

VU / IEK NEUMÜNSTER MESSEACHSE

Vorstellung Entwurf Stand Juli 2021



AGENDA

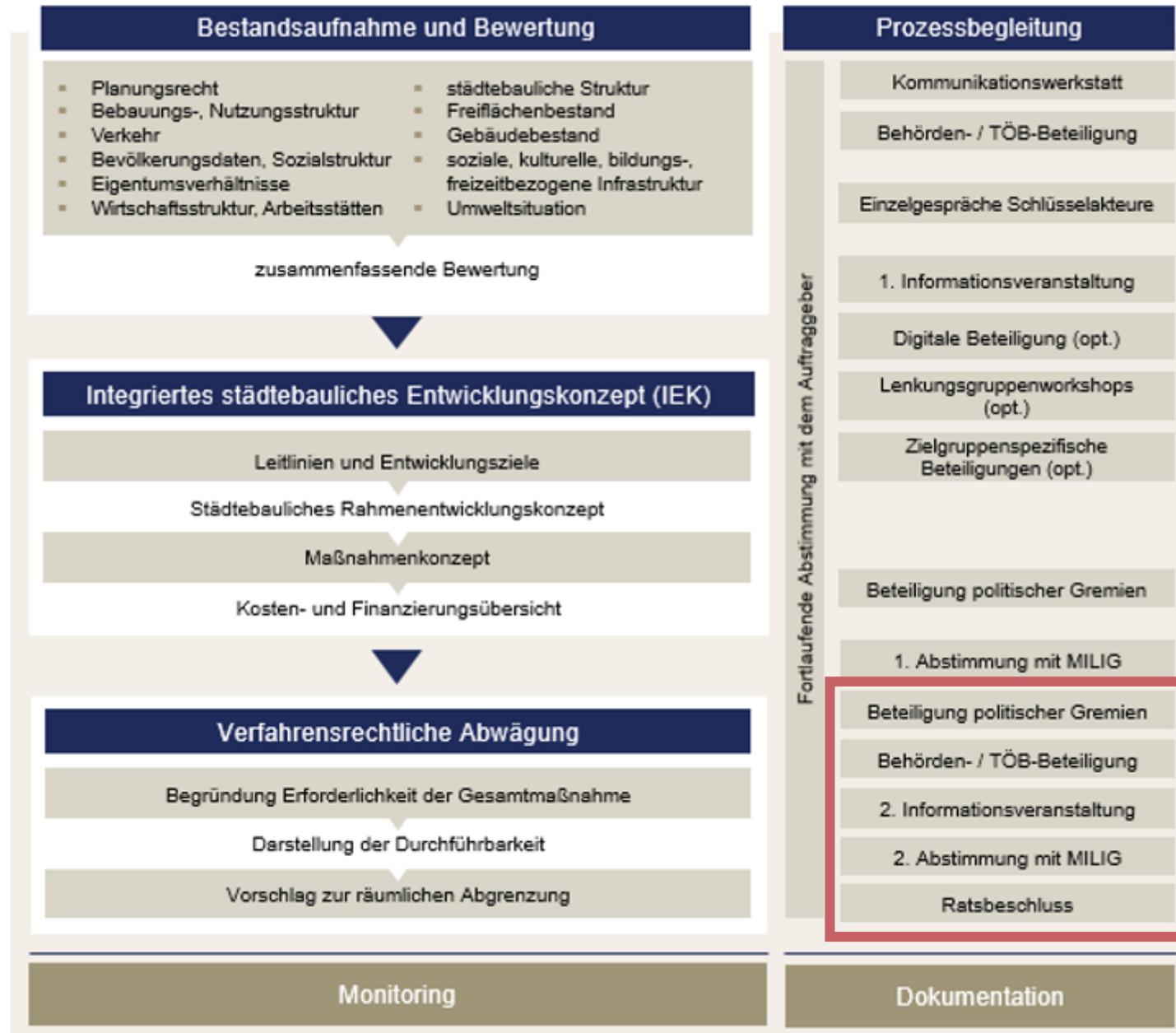
Vorstellung Entwurf Stand Juli 2021

1. Systematik VU + IEK
2. Bestandsanalyse
3. Leitbild & Entwicklungsziele
4. Verfahrensrechtliche Abwägung
5. Umsetzungskonzept
6. Nächste Schritte



SYSTEMATIK VU + IEK

Typischer Ablauf



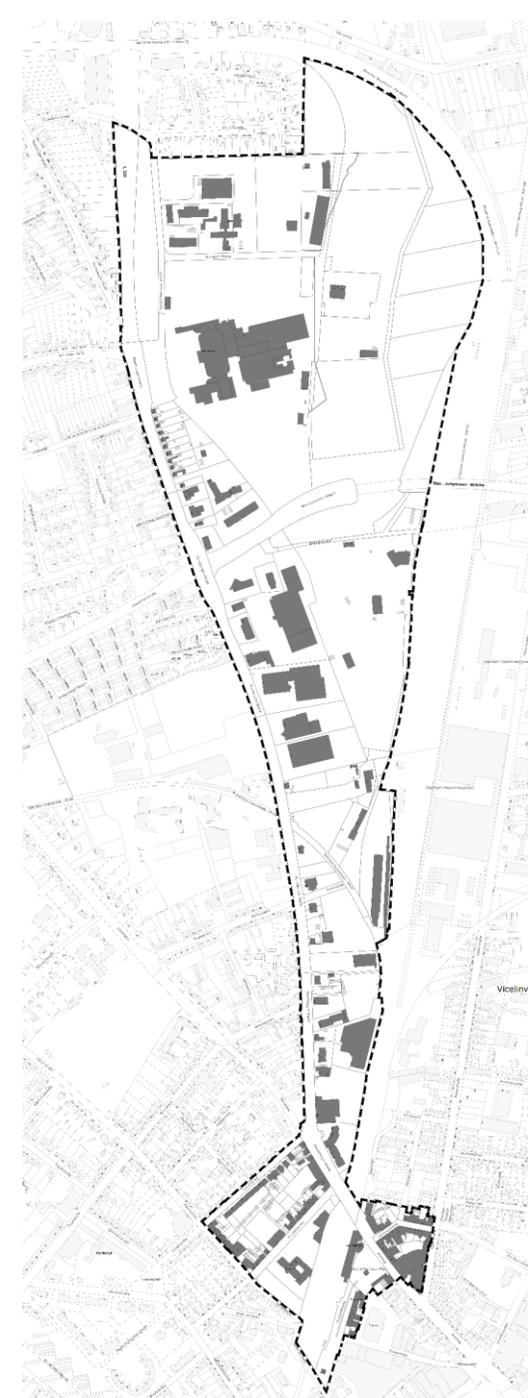
BESTANDSANALYSE

Zusammenfassung Stärken / Schwächen

- **Umgriff:** Vom südlichen Bahnhofsumfeld bis Landeslabor im Norden
- **Nutzungsstruktur:** Überwiegend Verkehrsfunktionen, Gewerbe/Einzelhandel, Messenutzung, Wohnen (nur untergeordnet – 682 Einw.)

Schwächen / Missstände:

- Gestaltungs- und Funktionsdefizite im Bahnhof und Bahnhofsumfeld
- Brachflächen, Leerstände und Modernisierungsbedarfe bei Einzelhandels- und Gewerbeflächen
- Erneuerungsbedarfe bei Straßen, Wegen und Plätzen
- Schlechte Bausubstanz von Wohngebäuden, mangelhafte Wohnumfeldqualität
- Hohe Versiegelung und geringer Grünflächenanteil
- Starke Lärmbelastung durch Bahnnutzungen und Kfz-Verkehre
- Entwicklungshemmnisse der Messe

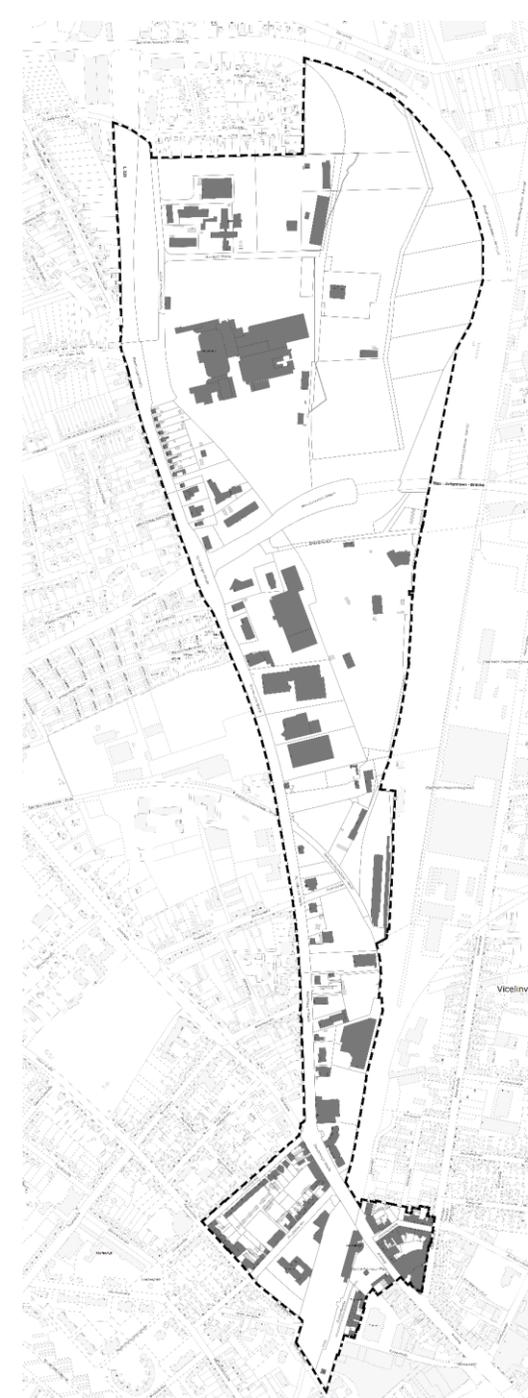


BESTANDSANALYSE

Zusammenfassung Stärken / Schwächen

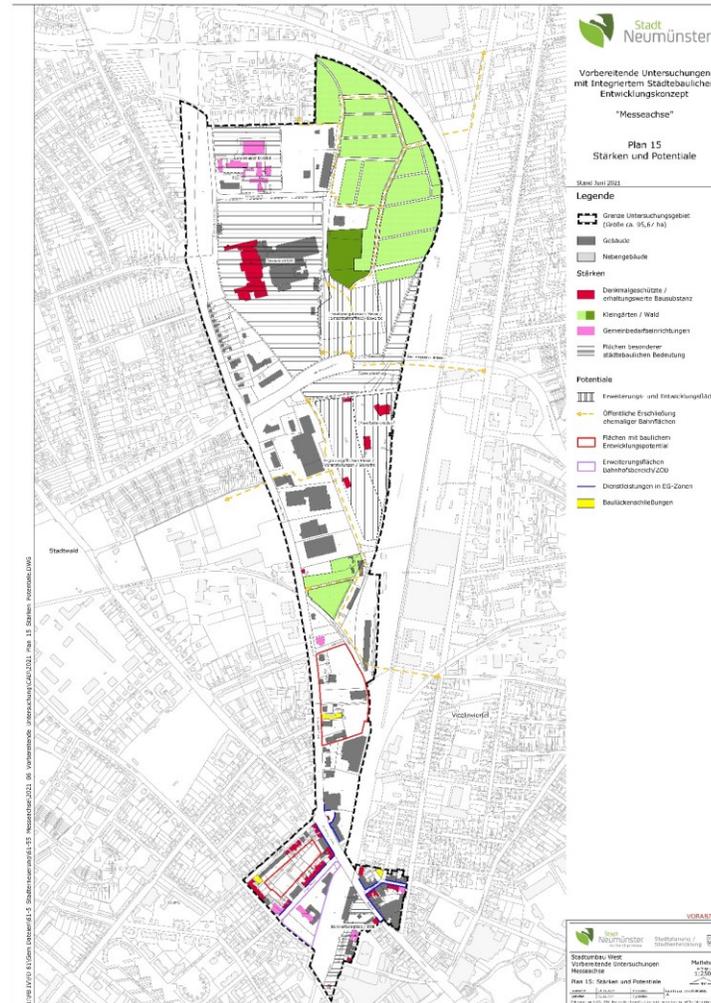
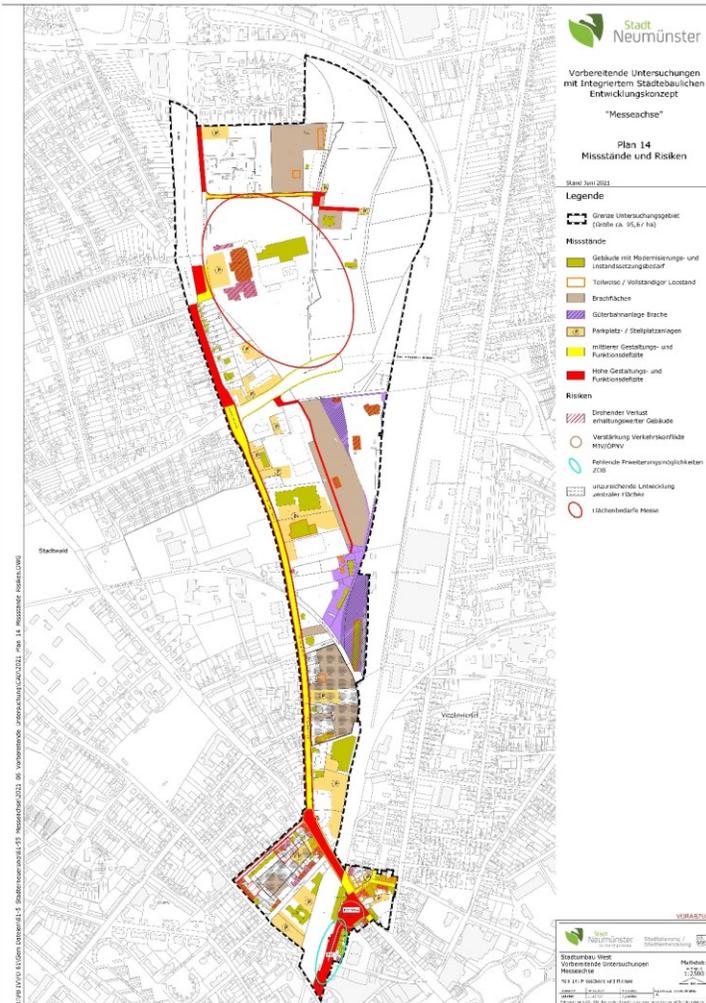
Stärken / Potentiale:

- Bahnhofsbereich als Drehscheibe des Personenverkehrs und Eingangsbereich in die Stadt
- Messestandort als wirtschaftlicher Leuchtturm und Besuchermagnet
- Starker Logistikstandort Neumünster für Bahn und Schiene – Multimodale Verbindung am KV-Terminal
- Flächen für neue Nutzungen und Wegeverbindungen entlang der Bahntrasse
- Fachmarktmeile mit Entwicklungsflächen: Rendsburger Straße
- Baukultur und Denkmalschutz: Historisches Erbe der Eisenbahnerstadt Neumünster



BESTANDSANALYSE

Zusammenfassung Stärken / Schwächen



Leitbild

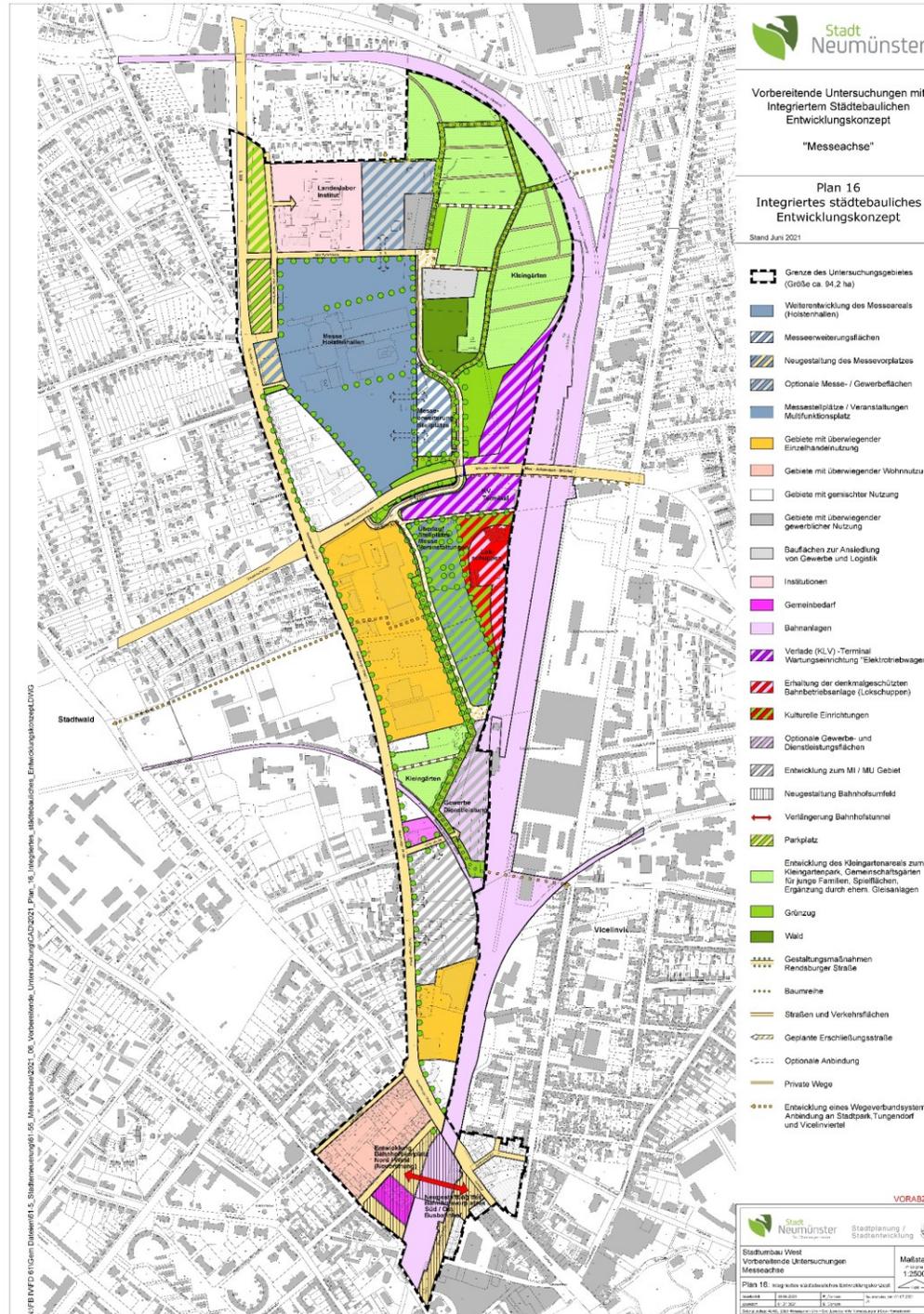
„Das attraktive und moderne Bahnhofsumfeld heißt Gäste und Bewohner in Neumünster willkommen und bietet ihnen einen zentralen Ausgangspunkt für den Besuch der Innenstadt und des gestärkten Messestandorts.“

Entwicklungsziele

1. Konrad-Adenauer-Platz als repräsentativen Eingang zur Innenstadt aufwerten
2. Westliches Bahnhofsumfeld funktional stärken, neu ordnen und nachverdichten
3. Stärkere Berücksichtigung der Belange von Fußgängern und Radfahrern
4. Stärkere Durchgrünung der Messeachse
5. Verringerung der Leerstände
6. Belebung untergenutzter und brachliegender Grundstücke
7. Stärkung der Messe

ENTWICKLUNGSZIELE

& Leitbild

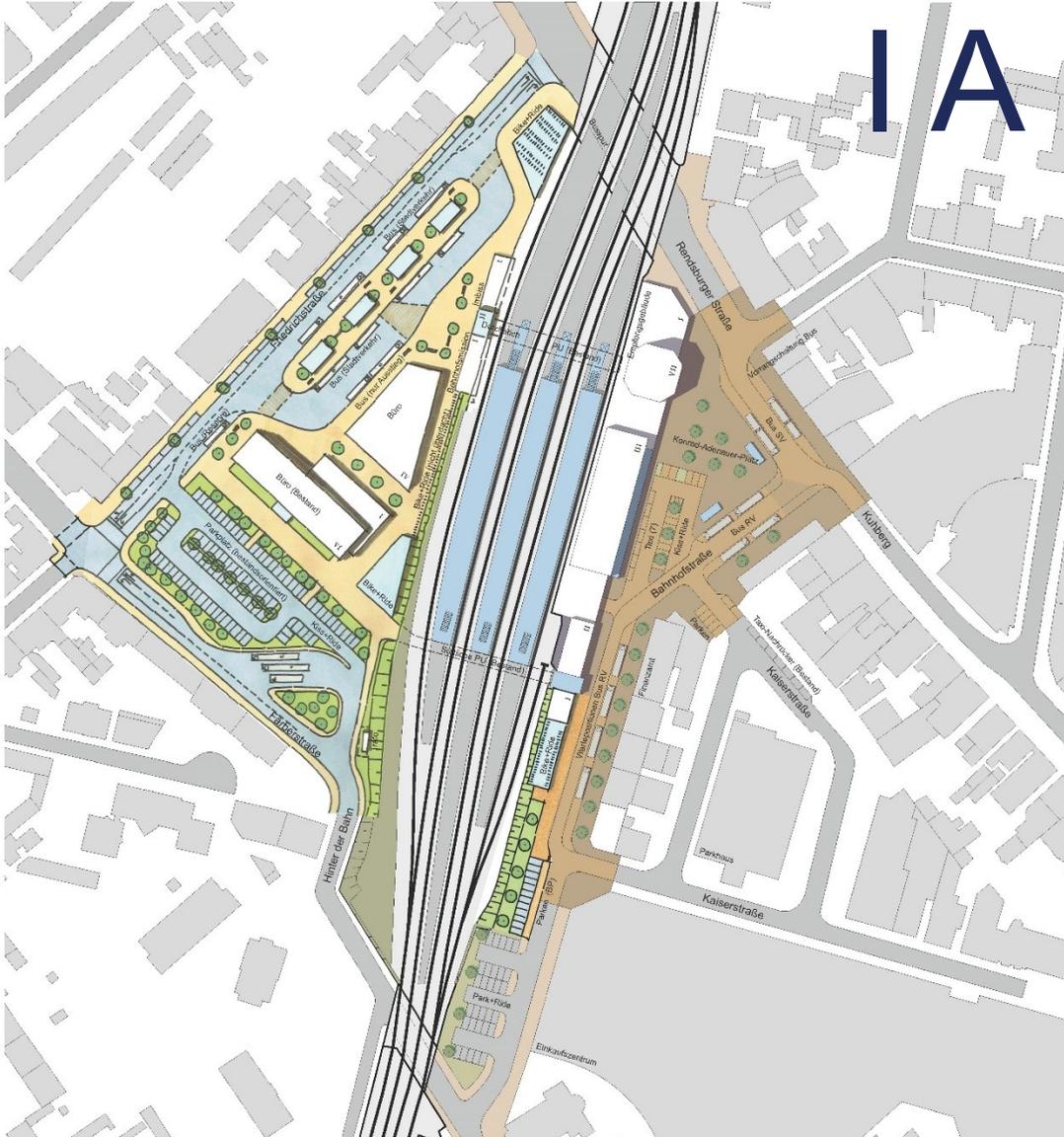


VERFAHRENSRECHTLICHE ABWÄGUNG

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

- Das Untersuchungsgebiet weist in weiten Bereichen erhebliche **Substanzschwächen** und
- in einigen Bereichen auch **Funktionsschwächen** auf.
- Es sind **Maßnahmen** umsetzbar, die zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebiets beitragen können
- **Abgrenzung des Sanierungsgebiets:** Begrenzung auf den Teil „Bahnhofsumfeld“ (zügige und zweckmäßig Durchführung bei begrenzten finanziellen und personellen Ressourcen)
- Vorschlag: Festlegung „Bahnhofsumfeld“ im **umfassenden (regulären) Sanierungsverfahren**, da Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind (Ausgleichsbetragspflicht, Einsatz des besonderen Sanierungsrechts)





UMSETZUNG

Maßnahmenplan

Vorbereitende Untersuchungen
mit Integriertem Städtebaulichen
Entwicklungskonzept

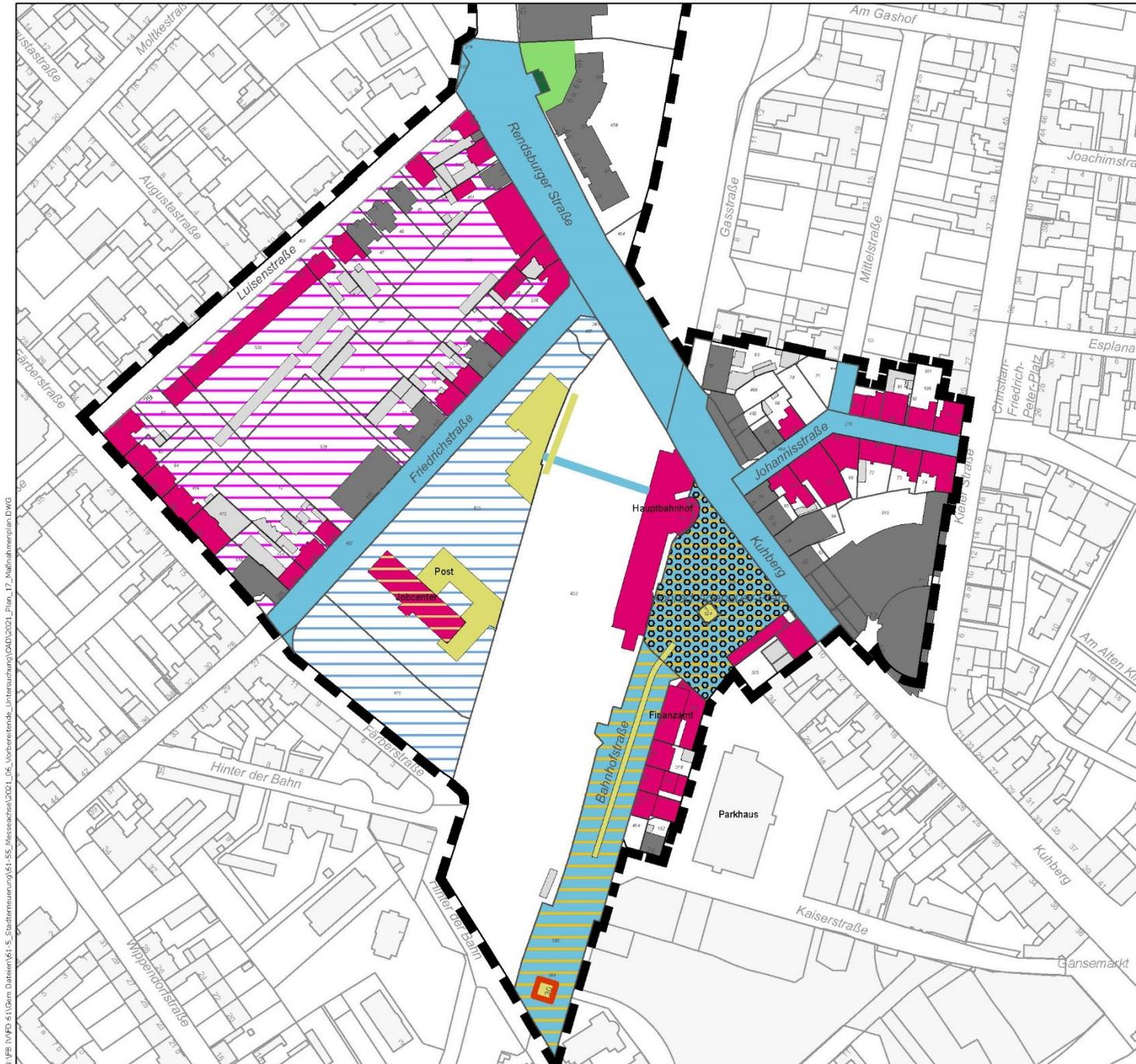
"Messeachse"

Plan 17
Maßnahmenplan

Stand Juni 2021

Legende

-  Grenze Untersuchungsgebiet
(Größe ca. 95,67 ha)
-  Gebäude
-  Nebengebäude
-  Herstellung / Änderung von
Erschließungsanlagen
-  Modernisierung und Instandsetzung
baulicher Anlagen
-  Abbruch / Freilegung von Grundstücken
-  Aufstellung Bebauungsplan zur
Nachverdichtung
-  Herstellung und Änderung von
Erschließungsanlagen westliches
Bahnhofsumfeld (Maßnahmen Nr. 17-21)
-  Herstellung und Änderung von
Erschließungsanlagen östliches
Bahnhofsumfeld (Maßnahmen Nr. 22-25)
-  Umgestaltung Platz und Instandsetzung
"Eisenbahner Ehrenmal"
-  Altlastensanierung
-  Grunderwerb



N:\VPE\WFPD 6\IGem_Daten\04_5_S\stadterneuerung\04_55_Messeachse\002_16_Vorbereitende_Untersuchung\CAD\2021_Plan_17_Maßnahmenplan.DWG



Stadtplanung /
Stadtentwicklung



Stadtbau West
Vorbereitende Untersuchung
Messeachse

Plan 17: Maßnahmenplan

Maßstab:
1:2000

bearbeitet:	30.06.2021	E. Candan	Neumünster, den 05.07.2021
geändert:	01.07.2021	E. Candan	

Datengrundlage ALKIS, 2020. Herausgeber: U+M Geo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)

UMSETZUNGSKONZEPT

Kostenübersicht 1/2

	Maßnahme	Kosten T-EUR
Maßnahmen der Vorbereitung		
Analysen und Konzepte	1-3	127
Bauleitplanung	4-6	60
Kosten der Vorbereitung gesamt		187
Maßnahmen der Durchführung		
Ordnungsmaßnahmen		
Grunderwerb und Freilegungen	7-15	930
Erweiterung Personenunterführung Nord	16	3.700
Herstellung westlicher ZOB (Stadtbusverkehr)	17	2.441
Herstellung westlicher Bahnhofsvorplatz	18	1.172
Neubau Bike+Ride-Anlage Friedrichstraße	20	1.354
Herstellung östlicher ZOB (Regional- und Fernverkehr)	22	418
Umgestaltung Konrad-Adenauer-Platz und Bahnhofstraße	23-24	1.889
Neubau Bike+Ride-Anlage Bahnhofstraße	25	994
Angrenzende Straßen, Wege, Plätze	19, 21, 26-30	2.600
Kosten der Ordnungsmaßnahmen gesamt		15.498

UMSETZUNGSKONZEPT

Kostenübersicht 2/2

	Maßnahme	Kosten T-EUR
Baumaßnahmen		
Sanierung Gebäude Dritter mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	31+32	1.275
Sanierung Friedrichstraße 24 (AJZ)	33	300
Modernisierung und Instandsetzung „Posthochhaus“ – Friedrichstraße 7-19	34	13.370
Modernisierung und Erweiterung Bahnhof Neumünster	35	k.A.
Neubau Bürogebäude	36	k.A.
Kosten der Baumaßnahmen gesamt		14.945
Maßnahmen der Abwicklung		
Sanierungsträger, Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligungsverfahren	37-39	2.400
Kosten der Abwicklung gesamt		2.400
Gesamtkosten Sanierungsmaßnahme		
		33.030

UMSETZUNGSKONZEPT

Finanzierungsübersicht

Einnahmeart	Einnahmen in T-EUR
Maßnahmebedingte Einnahmen	
Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB (Schätzwert)	705
sonstige Mittel Dritter	172
Summe maßnahmebedingter Einnahmen	877
Eigenmittel und Zuwendungen	
Eigenmittel der Kommune	16.753
Städtebauförderungsmittel (Bundes- und Landesanteil)	8.719
GVFG/RegG - Mittel	6.680
Summe Eigenmittel und Zuwendungen	32.152
Gesamteinnahmen	33.030

UMSETZUNGSKONZEPT

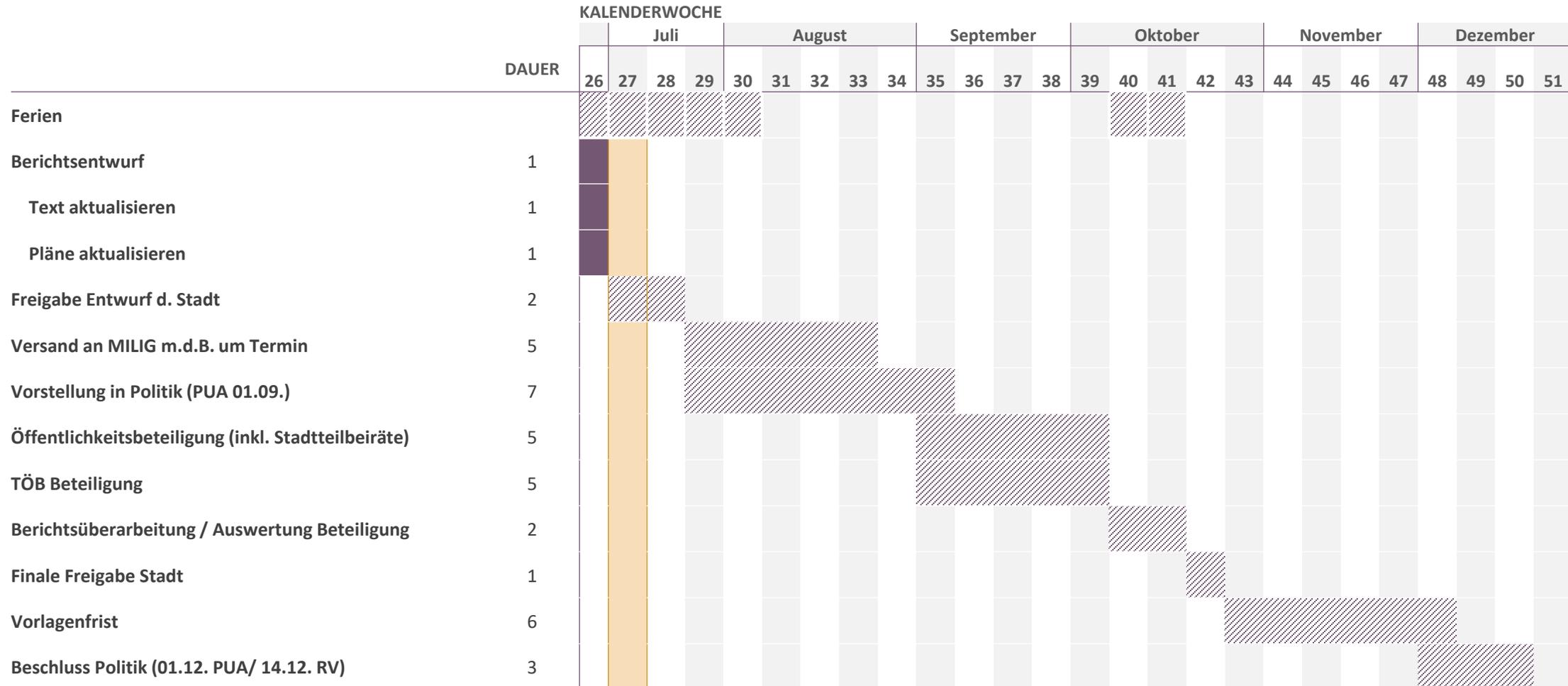
Finanzierungsübersicht - Variantenvergleich

Variante	Gesamtkosten - Einnahmen	Eigenmittel Stadt	StBauFM (Bund+Land)	GVFG / RegG*
I A (Erhalt + Mod. „Posthochhaus“)	32,2 Mio. Euro	16,8 Mio. Euro (52%)	8,7 Mio. Euro (27%)	6,7 Mio. Euro (21%)
II A (Abriss + Neubau „Posthochhaus“)	39,7 Mio. Euro	26,8 Mio. Euro (67%)	6,2 Mio. Euro (16%)	6,7 Mio. Euro (17%)
Fiktiv: I A ohne Mod. „Posthochhaus“	18,8 Mio. Euro	6,3 Mio. Euro (33%)	5,8 Mio. Euro (31%)	6,7 Mio. Euro (36%)

*städtebauliche Mehraufwendungen ggf. aus StBauFM tragbar

NÄCHSTE SCHRITTE

mit Zeitplan



Ansprechpartner
Dr. Jesko Mühlenberend

BIG Städtebau GmbH
Eckernförder Str. 212
24119 Kronshagen

jesko.muehlenberend@dsk-big.de
www.dsk-big.de

