

## Städtebauliche Ziele und Rahmendaten für das Mehrzweckgebäude (MZG) am ZOB (Wunstorfer Straße 4-10)

### 1. Städtebauliche Ziele

- eine der Bedeutung des Ortes als Orientierungsort und neuer Schwerpunkt der Stadt angemessene, hochwertige und zeitgemäße Gebäude- und Fassadengestaltung
- Bauliche Umsetzung des Themas „Neues Tor zur Innenstadt“
- Berücksichtigung der städtebaulich bedeutenden Wegeführung vom Bahnhofsvorplatz zur Querung der Wunstorfer Straße in Höhe der gegenüberliegenden Parzelle 49/8 als zeitlich und räumlich durchgehend nutzbare öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 6-8 von mind. 600 m<sup>2</sup>
- Führung der Wege- und Straßennutzer durch Sichtbeziehungen und auch durch die Gebäudekubatur zur Innenstadt bzw. umgekehrt zum Bahnhof
- ***der Weg in die Stadt zwischen den Gebäudeteilen des Bausteines 5 sollte den Blick freigeben ohne Brücke. Ist der Brückenbau notwendig, sollte er architektonisch hochwertig gestaltet sein.***
- Anordnung der Gebäudekörper auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 4-10 unter Berücksichtigung der Schaffung einer attraktiven Hauptwegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Bahnhofsvorplatz und Innenstadt am Standort des neuen Rathauses
- Sichtbeziehungen für Fußgänger und Radfahrer von der Parzelle 49/8 in Richtung Bahnhofsvorplatz/Bahnhof und umgekehrt vom Bahnhofsvorplatz zur Parzelle 49/8
- Staffelung der Baumasse zur denkmalgeschützten ehemaligen Winterschule (Wunstorfer Straße 2) und sensible baulich-gestalterische Berücksichtigung der anderen benachbarten Denkmale Wunstorfer Straße 3 und 14, Am Bahnhof Nr. 1 und Marktstraße 22
- ***die Traufhöhe des nachbarschaftlichen Gebäudes der ehemaligen Winterschule, in der sich heute eine Arztpraxis befindet, sollte aufgenommen werden, indem auf den ersten 10 Metern neben der Winterschule lediglich drei Vollgeschosse errichtet werden dürfen***
- ***die beiden Gebäudeteile der Bebauung sollten eine angemessene architektonische Berücksichtigung der historischen, architektonischen Nachbarschaft vornehmen.***
- Oberstes Geschoss als Staffelgeschoss
- ***Arkadengänge und andere außenräumliche Zonierungen*** der vor den Läden und Gastronomien im EG gelegenen Außenbereiche ***sollen*** zur Schaffung von Aufenthaltsangeboten und -qualitäten an der Westseite der Gebäude und an der Durchgangsverkehrsfläche ***dienen***

- Aufweitung der Verkehrsfläche der Wunstorfer Straße für sichere Querungsmöglichkeiten durch eine großzügig bemessene und gestaltete Verkehrsinsel von mindestens 6,0 Meter Tiefe und 8,0 Meter Länge in Höhe der Durchgangsfläche auf dem Grundstück Wunstorfer Straße 6-8 und in Richtung der Parzelle 49/8 gegenüber

## 2. Rahmendaten: Nutzungen und Flächen

UG : Tiefgarage für höchstens 120 PKW und Nebenräume, BGF max. **ca. 3910 m<sup>2</sup>**

EG: Einzelhandel und Gastronomie, BGF max. **ca. 2200 m<sup>2</sup>**, Arkadenflächen vor den Läden, Durchgang vom Bahnhofsvorplatz zur Querung Wunstorfer Straße Richtung Rathaus über Parzelle 49/8, Flur 8, Gemarkung Neustadt a. Rbge., Größe der Durchgangsfläche mindestens **ca. 600 m<sup>2</sup>**.

Zufahrt zur Tiefgarage an der Südwestecke des Grundstückes Wunstorfer Straße 10, Abfahrt aus der Tiefgarage direkt zur Wunstorfer Straße

1. OG: Stadtbibliothek, BGF **mindestens 1250 m<sup>2</sup>**, sonstige gemischte kerngebietstypische Nutzungsmöglichkeiten (Geschäfts- oder Büronutzungen, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke, gastronomische Betriebe, keine Vergnügungsstätten gemäß Vergnügungsstättenkonzept außer Lichtspieltheater, Tanzcafe, Tanzschule), BGF **ca.1800 m<sup>2</sup>**

2. OG: Kerngebietstypische Nutzungen wie im 1. OG, bevorzugt Büros, BGF **ca. 2470 m<sup>2</sup>**

3. OG: Kerngebietstypische Nutzungen wie im 1. OG, bevorzugt Büros, BGF **ca. 2090 m<sup>2</sup>**

4. OG (Staffelgeschoss): Kerngebietstypische Nutzungen, bevorzugt Büros oder Wohnen für Betriebs- oder Aufsichtspersonal, BGF **ca. 700 m<sup>2</sup>**

---

Summe BGF max.**ca. 14400 m<sup>2</sup>**

### **3. Voraussichtlich daraus folgende Festsetzungen**

Nutzungsart: Kerngebiet (MK)

Nutzungsmaße:

Grundflächenzahl GRZ 1,0

Geschossflächenzahl GFZ 3,0

Zahl der Vollgeschosse: III - IV + Staffelgeschoss

Tiefgarage im UG zwingend vorgegeben

