

Stadt Lehrte

Die Bürgermeisterin



Planungsamt
bearbeitet durch: Bollwein, Christian
Aktenzeichen: 61/6126-00/99

Lehrte, 27.11.07

öffentliche Sitzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 00/99 „Zuckerpassage / Alte Schlosserei“ - Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

Beratungsfolge:

	Datum	Top	abweich. Beschl	Abstimmungsergebnis		
				ja	nein	Enth.
Bau- und Verkehrsplanungsausschuss	10.12.2007	7				
Verwaltungsausschuss	12.12.2007	5				
Rat	19.12.2007	14				

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Lehrte beschließt das von der Firma JG Projektmanagement (Gedamke) für HP&P real estate GmbH vorgelegte und in der Anlage dargestellte Konzept für die „Galerie Zuckerpassage“ mit Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss sowie Seniorenpflegezentrum in den Obergeschossen weiterzuverfolgen. Dabei ist für das Pflegeheim ein modernes Wohngruppenkonzept zu realisieren. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob die vom Investor vorgeschlagene Ausdehnung der Baufläche nach Westen in den Platzbereich umgesetzt werden soll.

Der Rat beschließt weiter die grundsätzliche Bereitschaft der Stadt Lehrte mit dem Vorhabenträger HP&P real estate GmbH, Marburger Straße 112, 35396 Gießen einen Vorhaben- und Erschließungsplan durchzuführen. Dies geschieht unter der Voraussetzung, dass vom Vorhabenträger ein mit der Stadt Lehrte abgestimmter Plan zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen vorgelegt wird, sowie dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Voß

Sachverhalt:

Der Bereich zwischen Burgdorfer Straße, Parkstraße, Zuckerpassage und Alte Schlosserei (der sogenannte „Neiseke-Block“) ist einer der letzten Teilbereiche des ehemaligen Zuckerfabrikgeländes, der noch keiner Nachnutzung zugeführt werden konnte. Planungsrechtlich wird dieser Teil durch den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 00/91 III „Östlich der Burgdorfer Straße“ und durch einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße“ erfasst.

Für die Verbindung von neuem Einkaufszentrum und altem Haupteinkaufsbereich an der Burgdorfer Straße und im „Neuen Zentrum“ kommt dem Teil des „Neiseke-Blocks“ an der Fußgängerzone „Zuckerpassage“ eine besondere städtebauliche Bedeutung zu. Bisher war es Ziel der Stadt Lehrte hier ein mehrgeschossiges Geschäfts- und Bürohaus mit Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie im Erdgeschoss sowie Büros und Wohnen in den Obergeschossen zu realisieren. Dieser Bereich gegenüber dem neuen Volksbankgebäude soll sowohl durch Fassadengestaltung und Höhenentwicklung als auch durch eine möglichst publikumswirksame Nutzung eine attraktive Verbindung von alt und neu sicherstellen. Dazu wurde mit dem bisherigen Eigentümer der Nordzucker AG der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 00/91 III „Östlich der Burgdorfer Straße“ entwickelt, der seit dem 09.09.04 rechtskräftig ist.

Im Herbst 2005 kam auf Vorschlag der Nordzucker AG der Investor Part AG als neuer Vorhabenträger ins Gespräch. Am 17.05.06 wurde vom Rat der Beschluss gefasst das von der Part AG vorgelegte Konzept unter bestimmten Voraussetzungen weiterzuverfolgen (siehe Vorlage Nr. 050/2006). In der Folgezeit wurde vom Investor Part AG der Entwurf für den neuen, vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 00/99 „Zuckerpassage / Alte Schlosserei“ entwickelt. Der Geltungsbereich sollte sowohl den kompletten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 00/91 III „Östlich der Burgdorfer Straße“ als auch einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 00/91 A „Burgdorfer Straße / Parkstraße“ umfassen (siehe Vorlage Nr. 035/2007). Nachdem es zwischen dem Investor Part AG und der Stadt keine Einigung bezüglich der städtebaulichen Vorgaben gegeben hatte, hat der Investor mit Schreiben vom 10.04.07 erklärt, dass er das Projekt nicht weiterverfolgen wird. Daraufhin hat der Rat der Stadt Lehrte am 09.05.07 beschlossen den Grundsatzbeschluss vom 17.05.06 aufzuheben (siehe Vorlage Nr. 048/2007).

Seitdem haben sich 9 Investoren bzw. Projektentwickler bei der Stadt gemeldet und Interesse an der Entwicklung dieses Bereiches bekundet. Von diesen wurden die drei, deren Konzepte den Vorstellungen der Stadt am nächsten kamen, eingeladen ihre Planungen in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 17.10.07 vorzustellen. Sowohl Herr Gedamke für HP&P real estate GmbH als auch Herr Dr. Wilkening (Klinikum Warendorff, Sehnde) und sein Architekt Prof. Klaus haben dabei im Verwaltungsausschuss einen so positiven Eindruck hinlassen, dass sie eingeladen wurden die Konzepte auch in den Fraktionen vorzustellen. Das dritte im VA vorgestellte Konzept konnte dagegen nicht überzeugen. Es war zu sehr auf der bereits abgelehnten Part AG Planung aufgebaut und hatte daher u.a. die Einzelhandelsnutzung nicht in dem von der Stadt gewünschten Umfang berücksichtigt.

Die beiden in den Fraktionen vorgestellten und beratenen Konzepte „Gedamke“ und „Dr. Wilkening“ unterscheiden sich erheblich. Während dem Konzept „Dr. Wilkening“ ein hoch interessanter architektonischer Gebäudeentwurf mit einem großzügigen, überdachten Innenhof zugrunde liegt, verspricht das Konzept „Gedamke“ in einem eher konservativen Gebäude maximale Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Nach Aussage von Herrn Gedamke liegen auch bereits Interessensbekundungen von attraktiven Betreibern aus den Segmenten Textilien, Schuhe und Sportartikel vor.

Beide Konzepte sehen im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen, Gastronomie und den Eingang des Pflegeheimes vor.

Im Erdgeschoss geht das Konzept „Gedamke“ von sechs Einzelhandelsgeschäften mit insgesamt knapp 2.000 m² Gesamtnutzfläche, einem kleinen Cafe/Bistro und dem Eingang des Pflegeheims aus. Dabei wird eine Fläche von ca. 170 m² der öffentlichen Verkehrsfläche (Platz), westlich angrenzend zwischen „Neiseke-Block“ und Parkhaus mit einbezogen. Nach Darstellung von Herrn Gedamke ist diese Fläche nicht zwingend erforderlich, sondern stellt eine Alternative zu den Vorgaben der Stadt dar. In den Obergeschossen sind in drei Geschossen 129 Pflegeplätze und im Dachgeschoss betreutes Wohnen geplant. Das Gebäude soll teilunterkellert werden mit einer Nutzung für den Pflegebereich. Die erforderlichen Stellplätze sollen abgelöst werden.

Das Konzept „Dr. Wilkening“ sieht im Erdgeschoss sieben Einzelhandelsgeschäfte mit knapp 1.000 m² Gesamtnutzfläche, Gastronomie, den Eingang des Pflegeheims und einen über 500 m² großen Innenhof vor. In den drei Obergeschossen sind 48 Pflegeplätze, 20 Bewohnerplätze in Hausgemeinschaften, vier Apartments, 2 Wohnungen, eine Arztpraxis, ein Kiosk sowie Büroflächen und Nebenräume des Pflegeheims und im Dachgeschoss weitere 24 Pflegeplätze geplant. Das Kellergeschoss soll durch eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen und Nebenräumen genutzt werden.

Bei der Analyse der Vor- und Nachteile beider Konzepte fällt beim Entwurf „Dr. Wilkening“ die hoch interessante Architektur besonders auf. Allerdings besteht hier die Gefahr, dass das städtebauliche Ziel der Belebung der zentralen, verbindenden Straßenräume aufgrund der besonders attraktiven Gestaltung im Inneren des Gebäudes (introvertiert) nicht erreicht werden kann. Außerdem bietet dieser Entwurf nur etwa die Hälfte der Einzelhandelsflächen.

Das Konzept „Gedamke“ kommt den städtebaulichen Zielen der Stadt von allen bisher vorgelegten Konzepten am nächsten. Neben einem attraktiven Gebäude, das sich in Größe, Proportion und Gestaltung der städtebaulichen Situation im Zentrum von Lehrte bewusst ist, überzeugt vor allem die konsequente Umsetzung in Größe und Qualität (Branchenmix) der städtischen Forderung nach attraktivem Einzelhandel als Publikumsmagnet. Es wird daher vorgeschlagen dieses Konzept weiterzuverfolgen. Allerdings ist im weiteren Verfahren zu klären, ob die Ausdehnung der Erdgeschossflächen nach Westen in Richtung Parkhaus über die im z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze hinaus berücksichtigt werden soll. Außerdem sollte das eher konservative Pflegeheimkonzept zu Gunsten eines modernen Wohngruppenkonzeptes geändert werden.

Anlage:

Neun Darstellungen der "Galerie Zuckerpassage" als Auszug aus dem am 17.10.07 überreichten Exposé von HP&P real estate GmbH, Gießen: - Aufteilungspläne für EG, OG 1 bis 3, Staffelgeschoss (DG) - Schnitt - Ansichten von Südosten, Südwesten, Nordosten und Vogelperspektive Nordwesten - Datenblatt