



- ANALYSE GROßFLECKEN -



Stadt Neumünster  
Gestaltungssatzung Großflecken

## GRUNDLAGEN

Bereits im Jahr 1986 wurde durch die Planungsgemeinschaft P&R eine Gestaltanalyse der gesamten Neumünsteraner Innenstadt mit dem Ziel durchgeführt „Probleme, Möglichkeiten und Grenzen einer Gestaltungsregelung aufzuzeigen“. Einige Zentrale Ergebnisse der Studie wurden daraufhin auch umgesetzt. Vor allem in Bezug auf die Gestaltung der öffentlichen Räume, aber auch besonders gravierende städtebauliche Mängel wurden angegangen. So sind umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen - insbesondere im öffentlichen Straßenraum, aber auch an öffentlichen und privaten Gebäuden - vorgenommen worden, um den Kernbereich mit den ihm zugeordneten Funktionen aufzuwerten und seine Bedeutung innerhalb des gesamten Stadtgefüges zu stärken. Diese gestalterischen und funktionalen Erneuerungsmaßnahmen haben insgesamt zu einer Wiedergewinnung stadträumlicher Qualitäten geführt, die insbesondere in den Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg eingebüßt worden waren. Darüber hinaus, insbesondere in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude und Fassaden am Großflecken, wurden bisher noch keine umfassenden Maßnahmen ergriffen. Die Gestaltanalyse von 1986 bleibt in diesem Bezug trotz ihres nun bereits 30-jährigen Bestehens aktuell, weswegen diese Untersuchung sich immer wieder auf diese Studie beziehen wird.

## GEGENSTAND

Der historische Kern Neumünster bildet der heutige Kleinflecken und Großflecken- ersterer als Klosteranlage, letzterer als Verkehrsknotenpunkt und Marktplatz. Die Entwicklung dieser beiden Stadtkerne wurde beeinflusst durch verschiedene Entwicklungsschübe, die sich im Stadtkern architektonisch und städtebaulich niederschlugen und zu dem heutigen heterogenen Erscheinungsbild führten. Am Großflecken befindet sich bis heute das kommerzielle und administrative Zentrum der Stadt. Trotz bedeutender industrieller Betriebe zu Zeiten der Industrialisierung bis hinein in die Moderne (Leder- und Tuchindustrie) und trotz seiner Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt wurde die historische Struktur des Großfleckens nie von einer Epoche völlig überformt. In diesem Bereich sowie in angrenzenden Straßenzügen haben sich kleinteilige städtebauliche Strukturen und Zeugnisse der Baugeschichte erhalten. Zahlreiche Fragmente verschiedener Epochen sind heute auf dem Großflecken zu finden. Er nimmt daher innerhalb des Stadtgebietes einen besonderen historischen, kulturellen und städtebaulichen Platz ein, obwohl er als historische Altstadt nicht beschrieben werden kann.

## METHODIK

Eine Gestaltungssatzung bildet i.d.R. die normative Bemessungsgrundlage, an welcher sich Neubauten oder Umgestaltungen von Gebäuden und in beiden Fällen insbesondere deren Fassaden orientieren müssen. Zugleich muss Bauwilligen auch ein bestimmtes Maß an Flexibilität und eigener Gestaltungsfreiheit zugestanden werden. „Die vorhandene Substanz ist einerseits davor zu schützen, daß bauliche Veränderungen innerhalb der Fassade erfolgen, die zu einer Zerstörung des ursprünglichen Erscheinungsbildes führen und bauliche Erneuerungen (...) sind so einzufügen, daß eigenständige Gebäude entstehen, die der Umgebung und der Aufgabe der Innenstadt gerecht werden.(...)“ (P&R, 1986). Andererseits soll die Gestaltungssatzung „Entwurfsspielraum aufzeigen, den Entwerfenden aber nicht bevormunden“ (P&R, 1986). In diesem Spannungsverhältnis von situationsgerechten Festsetzungen und der Berücksichtigung von Entwicklungsdynamiken bewegen sich Gestaltungsfestsetzungen.

Dies beinhaltet insbesondere auch das Erfordernis eine Grundlage für sinnvolle und nachvollziehbare Festsetzungen zu entwickeln. Einfache Setzungen können dies ebenso wenig bewerkstelligen, wie die reine Orientierung an der umliegenden Bebauung. Beides würde der Komplexität und Realität des historischen Kernes Neumünsters nicht genügen. Deshalb wird hier zunächst der Bestand analysiert und in den historischen Kontext gesetzt. Von diesem Fundus ausgehend werden Entwicklungs- und Erhaltungsabsichten abgeleitet, indem der Bestand eine städtebauliche und gestalterische Bewertung erfährt, die sich zwar am Bestand orientiert, diesen aber im Bewusstsein des historischen Kontextes weiterentwickelt. Mit entsprechend fundierten Festsetzungen können klare Richtlinien zu geringerem Koordinationsaufwand und zu höherer Akzeptanz führen.

## ZIELE DER VORUNTERSUCHUNG

Die Analyse grundlegender Elemente von 1986 beschreibt die Neumünsteraner Innenstadt als „von einer Vielzahl individuell geformter Einzelelemente geprägt, die sich im Laufe der langen Entwicklung aufgrund der jeweils geltenden Zeitströmungen ergeben haben. (...) So bestimmen teilweise erhaltene ehemals landwirtschaftliche Strukturen noch das Stadtbild. Daneben stehen die Produktionsstätten der Leder- und Tuchindustrie der Jahrhundertwende und die großvolumigen Neubauten des Handels“ (P&R, 1986). Diese Befunde haben nach wie vor Gültigkeit. Die Gestaltungssatzung hat zum Ziel den verschiedenen Bereichen des Großfleckens einen geordneten Rahmen zur Gestaltung der vom öffentlichen Straßenraum einsichtigen Elemente zu geben. Darüberhinaus werden weitergehende städtebauliche Ziele formuliert.



**Stadt Neumünster**

Großflecken 59, 24531 Stadt Neumünster / Tel. (04321) 942-0



:  
:  
:  
:
   
 Bearbeiter:  
 Datum: 20.07.2015  
 Maßstab: 1 : 2000

**Ausschnitt aus der kommunalen Fachdatenkarte.**

Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.





- ANALYSEKATALOG -



Gebäude	West	Ost	Gesamt
Nord	8	12	20
Süd	18	14	32
Gesamt	26	26	52

Baukörper	West	Ost	Gesamt	Baukörper	Nord	Süd	Gesamt
liegend	10	13	23	liegend	13	9	22
stehend	13	8	21	stehend	4	17	21
Eckgebäude	1	2	3	Eckgebäude	2	1	3
??	3	1	4	??	1	3	4

>markante Eckgebäude an der Lütjen- und Holstenstraße  
>Norden liegend, Süden stehend

Geschosse	West	Ost	Gesamt	Geschosse	Nord	Süd	Gesamt
1 bis 3	9	9	18	1 bis 3	6	12	18
3 bis 4	10	12	22	3 bis 4	12	10	22
4 bis 5	9	4	13	4 bis 5	2	10	12

>Hochpunkte an der Lütjen- und Holstenstraße  
>Norden: 3-4 Geschosse vorherrschend  
>Süden: Gegensatz West-Ost

FASSADE				FASSADE			
Fassade	West	Ost	Gesamt	Fassade	Nord	Süd	Gesamt
horizontal	14	20	34	horizontal	14	19	33
vertikal	12	4	16	vertikal	4	10	14

>Osten: horizontal  
>Süden: vertikal

Fassadenzonen	West	Ost	Gesamt	Fassadenzonen	Nord	Süd	Gesamt
2 Zonen	10	5	15	2 Zonen	5	10	15
3 Zonen	17	19	36	3 Zonen	15	22	37

>Norden meist 3 Zonen  
>Zonen idR in Reihe

Fassadentyp	West	Ost	Gesamt	Fassadentyp	Nord	Süd	Gesamt
Lochfassade	20	17	37	Lochfassade	15	22	37
Bandfassade	4	4	8	Bandfassade	4	5	9
???	1	2	3	???	0	2	2
Doppelfassade	1		1	Doppelfassade	1		1

>Lochfassade bestimmend

Fassadengestalt	West	Ost	Gesamt	Fassadengestalt	Nord	Süd	Gesamt
Klinker	13	11	24	Klinker	11	14	25
Putz	7	10	17	Putz	5	12	17
Beton/Naturstein	2	1	3	Beton/Naturstein	2	2	4
Glasfassade	1	2	3	Glasfassade	2	1	3

>Klinker und Putz sind die Materialien der Fassaden  
>Klinker in vielerlei Ausführung

Fassadenfarbe	West	Ost	Gesamt	Fassadenfarbe	Nord	Süd	Gesamt
rot	14	9	23	rot	8	14	22
grau	6	2	8	grau	2	6	8
weiß	7	12	19	weiß	9	10	19
gelb	0	2	2	gelb	1	1	2
grün	1	0	1	grün	0	1	1

>Rot und Weiß sind die vorherrschenden Farben  
>Die Rottöne haben eine enorme Varianz

DACH				DACH			
Dach	West	Ost	Gesamt	Dach	Nord	Süd	Gesamt
Flachdach	9	0	9	Flachdach	2	7	9
traufständig	10	15	25	traufständig	13	11	24
giebelständig	4	8	12	giebelständig	4	8	12
Besonderheiten	3	1	4	Besonderheiten	1	3	4

>die traufständige Dachform überwiegt  
>Flachdächer nur im Osten  
>im Norden sind traufständige Dachformen vorherrschend

Dachfarbe	West	Ost	Gesamt	Dachfarbe	Nord	Süd	Gesamt
rot	3	4	7	rot	5	2	7
grau	10	9	19	grau	10	9	19
grün	1	1	2	grün	0	2	2

Dachgestalt	West	Ost	Gesamt	Dachgestalt	Nord	Süd	Gesamt
Ziegel	13	14	27	Ziegel	14	13	27
metall	1	1	2	metall	1	1	2

Gaube	West	Ost	Gesamt	Gaube	Nord	Süd	Gesamt
keine Gaube	17	13	30	keine Gaube	8	22	30
Gaube	7	9	16	Gaube	10	6	16
Staffelgeschoss	2	1	3	Staffelgeschoss	2	1	3
Schaugiebel	7	3	10	Schaugiebel	3	7	10

>Gauben sind kein bestimmendes Element  
>Norden sind Gauben häufig, Süden nicht.



- Gebäudeformat-





Stadt  
Neumünster  
Der Oberbürgermeister

Stadtplanung /  
Stadtentwicklung



Stadt Neumünster  
Innenstadtgestaltungsatzung

Maßstab:  
1:2500

Geschosse: ■ 1-2 ■ 3 ■ 4+ Nord

bearbeitet:	28.07.2015	E. Candan	Neumünster, den 06.01.2016
geändert:	19.08.2015	E. Candan	i.A.

Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)





**Stadt  
Neumünster**  
Der Oberbürgermeister

Stadtplanung /  
Stadtentwicklung



---

**Stadt Neumünster  
Innenstadtgestaltungsstsatzung**

Baukörperformate:   liegend      stehend      Eckgebäude

**Maßstab:  
1:2500**



---

bearbeitet:	28.07.2015	E_Candan	Neumünster, den 06.01.2016 i.A.
geändert:	28.07.2015	E_Candan	
Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVerGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)			

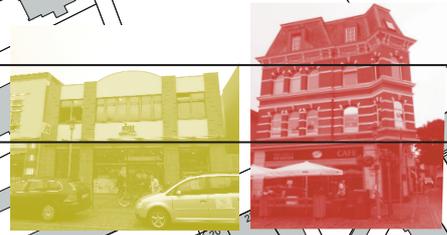


- Fassade -

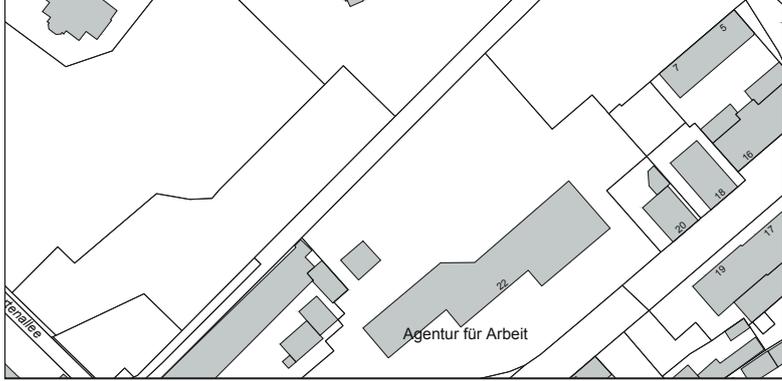




 <b>Stadt Neumünster</b> Der Oberbürgermeister		Stadtplanung / Stadtentwicklung		
<b>Stadt Neumünster          Innenstadtgestaltungsstsatzung</b>			<b>Maßstab:          1:2500</b>	
<b>Fassadengliederung:</b> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Horizontal <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black; margin-left: 20px; margin-right: 5px;"></span> Vertikal				
 Nord				
bearbeitet:	28.07.2015	E_Candan	Neumünster, den 06.01.2016	
geändert:	28.07.2015	E_Candan	I.A.	
<small>Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)</small>				



 <b>Stadt Neumünster</b> Der Oberbürgermeister		Stadtplanung / Stadtentwicklung		
<b>Stadt Neumünster</b> <b>Innenstadtgestaltungsatzung</b>			<b>Maßstab:</b> <b>1:2500</b>	
<b>Zonen:</b>		 <b>Zone 2</b>	 <b>Zone 3</b>	
bearbeitet:	28.07.2015	E_Candan	Neumünster, den 06.01.2016	
geändert:	28.07.2015	E_Candan	i.A.	
<small>Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)</small>				







**Stadt Neumünster**  
Der Oberbürgermeister

Stadtplanung /  
Stadtentwicklung



---

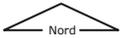
**Stadt Neumünster**  
**Innenstadtgestaltungsstsatzung**

**Maßstab:**  
**1:2500**

---

Fassadenstruktur:

Bandfassade
  Lochfassade
  Doppelfassade

 Nord

---

bearbeitet:	29.07.2015	E_Candan	Neumünster, den 06.01.2016 i.A.
geändert:	29.07.2015	E_Candan	
Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)			





**Stadt Neumünster**  
Der Oberbürgermeister

Stadtplanung /  
Stadtentwicklung



---

**Stadt Neumünster  
Innenstadtgestaltungsstsatzung**

**Maßstab:  
1:2500**

---

Fassadenmaterial:	<span style="color: blue;">■</span> Beton / Naturstein <span style="color: yellow;">■</span> Putz	<span style="color: green;">■</span> Glasfassade <span style="color: red;">■</span> Klinker	 Nord
-------------------	--	--	--

---

bearbeitet:	28.07.2015	E_Candan	Neumünster, den 06.01.2016
geändert:	29.07.2015	E_Candan	I.A.
Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)			





**Stadt Neumünster**  
Der Oberbürgermeister

Stadtplanung /  
Stadtentwicklung



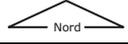
---

**Stadt Neumünster**  
**Innenstadtgestaltungsstsatzung**

**Maßstab:**  
**1:2500**

---

Fassadenfarbe: ■ rot ■ gelb ■ grau ■ weiß ■ grün



---

bearbeitet:	28.07.2015	E_Candan	Neumünster, den 06.01.2016
geändert:	29.07.2015	E_Candan	I.A.
Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)			

- Dachform -







**Stadt Neumünster**  
Der Oberbürgermeister

Stadtplanung /  
Stadtentwicklung



---

**Stadt Neumünster**  
**Innenstadtgestaltungsstsatzung**

**Traufständig**

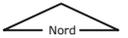
bearbeitet:	28.07.2015	E_Candan	Neumünster, den 06.01.2016
geändert:	24.07.2015	E_Candan	i.A.
Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)			

**Maßstab:**  
**1:2500**



Nord



 <b>Stadt Neumünster</b> Der Oberbürgermeister		Stadtplanung / Stadtentwicklung		
<b>Stadt Neumünster</b> <b>Innenstadtgestaltungsstsatzung</b>			<b>Maßstab:</b> <b>1:2500</b>	
<b>Giebelständig</b>				
bearbeitet:	28.07.2015	E_Candan	Neumünster, den 06.01.2016	
geändert:	24.07.2015	E_Candan	i.A.	
<small>Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)</small>				



 <b>Stadt Neumünster</b> Der Oberbürgermeister		Stadtplanung / Stadtentwicklung		
<b>Stadt Neumünster</b> <b>Innenstadtgestaltungsstsatzung</b>			<b>Maßstab:</b> <b>1:2500</b>	
<b>Flachdach</b>				
 Nord				
bearbeitet:	28.07.2015	E_Candan	Neumünster, den 06.01.2016	
geändert:	24.07.2015	E_Candan	i.A.	
<small>Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVerGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)</small>				

- Dachausprägung -





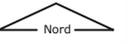
 <b>Stadt Neumünster</b> Der Oberbürgermeister		Stadtplanung / Stadtentwicklung			
<b>Stadt Neumünster          Innenstadtgestaltungsatzung</b>				<b>Maßstab:          1:2500</b>	
Dacheindeckung:		1 Ziegel	2 Metall	Grau	Grün
				Rot (grau-rot)	
bearbeitet:	29.07.2015	E_Candan	Neumünster, den 06.01.2016		
geändert:	29.07.2015	E_Candan	i.A.		
Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)					



**Stadt Neumünster**  
**Innenstadtgestaltungsatzung**

**Maßstab:**  
**1:2500**

Dachaufbau:   Kein   Gaube +/-   Staffelges.   Schaugiebel



bearbeitet:	28.07.2015	E. Candan	Neumünster, den 06.01.2016
geändert:	28.07.2015	E. Candan	i.A.
<small>Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)</small>			

- Denkmalschutz -





Stadtplanung /  
Stadtentwicklung



**Stadt Neumünster  
Innenstadtgestaltungsatzung**

**Maßstab:  
1:2500**

**Kulturdenkmale** Stadt Neumünster  
Stadtplanung und Stadtentwicklung

bearbeitet:	28.01.2016	E. Candan	Gestaltungssatzung Großfleckchen
geändert:	28.01.2016	MD. Mueller	i.A.
Datengrundlage ALKIS, 2015 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)			



Agentur für Arbeit





- CHARAKTERISTISCHE MERKMALE -

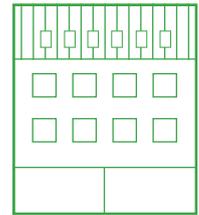


**CHARAKTERISTISCHE MERKMALE DES BESTANDES:  
TYPISCHE GEBÄUDE DES GROSSFLECKENS**

Die Analyse der Gebäudetypologien des Großflecks kommt zu dem Ergebnis, dass es *die eine* vorherrschende Gebäudetypologie nicht gibt. Die Vielfalt der Typologien ist weit gefächert. Trotzdem können drei Gebäudetypen identifiziert werden, die am Großfleck häufiger anzutreffen sind und /oder Bereiche des Großflecks prägen:

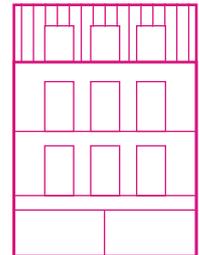
**TYP I „Wiederaufbau“**

- traufständig
- liegender Baukörper
- Satteldach
- Fassadenaufteilung in 3 Zonen
- Fasadengliederung horizontal
- 3,5 Geschosse
- Loch- oder Bandfassade
- Wenn Gauben, dann regelmäßig



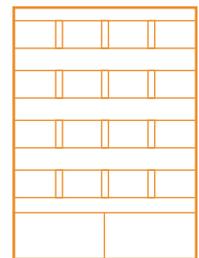
**TYP II „Gründerzeit“**

- traufständig
- stehender Baukörper
- i.d.R. Mansarddach (z.T. auch Staffel oder Zwerchdach)
- Fassadenaufteilung in 3 Zonen
- Fasadengliederung horizontal oder vertikal (dann Zwerchdach)
- 3,5 bis 5 Geschosse
- Lochfassade



**TYP III „Büro“**

- Flachdach
- i.d.R. stehender Baukörper
- Fassadenaufteilung in 2 Zonen
- Fasadengliederung i.d.R. horizontal
- 5 bis 6 Geschosse
- Bandfassade
- Kein Staffelgeschoss



**GIEBELTYP „diverse eingestreute Giebeltypen“**

- giebelständig
- 2-3 Geschosse



## CHARAKTERISTISCHE MERKMALE DES BESTANDES: TEILGEBIETE

### NORDWEST/NORDOST

Die Teilbereiche nördlich der Lütjen-/Holstenstraße sind in ihrer Grundstruktur im Vergleich zum restlichen Großflecken relativ einheitlich. Es existiert eine verhältnismäßig homogene Bebauung. Mit Ausnahme des Karstadtgebäudes im nordwestlichen Eingangsbereich des Großfleckens, zweier giebelständiger Ackerbürgerhäuser auf der Westseite, sowie der Postpassage flankiert von zwei kleineren giebelständigen Bauten ist der Gebäudetyp I für den gesamten nördlichen Bereich vorherrschend. Es lassen sich kleinere Unterschiede zwischen dem nordwestlichen und nordöstlichen Großflecken feststellen, die sich aber i.d.R. auf die traufständigen Dachformen und Gaubengröße beschränken.

### SÜDWESTEN

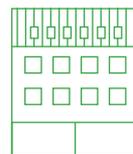
Im südwestlichen Bereich des Großfleckens kommen viele verschiedene Gebäudetypologien vor. Prägnant durch seine Reihung und Höhenentwicklung ist der Gebäudetyp III. Im Gegensatz zu den nördlichen Teilbereichen kann aber nicht von einer vorherrschenden Typologie gesprochen werden.

### SÜDOSTEN

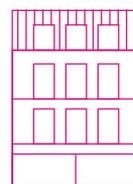
Im Bereich südlich der Holstenstraße gibt es keinen vorherrschenden Gebäudetypus. Hier präsentiert sich der Großflecken am heterogensten. Vom Rathaus im Süden über verschiedenen z.T. sehr kleine giebelständige Gebäude und zweigeschossigen Zweckbauten mit angedeuteten Schaugiebeln bis hin zu gründerzeitlichen Gebäuden sind diverse Typologien vorzufinden. Die giebelständigen Gebäude sind in diesem Bereich des Großfleckens relativ zahlreich. Am ehesten ist hier eher von einer giebelständigen Grundtypologie auszugehen.

### BESONDERHEITEN

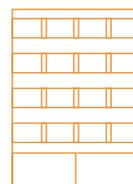
Das Rathaus bildet mit dem gegenüberliegenden Gebäude des Typ II eine Eingangs/Torwirkung zum südlichen Großflecken. Fast alle restlichen Gebäude des Typ II auf dem Großflecken bilden als markante Eckgebäude eine Pointierung der Einmündungen von Holsten- und Lütjenstraße und markieren damit zugleich die Mitte des Großfleckens. Die Postpassage bildet eine Akzentuierung in der Fassadenabwicklung des nordöstlichen Großfleckens. Das Karstadtgebäude im Nordwesten entwickelt als architektonisch einzigartiges Objekt und aufgrund seiner Höhe eine einseitige Platzeingangswirkung. Einige wenige eingestreute alte, wirkintensive Ackerbürgerhäuser brechen die i.d.R. traufständige, Blockrandwirkung immer wieder auf, was charakteristisch für den gesamten Großflecken ist.



TYP I



TYP II



TYP III



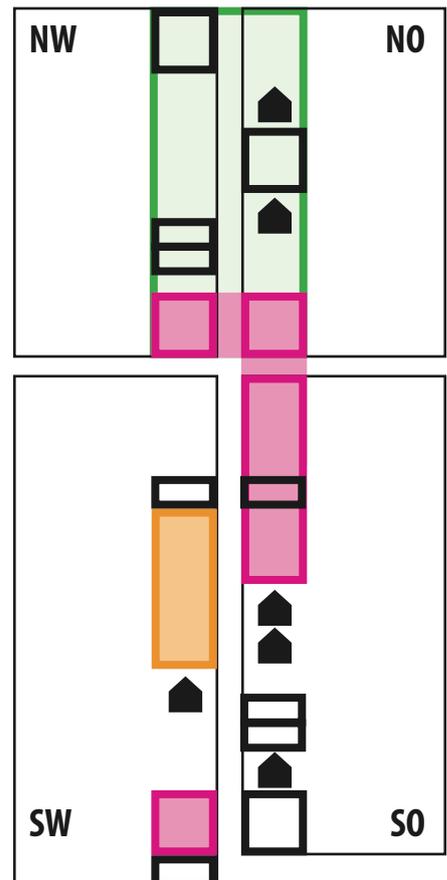
GIEBELTYP



BESONDERHEITEN



ACKERBÜRGERHAUS





Gestaltungssatzung Großflecken  
 -Analyse Großflecken-  
 Januar 2017  
 Stadt Neumünster  
 Fachdienst Stadtplanung & Stadtentwicklung

Ansprechpartner:  
 Bernd Heilmann  
 Abteilungsleitung Stadtplanung & Stadtentwicklung  
 04321 942-2623  
 bernd.heilmann@neumuenster.de

Maximilian David Müller  
 Sachbearbeitung Stadtplanung  
 04321 942-2637  
 maximiliandavid.mueller@neumuenster.de