

24.11.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/270

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Entwicklungsbereich Marktstraße Süd; Projektfeststellung zum Konzept und Umsetzung der Entwicklungsstufen 1 und 2

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	07.12.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	12.12.2022 -							
Verwaltungsausschuss	19.12.2022 -							

Beschlussvorschlag

1. Dem Entwicklungskonzept zum Bereich Marktstraße Süd gemäß Anlage 1 wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Der weiteren Ausführung und baulichen Umsetzung der Entwicklungsschritte 1 und 2 gemäß dem Konzept in **Anlage 1** wird zugestimmt.

Anlass und Ziele

Mit dem Rathausneubau ergibt sich die Notwendigkeit, auch die angrenzenden Bereiche, den sogenannten „Entwicklungsbereich Marktstraße Süd“ (siehe **Anlage 1**) neu zu gestalten und städtebaulich zu entwickeln. Ziel ist dabei zum einen eine Integration des Rathausneubaus mit den zugehörigen Freianlagen in das nähere städtische Umfeld. Zum anderen ist der entstehende Raum zwischen Rathausneubau, Bahnhof, Neustadttor und Marktstraße neu zu strukturieren, wobei bestehende Rahmenbedingungen, verschiedene Nutzungsansprüche und funktionelle Anforderungen berücksichtigt und in Einklang gebracht werden müssen.

Da die zu beplanenden Flächen im Entwicklungsbereich Marktstraße Süd erst sukzessive zur Verfügung stehen, ist ein Entwicklungskonzept mit mehreren Entwicklungsstufen zu erarbeiten. Mittelfristig werden sich die Grundstücksflächen im städtischen Eigentum befinden - davon ausgenommen ist eine private Parkplatzfläche gegenüber dem Rathausneubau mit 24 Stellplätzen.

Die Neugestaltung des Entwicklungsbereiches Marktstraße Süd ist Bestandteil des integrierten städtebaulichen Innenstadtentwicklungskonzeptes (InSEK) und sowohl hinsichtlich Planung als auch baulicher Umsetzung förderfähig.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2023 und 2024		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	513.000 EUR	0 EUR
Aufwand/Auszahlung	770.000 EUR	33.800 EUR
Saldo	257.000 EUR	33.800 EUR

Begründung

Am 04.06.2020 wurden der Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ und damit auch die Ziele des InSEK vom Rat der Stadt Neustadt beschlossen. Im Maßnahmenkatalog dazu wird die Neugestaltung des Entwicklungsbereiches Marktstraße Süd unter mehreren Maßnahmenbezeichnungen geführt, wie: M 1.1.2 (Wegeverbindungen Bahnhof - Marktstraße), M 3.1.2 (Ausbau der Aufenthaltsqualität), M 3.5 (Begrünung der Straßenräume), M 1.1.3 (Wegeverbindung Bahnhof - Rathaus).

Im Entwicklungsbereich Marktstraße Süd soll ein Raum entstehen, der zukünftig einen attraktiven Übergang vom Bahnhof zur Marktstraße Süd bildet, wesentliche Wegebeziehungen berücksichtigt und eine Balance zwischen den verschiedenen Funktions- und Nutzungsanforderungen wie Verkehrs-, Grün- und bebauten Flächen findet.

Nach Aufnahme in das Förderprogramm wurde im Herbst 2021 ein Planungsbüro mit einem freiraumplanerischen Entwicklungskonzept beauftragt.

Zwischen Mai und Juli 2022 konnte daraufhin ein Vorentwurf mit vier Entwicklungsstufen in den politischen Gremien vorgestellt werden. Am 21.09.2022 wurden die Planungen im Sanierungsrat, am 11.10.2022 im Innenstadtforum (Bürgerbeteiligung) vorgestellt. Bei allen Terminen war die Resonanz durchweg positiv. Anregungen und Hinweise werden im weiteren Planungs- und Ausführungsprozess berücksichtigt. Hervorzuheben sind hier Fragen zur verkehrlichen, auch barrierefreien Erschließung, der Wunsch nach oberirdischen geschäftsnahen Parkplätzen sowie die Herstellung von Grünstrukturen.

Der Konzeptentwurf sieht 4 Entwicklungsschritte vor, die aufeinander aufbauen. Er berücksichtigt die verschiedenen Anforderungen in einem ausgewogenen Verhältnis und schafft gleichzeitig einen städtebaulich und freiraumplanerisch attraktiven Raum.

Im Entwicklungsschritt 1 werden zunächst die für die verkehrliche Erschließung des Rathauses, der Tiefgarage und der Anlieger zwingend notwendigen Zuwegungen und Flächen hergestellt, eine Umsetzung ist Ende 2023/Anfang 2024 vorgesehen. Laut verkehrsgutachterlicher Stellungnahme ist bei Ausfahrt aus der Tiefgarage ein Rechtsabbiegen und eine Verkehrsschleife erforderlich, um einen Rückstau zur Herzog-Erich-Allee zu vermeiden. Diese ringartige Umfahrung mit Anschluss an die bestehende alte Lindenstraße, die auch von Anliegern zu nutzen ist, stellt eine Übergangsphase dar und soll als Asphaltdecke ausgebildet werden. Ein Teil der Erschließungsstraße wird in Entwicklungsschritt 3 weitergenutzt.

Die rückwärtigen Parkplätze hinter der Sparkasse werden neu geordnet; es entsteht eine gepflasterte Verkehrsfläche mit Aufenthaltscharakter zum Kleinen Wall, über die die Erschließung des Rathauses mit Ver- und Entsorgung gewährleistet wird.

Das Verbindungsstück am Kleinen Wall zwischen Marktstraße und Außenanlagen des derzeit in Bau befindlichen Rathauses wird zudem barrierefrei neu gepflastert und schafft somit den Lückenschluss zur Fußgängerzone. Geplant ist, einen Pflasterstein mit Natursteinvorsatz in unterschiedlichen Farbtönen zu verlegen und so einen Übergang zum ebenfalls mehrfarbigen Klinkerpflaster im Bereich der Fußgängerzone sowie zum Pflasterstein der Rathausaußenanlagen herzustellen. Es ermöglicht das „Markieren“ von verschiedenen Funktionsbereichen und Bewegungsräumen von Fußgehenden und Radfahrenden und kann den Reinigungsaufwand durch geschickte Farbauswahl minimieren. Es entspricht dem Gestaltungsrahmen, welchen das im Zuge des InSEK derzeit in Erarbeitung und Abstimmung befindliche Gestaltungshandbuch setzt. Darüber hinaus befindet es sich bzgl. Gestaltung und Materialitäten im Einklang mit den übrigen derzeit in der Innenstadt in Planung befindlichen Flächen wie z.B. dem Rathausvorplatz und dem La-Ferte-Mace-Platz. Die genaue Materialauswahl steht noch aus. Hier werden insbesondere Aspekte wie Dauerhaftigkeit, Rutschfestigkeit, Haltbarkeit, Verkehrssicherheit, Reinigungsintensität und ökologische Nachhaltigkeit berücksichtigt.

Im Entwicklungsschritt 2 ist für das Jahr 2024 die Anlage von ca. 24 provisorischen oberirdischen Parkplätzen nahe am Rathausneubau vorgesehen. Übergangsweise ungenutzte Flächen gegenüber dem Neustadttor werden als temporäre Grünfläche mit Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen. Hier besteht auch die Möglichkeit, verschiedene Nutzungen und Gestaltungsideen auszuprobieren. Ein Teil dieser Grünfläche wird dauerhaft erhalten und kann deshalb bereits mit Gehölzen bepflanzt werden.

Im Entwicklungsschritt 3 ab dem Jahr 2028 stehen weitere Grundstücksflächen zur Verfügung, so dass großflächige Umgestaltungen möglich sind. Das Areal soll durch eine Bebauung zur Wunstorfer Straße abgegrenzt werden, deren Zweckbestimmung noch nicht näher definiert wurde. Zwischen dieser neuen Bebauung und dem Rathaus entsteht ein zentraler Platz mit einer Grünfläche, in der sich Teile der temporären Gestaltung wiederfinden. Außerdem wird die verkehrliche Erschließung neu geordnet mit einer zentralen Verkehrsachse und Wendeschleife sowie ergänzenden Parkplätzen. Die Fahrradrouten werden mit einer Querungshilfe über die Erschließungsstraße zum Rathaus geführt.

Im Entwicklungsschritt 4 soll eine Bebauung im südlichen Bereich den Raum vervollständigen, welche den Abschluss der städtebaulichen Entwicklung im Bereich Marktstraße Süd darstellt. Kubatur und Zweckbestimmung der Bebauung sind noch offen.

Die Entwicklungsschritte 3 und 4 erfordern zudem Änderungen der bestehenden Bauleitplanung, welche in einem städtebaulichen Wettbewerb entwickelt werden könnte.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Mit dem Entwicklungskonzept Marktstraße Süd werden verschiedene strategische Ziele der Stadt bedient wie die ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit der Entwicklung und eine angemessene Standortentwicklung.

Wir schaffen öffentliche Räume und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, die allen Menschen die Teilhabe am gesellschaftlichen Zusammenleben ermöglichen. Darüber hinaus sind die städtischen Infrastrukturen auf ein bedarfsgerechtes, nachhaltiges und langfristig finanzierbares Maß zu führen, um zukünftig handlungsfähig zu sein und eine gute Lebensqualität bieten zu können.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Kosten für die weitere Planung und Umsetzung der Entwicklungsschritte 1 und 2 im Entwicklungsbereich Marktstraße Süd belaufen sich geschätzt auf ca. 770.000 Euro. Davon werden 2/3 (513.000 Euro) über die Städtebauförderung gefördert, 1/3 (257.000 Euro) muss die Stadt Neustadt am Rbge. übernehmen.

So geht es weiter

Nach positiver Projektfeststellung wird die weitere Entwurfs- und Ausführungsplanung erstellt. Die Bauausführung hängt vom Baufortschritt der Rathausbaustelle ab, da Baustelleneinrichtungsflächen und Bauzufahrten im Bereich der Entwicklungsschritte 1 und 2 liegen. Gegebenenfalls können Synergieeffekte bei der Bauausführung der Rathausaußenanlagen genutzt werden. Anvisiert wird eine Bauausführung ab Sommer/Herbst 2023, gegebenenfalls auch erst Anfang 2024.

Fachdienst 67 - Stadtgrün -