Auch sind die Messungenauigkeiten zu gering, um die räumliche Wirkung der Perspektiven maßgeblich verfälschen zu können.

(Ein Vermesserplan wurde der Eingabe nicht beigelegt.)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.2 Denkmalschutz

Der Branderhof entstand 1513 als Pachthof der Herren von Burg Frankenberg. 1937 hat die Stadt Aachen den Hof erworben und verpachtet. Seit 1960 wurde der Hof als Reiterhof zur Unterbringung von Pferden und zu Reitsportzwecken genutzt. Da der Hof den Anforderungen an eine moderne Pferdehaltung und Reitsportanlage nicht mehr gerecht wurde, wurde die Nutzung vom ehemaligen Pächter aufgegeben.

Seit Anfang September 2013 befindet sich das Areal wieder im Besitz der Stadt Aachen.

Während die denkmalgeschützte Hofanlage in ihrer baulichen Substanz erhalten bleiben soll, wurden die nicht denkmalgeschützten Gebäude bereits Ende 2014 niedergelegt. Seitdem wartet das sich darstellende Freigelände auf seine weitere bauliche Entwicklung.

Um auf den vorhandenen Wohnraumbedarf zu reagieren, wird die innerhalb des Siedlungsbereiches liegende Freifläche nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für die Entwicklung eines Wohngebietes als Maßnahme der Innenentwicklung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der auf dem Areal des Gut Branderhofes Planungsrecht für Wohnungsbau schafft und gleichzeitig die identitätsstiftende Wirkung des unter Denkmalschutz stehenden Vierkanthofes best möglich bewahrt.

So wird das Gut Branderhof nachrichtlich im Bebauungsplan als Denkmal übernommen und wichtige Sichtachsen im Bereich des Forster Weges, der Straße Am Römerhof und Branderhofer Weg mit den Festsetzungen im Bebauungsplan baulich freigehalten, um das Denkmal aus verschiedenen Richtungen wahrnehmen zu können. Die „Freistellung“ soll daran erinnern, dass die historische Hofanlage ehemals frei in der Landschaft lag.

Auch kann der Bezug zum historischen Straßenverlauf durch ein Aufgreifen der Gebäudekante der süd-östlichen Scheune für die Neubebauung erhalten werden. Somit stellt der Branderhof weiterhin einen wichtigen Fixpunkt innerhalb des Ortsgefüges dar. Im Vergleich zur Nutzung als Reiterhof werden ehemals durch Stallungen und Reithalle nicht mehr erlebbare Blickbeziehungen wiederhergestellt. Einer erdrückenden Wirkung durch die geplanten Gebäude wird somit entgegengewirkt.

Die stärkere Freistellung des Denkmals durch größere Sichtachsen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben haben, bedeutet gleichzeitig eine Einschränkung der möglichen überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Festsetzung von Mehrfamilienhäusern mit im Vergleich zu Einfamilienhäusern tieferen Baufeldern und einer höheren Gebäudehöhe kann dem angespannten Wohnungsmarkt mit unterschiedlichen Bedarfen dennoch Rechnung getragen und dem Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen werden. Drei- bis viergeschossige Gebäude mit Flachdach sollen dabei eine Antwort auf die notwendige Wirtschaftlichkeit bei der Schaffung von Wohnraum geben und dem Ruf nach einer flexiblen Grundrissgestaltung für verschiedene Zielgruppen nachkommen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sollen maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden, die bis zu vier Vollgeschosse ermöglichen. Vor dem Hintergrund des Umgebungsschutzes des Denkmals wird für das Gebäude süd-östlich

des Gutshofes mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 206,50 m über NHN eine maximal Dreigeschossigkeit ermöglicht. Hierdurch soll die Dominanz des Branderhofes im Straßenbild gesichert werden. Alle übrigen Gebäude halten einen größeren Abstand zum Denkmal ein, wodurch die Festsetzung einer größeren Gebäudehöhe möglich wird. Während das bestehende Mehrfamilienhaus Am Römerhof eine Firsthöhe von 209,45 m über NHN aufweist, sollen sich die geplanten Gebäude Am Römerhof zum Forster Weg mit einer Anschlusshöhe von max. 207,30 m ü. NHN hin abtreppen und die vorhandene Hanglage aufnehmen. Das höchste Gebäude ist mittig der geplanten Wegeverbindung, süd-östlich des Branderhofes, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 210,20 m ü. NHN geplant, wobei das oberste Geschoss in Richtung Branderhof zugunsten des Denkmals mit einem Rücksprung an drei Seiten auszubilden ist.

Geländemodellierungen werden keinen wesentlichen Einfluss auf die Raumwirkung nehmen, da die Gebäude in der Höhe begrenzt sind und das Straßenniveau feststeht.

Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten wird sich voraussichtlich nur sehr untergeordnet auf das wahrnehmbare Erscheinungsbild vom Straßenraum aus auswirken, da die Aufbauten mit einem Rücksprung zur Attika beziehungsweise zum öffentlichen Straßenraum herzustellen sind. Diese Überschreitung soll zugelassen werden, um die Funktionalität der Gebäude nicht einzuschränken. Da die Anlagen in ihrer Dimension begrenzt sind, ist nicht davon auszugehen, dass diese den Eindruck eines weiteren Geschosses vermitteln.

Wie den Perspektiven zur Offenlage zu entnehmen, hebt sich der Vierkanthof mit seinen Satteldächern von den neu geplanten Gebäuden mit Flachdach ab und erhält auch durch diesen Kontrast ein Alleinstellungsmerkmal im Plangebiet.

Da die geplante öffentliche Wegeverbindung vom Branderhofer Weg zur Straße Am Römerhof direkt am Denkmal vorbeiführt, kann die prägende Wirkung des Denkmals trotz heranrückender Wohnbebauung auch innerhalb des neuen Wohngebietes weitestgehend bewahrt und im Vergleich zur vorherigen Nutzung als Reiterhof insbesondere für Fußgänger besser erlebbar gemacht werden. Zudem erhält das Denkmal durch die Nutzung als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum eine zusätzlich identitätsstiftende Wirkung und rückt funktional ins Zentrum des Quartiers. Die Tiefgarage wird sich aufgrund der festgesetzten Geländehöhe, die sich an der Höhe des vorhandenen Innenhofes des Denkmals orientiert, nicht negativ auf dessen Erscheinungsbild auswirken.

Die ursprüngliche Nutzung des Branderhofes wird durch die Festsetzung von landschaftstypischen Elementen unterstrichen und hervorgehoben. Es werden Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken und standorttypische Obstbäume festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden keine weiteren gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude getroffen. Dennoch soll eine gestalterische Abstimmung im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur unter Beteiligung der Denkmalbehörden und des Gestaltungsbeirats erfolgen, die vertraglich über Erbbaurechtsverträge gesichert werden wird. Eine entsprechende Abstimmung mit den Baugruppen und dem Fachbereich Immobilienmanagement hat bereits stattgefunden.

Es ist richtig, dass eine niedrigere Bebauung dem Denkmalschutz eher entsprechen würde als die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe, die teilweise eine Viergeschossigkeit ermöglicht. Im Rahmen der Abwägung muss jedoch auch der öffentliche Belang der Wohnraumversorgung für die Bevölkerung betrachtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann mit der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern dem angespannten Wohnungsmarkt entgegengewirkt und über die oben beschriebenen Maßnahmen der Denkmalschutz dennoch ausreichend gewürdigt werden. Für die Wahrnehmung des Gutshofes und seine identitätsstiftende Wirkung werden der Erhalt und die Schaffung von Blickbeziehungen auf das Denkmal für wichtiger erachtet als die Reduzierung der geplanten Gebäudehöhe, die im Zuge der Wohnraumschaffung eine Erweiterung der überbaubaren Fläche und damit eine Reduzierung der Blickachsen nach sich ziehen würde.

Im Rahmen der Abwägung werden individuelle Begebenheiten betrachtet, so dass ein unterschiedlicher Umgang mit dem Denkmalschutz an anderer Stelle im Stadtgebiet die Folge sein kann.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.3 Flächenversiegelung

1.3.1 Versiegelungsgrad

Die Flächenversiegelung innerhalb des Geltungsbereiches wird unter Berücksichtigung der öffentlichen Verkehrsflächen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Annahme, dass die Tiefgarage in voller Größe ausgebaut wird, ca. 60 % - 65 % betragen.

Gesamtplangebiet:	ca.	11.742 m ²
Allgemeine Wohngebiete WA 1 – WA 3:	ca.	9.680 m ²
davon überbaubare Fläche:	ca.	2.185 m ²
+ Hofanlage Gut Branderhof:	ca.	1.000 m ²
Tiefgarage:	ca.	1.377 m ²
Versiegelte Hoffläche:	ca.	690 m ²
private Grünflächen:	ca.	1.030 m ²
öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	1.032 m ²

Die GRZ von 0,4 entspricht dem gebietstypischen Versiegelungsgrad eines allgemeinen Wohngebietes und wird in der Baunutzungsverordnung als Orientierungswert angegeben.

Der gesamte Versiegelungsgrad von ca. 60 % - 65 % ist zum einen der öffentlichen Verkehrsfläche und zum anderen der Errichtung der Tiefgarage geschuldet. Durch die Tiefgarage, deren Dach zu begrünen und als Gemeinschaftsgarten zu nutzen ist, kann das Plangebiet jedoch vom motorisierten Individualverkehr weitestgehend freigehalten werden. Es handelt sich nicht um ein hochverdichtetes Gebiet. Der Versiegelungsgrad ist für ein Wohngebiet außerhalb des Schutzbereiches „Stadtklima“ vertretbar.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.3.2 Entwässerung / Starkregen

Gemäß § 55, Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Im Plangebiet kann jedoch kein Niederschlagswasser versickert werden, da die Voraussetzungen nach dem Arbeitsblatt DWA A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. nicht eingehalten werden können (z.B. werden vorgeschriebene Grenzabstände zu Nachbargrundstücken und Gebäuden, vor allem unter Berücksichtigung der Tiefgarage nicht eingehalten). Aus diesem Grund soll das Niederschlagswasser über eine Trennkanalisation an die außerhalb des Plangebietes bereits vorhandene Kanalisation angeschlossen und in den naheliegenden Gillesbach eingeleitet werden. Hierzu werden neue Netzverknüpfung zur Kanalisation im Forster Weg durch den Straßenabschnitt in den Zwanzigmorgen wie auch eine Rückhaltung hergestellt. Die Rückhaltung mit Abflussdrosselung dient bei stärkeren Regen dem Erosionsschutz eines Sandfanges vor der Einleitung des Regenwassers in den Gillesbach. Die Regionetz GmbH wird die Abwasserplanung vornehmen und die Maßnahme nach Satzungsbeschluss umsetzen.

Gemäß Starkregenkarte des Landes NRW und des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) besteht im Plangebiet bereits heute für das 100-jährliche Regenereignis (ein Regenereignis mit einer Intensität, das nach statistischen Grundsätzen einmal in 100 Jahren vorkommt) eine potentielle Überflutungsfahr, weil sich punktuell Wasseransammlungen bis zu mehreren Dezimetern Einstauhöhe in Tiefpunkten und Geländemulden und auch Abflüsse einstellen können, die zu Sach- und ggf. auch zu Personenschäden führen können. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden an den identifizierten Stellen geeignete Maßnahmen durch Geländemodellierungen (Höhenfestsetzungen des Geländes) getroffen, so dass diese entschärft werden und die Gefahr einer Wasseransammlung mit unregelmäßigem Abfluss im Starkregenfall deutlich reduziert wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.3.3 Aufstellung gemäß § 13a BauGB

Das Plangebiet mit einer Größe von insgesamt ca. 1,17 ha liegt innerhalb des Siedlungsgefüges, das sich im Nord-Westen klar durch den Forster Weg abgrenzen lässt. 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-Richtlinie und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-Richtlinie bestehen. Mit einer beabsichtigten Festsetzung der Grundfläche von weniger als 20.000 qm liegt diese unter der festgesetzten Obergrenze nach § 13 a BauGB, so dass keine formale Umweltprüfung bzw. Einzelfallprüfung erforderlich ist. 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 Ziffer 4 gilt ein Eingriff in Natur und Landschaft als gesetzlich zulässig. Zwar kann auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung verzichtet werden, jedoch erfolgte eine Ermittlung der relevanten Umweltbelange im Verfahren. Diese werden in der Begründung des Bebauungsplanes dargestellt und im Abwägungsprozess entsprechend berücksichtigt. Ökologische oder klimatische Gutachten sind für das Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich, unabhängig von der Durchführung einer Umweltprüfung. Die klimatische Situation und die Auswirkung der Planung auf die Kaltluftsituation wurden untersucht und das Ergebnis der Untersuchung wird in der Begründung erläutert. Es liegen keine Kenntnisse vor, dass Belange des Klimaschutzes wesentlich durch das Vorhaben betroffen sind.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.4 Stadtklima / Klimaanpassung

Es wird davon ausgegangen, dass sich der Begriff der „Schwachwindzone“ auf die lokale Kaltluft bzw. die Möglichkeit der Frischluftzirkulation im Plangebiet bezieht.

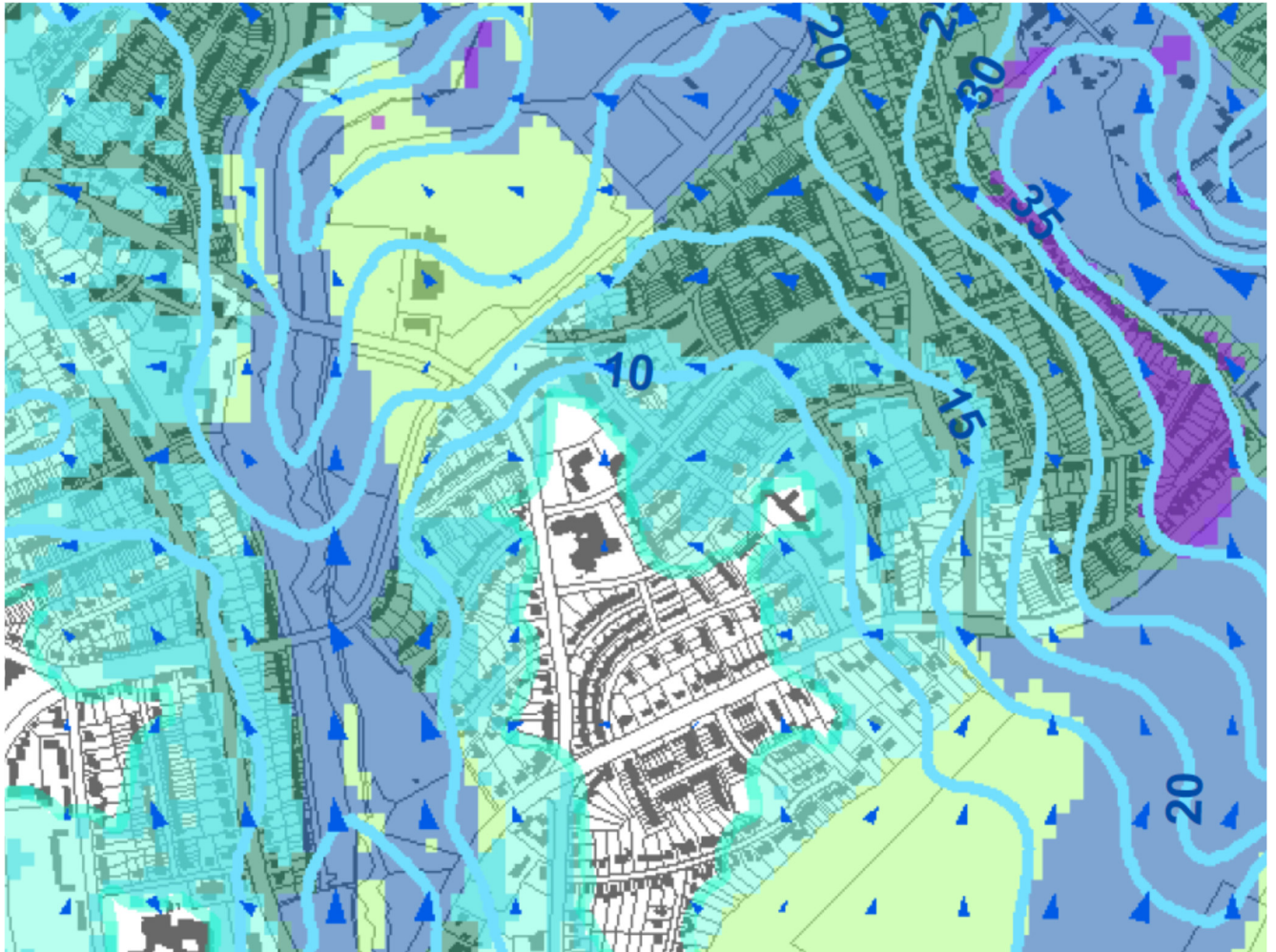
Das Plangebiet liegt außerhalb des im FNP*2030 ausgewiesenen Schutzbereichs für Kaltluft. Simulationen zeigen, dass die nächtlich entstehende Kaltluft nicht in größeren Mengen aus dem Plangebiet abfließt, sondern sich vielmehr über die schon heute bestehende Bebauung ihren Weg bahnt. Tagsüber ist mit einer minimalen Veränderung der Einflussgröße zur Versorgung mit Frischluft zu rechnen, die jedoch nicht ins Gewicht fallen wird und vernachlässigbar ist. Somit kann eine negative Auswirkung durch die Neubebauung größtenteils ausgeschlossen werden.

Einer Verschlechterung des Stadtklimas wird durch die Festsetzung einer Dachbegrünung positiv beeinflussend entgegen gewirkt.

Die Belüftungsfunktion für das Frankenberger Viertel geht vom östlich gelegenen Kaltluftstrom im Beverbachtal sowie vom Kaltluftstrom im westlich gelegenen Gillesbachtal aus. Der Rand des näher gelegenen Kaltluftstroms im Gillesbachtal verläuft ca. 100 m westlich der westlichen Grenze des Plangebietes. Das Plangebiet selbst stellt einen Zielbereich der Kaltluft dar (vgl. Karte "Lokale Kaltluft im Aachener Kessel" - Bestandteil des Aachener Klimawandelanpassungskonzepts). Kleineräumige Effekte auf die Strömungsverhältnisse sind infolge der neuen Bebauung durchaus anzunehmen, da jede bauliche Veränderung zu Strömungsänderungen führt. Es ist jedoch aufgrund der Entfernung nicht davon auszugehen, dass die für den Aachener Talkessel überaus bedeutsame Belüftungsfunktion des Kaltluftstromes im Gillesbachtal durch das Planvorhaben am Branderhof beeinträchtigt wird.

Ausgeprägte Düseneffekte (Hauptwindrichtung bzw. vorherrschende Windrichtung bei Starkwinden ist Südwest) sind aufgrund der zulässigen Gebäudehöhen von ca. 13 m und der nach Südwesten abschirmenden Wirkung der Bestandsbebauung am Branderhofer Weg nicht zu erwarten.

Bzgl. eines Düseneffektes bei Sturmwehertagen ist sicherlich die allgemeine Gefahr durch das eigentliche Ereignis als viel höher einzuschätzen, als die durch eine evtl. Düsenwirkung verursachte Schädigung von Nachbargebäuden. Vielmehr kann hier sogar eine Minderung des Schadensfalles durch den windbrechenden Effekt der Neubauten in deren Leelagen eintreten.



Ausschnitt aus der Abbildung „Lokale Kaltluft im Aachener Kessel“

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.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.5 Verkehrsgutachten

Das Plangebiet grenzt an die Straßen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof. Die geringen Gehwegbreiten im Bereich der Straßen In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf ein Maß von 2,50 m erweitert werden, indem an die Straßen angrenzende Grundstücksteile als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Hierdurch kann die Qualität der fußläufigen Erschließung insgesamt im Quartier verbessert werden. Zudem werden im Bereich der Straße Am Römerhof im Zuge des Straßenausbaus zusätzliche Besucherparkplätze für das Quartier entstehen.

Die neu geplante öffentliche Verkehrsfläche wird die Straßen Am Römerhof und Branderhofer Weg miteinander verbinden und die „Beverau“ besser an das Nachbarschafts- und Begegnungszentrum anschließen. Die Wegeverbindung dient auch der Erschließung der angrenzenden Gebäude und wird als verkehrsberuhigter Bereich schwerpunktmäßig für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen zur Verfügung stehen. Für diese Nutzung ist eine ungefähr mittig angeordnete Abpollerung vorgesehen, um Durchgangsverkehr von PKW zu vermeiden und die Querung der Verkehrsfläche für die Bewohner*innen zu erleichtern. Müllabfuhr und Feuerwehr werden die öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechenden Pollerschleusen durchgängig nutzen können, um ein Rückwärtsfahren oder das Anlegen eines Wendehammers zu vermeiden, was unnötig viel Fläche in Anspruch nehmen würde.

Auf die Anlage von Parkplätzen soll auf der neuen öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden. Stattdessen sollen Fahrradbügel errichtet werden, um die alternative Mobilität zu fördern.

Die Wegeverbindung weist einen Querschnitt von 7,0 m auf. Neben Baumpflanzungen sind Hecken auf der nord-westlichen Seite der Verkehrsfläche geplant, die unter anderem der Verkehrssicherheit dienen. Taktile Elemente sind in der Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird lediglich mit ihrer Breite und dem Längsprofil über den Bebauungsplan gesichert. Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird ein politischer Ausführungsbeschluss zum Straßenausbau eingeholt. Erst zu diesem Zeitpunkt wird die Ausführungsplanung fixiert, wodurch geringfügige Änderungen z.B. in der Verortung der Poller oder der Baumstandorte ergeben können.

Durch die zusätzliche Einschränkung der Zufahrtsbereiche von den öffentlichen Verkehrsflächen auf die privaten Grundstücke, können die durch die Bebauung zusätzlich ausgelösten Verkehre in den tiefer gelegenen Siedlungsbereich reduziert werden.

Angrenzend an das Plangebiet verläuft über den Branderhofer Weg eine ausgeschilderte Radroute. Zudem liegt das Plangebiet direkt an der geplanten Radvorrangroute Kornelimünster / Wahlheim. Die Haltestelle „Juttastraße“ befindet sich in geringer fußläufiger Entfernung. In direkter Nähe zur Haltestelle werden im Rahmen der Umsetzung des Wohngebietes mindestens zwei Carsharing-Parkplätze und eine Bikesharing-Station errichtet, wodurch eine zentrale Mobilitätsstation entsteht, die dem gesamten Quartier zugutekommt.

Eine weitere Mobilitätsstation mit Fahrradabstellplätzen und einer Radservicesäule wird am Forster Weg errichtet, die auch eine Paketstation umfassen wird. Durch die Lage der Paketstation sollen zusätzliche Fahrten über die Straßen in den Zwanzigmorgen und Römerhof vermieden und neben der Reduktion von Lieferfahrten auch private motorisierte Fahrten zu weiter entfernten Paketstationen bzw. Paketfilialen vermindert werden. Für eine verkehrssichere Lösung ist vorgesehen, die öffentlichen Parkflächen auf dem Forster Weg auf die andere Straßenseite zu verlegen und zusätzlich auf Höhe der Paketstation eine Liefer- und Ladezone einzurichten, so dass eine geregelte Andienung der Paketstation möglich ist. Durch die Paketstation wird die Sicht auf die Kreuzung nicht negativ beeinflusst.

Die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen, die im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes erarbeitet wurden, werden parallel zur Vergabe der Grundstücke privatrechtlich gesichert. Die Maßnahmen erlauben eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,5 St pro Wohneinheit, wenn gleichzeitig 3 Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit hergestellt werden. Hierbei wird als Maßnahme aus dem Mobilitätskonzept ein zusätzlicher Fahrradabstellplatz für Besucher*innen pro Wohneinheit berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen erfolgen über den Bebauungsplan.

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

Da der Gutshof bis 2013 als Reiterhof mit Gastronomiebetrieb und einem relativ großen Einzugsgebiet genutzt wurde, ist nicht davon auszugehen, dass sich die Verkehrssituation durch die neue umgebungsbezogene Nutzung verschlechtert. Die notwendigen Stellplätze sind für diese Nutzungen gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Aachen zu ermitteln und herzustellen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes kann die empfundene Verkehrs- und Parkraumproblematik nicht gelöst werden. Als Grundlage für verschiedene Maßnahmen, die im Rahmen des ISEK „Beverau“ umgesetzt werden können, soll jedoch ein Verkehrsgutachten erarbeitet werden.

Zudem wird die heute empfundene Belastungssituation durch externe Berufspendler im Rahmen der Vorbereitungen zur Einrichtung einer Bewohnerparkzone unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geprüft. Eine Parkraumerhebung wurde durchgeführt und die Parkraumauslastung in dem Gebiet "BU4" (Kalverbenden) wird analysiert. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im 3. oder 4. Quartal 2023 den politischen Gremien vorgestellt. Diese entscheiden, ob die Bewohnerparkzone "BU4" geplant, die Parkanordnung geprüft und die Bürger*innen über die Planung informiert werden. Dieses standardisierte Verfahren, das sowohl nach der Datenerhebung als auch nach der Planung der Zone politischer Beschlüsse bedarf, hat sich bewährt und wird bei jeder Zoneneinrichtung durchgeführt. Eine Einrichtung kann daher nicht garantiert werden bzw. ein konkreter Einrichtungstermin für die Zone "BU4" kann aus den oben aufgezeigten Gründen auch nicht benannt werden. Das Ergebnis ist abzuwarten. Sollte eine Bewohnerparkzone eingerichtet werden, wird diese voraussichtlich bereits vorhanden sein, ehe die neu geplanten Gebäude bezugsfertig sind.

Die Auswirkungen durch die Bebauung ausgelösten zusätzlichen Verkehre werden auch im Lärmgutachten betrachtet, das die Grundlage für gegebenenfalls notwendig werdende Festsetzungen bildet. Aus diesem Grund wird eine pessimistische Betrachtung als Berechnungsgrundlage herangezogen, die auf folgenden Annahmen beruht:

- 1,5 Personen pro PKW
- Pro Wohneinheit 2,5 – 3 Einwohner*innen
- Wegehäufigkeit von 4

Bei 3 Einwohnern pro Wohneinheit, insgesamt 180 Personen, ergeben sich 2 PKW pro Wohneinheit. Bei einer Wegehäufigkeit von 4 ergeben sich somit 269 Fahrten pro Tag.

Die benannten Werte bilden ein absolutes Worstcase-Szenario. Gemäß Seite 15 des Lärmgutachtens heißt es weiter: "Hieraus ergibt sich eine Mehrbelastung von ca. 13 Fahrten pro Stunde in der Tagzeit und ca. 3 Fahrten pro Stunde in der Nachtzeit." Dabei wird bei der Tiefgarage von einer Stellplatzanzahl von bis zu 60 Stellplätzen ausgegangen. Auch bei 13 zusätzlichen Fahrten pro Stunde sind im vorhandenen Verkehrsnetz keine nennenswerten Verschlechterungen zu erwarten. Außerdem wird die Tiefgarage nur ca. 30 Stellplätze enthalten; hinzu kommen diverse Maßnahmen für alternative Mobilitätsformen. Aus diesen Gründen ist von einer geringeren Belastung auszugehen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens nicht gesehen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

1.6 Verschattung

Im Bebauungsplan werden überbaubare Flächen und Gebäudehöhen festgesetzt, die eine drei- bis viergeschossige Bebauung ermöglichen. Innerhalb der überbaubaren Flächen können Gebäude errichtet werden, die die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen einhalten, die unter anderem dem Zweck der ausreichenden Belüftung, Licht- und Sonneneinstrahlung dienen. Mit Wahrung der Abstandsflächen werden die hierdurch geschützten Belange gesichert und dem Gebot der Rücksichtnahme ausreichend Rechnung getragen. Aus diesem Grund ist auch nicht von einer unzumutbaren Verschattung der Photovoltaikanlage des Eingabers auszugehen. Grundsätzlich gibt es kein Recht auf eine unverschattete Lage. Das Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und auf den angespannten Wohnungsmarkt in Aachen zu reagieren, wird höher bewertet, als eine Verschattung, die durch eine bauordnungsrechtlich konforme Bebauung entsteht. Auf eine Reduzierung der Geschossigkeit soll aus diesem Grund verzichtet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

2. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2 vom 16.02.2023

2.1 Höhe der Bebauung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.6)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

2.2 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

In der Eingabe wird Bezug auf die Stellungnahme des LVR aus dem Jahre 2019 genommen. Unter anderem wurde aufgrund dieser Stellungnahme der Entwurf überarbeitet. Vergleiche hierzu die „Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme des LVR Amt für Denkmalpflege vom 08.11.2019“ – Abwägungsvorschlag der zweiten frühzeitigen Behördenbeteiligung: „(...) Der Entwurf wurde zur zweiten frühzeitigen Beteiligung entsprechend geändert. Um auf die denkmalschützenden Belange besser einzugehen, sollen im Entwurf zur Offenlage wichtige Sichtachsen von den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen aus stärker aufgegriffen werden. Insbesondere von den Straßen Am Römerhof und Forster Weg können mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche und einer Fläche für Gemeinschaftsanlagen deutlichere Sichtbezüge zum Denkmal hergestellt werden.

Die geplante Bebauung soll somit zugunsten des Umgebungsschutzes für das Denkmal im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zurücktreten. Im Gegenzug sollen in der Mitte des Plangebietes die Gebäude weiterhin näher als im

Entwurf zur ersten frühzeitigen Beteiligung an das Denkmal heranrücken können. Durch die hier geplante Fläche für Gemeinschaftsanlagen ist es dennoch möglich, einen Abstand zum Denkmal über eine Freifläche herzustellen, durch die der Branderhof weiterhin als Hofanlage zu erkennen sein wird.

Um unter anderem die Sichtachsen zu stärken, wurde die geplante öffentliche Wegeverbindung verlegt. Sie soll weiterhin 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.

Die Gebäudetypologie wirkt im Entwurf zur Offenlage durch eine reduzierte Gebäudelänge, die sich stärker am Branderhof orientiert, deutlich aufgelockerter.

Durch den Verzicht auf einen durchgängig viergeschossigen Gebäuderiegel entlang der Straße Am Römerhof kann eine lange Fassadenfront vermieden werden, die einer kleinteiligen Bebauung gegenüberliegt und die Sicht auf das Denkmal relativ stark beeinträchtigt. Als Ausgleich hierzu soll allerdings 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. (...)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

2.3 Vorgehensweise

Die umliegenden Flächen des ehemaligen Reiterhofes werden über Erbbaurechtsverträge an selbstorganisierte Baugruppen mit gemeinschaftlichen Wohnkonzepten vergeben. Um die eigenen Bedarfe der Baugruppen angemessen berücksichtigen zu können, wurden diese an der Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes beteiligt. Die Entwicklung startete 2018 mit Ideenwerkstätten, in denen mit interessierten Baugruppen erste Varianten entwickelt wurden. Im weiteren Prozess musste dieser Entwurf an viele Herausforderungen, wie z.B. Anforderungen des Denkmalschutzes, der Wohnraumstrategie und des Klimaschutzes z.B. durch kompakte Bauweise mit Reduzierung von Versiegelungsflächen angepasst werden.

Schon sehr früh hatte sich die Idee der „Siedlungsgemeinschaft“ als Verbund der verschiedenen Baugruppen geformt. Die Siedlungsgemeinschaft organisierte sich, um gemeinsam die Themen Freiraumnutzung und -gestaltung, Mobilität, bezahlbarer Wohnraum und Energie im Verbund zu planen und dadurch Synergieeffekte zu nutzen. Zudem spielten ein starker Quartiersgedanke und die Verzahnung mit dem Verein Gut! Branderhof und dem dort entstehenden Nachbarschaftszentrum eine wichtige Rolle.

Die Einbeziehung der Baugruppen als zukünftige Nutzer in die Planung stellt eine Besonderheit dar. Auch wenn die Bedürfnisse der Bau- und Wohngruppen im Rahmen eines partizipativen Prozesses in der Planung berücksichtigt wurden, mussten dennoch städtische Vorgaben eingehalten werden. Das betrifft unter anderem die Umsetzung von Geschosswohnungsbau und die Errichtung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

2.4 Lösungsvorschlag (Niedrigere Bebauung mit Regenrückhaltebecken)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3.2 „Entwässerung“

Die Verwaltung kann nicht nachvollziehen, aus welchem Grund eine Reduzierung der Geschossigkeit, die zu einer größeren Flächenversiegelung führt, dem Klimawandel gerechter würde.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

3. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3 vom 16.01.2023

3.1 Höhe der Bebauung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

3.2 Anzahl der festgesetzten Stellplätze

Die zukünftigen Bewohner*innen haben sich zu einer Solidargemeinschaft zusammengeschlossen und verfolgen das gemeinsame Ziel, ihr Mobilitätsverhalten nachhaltig zu verändern. Hierfür wurde in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen ein Mobilitätskonzept entwickelt, das Maßnahmen beinhaltet, durch die der motorisierte Individualverkehr verringert werden kann.

Im Sinne der Gemeinschaft soll abweichend von der Stellplatzsatzung ermöglicht werden, dass die Anforderungen an einen Stellplatznachweis nicht gebäudebezogen, sondern innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zusammenfassend bewertet werden, womit eine sinnvolle übergeordnete Betrachtung eines Gesamtprojektes vorgenommen werden kann, die den faktischen Funktionsansprüchen entspricht. Ebenfalls sollen abweichend von der Stellplatzsatzung in direkter Nähe zur Haltestelle „Juttastraße“ im Rahmen der Umsetzung des Wohngebietes mindestens zwei Carsharing-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum eingerichtet werden. Zusammen mit einer vorgesehenen Bikesharing-Station auf privatem Grundstück kann hierdurch eine zentrale Mobilitätsstation entstehen, die dem gesamten Quartier zugutekommt. Die Errichtung der Carsharing-Station im öffentlichen Straßenraum soll zugunsten der Zentralität und des Erschließungskonzepts ermöglicht werden.

Das Mobilitätskonzept beinhaltet folgende Maßnahmen, die privatrechtlich gesichert werden:

- Die Errichtung einer Carsharing-Station mit 2 Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum zugunsten der Errichtung einer zentralen Mobilitätsstation (Bushaltestelle und Bikesharing-Station)
- Die Errichtung einer Bikesharing-Station mit einem Terminal und 12 Stellplätzen
- Die Errichtung einer Rad-Service-Station mit Schließfächern
- Die Errichtung einer Paketstation, die eine öffentliche Nutzung ermöglicht
- Die Einführung eines Mobilitätsbudgets

Die Maßnahmen erlauben die Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit, wenn gleichzeitig 3 Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit hergestellt werden. Hierbei wird als Maßnahme aus dem Mobilitätskonzept ein zusätzlicher Fahrradabstellplatz für Besucher*innen pro Wohneinheit berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen erfolgen über den Bebauungsplan.

Der Stellplatzschlüssel gilt nur für eine Wohnnutzung. Sollten sich andere Nutzungen im Plangebiet ansiedeln, sind die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung zu ermitteln und herzustellen.

Die Auseinandersetzung mit dem Thema Mobilität und die Vielzahl der erarbeiteten Lösungsvorschläge und Ideen zur Gestaltung der eigenen Mobilität sowie die mögliche Beeinflussung der Besucher- und Nachbarschaftsmobilität ist besonders und in dieser Art und Weise bisher einmalig in Aachen. Von Seiten der Fachverwaltung wird eine hohe Ambition zur Gestaltung einer projektbezogenen Mobilität attestiert, die den Ansprüchen der Stadtgesellschaft an eine Mobilitätswende sehr nahekommt.

Eine vertraglich gesicherte Einschränkung des PKW-Besitzes für die zukünftigen Bewohner*innen wird weder als gesetzeskonform noch als verhältnismäßig angesehen.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem PKW-Besitz um eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung, die nicht allein von den Baugruppen gelöst werden kann. Im Rahmen des Bebauungsplanes kann auch nicht die empfundene Verkehrs- und Parkraumproblematik gelöst werden. Als Grundlage für verschiedene Maßnahmen, die im Rahmen des ISEK umgesetzt werden können, soll jedoch ein Verkehrsgutachten erarbeitet werden. Grundsätzlich wäre es wünschenswert, auch in Einfamilienhausgebieten Maßnahmen zu sichern, durch die die alternative Mobilität gefördert und der motorisierte Individualverkehr verringert werden kann. Sollte der Bedarf und die Bereitschaft im Gebiet des Integrierten Stadtentwicklungsgebietes

„Beverau“ festgestellt werden, könnte dieser ggf. im Rahmen eines zu erstellenden Verkehrskonzeptes Berücksichtigung finden.

Die heute empfundene Belastungssituation durch externe Berufspendler wird im Rahmen der Vorbereitungen zur Einrichtung einer Bewohnerparkzone unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geprüft.

Es ist nicht davon auszugehen, dass der empfundene Parkdruck mit der Realisierung des geplanten Vorhabens signifikant steigen wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

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 Bebauungsplanes „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. Da bemängelt wurde, dass die zweite frühzeitige Beteiligung ohne die Durchführung einer Anhörungsveranstaltung durchgeführt wurde, fand eine informelle Informationsveranstaltung statt, in der die Öffentlichkeit über die aktualisierten Planungsabsichten informiert wurde. Zur Offenlage erfolgte eine weitere Anhörungsveranstaltung, um die Bürger*innen in die Lage zu versetzen, sich zielgerichtet zur Planung äußern zu können.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken werden mit den öffentlichen Belangen gegeneinander und untereinander abgewogen. Das Ergebnis schlägt sich im städtebaulichen Entwurf nieder. Die endgültige Abwägung erfolgt erst mit Beschluss des Rates. Das Verfahren ist also ergebnisoffen.

Die Einbeziehung der Baugruppen als zukünftige Nutzer in die Planung stellt eine Besonderheit dar. Auch wenn die Bedürfnisse der Bau- und Wohngruppen im Rahmen eines partizipativen Prozesses in der Planung berücksichtigt wurden, mussten dennoch das Planungsrecht und städtische Vorgaben eingehalten werden. Das betrifft unter anderem die Umsetzung von Geschosswohnungsbau und die Errichtung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

4. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 4 vom 30.01.2023

4.1 Höhe der Bebauung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

4.2 Anpassung an Siedlungssatzung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1.2 „Einfügung“

Für den Geltungsbereich existiert keine Siedlungssatzung.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

4.3 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

4.4 Anzahl der Stellplätze

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.5 „Verkehrsgutachten“
Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.2 „Anzahl der festgesetzten Stellplätze“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

4.5 Zu wenig Grünfläche

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3.1 „Versiegelungsgrad“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

5. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 5 vom 09.02.2023

5.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.3 „Öffentlichkeitsbeteiligung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

5.2 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahmen der Verwaltung zu Eingaben Nr. 1.2 „Denkmalschutz“
Siehe Stellungnahmen der Verwaltung zu Eingaben Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

5.3 Flächenversiegelung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3.1 „Versiegelungsgrad“
Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3.2 „Entwässerung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

5.4 Höhe der Bebauung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)
Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen

5.5 Frischluftzufuhr

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

5.6 Mangelhaftes Verkehrskonzept

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.5 „Verkehrsgutachten“
Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.2 „Anzahl der festgesetzten Stellplätze“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

5.6.1 Tiefgarage

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Straße In den Zwanzigmorgen, da durch die Hanglage und die Grundstückszuschnitte in diesem Bereich gute Planungsvoraussetzungen für den Bau einer Gemeinschaftstiefgarage vorliegen und der Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr hierdurch möglichst geringgehalten werden kann. Die Dächer der Tiefgarage, die außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, werden im Zusammenhang mit der festgesetzten Geländehöhe eine höherwertige Nutzung als gemeinschaftlicher Freiraum erfahren. Auch wenn die Zu- und Abfahrt in Richtung Forster Weg erfolgen wird, ist die Lage der Zufahrt zur Tiefgarage unproblematisch, da sie ausschließlich der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung dient. Im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren wird die Zufahrt zur Tiefgarage in Hinblick auf die Verkehrssicherheit geprüft (Garagenverordnung, Sichtdreiecke). Die Befahrbarkeit wird durch Schleppkurven nachgewiesen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

6. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 6 vom 12.02.2023

6.1 Klima

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

7. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 7 vom 12.02.2023

7.1 Verkehr

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.5 „Verkehrsgutachten“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.2 „Anzahl der festgesetzten Stellplätze“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 5.6.1 „Tiefgarage“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

8. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 8 vom 12.02.2023

8.1 Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

9. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 9 vom 12.02.2023

9.1 Fehlerhafter Planentwurf

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

10. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 10 vom 12.02.2023

10.1 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

10.2 Bodendenkmalschutz

Da auch mit einer Sachverhaltsermittlung keine absolute Sicherheit hergestellt werden kann, dass alle archäologisch relevanten Befunde erfasst werden, soll in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde die Notwendigkeit einer archäologischen Begleitung aller Erdeingriffe im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes als Hinweis in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

Auf diese Weise können zusätzliche Kosten für die Erstellung eines separaten Konzepts, das Einholen einer weiteren Grabungsgenehmigung und ggf. eine Wiederherstellung des Baufeldes vermieden werden.

Archäologische Funde sind im Rahmen der Baumaßnahmen gemäß Denkmalschutzgesetz zu sichern.

Zwar gibt die Verwaltung die Empfehlung, die Stellungnahme des LVR vom 19.11.2019 zurückzuweisen, diese bezieht sich jedoch auf die Empfehlung, im Vorfeld der Erdarbeiten eine Sachverhaltsermittlung durchzuführen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

10.3 Umgang mit abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

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 Abwägungsbelange 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 Wirtschaft (siehe § 1 (6) Baugesetzbuch) sowie der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen für geplante Vorhaben siehe § 1 Abs.5 BauGB)

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

Aus Sicht der Verwaltung kann mit der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern dem angespannten Wohnungsmarkt entgegengewirkt und der Denkmalschutz dennoch ausreichend gewürdigt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

11. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11 vom 12.02.2023

11.1 Gebietscharakter

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

11.2 Keine Erhöhung der Bewohnerzahl durch Geschosswohnungsbau

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

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

Die Grundstücke rund um den Branderhof sollen an gemeinschaftliche Wohnprojekte vergeben werden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte verbinden langfristig bezahlbares Wohnen, das demokratisch gestaltet werden kann, mit dem Wunsch nach Teilhabe in einer solidarischen Gemeinschaft, in der man Unterstützung erfährt und dazu gehört. Nachbarschaften sind in Zeiten sich auflösender Familienstrukturen zunehmend wichtige Gemeinschaften mit besonderem Wert und fangen oft in akuten Krisen oder sozialen Notlagen durch ihre gegenseitige soziale Unterstützung erste Schwierigkeiten auf. Zudem besteht durch die Schaffung unterschiedlich großer Wohneinheiten die Möglichkeit für die Bewohner*innen, die Wohnung innerhalb eines Wohnprojektes aufgrund sich wandelnder Lebensumstände zu wechseln ohne den sozialen Zusammenhalt zu verlieren. (Siehe hierzu auch Kapitel 3.1.1 „Hintergründe“ der Begründung)

Das Areal rund um das Gut Branderhof wird an fünf Bau- und Wohngruppen vergeben, die sich zu einer Siedlungsgemeinschaft zusammengeschlossen haben. Auch Familien mit Kindern sind Teil dieser Gemeinschaft. 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.

Wenn der Bedarf bestünde, Wohnraum insbesondere für kinderreiche Familien zu schaffen oder Einfamilienhäuser (ggf. auch öffentlich gefördert) an dieser Stelle des Stadtgebietes zu entwickeln, könnte eine entsprechende Sicherung erfolgen. Aufgrund der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verfolgten Ziele (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ und Begründung Kapitel 3 „Ziel und Zweck der Planung“), soll jedoch auf dem Areal des Gutes Branderhof Wohnraum für die verschiedensten Zielgruppen entstehen. Die Anzahl der zukünftigen Bewohner*innen innerhalb einer Wohneinheit kann weder über den Bebauungsplan noch über Verträge gesichert werden. Gleiches gilt für die Anzahl von Bewohner*innen in Einfamilienhäusern, da sich wandelnde Lebensumstände auch auf die Anzahl der Bewohner*innen auswirken. Die messbare Dichte kann aber über die Grund- und Geschossfläche in Bezug zur Grundstücksgröße bestimmt werden:

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, die bebaut werden soll, als Relation in der Vergleichsberechnung der Dichte herangezogen wird und nicht die Plangebietsgröße. Da zum Zeitpunkt der 1. frühzeitigen Beteiligung noch kein Rechtsplanentwurf vorlag, kann nur ein ungefährender Vergleich hergestellt werden. Zur Berechnung der Geschossfläche wird daher zunächst zum einen die Grundfläche der Wohngebäude und zum anderen die private Grundstücksfläche herangezogen.

Entwurf zur 1. Frühzeitigen Beteiligung:

Private Grundstücksfläche	
(ohne Branderhof):	ca. 7710 m ²
Grundfläche der Gebäude:	ca. 2305 m ²
Grundflächenzahl Hauptbaukörper:	0,3
Bruttogeschossfläche gesamt:	ca. 6115 m ²
(1601 m ² * 2,5 = 4003 m ² ; 704 m ² * 3 = 2112)	
Dichtewert (GFZ):	0,79
Wohneinheiten gesamt:	ca. 30 WE

Aktueller Entwurf:

Private Grundstücksfläche	
(ohne Branderhof):	ca. 6910 m ²
Grundfläche der Gebäude:	ca. 2184 m ²
Grundflächenzahl Hauptbaukörper:	0,32
Bruttogeschossfläche:	ca. 7200 m ²

$(1271 \text{ m}^2 * 3 = 3813 \text{ m}^2; 829 \text{ m}^2 * 4 = 3316 \text{ m}^2; 84 \text{ m}^2 * 1 = 84 \text{ m}^2)$
Dichtewert (GFZ): 0,96
Wohneinheiten: ca. 60 WE

Die Gegenüberstellung zeigt, dass mit einer um ca. 800 m² geringeren privaten Grundstücksfläche im aktuellen Entwurf ca. 1000 m² mehr Bruttogeschossfläche bei einer gleichzeitig geringeren Grundfläche der Wohngebäude geschaffen werden kann. Auch wenn durch die geringere Grundstücksgröße im aktuellen Entwurf eine verhältnismäßig etwas höhere Versiegelungszahl entsteht, kann durch die Geschossigkeit nicht nur mehr Wohnraum geschaffen, sondern insgesamt ein schonenderer Umgang mit Grund und Boden erzielt werden.

Die Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan Nr. 956 liegt bei ca. 73 Wohneinheiten pro Hektar Wohnbaufläche (Plangebietsgröße: 11.742 m²; abzüglich der zukünftigen Flurstücke der Bestandsbebauung: 3567 m²; Schaffung von ca. 60 WE). Damit liegt die städtebauliche Dichte unter den Zielen des Flächennutzungsplanes AACHEN 2030. Aufgrund der freizuhaltenden Sichtachsen, um den Umgebungsschutz des Denkmals zu würdigen, wird die Dichte jedoch als angemessen erachtet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

11.3 Altersstruktur

Der Altersdurchschnitt der zukünftigen Bewohner*innen kann weder über den Bebauungsplan noch über Verträge geregelt werden. Allerdings wird durch die Realisierung des Projektes auch für die Bewohner*innen der benachbarten Siedlungsbereiche die Möglichkeit geschaffen, sich einer Baugruppe anzuschließen und eine Wohnung zu beziehen. Dadurch wiederum könnte das eigene Einfamilienhaus einer Familie bereitgestellt werden, was ebenfalls zu einer Verjüngung des Wohnumfeldes beitragen würde. Die Planungsabsichten widersprechen nicht den im Integrierten Stadtentwicklungskonzept formulierten Zielen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

11.4 Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

11.5 Verkehrsgutachten / Verteilung und Erschließung / Paket- und Fahrradstation

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.5 „Verkehrsgutachten“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 5.6.1 „Tiefgarage“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

11.6 Stellplatzvorgabe

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.2 „Anzahl der festgesetzten Stellplätze“

Zur Sicherung der Mobilitätsmaßnahmen wird die Stadt Aachen parallel zur Vergabe der Grundstücke privatrechtliche Regelungen treffen. Diese sind rechtlich bindend.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

11.7 Abwägungsmangel – Gebäudehöhe, Ablehnung zweigeschossige Gebäudehöhe

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11.2 „Keine Erhöhung der Bewohnerzahl durch Geschosswohnungsbau“

Die geplante Bauhöhe ist nicht zwingend. Es wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, um das städtebauliche Konzept umsetzen zu können. Geländemodellierungen werden keinen wesentlichen Einfluss auf die Raumwirkung nehmen, da die Gebäude in der Höhe begrenzt sind und das Straßenniveau feststeht.

Die Verwaltung formuliert die Begründung zur Klarstellung sprachlich um und empfiehlt die Eingabe ansonsten zurückzuweisen.

11.8 Abwägungsmangel – Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern

Am 15.05.2014 hat der Planungsausschuss die Verwaltung damit beauftragt, im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zwei Entwurfsvarianten für das Areal des Branderhofes vorzustellen.

Die Bürgerinformation fand in der Zeit vom 29.09. – 10.10.2014 statt und wurde durch eine Anhörungsveranstaltung am 30.09.2014 ergänzt. Den vorgestellten Entwürfen lag die Idee zugrunde, den vorhandenen Spielplatz im Kreuzungsbereich Branderhofer Weg/ Am Branderhof zu bebauen und die freiwerdenden Flächen als öffentliche Grünfläche wie einen Gürtel um den Branderhof zu legen. Mit der Freistellung des Denkmals sollte es besser erlebbar und als identitätsstiftendes Element wahrgenommen werden können. Die Entwürfe sahen eine Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, auch für Baugruppen, vor.

Parallel zur Entwicklung der Entwürfe, rückten insbesondere vor dem Hintergrund der Vermarktung die möglichen Nutzungen für den Branderhof in den Fokus.

Neben einer Kindertagesstätte, die bereits heute in der Doppelscheune der Hofanlage untergebracht ist, war die Gründung des Vereins GutlBranderhof e.V. richtungsweisend für die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Gutshofes als lebendiges Zentrum der Begegnung und gelebten Nachbarschaft. Die Räumlichkeiten des Haupthauses und der Einfachscheune werden derzeit zu einem Nachbarschafts- und Begegnungszentrum ausgebaut.

Im Sinne einer integrierten Quartiersentwicklung sollte der Branderhof als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum in ein Gesamtkonzept eingebettet werden. Neben der Kita soll das geplante Wohnbaugebiet Bestandteil des intergenerativen Konzeptes sein. Dabei erforderte die zunehmende Anspannung des Aachener Wohnungsmarktes eine konzeptionelle Anpassung der Planung. So sollen ausschließlich Mehrfamilienhäuser von im Verein verankerten Bau- und Wohngruppen realisiert werden können. Dadurch ergeben sich neben den Impulsen für das Quartier und den Wohnungsmarkt auch Synergieeffekte für das konkrete Neubauvorhaben, die die Entwicklung eines gemeinsamen Energie-, Freiflächen- und Stellplatzkonzeptes ermöglichen.

Da sich die Situation auf dem Aachener Wohnungsmarkt nicht entspannt, sondern weiter zugespitzt hat, soll das städtebauliche Konzept mit Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau aufrechterhalten werden. Eine zweigeschossige Bebauung bietet weder eine Antwort auf den vorhandenen Wohnraumbedarf noch auf das Ziel, mit Grund und Boden schonend umzugehen. Die Vergabe an Baugruppen wird als ein Baustein des oben beschriebenen Gesamtkonzeptes weiterhin für wichtig erachtet, um auf den festgestellten Wohnraumbedarf angemessen zu reagieren. (siehe hierzu auch Kapitel 3.1 und 3.1.1 der Begründung). Die empfundenen Nachteile der Anlieger durch die Geschossigkeit der geplanten Gebäude sind aufgrund der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen hinzunehmen.

(Denkmalschutz - siehe Stellungnahme zu Nr. 1.2; Klimaschutz – siehe Stellungnahme zu Nr. 1.4)

Die Entwicklung des städtebaulichen Entwurfes wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte auch der Öffentlichkeit erläutert und in der Abwägung behandelt. In der Begründung zum Bebauungsplan ist es ausreichend, die Ziele und Zwecke des Planinhaltes, der mit dem Bebauungsplan umgesetzt werden soll, zu beschreiben.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

11.9 Missverständlicher Vergleich der Höhenangaben

Siehe auch Stellungnahmen der Verwaltung zu Eingaben Nr. 1.1.6 „Vermessungsgrundlagen“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

11.10 Missachtung der denkmalpflegerischen Belange

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 10.3 „Umgang mit abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

11.11 Stadtbelüftung / Frischluftschneisen

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

12. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 12 vom 12.02.2023

12.1 Denkmalschutz und Höhe der Gebäude

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.6)
Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

12.2 Flächenversiegelung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3 „Flächenversiegelung“ (Nr. 1.3.1 bis Nr. 1.3.3)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

12.3 Stadtklima

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

12.4 Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

12.5 Verkehr

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.5 „Verkehrsgutachten“
Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.2 „Anzahl der festgesetzten Stellplätze“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

12.6 Schallschutz

Das Lärmgutachten zum Bebauungsplan ist vollständig.

Lediglich der Veranstaltungslärm im Gut Branderhof oder auch etwaige Veranstaltungen in der nahen Umgebung wurden nicht im Gutachten zum B-Plan abgearbeitet. Im Rahmen der Baugenehmigung werden die konkrete Nutzung des Gutes Branderhof auch in Bezug auf den Lärmschutz geprüft und, falls erforderlich, weitere Lärmgutachten oder Auflagen zum Anwohnerschutz gefordert.

Der relevante Verkehrslärm (aller umgebenden Straßen) auf das neue Plangebiet als auch der induzierte Verkehr auf die bestehende Bebauung im Umfeld ist ausreichend detailliert sowohl für die Tages- als auch Nachtzeit betrachtet worden. Da der durch die Planung induzierte Verkehr keine relevanten Verkehrslärmsteigerungen verursacht, auch nicht unter Berücksichtigung von Reflexionen durch die geplante Bebauung, sind keine Schutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung erforderlich.

In Bezug auf die neu geplante Tiefgarage wird im Gutachten vorsorglich lediglich eine Teilüberhausung der Rampe zur Gemeinschaftstiefgarage oder eine entsprechende Grundrissorientierung für die direkt über der Rampe liegenden Geschosse des geplanten Neubaus empfohlen, ist aber nicht zwingend notwendig. Die Tiefgaragennutzungen innerhalb des Plangebietes führen zu Beurteilungspegeln an der bestehenden Bebauung, die noch unter den hilfsweise für eine Beurteilung herangezogenen Immissionsrichtwerten eines reinen Wohngebietes gemäß TA Lärm liegen, so dass keine nennenswerte Belastung an den benachbarten Gebäuden auftreten wird.

Für das Plangebiet wird neben privaten Grünflächen als Art der Nutzung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind auch Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig, somit auch ein Nachbarschafts- und Begegnungszentrum. Das Nutzungskonzept wird über den Bauantrag entsprechend der Gebietskategorie genehmigt. Genehmigungen für darüberhinausgehende temporäre Nutzungen/ Veranstaltungen müssen bei der Bauaufsicht beantragt werden und können unter bestimmten Voraussetzungen positiv beschieden werden.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

12.7 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 10.3 „Umgang mit abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

12.8 Zu hohe und dichte Bebauung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3.1 „Versiegelungsgrad“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11.2 „Keine Erhöhung der Bewohnerzahl durch Geschosswohnungsbau“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

13. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 13 vom 14.02.2023

13.1 Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11.8 „Abwägungsmangel – Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.3 „Öffentlichkeitsbeteiligung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

13.3 Einfügung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1.2 „Einfügung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

13.4 Verkehrskonzept

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.5 „Verkehrsgutachten“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

13.5 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

13.6 Altersstruktur

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11.3 „Altersstruktur“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

14. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 14 vom 12.02.2023

14.1 Höhe und Art der Bebauung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

14.2 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

14.3 Stadtklima

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

14.4 Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

14.5 Flächenversiegelung und Ausgleich

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3 „Flächenversiegelung“ (Nr. 1.3.1 bis Nr. 1.3.3)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

14.6 Erhöhtes Verkehrsaufkommen

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.5 „Verkehrsgutachten“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.2 „Anzahl der festgesetzten Stellplätze“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

14.7 Lärm

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 12.6 „Schallschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

14.8 Luftreinhaltung

Besondere Aufmerksamkeit gilt hinsichtlich der lufthygienischen Situation den beiden Aachener Kurgeländen Burtscheid und Monheimsallee. Für diese Gebiete, nördlich und südöstlich der Innenstadt gelegen, gelten gegenüber den allgemeinen EU-Grenzwerten für Feinstaub Stickstoffdioxid erheblich höhere Anforderungen (Kurortgesetz NRW und Qualitätsstandards für die Prädikatisierung von Kurorten), sogenannte Kurgeländersichtwerte.

Die Erfüllung dieser kurgeländerspezifischen Anforderungen war lange Zeit insbesondere während austauscharmer Wetterlagen nicht gewährleistet. Lufthygienische Untersuchungen aus dem Jahr 2016 in den beiden Kurgeländen zeigen, dass auch die besonders strengen Kurgeländersichtwerte eingehalten werden können. Durch die aktuellen Entwicklungen im Bereich Verkehr und Mobilität zeigen die gemessenen Werte an den LANUV-Messstationen Wilhelmstraße und in Burtscheid, dass eine weitere Verbesserung der Luftqualität in puncto Stickoxidbelastung und Feinstäuben stattfindet (<https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/luft/immissionen/berichte-und-trends/jahreskenngroessen-und-jahresberichte>). Die geltenden Grenzwerte werden deutlich unterschritten und bewegen sich im Bereich der Feinstäube sogar nahe der empfohlenen WHO-Richtwerte.

Hauptemittent in den Kurgeländen selbst und in den nahegelegenen Kurrandbereichen ist der motorisierte Straßenverkehr. Die Sicherung der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept trägt dazu bei, auf den eigenen PKW zu verzichten und den motorisierten Straßenverkehr zu reduzieren, womit ein Beitrag zur Reduzierung von Feinstaub und Stickstoffdioxid geleistet wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

14.9 Klimaschutz / Umweltschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Im Sinne von § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch sollen Nachverdichtungsmöglichkeiten im bebauten Innenbereich gegenüber der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen bevorzugt zur baulichen Entwicklung genutzt werden. Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung einer Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Ökologisch wertvollere Flächen werden geschützt. Aufgrund der städtebaulichen Struktur des „Baublocks“, die sich durch den Branderhof, die vorhandenen Mehrfamilienhäuser und die Kirchengemeinde bereits heute vom übrigen Siedlungsgefüge abhebt, wird eine Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau an diesem Standort für sinnvoll erachtet. Hierdurch kann im Vergleich zu einer Bebauung mit Einfamilienhäusern ein schonenderer Umgang mit Grund und Boden sowie eine bessere Klimabilanz je Wohneinheit ermöglicht werden. Eine kompakte Bauweise ist in jedem Fall aus Klimaschutzgesichtspunkten dem Einfamilienhausbau vorzuziehen, aufgrund des geringeren Energiebedarfs beim Heizen. Eine höhere Bauweise verringert den Flächenbedarf bei einer höheren Anzahl von Wohneinheiten.

Darüber hinaus werden im Verhältnis zu baulichen Entwicklungen im Außenbereich aufgrund der guten Verkehrsanbindung und Nähe des Plangebietes zur Innenstadt deutlich geringere motorisierte Verkehre ausgelöst, wodurch ebenfalls ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Da es sich bei der Fläche um eine städtische Fläche handelt und mit den Baugruppen Erbbaurechtsverträge, privatrechtliche Regelungen und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, ergeben sich hinreichende Einflussmöglichkeiten, eine klimafreundliche Planung sicherzustellen. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch vertragliche Regelungen gesichert. Zu den Festsetzungen zählen die Begrünung der Dächer und der Tiefgarage, die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung auf den Dachflächen, das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen, die Festsetzung von privaten Grünflächen und die Festsetzung der Gebäudehöhe, die auf eine Geschosshöhe von 3,20 m ausgerichtet ist, um die Errichtung der Gebäude in Holzbauweise realisieren zu können. Maßnahmen, die zu einer Reduzierung der Nutzung von privaten PKW beitragen, werden privatrechtlich gesichert, der Energiestandard der Gebäude als Effizienzhaus 40 über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine möglichst klimaneutrale Energieversorgung für das Quartier über Erbbaurechtsverträge zu sichern sowie bauliche Maßnahmen, die der Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung dienen.

Mit den Festsetzungen und Verträgen werden effektive Maßnahmen gesichert, mit denen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren ausreichend Rechnung getragen wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

15. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 15 vom 14.02.2023

15.1 Maß der Nutzung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3 „Flächenversiegelung“ (Nr. 1.3.1 bis Nr. 1.3.3)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11.2 „Keine Erhöhung der Bewohnerzahl durch Geschosswohnungsbau“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

15.2 Verkehrsplanung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.5 „Verkehrsgutachten“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.2 „Anzahl der festgesetzten Stellplätze“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

15.3 Schallgutachten

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 12.6 „Schallschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

15.4 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

15.5 Stadtklima

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

15.6 Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

15.7 Vermessungsgrundlagen

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1.6 „Vermessungsgrundlagen“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

16. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 16 vom 13.02.2023

16.1 Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

16.2 Stadtklima

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

16.3 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

17. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 17 vom 14.02.2023

17.1 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

17.2 Stadtklima

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

17.3 Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

18. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 15 vom 15.02.2023

18.1 Höhe und Art der Bebauung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.6)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

18.2 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

18.3 Flächenversiegelung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3 „Flächenversiegelung“ (Nr. 1.3.1 bis Nr. 1.3.3)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

18.4 Bewertung Stadtklima - Windzonen

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

18.5 Verkehrsgutachten

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.5 „Verkehrsgutachten“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

18.6 Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

19. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 19 vom 16.02.2023

19.1 Geschossigkeit widerspricht den Zielen der Quartiersentwicklung ISEK „Beverau“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1.2 „Einfügung“
Die Verwaltung erkennt keinen Widerspruch.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

19.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.3 „Öffentlichkeitsbeteiligung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

19.3 Gebäudehöhe Alternativvorschläge

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.6)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3.1 „Versiegelungsgrad“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11.2 „Keine Erhöhung der Bewohnerzahl durch Geschosswohnungsbau“

Aus oben genannten Gründen wird weder eine Reduzierung der Geschosshöhe noch die Vergrößerung der Gebäudegrundflächen als Alternative zur festgesetzten Gebäudehöhe gesehen. Die empfundenen Nachteile, die durch die Geschossigkeit der geplanten Gebäude entstehen, sind aufgrund der baurechtskonformen Festsetzungen hinzunehmen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

19.4 Klima und Gebäudehöhe

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

19.5 Nachhaltigkeit, Umweltschutz, Akzeptanz, Belange der Anwohner

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 14.9 „Klimaschutz / Umweltschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.3 „Öffentlichkeitsbeteiligung“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind soziale, ökonomische und ökologische Aspekte in die Abwägung der unterschiedlichen Belange mit eingeflossen. Angestrebt wird die Realisierung einer flexiblen und zukunftsfähigen Wohnform, die mit einem alternativen Mobilitätskonzept und verschiedenen baulichen Maßnahmen dem Klimaschutz Rechnung trägt. Eine Akzeptanz durch die Nachbarschaft kann offensichtlich nicht vollständig erreicht werden, im Rahmen der Abwägung werden ihre Belange betrachtet.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

20. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 19 vom 16.02.2023

20.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.3 „Öffentlichkeitsbeteiligung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

20.2 Umgang mit Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 10.3 „Umgang mit abwägungsrelevanten Stellungnahmen zum Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

20.3 Höhe und Art der Bebauung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.6)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

20.4 Flächenversiegelung, kein ausreichender familiengerechter Wohnraum, Klimaschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3 „Flächenversiegelung“ (Nr. 1.3.1 bis Nr. 1.3.3)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11.2 „Keine Erhöhung der Bewohnerzahl durch Geschosswohnungsbau“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 14.9 „Klimaschutz / Umweltschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

20.5 Bewertung Stadtklima - Windzonen

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

20.6 Verkehrsgutachten

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.5 „Verkehrsgutachten“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

20.7 Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

20.8 Zu geringe Sicherung von Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes und der Bauqualität

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3 „Flächenversiegelung“ (Nr. 1.3.1 bis Nr. 1.3.3)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 14.9 „Klimaschutz / Umweltschutz“

CO₂, Regenwassernutzung, Regenrückhaltung

Die Kompensation von CO₂-Emissionen von Baumaßnahmen kann nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Es ist unbestritten, dass eine neue Bebauung CO₂-Emissionen (insb. durch „Graue Energie“) verursacht. Demgegenüber steht der dringende Wohnraumbedarf in der Stadt Aachen. Diesem Belang wird in der Abwägung ein stärkeres Gewicht gegeben, da es sich an diesem Standort um ein erschlossenes und integriertes Gebiet handelt, das für eine Wohnnutzung sehr gut geeignet ist. Die Entwicklung dieser innerstädtischen Fläche trägt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei, da keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Dieses dient ebenso dem Ziel des Klimaschutzes.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan (Dachbegrünung, Photovoltaik, Grünfläche, Erhalt und Neuanpflanzung von Bäumen usw.) sollen die negativen Auswirkungen der Planung auf das Klima reduziert werden. Dennoch ist der Verwaltung bewusst, dass die zusätzlichen CO₂-Emissionen nicht vollständig kompensiert werden können. Daher werden zusätzlich verschiedene Maßnahmen vertraglich über den städtebaulichen Vertrag gem. §11 Baugesetzbuch und über privatrechtliche Regelungen gesichert. Als weiteres Vertragswerk sollen die Erbbaurechtsverträge der Sicherung einer möglichst klimaneutralen Energieversorgung für das Quartier und der Sicherung baulicher Maßnahmen mit dem Fokus auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung dienen.

Die Nutzung von Grauwasser kann nicht über den Bebauungsplan gesteuert werden, wird aber durch diesen auch nicht ausgeschlossen. Da die Entwässerung gesichert ist (siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3.2 „Entwässerung / Starkregen“) ist eine vertragliche Sicherung ebenfalls nicht vorgesehen. Die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser für z.B. für die Toilettenspülung kann aber freiwillig umgesetzt werden.

Von der vorgesehenen vertraglich gesicherten Fassadenbegrünung wird abgesehen, da sich das Plangebiet nicht innerhalb des Schutzbereiches Stadtklima befindet und aus Sicht der Fachverwaltung keine ausreichenden Erfahrungen vorliegen, um konkrete Aussagen zum jetzigen Stand der Planung treffen zu können.

Der Bebauungsplan schließt Fassadenbegrünungen aber nicht aus, so dass diese grundsätzlich umgesetzt werden können.

Mit den Festsetzungen und Verträgen werden effektive Maßnahmen gesichert, mit denen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren ausreichend Rechnung getragen wird.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

21. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 21 vom 16.02.2023

21.1 Baugrundmangel / Alternativstandorte für bezahlbaren Wohnraum

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)
Grundsätzlich kann die Stadt nicht über Fremdgrundstücke verfügen.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

21.2 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.6)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

21.3 Verkehrsprobleme

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.5 „Verkehrsgutachten“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.2 „Anzahl der festgesetzten Stellplätze“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

21.4 Öffentlichkeitsbeteiligung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.3 „Öffentlichkeitsbeteiligung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

22. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 22 vom 15.02.2023

22.1 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

22.2 Gebäudehöhe / Einfügung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

22.3 Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

22.4 Anzahl der festgesetzten Stellplätze

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.2 „Anzahl der festgesetzten Stellplätze“

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und weitere privatrechtliche Regelungen sind rechtlich bindend.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

22.5 Klima und Art der Bebauung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 14.9 „Klimaschutz / Umweltschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

22.6 Wohnraumbedarf

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1.1 „Geschosswohnungsbau“

Die Baugruppen befinden sich auch aufgrund der langen Planungsdauer im Wandel, so springen einzelne Beteiligte ab, weil sich beispielsweise ihre Lebenssituation verändert und Neue werden für das Projekt gewonnen. Die Verwaltung geht davon aus, dass sich mit vorhandenem Planungsrecht die Situation sehr zeitnah stabilisiert. Auch bei der Verwaltung gehen immer wieder Anfragen ein, wie sich einzelne Bürger*innen einer Baugruppe anschließen können, so dass nicht in Frage gestellt wird, ausreichend Bewohner*innen für das Projekt gewinnen zu können.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

23. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 23 vom 14.02.2023

Siehe Stellungnahmen und Empfehlungen der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11 (Nr. 11.1 – Nr. 11.11) vom 12.02.2023

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

24. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 24 vom 12.02.2023

24.1 Klimagutachten

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.4 „Stadtklima / Klimaanpassung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

24.2 Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

24.3 Versiegelungsgrad und Starkregenereignisse

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3.1 „Versiegelungsgrad“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.3.2 „Entwässerung und Starkregen“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

24.4 Denkmalschutz

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

24.5 Höhe der Gebäude und Einfügekriterien / Architektonische Gestaltung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11.8 „Abwägungsmangel – Weiterentwicklung von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern“

Im Bebauungsplan werden keine weiteren gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude getroffen. Dennoch wird eine gestalterische Abstimmung im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur unter Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde und des Gestaltungsbeirates erfolgen, die vertraglich über Erbbaurechtsverträge gesichert werden wird (vgl. Nr. 1.2 Denkmalschutz). Eine entsprechende Abstimmung mit den Baugruppen und dem Fachbereich Immobilienmanagement ist bereits erfolgt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

25. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 25 vom 31.10.2022

25.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 3.3 „Öffentlichkeitsbeteiligung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

25.2 Einfügung in die Umgebung / Erdrückende Wirkung der geplanten Gebäude auf die vorhandene Bebauung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

25.3 Geschossigkeit und Dichte

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1 „Höhe und Art der Bebauung“ (Nr. 1.1.1 bis Nr. 1.1.5)

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11.2 „Keine Erhöhung der Bewohnerzahl durch Geschosswohnungsbau“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

25.4 Reduzierung der Geschossigkeit wegen Verschattung

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.6 „Verschattung“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

25.5 Reduzierung der Geschossigkeit durch Sicherung von Familienwohnungen

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.1.1 „Geschosswohnungsbau“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11.3 „Altersstruktur“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 11.2 „Keine Erhöhung der Bewohnerzahl durch Geschosswohnungsbau“

Mit der Vergabe der Grundstücke an Bau- und Wohngruppen und einer Quote von 40% öffentlich gefördertem Wohnraum soll eine bedarfsgerechte Durchmischung für die verschiedensten Zielgruppen auch auf lange Sicht sichergestellt werden. Auf eine zusätzliche Vorgabe zur Sicherung von Wohnungen für Familien über eine Mindestgröße wird verzichtet, um auf den vielseitigen Wohnraumbedarf reagieren zu können.

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

26. Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 26 vom 02.11.2022

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 25 (Nr. 25.1 bis Nr. 25.5)

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

26.1 Denkmalschutz und Geschosshöhe

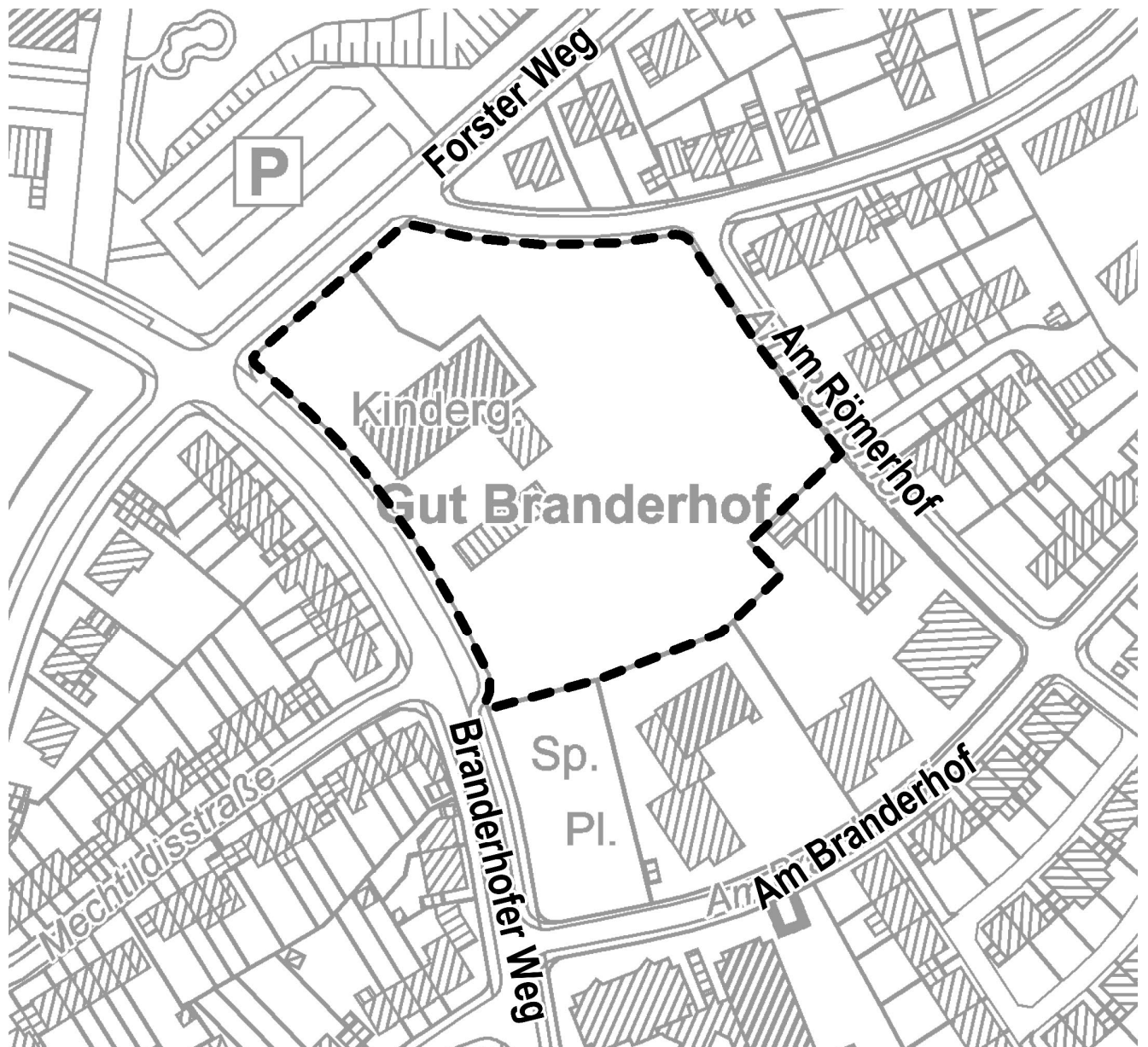
Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 1.2 „Denkmalschutz“

Siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Eingabe Nr. 2.2 „Denkmalschutz“

Die Verwaltung empfiehlt, die Eingabe in diesem Punkt zurückzuweisen.

Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof -

Für den Bereich zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen,
Am Römerhof und Am Branderhof im Stadtbezirk Aachen-Mitte



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Planungsrelevante Eingaben gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

1.	Stellungnahme Nr. 1 vom 12.01.2023, LVR Amt für Denkmalpflege	1
1.1	Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme Nr. 1.....	1
2.	Stellungnahme Nr. 2 vom 16.02.2023, Straßenverkehrsbehörde	3
2.1	Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme Nr. 2	4

1. Stellungnahme Nr. 1 vom 12.01.2023, LVR Amt für Denkmalpflege

Aachen, Bauungsplan gem. § 13a BauGB Nr. 956 – Branderhofer Weg / Am Römerhof – im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof und Am Branderhof

Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Stellungnahme des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland

Ihr Schreiben vom 12.01.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

haben Sie vielen Dank für die Beteiligung am o.g. Bauleitplanverfahren.

Zu der Planung hat sich das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland bereits mit Schreiben vom 31.10.2014 und vom 08.11.2019 geäußert, auf die hiermit Bezug genommen wird. Während zunächst von einer zweigeschossigen Bebauung zuzüglich Dach- bzw. Staffelgeschoss ausgegangen werden konnte, die in Abwägung städtebaulicher Belange als denkmalverträglich angesehen wurde, musste zu der weiteren Planung bereits festgestellt werden, dass aufgrund der erheblich dichteren, höheren und großmaßstäblicheren Bebauung eine Berücksichtigung des Baudenkmals mit seinen charakteristischen Eigenschaften nicht mehr gegeben sei.

Die Gebäude des Branderhofs bestehen in einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung mit Satteldächern. Das Wohnhaus und die Doppelscheune sind zweigeschossig, die südöstlich gelegene Scheune nur eingeschossig. Charakteristisch für den Baubestand ist die landwirtschaftlich geprägte Bebauung als freistehende, von Garten, Feldern und Weiden umgebende Vierkanthofanlage, deren Umgebung als integraler und schützenswerter Bestandteil des Baudenkmals im Eintragungstext benannt ist.

Aus Sicht der Denkmalpflege wäre es daher grundsätzlich wünschenswert, den bereits reduzierten Freiraum gänzlich freizuhalten, doch ist angesichts der Belange des Wohnungsbaus nachvollziehbar, dass Teile des umgebenden Freiraums für Wohnbauten genutzt werden sollen. Diese müssten jedoch in ihren Volumina und Höhen das Baudenkmal angemessen berücksichtigen.

Städtebaulich entscheidend ist zum einen die architektonische Gestalt der Hofanlage, ihre Höhenentwicklung und die freistehende Lage, zum anderen aber auch ihr Bezug zu den umgebenden Straßenräumen, aus denen wichtige, historisch begründete Blickbeziehungen bestehen. Diese Aspekte prägen das charakteristische Erscheinungsbild der Hofanlage und ihre identitätsstiftende Wirkung, deren Bewahrung gemäß Entwurf der Begründung zum Bauungsplan (S. 6) Ziel des Bauungsplans ist.

Für die unmittelbare Umgebung des Branderhofs wurde festgestellt (S. 9), dass eine bauliche Erweiterung das Erscheinungsbild des Denkmals nicht beeinträchtigen oder die historische Situation verunklaren dürfe. Genau dies gilt jedoch auch für das gesamte Planungsgebiet, da eine hier entstehende Neubebauung unmittelbare Auswirkung auf das Erscheinungsbild und die Wirkung des Baudenkmals haben wird. Aus Sicht der Denkmalpflege ist es daher nicht ausreichend, nur die wichtigsten Blickachsen freizuhalten. Vielmehr ist auch die Höhenentwicklung der geplanten Neubebauung so festzulegen, dass sie sich angemessen in die Umgebung des Baudenkmals einfügt und dessen charakteristische Bebauung berücksichtigt.

Die im Entwurf der Planung vorgesehenen großformatigen Baukörper rücken nahe an das Baudenkmal heran. Geplant sind drei- bis viergeschossige Baukörper zuzüglich möglicher zusätzlicher Dachaufbauten, die mit Rücksicht auf die denkmalgeschützte Hofanlage als deutlich zu hoch anzusehen sind. Angemessen wäre aus Sicht der Denkmalpflege in direkter Nachbarschaft zum Branderhof eine zweigeschossige Bebauung mit Dach- oder Staffelgeschoss, an den rückwärtigen Randbereichen des Planungsgebiets wäre eine maximal dreigeschossige Bebauung denkbar, um die orts- und bauhistorische Besonderheit der Hofanlage ablesbar zu belassen und ihre identitätsstiftende Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche baulichen Veränderungen am Baudenkmal selbst sowie gestalterische Vorgaben für die Neubauten gem. § 9 DSchG NRW mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dr. Dorothee Heinzelmann
wissenschaftliche Referentin
Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Abtei Brauweiler, Ehrenfriedstraße 19, 50259 Pulheim
Tel 02234 9854-553
Fax 0221 8284-3710

1.1 Stellungnahme der Verwaltung zu Stellungnahme Nr. 1

Der Branderhof entstand 1513 als Pachthof der Herren von Burg Frankenberg. 1937 hat die Stadt Aachen den Hof erworben und verpachtet. Seit 1960 wurde der Hof als Reiterhof zur Unterbringung von Pferden und zu Reitsportzwecken genutzt. Da der Hof den Anforderungen an eine moderne Pferdehaltung und Reitsportanlage nicht mehr gerecht wurde, wurde die Nutzung vom ehemaligen Pächter aufgegeben.

Seit Anfang September 2013 befindet sich das Areal wieder im Besitz der Stadt Aachen.

Während die denkmalgeschützte Hofanlage in ihrer baulichen Substanz erhalten bleiben soll, wurden die nicht denkmalgeschützten Gebäude bereits Ende 2014 niedergelegt. Seitdem wartet das sich darstellende Freigelände auf seine weitere bauliche Entwicklung.

Um auf den vorhandenen Wohnraumbedarf zu reagieren, wird die innerhalb des Siedlungsbereiches liegende Freifläche nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Für die Entwicklung eines Wohngebietes als Maßnahme der Innenentwicklung wird ein Bebauungsplan aufgestellt, der auf dem Areal des Gutes Branderhof Planungsrecht für Wohnungsbau schafft und gleichzeitig die identitätsstiftende Wirkung des unter Denkmalschutz stehenden Vierkanthofes best möglich bewahrt.

So soll das Gut Branderhof nachrichtlich im Bebauungsplan als Denkmal übernommen und wichtige Sichtachsen im Bereich des Forster Weges, der Straße Am Römerhof und Branderhofer Weg mit den Festsetzungen im Bebauungsplan baulich freigehalten werden, um das Denkmal aus verschiedenen Richtungen wahrnehmen zu können. Die „Freistellung“ soll daran erinnern, dass die historische Hofanlage ehemals frei in der Landschaft lag.

Auch kann der Bezug zum historischen Straßenverlauf durch ein Aufgreifen der Gebäudekante der süd-östlichen Scheune für die Neubebauung erhalten werden. Somit stellt der Branderhof weiterhin einen wichtigen Fixpunkt innerhalb des Ortsgefüges dar. Im Vergleich zur Nutzung als Reiterhof werden ehemals durch Stallungen und Reithalle nicht mehr erlebbare Blickbeziehungen wiederhergestellt. Einer erdrückenden Wirkung durch die geplanten Gebäude wird somit entgegengewirkt.

Die stärkere Freistellung des Denkmals durch größere Sichtachsen, die sich im Laufe des Verfahrens ergeben haben, bedeutet gleichzeitig eine Einschränkung der möglichen überbaubaren Grundstücksflächen. Durch die Festsetzung von Mehrfamilienhäusern mit im Vergleich zu Einfamilienhäusern tieferen Baufeldern und einer höheren Gebäudehöhe kann dem angespannten Wohnungsmarkt mit unterschiedlichen Bedarfen dennoch Rechnung getragen und dem Ziel, sparsam mit Grund und Boden umzugehen, entsprochen werden. Drei- bis viergeschossige Gebäude mit Flachdach sollen dabei eine Antwort auf die notwendige Wirtschaftlichkeit bei der Schaffung von Wohnraum geben und dem Ruf nach einer flexiblen Grundrissgestaltung für verschiedene Zielgruppen nachkommen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sollen maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden, die bis zu vier Vollgeschosse ermöglichen. Vor dem Hintergrund des Umgebungsschutzes des Denkmals wird für das Gebäude süd-östlich des Gutshofes mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 206,50 m über NHN eine maximal Dreigeschossigkeit ermöglicht. Hierdurch soll die Dominanz des Branderhofes im Straßenbild gesichert werden. Alle übrigen Gebäude halten einen größeren Abstand zum Denkmal ein, wodurch die Festsetzung einer größeren Gebäudehöhe ermöglicht wird. 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 mit einer Anschlusshöhe von max. 207,30 m ü. NHN hin abtreppen und die vorhandene Hanglage aufnehmen. Das höchste Gebäude ist mittig der geplanten Wegeverbindung, süd-östlich des Branderhofes, mit einer maximalen Gebäudehöhe von 210,20 m ü. NHN geplant, wobei das oberste Geschoss in Richtung Branderhof zugunsten des Denkmals mit einem Rücksprung an drei Seiten auszubilden ist.

Geländemodellierungen werden keinen wesentlichen Einfluss auf die Raumwirkung nehmen, da die Gebäude in der Höhe begrenzt sind und das Straßenniveau feststeht.

Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten wird sich voraussichtlich nur sehr untergeordnet auf das wahrnehmbare Erscheinungsbild vom Straßenraum aus auswirken, da die Aufbauten mit einem Rücksprung zur Attika beziehungsweise zum öffentlichen Straßenraum herzustellen sind. Diese Überschreitung soll zugelassen werden, um die Funktionalität der Gebäude nicht einzuschränken. Da die Anlagen in ihrer Dimension begrenzt sind, ist nicht davon auszugehen, dass diese den Eindruck eines weiteren Geschosses vermitteln.

Wie den Perspektiven zur Offenlage zu entnehmen war, hebt sich der Vierkanthof mit seinen Satteldächern von den neu geplanten Gebäuden mit Flachdach ab und erhält auch durch diesen Kontrast ein Alleinstellungsmerkmal im Plangebiet.

Da die geplante öffentliche Wegeverbindung vom Branderhofer Weg zur Straße Am Römerhof direkt am Denkmal vorbeiführt, kann die prägende Wirkung des Denkmals trotz heranrückender Wohnbebauung auch innerhalb des neuen Wohngebietes weitestgehend bewahrt und im Vergleich zur vorherigen Nutzung als Reiterhof insbesondere für Fußgänger besser

erlebbar gemacht werden. Zudem erhält das Denkmal durch die Nutzung als Nachbarschafts- und Begegnungszentrum eine zusätzlich identitätsstiftende Wirkung und rückt funktional ins Zentrum des Quartiers.

Die Tiefgarage wird sich aufgrund der festgesetzten Geländehöhe, die sich an der Höhe des vorhandenen Innenhofes des Denkmals orientiert, nicht negativ auf dessen Erscheinungsbild auswirken.

Die ursprüngliche Nutzung des Branderhofes wird durch die Festsetzung von landschaftstypischen Elementen unterstrichen und hervorgehoben. Es werden Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen als Hecken und standorttypische Obstbäume festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden keine weiteren gestalterischen Festsetzungen für die Gebäude getroffen. Dennoch soll eine gestalterische Abstimmung im Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur unter Beteiligung der Denkmalbehörden und des Gestaltungsbeirats erfolgen, die vertraglich über Erbbaurechtsverträge gesichert werden wird. Eine entsprechende Abstimmung mit den Baugruppen und dem Fachbereich Immobilienmanagement hat bereits stattgefunden.

Es ist richtig, dass eine niedrigere Bebauung dem Denkmalschutz eher entsprechen würde als die im Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe, die teilweise eine Viergeschossigkeit ermöglicht. Im Rahmen der Abwägung muss jedoch auch der öffentliche Belang der Wohnraumversorgung für die Bevölkerung betrachtet werden.

Aus Sicht der Verwaltung kann mit der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern dem angespannten Wohnungsmarkt entgegengewirkt und über die oben beschriebenen Maßnahmen der Denkmalschutz dennoch ausreichend gewürdigt werden. Für die Wahrnehmung des Gutshofes und seine identitätsstiftende Wirkung werden der Erhalt und die Schaffung von Blickbeziehungen auf das Denkmal für wichtiger erachtet als die Reduzierung der geplanten Gebäudehöhe, die im Zuge der Wohnraumschaffung eine Erweiterung der überbaubaren Fläche nach sich ziehen würde.

Die Verwaltung empfiehlt, die Stellungnahme zurückzuweisen.

2. Stellungnahme Nr. 2 vom 16.02.2023, Straßenverkehrsbehörde

Hallo zusammen,

hiermit möchte ich aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde zu dem Bebauungsplan Nr. 956 - Branderhofer Weg / Am Römerhof - mitteilen, dass neben den bereits diskutierten Themen (siehe beigefügte E-Mail vom 28.03.2019) eine ungehinderte An- und Abfahrt in das Neubaugebiet für die Abfallentsorgung, die Rettungsdienste usw. und dem Lieferverkehr aus allen Richtungen ermöglicht wird. Hierzu muss dringend das Bewohnerparken für die geplanten Bereiche ERZ und BU4 umgesetzt sein, weil im Gebiet um das Neubaugebiet derzeit ein hoher Parkdruck herrscht.

Die privaten Stellplätze in der Tiefgarage sind ausreichend vorzusehen und entsprechend einzurichten.

Für weitere Auskünfte in verkehrsrechtlichen Angelegenheiten zu dem Projekt stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Uwe Glasemann

Fachbereich 61 I
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur
Abteilung 400 I Straßenverkehrsbehörde

Liebe Kollegin,

die heute diskutierten verkehrlichen und verkehrsrechtlichen Themen zum Bebauungsplan Branderhofer Weg / Am Römerhof fasse ich noch einmal wie folgt zusammen:

- die ca. 6m breit geplante öffentliche Verkehrsfläche durch das Neubaugebiet sollte als Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO) weiter verfolgt werden, wobei es Ihnen überlassen bleibt, in dieser Fläche Parkstände zu markieren (geänderte Pflasterfarben oder farbliche Markierungswinkel) oder auf (Dauer-)Parkangebote in der öffentlichen Verkehrsfläche zu verzichten. Be- oder entladen sowie ein-oder aussteigen darf man in Verkehrsberuhigten Bereichen überall, solange die Durchfahrt für andere Anlieger gewährleistet bleibt (bei 6m Fahrgassenbreite kein Problem). Innerhalb der Fläche sind Kinderspiele überall erlaubt und die Autofahrer dürfen die Fläche nur in Schrittgeschwindigkeit befahren (7 km/h). Dadurch wird die Verkehrsfläche nicht zum trennenden Gefahrenmoment, sondern zur Kommunikationsfläche zwischen den Nachbarn.

- Von einer Abpollerung in der Platzmitte zur Unterbindung eines Durchgangsverkehrs und Schaffung zweier Sackgassen rate ich ab, weil dann vermutlich keine geeigneten Wendeflächen für die PKW-Fahrer bereit gestellt werden können und deshalb zumindest in einem Teilstück die Autofahrer rückwärts die Sackgasse verlassen müssen. Dies führt zu Gefahren für die dort spielenden Kinder. Die Müllabfuhr verfügt über Pollerschlüssel, um am Entleerungstag die eingesetzten Poller herausnehmen zu können. In anderen Pollerstraßen haben wir aber feststellen müssen, dass die Absperrungen nach der Durchfahrt des 1. Müllwagens nicht wieder eingesetzt werden (weil ja noch andere gelbe / grüne / weiße / blaue Tonnen zur Entleerung bereit stehen) und die nächsten Mülllader die Poller nicht hineinsetzen, weil sie sie auch nicht herausgenommen haben. Ich sehe aber auch keine Gefahr eines besonderen Querverkehrs, weil die Anderen über die vorhandenen asphaltierten Straßen schneller zu ihren Zielen kommen als durch die Spielstraße. Günstig wäre, wenn die Anbindung der neuen öffentlichen Verkehrsfläche an den Branderhofer Weg und den Römerhof als Grundstückszufahrten erfolgt, um den Charakter einer durchgehenden Verbindung noch weiter zu senken.

- einer Verlagerung der Cambio-Station in den öffentlichen Verkehrsraum würden wir uns nicht anschließen, weil dann der Erschließungsträger nicht nur einen Teil seiner verpflichtenden Stellplätze (4 Einzelstellplätze gegen einen Cambio-Platz) reduzieren könnte, sondern die Cambio-Stellplätze selbst auch nicht auf seinem Grundstück anlegen brauchte. Das würde ihm alle Stellplätze ersparen.

Denkbar wäre, dass innerhalb der Tiefgarage die ersten Einstellplätze links und rechts als Cambio-Stellplätze eingerichtet werden und erst dahinter die Schranke zur Abriegelung der privaten Tiefgaragen-Stellplätze gestellt wird. Auch wäre denkbar, die Cambio-Stellplätze auf Privatgrundstück links und rechts der Tiefgaragenzufahrt draußen anzulegen. Wir würden auch keiner Lösung zustimmen, bei der private Cambio-Stellplätze auf dem Grundstück nur durch Wegfall jetzt noch bestehender Fahrbahnrandparkmöglichkeiten erschlossen werden könnten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Friedrich Havertz

Stadt Aachen
Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen
- FB 61/400 -

2.1 Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme Nr. 2

Das Plangebiet grenzt an die Straßen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof. Die geringen Gehwegbreiten im Bereich der Straßen In den Zwanzigmorgen und Am Römerhof sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf ein Maß von 2,50 m erweitert werden, indem an die Straßen angrenzende Grundstücksteile als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Hierdurch kann die Qualität der fußläufigen Erschließung insgesamt im Quartier verbessert werden. Zudem werden im Bereich der Straße Am Römerhof im Zuge des Straßenausbaus zusätzliche Besucherparkplätze für das Quartier entstehen.

Die neu geplante öffentliche und verkehrsberuhigte Verkehrsfläche wird die Straßen Am Römerhof und Branderhofer Weg miteinander verbinden und die „Beverau“ besser an das Nachbarschafts- und Begegnungszentrum anschließen. Die Wegeverbindung dient der Erschließung der angrenzenden Gebäude und der Nutzung für Radfahrer*innen und Fußgänger*innen. Auch wenn keine notwendigen Stellplätze innerhalb des WA 2 untergebracht werden dürfen, werden durch eine fußläufige Erschließung der Gemeinschaftstiefgarage über die Fläche der Gemeinschaftsanlage 1 für die zukünftigen Bewohner*innen des allgemeinen Wohngebietes WA 2 die eigenen PKW gut erreichbar sein. Um die hierfür notwendige Querung der öffentlichen Verkehrsfläche zu erleichtern, ist eine ungefähr mittig angeordnete Abpollerung vorgesehen, mit der Durchgangsverkehre von PKW vermieden werden. Es ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Bewohner*innen nur im Ausnahmefall ihre Gebäude direkt mit dem Auto anfahren, womit auch der Bedarf rückwärts zu fahren minimiert wird. Um die Wegstrecken insbesondere bei Bedarf für mobilitätseingeschränkte Personen dennoch weiter verkürzen zu können, wird die Herstellung von zwei oberirdischen Stellplätzen innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsanlagen 3 ermöglicht. Die Stellplätze sind

mit einer Zufahrt zu erschließen, womit Parkstände entlang der neu geplanten öffentlichen Verkehrsfläche vermieden werden und die Verkehrssicherheit erhöht wird.

Müllabfuhr und Feuerwehr werden die öffentliche Verkehrsfläche mit entsprechenden Pollerschlüsseln durchgängig nutzen können, um ein Rückwärtsfahren oder das Anlegen eines Wendehammers zu vermeiden, was unnötig viel Fläche in Anspruch nehmen würde. Zunächst muss davon ausgegangen werden, dass die Poller nach Durchfahrt auch wieder in Position gebracht werden. Wenn dies nicht geschieht, ist eine Lösung ggf. mit den Anwohner*innen herbeizuführen. Diese Thematik muss außerhalb des Bebauungsplanes betrachtet werden und kann über diesen nicht gelöst werden.

Auf die Anlage von Parkplätzen soll auf der öffentlichen Verkehrsfläche verzichtet werden. Stattdessen sollen Fahrradbügel errichtet werden, um die alternative Mobilität zu fördern. Die Wegeverbindung weist einen Querschnitt von 7,0 m auf. Neben Baumpflanzungen sind Hecken auf der nord-westlichen Seite der Verkehrsfläche geplant, die unter anderem der Verkehrssicherheit dienen sollen. Taktile Elemente sind in der Mischverkehrsfläche vorgesehen. Die öffentliche Verkehrsfläche wird lediglich mit ihrer Breite und dem Längsprofil über den Bebauungsplan gesichert. Nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird ein politischer Ausführungsbeschluss zum Straßenausbau eingeholt. Erst zu diesem Zeitpunkt wird die Ausführungsplanung fixiert, wodurch geringfügige Änderungen z.B. in der Verortung der Poller oder Baumstandorte ergeben können.

Die zukünftigen Bewohner*innen haben sich zu einer Solidargemeinschaft zusammengeschlossen und verfolgen das gemeinsame Ziel, ihr Mobilitätsverhalten nachhaltig zu verändern. Hierfür wurde in Anlehnung an die Stellplatzsatzung der Stadt Aachen ein Mobilitätskonzept entwickelt, das Maßnahmen beinhaltet, durch die der motorisierte Individualverkehr verringert werden kann. Im Sinne der Gemeinschaft wird abweichend von der Stellplatzsatzung ermöglicht, dass die Anforderungen an einen Stellplatznachweis nicht gebäudebezogen, sondern innerhalb des Bebauungsplanverfahrens zusammenfassend bewertet werden, womit eine sinnvolle übergeordnete Betrachtung eines Gesamtprojektes vorgenommen wird, die den faktischen Funktionsansprüchen entspricht. Ebenfalls sollen abweichend von der Stellplatzsatzung in direkter Nähe zur Haltestelle „Juttastraße“ im Rahmen der Umsetzung des Wohngebietes mindestens zwei Carsharing-Parkplätze im öffentlichen Straßenraum eingerichtet werden. Zusammen mit einer vorgesehenen Bikesharing-Station auf privatem Grundstück kann hierdurch eine zentrale Mobilitätsstation entstehen, die dem gesamten Quartier zugutekommt. Die Errichtung der Carsharing-Station im öffentlichen Straßenraum soll zugunsten der Zentralität und des Erschließungskonzepts ermöglicht werden.

Das Mobilitätskonzept beinhaltet folgende Maßnahmen, die über privatrechtliche Regelungen gesichert werden:

- Die Errichtung einer Carsharing-Station mit 2 Fahrzeugen im öffentlichen Straßenraum zugunsten der Errichtung einer zentralen Mobilitätsstation (Bushaltestelle und Bikesharing-Station)
- Die Errichtung einer Bikesharing-Station mit einem Terminal und 12 Stellplätzen
- Die Errichtung einer Rad-Service-Station mit Schließfächern
- Die Errichtung einer Paketstation, die eine öffentliche Nutzung ermöglicht
- Die Einführung eines Mobilitätsbudgets in Höhe eines Ablösebetrags für zwei Stellplätze

Die Maßnahmen erlauben die Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit, wenn gleichzeitig 3 Fahrradabstellplätze pro Wohneinheit hergestellt werden. Hierbei wird als Maßnahme aus dem Mobilitätskonzept ein zusätzlicher Fahrradabstellplatz für Besucher*innen pro Wohneinheit berücksichtigt. Entsprechende Festsetzungen erfolgen über den Bebauungsplan.

Alle notwendigen Stellplätze sind in der Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen, deren Erschließung über eine Zufahrt im Bereich der Straße In den Zwanzigmorgen erfolgt. Durch die Hanglage und die Grundstückszuschnitte liegen gute Planungsvoraussetzungen für den Bau einer Gemeinschaftstiefgarage vor, da der Flächenverbrauch für den ruhenden Verkehr an dieser Stelle möglichst geringgehalten werden kann. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist hier unproblematisch, da diese ausschließlich der Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Wohnbebauung dient und die weitere Zu- und Abfahrt in Richtung Forster Weg erfolgen wird.

Die Auseinandersetzung mit dem Thema Mobilität und die Vielzahl der erarbeiteten Lösungsvorschläge und Ideen zur Gestaltung der eigenen Mobilität sowie die mögliche Beeinflussung der Besucher- und Nachbarschaftsmobilität ist besonders

und in dieser Art und Weise bisher einmalig in Aachen. Von Seiten der Fachverwaltung wird eine hohe Ambition zur Gestaltung einer projektbezogenen Mobilität attestiert, die den Ansprüchen der Stadtgesellschaft an eine Mobilitätswende sehr nahekommt.

Die heute empfundene Belastungssituation durch externe Berufspendler wird im Rahmen der Vorbereitungen zur Einrichtung einer Bewohnerparkzone unabhängig vom Bebauungsplanverfahren geprüft. Eine Parkraumerhebung wurde durchgeführt und die Parkraumauslastung in dem Gebiet "BU4" (Kalverbenden) wird analysiert. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im 3. oder 4. Quartal 2023 den politischen Gremien vorgestellt. Diese entscheiden, ob die Bewohnerparkzone "BU4" geplant, die Parkanordnung geprüft und die Bürger*innen über die Planung informiert werden. Dieses standardisierte Verfahren, das sowohl nach der Datenerhebung als auch nach der Planung der Zone politischer Beschlüsse bedarf, hat sich bewährt und wird bei jeder Zoneneinrichtung durchgeführt. Eine Einrichtung kann daher nicht garantiert werden bzw. ein konkreter Einrichtungstermin für die Zone "BU4" kann aus den oben aufgezeigten Gründen auch nicht benannt werden. Das Ergebnis ist abzuwarten. Sollte eine Bewohnerparkzone eingerichtet werden, wird diese voraussichtlich bereits vorhanden sein, ehe die neu geplanten Gebäude bezugsfertig sind.

Grundsätzlich handelt es sich bei dem PKW-Besitz um eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung, die nicht allein von den Baugruppen gelöst werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt, der Stellungnahme in Bezug auf die Herstellung von ausreichenden Stellplätzen, einen verkehrsberuhigten Bereich und in Bezug auf eine Durchfahrt für Versorgungsfahrzeuge zu folgen. Die Verwaltung empfiehlt weiterhin, die Stellungnahme zur Einrichtung einer Bewohnerparkzone im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zur Kenntnis zu nehmen und die Stellungnahme in den übrigen Punkten zurückzuweisen.