

<b>Vorlage</b> Federführende Dienststelle: Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: FB 61/0110/WP17 Status: öffentlich AZ: 35025-2012 Datum: 18.12.2014 Verfasser: Dez. III / FB 61/20									
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 962 - Vaalser Straße / Evangelische Kirche - Änderung Nr. 130 des Flächennutzungsplanes 1980; hier:</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB</b> <b>- Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB</b> <b>- Aufstellungs- und Offenlagebeschluss</b>										
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Datum</th> <th style="text-align: left;">Gremium</th> <th style="text-align: left;">Kompetenz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>21.01.2015</td> <td>B 5</td> <td>Anhörung/Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>26.02.2015</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	21.01.2015	B 5	Anhörung/Empfehlung	26.02.2015	PLA	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz								
21.01.2015	B 5	Anhörung/Empfehlung								
26.02.2015	PLA	Entscheidung								

### Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Aachen-Laurensberg nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Sie empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Des Weiteren empfiehlt sie dem Planungsausschuss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 962 - Vaalser Straße / Evangelische Kirche - in der vorgelegten Fassung zu beschließen.

Außerdem empfiehlt sie dem Planungsausschuss, die Änderung Nr. 130 des Flächennutzungsplanes 1980 öffentlich auszulegen.

Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Rat, nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden zur frühzeitigen Beteiligung, die nicht berücksichtigt werden konnten, zurückzuweisen.

Er beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 962 - Vaalser Straße / Evangelische Kirche - in der vorgelegten Fassung.

Außerdem beschließt er, die Änderung Nr. 130 des Flächennutzungsplanes 1980 öffentlich auszulegen.

## **Erläuterungen:**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 962 - Vaalser Straße / Evangelische Kirche - Änderung Nr. 130 des Flächennutzungsplanes 1980**

#### **hier: Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

#### **1. Bisheriger Verlauf des Planverfahrens**

Anlass für die Planung ist die Zusammenlegung der beiden evangelischen Gemeindebezirke Arche und Dietrich-Bonhoeffer-Haus im Aachener Westen mit dem Ziel der Realisierung eines Kirchenneubaus mit Gemeindezentrum für den gemeinsamen Gemeindebezirk Aachen-West. Da keiner der beiden vorhandenen Kirchenstandorte den Erfordernissen der neuen zusammgelegten Gemeinde entspricht, plant die Evangelische Kirche Aachen nun, einen neuen Kirchenbau mit angeschlossenem Gemeindezentrum zu errichten und die bestehenden Gebäude zu veräußern. Als neuer Standort wurde das Grundstück südlich der Vaalser Straße zwischen Dorbach und westlicher Wohnbebauung erworben, da dieses Grundstück den gestellten Anforderungen sowohl hinsichtlich der Größe als auch der zentralen Lage im neuen Gemeindegebiet und der guten verkehrlichen Anbindung entspricht. Da diese Fläche derzeit als Teil einer Ausgleichsfläche für die I. Änd. des BP Nr. 672 für die Erweiterung der Justizvollzugsanstalt in der Soers dient, ist hier im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der entsprechende zeitwerte Ausgleich herzustellen.

Für dieses Neubauvorhaben wurde im Vorfeld im Jahre 2012 ein architektonisches Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben, aus dem der Entwurf des Berliner Architekturbüros Weinmiller Architekten als bestes Wettbewerbsergebnis hervorgegangen ist. Das neue Kirchengebäude stellt sich als kompakter 1- und 2-geschossiger Baukörper dar, dessen sakrale Nutzung auch von außen durch das höhere Kirchenschiff im östlichen Gebäudeteil und den davor an der Vaalser Straße frei stehenden Glockenturm ablesbar ist. Die Räume gruppieren sich in der Hauptsache um den mittig liegenden Innenhof. Die Planung umfasst im Erdgeschoss neben dem hohen eingeschossigen Kirchenschiff die erforderlichen Nebenräumen sowie die Räume des Gemeindezentrums für Erwachsene, Jugendliche und Kinder. Der westliche Gebäudeteil erhält teilweise einen Obergeschossaufbau, in dem sich die erforderlichen Büroräume und eine Küsterwohnung befinden. Dieser Entwurf ist die planerische Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Architektenbeirat der Stadt Aachen hat dem v. g. Siegerentwurf des Wettbewerbes in seiner Sitzung am 30.08.2012 zugestimmt.

Der Planungsausschuss der Stadt hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 05.12.2013 beauftragt, für das Gebiet - Vaalser Straße / Evangelische Kirche - zwischen Vaalser Straße, Dorbach, Kleingartenanlage und westl. Wohnbebauung einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichtes zu erarbeiten und den Flächennutzungsplan 1980 entsprechend zu ändern.

Außerdem hat er beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Bezirksvertretung Aachen- Laurensberg hat sich in ihrer Sitzung am 12.02.2014 dem Beschluss des Planungsausschusses angeschlossen.

## **2. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 17.03.2014 bis 28.03.2014 stattgefunden. In dieser Zeit wurde die Planung öffentlich ausgestellt und war ebenfalls im Internet einsehbar. Die Bürger hatten in dieser Zeit die Möglichkeit, sich schriftlich zur Planung zu äußern.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit fand außerdem am 19.03.2014 ein Anhörungstermin für die Bürger statt. Es waren ca. 60 Bürgerinnen und Bürger zum Anhörungstermin erschienen.

Hauptthema für die Anwesenden bei dieser Anhörungsveranstaltung war der Schutz der Natur und Umwelt im Plangebiet, hier insbesondere:

- die Inanspruchnahme und Zerstörung einer Ausgleichsfläche
- die Beeinträchtigung der vorhandenen Kaltluftschneise und ihre Auswirkung auf die Umgebung
- die Zerstörung bzw Beeinträchtigung der vorhandenen Flora und Fauna allgemein

Auch wurde das Erfordernis, eine neue Kirche zu errichten und dafür zwei vorhandene Kirchen zu schließen, in Frage gestellt.

Des Weiteren wurden seitens der Bürger folgende Themen angesprochen und Fragen hierzu gestellt:

- Prüfung von Standort- und Planungsalternativen
- Schutz und Erhalt des Dorbachs und der Dorbachaue
- Verkehr
- Dorbach / Landschaftsplan

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind in dieser Zeit parallel auch 9 schriftliche Eingaben bei der Verwaltung eingegangen, die in der Hauptsache ebenfalls die o. g. Themen zum Inhalt hatten.

Die Niederschrift über die Öffentlichkeitsbeteiligung, die schriftlichen Eingaben der Bürgerinnen und Bürger sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage als Anlage (Abwägungsvorschlag über die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB) beigefügt.

Aufgrund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung geäußerten Bedenken bezüglich Umwelt- und Naturschutz und der Forderung nach Erhalt der Ausgleichsfläche erfolgte im Zuge des Verfahrens die Reduzierung des Plangebietes auf den nördlichen Grundstücksbereich, d.h. von ursprünglich 5.940 qm in der frühzeitigen Beteiligung dargestellte Plangebietsfläche auf nunmehr 3.664 qm.

### **3. Bericht über das Ergebnis der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB**

Parallel wurden 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt. Von den 21 Rückmeldungen haben 8 eine Anregung zur Planung abgegeben.

Diese hatten in der Hauptsache Natur- und Klimaschutz, Ausgleichsfläche, Gewässer- und Hochwasserschutz, Verkehrserschließung sowie Hinweise zu Kampfmitteln, Bodendenkmälern und Bergbau zum Thema. Die Anregungen und Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die Eingaben der Behörden sowie Stellungnahmen der Verwaltung hierzu sind der Vorlage ebenfalls als Anlage (Abwägungsvorschlag über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB) beigefügt.

### **4. Finanzielle Auswirkungen**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, entstehen der Stadt Aachen durch die Aufstellung des v. g. Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Kosten.

### **5. Städtebaulicher Vertrag**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Aachen und dem Vorhabenträger (hier Evangelische Kirche Aachen) abgeschlossen wird. Dieser Vertrag wird alle zuvor genannten Voraussetzungen und Bedingungen für die Realisierung der Maßnahme sicherstellen. Außerdem trägt der Vertrag der gesetzlichen Vorgabe Rechnung, die Frist für die Realisierung des Vorhabens festzulegen. Werden die festgelegten Termine nicht eingehalten, so soll die Stadt Aachen entsprechend den gesetzlichen Regelungen die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. In dem Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss werden zudem auch Gestaltungsvorgaben für das Vorhaben, Kostenübernahmen durch den Vorhabenträger u.a. geregelt. Dem Willen der Stadt Aachen, das vorliegende Entwurfskonzept des geplanten Gebäudes auch umzusetzen, wird damit Rechnung getragen.

Voraussichtliche weitere Inhalte:

- Schaffung von 12 Stellplätzen, davon 2 Behinderten-Stellplätze, und Ablösung von 8 Stellplätzen
- Entwässerungskonzept
- Freiflächengestaltung
- Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen

- Art und Umfang der plangebietsexterne Kompensationsmaßnahmen
- Vorgaben für die Pflege und Bepflanzung der Maßnahmenfläche (Gewässerschutz) entlang des Dorbachs
- Errichtung eines Bauzauns zum Schutz von Böden, des Dorbachs und der südlich angrenzenden Ausgleichsfläche - Beschränkung der Fäll- und Rodungszeiten auf Grund von artenschutzrechtlichen Belangen
- Verpflichtung zur Anzeige des Baubeginns bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Aachen

Der Vertrag wird spätestens zum Satzungsbeschluss unterschrieben vorliegen.

## 6. Plandaten

Plangebietsfläche gesamt = 3.664 qm

hiervon:

Gemeinbedarfsfläche = 3.323 qm

Maßnahmenfläche

Gewässerschutz = 341 qm

Grundfläche = 2.400 qm

## 7. Änderung des Verfahrensbereiches

Das Plangebiet ist eine Teilfläche der sich östlich und westlich des Dorbaches mit einer Gesamtgröße von ca. 12.000m<sup>2</sup> erstreckenden Ausgleichsfläche für die 1. Änderung des BP Nr. 672 zur Erweiterung der Justizvollzugsanstalt in der Soers. In der ursprünglichen und auch in der Programmberatung vorgestellten Fassung umfasste das Plangebiet das gesamte Kirchengrundstück, d.h. den gesamten westlich des Dorbachs liegenden Bereich der Ausgleichsfläche mit einem Gesamtinhalt von 5.940m<sup>2</sup>, also ca. der Hälfte der Ausgleichsfläche.

Als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Verfahren sowie aus Gründen des Klima- und Naturschutzes und zur Verringerung des Eingriffs in die Ausgleichsfläche wurde das Verfahrensbereich auf den zur Umsetzung des geplanten Vorhabens mindesterforderlichen Flächenbedarf, auf ca. 3.664 m<sup>2</sup> verkleinert. Der neue Verfahrensbereich erstreckt sich nun nur noch auf den nördlichen Teil des Kirchengrundstückes, auf die Fläche westlich des Dorbachs zwischen Vaalser Straße und den hinteren Grundstücksgrenzen der vorhandenen Wohnbebauung an der Vaalser Straße. Der südliche Teil des Grundstückes bis zum Dorbach bleibt in seinem jetzigen Zustand als Ausgleichsfläche erhalten.

Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, die vorhandene Ausgleichsfläche auf nahezu der Hälfte des Kirchengrundstückes bzw. gesamtgesehen zu mehr als 2/3 der derzeitigen Ausgleichsfläche in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten.

## **Erschließung**

Das Vorhaben wird ausschließlich von der Vaalser Straße aus erschlossen. Eine rückwärtige Verkehrserschließung ist mangels vorhandener Straßen nicht möglich. Aus verkehrlichen Gründen ist nur ein „Rechts einfahren“ auf das Grundstück und „Rechts ausfahren“ auf die Vaalser Straße möglich. Ein Falschabbiegen von der Vaalser Straße auf das Kirchengrundstück ist aufgrund der auf der Vaalser Straße mittig vorhandenen begrünten Insel nicht möglich.

Eine fußläufige Verbindung nach Süden oder Osten zum Westfriedhof ist nicht geplant.

Durch das geplante Bauvorhaben werden 20 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher des Gemeindezentrums erforderlich. Um die versiegelten Flächen des Grundstückes so gering als möglich zu halten sind daher auf dem Grundstück selber 12 Stellplätze direkt an der Vaalser Straße geplant, davon 2 als Behindertenstellplätze. Für weitere 8 Stellplätze wird einer Ablösung seitens der Stadt Aachen zugestimmt.

Für die veränderliche Zahl der Kirchenbesucher stehen ausreichend Stellplätze im Bereich der Vaalser Straße und in der Umgebung des Westfriedhofes zur Verfügung.

## **Kinder- und Jugendfreundlichkeit**

Im geplanten Gemeindezentrum sind ausreichend Flächen innerhalb und außerhalb des Gebäudes für Kinder und Jugendliche vorgesehen.

## **Änderung des FNP**

Der Flächennutzungsplan 1980 ist seit dem 04.09.1985 uneingeschränkt gültig.

Der Flächennutzungsplan 1980 der Stadt Aachen stellt das Plangebiet als 'Grünfläche' und einen angrenzenden Teilbereich als 'Fläche für Wasserwirtschaft' dar. Der benachbarte Westfriedhof ist ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen. Der östlich gelegene Steinmetzbetrieb ist als gemischte Baufläche und die westlich anschließende Wohnbebauung als Wohnbaufläche dargestellt. Die Vaalser Straße ist als überörtliche Verbindungsstraße dargestellt.

Auf Grund der vorgesehenen Planung, einen neuen Standort für das Gemeindezentrum der evangelischen Kirche auszuweisen, ist der derzeit gültige Flächennutzungsplan 1980 parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu ändern. Das Plangebiet wird von der derzeitigen Darstellung 'Grünfläche' in zukünftig 'Wohnbaufläche' in Verlängerung der vorhandenen Wohnbauflächen-Darstellung geändert. Die Darstellung der Fläche für die Wasserwirtschaft sowie die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Darstellung als 'Grünfläche' bleiben bestehen.

## **Neuaufstellung FNP Aachen\*2030**

Der Flächennutzungsplan unterlag in den letzten dreißig Jahren zahlreichen einzelnen Änderungen. Basisdaten und Prognosen sowie die Ziele der Stadtentwicklung stammen aus den 70er Jahren und sind inzwischen veraltet. Nach der Periode des Stadtwachstums und der kommunalen Neugliederung steht die Aachener Stadtentwicklung heute vor den Aufgaben der

qualitativen Fortentwicklung und Modernisierung der Stadt. Zudem ist eine Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen und neue gesetzliche Grundlagen erforderlich. Insbesondere sind umweltbezogene Zielvorstellungen, wie bspw. der Freiraum-, Klima- und Bodenschutz und die Anforderungen an den demografischen Wandel zu beachten.

Daher wurde die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf Grundlage des zuvor erarbeiteten Masterplanes Aachen\*2030 beschlossen.

Derzeitiger Stand der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist die Durchführung des Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes einschließlich der für Teilräume beschlossenen Varianten wurde in der Zeit vom 23.06. bis 01.08.2014 öffentlich ausgelegt. Der Vorentwurf übernimmt die Darstellung der Änderung Nr.130. Die gemischte Baufläche östlich des Plangebietes wird darin entsprechend der umgebenden Darstellung als Grünfläche dargestellt. Eine Abwägung der eingegangenen Belange findet derzeit statt.

## **8. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss**

Städtebauliches Ziel ist es, durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 962 - Vaalser Straße / Evangelische Kirche – Planungsrecht für den Neubau einer Kirche mit Gemeindezentrum für die evangelische Kirchengemeinde in Aachen-West zu schaffen.

Durch die geplanten Festsetzungen als Fläche für Gemeinbedarf, Baugrenzen ohne Ausnahmeregelungen für geringfügige Überschreitung sowie Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan in Verbindung mit dem Städtebaulichen Vertrag soll sichergestellt werden, dass hier nur das konkrete Vorhaben umgesetzt werden kann.

Die Verwaltung empfiehlt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 962 - Vaalser Straße / Evangelische Kirche - den Aufstellungsbeschluss zu fassen und den Bebauungsplanentwurf in der vorliegenden Form öffentlich auszulegen.

Außerdem empfiehlt die Verwaltung die parallele Änderung Nr.130 des FNP 1980.

## **Anlage/n:**

1. Übersichtsplan
2. Luftbild
3. Entwurf des Rechtsplanes
4. Entwurf des Vorhaben- u. Erschließungsplanes (VEP)
5. Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen
6. Entwurf der Begründung
7. Eingaben und Abwägungsvorschlag frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung VEP
8. Eingaben und Abwägungsvorschlag frühz. Behörden VEP
9. Hochbauplanung
10. Entwurf Freianlagen
11. Übersichtsplan FNP
12. Luftbild FNP
13. FNP - Entwurf Änderung Nr. 130 des Flächennutzungsplan 1980
14. FNP - Entwurf der Begründung zur FNP-Änderung Nr. 130
15. FNP - Eingaben und Abwägungsvorschlag frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung FNP
16. FNP – Eingaben und Abwägungsvorschlag frühz. Behörden FNP