

13.05.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/074

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Innenstadtsanierung - Städtebauliche Studie „Blockkonzept - Marktstraße/ Am kleinen Walle/ Entenfang“

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	05.06.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	24.06.2024 -							
Verwaltungsausschuss	05.08.2024 -							
Rat	08.08.2024 -							

Beschlussvorschlag

1. Das Konzept „Verbindender Solitär“ wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Der Bürgermeister wird beauftragt die notwendigen Maßnahmen zur Umsetzung des Konzeptes zu veranlassen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 108G wird entsprechend den Zielen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes geändert. Die Kosten trägt der Veranlasser.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt Grundstücksverhandlungen für den Ankauf der benötigten Flächen aufzunehmen.

Anlass und Ziele

Die Blockbebauung zwischen Marktstraße, Am kleinen Walle und Entenfang hat im Rahmen der Innenstadtentwicklung eine besondere Schlüsselfunktion, da sie zentral gelegen den Entwicklungsbereich Marktstraße-Süd und den dort entstehenden Rathauskomplex mit der Fußgänger-

zone Marktstraße als Herz der Einkaufsinnenstadt verbindet. Aktuell ergeben sich wichtige Entwicklungsoptionen für diesen Bereich. Sowohl die Sparkasse Hannover als Eigentümerin des Grundstücks Marktstraße 34 als auch die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke Marktstraße 30 bis 32 planen Veränderungen auf ihren Grundstücken. Zur städtebaulichen Einbindung siehe **Anlage 1**. Für die Beurteilung der Vorhaben im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung und als Grundlage für erforderlich werdende Änderungen des Baurechtes wurden in einem Blockkonzept die städtebaulichen Entwicklungsziele für diesen Bereich unter dem Fokus der Innenstadtentwicklung geprüft und konkretisiert. Die Ziele des 2020 beschlossenen Innenstadtentwicklungskonzeptes (InSEK 2030) waren dabei zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2024		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	2.666,67 EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	4.000,- EUR	EUR
Saldo	1.333,33 EUR	EUR

Ein für die Grundstücksverhandlungen benötigtes Verkehrswertgutachten kostet ca. 4.000 Euro. Dieses ist im Rahmen der Städtebauförderung förderfähig (Förderung in Höhe von 2/3 der Kosten). Dem Fachdienst Immobilien stehen in 2024 entsprechende Mittel zur Verfügung.

Begründung

Ein wichtiges Ziel der Innenstadtentwicklung ist es, den neu zu entwickelnden Stadtbaustein „Marktstraße-Süd“ mit dem Rathaus und neuen Einzelhandelsflächen städtebaulich so einzubinden, dass Synergien zwischen der heutigen Fußgängerzone in der Marktstraße und dem neuen Einkaufsbereich entstehen und die Innenstadt als Ganzes von der Neuentwicklung profitieren kann. Die perspektivische städtebauliche Weiterentwicklung des Blocks zwischen Marktstraße, Am kleinen Walle und Entenfang kann hier einen wichtigen Beitrag leisten, indem Wegeverbindungen verbessert und attraktiviert werden, die rückwärtigen Bereiche südlich der geschlossenen Bebauung an der Marktstraße einer attraktiven Nutzung zugeführt werden und der heutige „Hinterhofcharakter“ gegenüber dem neuen Rathaus mittelfristig aufgelöst wird. Das Grundstück Marktstraße 34 hat hier eine Schlüsselfunktion, da es die platzartige Aufweitung der Marktstraße an dieser Stelle ermöglicht und die Wegeverbindung vom neuen Rathaus über den Entenfang zur Marktstraße städtebaulich prägt.

Die Sparkasse Hannover beabsichtigt im kommenden Jahr den Abriss der Immobilie an der Marktstraße 34 und Verkauf eines Grundstücksteils an einen lokalen Investor. Sie möchte perspektivisch nur noch einen wesentlich kleineren Bereich des Grundstücks an der Marktstraße mit Kundenbereich und Büronutzung in einem Neubau weiternutzen. Das Grundstück soll aufgeteilt und die rückwärtigen Bereiche sollen von einem Investor einer neuen Nutzung zugeführt werden. Auch die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke Marktstraße 30 bis 32 planen Veränderungen auf ihren Grundstücken, wobei auf dem Grundstück Marktstraße 32 ein Neubau angedacht ist. Aufgrund dieser anstehenden Veränderungen wurde eine ganzheitliche Planung des Areals als sinnvoll erachtet.

Die Stadt hat daraufhin eine Konzepterstellung für den Block Marktstraße/ Am kleinen Walle/ Entenfang beauftragt. Das Büro plan zwei hat im März 2023 damit begonnen in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Neustadt, der Sparkasse, dem Investor sowie den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern ein gemeinsames Konzept zu erarbeiten. Auch der Sanierungsrat, der als

vorbereitendes Gremium für die Beschlüsse der politischen Gremien fungiert, wurde in den Bearbeitungsprozess eingebunden. In mehreren Terminen wurden die vorliegenden Inhalte erarbeitet.

Als inhaltliche Grundlage für die erforderliche Änderung des gültigen Bebauungsplanes, der genau das Bestandsgebäude der Sparkasse aus den 1970er Jahren abbildet, wurden mit dem Konzept die städtebaulichen Entwicklungsziele für das Gelände konkretisiert:

- Der öffentliche Platz an der Marktstraße vor dem Gebäude soll erhalten werden, um die bisher bestehende Platzabfolge in der Marktstraße zu sichern.
- Im Integrierten Innenstadtentwicklungskonzept (InSEK 2030) wurde die Attraktivierung der Wegeverbindungen zwischen Marktstraße und neuem Rathaus als wichtiges Ziel festgehalten. Die Wegeverbindung am südlichen Rand des Sparkassengrundstücks über den Entenfang zur Marktstraße soll attraktiver gestaltet werden. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Nutzung und die (möglichst publikumszugewandte) Ausgestaltung der Erdgeschosszone in diesem Bereich. Eine der Innenstadt zuträgliche Nutzung entlang dieser Verbindung ist wünschenswert. Auch eine öffentliche Durchwegung über das Grundstück, die den Eingangsbereich des Rathauses und die Marktstraße direkt verbindet, ist anzustreben.
- Im Rahmen der Umgestaltung soll die Möglichkeit genutzt werden, das Stadtgrün auszubauen und die hier entstehenden Freiräume klimaangepasst zu gestalten. Den Klimafolgen kann hier durch Verschattung sowie dem Ausbau des Grünvolumens begegnet werden.
- Außerdem soll die Versiegelung in diesem Bereich reduziert und der Stadtraum wassersensibel gestaltet werden, um zur Abpufferung von Starkregenereignissen beizutragen.
- Eine durchdachte Erschließung muss erfolgen, da das rückwärtige Grundstück Marktstraße 34 nur über die Pfarrgasse/ Entenfang erreicht werden kann. Eine Erschließung über „Am kleinen Walle“ wird nicht möglich sein.
- Die Vorgaben des Gestaltungshandbuchs sind umzusetzen.
- In der Geschossigkeit soll sich die künftige Neubebauung ins Bild der Innenstadt einfügen.

In drei Workshops wurden anhand der Rahmenbedingungen und Ziele mehrere Entwicklungsvarianten diskutiert. Im Verlauf ergab sich, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer der Marktstraße 30 bis 33 im Sinne einer für die Innenstadt zuträglichen Entwicklung die Aufgabe ihrer rückwärtigen Nebengebäude sowie einiger Grundstücksteile in Betracht ziehen. Diese Entwicklungsmöglichkeiten wurden in der weiteren Arbeit aufgenommen.

Die Variante des Erhaltes des Sparkassengebäudes wurde durch die Anwesenden ausgeschlossen, eine großflächige Bebauung des Areals wurde ebenfalls abgelehnt. Außerdem wurde der Bedarf an mehr innerstädtischen Grünräumen benannt. Daher wurde eine Grünfläche im nordwestlichen Bereich als Beitrag zu den im Innenstadtentwicklungskonzept festgelegten Zielen zum Klimaschutz und Klimaanpassung vorgesehen. Obwohl eine kleinteilige Bebauung auf dem Sparkassen-Grundstück positiv bewertet wurde, zeigte sich, dass hier eine Wirtschaftlichkeit kaum zu erreichen ist. Die Sparkasse stellte dabei noch einmal den Wunsch nach einem alleinstehenden Gebäude für ihre Nutzungen heraus. Für den rückwärtigen Bereich auf dem Grundstück ist bisher keine konkrete Nutzung abzusehen - aus diesem Grund soll der rückwärtige Bereich am Kleinen Walle möglichst in mehreren Varianten und flexibel betrachtet werden. Die Anpassung des Bebauungsplanes soll die nötige Flexibilität in diesem Bereich bieten.

Als Favorit aller Teilnehmenden ergab sich die erarbeitete Variante „Verbindender Solitär“. Es folgte die Vorstellung im Sanierungsrat, eine gemeinsame Pressemitteilung (**Anlage 2**) von Stadt und Sparkasse zu den Plänen auf dem Grundstück Marktstraße 34 sowie die Vorstellung der Merkmale der Vorzugsvariante im öffentlichen Innenstadtforum.

Die wesentlichen Merkmale der favorisierten Variante „Verbindender Solitär“ sind:

- Ein prägendes Solitärgebäude der Sparkasse an der Marktstraße
- Erhalt und Erweiterung des Stadtplatzes an der Marktstraße innerhalb der Platzabfolge, Öffnung des Übergangs zur Marktstraße-Süd

- Abriss der Nebengebäude Marktstraße 30 bis 33
- Verbesserung und Erweiterung der fußläufigen Verbindung zwischen Marktstraße-Süd und Marktstraße
- Neubau des Gebäudes Marktstraße 32, geschlossene Gebäudefront an der Marktstraße bis zur Platzaufweitung
- kompakte Bebauung im rückwärtigen Bereich der Sparkasse, Ausbildung eines öffentlichen Freiraums zwischen Bestand (Rückseite Marktstraße) und neuen den Baukörpern
- Schaffung eines öffentlichen Grünraums mit Aufenthaltsnutzung in der Innenstadt, weegeleitete Grünflächen sowie Ergänzung von Bäumen und Gehölzen
- Anlieferung der Grundstücke südlich, Durchfahrt zwischen den Baukörpern
- Nutzung der Dachflächen für Begrünung und PV-Anlagen

Der Erhalt sowie die Aufwertung der bestehenden Platzfläche vor der Sparkasse innerhalb der Platzabfolge in der Innenstadt spielen eine wesentliche Rolle. Die neu entstehenden oder aufgewerteten Wegeverbindungen ermöglichen zukünftig eine bessere Anbindung des Rathauses an die Marktstraße sowie die Ergänzung kleinteiliger Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote. Auch innenstadtnahe Wohnangebote für alle Altersgruppen, insbesondere aber für Seniorinnen und Senioren, könnten hier zukünftig verortet werden. Durch die rückwärtige Bebauung soll der Rathausneubau ein angemessenes Gegenüber erhalten. Das Konzept sieht eine optionale Wegeverbindung in Nord/Süd-Achse, in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung und Bebauung durch den Investor, vor (**Anlage 3**). Die heutige „Hinterhofsituation“ in diesem Bereich wird aufgelöst. Die entstehende Grünfläche leistet einen großen Beitrag zum Ausbau des innerstädtischen Grüns und zur Klimaanpassung. Außerdem werden auch hier neue Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Flächen für Spiel und Bewegung geschaffen, die in der Innenstadt derzeit weitestgehend fehlen.

In **Anlage 4** findet sich ein vereinfachter Überblick über die Phasen: Bestand - Abriss -Neubau. **Anlage 5** zeigt denkbare Varianten in Bezug auf die rückwärtige Bebauung durch den Investor und die jeweilige Erschließung für Anlieferung und Fuß- und Radwegeverbindungen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt am Rübenberge ist lebenswert für alle. Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Im Rahmen der Haushaltsplanung wären ab 2025 ff. Mittel zur Umsetzung des Konzeptes vorzusehen. Die Gesamtkosten für Grunderwerb, Abbruch und Neugestaltung der laut Konzept vorgesehenen neuen städtischen Fläche belaufen sich auf ca. 800.000,- Euro. Die Planung und Ausführung ist im Rahmen der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig, auch die beim Grunderwerb anfallenden Nebenkosten wie das Verkehrswertgutachten werden gefördert. Für die Haushaltsplanung würden die Kosten in voller Höhe eingeplant, dem gegenüber wird eine Einnahme durch Städtebaufördermittel von Bund und Land in Höhe von 2/3 der Kosten vorgesehen. Entsprechend muss die Stadt 1/3 der Kosten am Ende selber tragen.

Die Stadt prüft, ob weitere, ergänzende Förderprogramme in Anspruch genommen werden können.

So geht es weiter

Nach dem Grundsatzbeschluss zur Umsetzung des Blockkonzeptes, muss eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes für diesen Bereich erfolgen, mit dem die planerischen Zielsetzungen ver-

ankert werden. Um das Blockkonzept umzusetzen, ist von Seiten der Stadt Neustadt am Rübenberge der Grunderwerb von rückwärtigen Teilbereichen der Grundstücke Marktstraße 30-33 zu tätigen. Die dort aufstehenden Lagergebäude sind rückzubauen und eine öffentliche Grünfläche und Wegeverbindung sind herzustellen. Nach erfolgten Rückbau des alten Sparkassengebäudes und Neubau ist die Platzfläche um das Sparkassengebäude neu zu gestalten. Alle benannten Schritte sind förderfähig im Rahmen der Städtebauförderung.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Städtebauliche Einbindung

Anlage 2 Ö - Pressemitteilung vom 15.11.2023

Anlage 3 Ö - Konzept „Verbindender Solitär“, Option A und B

Anlage 4 Ö - Phasen vereinfacht: Bestand - Abriss - Neubau

Anlage 5 Ö - Beispielhafte Varianten mit Erschließung