

06.08.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/139

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/078/1; 2023/068

Innenstadtsanierung - Umgestaltung des Marktplatzes an der Liebfrauenkirche, hier:  
Einleitung des Planungsprozesses

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	04.09.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	30.09.2024 -							
Verwaltungsausschuss	07.10.2024 -							
Rat	10.10.2024 -							

### Beschlussvorschlag

1. Der Bürgermeister wird zur Umgestaltung des Marktplatzes mit der Vergabe der Planung beauftragt.
2. Entsprechende Haushaltsmittel für die weitere Planung und Umsetzung sind ab 2025ff. einzustellen.

### Anlass und Ziele

Das integrierte städtebauliche Innenstadtentwicklungskonzept 2030, kurz „InSEK“ sieht als Maßnahme die Umgestaltung des Marktplatzes nach aktuellen Anforderungen vor.

Die Innenstadt der Stadt Neustadt am Rübenberge wurde durch Schreiben vom 27.10.2021 des Amts für regionale Landesentwicklung Leine-Weser in die Städtebauförderung - Programmkomponente „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Am 12.05.2022 hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Neu-

stadt am Rübenberge“ (Sanierungssatzung) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.07.2022.

Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge stehen in den kommenden Jahren Fördermittel zur Umsetzung der im InSEK festgelegten Maßnahmen zur Verfügung.

Der Marktplatz hat eine hohe Bedeutung für die Innenstadt und soll daher als nächstes Projekt im Rahmen der Innenstadtsanierung bearbeitet werden.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr: 2024		
Produkt/Investitionsnummer: 5110610.4291124		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	26.666,67 EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	40.000,- EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>13.333,33 EUR</b>	<b>EUR</b>

### **Begründung**

Der Marktplatz hat eine wichtige identitätsstiftende Bedeutung für Neustadt am Rübenberge. Er bildet mit der angrenzenden Marktstraße einen Stadtraum der Neustädter Innenstadt und fungiert als Zentrum des gesamten Neustädter Landes. Der Marktplatz ist sowohl durch die hier befindliche evangelische Liebfrauenkirche als auch die ihn umgebenden, überwiegend historischen und denkmalgeschützten Gebäude geprägt. Herausragende Denkmäler sind u.a. der Löwenbrunnen, das ehemalige Rathaus, die Alte Wache sowie die Liebfrauenkirche nebst Kirchenanlagen wie der Superintendentur, des Gemeindehauses und der ehemaligen Schule (Storchenhaus). Diverse umliegende Wohn- und Geschäftshäuser stehen ebenfalls unter Denkmalschutz. Die Backsteinkirche entstand im 13. Jahrhundert im frühgotischen Stil und wurde seitdem mehrfach umgebaut. Ihre heutige Gestalt erhielt sie im Jahr 1828. Der Marktplatz selbst wurde, wie auch die Marktstraße, im Zuge der Stadtsanierung im Jahr 1981 umgestaltet. Er ist geprägt durch den roten Ziegelbelag, der sich im gesamten Innenstadtbereich wiederfindet, und seine Niveauversprünge - eine mit Stufen gestaltete Gliederung.

Der Platz entspricht damit nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität und behindert die Nutzung für größere Feste und Events. Besonders an Markttagen sind die Marktstraße und der der Liebfrauenkirche vorgelagerte Marktplatz stark frequentiert. Der Marktplatz hat aufgrund seiner kleinteiligen und unübersichtlichen Gestaltung keinen repräsentativen Charakter und ist durch eine fehlende Veranstaltungsinfrastruktur insbesondere für größere Veranstaltungen nur eingeschränkt nutzbar. Die Stufen auf dem Platz verschlechtern die Nutzbarkeit und führen dazu, dass der Platz in Teilen nicht barrierefrei ist. Die Beleuchtung trägt nicht zu seiner Inszenierung bei.

Mit einem neuen Gestaltungskonzept soll der Bedeutung des Marktplatzes Rechnung getragen, die Aufenthaltsqualität verbessert, die Barrierefreiheit hergestellt und die flexible Nutzbarkeit für Veranstaltungen (u.a. Wochenmarkt, Lichterfest, Schützenfest, Stadtevents) erhöht werden. Weitere Anforderungen sind die Öffnung zur Marktstraße, zur Schloßstraße, die Berücksichtigung der Nähe zum Schloss Landestrost sowie die Beseitigung von Stufen für barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung. Ebenso sind die Aspekte Stadtgrün und Klimaschutz bei der Konzepterstellung zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge hat am 04.06.2020 das Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept Neustadt a. Rbge. 2030 (InSEK 2030) beschlossen, dieses enthält als Maßnahme 3.2 die Umgestaltung des Marktplatzes. Die Verwaltung wurde beauftragt die Maßnahmen der Innenstadtsanierung nach Aufnahme in das Förderprogramm des Landes Niedersachsen planerisch jeweils nach Entwicklungsfortschritt zeitgerecht als Sanierungsmaßnahmen vorzubereiten (**Beschlussvorlage 2020/078/1**).

Die positive Entscheidung zur Aufnahme erfolgte im April 2021, rückwirkend zum 01.01.2021. Für Maßnahmen und Projekte wurden Fördermittel in Höhe von insgesamt über 6 Mio. EUR vorgesehen. Somit sind bei Berücksichtigung des städtischen Anteils in Höhe von einem Drittel insgesamt Maßnahmen für ca. 9 Mio. EUR umsetzbar.

Mit der **Beschlussvorlage 2023/068** wurde dem Verwaltungsausschuss am 30.05.2023 zur Fortführung der Innenstadtsanierung die Festlegung der Maßnahmen und Projekte für die Programmanmeldung 2024 (Fortschreibung des Förderprogramms = Beantragung der Fördermittel für 2024) beim Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser (ArL) zur Entscheidung vorgelegt. Neben den jährlich wiederkehrenden Maßnahmen sowie den bereits begonnenen Projekten, wurden die Planungskosten für eine neue, im InSEK verankerte Maßnahme berücksichtigt. Aufgrund der Frist zur Programmanmeldung wurde in der Projektliste ein Platzhalter vorgesehen. Die Maßnahme sollte nach einer verwaltungsinternen Prüfung der infrage kommenden Maßnahmen und unter anschließender Beteiligung des Sanierungsrates herausgearbeitet werden. Das Ergebnis sollte den städtischen Gremien zum Beschluss vorgelegt werden.

In der Sitzung des Sanierungsrates am 05.06.2023 wurden die offenen Maßnahmen aus dem InSEK 2030 vorgestellt und über Prioritäten diskutiert. Ziel war eine Empfehlung für den Beginn eines neuen Projektes ab 2024. Dabei erhielten folgende Maßnahmen die meisten Stimmen:

- Parkraumkonzept
- Fläche für Jugendliche / junge Erwachsene
- Lebensmittelmarkt als Nahversorger
- Umgestaltung Marktplatz

Da das Parkraumkonzept und eine Fläche für Kinder und Jugendliche bereits in Arbeit sind und aufgrund der bereits vorhandenen Bemühungen der Wirtschaftsförderung einen Nahversorger zu akquirieren, hat sich der Sanierungsrat für die Umgestaltung des Marktplatzes als nächstes großes und wichtiges Projekt ausgesprochen.

Aufgrund der direkten Betroffenheit fand Infolgedessen am 13.09.2023 ein erster Austausch mit der Liebfrauenkirche statt. Von den Vertretern wurde klare Zustimmung zu einem möglichen Beginn der Planungen signalisiert und am selben Abend der Kirchenvorstand informiert.

Der Sanierungsrat wurde in der Sitzung am 14.11.2023 darüber informiert, dass die Stadtverwaltung der Politik vorschlagen wird, die Planungen zur Umgestaltung des Marktplatzes an der Liebfrauenkirche mit seiner wichtigen, identitätsstiftenden Bedeutung nach aktuellen Anforderungen in 2024 aufzunehmen.

### **Weitere Informationen zum Marktplatz**

Der Marktplatz an der Liebfrauenkirche liegt im Eigentum mehrerer Akteure. Die Stadt selbst ist nur Eigentümerin der umliegenden Straßen (An der Liebfrauenkirche, Marktstraße, Schloßstraße, Ludwig-Enneccerus-Platz). Für die Umgestaltung sind daher entsprechende Gespräche zu führen und Verträge sind zu erneuern oder zu schließen. Die den Marktplatz umgebenden Straßen sind gewidmet, ebenso die nördliche Hälfte des Platzes zwischen Marktstraße und Liebfrauenkirche. Die Widmung ist auf den Fußgängerverkehr beschränkt, wobei zu bestimmten Zeiten der Anliefer- und Fahrradverkehr zugelassen ist.

Der Platz liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 108G und setzt den Platz als ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf fest. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich

auf den Gebäudeblock westlich des Platzes zwischen Pfarrgasse und Marktstraße. Die 2. Änderung erfolgte für das denkmalgeschützte Storchenhaus (Festsetzung des Grundstückes An der Liebfrauenkirche 8 sowie die östlich angrenzenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 108G als „Kerngebiet“ (MK)).

Das derzeit in Erarbeitung befindliche Gestaltungshandbuch sieht vor, dass Räume der Innenstadt wie der Marktplatz zukünftig ihre historische Wirkung weiter beibehalten bzw. in dieser sogar gestärkt werden sollen. Dementsprechend solle für ein harmonisierendes Gesamtbild aus Gebäuden und Oberflächen ein Klinkerstein ausgewählt werden, der sich besonders in der Farbgebung, aber auch in der Formsprache gut einfügt. Dabei ist es möglich durch eine abgestimmte Oberfläche eine historische Wirkung in moderner Gestalt zu erzielen.

### **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**

Für 2024 sind zunächst 40.000,- € im Ergebnishaushalt beim FD 61 für den Beginn des Projekts vorgesehen. Ab 2025 sind sukzessive weitere Planungskosten einzuplanen. Der Fachdienst Tiefbau hat als erste Kostenschätzung für die Fläche von ca. 3.300qm Planungskosten in Höhe von 450.000,- € und Baukosten in Höhe von 1.120.000,- € genannt.

Das gesamte Projekt mit Planung und Ausführung ist im Rahmen der Städtebauförderung grundsätzlich förderfähig. 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.

### **So geht es weiter**

Nach dem Grundsatzbeschluss wird die Verwaltung mit dem Planungs- und Beteiligungsprozess beginnen. Gespräche mit den Eigentümern sind zu führen. Aufgrund der zentralen Bedeutung sollte eine umfassende Einbindung der Öffentlichkeit erfolgen. So könnte zur Vorbereitung der Vergabe des Planungsauftrages bereits eine erste Bestandsaufnahme und Formulierung der Planungsanforderungen und -ziele z.B. über eine Online-Befragung oder Vor-Ort-Gespräche erfolgen. Die zu erarbeitende Vorentwurfsplanung wird jeweils verwaltungsintern und mit den Betroffenen, Bürgerinnen und Bürgern, weiteren Akteuren sowie dem Sanierungsrat abgestimmt. Liegen die so abgestimmten Vorentwürfe vor, werden diese den städtischen Gremien zu einer Projektfeststellung vorgelegt.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Auszug InSEK 2030