

AZ: 61.1-55 / Frau Neumann

Drucksache Nr.: 0953/2018/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	01.12.2021	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	07.12.2021	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	14.12.2021	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Stadtumbau West - "Messeachse"

- Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept

- Beschluss der Sanierungssatzung

A n t r a g :

1. Die Ratsversammlung beschließt die vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (Anlage 1) als Grundlage für die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Messeachse“.
2. Die Ratsversammlung nimmt die Ergebnisse der gemäß § 137 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgten Beteiligung der Betroffenen (Anlage 2) sowie die der gemäß § 139 BauGB durchgeführten Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (Anlage 3) zur Kenntnis.

3. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB beschließt die Ratsversammlung die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“, bestehend aus dem Satzungstext und der den Geltungsbereich der Satzung darstellenden Karte, als Satzung (Anlage 4).
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Sanierungssatzung gemäß § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
5. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Grundbuchamt gemäß § 143 Abs. 2 BauGB die rechtsverbindliche Sanierungssatzung „Bahnhofsumfeld“ unter Angabe der betroffenen Grundstücke mitzuteilen.

ISEK:

Messeachse entwickeln

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen sind in den vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept (Anlage 1) unter Ziffer 8.2 dargestellt.

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein

B e g r ü n d u n g :

Bisheriges Verfahren

Die Ratsversammlung hat mit Beschluss vom 27.03.2012 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Messeachse“, südlich der Bahntrasse Neumünster - Flensburg, westlich der Bahntrasse Neumünster-Kiel, nördlich der Färberstraße / Hinter der Bahn, östlich der Rendsburger Straße, eingeleitet (0913/2008/DS).

Eine erste Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB erfolgte im Frühjahr 2012.

Der Entwurf der VU wurde seitens des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses am 06.02.2013 zur Kenntnis genommen (1129/2008/DS).

Auf dieser Grundlage erfolgte im Frühjahr 2013 eine erneute Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung der Stadtteilbeiräte Gartenstadt und Stadtmitte im April 2013 informiert und beteiligt.

Das Inkrafttreten der Städtebauförderungsrichtlinien 2015 machte es notwendig, die VU um ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) zu ergänzen.

Die Ratsversammlung fasste am 27.09.2016 zudem den Einleitungsbeschluss zur Erweiterung des Untersuchungsgebiets um angrenzende Grundstücke im Bahnhofsumfeld einzubeziehen (0788/2013/DS).

2017 erfolgte eine intensive Beteiligung der Kinder- und Jugendlichen.

Die Verwaltung hat zuletzt in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 01.09.2021 über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und den Verfahrensstand berichtet (0375/2018/MV).

Anschließend erfolgte die erneute Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (Anlage 3).

Die von der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets betroffenen Eigentümer wurden am 19.10.2021 gemäß § 137 BauGB im Rahmen einer Abendveranstaltung informiert und erhielten die Möglichkeit zur Diskussion (Anlage 2).

Der Öffentlichkeit sind die Ergebnisse der VU im Rahmen der Sitzung des Stadtteilbeirates Stadtmitte am 28.10.2021 sowie am 18.11.2021 in der Sitzung des Stadtteilbeirates Gartenstadt vorgestellt worden.

Verfahrensbegleitende Maßnahmen

Der 2018 auf Grundlage der Vorkaufsrechtssatzung „Messeachse“ (RV 26.04.2016, 0700/2013/DS) vollzogene umfangreiche Flächenerwerb nördlich und südlich der Max-Johannsen-Brücke ermöglichte die Weiterentwicklung des Messe- / Veranstaltungsstandortes „Holstenhallen“, die Einrichtung des Kombinierten Verkehrsterminals (KV-Terminal), die Entwicklung im Bereich des historischen Lokschuppens (Kulturlokschuppen) und schuf die Voraussetzung, eine bessere verkehrlich Verbindung zwischen der Brücken- und der Max-Eyth-Straße planungsrechtlich vorzubereiten (Bebauungsplan Nr. 102 „Messeumfahrung“; PUA 27.11.2019, 0444/2018/DS).

Mit der Zustimmung zum Abschluss einer Vereinbarung zur Verlängerung der Personenunterführung Nord im Bahnhof Neumünster (Tunneldurchstich zur Friedrichstraße) hat die Ratsversammlung am 30.03.2021 (0780/2018/DS) eine wesentliche Grundlage zur Verlagerung des Busbahnhofs (ZOB) auf die Westseite des Hauptbahnhofs und insgesamt die Möglichkeit, diese beiden Verkehrsanlagen zu einer Mobilitätsdrehscheibe weiterzuentwickeln, geschaffen.

Mit den vorgenannten Maßnahmen wurden somit bereits entscheidende Impulse innerhalb des Untersuchungsgebiets gesetzt.

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept

Auf der Basis einer umfänglichen Bestandsanalyse werden in der VU die Stärken und Schwächen des Untersuchungsgebiets benannt.

Stärken

- Bahnhofsbereich als Drehscheibe und Eingangsbereich in die Stadt
- Messestandort als wirtschaftlicher Leuchtturm und Besuchermagnet
- KV-Terminal als Umschlagplatz für Güterverkehre zur Stärkung des Logistikstandortes Neumünster
- Brachflächen entlang der Bahntrasse für neue Nutzungen
- Entwicklungsmöglichkeiten des Fachmarktstandortes an der Rendsburger Straße
- Historische Gebäude und Anlagen als Zeugnisse der „Eisenbahnerstadt“ Neumünster

Die vorgenannten Potenziale werden derzeit nicht vollständig ausgeschöpft. Es bestehen städtebauliche Missstände, die sich negativ auf das Gebiet auswirken.

Schwächen

- Gestaltungs- und Funktionsdefizite im Bereich des Bahnhofs
- Entwicklungshemmnisse des Messestandortes
- Hohe Lärmbelastung durch Kfz- und Bahnverkehr
- Brachflächen, Leerstände und Modernisierungsbedarfe bei Einzelhandels- und Gewerbeflächen sowohl im Bahnhofsumfeld als auch zwischen der Rendsburger Straße und der Bahntrasse
- Erneuerungsbedarfe bei Straßen, Wegen und Plätzen
- Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Wohngebäude
- Mangel an attraktiven, öffentlichen Aufenthaltsflächen

Leitbild und Entwicklungsziele

Vor dem Hintergrund der o. g. verfahrensbegleitenden Maßnahmen innerhalb des Untersuchungsgebiets wird das Bahnhofsumfeld als vorrangiger räumlicher Handlungsschwerpunkt identifiziert und folgendes Leitbild wird formuliert:

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

Die Entwicklungsziele für das gesamte Untersuchungsgebiet lauten:

- Aufwertung des Konrad-Adenauer-Platzes zu einem repräsentativen Eingang zur Innenstadt
- Neuordnung, Nachverdichtung und Funktionsstärkung des westlichen Bahnhofsumfeldes
- Stärkere Berücksichtigung der Bedürfnisse der zu Fuß Gehenden und Radfahrenden
- Stärkere Durchgrünung der Messeachse
- Verringerung der Gebäudeleerstände im gesamten Gebiet
- Belebung untergenutzter und brachliegender Grundstücke
- Stärkung des Messestandortes

Thematische Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen

Erneuerung und Herstellung von Straßen und Plätzen

Die geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum ist durch eine moderne, an die Bedürfnisse der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer angepasste Gestaltung öffentlicher (Verkehrs-)Flächen zu steigern. Dabei ist insbesondere eine stärkere Durchgrünung und Entsiegelung vorzunehmen.

Der Konrad-Adenauer-Platz ist entsprechend seiner Funktion als zentraler Eingangsbe-
reich in die Innenstadt gestalterisch aufzuwerten. Die Verkehrsflächen sind neu zu ord-
nen.

Herstellung von Wege- und Grünverbindungen

Für zu Fuß Gehende und Radfahrende sind neue, attraktive straßenfern geführte Wege-
beziehungen anzulegen. Es gilt eine bessere Verbindung zwischen Messe und Bahnhof /
Innenstadt sowie zwischen benachbarten Stadtteilen zu schaffen.

Stärkung des Nah-, Fern- und Güterverkehrs

Der Bahnhof bzw. das Bahnhofsumfeld als wichtigstes Drehkreuz des Personennah- und
Fernverkehrs ist entsprechend dieser Funktion neu und übersichtlicher zu gestalten und
zu einer Mobilitätsdrehscheibe, die Quelle und Ziel und unterschiedlicher Verkehre ist und
den Umstieg von einem Verkehrsmittel in ein anderes gewährleistet, zu entwickeln.

Als Güterumschlagplatz ist das Kombinierte Verkehrsterminal unter Berücksichtigung der
Belange der Anlieger (Immissionsschutz) weiter zu stärken.

Gebäudeleerstände und Modernisierungsbedarfe

Zur Belebung und Stärkung des Einzelhandels, vor allem im östlichen Bahnhofsumfeld,
sind die Gebäude, insbesondere die Erdgeschosszonen, Instand zu setzen und zu moder-
nisieren. Im Zuge dessen sollte auch die Wohnqualität in den Gebäuden gesteigert wer-
den.

Handel und Wirtschaft stärken, Brachen revitalisieren

Parallel zur Neugestaltung und Aufwertung des östlichen Bahnhofsbereichs, wird der
westliche Bereich durch die Herstellung des neuen ZOB belebt. Der Bahnhofsbereich und
mithin die Innenstadt erfahren somit insgesamt eine Stärkung als Einzelhandels- und
Dienstleistungsstandort.

Das Messeareal ist durch die Bereitstellung von Erweiterungsflächen und die temporäre
Nutzung benachbarter Flächen zwecks Unterbringung des ruhenden Verkehrs in seiner
Funktion zu stärken.

Im Bereich des Fachmarktstandortes in der Rendsburger Straße sind unter Aktivierung
der Eigentümerinnen und Eigentümer leerstehende Gebäude sowie brachliegende Flächen
einer Nutzung zuzuführen.

Empfehlung zum Sanierungsverfahren

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde deutlich, dass insbesondere im Um-
feld des Bahnhofs erhebliche städtebauliche Missstände in Form von sich überlagernden
Substanz- und Funktionsschwächen bestehen. Diesen kann durch entsprechende Maß-
nahmen zur Verbesserung und Umgestaltung des Bereichs begegnet werden.

Somit wird vorgeschlagen, das Bahnhofsumfeld - im Bereich zwischen Luisenstraße, Kie-
ler Straße und Färberstraße - als Sanierungsgebiet festzulegen.

Verfahrenswahl

Im Sinne einer zügigen und zweckmäßigen Durchführung der Sanierungsmaßnahmen
wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets unter Anwendung der
§§ 152 - 156 a BauGB (umfassendes Verfahren) sowie des § 144 BauGB empfohlen.

Kosten, Finanzierung und Dauer der Sanierung

Die Kosten der Sanierung sind abhängig vom Umfang der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen. Sie bestehen aus drei Kostenarten: Kosten für Maßnahmen der Vorbereitung, Kosten für Maßnahmen der Durchführung sowie Kosten für Maßnahmen der Abwicklung (Anlage 1, Ziffer 8.2).

Die Finanzierung erfolgt überwiegend mit Mittel der Städtebauförderung und in Teilen mit Mitteln anderer Förderprogramme (z. B. Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz).

Im Zuge der Beschlussfassung der Sanierungssatzung ist der zeitliche Rahmen, innerhalb dessen die Sanierung durchgeführt werden soll, festzulegen (§ 142 (3) BauGB); die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Umsetzung der geplanten Maßnahmen bis Ende 2036 erfolgt sein wird.

Weitere Schritte

Die Sanierungssatzung wird gemäß § 143 BauGB ortsüblich bekanntgemacht und nach ihrem Inkrafttreten dem Grundbuchamt mitgeteilt, um somit die Eintragung des Sanierungsvermerks in den Grundbüchern der betroffenen Grundstücke zu veranlassen.

Im Auftrage

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Oliver Dörflinger
Stadtrat

Anlagen:

- 1 - Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept
- 2 - Dokumentation der Veranstaltung zur Beteiligung der Betroffenen
- 3 - Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger
- 4 - Sanierungssatzung „Bahnhof“ mit Lageplan zur Darstellung des Sanierungsgebiets