

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bebauungsplanverfahren Nr. 04/021 - Niederkasseler Straße/Kanalstraße -
Information über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Beschluss zur
Fortführung des Verfahrens

Fachbereich:

61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

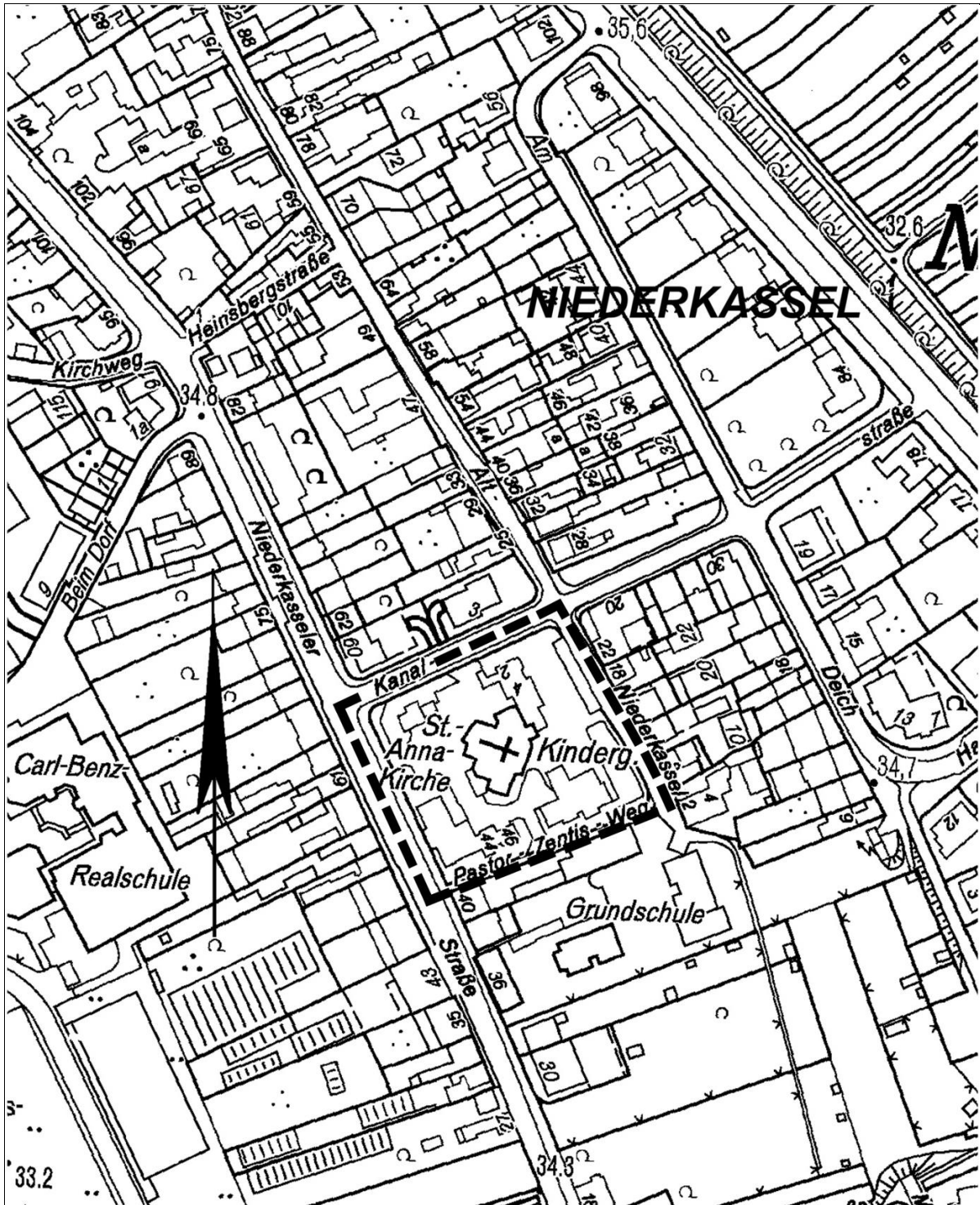
Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 4	05.05.2021	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	12.05.2021	Entscheidung

B-Plan Nr. 04/021
- Niederkasseler Straße / Kanalstraße -

Information über das
Ergebnis der frühzeitigen
Bürgerbeteiligung und
Beschluss zur Fortführung
des Verfahrens



Bebauungsplanverfahren 04/021 - Niederkasseler Straße / Kanalstraße -

Information über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und
Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage des aktuellen
Planstands

Beschlussentwurf:

- BV 4** Die Bezirksvertretung 4 nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Kenntnis und wird hiermit zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 04/021 – Niederkasseler Straße / Kanalstraße - auf Grundlage des aktuellen Planstands und den formulierten Vorgaben zur Begrünung angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung.

- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Kenntnis und stimmt der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens 04/021 – Niederkasseler Straße / Kanalstraße - auf Grundlage des aktuellen Planstands und den formulierten Vorgaben zur Begrünung zu.

Sachdarstellung:

Sachdarstellung:

Im Rahmen des bisherigen Planungsprozesses zur Nachnutzung des Kirchgrundstückes St. Anna sind im Rahmen der letzten Bürgerbeteiligung sowie aktuell Vorbehalte zum städtebaulichen Konzept formuliert. Aus diesem Grund werden vor der Durchführung des nächsten Planungsschrittes, der Behördenbeteiligung nach §4(2) BauGB, die zuständigen politischen Gremien über die Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3(1) BauGB sowie den aktuellen Stand informiert und um Bestätigung zur Fortführung des Verfahrens, ergänzt um weitere Vorgaben zur Begründung durch einen entsprechenden zustimmenden Beschluss, gebeten.

1. Bisherige Entwicklung

Nach dem Wettbewerb (Investorenauswahlverfahren) in 2017 sowie vor und nach der Öffentlichkeitsbeteiligung in 2019 sind jeweils Anpassungen am Bebauungsvorschlag erfolgt, die vor Weiterführung des Verfahrens bestätigt werden sollen. In diese Weiterentwicklung wurde auch die Auswertung der Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit einbezogen.

Der nächste formale Schritt im Verfahren ist die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach §4(2) BauGB.

Das von dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung -unter Beteiligung der Öffentlichkeit- mehrheitlich beschlossene Ergebnis des Wettbewerbs aus 2017 bildet dabei weiterhin die Grundlage der Planung.

2. Überarbeitung nach Bürgerbeteiligung:

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden verschiedene Forderungen formuliert, die zur Anpassung der Planung geführt haben. Zur besseren Übersicht sind diese im Folgenden thematisch aufgelistet.

Maß der baulichen Nutzung

Gefordert wurde insbesondere die Reduzierung der Geschosse, Dichte und Höhe.

Umgesetzt wurde die Reduzierung von III auf II Geschossen an insgesamt drei Gebäuden (befindlich am Pastor-Zentis-Weg und Alt-Niederkassel). Dies fließt insgesamt auch in die Werte für das Maß der baulichen Nutzung ein. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wurde von 1,27 (Städtebaulicher Entwurf zur §3(1)) auf 1,2 Entwurf Rechtsplan(aktuell) reduziert.

Um gegenüber der bestehenden Nachbarschaft, insbesondere im Bereich Alt-Niederkassel, den städtebaulichen Maßstab aufzunehmen, sind die Traufhöhen dort abgesenkt worden. Eine weitere Reduzierung der Dichte darüber hinaus ist nicht erfolgt, da das gewünschte städtebauliche Konzept mit dem Ziel der Schaffung von angemessenen, innerstädtischen Wohnformen in Form von 85 Wohneinheiten grundsätzlich beibehalten wurde.

Gestaltungsaspekte und Einfügen in den baulichen Kontext

Gefordert wurden Anpassungen zur Unterstützung des „Einfügens“ der Bebauung in den historisch gewachsenen Stadtteil.

Im aktuellen Bebauungsplan sind Festsetzungen formuliert, die die Gestaltung und die Dachlandschaft in der Art sichern, dass deren Eigenschaft als geneigtes Dach im Sinne der Ortstypischen Dachlandschaft gewahrt bleibt. Dies betrifft die Eingrenzung der zulässigen Breite von Gauben, das Verbot von Gauben in „zweiter Reihe“ und die

Vermeidung von straßenseitigen Zwerchgiebeln an drei Gebäuden am Pastor-Zentis-Weg / Alt-Niederkassel. Im Rahmen der Detailplanungen wurden die First- und Traufhöhen angepasst (teilweise Reduzierung, teilweise auch Erhöhung). Der in der Bestandsbebauung vorhandenen Kleinteiligkeit und Heterogenität wird Rechnung getragen durch ein abwechslungsreiches, hochwertiges Farb- und Materialkonzept. Dies trägt genauso wie die zusätzlich geforderte Festsetzung der Fassadenbegrünung zu einer optischen Unterteilung der Gebäuderiegel bei. Die geplanten Baukörper stellen in ihrem Spiel mit Gebäudehöhen und asymmetrischen Dachformen eine differenzierte Antwort auf die unterschiedlichen Seiten des Grundstücks dar und gewährleisten eine angemessene Einfügung in die Umgebung.

Begrünung

Forderungen waren ein weitgehender Erhalt des Baumbestands sowie eine angemessene Begrünung.

Umgesetzt wird eine angemessene Begrünung durch eine hochwertige Planung der Freianlagen und Grünflächen. Die Tiefgarage wird gemäß der aktuellen Vorgaben der Landeshauptstadt (Substrathöhe zwischen 80 und 130 cm) mit einer intensiven Begrünung versehen, es erfolgen Baumpflanzungen und die Anlage von Gärten zur Erholung der Anwohnenden. Die Position der Gärten wurde im Entwurf optimiert, sodass insbesondere straßenseitig vor den Gebäuden entlang des Pastor-Zentis-Weg, an Alt-Niederkassel und darüber hinaus im Innenbereich des Quartiers eine begleitende, durchgehende Begrünung gewährleistet ist. Die Gebäude, die den neuen Platz an der Niederkasseler Straße und der Kanalstraße umfassen, orientieren sich mit ihrer städtebaulichen Figur an der urbanen Bestandsbebauung an der Niederkasseler Straße. Zentrales Element des Platzes ist weiterhin die zu erhaltende, alte Zeder.

Baumerhalt / Ersatzpflanzungen / weitere Begrünungsmaßnahmen:

Die Planung zum Zeitpunkt der Abendveranstaltung „Stadtplanung zur Diskussion“ am 12.09.2019 sah einen Erhalt von 12 Bäumen vor.

Die Ergebnisse verschiedener Ortstermine, die 2020/21 durch externe Fachleute in Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt erfolgten, stellen sich wie folgt dar: Von den o.g. genannten 12 Bäumen können mit der aktuell vorliegenden Planung (Baukörperstellungen sind gegenüber dem Zeitpunkt der Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB nahezu unverändert) 6 Bäume erhalten bleiben. Die Begründungen für den Entfall der übrigen 6 Bäume werden nachfolgend aufgezählt:

Ein Baum befindet sich an der Ecke Kanalstraße/Alt Niederkassel im Bereich des zukünftigen, verbreiterten Gehwegs. Ein Baum liegt im Bereich nahe der Straße Alt-Niederkassel, oberhalb einer unterirdischen Bunkeranlage aus dem zweiten Weltkrieg. Die Entfernung der Bunkeranlage ist für die Umsetzung des Vorhabens mitsamt seiner Wohnungsbauten unumgänglich. Die im südlichen Abschnitt der Straße Alt Niederkassel (nahe dem Pastor-Zentis-Weg) vorzufindenden 4 weiteren Bäume verfügen schon heute aufgrund ihres direkten Standorts an der Grundstücksgrenze über einen eingeschränkten Wurzelraum. Eine erneute Baumkontrolle in 2020/21 hat die Vitalität und den dauerhaften Erhaltungswert in Frage gestellt. Darüber hinaus sind diese Bäume aufgrund ihrer Nähe zu dem geplanten, angrenzenden Neubau, dessen Baufenster sich aus dem Wettbewerb ergibt, betroffen.

Für einen alternativen Erhalt der Bäume in diesem Bereich ist eine Veränderung der Baufenster im Bebauungsplan und damit eine Änderung des beschlossenen Siegerentwurfs aus dem Wettbewerb erforderlich. Zur Vermeidung einer damit einhergehenden Reduzierung der Wohneinheiten wird, nach bereits erfolgter Abstimmung mit dem Garten-, Friedhofs- und Forstamt, der Entfall der betreffenden Bäume, jedoch mit kompensatorischen Ersatzpflanzungen in diesem Bereich, empfohlen. Gleiches gilt für die oben beschriebenen Baumstandorte über dem Bunker und im Bereich des neuen Gehweges an der Kanalstraße. Dabei sind diese

Ersatzpflanzungen mit erster Priorität im Gebiet und sofern nicht möglich im näheren Umfeld nachzuweisen. Zusätzlich soll den Forderungen des Gartenamtes nach weiteren kompensatorischen Maßnahmen (Fassadenbegrünung und Prüfung weiterer Begrünungsmaßnahmen) gefolgt werden.

Verkehr

Forderungen waren Verkehrliche Vorkehrungen bzw. die Entzerrung des Verkehrs sowie ausreichend Stellplätze.

Umgesetzt wird die Verbreiterung der Kanalstraße von 4,00 m auf 5,10 zur Entzerrung der Verkehrsproblematik und von Begegnungsverkehren. Der südlich angrenzende Gehweg ist vom Umbau ebenfalls positiv betroffen und wird auf mindestens 2,50 m verbreitert. Die von einem externen Fachplanungsbüro erstellte Verkehrsuntersuchung und Folgeberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet abgewickelt werden können und keine erhöhte Verkehrsproblematik erwartet wird.

Der an der Niederkasseler Straße bereits vorhandene, großzügige Gehweg von rund 4 m Breite bleibt bestehen und wird in die Planung integriert.

Durch die Realisierung einer Tiefgarage können die für die neuen Nutzungen erforderlichen Stellplätze, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, untergebracht werden. Darüber hinaus werden ausreichend Parkplätze im öffentlichen Straßenraum bereitgestellt. Durch die Verlagerung der privaten Stellplätze in die Tiefgarage können die oberirdischen Flächen weitgehend von Pkw-Stellplätzen freigehalten werden und die Flächen im neuen Quartier für Zufußgehende, zum Aufenthalt, als Spielflächen für Kinder und zur Begrünung genutzt werden.

Des Weiteren wird das Quartier durch neue, fußläufige Wegebeziehungen zugunsten der Anwohnenden, Nachbarschaft und Allgemeinheit geöffnet und an das bestehende Wegenetz angeschlossen.

3. Vorschläge zur weiterführenden Anpassung

Über die im Vorfeld durchgeführten Anpassungen hinaus sind folgende zusätzliche Vorgaben umzusetzen:

- Ersatzpflanzungen für die 6 entfallenden Bäume
- Weitere Durchgrünung des Projekts (inkl. Fassadenbegrünung, Prüfung weiterer Maßnahmen)

Mit der Fortführung der aktuellen Planung wird die zentral gelegene, ungenutzte urbane Fläche revitalisiert und im Sinne der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie der „Stadt der kurzen Wege“ einem neuen, gemischten Nutzungskonzept zugeführt. Die aufgegebenen Kirchennutzungen werden durch die Realisierung einer kleinen Kapelle, verortet an prominenter Stelle am neuen Platz, respektvoll in die Zukunft getragen. Hierbei kommen originale Ausstattungselemente aus der Kirche St. Anna zum Einsatz.

Es werden in zentraler Lage im Stadtteil ca. 85 Wohneinheiten geschaffen, das Handlungskonzept Wohnen zur Schaffung von öffentlich geförderten und preisgedämpften Wohnungen wird hierbei vollumfänglich angewandt.

Der neue Platz an der Ecke Niederkasseler Straße / Kanalstraße bildet einen Quartiers-Treffpunkt für ein buntes Stadtleben, samt Sitzgelegenheiten, Fahrradständern, der Integration des Ehrenmals und der alten Zeder als Mittelpunkt. Darüber hinaus ist südlich an den Platz angrenzend eine kleine Gewerbeeinheit (Café) geplant.

Der Kita-Standort wird durch die Verlagerung an die Kanalstraße und Verdopplung der Gruppen von 2 auf 4 einschließlich der Bereitstellung zugehöriger Außenspielflächen nachhaltig gesichert.

Die politischen Gremien werden um Zustimmung gebeten, das Verfahren auf Grundlage des dargestellten Entwurfs, ergänzt um weitere Vorgaben zur Begründung, fortzuführen.