


 öffentlich nicht öffentlich

Informationsvorlage

Betrifft:

Bauvorhaben St. Anna - ein zentraler Dorfplatz für Niederkassel

Amt / Institut:

Bezirksverwaltungsstelle 4

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 4	11.12.2024	Kenntnisnahme

Sachdarstellung:

Hinsichtlich des Beschlusses der Bezirksvertretung 4 vom 09. Oktober 2024 nimmt das Stadtplanungsamt wie folgt Stellung:

Das B-Planverfahren (Nr. 04/021 - Niederkasseler Straße/Kanalstraße -) ist fortgeschritten. Die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt mit deutlich höheren Bau- und Finanzierungskosten als zu Beginn des Projektes haben jedoch zu erheblichen Verzögerungen geführt. Insbesondere zum Städtebaulichen Vertrag befindet sich die Verwaltung im intensiven Austausch mit den Projektpartnern, es zeichnen sich erste Lösungen ab, die allerdings noch weitere Abstimmungen erfordern. Die Unterlagen für den Beschluss zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind im Wesentlichen abgestimmt.

Die aktuelle Planung ist das Ergebnis eines mehrjährigen Diskussions-, Überarbeitungs- und Entwicklungsprozesses, an dem sowohl die Fachinstitutionen, die Bürgerinnen und Bürger als auch die politischen Gremien mehrfach und intensiv beteiligt waren.

Der derzeitige Entwurf ist aus dem Siegerentwurf des 2017 /2018 durchgeführten Wettbewerbs stetig weiterentwickelt worden und sieht unter anderem einen gut 500 m² großen Platz an der Ecke Niederkasseler Straße/Kanalstraße vor. Dieser liegt zwar auf einem privaten Grundstück, der aktuelle Rechtsplan-Entwurf sieht jedoch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit vor. Damit ist die öffentliche Zugänglichkeit des Platzes gewährleistet, der mit den dort oder unmittelbar angrenzenden geplanten Nutzungen (Café, Kita, Eingang zum Gebetsraum) ein neuer, zentraler Begegnungsort des Quartiers werden soll.

Ein über diese Funktion hinausgehender Dorfplatz, auf dem auch größere Versammlungen stattfinden können, war bis dato nicht in der Diskussion. Die Realisierung eines solchen, würde ohne eine weitere, in die Höhe gehende Verdichtung der Bebauung (die insbesondere von den Bürgerinnen und Bürgern abgelehnt wird), zu Lasten der zu schaffenden Wohnungen (aktuell ca. 85 WE) gehen.

Insgesamt ist vor den o.a. genannten Rahmenbedingungen und den Gesprächen zu Kostensteigerungen im Rahmen des Städtebaulichen Vertrages nach Einschätzung der Verwaltung nicht davon auszugehen, dass mit dieser neuerlichen Veränderung das Projekt in der vorliegenden Form noch realisierbar wäre.

Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung, die Größe des Platzes nicht zu ändern.