

08.11.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/197

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/270

Entwicklungsbereich Marktstraße Süd - Entwicklungsstufe 3 - Projektfeststellung zur Herstellung der Grünfläche "Am Lindenplatz" einschließlich angrenzender Verkehrsflächen

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	20.11.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	25.11.2024 -							
Verwaltungsausschuss	02.12.2024 -							

Beschlussvorschlag

Dem Entwurf zur Herstellung der Grünfläche „Am Lindenplatz“ (temporärer und dauerhafter Teil) einschließlich der angrenzenden Verkehrsflächen gemäß Anlage 2 wird zugestimmt. Die anschließende Ausführungsplanung und bauliche Umsetzung ab 2025 wird 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.

Zur Planung der temporären Grün- und Freifläche „Am Lindenplatz“ in Entwicklungsstufe 2 gab es in 2023 eine Planungs- und Bürgerbeteiligung im Sanierungsrat und Innenstadtforum sowie eine Jugendbeteiligung über die Stadtjugendpflege. Die Anregungen, Wünsche und Ergebnisse sind in den vorliegenden Planungsentwurf eingeflossen und wurden berücksichtigt.

Die Neugestaltung des Entwicklungsbereiches Marktstraße Süd mit den einzelnen Entwicklungsschritten ist Bestandteil des integrierten städtebaulichen Innenstadtentwicklungskonzeptes (InSEK) und sowohl hinsichtlich der Planung als auch der baulichen Umsetzung förderfähig.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2025 und 2026		
Produkt/Investitionsnummer: 5410660114		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	590.000 EUR	0 EUR
Aufwand/Auszahlung	885.000 EUR	9.500 EUR
Saldo	295.000 EUR	9.500 EUR

Begründung

Der Konzeptentwurf zum Entwicklungsbereich Marktstraße Süd (Beschlussvorlage 2022/270) sieht vier Entwicklungsschritte vor, die aufeinander aufbauen (siehe Anlage 1). Er berücksichtigt die verschiedenen Anforderungen in einem ausgewogenen Verhältnis und schafft gleichzeitig einen städtebaulich und freiraumplanerisch attraktiven Raum.

Die Herstellung der Grün- und Freifläche „Am Lindenplatz“ einschließlich angrenzender Verkehrsflächen gliedert sich dabei gemäß Konzept ursprünglich in einen temporären Teil, der bereits im Entwicklungsschritt 2 hergestellt werden kann und einen dauerhaften Teil, welcher im Entwicklungsschritt 3 umgestaltet und abschließend gebaut werden kann.

Die Unterscheidung in die Entwicklungsschritte 2 und 3 begründete sich dabei vor allem darin, dass die Bestandsgebäude an der Schäfergasse erst Ende 2027 entmietet werden konnten und somit eine vorherige städtebauliche und freiraumplanerische Weiterentwicklung im Bereich Marktstraße Süd behinderten. Durch erfolgreiche Verhandlungsgespräche ist es der Stadt Neustadt mittlerweile gelungen, die Gebäude frühzeitig zu entmieten und abzureißen, so dass der Entwicklungsschritt 3 vorgezogen werden kann. Dadurch ergibt sich auch die günstige Gelegenheit, die Grünfläche „Am Lindenplatz“ im westlichen Teilbereich dauerhaft und in der geplanten Ausdehnung des Entwicklungsschrittes 3 herzustellen. Es verbleibt die temporäre Herstellung des östlichen Bereichs zur Wunstorfer Straße, welche in einem nächsten Schritt überbaut werden kann.

Der im Entwicklungsschritt 3 dargestellte Kreisverkehr sowie die sich anschließende verkehrliche Erschließung kann ebenfalls in gleichem Zuge im Endzustand hergestellt werden. Der Kreisverkehr wird in Asphalt hergestellt, schließt an die bereits in 2024 neu gebaute Asphaltstraße parallel zum Rathaus an und ist auf die Befahrung mit großen LKW (Länge 10,60 m) für Anlieferverkehr ausgelegt. Der Kreisverkehr dient als Umfahrt für die rechts aus der Tiefgarage des Rathauses ausfahrenden Fahrzeuge und verteilt zudem die Anliefer- und Anliegerverkehre Richtung Ärztehaus/Apotheke und Einzelhandel Rathaus, H&M bzw. Kleiner Wall. Eine grüne Kreismitte und Grünfläche zur Abgrenzung zu Rathaus und Parkplatz schafft eine qualitätvolle Atmosphäre im Vorbereich des Einzelhandels. Hier besteht die Möglichkeit zu Baum- und Strauchpflanzungen, die in der dritten Dimension ein grünes Gegengewicht zum Baukörper des Rathauses bilden. Kleinklimatisch sorgt die Grünfläche außerdem für einen Temperatenausgleich und Schatten im Sommer.

Für die verbleibenden temporären Flächen wird eine eingegrünte, oberirdische asphaltierte

Parkplatzfläche für 20 öffentliche Stellplätze mit teilweiser Vorrüstung für E-Mobilität vorgeschlagen, um dem Wunsch nach weiteren oberirdischen Parkplätzen gerecht zu werden. Mit den bereits bestehenden, in 2024 gebauten Stellplätzen werden vor dem Rathaus somit 60 öffentliche Stellplätze verfügbar sein, die zur Herzog-Erich-Allee gewandt mit einem dauerhaften Grüngürtel aus Bäumen und extensiv gepflegten Rasen- und Strauchflächen abgrenzt werden. In einem späteren 4. Entwicklungsschritt können diese Parkplätze bei Bedarf überbaut werden. Es sollen die in der Kernstadt üblichen Gebührentarife gemäß Parkgebührenordnung gelten.

Die Herstellung der Grün- und Freifläche „Am Lindenplatz“ (siehe Anlage 2) orientiert sich an der im Sanierungsrat und im Innenstadtforum im November 2023 ausgewählten Vorzugsvariante „Hügellandschaft“ mit mobiler Pumptrack und greift die mehrheitlichen Wünsche und Anregungen aus der Bürger- und Jugendbeteiligung unter Berücksichtigung fachlicher Regelwerke und Normen auf. Es entsteht ein kleiner multifunktionaler Park mit lockerem Baumbestand, dessen Besonderheit in der Bodenmodellierung besteht.

Im östlichen dauerhaften Teil sind kleine Wiesenhügel vorgesehen, welche die Fläche gestalterisch prägen und funktional unterteilen. Liegedecks an den Hügeln sowie Bänke mit teils indirekter Beleuchtung zu den Wegeflächen sorgen für attraktive Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten. Überwiegend extensiv gepflegte Rasenflächen werden durch Baum- und Strauchpflanzungen ergänzt. Ein Kletter- und Balanciergerät für verschiedene Altersstufen sowie ein Spielhäuschen o.ä. mit barrierefreiem Zugang ergänzen das Angebot dieser Aufenthaltsfläche.

Der westliche Teil der Grünfläche wird kostengünstig so angelegt, dass er für eine spätere mögliche Bebauung mit geringen Kosten für die Flächenherrichtung umgestaltet werden kann. Zur Wunstorfer Straße hin ist eine optische Abgrenzung durch einen ca. 1 m hohen Rasenhügel mit Strauchbepflanzung vorgesehen. Weiter sind zwei Baumpflanzungen an der Wunstorfer Straße geplant. Der überwiegende Teil wird als extensive Rasen- und Wiesenfläche hergerichtet, die Raum für Veranstaltungen, Liegewiese, Freiluftkino u.ä. bietet. Gleichzeitig dienen die Rasenflächen der Grünanlage zur Aufnahme von Regenwasser aus den angrenzenden Wegeflächen, welches hier offen versickern und zudem als zusätzliche Pflanzenbewässerung genutzt werden kann.

Im Südwesten bildet eine sogenannte semimobile Pumptrack-Anlage einen interessanten Anlaufpunkt für alle Aktivitäten auf Rädern. Die im Rahmen einer Jugendbeteiligung stark favorisierte Pumptrack-Anlage kann später auf eine andere Fläche umgesetzt und weiter genutzt werden. Eine Solarbank mit Ladefunktion neben der Pumptrack-Anlage ergänzt das Angebot für junge Menschen.

Die Grünfläche „Am Lindenplatz“ wird über mehrere Wege-/ Verkehrsflächen erschlossen bzw. von diesen eingerahmt. Als Wegebelaag ist ein kleinformatiges Betonsteinpflaster mit Natursteinvorsatz in zwei Farbtönen vorgesehen, welches bereits auf den Verkehrsflächen am angrenzenden Rathaus verlegt wurde. Dadurch entsteht ein gestalterisch einheitliches und hochwertiges Erscheinungsbild. Die im Plan dargestellten Pflasterflächen sind für den Fußgänger- und Radverkehr vorgesehen. Die nördlich an die neue Grünfläche angrenzende gepflasterte Wegefläche dient zudem als Erschließungsweg für Rettungsfahrzeuge sowie für Anlieferer zu Apotheke und Ärztehaus und ist vom neu geschaffenen Kreisel erreichbar. Im kleinen Wendebereich ist Platz für ein weiteres Spielelement (z.B. Tischtennisplatte, Skate-Element).

Insgesamt wurde mit der Planung versucht, mit geringstem Kostenaufwand bestmögliche Nutzung und Erfüllung verschiedener Nutzungsanforderungen bei kleinem Unterhaltungsaufwand sicherzustellen. Unter Prüfung verschiedener Ausführungsmöglichkeiten in unterschiedlichen Gewerken stellt die oben beschriebene Planung aus Sicht der Verwaltung die wirtschaftlichste, nutzerfreundlichste und nachhaltigste Variante dar.

Die Baukosten für die dargestellte Baumaßnahme belaufen sich nach aktueller

Kostenberechnung gemäß DIN 276 auf rund 825.000 EUR brutto. Daneben ist mit weiteren Kosten für Planungsleistung und Bauüberwachung in Höhe von rd. 60.000 EUR brutto zu rechnen.

Bezeichnung	Summe brutto, gerundet
Baustelleneinrichtung, Herrichten und Erschließen (v.a. Abbrucharbeiten und -entsorgung)	165.000 EUR
Erdbauarbeiten, Gründungs- und Unterbauarbeiten	45.000 EUR
Befestigte Flächen (v.a. Verkehrsflächen herstellen)	245.000 EUR
Technische Anlagen Freianlagen (v.a. Entwässerung)	30.000 EUR
Einbauten in Außenanlagen/Freiflächen (v.a. Außenmobiliar, Spielgeräte, Pumptrack, Hochbeete)	180.000 EUR
Pflanzflächen (Herstellung zzgl. 3 Jahre Fertigstellungs- und Entwicklungspflege)	160.000 EUR
Planungskosten	60.000 EUR
Gesamtkosten brutto	885.000 EUR

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Mit dem Entwicklungskonzept Markstraße 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 Grünfläche „Am Lindenplatz“ einschließlich der angrenzenden Verkehrsflächen belaufen sich geschätzt auf insgesamt ca. 885.000 EUR. Davon können 2/3 (590.000 EUR) über die Städtebauförderung gefördert werden, 1/3 (295.000 EUR) der Kosten muss die Stadt Neustadt am Rbge. übernehmen. Die Aufwendungen und Einnahmen sind im Haushaltsjahr 2025/2026 im Teilhaushalt Tiefbau (Finanzhaushalt) eingeplant. Die jährlichen Folgekosten für die Unterhaltung werden auf rd. 9.500 EUR geschätzt.

So geht es weiter

Nach positiver Projektfeststellung werden Ausführungsplanung und Ausschreibung erstellt. Die anschließende Bauausführung ist für 2025/2026 geplant. Bis dahin wird die Fläche noch als Baustelleneinrichtungsfläche für weitere Baumaßnahmen wie z.B. barrierefreier Ausbau Kleiner

Wall und Umgestaltung Sparkassenparkplatz im näheren Umfeld benötigt.

Fachdienst 66 - Tiefbau

Fachdienst 67 - Stadtgrün -

Anlage 1 öff. Übersicht Entwicklungsstufen Konzept Marktstraße Süd
Anlage 2 öff. Lageplan Am Lindenplatz