

**Informationsveranstaltung  
„Rund um den Branderhof“**

Bebauungsplan Nr. 956 gem. § 13a BauGB -Branderhofer Weg / Am Römerhof- im Stadtbezirk Aachen-Mitte, im Bereich zwischen Branderhofer Weg, Forster Weg, In den Zwanzigmorgen, Am Römerhof und Am Branderhof

hier: FAQs zum Bebauungsplanverfahren

**Allgemeines**

Aus welchem Grund wird ein Bebauungsplan aufgestellt?

Was bildet die gesetzliche Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes?

Wie und zu welchem Zeitpunkt kann ich mich als Bürger\*in über die Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes informieren und aktiv einbringen?

[http://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/planen\\_bauen/bauleitplanung/instrumente\\_plaene/bebauungsplan/index.html](http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/bauleitplanung/instrumente_plaene/bebauungsplan/index.html)

**Konkret zum B-Planverfahren „Branderhofer Weg/ Am Römerhof“**

Welche Beteiligungsmöglichkeiten gab es bislang für die Bürger\*innen, sich über die Planung zu informieren und sich einzubringen?

Die erste frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 29.09.2014 bis zum 10.10.2014 mit einer Anhörungsveranstaltung statt.

Die zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 14.10.2019 bis zum 15.11.2019 statt.

Was ist der nächste Verfahrensschritt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Branderhofer Weg/ Am Römerhof“?

Der Bebauungsplan befindet sich vor der Offenlage. Wenn die politischen Gremien voraussichtlich nach den Sommerferien den Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplanes fassen, wird diese öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wird samt seiner Schriftlichen Festsetzungen und der Begründung für die Dauer eines Monats im Verwaltungsgebäude am Marschierstor öffentlich ausgelegt. Parallel erfolgt die Veröffentlichung im Internet.

Im Rahmen der Offenlage erhalten die Bürger\*innen die Möglichkeit, sich über die Planung zu informieren und erneut Eingaben zu tätigen.

Wieso wurde die Planung mit vorrangig Einfamilienhäusern dahingehend geändert, dass auf dem Areal des Branderhofes jetzt Mehrfamilienhäuser entstehen sollen?

Seit der ersten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gab es weitere Entwicklungen, die Auswirkungen auf die Planung hatten. Hierzu zählt insbesondere der Verkauf der Doppelscheune zur Nutzung als Kita, die Gründung des Vereins Gut! Branderhof e.V. zur Schaffung eines Nachbarschafts- und Begegnungszentrums sowie der Beschluss der Politik neue Wohnbauflächen für die Gründung von Wohnungsgenossenschaften oder Baugruppen bereitzustellen.

Es erfolgte eine Abkehr von den bislang geplanten vorrangig zweigeschossigen Einfamilienhäusern an diesem Standort hin zum Geschosswohnungsbau. Hiermit wird auch dem im Baugesetzbuch formuliertem Ziel entsprochen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§1a (2) BauGB). 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. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fortführung der vorhandenen Mehrfamilienhäuser sinnvoll.

Da sich mit der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern die Grundzüge der Planung geändert hatten, wurde eine zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Wieso wurden die Baugruppen so intensiv in die Planung mit einbezogen? Wie fand die Beteiligung der Baugruppen statt?

Mit dem Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 19.09.2017, die Grundstücke nach Konzeptqualität zu vergeben, sollte interessierten Wohn- und Baugruppen die Möglichkeit geben werden, auf dem Areal des Branderhofes ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus zu realisieren.

Um die besonderen Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer in der Planung berücksichtigen zu können, fand ein Werkstattverfahren im Jahr 2018 statt. Diese umfangreiche Mitwirkung während der Planungsphase stellt eine Besonderheit dar, die über den gesetzlich geregelten Partizipationsprozess nach Baugesetzbuch hinausgeht. Die Ergebnisse flossen in die Entwurfsvarianten ein und wurden anschließend der Politik vorgestellt. Am 05.09.2019 hat der Planungsausschuss beschlossen, die überarbeiteten Varianten der Öffentlichkeit vorzustellen. Es folgte die zweite frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung.

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

Ziel war es, den städtebaulichen Entwurf gesamthaft weiterzuentwickeln und in der Zusammenschau mit dem Projekt des Vereins Gut! Branderhof sowie insbesondere den öffentlichen Belangen der stadträumlichen und denkmalgerechten Integration, der baulichen Struktur, der verkehrlichen Erschließung, der öffentlichen Durchwegung, der Freiraumgestaltung, etc. weiter zu qualifizieren. Das Ergebnis sollte die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Offenlage bilden.

Am 14.01.2021 wurde die überarbeitete städtebauliche Konzeption im Planungsausschuss vorgestellt. Die Verwaltung wurde damit beauftragt, auf Grundlage der überarbeiteten städtebaulichen Konzeption das Verfahren des Bebauungsplanes weiterzuführen. Beschlossene Änderungen wurden in die Planung übernommen.

Die städtebauliche Konzeption soll den Bürger\*innen am 26.01.2021 im Rahmen der digitalen Veranstaltung „Rund um den Branderhof“ vorgestellt werden. Die Vorstellung ist kein offizieller Verfahrensschritt nach Baugesetzbuch, sondern dient der allgemeinen Information der Bürger\*innen.

## **Was ist ein ISEK?**

Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (nachfolgend: ISEK) ist ein strategisches Planungs- und Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung, welches eine Gesamtperspektive für die nachhaltige Entwicklung eines Quartiers skizziert. Es beruht auf der ganzheitlichen Betrachtung eines städtischen Teilraumes bzw. eines Stadtquartiers. Mit seiner Hilfe können städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse für einen Stadtteil aufgezeigt und bearbeitet werden. Die integrierte Handlungsstrategie beruht auf einer Schwächen- und Potenzialanalyse. Neben einer Bestandsaufnahme enthält das Konzept die Beschreibung einer Gesamtstrategie und beschreibt wesentliche Handlungsfelder und Maßnahmen, die geeignet sind, die Gebietsentwicklung positiv zu beeinflussen. Zudem beinhaltet es die Zeit- und Investitionsplanung für die Umsetzung des Handlungskonzeptes.

## **Hintergrund: Warum ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die 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 diesen 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.

Mit den vorhandenen nachbarschaftlichen Strukturen, dem bürgerschaftlich getragenen Verein Gut! Branderhof e.V. mit seinen rund 400 Mitgliedern, der Stadtteilkonferenz für Burtscheid – die als vernetzendes und koordinierendes Instrument der Bürgerbeteiligung und der quartiersbezogenen Sozialplanung fungiert – sowie die altengerechte Quartiersentwicklung 55+, bestehen im Quartier bereits wichtige Potenziale, auf die das ISEK aufbauen kann.

## **Betrachtungsraum: Welches Gebiet wurde untersucht?**

Um eine gute Basis für die analytische Betrachtung Beveraus gewährleisten zu können, wurde für das ISEK Beverau der sogenannte Lebensraum Beverau, in dem das Gut Branderherhof liegt, als räumliche Grundlage ausgewählt (s. Abb. 1). Damit wird eine Raumeinheit aus der städtischen Sozialberichterstattung betrachtet. Die Betrachtung der Lebensräume „ermöglicht es, lokale Herausforderungen und Potenziale zu identifizieren, ohne dass diese auf einer höheren Maßstabsebene untergehen.“ (Stadt Aachen, 2015b, S. 12). Mit der Betrachtung des „Lebensraums Beverau“ ist gewährleistet, dass eine kleinräumige Analyse erfolgen kann, die die infrastrukturelle Ausgangssituation mit den sozialplanerischen Erkenntnissen zusammenführt. Durch die Verwendung dieses

statistisch klar abzugrenzenden Bereiches ist zudem eine valide Datengrundlage für die strategische Planung verfügbar.

Als Untersuchungsgebiet wurde der Lebensraum Beverau im Rahmen der Erarbeitung des ISEKs Beverau intensiv untersucht und Handlungsbedarfe identifiziert sowie Maßnahmen entwickelt.



Abbildung 1: Untersuchungsgebiet Lebensraum Beverau

### Konzeptentwicklung: Wie ist das ISEK entstanden?

Das ISEK Beverau fußt einerseits auf der Aufbereitung von vorhandenem Material, z. B. übergeordneten Planungskonzeptionen der Stadt Aachen und bereits bestehenden Konzepten für das Quartier sowie von sekundär-statistischem Material (Kennziffernanalyse) auf unterschiedlichen räumlichen Maßstabebenen und Internet-recherchen. Andererseits wurden auch eigene Erhebungen vorgenommen. Mittels leitfadenbasierten Interviews mit Expertinnen und Experten aus dem Quartier konnte zielgerichtet Alltagswissen aus dem Quartier erschlossen werden, das durch eine Bürgerbeteiligung ergänzt und vertieft wurde.

Eingeleitet und flankiert wurde der Beteiligungsprozess durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit. Für die Veranstaltungen wurden Multiplikatoren im Quartier persönlich angeschrieben und eingeladen. Mit Plakaten und Presseveröffentlichungen in Print- und Onlinemedien wurde darüber hinaus auf den Konzepterstellungsprozess und seine Veranstaltungen aufmerksam gemacht.

Einen Überblick über den Planungsablauf sowie über die verschiedenen Beteiligungs- und Beratungsschritte bietet folgende Abbildung:



Abbildung 2: Prozessablauf  
Quelle: Planungsgruppe MWM

„Zukunft Beverau – Das Quartier gestalten“ – unter diesem Motto fand am 02. Februar 2019 der Aktionstag im Quartier statt. Unterschiedliche Partizipationsformate ermöglichten eine breite und niedragschwellige Beteiligung. So beteiligten sich rund 60 Personen aktiv im Rahmen eines Planungscafés zu Beginn des Tages, zwei Quartiersspaziergängen und einer Planungswerkstatt am Nachmittag. Die Stringenz und Umsetzbarkeit der dabei entstandenen Maßnahmenideen, Leitziele und Leitsätze wurden anschließend im Rahmen eines Verwaltungsworkshops konkretisiert.

Am 11.04.2019 fand die ebenfalls gut besuchte Feed-Back-Runde statt. Neben dem Leitbild mit seinen Visionen und Zielen für das Quartier wurden insbesondere die für die Umsetzung ausgewählten Maßnahmen vorgestellt. Schließlich erhielten die Bürgerinnen und Bürger nochmals Gelegenheit, die Ergebnisse zu reflektieren und Anregungen einzubringen.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung flossen als zentraler Baustein zur Qualifizierung der Planung, sowohl in Hinblick auf die Bewertung von Stärken und Handlungsbedarfen als auch auf die Bereicherung durch konkrete Ideen und Maßnahmenvorschläge, in die weitere Schärfung und Ausarbeitung des ISEKs ein, die im Herbst 2019 mit der politischen Beratung und Beschlussfassung abgeschlossen wurde.

### Warum unterscheidet sich das Programmgebiet vom Untersuchungsgebiet?

Durch den sozio-demographischen Modellansatz des ISEKs Beverau liegt ein klarer Fokus auf den Handlungsnotwendigkeiten in den bewohnten Bereichen des Quartiers und den umgebenden Grünstrukturen und Freiflächen. Auf Grundlage der der Analyse- und Beteiligungsergebnisse hat sich herauskristallisiert, dass sich die im Rahmen der ISEK-Erstellung erarbeiteten und priorisierten Maßnahmen daher primär im Siedlungsbereich nördlich der Adenauerallee konzentrieren, wie die folgende Karte Abbildung 2 verdeutlicht:





sche Entwicklung. Auch wenn diese Ziele innerhalb des ISEKs keine lokalen Maßnahmen erfordern, erfolgt auf dieser Basis eine Programmgebietsabgrenzung nach § 171b BauGB mit einem entsprechend angepassten Bereich. In der folgenden Karte wird der Vorschlag für das Programmgebiet dargestellt.



Abbildung 4: Vorschlag Programmgebiet ISEK Beverau  
Quelle: Planungsgruppe MWM

### **Umsetzung: Wann und wie wird das ISEK umgesetzt?**

Das ISEK Beverau wurde im Herbst 2019 in den zuständigen Gremien (Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, Ausschuss für Soziales, Integration und Demographie, Bezirksvertretung Aachen-Mitte und Mobilitätsausschuss) politisch beraten, im November 2019 durch den Planungsausschuss beschlossen und zur Städtebauförderung angemeldet.

Zur Umsetzung des Maßnahmenpakets des ISEK Beverau hat die Stadt Aachen Fördermittel in Höhe von 4,9 Millionen Euro beantragt. Der Förderbescheid zur Umsetzung der ersten von drei Förderstufen wurde am 5. August 2020 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.

## **Was bringt das ISEK für die Bewohner\*innen der Beverau?**

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.

Das ISEK Beverau besteht als Integriertes Stadtentwicklungskonzept aus insgesamt 18 Maßnahmenbündeln aus den Themenfeldern Wohnen, Grün und Freiraum, Versorgung und soziale Infrastruktur, und Mobilität.

Im Zentrum steht als Leitprojekt die Umgestaltung des denkmalgeschützten Reiterhofs „Gut Branderhof“ zum Nachbarschafts- und Begegnungszentrum. Zusammen mit der Vergabe der Bauflächen in Erbpacht an Bau- und Wohngruppen und den Einbezug der Kita „Kind und Kegel“ entsteht ein Modellprojekt der nachhaltigen Stadtentwicklung. Wohnen, Wohnumfeld und Quartier werden hier zusammenhängend gedacht.

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

Die Beteiligung der Bürgerschaft im Quartier ist ein wichtiger Bestandteil der weiteren Konkretisierung und Umsetzung der Maßnahmen. Hierzu sind u.a. Quartierswerkstätten-, Foren, ein umfassendes Beteiligungsmodul und die perspektivische Einrichtung eines Verfügungsfonds, der Projekte aus der Bürgerschaft unterstützt, vorgesehen.

## **Wo finde ich weitere Informationen?**

Unter [www.aachen.de/isekbeverau](http://www.aachen.de/isekbeverau) können Sie das ISEK inkl. aller Maßnahmen sowie die Dokumentation der Bürgerbeteiligung herunterladen.



Aachen, 21.01.2021

Hausruf: 6000

### Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen §§ 136 ff Baugesetzbuch (BauGB)

z.B. Beverau

möglicherweise Büchel

Vereinfachtes Sanierungsverfahren	Umfassendes Sanierungsverfahren (auch: Regelverfahren)
Hinweis in der Bekanntmachung, dass die Vorschriften der §§ 152 ff BauGB nicht zur Anwendung kommen (§ 2 der Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Beverau“)	Hinweis, das <b>nicht</b> das vereinfachte Sanierungsverfahren durchgeführt wird
Sanierungsziele sind nur grob zu beschreiben (i.v. F soziale und Städtebauförderung)	Sanierungsziele müssen klar definiert sein, so dass die unten genannten Beschränkungen daraus herleitbar sind.
(Städtebauförderung fordert sowohl ein ISEK als auch eine mindestens vereinfachte Sanierungssatzung)	Sofern erforderlich, kann die Gemeinde beschließen, dass: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) für die Geltungsdauer der Sanierungsmaßnahme die besonderen Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB gelten, die neben Bauvorhaben auch bestimmte liegenschaftsbezogene privatrechtliche Vorgänge (z.B. Verkauf und Vermietung) betreffen</li> <li>b) Eigentümer einen „Ausgleichbetrag“ für Wertsteigerung des Grundstücks an Gemeinde leisten müssen. In Verbindung mit a) werden damit auch spekulative Grundstücksverkäufe unterbunden.</li> </ul>
	Ein besonderes Vorkaufsrecht der Gemeinde an Grundstücken nach § 25 BauGB kann ergänzend beschlossen werden
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) reicht aus	Formalisierte „Vorbereitenden Untersuchungen“ sind verpflichtend (z.B. Altstadtquartier Büchel).