

# Stadt Neumünster „Stadtumbau West“



## Städtebaulicher Rahmenplan - Städtebauliches Entwicklungskonzept - Stadtteil West





# Stadt Neumünster

## Programm „Stadtumbau West“

### Städtebaulicher Rahmenplan

### Stadtteil West

Auftraggeber:  
Stadt Neumünster  
Fachdienst Stadtplanung  
Brachenfelder Straße 1-3  
24534 Neumünster

Ansprechpartner:  
Herr Heilmann, Frau Schilf  
Tel.: 04321 / 942 - 26 22  
Fax: 04321 / 942 - 26 48  
e-mail: [stadtplanung@neumuenster.de](mailto:stadtplanung@neumuenster.de)



Auftragnehmer:  
ASK Hassenstein + Pfadt GmbH  
Lange Reihe 29  
20099 Hamburg

Ansprechpartner:  
Herr Dr. Pfadt, Herr Koschützke  
Tel.: 040 / 280 878 - 0  
Fax: 040 / 280 878 - 22  
e-mail: [info@ask-hamburg.de](mailto:info@ask-hamburg.de)



In Kooperation mit:  
Andreas Bunk  
Freier Landschaftsarchitekt  
Brüderstraße 22  
20355 Hamburg

Ansprechpartner:  
Herr Bunk  
Tel.: 040 / 63 97 62 - 14  
Fax: 040 / 63 97 62 - 15  
e-mail: [mail@neueStadt.de](mailto:mail@neueStadt.de)



## Inhalt

<b>S. 6</b>	<b>1. Ausgangssituation</b> 1.1 Anlass 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 1.3 Geltendes Planungsrecht 1.4 Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen 1.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 1.6 Wohnraumversorgungskonzept	<b>S. 31</b>	<b>3. Beteiligungsverfahren</b> 3.1 Bürgerbeteiligung 3.1.1 Öffentliche Diskussionsveranstaltungen 3.1.2 Projekt „Stadtplanung“ Gesamtschule Faldera 3.1.3 Stadtteilrundgänge 3.1.4 Beteiligungsprozess Falderapark 3.1.5 Tag der offenen Tür im Projekthaus 3.2 Expertengespräche 3.3 Beteiligung der Kommunalpolitik und Verwaltung
<b>S. 15</b>	<b>2. Bestandsaufnahme</b> 2.1 Gebäudenutzungen 2.1.1 Wohnen 2.1.2 Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe 2.1.3 Soziale und öffentliche Einrichtungen 2.2 Gebäudealter 2.3 Gebäudehöhe 2.4 Eigentumsverhältnisse 2.5 Denkmalschutz 2.6 Verkehrssituation 2.7 Grün- und Freiflächen 2.7.1 Methodik 2.7.2 Planerische Vorgaben 2.7.3 Nutzbarkeit der Freiflächen 2.7.4 Räumliche Verteilung der Grün- und Freiflächen 2.7.5 Straßenraum 2.8 Soziale Infrastruktur 2.9 Demographische und soziale Verhältnisse	<b>S. 34</b>	<b>4. Problemanalyse</b> 4.1 Funktionale Mängel und Defizite 4.1.1 Städtebauliche Situation 4.1.2 Gebäudezustand 4.1.3 Wohnungsleerstand 4.1.4 Gebäudeleerstand im Einzelhandel und Gewerbe 4.1.5 Erschließung und Verkehr 4.1.6 Grün- und Freiflächen 4.1.7 Sonstiges 4.2 Gestalterische Mängel und Defizite 4.2.1 Baulücken 4.2.2 Stadtbildstörende Gebäude 4.3 Übersicht Defizite und Potentiale

<b>S. 46</b>	<b>5. Städtebauliches Entwicklungskonzept</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>5.1 Entwicklungsbereiche <ul style="list-style-type: none"> <li>5.1.1 Erhaltungsbereiche</li> <li>5.1.2 Modernisierungsbereiche</li> <li>5.1.3 Erneuerungsbereiche</li> </ul> </li> <li>5.2 Wohnen <ul style="list-style-type: none"> <li>5.2.1 Wohnungsrückbau</li> <li>5.2.2 Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben</li> <li>5.2.3 Familiengerechtes Wohnen „Zwischerviertel“</li> <li>5.2.4 Wohnen am Steinkamp</li> <li>5.2.5 Umnutzung und Zwischennutzung von Brachflächen</li> </ul> </li> <li>5.3 Lokale Wirtschaft</li> <li>5.4 Soziale Infrastruktur <ul style="list-style-type: none"> <li>5.4.1 Entwicklung Projekthaus</li> <li>5.4.2 Stadtteilzentrum Hansa-Haus</li> <li>5.4.3 Kindertagesstätten und Schulen</li> </ul> </li> <li>5.5 Erschließung und Verkehr <ul style="list-style-type: none"> <li>5.5.1 Straßenraumumgestaltungen</li> <li>5.5.2 Stellplatzanlage Schleusberg</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>5.6 Grün- und Freiflächen <ul style="list-style-type: none"> <li>5.6.1 Vorentwurf Entwicklungskonzept Falderapark</li> <li>5.6.2 Quartierspark Steinkamp</li> <li>5.6.3 Wohnumfeldverbesserungen</li> <li>5.6.4 Gartenrouten zwischen den Meeren</li> <li>5.6.5 Temporäre Spielangebote im Bereich Roonstraße</li> </ul> </li> <li>5.7 Technische Infrastruktur</li> <li>5.8 Bildungsinitiative</li> <li>5.9 Öffentlichkeitsarbeit und Imagekampagne</li> </ul>
	<b>S. 70</b>	<b>6. Umsetzungsstrategien</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>6.1 Empfehlung zur Gebietsabgrenzung</li> <li>6.2 Abwägung des Einsatzes der Instrumente des besonderen Städtebaurechts</li> </ul>
	<b>S. 76</b>	<b>7. Anhang</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>7.1 Liste der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen</li> <li>7.2 Liste der Expertengespräche</li> <li>7.3 Liste der Pläne</li> <li>7.4 Ermittlung der Bruttoogeschossflächen auf Blockebene</li> <li>7.5 Maßnahmen- und Kostenübersicht</li> </ul>

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Anlass

**Beschluss über Städtebauliche Rahmenplanung nach Empfehlungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes**

Die Stadt Neumünster hat am 20.12.2005 beschlossen, für den Stadtteil West die erforderlichen Schritte zur Vorbereitung einer Stadtumbaumaßnahme im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ einzuleiten. Grundlage des Beschlusses sind Empfehlungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Neumünster. Darin wird angeregt, im Bereich des Stadtringes einen wichtigen räumlichen Handlungsschwerpunkt der Stadtentwicklung, Konsolidierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen. Weitere räumliche Handlungsschwerpunkte stellen die Messe-Achse, die Innenstadt sowie verschiedene Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet dar.<sup>1</sup> Am 08.08.2006 wurde das Architektur- und Stadtplanungsbüro ASK Hassenstein + Pfadt GmbH aus Hamburg in Kooperation mit dem Landschaftsplanungsbüro A. Bunk mit der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt.

**Städtebauliche Rahmenplanung in zwei Bearbeitungsphasen**

Die Bearbeitung erfolgte in zwei Arbeitsschritten. Im ersten Teil wurde die Bestandssituation ausführlich aufgenommen und anschließend eingehend analysiert. Einerseits wurden dabei die im Untersuchungsgebiet vorherrschenden Mängel und Defizite deutlich, andererseits zeichneten sich aber auch umfangreiche Entwicklungspotentiale ab. Bereits zu einem frühen Zeitpunkt wurde deutlich, dass die Aufnahme des Stadtteils West in das Programm Stadtumbau West einen positiven Beitrag zur Stadtentwicklung leisten kann.

Im zweiten Teil wurde aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Darin sind die gemeinsam mit allen Beteiligten erarbeiteten allgemeinen Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung in konkrete Projektvorschläge bzw. weiter zu entwickelnde Projektideen umgesetzt worden.

Während der einzelnen Arbeitsschritte sollten von Beginn an die Anwohner und Anwohnerinnen, die Grundeigentümer, die Gewerbetreibenden, die sozialen Einrichtungen, die Kommunalpolitik etc. eingehend über Planungsschritte informiert werden. Der jeweilige Arbeitsstand wurde allen Interessierten auf insgesamt drei öffentlichen Informationsveranstaltungen dargestellt und zur Diskussion gestellt.

<sup>1</sup> Stadt Neumünster, Integriertes Stadtentwicklungskonzept (Sachstandsbericht April 2006)

## 1.2 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Verlauf der vorläufigen Grenze des Untersuchungsgebietes ist aus dem Plan 1 „Übersichtsplan“ erkennbar.<sup>2</sup> Darin wird deutlich, dass sich das ca. 110 ha große Untersuchungsgebiet aus mehreren Stadtteilbereichen zusammensetzt, die westlich an die Innenstadt angrenzen. Dabei handelt es sich nicht um einen einheitlich gewachsenen Stadtteil oder um einen Bereich, der sich aus politischen Grenzen ergibt, sondern um ein „künstliches Gebilde“, welches größtenteils dem statistischen Stadtteil und „Sozialraum 5-West“ entspricht. Er wird im Nordosten durch den Verlauf der Färberstraße und der Bahnhofstraße, im Süd-Osten durch die Straße Schleusberg und die Eisenbahntrasse, im Südwesten durch den Falderapark sowie im Nordwesten durch die südliche Wasbeker Straße und die Roonstraße begrenzt. Außerdem umfasst das Untersuchungsgebiet den ehemaligen Standort der Bundeswehrverwaltung zwischen Birnbaumweg und Memellandstraße.

Das Untersuchungsgebiet umfasst stadträumlich sehr unterschiedliche Teilbereiche. Dazu zählen der Bereich der Kock-Siedlung um den Hansaring, den Steinkamp, die Helmut-Kock-Straße und die Werderstraße sowie das zwischen Ehndorfer Straße, Rutenkamp und Warmsdorfstraße gelegene sogenannte „Zwischer-Viertel“ mit den Straßen Vogelsang, Nachtigallen-, Schwalben- und Lerchenstraße, die überwiegend gründerzeitlich gestalteten Straßenzüge um die Warmsdorfstraße, Am Brunnenkamp, die östliche Wasbeker Straße, Schleusberg, Fabrikstraße, Wilhelmstraße, Wippendorfstraße und Hinter der Bahn. Auch das ehemalige Gelände der Sick-Kaserne mit saniertem Altbaubestand und größeren Wohnungsneubauten, die villenartig bebauten Bereiche um die Steinmetzstraße, die ausgedehnten Einfamilienhaussiedlungen um den Meisenweg, die Falderastraße und den Rutenkamp sowie die zeilenartig bebauten Bereiche um die südwestliche Wasbeker Straße und südliche Roonstraße gehören dazu. Ein Teil des Falderaparkes sowie die ehemalige Standortverwaltung Bundeswehr an der Memellandstraße sind ebenfalls in das Untersuchungsgebiet aufgenommen worden.

Der oben beschriebene Untersuchungsbereich umfaßt u. a. drei Teilbereiche, deren Probleme sich bereits vor der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen abzeichneten. Diese Schwerpunkte befinden sich in der Kock-Siedlung, im Bereich Wilhelmstraße und Wippendorfstraße sowie im Bereich Warmsdorfstraße und Am Brunnenkamp.

<sup>2</sup> Vgl. Materialband Plan 1 „Übersichtsplan“

**Der Stadtteil West besteht aus räumlich und funktional sehr unterschiedlich geprägten Teilbereichen**

**Drei potentielle Entwicklungsschwerpunkte im Stadtteil West**



Entwicklungsschwerpunkt  
Steinkamp - Helmut-Kock-Straße - Hansaring



Entwicklungsschwerpunkt  
Wilhelmstraße - Wippendorfstraße



Entwicklungsschwerpunkt  
Warmsdorfstraße - Am Brunnenkamp

### 1.3 Geltendes Planungsrecht

#### Durchführungsplan Nr. 15

Im Bereich Roonstraße, Steinkamp und westliche Wasbeker Straße stellt der Durchführungsplan Nr. 15 aus dem Jahr 1959 das geltende Planungsrecht dar. Ziel des Planes war, das vorhandene Verkehrsnetz auszubauen und ein bewußt aufgelockertes reines Wohngebiet zu entwickeln, das sich durch Zeilenbauten im Geschosswohnungsbau auszeichnet.

#### Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan, wirksam geworden am 29.11.1992, sieht für große Teile des Untersuchungsgebietes Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vor. Gründerzeitliche Baublöcke beiderseits der Bahntrasse zwischen Schleusberg und Wasbeker Straße, die Bereiche zwischen Bahntrasse und Ehndorfer Straße sowie eine kleinere Fläche im Kreuzungsbereich Wasbeker Straße / Roonstraße sind als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. Nr.2 BauNVO dargestellt. Die Flächen des alten Bundeswehrstandortes an der Memellandstraße sind als Sonderbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO verzeichnet. Auffällig sind die relativ zahlreichen Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Schulen, Sporthallen, Kindergärten, Gebäude für soziale Zwecke, Verwaltungsstandorte etc.).<sup>3</sup>

Regelungen für den Denkmalschutz gemäß § 5 Abs. 4 BauGB gelten als Ensembleschutz von Baudenkmalern im Bestand des Vereins Arbeiterbund-Wohnungsbau und der Baugenossenschaft Holstein e.G. im Bereich Werderstraße und Hansaring. Als Gesamtanlage, die unter Denkmalschutz steht, sind die Gebäude der ehemaligen Sick-Kaserne sowie die Wilhelm-Tanck-Schule gekennzeichnet.

Als einzige gesonderte Grün- und Freifläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 6 BauGB stellt sich der Falderapark dar. Dieser ist nahezu vollständig als Schutzgebiet gemäß § 5 Abs. 4 BauGB umgrenzt. Gleichzeitig sind in der Parkanlage drei Spielplätze und Dauerkleingärten im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Wasbeker Straße 61-67 an der Bahntrasse ist eine Parkanlage ausgewiesen.

Als Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB sind ein Umspannwerk am Goebenplatz, eine Regenwasserkläranlage und eine Pumpstation der Stadtwerke im Falderapark sowie eine Erdgasversorgungsleitung (Wasbeker Straße/Linienstraße) verzeichnet.

<sup>3</sup> Stadt Neumünster, Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster, 1992

**Überwiegende Ausweisung  
von Wohnbauflächen im  
Flächennutzungsplan**

**Wenige gesondert ausgewiesene  
Grün- und Freiflächen im  
Flächennutzungsplan**

**Bebauungsplan Nr. 160 „Sick-Kaserne“**

Der B-Plan Nr. 160 aus dem Jahr 1997 sollte die Nachfolgenutzungen des 1994 aufgegebenen Bundeswehrstandortes der Sick-Kaserne regeln. Es galten bis dahin die Regelungen des § 37 BauGB „Bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder“. Im ehemaligen Flächennutzungsplan war die Fläche als Sondergebiet gemäß § 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO dargestellt. Als bauliche Nutzung sind Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO für die bebaubaren Flächen festgesetzt worden. Auf die denkmalgeschützten Kasernengebäude wird gesondert verwiesen. Die derzeit noch unbebauten Flächen sollen mit viergeschossigen stadtvillenartigen Einzelgebäuden bzw. mit einem Gebäudewinkel bebaut werden.

Bei der Aufstellung des B-Planes spielte die Gestaltung der Grün- und Freiflächen eine wichtige Rolle. Wesentliches Element ist eine das Plangebiet durchquerende Grün- und Wegeverbindung zwischen Roon- und Werderstraße, die durch Spielflächen und begrünte Stellplatzanlagen ergänzt wird.

**Bebauungsplan Nr. 14**

Für den Bereich zwischen Bahntrasse, Hansaring und Wasbeker Straße sollte der Bebauungsplan Nr. 14 aufgestellt werden. Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ruht die Bearbeitung seit 1984. Die Aufhebung des Aufstellungsverfahrens wird geprüft.

**Bebauungsplan Nr. 137**

Im Bereich des Falderaparkes sollte durch den Bebauungsplan Nr. 137 der Bestand der vorhandenen Kleingartenanlage sichergestellt werden. Die Aufhebung des Aufstellungsverfahrens wird geprüft.

**Bebauungsplan Nr. 148**

Für den Bereich zwischen Bahntrasse, Schleusberg und Bahnhofstraße sollte gemäß Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1988 der Bebauungsplan Nr. 148 die Regelung des ruhenden Verkehrs zur Sicherung des Einzelhandels gewährleisten. Die Aufhebung des Aufstellungsverfahrens wird geprüft.

**Wenige rechtskräftige Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet**

**Gemäß B-Plan Nr. 160 bis zu viergeschossige Wohnbebauung auf den unbebauten Flächen der Sick-Kaserne**

## 1.4 Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, hinreichende Beurteilungsgrundlagen zu besitzen:

- für die Notwendigkeit der Sanierung, der Städtebauförderung oder des Einsatzes anderer geeigneter Instrumente,
- ggf. für die Begründung der Anwendung des besonderen Städtebaurechts und damit für
- die förmliche Festlegung eines Sanierungs- oder Stadtumbaugebietes,
- ggf. für eine Entscheidung und Begründung für das vereinfachte Verfahren nach § 142 (4),
- zur Festlegung der Grenzen des Sanierungs- oder Stadtumbaugebietes,
- für die Erarbeitung der Sanierungs-, Erneuerungs- oder Stadtumbauziele und die Aufstellung eines Erneuerungs- oder Entwicklungskonzeptes und eines Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes,
- für die Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 24 BauGB,
- ggf. alternativ oder ergänzend den Einsatz anderer Instrumente wie z.B.
  - = § 165 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme,
  - = § 172 BauGB, Erlass einer Erhaltungsverordnung,
- falls zu so einem frühen Zeitpunkt schon möglich für die Anwendung §§ 176 - 179 BauGB (städtebauliche Gebote),
- sowie der §§ 182 -186 BauGB (Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen),
- das Erfordernis eines Sozialplans nach § 180 BauGB
- zur Beurteilung, ob zur Neuordnung des Gebietes oder als Voraussetzung der Durchführung einzelner Sanierungsvorhaben ein Bodenordnungs- oder Umlegungsverfahren nach § 45-79 BauGB eingeleitet werden soll,
- ggf. der Einsatz anderer Verfahren (Einsatz eines Stadtteil- oder Quartiersmanagements, Einrichtung eines Business Improvement Districts etc.)
- und zur Beurteilung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und der Durchführbarkeit der Sanierung oder des Stadtumbaus im Allgemeinen.

Für das Untersuchungsgebiet sollen die Vorbereitenden Untersuchungen zu folgenden Empfehlungen führen:

- Festlegung einer Gebietsabgrenzung,
- Empfehlung zur Art der Anwendung der Instrumentes des besonderen Städtebaurechtes,
- Erarbeitung von Vorschlägen zu einzelnen Projektmaßnahmen.

## 1.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

In ihrer Sitzung vom 16.05.2006 hat die Ratsversammlung der Stadt Neumünster das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ (ISEK) erörtert und zur Kenntnis genommen. Ziel des Konzeptes ist, die wirtschaftlichen, städtebaulichen und funktionalen Leitbilder für eine zukunftsfähige Stadt neu zu formulieren und fachübergreifend thematische und räumliche Entwicklungsstrategien zu entwickeln.

Einerseits steht Neumünster vor demographischen Veränderungen (rückläufige Bevölkerungsentwicklung, steigender Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund, sinkende durchschnittliche Haushaltsgrößen, steigender Anteil älterer Menschen, sinkende Geburtenzahlen etc.), andererseits vor sich ändernden wirtschaftlichen Verhältnissen (Verlust von Wirtschaftspotenzialen und Arbeitsplätzen). Daraus ergeben sich räumliche Veränderungen (Nutzungsverlust von Flächen und Gebäuden, Leerstand von Wohnungen und gewerblichen Einrichtungen etc.), für die entsprechende Handlungskonzepte erarbeitet werden müssen.

Nach der Analyse der Stärken und Schwächen der Stadt Neumünster wurden die Potentiale und Perspektiven durch das ISEK herausgearbeitet. Als Leitziele wurden formuliert:

- wirtschaftliche Kompetenzen ausbauen,
- Wohn- und Lebensqualität stärken,
- Image der Stadt entwickeln.

Diesem folgte die Erarbeitung eines gesamtstädtischen Leitbildes für die nächsten 15 Jahre. Im Anschluss wurden thematische und räumliche Handlungsschwerpunkte zur Stadtentwicklung formuliert. Zu den thematischen Schwerpunkten zählen:

### *Kompetenzfelder in der Wirtschaft*

Ziel: Konsolidierung der wirtschaftlichen Entwicklung und Aufbau von zukunftsfähigen Wirtschaftsstrukturen.

### *Entwicklung von Wohnstandorten*

Ziel: zukunftsorientierter Umbau des Wohnungsbestandes zur nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität.

### *Familienfreundliche Stadt*

Ziel: Steigerung der Wohn- und Lebensqualität für Familien, um somit die Bevölkerungsentwicklung positiv zu beeinflussen.



### Leitziele der Stadtentwicklung

### Thematische Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung

### Räumliche Handlungsschwerpunkte der Stadtentwicklung

#### *Bildung und Kreativität, Highlights und Außenwirkung*

Ziel: Steigerung der Attraktivität der Stadt durch ein qualitativ hochwertiges Bildungsangebot sowie Weiterentwicklung eines positiven Images.

Zu den räumlichen Handlungsschwerpunkten zählen:

#### *Messe-Achse*

Ziel: Weiterentwicklung der Messenutzung und der freien Flächen des Güterbahnhofes.

#### *Vielfältige Innenstadt*

Ziel: Konsolidierung des innerstädtischen Einzelhandels, Stärkung des urbanen Wohnangebotes und Steigerung der Attraktivität und Lebendigkeit der Innenstadt.

#### *ErlebnisWelt*

Ziel: Verknüpfung bestehender Freizeitangebote im Bereich Stadtpark und Stadtwald und anderer Bereiche zu einer Erlebniswelt.

### Stadtteil West als Handlungsschwerpunkt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

#### *Stadtraum Ring*

Ziel: Entwicklung einer Aufwertungsstrategie der von Wohnungsleerständen gekennzeichneten Bereiche im Stadtraum Ring. Hierbei wird der statistische Stadtteil West ausdrücklich als Handlungsschwerpunkt benannt.

Abschließend empfiehlt das ISEK Umsetzungsstrategien, durch die die Stadtentwicklungsziele realisiert werden können. Dabei wird in höchster Priorität für den Stadtteil West ein teilräumliches Entwicklungskonzept gefordert. Es sollten vordringlich Maßnahmen realisiert werden, die zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil West beitragen.

## 1.6 Wohnraumversorgungskonzept

Vor dem Hintergrund des sich in den letzten 10 Jahren stark verändernden Wohnungsmarktes hat die Stadt Neumünster (Fachdienst Stadtplanung) im Jahr 2005 die Erarbeitung eines Wohnraumversorgungskonzeptes als Fachbeitrag des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes zum Thema Wohnen beauftragt.<sup>4</sup> Ziel war es, zukunftsorientierte wohnungspolitische Entwicklungen aufzuzeigen und Handlungsvorschläge für den Wohnungsmarkt aufzuzeigen.

### Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes in mehreren Arbeitsschritten

<sup>4</sup> Stadt Neumünster, Wohnraumversorgungskonzept (Sachstandsbereich Juni 2006)

Die Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes erfolgte in mehreren Arbeitsschritten (Darstellung des Wohnungsmarktes in Deutschland und in Neumünster, Erarbeitung einer Bevölkerungsprognose für Neumünster, Erstellung kleinräumiger Stadtteilprofile mit den wichtigsten soziodemographischen und wohnungswirtschaftlichen Daten) aus denen die Handlungsempfehlungen für ein Wohnraumversorgungskonzept in Neumünster entwickelt wurden.

In diesen Empfehlungen sind als wichtigste Handlungsfelder benannt worden:

#### *Neubau*

Im Bereich Wohnungsneubau ergibt sich im Eigentumssektor ein Markt für ca. 600 Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Ziel ist, eine gezielte Innenentwicklung voranzutreiben. Geschosswohnungsbau wird nur für spezifische Bewohnergruppen empfohlen.

#### *Stadtumbau*

Schwerpunkt des Handlungsfeldes Stadtumbau ist der Rückbau von ca. 1.200 mittelgroßen Wohnungen in gesamt Neumünster. Auch für den Stadtteil West wird im Rahmen eines zu erarbeitenden Quartiersentwicklungskonzeptes ein punktueller Wohnungsrückbau gefordert.

#### *Bestandsanpassung*

Noch nicht sanierte Wohnungsbaubestände sind durch Modernisierungsmaßnahmen den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen (Küchen, Bäder, Balkone etc.). Dabei sollten die anstehenden Baumaßnahmen an den jeweiligen Zielgruppen orientiert sein (Senioren, Familien etc.). Außerdem ist eine verbesserte Information von Eigentümern kleinerer Immobilien über Fördermöglichkeiten sinnvoll.

#### *Preisgünstiger und geförderter Wohnraum*

Durch Bindungsausfall entfallen ca. 450 mietpreis- und belegungsgebundene vorzugsweise kleine Wohnungen bis 50 qm. Ca. 5% der geförderten Wohnungen sollten behindertengerecht und barrierefrei sein. Eine Überarbeitung der Unterkunftsrichtlinie und Beobachtung der Entwicklung bei der Vergabe von Wohnberechtigungsscheinen ist dazu notwendig.

## **Handlungsfelder des Wohnraumversorgungskonzeptes**

**Stadtteil West als kleinräumiges Handlungsfeld des Wohnraumversorgungskonzeptes**

Ebenso wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept benennt das Wohnraumversorgungskonzept kleinräumige Handlungsfelder. Neben den Stadtteilen Nordost-Vicelinviertel, Ruthenberg und Böcklersiedlung gehört auch der Stadtteil West dazu. Als Probleme und Defizite werden benannt:

- veraltete Bausubstanz mit baulichen Mängeln,
- Defizite im Wohnumfeld,
- hoher Wohnungsleerstand,
- verkehrsbedingte Lärmbelästigungen,
- zumTteil problematische Sozialstruktur,
- hoher Anteil unzufriedener Mieter.

Trotz der sich problematisch darstellenden Bestands-situation werden (allgemeine) Potenziale und Anknüpfungspunkte beschrieben:

- zentrumsnahe Lage,
- städtebaulich wertvolle Baustruktur mit differenzierten Möglichkeiten,
- geplantes Konzept Stadtumbau West.

Zu den kleinräumigen Handlungsempfehlungen zählen:

- Wohnungsrückbau,
- Umbau und Modernisierung,
- begleitende Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnstandortes.

## 2. Bestandsaufnahme

Die Arbeiten der Bestandsaufnahme wurden im Sommer 2006 begonnen und im Herbst 2006 sowie im Frühjahr 2007 weiter vervollständigt bzw. aktualisiert. Die Bestandsaufnahme wurde in mehreren Arbeitsschritten durchgeführt. Einerseits sind vor Ort grundstücks- bzw. gebäudeweise die baulich-räumlichen Gegebenheiten aufgenommen und kartiert worden. Andererseits ist die Gebäudenutzungsstruktur, die verkehrliche Situation sowie die Situation der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen dargestellt worden. Nachrichtlich übernommen wurden Angaben zum Denkmalschutz und Aussagen über die Eigentumsverhältnisse. Dabei ist eine umfangreiche Fotodokumentation entstanden, die, postalisch gegliedert, jedes einzelne Hauptgebäude zeigt.

In einem zweiten Arbeitsschritt wurden Expertengespräche geführt (vgl. 3.2 „Expertengespräche“), um Sachverhalte über das Untersuchungsgebiet zu erfahren, die sich den Gutachtern nicht auf den ersten Blick erschliessen. Diese ausgewählten und fest terminierten Gespräche wurden durch spontan vor Ort geführte Gespräche mit Anwohner und Anwohnerinnen und Gewerbetreibenden ergänzt.

Als dritter Arbeitsschritt wurden vorliegende statistische Daten ausgewertet. Dazu zählten in erster Linie Aussagen über die demographischen und sozialen Verhältnisse. Die Daten lagen für das Untersuchungsgebiet jedoch nicht nach einzelnen Baublöcken gegliedert vor, sondern bezogen sich auf den gesamten „Sozialraum 5 - West“, der einen von insgesamt 16 Sozialräumen in Neumünster darstellt.

### 2.1 Gebäudenutzungen

Im Rahmen der Bestandsaufnahme sind die Nutzungen sämtlicher Haupt- und Nebengebäude aufgenommen worden. Kartiert und im Planbild dargestellt wurde dabei die Nutzung der Erdgeschosse sowie die überwiegende Nutzung der Obergeschosse.<sup>5</sup>

#### 2.1.1 Wohnen

Große Teile des Untersuchungsgebietes sind durch reine Wohnnutzungen gekennzeichnet. Diese schließen jegliche Bau- und Wohnform ein. Neben freistehenden Einfamilienhäusern finden sich sowohl Doppel- und Reihenhäuser als auch mehrgeschossige Wohnungsbauzeilen sowie geschlossene Blockrandbebauungen.

<sup>5</sup> Vgl. Materialband Plan 2 „Gebäudenutzungen“

**Bestandsaufnahme in mehreren Arbeitsschritten**

**Erhebungen vor Ort**

**Durchführung von Expertengesprächen**

**Auswertung statistischer Daten**

**In weiten Teilen des Untersuchungsgebietes überwiegt die Wohnnutzung**

## 2.1.2 Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

### Wenige Gewerbe- und Einzelhandelseinrichtungen



Lebensmittelmart in der Wasbeker Straße 57



Kleine Einzelhändler in der Fabrikstraße 46



Gewerbebetrieb im Hansaring 17



Gaststätte in der Wasbeker Straße 6

Einzelhandelseinrichtungen konzentrieren sich vor allem im Verlauf der Wasbeker Straße. Die Anzahl der Geschäfte, Laden- und Dienstleistungseinrichtungen ist allerdings stark rückläufig. Drei größere Lebensmitteldiscounter bzw. -märkte (Ehndorfer Straße 83, Wasbeker Straße 59 und 134) stellen die Versorgung des Untersuchungsgebietes mit Waren des täglichen Bedarfs sicher. Sie werden durch kleinere Einzelhandelsgeschäfte ergänzt. Fachgeschäfte gibt es nur wenige. Ausnahmen sind ein größeres Möbelhaus in der Fabrikstraße, ein etabliertes Geschäft für Bau-, Garten- und Maschinenbedarf der Fa. Hinrichsen in der Wasbeker Straße 81-83 sowie einige kleinere Geschäfte.

Dienstleistungsbetriebe finden sich vor allem in der Wasbeker Straße sowie am Schleusberg. Hierbei handelt es sich überwiegend um kleinere Einrichtungen (Friseure, Arztpraxen, Notare etc.). Ausnahmen stellen die Verwaltungsstandorte der größeren Wohnungsbauunternehmen dar (Kock-Siedlung KG, Baugenossenschaft Holstein e.G.) sowie die Verwaltung einer Versicherung am Schleusberg.

Restaurants und Gaststätten verteilen sich im gesamten Untersuchungsgebiet. Mehrheitlich handelt es sich um Betriebe mit einem „einfachen“ Angebot. Gäste, die das Untersuchungsgebiet von ausserhalb besuchen, stellen die Ausnahme dar. Auch bei Restaurationsbetrieben ist die Häufung von Leerständen sichtbar.

Produzierende Handwerks- und Gewerbebetriebe finden sich nur wenige im Untersuchungsgebiet. Von Bedeutung ist eine größere Tischlerei der Fa. Hauschild am Hansaring 17. Darüber hinaus befinden sich vereinzelt kleinere Betriebe im gründerzeitlich geprägten Bereich zwischen Wasbeker Straße und Schleusberg.

Eine Liste der vorhandenen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe findet sich im Anhang.

### 2.1.3 Soziale und öffentliche Einrichtungen

Öffentliche oder soziale Einrichtungen liegen häufig im Randbereich des Untersuchungsgebietes. Sie versorgen einerseits durch ihr Angebot die Bevölkerung des Stadtteiles West, haben andererseits auch einen über den Stadtteil West hinausgehenden Einzugsbereich. Zum Teil werden die Einrichtungen von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen aus ganz Neumünster und dem Umland genutzt (vgl. Kapitel 2.8 „Soziale Infrastruktur“).

## 2.2 Gebäudealter

Das Gebäudealter wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme für sämtliche Hauptgebäude erhoben.<sup>6</sup> Dabei war eine exakte Zuordnung zu einer der sechs Baualterstufen nicht immer möglich. Einerseits ist das ursprüngliche Erscheinungsbild einzelner Gebäude durch Modernisierungen, Um- und Anbauten häufig derart verändert worden, dass sich eine Datierung der Entstehungszeit nicht mehr genau bestimmen lässt. Andererseits unterscheiden sich z.B. die Wohngebäude der späten 20er Jahre im Baustil und in der Bauausführung kaum von den Wohngebäuden der frühen 50er Jahre.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Gebäude sämtlicher Baualterstufen seit 1880. Sie spiegeln die Entstehungsgeschichte der unterschiedlichen Teilbereiche wieder. Gebäude vor 1880 stellen jedoch die Ausnahme dar. Große Teile der gründerzeitlichen Bebauung (1880-1919) entstanden nach dem Bebauungsplan von 1900, der den Bedürfnissen einer aufstrebenden Industriestadt gerecht zu werden suchte, entlang der Wasbeker Straße, der Wippendorferstraße, der Werderstraße, der Färberstraße und der Wilhelmstraße. Auch der Hansaring und Bereiche um die Warmsdorferstraße wurden zu dieser Zeit neu erschlossen. Eine Besonderheit stellt die in diesem Zeitraum errichtete Sick-Kaserne an der Goebenstraße dar.

Abgesehen von einheitlich gestalteten Geschosswohnungsbauten in der Werderstraße, am Hansaring und in der Warmsdorferstraße wurden im Untersuchungsgebiet im Zeitraum zwischen 1919-1933 nur relativ wenige weitere Straßenzüge neu bebaut.

Zwischen 1933 und 1960 entstanden im Rahmen umfangreicher Wohnungsbauprogramme weitläufige Geschosswohnungsbauten. Beispielhaft hierfür sei die Kock-Siedlung genannt. Nach dem 2. Weltkrieg galt es, möglichst schnell neuen Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Grundlage hierfür war der „Entwurf zum Wirtschaftsplan Neumünster“ von 1946.

Neubauten (1960-1980 bzw. 1980-2006) entstanden in den bestehenden Quartieren in Baulücken, vor allem aber im Süd-Westen des Untersuchungsgebietes als Geschosswohnungsbauzeilen und Einzel- bzw. Reihenhausbebauung und teilweise am Hansaring. Eine Ausnahme stellt die Umnutzung der ehemaligen Sick-Kaserne dar. Hier wurden in offener Bauweise Wohnungsneubauten errichtet, die aufgrund ihrer Hufeisenform einmalig in Neumünster sind.

<sup>6</sup> Vgl. Materialband Plan 3 „Gebäudealter“



Wasbeker Straße 59 (vor 1880)



Wasbeker Straße 87-97 (Zeitraum 1880-1919)



Werderstraße 29-35 (Zeitraum 1919-1933)



Helmut-Kock-Straße 2-20 (Zeitraum 1933-1960)



Neubauten Walter-Hohnsbehn-Straße 3 (Zeitraum 1980-2006)



Einheitliche Gebäudehöhen Werderstraße



Differierende Gebäudehöhen Warmsdorfstraße

### 2.3 Gebäudehöhen

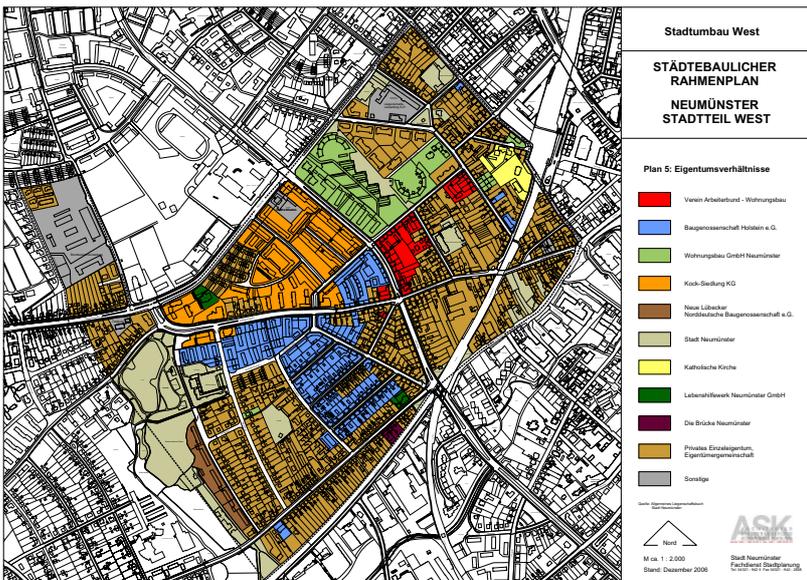
Die Gebäudehöhen variieren in den einzelnen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes stark.<sup>7</sup> Überwiegend eingeschossig geprägt sind die Einfamilienhausbereiche im Südwesten um die Falderastraße und den Meisenweg. Angrenzende Bereiche im „Zwischerviertel“ und der Ehndorfer Straße sind überwiegend zweigeschossig bebaut. Geschlossene Blockrandstrukturen der 30er Jahre sowie Zeilenstrukturen der 50er und 60er Jahre sind in überwiegend dreigeschossiger Bauweise errichtet worden. Drei- und viergeschossige Gebäude als geschlossene Blockränder stammen aus der Gründerzeit sowie als Wohnungsbauzeilen aus den 60er Jahren. Gebäude mit fünf und mehr Geschossen finden sich nur vereinzelt in Form von Wohnhochhäusern der 60er bzw. 70er Jahre am Rande des Untersuchungsgebietes.

In Bereichen mit einheitlich alter Bausubstanz differieren die benachbarten Gebäude bei gleicher Geschoszahl in der Traufhöhe nur unwesentlich. Höhenversprünge im First und in der Traufe sind auf unterschiedliche Entstehungszeiten der verschiedenen Gebäude zurückzuführen.

### Wenige Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Neumünster

### 2.4 Eigentumsverhältnisse

Im Untersuchungsgebiet verfügen fünf Wohnungsbauunternehmen über Grundeigentum.<sup>8</sup> Die größten sind die Baugenossenschaft Holstein e.G. und die Kock-Siedlung KG. Der Bestand der Wohnungsbau GmbH Neumünster bzw. des Vereins Arbeiterbund beschränkt sich auf Grundbesitz am Hansaring, der Roonstraße und der Werderstraße. Direkt am Falderapark verfügt die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft e.G. über Wohnungsbauzeilen der 50er Jahre. Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in privatem Einzel- oder Gemeinschaftseigentum. Weitere Eigentümer sind die katholische Kirche, das Lebenshilfswerk Neumünster und „Die Brücke“. Die Stadt Neumünster selbst verfügt, abgesehen von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, über relativ wenig Grundbesitz. Ausnahmen stellen einzelne Grundstücke zwischen Wasbeker Straße und Schleusberg sowie die Liegenschaften der Schulen und die öffentlichen Grün- und Freiflächen dar.



Übersichtsplan der Eigentumsverhältnisse

<sup>7</sup> Vgl. Materialband Plan 4 „Gebäudehöhen“

<sup>8</sup> Vgl. Materialband Plan 5 „Eigentumsverhältnisse“

## 2.5 Denkmalschutz

Grundlage der Darstellung der denkmalrelevanten baulichen Anlagen ist die Veröffentlichung „Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland - Kulturdenkmale in Schleswig-Holstein - Stadt Neumünster“ aus dem Jahr 2006. Neben einer Beschreibung der stadtgeschichtlichen Entwicklung Neumünsters, der Darstellung der Stadtanlage und der Stadtgestalt, sind hier sämtliche Einzelgebäude, bauliche Anlagen und Ensembles mit Denkmaleigenschaften der einzelnen Stadtteile ausführlich beschrieben und reich bebildert dargestellt.

Auffällig ist die sehr große Anzahl der denkmalrelevanten Einzelgebäude im Untersuchungsgebiet.<sup>9</sup> Dabei handelt es sich um Gebäude bzw. Gebäudegruppen unterschiedlicher Bauepochen. Die Denkmaltypisierung sieht neben der Ausweisung einzelner Gebäude auch sogenannte Mehrheiten von Bauten als Einheit (d.h. Ensembles, Straßen- und Platzbilder) vor. Dazu zählen z.B. die umgenutzten Gebäude der ehemaligen Sick-Kaserne, die Gebäude der Kock-Siedlung zwischen Roonstraße, Steinkamp, Hansaring und Werderstraße, die Wohnungsbauzeilen der 20er Jahre am Hansaring bzw. in der Werderstraße sowie die baulichen Anlagen der Wilhelm-Tanck-Schule in der Färberstraße und der Johann-Hinrichs-Fehrs-Schule in der Wilhelmstraße. Als denkmalpflegerischer Interessenbereich gelten die Bereiche, die auf weitgehend erhaltene charakteristische Stadtviertel und städtebaulich bemerkenswerte Situationen hinweisen. Im Untersuchungsgebiet zählen dazu die Schwalbenstraße und Teile der Lerchenstraße sowie die Geschosswohnungsbauten in der Falderastraße. Sogenannte Flächenstrukturen alter Kernbereiche liegen östlich der Bahntrasse am Schleusberg, der östlichen Wasbeker Straße und der Fabrikstraße sowie im Bereich Linienstraße, Bahnhofsstraße, Hinter der Bahn und Friedrichstraße. Der Falderapark wird als stadtbildwirksame Grünfläche bezeichnet, die vorhandenen Teiche und Seen als stadtbildwirksame Gewässer.

Aufgrund der großen Anzahl von Gebäuden mit Denkmalrelevanz wird im künftigen Entwicklungsprozess, in dem auch bauliche Maßnahmen an denkmalrelevanten Gebäuden zu erwarten sind, der Zusammenarbeit mit der Unteren bzw. Oberen Denkmalpflege des Landes Schleswig-Holstein eine besondere Bedeutung zukommen.

### Hohe Anzahl denkmalrelevanter Einzelgebäude und Gebäudeensembles



Einzelnenkmal:  
Wasbeker Straße 4



Mehrheiten von Bauten als Einheit:  
ehemalige Sick-Kaserne



Denkmalpflegerischer Interessenbereich:  
Lerchenstraße

<sup>9</sup> Vgl. Materialband Plan 6 „Denkmalschutz“

**Große Verkehrsstraßen und die Eisenbahntrasse teilen das Untersuchungsgebiet**



Hansaring zwischen Wasbeker Straße und Bahntrasse (23.700 Fahrzeuge / Tag)



Östliche Wasbeker Straße

**Große Anzahl ungestalteter Stellplätze in den Quartieren der Gründerzeit**



Stellplatz Wasbeker Straße / Linienstraße

**2.6 Verkehrssituation**

Die Bundesstraße 430 im Bereich Roonstraße bzw. die Landesstraße 323 im Bereich Hansaring sind als Hauptverkehrsstraßen ausgewiesen und stellen eine gute Anbindung des Untersuchungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz sicher.<sup>10</sup> Die Wasbeker Straße dient als Erschließungsstraße. Trotz ihres z.T. geringen Querschnittes im östlichen Verlauf weist sie ein hohes Verkehrsaufkommen (7.500 Fahrzeuge/Tag) auf. Weitere Erschließungsstraßen sind die Ehndorfer Straße, die Bahnhofstraße, die Färberstraße und der Schleusberg. Die restlichen Straßen sind reine Anliegerstraßen mit geringem Verkehrsaufkommen. In der Wilhelmstraße und Wippendorfstraße sind in der Vergangenheit bereits verkehrsberuhigende Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt worden. Diese beruhen auf der Anlage von gemischt genutzten Verkehrsflächen. Reine Fußwegeverbindungen verlaufen entlang der Bahntrasse am Kattenstieg, im Bereich der ehemaligen Sick-Kaserne von der Werderstraße zur Roonstraße, entlang des Spielplatzes vom Rutenkamp zum Meisenweg sowie durch den Falderapark von der Ehndorfer Straße zur Wasbeker Straße bzw. zum Wernershagener Weg.

Der ruhende Verkehr wird in den einzelnen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes unterschiedlich abgewickelt. Im Bereich der Einfamilienhaussiedlungen befinden sich die Stellplätze größtenteils auf privaten Grundstücken. Auch in gründerzeitlichen Straßenzügen werden Fahrzeuge in nennenswertem Umfang auf privaten Freiflächen im Hof abgestellt. Ein Großteil der Stellplätze befindet sich straßenbegleitend in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Auch wenn es in einzelnen Bereichen zu Engpässen kommt (z.B. in der östlichen Wasbeker Straße), so ist die Gesamtsituation bezüglich des ruhenden Verkehrs als entspannt zu bezeichnen. Dies ist u.a.darauf zurückzuführen, dass der Motorisierungsgrad im Untersuchungsgebiet vermutlich sehr gering ist. Größere Stellplatzanlagen befinden sich im Umfeld der drei Lebensmitteleinzelhändler. In den gründerzeitlichen Quartieren, wie z.B. entlang der Wasbeker Straße, der Linienstraße und des Schleusberges, werden einzelne Brachflächen als unbefestigte Stellplatzanlagen genutzt.

Der öffentliche Personennahverkehr verläuft als Buslinienführung auf den Hauptverkehrs- bzw. Erschließungsstraßen stadtein- bzw. stadtauswärts (Buslinien 2, 3, 4 und 9). Einzelne Haltestellen sind in der Regel nicht weiter als 500 m voneinander entfernt und sorgen somit in Verbindung mit ausreichenden Taktfrequenzen für eine relativ gute Anbindung des Untersuchungsgebietes an die Innenstadt.

<sup>10</sup> Vgl. Materialband Plan 7 „Verkehrerschließung“

## 2.7 Grün- und Freiflächensituation

### 2.7.1 Methodik

Die Bestandsaufnahme der Freiräume erfolgte flächendeckend durch eine intensive Begehung sowie Auswertung der vorliegenden Unterlagen, Pläne und Luftbilder. Hierbei wurden die aktuelle Nutzung der Freiräume, deren Ausstattung und Nutzbarkeit erhoben. Gleichzeitig wurden alle bei den zuständigen Ämtern, Wohnungsbauunternehmen und Verbänden (insbesondere auch Naturschutzverbänden) vorhandenen Informationen gesammelt.<sup>11</sup> Darüber hinaus konnten mit Kindern und Jugendlichen Stadtspaziergänge durchgeführt werden (vgl. Kapitel 3.1.3 „Stadtteilrundgänge“).

### 2.7.2 Planerische Vorgaben

#### Landschaftsplan

Die Stadt Neumünster hat am 23.06.1994 den Beschluss gefasst, den Landschaftsplan (LP) von 1978 fortzuschreiben. Gemäß § 17LNatSchG SH i.d.F. vom 06.03.2007 gilt dieser Landschaftsplan fort. Anlass für die Erarbeitung und Fortschreibung des Landschaftsplanes waren erhebliche Flächenansprüche, die über den Flächennutzungsplan von 1990 hinausgehen, durch umfangreiche Ausweisungen von Gewerbe- und Industriegebieten sowie zusätzlicher Wohnbauflächen. Weiterer Schwerpunkt war die Konversion ehemaliger Bundeswehrstandorte. Das im Zusammenhang mit dem Modellprojekt „Biotopverbund im besiedelten Bereich“ entwickelte Biotopverbundsystem wurde im Westen und Süden des Stadtgebietes durch den LP ergänzt (Landschaftsplan Neumünster, Teil A Entwicklung, S 1, Brien Wessels Werning, 1999).

Der Landschaftsplan weist für das Untersuchungsgebiet folgende Grünflächen und Spielplätze sowie Einrichtungen und Flächen des öffentlichen Bedarfs aus (vgl. Tabelle S.22):

#### Flächendeckende Bestandsaufnahme



Die Ruthenwiesen im „Biotop-Verbundsystem Neumünster“

#### Ruthenwiesen im Faldera-Park als Teil des Biotop-Verbundsystems

<sup>11</sup> Vgl. Materialband Plan 8 „Grün- und Freiflächen“

Flächenhafte Ausweisung lt. Landschaftsplan	Name	Zweckbestimmung lt. Landschaftsplan	Eigentümer der Flächen	Anmerkungen
Grünfläche	Falderapark	Parkanlage, Spielplatz	Stadt Neumünster	Teil des Biotopverbund-Systems, Wasserfläche geschütztes Biotop gem. § 25 LNatSchG, einzige großflächige Grünfläche im Untersuchungsgebiet, Park mit Pflege- und Ausstattungsdefiziten; Spielbereiche mit abgängiger Ausstattung; Konzentration sozialer Randgruppen
Grünfläche	Sienknecht'sche Gärten	Kleingärten	Privat	Teil des Biotopverbund-Systems
Feucht- und Nassgrünland	Ruthenwiesen	Extensiv genutztes Grünland	Stadt Neumünster	Teil des Biotopverbund-Systems, geschütztes Biotop gem. § 25 LNatSchG
Gemeinbedarfsflächen	Schulhof Wichernschule	Schulhof, Sportlichen Zwecken dienende Anlage	Stadt Neumünster	Nicht neugestalteter Schulhof, außerhalb der Schulzeiten öffentlich zugänglich, Sportflächen dienen vorrangig dem Vereinssport
Grünfläche	Spielplatz Meisenweg	Spielplatz	Stadt Neumünster	Im Frühjahr wurde das letzte Spielgerät wegen Defekt demontiert
Grünfläche	Spielplatz Steinkamp	Spielplatz	Privat / Kock-Siedlung KG	Eingeschränkte Ausstattung und Nutzbarkeit
Grünfläche (Nicht realisiert)	Baublock Wasbekerstraße / Hansaring / Eisenbahnlinie	Parkanlage	Privat	Realisierung nicht absehbar / Zugänglichkeit ungeklärt
Grünfläche (an anderem Ort und in anderer Form realisiert)	Sick-Kaserne	Parkanlage	Privat / Stadt Neumünster	Spielplatz mit Ausstattung für Kinder / Kleinkinder; Nicht als Parkanlage ausgestattet; Zahlreiche Brachflächen auf nicht genutztem Bauland
Gemeinbedarfsflächen	Schulhof W-Tank-Schule (Realschule)	Schulhof, Sportlichen Zwecken dienende Anlage	Stadt Neumünster	Neugestaltet, nach Schulschluss teilweise öffentlich zugänglich, Sportflächen dienen vorrangig dem Vereinssport
Gemeinbedarfsflächen	Gesamtschule (GS) Faldera	Schulhof, Sportlichen Zwecken dienende Anlage	Stadt Neumünster	Randliche Lage zum Planungsgebiet, große Entfernung zum Bevölkerungsschwerpunkt, Schulgelände eingezäunt
Gemeinbedarfsflächen	Johann-Hinrich-Fehrs-Schule (Grundschule)	Schulhof, Sportlichen Zwecken dienende Anlage	Stadt Neumünster	Neugestaltet, nach Schulschluss teilweise öffentlich zugänglich, Sportflächen dienen vorrangig dem Vereinssport
Grünfläche	Spielplatz Blockinnenraum Wilhelmstraße, Werderstraße, Hansaring Wasbekerstraße	Spielplatz	Privat / Verein Arbeiterbund / Neumünster	Eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich
Nicht im Landschaftsplan	Goebenplatz	Nicht im LP	Stadt Neumünster (Straßenfläche)	Keine Ausstattung

**Biotopverbundsystem, Landschafts- und Naturschutz**

Gemäß § 1 (4) LNatSchG SH soll 10% der Landesfläche dem Biotopverbund dienen. Bestandteil des Biotopverbund sind gem. § 25 gesetzlich geschützte Biotope (wie die Ruthenwiesen).

Es handelt es sich bei dem zentralen nördlichen Bereich des Falderaparks und bei dem südlich hiervon gelegenen kleinen Teich um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 25 LNatSchG SH. Bei den südlich hieran anschließenden Flächen handelt es sich hingegen um zweischürige extensiv genutzte Nass-wiesen. Diese Flächen sind somit gesetzlich

geschützte Biotop gemäß gem. § 25 (1) Nr. 2 LNatSchG SH.

Es war im Bereich Falderapark nicht möglich, dauerhaft nährstoffarme Biotopstrukturen zu etablieren, dafür ist der Nutzungsdruck trotz seiner mangelhaften Ausstattung immer noch zu hoch sowie die Siedlungsnähe mit den zahlreichen freilaufenden Hunden und den Nährstoffeinträgen zu groß.

Die naturnahen Gehölzstrukturen im Falderapark sind auf Grund von Pflegedefiziten mittlerweile durchgewachsen und strukturarm. Die Bedeutung von Gehölzstrukturen für den Natur- und Artenschutz nimmt jedoch mit deren strukturellem Reichtum zu.

Aus Sicht des Artenschutzes gibt es folgende Vorkommen schützenswerter Tierarten im Untersuchungsgebiet:

Dohle (*Corvus monedula*) Rote Liste des Landes Schleswig-Holstein 1995 und Rote Liste der BRD 1991 Kategorie 3 (gefährdet). Es gibt Dohlen-Nester in den weitgehend ungenutzten Kaminen einiger Häuser der Kock-Siedlung.<sup>12</sup> Im Rahmen der Vorbereitung von Bau- oder Abbruchmaßnahmen wird frühzeitig auf die Dohlenvorkommen hingewiesen.

Mögliches Vorkommen von Fledermäusen (Arten noch nicht spezifiziert) Baublock Wilhelmstraße, Werderstraße, Hansaring, Wasbekerstraße, Sommerquartier unter den Dächern des Vereins Arbeiterbund Neumünster. Ob im Untersuchungsgebiet derartige streng geschützte Arten gemäß Landes-, Bundes- und Europarecht zu berücksichtigen sind, wäre im Fall konkreter Planungen und Baumaßnahmen zu klären.<sup>13</sup>

### 2.7.3 Nutzbarkeit der Frei- und Grünflächen

Die im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes Stadtteil West erarbeitete Freiraumbestandsanalyse hat folgende wesentlichen Ergebnisse erbracht:

#### Spielplätze

Im gesamten Stadtteil und in den angrenzenden Bereichen gibt es so gut wie keine Spiel- und Bewegungsangebote für ältere Kinder und Jugendliche. Insbesondere gibt es keine attraktiven und intensiv nutzbaren Flächen für Ball- und Bewegungsspiele (insbesondere Fuß- und Streetball).

**Vorkommen von Dohlen und möglicherweise von Fledermäusen unterliegen dem Artenschutz**



Kleiner Faldera-Teich

**Spielplätze nur für jüngere Kinder**

<sup>12</sup> Stadt Neumünster - Fachdienst Natur und Umwelt

<sup>13</sup> mündliche Mitteilung im Rahmen der 3. Planungswerkstatt 03.07.07



Großer Faldera-Teich

### Keine ausreichenden Spiel- und Bewegungsangebote für ältere Kinder und Jugendliche



Ehemaliger Bundeswehr-Sportplatz am LOG-IN Technologiepark

### Kinderspiel im näheren Wohnumfeld häufig verboten

Die wenigen öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen privaten Spielplätze verfügen mit Ausnahme des Spielplatzes in der Sick-Kaserne nur über eine sehr geringe Ausstattung mit Spielgeräten. Die Ausstattung des Spielplatzes an der Sick-Kaserne ist ausschließlich für jüngere Kinder geeignet. Die letzten Spielgeräte des Spielplatzes Meisenweg sind im Jahre 2007 aus Sicherheitsgründen demontiert worden. Die Spielbereiche im Falderapark haben eine kaum noch nutzbare Ausstattung.

Die übrige Gestaltung dieser Spielplätze, insbesondere die Geländegestaltung und die Einbettung in das Gelände, bietet kaum Anknüpfungspunkte für eine spielerische Aneignung bzw. Inbesitznahme durch Kinder und Jugendliche. Die Spielbereiche im Falderapark liegen in stark verschatteten Bereichen, welches zu feuchtem und kaltem Spielsand / Fallschutzkies führt und die Nutzungsdauer von Holzspielgeräten einschränkt.

### Nutzung von Brach- und untergenutzten Flächen

In städtischen Bereichen mit einer ungenügenden Versorgung mit Spielangeboten werden (insbesondere von Jugendlichen) längerfristig oder temporär nicht bzw. untergenutzte Flächen ersatzweise als Treffpunkte sowie Spiel- und Bewegungsräume angenommen.

Die außerhalb des eigentlichen Untersuchungsgebietes im Bereich des LOG-IN Technologieparkes ehemals vorhandenen Sportanlagen der Bundeswehr sind nur noch in Resten vorhanden und weisen kaum Ausstattung auf. Deren öffentliche Nutzbarkeit ist stark eingeschränkt. Bis 2005 wurden diese Flächen informell vom Projekthaus mitgenutzt. Danach war diese Nutzung auf Grund von Konflikten mit den Mietern des LOG-IN nicht mehr möglich. Eine entsprechende Ausstattung für Kinder und Jugendliche konnte nicht installiert werden. Die stark befahrene Roonstraße stellt trotz Lichtsignalanlage eine große Barriere für Kinder dar.

### Öffentliche und private Grünflächen

Auf den übrigen öffentlichen und privaten Grünflächen ist Kinderspiel explizit verboten oder Kinder werden durch freilaufende Hunde verdrängt. Zu nennen wären hier Freiflächen der Kock-Siedlung und Teile der Sick-Kaserne. Hier werden Kinder und Jugendliche aktiv vertrieben, gezielte Baumpflanzungen auf Spielflächen behindern Ball- und Bewegungsspiele und es hängen hier die entsprechenden Verbotsschilder an den Wohngebäuden. Anlass für diese Maßnahmen waren Anwohner, die sich von Kinderlärm belästigt fühlen. Auf Grund der unattraktiven Gestaltung, Uneinsichtigkeit sowie fehlender sicherer

Zugangsmöglichkeiten erlauben Eltern ihren Kindern oftmals nicht die Nutzung dieser Flächen, dieses gilt insbesondere für die Flächen nördlich der Roonstraße.

Im gesamten Untersuchungsgebiet existieren keine Bau-spielplätze .

Naturnahe Bereiche finden sich im Bereich der Ruthen-wiesen, die ein gesetzlich geschütztes Biotop sind. Hier konnten zu keinem Zeitpunkt spielende Kinder beobachtet werden.

Der Falderapark schwankt in seinem derzeitigen Zustand, seiner Nutzung und öffentlichen Wahrnehmung zwischen bedingt nutzbarer öffentlicher Grünfläche, durchgewach-sener Gehölzpflanzung und naturbelassenem Bereich. Dieses Niemandsland ist ein bevorzugter Treffpunkt sozialer Rand-gruppen. Zum Verweilen, Kontemplation oder Spielen lädt dieses Familien und Kinder wenig ein.

### **Grünversorgung mobilitätsbenachteiligter Bevölkerungsgruppen**

Mobilitätsbenachteiligte Bevölkerungsgruppen, wie Senioren, Behinderte, Frauen mit Kindern und einkommensschwache Menschen sind auf eine wohnungsnahe Frei-raumversorgung im Stadtteil angewiesen.

Im Untersuchungsgebiet gibt es für diese Gruppen kaum Angebote für Spiel und Aufenthalt im Freien. Die wenigen Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten liegen fast alle innerhalb des Falderaparks und damit in relativ großer Entfernung zu den dicht bebauten Quartieren.

Die Ausstattung des Parks, die unübersichtliche Raumstruktur (durchgewachsene Gehölze), Angst-Räume und die Häufung sozialer Randgruppen mindern dessen Attraktivität erheblich und laden nicht zu dessen Nutzung ein. Die Ausstattungsdefizite wurden bereits im Jahre 1980 im Rahmen des Planwerkes zum Biotopverbundsystem beklagt (Gutachten Teilbereichsplanung "Naturnahe Umgestaltung des Falderaparks", 1980).

### **Vandalismus und Nutzungskonflikte**

Sind relativ gut ausgestattete Spielangebote vorhanden (z.B. die Freiflächen des Verein Arbeiterbund Neumünster im Bockinnenbereich Wasbeker Straße / Hansaring / Wilhelmstraße / Werderstraße), so sind diese privat und nicht öffentlich zugänglich, d.h. sie sind eingezäunt. Als Begründung für diese Nutzungseinschränkungen wird „Vandalismus“ genannt.



Spielplatz An der Sick-Kaserne



Spielplatz im Falderapark

### **Fehlender wohnungsnaher Frei- raum für mobilitätsbenachteiligte Bevölkerungsgruppen**



Hinweisschild in der Kock-Siedlung

### Keine bedarfsgerechte Verteilung der öffentlich nutzbaren Freiräume

### Ungestaltete Straßenräume ohne Aufenthaltsqualität



Alleebäume am Hansaring

Erfahrungen aus anderen Städte haben aber gezeigt, dass gerade derartige ungenügende Angebote und der Ausschluss von Kindern und Jugendlichen zu Aggressionen und Vandalismus führen, während eine attraktive Ausstattung und Beteiligungsverfahren bei Neu- und Umgestaltungen diesem entgegenwirken würden.

Auf die Nutzungsbedingungen und die Ausstattung dieser privaten Spielflächen hat die Stadt kaum Einfluss, das gilt auch für den Spielplatz Steinkamp, der sich im Besitz der Kock-Siedlung befindet. Dieser ist zwar öffentlich nutzbar, aber nicht attraktiv ausgestattet.

Die genannten Grün- und Spielflächen werden durchweg auch als Hundebauslauf genutzt. Hierdurch kommt es zu Nutzungskonflikten insbesondere mit spielenden Kindern und Jugendlichen.

## 2.7.4 Räumliche Verteilung der Grün- und Freiflächen

Die Verteilung der öffentlich nutzbaren Freiräume im Gebiet ist ungleichmäßig und nicht bedarfsgerecht. Während die größte öffentliche Grünfläche (Falderapark) und der Spielplatz Meisenweg sich im von Einfamilienhäusern mit Hausgärten geprägten Westteil konzentrieren, finden sich im nördlichen und östlichen Teil des Gebietes nur die teils öffentlichen bzw. privaten Grünflächen im Bereich der ehemaligen Sick-Kaserne und der Spielplatz Steinkamp. Deren Ausstattung ist allerdings nicht für Jugendliche und mobilitäts benachteiligte Bevölkerungsgruppen ausgelegt. Jedoch weist gerade dieser Teilbereich mit seinen Mehrfamilienhäusern die höchste Bevölkerungsdichte, kaum Privatgärten bzw. kein attraktives Wohnumfeld auf.

## 2.7.5. Straßenraum

Straßenräume im Untersuchungsgebiet weisen insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung keine Aufenthaltsqualitäten auf und dienen vorrangig dem Straßenverkehr. Potentielle Platzräume sind der Einmündungsbereich Warmsdorfstraße / Wasbekerstraße und Warmsdorfstraße / Hansaring.

Westlich der Kreuzung Wasbekerstraße / Hansaring weist der Hansaring noch die ursprüngliche doppelreihige Allee auf. Im Bereich der Steinkampsiedlung gibt es weitere Straßenbaumbestände. Die übrigen Straßenräume, insbesondere im Bereich der blockrandständigen gründerzeitlichen Mehrfamilienhausbebauung, haben keine straßenraumprägende Baumpflanzungen.

## 2.8 Soziale Infrastruktur <sup>14</sup>

### Kindergärten:

- Städtischer Kindergarten Hauke-Haien, Ehndorfer Straße 90, ca. 55 Kinder, heilpädagogischer Ansatz,
- Kindertagesstätte St. Elisabeth, Hinter der Bahn 5, ca. 170 Kinder, einziger katholischer Kindergarten in Neumünster,
- Kindergarten Lebenshilfwerk Neumünster, Roonstraße 185, ca. 70 Kinder, integrative Einrichtung.

### Schulen:

- Johann-Hinrich-Fehrs-Grundschule, Wilhelmstraße 8, ca. 360 Schüler, einzige Ganztages-Grundschule in Neumünster, „Hallig-Gruppe“ für Grundschulkinder mit besonderen schulischen Erziehungshilfen,
- Wilhelm-Tanck-Realschule, Färberstraße 25, ca. 480 Schüler,
- Wichern-Förderschule, Meisenweg 45, ca. 110 Schüler,
- Fröbelschule, Außenstelle Ehndorfer Straße 90, geistig behinderte Schüler .

### In unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes:

- Helene-Lange-Realschule, Roonstraße 42,
- Walther-Lehmkuhl-Schule für Gewerbe und Technik, Roonstraße 90,
- Schulzentrum Faldera mit Grund- und Gesamtschule, Franz-Wiemann-Straße 8.

Schulen und Kindergärten bieten für den Stadtteil wichtige Angebote für Kinder und Jugendliche, die über den täglichen Unterricht der einzelnen Einrichtung weit hinaus gehen.

### Sonstige Einrichtungen:

- Projekthaus, Wasbeker Straße 87, offene Kinder- und Jugendarbeit, enge Kooperation mit ansässigen Schulen
- Brücke Neumünster, Ehndorfer Straße 15-17, gemeinnützige GmbH, Arbeit mit psychisch erkrankten Menschen
- Arbeiterwohlfahrt, Goebenplatz 4, und Caritas, Linienstraße 1-3, Angebote für Familien und Senioren,
- Sportvereine sind im Untersuchungsgebiet nicht ansässig, nutzen aber die Sporthallen der drei Schulen.

### In unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes

- katholische Gemeinden St.Bartholomäus, Wernershagener Weg 41 und St.Vicelin, Bahnhofsstraße 33
- evangelische Gemeinden Bugenhagen, Hansaring 146 und Vicelinkirche, Kleinflecken,
- islamische Moschee in der Friedrichstraße 26.



Umgestalteter Schulhof der Johann-Hinrich-Fehrs-Grundschule

### Große Vielzahl sozialer Einrichtungen im Untersuchungsgebiet



Projekthaus in der Wasbeker Straße 87

### Weit über das Untersuchungsgebiet hinausgehender Einzugsbereich der sozialen Einrichtungen im Stadtteil West



„Brücke Neumünster“ Ehndorfer Straße 15-17

<sup>14</sup> Vgl. Materialband Plan 9 „Soziale Infrastruktur“

**Auswertung des Sozialberichtes 2005 und der demographischen Analyse des Stadtteil West verdeutlicht die Problemsituation im Untersuchungsgebiet**

**2.9 Demographische u. soziale Verhältnisse**

Die hier wiedergegebenen demographischen und sozialen Daten sind dem „Sozialbericht 2005 / Sozialraum 5 - West“ der Stadt Neumünster (Fachbereich III „Soziales und Jugend“)<sup>15</sup> entnommen worden, dessen Geltungsbereich den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes umfasst. Darüber hinaus stand zu den Vorbereitenden Untersuchungen ab November 2007 eine demographische Analyse des Stadtteiles West in seinen dem Untersuchungsgebiet entsprechenden Grenzen zur Verfügung, die im Rahmen einer Praktikumsarbeit des Fachbereich IV „Stadtplanung“<sup>16</sup> erarbeitet worden ist.

**Daten Stadtteil West und Neumünster <sup>15, 16</sup>**

	Stadtteil West	in %	Neumünster	in %
Einwohner	6.769	8,5	79.914	100,0
Ausländer	796	11,8	5.322	6,7
Anzahl Haushalte	4.398	-	50.484	-
Personen/Haushalt	1,5	-	1,6	-
<b>Altersstruktur</b>				
- 0 - 21 Jahre	1.369	20,2	17.476	21,9
- 21- 65 Jahre	4.030	59,5	46.247	57,9
- 65 Jahre und älter	1.370	20,2	16.191	20,3
<b>Soziale Leistungen</b>				
- Wohngeld	153	11,5	1.327	100,0
- Grundsicherung im Alter u. bei Erwerbsminderung	167	15,4	1.082	100,0
- Hilfen zum Lebensunterhalt	48	20,4	235	100,0
- Hilfen in besonderen Lagen	159	9,5	1.682	100,0
<b>Arbeitslose nach SGB II + SGB III</b>				
Bedarfs-gemeinschaften	1.059	-	5.927	-

<sup>15</sup> Stadt Neumünster, Sozialraumbericht 2005

<sup>16</sup> Stadt Neumünster, Demographische Analyse des Stadtteils West, 2007

Die Auswertung des Sozialberichts 2005 (hier Sozialraum 5 - West) und der demographischen Analyse des Stadtteils West zeigen die demographische und soziale Situation im Untersuchungsgebiet.

Z.Zt. leben 6.769 Menschen im Stadtteil West, das entspricht 8,5 % der Bevölkerung Neumünsters. Laut Wohnraumversorgungskonzept 2006 war der Stadtteil West in den vergangenen Jahren von erheblichen Bevölkerungsverlusten gekennzeichnet. Zwischen 1995 und 2004 reduzierte sich die Zahl der Bewohner und Bewohnerinnen um 12,8 %. Ausgehend von der derzeitigen Bevölkerungs- und Altersentwicklung wird prognostiziert, dass die Bevölkerung in den folgenden 15 Jahren weiter um 10 - 15 % zurückgeht.<sup>17</sup>

### **Sozialbericht 2005 / Sozialraum 5 - West**

Der Vergleich der unterschiedlichen Daten des Sozialraumes 5 - West mit den Daten der anderen 15 Sozialräume in Neumünster verdeutlicht, dass der gesamte Stadtteil West häufig die absolut höchsten Zahlen bei den Arten der verschiedenen Hilfeleistungen aufweist. Dies gilt bei Hilfen zur Erziehung, bei den Empfängern und Empfängerinnen von Hilfen zum Lebensunterhalt, bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, bei Wohngeldempfängern etc. Auch bei der Anzahl der Jugend- und Familiengerichtshilfen sowie bei sogenannten Wohnungsnotfällen ist der Sozialraum 5 - West „führend“

Den gesamten Stadtteil West betrachtend wird ersichtlich, dass es z.B. bezüglich der Altersstruktur in den einzelnen Altersklassen unwesentliche Abweichungen gegenüber dem Durchschnitt in gesamt Neumünster gibt. Der Anteil der ausländischen Bewohner im Stadtteil West liegt dagegen ebenso wie die Zahl der Arbeitslosen deutlich über den entsprechenden Zahlen für ganz Neumünster.

### **Demographische Analyse des Stadtteils West**

Die vom Fachbereich IV erarbeitete demographische Analyse vom Oktober 2007 betrachtet die ausgewerteten Daten differenziert nach der Einteilung der statistischen Blöcke. Dabei ist anzumerken, dass die einzelnen statistischen Bereiche unterschiedlich groß sind. Die kleinste Einheit zählt insgesamt 21 Personen (Statistischer Stadtteil Kern 6019), die größte Einheit 461 Personen (Statistischer Stadtteil West 502). Aus diesem Grund sind kleinere statistische Einheiten auf Gesamtblockebene zusammengefasst (vgl. Demographische Analyse des Stadtteils West - Anhang, Diagramme und Tabellen).

<sup>17</sup> Stadt Neumünster, Wohnraumversorgungskonzept (Sachstandsbericht Juni 2006)

### **Bevölkerungsrückgang im Stadtteil West**

### **Überdurchschnittlich hoher Anteil von Hilfeleistungen im Stadtteil West**

### **Altersstruktur im Stadtteil West entspricht dem Durchschnitt der Stadt Neumünster**

### **Blockweise Auswertung demographischer und sozialer Daten**

### **Gleichmäßige Verteilung der Altersstruktur in den Baublöcken des Stadtteils West**

Die Altersstruktur der einzelnen Baublöcke betrachtend ergeben sich keine signifikanten Hinweise darauf, dass sich in bestimmten Bereichen eine der in der umseitigen Tabelle aufgeführten Altersklasse besonders konzentriert. Vielmehr verteilen sich die unterschiedlichen Altersklassen relativ gleichmäßig über den Stadtteil West. Trotzdem heben sich einzelne Baublöcke deutlich vom Durchschnitt der jeweiligen Altersklasse ab. Ursachen dafür sind in der Bebauungsstruktur bzw. Wohnungsgröße, im Anteil der ausländischen Bevölkerung, in der Eigentümerstruktur etc. zu suchen.

### **Konzentration ausländischer Bevölkerung in Baublöcken der Modernisierungsbereiche**

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung konzentriert sich in den Bereichen der Kock-Siedlung um den Steinkamp, die Helmut-Kock-Straße und die westliche Wasbeker Straße (Statistische Stadtteile West 801, 803, 805 und 806), wo in einzelnen Baublöcken bis zu 50% (und mehr) ausländische Bewohner und Bewohnerinnen leben. Direkt benachbarte Baublöcke (z.B. um die Werderstraße und den Hansaring) weisen dagegen einen Anteil von 0 - 10 % an ausländischer Bevölkerung auf. Eigentümer sind hier die Baugenossenschaft Holstein e.G. bzw. der Verein Arbeiterbund Wohnungsbau. Bei diesen Grundeigentümern leben traditionell weniger ausländische Bewohner und Bewohnerinnen. Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Bereich Färberstraße / Friedrichstraße / Wippendorfstraße. Dies begründet sich vermutlich aus dem hohen Anteil sanierungsbedürftiger und somit preisgünstiger privater Mietwohnungen. Insgesamt steigt der Anteil an ausländischer Bevölkerung von 11,8% im gesamten Stadtteil West auf 14,5 % in den sogenannten Modernisierungsbereichen (vgl. Kapitel 5. „Städtebauliches Entwicklungskonzept“).

### **Häufung hoher Fallzahlen bei Bedarfsgemeinschaften in den Baublöcken der Modernisierungsbereiche**

Ein ähnliches Bild ergibt sich auch bei den Bedarfsgemeinschaften. Die höchsten Fallzahlen finden sich überwiegend in den Bereichen, die unter 1.2 „Abgrenzung des Untersuchungsgebietes“ als räumliche Entwicklungsschwerpunkte beschrieben worden sind. Dazu zählen Teile der Kock-Siedlung, der Bereich Wilhelmstraße und Wippendorfstraße, die mittlere Wasbekerstraße, die Werderstraße, die Warmsdorfstraße und Am Brunnenkamp sowie der Bereich zwischen Ehndorferstraße und Lerchenstraße. Dies entspricht ebenfalls in großen Teilen den im Kapitel 5. „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ beschriebenen Modernisierungsbereichen.

### 3. Beteiligungsverfahren

#### 3.1 Bürgerbeteiligung

##### 3.1.1 Öffentliche Diskussionsveranstaltungen

Einer frühzeitigen Beteiligung von Bewohnern und Bewohnerinnen, von sozialen Einrichtungen, von Gewerbetreibenden, von Interessenvertretungen, von Wohnungsbauunternehmen, von Kommunalpolitik etc. wurde im Planungsprozess große Bedeutung beigemessen. Insgesamt wurden drei öffentliche Informations- und Diskussionsveranstaltungen im Hansa-Haus durchgeführt. Diese waren mit jeweils ca. 100 Teilnehmenden sehr gut besucht. Besonders erfreulich war die Tatsache, dass ca. 2/3 der daran teilnehmenden Bewohner und Bewohnerinnen waren.

Die Veranstaltungen dienten einleitend der allgemeinen Information über das integrierte Stadtentwicklungskonzept sowie über das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Neumünster. Darüber hinaus wurde erläutert, welche Inhalte und Arbeitsschritte ein städtebaulicher Rahmenplan aufweist. Vorgestellt und intensiv diskutiert wurde die Bestandsaufnahme sowie das daraus abgeleitete Entwicklungskonzept. Auf allen Veranstaltungen wurde besonderer Wert auf die Möglichkeit der Meinungsäußerung der Teilnehmenden gelegt.

Aus der regen Teilnahme an den Informations- und Diskussionsveranstaltungen wurde deutlich, dass von Seiten der Mitwirkenden eine hohe Erwartungshaltung bezüglich der Planungen und der zukünftigen Entwicklung im Stadtteil West festzustellen ist. Diese Erwartungshaltung resultiert u.a. aus der Vielzahl der vorherrschenden Mängel und Defizite, die die dort wohnenden Menschen schon seit längerer Zeit beklagen.

##### 3.1.2 Projekttag „Stadtplanung“ an der Gesamtschule Faldera

Eine besondere Form der Beteiligung fand im Frühjahr 2007 an der Gesamtschule Faldera statt. Durchgeführt wurde eine Projekttagewoche des 11. Jahrgangs zum Thema „Stadtplanung“. Zwei Tage erarbeiteten die Schüler und Schülerinnen konkrete Projektideen. Themen waren u.a. die beispielhafte Umgestaltung eines Straßenraumes, die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für brachliegende Grundstücksflächen, die Umgestaltung des Falderaparkes, die Neuanlage einer Stellplatzanlage für das Museum Tuch +



Vorstellung der Bestandsaufnahme

#### Hohe Teilnahmebereitschaft an mehreren öffentlichen Informationsveranstaltungen



Diskussionen mit den Bewohnern und den Bewohnerinnen



Einführungsveranstaltung im Unterricht



Umgestaltungsideen für den Falderapark

**Stadtteilrundgänge als besondere Beteiligungsform für Kinder und Jugendliche**



Stadtteilrundgang mit Kindern und Jugendlichen



Tag der offenen Tür im Projekthaus

Technik, die Gestaltung eines Quartiersparkes im Bereich der Kock-Siedlung, die Neugestaltung von Hofflächen in Blockinnenbereichen, die Anlage einer Skate-Anlage etc. Die Ergebnisse wurden gemeinsam dem Fachdienst Stadtplanung der Stadt Neumünster vorgestellt und eingehend diskutiert.

**3.1.3 Stadtteilrundgänge**

Ein besonderes Augenmerk galt der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen. Deshalb wurden mit ihnen zur Ergänzung der Bestandsaufnahme Stadtteilspaziergänge durchgeführt. Rundgänge sind eine bewährte Methode, die Freiraumsituation aus Sicht der Betroffenen zu sehen und zu bewerten. Ortskenntnis und subjektive Wahrnehmung des Stadtteiles können durch partizipatorische Aktivierung vermittelt werden. Mit Hilfe dieser Rundgänge konnten neben baulich-räumlichen Fakten auch nicht materielle Potentiale und Restriktionen (Vertreibung, Verbote, Ängste, Angsträume, Verdrängung durch andere Nutzergruppen etc.) ermittelt werden. Die Ergebnisse der Rundgänge wurden mittels Videofilmen und Fotos dokumentiert.

**3.1.4 Beteiligungsprozess Falderapark**

Zusammen mit dem Fachdienst Kinder und Jugend und dem Fachdienst Tiefbau und Grünflächen wurde eine Anwohnerbeteiligung zum Falderapark durchgeführt. Es bestand die Gelegenheit, Ideen zur künftigen Entwicklung des Falderaparkes zu diskutieren. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung sind in das Entwicklungskonzept Falderapark eingeflossen.

**3.1.5 Tag der offenen Tür im Projekthaus**

Am 23.06.07 fand im Projekthaus ein Tag der offenen Tür statt, der von rund 200 Personen besucht wurde. Hierbei handelte es sich vor allem um Kinder und Jugendliche sowie deren Eltern. Bei dieser Gelegenheit wurden die aktuellen Planungen zum Städtebaulichen Rahmenplan Stadtteil West und der Vorentwurf des Entwicklungskonzeptes für den Falderapark vorgestellt und diskutiert. Die Wünsche und Kritik der Besucher wurden auf großen Plakaten festgehalten.

### 3.2. Expertengespräche

Während der Bestandsaufnahme wurde eine Vielzahl von Gesprächen mit Anwohnern und Anwohnerinnen der unterschiedlichsten Altersgruppen, mit Geschäftsinhabern, Gewerbetreibenden etc. geführt, die vor Ort durch Zufall zustande kamen. Die in diesen Fällen spontan wiedergegebenen Äußerungen der im Quartier lebenden und arbeitenden Menschen lieferten wichtige Erkenntnisse über die Situation im Stadtteil West.

Darüber hinaus konnten ausführliche Interviews mit sogenannten „Schlüsselpersonen“ aus dem Untersuchungsgebiet geführt werden. Gesprächspartner waren größere Grundeigentümer und Gewerbetreibende, Mitarbeiter aus den vor Ort ansässigen sozialen Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Senioreneinrichtungen, Beratungsstellen, Polizei, Interessenvertretungen, kirchliche Institutionen etc.). Eine vollständige Übersicht der durchgeführten Interviews findet sich Kapitel 7.1. „Liste der Expertengespräche“. Ziel der Gespräche war, einerseits die jeweilige Einrichtung und deren Arbeit genauer kennen zu lernen. Dabei wurde deutlich, für welche Zielgruppen es welche Angebote im Stadtteil West gibt. Andererseits konnten durch die Gespräche nähere Zusammenhänge über den Stadtteil West aus Sicht derjenigen in Erfahrung gebracht werden, die täglich mit den hier ansässigen Menschen zusammen leben und arbeiten.

**Insgesamt wurden mehr als 20 „Schlüsselpersonen“ aus dem Stadtteil West interviewt**

### 3.3 Beteiligung der Kommunalpolitik und der Verwaltung

Auf mehreren Diskussionsveranstaltungen wurde der städtischen Verwaltung der Sachstand der Erarbeitung des Städtebaulichen Rahmenplanes erläutert. Daran nahmen der Fachdienst Allgemeiner Sozialer Dienst, der Fachdienst Gesundheit und der Fachdienst Kinder und Jugend ebenso teil, wie der Fachdienst Tiefbau und Grünflächen, der Fachdienst Stadtentwicklung und Zukunftsaufgaben sowie der Fachdienst Zentrale Gebäudewirtschaft teil.

Weitere Gespräche wurden mit dem Fachdienst Natur und Umwelt, dem Fachdienst Bauaufsicht (Denkmalpflege), dem Fachdienst Tiefbau und Grünflächen sowie dem Fachdienst Kinder und Jugend geführt.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster sowie die betroffenen Stadtteilbeiräte wurden gesondert über den Stand der Planung informiert. Beteiligt wurden auch Träger öffentlicher Belange.

**Mehrfache Beteiligung der Kommunalpolitik und Verwaltung der Stadt Neumünster**

## 4. Problemanalyse

### 4.1 Funktionale Mängel und Defizite<sup>18</sup>

#### 4.1.1 Städtebauliche Situation

Der Stadtteil West verfügt über keine homogene Baustruktur. Die unterschiedlichen Phasen der Stadtentwicklung der vergangenen 100 Jahre sind an der vielfältigen städtebaulichen Struktur deutlich ablesbar. Es bestehen eigenständige, klar abgrenzbare Quartiere, deren Problematiken aber auch Entwicklungspotentiale auf Quartiers- bzw. Blockebene sehr unterschiedlich gelagert sind. Zwischen den einzelnen Teilbereichen des Stadtteiles West fehlt häufig sowohl ein funktionaler als auch ein gestalterischer Zusammenhang. Eine für die Bewohner und Bewohnerinnen identifikationsstiftende städtebauliche Mitte ist aus dieser Entwicklung nicht entstanden. Aufgrund der sehr unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und Funktionen der einzelnen Teilbereiche wird die Schaffung einer gemeinsamen Mitte auch in Zukunft nicht ein vorrangiges Planungsziel eines städtebaulichen Rahmenplanes sein.

Die städtebauliche Situation wird sich aufgrund der vielfältigen vorhandenen Baustrukturen auch weiterhin sehr heterogen darstellen. Neben einzelnen eng bebauten Baublöcken der Gründerzeit und Altbaubeständen der 20er, 30er und der 50er Jahre werden auch zukünftig großzügig angelegte Baugebiete der 60er bis 90er Jahre mit Einfamilien- und Doppelhäusern, Geschoßwohnungsbauzeilen sowie vereinzelt Punkthochhäusern bestehen.

#### 4.1.2 Gebäudezustand

Der bauliche Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist insgesamt als zufriedenstellend zu bezeichnen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte eine erste Beurteilung der von außen sichtbaren Bauteile (Fassade, Türen und Fenster, Sockelbereich, wenn möglich Dach) eines Gebäudes durchgeführt werden. Es zeigte sich, dass sich die überwiegende Anzahl der Gebäude in einem baulichen Zustand befindet, der als durchschnittlich zu bezeichnen ist. Vereinzelt sind Modernisierungen erkennbar. Dies gilt sowohl für Gebäude, die sich im Besitz von Wohnungsbaunehmen befinden, als auch für Gebäude, die im Privatbe-

#### Vielfältige städtebauliche Struktur

#### Fehlende städtebauliche Mitte



Ehndorferstraße 2-4

#### Schlechter baulicher Zustand einzelner Hauptgebäude bzw. einer großen Zahl von Nebengebäuden



Balkone in der Helmut-Kock-Straße 1

<sup>18</sup> Vgl. Materialband Plan 10 „Städtebauliche Mängel und Defizite“

sitz sind. Trotzdem weist eine Vielzahl von Gebäuden vornehmlich in den Altbaubeständen einen gewissen Modernisierungstau auf, dessen substantielle Defizite durch weitergehende Untersuchungen genauer belegt werden müssten.

Problematisch sind die Wohnungsbaureihen in der Kock-Siedlung (Steinkamp, Helmuth-Kock-Straße) aus den 30er und 50er Jahren sowie einzelne Gebäude aus der Gründerzeit bzw. den 20er Jahren. Für den Wohnungsbaubestand der Kock-Siedlung (524 Wohneinheiten) ist im Jahr 2005 für die einzelnen Siedlungsbereiche eine erste Grobkostenermittlung zur Modernisierung der Gebäude in unterschiedlichen Varianten erarbeitet worden. Dabei sind einerseits umfangreiche bauliche und substantielle Mängel festgestellt worden, andererseits entsprechen die vorhandenen Grundrisse zum Teil nicht mehr modernen Wohnansprüchen. Im Ergebnis sind für einzelne Wohnungsbaureihen Teil- bzw. Vollmodernisierungen, für andere Abrisse vorgeschlagen worden.<sup>19</sup>

Im Rahmen des Programms Stadtumbau West wird im Falle anstehender Modernisierungsvorhaben angestrebt, einen Interessenausgleich zwischen ökonomischen und städtebaulichen Belangen zu erlangen.

Der bauliche Zustand vieler kleinerer, ehemals intensiv genutzter gründerzeitlicher Nebengebäude ist häufig schlecht. Anders als in die Hauptgebäude ist in die Substanz der für die städtebauliche Struktur so bedeutsamen Nebengebäude sehr wenig investiert worden. Trotzdem bestehen in einzelnen Baublöcken Nutzungspotentiale, die in der weiteren Entwicklung aktiviert werden sollten. Beispielhaft hierfür ist die rückwärtige Bebauung des Baublockes des Vereins Arbeiterbund zwischen Werderstraße und Hansaring, deren bestehende Nebengebäude attraktiver gestaltet werden könnten.

#### 4.1.3 Wohnungsleerstand

Der Leerstand von Wohnungen ist bereits im Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Neumünster durch Begehungen, Gespräche mit größeren Vermietern und Auswertung von Stromzählerdaten erhoben worden.<sup>20</sup> Aus diesen Untersuchungen ging jedoch nicht hervor, in welchen Gebäuden im Untersuchungsgebiet wie viele Wohnungen

<sup>19</sup> Kock-Siedlung KG Modernisierung und Grobkostenermittlung für den Wohnungsbestand Steinkamp - Helmuth-Kock-Straße - Hansaring, 2005

<sup>20</sup> Stadt Neumünster, Wohnraumversorgungskonzept (Sachstandsbereich Juni 2006)



Lerchenstraße 7 - 9



Wilhelmstraße 3



Wohnungsleerstand Helmuth-Kock-Straße

#### Hoher Anteil leerstehender Geschosswohnungen



Wohnungsleerstand Warmisdorfstraße 10

**Schlecht ausgestattete, ungünstig geschnittene Wohnungen mit hohem Modernisierungsbedarf in ungünstiger Lage**



Wohnungsleerstand Steinkamp 9



Briefkästen Helmuth-Kock-Straße 7

leer stehen. Deshalb ist als Teil der Bestandsaufnahme der Wohnungsleerstand gebäudeweise je Treppenaufgang erneut erhoben worden.<sup>21</sup> Dabei wurde allein durch Inaugenscheinnahme von aussen beurteilt, ob es sich um eine leerstehende oder bewohnte Wohnung handelt. Von den insgesamt 4.700 Wohnungen im Stadtteil West standen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme durch die Gutachter ca. 650 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 14 %. In einigen Baublöcken, wie z.B. der Kock-Siedlung am Steinkamp, liegt diese Quote mit bis zu 40% Leerstand weit darüber.

Leerstände betreffen Gebäude aller Altersstufen, ein Schwerpunkt im Stadtteil West liegt jedoch bei Gebäuden, die vor 1960 errichtet worden sind. Hier sind es vor allem die kleineren Wohnungen mit 1-2 Zimmern bzw. 30-40 qm Größe. Es ist wahrscheinlich, dass aufgrund der neuen Hartz-IV-Bestimmungen in absehbarer Zeit aber genau diese Wohnungen verstärkt nachgefragt werden. Aber auch größere Wohnungen von 3-4 Zimmern (hier vornehmlich im Bestand von Gründerzeitblöcken) stehen im Untersuchungsgebiet in größerer Zahl leer. Besonders hoch ist der Anteil der leerstehenden Dachgeschosswohnungen.

Im Stadtteil West konzentrieren sich leerstehende Wohneinheiten aufgrund hoher Lärmbelastigung an den Hauptverkehrsstraßen sowie in den Gebäudezeilen der Kock-Siedlung am Steinkamp und in der Helmuth-Kock-Straße. Im letztgenannten Bereich gibt es nahezu keinen Treppenaufgang ohne leerstehende Wohnungen. Einzelne Treppenhäuser (z.B. im Steinkamp 9) sind bereits vollständig geschlossen worden. Ein weiterer Schwerpunkt befindet sich in der in großen Teilen gründerzeitlich geprägten süd-östlichen Warmisdorfstraße und Am Brunnenkamp sowie in der aus den 30er bzw. 50er Jahre stammenden nord-westlichen Warmisdorfstraße. Äußerlich befindet sich die überwiegende Zahl der Wohngebäude in keinem besonders schlechten Zustand. Trotzdem ist ein hoher Modernisierungsbedarf aufgrund eines unzeitgemässen Ausstattungsstandards vorhanden. Dieses bestätigen auch die Ergebnisse der Mieterbefragungen, die im Rahmen der Erarbeitung des Wohnraumversorgungskonzeptes durchgeführt worden sind. Die Wohnzufriedenheit in diesen Bereichen ist überdurchschnittlich gering, dementsprechend hoch ist die Mieterfluktuation.

Insbesondere unter den privaten Grundeigentümern scheint die Investitionsbereitschaft augenscheinlich sehr gering zu sein. In der südlichen Warmisdorfstraße stehen einzelne Gebäude bereits unter Zwangsverwaltung.

<sup>21</sup> Vgl. Materialband Plan 10 .1 „Wohnungsleerstand“

#### 4.1.4 Gebäudeleerstand im Einzelhandel und Gewerbe

Neben dem Leerstand von Wohnungen ist auch gewerblicher Leerstand im Untersuchungsgebiet in erheblichem Umfang zu verzeichnen. Dies betrifft vor allem kleinere ehemalige Geschäfts- und Ladeneinheiten in den gründerzeitlichen Baublöcken. Ein Schwerpunkt liegt dabei in der östlichen Wasbeker Straße. Die Gründe für eine Geschäftsschließung können vielfältig sein: Geschäftsaufgabe aus wirtschaftlichen Gründen, Schließung aus Altersgründen der Betreiber, Abwanderung an attraktivere Standorte etc. Für die kleineren Geschäftseinheiten besteht die Möglichkeit, Nachfolgenutzungen zumindest für einen bestimmten Zeitraum zu finden. Problematisch stellt sich die Situation jedoch bei größeren Gewerbeeinheiten dar. Beispielhaft hierfür sei das ehemalige Möbelhaus in der Wasbeker Straße 14-22 genannt, das bereits seit längerer Zeit leersteht. Erschwerend zu den genannten Problemen kommt hinzu, dass die Kaufkraft der im Stadtteil West lebenden Menschen vermutlich gering ist. Das eingeschränkte Angebot und der wenig vielfältige Besatz an Einzelhandelseinrichtungen im Stadtteil West ist für Kundschaft, die aus anderen Stadtteilen hier einkaufen könnte, nicht besonders interessant. Eine Ausnahme stellt u.a. die Hinrichsen GmbH für Eisenwaren, Werkzeuge, Industriebedarf etc. in der Wasbeker Straße 81-83 dar.

#### 4.1.5 Erschließung und Verkehr

Aufgrund seines großen Straßenquerschnittes sowie seiner hohen Verkehrsbelastung (23.000 Fahrzeuge/Tag) wirkt der Hansaring vor allem in seinem südöstlichen Verlauf als Barriere, die den östlichen und westlichen Teil des Untersuchungsgebietes voneinander trennt. Die Roonstraße dagegen trennt das Untersuchungsgebiet von den westlich gelegenen Stadtteilen in Richtung Böcklersiedlung ab. Durch bauliche Eingriffe bzw. durch verkehrsregelnde Maßnahmen besteht die Möglichkeit, dass diese Barrieren von Fußgängern und Radfahrern besser überwunden werden können. Die Eisenbahntrasse im Verlauf der Ehndorfer Straße bzw. im Bereich zwischen Schleusberg und östlicher Wasbeker Straße wird jedoch auch weiterhin eine deutlich trennende Wirkung haben. Sie kann (nur) an wenigen Stellen (Hansaring, Wasbeker Straße und Hinter der Bahn) unterquert werden. Für Fußgänger besteht außerdem die Möglichkeit, die Bahn im Bereich Linienstraße und in der Wrangelstraße in Verlängerung des Ruthengrabens zu unterqueren. Diesen



Gewerbeleerstand Wasbeker Straße 73

#### Zunehmende gewerbliche Leerstände in den Erdgeschosszonen



Gewerbeleerstand Wasbeker Straße 14 - 22



Verkehrsbelastung am südöstlichen Hansaring



Radfahrer in der östlichen Wasbeker Straße



Bahntrasse an der Linienstraße als Barriere



Hof in der Wasbeker Straße 64

### Fehlende öffentliche und halb-öffentliche Grün- und Freiflächen

derzeit schlecht gestalteten Fußgängertunnel gilt es durch bauliche Maßnahmen (z.B. durch eine verbesserte Beleuchtung) in Zukunft aufzuwerten.

Die größeren „wilden“ Sammelstellplatzanlagen im Bereich Schleusberg / Wasbeker Straße / Linienstraße, die sich ungestaltet darstellen und auf das Stadtbild störend wirken, sind ein Indiz dafür, dass in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes der Bedarf an Stellplätzen nicht gedeckt ist. Dies betrifft in erster Linie die Stellplatzsituation in der östlichen Wasbeker Straße zwischen Bahnhofstraße und Hansaring. Für die hier verbliebenen Einzelhandels- und Gewerbeeinrichtungen ist die Möglichkeit, kurzzeitig in Geschäftsnähe parken zu können, besonders wichtig. In den Quartieren der Gründerzeit werden die Hinterhofbereiche häufig als private Stellplätze genutzt. Diese Flächen sind meist großflächig versiegelt.

Radwege werden entlang des Hansaringes, der Ehndorfer Straße und der Roonstraße eigenständig geführt. In der östlichen Wasbeker Straße ergeben sich aufgrund der stadtauswärtsführenden Einbahnstraßenregelung für den Radverkehr erhebliche Probleme. Im Zuge der Umgestaltung der Wasbeker Straße wird dieses Problem gelöst werden.

#### 4.1.6 Grün- und Freiflächen <sup>22</sup>

Im Untersuchungsgebiet gibt es in Bezug auf die Versorgung mit öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grün- und Freiräumen drei wesentliche Merkmale:

- Die Nutzbarkeit und Ausstattung der öffentlich zugänglichen Grünflächen entspricht nicht den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen.
- Die Verteilung dieser öffentlich nutzbaren Grünflächen ist innerhalb des Untersuchungsgebiets sehr ungleichmäßig. Die größte und bedeutendste öffentliche Grünfläche, der Falderapark, befindet sich im ohnehin relativ gut mit Freiflächen versorgten Westteil des Untersuchungsgebietes mit seiner Einzelhausbebauung und den dazugehörigen großen Hausgärten. Im mit Geschosswohnungsbau dicht besiedelten Ostteil des Untersuchungsgebietes gibt es keine öffentlich nutzbaren Grünflächen, sieht man einmal von einigen Flächen in der Sick-Kaserne ab, die aber auf Grund ihrer mangelhaften Ausstattung auch nur sehr bedingt nutzbar sind.
- Die Ausstattung der öffentlichen Grünflächen ist nicht mehr zeitgemäß und erneuerungsbedürftig.

<sup>22</sup> Vgl. Materialband Plan 11 "Mängel und Defizite im Freiraum"

In Bezug auf öffentliche Spielplätze bzw. Spiel- und Bewegungsangebote gilt analog:

- Die Größe der öffentlichen Spielplätze bzw. -bereiche ist im Verhältnis zur Bevölkerungszahl gering.
- Auch die Verteilung dieser öffentlich nutzbaren Spielflächen ist innerhalb des Untersuchungsgebiets sehr ungleichmäßig: Die größten Spielbereiche befinden sich im Falderapark und auf dem Spielplatz Meisenweg, der in der Nähe des Falderaparks liegt.
- Das Angebot dieser öffentlichen Spielplätze richtet sich an jüngere Kinder im Vor- und Grundschulalter. Bewegungsangebote für ältere Kinder und Jugendliche gibt es nicht.
- Das Angebot Spielplätze in der Sick-Kaserne und Steinkamp richtet sich ausschließlich an jüngere Kinder. Der Spielplatz am Steinkamp befindet sich im privaten Besitz, die Ausstattung ist sehr einfach gehalten. Der Spielplatz im Blockinnenbereich Werderstraße, Hansaring, Wasbekerstraße und Wilhelmstraße befindet sich im Besitz des Vereins Arbeiterbund Neumünster und ist nicht öffentlich zugänglich. Der Spielplatz Meisenweg verfügt seit Frühjahr 2007 über keine Spielgeräte mehr, nachdem das letzte Holzspielgerät wegen Verrottung und mangelnder Sicherheit demontiert werden musste. Die Spielbereiche im Falderapark verfügen ebenfalls nur noch über ein veraltetes Spielgerät.
- Bau- und Abenteuerspielplätze sowie allgemein nutzbare Ballspielplätze (Streetball, Bolzplatz etc.) gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Einige Schulstandorte verfügen über Sportanlagen und -hallen auf dem Schulgelände (Wichernschule und Wilhelm-Tanck-Schule sowie außerhalb des Untersuchungsgebietes die GS Faldera), diese werden aber nach den Schulzeiten vollständig von Sportvereinen genutzt.
- Inoffiziell nutzbare Freiflächen, wie Brachen oder ungestaltete Freiflächen gibt es im Untersuchungsgebiet im Bereich Sick-Kaserne und außerhalb des Untersuchungsgebietes nördlich der Roonstraße im Bereich des zukünftigen LOG-IN Technologieparks. Auf diesen Flächen kommt es aber regelmäßig zu Nutzungskonflikten zwischen Anwohnern und Jugendlichen (s.o.), so dass deren intensivere Nutzung, z.B. durch das Projekthaus, im Jahre 2005 aufgegeben werden musste.

### Zu wenig und ungleichmäßig verteilte Spielplätze



Spielplatz im Falderapark

### Vorhandene Spielgeräte sind abgängig



Spielplatz beim Verein Arbeiterbund am Hansaring 38-48

**Halböffentliche Grün- und Freiflächen zu wenig nutzbar**



Wohnumfeld An der Sick-Kaserne



Stellplätze im Innenhof beim Verein Arbeiterbund

**Statt Grünflächen im Innenhof überdimensionierte Stellplatz- und Garagenanlagen**



Wohnumfeld in der Kock-Siedlung

**Halböffentliche Freiflächen im Bereich des Geschosswohnungsbau von Wohnungsbauunternehmen**

- Die Außenbereiche der Mehrfamilienhausbebauung befinden sich im Besitz der jeweiligen Wohnungsbaunternehmen, die diese nach eigenem Ermessen gestalten und pflegen.
- Die großflächigen Freianlagen der großen Wohnungsbaunternehmen sind unterschiedlich gestaltet:
- Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Holstein e.G. verfügt über in der Regel durchgrünte Innenhöfe mit Baumbestand und zusammenhängenden Rasenflächen. Zumeist ist keine Ausstattung mit Spiel- und Aufenthaltsangeboten vorhanden. Dagegen gibt es z.T. großflächige versiegelte Stellplatzanlagen und Wäschetrockeneinrichtungen.
- Der Verein Arbeiterbund Neumünster verfügt über einen sehr großflächigen Innenhof zwischen Wasbeker Straße, Hansaring, Werderstraße und Wilhelmstraße, der zum Teil vor einigen Jahren zu einen Spielplatz umgestaltet worden ist. Dieser ist jedoch eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich. Auf den rückwärtigen Flächen der Wohnbebauung sind die meisten hier vorhandenen ehemaligen Stall- bzw. Schuppengebäude abgebrochen und durch Grasflächen ersetzt worden. Diese werden intensiv als Hundenausläufflächen genutzt und können daher nicht für Spiel und Aufenthalt genutzt werden. Ferner befindet sich auf diesem Innenhof eine überdimensionierte Garagen- und Stellplatzanlage, die nur wenig genutzt wird und ein erhebliches Flächenpotential zur Verbesserung der Freiraumversorgung darstellt.
- Die Kock-Siedlung KG verfügt über großflächige Freiräume im Bereich ihres Bestandes, in dem allerdings ausdrücklich Fußball- und andere Ballspiele verboten sind. Durch Pflanzungen wurden großzügige Außenflächen so unterteilt, dass Ballspiel erschwert wird. Eine Ausstattung mit Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangeboten gibt es hier nicht.

**Halböffentliche Freiflächen im Bereich des Geschosswohnungsbau von Privateigentümern:**

- Diese Form der Mehrfamilienhausbebauung befindet sich in der Regel auf sehr kleinflächigen Grundstücken, die teilweise so ungünstig geschnitten sind, dass diese kleinen Freiflächen nicht nutzbar sind. Oftmals sind diese Flächen durch rückwärtige Nebengebäude sowie Hof- und Stellplätze weitgehend versiegelt. Eine Ausstattung für Aufenthalt, Bewegung und Spiel gibt

es zumeist nicht. Aufgrund der räumlichen Begrenzung der Flächen gibt es oftmals keine geordneten Anlagen zum Sammeln von Müll- und Wertstoffen. Stattdessen wird hier der Müll in den Hausdurchgängen (oft ungeordnet) gelagert. Dieses führt dann zu optischen und insbesondere im Sommer zu olfaktorischen Beeinträchtigungen.

#### 4.1.7 Sonstiges

##### Grundstückssituation

Große Teilbereiche des Untersuchungsgebietes zeigen noch heute die typische historische Parzellierung der verschiedenen Baublöcke. Gründerzeitliche Grundstücke zeichnen sich z.B. durch eine sehr große Grundstückstiefe aus und sind somit ungünstig geschnitten. Heutigen Nutzungsansprüchen, die an ein Grundstück gestellt werden, entsprechen diese Grundstückszuschnitte nicht. Rückwärtige Grundstücksteile sind schlecht oder gar nicht erschlossen und somit in ihrer Erreichbarkeit bzw. Nutzbarkeit deutlich eingeschränkt (z.B. Linienstraße 5-7, Wasbeker Straße 38, 65 und 67, Ehdorfer Straße 48-56 etc.). Um in Zukunft eine angemessene Nutzung dieser Flächen sicherzustellen, die auch ohne dauerhafte Überfahrtsregelungen gewährleistet ist, werden im Einzelfall vor allem auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen bodenordnerische Maßnahmen notwendig sein.

Andere Grundstücke, die ebenfalls überwiegend in den Gründerzeitblöcken liegen, sind als untergenutzt zu bezeichnen. Entweder die Grundstücke liegen vollständig brach oder es sind Zwischennutzungen (Gebrauchtwagenhändler, wilde Stellplatzanlagen etc.) vorhanden, die nicht der Lage der Grundstücke gerecht werden.

##### Altlasten

Das Boden- und Altlastenkatasters des Fachbereich IV Natur und Umwelt, Abteilung Technischer Bodenschutz der Stadt Neumünster vom 10.03.2005 benennt im Untersuchungsgebiet zwei ehemals gewerblich-industriell genutzte Grundstücke als Altlast.

Weitere Grundstücke, die nach einem festgelegten Bewertungsverfahren als altlastenverdächtige Flächen eingestuft wurden, sind für einen Katastereintrag vorgesehene. In diesen Fällen besteht ein begründeter Anfangsverdacht, der sich aus dem ehemaligen Umgang mit gefährlichen Stoffen auf den Grundstücken ergibt.

**Grundstücke mit privaten Mehrfamilienhäusern vollständig versiegelt**

**Schwerpunkt ungünstig geschnittener und untergenutzter Grundstücke in Baublöcken der Gründerzeit**



Grundstück ohne eigene Erschließung :  
Wasbeker Straße 36



Untergenutztes Grundstück: Schleusberg 26

### Auswertung des Boden- und Altlastenkatasters zeigt die problematischen Grundstücke im Untersuchungsgebiet

Darüber hinaus befinden sich eine Vielzahl von Grundstücken laut Altlastenkataster „in der Bearbeitung“. Das bedeutet, dass es Hinweise auf eine ehemals gewerblich-industrielle Nutzung gibt. Eine Bewertung dieser Grundstücke ist noch nicht erfolgt, kann aber jederzeit kurzfristig durchgeführt werden. Grundstücke, bei denen sich ein Anfangsverdacht nicht bestätigt hat, werden vorerst archiviert und im Falle einer Neubebauung oder sonstigen Änderung erneut überprüft.

Die Ergebnisse der Auswertung des Boden- und Altlastenkatasters werden im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme Berücksichtigung finden.

### Altablagerungen

Neben dem Boden- und Altlastenkataster sind im Stadtgebiet Neumünster in einer gesonderten Liste sogenannte Altablagerungen tabellarisch aufgeführt. Eine Zusammenführung dieser Liste mit dem Altlastenkataster ist vorgesehen.

### Spielplatz Meisenweg

Bei den Flächen zwischen Meisenweg und Rutenkamp (dies ist der heutige Standort des Spielplatzes Meisenweg sowie die umliegenden Flächen) handelt es sich um einen Standort einer alten Tuchfabrikation und um einen ehemaligen Kiesabbau. Die ca. 24.000 m<sup>2</sup> große Auskiesung lief vor 1913 schnell mit Grundwasser voll, so dass diese als Badeteich genutzt werden konnte. Ab 1924 wurde diese ehemalige Kiesgrube mit Schlacken, Hausmüll, Bauschutt etc. verfüllt. Seither war hier kein Badebetrieb mehr möglich. Als Ersatz wurde das Sommerbad Neumünster im heutigen Falderapark errichtet und Pfingsten 1927 eröffnet.

Zwischenzeitlich wurden die wieder verfüllten Flächen als Kleingärten genutzt, später erfolgte die Umgestaltung zu einem Spielplatz. Im Februar 1992 erfolgte eine erste Gefahrenerkundung (Rammkernsondierungen und Oberbodenproben) und im Februar 1999 weitere Beprobungen. Die Untersuchungen ergaben eine Belastung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) aus ehemaligen Schlacken. Hieraus haben sich folgende Auflagen für den Betrieb eines Spielplatzes ergeben: Aufschüttung mit 30 cm hohem Oberboden und Anlage einer



Altablagerungsfläche Spielplatz Meisenweg

geschlossenen Grasnarbe. In den vorhandenen Wällen wird von Seiten des Fachdienstes Natur und Umwelt belasteter Boden vermutet. Der Aushub, der bei Arbeiten auf dieser Fläche anfällt, muss fachgerecht entsorgt werden.

## Angst-Räume

Die Fußwegeverbindungen zwischen Linienstraße und Fabrikstraße sowie der Kattenstieg entlang der Bahntrasse sind schlecht ausgeleuchtet und werden in der Dunkelheit von Passanten konsequent gemieden.



Fußgängertunnel zwischen Linienstraße und Fabrikstraße

## 4.2 Gestalterische Mängel und Defizite

### 4.2.1 Baulücken, fehlende Raumkanten

Brachliegende Grundstücke und damit einhergehende Baulücken finden sich vor allem im Bestand der gründerzeitlichen Bebauung im Bereich des Schleusberges, der Wippendorfstraße, der Wasbeker Straße, der Fabrikstraße und der Friedrichstraße. Teilweise umfassen diese Grundstücke mehrere nebeneinander liegende Flurstücke und beeinträchtigen somit deutlich das städtebauliche Erscheinungsbild einer geschlossenen Blockrandbebauung. Zum Teil sind die Baulücken mit den typischen Zwischennutzungen wie z.B. Gebrauchtwagenhändlern, kleineren Autowerkstätten oder als PKW-Stellplatz belegt und deutlich untergenutzt.



Baulücke in der Friedrichstraße 38

### 4.2.2 Stadtbildstörende Gebäude

Das Erscheinungsbild des Stadtteiles West wird nicht nur durch die allgemeine Bebauungsstruktur, die Höhe und Breite sowie die Nutzungsart einzelner Gebäude bestimmt, sondern vielmehr durch die architektonische Ausgestaltung insbesondere der straßenseitigen Gebäudefassaden. Im Verhältnis zur Größe des gesamten Untersuchungsgebietes und zu der Vielzahl von einzelnen Gebäuden gibt es relativ wenige Gebäude, die in ihrem gesamten Erscheinungsbild das Stadtbild stören. Diese befinden sich überwiegend im gründerzeitlichen Baubestand. Trotzdem gibt es eine Vielzahl von kleineren „Bausünden“, bei denen z.B. aufgrund bereits durchgeführter Modernisierungsarbeiten Teilbereiche der Gebäude (häufig die Erdgeschoßzonen) verunstaltet worden sind.



Wasbeker Straße 61 - 63



Wasbeker Straße 32

### 4.3 Übersicht: Defizite und Potentiale

	Defizite	Potentiale
Städtebauliche Struktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlende städtebauliche Mitte</li> <li>- zunehmende Leerstände im Erdgeschoss</li> <li>- zahlreiche fehlgenutzte / brachliegende Grundstücke in Gründerzeitblöcken</li> <li>- ungünstig geschnittene / gelegene Grundstücke in den Gründerzeitblöcken</li> <li>- teilweise hohe bauliche Dichte</li> <li>- fehlender funktionaler Zusammenhang zwischen einzelnen Teilbereichen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vielfältige Mischung verschiedener Bebauungsstrukturen</li> <li>- räumliche Nähe zur Innenstadt</li> <li>- geschlossene Blockrandstrukturen</li> <li>- interessante größtenteils denkmalgeschützte bzw. denkmalwürdige Gebäudeensembles</li> <li>- Umnutzungsmöglichkeiten brachliegender Grundstücke</li> <li>- vorhandene städtebauliche Sekundärstruktur (Umnutzungsmöglichkeiten von Nebengebäuden)</li> </ul>
Bevölkerungs- und Sozialstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Anteil von Empfängern von Transferleistungen</li> <li>- hohe Arbeitslosenquote</li> <li>- hoher Anteil ausländischer Bewohner</li> <li>- Abwanderung wirtschaftlich stabiler (junger) Familien</li> <li>- niedriges Bildungsniveau</li> <li>- niedriges Einkommensniveau</li> <li>- Segregationstendenzen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neubaupotentiale mit eigentumsorientiertem Aspekt zur langfristigen Bindung von (jungen) Familien</li> <li>- Vielfalt der Kulturen</li> <li>- Gemeinschaftsleben Arbeiterbund</li> <li>- Genossenschaftliches Wohnen</li> </ul>
Wirtschaftsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niedrige Kaufkraft</li> <li>- funktionsschwacher Einzelhandel</li> <li>- Abnahme von Einzelhandelsbetrieben durch Abwanderung / Geschäftsaufgabe</li> <li>- eingeschränktes Angebot im Einzelhandel</li> <li>- wenige Handwerks- u. Gewerbebetriebe</li> <li>- fehlende Attraktivität als Wirtschaftsstandort</li> <li>- wenige Flächenreserven zur weiteren Entwicklung (bestehender / neuer) Gewerbebetriebe</li> <li>- wenige gewerbliche Arbeitsplätze</li> <li>- geringe Bandbreite in der Gastronomie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- günstiges Niveau der Gewerbemieten</li> <li>- gute verkehrliche Anbindung</li> <li>- räumliche Nähe zur Innenstadt</li> <li>- Konversionsflächen zur Entwicklung von Handwerk und Gewerbe</li> </ul>
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hohe Leerstandsquote</li> <li>- hoher Anteil an Mietwohnungen im Vergleich zu eigen genutzten Immobilien</li> <li>- hoher Modernisierungsbedarf</li> <li>- viele schlecht ausgestattete Wohnungen</li> <li>- z.T. unattraktiv geschnittene Wohnungsgrundrisse</li> <li>- niedrige Wohnzufriedenheit</li> <li>- hoher Anteil umzugswilliger Mieter</li> <li>- fehlende Wohnungen mit gehobener Ausstattung</li> <li>- geringe Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümer</li> <li>- hohe Mieterfluktuation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- günstiges Niveau der Wohnungsmieten</li> <li>- attraktive gründerzeitliche Bebauung mit vielfältigen Wohnungsgrundrissen</li> <li>- attraktive Wohnbebauung mit hohem Anteil eigener Gärten</li> <li>- Modernisierungsbereitschaft bei den Wohnungsbauunternehmen</li> <li>- Entwicklungsmöglichkeiten neuer Wohnformen auf brachliegenden Grundstücken</li> <li>- Zusammenlegung von Mehrfamilienhäusern zu Doppelhaushälften (z.B. im „Zwitscherviertel“)</li> <li>- Bereitschaft zum Rückbau von Geschosswohnungen</li> <li>- Förderung von Wohnungseigentum für Selbstnutzer</li> </ul>

	<b>Defizite</b>	<b>Potentiale</b>
Erschließung- und Verkehrssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>-</li> <li>- hohe Lärmbelastung entlang der Hauptstraßen</li> <li>- Lärmemissionen entlang der Bahntrasse</li> <li>- wenige attraktive (interne und übergeordnete) Rad- und Fußwegeverbindungen</li> <li>- Nutzungskonflikte für Radfahrer</li> <li>- vorhandene Angsträume im öffentlichen Straßenraum</li> <li>- fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten in den öffentlichen Straßenräumen und Plätzen</li> <li>- ungenügend gestaltete Maßnahmen der Verkehrsberuhigung</li> <li>- z.T. unzureichende öffentliche Parkplätze und private Stellplätze</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gute Verkehrsanbindung zu benachbarten Stadtteilen</li> <li>- gute übergeordnete Verkehrsanbindung</li> <li>- Wiederherstellung des Alleecharakters am Hansaring</li> <li>- Potential zur Straßenraumgestaltung in den Anliegerstraßen</li> <li>- räumliche Möglichkeiten zur Entwicklung von einzelnen Stadtplätzen</li> </ul>
Freiflächen-situation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlende öffentliche Grün- und Freiflächen</li> <li>- schlecht ausgestattete Spielplätze</li> <li>- mangelhaft gestalteter Falderapark</li> <li>- wenige durchgängige Grünverbindungen in Richtung Innenstadt bzw. benachbarter Stadtteile</li> <li>- hoher Versiegelungsgrad von privaten Grundstücken in den Hofbereichen</li> <li>- mangelhafte Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld</li> <li>- funktionslose Grünflächen (z.B. Hansaring Ecke Ehndorfer Straße)</li> <li>- Beeinträchtigung öffentlicher Grün- und Freiflächen durch verschiedene Personen-Gruppen</li> <li>- fehlende Straßenraumbegrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorhandenes Flächenpotential für einen Quartierspark (Steinkamp)</li> <li>- attraktive Umgestaltungsmöglichkeiten des Falderaparks</li> <li>- Entwicklung der Wasserflächen im Falderapark</li> <li>- Blockinnenbereiche mit Umgestaltungspotentialen</li> <li>- Straßenraumbegrünung</li> <li>- Anbindung des Falderaparkes an die gesamtstädtischen Grünflächen</li> <li>- großzügige Spielplatzfläche Meisenweg</li> <li>- Flächenpotential für Spielflächen durch Gebäuderückbau</li> <li>- temporäre Nutzungen auf Konversionsflächen</li> </ul>
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fehlende offene Angebote verschiedener Sportvereine</li> <li>- fehlende städtebauliche Mitte als öffentlicher Quartierstreffpunkt</li> <li>- lückenhafte Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche</li> <li>- wenige ambulante Angebote für Senioren und (bedürftige) Familien</li> <li>- vorhandene aber verbesserungswürdige Netzwerke</li> <li>- fehlende Öffnung der Freiflächen der Schulen (und Kindergärten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hoher Anteil an Betreuungsangeboten (Schulen, Kitas etc.)</li> <li>- Erweiterungsmöglichkeiten der Schulhoffreiflächen</li> <li>- Projekthaus als traditionelle Freizeiteinrichtung</li> <li>- Entwicklung des Hansa-Hauses zu einem Stadtteilzentrum/Stadtteilhaus“</li> <li>- funktionierende, in Ansätzen vorhandene aber dennoch ausbaufähige Netzwerke</li> </ul>
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> <li>- schlechtes Image des Stadtteils</li> <li>- Häufung von Vandalismusschäden</li> <li>- (gefühlte) Unsicherheit in den öffentlichen Straßenräumen</li> <li>- Altlasten, Altlastverdachtsflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mitwirkungsbereitschaft am Umgestaltungsprozeß durch Wohnungsbauunternehmen, soziale Einrichtungen, Bewohner und BewohnerInnen</li> <li>- Imagekampagne</li> </ul>

## 5. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Stadtteil West liegen, abgeleitet aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept und dem Wohnraumversorgungskonzept, folgende Leitgedanken zugrunde:

- Umbau und Modernisierung von (Wohnungs-) Gebäuden im Bestand,
- Punktueller, im Gesamtkonzept abgestimmter Rückbau einzelner Wohngebäude,
- Angemessener Rückbau von einzelnen (Dachgeschoss-) Wohnungen,
- Zielgruppenspezifische Anpassung von Wohngebäuden,
- Vereinzelte Neubaumaßnahmen in Form von Ein-, Zweifamilien- bzw. Stadthäusern,
- Umgestaltung und Ausstattungsverbesserung öffentlicher Grün- und Freiflächen,
- Umnutzung brachfallender Grundstücksflächen zu öffentlichen Grün- und Freiflächen,
- Wohnumfeldverbesserungen auf privaten Grün- und Freiflächen im Geschosswohnungsbestand,
- Umgestaltung und Aufwertung ausgewählter öffentlicher Straßenverkehrsräume,
- Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- Verbesserung der Bildungs- und Integrationsmöglichkeiten,
- Verbesserung des Stadtteilimages.

### Leitgedanken des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

### Städtebauliches Entwicklungskonzept als Ergebnis intensiver Zusammenarbeit aller Beteiligten

Das städtebauliche Entwicklungskonzept ist das Ergebnis einer umfangreichen Bestandsaufnahme und Analyse der Defizite und Potentiale des Stadtteils West. Es basiert darüber hinaus auf den Ergebnissen vieler Gespräche mit Bewohnern und Bewohnerinnen aus dem Quartier, mit den sozialen Einrichtungen, mit den Gewerbetreibenden, mit der Kommunalpolitik, mit den Fachdiensten der städtischen Verwaltung und allen an der Entwicklung des Stadtteiles West interessierten Bewohnern und Bewohnerinnen. Die sich ändernden baulichen, wirtschaftlichen, städtebaulichen, strukturellen und sozialen Gegebenheiten wurden im Laufe der Untersuchungen kontinuierlich aktualisiert und in das städtebauliche Entwicklungskonzept eingearbeitet.

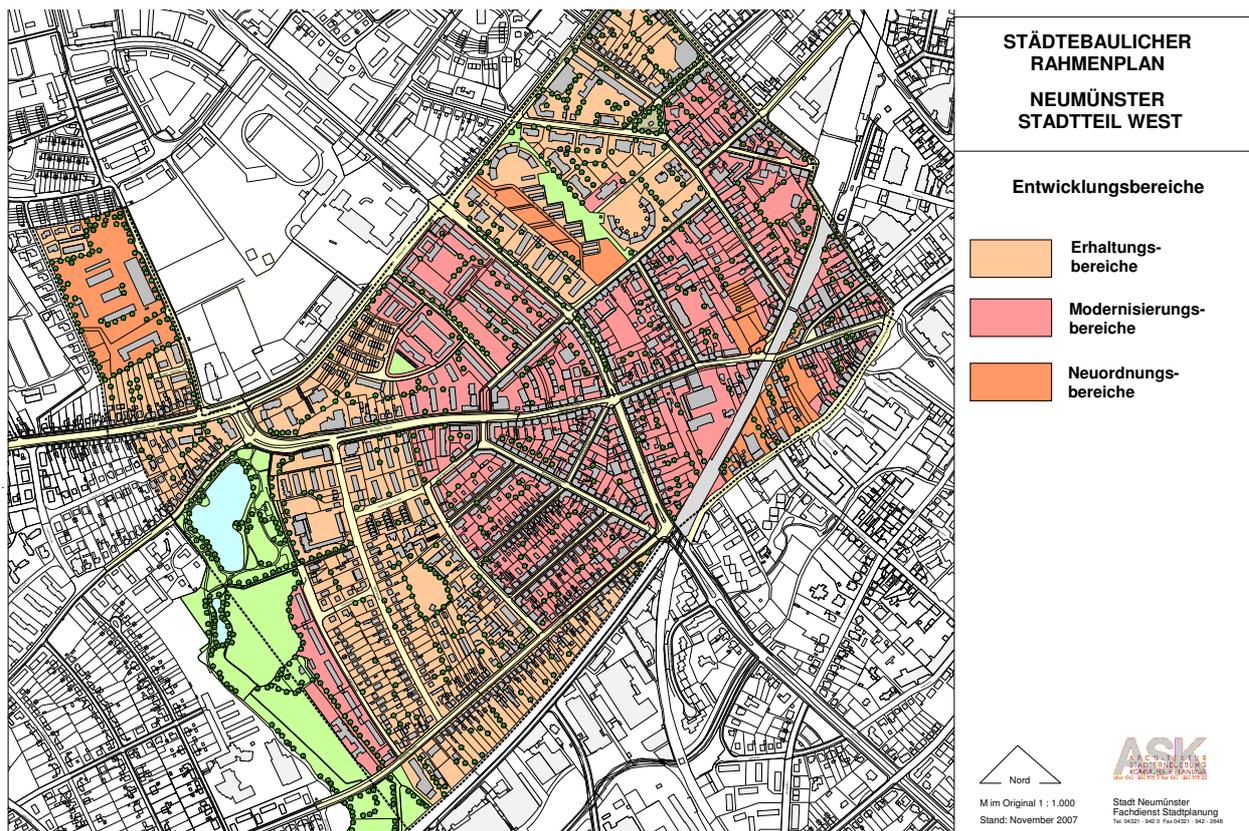
Der Plan der Entwicklungsperspektiven gliedert sich in seiner räumlichen Darstellung in unterschiedliche sogenannte bauliche Entwicklungsbereiche, in die Darstellung des Gebäudebestandes (Wohnen, Gewerbe und soziale Infrastruktur), in verschiedene an den Gebäudebestand bzw. an Neubauten gebundene Gebäudenutzungsperspektiven, die Dar-

stellung der bestehenden und der zukünftigen Grün- und Freiflächen mit einzelnen Maßnahmevorschlägen und die Kennzeichnung der Verkehrsflächen mit potentiellen Umgestaltungsvorschlägen. Darüber hinaus werden in einem Textblock jene Entwicklungsperspektiven beschrieben, die sich nicht räumlich darstellen lassen.<sup>23</sup>

### 5.1 Entwicklungsbereiche

Die einzelnen Entwicklungsbereiche unterscheiden sich durch eine andersgeartete Eingriffsintensität bei zukünftigen Erneuerungsmaßnahmen, da die Problemlagen im Untersuchungsgebiet sowohl räumlich als auch inhaltlich sehr unterschiedlich gelagert sind.

Unterteilung des Rahmenplangebietes in drei unterschiedliche Entwicklungsbereiche



<sup>23</sup> Vgl. Materialband Plan 12 „Entwicklungsperspektiven“

### **Bestandspflege als Schwerpunkt in den Erhaltungsbereichen**

## **5.1.1 Erhaltungsbereiche**

Zu den Erhaltungsbereichen gehören überwiegend Gebäudebestände, die sich durch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbauzeilen (im Einzelfall auch Punkthochhäuser) auszeichnen. Dabei handelt es sich um Gebäude, die zwischen 1960 und 1980 errichtet worden sind. Andererseits zählen auch vollständig sanierte Altbaubestände, wie z.B. die Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Sick-Kaserne in der Goebenstraße, zu diesen Erhaltungsbereichen. Städtebauliche Missstände können hier nicht festgestellt werden. Das gilt sowohl für den baulichen Zustand der Gebäude als auch für den Zustand der (privaten) Grün- und Freiflächen. Auch in Bezug auf die demographischen und sozialen Gegebenheiten ergeben sich in den Erhaltungsbereichen keine signifikanten Probleme. Der Schwerpunkt der baulichen Entwicklung liegt in der weiteren Instandhaltung und -setzung zur Bestandssicherung und -pflege. Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes in den Erhaltungsbereichen befindet sich im privaten Einzel Eigentum.

### **Gebäudemodernisierungen und Umgestaltungen des Wohnumfeldes als Schwerpunkt in den Modernisierungsbereichen**

## **5.1.2 Modernisierungsbereiche**

Der größte Teil des Rahmenplangebietes ist den sogenannten Modernisierungsbereichen zuzuordnen. Dies betrifft überwiegend Wohnungsbaubestände aus der Gründerzeit, aus den 20er und 30er Jahren sowie Schlichtwohnungsbauten aus den 50er Jahren. Die vorhandenen städtebaulichen Missstände stellen sich vielfältig dar. Der Zustand der Gebäude ist zu einem großen Teil modernisierungsbedürftig. Die technische Ausstattung entspricht häufig ebenso wenig modernen Wohnbedürfnissen wie die nicht nachfragegerechten Wohnungsgrundrisse. Dies betrifft z.B. die Laubenganghäuser in der Kock-Siedlung. Der energetische Standard der Gebäude ist schlecht. Die vorhandenen privaten Grün- und Freiflächen (Hofbereiche) weisen häufig geringe Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner und Bewohnerinnen auf. Der Versiegelungsgrad der Höfe in den Gründerzeitblöcken ist sehr hoch, die Freiflächen werden oftmals als PKW-Abstellplatz genutzt. Handlungsschwerpunkte werden Gebäudemodernisierungen, Umgestaltungen des unmittelbaren Wohnumfeldes sowie Umgestaltungen der öffentlichen Straßenräume sein.

Nach Auskunft des Allgemeinen Sozialen Dienstes der Stadt Neumünster häufen sich in bestimmten Wohnlagen der Modernisierungsbereiche die sozialen Probleme. Der Anteil der Bewohner und Bewohnerinnen, die Transfereinkommen erhalten, ist dort überdurchschnittlich hoch.

Im Untersuchungsgebiet ergeben sich drei räumliche Handlungsschwerpunkte, in denen sich die analysierten Missstände deutlich konzentrieren:

- Bereich Steinkamp / Helmuth-Kock-Straße
- Bereich Warmsdorfstraße / Am Brunnenkamp
- Bereich Wilhelmstraße / Werderstraße / Hansaring

### Drei räumliche Handlungsschwerpunkte im Stadtteil West

Einen besonderen Handlungsschwerpunkt innerhalb der Modernisierungsbereiche stellen die Wohnungsbaublöcke um den Steinkamp, die Helmuth-Kock-Straße und den westlichen Hansaring dar. Die Kartierung der Wohnungsleerstände hat ergeben, dass die Anzahl leerstehender Wohnungen in diesem Bereich hoch ist. Treppenaufgänge ohne leerstehende Wohnungen existieren nicht mehr, einige Aufgänge sind bereits vollständig geschlossen worden. Aus diesem Grund spielt in diesen Modernisierungsbereichen das Thema Wohnungsrückbau eine besondere Rolle (vgl. Kapitel 5.2.1 „Wohnungsrückbau“). Auch im Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ wird der Rückbau leerstehender Gebäude ausdrücklich thematisiert.<sup>24</sup>

### 5.1.3 Erneuerungsbereiche

Zu den Erneuerungsbereichen gehören vorwiegend brachliegende bzw. fehl- und untergenutzte Grundstücke in den gründerzeitlich geprägten Baublöcken. Außerdem betrifft es Bereiche, deren derzeitige Nutzungen in absehbarer Zeit aufgegeben werden. Beispielhaft hierfür stehen die als (wilde) Parkplatzfläche genutzten Grundstückspartellen im Bereich Wasbeker Straße / Ecke Linienstraße oder die ehemalige Standortverwaltung der Bundeswehr in der Memellandstraße. Für diese Bereiche sind grundsätzliche städtebauliche Neuordnungskonzepte erforderlich.

### Städtebauliche Neuordnungskonzepte als Schwerpunkt in den Erneuerungsbereichen

## 5.2. Wohnen

### 5.2.1 Wohnungsrückbau

Das Wohnraumversorgungskonzept empfiehlt für die gesamte Stadt Neumünster den Rückbau von 1.000 bis 1.200 Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Dabei ist zu prüfen, ob ein punktueller Rückbau in bestimmten Bereichen der Stadt auf der Basis von Quartiersentwicklungskonzepten durchgeführt werden kann.

<sup>24</sup> Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen, Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“

**Empfohlener Rückbau von 400 Wohnungen im Stadtteil durch das Wohnraumversorgungskonzept**



Möglicher Wohnungsrückbau:  
Helmuth-Kock-Straße 1-17 Rückseite

**Rückbaumöglichkeiten von 80-162 Geschosswohnungen in der Helmuth-Kock-Straße**



Möglicher Wohnungsrückbau:  
Helmuth-Kock-Straße 2-20 Eingangsseite

Im Stadtteil West sollten gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept ca. 400 Wohnungen rückgebaut werden. Im Rahmenplan sind Teilbereiche des Stadtteiles West gekennzeichnet, in denen deshalb ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt beim Rückbau von Geschosswohnungen liegt. Diese Flächen befinden sich vorwiegend im Bereich der Kock-Siedlung. Für den Wohnungsbestand der Kock-Siedlung KG ist im Juli 2005 bereits eine erste Grobkostenermittlung bezüglich der Modernisierung durchgeführt worden (Auftraggeber: Kock-Siedlung KG, Auftragnehmer: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.). Dazu zählen auch die Wohnungsbauzeilen im Steinkamp. Für die Gebäude Steinkamp 8 - 10 wird derzeit eine differenzierte Modernisierungsuntersuchung vorbereitet. Die Gebäude in der Helmuth-Kock-Straße 1-17 (80 Wohneinheiten) sowie 2-20 (82 Wohneinheiten) wurden ebenfalls untersucht. Festgestellt wurde ein erheblicher Sanierungsstau, der sowohl die technische Ausstattung (Elektro, Sanitär, Heizung) als auch Fassadenelemente (Fenster, Türen, Balkone) betrifft. Darüber hinaus entsprechen die Wohnungsgrundrisse (u.a. Durchgangszimmer) nicht heutigen Wohnansprüchen.

Das oben erwähnte Gutachten spricht sich für den Abbruch der Gebäudezeile 1-17 und für den Erhalt und die Modernisierung der Gebäudezeile 2-20 aus. Vor dem Hintergrund der im Wohnraumversorgungskonzept bezifferten Zahl von ca. 400 rückzubauenden Wohnungen im Stadtteil West wird aus Sicht der Rahmenplanung vorgeschlagen, den Rückbau beider Gebäudezeilen zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich in der Helmuth-Kock-Straße um relativ kleine Wohnungen handelt, die laut Wohnraumversorgungskonzept auch in Zukunft noch gut zu vermarkten wären. Im Fall eines Rückbaus könnten hier insgesamt 162 Wohneinheiten mit ca. 7.800 qm Wohnfläche (kurzfristig) vom Markt genommen werden. Die im Gutachten vorgeschlagene Nachverdichtung durch eine kleinteilige Reihenhausbauung sollte nicht realisiert werden.

Im Zuge der Rückbaumaßnahmen in der Kock-Siedlung muss auf die dortigen Dohlenvorkommen Rücksicht genommen werden. Ggf. müssen als Ersatz für vorhandene Nester neue Nistkästen installiert werden. Weiterhin muss untersucht werden, ob Fledermausvorkommen vorhanden sind.

Ein weiteres Rückbaupotential besteht im Bereich der (nachträglich ausgebauten) Dachgeschosswohnungen. Diese Wohnungen sind i.d.R. unzureichend wärmeisoliert, haben unattraktive Wohnungsgrundrisse und sind häufig nur unter großem finanziellen Aufwand zu sanieren. In den drei

Handlungsschwerpunkten im Stadtteil West (Bereich Steinkamp / Helmuth-Kock-Straße, Bereich Warmsdorfstraße, Bereich Wilhelmstraße / Werderstraße / Hansaring) könnten allein im Altbaubestand (Wohnungen von 1880 bis 1933) ca. 100-150 Dachgeschosswohnungen rückgebaut werden.

Die nach einem Abbruch freiwerdenden Flächen sollten umgewidmet und als öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen ausgewiesen werden. Dadurch könnte der mangelhaften Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen vor allem in den defizitären Teilgebieten entgegengewirkt werden. Erste Entwurfsideen für eine neu anzulegende Freifläche sind im Rahmen der Erarbeitung der Städtebaulichen Rahmenplanung bereits entwickelt worden (vgl. Kapitel 5.5.2 "Quartiers-Park Steinkamp"). Alternativ könnten die Baurechte erhalten und die Freiflächen als Grünanlage zwischengenutzt werden.

## 5.2.2 Sanierungsvorhaben

Die Bestandsaufnahme hat verdeutlicht, dass im Untersuchungsgebiet eine Vielzahl von (Wohn-) Gebäuden modernisierungsbedürftig ist. Die meisten der zu sanierenden Gebäude liegen in den bereits benannten drei räumlichen Handlungsschwerpunkten. Konkrete Sanierungsvorhaben von einzelnen Wohngebäuden stehen derzeit im Stadtteil West noch nicht in größerem Umfang in Aussicht. Dabei kommt ersten Sanierungsprojekten eine wichtige Bedeutung als Impuls- bzw. Pilotprojekte zu.

Den Grundbesitz im Untersuchungsgebiet teilen sich institutionelle (Wohnungsbauunternehmen) und private Eigentümer. Wohnungsbauunternehmen orientieren sich tendenziell an einer langfristigen Wohnraumversorgung. Sie besitzen größere Gebäudebestände (überwiegend aus den 20er und 30er Jahren sowie aus der Nachkriegszeit) und verfügen zumeist über ein professionelles Immobilienmanagement. Die überwiegende Zahl der Gebäude der Gründerzeit hingegen befindet sich im privaten Einzelbesitz oder in Eigentümergemeinschaften. Die Interessenlagen dieser Eigentümergruppen können sehr heterogen sein. Ein vermutlich kleinerer Teil (häufig Eigennutzer der Immobilie) führt eigenständig Modernisierungsarbeiten durch und erwartet dabei keine besonderen Renditen aus seinem Vorhaben. Der größte Teil ist i.d.R. lediglich zu Instandsetzungsinvestitionen bereit. Ein weiterer Teil könnte aus vielerlei Gründen (altersbedingt, aufgrund finanzieller Schwierigkeiten etc.) gar kein Interesse an seiner Immobilie zeigen und Verkaufsabsichten hegen.

### Rückbaupotential im Bereich der Dachgeschosswohnungen

### Umnutzung der durch Rückbau freiwerdenden Flächen



Modernisierungsbedürftiges Wohngebäude in der Warmsdorfstraße 21

### Modernisierungsprojekte nur in enger Kooperation mit den Grundeigentümern möglich



Modernisierungsbedürftiges Wohngebäude im Steinkamp 11-13

Im Falle von Modernisierungsprojekten wird die zukünftige Zusammenarbeit mit den beiden letztgenannten Eigentümergruppen vermutlich sehr langwierig und zeitaufwendig sein. Aus diesem Grund erscheint es besonders wichtig, die Wohnungsbauunternehmen zu Investitionen in ihren Wohnungsbestand zu motivieren.

### 5.2.3 Familiengerechtes Wohnen im „Zwitscherviertel“



Doppelhäuser in der Lerchenstraße

#### Große Gärten und attraktive Wohnungsgrundrisse für Familien



Gartenflächen in der Lerchenstraße 23-25



Seniorenwohnanlage in der Werderstraße 2-6

Das zwischen Nachtigallenstraße und Ehndorfer Straße liegende sogenannte „Zwitscherviertel“ ist bereits in der Planung von 1900 als Wohngebiet projektiert worden. In der Lerchenstraße und in der Schwalbenstraße ist es gekennzeichnet durch zweigeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser in Stadthausform. Diese stammen zum überwiegenden Teil aus der Zeit ab 1905. Straßenseitig finden sich kleinere Vorgartenzonen. Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen erstrecken sich ausgedehnte private Grün- und Freiflächen. Ursprünglich ergänzte eine Vielzahl kleinerer Nebengebäude, die z. T. noch erhalten sind, die Bausubstanz. Die Freiflächen dienten der Eigenversorgung durch Obst- und Gemüseanbau.

Aufgrund der attraktiven Wohnungsgrundrisse und aufgrund der verhältnismäßig großen Grün- und Freiflächen erscheint das „Zwitscherviertel“ für junge Familien interessant, die zentrumsnah mit einem eigenen Garten leben möchten. Der städtebauliche Rahmenplan schlägt deshalb für diesen Bereich die Förderung familienorientierten Wohnens vor. Der überwiegende Teil der Wohngebäude (ca. 470 Wohnungen) im „Zwitscherviertel“ befindet sich im Eigentum der Baugenossenschaft Holstein e.G. Im Zusammenhang mit der Förderung dieses Wohnstandortes für (junge) Familien sollte der Grundeigentümer auch die Veräußerung einzelner Immobilien an Selbstnutzer in Betracht ziehen, die mit Hilfe öffentlicher Förderung und in Eigenleistung Modernisierungen vorantreiben könnten. Andernfalls könnten junge Familien bei der Vermietung durch die Baugenossenschaft Holstein e.G. bevorzugt werden.

### 5.2.4 Wohnen am Steinkamp

Die zielgruppenspezifische Anpassung von Wohngebäuden spielt im Stadtumbau West eine zunehmend wichtige Rolle. Im räumlichen Handlungsschwerpunkt Steinkamp / Helmuth-Kock-Straße bietet sich die Möglichkeit, das derzeit überwiegend leerstehende Wohngebäude Steinkamp 8-10 u.a. seniorengerecht und barrierefrei weiter zu entwickeln.

Das Wohngebäude Steinkamp 8-10 ist Bestandteil eines städtebaulich wirksamen und denkmalrelevanten Gebäudeensembles, das den Bereich um den Steinkamp und die Helmuth-Kock-Straße nachhaltig prägt. Der Abbruch des benachbarten Laubenganghauses Steinkamp 2-6 hat dieses Erscheinungsbild bereits deutlich beeinträchtigt. Aus stadtgestalterischer Sicht ist es deshalb wünschenswert, das Laubenganghaus Steinkamp 8-10 in seinem Bestand zu erhalten und angemessen zu modernisieren.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist problematisch. Es steht zum überwiegenden Teil bereits seit längerer Zeit leer. Nach anfänglichen Überlegungen, das Gebäude abzubauen, soll eine vertiefende Modernisierungsuntersuchung durchgeführt werden. 2005 wurde bereits eine Bestandsuntersuchung dieses Gebäudes sowie des gesamten Gebäudebestandes im Steinkamp und der Helmuth-Kock-Straße hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit einer potentiellen Modernisierung erarbeitet. Diese stellte lediglich eine erste Grobkostenermittlung dar. Genauere bauliche Untersuchungen sollen ermitteln, ob eine Modernisierung des Gebäudes u.a. unter Inanspruchnahme von Fördermitteln sinnvoll erscheint.

Erste Einschätzungen, die im Rahmen der Bearbeitung des städtebaulichen Rahmenplanes vorgenommen worden sind, haben gezeigt, dass sich das Gebäude aufgrund seiner Erschließung und angesichts seiner vorhandenen überwiegend kleinen Wohnungszuschnitte u.a. für seniorengerechte Wohnungen eignet. Die Erschließung der einzelnen Wohnungen über Laubengänge ermöglicht es, mit lediglich zwei Fahrstühlen kostengünstig eine größere Anzahl von Wohnungen barrierefrei zu erreichen. Z.Zt. befinden sich im Erdgeschoss, ersten und zweiten Obergeschoss insgesamt 24 Zwei-Zimmer- und 30 Drei-Zimmer-Wohnungen. Diese sind lediglich mit einer Kochnische und Kleinstbad ohne Dusche bzw. Badewanne ausgestattet.

Durch geringfügige Änderungen im Grundriss könnten Zwei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 35 qm Wohnfläche bzw. Drei-Zimmer-Wohnungen mit ca. 45 qm Wohnfläche entstehen. Ergänzend könnten Balkonbauten an der rückwärtigen Fassade den Wohnwert zusätzlich steigern. Eine solche Baumaßnahme sollte auch aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar sein. Auch die Möglichkeit einer auf die Bausubstanz Rücksicht nehmenden Einhausung der Laubengänge sollte in Betracht gezogen werden.

Eine Seniorenwohnanlage muss durch Angebote, die sich an den Bedürfnissen der Bewohner orientieren, ergänzt werden. In diesem Zusammenhang könnte die räumliche Nähe zum Vicelinstift und das damit verbundene Kooperationspotential genutzt werden.



In Prüfung: Seniorenwohnen Steinkamp 8-10



St. Vicelin-Seniorenwohnanlage Roonstraße 89



Senioren-Park-Residenz Goebenstraße 3

### 5.2.5 Umnutzung und Zwischennutzung von Brachflächen

Derzeit brachliegende oder untergenutzte Grundstücke finden sich (abgesehen von den Flächen im Bereich der ehemaligen Standortverwaltung der Bundeswehr und den unbebauten Flächen der Sick-Kaserne) vor allem in den gründerzeitlichen Baublöcken im Bereich Schleusberg und Wasbeker Straße / Linienstraße. Nicht alle dieser Flächen werden in absehbarer Zeit einer neuen Nutzung zuzuführen sein. Sie können in Teilen für spätere Verwendungen vorgehalten werden. Dadurch bietet sich Platz für temporär begrenzte „Zwischenlösungen“. Beispielhaft hierfür steht die Veranstaltung „Neumünstrum“, die im Sommer 2007 durch den Fachdienst Kinder und Jugend auf den Brachflächen der ehemaligen Sick-Kaserne durchgeführt wurde.

Potentialflächen für innerstädtischen Wohnraum befinden sich z.B. auf den brachliegenden, teilweise als wilde Stellplätze genutzten Grundstücken im Bereich Wasbeker Straße / Linienstraße. Diese Flächen befinden sich ausschließlich im Privatbesitz. In der Vergangenheit gab es bereits Versuche, diese Flächen zu vermarkten.

#### Zwischennutzungen auf brachliegenden Grundstücken



Innerstädtische Wohnbaufläche  
Wasbeker Straße / Linienstraße

### 5.3 Lokale Wirtschaft

Das Untersuchungsgebiet ist in weiten Teilen durch (reine) Wohnnutzung geprägt. Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie kleinere Gewerbebetriebe konzentrieren sich lediglich in der Wasbeker Straße, der Fabrikstraße und am Schleusberg. Der Flächenbedarf für Einzelhandels- und Gewerbebetriebe hat sich (nicht nur im Untersuchungsgebiet) in den letzten Jahren deutlich verändert. Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes, dem Kernbereich der Stadtumbaumaßnahmen, überwiegen kleinere Gewerbeflächen, die den heutigen Ansprüchen, die an Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen gestellt werden, häufig nicht gerecht werden.

U.a. aus diesem Grunde sind im Stadtteil West verstärkt Leerstände von Ladengeschäften und Gewerbebetrieben zu beobachten. In Verbindung mit gestalterischen Defiziten strahlen diese Leerstände negativ auf das gesamte Quartier aus. Brachliegende Geschäftsflächen werden häufig als Symbol des Niedergangs eines Stadtteiles wahrgenommen. Im Laufe des Stadtumbauprozesses ist zu prüfen, inwieweit bauliche Maßnahmen dazu beitragen können, zeitge-



LOG-IN technologiepark  
in der Roonstraße

mäße Gewerbegrundrisse für bestehende und neue Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen zur Verfügung zu stellen.

Übergeordnetes Ziel muss sein, die verbliebenen (kleinteiligen) Geschäfts- und Gewerbestrukturen in ihrem Bestand zu stabilisieren. In diesem Zusammenhang sind zu gegebener Zeit im Stadtumbauprozess geeignete Maßnahmen einzuleiten. Dazu zählt u.a. eine umfangreiche Aufklärung der Gewerbetreibenden und Dienstleister über den möglichen Einsatz von Instrumenten der Wirtschaftsförderung und der Existenzgründung, die Bereitstellung von finanziellen Mitteln zur Sanierung gewerblicher Gebäude etc. Die Sicherung der Nahversorgung spielt in diesem Zusammenhang eine herausragende Rolle. Dabei sind kleinere Geschäfte, Läden und Dienstleister (Bäckereien, Apotheken, Friseure, Ärzte etc.) ebenso von Bedeutung wie die größeren ansässigen Lebensmitteldiscounter. Die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen muss zukünftig gewährleistet sein und darf durch anstehende Umgestaltungsmaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau West (z.B. durch die Umgestaltungsmaßnahmen in der östlichen Wasbeker Straße) nicht beeinträchtigt werden.

Die Flächen im Bereich der Memellandstraße werden vermutlich in absehbarer Zeit für eine Umnutzung zur Verfügung stehen. Es stellt sich die Frage, ob die Gebäude und Freiflächen nicht im Zusammenhang mit der Vermarktung des LOG-IN Technologieparkes neu entwickelt werden könnten. Diesbezüglich sollte Kontakt mit der Wirtschaftsagentur Neumünster GmbH, die den LOG-IN Technologiepark bewirbt und vermarktet, aufgenommen werden.

Im Rahmen des Umsetzungsprozesses sollte ein Arbeitsschwerpunkt „Lokale Wirtschaft“ eingerichtet werden. An diesem Arbeitskreis sollten alle Beteiligten (die fachlich einzubeziehenden Verwaltungsdienste, die Wirtschaftsagentur Neumünster, Gewerbetreibende etc.) teilnehmen. Im Falle der Entwicklung der Flächen im Bereich Memellandstraße zählt dazu auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. Übergeordnete Themen wie Arbeitsplatzsicherung, Ausbildungsmöglichkeiten, Wirtschaftsförderung etc. könnten in diesem Zusammenhang in Bezug auf den Stadtteil West diskutiert und bearbeitet werden.

### Information über Wirtschaftsförderung und Existenzgründung



(Leerstehende) Gebäude in der Memellandstraße

### Einrichtung eines Arbeitskreises „Lokale Wirtschaft“

## Etablierung eines Arbeitskreises „Soziale Einrichtungen“

### 5.4 Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur des Untersuchungsgebietes stellt sich vielfältig dar. Zwischen den einzelnen Einrichtungen bestehen bereits verschiedene Kooperationen. Die im Rahmen der Untersuchungen geführten Expertengespräche haben jedoch gezeigt, dass der Wunsch nach einem weitergehenden Austausch von den Einrichtungen deutlich formuliert wurde. In diesem Zusammenhang erscheint die Einrichtung eines Arbeitskreises „Soziale Einrichtungen“ empfehlenswert.

Ziel muss sein, die Angebote der einzelnen Einrichtungen weiter aufeinander abzustimmen und eine weitere Vernetzung voranzutreiben. Im Falle des Einsatzes eines Quartiersmanagements könnten Koordinations- und Organisationsleistungen, die gerade am Anfang eines solchen Arbeitsprozesses einen erheblichen Anteil an Belastungen mit sich bringen, vom Quartiersmanager übernommen werden.

#### 5.4.1 Entwicklung Projekthaus



Freiflächen hinter dem Projekthaus zwischen Wasbeker Straße und Warmsdorfstraße



Großer Veranstaltungsraum im Projekthaus

Die Situation des Projekthauses in der Wasbeker Straße ist einleitend in Kapitel 2.8 „Soziale Infrastruktur“ beschrieben worden. Ein Problem der Einrichtung besteht darin, dass ausreichende Freiflächen fehlen. Deshalb kommt es durch Kinder und Jugendliche, die sich vor dem Haus aufhalten, immer wieder zu Konfliktsituationen (Lärm, Verschmutzungen etc.) mit den Nachbarn. Gleichzeitig ist das Projekthaus jedoch auf angemessene Grün- und Freiflächen angewiesen, da die Einrichtung im Rahmen ihres Programms umfangreiche Aktivitäten im Freien anbietet. Diese Aktivitäten wurden bis 2005 auf einer Fläche des LOG-IN technologieparkes durchgeführt, derzeit auch noch auf dem Spielplatz am Steinkamp. Eine derartige Situation ist jedoch unbefriedigend und kann lediglich als Zwischenlösung angesehen werden. Die Flächen am LOG-IN sind gerade für kleinere Kinder aus dem Stadtteil West aufgrund der stark befahrenen Roonstraße, die es zu überqueren gilt, nicht gefahrlos zu erreichen. Die Fläche am Steinkamp ist relativ klein und in ihrem Ausstattungsstandard nicht zeitgemäß.

Derzeit wird von Seiten der Stadt Neumünster eine Evaluation der Angebote der offenen Kinder- und Jugendarbeit in der Stadt Neumünster durchgeführt. Vorausgesetzt, dass die Arbeit des Projekthauses auch in Zukunft als unverzicht-

barer Teil der offenen Kinder- und Jugendarbeit angesehen wird, sollte aus oben angeführten Gründen in Zukunft ein alternativer Standort für das Projekthaus gesucht werden.

Bei der Standortsuche sollten in enger Zusammenarbeit aller Beteiligten der Stadt Neumünster folgende Bewertungskriterien gewichtend berücksichtigt werden:

- Verfügbarkeit eines Grundstückes,
- Lage des Grundstückes im Quartier,
- Erreichbarkeit für Kinder und Jugendliche,
- Konfliktpotentiale (Lärm, Verschmutzungen etc.) mit angrenzenden Nutzungen (z.B. Wohnen),
- Überschneidungen Angebotsstruktur mit anderen Einrichtungen der (offenen) Kinder-/Jugendarbeit,
- Akzeptanz des Standortes unter den Kindern und Jugendlichen,
- Anpassung an das städtebauliche Erscheinungsbild,
- zu erwartende Erschließungs- und Baukosten etc.

Parallel dazu erscheint es erforderlich, aus einer ersten Raumanalyse ein sinnvolles Raumkonzept zu entwickeln. Dazu kann eine Auswertung der derzeitigen räumlichen Bestandssituation im bestehenden Gebäude dienlich sein. Ebenso können Kinder und Jugendliche, die das Projekthaus regelmäßig besuchen, wertvolle Hinweise geben.

#### 5.4.2 Stadtteilzentrum Hansa-Haus

Das Hansa-Haus wurde 1928/29 in Abänderung der ursprünglichen Entwürfe von 1925 als Versammlungshaus mit angeschlossenem Restaurationsbetrieb sowie zwei Wohnungen im Obergeschoss vom Arbeiterbund errichtet. Rückwärtig schließt sich ein großer Saal mit Bühne an. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand. Unter den nachträglich installierten Innenausbauten in Form von Wand- und Deckenverkleidungen liegen noch Originalbauteile im Art-Déco-Stil verborgen.

Das Hansa-Haus hat seine ursprüngliche Bedeutung als Versammlungsort und Treffpunkt bis heute nicht verloren. Regelmäßig werden die verschiedensten Veranstaltungen durchgeführt. Die Besucher Klientel resultiert zu einem grossen Teil aus älteren Anwohnern und Anwohnerinnen.

#### Zu berücksichtigende Kriterien bei der Standortsuche für ein neues Projekthaus



Mögliches Stadtteilzentrum:  
Hansa-Haus am Hansaring 36

#### Ausbau des Hansa-Hauses zum Stadtteilzentrum



Hansa-Haus: Innenraum im Art Déco-Stil (1940)

Nach Meinung der Gutachter ist das Potential des Hansa-Hauses, sich als ein attraktiver Treffpunkt für den Stadtteil West zu entwickeln, nicht ausgeschöpft. Dazu zählt u.a. die Wiederherstellung eines Biergartens, der sich (abgeschirmt vom Straßenlärm) ehemals auf dem rückwärtigen Grundstück befand. Das Angebot des Hansa-Hauses könnte weiter ausgebaut werden. Dazu ist eine differenzierte Analyse potentieller Entwicklungsmöglichkeiten erforderlich.

### 5.4.3 Kindertagesstätten und Schulen



Johann-Hinrich-Fehrs-Grundschule in der Wilhelmstraße 8

Auch in der Stadt Neumünster stehen derzeit Kindertagesstätten und Schulen bezüglich ihrer Auslastung und ggf. eines Rückbaus auf dem Prüfstand. Z.Zt. befindet sich ein Schulentwicklungsplan in der Bearbeitung. In diesem Zusammenhang werden auch potentielle Schließungen von Schulen diskutiert. Im Stadtteil West wird es dazu jedoch nach Auskunft des Fachdienstes Schule voraussichtlich nicht kommen.

Trotz tendenziell abnehmender Geburtenzahlen besteht in Zukunft die Notwendigkeit, die Kindertagesstätten und Schulen bedarfsorientiert umzubauen und ggf. auch zu erweitern. Gründe dafür liegen einerseits in dem geplanten Ausbau der Angebote für zusätzliche Krippenplätze, andererseits in der in den vergangenen Jahren ständig gestiegenen Verweildauer der Kinder in den verschiedenen Einrichtungen. Dazu tragen auch ökonomische Gründe in Familien bei, die erforderlich machen, dass beide Eltern einer Berufstätigkeit nachgehen. Des weiteren wird sich die Angebotsstruktur der Kindertagesstätten und Schulen ändern. Sie werden zukünftig Aufgaben übernehmen, die weit über das bestehende Angebot von Regeleinrichtungen hinausgehen. Die Planungen sehen vor, z.B. gemeinsame Eltern-Kind-Angebote an Kindergärten und Schulen zu koppeln. Häufig entsprechen die Erschließungsstrukturen und Raumfordernisse aufgrund des Baualters einzelner Schulen (die Johann-Hinrichs-Fehrs-Grundschule wurde 1901 errichtet) nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

### Baulicher Handlungsbedarf an Kindertagesstätten und Schulen



Kindertagesstätte St. Elisabeth Hinter der Bahn 5

Im Falle der im Untersuchungsgebiet ansässigen sozialen Einrichtungen ergeben sich derzeit folgende Umstrukturierungsperspektiven:

Der städtische Kindergarten Hauke-Haien, der z.Zt. als Schwerpunktarbeit ein heilpädagogisches Konzept verfolgt, wird von Kindern aus ganz Neumünster besucht. In Zukunft soll jedoch das Ziel verfolgt werden, wieder mehr Kinder aufzunehmen, die aus der unmittelbaren Umgebung kommen.

An der Johann-Hinrich-Fehrs-Grundschule soll in Zukunft das bereits bestehende Nachmittagsangebot deutlich ausgebaut werden. Die Wilhelm-Tanck-Realschule steht u.U. vor einem Zusammenschluss mit der Helene-Lange-Realschule und strebt gleichzeitig den Betrieb als Ganztagschule an. In diesem Zusammenhang hat sich jedoch die anteilige Finanzierung des Bundes in den vergangenen Jahren deutlich verringert (ehemals trug der Bund 90%, die Schule 10% der Kosten, heute Bund 55%, Schule 45%).

Aus den oben genannten Gründen besteht bei einzelnen Einrichtungen unmittelbar sowohl organisatorischer als auch baulich-räumlicher Handlungsbedarf.

Die Schulleitungen sowohl der Wilhelm-Tanck-Realschule in der Färberstraße als auch die der Johann-Hinrich-Fehrs-Grundschule in der Wilhelmstraße haben in den Expertengesprächen verdeutlicht, dass es Notwendigkeiten gibt, das jeweilige Schulgelände um benachbarte z.Zt. brachliegende Grundstücke zu erweitern. Dies sei aus verschiedenen Gründen erforderlich. Im Falle der Johann-Hinrich-Fehrs-Grundschule ist z.B. kürzlich ein Mensa-Neubau auf Flächen entstanden, die vorher als Pausenflächen dienten. Die vorgeschriebenen Freiflächen je Schüler und Schülerin wurden bereits vor der Errichtung dieses Neubaus nicht erreicht. Gleichzeitig mangelt es an Sportfreiflächen. Eine erste Kontaktaufnahme mit dem privaten Grundeigentümer des angrenzenden rückwärtig liegenden Grundstückes hat bereits stattgefunden.



Kindertagesstätte Hauke-Haien in der Ehdorfer Straße 90



Wilhelm-Tanck-Realschule in der Färberstraße 25



Potentielle Erweiterungsfläche für die Johann-Hinrich-Fehrs-Grundschule an der Wasbeker Straße 38

## 5.5 Erschließung und Verkehr

### 5.5.1 Straßenraumumgestaltungen

Um den Handlungsbedarf hinsichtlich der Umgestaltungsnotwendigkeiten im öffentlichen Straßenraum zu verdeutlichen, werden im Folgenden für zwei Straßen im Untersuchungsgebiet beispielhaft Umgestaltungsmaßnahmen beschrieben. Diese beziehen sich einerseits auf gestalterische Aufwertungsvorschläge, andererseits auf eine funktionale Umgestaltung des Straßenraumes.

#### Warmsdorfstraße

Die Warmsdorfstraße zeigt sich in ihrem Erscheinungsbild als unattraktiv gestaltete Anliegerstraße. In ihrer gesamten Länge von ca. 400 m fehlen ansprechende Gestaltungs- und Gliederungselemente. Sowohl der Straßenraum als auch die beiden Enden der Warmsdorfstraße bergen hingegen großes Umgestaltungspotential. Für den Straßenraum und für die Wendeanlage im Bereich Hansaring / Ehndorfer Straße sind erste Umgestaltungsvorschläge erarbeitet worden.<sup>25</sup>

Die Fahrbahnbreite in der gesamten Warmsdorfstraße beträgt durchgehend ca. 13,50 m. Damit birgt sie ausreichend Potential, den fließenden und den ruhenden Verkehr neu zu ordnen, die Gehwege ausreichend breit zu gestalten und durch sparsam platzierte Möblierungs- und Begrünungselemente kleinere attraktive Aufenthaltsbereiche zu schaffen.

Vorstellbar ist, den ruhenden Verkehr überwiegend in einer 60°-Schrägaufstellung im Wechsel mit Stellplätzen einzurichten, die in Längsrichtung angeordnet sind. Die Stellplätze sollten in regelmäßigen Abständen durch Pflanzungen kleinkroniger Bäume gegliedert werden.

#### Östliche Wasbeker Straße

Die Umgestaltung der nordöstlichen Wasbeker Straße zwischen Bahnhofstraße / Am Teich und dem Hansaring ist in jüngster Vergangenheit in der Stadt Neumünster unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit sorgfältig diskutiert worden. Dabei wurden mehrere Varianten der Verkehrsführung und der Straßenraumgestaltung geprüft.

Ziel war, trotz des sehr engen Straßenquerschnittes der Wasbeker Straße vor allem zwischen der Wilhelmstraße und



Potentiell umzugestaltender Straßenraum Warmsdorfstraße

#### Aufwertung des Straßenraumes durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs und Baumpflanzungen

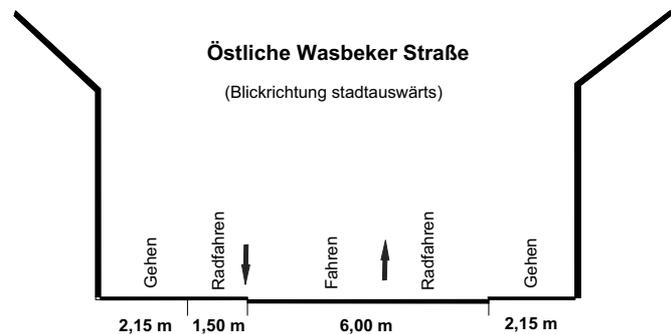


Soll umgestaltet werden: Östliche Wasbeker Straße

<sup>25</sup> Vgl. Materialband Plan „Neumünster Warmsdorfstraße Varianten und Prinzipschnitt“

dem Hansaring (max. 11,80 m) allen Verkehrsteilnehmern (Fußgänger, Radfahrer, ruhender und fließender motorisierter Individualverkehr und öffentlicher Personennahverkehr) gerecht zu werden. Die Bedürfnisse der Anwohner und der Geschäfts- und Gewerbetreibenden mussten ausgewogen berücksichtigt werden.

Nach eingehender Prüfung im Bau-, Planungs- und Umweltausschuss, nach intensiver Diskussion in den beteiligten Stadtteilbeiräten sowie nach umfangreicher Beteiligung der Öffentlichkeit, ist beschlossen worden, die Einbahnstraßenregelung zu erhalten, die Fahrbahn zu asphaltieren sowie einen Zwei-Richtungsverkehr für Fahrräder einzurichten. Stadtauswärts soll der Fahrradverkehr auf der Fahrbahn verlaufen, stadteinwärts von der Fahrbahn abgesetzt geführt werden.



Entwurf: Stadt Neumünster  
 Fachbereich IV - Fachdienst Stadtplanung

**Erhalt der Einbahnstraßenregelung mit neuem stadteinwärts führenden Radweg**

**5.5.2 Öffentliche Stellplatzanlage Schleusberg**

Die ehemals von einer Gerberei genutzten Grundstücke am Schleusberg 30 - 32 sowie in der Wasbeker Straße 29 befinden sich im Eigentum der Stadt Neumünster. Aufgrund ihrer gewerblich-industriellen Nutzung weisen sie Bodenverunreinigungen auf, die zu einem Eintrag als Altlast in das Boden- und Altlastenkataster geführt haben.

Am Kleinflecken ist das neue Museum für Tuch + Technik errichtet worden. Dadurch mussten öffentliche Stellplätze in großer Anzahl aufgegeben werden. Um dafür einen Ausgleich zu schaffen und um die für den Museumsneubau notwendigen Stellplätze nachzuweisen, ist durch den Fachdienst Tiefbau und Grünflächen der Stadt Neumünster eine öffentliche Stellplatzanlage zwischen Wasbeker Straße und Schleusberg geplant worden. Bereits zuvor wurde dieser Bereich als „wilder“ Stellplatz genutzt. In den Entwurf wurde das derzeit brachliegende ebenfalls im städtischen Besitz befindliche Grundstück Wasbeker Straße 33 (Flurstücksnummer 45) nicht aufgenommen.

Der Planungsentwurf sieht eine Anlage mit insgesamt ca. 120 öffentlichen Stellplätzen vor. Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten bestehen sowohl vom Schleusberg aus als auch von der Wasbeker Straße. Die überwiegend in Senkrechtaufstellung angeordneten Stellplätze sind z.T. durch großzügig dimensionierte Rangierflächen erschlossen. Begrünte Randbereiche mit Grasflächen und neu anzupflanzenden Bäumen gliedern die gesamte Stellplatzanlage.



Flächen für eine öffentliche Stellplatzanlage zwischen Wasbeker Straße und Schleusberg

**Geplante öffentliche Stellplatzanlage am Schleusberg**

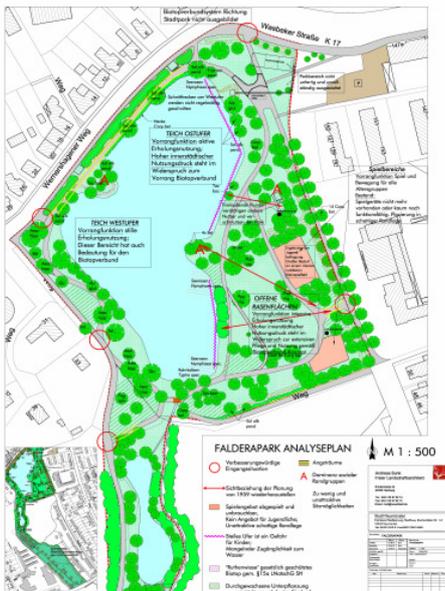
## 5.6 Grün- und Freiflächen

Die Beteiligung der Anwohner, insbesondere der Kinder und Jugendlichen, hat ganz eindeutig den Wunsch nach attraktiveren, besser nutzbaren Grün- und Freiflächen ergeben. Insbesondere werden differenzierte, altersgerechte Spiel- und Bewegungsangebote für Kinder, Jugendliche und auch Senioren vermisst.

Der künftigen Entwicklung der Grün- und Freiflächen liegen daher folgende Ziele zu Grunde:

- ausreichende quantitative und qualitative Versorgung mit Grün- und Freiflächen im gesamten Untersuchungsgebiet,
- differenziertes Angebot für alle Altersgruppen, Lebenssituationen, Geschlechter und Herkunftshintergründe unabhängig von etwaigen Handicaps,
- ausreichendes Angebot für Bewegung und Aufenthalt im Freiraum in einer für alle bequem zu bewältigenden fußläufigen Entfernung zu Wohnung bzw. Arbeitsstätte,
- „Heranbildung einer spezifischen „Gestalt des Ortes“, d.h. Stadtstruktur, Freiraum, Straßenraum sowie natürliche Ausstattung sollen eine für das Gebiet spezifische Gestaltungs- und Nutzungsstruktur erhalten.

### Ausreichende und gleichmäßig verteilte Freiraumversorgung als Entwicklungsziel



Konfliktplan für den Falderapark

### Falderapark als Stadtteilpark für alle Bewohner des Stadtteils West

#### 5.6.1. Vorentwurf Entwicklungskonzept Falderapark

Die Bestandsaufnahme hat in Bezug zum Falderapark den Bedarf an einem ganzjährig gut nutzbaren Stadtteilpark mit den Naherholungsfunktionen Bewegung, Spiel und Aufenthalt ergeben.

Folgende Funktionen kommen hierbei in Frage und wären im Zuge weiterer Planungen zu konkretisieren:

- Spiel- und Bewegungsangebote für alle Altersgruppen, z.B. Kinder und Jugendliche,
- Sitz- und Aufenthaltsangebote, z.B. für Senioren, Migranten und Frauen mit kleinen Kindern,
- attraktive Fuß-, Rad- und Wegeverbindungen,
- Wasserbezug (Wahrnehmbarkeit u. Zugänglichkeit),
- Bindeglied in der nord-süd-gerichteten Grünachse mit Verbindungsfunktion zwischen Schwale und Stadtwald.

Es wurde der Wunsch geäußert, die Gestaltung des Parks aus den 1950er Jahren als ein für die Erholung nutzbarer Stadtteilpark zu gestalten. Prägend waren damals eine landschaftliche Gestaltung, Sichtbeziehungen auf den Teich, Spiel- und Bewegungsangebote sowie Schmuckpflanzungen. Dekorative Schmuckpflanzungen sind nur an ausgewählten Orten mit hoher Bedeutung für Aufenthalt vorgesehen. Der Park kann als Pendant zu den Wohnsiedlungen der 1920er bis 1950er Jahren gesehen werden.

Die kleinflächige und zum Teil sehr kleinräumige Anlage soll attraktiver werden. Folgendes wird hierzu vorgeschlagen:

- Herausarbeitung und Öffnung von Parkräumen und Sichtbezügen
- Akzentuierung von Parkmotiven,
- Bezugnahme auf historische Badestrukturen, z.B. durch Herausarbeiten der ehemaligen Badeköpfe,
- Umsetzung der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen genannten Wünsche hinsichtlich Gestaltung und Ausstattung sowie bezüglich der Angebote für Aufenthalt, Bewegung und Spiel im Park, Parkcafé,
- Funktionsgerechte Wegeführung und Kennzeichnung,
- Entwicklung gut einsehbarer Aufenthaltsbereiche und Spielangebote,
- Beseitigung von Pflegedefiziten, insbesondere in Bezug auf den Gehölzbestand,
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit des Falderateiches im „Weichbild“ der Stadt,
- Gestalterische Integration peripherer Parkflächen (u. a. Wasbeker Straße),
- Erarbeitung eines Pflege- und Entwicklungskonzeptes einschließlich der dafür erforderlichen finanziellen Mittel.
- Verbesserung der Zugänglichkeit des Parks sowie dessen Verknüpfung und gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld.
- Nutzung in verträglichem Umfang für Feste und Veranstaltungen sowie für angrenzende Institutionen und deren Einbindung im Rahmen der Neugestaltung und dauerhaften Pflege.



Problem: freilaufende Hunde im Falderapark

### Qualitäten des Falderaparkes



Falderapark: Bank am Wasser

Ohne eine nachhaltige Verbesserung des Pflegezustandes und der damit verbundenen Vermittlung eines Gefühls von Sicherheit wird die Nutzbarkeit des Parks auf Dauer nicht gesteigert werden können.

Die am Rande des Falderaparkes gelegenen Sienknecht'schen Gärten sind die einzigen Kleingärten im Untersuchungsgebiet. Sie haben daher eine potentiell große Bedeutung für die Kleingartenversorgung. Diese in sich geschlossene Anlage lädt durch ihre Eingangssituation Fremde nicht zu Besuchen ein. Die Struktur der Gartenlauben ist in den Jahrzehnten seit Entstehung dieser Anlage durch sukzessiven Eigenbau sehr heterogen gewachsen.

Bei der künftigen Entwicklung des Falderaparkes sollen - wie bislang schon - die Bürgerinnen und Bürger der umliegenden Wohngebiete, die Stadtteilbeiräte, die Kirchengemeinden und weitere Nutzerinnen und Nutzer intensiv einbezogen werden.



Falderapark: Zugang an der Wasbeker Straße

**Stufenweiser Wohnungsrückbau ermöglicht Quartierspark am Steinkamp**

**5.6.2. Quartierspark Steinkamp**

Der bereits erfolgte bzw. ein möglicher weitergehender Rückbau der mehrgeschossigen Kock-Siedlung im Bereich Steinkamp / Helmut-Kock-Straße bietet die Möglichkeit, auf diesen Flächen sukzessive einen Quartierspark mit wohnungsnahen Angeboten für Familien, Kinder und Jugendliche sowie Senioren zu entwickeln.

Entsprechend den Rückbauszenarien sind Varianten für einen Quartierspark entwickelt worden, die das Angebot an Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten in diesem bislang unterversorgten Bereich des Untersuchungsgebiet erhöhen. So wird bereits jetzt die Rasenfläche auf der Fläche des vor wenigen Jahren abgebrochenen Gebäudes Steinkamp 2-6 als Ballspielfläche genutzt. Entsprechend dem Bedarf und der Nutzungsintensität sollte hier ein intensiv nutzbares Kleinspielfeld mit einem



Erste Entwurfsideen Quartierspark am Steinkamp

Belag aus Kunststoff oder Kunstrasen errichtet werden. Des Weiteren kann hier eine "Spiellandschaft" entstehen, die alleine durch Geländemodellierung und Bewegungsangebote (Klettersteine, Hügel etc.) sowie durch zusätzliche in die Landschaft integrierte Spielgeräte zum Spielen einlädt. Nutzungskonflikte - insbesondere durch Lärm - mit der angrenzenden Wohnnutzung müssen durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen vermieden werden.

Im Bereich der Gebäude Steinkamp 8 – 10, für die längerfristig eine Nutzung u.a. für Seniorenwohnen vorgeschlagen wird, können Aufenthalts- und Bewegungsangebote für Senioren geschaffen werden.

Die vorhandene Helmuth-Kock-Straße könnte im Falle des vollständigen beiderseitigen Rückbaus der Bebauung erhalten bleiben und als Spiel- und Bewegungsstraße genutzt werden. Der glatte Asphaltbelag kann auch sehr gut für Rollspiele (Inlinern, Skaten etc.) genutzt werden. An den Rückseiten der Häuser Hansaring 69 – 71 könnten Mietergärten angelegt werden, was die Attraktivität dieser relativ großen Wohnungen steigern dürfte. Alternativ können hier auch innerstädtische Formen von Einfamilienhäusern-, Stadt- oder Reihenhäusern entstehen.

### 5.6.3. Wohnumfeldverbesserungen

Einem gut nutzbaren Wohnumfeld kommt bei der Steigerung der Wohnqualität eine herausragende Bedeutung zu, führt sie doch zu einem attraktiven Gesamterscheinungsbild der Wohnanlagen und damit zu einer verbesserten Identifikation der Mieter und Mieterinnen mit diesen. Gut nutzbare Freianlagen steigern den Wert der umliegenden Wohnungen.

Wegebefestigungen sollten offenfugig ausgeführt und durch Baumpflanzungen eingegrünt werden. Müll- und Wertstoffsammelplätze sollen so in die Gesamtgestaltung der Freianlagen eingegliedert werden, dass sie gestalterisch ansprechend wirken und die Bewohner und Bewohnerinnen nicht mehr durch Gerüche, nicht ordnungsgemäß entsorgten Müll, Ungeziefer u.ä. belästigen.

Das Spielen von Anwohnern und Kindern, die in den Wohnanlagen wohnen, soll zugelassen werden. Die Rasenflächen können auch als Liege- und Spielflächen genutzt werden. Die Veranstaltung von selbstorganisierten Nachbarschaftsfesten stärkt die Hausgemeinschaften und die Wohnzufriedenheit, diese sollten deshalb gefördert werden.

### Spiel, Bewegung und Aufenthalt für Jung und Alt

### Wohnumfeldverbesserungen steigern den Wohnwert

### Attraktive Gestaltung von Müll- und Wertstoffsammelplätzen



Rückseite der Wohngebäude Hansaring 38-48



Garagenanlage am Steinkamp

**Keine Stellplatzanlage auf zu kleinen Grundstücken**

**Großflächige Wohnanlagen von Wohnungsbaunternehmen**

Die vorhandenen Stellplatzanlagen, Wäschetrockenplätze und Nebengebäude sind auf ihren Bedarf hin zu überprüfen. Deren Dimensionierung soll auf das erforderliche Maß begrenzt werden.

Die Freiflächen auf den straßenabgewandten Gebäude-seiten und in den Zwischenräume der Gebäudezeilen sollen mit einem ausreichenden Angebot an Sitz- und Aufenthaltsangeboten sowie Spielmöglichkeiten für Vorschul- und Grundschulkinder versehen werden. Die Wohnungsbaunternehmen sollten Mietern und Mieterinnen auf Grundlage von dauerhaften Nutzungsvereinbarungen Mietergärten anbieten.

**Kleinteiliges Privateigentum im Geschosswohnungsbau**

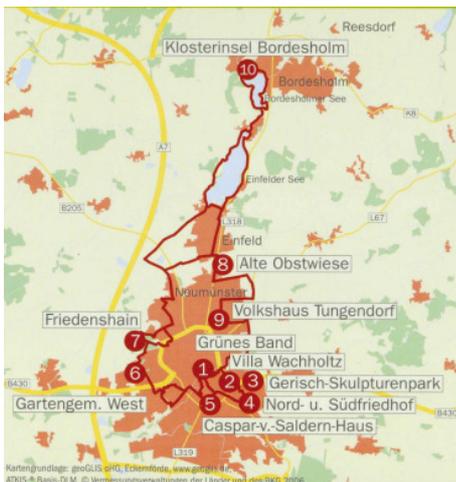
Auf Grund der oftmals sehr begrenzten Grundstücksgröße können hier in der Regel keine privaten Stellplätze, Wäschetrockenplätze und Nebengebäude vorgehalten werden. Diese begrenzten Flächen sollen vorrangig dem Aufenthalt, dem Spiel und der Bewegung dienen.

**5.6.4. Gartenrouten zwischen den Meeren**

Seit rund zwei Jahren gibt es das Projekt „Gartenrouten zwischen den Meeren“, welche auf verschiedenen Touren Radfahrer zu landschaftlichen und gartenhistorischen Schönheiten Schleswig-Holstein führen. Route 6 führt durch die Stadt Neumünster und hier u.a. durch das Planungsgebiet und den Falderapark.

Bislang ist diese Route allerdings noch nicht im Planungsgebiet markiert worden. Der Verlauf ist für ortsunkundige nicht immer leicht zu finden und führt durch unattraktive Straßenräume bzw. durch Grünflächen bzw. -verbindungen mit Instandhaltungs- und Pflegedefiziten.

Namentlich eine Aufwertung der Gestaltung und Nutzbarkeit des Falderaparks, der hieran anschließenden Grünverbindungen und Straßenräume würde die Wahrnehmung der Stadt Neumünster wesentlich verbessern. Die Gartenrouten werden von Familien mit Kindern stark frequentiert, deshalb sind attraktive Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsangebote entlang dieser Routen für diese Nutzergruppe sehr wichtig



Übersichtsplan der „Gartenroute zwischen den Meeren“, Route 6: Neumünster (Hrsg. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Juni 2007)

### 5.6.5 Temporäre Spielangebote im Bereich nördlich der Roonstraße

Flächen nördlich der Roonstraße sind als Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Unternehmen im Zusammenhang mit dem LOG-IN technologiepark vorgesehen und entsprechend erschlossen worden. Bislang konnte diese Ansiedlung allerdings noch nicht realisiert werden. Bis zum Jahre 2005 wurden die Flächen teilweise vom Projekthaus für Spiel- und Bewegungsangebote im Freien genutzt. Nach Konflikten mit Betreibern und Mietern des LOG-IN wurde diese Nutzung aufgegeben. Seither nutzen organisierte und nicht organisierte Skatefahrer die bereits hergestellten Erschließungsstraßen mit ihren glatten Asphaltbelägen zum Skaten. Sie haben im Rahmen des Beteiligungsprozesses den Wunsch nach einer Unterstützung geäußert, z. B. in der Bereitstellung eines verschließbaren Überseecontainers für die Lagerung der selbst konstruierten Skateparcours und -hindernisse. Für die brachliegenden Rasenflächen wünschen sich die Jugendlichen mobile Tore und eine Einschränkung der Nutzung durch Hunde.

Als schnell umsetzbare Maßnahme wird die zeitnahe Anschaffung und Bereitstellung des oben genannten verschließbaren Überseecontainers und mobiler Tore vorgeschlagen. Als weitere vorgezogene Maßnahme und als eine Form der Einbeziehung der Jugendlichen sollten gemeinsam mit den Skatern Ramps, Banks etc. entwickelt und auf den untergenutzten Erschließungsstraßen aufgestellt werden. Dieses hätte eine zeitweise Sperrung dieser Straßenabschnitte für den Kfz-Verkehr zur Folge. Sollten in naher Zukunft diese Straßen für die Erschließung der Flächen doch benötigt werden, könnte man die nur auf dem Untergrund abgestellten und nicht mit diesem verbundenen Einbauten umsetzen.

**Fussballtore und Skateparcours auf ungenutzten Straßenverkehrsflächen als vorgezogene und temporäre Maßnahme**



Erschließungsstraße am LOG-IN technologiepark

### Anpassung der technischen Infrastruktur

## 5.7 Technische Infrastruktur

Der mit dem demographischen Wandel einhergehende Rückbau von einzelnen Wohnungen und / oder ganzen Wohngebäuden kann auch Auswirkungen auf die Auslastung und die notwendige Bemessung der technischen Infrastruktur haben. Das betrifft insbesondere die Strom-, Fernwärme-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Wasserentsorgung. In den Straßenzügen des Stadtteiles West, in denen Rückbauten durch Schließung von Dachgeschosswohnungen vorgenommen werden könnten, werden diese Auswirkungen jedoch nicht die Ausmaße erreichen, die eine Anpassung der technischen Infrastruktur erforderlich machen. Im Falle eines Rückbaus der Gebäude Helmuth-Kock-Straße 1-17 sowie 2-20 müssen die jeweiligen Träger der technischen Infrastruktur notwendige Veränderungen, die sich aus der Bedeutung und der Notwendigkeit der betroffenen Versorgungsleitungen im Gesamtsystem des Stadtteiles West ergeben, genauer beurteilen.

### Handlungsschwerpunkte im Bereich Bildungsinitiative

## 5.8 Bildungsinitiative

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde deutlich, dass das Thema Bildung für Kinder und Jugendliche aber auch für Erwachsene im Stadtteil West eine bedeutsame Rolle spielt. Handlungsschwerpunkte im Bereich Bildung stellen die Sprachförderung, die Integration, die Öffnung der Schulen und Kindergärten sowie die Verbesserung des Überganges von Schule in Ausbildung und Beruf dar.

### **Sprachförderung**

Kindergärten und Schule sollen sich weiter für Maßnahmen einsetzen, die der Sprachförderung dienen. Dies kann in Kooperation mit Institutionen organisiert werden, die in Neumünster bereits für Menschen mit Migrationshintergrund vorhanden sind. Hinsichtlich Alter, Geschlecht, ethnischer Herkunft etc. sind die Angebote zielgruppengenau auszurichten. Die Maßnahmen sollen durch Angebote begleitet werden, die die Teilnahme an Sprachkursen fördern. Deren Bandbreite ist sehr groß (Organisation von Kinderbetreuung während der Kurse für Erwachsene, vermehrtes Angebot von Halb- bzw. Ganztagesplätzen etc.).

### **Öffnung der Kindertagesstätten und Schulen**

Regeleinrichtungen nehmen vermehrt über den eigentlichen Bildungsauftrag hinaus soziale und kulturelle Aufgaben auf Stadtebene wahr. Kindergärten und Schulen sollen sich daher räumlich, zeitlich aber auch inhaltlich-fachlich gegenüber dem Stadtteil öffnen. In die Umgestaltung sind alle Beteiligten (Jugendamt, Schulen und Kindergärten, Lehrerschaft und Erzieher, Kinder und Jugendliche, Eltern, Beratungsstellen freier Träger usw.) intensiv einzubinden.

### **Verbesserung des Übergangs von Schule in Ausbildung und Beruf**

Zentrale Bedeutung nach einem Schulabschluss kommt der Begleitung und Beratung der Jugendlichen beim Übergang in eine weitere Ausbildung und / oder in den Beruf zu. In aufsuchender Arbeit und unter Einbeziehung von Bildungsträgern und Ausbildungsstätten sollen Qualifizierungsmaßnahmen nach Möglichkeit individuell auf die verschiedenen Zielgruppen ausgerichtet werden. Hilfreich ist dabei die Zusammenarbeit mit bestehenden Institutionen wie ethnischen Vereinen, der städtischen Verwaltung etc.

## **5.9 Öffentlichkeitsarbeit und Imagekampagne**

Der gesamte Stadtentwicklungsprozess soll durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit und eine Imagekampagne begleitet werden. Bei der Umsetzung einzelner Projekte soll die Öffentlichkeit in Form von Beteiligungsveranstaltungen, ausführlicher Pressearbeit etc. intensiv beteiligt und ausführlich informiert werden. Die Imagekampagne muss zum Ziel haben, den schlechten Ruf des Stadtteils West abzubauen und durch entsprechende Maßnahmen positive Signale zu setzen.

### **Begleitende Öffentlichkeitsarbeit und Imagekampagne**

## 6. Umsetzungsstrategien

### 6.1 Empfehlung zur Gebietsabgrenzung

Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen resultiert eine Empfehlung zur Abgrenzung eines zukünftig zu fördernden Erneuerungsgebietes. Es ergeben sich folgende Änderungsvorschläge.<sup>26</sup>

Für die ehemalige Standortverwaltung der Bundeswehr zwischen der Memellandstraße und dem Birnbaumweg besteht in absehbarer Zeit Handlungsbedarf. Für die Umsetzung der Sanierungsziele vor allem in den benannten drei räumlichen Handlungsschwerpunkten (Steinkamp / Helmuth-Kock-Straße, Warmsdorfstraße und Wilhelmstraße / Werderstraße / Hansaring) spielt die Entwicklung dieses Standortes lediglich eine untergeordnete Rolle. Trotzdem sollte diese Fläche an der Memellandstraße in das städtebauliche Entwicklungskonzept miteinbezogen werden, da sie als potentieller Gewerbestandort zukünftig von Bedeutung sein kann.

Der Falderapark wird durch die ursprünglich vorgeschlagene Gebietsabgrenzung derzeit durchschnitten. Ein Entwicklungskonzept für den Park umschließt jedoch den gesamten Grünzug. Das umfasst sowohl Bereiche, die nach einer entsprechenden baulichen Umgestaltung zu Spiel- und Freizeitflächen umgenutzt werden, aber auch Teile, die naturbelassen dem Naturschutz dienen sollen. Es wird deshalb vorgeschlagen, die am Süd-West-Rand verlaufende neue Gebietsabgrenzung entlang des vorhandenen Fußweges vorzunehmen, der den Falderapark von der Gesamtschule Faldera, deren Sportplatz sowie von den Gebäuden der Bartholomäus-Kirche abgrenzt.

#### Geänderte Gebietsabgrenzung

<sup>26</sup> Vgl. Materialband Plan 13 „Abgrenzung des Stadtumbaugebietes“

## **6.2 Abwägung des Einsatzes der Instrumente des besonderen Städtebaurechtes nach § 136 oder § 171 a-d und § 171e BauGB**

Bezogen auf den Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums sind die städtebaulichen Missstände darzustellen, die durch dessen Einsatz behoben werden sollen. Für das Untersuchungsgebiet Neumünster Stadtteil West liegen diese Defizite in den Bereichen:

- städtebauliche Struktur,
- Bevölkerungs- und Sozialstruktur,
- Wirtschaftsstruktur,
- Wohnsituation,
- Erschließungs- und Verkehrssituation,
- Grün- und Freiflächenstruktur,
- Soziale Infrastruktur.

### **Sanierungs- oder Stadtumbaugebiet**

Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, ob das Instrument der Sanierung nach § 136 BauGB, der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB oder der Stadtumbaumaßnahme nach § 171 a-d BauGB tatsächlich angewendet werden muss, um die Missstände zu beseitigen und die Erneuerungsziele in ihrer Gesamtheit zu erreichen. Dabei ist von dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auszugehen, dass die Festlegung als Sanierungs- oder Stadtumbaugebiet nur dann gerechtfertigt ist, wenn kein „milderes“ Mittel des Planungsrechtes zur Verfügung steht, um das angestrebte Ziel zu erreichen. In Betracht kommen hier zunächst die Instrumente des Allgemeinen Städtebaurechts, d.h. Bauleitplanung mit nachfolgender Umlegung, die Ausweisung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 des Besonderen Städtebaurechtes im BauGB, der Erlass einer Satzung zur Ausübung von Vorkaufsrechten nach § 24 BauGB, städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB, der Einsatz vorhabenbezogener Bebauungspläne nach § 12 BauGB, sowie Erneuerungsmaßnahmen auf Basis der Festlegung und Förderung eines Gebietes der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB. Für beide gilt das Gebot der Abwägung öffentlicher und privater Belange und das Gebot der zügigen Durchführung. Auf den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln nach § 164a BauGB auf Basis einer Verwaltungsvereinbarung nach § 164b BauGB wird verwiesen.

## Sanierungsverfahren

Für das Gebiet käme zunächst auch eine Sanierung nach §136 ff BauGB in Betracht, zumal sich die gesetzlichen Regelungen mit dem Stadtumbau nach § 171 stark überschneiden und in der Vergangenheit auch Umnutzungs- und Rückbaumaßnahmen mit diesem Instrumentarium durchgeführt worden sind.

Die Ausweisung als Sanierungsgebiet nach § 136 BauGB schließt u.a. ein:

- die förmliche Festlegung mit der Begründung eines besonderen Rechtsstatus (Satzung),
- dazu besteht Auskunftspflicht der betroffenen Grundeigentümer nach § 138 BauGB,
- Eintragung eines Sanierungsvermerks in das Grundbuch nach § 143 BauGB,
- und damit verbunden die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB bezogen auf alle Vorhaben und Rechtsvorgänge, wie Grundstückverkäufe, Grundstücksteilungen, Nutzungsverträge, Nutzungsänderungen, bauliche Maßnahmen etc.
- die steuerliche Abschreibung nach § 7h Abs.1 bzw. § 10 ESTG,
- die Befreiung von Abgaben und Auslagen nach § 151 BauGB,
- die Refinanzierung durch die Erhebung eines Ausgleichsbetrages nach § 154 BauGB,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, die den Erwerb von Grundstücken, den Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken, die Änderung von Erschließungsanlagen und sonstige vorbereitende Maßnahmen einschließen,
- die Aufstellung eines Sozialplans nach § 180 BauGB
- der Einsatz eines Sanierungsträgers nach § 157 BauGB.

Statt der Erhebung eines Ausgleichsbetrages können nach der neuesten Novellierung des Baugesetzbuches (§ 154 Abs. 2a) auch Erschließungsbeiträge erhoben werden, wenn durch die Sanierung aller Voraussicht nach nicht erhebliche Bodenwertsteigerungen eintreten werden.

## Stadtumbaugebiet

Die Stadtumbaumaßnahme nach §§ 171a-d BauGB ist dem Sanierungsverfahren ähnlich, ist aber stärker auf die Anpassung städtebaulicher Strukturen bei Funktionsverlusten ausgerichtet, die insbesondere bei einem Überangebot von

Wohnungen vorliegen. Das Stadtumbauverfahren sieht als wesentliche Merkmale vor:

- die förmliche Festlegung eines Stadtumbaugebietes durch Beschluss der Gemeinde,
- die Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, in dem Ziele und Maßnahmen dargestellt sind,
- die Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 und der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB,
- die Anwendung von Stadtumbauverträgen gemäß § 11 BauGB,
- für das gesamte Gebiet oder Teile davon eine (bedarfsbezogene) Satzung, die einen besonderen Genehmigungsvorbehalt begründet (§ 171d BauGB) sowie
- bei Bedarf ebenfalls die Aufstellung von Sozialplänen nach § 180 BauGB.

Die Erhebung eines Ausgleichsbetrages ist nicht vorgesehen. Die steuerlichen Vergünstigungen nach § 7h Abs.1 bzw. § 10 EStG können nicht geltend gemacht werden.

## Soziale Stadt

Maßnahmen der sozialen Stadt nach § 171e BauGB sind Stadtumbauverfahren und können anstelle oder ergänzend zu anderen städtebaulichen Maßnahmen durchgeführt werden, vorrangig in Gebieten, in denen auf Grund der Zusammensetzung der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Situation die dort lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Die Elemente eines Verfahrens nach § 171e BauGB sind ähnlich wie beim Stadtumbaugebiet :

- die förmliche Festlegung eines Gebietes Soziale Stadt durch Beschluss der Gemeinde,
- Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, in dem Ziele und Maßnahmen dargestellt sind,
- die Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 und der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB,
- die Beteiligten sollen in geeigneter Form einbezogen und zu einer Mitwirkung angeregt werden, dazu wird auf den Einsatz einer Koordinierungsstelle (wie z.B. eines Quartiersentwicklers) hingewiesen,
- bei Bedarf ist ebenfalls die Aufstellung von Sozialplänen nach § 180 BauGB sowie
- die Anwendung von Städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB vorgesehen.

Ein besonderer Genehmigungsvorbehalt nach § 171 d BauGB ist explizit nicht vorgesehen.

### **Städtebauliche Verträge**

Die Möglichkeit, durch städtebauliche Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern nach §11 BauGB die gewünschten Entwicklungen durchzusetzen, ist in allen Gebietstypen und auch generell vorgesehen.

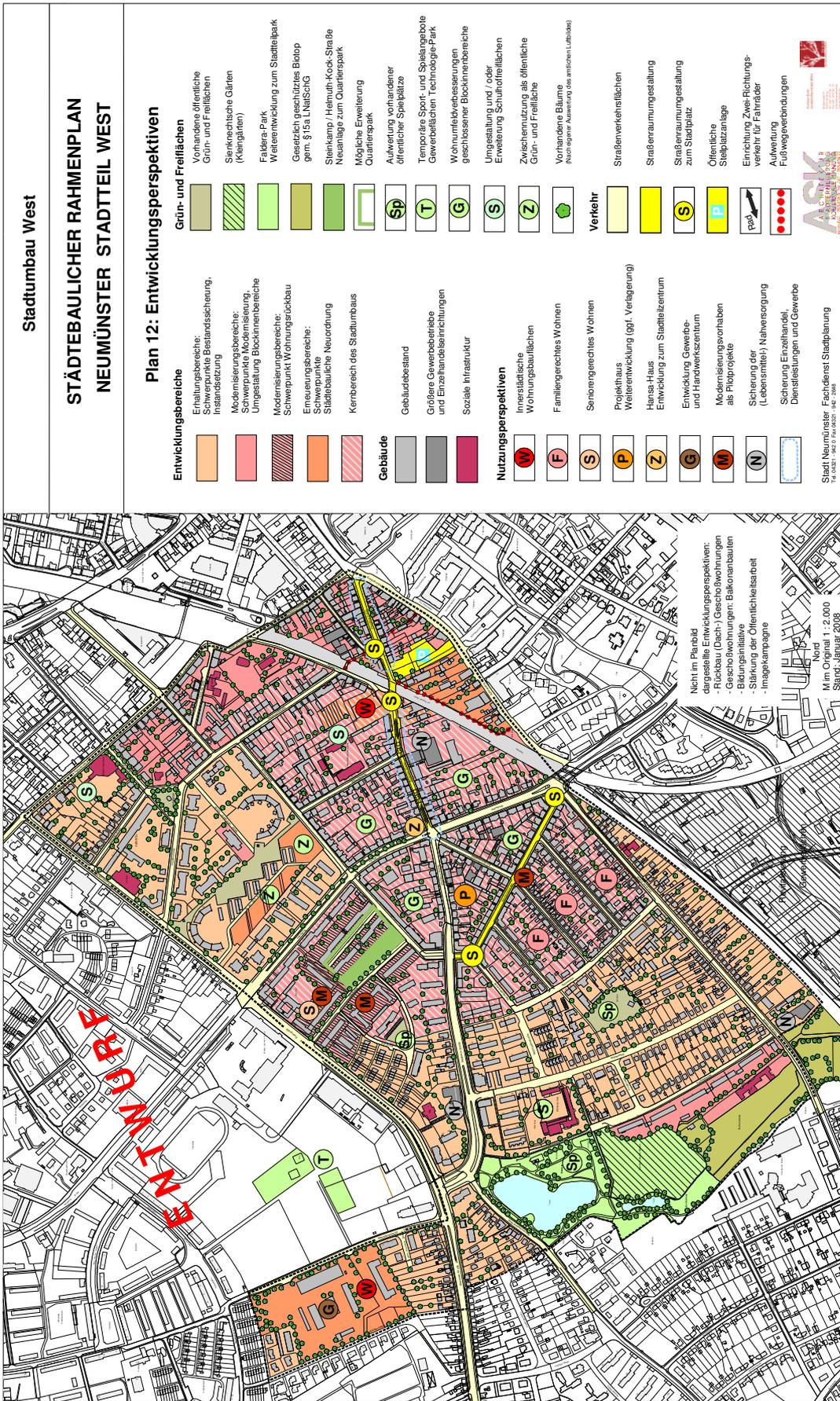
### **Erhaltungssatzung**

Die Erhaltungssatzung nach §172 BauGB bietet die Möglichkeit, ergänzend zu den Verfahren, in denen das generell nicht vorgesehen ist, einen Genehmigungsvorbehalt bei bestimmten Vorhaben und Rechtsvorgängen zu installieren, sei es nun vor dem Hintergrund einer städtebaulichen oder sozialen Begründung.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Die ASK empfiehlt, das Gebiet Neumünster West als Stadtumbaugebiet festzulegen. Die Erneuerung des Gebietes liegt in öffentlichem Interesse. Dabei geht es darum, auf Basis eines abgestimmten Erneuerungskonzeptes, die Wohn- und Lebensbedingungen der dort lebenden Bevölkerung zu verbessern, Benachteiligungen abzubauen, den Wohnungsleerstand zu beseitigen, Infrastruktureinrichtungen auszubauen und die Anpassung des ansässigen Gewerbes an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen zu begleiten. Dafür ist der Einsatz von Fördermitteln erforderlich.

Die geplanten Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Kock-Siedlung lassen eine Regelung mit Hilfe von Städtebaulichen Verträgen und ggf. auch die Aufstellung eines Sozialplanes als erforderlich erscheinen. Die Mitwirkung der Betroffenen ist sinnvoll und erforderlich. Zur Gewährleistung der zügigen Durchführung ist zur Unterstützung der Verwaltung der Einsatz eines Quartiersentwicklers sinnvoll. Ob für Teile des Gebietes der Stadt per Satzung ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden soll, ist zu prüfen. Umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die die Anwendung eines Sanierungsverfahrens nach §136 BauGB zwingend erfordern würden, sind nicht erkennbar.



## 7. Anhang

### 7.1 Liste der Einzelhandel-, Dienstleistungs- und Gewerbeinrichtungen<sup>27</sup>

Am Brunnenkamp 1	Metallgestaltung, Hausmeisterservice
Am Brunnenkamp 2	Bestattungen
Am Brunnenkamp 18	Gaststätte
Bahnhofstraße 42	Kinderbekleidung; Architekturbüro
Bahnhofstraße 44	Gaststätte
Bahnhofstraße 46	Versicherungsververtretung
Bahnhofstraße 48	Steuerberatung
Ehndorfer Straße 10	Heizungs- und Sanitärtechnik
Ehndorfer Straße 15	Die Brücke Schleswig-Holstein
Ehndorfer Straße 19	Friseur
Ehndorfer Straße 23	Gebrauchtwagen
Ehndorfer Straße 30	Zeitschriften und Tabak
Ehndorfer Straße 36-38	Zeitschriften und Backwaren; Schneiderei; Blumen
Ehndorfer Straße 44	Malereibetrieb und Bauservice; Ergotherapie
Ehndorfer Straße 52a	Tischlerei; Baugesellschaft; Grundstücksverwaltung
Ehndorfer Straße 53-55	Bauklempnerei
Ehndorfer Straße 64	Blumen
Ehndorfer Straße 70	Gebrauchtwagen
Ehndorfer Straße 83	Lebensmittel-Discounter; Fahrschule; Imbiss; Eisdiele; Spielhalle; Leerstand
Ehndorfer Straße 86	Gaststätte
Fabrikstraße 38-42	Möbel
Fabrikstraße 44	Gaststätte
Fabrikstraße 46	Lebensmittel; Gebrauchtwagen
Färberstraße 17	Leerstand
Färberstraße 19	Fleischerei
Färberstraße 23	Leerstand
Färberstraße 33	Geschenkartikel
Friedrichstraße 27	Leerstand
Friedrichstraße 28	Imbiss
Friedrichstraße 29	Zeitschriften und Tabak
Friedrichstraße 32	Gaststätte; Call-Shop

<sup>27</sup> Erhebung August 2006, Aktualisierung November 2007

Friedrichstraße 35	Gebrauchtwagen und KFZ-Reparatur
Friedrichstraße 36	Tierfutter
Friedrichstraße 37	Friseur
Friedrichstraße 42	Friseur; Rechtsanwalt
Goebenplatz 2	Arbeiterwohlfahrt; Steuerberater
Goebenplatz 4	Arbeiterwohlfahrt
Goebenstraße 3	Seniorenwohnanlage
Goebenstraße 11-13	Seniorenwohnanlage
Hansaring 10	Heilpraktiker
Hansaring 17	Tischlerei
Hansaring 27	Fotostudio
Hansaring 30	Möbel
Hansaring 34	Treppenbau; Zeitschriften und Tabak
Hansaring 36	Gaststätte
Hansaring 50	Backwaren
Hinter der Bahn 1	Bau- und Kunstglaserei
Linienstraße 1	Caritas
Linienstraße 8	Gymnastikstudio
Roonstraße 57	Versicherungsververtretung; Physiotherapie; Agentur für Struktur- u. Personalentwicklung
Roonstraße 89	Seniorenwohnanlage
Rutenkamp 17	Baugesellschaft
Rutenkamp 27	Dachdeckerei
Schleusberg 4-6	Versicherung; Zahnarzt; Rechtsanwälte; Wirtschafts- beratung; Blumen; Lohnsteuer- hilfverein; Personallogistik und Dienstleistungen
Schleusberg 12	Versicherungsververtretung
Schleusberg 14	Fahrschule
Schleusberg 16	Schneiderei
Schleusberg 22	Leerstand
Schleusberg 26	KFZ-Reparatur und Gebrauchtwagen
Schleusberg 30-32	Gaststätte
Schleusberg 38	Gasgeräte-Service
Schleusberg 40	Gebrauchtwagen
Schleusberg 44	Energiedienstleistungen
Schleusberg 52	Büromarkt; Videothek; Bausysteme und Glaserei
Schleusberg 56	Leerstand

Warmsdorfstraße	9	Gaststätte
Warmsdorfstraße	11	Gaststätte
Warmsdorfstraße	21	Leerstand
Wasbeker Straße	1	Reinigung
Wasbeker Straße	3	Bekleidung
Wasbeker Straße	5	Leerstand
Wasbeker Straße	6	Imbiss
Wasbeker Straße	8	Spielhalle
Wasbeker Straße	9	Ambulante Hilfen
Wasbeker Straße	10	Friseur
Wasbeker Straße	11-13	Kopierservice; Unternehmensberatung
Wasbeker Straße	12	Druckerbedarf
Wasbeker Straße	14-20	Leerstand
Wasbeker Straße	15	Cafe
Wasbeker Straße	17	Spielhalle
Wasbeker Straße	19	Schneiderei; Versicherungsvertretung
Wasbeker Straße	21	Kulturverein
Wasbeker Straße	23	Wäscherei; Reisebüro; EDV An- und Verkauf
Wasbeker Straße	24a	Kinderbekleidung
Wasbeker Straße	25	Schuster
Wasbeker Straße	27	Fahrradhandel
Wasbeker Straße	26	Lebensmittel
Wasbeker Straße	32	Imbiss
Wasbeker Straße	37	Arzt
Wasbeker Straße	42	Fahrschule
Wasbeker Straße	43	Leerstand
Wasbeker Straße	44	Sonnenstudio; Call-Shop
Wasbeker Straße	45	Technik-Center; Gymnastikstudio; Hausmeister- Dienstleistungsservice
Wasbeker Straße	47	Gaststätte
Wasbeker Straße	48	Spielhalle; Internet-Cafe
Wasbeker Straße	49	Restaurant
Wasbeker Straße	50	Versicherungsvertretung; Apotheke; Kinderarzt; Arzt für Allgemeinmedizin; Heilpraktiker
Wasbeker Straße	51	Restaurant
Wasbeker Straße	52	Backwaren
Wasbeker Straße	53	Druckerbedarf; Versicherungsvertretung; Lagerhalle
Wasbeker Straße	54	Reinigung; Leerstand
Wasbeker Straße	59	Lebensmittel-Discounter; Schreib- u. Service-Büro; Nähmaschinen; Beratungs- und Vermittlungsagentur; Kneipverein

Wasbeker Straße	60	Leerstand
Wasbeker Straße	64	Imbiss
Wasbeker Straße	66	Schneiderei
Wasbeker Straße	67	Fotofachgeschäft
Wasbeker Straße	69	Friseur
Wasbeker Straße	70	Verwaltung Wohnungsbau; Eisenflechterei
Wasbeker Straße	71	Krankengymnastik
Wasbeker Straße	73	Leerstand
Wasbeker Straße	74	Imbiss, Bauunternehmen
Wasbeker Straße	75	Möbel
Wasbeker Straße	76	(unbekannte) Büronutzung
Wasbeker Straße	80	Raumausstattung
Wasbeker Straße	81-85	Maschinen-, Industrie-, Gartenbedarf, Werkzeuge; Staubsaugerservice
Wasbeker Straße	86	Verwaltung Wohnungsbau
Wasbeker Straße	87	Zahnarzt; Elektrofachbetrieb; Jugendeinrichtung
Wasbeker Straße	93	Aidsberatung; Leerstand
Wasbeker Straße	94	Sonnenstudio
Wasbeker Straße	95	Fußpflege; Leerstand
Wasbeker Straße	96	Restaurant; Versicherungsvertretung
Wasbeker Straße	97	Friseur
Wasbeker Straße	98	Verwaltung Wohnungsbau
Wasbeker Straße	126	Sanitärtechnik
Wasbeker Straße	128	Musikfachgeschäft; Fahrschule
Wasbeker Straße	130	Massivhaussysteme
Wasbeker Straße	136	Lebensmittel-Discounter
Wasbeker Straße	145	Bank; Apotheke; Friseur
Wasbeker Straße	147a	Krankengymnastik; Zahnarzt; Gynäkologe; Arzt für Allgemeinmedizin
Werderstraße	2-6	Seniorenwohnanlage
Werderstraße	9-11	Industriebedarf
Werderstraße	37	Secondhand-Kinderbekleidung
Wilhelmstraße	7-9	Versicherungsvertretung; Immobilienmakler
Wippendorfstraße	9	Malereifachbetrieb
Wippendorfstraße	30	Gebrauchtwagen
Wippendorfstraße	32	Autoreparatur, Gebrauchtwagen, Gaststätte
Wippendorfstraße	38	Internet-Cafe

## 7.2 Liste der Expertengespräche

Wohnungsbauunternehmen:

- Baugenossenschaft Holstein eG
- Verein Arbeiterbund Wohnungsbau
- Kock-Siedlung KG
- Wohnungsbau GmbH Neumünster

Kindergärten:

- Katholische Kindertagesstätte St. Elisabeth
- Städtische Kindertagesstätte Hauke-Haien
- Lebenshilfe Kindergarten

Schulen:

- Johann-Hinrich-Fehrs Grundschule
- Wilhelm-Tanck-Realschule
- Förderschule Wichernschule
- Gesamtschule Faldera

Soziale Einrichtungen:

- Projekthaus
- Die Brücke Neumünster
- Lebenshilfewerk Neumünster
- Arbeiter Wohlfahrt

Senioreneinrichtungen:

- St. Vicelin-Wohnstift
- Senioren-Park-Residenz

(Größere) Gewerbebetriebe:

- Heinrich-Hinrichsen GmbH
- Tischlerei Hauschild GmbH

Sonstige:

- 2. Polizeirevier

### 7.3 Liste der Pläne

Plan 1	Übersichtsplan
Plan 2	Gebäudenutzungen
Plan 3	Gebäudealter
Plan 4	Gebäudehöhe
Plan 5	Eigentumsverhältnisse
Plan 6	Denkmalschutz
Plan 7	Verkehrerschließung
Plan 8	Grün- und Freiflächen
Plan 9	Soziale Infrastruktur
Plan 10	Städtebauliche Mängel und Defizite
Plan 10.1	Wohnungsleerstand
Plan 11	Mängel und Defizite im Freiraum
Plan 12	Entwicklungsperspektiven
Plan 13	Abgrenzung des Stadtumbaugebietes

Die Protokolle der Expertengespräche sowie sämtliche Planunterlagen finden sich in einem gesondert veröffentlichten Materialband.



**Stadtumbau West**

**STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN  
NEUMÜNSTER STADTTEIL WEST**

**BGF Wohnen und Gewerbe**

(Hauptgebäude - gerundet auf einhundert)

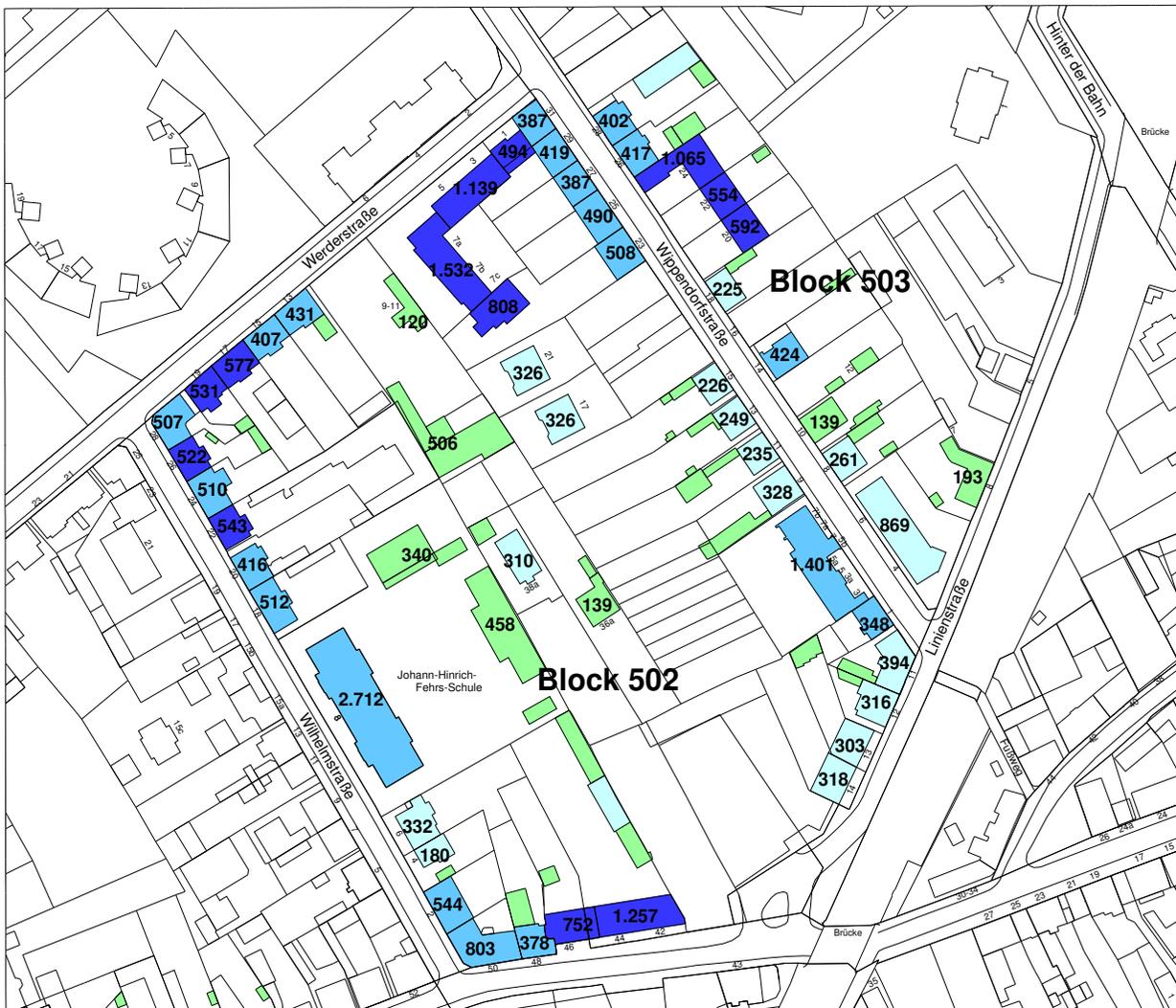
**Block 502**

- 19.000 qm BGF Wohnen
- 1.600 qm BGF Gewerbe
- 3.500 qm BGF Schule

**Block 503 (teilweise)**

- 5.000 qm BGF Wohnen
- 100 qm BGF Gewerbe

- 1 Geschosse
- 2 Geschosse
- 3 Geschosse
- 4 Geschosse

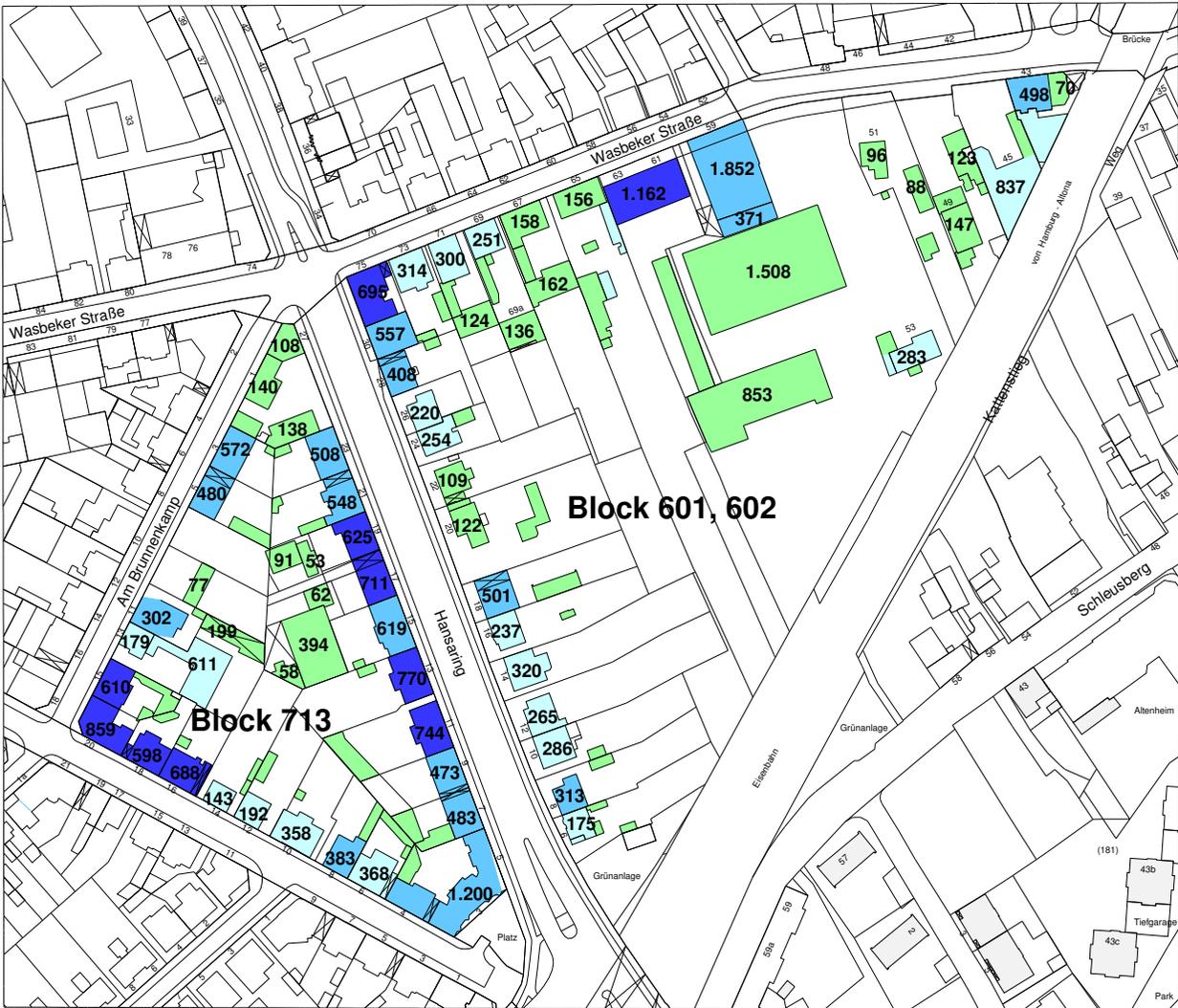




**ASK**  
A. CHURCHILL  
KONSTRUKTIVE PLANUNG  
architects



Stadt Neumünster  
Fachdienst Stadtplanung  
Tel. 04321 - 942 0  
Fax 04321 - 942 - 2648



**Stadtbau West**

**STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN  
NEUMÜNSTER STADTTEIL WEST**

**BGF Wohnen und Gewerbe**

(Hauptgebäude - gerundet auf einhundert)

**Block 601, 602**

7.600 qm BGF Wohnen  
6.400 qm BGF Gewerbe

**Block 713**

12.800 qm BGF Wohnen  
1.600 qm BGF Gewerbe

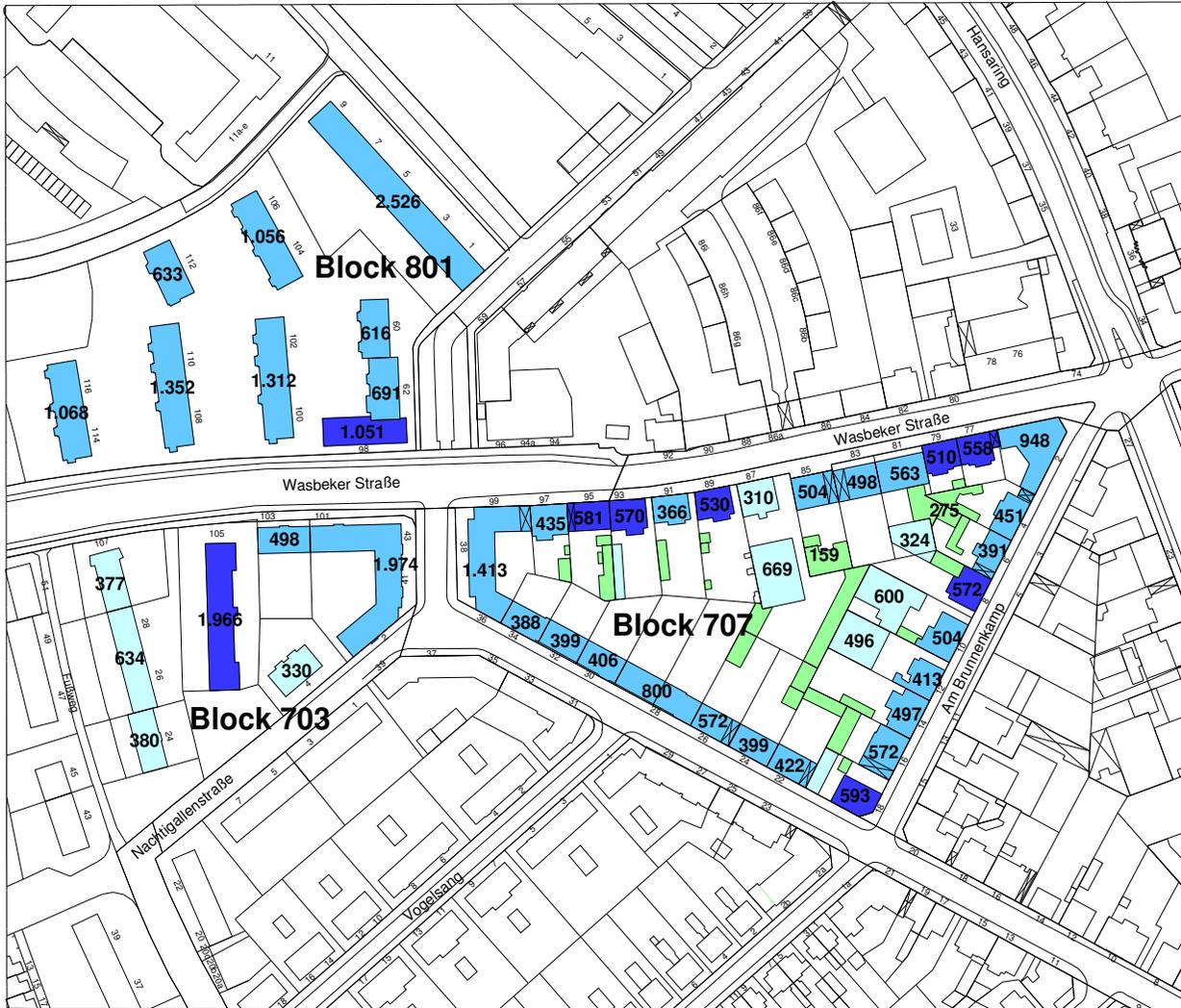
- 1 Geschoss
- 2 Geschosse
- 3 Geschosse
- 4 Geschosse



ASK  
ARCHITECTURE  
LANDSCAPE ARCHITECTURE  
PLANNING



Stad Neumünster  
Fachdienst Stadtplanung  
Tel. 04321 - 942 0  
Fax 04321 - 942 - 2648



### Stadtumbau West

---

#### STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN NEUMÜNSTER STADTTEIL WEST

---

**BGF Wohnen und Gewerbe**  
(Hauptgebäude - gerundet auf einhundert)

**Block 703 (teilweise)**  
6.200 qm BGF Wohnen  
0 qm BGF Gewerbe

**Block 707**  
11.500 qm BGF Wohnen  
3.600 qm BGF Gewerbe

**Block 801 (teilweise)**  
9.300 qm BGF Wohnen  
1.000 qm BGF Gewerbe

1 Geschoss

2 Geschosse

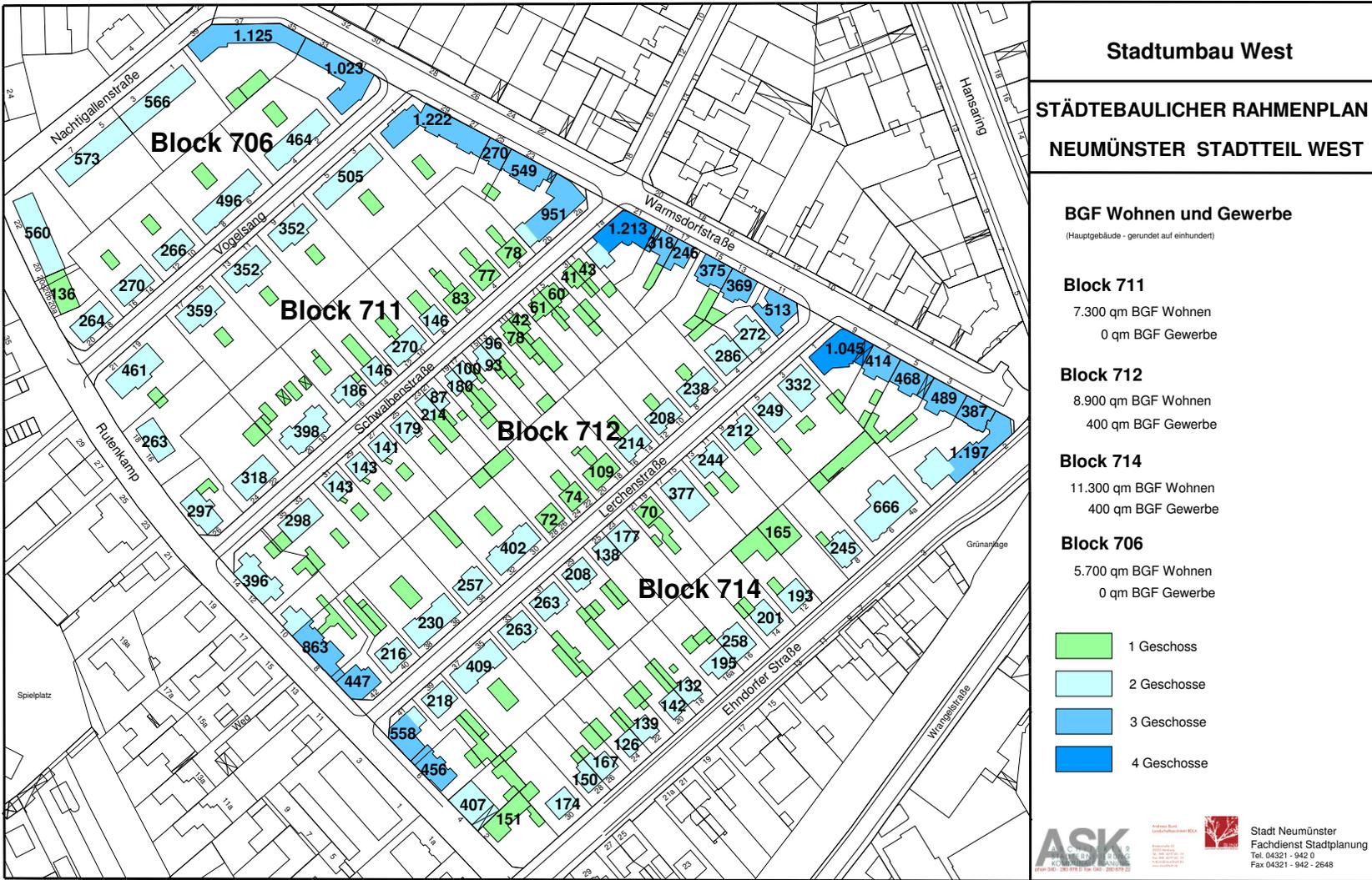
3 Geschosse

4 Geschosse

**ASK** ARCHITECTURE & LANDSCAPE ARCHITECTURE  
KÖNIGSTRASSE 10 24109 NEUMÜNSTER  
TELEFON 04321-280 678 0 FAX 04321-280 678 22

**Juliane Bunk**  
Landschaftsarchitektin BIA  
Königsplatz 10  
24109 Neumünster  
Telefon 04321 280 678 0  
Fax 04321 280 678 22

**Stadt Neumünster**  
Fachdienst Stadtplanung  
Tel. 04321 - 942 0  
Fax 04321 - 942 - 2648



Stadt Neumünster  
 Fachdienst Stadtplanung  
 Tel. 04321 - 942 0  
 Fax 04321 - 942 - 2648

**Stadtumbau West**

**STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN  
NEUMÜNSTER STADTTEIL WEST**

**BGF Wohnen und Gewerbe**

(Hauptgebäude - gerundet auf einhundert)

**Block 804**

5.100 qm BGF Wohnen  
0 qm BGF Gewerbe

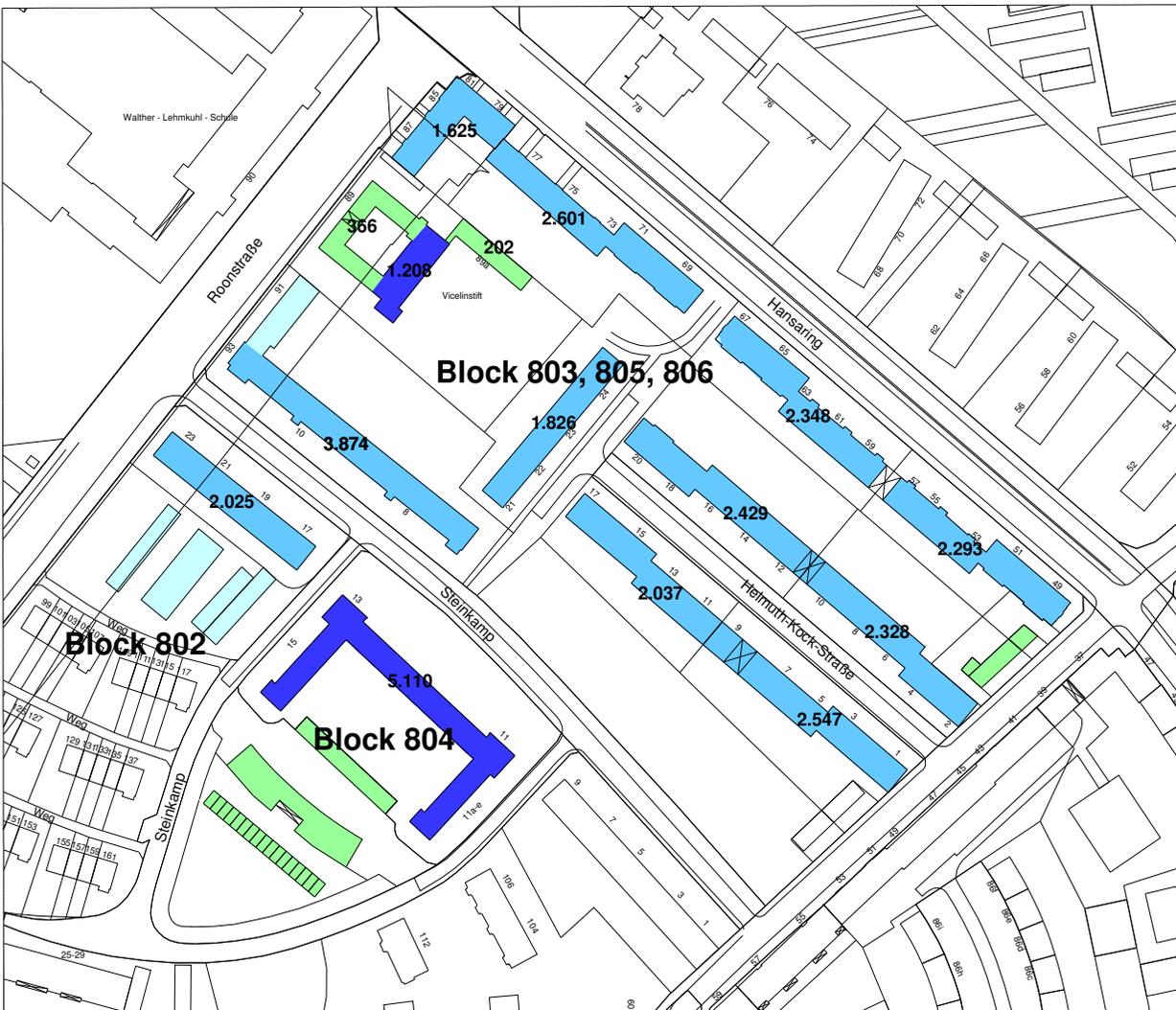
**Block 802 (teilweise)**

2.200 qm BGF Wohnen  
0 qm BGF Gewerbe

**Block 803, 805, 806**

25.700 qm BGF Wohnen  
0 qm BGF Gewerbe

- 1 Geschoss
- 2 Geschosse
- 3 Geschosse
- 4 Geschosse



ASK  
ARCHITECTS  
LANDSCAPE ARCHITECTS



Stadt Neumünster  
Fachdienst Stadtplanung  
Tel. 04321 - 942-0  
Fax 04321 - 942 - 2648

### 7.5 Maßnahmen- und Kostenübersicht

<b>Vorläufige Schätzung der Finanzierung der Stadtumbaumaßnahmen für den Stadtteil West - Kernbereich Stadtumbau</b>			
<b>Kostenart</b>	<b>Umfang</b>	<b>Kosten je Einheit</b>	<b>Geschätzte Kosten</b>
<b>1. Baumaßnahmen</b>			
1.1 Modernisierung Wohnflächen	35.150 qm BGF	1.100 Euro / BGF	38.665.000 Euro
1.2 Modernisierung Gewerbeflächen	9.200 qm BGF	700 Euro / BGF	6.440.000 Euro
1.3 Wohnungsrückbau Dachgeschoss	160 WE	200 Euro / WE	32.000 Euro
1.4 Wohnungsabriss	9.341 qm BGF	55,00 Euro / BGF	513.755 Euro
1.5 Soziale Einrichtungen			Offen
<b>Summe</b>			<b>45.650.755 Euro</b>
<b>2. Wohnumfeldverbesserungen</b>			
2.1 „Zwischerviertel“	39.516 qm	15,00 Euro / qm	592.747 Euro
2.2 Geschosswohnungsbau	156.756 qm	30,00 Euro / qm	4.702.692 Euro
<b>Summe</b>			<b>5.295.439 Euro</b>
<b>3. Umgestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen</b>			
3.1 Quartierspark	17.746 qm	40,00 Euro / qm	709.840 Euro
3.2 Falderapark Park-Café / WC	29.120 qm pauschal	20,00 Euro / qm pauschal	582.410 Euro 150.000 Euro
3.3 Sick-Park	10.276 qm	25,00 Euro / qm	256.910 Euro
3.4 Spielplatz Meisenweg	5.770 qm	50,00 Euro / qm	288.515 Euro
3.5 Vorgezogene Maßnahmen am LogIn	pauschal	50.000 Euro	50.000 Euro
<b>Summe</b>			<b>2.037.675 Euro</b>

Kostenart	Umfang	Kosten je Einheit	Geschätzte Kosten
<b>4. Straßenraumumgestaltung und Erschließung</b>			
4.1 Warmsdorfstraße	6.242 qm	50,00 Euro / qm	312.080 Euro
4.2 Am Brunnenkamp	2.078 qm	50,00 Euro / qm	103.930 Euro
4.3 Östliche Wasbeker Straße	3.640 qm	50,00 Euro / qm	182.000 Euro
4.4 Werderstraße	4.199 qm	50,00 Euro / qm	209.975 Euro
4.5 Stellplatzanlage Wasbeker Straße / Schleusberg	118 StPl	2.0 00 Euro / StPl	236.000 Euro
			<b>1.043.985 Euro</b>
<b>5. Sonstiges</b>			
5.1 Sanierung technische Infrastruktur			Offen
5.2 Bildungsmaßnahmen			Offen
5.3 Maßnahmen der Wirtschaftsförderung			Offen
5.3 Quartiersmanagement			Offen
<b>Summe gesamt</b>			<b>54.027.854 Euro</b>

## Erläuterungen

### 1. Baumaßnahmen

#### 1.1 Modernisierung Wohnflächen

Insgesamt stehen im Kernbereich des Stadtumbaugebietes ca. 140.000 qm BGF an Wohnflächen zur Verfügung. Aufgrund der Größe des (erweiterten) Untersuchungsgebietes konnte der bauliche Zustand der Gebäude im Rahmen der Bestandsaufnahme zunächst lediglich von außen in Augenschein genommen werden. Es wird aber davon ausgegangen, dass ca. 25 % des Wohnungsbestandes derzeit bereits als sanierungsbedürftig einzustufen sind bzw. in absehbarer Zeit Sanierungs- und Modernisierungsnotwendigkeiten entstehen. Dabei handelt es sich um Rest-, Teil- und Vollmodernisierungen. Bei der oben genannten Gesamtfläche von 140.600 BGF fließen somit 35.150 BGF in die Kostenberechnungen mit ein. Sämtliche Kostenannahmen schließen Baunebenkosten mit ein.

Unter energetischen Gesichtspunkten (u.a. Anbringung von Wärmdämmverbundsystemen) fällt die Zahl der zu sanierenden Gebäude erheblich höher aus. Eine erste Einschätzung geht davon aus, dass an bis zu 90 % der vorhandenen Gebäude Wärmedämmmaßnahmen erforderlich sind. Da eine Vielzahl von (Wohn-) Gebäuden des Stadtumbaugebietes im Kernbereich als Einzeldenkmal eingestuft worden ist, können die erforderliche Modernisierungskosten für Wärmedämmmaßnahmen erst im weiteren Verlauf des Stadtumbauprozesses ermittelt werden. Im "Normalfall" müssten je qm BGF ca. 500 Euro aufgewendet werden. Bei einer BGF von 140.600 qm im Kernbereich und einer angenommenen Zahl von 90 % zu sanierender Gebäude ergäben sich allein hierfür mehr als 50.000.000 Euro an Sanierungskosten. Dieser Kostenfaktor ist in die obige Kostenübersicht nicht mit aufgenommen worden.

#### 1.2 Modernisierung Gewerbeflächen

Bei der Ermittlung der BGF an Gewerbeflächen (im Kernbereich des Stadtumbaugebietes sind dies insgesamt 18.4000 qm) wurde zu diesem Zeitpunkt nicht zwischen Einzelhandelseinrichtungen, Dienstleistungsunternehmen, produzierendem Gewerbe, Büroflächen, Gaststätten etc. unterschieden. Entsprechend der jeweiligen Nutzung (die Spanne reicht von hochwertig ausgestatteten Büroflächen bis zu großflächigen Lagerhallen) können die Kosten für die Modernisierung von Gewerbeflächen unterschiedlich groß sein. In der obigen Berechnung ist ein Mittelwert 700,00 Euro / qm BGF angenommen worden. Eine detailliertere Einschätzung der anfallenden Kosten kann im weiteren Stadtumbauprozess erst dann ermittelt werden, wenn über

die zukünftige Nutzung der entsprechenden Gewerbeeinheiten genauere Vorstellungen vorliegen. Die Bestandsaufnahme der Gewerbebetriebe hat verdeutlicht, dass sich der Großteil der Ladeneinheiten, Büroflächen etc. in einem baulichen Zustand befindet, der modernen Ansprüchen an Grundrissgestaltung, Ausstattung etc. nicht mehr entspricht. Deshalb wird derzeit davon ausgegangen, dass ca. 50 % der gewerblich genutzten Flächen (das entspricht einer BGF von 9.200 qm) modernisierungsbedürftig sind.

### **1.3 Wohnungsrückbau Dachgeschoss**

Insgesamt liegen im Kernbereich der Stadtumbaumaßnahmen ca. 340 Dachgeschosswohnungen. Die im Bereich Helmuth-Kock-Straße befindlichen Dachgeschosswohnungen können durch den Rückbau der beiden Wohnungsbauzeilen entfallen. Darüber hinaus wird angenommen, dass ca. 50 % der verbleibenden Dachgeschosswohnungen rückgebaut werden sollten. Die dazu erforderlichen baulichen Maßnahmen beschränken sich in der Kostenübersicht (zunächst) auf die Deinstallation der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Stromversorgung). Die Kosten dafür werden mit 200 Euro / Wohneinheit beziffert.

### **1.4 Wohnungsabriss**

Zu den Kosten möglicher Abbruchmaßnahmen an Wohngebäuden sind in der obigen Tabelle die Gebäude Helmuth-Kock-Straße 1-17 und 2-20 einberechnet worden. Bei einer BGF von 9.341 qm und Abbruchkosten von angenommenen 55,00 Euro / qm BGF ergeben sich Kosten in Höhe von ca. 513.000 Euro. Dies entspricht auch ungefähr den ermittelten Kosten des von der Kock-Siedlungs KG in Auftrag gegebenen Modernisierungsgutachtens für den gesamten Wohnungsbestand am Steinkamp und zwischen der Werderstraße, dem Hansaring und der Roonstraße.

### **1.5 Soziale Einrichtungen**

Die Kosten für Investitionen in soziale Einrichtungen können derzeit noch nicht beziffert werden. Zwei größere Vorhaben stehen zur Diskussion: der Umbau bzw. ein Neubau des Projekthauses sowie der Umbau und die Sanierung des Hansa-Hauses. Da im Falle des Projekthauses noch keine Richtungsentscheidung über einen Umbau oder einen potentiellen Neubau gefallen ist, lassen zu viele Unbekannte (offene Grundstücksfragen, Unterbringung in einem Neubau oder in einem umgebauten bestehenden Gebäude etc.) eine seriöse Kostenschätzung nicht zu.

## **2. Wohnumfeldverbesserungen**

### **2.1 “Zwitscherviertel”**

Für die Wohnumfeldverbesserung im Bereich “Zwitscherviertel” sind Wohnumfeldverbesserungen im Freiraum in Höhe von 15,- € / qm veranschlagt worden. In diesem Bereich soll die Nutzbarkeit der privaten und halböffentlichen Grünflächen verbessert werden. Ferner sollen zur Verbesserung der ökologischen Bilanz und zur Minderung der Wasserentsorgungskosten die anfallenden Niederschläge auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Konkret wird vorgeschlagen, nicht mehr benötigte Nebengebäude zurückzubauen und in nutzbare Grünflächen umzuwandeln. Abgängige Wegebeläge sollen durch neue wasserdurchlässige Beläge ersetzt werden und die Leitungen zur Niederschlagsableitung entsprechend zu Sickerleitungen umgebaut werden.

### **2.2 Geschosswohnungsbau**

Im großflächigen Geschosswohnungsbau ist der Rückbau nicht mehr benötigter Nebengebäude – insbesondere von Schuppen, ehemaliger Ställe und Garagen – vorgesehen. Die teilweise überdimensionierten Stellplatzanlagen sollen durch eine kompaktere Anordnung wirtschaftlicher und platzsparender gestaltet werden.

In den Hofbereichen sollen für die Anwohner nutzbare Aufenthalts-, Spiel- und Bewegungsangebote entstehen. Durch eine Verringerung der versiegelten Flächen, wasserdurchlässige Wegebeläge und Niederschlagsversickerung soll die ökologische Bilanz verbessert sowie langfristig die Wasserentsorgungskosten reduziert werden.

## **3. Umgestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen**

Durch die Um- und Neugestaltung öffentlicher Grün- und Freiflächen soll die Lebensqualität der Bevölkerung im Stadtteil Neumünster-West nachhaltig verbessert werden. Entsprechend den Ergebnissen der umfangreichen, intensiven Anwohnerbeteiligungen soll das Angebot an wohnquartiersnahen Spiel-, Aufenthalts- und Bewegungsangeboten so verbessert werden, dass dieser Standort wieder für Familien mit Kindern und für Senioren attraktiver wird. Hierfür bedarf es differenzierter Angebote an unterschiedlichen Standorten im und in der unmittelbaren Umgebung des Stadtteiles.

### **3.1 Quartierspark (Steinkamp / Werderstr. / H.-Kock-Str.)**

Der sukzessive Rückbau von Teilen der Kocksiedlung eröffnet die Möglichkeit auf den Zug um Zug frei werdenden Flächen ehemalige Bauflächen einen neuen Quartierspark zu schaffen. Dieser umfasst sowohl unterschiedliche Spiel- und Bewegungsangebote für Kinder- und Jugendliche als auch Angebote für die in der unmittelbaren Umgebung vorgesehenen Wohnangebote für Senioren. Dieser neue Park ist groß genug, um diese unterschiedlichen Nutzergruppen räumlich zu entflechten. So sollen Nutzungskonflikte weitgehend vermieden werden.

Da der bisherige Grundeigentümer diese Flächen als Bauland in seinem Eigentum behalten möchte, wird vorgeschlagen, die langfristige öffentliche Nutzbarkeit als Grünfläche durch entsprechende städtebauliche Verträge zu sichern. Aufgrund der großen Angebotsdichte wird ein Kostenansatz von 40,- €/qm angesetzt.

### **3.2 Falderapark**

Der Falderapark nördlich des kleinen Teichs soll zu einem gut nutzbaren Stadtteilpark für die gesamte Familie entwickelt werden. Der Bereich um den kleinen Falderateich und die "Ruthenwiesen" werden nicht verändert. Durch die Herausarbeitung der Parkeingänge und attraktivere Wegeverbindungen soll der Park besser nutzbar sein. Die Dominanz sozialer Randgruppen soll zurückgedrängt und Angsträume vermieden werden.

Die ursprüngliche gestalterische und funktionale Qualität des Falderaparks, u.a. die beiden Falderateiche und ihr Wasserbezug, sollen wieder heraus gearbeitet werden. Im Bereich der Wasserfläche selbst sind keine Maßnahmen vorgesehen.

Innerhalb des Parks sollen differenzierte Angebote für Spiel, Bewegung, Sitzen und Aufenthalt geschaffen werden. Hier können die Spiel- und Bewegungsangebote realisiert werden, die innerhalb der Siedlungsbereich auf Grund von Nutzungskonflikten nur schwer geschaffen werden können (Angebote für Ballspiel, Bewegungsspiel u.ä.).

Das ehemalige Kassenhäuschen des Schimmbades soll zu einem attraktiven Parkcafé mit öffentlichem WC ausgebaut werden. Diese Einrichtung könnte beispielsweise von einem Pächter oder einer "Schülerinitiative" bzw. "Schülerfirma" der angrenzenden Schulen betrieben werden.

Der Falderapark soll in seiner Funktion als Stadtteilpark künftig besser für temporäre Feste und Veranstaltungen nutzbar sein (u.a. Anschlussmöglichkeiten für Wasser- und Energieversorgung).

Neben baulichen Maßnahmen ist hier insbesondere auch bürgerschaftliches Engagement der Anwohner und angrenzender Institutionen notwendig. Diese ließen sich beispielsweise durch einen Quartiersentwickler initiieren. Es ist eine nachhaltige Verbesserung des Pflegezustandes erforderlich. Für die gesamte Parkfläche sind 20,- €/qm veranschlagt worden.

### **3.3 Sick-Park**

Innerhalb des vorhandenen Sick-Parks und für die schon länger vorgesehene Arrondierung mit angrenzenden Flächen sind 25,- €/qm vorgesehen. Hiermit sollen insbesondere ein intensiv nutzbares Kleinspielfeld (Kunststoffbelag oder Kunstrasen) sowie weitere Spiel- und Bewegungsangebote für verschiedene Altersgruppen geschaffen werden.

### **3.4 Spielplatz Meisenweg**

Der Spielplatz Meisenweg soll wieder mit funktionsfähigen Spielgeräten ausgestattet werden. Ferner sollen hier für Eltern mit Kindern Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. Auch hier ist ein Standort für ein Kleinspielfeld vorstellbar. Auf Grund der vorgesehenen Beschaffung neuer Spielgeräte und der möglicherweise hier erforderlichen Altlastensanierung ist ein Flächenansatz von 50,- €/qm vorgesehen. Für eine fachgemäße Altlastenbeseitigung dürfte dieser Ansatz allerdings nicht genügen. Auf Grund der Nähe zur Einzelhausbebauung und den hierdurch möglichen Nutzungskonflikten, wird im Rahmen der konkreten Planung und Umsetzung eine intensive Anwohnerbeteiligung für erforderlich sein.

### **3.5 Vorgezogene Maßnahmen am LOG-IN**

Im Bereich um das LOG-IN sind laut Bauleitplanung Grünflächen vorgesehen, die aber noch nicht hergestellt worden sind. Ferner werden große Teile der für Gewerbe vorgesehenen Flächen in absehbarer Zeit nicht einer Gewerbenutzung zugeführt werden können. Durch ihren großen Abstand zu empfindlichen Nutzungen eignen sich diese Flächen jedoch für lärmintensivere Bewegungsangebote wie Skaten, die im weiteren Umfeld bislang

vollständig fehlen. Eine derartige Nutzung findet hier bereits jetzt schon informell statt. Im Rahmen der Beteiligung haben die Kinder und Jugendlichen bereits konkrete und sofort umsetzbare Vorschläge für neue Angebote gemacht. Dazu zählen u.a. die Herrichtung eines aufbruchsicheren Containers zur Unterbringung selbstgefertigter Skate- und Bewegungsgeräte sowie verschiedene Skate-Anlagen. Beide Angebote wären bei Bedarf leicht zu versetzen und würden einer ggf. erfolgreichen Gewerbeansiedlung nicht im Wege stehen.

#### **4. Straßenraumgestaltung und Erschließung**

Die Straßenräume im dichtbesiedelten Bereich sollen durch eine Durchgrünung mehr Aufenthaltsqualität und räumliche Strukturierung erhalten. Durch eine Neugliederung der öffentlichen Stellplätze und die Verminderung der Fahrbahnbreite soll der vorhandene Parkraum erhalten und gestalterisch besser eingegliedert werden. Die Geschwindigkeit des fließenden Verkehrs soll vermindert werden. Der Kostenansatz beträgt in diesen Bereich pauschal 50 €/qm, wobei hierin keine Aufwendungen für eine etwaig notwendig werdende Erneuerung der stadttechnischen Infrastruktur enthalten sind.

##### **4.1 Warmsdorfstraße**

In der Warmsdorfstraße sind Baumpflanzungen im Straßenraum, eine Neuordnung der Stellplätze sowie eine teilweise Erneuerung der Fußwegebeläge vorgesehen. Auf Grund der kaum vorhandenen nutzbaren Freiräume auf den hier befindlichen Privatgrundstücken kommt den kleinen Plätzen im Einmündungsbereich zum Hansaring und zur Nachtigallenstraße eine besondere Bedeutung als nutzbarer städtischer Platz Aufenthaltsangeboten zu

##### **4.2 Am Brunnenkamp**

In diesem Straßenraum sind Baumpflanzungen, eine Neuordnung der Stellplätze sowie eine teilweise Erneuerung der Fußwegebeläge vorgesehen.

##### **4.3 Östliche Wasbeker Straße**

In der östlichen Wasbeker Straße sind Baumpflanzungen im Straßenraum, eine Neuordnung der Stellplätze sowie eine teilweise Erneuerung der Fußwegebeläge vorgesehen. Die Anlage eines durchgehenden Fahrradweges ist in dieser Summe nicht enthalten.

#### **4.4 Werderstraße**

In der Werderstraße sind Baumpflanzungen im Straßenraum, eine Neuordnung der Stellplätze sowie eine teilweise Erneuerung der Fußwegebeläge vorgesehen.

#### **4.5 Stellplatzanlage Wasbeker Straße / Schleusberg**

Die Stellplatzanlage im Bereich zwischen östlicher Wasbeker Straße und Schleusberg liegt zwar außerhalb des eigentlichen Kernbereiches der Stadtumbaumaßnahmen, wird aber trotzdem in die vorläufige Kostenschätzung mit aufgenommen, da sie für die angrenzenden (gewerblich) genutzten Flächen im Kernbereich gewisse Bedeutung erlangen wird. Die Berechnung der Größe des Stellplatzes geht auf einen vom Fachbereich IV – Tiefbau und Stadtgrün – im Jahr 2005 beauftragten Entwurf zurück. Vorgesehen sind 118 offen angeordnete Stellplätze. Bei Kosten in Höhe von 2.000 Euro / Stellplatz ist die Ausstattung des Straßenbegleitgrüns mit Bäumen und Grünflächen, die Art der Befestigungsmaterialien etc. als durchschnittlich zu bezeichnen.

## Impressum

Herausgeber:  
Stadt Neumünster  
Fachbereich IV Planen und Bauen  
Fachdienst Stadtplanung  
Brachenfelder Straße 1-3  
24534 Neumünster  
Tel. 04321 - 942 - 2622  
Fax 04321 - 942 - 26 48  
e-mail: [stadtplanung@neumuenster.de](mailto:stadtplanung@neumuenster.de)

Redaktion und Gestaltung:  
T. Koschützke  
ASK Hassenstein + Pfadt GmbH  
20099 Hamburg  
Lange Reihe 29  
Tel. 040 - 280 878 0  
Fax 040 - 280 878 22  
e-mail: [info@ask-hamburg.de](mailto:info@ask-hamburg.de)

In Kooperation mit:  
Andreas Bunk  
Landschaftsarchitekt  
Brüderstraße 22  
20355 Hamburg  
Tel. 040 - 63 97 62 14  
Fax 040 - 63 97 62 15  
e-mail: [mail@bunk.info](mailto:mail@bunk.info)

Fotos:  
- ASK Hassenstein + Pfadt GmbH (T. Koschützke)  
- Neue Stadträume (A. Bunk)

außer:  
- Titelblatt (Stadt Neumünster)  
- S.56 (M. Gerlach)  
- S.58 oben (Verein Arbeiterbund)

Stand: Januar 2008

