

**SACHSTANDSBERICHT
SANIERUNGSGEBIET X
„SAGERSCHES GELÄNDE – ZELLE 45“**



STADT NEUMÜNSTER

Fachbereich IV
Fachdienst -Stadtplanung-

Stand 07.01.2008

Sachstandsbericht Stadterneuerung Neumünster Innenstadt

Sanierungsgebiet X (Sagersches Gelände - Zelle 45)

Vorbemerkung

Die Innenstadt Neumünsters war Anfang der 80er Jahre durch erhebliches Verkehrsaufkommen und damit verbundene Beeinträchtigungen für Bewohner und Besucher sowie schwindende Attraktivität als Handelszentrum und Wohnstandort gekennzeichnet.

Deshalb hat die Stadt Neumünster 1982 in der Innenstadt mit vorbereitenden Untersuchungen begonnen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zu gewinnen. Als Leitlinie für die städtebauliche Erneuerung der Innenstadt wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt und 1985 von der Ratsversammlung als Entwicklungsplan beschlossen.

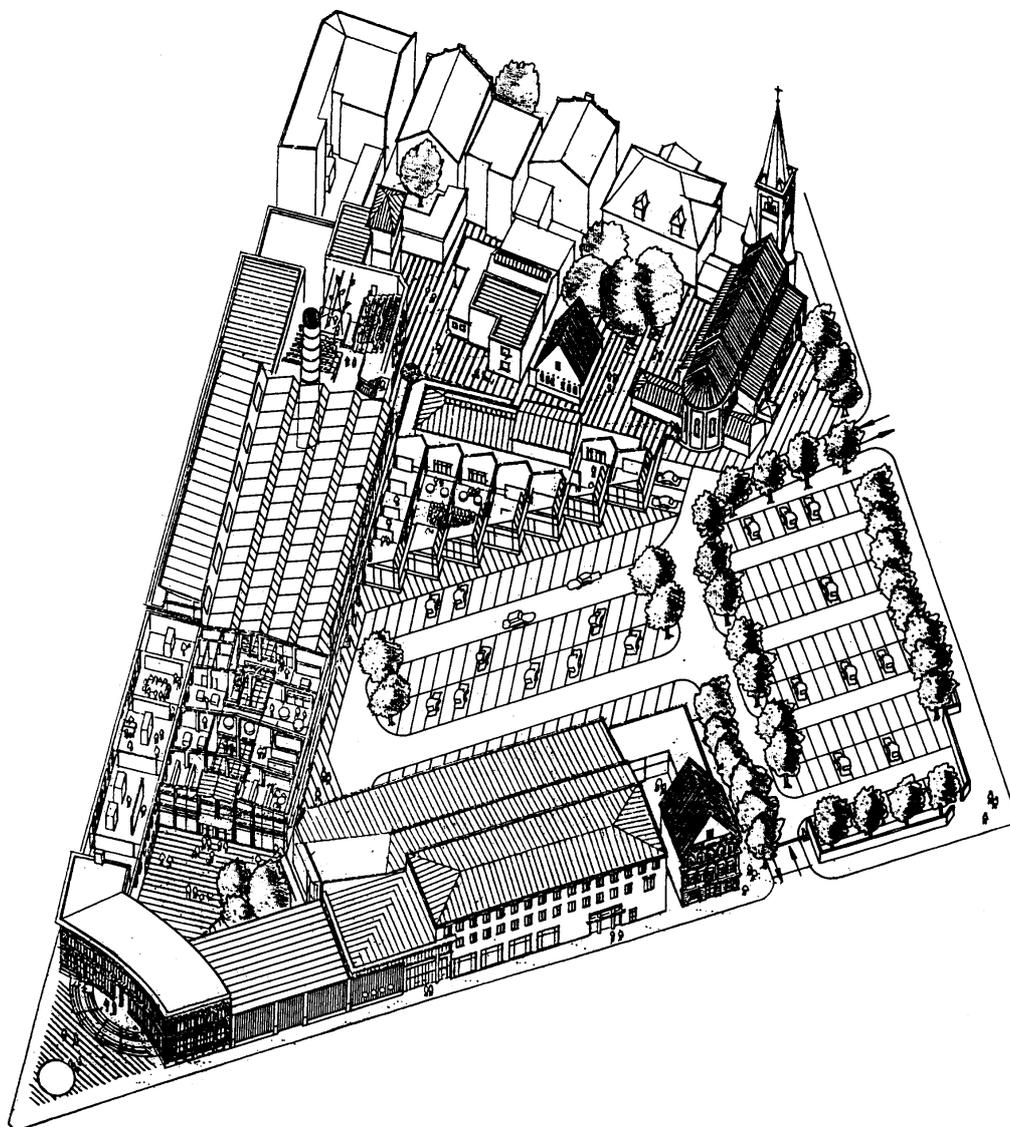
Auf dieser Grundlage wurden die Bereiche unmittelbar um den Großfleck als Sanierungsgebiete im Jahr 1985 förmlich festgelegt. Bis Mitte der 1990er Jahre wurde die Sanierungsgebietskulisse erweitert und weitere Bereiche der Innenstadt als Sanierungsgebiete festgelegt.

Festlegung Sanierungsgebiet

Das Gelände der ehemaligen Tuchfabrik Sager und die angrenzenden Grundstücke in der Bahnhofstraße 35-45 wurden am 04.07.1998 rechtswirksam als Sanierungsgebiet festgelegt.

Der Festlegung waren die Schließung der Tuchfabrik Sager 1990, Planungen zur Entwicklung des Standorts mit Einzelhandel, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie Wohnungen Mitte der 1990er Jahre und ein städtebauliches Gutachterverfahren zur Entwicklung des ehemaligen Textilgewerbestandorts im Frühjahr 1998 vorausgegangen.

Der erste Preis des Gutachterverfahrens, der Entwurf des Büros Staermose und Isager, Odense/Dänemark bildete die Grundlage für die Rahmenplanung.



Axonometrie des 1. Preises des Gutachterverfahrens
Büro Staermose und Isager, Odense/Dänemark

Missstände und Mängel Städtebauliche Planungen

Die wesentlichen Missstände und Mängel zum Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebiets waren:

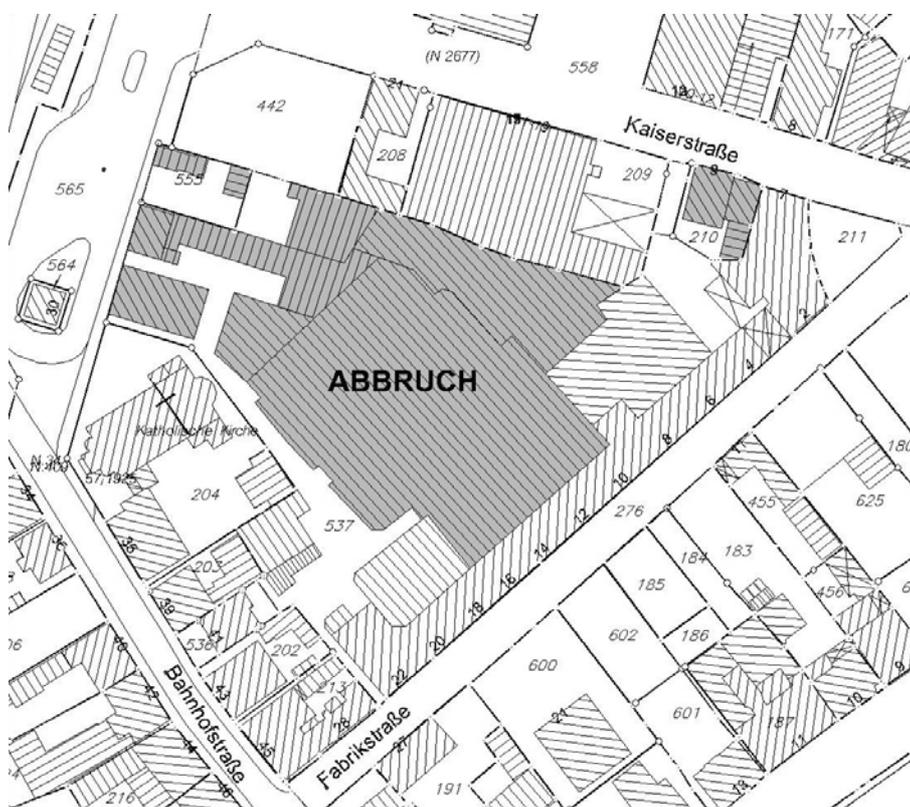
- Brachfall des ehemals industriell genutzten Grundstücks der Tuchfabrik Sager und damit verbunden
- Verwahrlosung der Gebäude, große bauliche Mängel/Missständen und hoher Erneuerungsbedarf der Gebäude,
- dichte Überbauung des Grundstücks.

Die Rahmenplanung sah

- den Erhalt und Erneuerung der städtebaulich prägenden Gebäude,
- den Erhalt der raumkantenbildenden Gebäude in der Fabrikstraße und am Platz Fabrikstraße Ecke Kaiserstraße,
- Abbrüche und Entsiegelung in Teilbereichen,
- die Schaffung innerstädtischer und wohnungsnaher Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen,
- die Schaffung von Stellplätzen und
- die Anbindung des Baublocks an den umgebenden städtischen Raum vor.

Maßnahmen und Umsetzung der Sanierungsziele

- **Gebäudeabbrüche, Bodenentsiegelung, Altlastenbeseitigung**



- **Erneuerung der Halle Kaiserstraße 11-19**

Erneuerung von Büro- und Dienstleistungsflächen in den Obergeschossen an der Kaiserstraße

Erneuerung der Halle für multifunktionale Nutzung

Neubau der rückwärtigen Wand zum Parkplatz nach Abbruch angrenzender Gebäude



Büro- und Dienstleistungsflächen in den Obergeschossen an der Kaiserstraße



Hauptzugang zur Halle von der Kaiserstraße



Rückwärtige Fassade nach Neubau



Seitlicher Zugang zur Halle

- **Erneuerung des Verwaltungsgebäudes**

Teilweise Umnutzung zu Einzelhandelsflächen

Schaffung eines direkten Zugangs über eine Treppenanlage vom öffentlichen Vorplatz



Erneueres Verwaltungsgebäude Fabrikstraße Ecke Kaiserstraße

- **Neubau auf dem Grundstück Kaiserstraße 9**



Neubau Kaiserstraße 9

- **Erneuerung der Gebäude an der Fabrikstraße**

Umnutzung der Fabrikationshallen an der Fabrikstraße zu Büro- und Dienstleistungsflächen

Erhalt, Erneuerung und Umnutzung des Kesselhauses

Erhalt, Erneuerung und Umnutzung eines rückwärtigen Produktionsgebäudes zu Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsflächen



Gebäude an der Fabrikstraße, Nutzung als Büro- und Dienstleistungsflächen



Ehemaliges Kesselhaus auf der Rückseite der Fabrikstraße



Rückwärtiges Gebäude Fabrikstraße

- **Herstellung einer Zaunanlage an der Grundstücksgrenze Bahnhofstraße Ecke Kaiserstraße**

Verwendung der gusseisernen Stützen der abgebrochenen zentralen Produktionshalle als Pfosten für Beleuchtungselemente



Zaunanlage Kaiserstraße Ecke Bahnhofstraße



Zaunanlage Bahnhofstraße

- **Schaffung von Stellplätzen**

- **Erneuerung der Kaiser- und der Fabrikstraße und des Platzes vor dem Verwaltungsgebäude**

Herstellung der Oberflächen von Gehwegen und Straßen

Beleuchtung

Ausstattung mit Fahrradständern

Baumpflanzungen



Straßenraum Kaiserstraße



Platz Kaiserstraße Ecke Fabrikstraße

- **Herstellung einer fußläufigen Verbindung vom Kuhberg über die Grundstücke Kuhberg 30/Kaiserstraße 2-6 zur Kaiserstraße**

Herstellung der Oberflächen

Ausstattung mit Beleuchtung

Errichtung von Fahrradständern

Bepflanzung



Blick Richtung Kuhberg



Blick Richtung Kaiserstraße

- **Herstellung einer fußläufiger Verbindung von der Fabrikstraße zur Straße Am Teich über das Grundstück Am Teich 8/Fabrikstraße 9**

Abbruch eines Nebengebäudes

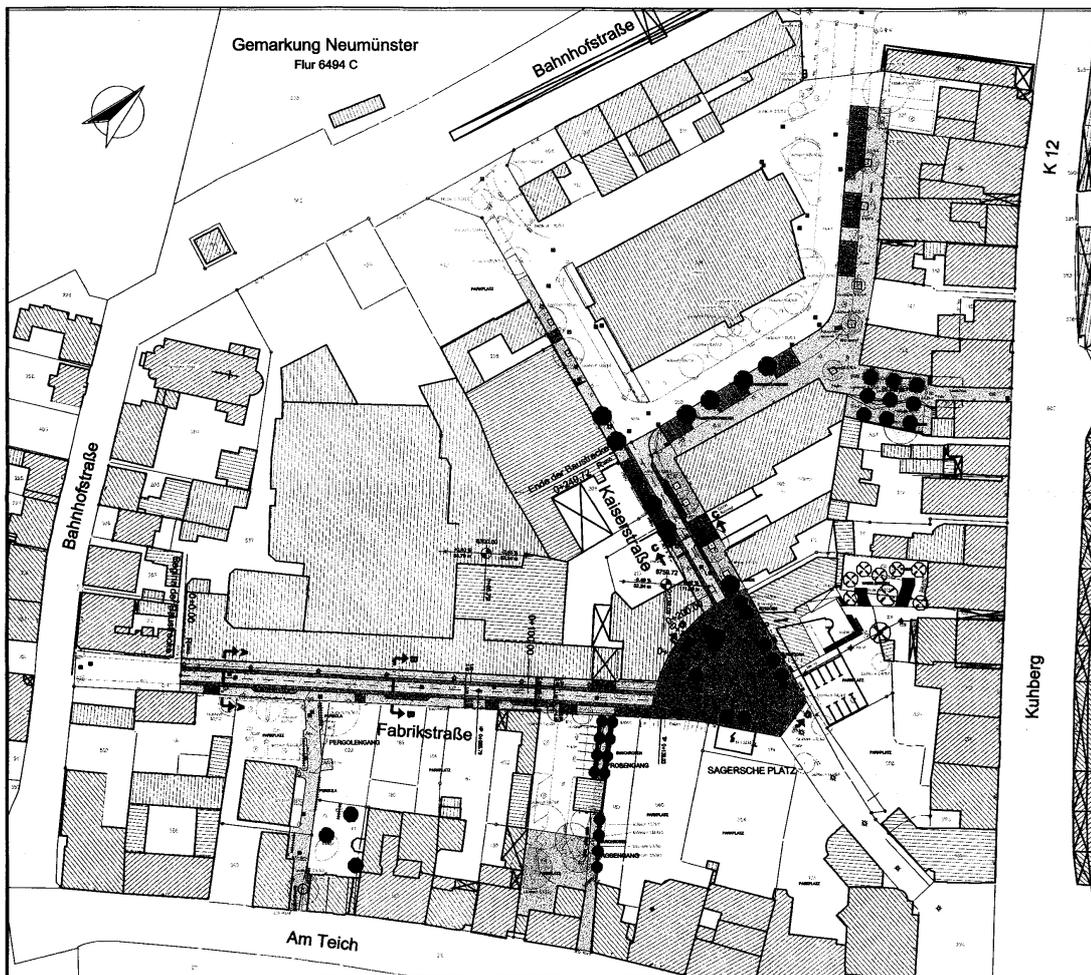
Herstellung der Oberflächen

Ausstattung mit Beleuchtung

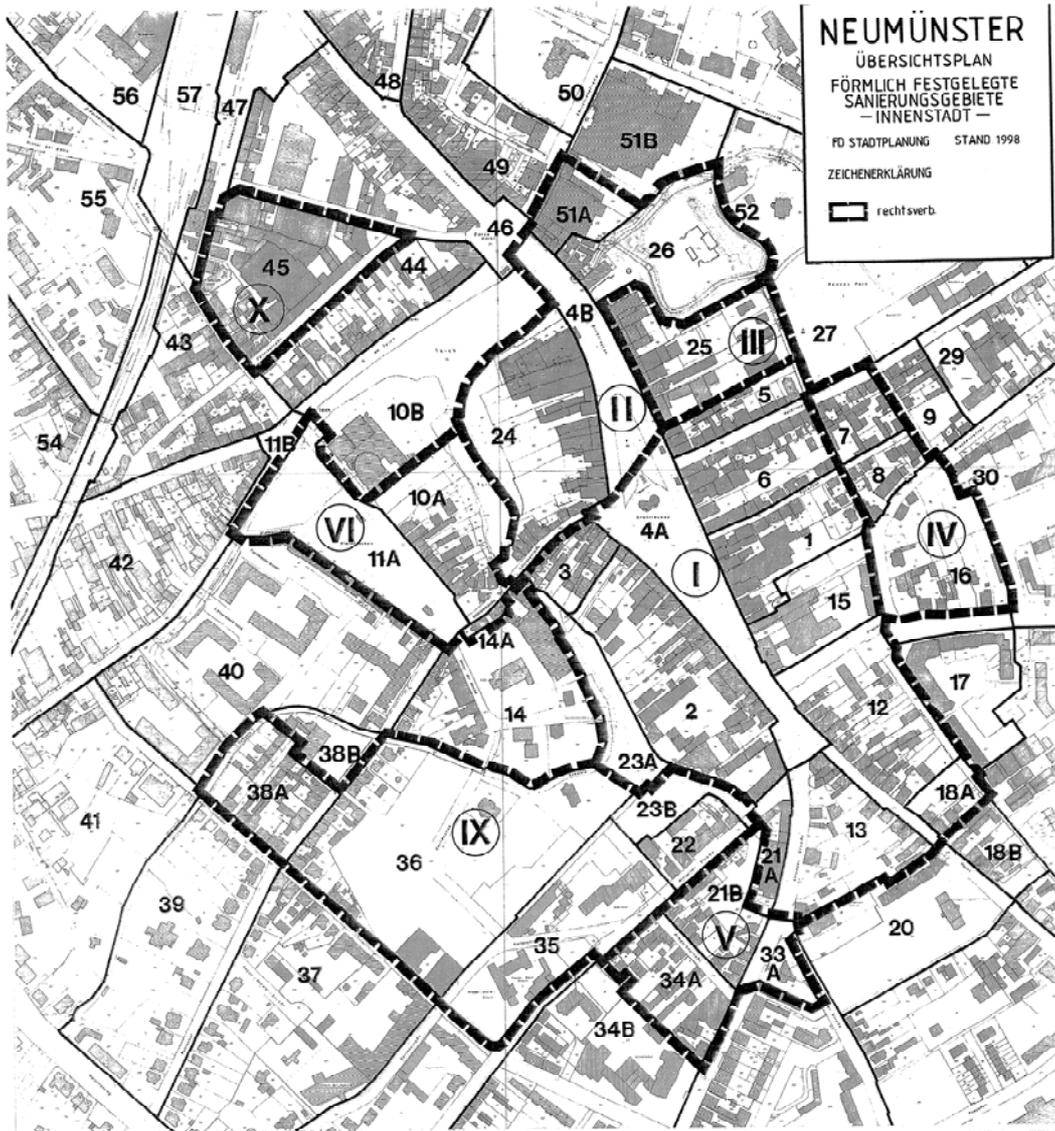
Bepflanzung



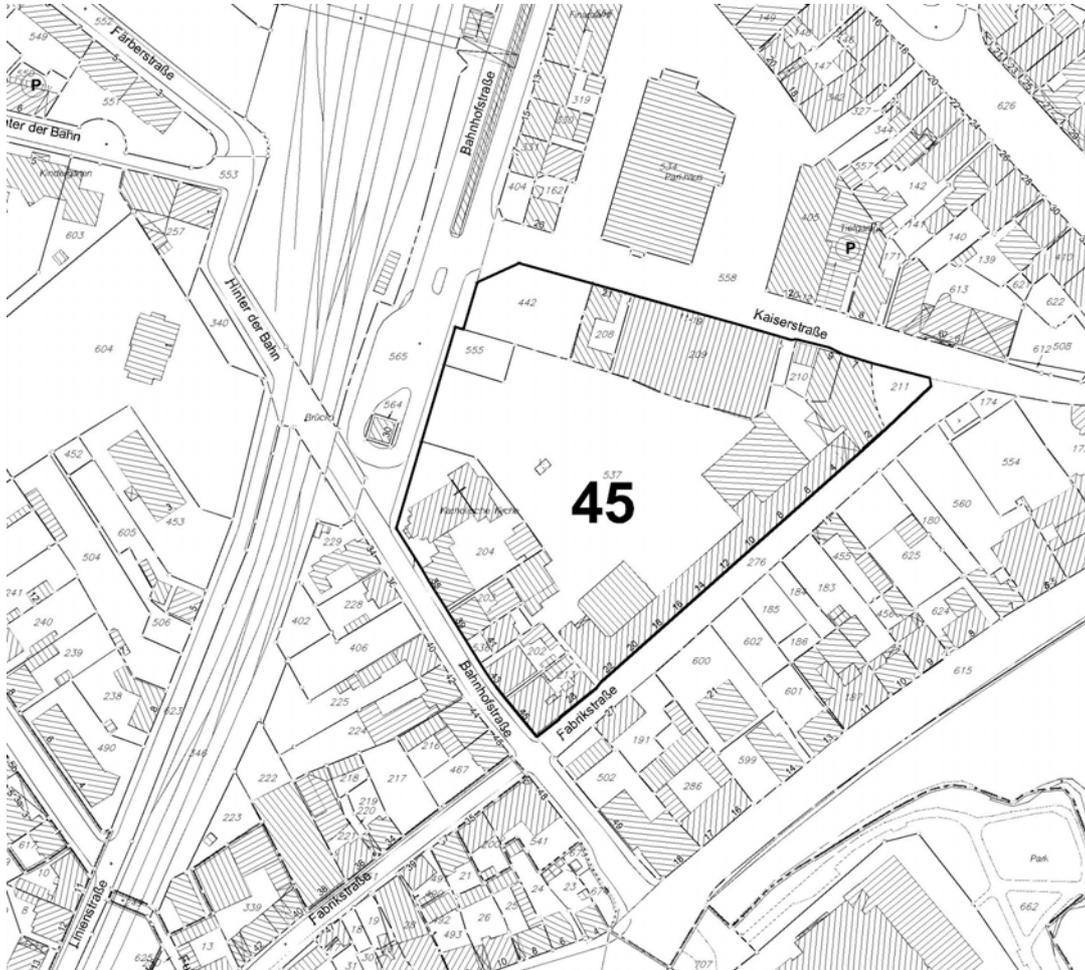
Blick von der Fabrikstraße Richtung
Straße Am Teich



Umgestaltungs-konzept Fabrikstraße/Kaiserstraße und Anbindungen über Wege Richtung Kuhberg und Straße Am Teich



Übersichtsplan Sanierungsgebiete Innenstadt 1998



Sanierungsgebiet X „Sagersches Gelände – Zelle 45“