

Beschlussvorlage
61/222/2022
vom 07.11.2022

Az.
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Wolfgang Heuser

Beratungsfolge	Termin	Status
Verwaltungsausschuss	15.11.2022	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	12.12.2022	öffentlich beschließend

Konzept zur städtebaulichen Entwicklung des Neuen Marktes - Grundsatzbeschluss

Sachverhalt:

Eine Bebauung des Neuen Marktes ist bereits seit vielen Jahren vorrangiges Ziel von Konzepten zur Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklung, um hier einen Bereich zu schaffen, der sowohl für Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistung aber auch für Aufenthalt und Gastronomie nutzbar ist.

Dabei war das Herausstellen des Kaponiers als Vechtaer Wahrzeichen zentraler Bestandteil der Überlegungen.

Bereits im Rahmen der in den 90er Jahren durchgeführten Stadtsanierung sowie nachfolgender städtebaulicher Entwurfs- und Rahmenplanungen und öffentlich diskutierter Bebauungsvorschläge standen verschiedenste Modelle für eine mehr oder weniger intensive Nutzung der Fläche im Raum.

Auch das in diesem Jahr zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ erstellte integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) sieht es als Chance an, den neuen Markt im Zusammenspiel mit dem Alten Markt zu einem attraktiven Anlaufpunkt für die Vechtaer Innenstadt zu entwickeln.

Ziel einer Entwicklung/Neugestaltung des Neuen Marktes soll sein, einen Magneten als „Scharnier“ zwischen nördlicher und südlicher Große Straße herauszubilden. Neben der Ansiedlung eines Ankermieters wird hier insbesondere die Verbesserung der Aufenthaltsqualität angestrebt.

Das Einzelhandelsentwicklungskonzept aus 2014 benennt die Fläche als Entwicklungsfläche zur Weiterentwicklung des Einzelhandels. Im Rahmen des Masterplan-Prozesses wurden als mögliche Nutzungen v.a. öffentliche Nutzungen, wie z.B. eine Bibliothek und Kulturangebote benannt.

Auf Grundlage der durchgeführten Bestandsaufnahmen und der darauf aufbauenden Analyse (sog. SWOT-Analyse) werden nachfolgende Entwicklungsziele für den Bereich des Neuen Marktes formuliert. Aufgezeigt werden zudem Ansätze der Erneuerung, die zum Erreichen des Entwicklungszieles beitragen sollen.:

1. Zur geplanten Nutzung:

- Ansiedlung eines Ankermieters (EH/DL) sowie Ansiedlung Gastronomie in Kombination mit Wohnen
- ggf. Ansiedlung / Weiterentwicklung öffentlicher Angebote (Bibliothek, Kultur)
- Schaffung eines Multifunktionsplatzes

2. Zum Verkehr / Ruhender Verkehr

- Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Durchgangsverkehre
- Aufwertung von Wegebeziehungen für Fußgänger
- Stärkung der Radfahrerachse Bahnhof – Innenstadt
- Neuorganisation des ruhenden Verkehrs (z.B. Tiefgarage)

3. Öffentliche Räume

- Schaffung / Aufwertung verschiedener Aufenthaltsbereiche (Alter Markt / Europaplatz / Neuer Markt / Kaponier / Platz vor Propsteikirche)

4. Privater Raum / Gebäude

- Ergänzung / Neuordnung des Gebäudebestandes
- Schaffung von Raumkanten

Aus diesem Erneuerungskonzept werden (städtebauliche) Maßnahmen bzw. Projekte abgeleitet, die erforderlich sind, um die formulierten Entwicklungsziele zu erreichen und das Erneuerungskonzept umzusetzen.

Für den Handlungsraum Neuer Markt / Kaponier / Europaplatz / Alter Markt / Vorplatz Propsteikirche werden im ISEK folgende Maßnahmen genannt:

- Grunderwerb
Erwerb der Grundstücke am Europaplatz als Grundlage für eine bauliche / funktionale Neuordnung
- Weitere Vorbereitungsmaßnahmen für eine Entwicklung des Bereiches Neuer Markt sowie ggf. die Veräußerung an Investor(en)
 - Konkretisierung städtebauliches Konzept (Prüfung Nutzungsbedarf / Fortschreibung Einzelhandelsentwicklungskonzept / Machbarkeitsstudie)
 - Durchführung eines Konzeptwettbewerbs
 - ggf. Erstellung von Gutachten (z.B. Lärmgutachten, Baugrundgutachten)
 - Bauleitplanung
 - Parzellierung
- Abriss / Neubau als Grundlage für eine bauliche / funktionale Neuordnung
- Funktionale Neuordnung sowie Neugestaltung Neuer Markt (Platz)
- inkl. Neugestaltung Freiraum Kaponier / Brunnenanlage / Europaplatz
- sowie Einbindung „Alter Markt“ und Vorplatz Propsteikirche in die Neugestaltung
- Sicherung / Weiterentwicklung der vorhandener Gemeinbedarfs- und Kultureinrichtungen (z.B. Modernisierung / Erweiterung der öffentlichen Bücherei an der Propsteikirche, Modernisierung / Erweiterung des Metropol-Theaters am Neuen Markt)

Konzept zur städtebaulichen Entwicklung des Neuen Marktes

Das aktuell ausgearbeitete Entwicklungskonzept für den Neuen Markt (siehe Anlage) konkretisiert die o. g. städtebaulichen Ziele und Handlungsempfehlungen und bildet damit die Grundlage für die Durchführung eines Konzeptwettbewerbs zur Entwicklung des Neuen Marktes.

Das Konzept trifft zu den einzelnen Handlungsräumen folgende Aussagen:

Bauliche Entwicklung und Nutzung

Der heutige „Bankenriegel“ wird abgebrochen.

Die städtebaulichen Grundlagen für die Festlegung des dargestellten Baufeldes für eine Bebauung

des Neuen Marktes sind:

1. Die Sichtachsen auf das freigestellte Kaponier aus Richtung der Großen Straße / Alter Markt und der Kolpingstraße / Kino sollen nicht eingeschränkt werden. Auf hochbauliche Nutzungen im Nahbereich zum Kaponier wird zugunsten von Freiflächen verzichtet.
2. Der zukünftige Gebäudekörper soll Raumkanten zur Großen Straße sowie zur Straße Neuer Markt bilden und stellt den räumlichen Abschluss der oberirdischen Stellplatzanlage und des Platzbereiches dar, der durch die Öffnung des Europaplatzes in westliche Richtung entsteht.
3. In dem stadtbildprägenden Gebäude sollen multifunktionale Nutzungen untergebracht werden. Einzelhandel im Erdgeschoss wird ergänzt durch (außen-)gastronomische Angebote. In den Obergeschossen sollen Dienstleistungsangebote sowie attraktive Wohnungen entstehen.
4. Das Einzelhandelsangebot mit einer zur Innenstadt angemessen und verträglichen Verkaufsfläche soll eine Ergänzung zum bestehenden Angebot bieten und vor dem Hintergrund der wachsenden Konkurrenz durch den Online-Handel für die gesamte Innenstadt eine hohe Anziehungskraft auf die Kunden entwickeln. Zur Integration in die Einzelhandelsstruktur soll der Eingangsbereich zur Großen Straße orientiert werden.

Mit der Festlegung des Baufeldes sind noch keine Vorgaben hinsichtlich der architektonischen Gestaltung des Gebäudes verbunden. Diese werden im Rahmen des nachfolgenden Konzeptwettbewerbs vorgegeben.

Öffentlicher Raum

Durch die Freistellung des Kaponiers, die Einbeziehung des Elements „Wasser“ und die Schaffung neuer Freiräume mit verschiedenen Gestaltungselementen soll die Aufenthaltsqualität insgesamt deutlich erhöht werden. Diese Qualität soll durch außergastronomische und kulturelle Angebote ergänzt werden.

Durch die räumliche Verbindung mit dem Alten Markt und einer temporären Nutzung des Parkplatzes soll der Raum insgesamt auch Platz für größere Veranstaltungen wie das Schützenfest, den Weihnachtsmarkt u. ä. bieten.

Diese Zielsetzung soll in der Gestaltung der Freiflächen berücksichtigt werden.

Verkehr und Parken

Die Parkplätze sollen in einer Tiefgarage und weiterhin oberirdisch auf dem Neuen Markt, östlich der Kolpingstraße vorgesehen werden.

Die Verbindung zwischen Neuem und Altem Markt soll in die Fahrrad- und Fußwegachse Zitadelle/ Bahnhof /Neuer Markt/Alter Markt/Rathaus eingebunden werden.

Im Bereich der Kolpingstraße soll die neue zentrale und barrierefreie Rendezvous-Haltestelle für die Stadtbuslinien entstehen, die sich heute an der Burgstraße befindet und dort aufgrund fehlender Flächen nicht barrierefrei ausgebaut werden kann.

Aktuelle Beschlusslage

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 „Neuer Markt zwischen Kolpingstraße/Große Straße“ (Aufstellungsbeschluss durch den Verwaltungsausschuss am 06.03.2018) wurde bereits ein erstes städtebauliches Rahmenkonzept am 27.06.2018 durch den Rat beschlossen. Inhalt des Konzepts wa-

ren zwei Gebäudekörper, die zum Europaplatz und zur Kolpingstraße ausgerichtet waren.

Der zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm erforderliche Beschluss über die vorbereitende Untersuchung (VU) und das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für das Gebiet „Neuer Markt/Innenstadt“ (Programm Lebendige Zentren) wurde durch den Rat am 23.05.2022 gefasst. Der Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm wurde fristgemäß zum 01.06.2022 gestellt.

Die Bereisung durch das Amt für regionale Landesentwicklung (ARL) und das zuständige Ministerium wurde am 08.11.2022 durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten)	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

Beschlussempfehlung:

Der Verwaltungsausschuss schlägt dem Rat folgende Beschlussfassung vor:

„Aufgrund der aktuellen Grundstücks- und Vertragssituation mit den verschiedenen Akteuren besteht jetzt die Möglichkeit, die Entwicklung des Neuen Marktes entscheidend voranzubringen. Das vorgestellte Konzept wird als Grundlage zur städtebaulichen Entwicklung des Neuen Marktes und der Durchführung eines Konzeptwettbewerbs beschlossen.“

Anlagen

Konzept - Neuer Markt