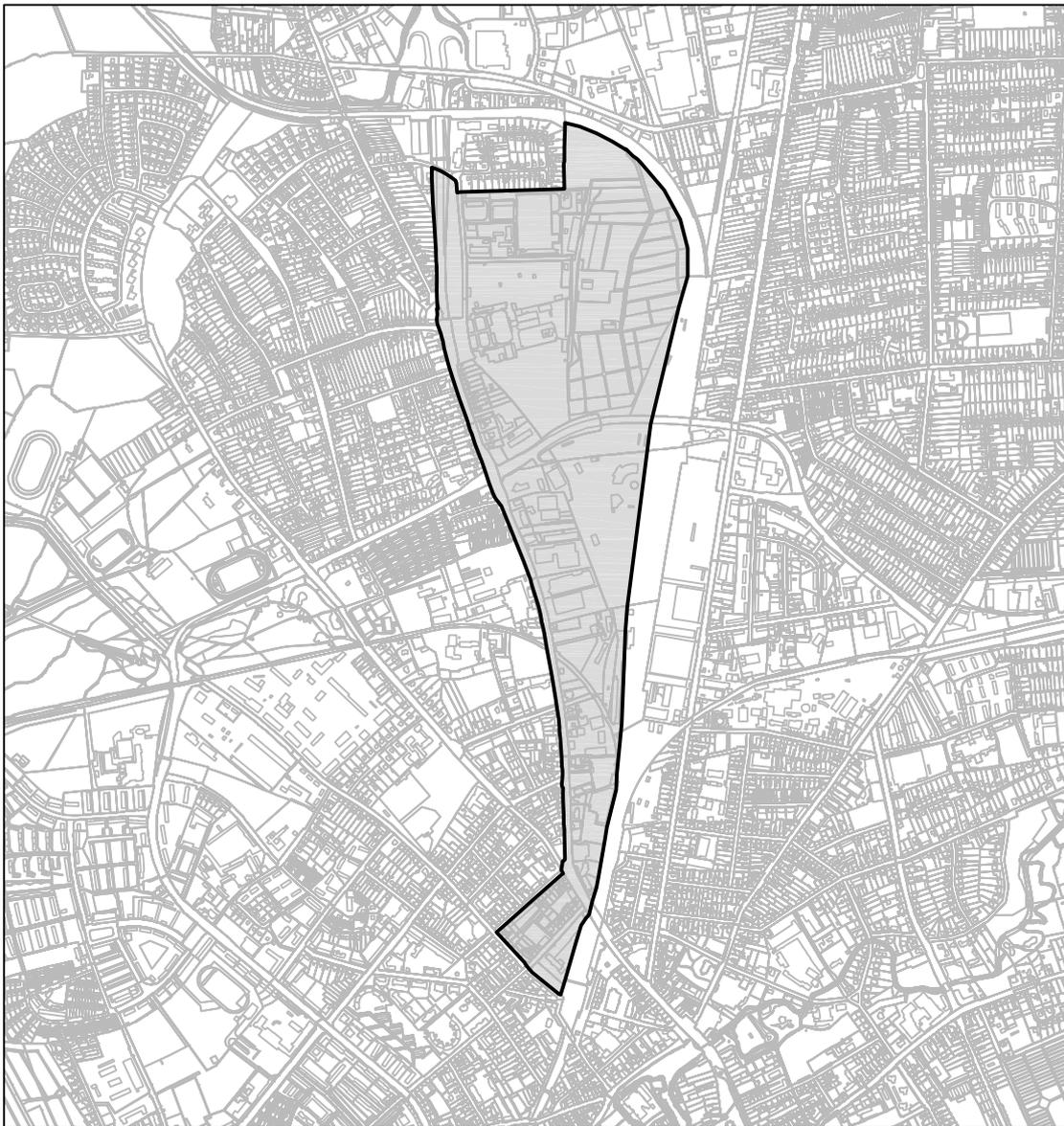




**STADTUMBAU WEST
"MESSEACHSE"**



**Städtebaulicher Rahmenplan
(Materialsammlung)
- Städtebauliches Entwicklungskonzept -**

INHALT

- A Städtebaulicher Rahmenplan, Städtebauliches Entwicklungskonzept
- B Integriertes Stadtentwicklungskonzept Handlungsschwerpunkt „Messeachse“
- C Markt- und Nutzungsanalyse, Entwicklungskonzept „Innovations- und Entwicklungsachse Messe-City Nord“

A Städtebaulicher Rahmenplan

Städtebauliches Entwicklungskonzept

1. Anlass

Die Stadt Neumünster wurde mit Erlass vom 14.10.2004 in das Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Verbunden mit der Aufnahme in das Stadtumbauprogramm war die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 16. / 17.05.2006 den Sachstandsbericht zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der fachlichen und räumlichen Handlungsschwerpunkte selbst – soweit erforderlich – weiterführende Fachkonzepte bzw. teilträumliche Entwicklungskonzepte zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen. Unter dem Vorbehalt ausreichender Haushaltsmittel sollen gegenwärtige und zukünftige Förderprogramme umgesetzt werden.

Zunächst wurde ein teilträumliches Entwicklungskonzept für den „Stadtteil West“ aufgestellt. Es folgte dazu der Gebietsbeschluss durch die Ratsversammlung am 29.04.2008. Von Anfang an war als zweites Stadtumbaugebiet die sog. „Messeachse“ für eine Beschlussfassung vorgesehen, um auch in diesem Gebiet Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm einsetzen zu können.

Auf die Aufstellung eines teilträumlichen Entwicklungskonzeptes kann verzichtet werden, da bereits im Jahre 2003 wesentliche Teile des Gebietes vom Gutachten „Innovations- und Entwicklungsachse Messe-City Nord“ erfasst worden sind. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 14.08.2003 den Beschluss gefasst, einen Masterplan mit Maßnahmenschwerpunkten aufzustellen. Des Weiteren wurde das Gebiet im Integrierten Stadtentwicklungskonzept als räumlicher Handlungsschwerpunkt definiert. Beide Planwerke sind die Bestandteile B und C der vorliegenden Rahmenplanung.

2. Abgrenzung des Stadtumbaugebietes

Die Grenzen des ca. 91 ha großen Umbaugebietes werden im Plan 1 „Übersichtsplan“ dargestellt.

3. Bestandsaufnahme

Aussagen dazu werden im Wesentlichen im Gutachten „Innovations- und Entwicklungsachse Messe-City Nord“ getroffen. Pläne, die das Gesamtgebiet umfassen, sind hinsichtlich der Gebäudenutzung, der Besitzverhältnisse sowie der Infrastruktur dem Teil A beigefügt.

4. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept stellt auf der Ebene der Plandarstellung des Flächennutzungsplanes die angestrebte bauliche und sonstige Nutzung des Stadtumbaugebietes dar.

5. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Das Stadtumbaugebiet „Messeachse“ erstreckt sich entlang der Rendsburger Straße vom Hauptbahnhof bis hin zum Landeslabor an der Max-Eyth-Straße. Das Gebiet kann in drei Bereiche gegliedert werden. Der Bereich nördlich der Max-Johannsen-Brücke wird geprägt vom Messegelände und den Holstenhallen sowie von einem größeren Kleingartenareal. Der Bereich südlich der Max-Johannsen-Brücke teilt sich auf in brachgefallene Flächen des ehemaligen Güterbahnhofes und eine durch Fachmärkte geprägte Bebauung entlang

der Rendsburger Straße. Der Bereich südliche Rendsburger Straße bildet mit dem Hauptbahnhof den Auftakt zur Innenstadt und umfasst ein gründerzeitliches Quartier sowie gewerbliche Nutzungen und Fachmärkte entlang der Rendsburger Straße.

Schwerpunkt der Entwicklung soll im Bereich nördlich der Max-Johannsen-Brücke die städtebauliche und strukturelle Weiterentwicklung der Messe Neumünster (Holstenhallen) sein. Hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie im Rahmen des Zukunftsprogrammes Wirtschaft beauftragt. Gleichzeitig soll die Erschließungssituation insbesondere bei Großveranstaltungen verbessert werden. Dazu ist eine Verkehrsuntersuchung beauftragt worden. Weitere Bausteine zur Weiterentwicklung des Messestandortes sind u. a. die Einrichtung eines Veranstaltungsplatzes, der multifunktional sowohl der Messe als auch sonstigen Veranstaltungen wie z. B. Jahrmarkt, Zirkus und open-air-Konzert dienen soll. Zudem ist auch die Neuordnung des Kleingartenareals vorgesehen.

Südlich der Max-Johannsen-Brücke soll die bahnmuseale Einrichtung und der sog. Lokschuppen einschließlich Umfeld als Ausstellungs- und Veranstaltungsort langfristig gesichert werden. Die ehemaligen Güterbahnhofsflächen sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Daneben besteht die Option zur Einrichtung einer kombinierten Verladeeinrichtung Lkw / Bahn einschließlich Logistik und Dienstleistungszentrum. Wünschenswert wäre eine Bündelung von Orten für Großveranstaltungen im Bereich der Messe. Dazu könnte auch eine Multifunktionshalle beitragen, insbesondere für die Durchführung von Sportveranstaltungen.

Im südlichen Bereich soll auf der Westseite des Hauptbahnhofes ein weiterer Eingangsbereich zum Bahnhof geschaffen werden. Als ein weiteres Angebot im Bereich des Hauptbahnhofes ist die Einrichtung einer Fahrradstation vorgesehen. Mit der Einrichtung des Dienstleistungszentrums Neumünster besteht die Möglichkeit, weitere Dienstleistungseinrichtungen von stadtweiter bzw. regionaler Bedeutung anzusiedeln. Das angrenzende Quartier, in dem sich noch Anlagen der Post befinden, soll in den Erneuerungsprozess einbezogen werden. Es ist beabsichtigt, Wohnumfeldverbesserungs- sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen.

6. Umsetzung

Der Bereich „Messeachse“ soll als Stadtumbaugebiet nach § 171 a – d BauGB festgelegt werden.

Das Gebiet ist in die Gesamtmaßnahme „Stadtumbau West“ einzubeziehen. Daneben sollen auch andere Förderprogramme insbesondere das „Zukunftsprogramm Schleswig-Holstein“ insbesondere zur Weiterentwicklung des Messestandortes in Anspruch genommen werden.

7. Maßnahmen

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Maßnahmenplan dargestellt. Ein mit dem Innenministerium abgestimmter Maßnahmenplan ist die Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln im Stadtumbauprogramm.

STADT NEUMÜNSTER

STADTUMBAU WEST
STÄDTEBAULICHER
RAHMENPLAN
MESSEACHSE

Plan 1: Gesamtgebiet

 Grenze des Untersuchungsgebietes



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MESSEACHSE



 **STADT NEUMÜNSTER**
Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Stadtumbau West
Städtebaulicher Rahmenplan
Messeachse

Maßstab:
1:2500

Plan 1: Gesamtgebiet

Verwendet	24.06.2020		
Gezeichnet	27.10.2020	F. G. G.	LA

Quelle: IVVO & IVO, DLO Projekt/Neumünster City/Planung/Plan_1_Gesamtgebiet.DWG

Plan 2: Eigentümerverhältnisse

-  Bundesrepublik Deutschland
-  Land Schleswig-Holstein
-  Stadt Neumünster
-  Deutsche Bahn AG
-  Deutsche Post AG
-  Wohnungsbau GmbH Neumünster
-  Stadtparkasse Neumünster
-  Kirche
-  Privates Einzeleigentum, Eigentümergemeinschaft
-  Sonstige



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MESSEACHSE



 **STADT NEUMÜNSTER**
Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Stadtbau West
Städtebaulicher Rahmenplan
Messeachse

Plan 2: Eigentümerverhältnisse

Zeichenersteller: 23.08.2008	E. Gierke	Neumünster, den 18.09.2008
Gezeichnet: 27.11.2008	S. Gierke	LA

Maßstab:
in Original
1:2500

© 2008 VDP 0118641/001 Projektneuer Oberbürgermeister (Plan 2, Eigentümerverhältnisse 2008)

STADT NEUMÜNSTER

STADTUMBAU WEST STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN MESSEACHSE

Plan 3: Gebäudenutzung / Freiflächennutzung

 Grenze des Untersuchungsgebietes

Gebäudenutzung

-  Wohnen
-  Öffentliche bzw. Soziale Einrichtung
-  Handwerk und Gewerbe
-  Dienstleistung
-  Einzelhandel
-  Gaststätte
-  Spielhalle
-  Nebengebäude
-  Leerstand (gesamtes Gebäude)

Freiflächennutzung

-  Gartengebiet
-  Bahnnutzung
-  Vereinsnutzung (Eisenbahn)
-  Brachflächen



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN MESSEACHSE



 **STADT NEUMÜNSTER**
Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Stadtumbau West Städtebaulicher Rahmenplan Messeachse	Maßstab: 1:12500
Plan 3: Gebäudenutzung / Freiflächennutzung	
Nachrichte: 1594/205	Verzeichnis: 01/2005
Lebense: 31/12/2005	Übersicht: JA

© 2005 Stadt Neumünster, Fachbereich IV - Stadtplanung

STADT NEUMÜNSTER

STADTUMBAU WEST STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN MESSEACHSE

Plan 4: Denkmalschutz Verkehrerschließung Infrastruktur

 Grenze des Untersuchungsgebietes

Denkmalschutz

 Einzeldenkmal

 Mehrheiten von Bauten als Einheit
(Ensembles, Platzbilder)

Verkehrerschließung

 Hauptverkehrsstraße

 Erschließungsstraße

 Buslinienführung

 Bushaltestelle

 Halteverbot (absolut)

 Halteverbot (eingeschränkt)

 Einbahnstraße

 Größere öffentliche
Stellplatzanlage

 Bahntrasse

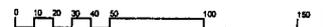
Infrastruktur

 Aktion Jugendzentrum

 Kirchen,
Religionsrichtungen

 Betreuungseinrichtung DLZ

 Deutsche Post



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN MESSEACHSE



 **STADT NEUMÜNSTER**
Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Stadtumbau West
Städtebaulicher Rahmenplan
Messachse

Maßstab:
in Original
1:2500

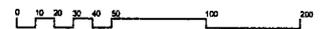
Plan 4: Denkmalschutz, Verkehrerschließung, Infrastruktur

Nummer:	22.09.2008	E. Grosse	Verabschiedet am:	14.02.2008
Standort:	11142308	E. Grosse	JA	

© 2008 VVO & M&K/Geo-Plan & Geo-Plan/Geo-Plan 2 - Dienstleistung, 2008

Plan 5: Bebauungspläne

-  Grenze des Untersuchungsgebietes
-  Bebauungsgrenze
-  Bebauungsplannummer
-  Aufstellungsbeschluss
-  Öffentlichkeitsbeteiligung
-  Satzungsbeschluss
-  Rechtskraft

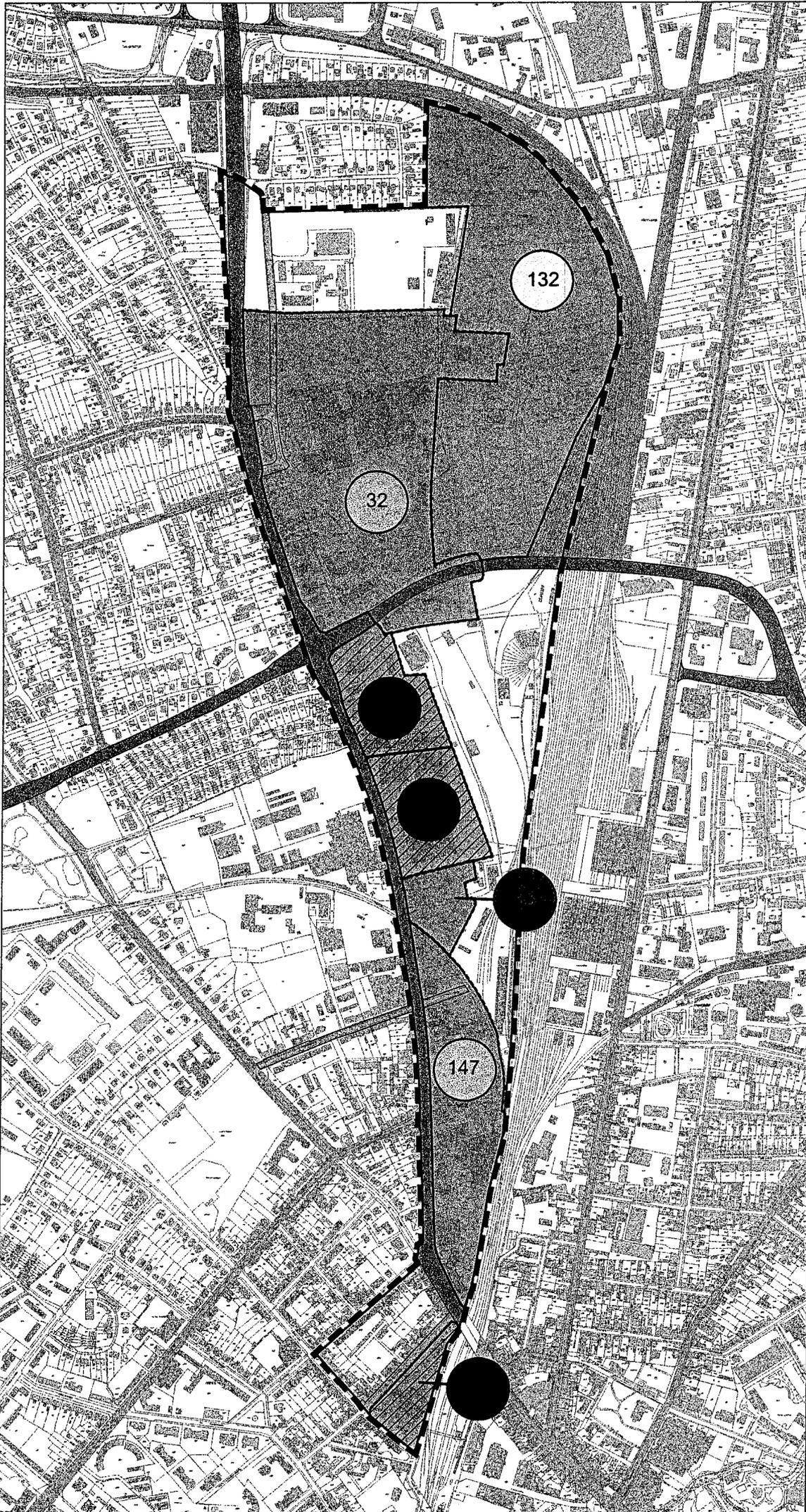


STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MESSEACHSE



Stadtumbau West
Städtebaulicher Rahmenplan
Messerachse

Maßstab:
1:2500



Plan 6: Nutzungskonzept

-  Grenze des untersuchungsgebietes
-  Sondergebiet
-  Gewerbegebiet
-  Mischgebiet
-  Gemeinbedarf
-  Bahnanlagen / KLV
-  Grünflächen
-  Verkehrsfächern
-  Bäume
-  Vorhandenes Erschließungsgerät
-  Innere Erschließung, Verkehr- und Stellflächen
-  Entwicklung eines Wegeverbundsystems, Anbindung an Stadtpark, Biotopverbund, Hindenburg-Kaserne
-  Betriebnotwendige Bahn- und Gleisanlagen



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MESSEACHSE



STADT NEUMÜNSTER
Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

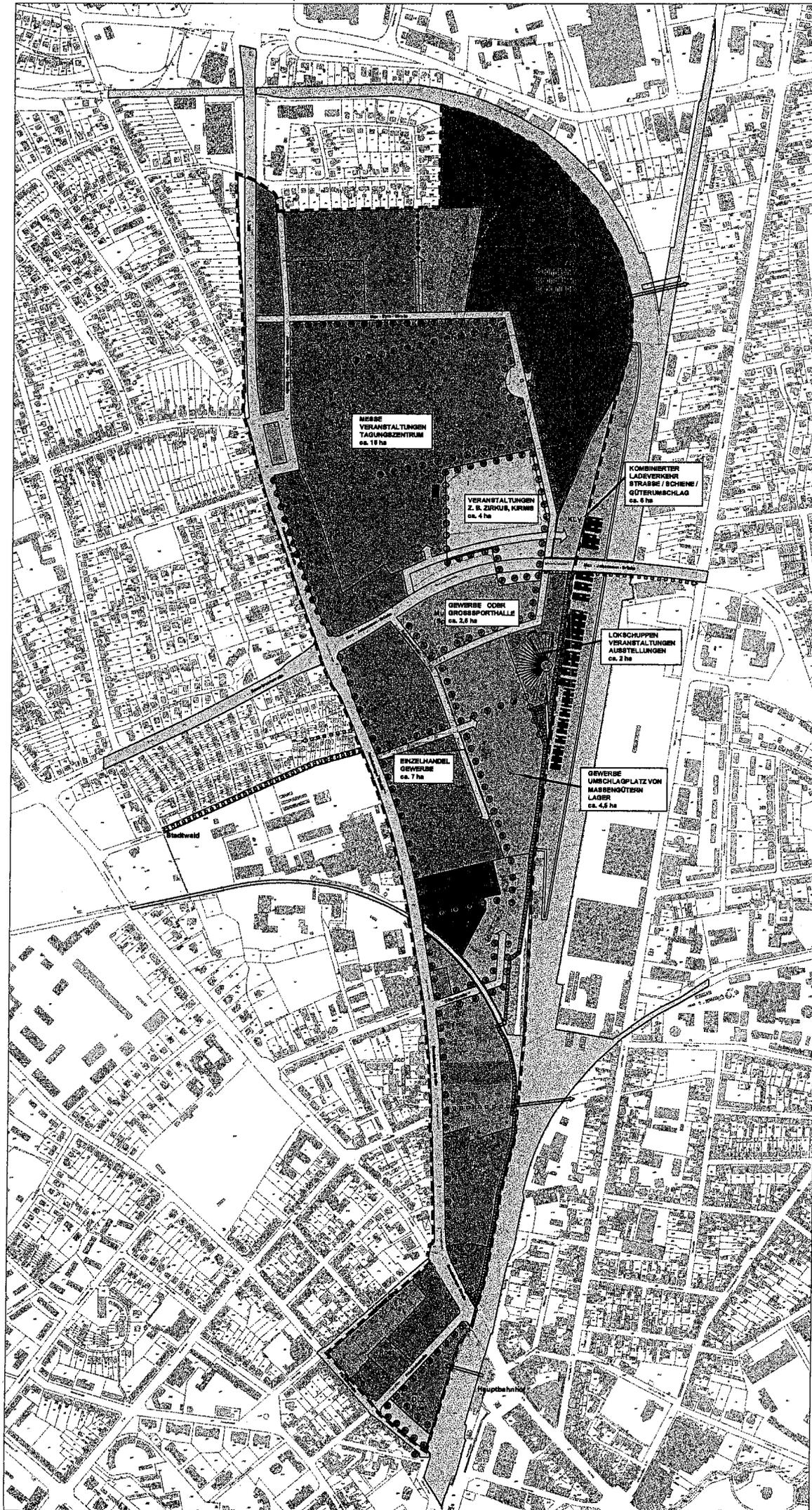
Stadtumbau West
Städtebaulicher Rahmenplan
Messeachse

Maßstab:
1:2500

Plan 6: Nutzungskonzept

Datum:	24.02.2008	U. Grottel	Nummer des Vorkaufs
Zeichner:	STL/STB	S. Grottel	LA
Gezeichnet:	24.02.2008		

STADT NEUMÜNSTER - Fachbereich IV - Stadtplanung



STADTUMBAU WEST
STÄDTEBAULICHER
RAHMENPLAN
MESSEACHSE

Plan 7: Entwicklungskonzept

-  Messeraster
-  Städtisch-strukturelle Weiterentwicklung des Messerasters, Messerverweiterung
-  Gebiete überwiegend gewerblicher Nutzung entlang der Rendeburger Straße: Handel, Dienstleistungen und sonstige
-  Gebiete überwiegend Wohnnutzung
-  Logistik- und Dienstleistungszentrum (LDZ) kombinierter Ladeverkehr (KLV)
-  Gewerbliche Bautflächen zur Aniedung von Logistik und Dienstleistung
-  Bautfläche zur Erweiterung und Aniedung von Institutionen
-  Sonderbautflächen zur Aniedung von Gewerbe und Handel (Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten)
-  Bautfläche zur Aniedung einer Sport- und Freizeitorientierten Nutzung
-  Bahnmessale Anlagen (Lokschuppen, Eisenbahn, Ausstellungen, Veranstaltungen, etc.)
-  Multifunktionsfläche: Opern- und Bühne unter der Brücke, Veranstaltungfläche (Jahresmarkt / Zirkus), Zugang von der Max-Johannsen-Brücke (Treppe, Lift) temporärer Stellplatz Messe
-  Messe-Haltpunkt
-  Bahnhofsvorplatz
-  Gestaltungsmäßige Rendeburger Straße, städtebauliche Entwicklung und Freiraum
-  Entwicklung des Kleingartenareals zum Kleingartenpark, Gemeinschaftsgärten für junge Familien, Spielflächen, Ergänzung durch neue Parkflächen auf ehem. Gleisanlagen
-  Grünflächen
-  Neuordnungsbereich
- Erschließung und Einbindung**
-  Vorhandenes Erschließungsgerüst
-  Innere Erschließung, Verkehr- und Stellflächen
-  Entwicklung eines Wegeverbundsystems, Anbindung an Stadtpark, Biotopverbund, Hinderburg-Kassern
-  Prägende Grünstrukturen und Gehölze
- Sonstige Planzeichen**
-  Betriebnotwendige Bahn- und Gleisanlagen
-  Gebietsabgrenzung



STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN
MESSEACHSE



STADT NEUMÜNSTER
Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Stadtumbau West
Städtebaulicher Rahmenplan
Messeachse

Plan 7: Entwicklungskonzept

Vermaßstab: 1:2500

Standort: 22.03.2002 S. 01/01
Gezeichnet: 05.11.2002 S. 02/01
Vermaßstab: von 1:25000
in 1:2500
S:\98_VWD_4\18\BauCAD-Projekt\BauCAD-Projekt\Plan_7_Entwicklungskonzept.dwg

Maßnahmenplan nach Ziff. B 1.2.1 Abs. 1 StBauFR für das Jahr 2009

Stadt/Gemeinde: Neumünster
 Gesamtmaßnahme: Stadtbau West
 Sanierungsgebiet: „Messeachse“

Kostenart / Einzelmaßnahme ⁵	Prioritätsmaßnahme ⁶	Voraussichtliche Kosten der Einzelmaßnahme und der voraussichtliche Zeitpunkt der Durchführung im Jahre					Zustimmung des Innenministeriums	
		2009	2010	2011	2012	2013	Aufnahme in den Maßnahmenplan?	Prioritätsmaßnahme ²
<i>Gliederung der Einzelmaßnahmen nach Kostenarten gem. Anlage 2 (Kosten- u. Finanzierungsübersicht)</i>	<input type="checkbox"/>						<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/>
1.1 Ausgaben der Vorbereitung								
- Umsetzungskonzept Messeachse	X	50						
- Öffentlichkeitsarbeit		20						
2.1 Grunderwerb								
- Multifunktionsplatz Messeachse	X		450					
2.3 Ordnungsmaßnahmen								
- Neuordnung Eingang Bahnhof	X			200				
- Aufwertung Umfeld Lokschuppen	X	20	40	100				
2.4 Erschließungsanlagen								
- Umgestaltung Eingang Messe	X		200					
- Wegeverbindung Innenstadt / Messe			40					
- Verbesserung Verkehrsanbindung Messe								
- Errichtung Multifunktionsplatz Messe	X			500				
- Errichtung Messepark i. BA (Planung)	X		100					
- Errichtung Querspange / Brücke ins Vicelinviertel (Planung)						100		
- Umgestaltung Übergangsbereich Bahnhof / Messeachse	X				30			
- Voruntersuchung Verlängerung des Bahnhofstunnels								
- Aufwertung Wegeverbindung Busbahnhof / Friedrichstraße								

⁵ Neu aufgenommene Einzelmaßnahmen sind mit Klammerzusatz entsprechend zu kennzeichnen.

⁶ Hier sind Maßnahmen zu kennzeichnen, deren Umsetzung eine besondere Priorität besitzen.

Kostenart / Einzelmaßnahme ⁷	Prioritätsmaßnahme ⁸	Voraussichtliche Kosten der Einzelmaßnahme und der voraussichtliche Zeitpunkt der Durchführung im Jahre					Zustimmung des Innenministeriums	
		2009	2010	2011	2012	2013	Aufnahme in den Maßnahmenplan?	Prioritätsmaßnahme ²
3.1 Modernisierungsmaßnahmen								
- Modernisierung Lokschuppen	X			200				
- Modernisierung Luisenstraße	X		400					
- Modernisierung Holstenhallen								
3.2 Neubau und Ersatzbau								
- Errichtung einer Fahrradstation		50						
							(Unterschrift, Datum u. Kennnummer)	

Unterschrift, Datum

Hinweise:

Der **mittelfristige abgestimmte Maßnahmenplan** stellt die Grundlage für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln dar. Dieser ist gemäß Ziff. B 1.2.1 Abs. 1 StBauFR 2003 Entwurf jährlich mit dem Innenministerium abzustimmen und enthält die **besonders wichtigen realisierbaren Einzelmaßnahmen**.

Als Einzelmaßnahmen werden in diesem Zusammenhang alle selbständig abrechnungsfähigen Vorhaben oder Abschnitte von Vorhaben (z. B. Bau- und/oder Finanzierungsabschnitte) gemäß Ziff. E 3 Abs. 2 StBauFR 1992 bezeichnet.

Die Zustimmung zur Aufnahme in den Maßnahmenplan durch das Innenministerium erfolgt vorbehaltlich bestehender Zustimmungsvorbehalte gem. StBauFR und der Finanzierbarkeit der Einzelmaßnahme bzw. Gesamtmaßnahme.

Durch die Zustimmung wird kein Anspruch auf Bereitstellung weiterer Städtebauförderungsmittel begründet.

⁷ Neu aufgenommene Einzelmaßnahmen sind mit Klammerzusatz entsprechend zu kennzeichnen.

⁸ Hier sind Maßnahmen zu kennzeichnen, deren Umsetzung eine besondere Priorität besitzen.

Auszug

B

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Neumünster

Sachstandsbericht April 2006

Auftraggeber:

Stadt Neumünster
Fachbereich VI
Stadtentwicklung und Zukunftsaufgaben
Neues Rathaus
Großflecken 59
24534 Neumünster

Projektgemeinschaft:

planungsgruppe 4 

Umweltplanung für Kommune u. Region GmbH
Paul M. Lösse W. Uwe Rilke Peter Dittmer
Dipl.-Ing. Architekten und Stadtplaner SRL
Joachim-Friedrich-Straße 37 D-10711 Berlin
Phone: +49 - (0)30 - 896 80 80 Fax +49 - (0)30 - 891 68 68
www.p4berlin.de e-mail: p4@p4berlin.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Paul M. Lösse
Dipl. Ing. Henrik Michalski
(Federführung)

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE PAHL-WEBER

Bahrenfelder Chaussee 49, 22761 Hamburg
fon: 040 - 48 40 18-0, e-mail: info@bpw-hamburg.de

Bearbeitung:

Prof. Dipl. Ing. Elke Pahl-Weber, Dipl. Ing. Ole Jochumsen
Mitarbeit: Dipl.-Ing. Jan Abt, Cand.-Ing. Sara Nierhoff

5.3.1 Räumlicher Handlungsschwerpunkt: Messeachse

Die Messeachse als Verbindung zwischen den Holstenhallen und dem Hauptbahnhof stellt aufgrund ihrer Lage zur Innenstadt, der großen Flächenpotenziale im Bereich des Güterbahnhofs und dem für die Stadt bedeutenden Messeplatz Holstenhallen einen der wichtigsten Entwicklungsbe- reiche von Neumünster dar.

Der Handlungsbedarf in diesem Bereich ergibt sich vor allem aus dem An- satz, die Messe als Aushängeschild der Stadt und als wichtigen Wirtschaftsfaktor weiter aufzuwerten und die Synergiepotenziale mit anderen Berei- chen stärker zu nutzen. Die Bedeutung des Themas wurde in der Stadt be- reits frühzeitig erkannt: In einem eigenen Gutachten („Innovations- und Entwicklungssachse Messe – City Nord“) wurden die Grundzüge einer zu- künftigen Entwicklung herausgearbeitet. Die Ergebnisse dieser Studie sind in den vorliegenden Handlungsschwerpunkt ‚Messeachse‘ eingeflossen. Auf die folgenden Bausteine soll besonders hingewiesen werden:

- **Gestalterische und funktionale Aufwertung des Messestandorts**

Die derzeitige Situation des Messestandorts ist nicht zufriedenstellend. Die gestalterischen Probleme im Umfeld und die Erschließungsmängel bei der Zu- und Abfahrt vom Gelände machen eine umfangreiche Auf- wertung des Standorts erforderlich. Durch den Bau einer neuen Zufahrt aus Richtung Süden, die Anpassung von Ampelschaltungen und eine angemessene Beschilderung sollte vor allem die Erschließungssituation verbessert werden. Ein zweiter Maßnahmeschwerpunkt ist die Umgestal- tung des Eingangsbereiches (öffentlicher Raum und Messevorplatz) und des Messeumfelds. Durch eine entsprechende Platzgestaltung, Bepflan- zung, Umzäunung, Beschilderung und Beflaggung sollte der Messeein- gang in enger Abstimmung mit den Hallenbetrieben als Aushängeschild für Neumünster hervorgehoben werden (die Messe als ‚Eye-Catcher‘). Wichtig ist neben den baulichen Maßnahmen auch eine dauerhafte Pflege des Umfelds, die in den letzten Jahren von Seiten der Messe- betreiber als unzureichend bezeichnet wurde.

Um dem Messestandort auch für die Zukunft Erweiterungspotenziale zu ermöglichen, sollten im direkten Umfeld befindliche Freiflächen, die sich derzeit nicht im Besitz der Messebetreiber befinden (z.B. Kleingartenflä- chen im Osten), langfristig für eine Messenutzung gesichert werden. Die Flächen sollten zurückhaltend bepflanzt werden (bzw. bleiben) und als temporäre Veranstaltungsfläche oder für eine zukünftige bauliche Erwei- terung zur Verfügung stehen. Langfristig kann dann bei entsprechendem Bedarf der gesamte, östlich an den Standort angrenzende Bereich der heutigen Kleingärten als ‚Messepark‘ ausgebaut werden, der neben messebezogenen Nutzungen auch eine Erholungs- und Verbindungs- funktion (Nord-Süd-Achse) wahrnehmen kann.

- **Verknüpfung mit der Innenstadt/ zentraler Grünzug**

Um mögliche Synergien zwischen der Messe und der Innenstadt in Zu- kunft besser zu nutzen bedarf es einer stärkeren Vernetzung beider Standorte. Als wichtigste Maßnahme in diesem Sinne wird im Rahmen des ISEK die Neu-Anlage eines Fahrrad- und Fußgängerweges zwischen dem Hauptbahnhof, dem Bahnmuseum und den Holstenhallen (lang- fristig auch darüber hinaus Richtung Einfeld) vorgeschlagen. Der Weg sollte zwischen dem Gelände des Güterbahnhofs und den durch Einzel- handel genutzten Grundstücken entlang der Rendsburger Straße geführt

werden. Durch eine entsprechende Gestaltung müsste der Beginn dieser Achse im Süden im Bereich des Hauptbahnhofes besonders betont werden. Der neu anzulegende Weg sollte in eine ebenfalls neu zu schaffende Grünfläche eingebunden werden. Diese Grünfläche sollte pflegeextensiv gestaltet und zunächst als temporäre Nutzung realisiert werden, um eine zukünftige Entwicklung des Güterbahnhofgeländes weiterhin zu ermöglichen. In Verbindung mit dem Bahnmuseum könnte der Grünzug unter dem Thema ‚Bahn‘ und ‚Transport‘ gestaltet werden, beispielsweise mit themenbezogenen Utensilien (Wasserkran) oder entsprechenden Informations- bzw. Ausstellungstafeln. Der Weg sollte über regelmäßige Durchlässe auch mit der Rendsburger Straße verbunden werden, um so eine Erschließung der Geschäfte zu gewährleisten.

Die neue Nord-Süd-Achse sollte durch eine weitere Achse in Ost-West-Richtung ergänzt werden, die eine Verbindung zwischen dem Vicelin-Viertel, dem Quartier an der Buddestraße und der zukünftigen ErlebnisWelt herstellt. Zu diesem Zweck wäre der Neubau einer Fahrrad- und Fußgängerbrücke über die Gleisanlage und die Herstellung eines neuen Weges entlang der vorhandenen Gleistrasse im Westen erforderlich. Im Osten könnte der Weg auf bzw. entlang der stillgelegten Bahntrasse bis zum Brachenfelder Gehölz verlängert werden. Über die beiden neuen Wegebeziehungen, die mit einer entsprechenden Beschilderung versehen werden müssten (Entfernungsangaben, Routen, Zielpunkte), könnte die Messeachse optimal mit der Innenstadt, der ErlebnisWelt und den östlich angrenzenden Wohngebieten vernetzt werden. Parallel zu diesen Maßnahmen müsste allerdings auch die Rendsburger Straße gestalterisch aufgewertet werden, da sie die wichtigste Verbindung zwischen der Innenstadt und der Messe darstellt.

Neben der Anlage neuer Wegebeziehungen sollte die Verbindung zur Innenstadt auch durch neue Verkehrsangebote verbessert werden. Denkbar ist hier die Einrichtung eines Shuttle-Services während wichtiger Messeveranstaltungen, der im Zusammenhang mit einer Pferdeveranstaltung z.B. auch durch Kutschen erfolgen könnte. Bei einer entsprechenden privaten Finanzierung ist in Verbindung mit dem Bahnmuseum auch die Einrichtung eines Museumszuges denkbar, der durch einen Verein betrieben werden könnte. Hierfür wäre allerdings ein kostenintensiver Ausbau der Gleisanlagen erforderlich.

▪ Messtower

Um dem Messestandort ein unverwechselbares Aushängeschild und einen weiteren Imagegewinn zu verschaffen, sollte im direkten Umfeld der Holstenhallen in exponierter Lage ein markanter Büroneubau realisiert werden, der als städtebauliche Dominante mit einer ansprechenden Architektur den Eingang zur Messe und zur Innenstadt betont und aufwertet. In diesem Gebäude könnten eventuell die Messeverwaltung und andere, messebezogene Nutzungen untergebracht werden. Denkbar ist auch die Verlagerung wichtiger Verbände (wie z.B. der Trakehner Verband) in den repräsentativen Neubau oder auch das Angebot temporärer Büroflächen für Messeveranstaltungen. Im Rahmen eines Nutzungskonzeptes für die Messeachse und in enger Kooperation mit Grundstückseigentümern, der Stadt, potenziellen Nutzern und Investoren könnte der Standort für einen ‚Messtower‘ konkretisiert und Realisierungsmodelle geprüft werden.

▪ Bahnmuseum und -park

Das in dem Lokschuppen untergebrachte Bahnmuseum der Deutschen Bahn-AG ist in seiner Wahrnehmbarkeit nicht ausreichend aufgestellt.

Da die Einrichtung für das Freizeit- und touristische Angebot der Stadt eine zumindest potenziell große Bedeutung hat, liegt ein Schwerpunkt für zukünftige Maßnahmen in einer Weiterentwicklung dieses Standortes. Langfristig ist ein Ausbau des Museums („Rail-World“) und eine Ergänzung durch weitere Themen (z.B. Transport, Verkehr) denkbar, um so einen weiteren, überregionalen Anziehungspunkt zu schaffen. Das Potenzial für einen solchen Ausbau ist aufgrund der zentralen Lage der Stadt und der in der Historie der Stadt verankerten Thematik gegeben. Maßnahmen zur Aufwertung des derzeitigen Standortes sind z.B.:

- Aufwertung und Gestaltung der Außenanlagen zu einem Bahnpark (in Verbindung mit der neuen Nord-Süd-Achse)
 - Verbesserung der Erschließungssituation (in Verbindung mit der Neuordnung der Messezufahrt)
 - Installation einer großflächigen Modellbahnanlage (weitere Vereine gewinnen)
 - Durchführung besonderer Veranstaltungen
 - Edutainment-Angebote
 - Einrichtung eines Bereiches, in dem Besucher selber (unter Aufsicht) mit Lokomotiven fahren und rangieren können
 - Betrieb einer Museumsbahn
- **Multifunktionaler Veranstaltungsplatz**
- In Neumünster fehlt zur Zeit eine Freifläche für große Open-Air-Veranstaltungen. Um diese Angebotslücke zu füllen, sollte die Idee des Messegutachtens aufgenommen werden, im Umfeld der Messe einen Multifunktionsplatz zu errichten. Nördlich oder südlich der Max-Johannsen-Brücke könnte ein solcher Platz sowohl als Veranstaltungsfläche als auch für messebezogene Nutzungen oder als temporärer Stellplatz zur Verfügung stehen. Grunderwerb für den Multifunktionsplatz und die Herstellung desselben sollten als eine prioritäre Maßnahme angegangen werden. Mit der zukünftigen Durchführung von Großveranstaltungen könnte ein wichtiger Beitrag für die Imagebildung der Stadt und für die Schaffung zusätzlicher Synergien geleistet werden.

▪ **Themen-Einkaufen**

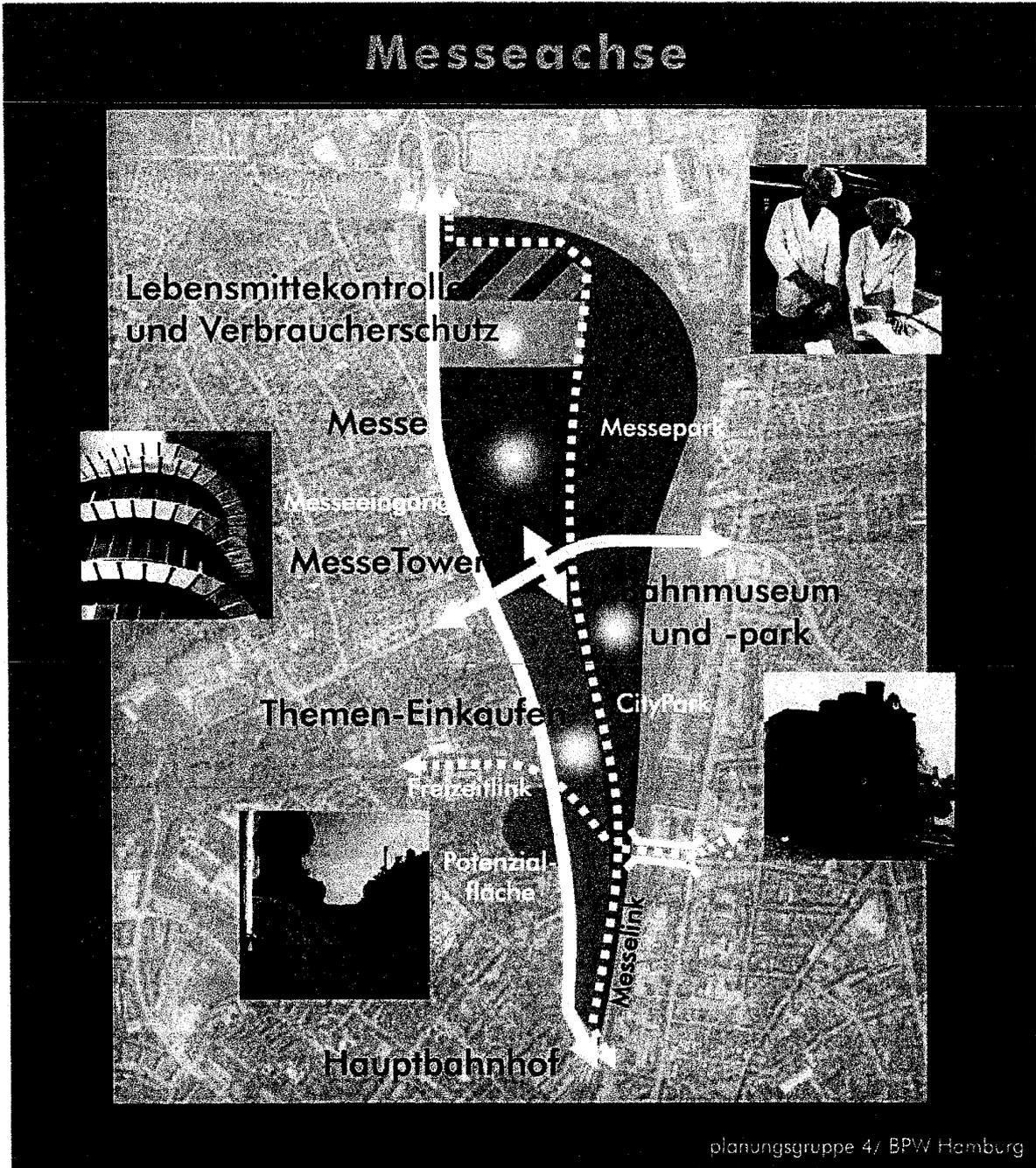
Der gesamte Bereich östlich der Rendsburger Straße wird durch Einzelhandelsnutzungen geprägt. Aufgrund des räumlichen Bezuges zur Innenstadt und der guten Erschließungssituation sollten die vorhandenen Flächenpotenziale durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen genutzt werden. Im Sinne einer Qualifizierung bzw. Alleinstellung des Standortes und zur Vermeidung von Konkurrenzsituationen mit vorhandenen Angeboten in der Innenstadt sollte diese Ansiedlung unter Einbeziehung der vorhandenen Angebote auf ein bestimmtes Thema abgestellt werden. Durch die Schaffung einer AutoWelt, eines Medienzentrums, einer WohnWelt oder ähnlicher Themenschwerpunkte, die jeweils noch durch gastronomische oder sonstige themenbezogene Angebote ergänzt werden könnten, würde der Neumünsteraner Einzelhandel insgesamt gestärkt werden. Eine Potenzialfläche für zusätzliche Nutzungen stellt das Gelände der ehemaligen Nordischen Stahlwerke an der Rendsburger Straße dar. Durch Konversion könnte hier langfristig ein weiterer gewerblicher (Dienstleistungen) oder Einzelhandelsstandort entwickelt werden. Bis zu einer endgültigen Nutzung sollten die Gebäude allerdings rasch einer Zwischennutzung zugeführt werden, da von

der Fläche in ihrer exponierten Lage negative Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen.

▪ **Kompetenzzentrum Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz**

Im Umfeld des Landeslabors Schleswig-Holsteins (Lebensmittel-, Veterinär- und Umweltuntersuchungsamt), das eine große Bedeutung im Bereich der Labordiagnostik und der Untersuchung und Begutachtung von Lebensmitteln hat, befinden sich an der Max-Eyth-Straße größere Brachflächen. Um das ohnehin schon in Ansätzen vorhandene Kompetenzfeld Lebensmitteltechnik in Neumünster noch weiter zu stärken, sollten diese Flächen für entsprechende Nutzungen vorgehalten und bei Bedarf entwickelt werden. Ziel ist es, den Standort durch die Ansiedlung zusätzlicher Institute, Betriebe oder Vereine zu einem Kompetenzzentrum mit dem Schwerpunkt Lebensmittelkontrolle und Verbraucherschutz zu entwickeln.

Messeachse



C. „Innovations- und Entwicklungsachse Messe – City Nord“
in Neumünster

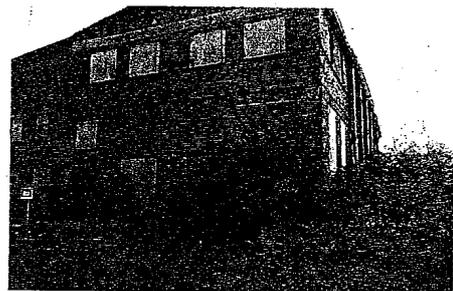
Markt- und Nutzungsanalyse
Entwicklungskonzept

Endbericht

für die Stadt Neumünster,
Fachbereich Stadtplanung

Arbeitsgemeinschaft
CONVENT / ELBERG

Hamburg, 7. März 2003



5. Die Perspektive – mögliche Nutzungsoptionen

Aus den Erkenntnissen der Marktanalyse sowie der Diskussion innerhalb Neumünsters zu bestehenden Nutzungsvorstellungen ergeben sich nach gutachterlicher Einschätzung für das Projektgelände verschiedene Nutzungsoptionen, die im Folgenden dargestellt werden.

5.1 Logistik- und Dienstleistungszentrum (LDZ)

Diese Idee ist **derzeit die Option mit der größten Dynamik** und entspricht zudem den Zielen der Stadt- und Standortentwicklung Neumünsters („Logistikstandort Neumünster“). Auf Basis des SCI-Gutachtens hat sich eine Projektgruppe unter Federführung der Wirtschaftsagentur Neumünster konstituiert, die die gutachterlichen Vorschläge konkretisiert und die Gründung einer Vorläufergesellschaft gemäß SCI-Gutachten vorbereitet. Wesentliche Motivation ist, dass das Logistik-Zentrum an die langjährige Idee anknüpft, Neumünster aufgrund seiner Lage und Knotenpunktfunktion als Logistikstandort zu profilieren. (Im Rahmen des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes der K.E.R.N.-Region ist Neumünster und speziell das Industrie- und Gewerbegebiet Süd bereits als Logistikstandort klassifiziert worden.)

Es laufen verschiedene Gespräche mit Betreibern, darunter auch Speditionen aus dem Industriegebiet Süd (vor allem Spedition Voigt und EDEKA). Weiterer wichtiger Akteur ist die Straßenverkehrsgesellschaft (SVG) Neumünster, die gleichzeitig eine Art Interessensvertretung der Spediteure im Industriegebiet Süd darstellt. Die **derzeit diskutierte Perspektive** ist, weitere Logistikrelationen zusammenzutragen, die z. T. im SCI-Gutachten noch nicht enthalten sind (u. a. Einzelladungsverkehre sowie Ladungsverkehre aus dem Bereich Entsorgung / Recycling als Branchenschwerpunkt im Industrie- und Gewerbegebiet Süd). **Ziel muss es sein**, einen „diskriminierungsfreien Zugang“ für alle Bahnbetreiber, Spediteure und Logistiker zu gewährleisten, um möglichst viele Akteure als Nutzer zu bündeln.

Nach Einschätzung der SCI ist das **Gelände stufenweise zu entwickeln** und zur Hauptbahn von Osten her zu erschließen. Es muss straßenseitig über die Brückenstraße erreichbar und bahnseitig nach Süden direkt an die Streckengleise angebunden sein. Die Gleise 8 und 9 könnten für den Container-Umschlag genutzt werden. Außerdem sollte die Möglichkeit bestehen, das Gelände nach Westen hin bis zum Gewerbegebiet der Rendsburger Straße für Logistikunternehmen zu nutzen. Die **Flächendisposition** liegt derzeit bei 4 ha LDZ sowie 4 ha ergänzende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen.

Die erste Phase eines **nachfrageorientierten und stufenweisen Vorgehens** (nach Empfehlung der SCI) ist die Wiederinbetriebnahme der Ladestraße und des Bahnterminals Anfang November 2002 durch die NVAG für Güterverkehre zwischen Neumünster und Westerland / Sylt. Dies geschah v. a. in Zusammenarbeit mit der ortsansässigen Spedition Voigt und ist gleichzeitig ein Schritt in Richtung Reaktivierung Neumünsters als Eisenbahnknotenpunkt Nummer 1 in Schleswig-Holstein.

Hinsichtlich möglicher **Betreibermodelle** – und auch angesichts der Notwendigkeit des Flächenankaufs – bestehen verschiedene Optionen. In eine Besitzgesellschaft könnten die Flächen eingebracht werden: entweder durch Ankauf der Stadt oder durch Beteiligung der aurelis und Einbringen der Flächen. Die Besitzgesellschaft könnte dann das Gelände wiederum an eine Betreibergesellschaft verpachten, die den Kapaldienst aus dem laufenden Geschäft erwirtschaftet. Dies sind jedoch noch sehr vage Vorstellungen, die zudem von den Verwertungsvorstellungen der aurelis sowie deren Bereitschaft abhängen, sich als Gesellschafterin einer Besitzgesellschaft längerfristig am Standort zu engagieren²⁵. Dabei sind auch Bahninterne Überlegungen mit einzubeziehen, indem für die DB Netz bzw. die DB Cargo neue Verkehre und damit Einnahmen erschlossen werden könnten, wenn das LDZ wie geplant realisiert würde.

Die nächsten Schritte bestehen nach Ansicht von CONVENT / Elbberg darin, im Rahmen der Projektgruppe zu analysieren, welche konkreten **Chancen und Nutzungen** bestehen, welche Unternehmen sich mithin im Rahmen des LDZ engagieren würden, für welche sonstigen gewerblichen und Dienstleistungsnutzungen Ansiedlungschancen bestehen und wann mit der Realisierung begonnen werden kann.

Hier stehen derzeit zwei zentrale Entscheidungen an²⁶: Es wird eine „Standortprüfungsanfrage“ vorbereitet, die eine mögliche Förderung seitens des Bundesverkehrsministeriums vorklären soll (Entscheidung im Frühjahr 2003, dann ggf. Förderantrag). Zudem sind verbindliche Zusagen aus der Wirtschaft hinsichtlich eines Engagements für das LDZ notwendig. Nach Klärung dieser beiden Punkte soll eine Entscheidung über die Realisierung des LDZ im Frühjahr 2004 fallen.

Auf Basis der zur Verfügung stehenden Nutzer sowie des endgültigen LDZ-Konzeptes ist dann zu konkretisieren, welche **Flächen** für das LDZ (auch langfristig) benötigt werden. Dies ist notwendig für die weitere Flächendisposition sowie letztlich das Entwicklungskonzept für die gesamte Fläche. Hierbei ist der Wunsch der Wirtschaftsagentur Neumünster zu unterlegen, langfristig Flächen für Erweiterungsoptionen auch in den gleisnahen Bereichen nördlich der Max-Johannsen-Brücke vorzuhalten.

5.2 Ergänzendes Speditionsgewerbe und Logistikdienstleistungen

Diese Option ist in engem Zusammenhang mit der Gründung des Logistik- und Dienstleistungszentrums (LDZ) auf dem Gelände zu sehen. Die Bahnflächen bieten **grundsätzlich Ansiedlungspotenziale für weitere Nutzungen aus Gewerbe / Industrie und Dienstleistungen**. Angesichts der bestehenden Marktsituation sind entsprechende Gewerbe- und Büronutzungen voraussichtlich nur aufgrund der Impulse durch das LDZ anzusiedeln. Neumünster ist heute schon ein bedeutender Schwerpunkt der Großhandels-, Speditions- und

²⁵ Nach Auskunft der aurelis vom Februar 2003 ist die Beteiligung grundsätzlich nicht vorstellbar.

²⁶ Lt. Auskunft der Wirtschaftsagentur Neumünster im Gespräch mit Herrn Dr. Tauras vom 28. Januar 2003.

Logistikbranche, so dass die Bündelung vorhandener, geplanter und zu erwartender Unternehmen oder Unternehmensfunktionen anzustreben ist. Chancen bieten sich hierbei im Bereich der Contract Logistik. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass mit dem Industrie- und Gewerbegebiet Neumünster-Süd bereits ein etablierter – und zudem preislich attraktiver – Standort dieser Branche besteht, der tendenziell geschwächt werden würde.

Denkbar wäre insbesondere, Dienstleistungs- / Bürofunktionen einzelner Unternehmen aus dem Industrie- und Gewerbegebiet Süd zum LDZ zu verlagern, um hier eine stärkere Dienstleistungskomponente zu realisieren. Dies könnte zudem zu einer Belebung beitragen – auch angesichts eines attraktiveren Umfeldes für die Beschäftigten als im Industriegebiet Süd.

Die Chancen für die Ansiedlung weiterer Unternehmen und den Aufbau von Wertschöpfungsketten und Branchenclustern ist wesentlich davon abhängig, dass das Logistik- und Dienstleistungszentrum **keine reine „Containerschleuse“²⁷** wird, sondern zusätzliche Wertschöpfung am Standort Neumünster realisiert wird. Im Bereich Contract Logistik sind nach Angaben der SCI ca. 35-40 Arbeitsplätze / ha zu erwarten.

5.3 Touristisches Highlight: Indoor-Fun- und Sport-Center

Konzeptionell lassen sich unter dem Titel „Touristische Erlebniswelt“ oder „Urban Entertainment Center“ für diesen Standort grundsätzlich **verschiedene Nutzungen** vorstellen:

- Indoor-Sport: Beach-Volleyball, Kletterwand, Kartbahn, Skianlage, Bowling, Golf, Tennis, Reiten. Darüber hinaus sind je nach Nutzung selbstverständlich auch entsprechende Außenanlagen denkbar.
- Freizeit: Disco, Themenpark.
- Kino: Multiplex-Kino (derzeit jedoch aufgrund des schwierigen Marktumfeldes eher unwahrscheinlich).
- Fitness / Wellness.

Marktgängig dürften nur Konzepte sein, die **„innovativ“** sind (entweder wirklich neu oder zumindest im Einzugsgebiet noch unzureichend vorhanden), um längerfristige Marktchancen zu generieren und zudem **multifunktional** sind, um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen und somit eine hohe Auslastung zu erreichen.

Denkbar ist eine einzelne **Kernnutzung** oder eine Agglomeration mehrerer Nutzungen / Sportarten unter einem Dach bzw. in einem Betreiberkonzept. Grundsätzlich wird sich die Kernnutzung an der Marktlage orientieren. In jedem Fall ist ein überregional wirkendes Einzugsgebiet notwendig, um eine wirtschaftliche Größe zu erreichen. Die Zielgruppen sind –

²⁷ Der Begriff „Containerschleuse“ stammt aus der Hafenwirtschaft und bezeichnet das ausschließliche und weitgehend automatisierte Anliefern, Zwischenlagern und Weiterversenden von Containern („durchschleusen“). Dadurch entsteht in der Regel primär ein hoher Flächenverbrauch am Standort des Umschlags, bei nur begrenzten Arbeitplatzeffekten.

neben der Bevölkerung in der Region Neumünster – ganz überwiegend Ausflugstouristen aus Schleswig-Holstein bzw. Norddeutschland.

Als **weitere Nutzungen** derartiger Anlagen sind in der Regel (Themen-)Gastronomie, Entertainment (z. B. Disco) sowie Einzelhandel notwendig, um eine wirtschaftliche Auslastung über das gesamte Jahr zu realisieren. Die Nutzergruppen für die Kern- und die weitere Nutzung können sich dabei durchaus unterscheiden – insbesondere was die Nutzungen Einzelhandel und Disco betrifft. Erfahrungsgemäß gibt es nur begrenzt Nutzungskopplungen (z. B. erst Beachen, dann Einkaufen). Dies bedeutet, dass z.B. Einzelhandelsnutzungen primär die Stadt Neumünster als Einzugsbereich rekrutieren würden. Hierdurch könnte eine Konkurrenz zur Innenstadt entstehen, die einerseits nicht gewollt ist und zudem auch gerade dem touristischen Standortfaktor „Einkaufsstadt“ widersprechen würde.

Aufgrund der Ergebnisse und Vorschläge des Tourismuskonzeptes Neumünster sowie der recherchierten Marktlage ergibt sich folgender **Nutzungsvorschlag**:

Indoor-Fun- und Sport-Center als „innovative“ Kernnutzung:

- Indoor-Beach-Volleyball, Indoor-Beach-Badminton, Kletterwand u.a.
- Dabei Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen, z.B. Kinder (Kletterpark), Familien (Family-Beach-World) und Senioren / 50+ - Generation
- Nutzung gemeinsam mit Sportvereinen in NMS (Grundauslastung)
- Gezielte Ansprache der „Beach-Profis“ (z.B. für Wintertraining)
- Vermarktung gemeinsam mit Freizeitbad + Tierpark (z.B. mit einer neu zu schaffenden „Neumünster Erlebnis-Card“)

Als **ergänzende Mantelnutzungen** sind Wellness-Angebote / Sauna (Wachstumsmarktsegment „Gesundheit“) sowie Themengastronomie vorstellbar.

Dieser Nutzungsvorschlag ist mittels einer **detaillierteren Marktanalyse** zu konkretisieren. Auch das Tourismuskonzept Neumünster liefert keine schlüssige Begründung, warum nun gerade eine Indoor-Beach-Anlage geeignet ist. Gerade diese Nutzung wird seitens CONVENT / Elbberg durchaus als saisonale Eventnutzung gesehen, weniger jedoch als Dauernutzung in einer extra hierfür errichteten Anlage. Andererseits kann ein derartiges Highlight, wenn es erfolgreich am Markt platziert wird, mittel- bis langfristig erhebliche Effekte für Neumünster auch auf anderen Gebieten haben, wie Projekte in anderen Städte zeigen.

Bei touristischen Großprojekten und Entertainmentanlagen ist in der Regel der **Betreiber** der Engpassfaktor, der ja – im Gegensatz zum Investor oder Entwickler – die Anlage dauerhaft betreiben muss. Insofern schlagen wir vor, seitens der Wirtschaftsagentur einschlägige Betreiber anzuschreiben und auf einem Betreiber-Workshop die Ziele und Ideen der Stadt für die Bahnflächen sowie mögliche Konzepte für Highlightnutzungen zu diskutieren.

Ergänzend – sozusagen **als kleine Lösung** – wäre zu prüfen, ob Indoor-Sport-Events auch in der neuen Messehalle der Holstenhallen durchgeführt werden könnten und ob Sportvereine der Stadt eine Mitnutzung zur Grundauslastung beitragen könnten.

Zudem sind die **Standortoptionen** für ein derartiges Konzept zu prüfen: Nach Einschätzung verschiedener städtischer Akteure sind das Freizeitbad sowie die nahe gelegene Hindenburgkaserne als Standort für Freizeiteinrichtungen geeigneter, da bereits Ansätze und Vorprägungen (inkl. neuer Haltpunkt der Bahn) vorhanden sind. Allerdings wäre ein touristisches Highlight aufgrund der Attraktivität und Magnetwirkung sowie der Lärmemissionen und der notwendigen Besucherparkplätze möglicherweise doch eher auf dem Bahngelände anzusiedeln. Demzufolge bleibt eine genaue **Positionierung der Stadt** hinsichtlich der Frage, welche Flächen oder Einrichtungen innerhalb Neumünsters darüber hinaus alternativ für touristische Nutzungen zur Verfügung stehen, notwendig.

5.4 Kultur und Events im Lokschuppen

Im Rahmen des 4. Kunstfleckens im September 2002 fanden eine Reihe von Ausstellungen, Konzerten, Lesungen und Workshops statt – darunter auch Jazzkonzerte im Lokschuppen an der Brückenstraße (vgl. u.a. den Artikel aus dem Courier „Die Kunst ist wieder mächtig am Zug“). Diese Events waren nach Einschätzung der befragten Akteure „ein voller Erfolg“ und könnten durchaus die Initialzündung für weitere **Events im Lokschuppen** werden.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass durch derartige Events **keine Konkurrenz zur Innenstadt** entsteht. Nach Einschätzung der Stadt und insbesondere des Kulturbüros werden die Chancen für zukünftige kulturelle Nutzungen daher nur als Ergänzung zu bestehenden Locations gesehen, da im Stadtgebiet Neumünster mit der Papierfabrik, der Festhalle und weiteren Veranstaltungsorten ausreichend Angebote bestehen.

So sollte der Lokschuppen in seinem **provisorischen Charakter als Industriedenkmal erhalten** werden, der den besonderen Charme und das Ambiente dieses Ortes ausmacht. D. h., er ist nicht zu einem zusätzlichen Veranstaltungsort umzufunktionieren und umzubauen, zumal dies entsprechende Investitionen erfordert. Gleichzeitig kann und sollte er aber – aufgrund der fehlenden Heizung primär in den Sommermonaten – **durch kulturelle Teilnutzungen genutzt und aufgewertet** werden. Eine Inwertsetzung und Erschließung ist im Zuge der Realisierung des Bahnmuseums mit zu berücksichtigen.

5.5 Multifunktionsplatz

Der Multifunktionsplatz ist ein **Flächenangebot für unterschiedliche Nutzungen**, ermöglicht in Kooperation der Messe die Nutzung als Stellplatzfläche und dient zudem als Bindeglied zwischen der südlichen und nördlichen Bahnfläche. Entsprechend bestehen **verschiedene Nutzungsoptionen**:

Eine mögliche Option ist die **Verlagerung des Veranstaltungsgeländes „Jugend-Spielplatz“** aus der derzeitigen Innenstadtrandlage auf die Bahnfläche, primär aufgrund der bestehenden Verkehrsproblematik und Lärmbelastung am derzeitigen Standort. Die jetzige Stellfläche wird für den Jahrmarkt, den Zirkus, als Spiel- und Verkehrsübungsplatz genutzt,

beherbergt außerdem eine Minigolfanlage sowie die Sportfläche der Hans-Knapp-Schule. Diese Einrichtungen und Nutzungen sind durchaus verlagerbar; allerdings ist dieser Schritt bislang nicht angegangen worden – offensichtlich auch aufgrund erwarteter Konflikte mit den derzeitigen Nutzern. Ebenso besteht die Idee, den auf dem Großflecken stattfindenden Jahrmarkt zu verlegen (zumal im vergangenen Winter erstmals auf dem Großflecken eine Eisbahn angelegt wurde).

Darüber hinaus besteht offensichtlich seit Jahren (auch seitens der Verwaltungsspitze) die Idee, **Open Air-Veranstaltungen** in Neumünster zu etablieren. Hierzu könnte unter Max-Johannsen-Brücke eine Open-Air-Bühne errichtet werden, wobei die Brücke ein „natürliches Dach“ darstellt.

Schließlich würde der Multifunktionsplatz eine **temporäre Stellplatznutzung für die Messe** ermöglichen, die derzeit insbesondere zur NordBau über ein nicht ausreichendes Stellplatzangebot verfügt, und darüber hinaus eine **verbesserte straßenseitige Erschließung des Messegeländes** schaffen. Die Leitung der Holstenhallen steht dieser Idee grundsätzlich positiv gegenüber. Aufgrund der noch nicht eindeutigen Position der Messe zu diesem Projekt kann der genaue Standort und die Gestaltung des Platzes noch nicht näher konkretisiert werden.

Mit dem **Slogan** „Mittendrin statt nur dabei – Neumünster im Herzen SH“ bzw. „Mittendrin statt nur dabei – das Kultur- und Eventgelände im Herzen Neumünster“ könnte die Nutzungsidee eines Veranstaltungsgeländes für kulturelle Zwecke und Events vermarktet werden.

Der **Standort des Multifunktionsplatzes** im nördlichen Anschluss an das Freigelände des Bahnmuseums unter Einbezug der Flächen unter der Max-Johannsen-Brücke ist die derzeit realistische Option, unter der Prämisse, die bestehenden Nutzungen zu bündeln. Grundsätzlich wäre in Kooperation mit der Messe eine Multifunktionsfläche – ggf. flankiert durch weitere Attraktionen – auch unmittelbar östlich des Messegeländes bzw. im südlichen Teil des heutigen Kleingarten-Areals denkbar. Diese Standortoption ist jedoch perspektivisch im Rahmen einer möglichen langfristigen Messeerweiterung zu sehen.

5.6 Bahnmuseum im Lokschuppen

Die Bahn AG hat entschieden, dass Neumünster **eine von vier Außenstellen des Eisenbahnmuseums in Nürnberg** wird (Schwerpunkt Dampflok), wodurch die Nutzung des Lokschuppens und des direkt anschließenden Freigeländes gesichert und festgelegt ist. Hierbei ist laut DBImm / aurelis eine neue Gleisanbindung für den Lokschuppen erforderlich sowie nach Expertenmeinung eine zusätzliche Zufahrt bzw. Anbindung für den Publikumsverkehr.

Das Bahnmuseum dürfte somit kurzfristig weiter ausgebaut werden, ohne dass bislang konkrete Planungen hierfür vorliegen. Ergänzend strebt die aurelis an, gegenüber dem Lok-

schuppen ein Bürogebäude zu errichten; hier sind die weiteren Projektdaten ebenfalls noch nicht konkretisiert.

5.7 Rail World

Innovative Kernnutzung wäre ein neu zu errichtendes Informations- und Erlebnis-Center „Rail World“, das die Themen Eisenbahn bzw. Verkehr, Transport, Logistik darstellt: In Form von Ausstellungen, interaktiven Modulen, geführten Rundgängen, Erläuterungen etc. Mögliche Themen wären einzelne Verkehrsträger, deren Geschichte und Zukunft, aktuelle Beispiele, technologische Entwicklungen (z. B. die Magnetschwebebahn oder die Neigezugtechnik) und Weiteres.

Einbezogen bzw. angebunden werden an die Rail World sollten das Bahnmuseum im ehemaligen Loksuppen, das Logistik- und Dienstleistungszentrum sowie ggf. auch das Ausbesserungswerk der Deutschen Bahn. Diese drei Nutzungen müssten den Besuchern zugänglich gemacht werden, könnten gleichzeitig innerhalb der Rail World noch einmal thematisiert werden.

Darüber hinaus könnte eine Rail World Ausstellungs- und Konferenzräume beinhalten, in denen einzelne Unternehmen sich und / oder ihre Produkte darstellen, die somit als Zentren der Unternehmenskommunikation und -präsentation genutzt werden könnten. Als Nutzer – und somit als Mitbetreiber – kommen grundsätzlich die Deutsche Bahn, private Bahnunternehmen am Standort Neumünster bzw. in Schleswig-Holstein sowie in Neumünster ansässige Betriebe aus dem Bereich Verkehr / Logistik in Frage.

Als **Mantelnutzungen** wären eine Themengastronomie sowie ggf. eine kleine Shop-Zone denkbar.

5.8 Modernisierung und mögliche Erweiterung der Messe Neumünster

Die Messmodernisierung oder -erweiterung ist als **perspektivische Nutzungsoption** für die Bahnflächen derzeit mit einem deutlichen „Aber“ zu versehen. Grund sind primär unterschiedliche Vorstellungen seitens der Messe und der Stadt.

Für die nächsten 10 bis 15 Jahre sind nach Aussagen der Messeleitung keine Erweiterungen und damit Flächennutzungen auf dem Bahngelände geplant. Folgenutzungen Dritter auf dem Bahngelände würde die Messeleitung tolerieren, außer Wohnen, da hier möglicherweise aufgrund von Lärmbelastigungen Klagen anhängig werden könnten.

Die **Position der Messeleitung** basiert auf langjähriger und fundierter Branchenkenntnis, könnte jedoch **stärker strategisch ausgerichtet werden**. Sie ist zudem vor dem Hintergrund zu sehen, dass die Messe bei der Ausgründung als GmbH durch die Stadt seinerzeit Schulden übernommen hat, die langfristig abgetragen werden müssen. Im Ergebnis muss

die Messe bis 2010 ein ausgeglichenes Ergebnis aus dem laufenden Geschäft erzielen. Dies bremst naturgemäß die Bereitschaft, zu investieren und weitere Schulden zu machen. Zudem ist eine Messeerweiterung in Neumünster nicht über die Förderkulisse des Regionalprogramms 2000 möglich. Auch die neue Halle wurde ausschließlich aus Eigenmitteln finanziert.

Eine Perspektive für die Messe bzw. ein „innovatives Messekonzept“ sollte zunächst auf gemeinsamen Zielen aufsetzen. Diese liegen primär in einer stärkeren gemeinsamen Vermarktung – unter Einbeziehung der Synergien und Effekte für die Stadt durch die Messebesucher. Die „Vision für einen modernen Messestandort Neumünster“ ist somit seitens der Stadt zu konkretisieren. Zunächst sollte eine **behutsame Modernisierung und stärkere Profilierung der Messe Vorrang vor einer Messeerweiterung** haben. Schließlich sind die Optionen zur Finanzierung bzw. Kostenübernahme durch Stadt, Messe oder Dritte zu prüfen

Folgende **Voraussetzungen für eine Messemmodernisierung** (und perspektivisch Messeerweiterung) müssten nach Ansicht von CONVENT / Elbberg vorliegen:

- Die Perspektive, neue Messen / Veranstaltungen an den Standort Neumünster zu holen. Dies wird von allen Gesprächspartnern eher pessimistisch eingeschätzt; die immer wieder ins Spiel gebrachte NORLA in Rendsburg wäre zwar möglicherweise nach Neumünster zu verlagern, wäre jedoch nur eine weitere Messe und könnte problemlos in den bestehenden Hallen und auf den vorhandenen Freiflächen untergebracht werden („lediglich ein Terminproblem“). Hier sollte noch einmal das Gespräch mit einem „Messeprofi“ oder den Gutachtern des Messegutachten des Landes gesucht werden.
- Es müssten stärker die strategischen Synergien mit der Stadtentwicklung herausgestellt werden (im Sinne eines „Anzapfens der Messebesucher für Neumünster“). Derzeit werden die Potenziale im Bereich Gastronomie und Hotellerie der ca. 750.000 Messebesucher pro Jahr für Neumünster offensichtlich nicht ausreichend genutzt. Dabei sind die Hotels zur NordBau komplett ausgebucht. Anzustreben sind gemeinsame Aktionen und Packages von Messe sowie Hotels und Gastronomie.
- Die Stadt Neumünster müsste in irgendeiner Form finanzielle Unterstützung signalisieren (für Schuldendienst und anstehende Investitionen).

Eine weitere Option besteht nach Einschätzung von CONVENT / Elbberg darin, **Messe affine Nutzungen angrenzend an das Messegelände**, aber zumindest zunächst ohne Beteiligung der Messe zu realisieren (vgl. die Vorschläge im Bereich Veranstaltungen / Events). Möglicherweise könnte hierdurch mittelfristig Überzeugungsarbeit geleistet werden, um die Messe doch noch „ins Boot zu holen“. Dazu ist die Kooperation der Messe zu konkretisieren.

Unabhängig davon sind die **verkehrliche Erschließung** (v. a. Zubringer und Einfahrt) **der Messe sowie die Stellplatzsituation zu optimieren**, ggf. neu zu ordnen. Dies könnte im Zuge der Realisierung des Multifunktionsplatzes erfolgen. Eine neue Nord-Süd-Erschließung wäre dabei in Form des rückwärtigen Querschlusses durch die Kleingärten denkbar.

Weitere Ideen beziehen sich auf einen **möglichen Messe-Haltepunkt** im nördlichen Gleisbereich und ein damit verbundenes Stadtbahnkonzept mit neuen Haltepunkten auf den vorhandenen Strecken. Diese langfristige Perspektive wäre aus Gründen der Flexibilität in Kooperation mit Privatbahnen anzustreben, ist jedoch zunächst weiter zu konkretisieren.

6. Szenarien und Entwicklungsschritte

6.1 Die Strategie – Nutzungsszenarien als Phasenmodelle

Das Bahngelände stellt sich nachfrageseitig nach wie vor als „schwierige Fläche“ dar. Aufgrund des „doppelten Nachfrageproblems“ liegen bislang lediglich zwei **konkrete Nutzungsbausteine** vor, die mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar sind:

- das Logistik- und Dienstleistungszentrum (LDZ) – möglicherweise ergänzt um weitere gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen sowie
- das Bahnmuseum im Bereich des ehemaligen Lokschuppens.

Da die stadtentwicklungspolitischen Ziele für die Fläche innerhalb der Verwaltung und der Selbstverwaltung Neumünsters noch nicht abgestimmt sind, ist bei einzelnen Nutzungen (etwa beim Tourismus) immer auch gleichzeitig die Frage zu stellen, „ob Neumünster in diese Richtung gehen will“ oder ob möglicherweise andere Schwerpunkte gesetzt werden oder andere Flächen im Stadtgebiet besser geeignet sind.

Im Ergebnis geht es nunmehr darum,

- eine **langfristige Perspektive / Vision / Strategie für die Fläche zu entwickeln**, um damit Rahmenbedingungen und Anreize für mögliche Investments zu schaffen,
- parallel dazu die **bestehenden Projektideen zeitnah zu konkretisieren** und weitere Projektideen zu identifizieren – auch als Signal an potenzielle Investoren, dass „auf der Fläche etwas passiert“.

Neben der Prüfung der grundsätzlichen Machbarkeit des jeweiligen **Konzeptes** der einzelnen Nutzungsbausteine ist immer auch parallel die **Standorteignung** mit zu berücksichtigen. Denn für einzelne Konzepte / Nutzungsbausteine sind im Einzelfall durchaus alternative Standorte innerhalb Neumünsters mit in die Betrachtung zu nehmen. Darüber hinaus spielt der **Zeitpunkt der Realisierung** eine entscheidende Rolle. Aus diesem Grunde werden nachstehend auch **zwei Nutzungsszenarien** in Form von Phasenmodellen dargestellt.

Eine weitere wichtige Bedingung für eine erfolgreiche Umsetzung ist, **Entscheidungen hinsichtlich der Machbarkeit oder zumindest des weiteren Prüfens einzelner Nutzungsbausteine zu treffen**, um mit einer „klaren Linie“ die weitere Planung anzugehen. Dies be-

deutet auch, einzelne Nutzungsoptionen „auszuklammern“, sofern sie politisch nicht gewollt oder von der Machbarkeit her nicht umsetzbar sind. Die einzelnen „Prüfaufträge“ sind im Kapitel Handlungsempfehlungen genannt.

Die Realisierung der möglichen Nutzungsbausteine wird nachstehend in Form von Nutzungsszenarien bzw. Entwicklungsphasen dargestellt. Beide Szenarien können zeitlich aufeinander aufbauen, stellen gleichwohl den **Entwicklungskorridor** dar. Die Formulierung von Nutzungsszenarien dient insbesondere dazu, Konsequenzen für zu realisierende Nutzungsoptionen sowie ggf. Nutzungskonkurrenzen zu verdeutlichen. Sie dienen damit als weitere Entscheidungsgrundlage für Planung und Politik.

Die Realisierung der Szenarien ist abhängig von

- der weiteren wirtschaftlichen und demographischen Entwicklung in Neumünster wie allgemein in Schleswig-Holstein,
- der Prioritätensetzung für die Fläche – insbesondere für den nördlichen Teil der Fläche Klärung der Frage, ob die im F-Plan und im Landschaftsplan ausgewiesenen Grün-Nutzungen / Kleingärten erhalten werden oder einer Flächenentwicklung für andere Nutzungen der Vorrang gegeben wird,
- den Vermarktungsaktivitäten der Stadt Neumünster und den Vermarktungserfolgen,
- dem Konsens und der Handlungsdynamik bei den Neumünsteraner Akteuren.

6.2 Szenario 1: Konzentration (kurz- bis mittelfristig)

Ziel dieses Szenarios ist die Bündelung der bestehenden Nutzungsideen und Investments im südlichen Teil der Bahnfläche. Dieses Szenario ist nach Ansicht von CONVENT und Elberg die **derzeit realistische Variante** – insbesondere aufgrund der begrenzten Nachfragepotenziale und der Größe der gesamten Bahnflächen. Die Konzentration bzw. Bündelung bedeutet auch das „Vorzeigen schneller Erfolge“, berücksichtigt zudem die anfallenden Kosten für Rückbau, Sanierung und Erschließung der Fläche.

Szenario 1: Konzentration

- Schritt 1
Errichtung Ladestraße, Logistikflächen
Mehrfunktionsplatz
Bahnhofsraum „Job-work Neumünster“
- Schritt 2
Gewerblichen Logistik- und
Dienstleistungszentrum
- Schritt 3
Gewerblichen Logistik- und
Dienstleistungszentrum Rendsburger Straße

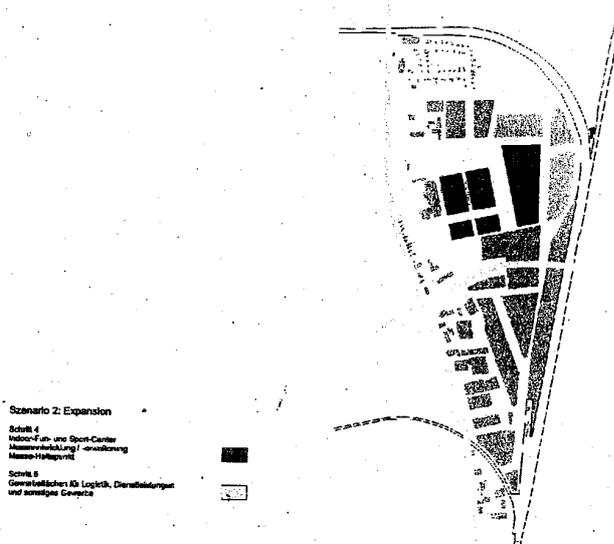


Das Szenario 1 beinhaltet folgende Nutzungsbausteine:

- Logistik- und Dienstleistungszentrum als Ankernutzung.
- „Rail World“ als bahn- / verkehrsbezogenes Erlebnis-Center unter Einbeziehung des Bahnmuseums / Lokschuppens. Übergangsweise bzw. temporäre Nutzung des Lokschuppens für Kultur und Events.
- Realisierung des Multifunktionsplatzes im Bereich der Max-Johannsen-Brücke: Verlegung des Jugend-Spielplatzes, Bau einer Open-Air-Bühne unter der Brücke und Bereitstellung temporärer Stellplatzflächen für die Messe.
- Gemeinsame Erschließung des Multifunktionsplatzes und des derzeitigen Messegeländes.
- Gewerbliche Nachnutzung des Bundeswehrraums (ehemalige Kleiderkammer).
- Ergänzende Flächen für Speditionsgewerbe und logistische Dienstleistungen.

6.3 Szenario 2: Expansion (mittel- bis langfristig)

Das Szenario 2 bezieht auch den nördlichen Teil der Bahnfläche in die **mittel- bis langfristigen Planungen** mit ein. Ausgegangen wird hier insbesondere von einer erfolgreichen Entwicklung des Logistik- und Dienstleistungszentrums und einem daraus begründeten weiteren Flächenbedarf auf den nördlichen Teilflächen; einer Neupositionierung der Messe und / oder erfolgreichen Ansiedlungsmaßnahmen für ein Indoor-Fun- und Sport-Center.



Für den südlichen Teil der Fläche gilt sinngemäß das Szenario 1. Zusätzlich sind jedoch **im nördlichen Teil der Bahnfläche folgende Nutzungsbausteine denkbar:**

- Indoor-Fun- und Sport-Center mit ergänzenden Nutzungen.
- Eine modernisierte oder erweiterte Messe mit entsprechenden Impulsen für die Fläche.
- Ergänzende Flächen sowohl für das Logistik- und Dienstleistungszentrum (Verladestraße) als auch für ergänzende gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen.

- Errichtung eines „Messe-Haltepunktes“ entlang der Bahnstrecke, durch den insbesondere ein mögliches „touristisches Highlight“ angebunden werden könnte. Dieser Messe-Haltepunkt könnte in das angedachte „Stadtbahnkonzept“ eingebunden sein.
- Ausbau der vorhandenen Grünflächen zu einem städtischen Grünzug entlang der Bahntrassen mit dem Ziel, einen Biotopverbund sowie Wegeverbindungen zum Stadtwald und Naturerlebnisraum sowie der Hindenburgkaserne zu schaffen.

Die konkrete Ausgestaltung der Szenarien sind im nachfolgenden Strukturkonzept dargestellt. Für beide Szenarien gilt, dass ein **schrittweises Vorgehen** sinnvoll ist, indem die einzelnen Bausteine konkretisiert werden und ein Flächenankauf bzw. eine Flächenerschließung entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsstadium erfolgt.

6.4 Strukturkonzept: Szenario Konzentration

Das **Logistik- und Dienstleistungszentrum (LDZ)** wird auf den ehemaligen Güterbahnhofsgleisen realisiert und nutzt die vorhandenen Gleise 8 und 9 für den Containerumschlag nach. Notwendige Verkehrsflächen, Containerstell- und Rangierflächen werden in einer Tiefe von ca. 50 m aufbereitet und erstrecken sich in einer Gesamtlänge von ca. 650 m bis jenseits der Max-Johannsen-Brücke nach Norden.

Die **Erschließung** erfolgt im ersten Schritt über die Brückenstraße und kann im Ringschluss – nach dem Abbruch der leerstehenden Güterschuppen sowie dem Rückbau der Gleisanlagen im Süden – an die Güterstraße angebunden werden.

Der neue Verlauf der Erschließungsstraße definiert im „Rücken“ der Gewerbebetriebe an der Rendsburger Straße **gewerbliche Bauflächen zur Ansiedlung von Logistik- und Speditionunternehmen** mit einem Flächenumfang von ca. 8 ha. Im Bereich der Kleingärten an der Rendsburger Straße ist eine städtebauliche Verdichtung im Hinblick auf einen erhöhten Büroanteil denkbar und wünschenswert.

In Kooperation mit dem Bahnmuseum wird der Standort ausgebaut und die „**Rail World Neumünster**“ realisiert. An prominenter Stelle, gut erschlossen und einsehbar, entsteht damit das „touristische Highlight“ im Entwicklungsgebiet auf einer Fläche von ca. 2,5 ha.

Im Zusammenhang der Rail World ist auch die Lage des neuen **Multifunktionsplatzes** unter der Max-Johannsen-Brücke sinnvoll. Diese öffentliche Freifläche bieten den Raum für eine Verlagerung des Jugendspielplatzes und des Jahrmarktes, kann temporär durch die Holstenhallen als Stellplatz genutzt werden und bietet – wie selbstverständlich – das Dach für Veranstaltungen unter der Brücke. So sind nach Einschätzung der Gutachter Konzertveranstaltungen, Freiluftkino u.ä. Events denkbar, die die „Rauheit“ des Geländes (Bahn, Container, Verkehrslärm) als geeignetes Ambiente zu nutzen wissen. Eine neue Treppen- / Liftanlage ermöglicht den direkten Zugang von der Max-Johannsen-Brücke und verbessert so die Anbindung an die Quartiere östlich der Bahn.

Nördlich des Multifunktionsplatzes erstreckt sich der **Kleingartenpark**, der in Teilbereichen für die Allgemeinheit geöffnet und für junge Familien umgestaltet und ergänzt werden könnte (Gemeinschaftsgärten, Spiel- und Abenteuerplätze).

6.5 Strukturkonzept: Szenario Expansion

Das Szenario Konzentration hat die erste Seite des denkbaren Entwicklungskorridors beschrieben und focussiert im Wesentlichen auf die südlichen Teilflächen.

Unter Annahme einer erfolgreichen Entwicklung des LDZ und der umfassenden Vermarktung der Logistik- und Gewerbeflächen im Süden, wird das **Erschließungsnetz** von der Rail World am Rande des Multifunktionsplatzes nach Norden ergänzt und bindet an die Max-Eyth-Straße nördlich des Messegeländes an.

Letztere wird im expansiven Szenario an die Rendsburger Straße verlängert werden, um die zu erwartenden Verkehrsbelastungen durch die Messeerweiterung bzw. die Ansiedlung des Indoor-Fun- und Sportcenters sowie die weiteren Logistik- und Gewerbeflächen direkt abzuleiten und die jetzige Messezufahrt vor den Holstenhallen zu entlasten.

Die **Struktur der gewerblichen Entwicklungsflächen** orientiert zum einen stringent an der neuen orthogonalen Erschließung und „bricht“ sich spannungsvoll mit der axialen Entwicklung der Holstenhallen und des Indoor-Fun- und Sportcenters. Die sich ergebenden Freiräume verknüpfen die neuen Bausteine mit der Rail World und dem Multifunktionsplatz im Süden sowie dem neuen Messe-Haltepunkt und stellen auch die Verknüpfung mit den umgebenden Stadtquartieren sicher.

6.6 Flächenbilanz Szenario Expansion, Beschäftigungseffekte

Die potenziellen Flächenangebote des langfristigen Szenarios Expansion sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt. Im Entwicklungsgebiet von ca. 43,9 ha werden nach Abzug der Grün- und Kleingartenflächen, des Multifunktionsplatzes sowie der Erschließungsflächen ca. 26 ha Nettobauland neu erschlossen. Die Teilflächen sind im einzelnen:

Tab. 14: Flächenbilanz Szenario Expansion

Untersuchungsgebiet	ha
LDZ - Umschlag	4,65
Logistik- u. Gewerbe	Süd 6,97
	Nord 5,03
RailWorld und Bahnmuseum	2,29
Multifunktionsplatz	3,34
Indoor-Fun- und Sport-Center	5,31
Messeerweiterung	1,57
Grünflächen und Kleingärten	8,19
Verkehrsflächen	6,62
Summe	43,97

Nimmt man als potenzielle Beschäftigungsdichte auf den Nettobaulandflächen 25 – 40 Arbeitsplätze / ha an, so ergeben sich Angebote für die Errichtung von Arbeitsstätten für 750 bis zu 1.160 Arbeitsplätzen.

Unberücksichtigt bleiben hierbei Verdichtungsmöglichkeiten durch relevante Büro- und Verwaltungseinheiten, die an der Rendsburger Straße und an der Zufahrt Brückenstraße städtebaulich sinnvoll eingeordnet wären.

7. Handlungsempfehlungen

7.1 Grundsätzliche Handlungsempfehlungen

- Die genannten **Nutzungsoptionen** – insbesondere in Szenario 1 – sind **weiter zu konkretisieren**. Hierzu sind „Prüfaufträge“ innerhalb der Verwaltung abzuarbeiten sowie ggf. weitere Gutachten zu erstellen (vgl. Kap. 7.2).
- Dabei ist ein **schrittweises Vorgehen notwendig** („Stufenkonzept“), um die Entwicklungsphasen analog zur jeweiligen Machbarkeit und der politischen Beschlusslage zu konkretisieren und dadurch eine mittel- bis langfristige Perspektive für die Fläche zu schaffen.
- Notwendig sind **konkrete und kurzfristige Startprojekte**, die als Initialzündung für Nachfrageimpulse dienen und ein Signal an die Investoren geben, „auf der Fläche passiert etwas“.
- Für die genannten Bausteine ist eine **frühzeitige und intensive Vermarktung** notwendig, die durchaus bereits im Ideenstadium beginnen kann. Notwendig ist, die Bahnfläche sowie zukünftige Nutzungen in der Öffentlichkeit sowie gegenüber möglichen Investoren, Betreibern und Projektentwicklern zu kommunizieren, um „im Gespräch zu bleiben“.
- Ein Ergebnis des Gutachtens ist, dass es offensichtlich viele gute Ideen in Neumünster gibt, es allerdings am **gemeinsamen „Loslegen und Machen“** noch hakt. Insofern ist eine Realisierung der Nutzungsbausteine auch abhängig von der Auflösung bestehender „Blockaden“ zwischen einzelnen Akteuren, Verwaltung und Selbstverwaltung.
- Eine **zeitnahe Umsetzung** erscheint unserer Erfahrung nach möglich, wenn es gelingt, alle beteiligten Akteure, die Politik, die planende Verwaltung, die Wirtschaftsförderung, den Grundeigentümer aurelis sowie die DBImm und auch die in der Stadt und Region aktiven Investoren und Projektentwickler sowie Initiativen und Vereine (z.B. Bahnfreunde und Kleingärtner) in das Projekt einzubinden.
- Die zeitnahe Umsetzung sollte durch ein „**Projekt- und Standortmanagement Neumünster**“ flankiert werden, das in Form einer externen Unterstützung bzw. Moderation die Akteure bei kurzfristigen Realisierungs- und Standortentscheidungen berät und gleichzeitig die Prozesssteuerung mit Blick auf die langfristigen Entwicklungsziele unterstützt.

7.2 Konkrete Handlungsempfehlungen – die nächsten Schritte

Ergänzend zu den Analyseergebnissen und Empfehlungen in den einzelnen Kapiteln werden hier noch einmal zusammenfassend Handlungsempfehlungen für die nächsten, konkret anzugehenden Schritte in Form von „Prüfaufträgen“ genannt.

- **Logistik- und Dienstleistungszentrum:** Detailkonzept erstellen (beteiligte Unternehmen, ergänzende Nutzungen, mögliches Flächengerüst). Wirtschaftsplanung und Betreiberkonzept erstellen. Verlegung des Gleisanschlusses der NVAG vorantreiben.
- **Verlagerung des Jugend-Spielplatzes:** Gespräch mit Schaustellern und sonstigen Nutzern. Konkretisierung von Vorstellungen für eine Nachnutzung des Geländes.
- **Bahnmuseum:** Gespräche mit dem DBMuseum zur weiteren Konkretisierung führen. Dabei Thematisierung der offensichtlich bestehenden Überlegung, ergänzende Büronutzungen im Umfeld des Bahnmuseums zu realisieren.
- **„Rail World“:** Zunächst Ansprache der DB AG, einzelner Privatbahnen sowie in Neumünster ansässiger Logistikunternehmen und Speditionen, um eine erste Resonanz abzufragen und eine Bereitschaft für eine Beteiligung zu prüfen. Im Anschluss daran Konkretisierung der Idee in Form eines Nutzungskonzeptes durch ein externes Gutachten.
- **Multifunktionsplatz:** Gespräche mit Veranstaltern sowie potenziellen Nutzern, um die Nachfrage abzuschätzen und insbesondere mögliche Nutzungsvorstellungen für die Fläche zu berücksichtigen.
- **Verkehrerschließung und Stellplatzflächen für die Messe:** Gespräch mit der Holstenhallen GmbH zu konkreten Stellplatz-Bedarfen und zur Wegeführung für die Erschließung (= Vorgaben für die bauliche Realisierung des Multifunktionsplatzes).
- **Zukünftige (Open-Air-?) Veranstaltungen der Messe:** Kurzfristige Positionierung der Messe, ob grundsätzlich Planungen (oder zumindest die Bereitschaft) bestehen, auf dem Messegelände neue Veranstaltungskonzepte bzw. zusätzliche Veranstaltungen anzubieten oder diese in Kooperation außerhalb des derzeitigen Messegeländes durchzuführen.
- **Indoor-Fun- und Sport-Center:** Klärung der Standortfrage innerhalb der Verwaltung und Selbstverwaltung Neumünsters (Alternativstandort Freizeitbad oder Hindenburg-Kaserne?). Ansprache potenzieller Betreiber durch die Wirtschaftsagentur; Erstellung eines Nutzungskonzeptes; ggf. Durchführung eines Workshops mit potenziellen Betreibern. Die Idee eines Fun- und Sport-Centers sollte im Übrigen auch weiter verfolgt werden, wenn die Bahnflächen nicht als der geeignete Standort identifiziert werden.

Darüber hinaus sind folgende Schritte durchzuführen:

- Prüfung aktueller Vorhaben der aurelis und städtebauliche Konkretisierung des Szenarios Konzentration als städtebaulicher Entwurf, Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.
- Entwicklung eines Zeit-Maßnahmenkonzeptes zur Freimachung und Erschließung des Areals in geeigneten Abschnitten.
- Erstellung eines Verkehrsgutachtens, v.a. bezüglich der Anbindung des Logistik- und Dienstleistungszentrums und der resultierenden Mehrbelastungen für das Straßennetz.
- Erstellung eines Lärmgutachtens zu möglichen Auswirkungen des Multifunktionsplatzes und entsprechender Veranstaltungen auf die umgebenden Wohnquartiere.
- Einrichtung einer Projektgruppe Landesgartenschau Neumünster zur weiteren Konkretisierung der vorliegenden Konzeptansätze (vgl. Exkurs Landesgartenschau Neumünster).

Neumünster Innovations- und Entwicklungsachse Messe / City Nord

ZEICHENERKLÄRUNG

Gebäude / Nutzung

-  Messe Neumünster
-  Gebiete überlagert genehmigter Nutzung, nördlich der Nordberger Straße, westlich, östlich und sonstige
-  Gebiete überlagert genehmigter Nutzung, südlich der Nordberger Straße
-  EP-Produktions-Flächenfläche im Lohracker, gepflastert
-  Naturgeplantes für eine neue offene Grünfläche

Erschließung und Freiflächen

-  Vorhandene Erschließungsstruktur
-  Neue Erschließungsstruktur
-  Ortsdurchführung, ggf. mit Verkehrsbeschränkung, Anzeile, ggf. im Stadtbild, Biotopverbund, "Steuerbegrüner"
-  Pflanzende Ortsdurchführung mit Geh- und Radweg
-  Ortsdurchführung, ggf. mit Verkehrsbeschränkung, Anzeile, ggf. im Stadtbild, Biotopverbund, "Steuerbegrüner" (mit Geh- und Radweg)
-  Vegetationsfreie, ggf. mit Geh- und Radweg
-  Bestehen vorhandener "Grünanlagen"

Sonstige Planzeichen

-  Geh- und Radweg, ggf. mit Verkehrsbeschränkung, Anzeile, ggf. im Stadtbild, Biotopverbund, "Steuerbegrüner"
-  Ortsdurchführung, ggf. mit Verkehrsbeschränkung, Anzeile, ggf. im Stadtbild, Biotopverbund, "Steuerbegrüner"



Luftaufnahme 11.10.2022

Auftraggeber:
Stadt Neumünster
Planungsbüro für
Planung & Stadtgestaltung

Planungs- und Entwicklungsachse Messe / City Nord

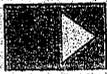
Vorprägungen und Ansätze

Datum: 10.02.2023

M 1:12.500 A 01

Maßstab: 1:2500
1:2500
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100





Neumünster Innovations- und Entwicklungsachse Messe / City Nord

