

27.08.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/158

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/270

**Entwicklungsbereich Marktstraße Süd - Projektfeststellung zur temporären Flächengestaltung mit Anliegerparkplätzen auf dem Flurstück 16/9, Flur 8, Gemarkung Neustadt a. Rbge.**

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 -							

### Beschlussvorschlag

Dem Entwurf zur Flächengestaltung mit Anliegerparkplätzen für einen Zeitraum von zunächst 10 Jahren auf dem Flurstück 16/9, Flur 8, Gemarkung Neustadt a. Rbge., gemäß Anlage 3 wird zugestimmt. Die anschließende Ausführungsplanung und bauliche Umsetzung werden beschlossen.

### Anlass und Ziele

Mit dem Rathausneubau ergab sich die Notwendigkeit, auch die angrenzenden Bereiche, den sogenannten „Entwicklungsbereich Marktstraße Süd“ (siehe Anlage 1) neu zu gestalten und städtebaulich zu entwickeln.

Da die zu beplanenden Flächen im Entwicklungsbereich Marktstraße Süd erst sukzessive zur Verfügung stehen, wurde ein Entwicklungskonzept mit mehreren Entwicklungsstufen erarbeitet und beschlossen, welches sich in Teilbereichen bereits in der baulichen Umsetzung befindet. Die dafür erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich im städtischen Eigentum - ausgenommen hiervon ist eine private, von Anliegern genutzte Parkplatzfläche gegenüber dem Rathausneubau, die jedoch durch die Stadt für 10 Jahre mit Option auf Verlängerung um 5 Jahre angemietet werden konnte. Bedingung für die Anmietung war dabei, dass die bisherigen 24 Anliegerparkplätze

an anderer Stelle im näheren Umfeld untergebracht werden und den Anliegern entsprechende Parkplätze durch die Stadt zur Anmietung angeboten werden.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>		
Haushaltsjahr: 2024		
Produkt/Investitionsnummer: 1110650132		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	0 EUR	15.000 EUR
Aufwand/Auszahlung	200.000 EUR	0 EUR
<b>Saldo</b>	<b>200.000 EUR</b>	<b>15.000 EUR</b>

### **Begründung**

Im Zusammenhang mit der Planung und Erschließung des Entwicklungsbereiches Marktstraße Süd in mehreren Entwicklungsstufen (siehe genehmigte Beschlussvorlage 2022/270 sowie Anlage 1) ist kurzfristig und perspektivisch auch der planerische und bauliche Umgang mit dem Flurstück 16/9, Flur 8, Gemarkung Neustadt a. Rbge. zu klären, zumal dies Auswirkungen auf die einzuplanenden Erschließungswege hat.

Unter Berücksichtigung der Ziele der Innenstadtsanierung ist für dieses zentrale Grundstück an der Wunstorfer Straße neben einer bedarfsgerechten möglichen späteren Bebauung eine ansprechende übergangsweise Gestaltung und Nutzung der Fläche anzustreben.

Darüber hinaus ist eine kurz- und mittelfristige Lösung für 36 vermietbare Anliegerparkplätze im Entwicklungsbereich Marktstr. Süd zu finden, die sich aus bestehenden Verpflichtungen der Stadt sowie aus weiteren Anfragen von anliegenden Gewerbetreibenden ergibt. Die jetzige provisorische Schotterfläche auf der ehemaligen Dettmering-Hofffläche wird bereits als konzentrierte Anliegerparkfläche genutzt und bietet sich für o.g. Zwecke an (Lage siehe Anlage 2).

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Neustadt das Planungsbüro Kirchner Ingenieure mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, um

- eine wirtschaftliche Nutzung als ebenerdige Parkplatzfläche für die nächsten 5-10 Jahre zu prüfen und einen Entwurf zu erarbeiten
- die geplante verkehrliche Erschließung dieser Fläche mit den erwartbaren Verkehren von der Herzog-Erich-Allee über das Rathausumfeld zu überprüfen (siehe Entwicklungsschritt 3 gem. Konzept Marktstraße Süd).

Im Ergebnis stellt die Herstellung einer mittig liegenden Asphaltparkplatzfläche mit 36 markierten Stellplätzen die wirtschaftlichste, nutzerfreundliche und nachhaltige Variante für eine temporäre Flächennutzung mit einer avisierten Nutzungsdauer von ca. 10 Jahren dar (siehe Anlage 3). Eine dauerhafte Schotterfläche erschwert Stellplatzmarkierungen deutlich, verschlechtert die Nutzungsqualität und damit zu fordernde Mieteinnahmen und ist im Ergebnis durch hohe Unterhaltungskosten mittelfristig unrentabel. Die Parkplatzplanung orientiert sich an den geltenden Regelwerken mit zugehörigen Abmessungen für Stellplätze, Durchfahrten und Zufahrt. Die Lage und Abmessung der Asphaltfläche stellt dabei die wirtschaftlich und nachhaltig optimierte Lösung dar. Eine weitere Stellplatzreihe ist aufgrund des Flächenzuschnittes nicht umsetzbar. Asphalterweiterungen für einzelne wenige zusätzliche Parkplätze sind nicht

wirtschaftlich herstellbar.

Es ist eine offene Oberflächenentwässerung der Asphaltfläche über Rigolensysteme mit Anschluss an den vorhandenen Regenwasserkanal vorgesehen. Die an die Parkplatzfläche angrenzenden Bereiche werden als ansprechende, extensive Grünfläche hergestellt - von Großbaumpflanzungen wird abgesehen, damit diese bei einer späteren Bebauung des Grundstückes nicht wieder entfernt werden müssen. Vertraglich freizuhaltende Flächen für Fluchttreppenhaus nebst Fluchtweg am östlich angrenzenden Gebäude werden berücksichtigt.

Insgesamt wurde versucht, mit geringstem Kostenaufwand bestmögliche Nutzung bei kleinem Unterhaltungsaufwand sicherzustellen. Die Baukosten werden sich nach einer ersten groben Kostenschätzung auf rund 200.000 EUR brutto belaufen, die im Haushalt 2024 bereits hinterlegt sind. Die Zuwegung zum Parkplatz erfolgt von Süden von der Herzog-Erich-Allee. Die im Entwicklungskonzept Marktstraße Süd hierfür vorgesehenen Verkehrswege sind für die zu erwartenden Verkehre ausreichend.

Die 36 vorgesehenen Stellplätze werden komplett an Anlieger zu einem monatlichen Mietpreis von 45 EUR brutto vermietet. Die Mietverträge sind monatlich kündbar. Ggf. verbleibende Stellplätze können für Dienstwagen der Stadt Neustadt genutzt werden, um so die Belegung der Tiefgarage zu entlasten.

### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Im Zusammenhang mit dem Entwicklungskonzept Marktstraße Süd werden durch die Flächengestaltung mit Anliegerparkplätzen verschiedene strategische Ziele der Stadt bedient wie die ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit und eine angemessene Standortentwicklung. Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Kosten für die weitere Planung und Umsetzung der übergangsweisen Flächengestaltung mit Anliegerparkplätzen auf dem Grundstück 16/9, Flur 8, Gemarkung Neustadt a. Rbge. wird auf rund 200.000 EUR brutto geschätzt. Die Kosten sind im Projekt Rathausneubau im Haushalt 2024 eingeplant. Dem stehen Mieteinnahmen in Höhe von rund 19.000 EUR jährlich gegenüber. Es ist mit jährlichen Unterhaltungskosten von max. 2.000 EUR zu rechnen.

Eine Förderung über die Innenstadtsanierung ist für die reine Parkplatzfläche aufgrund der zu erzielenden Mieteinnahmen nicht gegeben.

### **So geht es weiter**

Nach positiver Projektfeststellung wird die Ausführungsplanung erstellt. Die anschließende Bauausführung ist für Herbst 2024/Frühjahr 2025 geplant. Die Bauzeit beläuft sich geschätzt auf max. 3 Monate.

Fachdienst 67 - Stadtgrün -

Anlage 1 öff. Übersicht Entwicklungsstufen Konzept Marktstraße Süd

Anlage 2 öff. Übersichtsplan Flurstück 16/9, Flur 8, Gemarkung Neustadt a. Rbge.

Anlage 3 öff. Entwurfsplan übergangsweise Flächengestaltung mit Anliegerparkplätzen