



# Ortsrat Neustadt

Lebendige Innenstadt Neustadt

05. Juni 2024

**Blockkonzept**  
**„Marktstraße/ Am kleinen Walle/ Entenfang“**



Sparkassengebäude Marktstraße 34 (Foto: plan zwei)

## Anlass

- Blockkonzept zur Prüfung und Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklungsziele unter dem Fokus der Innenstadtentwicklung notwendig
- Als Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung
- Vorbereitung einer ggf. erforderlichen Änderung des Bebauungsplanes





Sparkassengebäude Marktstraße 34 (Foto: plan zwei)

## Prozess

- drei Workshops mit Stadt Neustadt, Sparkasse, Eigentümer\*innen sowie Planungsbüro
- Erarbeitung, Diskussion und Abstimmung verschiedener Entwicklungsvarianten
- Ergebnis:
  - Festlegung einer gestalterischen Zielsetzung für Sparkassengebäude an der Marktstraße
  - Definition klarer Zielsetzungen mit flexiblen Umsetzungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich



# Blockkonzept

Marktstraße/ Am kleinen Walle/ Entenfang



## Städtebauliche Einbindung



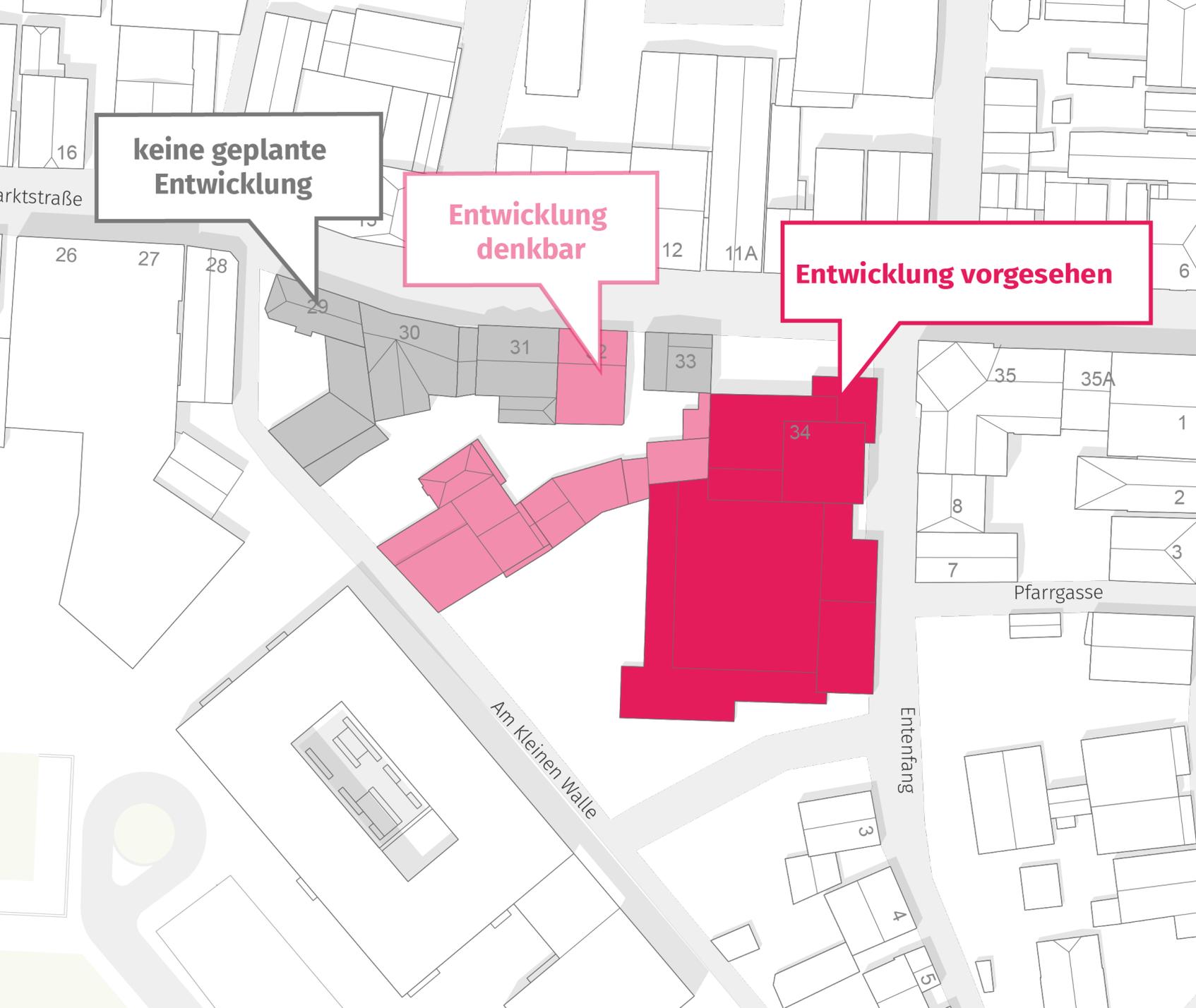
ohne Maßstab



# Städtebauliche Einbindung

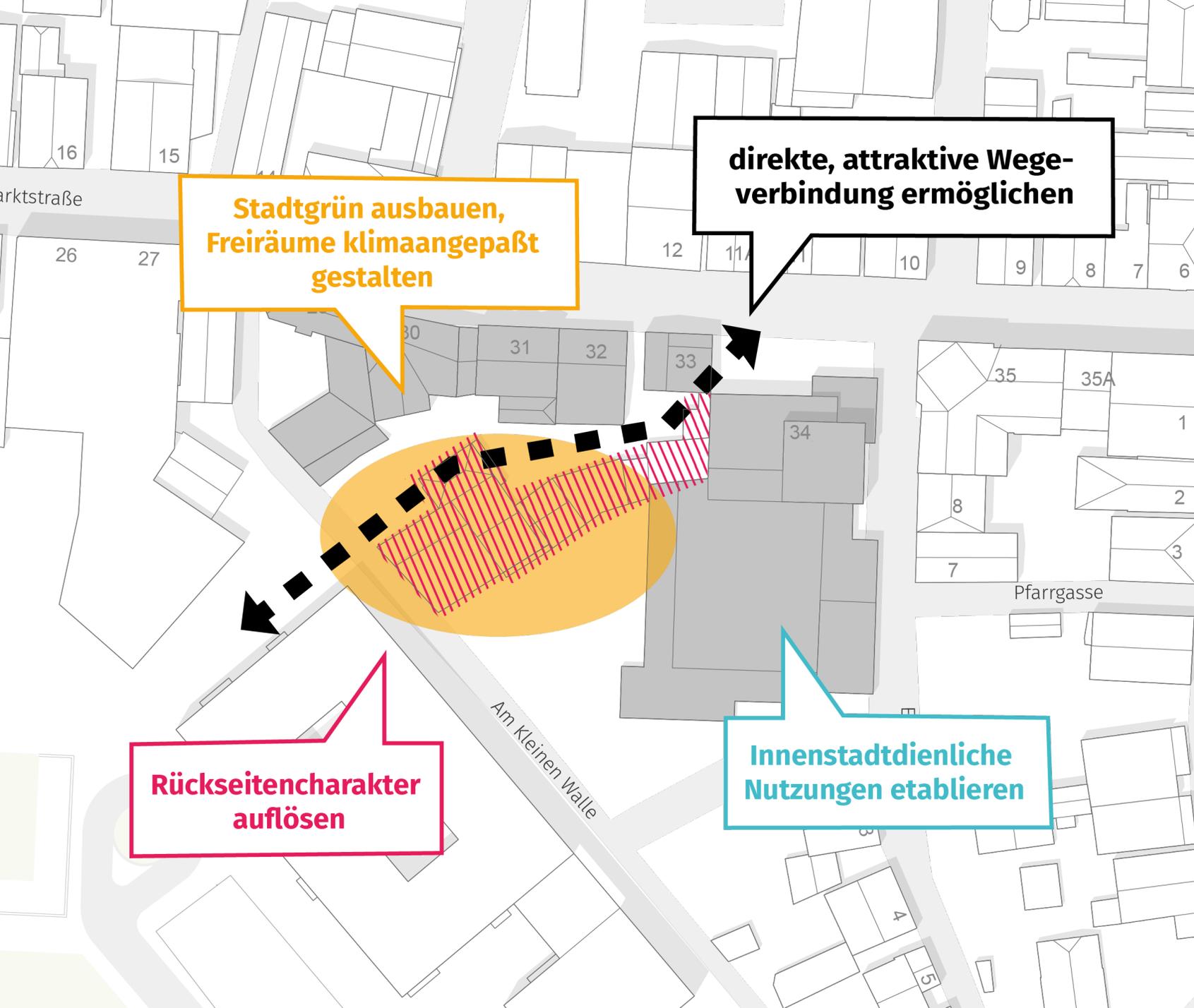


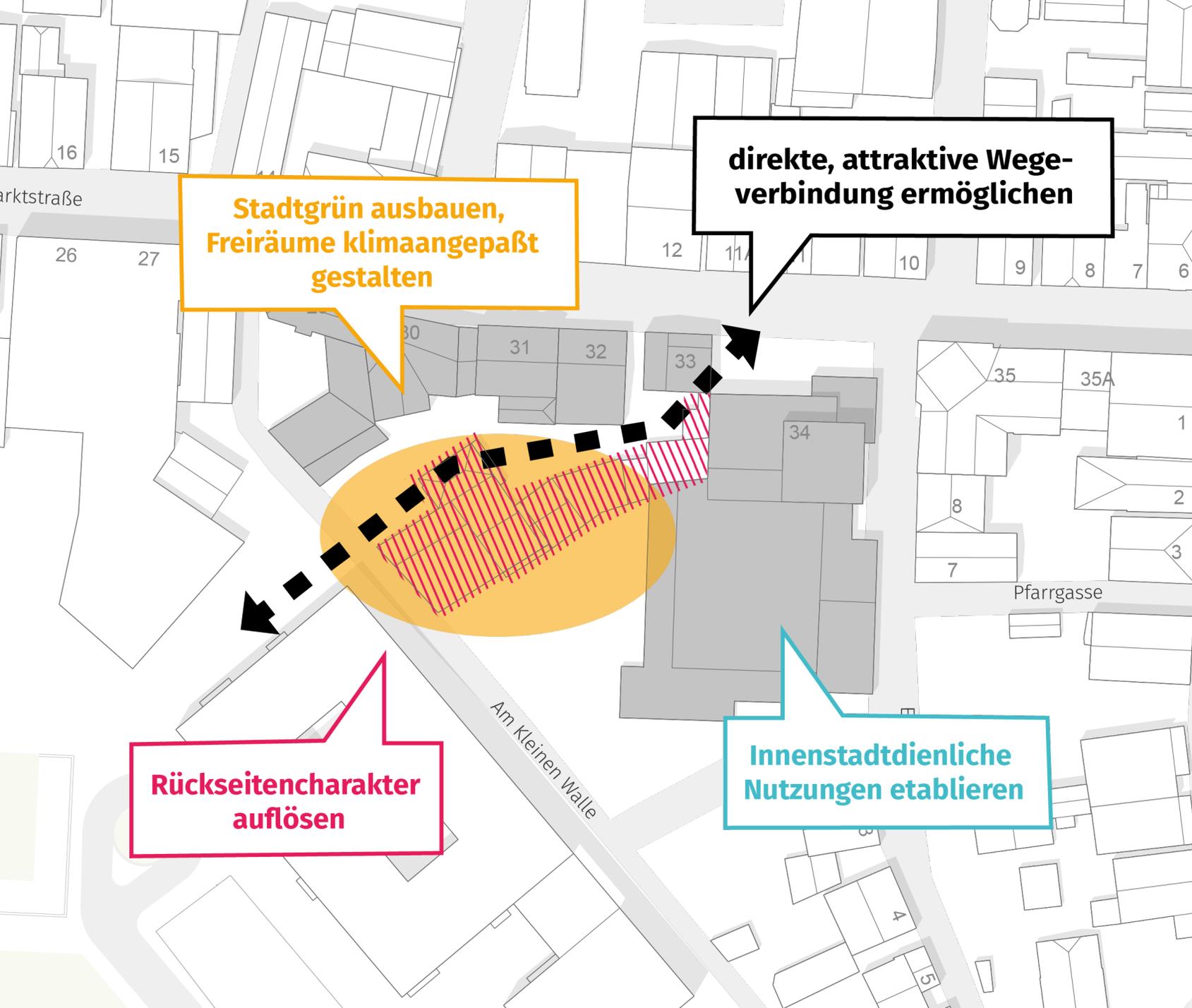
# Rahmenbedingungen Gebäude



## übergeordnete Ziele

- Innenstadtdienliche Nutzungen in zentraler Lage etablieren
- direkte und attraktive Wegeverbindung zwischen Marktstraße und Rathaus sichern und stärken
- Grün im Innenstadtbereich klimaangepasst ausbauen
- Rückseitencharakter gegenüber dem Rathaus durch Nebengebäude auflösen





## Herausforderungen

- derzeit schwer einzuschätzender Markt- und Rahmenbedingungen für potenzielle Nutzung
- geltende bauordnungsrechtliche Abhängigkeiten erfordern stufenweise Planung und Umsetzung
- starre Zwangspunkte für Zufahrten für Liefer- sowie Entsorgungsfahrzeuge
- keine Flächenreserven für ebenerdige Stellplätze auf dem Grundstück; nur geringfügiges Erweiterungspotenzial für die Tiefgarage





## favorisierte Variante Verbindender Solitär

- innerhalb der Abstimmungsprozesses favorisierter Ansatz
- Vorteile gegenüber anderen Varianten:
  - Erhalt und Erweiterung des Stadtplatzes
  - „Heranrücken“ der rückwärtigen Bebauung an die Marktstraße
  - Sparkasse unabhängig von anderen Nutzungen → Bebauung im rückwärtigen Bereich flexibler



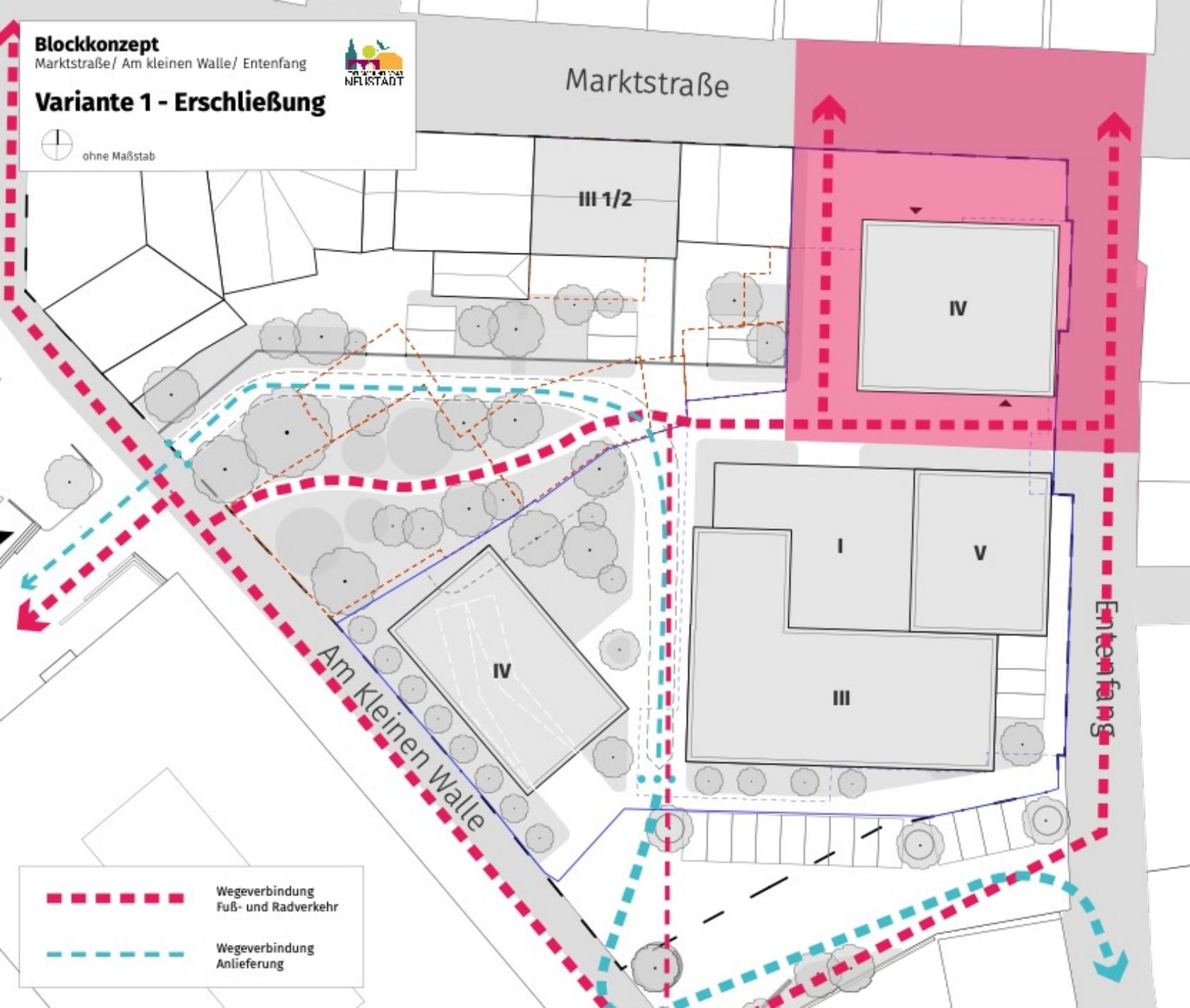
## Städtebau, Gebäude & Nutzungen **Verbindender Solitär**

- Ergänzung eines prägenden Solitärgebäudes an der Marktstraße
- Erweiterung des bisherigen Platzraumes und Öffnung des Übergangs zur Marktstraße-Süd
- Abriss der Nebengebäude Marktstraße 31/32 und 33
- Ausbildung eines öffentlichen Freiraums zwischen Bestand (Rückseite Marktstraße) und neuen den Baukörpern
- kompakte, durch den Investor auszugestaltende, Bebauung im rückwärtigen Bereich

## Variante 1 - Erschließung



ohne Maßstab



## Erschließung Verbindender Solitär

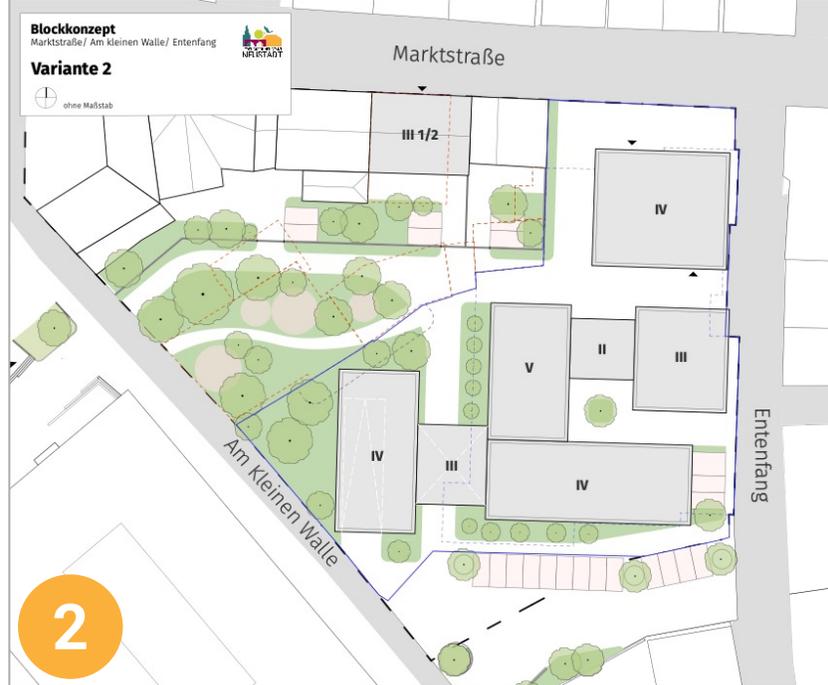
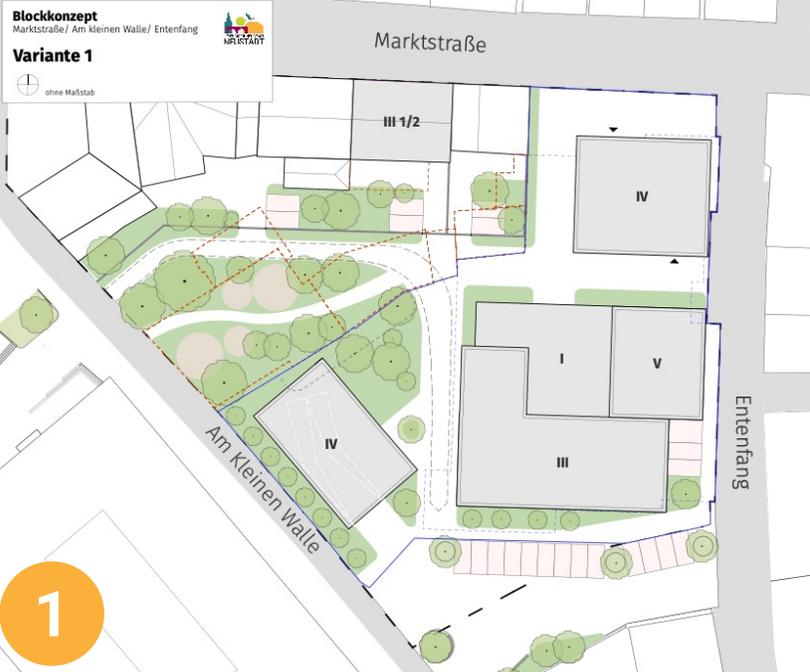
- Erhalt und Erweiterung des Stadtplatzes innerhalb der Platzabfolge
- Verbesserung und Erweiterung der fußläufigen Verbindung zwischen Marktstraße-Süd und Marktstraße
  - zusätzliche fußläufige Verbindung nördlich der neuen Bebauung zwischen Rathaus und Marktstraße
  - zusätzliche halböffentliche fußläufige Verbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen Baukörpern
- Durchfahrt ausschließlich für Anlieferung (sonst Durchfahrtsperre)



Wegeverbindung  
Fuß- und Radverkehr



Wegeverbindung  
Anlieferung

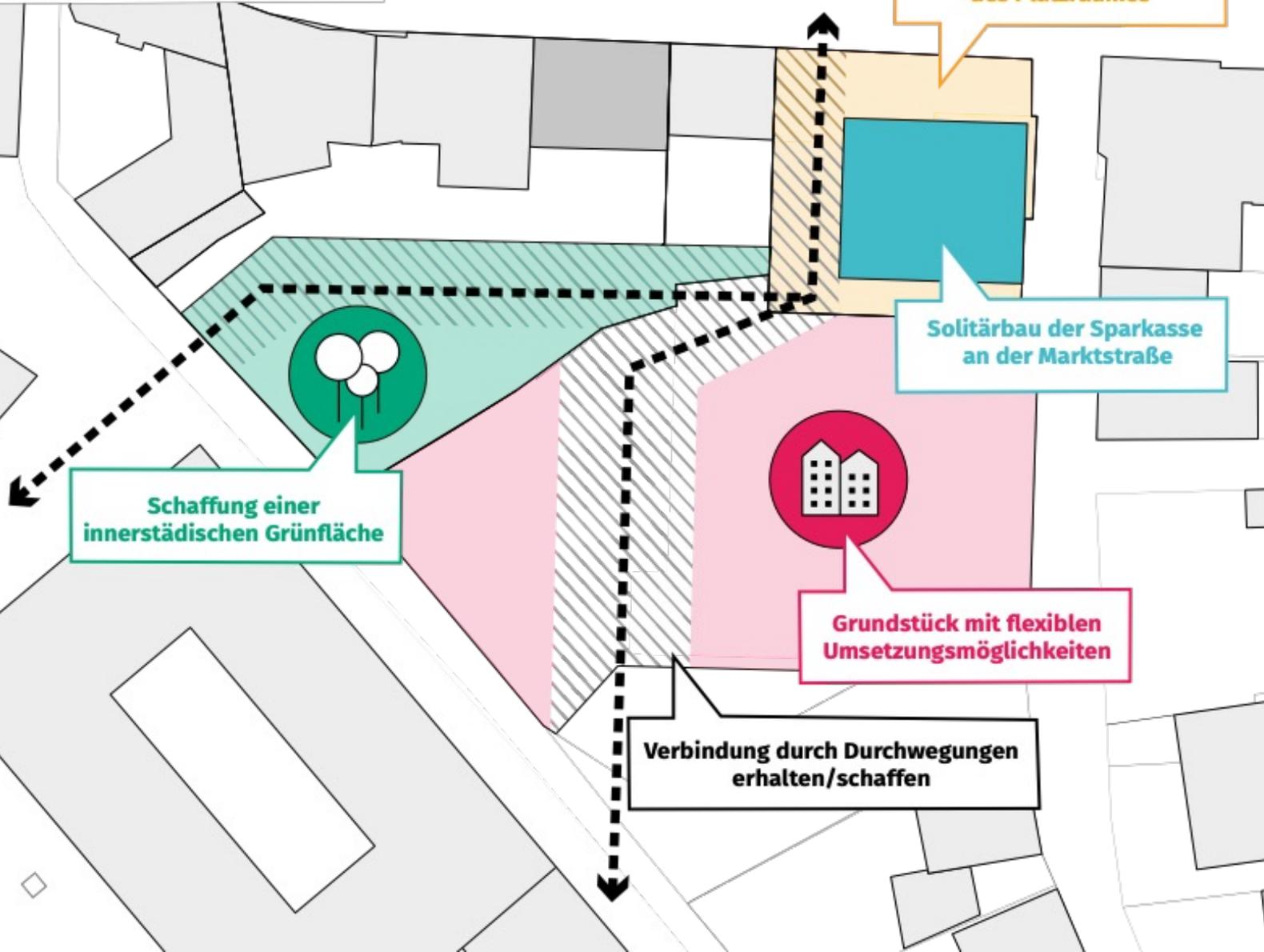


## Varianten Verbindender Solitär

Optionen für rückwärtigen Bereich:

1. größere Erdgeschosszone  
(z.B. (Senioren-)Wohnen und/oder Büronutzung mit Einzelhandel)
2. zusammenhängender Gebäudekomplex  
(z.B. Büronutzung oder Seniorenwohnen)
3. Einzelgebäude mit großer Erdgeschoßzone  
(z.B. (Senioren-)Wohnen und/oder Büronutzung mit großflächigem Einzelhandel)





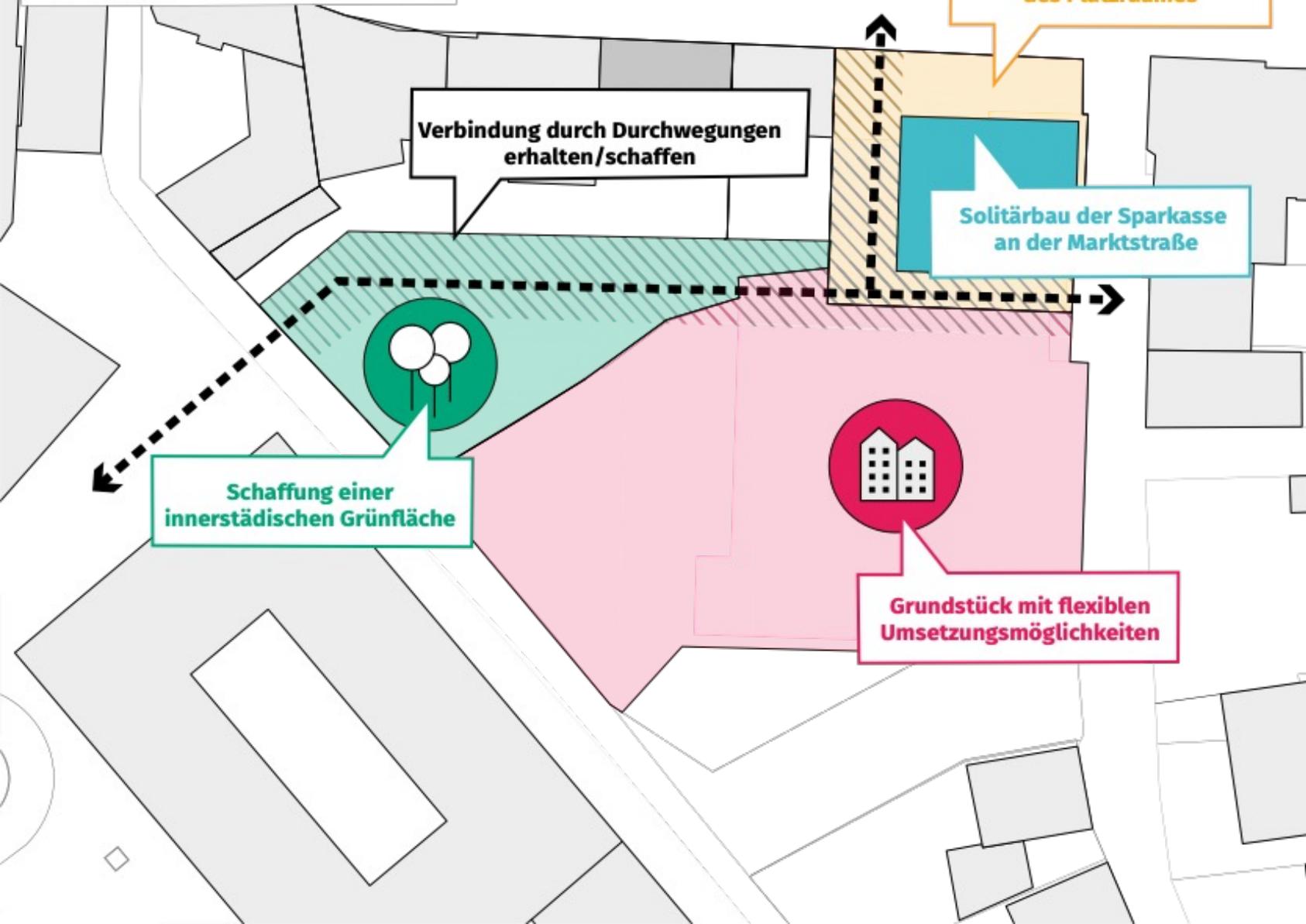
## weiteres Verfahren Verbindender Solitär

wichtige im  
Bebauungsplanverfahren  
festzulegende Rahmensetzungen:

- Nutzungen
- maximale Gebäudehöhen
- Abstände zu  
Nachbargrundstücken und -  
gebäuden
- Festlegung von Verlauf und  
Breite der Durchwegung(en)
- Versiegelungsgrad der Flächen

Voraussetzung für die Realisierung

- Klärung der Stellplatzfrage  
(Parkraumkonzept)
- Neuordnung von Grundstücken



## weiteres Verfahren Verbindender Solitär

wichtige im  
Bebauungsplanverfahren  
festzulegende Rahmensetzungen:

- Nutzungen
- maximale Gebäudehöhen
- Abstände zu  
Nachbargrundstücken und -  
gebäuden
- Festlegung von Verlauf und  
Breite der Durchwegung(en)
- Versiegelungsgrad der Flächen

Voraussetzung für die Realisierung

- Klärung der Stellplatzfrage  
(Parkraumkonzept)
- Neuordnung von Grundstücken

## Das Blockkonzept bietet die Chance:

- eine **zentrale Schnittstelle** zwischen dem neuen Rathaus und der Marktstraße als „Hot Spots“ der Innenstadt aufzuwerten und attraktiv zu gestalten
- Verbindung zwischen Marktstraße und Rathaus verbessern und damit den Effekt des Rathausstandortes als neuen **Frequenzbringer** für die Innenstadt zu stärken
- die rückwärtigen Bereiche des heutigen Sparkassengrundstücks für **innenstadtdienliche Nutzungen** in Wert zu setzen
- das Grün in der Innenstadt auszubauen und damit die **Aufenthaltsqualität und die Widerstandsfähigkeit** in Hinblick auf den Klimawandel (Hitze und Starkregen) zu stärken



# **Vorstellung der Richtlinie zur Vergabe von Finanzmitteln aus dem Verfügungsfonds**

# Ziel des Verfügungsfonds

- Engagement der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Akteure vor Ort zur Aufwertung der Innenstadt und zur Identifikation mit dem Zentrum aktivieren und unterstützen
- Ziele des Innenstadtentwicklungskonzept (InSEK) umsetzen, Entwicklung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ unterstützen
- Es geht um „Investitionen sowie investitionsvorbereitende und investitionsbegleitende Maßnahmen“ (Richtlinie des Landes Niedersachsen)
- Kleinere Maßnahmen können damit schnell und unbürokratisch realisiert werden.



## Ziel des Verfügungsfonds

Maßnahmen und Projekte werden über den Verfügungsfonds dabei **bis zu 50 %**, maximal jedoch 5.000 € (brutto), gefördert. Die Mindestfördersumme beträgt 300 € (brutto). Die Förderung erfolgt als **Zuschuss**.

- Die **anderen mindestens 50 %** der Kosten sind **durch Mittel Dritter** (z.B. Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften oder Private) aufzubringen (Vorgabe des Landes Niedersachsen).
- Der Anteil Dritter kann auch von der Stadt getragen werden, die Stadt hält der Haushaltslage angemessene Mittel bereit.
- Im Falle der Förderung von Vereinen und Verbänden mit einer eigenen Budgetausstattung ist die Finanzierung der Drittmittel projektspezifisch vom Antragsteller zu tragen



## Beispiel 1: Straßenfest Mittelstraße

**Wer + Was:** Bewohner\*innen und Geschäftstreibende der Mittelstraße tun sich zusammen und wollen ein Straßenfest organisieren.

**Ziel:** Stärkung des kulturellen Lebens, Förderung von Begegnungen, Förderung der Identifikation mit der Innenstadt

**Kosten:** Die Sachkosten betragen 3.000 Euro (Einladungsflyer und Plakate drucken, Genehmigungen, Ausleihen von Stühlen, Tischen, Pavillons, Dekoartikel und Beleuchtung, Tontechnik, Kosten für einen Musikbeitrag 500 € und eine Aktion für Kinder 500 €)

**Eigenleistung:** Planung, Organisation, Einholen von Genehmigungen, Auf- und Abbau, Betreuung der Durchführung.

Nach Genehmigung des Antrages erhält die Initiative 3.000 Euro aus dem Verfügungsfonds (1.500 € aus Städtebaufördermitteln, 1.500 € Eigenanteil der Kommune)



## Beispiel 2: Tecball – Bewegungsräume in der Innenstadt

**Wer + Was:** Der Stadtmarketingverein will einen Tecballtisch kaufen, der an verschiedenen Orten in der Innenstadt temporär aufgestellt werden kann.

**Ziel:** Attraktivität der Innenstadt für Jugendliche stärken, Bewegungs- und Gesundheitsförderung

**Kosten:** Die Sachkosten betragen 4.000 Euro (Kosten Tisch, Ausstattung, Transport etc.)

**Eigenleistung:** Planung, Organisation, Einholen von Genehmigungen, Auf- und Abbau, Betreuung der Durchführung.

Nach Genehmigung des Antrages erhält der Stadtmarketingverein 2.000 Euro aus dem Anteil der Städtebauförderung. 2.000 € übernimmt der Stadtmarketingverein als finanziellen Eigenanteil selbst.

