

NEUMÜNSTER – „Stadtteil West“

Vorbereitende Untersuchungen und
integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)

Entwurf

Stand 6. September 2018



Stadt
Neumünster

Die vorbereitenden Untersuchungen werden im Rahmen der Stadtumbaumaßnahme „Stadtteil West“ mit Mitteln des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ gefördert.

Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Auftraggeber:



Stadt Neumünster

Großflecken 59 | 24534 Neumünster
www.neumuenster.de

Sabine Schilf
T 04321 942-2705
Sabine.Schilf@neumuenster.de

Auftragnehmer:



BIG Städtebau GmbH

Eckernförder Straße 212 | 24119 Kronshagen
www.big-staedtebau.de

Gesa Haan
T 0431 5468-253
g.haan@big-bau.de

Dr. Jesko Mühlenberend
T 0431 5468-426
j.muehlenberend@big-bau.de

Abbildungsnachweis:

BIG Städtebau GmbH (sofern nicht anders gekennzeichnet)

Hinweis:

Werden Personenbezeichnungen aus Gründen der besseren Lesbarkeit lediglich in der männlichen oder weiblichen Form verwendet, so schließt dies das jeweils andere Geschlecht mit ein.

Stand der Datenerhebung: Dezember 2017

Inhalt

Inhalt	3	3.2.2. Alters- und Haushaltsstrukturen	46
1. Einführung	5	3.2.3. Wanderungen und Umzüge	48
1.2. Arbeitsweise und Methodik	6	3.2.4. Daten aus der Sozialberichterstattung (2017)	49
2. Rahmenbedingungen und Planungskontext	9	3.3. Gebäudebestand	51
2.1. Bedeutung der Stadt Neumünster und des Untersuchungsgebiets	9	3.3.1. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe	51
2.1.1. Geschichte und Lage der Stadt Neumünsters	9	3.3.2. Energetische Ertüchtigung	53
2.1.2. Das Untersuchungsgebiet „Stadtteil West“ und seine städtebauliche Entwicklung	10	3.3.3. Denkmalschutz	58
2.2. Übergeordnete Planungen und Konzepte	12	3.4. Nutzungsstruktur	59
2.2.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	12	3.4.1. Wohnen	59
2.2.2. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III	13	3.4.2. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe	62
2.2.3. Regionalplan Schleswig-Holstein 2001 und Fortschreibungen	13	3.4.3. Leerstände	65
2.2.4. Flächennutzungsplan	14	3.5. Soziale und bildungsbezogene Infrastruktur	68
2.2.5. Landschaftsplan	16	3.5.1. Bildungseinrichtungen	68
2.2.6. Bebauungspläne	17	3.5.2. Betreuungsangebote für Kinder	69
2.2.7. Integriertes Stadtentwicklungskonzept	21	3.5.3. Beratungsstellen und weitere Betreuungsangebote	69
2.2.8. Städtebaulicher Rahmenplan - Städtebauliches Entwicklungskonzept „Stadtteil West“ 2008	23	3.6. Medizinische und pflegebezogene Infrastruktur	71
2.2.9. Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Neumünster (2015)	25	3.7. Kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur	72
2.2.10. Gutachten und sonstige Konzepte	25	3.7.1. Kulturelle Einrichtungen und Vereine	72
3. Bestandsanalyse	29	3.7.2. Sport und Freizeit	72
3.1. Siedlungsstrukturelle Gliederung des Untersuchungsgebiets	29	3.7.3. Kirchen und religiöse Einrichtungen	73
3.2. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur	45	3.8. Grün- und Freiraumstrukturen	74
3.2.1. Einwohnerentwicklung	46	3.8.1. Öffentliche Grünanlagen und Freiflächen	74
		3.8.2. Straße und Plätze	75
		3.8.3. Blockinnenbereiche und privates Wohnumfeld	79
		3.9. Verkehrssituation und Erschließung	81
		3.9.1. Straßen- und Wegenetz	81

3.9.2. Zustand der Erschließungsanlagen	82	7.3.2. Einnahmenübersicht	151
3.9.3. Motorisierter Individualverkehr (MIV)	86	8. Verfahrensrechtliche Abwägung	153
3.9.4. Öffentlicher Personennah- und Fernverkehr (ÖPNV)	86	8.1. Vorliegen städtebaulicher Missstände	153
3.9.5. Radfahrverkehr	87	8.2. Städtebauliche Zielsetzung	155
3.9.6. Fußgängerverkehr	87	8.3. Durchführbarkeit	155
3.9.7. Ruhender Verkehr	87	8.4. Beteiligung der Betroffenen	156
3.9.8. Barrierefreiheit	88	8.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	156
3.10. Umweltsituation	89	8.6. Vorschlag für ein geeignetes Sanierungsverfahren	156
3.10.1. Klimatische und ökologische Bedeutung	89	8.7. Vorschlag zur Gebietsabgrenzung und der zeitlichen Begrenzung der Sanierungsmaßnahme	159
3.10.2. Lärmbelastung	89	8.8. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	160
3.10.3. Altlasten	90	8.9. Ergebnis	161
3.11. Eigentumsverhältnisse	91	9. Monitoring	163
4. Zusammenfassende Bewertung	93	9.1. Monitoring der Umsetzung	163
4.1. Stärken, Potenziale	93	9.2. Monitoring der Zielerreichung	165
4.2. Missstände, Mängel und Konflikte	94	9.3. Planunterlagen	167
5. Leitbild und strategische Ziele des IEK	97	9.4. Weitere Anlagen	167
5.1. Das Leitbild des „Stadtteils West“	97		
5.2. Entwicklungsziele	98		
6. Handlungsfelder und Schwerpunkte	99		
6.1. Handlungsfelder	99		
6.2. Handlungsschwerpunkte	101		
7. Umsetzung	105		
7.1. Grundlagen des Förderprogramms „Stadtumbau West“	105		
7.2. Maßnahmenplan	106		
7.3. Kosten- und Finanzierungsübersicht	145		
7.3.1. Kostenübersicht	145		

1. Einführung

1.1. Anlass und Aufgabe

Nachdem die Stadt Neumünster in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen wurde, hat die Ratsversammlung im Jahr 2008 beschlossen, das Gebiet mit der Bezeichnung „Stadtteil West“ als Stadtumbaugebiet gemäß § 171a Abs. 1 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) festzulegen (Drucksache 1423/2003/DS). Das übergeordnete Sanierungsziel für den „Stadtteil West“ ist die Stärkung des Gebiets als Lebens- und Wohnstandort. Das städtebauliche Entwicklungskonzept mit dem Rahmenplan aus dem Jahr 2008 formuliert zusammenfassend die folgenden Handlungsziele:

- Modernisierung des Wohnungsbestands sowie Rückbau von Wohnungen
- Wohnumfeldverbesserungen und Umgestaltung von Blockinnenbereichen
- Umgestaltung und Aufwertung von Straßenräumen sowie öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Stärkung der sozialen Infrastruktur und der Bildungs- und Integrationsmöglichkeiten
- Sicherung der Nahversorgung
- Entwicklung von Brachflächen
- Verbesserung des Stadtteilimages

In der bisherigen Umsetzung wurde der Schwerpunkt auf Maßnahmen gelegt, die einer Aufwertung des Wohnstandorts und der Verbesserung der Wohnumfeldqualität zugutekommen. Dazu gehörten die Umgestaltung des Falderaparks, der im Westen an das Voruntersuchungsgebiet grenzt, und die Errichtung einer Skateranlage an der Roonstraße. Derzeit wird, auch zur Stärkung der häufig sozial schwachen Familien im Stadtteil, ein Familienzentrum in der Werderstraße realisiert, in dem eine KiTa, die schon im Stadtteil bestehende Kinder- und Jugendeinrichtung „Projekthaus“ sowie eine Beratungsstelle für Familien zusammengeführt werden. Auch erste Verbesserungen des Gebäudebestandes im Quartier wurden initiiert. Dazu gehörten private Gebäudemodernisierungen, bspw. in der Wasbeker Straße 21 oder dem Steinkamp 8-10 (Modernisierung und Umnutzung für betreutes Wohnen), sowie die Sanierung und energetische Erneuerungen von Gebäuden am Hansaring und in der Wasbeker Straße.

Trotz dieser positiven Signale besteht weiterhin großer Handlungsbedarf, insbesondere bei der Modernisierung und Instandsetzung des privaten Wohnungsbestandes, der Anpassung des Wohnungsbestandes der größeren Wohnungsunternehmen an aktuelle Wohnvorstellungen und -erfordernisse sowie bei der Qualifizierung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Der Rückbau von Wohnungen in Schwerpunktbereichen, der im Rahmenplan aufgrund eines als erheblich eingeschätzten Leerstandes vorgeschlagen wurde, konnte ebenfalls nur bedingt umgesetzt werden.

Inhalt dieser Untersuchung ist die Abwägung, mit welchen Maßnahmen die städtebaulichen Ziele erreicht werden können und welche Instrumente dafür geeignet sind. Dabei ist unter anderem zu prüfen, ob ein Verfahrenswechsel in das umfassende Sanierungsverfahren nach §§ 152 ff. BauGB notwendig ist, um über die erforderlichen Instrumente zur Behebung der Missstände im „Stadtteil West“ zu verfügen.

Berücksichtigt wird dabei, dass sich die Rahmenbedingungen in der Stadt Neumünster seit der Erstellung des Rahmenplans 2008 geändert haben. Der Rückbau von mindestens 400 Wohnungen im Mehrfamilienhausbestand bis 2025, der noch in der Fortschreibung des Wohnraumkonzepts von 2012 für den „Stadtteil West“ gefordert wurde, muss vor den jüngsten Bevölkerungszuwächsen der Stadt Neumünster überprüft werden. Trotz der stärkeren Nachfrage am Wohnungsmarkts sind weiterhin strukturelle Leerstände im Untersuchungsgebiet zu beobachten, deren langfristige Beseitigung einer integrierten Strategie bedarf.

Vor dem Hintergrund dieser Fragen und zur Überprüfung der bisher gesetzten Ziele und Maßnahmen wurde die Stadtverwaltung durch die Ratsversammlung beauftragt, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Zur Weiterentwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Neumünster „Stadtteil West“ ist unter Berücksichtigung aktueller

Förderbestimmungen der Städtebauförderung (StBauFR SH 2015) eine Festlegung im Rahmen vorbereitender Untersuchungen erneut abzuwägen. Es ist zu prüfen, ob bzw. mit welchen sanierungsrechtlichen Instrumenten die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136 ff, BauGB erforderlich wird, um die vorhandenen Missstände zu beseitigen und die Sanierungsziele in einem angemessenen Zeitrahmen zu erreichen.

Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster beschloss am 07.06.2016 gemäß § 141 Abs. 3 BauGB den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB und die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) (Drucksache 0713/2013/DS), das gemäß StBauFR SH 2015 zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zu erstellen ist. Sowohl die vorbereitenden Untersuchungen als auch das IEK richten sich an der Strategie des Programms „Stadtumbau West“ aus.

Die Untersuchungsgrenzen des Gebiets sind dem Plan 1 (Bestandsstruktur und Gebietsabgrenzung) zu entnehmen. Die Bekanntmachung der vorbereitenden Untersuchungen ist im Holsteinischen Courier am 03.08.2016 erfolgt. Gegenüber dem 2008 festgelegten Stadtumbaugebiet wurden der bereits umgestaltete Falderapark sowie die Flächen der ehemaligen Standortverwaltung der Bundeswehr, für die Entwicklungsabsichten im Zusammenhang mit dem benachbarten Gewerbegebiet bestehen, für die vorliegende Untersuchung ausgeschlossen. Demgegenüber wurden die Quartiere nördlich der Roonstraße hinzugenommen, da sie in einem funktionalen und städtebaulichen Bezug zum Rest des Untersuchungsgebiets stehen.

1.2. Arbeitsweise und Methodik

Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen richtet sich nach den Kriterien der § 141 und § 164a f. des Baugesetzbuches. Im ersten Teil dieses Berichts (Kap. 3 und 4) werden die städtebaulichen und funktionalen Missstände aufgezeigt, die im Rahmen der Bestandsanalyse ermittelt wurden und den Einsatz des besonderen Städtebaurechts rechtfertigen können. Im zweiten Teil (Kap. 5 bis 7) wird das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) dargelegt. Es enthält das städtebauliche Entwicklungskonzept, das Maßnahmenkonzept sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht. Im dritten Teil (Kap. 8) wird die verfahrensrechtliche Abwägung vorgenommen. Darin werden die Notwendigkeit einer Sanierung, die Verfahrenswechsel sowie die Sanierungsgebietsabgrenzung dargestellt.

Bestandsanalyse und zusammenfassende Bewertung

Zu Beginn erfolgt die Erfassung und Auswertung der vorhandenen übergeordneten Planungen und Gutachten, um den Planungskontext herauszustellen und die für das Untersuchungsgebiet relevanten Zielsetzungen und Vorhaben herauszufiltern. Anschließend werden die bestehenden formellen und informellen Planungen im Geltungsbereich des Untersuchungsgebiets behandelt (Kap. 2).

Die städtebauliche und räumliche Bestandsaufnahme (Kap. 3) wurde im Rahmen von Vor-Ort-Begehungen durchgeführt, um eine genaue Erhebung der Gebäude, der technischen und sozialen Infrastrukturen sowie der Stadträume zu gewährleisten. Dabei wurde jedes Gebäude hinsichtlich seiner baulichen Beschaffenheit, Nutzung und eines eventuell vorhandenen Leerstands betrachtet. Für die Stadträume galt, es insbesondere die baulichen Gegebenheiten, Nutzungsmöglichkeiten sowie die verkehrlichen und funktionalen Aspekte zu kartieren.

Anhand von Haushalts- und Einwohnerdaten der kommunalen Statistik wurde in Bezug auf bereits bestehende Gutachten eine Analyse der Bevölkerungs- und Sozialstruktur vorgenommen. Informationen zu weiteren Themen, wie z. B. die Eigentümerstruktur wurden von den Fachämtern der Stadt oder anderen Trägern eingeholt. Um gezielt auf spezifische Bedürfnisse und Bedarfe vor Ort eingehen zu können, wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, Bürger und Eigentümer, Schlüsselakteure sowie die bereits vor Ort etablierten Stadtteilbeiräte beteiligt (siehe Abb. 1 Prozessbeteiligung).

In der zusammenfassenden Bewertung (Kap. 4) wurden die Ergebnisse der städtebaulichen, sozialen und strukturellen Bestandsanalyse in ein Stärken-Schwächen-Profil übertragen. Sie zeigen die Missstände, Mängel und Konflikte sowie die Stärken,

Prozessbeteiligung

Wie in Abbildung 1 dargestellt, wurden in den einzelnen Arbeitsphasen unterschiedliche Akteure beteiligt. Dazu gehören Eigentümer, betroffene Bürger aus dem Quartier ebenso wie die verschiedenen Fachämter der Stadt Neumünster.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zu Beginn der Bestandsanalyse im Januar/Februar 2017. Dabei wurde über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts informiert und um Stellungnahme sowie um fachspezifische Auskünfte über das Untersuchungsgebiet gebeten. Die abgegebenen Stellungnahmen und Auskünfte wurden in den Bericht eingearbeitet. Eine zweite Beteiligung erfolgt nach Fertigstellung der VU (vorbereitende Untersuchung) und des IEK Mitte 2018. Hier werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut um Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung der Eigentümer, Bürger und weiteren Akteuren wird im Rahmen von zwei Veranstaltungen erfolgen. Am 07.09.2017 wurde mittels Flyern und üblichen Bekanntmachungen in Presse und Internet zu einer gemeinsamen Sitzung der Stadtteilbeiräte¹ eingeladen. Der Veranstaltungsaufbau sah vor, dass neben umfangreichen Informationen zur VU und dem IEK die Meinungen, Ideen und Wünsche der Bürger und Akteure eingeholt wurden, welche später ebenfalls Eingang in die vorbereitenden Untersuchungen fanden. Eine zweite Bürgerbeteiligung wird nach Vorliegen der VU und des IEK durchgeführt, um die Ergebnisse zu präsentieren, die Eigentümer über das vorgesehene Sanierungsverfahren zu informieren und Reaktionen zu den vorgeschlagenen Maßnahmen einzuholen. Dazu wurden alle Eigentümer auf postalischem Weg angeschrieben und die Bürger sowie Akteure über Flyer eingeladen.

Zur Einholung spezifischer Informationen sowie der Klärung von Fragen und weiteren Abstimmungen wurden Gespräche mit Schlüsselakteuren geführt. Diese Gespräche hatten in der Analysephase das Ziel, eine Situationsbewertung aus Sicht der lokalen Akteure einzuholen und ggf. Entwicklungsperspektiven zu erörtern. In der Konzeptphase wurden vertiefende Gespräche geführt, um das Maßnahmenkonzept zu erörtern.

Folgende Schlüsselakteure wurden daran beteiligt:

- Wohnungsunternehmen Kock-Siedlung KG
- Baugenossenschaft Holstein e.G. - Neumünster
- Wohnungsbau GmbH Neumünster
- Haus und Grund e.V.
- Familienzentrum St. Elisabeth
- Firma Eisenwarenhandel Otto-Knust
- Firma Heinrich Hinrichsen GmbH
- Firma Schacht GmbH
- Firma Tischlerei Hauschildt GmbH

Nach Abschluss der TÖB und Bürgerbeteiligung erfolgt eine abschließende Beteiligung der politischen Gremien.

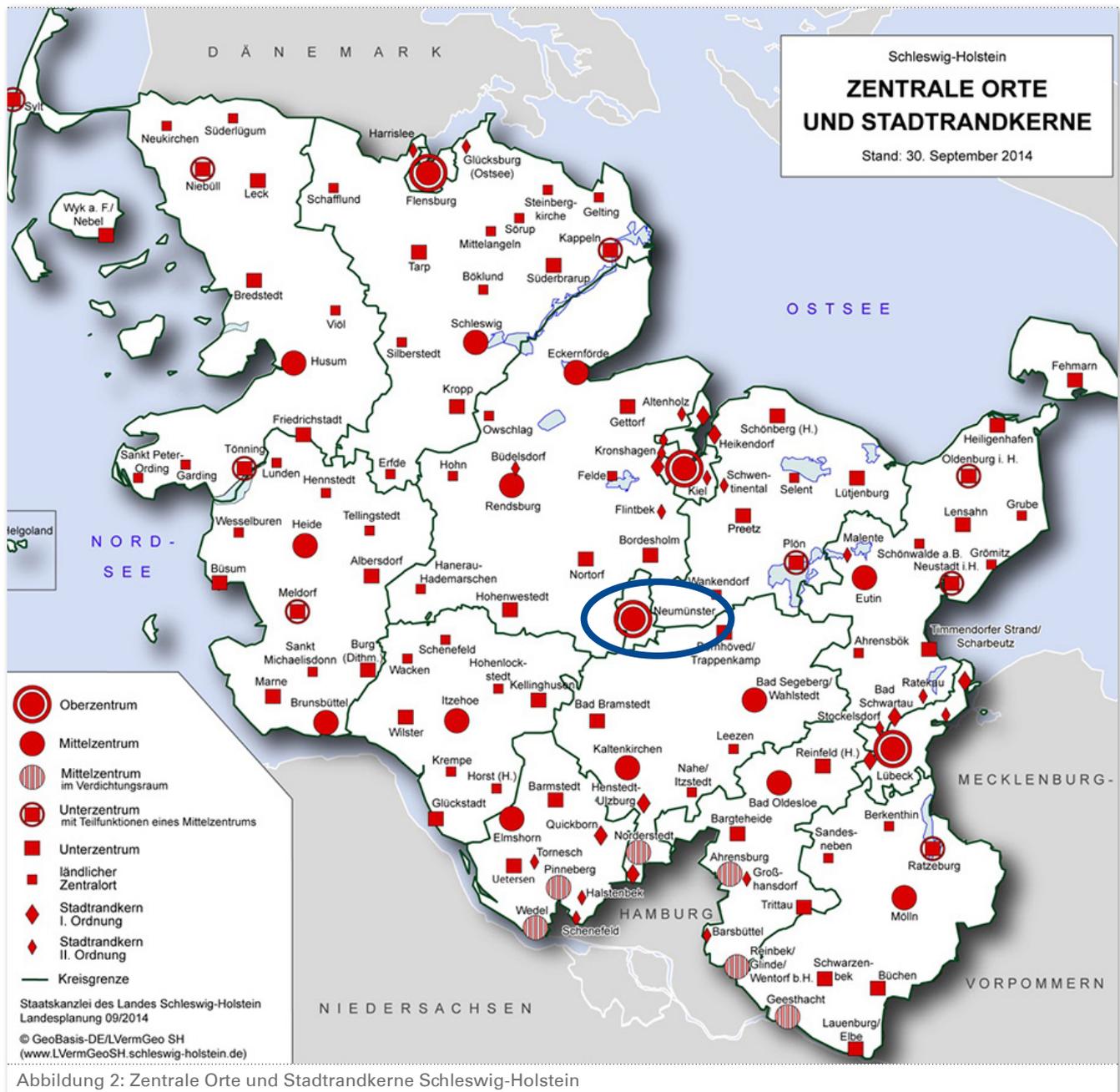
.....
¹ Es handelt sich um die drei Stadtteilbeiräte „Stadtmitte“, „Böcklersiedlung-Bugenhagen“ und „Faldera“

2. Rahmenbedingungen und Planungskontext

2.1. Bedeutung der Stadt Neumünster und des Untersuchungsgebiets

2.1.1. Geschichte und Lage der Stadt Neumünsters

Die kreisfreie Stadt Neumünster mit knapp 82.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2016)² liegt im Kerngebiet Schleswig-Holsteins und nimmt in der zentralörtlichen Gliederung des Landes die Funktion eines Oberzentrums in einem überwiegend ländlich geprägten Stadt-Umland-Bereich ein. Umgeben ist Neumünster im Nordwesten vom Landkreis Rendsburg-Eckernförde, im Osten vom Kreis Plön und im Süden vom Kreis Segeberg.



² Quelle: Sozialbericht 2017 der Stadt Neumünster.

Als Verkehrsknotenpunkt (Straße und Schiene) profitiert Neumünster von seiner zentralen Lage innerhalb des Bundeslandes Schleswig-Holstein. Über die Autobahnen A7 sowie die beiden Bundesstraßen B430 und B205 ist Neumünster gut in das bundesdeutsche Fernstraßennetz eingebunden. Von Neumünster ist die Landeshauptstadt Kiel in ca. 30 km, die Metropole Hamburg in 60 km und damit auch der internationale „Helmut-Schmidt“ Flughafen in Hamburg-Fuhlsbüttel zu erreichen. Die Küsten von Nord- und Ostsee sind mit Blick auf touristische und verkehrliche Funktionen ebenfalls gut zu erreichen. So liegen mit Kiel, Lübeck/Travemünde sowie Hamburg gleich mehrere Knoten des internationalen Seeverkehrs (Personen und Güter) in sehr guter Erreichbarkeit. Darüber hinaus ist Neumünster zentraler Bahnknotenpunkt/Kreuzungsbahnhof für regionale und nationale Güter- und Personenverkehre in Schleswig-Holstein.

Bedingt durch seine verkehrsgünstige Lage, entwickelte sich Neumünster seit seiner Gründung zu einem Handelszentrum und einem Standort des Fracht- und Fuhrwesens. Zweiter wichtiger Wirtschaftsfaktor war lange Zeit die Textil- und Lederindustrie und damit verbundene metallverarbeitende Betriebe, die im Zuge des 19. Jahrhunderts für ein rapides Stadtwachstum verantwortlich waren. Im Zeitraum von 1803 bis 1900 wuchs die Bevölkerung von ca. 2.600 auf ca. 27.500 und erhöhte sich – auch in Folge von Eingemeindungen (Tungendorf, Brachenfeld, Gadeland und Wittorf) – bis 1939 auf ca. 54.000 Einwohner.

Nach dem Deutsch-Französischen Krieg (1870/71) wurde die Stadt 1872 Garnisonsstadt und bleibt mit Unterbrechungen bis in die 1990er Jahre Militärstandort. Im Zweiten Weltkrieg war Neumünster mehreren schweren Luftangriffen ausgesetzt, denen etwa ein Drittel der städtischen Bausubstanz zum Opfer fiel. Die Flüchtlingswellen der Kriegs- und Nachkriegszeit führten zu einer drastischen Steigerung der Einwohnerzahl auf ca. 70.000 im Jahr 1946. Der Wiederaufbau und die Anlage neuer Stadtteile in Stadtrandlage prägten die Nachkriegsjahre. 1970 folgten die Eingemeindung von Einfeld sowie die bisher nicht eingemeindeten Bereiche von Tungendorf und Gadeland.

Ab den 1960er Jahren setzte ein Strukturwandel in der Textil- und Lederindustrie ein, der den Charakter der Industriestadt nach und nach veränderte und durch einsetzende Schrumpfungsprozesse begleitet wurde. Die Lederindustrie verschwand bis Ende der 1960er Jahre vollständig aus dem städtischen Wirtschaftsleben. Die letzte Textilfabrik schloss 1992 ihre Tore. Prägende Fabrikgebäude erhielten neue Funktionen oder mussten Neubauten weichen. Die Aufgabe der letzten militärischen Nutzungen im Stadtgebiet Neumünsters erfolgte zwischen 1994 und 2003. Auch auf diesen Flächen mussten zivile Nachnutzungen gefunden werden.

Die Stadt ist heute in die neun Stadtteile Böcklersiedlung-Bugenhagen, Brachenfeld-Rutenberg, Einfeld, Faldera, Gadeland, Gartenstadt, Stadtmitte, Tungendorf und Wittorf unterteilt. Diese verfügen innerhalb der gesamtstädtischen politisch-administrativen Gliederung über eigene politische Stadtteilgremien mit ihnen zugestandenen Verantwortlichkeiten. Das Untersuchungsgebiet „Stadtteil West“ umfasst Bereiche der Stadtteile Böcklersiedlung-Bugenhagen, Faldera und Stadtmitte.

2.1.2. Das Untersuchungsgebiet „Stadtteil West“ und seine städtebauliche Entwicklung

Westlich der historischen Innenstadt Neumünsters und von dieser im Wesentlichen durch die Bahntrasse Hamburg/Kiel räumlich getrennt, befindet sich das Untersuchungsgebiet. Begrenzt wird es im Südosten durch den Schleusberg und die Ehndorfer Straße mit den dort angrenzenden Grundstücken. Die westliche Grenze bilden die Falderastraße mit den angrenzenden Grundstücken und ein Abschnitt der Wasbeker Straße sowie die Memellandstraße. Im Nordwesten verläuft die Grenze entlang des Logistik- und Innovationszentrums (LOG-IN) zum Hansaring und schließt die Grundstücke der Landesberufsschule sowie der Walther-Lehmkuhl-Schule an der Roonstraße ein. Danach folgt sie dem Hansaring in Richtung Nordwesten bis zur Sporthalle des Kreissportverbandes Neumünster (KSV) und umfasst diese sowie die Polizeistation bis sie auf die Beethovenstraße trifft, welche die nördliche Grenze bildet. Von dort aus bilden die Färberstraße, Hinter der Bahn und die Bahnhofsstraße die nordöstliche Grenze (siehe Plan 1 Bestandsstruktur und Gebietsabgrenzung).

Die historische Entwicklung des Untersuchungsgebiets ist eng verknüpft mit der städtebaulichen Erweiterung Neumünsters im 19. und 20. Jahrhundert. So wächst die Stadt ab 1870 vor allem durch die stark expandierende Textilindustrie rasch an. Im 19. Jahrhundert verzehnfachte sich die Bevölkerung Neumünsters auf über 25.000 Einwohner, weshalb neue Flächen und Wohnungen benötigt wurden. Da das Stadtgebiet im Norden und Süden an den bestehenden Bahntrassen endete und im Osten die Flächen der benachbarten Dorfgemeinden angingen, fand eine Erweiterung der Stadt maßgeblich in Richtung Westen, also in Richtung des Untersuchungsgebiets, statt.

Die westliche Erweiterung ist deutlich in dem Bebauungsplan von 1900 zu erkennen, mit dem der damals amtierende Stadtbaumeister Adolph Meier die teilweise ungeplante städtische Erweiterung zu ordnen versuchte. Er orientierte sich dabei an den von Josef Stübben u. a. in Köln und Kiel umgesetzten Grundsätzen der Stadterweiterung, die ein schachbrettartiges Straßenraster mit verbreiterten Ausfallstraßen und verbindenden Ring- und Diagonalstraßen vorsahen. Im Untersuchungsgebiet gehen der Hansaring als Ringstraße und die Wasbeker Straße als Ausfallstraße auf diese Planung zurück. Das Untersuchungsgebiet war vor der westlichen Stadterweiterung hauptsächlich durch die 1873 errichtete Artilleriekaserne geprägt, die Ende des 19. Jahrhunderts um Offiziers- und Mannschaftsgebäude der Infanteriekaserne (Sick-Kaserne) entlang der Goebenstraße (1-13) erweitert wurde. Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts folgte das Gebäude der Wilhelmschule, die heutige Johann-Friedrich-Fehrs-Schule.

Das erste nach der Jahrhundertwende errichtete Wohngebiet in der Stadterweiterung ist der südliche Teil des sogenannten Zwischerviertels zwischen Ehndorfer Straße und Warmsdorfstraße, bei dem 1904 mit der Lerchenstraße die Erschließung begann. Kurze Zeit später entstand der Goebenplatz, die Goeben- und die Steinmetzstraße als eigenes Quartier um die Sick-Kaserne. Im weiteren Verlauf entstand entlang der Wasbeker Straße, der Wippendorfstraße, der Werderstraße, der Färberstraße und der Wilhelmstraße die bis heute zu großen Teilen erhaltene gründerzeitliche Bebauung. Zu dieser Zeit wurde auch der Hansaring und Bereiche um die Warmsdorfstraße neu erschlossen.

Die geplante Stadterweiterung ging jedoch, vor allem im Vergleich zur der vorher rasant stattfindenden Expansion der Stadt Neumünster, nur langsam voran und wurde mit Ausbruch des ersten Weltkrieges fast vollends gestoppt. Bis Mitte der 1920er Jahre entstanden so im Untersuchungsgebiet nur westlich des Zwischerviertels am Rutenkamp weitere Wohngebäude.

Ab Anfang der 1930er Jahre wurden vermehrt gemeinnützige Wohnungsbauunternehmen und Baugenossenschaften im Gebiet tätig und errichteten die mehrgeschossige Blockrandbebauung am Hansaring zwischen und in der Wasbekerstraße und Werderstraße. Aus der gleichen Zeit stammt die von der Beamtenbaugenossenschaft weiter stadtauswärts errichtete Bebauung zwischen Hansaring und Goebenstraße, die sich durch einen weiträumigen Blockinnenbereich mit noch heute genutzten Mietergärten erstreckt. Diese an Fahrt aufnehmende Entwicklung des Reformwohnungsbaus kam jedoch mit der Weltwirtschaftskrise der 1930er Jahre zum Erliegen.

Im Jahr 1937, kurz vor Beginn des zweiten Weltkriegs, entstand aufgrund des immer weiter ansteigenden Wohnraumbedarfs zwischen Hansaring, Roonstraße, Steinkamp und Werderstraße die nach dem Hamburger Kaufmann Werner Kock benannte Kock-Siedlung. Der Idee des modernen Wohnungsbaus folgend, wurde die Siedlung nicht wie die zuvor fertiggestellten Bereiche am Hansaring in Blockrandbebauung errichtet, sondern als offene Zeilenbauten mit umfangreichen Freiflächen. Zwischen Hansaring und Steinkamp entstanden nach 1945 vier parallel zur Straße orientierte Häuserriegel, die einen großen Straßenabschnitt einnehmen und damit weite Teile des Erscheinungsbilds des Hansarings prägen.

Kurz vor Ende des Zweiten Weltkriegs flogen die alliierten Truppen im Oktober/November 1944 und April 1945 sechs schwere Luftangriffe auf die Stadt Neumünster. Beim Einrücken der britischen Truppen war ein Drittel der Stadt zerstört, wobei jedoch die schwersten Schäden in den nordöstlichen Stadtrandgebieten sowie östlich der Eisenbahnlinie festzustellen waren und nicht in dem erst teilweise umgesetzten Erweiterungsgebiet westlich der Eisenbahnlinie. Vollständig zerstört wurde jedoch 1944 das Gebäude der Artilleriekaserne.

Mit Beginn des wirtschaftlichen Aufschwungs der 1950er Jahre begann erneut der Wohnungsbau, auch für die vielen aus den ehemaligen Ostgebieten nach Schleswig-Holstein migrierten Geflüchteten. Im Untersuchungsgebiet wurde in diesem Zeitraum, unter Rückgriff auf zur Bekämpfung der Wohnungsnot aufgelegten Wohnungsbauprogramme u. a. am Steinkamp die Kock-Siedlung um eine dreigeschossige Bebauung erweitert. Die im damals neuen Typ des Laubenganghauses errichteten Wohnungen auf der Ostseite des Steinkamps wurden schon 2003 aufgrund von Leerständen wieder abgebrochen, ebenso wie weitere Teile der Siedlung entlang der Helmuth-Kock-Straße. Sie verdeutlichen damit die seit Mitte der 1990er Jahre im Zuge einer sinkenden Wohnungsnachfrage und gewandelter Wohnbedürfnisse entstehenden Vermarktungsschwierigkeiten von unsanierten Nachkriegsbeständen in Neumünster und speziell im „Stadtteil West“.

Von 1960 bis 1979 entstanden zahlreiche Gebäude im Südwesten des Untersuchungsgebiets als Geschosswohnungsbauzeile sowie Einzel- bzw. Reihenhausbauung. Die Bebauung erstreckt sich über die Straßen Steinkamp, Wasbeker Straße, Nachtigallenweg und Meisenweg. Auch die Zeilenbauten am Hansaring, auf dem Gelände der ehemaligen Sick-Kaserne und entlang der Fabrikstraße entstanden zu der Zeit.

Die seit 1980 hinzugekommenen Neubauten wurden oftmals in bestehende Quartiere integriert, um vorhandene Baulücken zu füllen. Darüber hinaus entstanden auch extravagante Neubauten in Hufeisenform auf dem Gelände der ehemaligen Sick-Kaserne. In der Wasbeker Straße wurde der Netto-Markt gebaut und kürzlich der Penny-Markt fertiggestellt. Zu den noch jüngeren Bauten zählt das aus dem Jahr 2003 stammende LOG-IN nördlich der Roonstraße, das auch zukünftig Entwicklungspotenziale für Gewerbeansiedlungen bietet. Weitere kleinere Neubauten finden sich nur vereinzelt im Untersuchungsgebiet.

Innerhalb der Stadt Neumünster erfüllt das Untersuchungsgebiet heute die Funktion eines Wohngebiets, das mit kleinteiligem Gewerbe durchsetzt ist. Mit seinen vier Schulen und einer Berufsschule versorgt es auch angrenzende Bereiche mit überregional bedeutsamen Bildungsangeboten. Abgerundet wird die Nutzungsmischung durch das Angebot an Einzelhandelsbetrieben sowie kleineren Dienstleistern des täglichen Bedarfs.

2.2. Übergeordnete Planungen und Konzepte

2.2.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) bildet die Grundlage für die hoheitliche Steuerung der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 und bildet die Basis für die Fortschreibung der Regionalplanung des Landes. „Er unterstützt die Umsetzung landespolitischer Ziele, die Entwicklung der Teilräume und die Stärkung der kommunalen Planungsverantwortung.“³

Innerhalb der zentralörtlichen Gliederung Schleswig-Holsteins schreibt der LEP der Stadt Neumünster die Funktion eines Oberzentrums in einem ländlich geprägten Umfeld zu und ist im Planungsraum II SH-Mitte verortet. Als Ziel definiert der LEP die Stärkung von Stadt-Umland-Bereichen in ländlichen Räumen im Sinne der Konzentration regionaler Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte auf eben jene Bereiche.

Weitergehende Ziele sind:

- Verbesserung der Standortbedingungen für die Wirtschaft
- Verbesserung verkehrlicher Anbindungen an regionale und überregionale Wirtschaftsverkehre
- Vernetzung von Bildungseinrichtungen und Wirtschaft
- Präventivstrategien zur Minderung arbeitsmarktwirksamer Effekte des demografischen Wandels (Fachkräftemangel)

³ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein, 2010, S. 8.

- die Sicherung und Konzentration von Versorgungseinrichtungen in Stadt-Umlandbereichen mit guten verkehrlichen Erreichbarkeiten/Integrationen
- die Beförderung interkommunaler Kooperation bei Planungen für Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Verkehr, technische und soziale Infrastruktur

Mit Blick auf den Zeithorizont 2025 sieht der LEP eine bedarfsorientierte Weiterentwicklung vor. Dies zielt auf eine Verbesserung der räumlichen Standortbedingungen, aber auch auf die Stärkung der Verflechtungsstrukturen/Erreichbarkeiten im Land ab.

2.2.2. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III

Für die Stadt Neumünster und den Untersuchungsraum ist die Landschaftsrahmenplanung für den Planungsraum III⁴ (MUNF 2000) von Relevanz. Diese definiert für urbane Räume der Städte innerhalb des Planungsraumes III folgende auf Naturschutz- und Landschaftspflege bezogene Leitbilder⁵:

- Naturerlebnisräume und Grünzüge in Siedlungsnähe als ortsteilbezogene Erholungsstätten/Freiräume
- gesundes innerörtliches Lokalklima durch unversiegelte Flächen, begrünte Verkehrswege und Plätze, Freihaltung von Kaltluftschneisen (Niederungen) von Bebauung
- kulturhistorisch besondere Landschaftsausschnitte durch Erhaltung und Entwicklung des Knicksystems, der Kleingewässer und sonstiger kulturhistorisch bedeutsamer Objekte
- naturnahe Seen, Förden/Buchten und Fließgewässer

2.2.3. Regionalplan Schleswig-Holstein 2001 und Fortschreibungen

Im Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte (2001) (Planungsraum III⁶) wird die kreisfreie Stadt Neumünster als regionales Oberzentrum definiert. Oberzentren dienen laut dem Landesplanungsgesetz der Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs für mehrere Mittelbereiche. Ziel ist, ein starkes, differenziertes und wachsendes Wirtschaftsgefüge zu schaffen, oberzentrale Funktionen zu sichern und weiter auszubauen.

Die Regionalpläne des Landes Schleswig-Holstein befinden sich zum Zeitpunkt der Bearbeitung der hier vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen in Neuaufstellung.

.....
4 Für die Landschaftsrahmenpläne in SH gelten noch fünf Planungsräume. Bei der nächsten Fortschreibung werden analog zum Landesentwicklungsplan nur noch drei Planungsräume bestehen.

5 Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten (MUNF, 2000): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, S. 52-54.

6 Für die Regionalpläne in SH gelten noch fünf Planungsräume. Bei der nächsten Fortschreibung werden analog zum Landesentwicklungsplan nur noch drei Planungsräume bestehen.

2.2.4. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster fasst als behördenverbindliches Planungsinstrument im Sinne der Regelungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gesamtstadt Neumünster zusammen. In seinen Grundzügen ist der derzeit geltende Flächennutzungsplan seit 29.11.1992 in Kraft, wurde jedoch zwischenzeitlich im Rahmen formeller Änderungsverfahren an aktuelle beziehungsweise veränderte Anforderungen angepasst.

Für das Untersuchungsgebiet sind im Flächennutzungsplan weitestgehend Wohnbauflächen dargestellt. Gemischte Bauflächen konzentrieren sich insbesondere entlang der das Untersuchungsgebiet durchquerenden Bahntrasse, entlang der südlichen Kante der Ehndorfer Straße sowie im Bereich der östlichen Wasbeker Straße zwischen dem Kreuzungsbereich Hansaring bis hin zum Kreuzungsbereich Schleusberg/Bahnhofstraße.

Darüber hinausgehend sind gemischte Bauflächen für den Kreuzungsbereich Wasbeker Straße/Roonstraße dargestellt. Nördlich des benannten Kreuzungsbereiches zwischen Memellandstraße, Pastor-Rösner-Straße und Georg-Fuhg-Straße sind Sonderbauflächen dargestellt (LOG-IN). Als Gemeinbedarfsflächen gemäß dargestellt sind die Bildungs-, Ausbildungs- und Verwaltungsstandorte sowie Sozial- und Pflegeeinrichtungen, Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet.

Im Bereich Goebenstraße und Walter-Hohnsbehn-Straße sind die Offiziersgebäude der ehemaligen Sick-Kaserne als denkmalgeschützte bauliche Anlagen eingetragen.

■ ■ Grenze des Untersuchungsgebiets

PLANZEICHENERKLÄRUNG DARSTELLUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

-  Wohnbauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
-  Gemischte Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO
-  Gewerbliche Bauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
-  Sonderbauflächen
§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO
-  Zusammenhang von Flächen gleicher Nutzung

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE DIE FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

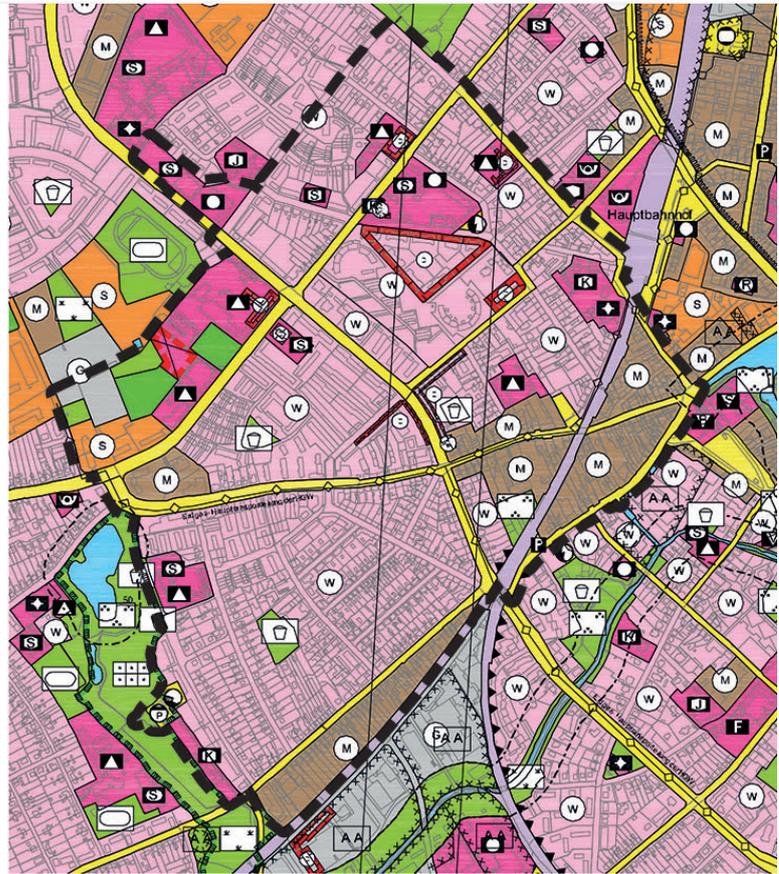
-  Öffentliche Verwaltung
-  Rathaus, Stadtverwaltung
-  Schule
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Kindergarten, Kindertagesstätte
-  Seniorenheim
-  Krankenhaus
-  Sporthalle

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE

-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstr.
-  Ruhender Verkehr
-  Bahnanlagen

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG UND FÜR ABLAGERUNGEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB

-  Wasser
-  Pumpstation



HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB

-  Unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

-  Parkanlage
-  Spielplatz

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB

-  Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
§ 5 Abs. 4 BauGB

-  Baudenkmal
-  Ensemble von Baudenkmalern

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

-  Umgrenzung der Flächen die von der Genehmigung ausgenommen sind

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Grenzen des Untersuchungsgebiets

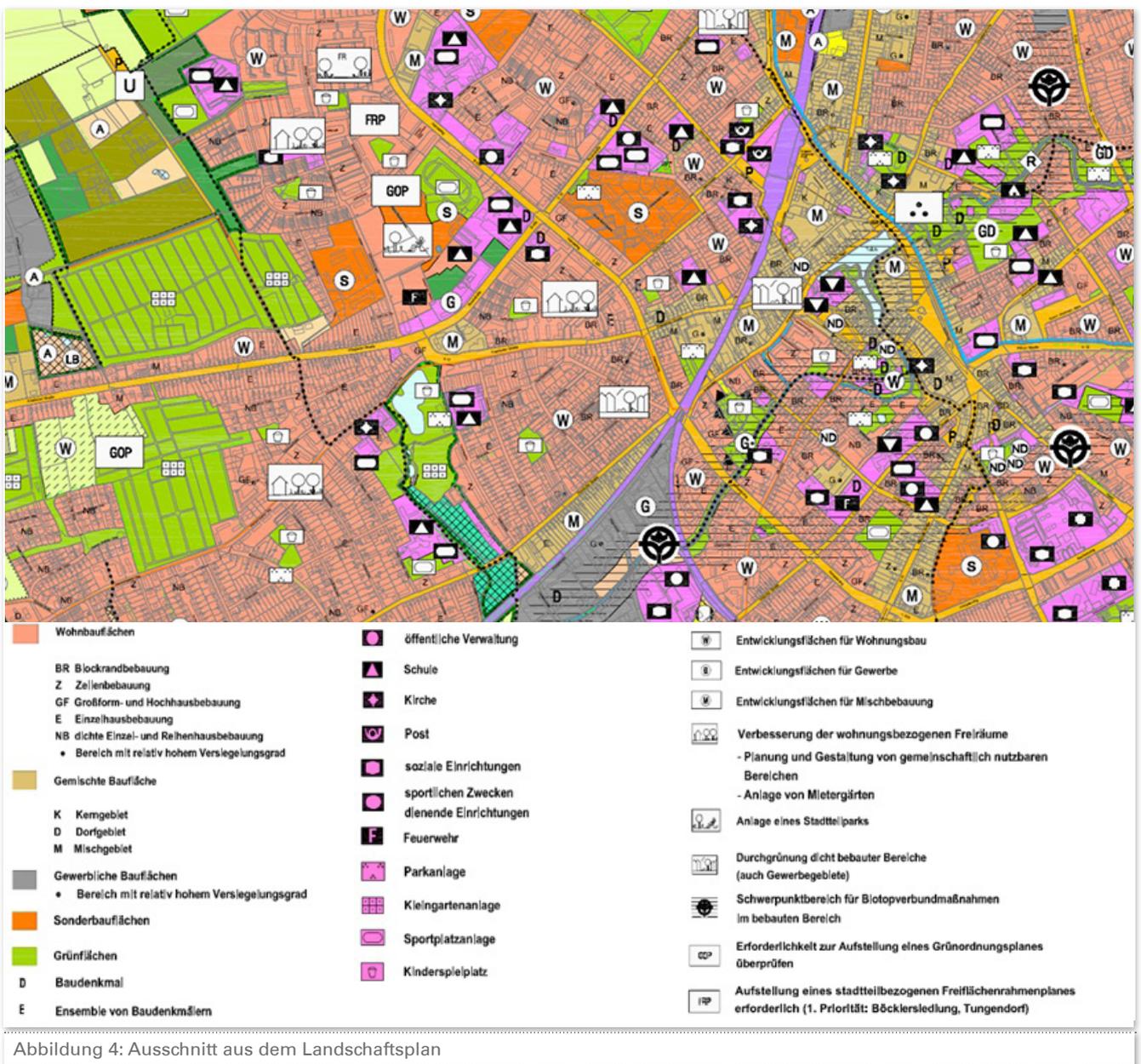
2.2.5. Landschaftsplan

Der derzeitige Landschaftsplan der Stadt Neumünster wurde in seinen wesentlichen, für das Untersuchungsgebiet relevanten Teilbereichen am 03.03.2000 festgestellt. Er wird in Teilen fortgeschrieben. Für das Untersuchungsgebiet ist eine Fortschreibung ausstehend.

Das Untersuchungsgebiet grenzt östlich an den Grünzug des Ruthengrabens an. Dieser beinhaltet einen geschützten Biotopbereich, Kleingärten und den Falderapark. Der Landschaftsplan stellt im Untersuchungsgebiet die Waldflächen nördlich der Roonstraße dar. Für Blockbereiche ist eine Durchgrünung vorgesehen.

Hinzu kommen die Durchgrünungen der dicht bebauten Bereiche südlich und nördlich der Warmsdorfstraße. Zusätzlich wird der Erhalt und die Neuanlage naturnaher Grünflächen für den hinteren Bereich Hansaring 6-12 entlang der Bahnlinie empfohlen.

Spielflächen sind im Bereich östlich des Meisenweges, Steinkamp und im Blockinnenbereich Wasbeker Straße, Hansaring, Werderstraße und Wilhelmstraße ausgewiesen.



2.2.6. Bebauungspläne

Für Teilbereiche des Untersuchungsgebietes liegen Bebauungspläne vor. Die folgende Tabelle gibt eine zusammenfassende Übersicht über alle Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet und ihren derzeitigen Stand.

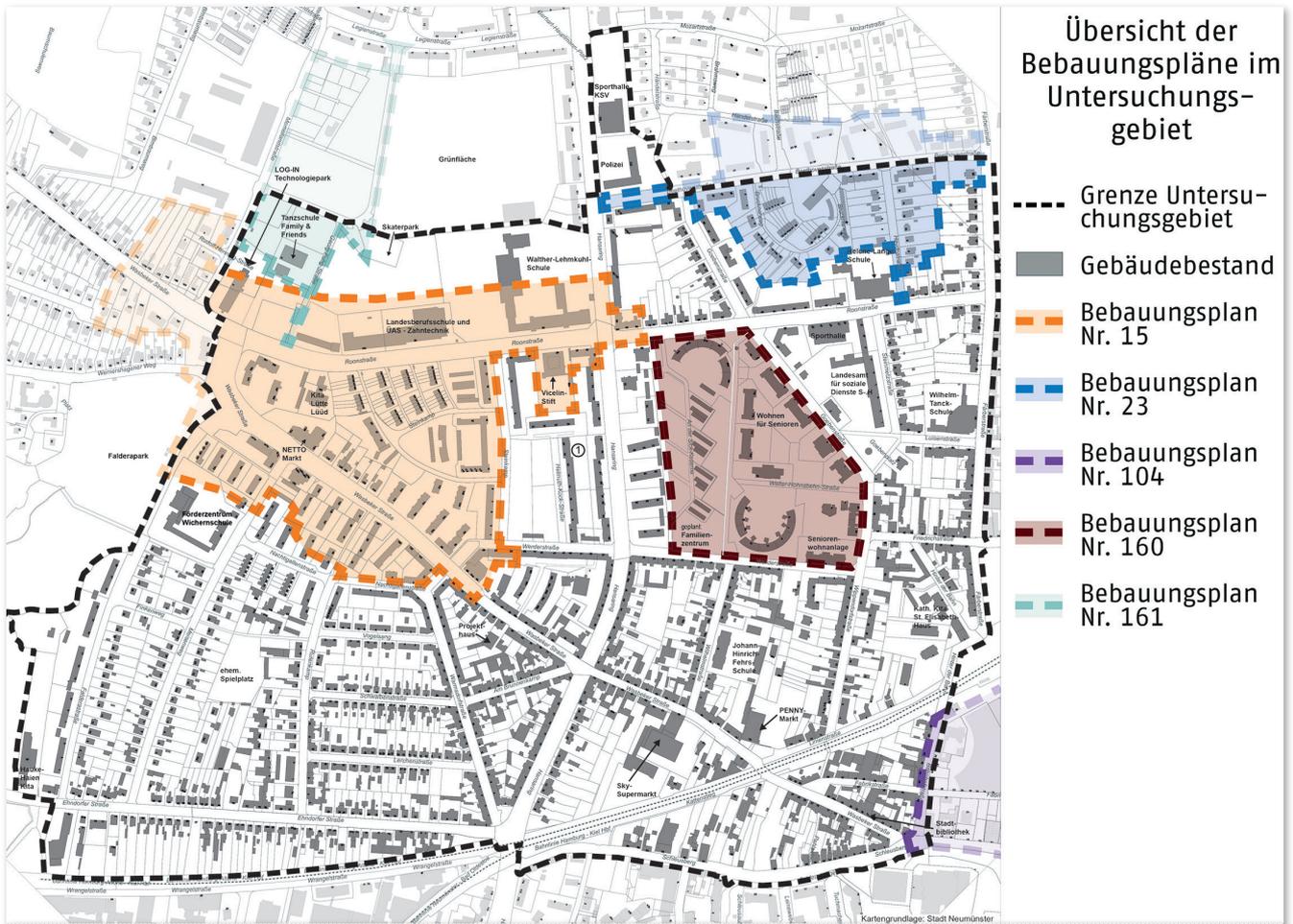


Abbildung 5: Lage der B-Pläne im Untersuchungsgebiet

Übersicht der geltenden B-Pläne im Untersuchungsgebiet	
B-Plan-Bezeichnung	Status
Durchführungsplan Nr. 15	Rechtskräftig
Durchführungsplan Nr. 23	Rechtskräftig
Bebauungsplan Nr. 104	Rechtskräftig
Bebauungsplan Nr. 160	Rechtskräftig
Bebauungsplan Nr. 161	Rechtskräftig
Durchführungsplan Nr. 14	Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 137	Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 148	Aufstellungsbeschluss



Abbildung 8: Durchführungplan Nr. 160 „Sick-Kaserne“

Bebauungsplan Nr. 161 „Memellandstraße“

Der seit 27.11.2003 rechtskräftige Bebauungsplan umfasst das Gebiet östlich der Memellandstraße. Für in den Geltungsbereich fallende Teilbereiche des Untersuchungsgebietes sieht der Bebauungsplan ein Gewerbe- und Mischgebiet vor. In dem Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insbesondere sind Informations- und Kommunikationstechnologien, Medien, Biotechnologie und Umwelttechnologien erwünscht. Ein Einzelhandel ist nur in Verbindung mit einem Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur und Kundendienst zulässig. Darüber hinaus sind öffentliche Grünflächen und der Erhalt des Baumbestandes ausgewiesen.



Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 161 „Memellandstraße“

Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren

Für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 14 „Bahntrasse-Hansaring-Wasbeker Straße“, Nr. 137 „Kleingartenanlage im Bereich Falderapark“ sowie Bebauungsplan Nr.148 „Bahntrasse - Schleusberg - Bahnhofstraße“ wird die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse geprüft.

2.2.7. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) 2006 wurde 2013 ein Fortschreibungsverfahren eingeleitet. Mit dem Evaluierungsbericht 2015 zum „ISEK Neumünster 2020“ wurden die Ziele, Handlungsfelder und Schlüsselprojekte hinsichtlich ihrer Zielerreichung, Aktualität und Bedeutung überprüft und fortgeschrieben.

Die Leitziele des „ISEK Neumünster 2020“ sind:

- Wirtschaftliche Kompetenzen ausbauen
- Wohnen und Lebensqualität stärken
- Image der Stadt entwickeln

Um diese Leitziele zu erreichen wurden zehn Handlungsfelder benannt, denen wiederum Schlüsselprojekte und Aufgaben zugeordnet sind. Die für das Untersuchungsgebiet relevanten sechs Handlungsschwerpunkte sind:

Wohnstandortentwicklung

Es gilt die Innenentwicklung zu stärken. Der innenstadtnahe Stadtteil West soll hinsichtlich seiner Wohnangebote qualifiziert und ausgebaut werden. Mit seiner Lage am Hansaring - als ein Abschnitt im Ring um die Innenstadt - hat das Gebiet für die Konsolidierung von Wohnquartieren ebenfalls eine bedeutende Rolle. Auch der Ansatz, die Einfamilienhausquartiere entsprechend den demographischen Veränderungen anzupassen, ist für einen Teil des Untersuchungsgebiet von Bedeutung.

Bildung und Kreativität

Die Zusammenführung von Angeboten in einer Bildungslandschaft und die Profilierung ist für das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Ausrichtung als fast reines Wohnquartier und seiner zahlreichen Schulangebote und den Berufsbildungsstätten von Bedeutung.

Familienfreundliche Stadt

Dieser Handlungsschwerpunkt ist für das Untersuchungsgebiet in Verbindung mit der Qualifizierung des Wohnstandortes elementar. Mit dem derzeit in Planung befindlichen Familienzentrum wird dazu ein wichtiger Beitrag geleistet. Aber auch darüber hinaus beinhaltet der Handlungsschwerpunkt weitergehende Aktivitäten und Angebote, die für das Gebiet zutreffen.

Image und Außenwirkung

Das Handlungsfeld ist in der Bearbeitung kontinuierlich weiterzuverfolgen, hängen doch zahlreiche Maßnahmen, wie sie schon umgesetzt (z. B. Skater-Anlage/Falderapark) oder in Vorbereitung (z. B. Familienzentrum) sind, davon ab.

Vielfältige Innenstadt

Als innenstadtnahes Wohnquartier ist die Verknüpfung von Veranstaltungen und Aktivitäten, die überwiegend der Innenstadt-/Mitte zugeordnet sind, bedeutsam, zumal ein Teil des Untersuchungsgebiet unmittelbar an wichtige Veranstaltungsorte grenzt. Die Qualifizierung des Einzelhandels und eines attraktiven gastronomischen Angebots werden sich positiv auf den Stadtteil auswirken.

Stadtraum Ring

Das Untersuchungsgebiet wird durch den Hansaring, einem Teil des Stadtrings, durchschnitten. Das Handlungsfeld beinhaltet die Konsolidierung von Gebieten mit baulichen und sozialen Problemlagen, wozu auch der Stadtteil West gehört. Ziel ist es, den Hansaring als Visitenkarte Neumünsters zu entwickeln. Gleichzeitig sollen aber auch die Quartiere untereinander und mit der Innenstadt verknüpft werden.

Zusammenfassend gibt das ISEK für das Untersuchungsgebiet folgende Schwerpunkte an:

- Stärkung der Wohnfunktionen und Entwicklung zu einem innenstadtnahen, vielfältigen und lebendigen Wohnquartier
- Verbesserung der Quartiere am Ring und des Rings selbst, auch als Aushängeschild für die Besucher der Stadt.
- Verknüpfung mit der Innenstadt

2.2.8. Städtebaulicher Rahmenplan - Städtebauliches Entwicklungskonzept „Stadtteil West“ 2008

Der städtebauliche Rahmenplan bildet die Grundlage für die formelle Festlegung des Stadtumbaugebiets „Stadtteil West“ durch Ratsbeschluss am 29.04.2008 (Drucksache Nr.: 1423/2003/DS). Neben einer detaillierten Bestandsaufnahme/Analyse umfasst der städtebauliche Rahmenplan ein auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse aufbauendes integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept für den „Stadtteil West“ und bildet im Sinne des § 171b Abs. 2 BauGB das städtebauliche Entwicklungskonzept für den Stadtteil.

Zentrales Leitbild des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Gebiet „Stadtteil West“ ist die Stabilisierung und Aufwertung des Lebens- und Wohnstandortes.

Als essentielle Maßnahmen benennt das Entwicklungskonzept:

- Umbau und Modernisierung von Wohngebäuden
- punktuellen, im Gesamtkonzept abgestimmten Rückbau einzelner Wohngebäude
- angemessenen Rückbau einzelner Dachgeschosswohnungen
- zielgruppenspezifische Anpassung von Wohngebäuden
- vereinzelte kleinteiligere Wohnneubaumaßnahmen (EFH, REH, Stadthäuser)
- Aufwertung der öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen im Quartier (Wohnumfeldverbesserungen)
- Um- und Zwischennutzungen quartiersbezogener Brachen (Schwerpunkt Grün- und Freifläche)
- Umgestaltung und Aufwertung ausgewählter öffentlicher Straßenverkehrsräume (quartiersbezogene Aufenthalts- und Nutzungsqualität)
- Neuordnung von Blockinnenbereichen
- Sicherung der (Nah-)Versorgungsstrukturen
- Qualifizierung der sozialen Infrastruktur
- Stärkung lokaler Bildungs- und Integrationsmöglichkeiten
- Verbesserung des Stadtteilimages

Konkrete beabsichtigte Maßnahmen und räumlich differenzierte Schwerpunktsetzungen fasst das städtebauliche Entwicklungskonzept bzw. der städtebauliche Rahmenplan (2008) zusammen. Wie in Kapitel 1.1. (Anlass und Aufgabe) beschrieben, sollen die vorbereitenden Untersuchungen die bisher erreichten Ziele der städtebaulichen Rahmenplanung (2008) unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen überprüfen.

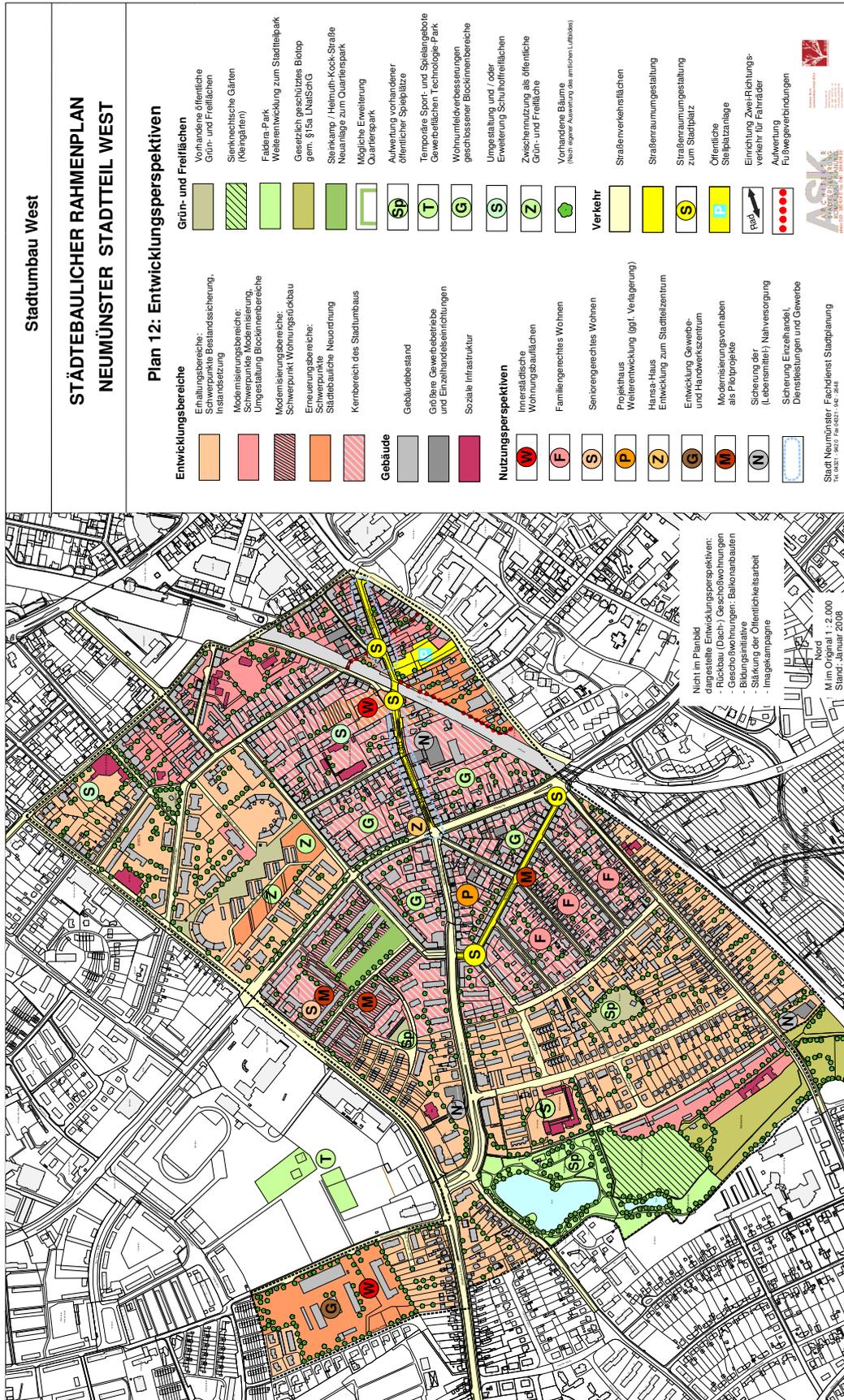


Abbildung 10: Städtebaulicher Rahmenplan Neumünster „Stadtteil West“

2.2.9. Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Neumünster (2015)

Die Stadt Neumünster hat im Jahr 2013 die Erstellung eines Klimaschutzkonzepts in Auftrag gegeben, welches seit 2015 in einer beschlossenen Fassung vorliegt (Drucksache Nr.: 0421/2013/DS). Das Klimaschutzkonzept analysiert nicht nur die CO₂- und Energiebilanz der Stadt Neumünster zum derzeitigen Stand, sondern bestimmt auch erschließbare Potenziale der Energieerzeugung und –einsparung bis zum Jahr 2030/2050. Daraus ergeben sich Szenarien einer möglichen klimatischen und energetischen Zukunft Neumünsters, die durch Leitbilder, Klimaschutzziele und konkrete Projekte verfolgt werden.

In Bezug auf das Untersuchungsgebiet sind neben einer Erschließung von Potenzialen der erneuerbaren Energieerzeugung (vgl. hierzu auch Kapitel 3.10.1.) Aussagen zu einer möglichen Einsparung der Nutzung von fossilen Rohstoffen, beispielsweise durch die Erhöhung von energetischen Standards, zu berücksichtigen. Eine derartige Einsparung wird im Klimaschutzkonzept sowohl aufseiten der privaten Wohnungseigentümer gesehen als auch vor allem bei städtischen Liegenschaften, die somit als „Vorbild für die Öffentlichkeit“ dienen sollen.

Die Stadt Neumünster strebt von 2012 bis 2030 an, 30 % des Wärmebedarfs sowie 15 % des Stromverbrauchs bei privaten Haushalten und kommunalen Liegenschaften zu reduzieren. Des Weiteren sollen bis 2030 12 % des gesamten Wärmebedarfs und 20 % des gesamten Strombedarfs durch erneuerbare Energien gedeckt werden (Stand 2012: 1 % bzw. 2 %). Da sich jeder zehnte Haushalt Neumünsters im Untersuchungsgebiet befindet, müssen auch die im „Stadtteil West“ geplanten städtebaulichen Maßnahmen einen deutlichen Beitrag zur Erreichung dieser Ziele leisten.

Das Klimaschutzkonzept identifiziert als mögliche Quellen erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung im wesentlichen Photovoltaik und für die Wärmegewinnung oberflächennahe Geo- sowie Solarthermie. Die Energieträger Wasser und Wind werden keinen, Biomasse nur einen geringen Beitrag zur zukünftigen Wärme- und Energieerzeugung Neumünsters leisten können. Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Jahr 2030 20 % der Dachflächen für Photovoltaik oder Solarthermie erschließbar wären. Hinzu kämen ca. 4-5 Hektar auf ehemaligen Sportflächen und 8 Hektar auf dem städtischen Deponiegelände, die für Photovoltaik nutzbar wären.

Relevante Maßnahmen und Informationen fließen in die Kapitel der Bestandsanalyse und hier insbesondere in die Kapitel 3.10.1. (Klimatische und ökologische Bedeutung) und Kapitel 3.3.2. (Energetische Ertüchtigung) ein.

2.2.10. Gutachten und sonstige Konzepte

Demografieprofil 2014

Die Stadt Neumünster hat im Jahr 2014 ein Demografieprofil erstellt. Das Stadtteilprofil für den Sozialraum West geht im Betrachtungszeitraum 2012 bis 2030 von leicht rückgängigen Bevölkerungszahlen bei einer gleichzeitigen Alterung der Bevölkerung aus. Die für die Wohnungsnachfrage bedeutende Anzahl an Haushalten bleibt laut Vorausberechnung bei ca. 3.900 Haushalten konstant.

Städtisches Handlungskonzept für Flüchtlinge 2016

Effekte der Flüchtlingswelle konnten zum Zeitpunkt der Erstellung der Studie noch nicht berücksichtigt werden. Das städtische Handlungskonzept für Flüchtlinge nennt mit Stand vom 01.03.2016 einen zusätzlichen stadtweiten Wohnungsbedarf von 864 Wohneinheiten für die beiden Jahre 2017 und 2018. Dies ist eine Größenordnung, welche sich dem noch in 2011 festgestellten dauerhaften Wohnungsüberhang deutlich nähert. Für die hier vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen wird in der Tendenz eine Konstanz der Haushaltszahlen angenommen. Differenzierte Aussagen können sich aus der aktuell (noch) in Bearbeitung befindlichen Aktualisierung des Wohnraumversorgungskonzepts ergeben.

Wohnraumversorgungskonzept 2006 mit Fortschreibungen 2012/2018

Als sektoralen Fachbeitrag zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde durch die Stadt Neumünster 2005 die Erstellung eines Wohnraumversorgungskonzeptes beauftragt. Ziel war es, zukunftsorientierte wohnungspolitische Entwicklungen aufzuzeigen (Wohnungsmarktprognose 2020) und Handlungsvorschläge für eine nachhaltige Entwicklung des Neumünsteraner Wohnungsbestandes zu erarbeiten. Eine erste partielle Aktualisierung und Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzeptes erfolgte 2012, in dessen Zuge die gesamtstädtische Wohnungsmarktprognose auf den Zeithorizont bis 2025 erweitert wurde. Das Wohnraumversorgungskonzept von 2012 wurde 2018 erneut aktualisiert und fortgeschrieben. Hierbei wurden tatsächliche und prognostizierte Entwicklungen der Bevölkerung berücksichtigt und lokale Wohnraumbedarfsschätzungen aktualisiert. Detaillierte Ausführungen zu den Ergebnissen finden sich in Kapitel 3.4.1. (Wohnen).

Verkehrskonzept Innenstadt

Im Jahr 2011 hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Neumünster die Weiterentwicklung des Verkehrskonzeptes Innenstadt beschlossen (Drucksache 820/2008/DS). Danach soll im Wesentlichen die Innenstadt von Verkehr entlastet, die Erreichbarkeit der Innenstadt für das gesamte Einzugsgebiet gewahrt, der Parksuchverkehr reduziert sowie der Fuß- und Fahrradverkehr gestärkt werden.

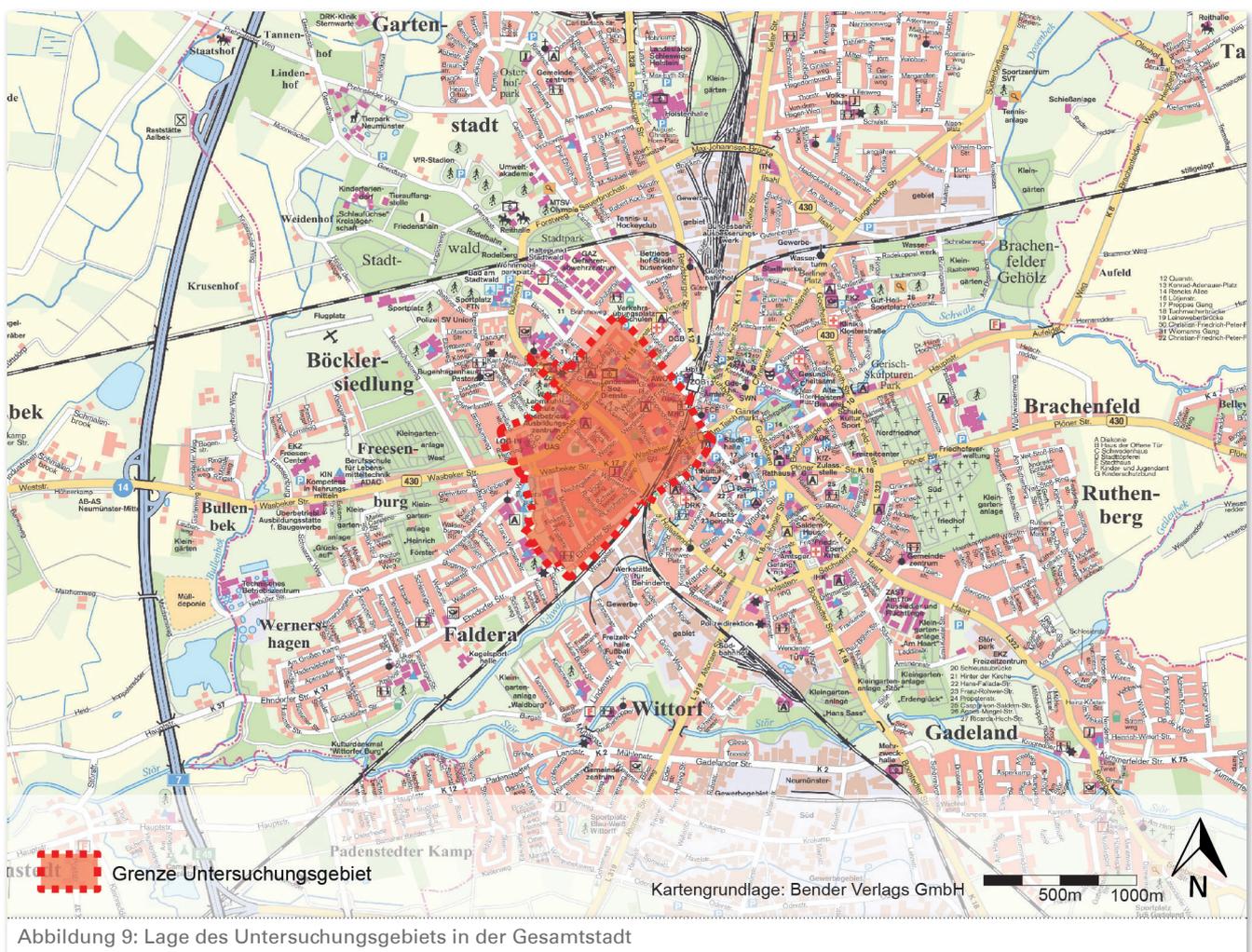
Das Teilkonzept Kfz-Verkehr ist zum Zeitpunkt der vorliegenden Berichterstattung das einzige aktuelle verkehrs- und verkehrsinfrastrukturbezogene gesamtstädtische Konzept. Im Sinne der Aufstellung eines Masterplans Mobilität für Neumünster befinden sich weitere sektorale Teilkonzepte, z. B. für den Radverkehr, in Vorbereitung. Diesbezüglich hat die Ratsversammlung in ihrer Sitzung am 27.08.2013 ein 10-Punkte-Programm zur Förderung des Radverkehrs in Neumünster beschlossen, das unter anderem vorsieht, den Radverkehrsanteil bis 2020 um 20 % zu steigern (Antrag: 0006/2013/An).

Quartierskonzept „Zwischerviertel“

Die 2011 erstellte Untersuchung für das „Zwischerviertel“ beinhaltet zahlreiche Empfehlungen für die Sanierung, Gestaltung und energetische Ertüchtigung der Gebäude unter Berücksichtigung der besonderen Eigenarten des Ensembles. Sie sind weiterhin zur Wahrung des Ensembles gültig.

Des Weiteren werden die Ergebnisse der folgenden Konzepte, Gutachten und Planungen der Stadt Neumünster partiell in den entsprechenden Kapiteln berücksichtigt:

- Sozialbericht 2017
- Bildungsbericht 2015
- Kommunales Gesamtkonzept für Familienzentren in Neumünster (2014)
- Bedarfsplan für Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege Neumünster
- Sportentwicklungsplanung Neumünster (2012) Sportstättenkonzept Neumünster (2016)
- Wirtschafts- und Kompetenzprofil Neumünster (2013)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster (2008) und die Fortschreibung 2016
- Lärmaktionsplan (2015)



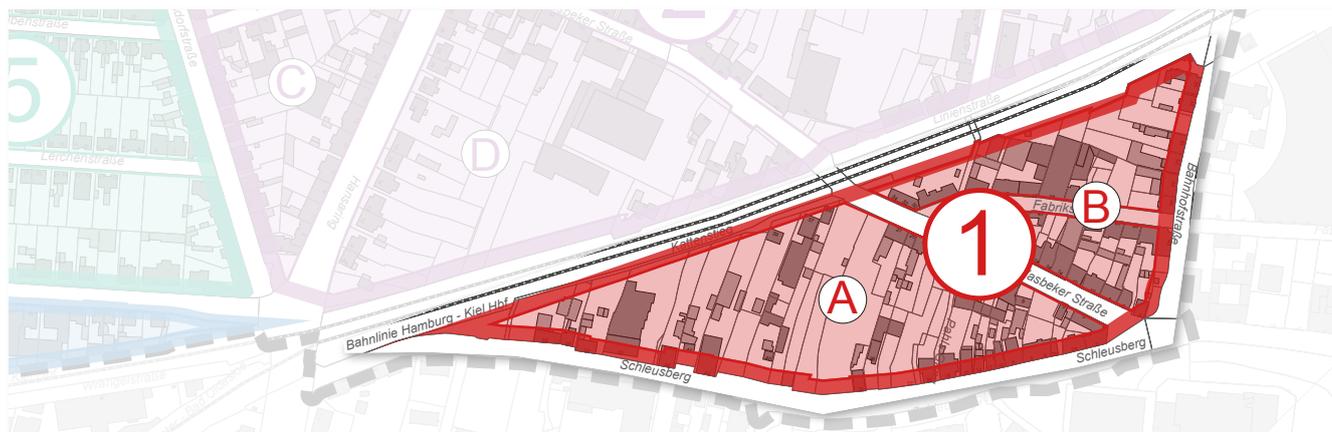
3. Bestandsanalyse

Die Bestandsanalyse erfolgt auf Grundlage von Bestandsaufnahmen vor Ort, Gesprächen mit Schlüsselakteuren, Bürgern und Betroffenen sowie der Auswertung von bereits vorhandenen Unterlagen, wie z. B. Gutachten und Studien.

3.1. Siedlungsstrukturelle Gliederung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet „Stadtteil West“ liegt größtenteils in einem Erweiterungsgebiet des historischen Siedlungskerns der Stadt Neumünster. Da jedoch die Stadterweiterung nicht wie an anderen Orten in kurzer Zeit sondern phasenweise erfolgte, ist die Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet sehr heterogen, was einer kleinräumigen Differenzierung bedarf. Im Folgenden wird daher das Untersuchungsgebiet in einzelne, städtebauliche zusammenhängende Teilräume untergliedert. Um konkrete städtebauliche Besonderheiten, Mängel und Missstände aufzuzeigen, wird eine ganzheitliche Betrachtung auf Baublockebene angeschlossen.

Wie in der historischen Entwicklung (Kapitel 2.1.2.) erläutert, ist das Untersuchungsgebiet durch eine heterogene Baustruktur gekennzeichnet, die sich in unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen, Gebäude- und Wohnumfeldqualitäten, Nutzungen, Baulatern, Dichten und Eigentumsverhältnissen statistisch darstellen lässt. Mit einer derart fragmentierten Darstellung ließe sich jedoch nicht die Prägung des Untersuchungsgebiets und seiner einzelnen Teilräume ganzheitlich beschreiben. Daher wird im Folgenden das Untersuchungsgebiet in separate Teilräume und Blockstrukturen untergliedert (vgl. Plan 2 Teilräume) und diese in ihrer gesamten Erscheinung vorgestellt. Diese Untergliederung ist als Hilfskonstruktion zu verstehen, aus der sich jedoch keine Aussagen über die städtebauliche oder alltagsweltliche Verbindung der Blockstrukturen und Teilräume ableiten lassen.



Teilraum 1

Die Blöcke 1A und 1B liegen südlich des Bahndamms und orientieren sich stärker zur Innenstadt als zum Rest des Untersuchungsgebiets. Die Blöcke sind einerseits über die Wasbeker Straße, andererseits durch eine Fußgängerunterführung mit dem „Stadtteil West“ verbunden.

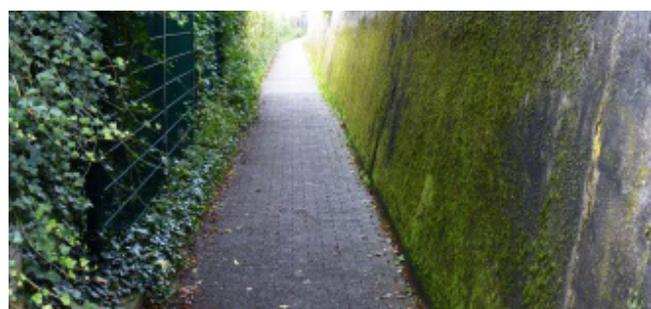


Abb. 11: Fußweg Kattenstieg hinter der Bahntrasse

1A | Die Bebauung im Block 1A stammt entlang der Wasbeker Straße aus den 1930er bis 1950er Jahren. Entlang des Schleusbergs sind noch die gründerzeitlichen Strukturen erhalten geblieben, die sich nach Westen hin auflösen. Im gesamten Block sind an den Gebäuden hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe festzustellen. Die schmalen und zum Teil sehr langen Grundstücke sind oftmals nur gering mit Nebengebäuden bebaut. In der Vergangenheit wurden zum Zweck der Herstellung der Parkplätze und zur Entwicklung der

untergenutzten Flächen einzelne Grundstücke mit Städtebauförderungsmitteln erworben. Der Blockinnenbereich ist durch eine öffentliche Stellplatzanlage geprägt, die zentrale städtische Einrichtungen und innenstadtrelevante Bereiche mit Parkplätzen versorgt. Insgesamt sind die sehr innenstadtnahen und zentral gelegenen Flächen gering genutzt und weisen einen hohen Neugestaltungs- und Neuordnungsbedarf auf. Entlang des Bahndamms führt der Fußweg „Kattenstieg“ vom Hansaring zur Wasbeker Straße, der jedoch durch seine Anlage als städtischer „Angsträum“ wahrgenommen wird.



Abb. 12: Inoffizieller Weg zwischen Pahls Gang u. Schleusberg



Abb. 13: Einzelhandel entlang der Wasbeker Str.

Der Abschnitt der Wasbeker Straße zwischen Schleusberg und Hansaring ist eine für den Kraftfahrzeugverkehr wichtige Verbindung von der Innenstadt zum Hansaring und ist dementsprechend stark befahren. Wie auch im weiteren Verlauf befinden sich hier zahlreiche kleinere Läden und Dienstleister. Im Gegensatz zum restlichen Untersuchungsgebiet ist fast kein Gewerbebelegstand zu beobachten. Größere Betriebe sind eine Textilreinigung an der Ecke Schleusberg und Wasbeker Straße und eine Digitaldruckerei in der Wasbeker Straße 11-13.

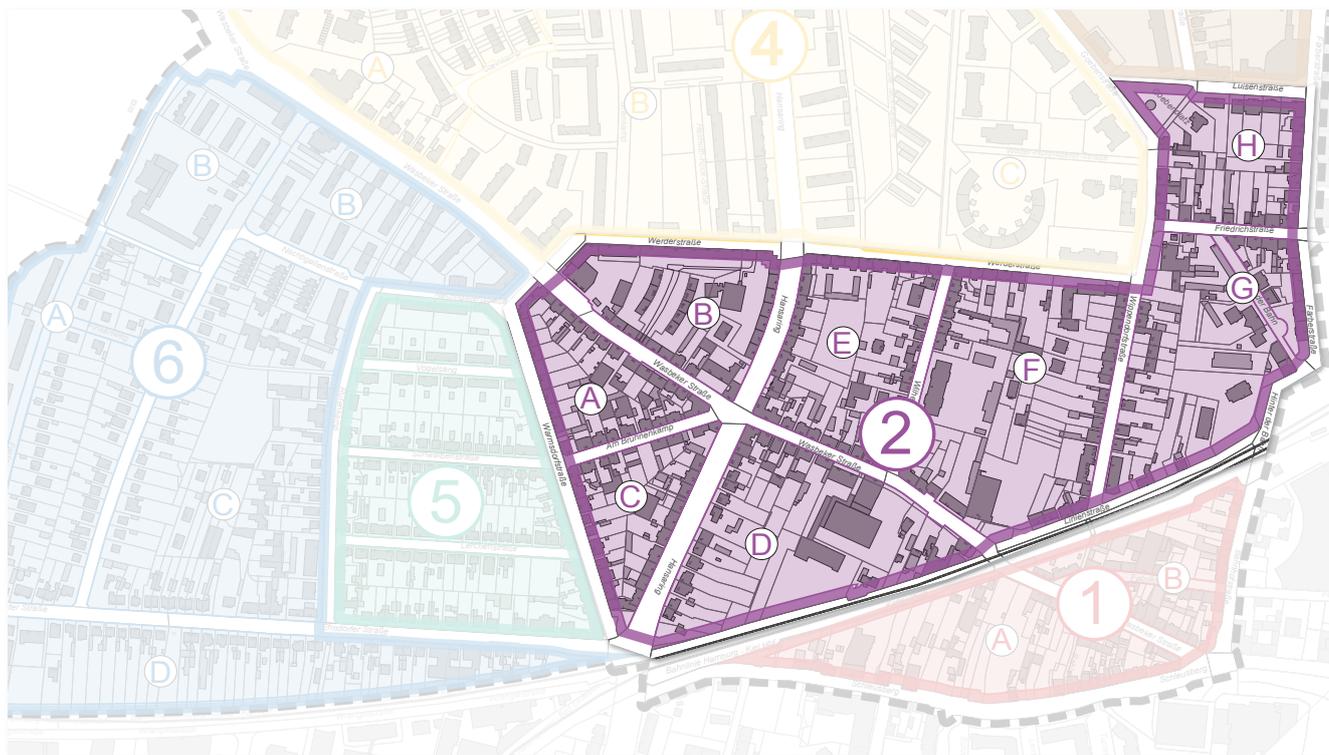
1B | Die zwei- bis dreigeschossige hochverdichtete Bebauung stammt überwiegend aus der Zwischenkriegs- oder Nachkriegszeit, nur einige Gebäude an der Bahnhofstraße sind aus der Gründerzeit. Die Gebäudesubstanz ist sehr heterogen, insgesamt überwiegen mittlere oder hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe. Die Bebauung an den Blockrändern wird regelmäßig durch Baulücken unterbrochen, die als Stellplätze genutzt werden. Der Blockbereich ist durch die Firma Möbel Schulz, einem Einrichtungshaus für Möbel und Küchen, sowie kleine Geschäfte und Dienstleister entlang der Bahnhofstraße geprägt. Hinter der Bahnhofstraße 42 befindet sich in einer historischen Gewerbehalle ein Architekturbüro, direkt an der Fußgängerunterführung befindet sich die Kneipe „Tunneleck“ sowie zwei Supermärkte mit spezialisiertem Angebot (türkisch und asiatisch). Wichtige Einrichtungen im Block sind das Café Jerusalem, in dem Hilfsbedürftige eine warme Mahlzeit erhalten und dem das Neumünsteraner Straßenmagazin „Die Jerusalemmer“ angeschlossen ist. Mit der Stadtbücherei befindet sich eine weitere, für alle Neumünsteraner wichtige Gemeinbedarfseinrichtung im Quartier. Um sie als Ort des kulturellen Austauschs zu stärken, müsste sie um Räume für Veranstaltungen und Arbeitsbereiche für Nutzer ergänzt werden. Eine notwendige Erweiterung der Räumlichkeiten ist im derzeitigen Gebäude oder an einem neuen Standort zu prüfen.



Abb. 14: Bahnhofstr. mit Blick Richtung Bahnlinie



Abb. 15: Fabrikstr. mit Einmündung zur Unterführung



Teilraum 2

Der Teilraum 2 befindet sich nördlich des Bahndamms und bildet mit hochverdichteten Strukturen das Kernstück des Untersuchungsgebiets. Die städtische Bebauung aus dem Anfang des letzten Jahrhunderts ist mit seinen zahlreichen kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben in den Innenbereichen und Ladenlokalen an den Blockrändern typisch städtisch. Vor allem entlang des Bahndamms werden diese verdichteten Blockstrukturen aufgebrochen, wodurch sich hier vermehrt untergenutzte Flächen befinden. Die Blockinnenbereiche weisen hohe Nutzungs- und Gestaltungsdefizite auf. Die in großen Bereichen des Teilraums schlechte Bausubstanz (vgl. Kapitel 3.3.1.) lässt die Annahme zu, dass hier eine ökonomisch und sozial schwächere Mieterschaft wohnt als in den übrigen Teilräumen.



Abb. 16: Wasbeker Str. 81-83 mit Gewerbegebäude

2A | Der Block zwischen Warmsdorfstraße, Wasbeker Straße und Am Brunnenkamp weist eine geschlossene, meist drei bis vier geschossige Bebauung mit überwiegend mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. An der Wasbeker Straße und am Brunnenkamp ist die aus der Gründerzeit stammende Bebauung in Besitz privater Einzeleigentümer. Die Gebäude an der Warmsdorfstraße stammen aus den 1930er Jahren und gehören der Baugenossenschaft Holstein e.G. Der Innenbereich des Blocks ist im westlichen Teil grün und mit Bäumen durchsetzt, während er im östlichen Teil stark versiegelt ist und die Nebengebäude eine schlechte Bausubstanz aufweisen. Dieser Bereich ist durch die Firma Hinrichsen

(Handwerkerbedarf und Sicherheitstechnik) und andere kleine Gewerbebetriebe geprägt. Im westlichen Teil befindet sich ein Elektrobetrieb (Elektro Rieck) und das Kinder- und Jugendzentrum „Projekthaus“, das in naher Zukunft in das in Planung befindliche Familienzentrum in der Werderstraße umziehen wird. Entlang der Wasbeker Straße befinden sich einige Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe (Kosmetik, Friseur, Tanzstudio, Zahnarzt, Hausgeräte). Der Block ist insgesamt durch geringen Leerstand geprägt – neben einem Ladenlokal (Wasbeker Straße 93) ist jedoch der Leerstand des ehemaligen Raumausstatters an der Ecke Wasbeker Straße und Hansaring durch seine zentrale Lage sehr auffällig. In dem Blockbereich befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, jedoch eine Vielzahl an städtebaulich bedeutsamen Jugendstilhäusern, insbesondere in der Straße „Am Brunnenkamp“.



Abb. 17: Rückwärtige Gebäudeseite Hansastr.

stehen zu geringen Teilen leer. In der Wasbeker Straße 94/96 befinden sich kleine Läden/Dienstleister (Versicherung, Restaurant, Sonnenstudio) und an der Kreuzung zum Hansaring ein Imbiss. Der Blockinnenbereich ist jedoch im Vergleich zu den südlich angrenzenden Blöcken (2A und 2C) weitaus besser zugänglich und weist durch seine „grüne“ Anlage eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Lediglich der westliche Blockinnenbereich (Wasbeker Straße 92-96) ist versiegelt. Er wird maßgeblich von einem Fahrzeugpflegebetrieb und als Außenlager von der im Block 2C befindlichen Tischlerei Hauschild genutzt.



Abb. 18: Innenhof mit Tischlerei Hauschild

2B | Der Block zwischen Wasbeker Straße, Werderstraße und Hansaring ist überwiegend in den 30er-Jahren des vorhergehenden Jahrhunderts entstanden und durch drei geschossige Klinkerbauten geprägt. Im Blockinnenbereich befindet sich das Verwaltungsgebäude der Baugenossenschaft Holstein e.G, die auch Eigentümerin weiterer Teile des Gebäudebestands im gesamten Block ist. Als zweite Wohnungsverwaltung befindet sich seit kurzem die Verwaltung der Wohnungsvermietung-West in dem Gebäude Wasbeker Straße 76/78. Die Wohnungen mit relativ einheitlichen Größen und Grundrissen entlang der Werderstraße weisen einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf und

2C | Der Block zwischen Warmsdorfstraße, Hansaring und Am Brunnenkamp weist eine weitgehend geschlossene gründerzeitliche Blockrandbebauung mit baukulturell bedeutsamen Gebäuden auf. Der stark verdichtete und versiegelte Innenbereich ist geprägt von dem Tischlereibetrieb Hauschild und wird ansonsten als Stellplatz oder für kleinteiliges Gewerbe genutzt, wobei sich einige Bereiche in schlechtem Zustand befinden (bspw. Hansaring 21 - derzeit in Modernisierung). Gartenflächen für die Bewohner sind nur wenig vorhanden. Die Gebäude zum Hansaring hin sind auch durch den passierenden Schwerlastverkehr stark verlärm.

2D | Der Block Hansaring Wasbeker Straße grenzt mit seiner Längsseite unmittelbar an den Bahndamm, wodurch es in diesem Bereich zu Lärmbeeinträchtigungen durch die Bahn kommt. Die Einzelbebauungen entlang des Hansarings haben langgestreckte Gärten, die Innenbereiche entlang der Wasbeker Straße sind stärker versiegelt und teilweise in einem ungepflegten Zustand (Wasbeker Straße 65 und 67). Von der Nutzung



Abb. 19: Innenbereich hinter Wasbeker Str. 59

ist der Block geprägt durch einen Verbrauchermarkt sowie weitere Dienstleister in dessen Nähe und entlang der Wasbeker Straße (Physiotherapie, Friseur, Yoga-Studio, Sportgeschäft, Restaurant, Kneipe und ShishaBar). Der Wandel des Einzelhandels zeigt sich hier am auffälligsten durch ein leerstehendes ehemaliges Fotogeschäft in der Wasbeker Straße 67 und den Leerstand des ehemaligen Modehauses Barowski in der Wasbeker Straße 75, das den gesamten Kreuzungsbereich verunstaltet. Der sich in Richtung der Bahnlinie öffnende Block ist bestimmt durch ein Lagergebäude mit angrenzender Freifläche, dessen Nutzung von außen nicht klar ersichtlich ist.



Abb. 20: Gebäude des Vereins Arbeiterbund (Wilhelmstr. 15c)

Brandschaden derzeit instandgesetzt. Entlang der Wasbeker Straße befinden sich verschiedene Dienstleistungsbetriebe (Reinigung, Pizzalieferdienst, Imbiß). Die vorübergehend nicht genutzten Verwaltungsräume der Wohnungs-Vermietung-West (Rechtsnachfolger Verein Arbeiterbund; Wasbeker Straße 70), werden heute von dem neuen Eigentümer der Wohnungsbestände genutzt.

Der Blockinnenbereich ist durch großzügige Trockenplätze sowie einen Spielplatz geprägt. Im Vergleich zu den angrenzenden Blöcken 2A und 2C tragen diese Bereiche zu dem sehr weitläufigen Charakter des Innenhofs bei, der durch den überdimensionierten und vollständig versiegelten Garagenhof noch gesteigert wird. Demgegenüber weisen die Grundstücke Wilhelmstraße Ecke Wasbeker Str. zahlreiche Nebengebäude auf, die nur gering genutzt werden. Während der Block entlang des Hansarings von den bereits erwähnten Lärmemissionen betroffen ist, profitieren in der Wilhelmstraße Anwohner und Schüler der im Nebenblock befindlichen Johann-Hinrich-Fehrs-Schule von einer Verkehrsberuhigung der Straße.



Abb. 21: Hansa Apotheke (Wasbeker Str. 50)

dessen Schulhof mit Sporthalle und Mensa den Innenbereich bestimmt. Die Schule bedarf aufgrund der steigenden Schülerzahlen mehr Flächen für den Schulhof und die Mensa. Neben der Johann-Hinrich-Fehrs-Schule prägen der alteingesessene Eisenwarenhandel Otto Knust in der Werderstraße und der im April 2017 eröffnete Lebensmitteldiscounter Penny den Blockinnenbereich in Richtung Wasbeker Straße. Er bildet in Verbindung mit dem im Block 2D befindlichen SKY-Verbrauchermarkt den Nahversorgungsschwerpunkt im Untersuchungsgebiet. In Verbindung zu diesen Ankergeschäften stehen die an



Abb. 22: Gebrauchtwagenhändler um ehemalige Tankstelle

2E | Die Wohngebäude im Block Hansaring, Werderstraße, Wasbeker Straße und Wilhelmstraße, die überwiegend Anfang des 20. Jahrhunderts vom Verein Arbeiterbund Neumünster errichtet wurden und noch weitgehend den ursprünglichen Bauzustand der Entstehungszeit aufweisen, sind durch sehr kleine und größtenteils modernisierungsbedürftige Wohnungen geprägt. Teilweise sind noch die alten Nebengebäude erhalten, die ursprünglich als Stallgebäude genutzt wurden (bspw. Wilhelmstraße 15). Bauhistorisch auffallend ist das von der Straße zurückspringende „Hansahaus“, ursprünglich als Gemeinschaftshaus gedacht, diente es lange gastronomischen Zwecken und wird nach einem

2F | Der Block zwischen Wasbeker Straße, Linienstraße, Wilhelmstraße, Werderstraße und Wippendorfstraße weist im westlichen Blockbereich entlang der Wilhelm- und Werderstraße viele Gebäude aus der Gründerzeit auf, der östliche Blockbereich entlang der Wippendorf- und Linienstraße ist hingegen stärker durch Nachkriegsgebäude geprägt. Durch die in Teilen geöffneten Blockränder entsteht ein weniger geschlossener Charakter. Die Erschließung der im Blockinnenbereich gelegenen Grundstücke Wasbeker Straße 36a und 38a erfolgt über den Parkplatz des Penny-Marktes in der Wasbeker Straße 40. Eine für den Stadtteil bedeutende Einrichtung ist die Johann-Hinrich-Fehrs-Schule, deren Schulhof mit Sporthalle und Mensa den Innenbereich bestimmt. Die Schule bedarf aufgrund der steigenden Schülerzahlen mehr Flächen für den Schulhof und die Mensa. Neben der Johann-Hinrich-Fehrs-Schule prägen der alteingesessene Eisenwarenhandel Otto Knust in der Werderstraße und der im April 2017 eröffnete Lebensmitteldiscounter Penny den Blockinnenbereich in Richtung Wasbeker Straße. Er bildet in Verbindung mit dem im Block 2D befindlichen SKY-Verbrauchermarkt den Nahversorgungsschwerpunkt im Untersuchungsgebiet. In Verbindung zu diesen Ankergeschäften stehen die an der Wasbeker Straße gelegenen kleineren Dienstleister (Sonnenstudio, Fahrschule, Schneiderei, Spielhalle, Nagelstudio), die jedoch in der Vergangenheit einer merklichen Fluktuation unterlagen. Hingegen ist die in der Wasbeker Straße 50 befindliche Hansa Apotheke bereits seit mehreren Jahrzehnten im Quartier verwurzelt.

2G | Der Block nördlich des Bahndammes zwischen Wippendorfstraße, Färberstraße, Hinter der Bahn, Friedrichstraße und Linienstraße zeichnet sich durch eine sehr heterogene zwei- bis dreigeschossige Vorkriegsbebauung und teilweise Neubauten aus. Neben den Wohnbauten ist der Block vor allem durch mehrere Gebrauchtwagenhändler im Bereich Wippendorfstraße/ Ecke Friedrichstraße geprägt. Die um die ehemalige Tankstelle in der Friedrichstraße angesiedelten Betriebe schaden in ihrem derzeit verwahrlosten Zustand dem gesamten Quartier und werden nicht dem repräsentativen Eingang zum Stadtteil gerecht. In Richtung der Bahnlinie nimmt die Qualität der Bebauung und des öffentlichen Raums wieder deutlich zu. Dieser Bereich des Blocks ist durch verschiedene Gebäude der katholischen Kirche, wie das St. Elisabeth Familienzentrum, eine katholische Kindertagesstätte sowie das Haus der Caritas geprägt, in dem sich u. a. eine Seniorenbegegnungsstätte, eine Kleiderkammer und eine Ehrenamtsberatungsstelle befinden. Um die Wippendorfstraße 14 und die Linienstraße 5 befinden sich ungenutzte Flächen, die zur Nachverdichtung des Blocks genutzt werden könnten. Als wichtiger Betrieb ist die seit 1954 in dem Gebäude Hinter der Bahn 1 befindliche Bau- und Kunstglaserei Bley zu nennen.



Abb. 23: Caritas Gebäude der katholischen Kirche



Abb. 24: Teilweise Leerstand im rückwärtigen Bereich

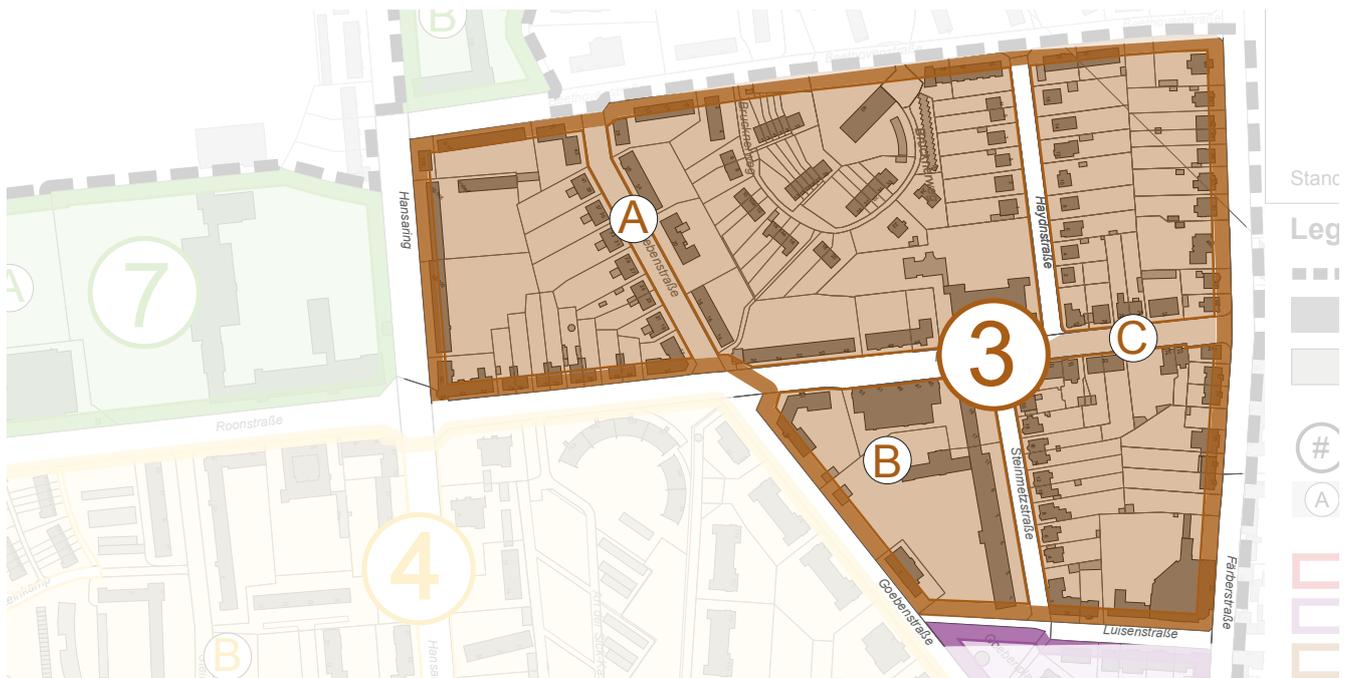
2H | Der Block 2H im Karree zwischen Goebenstraße, Luisenstraße, Färberstraße und Friedrichstraße ist durch seine Lage am Goebenplatz geprägt. Dieser nach dem preußischen General August von Goeben benannte Platz mit gleichnamiger Straße wurde bereits zwischen 1896 und 1899 beim Bau der Infanteriekaserne – später in Sick-Kaserne umbenannt – mit angelegt. Auf dem Platz befindet sich eine 1934 errichtete Schalt- und Transformatoren-Station, deren Eingänge heute jedoch vermauert sind und zusammen mit fehlenden Sitzmöglichkeiten die Aufenthaltsqualität am Platz deutlich einschränken. Eine öffentliche Nutzung ist auch wegen der fehlenden gastronomischen Angebote nicht zu erkennen. Dennoch verleiht der Platz in Verbindung mit der als Allee angelegten Luisenstraße dem Straßenraum einen sehr „grünen“ Charakter. Dieser setzt sich im Blockinnenbereich entlang der Luisenstraße fort. Hinter der Friedrichstraße befinden sich hingegen größtenteils versiegelte Flächen, die u. a. von einem Gewerbebetrieb (Rohrreinigung Laßen) genutzt werden. Die Bebauung ist entlang der Goeben- und Friedrichstraße offen und entlang der Färberstraße fast vollständig am Blockrand geschlossen. Als wichtige Einrichtungen befinden sich am Goebenplatz ein von der Arbeiterwohlfahrt betriebenes Migrations- und Integrationscenter sowie eine Beratungsstelle des Vereins pro familia.



Abb. 25: Goebenplatz mit Schalt- u. Transformatoren-Station



Abb. 26: Straßenraum Luisenstraße



Teilraum 3

In Teilraum 3 befinden sich mit der Wilhelm-Tanck und Helene-Lange-Schule, einer Sporthalle sowie dem Landesamt für soziale Dienste vier stark frequentierte Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen im Quartier. Die restlichen Bereiche sind durch Mietwohnungsbestände der Baugenossenschaft Holstein geprägt, die teilweise sehr umfangreiche Garten- und Freiflächen aufweisen. Diese hohe Wohnumfeldqualität steigert sich weiter in Richtung der Färberstraße, die nordwestlich der Roonstraße als Allee angelegt ist und eine hochwertige Villenbebauung aufweist.



Abb. 27: Vorderansicht der Helene-Lange-Schule

3A | Das Quartier zwischen Roonstraße, Hansaring, Beethoven- und Haydnstraße stellt ein städtebaulich bedeutsames Ensemble aus den 1920er Jahren dar, das in den 1950er Jahren vervollständigt wurde. Es ist geprägt durch Rotklinkerbauten mit großzügigen Freianlagen mit Mietergärten, Vorgärten und gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. Das bedeutsamste und unter Denkmalschutz stehende Gebäude ist die Helene-Lange-Schule, die als Regionalschule aufgrund von zu geringen Schülerzahlen im Sommer 2018 ausgelaufen ist. Durch die gleichzeitig räumlich beengte Situation in der denkmalgeschützten Wilhelm-Tanck-Schule (Block 3C) wäre eine Nachnutzung des bestehenden Gebäudes in der

Roonstraße 42 durch diese möglich und würde den Erhalt der über 100-jährigen Schulnutzung im Quartier gewährleisten. In beiden Teilblöcken gehört ein großer Teil des Gebäudebestands der Baugenossenschaft Holstein e.G. Die Wohnungen des Häuserriegels am Hansaring verfügen über private Mietergärten im Blockinnenbereich, was der hohen Aufenthaltsqualität im Innenbereich zuträglich ist. Als wichtige Einrichtung ist das „Bürgerstift“ in der als Allee angelegten Goebenstraße zu nennen, das 1928 auf Initiative des Bürgervereins Neumünster e.V. errichtet wurde und älteren bedürftigen Menschen bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellt. Dieses städtebaulich bedeutsame Ensemble wird durch eine wenig gestaltete Nachkriegsbebauung entlang des Brucknerwegs im Blockinnenbereich unterbrochen. Der durch Reihenhausbebauung geprägte Brucknerweg verläuft im Halbkreis durch den Block und umschließt ein sechsgeschossiges Mehrfamilienhaus.



Abb. 28: Bürgerstift in der Goebenstra.



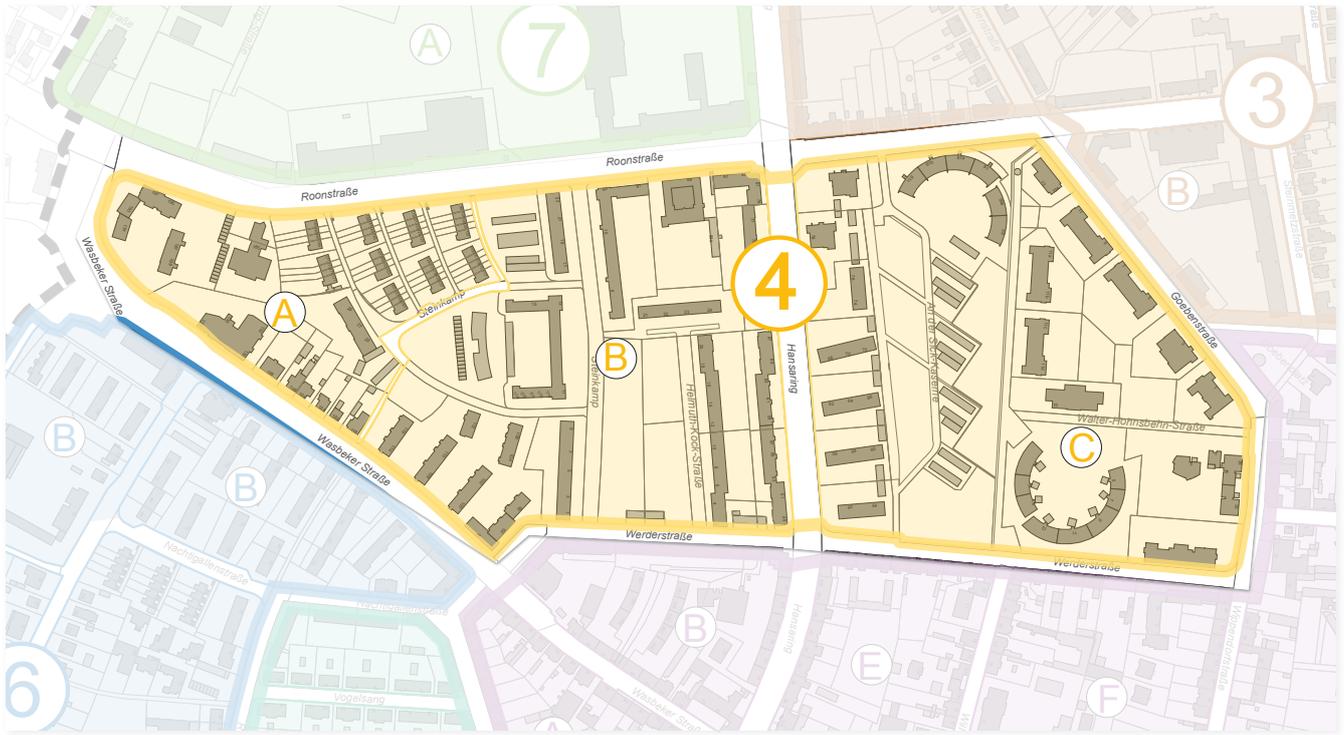
Abb. 30: Landesamt für soziale Dienste Schleswig-Holstein



Abb. 31: Wilhelm-Tanck-Schule

3B | Der Block zwischen Steinmetzstraße, Goebenstraße und Roonstraße wird von dem 1939 entlang der Steinmetzstraße errichteten ehemaligen Lazarett dominiert, in dem heute das Landesamt für soziale Dienste Schleswig Holstein seinen Sitz hat. An der Ecke zur Goebenstraße sind in dem 1929 errichteten Lehrlingsheim (Goebenstraße 10 und Roonstraße 57) heute überwiegend Dienstleistungsbetriebe (Fachärztin, Versicherungsmakler, Jugendhilfe) zu finden. An der Blockseite zur Roonstraße befindet sich die Turn- und Sporthalle der im gegenüberliegenden Block befindlichen Helene-Lange-Schule. Der Blockinnenbereich ist von vielen Bäumen parkartig durchsetzt und öffentlich zugänglich. Ansonsten dient er maßgeblich als Aufenthalts- und Parkraum für die Mitarbeiter des Landesamtes.

3C | Der Block entlang der Steinmetz-, Luisen-, Färber- und Beethovenstraße ist von einer offenen Randbebauung umgeben und beherbergt als dominantes Gebäude den Schulkomplex der Wilhelm-Tanck-Schule, die als ehemalige Knaben-Mittelschule 1908/09 errichtet wurde. Die in dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude befindliche Schule ist heute eine offene Ganztagschule die jedoch die räumlichen Kapazitäten mehr als ausfüllt. Deshalb ist eine Erweiterung des Schulgebäudes bzw. die Nutzung anderer, nahegelegener Gebäude in naher Zukunft notwendig. Entlang der Färberstraße (31 bis 35) sind weitere aus dieser Zeit stammende oder in der Zwischenkriegszeit errichtete repräsentative Gebäude erhalten geblieben (Färberstraße 45 bis 63). Anwohner der Roonstraße, die als Hauptverkehrsstraße einen Teil des Straßenrings um die Neumünsteraner Innenstadt bildet, sind weitaus größeren Lärmbelastungen ausgesetzt, als Anwohner der von ihr abzweigenden Steinmetzstraße, in der sich überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnungen aus der Zwischenkriegszeit befinden. Die Blockinnenbereiche sind insgesamt sehr weitläufig und grün gestaltet.



Teilraum 4

Der Teilraum 4 umfasst im östlichen Teil die ehemalige Sick-Kaserne, deren Nutzung Mitte der 1990er Jahre aufgegeben wurde, und die Kock-Siedlung im Westen. Die noch erhaltenen Kasernengebäude der Sick-Kaserne wurden in der Vergangenheit fast vollständig modernisiert, für altengerechtes Wohnen qualifiziert und sukzessive um Neubauten des sozialen Wohnungsbaus erweitert. Die angrenzende Zeilenbauten entlang des Hansarings wurden vor kurzem modernisiert. Ebenso wie in der westlich des Hansarings gelegenen Kock-Siedlung befinden sich hier großflächige Brachen, die einen verwahrlosten Eindruck machen und ein bedeutsames Entwicklungspotenzial für den Stadtteil sein könnten. Auf der Freifläche an der Werderstraße/Ecke An der Sick-Kaserne wird in Zukunft das Familienzentrums des Stadtteils gebaut und damit zu einer Belebung des Bereichs beitragen.



Abb. 32: Bebauung von der Kreuzung Roonstr./Wasbeker Str.

4A | Zwischen Steinkamp und dem Falderapark liegt der Block 4A, der durch eine Reihenhaus- und Zeilenbebauung geprägt ist. Die überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude orientieren sich mit ihren Hauptseiten von den lärmintensiven Straßen Roonstraße und Wasbeker Straße weg in Richtung der gebäudenahen Grünflächen. Der westliche Teil der Bebauung gehört zur Kock-Siedlung und ist neueren Baualters. Zwischen Steinkamp und Roonstraße befinden sich Reihenhäuser, die sich im Einzeleigentum befinden. Als wichtige Einrichtungen befinden sich die KiTa „Lütte Lüüd“ und der Netto-Markt als Nahversorger im Block 4A. Die Verbindung zwischen dem Vorplatz des LOG-IN und dem Falderapark ist durch den überdimensionierten Kreuzungsbereich Wasbeker Straße und Roonstraße geprägt, der in seiner Größe und Gestaltung einen deutlichen Bruch der Grünachse darstellt.



Abb. 33: Steinkamp 11-13 mit hohem Modernisierungsbedarf



Abb. 34: Rückseite Helmuth-Kock-Str. 2-20 mit Leerständen

4B | Im Zentrum des Untersuchungsgebiets bildet westlich des Hansarings (Werderstraße, Wasbeker Straße, Roonstraße, Hansaring) die Kock-Siedlung ein in sich geschlossenes, städtebaulich bedeutsames Ensemble in Klinkerbauweise. Der Bau der Siedlung wurde im Jahr 1937 begonnen und Anfang der 1950er Jahre weitergeführt. Ein hoher Modernisierungs- und Instandsetzungszustand, verbunden mit einem Nachfragerückgang an Wohnraum mit kleinteiligen Wohnungszuschnitten und einer geringen Bauqualität, führte zu einem hohen Leerstand in der gesamten Siedlung, der bis heute andauert. Lediglich der seit Mitte der 1990er Jahre leerstehende Gebäuderiegel am Steinkamp (8 bis 10) wurde im Jahr 2012 aufwendig saniert und bietet seitdem 59 barrierearme bzw. barrierefreie, öffentlich geförderte Wohnungen für ältere Menschen. Sie erweitern das Angebot betreuter Wohnungen des Vicelinstitfs (Roonstraße 89), eines denkmalgeschützten Altenpflegeheims, in dem sich heute 19 Zweizimmerwohnungen befinden. Dem Bautypus Steinkamp 8-10 ähnelnd, ist das modernisierungsbedürftige und überwiegend leerstehende viergeschossige Laubenganghaus am Steinkamp 11-13, das durch seine U-Form und das große Walmdach die Siedlung prägt. Einige Gebäude entlang des Steindamms und der Helmuth-Kock-Straße wurden bereits abgerissen, das noch vorhandene Gebäude an der Helmuth-Kock-Straße (2 bis 20) steht vollständig leer und der gegenüberliegende Riegel am Hansaring ist ebenfalls bereits durch erhebliche Leerstände geprägt. Insgesamt macht das grüne und mit altem Baumbestand versehene Quartier wegen des hohen Leerstandes einen verwaisten und bedeutungslosen Eindruck, der durch die Abrissflächen verstärkt wird. Weitere der Kock-Siedlung KG gehörende Gebäude zwischen Steinkamp und Wasbeker Straße sind in der Zeit zwischen 1960 und 1980 entstanden und befinden sich in einem besseren, wenn auch nicht guten baulichen Zustand. Der dem Gebäude Steinkamp 11-13 gegenüberliegende Spielplatz ist erneuerungsbedürftig. Das Vicelinstitut, eine denkmalgeschützte Anlage in Klinkerbauweise, bildet zusammen mit den Wohnbauten der Kock-Siedlung eine städtebaulich erhaltenswerte Struktur.

Um den Charakter des Viertels zu stärken, wird es in Zukunft darauf ankommen, die bedeutsamen Gebäude zu modernisieren und mit einer intelligenten Vermietungspolitik dauerhaft zu belegen. Dies muss durch weitere Nutzungen und Funktionen in diesem Bereich unterstützt werden, wozu die brachliegenden Flächen die notwendigen Potenzialbereiche darstellen.



Abb. 35: Freiflächen an Helmuth-Kock-Str. nach Abbruch



Abb. 36: Spielplatz am Steinkamp

4C | Östlich der Kock-Siedlung befindet sich das Gelände der ehemaligen Infanteriekaserne bzw. späteren Sick-Kaserne. Das älteste und gleichzeitig Hauptgebäude der ehemaligen Artilleriekaserne wurde im ersten großen Bombenangriff auf Neumünster 1944 vollständig zerstört und nicht wieder aufgebaut. Erhalten sind ein ehemaliges Stabs-, Wach- und Unterkunftsgebäude (Goebenstraße 1), das in den 1960er Jahren stark veränderte Offizierskasino (Goebenstraße 3), fünf ehemalige Mannschaftsgebäude (Goebenstraße 5-7, 9-11, 11a-11b, 11c-11d, Werderstraße 2-6) sowie ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude (Walter-Hohnsbehn-Straße 8-10). Von diesen, Ende des 19. Jahrhunderts errichteten Gebäuden hebt sich das ehemalige Mannschaftsgebäude der MG-Kompanie (Goebenstraße 13,13a), das erst im Jahr 1915 dem Komplex hinzugefügt wurde, durch seine einfachere Gestaltung ab. In zwei der Mannschaftsgebäude, dem Offizierskasino und dem Stabs-, Wach- und Unterkunftsgebäude, befindet sich heute die Seniorenwohnanlage „Parkresidenz“, in der sich 79 aufwendig modernisierte Mietwohnungen mit angeschlossenen Betreuungsleistungen befinden. Der sich von den anderen Mannschaftsgebäuden unterscheidende, dreigeschossige Backsteinblock an der Werderstraße (2-6) befindet sich in einem mittleren baulichen Zustand. Das ehemalige Wirtschaftsgebäude weist sogar einen hohen Modernisierungsbedarf auf und steht bereits lange Zeit leer. Die restlichen, unter Denkmalschutz stehenden Gebäude entlang der Goebenstraße sind in einem guten baulichen Zustand und wurden bereits für Wohnnutzungen hergerichtet.



Abb. 37: Ehemalige Mannschaftsgebäude der Artilleriekaserne



Abb. 38: Hufeisenförmige Bebauung der WOBAU Neumünster

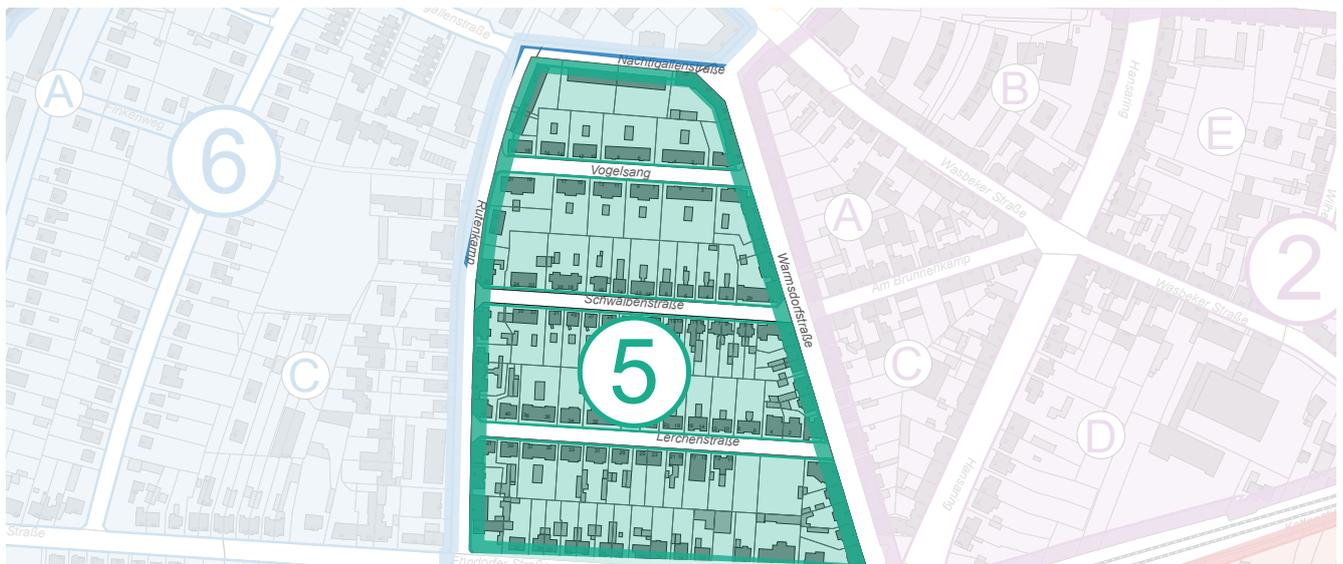


Abb. 39: Lärmschutzwall entlang des Hansarings



Abb. 40: Lärmschutzwall entlang des Hansarings

Auf dem restlichen Kasernengelände befinden sich von der WOBAU Neumünster errichtete hufeisenförmige Rundbauten, zwischen denen sich zahlreiche Garagenstellplätze und ein neugestalteter Spielplatz befinden. Den großflächig ausgebauten Verkehrsknotenpunkt Hansaring/Roonstraße dominieren zwei Punkthochhäuser aus den 1960er Jahren, die in einem schlechten baulichen Zustand sind. Die viergeschossigen Zeilenbauten am Hansaring wurden hingegen bereits von der WOBAU modernisiert. Zur Verringerung der Lärmemissionen wurden sie durch begrünte Lärmschutzwände von der Hauptverkehrsstraße Hansaring getrennt. Entwicklungspotenzial bieten die Freiflächen entlang der Straße An der Sick-Kaserne, für die es seit Ende der 1990er Jahre einen Bebauungsplan (Nr. 160) gibt. Auf dem angrenzenden Grundstück zur Werderstraße wird zukünftig das Familienzentrum des Stadtteils entstehen, in das eine Kinder- und Jugendfreizeitanlage, eine KiTa mit 20 Krippenplätzen und 40 Kindergartenplätzen, ein Bewegungsraum sowie Beratungsangebote integriert sind.



Teilraum 5

Ein ebenfalls in sich geschlossenes Viertel ist das aus vier Karrees bestehende „Zwischerviertel“ (Rutenkamp, Nachtigallenstraße, Warmdorfstraße, Ehdorferstraße), das in der Zeit vor und kurz nach dem 1. Weltkrieg entstand. Entlang der Straßen reihen sich gleichartige Einzel- und Doppelhäuser mit langgestreckten Gärten, mit gleichartigen rotgeklinkerten Hofgebäuden, die wohl ursprünglich als Ställe genutzt wurden. Entlang der Warmdorfstraße ist die dreigeschossige Bebauung größtenteils geschlossen. Neben dem leerstehenden ehemaligen Ladengeschäft in der Warmdorfsstraße 9 fallen die beiden Baulücken an der Lerchenstraße 3-9 auf, deren bestehende Bebauung bereits vor mehreren Jahren abgebrochen wurde. Die Straßen im Zwischerviertel sind durchgehend in einem schlechten Zustand.



Abb. 41: Leerstehendes Ladengeschäft Warmdorfstr. 9

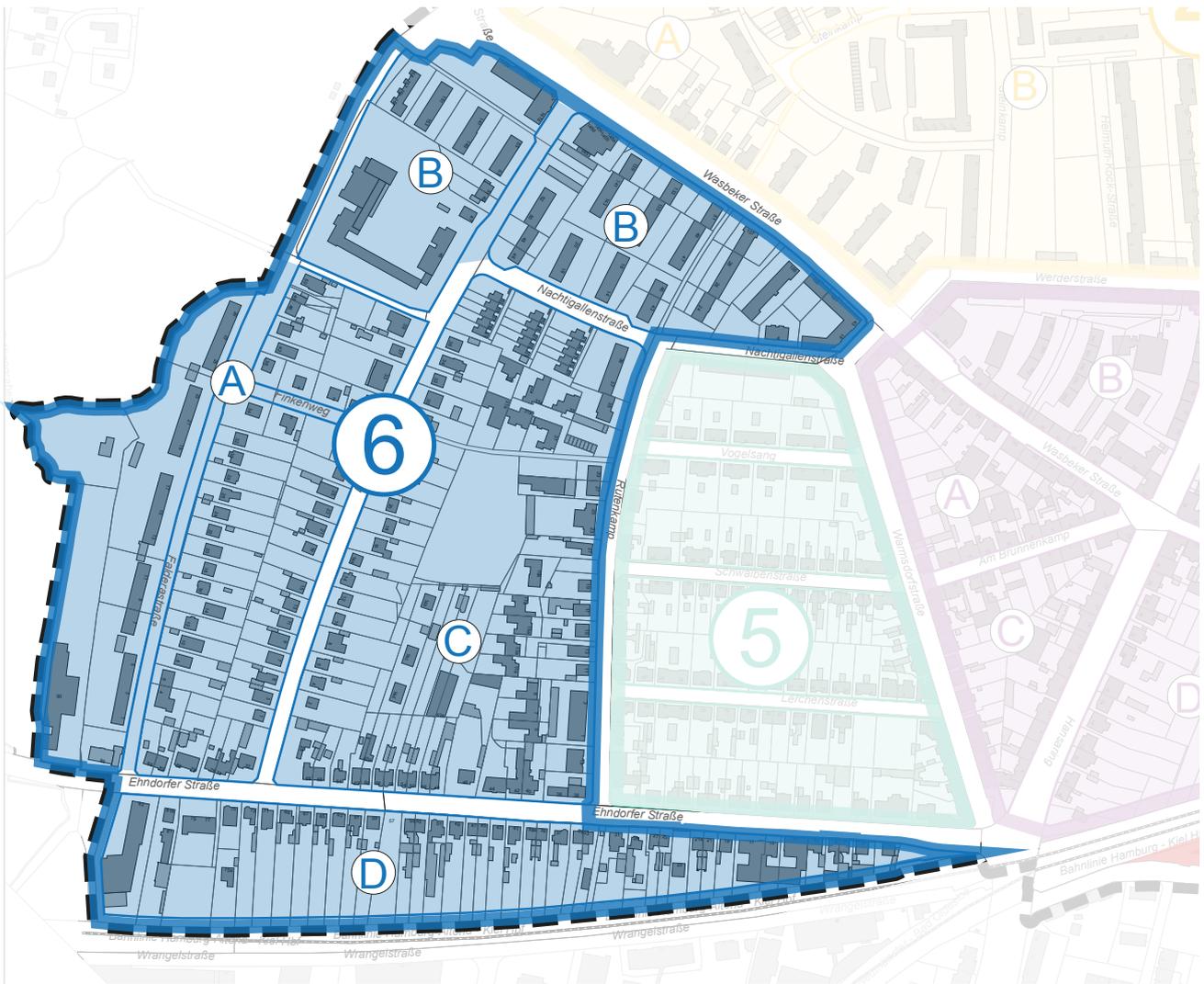
Viele der Gebäude weisen den ursprünglichen Zustand auf, vereinzelt sind jedoch auch Erneuerungen und Umbauten erkennbar, die den Rhythmus von Gebäuden und Gärten im Straßenbild stören. Das vorliegende Quartierskonzept aus dem Jahr 2011 empfiehlt in dem ehemaligen Arbeiterquartier die Umsetzung behutsamer (stadt-)gestalterischer und energetischer Sanierungsmaßnahmen, die zum Teil durch den Haupteigentümer, die Baugenossenschaft Holstein e.G., bereits umgesetzt wurden.



Abb. 42: Vorgärten in der Schwalbenstr.



Abb. 43: Schlechter Straßenzustand im Zwischerviertel



Teilraum 6

Teilraum 6 weist im Vergleich zu den anderen Baublöcken eine geringere Bebauungsdichte auf und ist zu großen Teilen durch Einfamilienhäuser der 1960er und 1970er Jahre geprägt, die sich derzeit in einem Generationenwechsel befinden oder ihn vor Kurzem durchlaufen haben. Der Blockverbund vermittelt den Eindruck einer typischen Einfamilienhaussiedlung mit großen privaten Gartenflächen. Die Gebäude weisen überwiegend einen guten baulichen Zustand auf.



Abb. 44: Finkenweg mit fehlenden Nebenanlagen

6A | Den westlichen Rand des Untersuchungsgebietes bilden die neu modernisierten Zeilenbauten der Neuen Lübecker Norddeutschen Baugenossenschaft e.G. entlang der Falderastraße, hinter denen sich die städtische KiTa Hauke-Haien befindet. Der Rest des Blocks ist durch Einfamilienhäuser in gutem baulichem Zustand, aber mit hohem energetischen Erneuerungsbedarf geprägt. Angrenzend erstreckt sich der außerhalb des Untersuchungsgebietes liegende Grünzug, der im Norden in den Falderapark übergeht, jedoch durch fehlende Wegeverbindungen nicht ausreichend gut an das Quartier angeschlossen ist. Der Block wird durch den Finkenweg durchschnitten, der sich in einem instandsetzungswürdigen Zustand befindet.

6B | Auffallend im Bereich Wasbeker Straße/Nachtigallenstraße ist das Schulgebäude der Wichernschule mit seiner architektonisch bedeutsamen Hofanlage aus den 1950er Jahren. Der Rest des Blocks ist durch Zeilenbebauung aus den 1960er und 1970er Jahren geprägt. Ein Großteil des zur Baugenossenschaft Holstein e.G. gehörenden Bestandes wurde bereits modernisiert und energetisch ertüchtigt. Einige Zeilen entlang der Wasbeker Straße befinden sich derzeit noch in der Modernisierung.

6C | Der Block 6C weist entlang des Meisenwegs eine ähnliche Struktur wie der Block 6A auf, nur an der Nachtigallenstraße zeigt sich eine Reihenhausbebauung mit kleineren Grundstückszuschnitten. Der flächenmäßig größte Block im Untersuchungsgebiet ist im Innenbereich durch die Firma Schacht (Bauservice und Malereibetrieb) und einen modernisierungsbedürftigen Spielplatz geprägt, der heute hauptsächlich den Hundebesitzern des Viertels als Treffpunkt dient. Der Zugang zum Spielplatz erfolgt über einen instandsetzungsbedürftigen Fußweg in Verlängerung des Finkenweges und stellt derzeit dessen einzige Erschließung dar. Direkt neben dem Gelände befindet sich ein ehemaliges Gewerbegebäude in abbruchreifem Zustand. Weitere Bereiche des Innenbereichs sind mit eingeschossigen Bungalows bebaut. An der Ecke Meisenweg Ehndorfer Straße befindet sich eine ehemalige Autowerkstatt, die durch ihren Zustand das Erscheinungsbild des Blocks negativ beeinträchtigt. Auffallend sind die Vorgärten der Einzel- und Doppelhäuser entlang der Ehndorfer Straße, die den nötigen Abstand zum stark genutzten Straßenbereich gewährleisten.



Abb. 45: Modernisierte Bebauung der BGH



Abb. 46: Modernisierte und erneuerte Gebäude



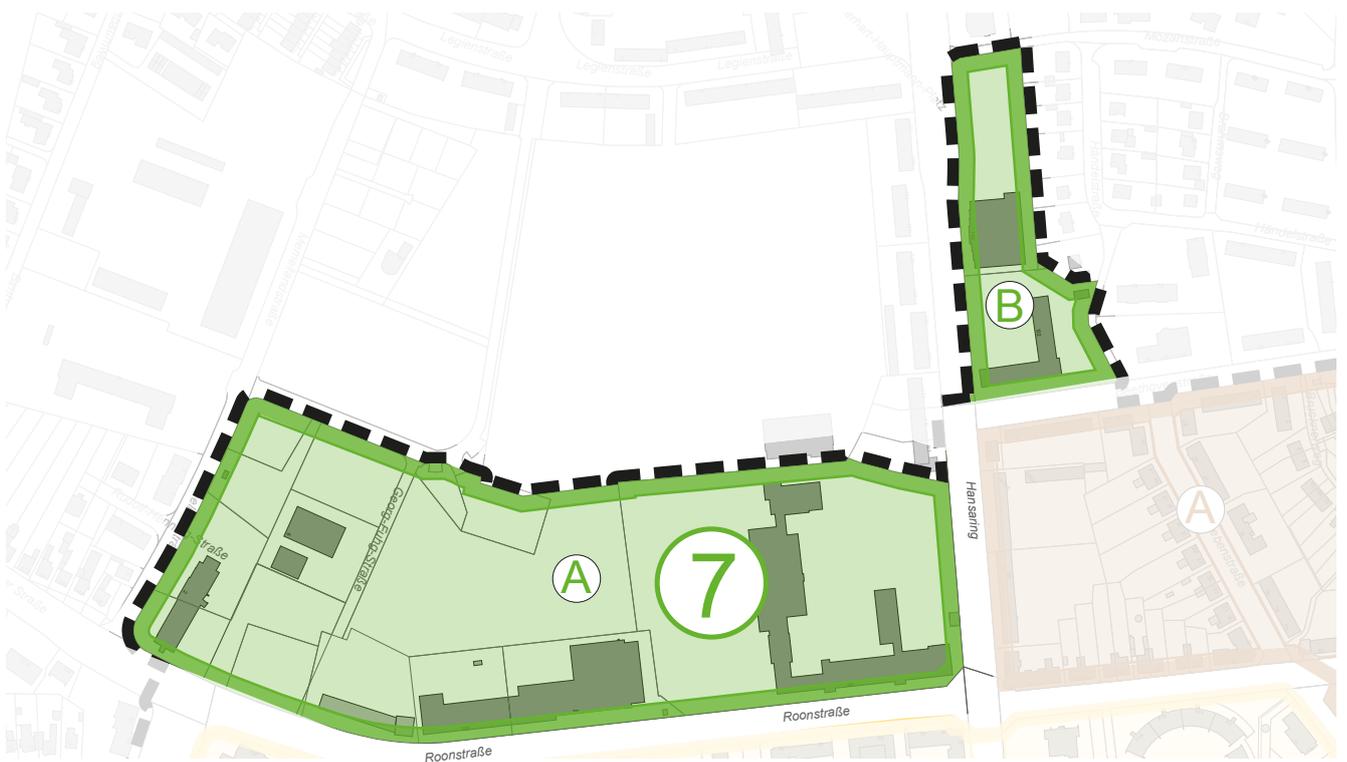
Abb. 47: Kfz An- und Verkauf an der Ehndorfer Str.



Abb. 48: Abgängiges Gebäude hinter ehemaligem Spielplatz

6D | Im Block zwischen Ehndorfer Straße und Bahnlinie befindet sich hauptsächlich eine zweigeschossige Einzelhausbebauung mit städtebaulich prägenden und teilweise gestalteten Vorgärten sowie ein derzeit leerstehender Supermarkt (Ehndorfer Straße 83). Eine zentrale Einrichtung im Block ist die Brücke Neumünster gGmbH, die auf dem Gelände Ehndorfer Straße 13-19 mit einer Druckerei, dem Verlag „Paranuss“, einer Tischlerei mit Malwerkstatt sowie der Kantine „Treffpunkt 13“ im Quartier präsent ist. Durch die Lage zwischen der Hauptverkehrsstraße und der Bahnlinie ist der Bereich einer sehr großen Lärmbelastung ausgesetzt. Die Ehndorfer Straße wirkt durch ihr einseitig auf den motorisierten Verkehr ausgerichtetes Straßenbild monoton und bietet mit den instandsetzungsbedürftigen Fuß- und Radwegen wenig Anreize für andere Verkehrsnutzer. Die Bebauung auf dem Grundstück Ehndorfer Straße 57 wurde vor Kurzem abgebrochen und bildet die einzige Brache im Block.





Teilraum 7

Die Nutzungen des Teilraums sieben sind nicht nur für das Untersuchungsgebiet, sondern für die gesamte Stadt und das angrenzende Umland von Bedeutung. Hier befinden sich regional nachgefragte Bildungs- und Ausbildungseinrichtungen, sowie das zweite Polizeirevier, das mit circa 50 Polizisten fast 50.000 Bürger betreut.



Abb. 51: Logistik- und Innovationszentrum Neumünster



Abb. 52: Skatepark

7A | Das Gebiet 7A zwischen Hansaring und Roonstraße wird maßgeblich durch das Regionale Berufsbildungszentrum für Gewerbe und Technik der Walther-Lemkuhl-Schule sowie die Landesberufsschule und überbetriebliche Ausbildungsstätte für Zahntechniker in Schleswig-Holstein geprägt, die Schüler und Auszubildende aus der gesamten Region besuchen. Das sich seit 2003 ebenfalls im Block befindende Logistik- und Innovationszentrum Neumünster (LOG-IN) bietet auf ca. 2.500m² Bürofläche jungen Unternehmen vielfältige Unterstützungen bei der Existenzgründung. Im Zuge der Stadtumbaumaßnahme „Stadtteil West“ wurde 2010 im Innenbereich ein Skaterpark errichtet, der sich in den jungen und innovativen Charakter des Quartiers einfügt und für eine Belebung außerhalb der Schul- bzw. Arbeitszeiten sorgt. Westlich der Walther-Lehmkuhl-Schule befindet sich eine nicht zugängliche Waldfläche, die in weitere Grünflächen übergeht.



Abb. 53: Schul- und Vereinssporthalle des KSV

7B | Im Block 7B befinden sich das zweite Polizeirevier und die Sporthalle des Kreissportverbandes Neumünster (KSV) e.V. Das im Hansaring 122 befindliche Polizeirevier ist das ehemalige Bauleitungsgebäude für den nach der Machtergreifung der Nationalsozialisten ausgebauten Militärflughafen zwischen Wasbeker Straße und dem Bahngleis Richtung Heide. Die erst Ende der 1970er Jahre errichtete Schul- und Vereinssporthalle gilt nach Aussage des Fachdiensts für Schule, Jugend, Kultur und Sport als stark sanierungsbedürftig bzw. müsste durch einen Neubau ersetzt werden.

Zu 3.1. Siedlungsstruktur	
Mängel/Konflikte	Potenziale/Stärken
Hauptverkehrsstraßen und Bahntrasse wirken als Barrieren	Unmittelbare Nähe zur Innenstadt
Großflächiger Leerstand (Helmuth-Kock-Straße)	Gute Erreichbarkeit
Leerstände in ehemaligen Ladenlokalen im Erdgeschoss	Städtebaulich und baukulturell bedeutsamer Gebäudebestand
Langjährige Brachflächen im Bereich der ehemaligen Sick-Kaserne und Am Steinkamp	Brachflächen mit Entwicklungspotential
Zahlreiche Baulücken	Gebäudebestand ermöglicht Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Nahversorgung
Unstrukturierte Straßenräume einseitig für den motorisierten Verkehr	Zahlreiche private und öffentliche Grünflächen
Enge und versiegelte Blockinnenbereiche	Historisch und baukulturell bedeutsame Ensembles (Teilraum 5 und Teilraum 6A)
Untergenutzte Nebengebäude	Vielfältige Bildungseinrichtungen und Angebote der sozialen Infrastruktur
Teilweise gestalterisch nicht angemessene Umbauten und Modernisierungen	Nachverdichtungspotentiale in Blockinnenbereichen (Teilraum 2)

3.2. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

Die Entwicklung der Wohnungsbedarfe, die zukünftige Nachfrage nach Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und die Notwendigkeit von Hilfs- und Unterstützungsleistungen in einem Stadtteil sind nur einige Aspekte, die direkt von den demographischen und sozioökonomischen Strukturen in einem Quartier abhängen. Für eine im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführte zielgenaue Erfassung von Missständen und die Entwicklung von Maßnahmen im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzepts ist daher die Analyse der Bevölkerungs- und Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet obligatorisch.

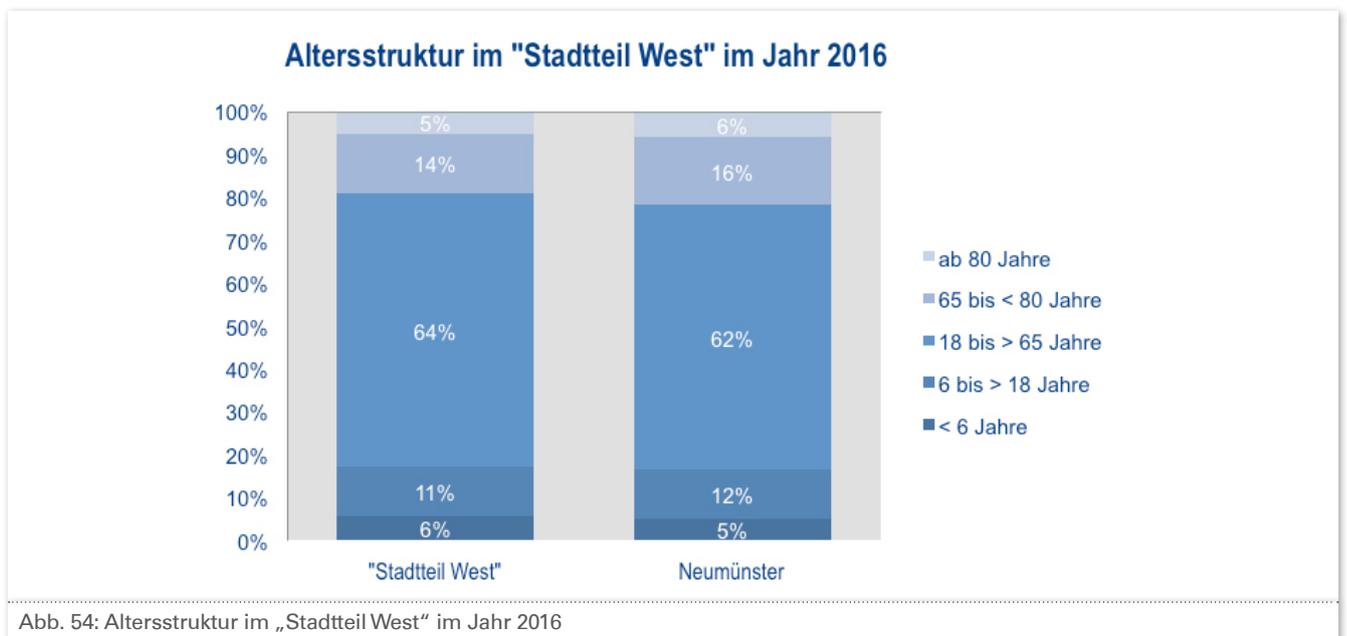
3.2.1. Einwohnerentwicklung

In der Stadt Neumünster lebten Ende 2016 ca. 79.800 Einwohner. Noch bis ins Jahr 2012 musste die Stadt kontinuierlich Bevölkerungsverluste von ca. 180 Einwohnern pro Jahr verzeichnen. Ursache dafür war ein sich verstärkender negativer, natürlicher Bevölkerungssaldo, der noch immer dazu führt, dass in Neumünster jedes Jahr ca. 380 Einwohner weniger geboren werden als sterben. Der ab 2009 positive Wanderungssaldo ist seit 2012 so hoch, dass er das Geburtendefizit kompensieren kann. Vor allem im Zuge der sich im Jahr 2015 verschärfenden europäischen und deutschen Flüchtlingskrise stieg die Einwohnerzahl Neumünsters nochmals deutlich an, was auch auf die in Neumünster ansässige Erstaufnahmeeinrichtung zurückzuführen war, in der im Jahr 2015 ca. 2.300 geflüchtete Personen lebten.

Im Untersuchungsgebiet „Stadtteil West“ wohnen derzeit ca. 7.700 Einwohner, was 10,4 % der Gesamtbevölkerung Neumünsters entspricht (Stand 31.12.2016). Seit 2013 hat sich die Einwohnerzahl im Gebiet um ca. 280 Personen oder 3,7 % erhöht. Die Gesamtstadt, sofern man die Bewohner der Erstaufnahmeeinrichtung herausrechnet, ist hingegen nur um 2 % gewachsen. Das Untersuchungsgebiet wuchs folglich in den letzten drei Jahren schneller als die Gesamtstadt. Dabei muss jedoch darauf verwiesen werden, dass im „Stadtteil West“ bis vor einigen Jahren noch erhebliche Leerstände am Wohnungsmarkt zu verzeichnen waren und davon ausgegangen werden kann, dass freie Wohnkapazität schneller als in anderen Quartieren nutzbar gemacht werden konnten.

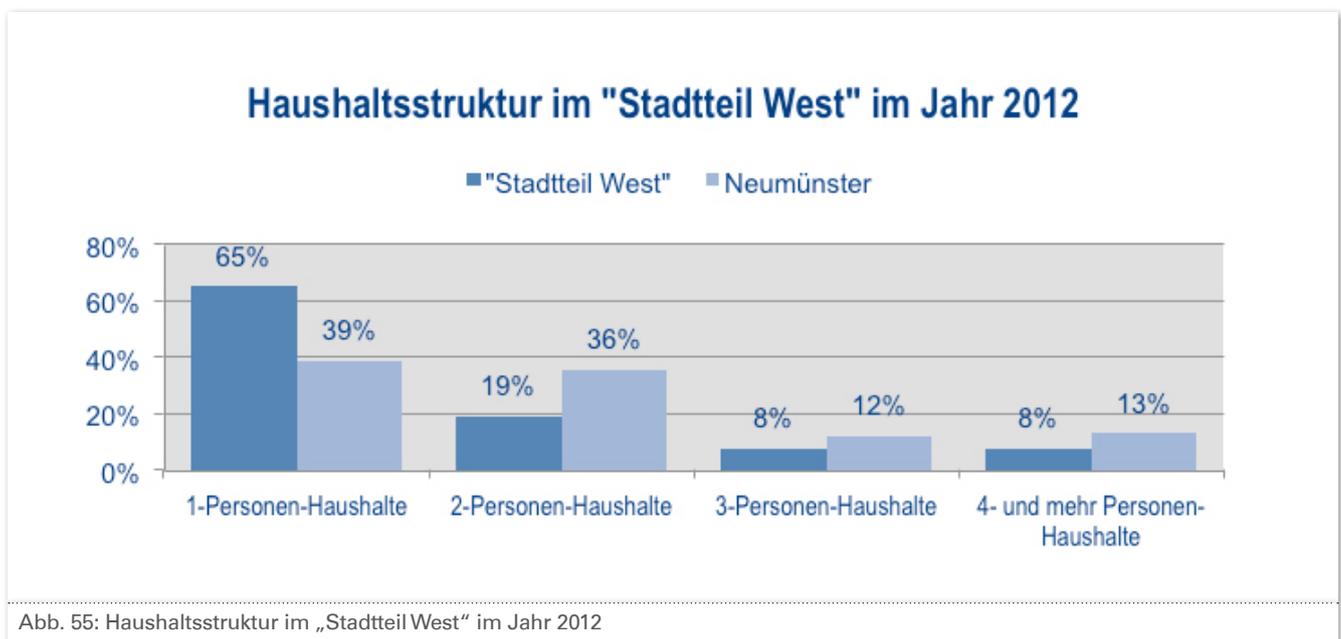
Die Bevölkerungsprognose im Rahmen des fortgeschriebenen Wohnraumversorgungskonzeptes 2018 geht davon aus, dass die Bevölkerung in Neumünster bis zum Jahr 2035 in der Basisvariante auf ca. 83.300 Einwohner steigen wird. Die positive Variante, die von höheren Zuzügen ausgeht, prognostiziert sogar einem Anstieg auf 86.500 Einwohner. Zu beachten ist jedoch, dass nationale und internationale Wanderungsbewegungen diese Zahlen sehr kurzfristig wieder verändern können. In Bezug auf die Wohnraumnachfrage ist maßgeblich die Entwicklung der Haushaltszahlen von Bedeutung. Die Bevölkerungsprognose erwartet hier einen Anstieg der wohnungsmarktrelevanten Haushalte von 5,6% bzw. 8,3% in der positiven Variante. Das größte Wachstum wird bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten erwartet.

3.2.2. Alters- und Haushaltsstrukturen



Beim Vergleich der Altersstruktur des Untersuchungsgebiets mit der Gesamtstadt im Jahr 2016 fallen keine größeren Abweichungen auf. Lediglich der Anteil der über 65-Jährigen ist etwas geringer als in der Gesamtstadt. Auf Grundlage der Bevölkerungsprognose der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts von 2017 ist zu erwarten, dass gesamtstädtisch lediglich der Anteil der 18- bis unter 25-Jährigen sowie der Anteil der 45- bis unter 65-Jährigen abnehmen wird. Für alle anderen Bevölkerungsgruppen wird durch Zuzüge ein Anstieg erwartet. Für den Sozialraum West⁷ hat die Stadt Neumünster vorausgerechnet, dass der Anteil der über 65-Jährigen zumindest um ca. ein Zehntel zunehmen wird⁸. Aufgrund der heterogenen Bevölkerungsstruktur wird der „Stadtteil West“ damit zwar von der stadtweiten Alterung betroffen sein, jedoch weniger stark als andere Gebiete.

Bei der Zusammensetzung der Haushalte ergeben sich deutlichere Abweichungen vom gesamtstädtischen Mittel. Während der Anteil der Einpersonenhaushalte in Neumünster im Jahr 2012 bei knapp 39 % lag, bestanden 65 % der Haushalte im Untersuchungsgebiet aus nur einer Person. Zwei- und Mehrpersonenhaushalte waren in der Folge weitaus seltener im Gebiet als in der Gesamtstadt anzutreffen. Bei der Ausgestaltung der sozialen Infrastrukturen ist folglich zu berücksichtigen, dass viele Bewohner des Viertels ihren Haushaltsalltag alleine bewältigen müssen. Vor allem ältere Einpersonenhaushalte können dabei auf externe Hilfe angewiesen sein und/oder externe soziale Kontakte suchen.



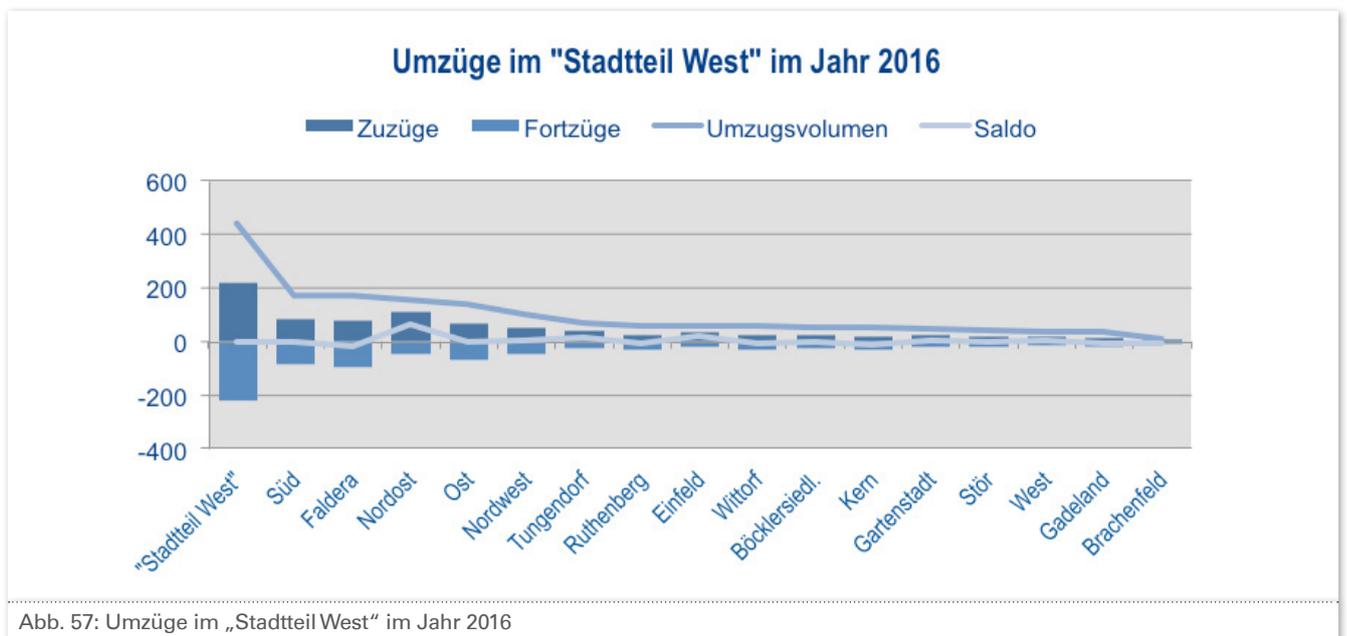
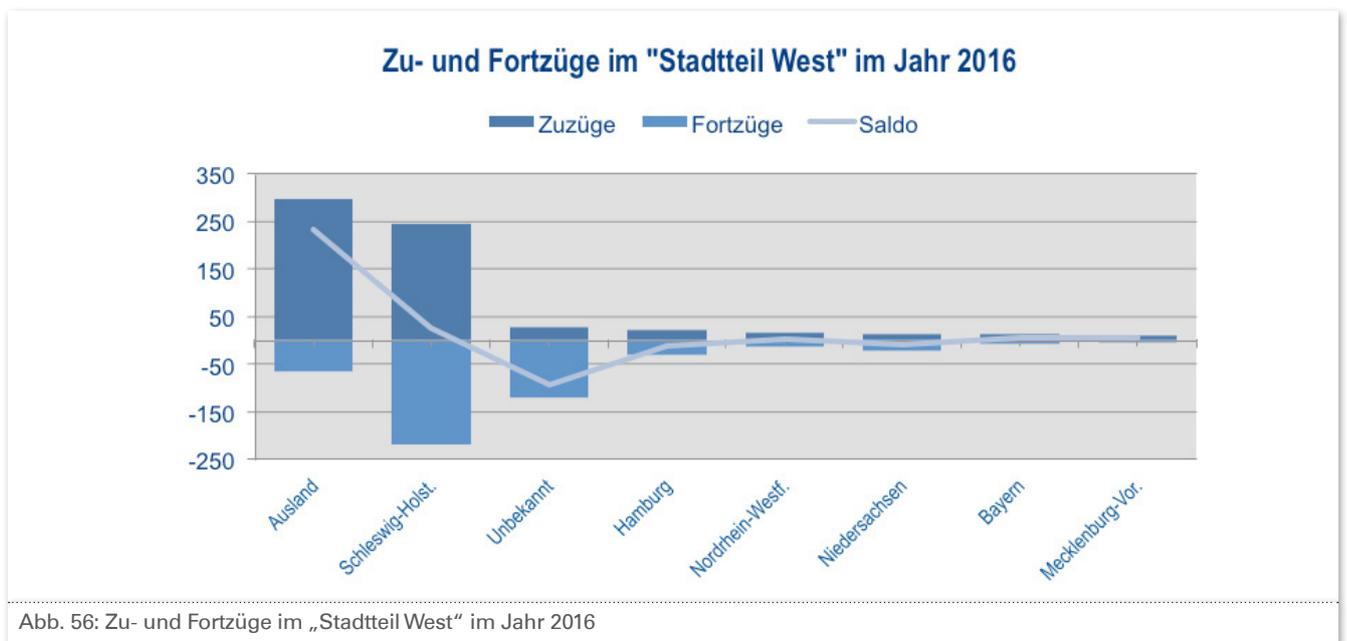
Ca. ein Viertel der Bewohner des „Stadtteils West“ haben einen Migrationshintergrund, 16 % besitzen nicht die deutsche Staatsbürgerschaft. Die Werte liegen insgesamt über den gesamtstädtischen Zahlen von ca. einem Fünftel mit Migrationshintergrund und 12 % Ausländeranteil. Die einwohnerstärksten Nationalitäten sind Türken, Rumänen und Polen. Der „Stadtteil West“ spielt zusammen mit anderen Quartieren, wie beispielsweise dem Vicelinviertel, eine bedeutende Rolle bei der Integration von internationalen Migranten, was vor dem Hintergrund der sozioökonomisch schwachen Bevölkerung eine doppelte Herausforderung darstellt. Bei einem weiteren Anstieg der Zuwanderungszahlen ist davon auszugehen, dass sowohl die günstigen Mietpreise als auch bestehende migrantische Netzwerke den „Stadtteil West“ zu einem ersten Bezugspunkt für Neuhinzugezogene machen.

⁷ Vgl. hierzu Kap. 3.2.4.

⁸ Vgl. Demografieprofil der Stadt Neumünster vom April 2014.

3.2.3. Wanderungen und Umzüge

Im Jahr 2016 sind von außerhalb Neumünsters ca. 190 Einwohner mehr in den „Stadtteil West“ gezogen als den Stadtteil verlassen haben. Wichtiger als der absolute Bevölkerungsgewinn sind die Ausmaße der räumlichen Verknüpfungen. So zeigt sich, dass neben der Verbindung in das restliche Schleswig-Holstein im Jahr 2016 vor allem Migrationsverflechtungen in das Ausland vorhanden sind. Wie in der unten stehenden Abbildung verdeutlicht, sind die Wanderungsbeziehungen zu anderen Bundesländern demgegenüber weniger relevant. Die zukünftige Entwicklung des Untersuchungsgebiets steht folglich zu einem großen Teil in Zusammenhang mit der Entwicklung des internationalen Migrationsgeschehens in Schleswig-Holstein und der Stadt Neumünster.



Werden zusätzlich die Umzüge innerhalb der Stadt Neumünster betrachtet, sind einerseits die in den meisten Stadtteilen zu beobachtenden Umzüge innerhalb des Viertels zu erkennen, andererseits die Verbindungen in die Sozialräume Süd, Faldera, Nordost, Ost usw. Meist bestehen solche Umzugsverbindungen zwischen Stadtteilen mit einer ähnlichen Mietpreisstruktur.

Veränderungen der Wohnungsnachfrage oder des –angebots können damit auch kurzfristig Auswirkungen auf die Bewohnerstruktur und Vermietbarkeit von Wohnungen im Untersuchungsgebiet haben.

3.2.4. Daten aus der Sozialberichterstattung (2017)

Die Abgrenzung des als „Stadtteil West“ benannten Gebiets entstand folglich aus fachlichen Erwägungen und orientierte sich nicht an bestehenden administrativen Grenzen, die jedoch den Bezugsrahmen der städtischen Statistik bilden. Um dennoch Aussagen über die Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet treffen zu können, wird auf die Daten des räumlich zu Teilen vom Untersuchungsgebiet abweichenden statistischen Stadtteils bzw. Sozialraums „Stadtmitte West“ Bezug genommen, auch wenn damit geringfügige Ungenauigkeiten einhergehen (vgl. Abbildung).

Im „Ranking der Sozialräume anhand des Mittelwerts prägender Strukturdaten⁹“ des aktuellen Sozialberichts der Stadt Neumünster (2017) wird dem Sozialraum „Stadtmitte West“ die zweithöchste „soziale Belastung“ aller Stadtteile zugeschrieben (Stichtag 31.12.2016). Einige Indikatoren weisen deutliche Abweichungen vom gesamtstädtischen Durchschnitt auf:

- Der Anteil der Arbeitssuchenden in Grundsicherung (SGB II) liegt bei 23,6 % und damit um 10,5 % über dem städtischen Durchschnitt.
- Der Anteil der Arbeitslosen an den Erwerbsfähigen liegt bei 11,1 % und damit 4 % über dem städtischen Durchschnitt.
- In keinem anderen Sozialraum beantragen derart viele Einwohner Wohngeld (6,1 % zu 3,7 % Gesamtstadt)
- 4,8 % der Einwohner des „Stadtteils West“ bekommen „Hilfe zum Lebensunterhalt“ oder „Grundsicherung“ nach SGB XII, auch als Sozialhilfe bekannt (2,5 % in der Gesamtstadt).

Wesentliche Probleme im Stadtteil bestehen bei der Integration von Langzeitarbeitslosen in den Arbeitsmarkt, Betreuungsbedarfe im Bereich der Kinder- und Jugendhilfe, die Versorgung von Niedrigeinkommensbeziehern mit Wohnraum und die Sicherung des Lebensunterhalts von Personen, die keinen Anspruch auf Arbeitslosengeld/Grundsicherung für Arbeitslose haben. Stadtmitte West ist der Sozialraum mit der zweithöchsten absoluten Zahl an Empfängern von Hilfen zum Lebensunterhalt und der höchsten absoluten Zahl an Empfängern von Grundsicherung im Alter. Beide Werte sind im Vergleich zu 2010 deutlich gestiegen, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass eine maßgebliche Aufgabe im Stadtteil die Bekämpfung der Folgen von Armut und insbesondere von Altersarmut sein werden.

.....
⁹ Vgl. dazu den Sozialbericht 2017 der Stadt Neumünster, S.5.

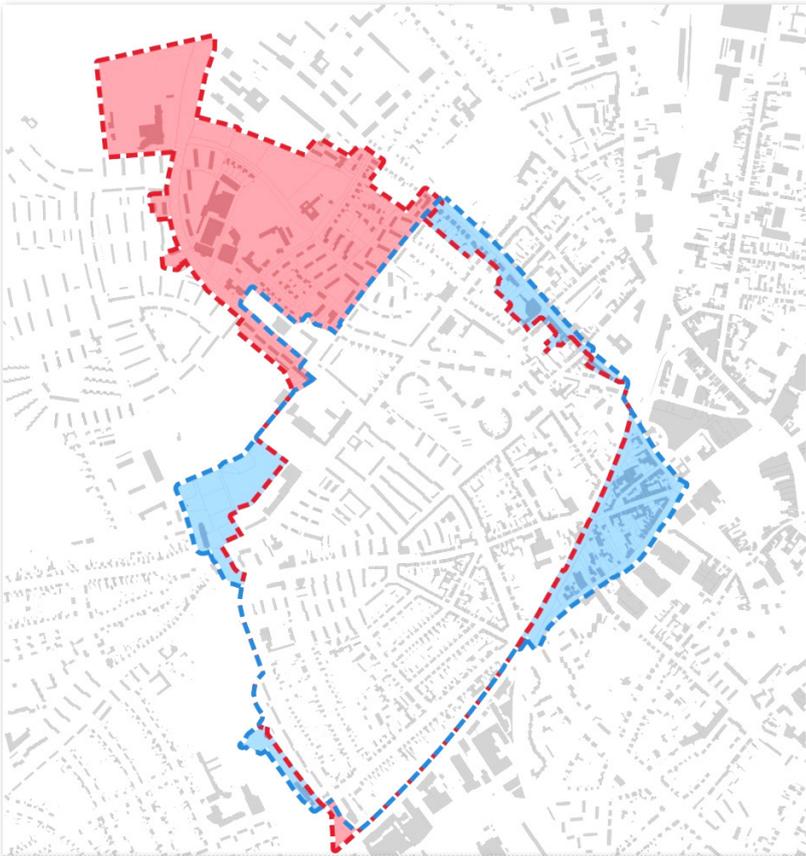


Abb. 58: Untersuchungsgebiet und Sozialraum Stadtmitte West im Vergleich

Die räumliche Konzentration der sozialen Problemlagen kann zu einer Stigmatisierung der Bewohner des „Stadtteils West“ beitragen und deren Chancen auf die Teilhabe am sozialen Leben einschränken. Sie bietet jedoch auch die Möglichkeit, durch Maßnahmen und Projekte vor Ort eine Vielzahl an Personen mit Hilfebedarfen zu erreichen und ein gegenseitiges Netzwerk der Unterstützung aufzubauen. Für derartige Maßnahmen bedarf es jedoch der langfristigen Unterstützung städtischer und ggf. externer Akteure.

Zu 3.2. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

Mängel/Konflikte

Langfristig Einwohnerrückgang durch Geburtendefizit, wenn Zuzug nachlässt

Hohe Anforderungen an die Integrationsleistung des Quartiers durch starke Einbindung in das internationale Migrationsgeschehen

Hoher Anteil an Einpersonenhaushalten erfordert ggf. erhöhte außerfamiliäre Betreuungsangebote (v. a. im Alter)

Hoher Anteil an Arbeitslosen und Transferleistungsempfängern kann zu einer Stigmatisierung, geringer gesellschaftlicher Teilhabe sowie einer Unterrepräsentation der Bewohner im politischen Dialog führen

Potenziale/Stärken

Bisher zu beobachtende Einwohnerzuwächse erhöhen die Nachfrage nach Dienstleistungen, Waren und Wohnraum

Die im städtischen Vergleich ausgeglichene Altersstruktur schützt vor demographischen Brüchen

Die Konzentration der sozialen Problemlagen bietet einen räumlichen Zugang zur Bekämpfung individuell-gesellschaftlicher Probleme

3.3. Gebäudebestand

3.3.1. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe

Die Bewertung des baulichen Zustands erfolgte anhand einer äußeren Inaugenscheinnahme im Rahmen der Vor-Ort-Bestandsaufnahme. Dabei wurden die Bauteile Fassade, Dachhaut, Fenster sowie Sockelbereiche aufgenommen, sofern sie einsehbar waren. Aus der Einzelbewertung der Bauteile wurde der durchschnittliche Zustand des Gebäudes abgeleitet und die Zuordnung in die entsprechenden Kategorien der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe vorgenommen. Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass eine innere Inaugenscheinnahme nicht erfolgen konnte und die tatsächlichen Bedarfe von der Ermittlung abweichen.

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte in drei unterschiedlichen Kategorien:

1. Kein oder niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf



- Fassade/Sockel: Mauerwerk, Anstrich, Putz und Stuckelemente ohne bis kleine Schäden, keine bis leichte Fugenschäden, keine bis leichte Putzschäden, (teilweise) Dämmung der Gebäudehülle
- Fenster: Gebrauchsspuren an intakten Kastenfenstern, Isolierglasfenster in gutem Zustand
- Dachhaut: keine Schäden bis leicht verwitterte Dacheindeckung

Zusammenfassung: Entweder bestehen keine Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe oder die Schäden sind geringfügig. Im letzten Fall handelt es sich im Wesentlichen um optische Makel oder Schäden an einzelnen Bauteilen, die noch keine negativen Auswirkungen auf die bauliche Substanz oder die Konstruktion haben.

2. Mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf



- Fassade/Sockel: leichte Schäden am Mauerwerk, Putzschäden, schadhafter Anstrich, keine Dämmung der Gebäudehülle
- Fenster: schadhafte Kastenfenster, intakte Einfachverglasung
- Dachhaut: verwitterte Dacheindeckung

Zusammenfassung: Die ermittelten Schäden betreffen mehrere Bauteile und wirken sich bereits auf die bauliche Substanz und Konstruktion aus. Diese müssen kurz- bis mittelfristig behoben werden, da andernfalls das Bauwerk gravierend geschädigt und sich die Lebensqualität der Bewohner verschlechtern würde.

3. Hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf



Abb. 61: Beispiel für hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

- Fassade/Sockel: kein Anstrich, Schäden am Mauerwerk, großflächige Putzschäden, stärkere Schäden, keine Dämmung der Gebäudehülle
- Fenster: Einfachverglasung, schadhafte Rahmen und stärkere Schäden
- Dachhaut: schadhafte Dacheindeckung, schadhafte Traufe/Fallrohre und stärkere Schäden.

Zusammenfassend erfordert dieser Gebäudezustand eine zeitnahe Modernisierung und Instandsetzung, da bereits gravierende Schäden vorhanden sind, die vermuten lassen, dass die bauliche Substanz und Konstruktion bereits stark beeinträchtigt ist. Die Wohnbedingungen können bereits als ungenügend angesehen werden. Bei der Mehrheit des Gebäudes wurde zudem ein stark verwahlter Gebäudebestand ermittelt.

Situation im Untersuchungsgebiet

Um die Situation (siehe Plan 4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe) quantitativ korrekt darstellen zu können, erfolgt auch hier die Gebäudezählung analog zur Anzahl der Hausnummern. Würde nach Gebäudetyp differenziert werden, zählt der Riegel als ein Gebäude, die gleich lange Blockrandbebauung allerdings als acht Gebäude. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Anzahl und entsprechende Prozentzahlen anhand der Hausnummern ermittelt und darauf hingewiesen, wenn es Auffälligkeiten gibt.

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	Anzahl	Prozent
Kein bis geringer Bedarf	376 Gebäude	32,64 %
Mittlerer Bedarf	447 Gebäude	38,80 %
Hoher Bedarf	329 Gebäude	28,56 %

Von 1152 Hauseingängen im Untersuchungsgebiet wurde bei 374 Gebäuden (32,47 %) kein oder ein niedriger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf ermittelt. Dazu gehören die neuen oder bereits modernisierten und instandgesetzten Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Sick-Kaserne, die modernisierten Bestände der Baugenossenschaft Holstein e.G. entlang der Wasbeker Straße und einige Einfamilienhäuser im südöstlichen Teil des „Zwischerviertels“ sowie beiderseits des Meisenwegs (Teilräume 5 und 6).

Ein mittlerer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde bei 449 (38,98 %) der Gebäude ermittelt. Diese Kategorie kumuliert sich immer wieder im gesamten Gebiet. Auffällig ist der Bedarf im Bereich des nordwestlichen Teils des „Zwischerviertels“, Am Brunnenkamp und entlang der Wasbeker Straße (zwischen Hansaring und Meisenweg) sowie im Norden des Untersuchungsgebiets in Teilraum 3.

Ein hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf wurde bei 329 Gebäuden (28,56 %) der Gebäude festgestellt. Ein Schwerpunkt befindet sich in den Teilräumen 1 und 2, die durch einen hohen Anteil an gründerzeitlicher Bebauung geprägt sind, der sich oftmals im Besitz von Einzeleigentümern oder Eigentümergemeinschaften befindet. Auffällig ist zudem der hohe Bedarf in der Kock-Siedlung (Block 4B) sowie entlang der Roonstraße (Teilraum 3).

3.3.2. Energetische Ertüchtigung

Seit der Klimaschutznovelle 2011 ist im Baugesetzbuch fest verankert, dass im Rahmen der Erhebung städtebaulicher Missstände in den vorbereitenden Untersuchungen insbesondere „die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung“ zu berücksichtigen sind (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Eine Erhebung auf Ebene der Einzelgebäude ist im Rahmen einer äußeren Inaugenscheinnahme nicht aussagekräftig, da die meisten energetisch relevanten Gebäudestrukturen nur bei einer detaillierteren Begehung des Gebäudes zu erfassen sind. Dazu zählen beispielsweise die Art und das Alter der Heizungsanlage, die Art der Warmwasseraufbereitung, die Wärmedämmung der Geschoss- und Kellerdecken sowie evtl. bereits erfolgte Maßnahmen der Innendämmung an den Wänden und Dächern. Um dennoch den Anforderungen des Baugesetzbuches nach Aussagen zur energetischen Beschaffenheit des Untersuchungsgebiets nachkommen zu können, wird im Folgenden auf mögliche Einsparpotentiale nach der Gebäudetypologie Schleswig-Holstein der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) zurückgegriffen.

Für die Mitte 2012 erstellte „Gebäudetypologie Schleswig-Holstein“¹⁰ wurden mehr als 1.000 Gebäudedaten ausgewertet, um verlässliche Rückschlüsse auf die Wohngebäudesubstanz sowie mögliche Einsparpotentiale durch Modernisierungen in Schleswig-Holstein zu erhalten. Die Gebäude wurden dafür nach Art (Einfamilien- oder Mehrfamilienhaus) und Baualter differenziert. Die hier unter Zuhilfenahme der Gebäudetypologie durchgeführte Betrachtung verbleibt trotz der belastbaren Datenbasis auf Ebene der systematischen Betrachtung der städtebaulichen Strukturen und ist nicht mit einer eigenständigen Erhebung zu verwechseln. Für die Benennung konkreter energetischer Sanierungsmaßnahmen inklusive der Aussagen zu Kosten, Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit sowie möglicher Umsetzungshemmnisse ist die Erstellung eines energetischen Quartierskonzepts notwendig.

Vorab ist darauf hinzuweisen, dass in Hinblick auf energieeinsparende Maßnahmen das historische Stadtbild zu berücksichtigen ist. Putz und Dämmmaßnahmen oder der Austausch von Fenstern verändern das äußere Erscheinungsbild. Ursprüngliche architektonische Merkmale der Gebäude sind partiell nicht mehr vorhanden oder nicht mehr sichtbar. Innerhalb der Gebäude durchgeführte Dämmungen verkleinern die Wohn- und Mietfläche, was insbesondere bei kleineren Wohneinheiten eine Beeinträchtigung darstellen kann.

Auf der Energieversorgungsseite ist für Neumünster vorab der engagierte und klimafreundliche Ausbau bzw. die Umstellung des Fernwärmenetzes auf Niedertemperatur hervorzuheben. Des Weiteren weist das Fernwärmenetz der Stadtwerke Neumünster durch die Nutzung von Kraft-Wärme-Kopplung und durch den Einsatz von Ersatzbrennstoffen einen Primärenergiefaktor von 0,0 auf. Dies führt jedoch im Umkehrschluss dazu, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen im Gebäudebestand nach der Energieeinsparverordnung rechnerisch keine Auswirkungen auf den Primärenergiebedarf ebendieser haben.

Teilraum 1

In Block 1A befinden sich viele Gewerbegebäude, deren energetischer Zustand sich ohne weitere Daten nicht ableiten lässt. Bei den Gewerbegebäuden mit hohem Modernisierungsbedarf ist jedoch davon auszugehen, dass durch die schlechten Gebäudezustände und großen Gebäudevolumen Einsparpotentiale vorhanden sind. Das großflächige Gewerbegebäude im Schleusberg 52 ist eines der wenigen Gebäude im Untersuchungsgebiet, das über eine Photovoltaikanlage zur Gewinnung regenerativer Energie verfügt. Im Rest des Blocks befinden sich überwiegend entlang des Schleusbergs Mehrfamilienhäuser, die vor 1918 (Typ M18), bzw. entlang der Wasbeker Str. Mehrfamilienhäuser, die bis 1948/1957 errichtet wurden (Typen M48/M57). Diese Gebäude befinden sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand. Es ist davon auszugehen, dass sie bisher, bis auf den Ersatz der Einfachverglasung durch Isolierglasfenster, nicht modernisiert wurden. Bei einer Umsetzung von „adäquaten Maßnahmen“, also technisch und wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen nach Gebäudetypologie S-H, sind im nicht modernisierten Gebäudebestand Einsparpotentiale in den CO₂ Emissionen von 21 bis 24 % möglich.

¹⁰ vgl. Walberg, D.; Gniechwitz, T.; Schulze, T. (2012): Gebäudetypologie Schleswig-Holstein. Leitfaden für wirtschaftliche und energieeffiziente Sanierungen verschiedener Baualterklassen. Bauen in Schleswig-Holstein, Bd. 47. Hrsg.: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) e.V.

// 4.4 Typenübersicht
Gebäudetypologie – Schleswig-Holstein

Baujahr	Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser
vor 1918	E 18 	M 18 
von 1918 bis 1948	E 48 	M 48 
von 1949 bis 1957	E 57 	M 57 
von 1958 bis 1968	E 68 	M 68 
von 1969 bis 1978	E 78 	M 78 
von 1979 bis 1987	E 87 	M 87 

Block 1B weist im Vergleich zu Block 1A eine neuere Gebäudesubstanz auf (Gebäudetypen M48, M57, M68, M78). Allgemein bleibt jedoch festzuhalten, dass sich nach Gebäudetypologie S-H erst bei den Gebäuden ab Baujahr 1969 leicht verringerte Energieverbrauchswerte zeigen. Wichtiger als Baualter ist hier der Zustand der Gebäude. Vor allem die Gebäude entlang der Wasbeker Straße sind daher unter energetischen Gesichtspunkten einer genaueren Betrachtung zu unterziehen. Auch in den Gebäuden der 1970er Jahre sind durch „adäquate Maßnahmen“ Verringerungen der CO₂ Emissionen um bis zu 25 % möglich.

Teilraum 2

In Teilraum 2 befinden sich überwiegend Gebäude des Typs M18 und M48. Vor allem bei den vorherrschenden nicht modernisierten oder nur gering modernisierten Gebäuden sind nach Gebäudetypologie S-H hohe Verbrauchswerte zwischen 209 und 171 kWh/m²a zu erwarten. Wenn diese Gebäude durch technisch und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen modernisiert werden würden, könnten die Verbräuche auf 161 bis 133 kWh/m²a sinken, also eine Verbrauchsreduktion von 20 % und mehr erzielt werden. Die Kosten würde dabei zwischen 130 und 200 €/m² Wohnfläche liegen.

Die Gründe für hohe Verbrauchswerte für die in diesem Bereich befindlichen gründerzeitlichen Gebäude (Typ M18) liegen typischerweise darin begründet, dass die Außenwände einschalig sind und sich auch bei bereits teilweise oder vollständig modernisierten Gebäuden auf Grund der Schmuckfassaden an den Häuserfronten ansonsten häufig eingesetzte Wärmedämmverbundsysteme nicht eignen. Innendämmungen an den Außenwänden sich laut Gebäudetypologie S-H auch bei Gebäuden in gutem Zustand eher selten. Nur bei größtenteils modernisierten Gebäuden wurden die Dächer nachträglich abgedichtet und isoliert, bei den gering oder nicht modernisierten Gebäuden sind die Dachkonstruktionen meist unverändert und weisen relativ hohe Wärmedurchgangskoeffizienten auf. Gleiches gilt für die Keller- und oberste Geschossdecke. Die Fenster wurden selbst bei ansonsten nicht modernisierten Gebäuden meist jedoch bereits gegen Isolierverglasung ausgetauscht.

Ebenfalls stark vertreten ist der Gebäudetyp M48, also Mehrfamilienhäuser die zwischen 1918 und 1948 errichtet wurden. Wesentliche energetische Abweichungen zum vorherigen Typ M18 ergeben sich nur dadurch, dass auch bei einigen nicht modernisierten Gebäuden Außenwände zweischalig sind und zumindest bei teilweise modernisierten Gebäuden die Dachschrägen häufiger bereits mit einer Zwischensparrendämmung versehen sind. Dennoch sind auch in diesem Gebäudetyp bei Gebäuden im mittleren oder schlechten Zustand, der im Teilraum 2 dominiert, ähnliche Verbrauchswerte wie beim Typ M18 zu erwarten (209 bzw. 173 kWh/m²a). Entsprechend sind hier mit technisch und wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen Einsparungen von bis zu 26 % möglich.

Teilraum 3

In Teilraum 3 befinden sich überwiegend Mehrfamilienhäuser mit Baujahr bis 1933 (zugehörig Typ M48) und entlang der Haydn-, Färber- und Steinmetzstraße Ein- und Zweifamilienhäuser bis Baujahr 1959 (zugehörig Typ E48, E57 und E68). Durch den insgesamt besseren baulichen Zustand der Gebäude der Mehrfamilienhäuser ist davon auszugehen, dass die Verbrauchswerte und CO₂ Emissionen unten denen der Gebäude in Teilraum 2 liegen. Dennoch können auch hier „adäquate Maßnahmen“ deutliche Einsparungen bewirken. In diesem Teilbereich müsste ein entsprechender Bedarf und bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen für eine besser Bewertung im Zuge einer Klimaquartierskonzepts separat erfasst werden.

Für Einfamilienhäuser gilt allgemein, dass diese zwischen 13 und 20 % mehr Energie pro m² Wohnfläche verbrauchen als Mehrfamilienhäuser aus den gleichen Baujahren. Zwischen den verschiedenen Baualterklassen der Ein- und Zweifamilienhäuser bis Baujahr 1968 ergeben sich aus energetischen Gesichtspunkten nur geringe Abweichungen. Ein nicht modernisiertes Einfamilienhaus mit Baualter vor 1918 verbraucht in Schleswig-Holstein beispielsweise 233 kWh pro m² Wohnfläche pro Jahr, ein ebenfalls nicht modernisiertes Haus bis Baujahr 1968 sogar 236 kWh. Folglich ist auch hier weniger das Baualter, als viel mehr der individuelle Zustand des Gebäudes entscheidend. Die Ein- und Zweifamilienhäuser befinden sich in Teilraum 3 überwiegend in einem mittleren Zustand. Entsprechende Einsparpotentiale sind durch technisch und wirtschaftlich sinnvolle Maßnahmen zu realisieren.

Teilraum 4

In Teilraum 4 sind unterschiedliche energetische Ausgangszustände zu erwarten: In Block 4C befinden sich überwiegend

die modernisierten Kasernengebäude der ehemaligen Sick-Kaserne, Mehrfamilienhäuser jungen Baualters sowie bereits mit Wärmedämmverbundsystemen nachgerüstete Mehrfamilienhäuser der 1960er und 1970er Jahre. Durch den fast vollständig festzustellenden guten Gebäudezustand und den hohen Grad an bereits modernisierten Gebäuden, sind möglich energetische Einsparpotentiale in diesem Block begrenzt. Einzig die Punkthochhäuser an der Roonstraße und Hansaring könnten für eine Reduktion der CO₂ Emissionen im Gebiet qualifiziert werden.

In Block 4A befinden sich Mehrfamilienhäuser neueren Baualters und Mehrfamilien- und Reihenhäuser aus den 1960er und 1970er Jahren. Vor allem die in einem mittleren baulichen Zustand befindlichen Reihenhäuser könnten sich in diesem Bereich für Maßnahmen der energetischen Ertüchtigung eignen.

In Block 4B ist eine deutlich abweichende Situation festzustellen. Die Mehrfamilienhäuser der Kock-Siedlung aus den 1930er bis 1950er Jahren weisen durchweg hohe Modernisierungsbedarfe auf und werden auch durch die umfangreichen Leerstände hohe Wärmeverbräuche pro m² genutzter Wohnfläche aufweisen. Energetische Sanierungsmaßnahmen müssen hier mit der generellen Weiterentwicklung des Gebiets verbunden werden und evtl. zu Gunsten von Abriß und der Erstellung von Ersatzbauten mit aktuellen Raumzuschnitten und energetischen Kennwerten abgewogen werden.

Teilraum 5

In Teilraum 5, dem sogenannten Zwischerviertel, befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser aus der Gründer- und Zwischenkriegszeit, die sich im genossenschaftlichem Besitz und zu geringem Teil in Privatbesitz befinden. Der gute bauliche Zustand des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes lässt hier eher geringe Einsparpotentiale vermuten, vor allem vor dem Hintergrund, dass Wärmedämmmaßnahmen die städtebauliche bedeutsame Struktur des Gebiets beeinträchtigen könnten. Größere Potentiale könnten entlang des Vogelsangs und der Nachtigallenstraße bestehen. Da sich diese Bestände größtenteils im Besitz eines Eigentümers befinden, könnte im Zuge einer gebündelten Abfrage eine detaillierte Analyse des Gebäudezustands erstellt werden.

Teilraum 6

Teilraum 6 ist maßgeblich durch Einfamilienhäuser der 1960er und 1970er Jahre geprägt, sowie durch Mehrfamilienhäuser gleichen Baualters entlang der Wasbeker Straße. Diese Mehrfamilienhäuser befinden sich in einem guten baulichen Zustand und wurden vor kurzem oder werden derzeit energetisch modernisiert. Energieeinsparpotentiale werden hier ausgeschöpft. Die Einfamilienhäuser befinden sich in unterschiedlichen baulichen Zuständen, was auch mit einem sich derzeit in diesem Gebiet vollziehenden Generationen- und Eigentümerwechsel zusammenhängt. Insgesamt sind bei Gebäuden aus dieser Zeit und diesen Bautyps i.d.R. und im Vergleich zu jüngeren Gebäuden hohe Verbrauchswerte festzustellen. Dies hängt jedoch auch stark von den verbauten Heizsystemen ab, deren Effizienz sich je nach Investitionsbereitschaft und -fähigkeit des Eigentümers stark unterscheiden kann. Ohne eine systematische Befragung der Einzeleigentümer sind hierzu keine näheren Aussagen möglich.

Teilraum 7

In Teilraum 7 befinden sich ausschließlich Sonderbauten mit großen Baukörpern und i.d.R. entsprechend hohen Heiz- und Warmwasseraufbereitungskosten und CO₂ Emissionen (bspw. Sporthallen und Schulgebäude). Da sich diese Gebäude überwiegend in öffentlichem Besitz befinden, können energetische Optimierungsmaßnahmen hier zielgerichtet und gebäudeübergreifend forciert werden. Entsprechend sind diese Maßnahmen auf die Einzelsituation und den derzeitigen technischen Gebäudezustand anzupassen.

Anwendbarkeit der Maßnahmen des städtischen Klimakonzepts auf das Untersuchungsgebiet

Auf die Steuerungsmöglichkeit der öffentlichen Hand beziehen sich auch viele Maßnahmen des gesamtstädtischen Klimakonzepts. Folgende Maßnahmen des Klimakonzepts können im Untersuchungsgebiet verortet werden:

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere große Schulgebäude, KiTas und Ausbildungsstätten. Ein überwiegender Teil dieser Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Neumünster, sodass hier seitens der Stadt direkt auf die Reduzierung des Energiebedarfs durch die energetische Sanierung der Gebäudehülle (z. B. Austausch der Fenster) hingewirkt werden kann. Im städtischen Klimaschutzkonzept wird die „innovative Sanierung öffentlicher Gebäude“ (Projekt K9), auch wenn ihr kein maßgeblicher Einfluss auf Optimierung der gesamtstädtischen Energiebilanz zugesprochen wird, als Projekt mit hoher Außenwirkung verfolgt. Im Untersuchungsgebiet bietet die energetische Qualifizierung der öffentlichen Sonderbauten sowohl das Potenzial langfristiger Kosteneinsparungen bei den betreffenden Einrichtungen, als auch die Entfaltung einer öffentlichen Wirkung als innovative Vorzeigeprojekte und somit einer Aktivierung privater Eigentümer im Bereich der energetischen Modernisierung.

Bei den im Gebiet vorhandenen Schulgebäuden wird die Reduktion des Energieverbrauchs durch begleitende Beiträge zur Verhaltensänderung der Nutzer angestrebt. Das Projekt G/EE5 „Energie-Challenge an Schulen“ stärkt das Bewusstsein bei Schülern in Bezug auf energetische Belange, welche sowohl zu einer Energiereduktion in den öffentlichen Schulgebäuden als auch zu einem Transport von Klimaschutzideen in die privaten Haushalte führen sollen. Kombinierbar ist dieses Projekt mit der ebenfalls im Klimaschutzkonzept aufgeführten „Energieanalyse in öffentlichen Gebäuden“ (G/EE4).

Durch die großflächige Bauweise der Sonderbauten besteht neben den Potenzialen der Energieeinsparung oft die Möglichkeit, Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen auf den Gebäuden zu installieren. Gemäß des Projekts G/EE2 „PV-Programm für öffentliche Liegenschaften“ des Klimaschutzkonzepts soll eine derartige Gewinnung von erneuerbaren Energien nur bei Gebäuden vorgenommen werden, die in den nächsten 30 Jahren weder abgerissen veräußert oder stillgelegt werden sollen. In Bezug auf die Schulgebäude der Helene-Lange-Schule sowie der Wichernschule sind daher die zukünftig angestrebten Nutzungen und die Anforderungen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen. Gewerbe- und Industriegebäude eignen sich durch die großen Dachflächen ebenfalls gut für solaraktive Systeme. Auf die Unternehmen wird im Zuge des städtischen Klimaschutzkonzepts durch die Steigerung der Akzeptanz „klimafreundlicher Mobilität in Betrieben“ (Projekt W1) eingewirkt sowie insgesamt versucht, die „Energieeffizienzpotenziale in Unternehmen“ zu heben (Projekt W3).

Im Bereich des Wohnens übernimmt die städtische Wohnungsbaugesellschaft Neumünster die Vorbildfunktion der öffentlichen Hand. Im Einklang steht damit, dass viele ihrer Bestände, aber auch des genossenschaftlichen Wohnungsbestands, bereits energetisch saniert wurden. Die verstärkte Gewinnung erneuerbarer Energien würde in diesem Teilbereich zu einer ganzheitlichen energetischen Neuausrichtung führen und könnte somit eine Signalwirkung an private Eigentümer in das Quartier entfalten.

3.3.3. Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet gibt es insgesamt 55 Gebäude, die als Kulturdenkmal in die Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein eingetragen sind. Aufgrund der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes Schleswig Holsteins „Gesetz zum Schutz der Denkmale“ zum 01.01.2015 wird derzeit die Einstufung von 26 Denkmalen vom Landesamt überprüft. Die Gebäude sind im Plan 6 „Denkmalschutz“ entsprechend gekennzeichnet. Dazu zählen unter anderem das Stabs-, Wach- und Unterkunftsgebäude, das Offizierskasino, fünf Mannschaftsgebäude und sowie ein Wirtschaftsgebäude auf dem Gelände der ehemaligen Sick-Kaserne. Die Gebäude wurden bis auf das Wirtschaftsgebäude (Walter-Hohnsbehn-Straße 8-10) saniert und zum Wohnen für Senioren umgebaut. Die Gebäudesubstanz des Wirtschaftsgebäudes ist stark abgängig. Zu den derzeit in der Überprüfung befindlichen Gebäuden zählen auch die Wilhelm-Tanck-Schule in der Färberstraße sowie die Helene-Lange und Walther-Lemkuhl-Schule und des Vicelinstitit an der Roonstraße. Zu den eingetragenen Kulturdenkmälern zählen Wohnungsbauzeilen der 1920er Jahre am Hansaring, in der Werder- und Wilhelmstraße sowie in der Wasbeker und der Ehdorfer Straße. Hinzu kommt der Gebäudekomplex an der Bahnhofstraße 40-42, in dem sich heute u. a. ein Architekturbüro befindet.

Ferner sind im Denkmalschutzplan weitere Gebäude benannt, die die untere Denkmalbehörde als potenziell denkmalwürdig einstuft. Dazu gehört schwerpunktmäßig der kleinteilige Wohnungsbau der Baugenossenschaften bzw. Bauvereine, wie er im „Zwitscherviertel“, in der Goebenstraße oder entlang der Falderastraße Anfang des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Die im „Zwitscherviertel“ und entlang der Goebenstraße noch erhaltenen Doppelhäuser sind als Gegenpol zu den herrschaftlichen Unternehmervillen der Industriellen zu werten und sind daher prägend für die Arbeiterstadt Neumünster. Zu den erhaltenswerten Gebäuden zählen außerdem die Johann-Hinrichs-Fehrs-Schule in der Wilhelmstraße, das Förderzentrum Wichernschule am Meisenweg sowie das Landesamt für soziale Dienste in der Steinmetzstraße. Weitere erhaltenswerte Wohngebäude sind über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt.

Zu 3.3 Gebäudebestand	
Mängel/Konflikte	Potenziale/Stärken
Insgesamt hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Geschosswohnungsbau	Mischung aus denkmalgeschützter, städtebaulich erhaltenswerter und neuer Bebauung
Negative Auswirkungen auf das direkte Umfeld und das Image des Stadtteils durch abgängige Gebäudesubstanz	Aufgrund der Gebäudestruktur besteht eine Vielzahl an Potenzialen zur Implementierung von regenerativen und alternativen Energieformen
Hoher energetischer Erneuerungsbedarf bei gleichzeitig zu berücksichtigendem Erhalt des historisch bedeutsamen Gebäudebestands	Gebäudebestände der Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sowie kommunale Bestände können als Vorbild umfassend energetisch qualifiziert und ertüchtigt werden.
Die eingetragenen Kulturdenkmäler befinden sich überwiegend in einem schlechten Zustand	Behutsamer Um- und Neubau und der sensible Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz bietet die Chance, alte und neue Baukultur in großer Vielfalt erlebbar zu machen.

3.4. Nutzungsstruktur

Der „Stadtteil West“ ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich die Flächen, auf denen die Nahversorgungsfunktion einen wichtigen Anteil der Gebäudestruktur ausmacht, sind gemischte Bauflächen. Dies ist einerseits im Bereich der Wasbeker Straße auf der Höhe des SKY- und Pennymarktes sowie bei dem Nettomarkt zwischen Wasbeker und Roonstraße der Fall. Neben Wohnen und Nahversorgung liegt ein weiterer Nutzungsschwerpunkt im Bereich der Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Bereichs, worunter auch die zahlreichen, dispers im Untersuchungsgebiet verteilten Bildungseinrichtungen fallen. Einen gebäudescharfen Überblick liefert Plan Nr. 7 in der Anlage.

In diesem Kapitel werden die Nutzungen Wohnen sowie Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe näher betrachtet, in Kapitel 3.4.3. werden die hier teilweise zu verzeichnenden Leerstände thematisiert. Öffentliche Anlagen und allgemein Einrichtungen der sozialen Infrastruktur werden im späteren Verlauf dieses Kapitels weitergehend analysiert.

3.4.1. Wohnen

Die mit der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts im Jahre 2018 aufgestellten Handlungsfelder dienen als Ausgangspunkt, vor dem die aktuelle Wohnungsmarktsituation im „Stadtteil West“ sowohl auf der Grundlage von Aussagen der im Viertel aktiven Marktakteure als auch unter Rückgriff auf die aktuellen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen analysiert wird.

Analyse und Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes 2018

Während die Wohnungsmarktprognose von 2012 noch von einem Rückgang der Bevölkerung in Neumünster bis 2025 von 6 bis 8% ausging, wird in der neuen von 2018 ein Anstieg der Einwohner bis 2035 von 4,5 bis 13% prognostiziert. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum bietet neue Voraussetzungen für den Wohnungsmarkt.

Das Wohnraumversorgungskonzept geht von einem Neubaubedarf von 2.500 Wohnungen bis 2035 aus. Neue Wohnungen werden demnach sowohl im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (1.000 Wohneinheiten) als auch im Mehrfamilienhausbereich (1.500 Wohneinheiten) benötigt. Insbesondere im Segment für altersgerechtes Wohnen, preisgünstigen Wohnraum und Wohnraum für kleine Haushalte würden sich zusätzliche Bedarfe entwickeln, die es in den kommenden Jahren abzudecken gilt. Wenngleich der Fokus auf Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Schließung von Baulücken liegen sollte, ist auch die Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Form von Arrondierungen als Erweiterung des Siedlungskörpers ins Auge zu fassen.

Mithilfe der Stadtwerke Neumünster wurde zudem eine Leerstandsanalyse durchgeführt, worin ein Leerstand von 5,1% und ein struktureller, dauerhafter Leerstand von 4,6% ermittelt wurde. Im Sozialraum West liegt der Anteil der dauerhaft leerstehenden Wohnungen mit 9,1% weit über dem städtischen Durchschnitt. Diese Wohnungen sind aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht bewohnbar sind und stehen somit dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung. Bei diesen Wohnungen soll ein Rückbau und Schaffung von Ersatzwohnungen an selber Stelle geprüft werden.

Modernisierungen des Wohnungsbestandes, insbesondere aus den 1950er-1970er Jahren, werden weiterhin als wichtiger Impuls angesehen, um die Wohnungen der Nachfrage anzupassen. Für den Erhalt der Siedlungskerne ist zudem die Sanierung von Altbauten ein wichtiger Beitrag.

Mittlerweile wurden einige Objekte mit strukturellem Leerstand an Eigentümer verkauft, die bereit sind, in den Bestand zu investieren und sie durch Änderungen der Grundrisse, Wohnungszusammenlegungen und Modernisierung wieder attraktiv für verschiedene Nachfragegruppen zu machen. Dennoch verweist das Wohnraumversorgungskonzept darauf, dass weitere Beratungsangebote v.a. für Einzeleigentümer notwendig sind, um den Wohnungsbestand zu sichern und für zukünftige Nach-

frager attraktiver zu gestalten.

Wohnungsangebot im Stadtteil

Im Zuge der Bestandsaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine detaillierte Gebäudezählung durchgeführt. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind 21 % der Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser, 70 % sind Mehrfamilienhäuser und 9 % sind Nicht-Wohngebäude. Insgesamt beläuft sich die Anzahl der Gebäude auf ca. 1150. Laut der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts von 2012 befinden sich im Sozialraum West, der etwas größer als das Untersuchungsgebiet ist, ca. 4.700 Wohnungen. Da sich in Neumünster in Gebäuden mit ein und zwei Wohnungen durchschnittlich 1,1 Wohneinheiten und in Gebäuden mit mehr Wohnungen 6,7 Wohneinheiten befinden, ist davon auszugehen, dass sich im Untersuchungsgebiet schätzungsweise 95 % des Wohnungsbestandes in Mehrfamilienhäusern und 5 % in Ein- und Zweifamilienhäusern befinden.

Aus der Leerstandsanalyse aus der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts Neumünster von 2018 geht hervor, dass der Sozialraum West mit 9,8% im Jahr 2016 die höchste Leerstandsquote aller Sozialräume aufwies. Wie bereits dargelegt, ist davon der Großteil (9,1%) als dauerhafter Leerstand geführt. Dies ist insbesondere den leerstehenden Wohnungen im Bereich der Kock-Siedlung geschuldet, jedoch ebenfalls den weiteren stark modernisierungsbedürftigen Wohngebäuden im Untersuchungsgebiet.

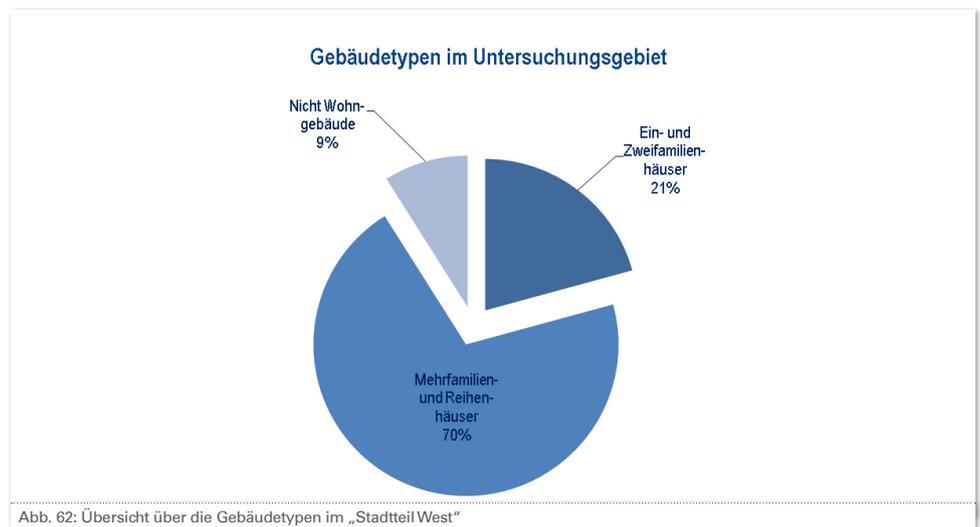
Aktuelle wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen

Aus dem Wohnraumversorgungskonzepts Neumünster von 2018 geht hervor, dass in allen Stadtteilen Neumünsters seit 2010 steigende Mieten verzeichnet wurden. Laut Mietspiegel 2016 variieren die Mieten zwischen 4,20 €/m² in einfacher Lage und Gebäuden von vor 1966 und 8,30€/m² in bester Wohnlage und Neubauten nach 1989. Die stadtweite Durchschnittsmiete lag laut ImmobilienScout24 2016 bei 6,14€/m², wobei die Werte je

nach Stadtteil zwischen 6,05€/m² und 6,38€/m² schwankten. Die Kaufpreise für eine Eigentumswohnung in der Innenstadt oder im Stadtteil Gadeland haben sich seit 2010 um 32% erhöht.

Im weiteren Umfeld des Untersuchungsgebiets lagen im Jahr 2016 die Angebotsmieten bei 6,05 Euro pro m² (Nettokaltemiete), im Jahr 2010 waren es noch zwischen 5,20 Euro und 5,30 Euro pro m². Damit sind die Mietpreise in den letzten sechs Jahren zwar um ca. 15 % gestiegen, liegen aber noch immer deutlich unter den Mietpreisen bspw. der Landeshauptstadt Kiel, in der mit der Erstellung des Mietspiegels im Jahr 2017 Angebotsmieten von ca. 7,40 Euro pro m² erhoben wurden¹¹.

In Bezug auf die Nachfrage ist unter Berücksichtigung der überregional zu beobachtenden Alterung davon auszugehen, dass zukünftig vermehrt Wohnraum für Senioren nachgefragt wird. Kleine Wohnungen, die in den vergangenen Jahrzehnten als schwer vermietbar galten, werden im Zuge einer fortschreitenden Vereinzelung der Gesellschaft vermehrt nachgefragt werden. Dabei spielt jedoch nicht nur die Größe der Wohnung, sondern auch die Zuschnitte und die Bauqualität bei der Vermietbarkeit eine entscheidende Rolle. Derzeit versorgt der „Stadtteil West“ mit seinen kleinen und kostengünstigen Wohnungen verstärkt die in Neumünster prozentual starke Gruppe der Transferleistungsempfänger. Durch den hohen Anteil an Einpersonenhaushalten im Untersuchungsgebiet wäre zur demographischen Durchmischung des Quartiers vermehrt die Bereitstellung Nettokaltemieten basieren auf Daten der GEWOS Instituts für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH. Die Werte für Neumünster beziehen sich auf die räumlichen Einheiten „Innenstadt“ und „Faldera“.



lung von Wohnraum für Familien notwendig.

Einschätzungen der drei größten Wohnungsunternehmen im „Stadtteil West“

Die drei größten Eigentümer im Untersuchungsgebiet sind die Baugenossenschaft Holstein eG, die Kock-Siedlung KG sowie die Wohnungsbau GmbH Neumünster. Um die aktuelle Situation sowie die Entwicklungsabsichten einzuholen, wurden Gespräche mit den drei größten Unternehmen geführt. Folgende Einschätzungen wurden dabei festgehalten:

Baugenossenschaft Holstein eG (BGH)

Die BGH als Genossenschaft bietet „lebenslangen“ Wohnraum an. Mit Zusatzangeboten (z. B. Hauskanal, Coop-Einkaufsvorteilskarte, Gästewohnung) bindet sie die Bewohner an ihre Wohnungsbestände. Nach Angaben der Genossenschaft beläuft sich der Leerstand im eigenen Bestand (2.500 WE) auf 1 %, was de facto einer Vollvermietung entspricht.

Die BGH betrachtet ihre Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet grundsätzlich als modernisierungsfähig. Die innenstadtnahe Lage ermöglicht ein Angebot als Starter-Wohnungen für Singles, Familienwohnen und seniorengerechtes Wohnen. Teile des Wohnungsbestandes bedürfen einer grundhaften Sanierung. Teile des Bestands der BGH wurden jedoch bereits umfassend im Bereich der Gebäudehülle modernisiert oder befinden sich derzeit in der Modernisierung.

Die BGH wird ihre Modernisierungen und Instandsetzungen im Rahmen des möglichen Finanzrahmens fortsetzen. Jüngstes Beispiel sind die energetischen Modernisierungen in Form von Dämmungen der Gebäudehüllen sowie eines Austauschs der Fenster, Türen und Heizkörper am Meisenweg und in der Wasbeker Straße 147-153 (Block 6B).

Kock-Siedlung KG

Die Kock-Siedlung KG baut seit über 75 Jahren Wohnungen in Hamburg und Neumünster. Im Mittelpunkt steht der Mietwohnungsbau von Sozialwohnungen, Seniorenanlagen und gewerblichen Räumlichkeiten. Vor dem Hintergrund des bisherigen Wohnungsüberangebotes im „Stadtteil West“ wurden bereits Rückbaumaßnahmen am Steinkamp und der Helmuth-Kock-Straße durchgeführt. Östlich der Helmuth-Kock-Straße ist des Weiteren die Entmietung weit vorangeschritten. Ein weiterer Rückbau steht hier bevor. Bei den rückgebauten Gebäuden handelt es sich überwiegend um Schlichtwohnungen, die aufgrund ihres Zustandes und der Grundrisse vom Eigentümer als nicht modernisierungsfähig eingestuft werden. Die brachliegenden Rückbauflächen wurden bisher vom Eigentümer nicht wieder bebaut. Die Leerstandsquote der restlichen, aktiv zur Vermietung angebotenen Bestände wird auf unter 3 % beziffert.

Die Kock-Siedlung KG schätzt das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner zentralen Lage grundsätzlich als entwicklungsfähig ein, weshalb sich sie auch eine erneute, zielgruppenorientierte Bebauung auf den rückgebauten Flächen vorstellen kann. Wesentliche Schwächen sieht sie in dem allgemein niedrigen Mietniveau, das auch mit den ungünstigen Grundrissen der häufig anzutreffenden Schlichtwohnungen zusammenhängt. Durch die vorhandene Angebotsstruktur sieht die Gesellschaft bisher eine soziale Durchmischung im Quartier als nicht gegeben an, was Stigmatisierungstendenzen in der Vergangenheit Vorschub leistet.

Einige Bestände des Anbieters wurden bereits umfangreich modernisiert und instandgesetzt, weitere Modernisierungen und energetische Ertüchtigungen sind geplant. Beispielhaft kann hier das Laubenganghaus am Steinkamp genannt werden, in dem eine Modernisierung und energetische Aufwertung mit der Ausrichtung auf Seniorenwohnen verbunden wurde. Die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung durchgeführte Maßnahme wird aus Sicht des Anbieters gut angenommen und kann einen Modellcharakter für weitere Aktivitäten im Quartier bilden. Neben barrierefreiem Wohnen für Senioren könnte auch eine Fokussierung auf Singlehaushalte oder Studenten sowie der Einsatz ergänzender Serviceangebote (bspw. Concierge-Service) Entwicklungschancen im Quartier bieten.

Wohnungsbau GmbH Neumünster

Die WOBAU ist als kommunales Wohnungsunternehmen mit rd. 4.400 eigenen und verwalteten „Mietobjekten“ in Neumünster der führende Anbieter und sieht sich selbst als kommunal verbundenes Wohnungsunternehmen, das bezahlbaren Lebensraum für Singles, Familien und Senioren anbietet. Wegen des geringen Mietniveaus in Neumünster von rund 6,10 Euro nettokalt pro m² nutzt die WOBAU zur Erreichung dieses Ziels nur sehr bedingt Wohnraumförderung. Einen Leerstand kann die WOBAU in den eigenen Beständen nicht bestätigen: Nur 0,5 % der Wohnungen im eigenen, gesamtstädtischen Bestand stehen leer.

Wie die anderen beiden Unternehmen empfindet die WOBAU ebenfalls die Abstimmung mit den Stadtwerken im Hinblick auf die Umstellung des Fernwärmenetzes als problematisch. Das konkurrenzlose Angebot wird als zu teuer und unflexibel eingeschätzt.

Einschätzung der Interessensvertretung der Einzeleigentümer

Ein großer Teil des Wohnungsbestandes im „Stadtteil West“ befindet sich im – teilweise selbstgenutzten – Einzeleigentum. Um die Situation der Einzeleigentümer besser einzuschätzen zu können, wurde ein Gespräch mit dem größten Verband der Haus-, Grund- und Wohnungseigentümer, Haus und Grund e.V. Neumünster, geführt.

Haus und Grund e.V., Neumünster

Haus und Grund vertritt die Interessen privater Vermieter, Haus- und Grundeigentümer. Zur Situation privater Eigentümer aus der Sicht von Haus- und Grund wird festgehalten:

- Eine Investitionsbereitschaft privater Eigentümer erfolgt in der Regel anlassbezogen, z. B. in Form von Teilmodernisierungen beim Mieterwechsel.
- Das vergleichsweise niedrige Mietniveau in Neumünster dämpft die Investitionsbereitschaft.
- Eigentümer mit geringer Kapitalausstattung und/oder oft altersbedingt geringerer Kreditwürdigkeit stehen vor Finanzierungsschwierigkeiten, selbst wenn eine Investitionsbereitschaft generell vorhanden ist.
- Eigentümer mit Migrationshintergrund führen u.U. problematische Selbsthilfemodernisierungen durch.
- In Teilen fallen Ankäufe privater Eigentümer aus der Metropole Hamburg auf, die als Anlageankäufe eingeschätzt werden. Statistisch kann diese Einschätzung bisher nicht belegt werden.

Besondere oder für das Untersuchungsgebiet „Stadtteil West“ herausragende Merkmale konnten nicht identifiziert werden. Rechtliche Anfragen oder Auseinandersetzungen der Eigentümer betreffen in der Mehrzahl das Mietverhalten und deren (mangelnde) Zahlungsfähigkeit. Haus und Grund verweist auf die Möglichkeit, dass durch den Freizug von Gebäuden größerer Wohnungsunternehmen die Verlagerung einer sozial schwächeren Mieterschaft hin zu privaten Eigentümern stattgefunden hat.

3.4.2. Einzelhandel, Dienstleistungen und Gewerbe

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neumünster aus dem Jahr 2016 geht von einer quantitativ guten Situation im Grundversorgungsangebot in der gesamten Stadt aus. Wie schon im letzten Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2007 zeigen sich jedoch räumliche Angebotsdefizite bei den fußläufig erreichbaren Lebensmittelversorgern, da sich ca. die Hälfte der Verkaufsflächen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in städtebaulich nicht integrierten Lagen befinden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Untersuchungsgebiets zur Innenstadt (der östliche Teil des Untersuchungsgebiets liegt im Hauptgeschäftsbereich der Stadt Neumünster¹²) ist die Versorgung der Bevölkerung als gut anzusehen. Dies bestätigen auch die befragten Wohnungsunternehmen und die Wohnungsbaugenossenschaft, die darin eine Stärke des Standorts sehen.

.....
 12 Vgl. Einzelhandelsentwicklungskonzept 2016, S. 109.

Wohnungsnah Grundversorgung im Untersuchungsgebiet

Die drei Lebensmitteldiscounter, Netto (400-800 m²), Sky-Markt (800-1.500 m²) und Penny (400-800 m² in der Wasbeker Straße 40, 59 und 134 sichern die Grundversorgung im Quartier. Die Erreichbarkeit dieser Lebensmittelmärkte beträgt im gesamten Untersuchungsgebiet weniger als 600 Meter, mit Ausnahme weniger Gebäude an der Ehndorfer Straße am Rand des Untersuchungsgebiets. Diese partielle Unterversorgung ist durch die schon vor einiger Zeit erfolgte Schließung des „Frischemarkts“ in der Ehndorfer Straße 83 bedingt und hat maßgeblich Auswirkungen auf den westlich angrenzenden Stadtteil Faldera. Vollsortimenter befinden sich in der angrenzenden Innenstadt, und decken ca. die Hälfte des Untersuchungsgebiets mit einer Erreichbarkeit von unter 600 m ab¹³. Damit sind die Waren des täglichen Bedarfs sehr gut auch fußläufig erreichbar.

Einzelhandel und Dienstleistungen



Abb. 63: Kinderladen, Bahnhofstr. 42

Im Verlauf der Wasbeker Straße und am Schleusberg konzentrieren sich kleinteilige Einzelhändler und Dienstleister, wobei zu konstatieren ist, dass zahlreiche Geschäfte leer stehen. Bereits im Rahmenplan 2008 wurde vermerkt, dass die Anzahl der Geschäfte stark rückläufig ist¹⁴. Die meisten Gewerbeeinheiten befinden sich in Geschäftshäusern mit Gewerbe im Erdgeschoß und Wohnen in den Obergeschossen. Zum Einzelhandel gehören kleinere oder spezialisierte Lebensmittelmärkte, Bäckerei, Elektronik- und Haushaltswarengeschäfte, Kiosk für Zeitschriften und Tabakwaren, Fahrradgeschäft, Garten- und Maschinenbedarf, Musikbedarf, Kinderbekleidung etc. Ferner gibt es größere Fachmärkte für Bürobedarf, Möbel und Küchenausstattung.

Dienstleistungen sind u. a. im Bereich Banken, Friseure, Kosmetikstudio, Apotheken, Arztpraxen, Fahrschulen, Kleiderreinigungen, Schuhreparaturen, Immobilienmakler, Fotografen, Versicherungsmakler, Änderungsschneiderei vertreten.



Abb. 64: ehemaliges Fotogeschäft in der Wasbeker Str. 67



Abb. 65: Elektronikfachhandel, Wasbeker Str. 85

Vom Erscheinungsbild unterscheiden sich die Geschäfte teils erheblich. Attraktiv gestaltete Schaufensterauslagen stehen weniger qualitativ gegenüber. Einige Einzelhändler, die sich auf Nischenmärkte (Musikbedarf, Fotobedarf, Raumausstattung) spezialisiert hatten, konnten sich in den letzten Jahren nicht am Standort halten oder haben ruhestandsbedingt das Geschäft aufgegeben. Andere Dienstleister, die oft nur aus ein bis zwei Eigentümern/Mitarbeitern bestehen und einer großen Konkurrenz unterliegen (Nagelstudios, Friseurstuben, Änderungsschneidereien, Sonnenstudios, Handyreparaturläden), dominieren das Quartier, weisen allerdings auch eine hohe Fluktuation auf.

¹³ Einzelhandelsgutachten Neumünster 2016, S. 58 ff.

¹⁴ Städtebaulicher Rahmenplan 2008, S. 16.

Gastronomie



Abb. 66: Schnellrestaurant Wasbeker Str. 74/Ecke Hansaring

Das gastronomische Angebot ist geprägt durch Schnellrestaurants und Imbisse, wie z. B. Döner-Imbisse und Pizzerien. Diese befinden sich überwiegend entlang der Wasbeker Straße und im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Die wenigen Restaurants (ein italienisches, ein serbisches und ein „gut bürgerliches“) sind im Gebiet verstreut. Cafés bestehen überwiegend in Verbindung mit Bäckereien, z. B. in den Discountermärkten.

Gaststätten, Kneipen und Bars sind ebenfalls kaum vertreten. Bis auf die Shisha-Bar in der Wasbeker Straße handelt es sich um herkömmliche Gastronomien, oftmals in Form einer Quartierskneipe, wie z. B. im Süden der Ehndorfer Straße.

Es kann festgehalten werden, dass das Angebot stark begrenzt und kaum „gehobene“ oder „bürgerliche“ Küche vorhanden ist. Das Angebot, insbesondere hinsichtlich der Bars und Kneipen, spricht nicht alle Altersgruppen an. Auch wenn das Untersuchungsgebiet kein typisches Ausgehviertel ist, so sind vielfältige Gastronomien, Cafés und Kneipen dennoch wichtige Bestandteile eines lebendigen Stadtteils und als soziale Treffpunkte der Bewohner notwendig. Die Konkurrenz zur Innenstadt erschwert jedoch die Ansiedlung und Aufrechterhaltung eines qualitativen Angebots.



Abb. 67: Eckkneipe am Tunnelweg



Abb. 68: Imbiss Wasbeker Str.

Gewerbebetriebe und Handwerk



Abb. 69: Tischlerei im Blockinnenbereich, Hansaring 17



Abb. 70: Autowerkstatt und Händler, Friedrichstr. 35

In die Nutzungskategorie Gewerbe und Handwerk fallen ca. 20 Betriebe, die starke Unterschiede hinsichtlich Flächengröße und Zustand der Bausubstanz aufweisen. Dazu gehören eine Tischlerei, eine Polsterei, eine Glaserei, ein Malermeister, ein Elektriker sowie einige Autohändler und –werkstätten.

Die Betriebe befinden sich überwiegend in den Blockinnenbereichen oder in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke und werden über schmale Zufahrten oder Durchfahrten der Vorderhäuser erschlossen. Wo dies nicht ausreichte, wurden die Vorderhäuser abgerissen oder die entsprechenden Flächen nicht wieder bebaut. Die überwiegend alteingesessenen Betriebe sind im Laufe der Zeit expandiert und haben sich über gleich mehrere Hinterhöfe erweitert. Weitere Entwicklungsabsichten einzelner Betriebe sind nicht bekannt, Rückbau oder Aufgabe von Betriebsgebäuden werden seitens der Gewerbetreibenden abgelehnt.

Verunstaltend und wenig belebend wirken die Betriebe und Kfz-Händler auf ehemaligen brachliegenden Baulücken und die Komplexe an der Friedrichstraße/Wippendorfstraße und Ehndorfer Straße/Meisenweg.

Sonstiges: In direkter Nachbarschaft zum Gründerzentrum LOG-IN wurde Bauland zur Verfügung gestellt, um einen neuen Wirtschaftsstandort zu etablieren. Die Flächen sind für Unternehmen aus dem Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie, der Medienbranche sowie der Bio- und Umwelttechnologie vorgesehen (vgl. Kap. 2.2.6., B-Plan Nr. 161).

3.4.3. Leerstände

Gewerbeleerstände

Im November 2007 wurde eine Erhebung¹⁵ zu Leerständen in Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen im Zuge der Erarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans durchgeführt. Demnach standen 15 Einheiten leer. Eine Erhebung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen Ende 2016 ergab einen Leerstand von 24 Einheiten (vgl. Plan Nr. 8 Leerstand). Demnach hat sich der Gewerbeleerstand in den letzten neun Jahren fast verdoppelt. Davon betroffen sind sowohl Geschäftshäuser mit Gewerbe im Erdgeschoß und Wohnen in den Obergeschossen als auch reine Gewerbebauten und ebenso kleine Gewerbeeinheiten im Geschosswohnungsbau.



Abb. 71: ehemaliger Nahversorger, Ehndorfer Str. 83



Abb. 72: ehemaliges Modegeschäft, Wasbeker Str. 75

Jedoch kann auch festgestellt werden, dass lediglich fünf Gewerbeeinheiten¹⁶ sowohl 2007 als auch 2016 leer standen, d. h. die restlichen Leerstände von 2007 wurden zwischenzeitlich wieder einer Nutzung zugeführt. Hinsichtlich der aktuellen Leerstände kann festgehalten werden, dass es sich bei den aufgegebenen Betrieben gleichermaßen um Einzelhandel (u. a. Blumen, Backwaren, Möbel, Autohändler, Musikfachgeschäft, Fotobedarf, Raumausstatter), Dienstleistungen (u. a. Fahrschule, Versicherung) und Gewerbe (u.a. Treppenaufbau, Dachdeckerei, Autowerkstatt) handelt.

¹⁵ Quelle: Anhang „7.1 Liste der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen“ aus Städtebaulicher Rahmenplan „Stadtteil West“, 2008.

¹⁶ Die Leerstände befinden sich in der Wasbeker Straße 43, 73 und 93, Ehndorfer Straße 83 und Friedrichstraße 27.

Die größte und auffälligste Leerstandskonzentration befindet sich in der Wasbeker Straße an der Kreuzung Hansaring, wo ein leer stehendes ehemaliges Modegeschäft sowie ein ehemaliger Raumausstatter den Kreuzungsbereich dominieren. Ebenfalls stark stadtbildstörend stellt sich die Situation in der Friedrichstraße 39 und Wippendorfstraße 32-34 dar. Dort verkommen die Gebrauchtwagen eines Händlers auf dem Gelände einer ehemaligen Tankstelle, welche wie die Nachbargebäude hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe aufweist.



Abb. 73: Gebrauchtwagenhändler, Friedrichstr. 39



Abb. 74: Ehemaliger Backwarenladen am Hansaring

Leerstände befinden sich darüber hinaus in Streulagen im Untersuchungsgebiet. Diese häufig zu beobachtende Tatsache ist auf eine schlechte Wettbewerbsposition kleinteiliger Ladenlokale in häufig solitären Lagen oder fehlende Nachfolger im Zuge eines „Generationenwechsels“ zurückzuführen. Die Perspektive für eine Nachnutzung durch Einzelhandelsbetriebe ist in solchen Lagen als schlecht zu bewerten.¹⁷

Aufgrund des umfangreichen Angebots in der benachbarten und fußläufig erreichbaren Innenstadt sowie in der Holstengalerie gestaltet sich die Nachnutzung leer stehender Gewerbeeinheiten als eine große Herausforderung. Insbesondere kleinteilige Quartiersläden und Ecklokale in Wohnsiedlungen sind davon betroffen.

Wohnungsleerstände

Im Zuge der Bestandsanalyse dieser vorbereitenden Untersuchungen wurden im „Stadtteil West“ auch Wohnungsleerstände, sofern sie von außen augenscheinlich erkennbar waren, erfasst. Problematisch ist dabei, dass hier auch Leerstände ermittelt werden, die im Zuge einer wohnungswirtschaftlich sogar erwünschten Fluktuation auftreten und keine Aussage über die Attraktivität des Viertels und mögliche Angebotsüberhänge erlauben. Im Plan 8 in der Anlage wurden dennoch alle bei der Begehung festgestellten Leerstände verzeichnet.

Eine Bewertung der Leerstandssituation kann auf Grundlage der weiter oben bereits dargelegten Interviews mit zentralen Wohnungsmarktakteuren abgeleitet werden. Demnach sind in den Beständen der drei großen Vermieter Baugenossenschaft Holstein, WOBAU und Kock-Siedlung KG jeweils Leerstände von unter 3 % zu verzeichnen. Diese Werte beziehen sich jedoch auf Wohnungen, die aktiv am Markt angeboten werden. Wohnungen, die beispielsweise auf Grund ihres Zustandes nicht marktfähig sind, wurden bei diesen Aussagen nicht mit berücksichtigt. Die Grenze von 3 % teilweise auch 5 % kann als Fluktuationsreserve auf einen funktionsfähigen und dynamischen Mietmarkt deuten, in dem sich Angebot und Nachfrage im Gleichgewicht befinden¹⁸. Die in Kapitel 3.4.1 (Wohnen) dargestellten dauerhaften Leerstände von 9,1 % deuten also weniger auf einen gestörten Wohnungsmarkt hin, als vielmehr auf einen hohen Anteil an nicht mehr marktfähigen Immobilien.

Im Zuge der Begehung wurden räumliche Schwerpunkte des Wohnungsleerstandes deutlich. Am Auffälligsten sind hier die Bestände der Kock-Siedlung im Bereich zwischen Hansaring und Steinkamp, die derzeit vom Anbieter gezielt leergezogen werden und demnach auch nicht in deren Leerstandsberechnung miteinfließen. Nach Aussage des Anbieters sind diese Bestände durch ihre Zuschnitte und Bauqualität nicht mehr marktfähig und sollen in Zukunft rückgebaut werden.
¹⁷ Vgl.: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Neumünster, Fortschreibung, 2016: S. 45.
¹⁸ Vgl. BBSR Berichte KOMPAKT 02/2017 – Lücken in der Leerstandsforschung – Wie Leerstände besser erhoben werden können.

Unabhängig von diesem „künstlich“ erzeugten Leerstandsschwerpunkt verteilen sich freie Wohnungen über das gesamte Untersuchungsgebiet. Von strukturellen Leerständen ist dabei vor allem in jenen Gebäuden auszugehen, deren Bausubstanz starke Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe aufweist. Alle zum Zeitpunkt der Begehung erfassten Leerstände befinden sich in Gebäuden mit hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen. Modernisierte Bestände, wie beispielsweise große Teile des Angebots der WOBAU, zeichnen sich durch eine Vollbelegung aus. Im Vergleich zum Rahmenplan von 2008 zeigt sich, dass sich in Bezug auf die räumliche Verortung der Leerstände in den letzten zehn Jahren wenig verändert hat, sofern die betreffenden Gebäude nicht bereits rückgebaut wurden.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass der im Zuge der Fortschreibung des Wohnraumversorgungskonzepts festgestellte dauerhafte Leerstand im „Stadtteil West“ von 9,1 % zum großen Teil auf die bereits genannten Bereiche der Kock-Siedlung und damit einen räumlich konzentrierten strukturellen Leerstand und nicht allein auf eine allgemein zu geringe Nachfrage im „Stadtteil West“ zurückzuführen war. Eventuell auch durch die bereits getätigten Rückbau- bzw. Leerzugsmaßnahmen ist bei den großen Anbietern kein signifikanter Leerstand im Gebiet zu beobachten. Der Grundeigentümerverband Haus und Grund teilt dabei die Einschätzung, dass die Qualität der jeweiligen Gebäude maßgeblich die Vermietbarkeit des Objekts bestimmt. Eine Bekämpfung des verbleibenden Leerstands im privaten Einzeleigentum geschieht somit effektiv durch die Unterstützung bei der Modernisierung und Instandsetzung dieser Bestände.

Zu 3.4. Nutzungsstruktur	
Mängel/Konflikte	Potenziale/Stärken
hoher struktureller Wohnungsleerstand durch nicht marktfähige Immobilien mit hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen (z. B. in der Kock-Siedlung)	Gemischtgenutztes Quartier (Wohnen, Nahversorgung, Dienstleistungen, Bildung)
Niedrige Mieten führen zu geringen Einnahmen der (privaten) Vermieter und damit u. U. zu geringen Kapitalreserven zur Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestands	Vielfältige Wohnformen
Geringe Familienfreundlichkeit des Wohnungsangebots im Bereich der Mehrfamilienhäuser	Bezahlbarer Wohnraum für Einpersonenhaushalte mit mittlerem und geringem Einkommen (wachsende Zielgruppe)
Vielfältige Leerstände im Bereich Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe.	Wohnungsnah Grundversorgung ist gegeben
Fehlende qualitätsvolle Angebote in der Gastronomie	Nähe zur Innenstadt mit umfangreichem Einzelhandelsangebot
Fehlende Stadteilläden	Ausreichende Flächenreserven zur zielgruppenspezifischen Nachverdichtung
Das Stadtbild störende Betriebe/Lagerflächen (bspw. Gebrauchtwagenhändler an der Friedrichstraße und Ehndorfer Straße)	Freie Gewerbeflächen im Bestand und Neubau (u. a. für Startups)

3.5. Soziale und bildungsbezogene Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur gehört zu den wichtigen Versorgungsfunktionen, die ein Stadtteil für seine Bewohner erfüllen muss. Im Untersuchungsgebiet gibt es über 25 Gebäude, die dem Gemeinbedarf dienen und von sozialen Einrichtungen genutzt werden (siehe Plan 7 Nutzung).

3.5.1. Bildungseinrichtungen

Sechs Schulen und Bildungseinrichtungen befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebiets, zwei Schulen in unmittelbarer Nähe. Die unterschiedlichen Schulformen bedienen ein breites Angebot für zahlreiche Nutzer: Grund-, Gesamt-, Gemeinschafts-, Real- und Förderschule sowie ein Ausbildungszentrum. Diese werden im Folgenden stichpunktartig aufgeführt:

Schulen im Untersuchungsgebiet

- Johann-Hinrich-Fehrs-Schule (Deutsch als Zweitsprache (DaZ) - Außenstelle), Wilhelmstraße 8-16, ca. 360 Schüler, Ganztages-Grundschule, „Hallig-Gruppe“ für Grundschulkindern mit besonderen schulischen Erziehungshilfen
- Wilhelm-Tanck-Schule, Färberstraße 25, ca. 460 Schüler, Gemeinschaftsschule ohne gymnasiale Oberstufe
- Walther-Lehmkuhl-Schule, Regionales Berufsbildungszentrum für Gewerbe und Technik, Roonstraße 90, ca. 140 Schüler
- Helene-Lange-Schule, Regionalschule, Roonstraße 42, ca. 150 Schüler (inkl. DaZ-Schüler), wird voraussichtlich im Sommer 2018 geschlossen

Der Schulentwicklungsplan prognostizierte im Jahr 2008 grundsätzlich eine Abnahme der Schülerzahlen. Dies musste in der Zwischenzeit aufgrund der Flüchtlingssituation korrigiert werden. Viele Flüchtlingskinder besuchen die Schulen im Untersuchungsgebiet und wirken so der sinkenden Schülerzahl entgegen. Aktuell sind flächendeckend Anpassungen der Kapazitäten notwendig¹⁹.

Darüber hinaus stellte der Schulentwicklungsplan in einem Vergleich von 2008 mit 2015 fest, dass auf der einen Seite aufgrund des demografischen Wandels insgesamt die Anzahl von Grundschulern rückläufig ist. Auf der anderen Seite blieb im gleichen Zeitraum die Anzahl der Schüler auf den Gymnasien konstant²⁰.

Handlungsbedarfe²¹ bestehen für

- **Johann-Hinrich-Fehrs-Schule:** Es besteht eine akute Raumknappheit für schulische und außerschulische Angebote (teilweise Doppelnutzung von Räumen) sowie eine Unterversorgung mit Spielflächen im Außenbereich. Es wird daher angestrebt, das Mensagebäude und den Schulhof zu erweitern, so dass auch das außerschulische Angebot erweitert werden kann. Dazu ist ein Grunderwerb im Blockinnenbereich erforderlich²².
- **Wilhelm-Tanck-Schule:** Überplanung und ggf. Erweiterung des Gebäudes, ggf. in Verbindung mit der Zusammenlegung einer Außenstelle
- **Helene-Lange-Schule:** Umstrukturierung und Nachnutzung des Gebäudes nach Aufgabe des Schulbetriebs

19 Vgl. Schulentwicklungsplan 2012 - Allgemein bildende Schulen, 2. Fortschreibung 2015.

20 Vgl. Ebd.

21 Vgl. Rückmeldung des Fachdienstes Schule der Stadt Neumünster im Zuge der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB), Schreiben vom 23.02.2017.

22 Vgl. Stellungnahme der Schulleitung im Zuge der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB).

Weitere Bildungseinrichtungen

- Ausbildungszentrum für Zahntechnik - Landesberufsschule und überbetriebliche Ausbildungsstätte, Roonstraße 100, 4 Ausbildungsjahre
- Förderzentrum Wichernschule, Meisenweg 45, ca. 17 Schüler

Die Schülerzahlen des Förderzentrums Wichernschule nehmen jährlich ab. Das liegt in erster Linie daran, dass infolge der inklusiven Beschulung die Schüler mit Förderbedarfen zunehmend an allgemeinen Schulen unterrichtet werden.

Schulen in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes

- Schulzentrum Faldera, Gebundene Ganztagschule, Franz-Wiemann-Straße 8, ca. 800 Schüler
- Fröbelschule, Außenstelle Flensburger Straße 9, geistig behinderte Schüler

3.5.2. Betreuungsangebote für Kinder

Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei Kindertagesstätten bzw. -betreuungseinrichtungen. Mit der Fertigstellung des geplanten Familienzentrums wird eine weitere KiTa hinzukommen.

- Städtischer Kindergarten „Hauke-Haien“, Ehdorfer Straße 90, ca. 55 Kinder, heilpädagogischer Ansatz
- Kindertagesstätte St. Elisabeth, im Familienzentrum Hinter der Bahn 5, ca. 170 Kinder, einziger katholischer Kindergarten in Neumünster
- Kindergarten „Lütte Lüüt“ - Lebenshilfswerk Neumünster, Roonstraße 185, ca. 70 Kinder, integrative Einrichtung
- Zukünftig: KiTa im geplanten Familienzentrum mit ca. 60 Kindern, Werderstraße

Im Ergebnis des Bedarfsplanes für Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege der Stadt Neumünster im Jahre 2016 wird festgehalten, dass

- der Bedarf sowohl im Bereich der unter drei Jähigen (U3), als auch bei den Kindern im Alter von drei Jahren bis zum Schuleintritt (Ü3) gesamtstädtisch gedeckt ist,
- die Nachfrage nach außerschulischen Betreuungsangebote (6,5 - 10 Jahre) als hoch angesehen wird und nicht in allen Stadtteilen gedeckt ist. Die Stadt Neumünster hat eine Planungsgruppe gegründet, um eine objektive Erhebung des tatsächlichen Bedarfes nach außerschulischen Betreuungsangeboten und mögliche Kompensationsmöglichkeiten bei Angebotsdefiziten zu erarbeiten.

In der U3 und Ü3 Bedarfsplanung sind die Betreuungsplätze in der geplanten KiTa im Familienzentrum in der Werderstraße bereits mit berücksichtigt. Für das Untersuchungsgebiet werden über das Familienzentrum mit Kindertagesstätte hinaus keine weiteren konkretisierten baulichen Bedarfe für Kindertagesstätten genannt. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei einer Entwicklung von Neubauvorhaben v.a. im Bereich des familiengerechten Wohnens neue Bedarfe geschaffen werden könnten.

3.5.3. Beratungsstellen und weitere Betreuungsangebote

Durch die Kumulierung verschiedener sozialer Problemlagen besteht im „Stadtteil West“ die Notwendigkeit einer intensiven, familienorientierten Bildungs- und Beratungstätigkeit. Problematisch ist für die Kinder des Gebiets vor allem der Übergang von der KiTa in die Grundschule sowie die Qualifizierung für einen höherwertigen Bildungsabschluss in der Grundschulzeit. Dies liegt auch darin begründet, dass die Sprachkompetenzen der meist aus bildungsfernen Familien stammenden Kinder oft ungenügend sind. Aufgrund dieser hohen Bedarfe gibt es im Stadtteil bereits eine Vielzahl an Einrichtungen und Beratungs-

stellen, deren Angebote vor dem Hintergrund der nach wie vor schlechten Sozialindikatoren und eines weiteren Zuzugs von betreuungsintensiven Familien gesichert und ausgebaut werden müssen. Zukünftig wird es darauf ankommen, dass sich diese Einrichtungen sich stärker vernetzen und mehr offene Angebote anbieten, die im Stadtteil wahrnehmbar sind.

Projekthaus

Im Projekthaus in der Wasbeker Straße 87 (Hinterhaus) bietet das Kinder- und Jugendzentrum der Stadt Neumünster zahlreiche Angebote auch in Kooperation mit den ansässigen Schulen an. Träger ist die Stadt Neumünster. Mit dem Neubau des Familienzentrums in der Werderstraße wird auch das Kinder- und Jugendzentrum als einzige derartige Einrichtung im Stadtteil dorthin verlagert. Der Umzug ist notwendig, da der Einrichtung eine ausreichende Ausstattung mit Freiflächen fehlt und es in dieser Folge unter anderem immer wieder zu Konflikten mit den benachbarten Anwohnern gekommen ist. Bisher wurden Freiflächen in der Nähe des Gründerzentrums LOG-IN genutzt, die jedoch vor allem für kleinere Kinder auf Grund der hohen Verkehrsbelastung der zu überquerenden Roonstraße nicht gefahrlos zu erreichen sind.

Familienzentrum St. Elisabeth

Neben der Kindertagesstätte unterbreitet das Familienzentrum Angebote zur Stärkung der Familien in Bildungs- und Erziehungsfragen sowie in der Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Träger des Zentrums ist die katholische Pfarrei St. Maria – St. Vicelin Neumünster.

Pro familia/AWO Neumünster, Goebenplatz 4

Pro familia berät und unterstützt in Fragen zur Familienplanung. Dazu gehören auch Präventionsangebote in Grundschulen für Kinder, Eltern, Lehrkräfte und Schulsozialarbeiter gegen sexuelle Gewalt.

Sozialpädagogische Familienhilfe AWO SH, Goebenplatz 2

Die Sozialpädagogische Familienhilfe der AWO ist eine intensive Form problemlösender Arbeit mit Familien in vertrauter Umgebung.

Jugendmigrationsdienst Neumünster, Goebenplatz 2

Der Jugendmigrationsdienst berät und begleitet bei allen Fragen rund um Ausbildung, Beruf, Umgang mit Ämtern und beim Einleben in Neumünster. Träger ist die AWO SH.

Allgemeine Beratungsangebote der Caritas, Linienstraße 1

Im Bereich allgemeine Lebens- und Sozialberatung berät die Caritas Menschen, die in einer schwierigen Lebenssituation Rat und Hilfe suchen, z. B. bei existenziellen Notlagen, sozialrechtlichen Fragen, familiären Konflikten oder psychosozialen Belastungen. Dazu gehört auch die Kurberatung und -vermittlung für Eltern, die aufgrund gesundheitlicher Belastungen für sich allein oder gemeinsam mit ihren Kindern eine Vorsorge- oder Rehabilitationsmaßnahme beantragen möchten. Vermittelt werden auch Kinderkuren, Familienferien und Seniorenfreizeiten.

Café Jerusalem, Bahnhofstraße 44

Der Verein für Missionarische Sozialarbeit der Evangelischen Allianz Neumünster e.V. unterhält seit 20 Jahren die Begegnungsstätte Café Jerusalem, die allen Bürgern offen steht. Gemeinsame Veranstaltungen werden durch soziale und seelsorgerische Betreuung ergänzt. Das Café Jerusalem ist auch Treffpunkt für Obdachlose, Suchtgefährdete und Menschen am Rande der Gesellschaft. Es wird täglich kostenloses Essen bereitgestellt.

Familienzentrum Werderstraße

Obwohl es bereits vielfältige Beratungs- und Betreuungsangebote im Untersuchungsgebiet gibt, besteht noch weiterer Bedarf bei niedrigschwelligem Angeboten für Familien, die sich an der Situation der Familien im Stadtteil orientieren und soziale Netzwerke vor Ort stärken. Die KiTa im zukünftigen Familienzentrum bildet hier einen Anker, der in Verbindung mit begleitenden Beratungsangeboten nicht nur Kinder aus dem Umfeld fördert, sondern auch deren Eltern begleitend unterstützt.

Zu 3.5 Soziale und bildungsbezogene Infrastruktur	
Mängel/Konflikte	Potenziale/Stärken
Weiterer Bedarf für niedrigschwellige Beratungsangebote mit Stadtteilbezug (wird durch das Familienzentrum geleistet)	Schulen, Bildungseinrichtungen, soziale Träger und kirchliche Einrichtungen vororten (Weiter-)bildung und Betreuung als feste Bestandteile des Quartiers
Raumknappheit an der Wilhelm-Tanck-Schule und nicht ausreichende Außenanlagen an der Johann-Hinrich-Fehrs-Schule	Ausreichende Versorgung mit Schulen und KiTas (nach Fertigstellung Familienzentrum)
	Projekthaus als Kinder und Jugendhaus mit Stadtteilbezug (wird in das zukünftige Familienzentrum integriert)
	Ausbau der Beratungsangebote für Familien durch das Familienzentrum

3.6. Medizinische und pflegebezogene Infrastruktur

Medizinische Versorgung

Das Quartier verfügt über eine Reihe von Arztpraxen, u. a. Allgemeinmediziner, Kinderarzt, Zahnarzt und Gynäkologe sowie Physiotherapie. Zwei Ärztehäuser mit Apotheke befinden sich in der Wasbeker Straße 50 und 147a. Weitergehende medizinische Versorgung, wie das Friedrich-Ebert-Krankenhaus und weitere Fachärzte, sind in der nahe gelegenen Innenstadt zu finden. Daher kann die medizinische Versorgung im Untersuchungsgebiet als gut angesehen werden. Hinsichtlich des demographischen Wandels hingegen muss ggf. die Infrastruktur an Allgemeinmediziner ausgebaut werden, um eine adäquate Erreichbarkeit für Senioren zu gewährleisten.

Als Besonderheit sind folgende Einrichtungen zu nennen, die Betreuungsangebote für psychisch erkrankte Kinder, Jugendliche und Erwachsene anbieten:

- Brücke Neumünster, Ehndorfer Straße 15-19, gemeinnützige GmbH, Arbeit mit psychisch erkrankten Menschen (inkl. Wohnheim)
- Safety Villa, Hansaring 15, Betreuung von traumatisierte Minderjährigen

Seniorenwohnen und Pflegeangebote

Es sind mehrere soziale Einrichtungen für Senioren im Gebiet vorhanden. Diese Wohnanlagen bieten betreutes Wohnen und beratende Hilfe.

- Parkresidenz für Senioren, Goebenstraße 11c/d, Betreutes Wohnen mit Pflegedienst
- Stadtdomizil, Werderstraße 2, Pflege- und Senioreneinrichtung
- Vicelinstift, Roonstraße 89, Betreutes Wohnen

Einen Pflegestützpunkt unterhält der Caritas-Ortsverband in der Linienstraße 1. Er leistet ambulante Kranken- und Altenpflege sowie Behandlungspflege und Beratung. Eine Seniorenbegegnungsstätte bietet eine Vielzahl von Angeboten für jeden, der Kontakt, Gespräch und Gemeinschaft sucht

Darüber hinaus sind ambulante Pflegedienste im Untersuchungsgebiet verfügbar.

Durch den demografischen Wandel werden Bedarfe an Pflegeplätzen steigen, sodass in diese Richtung Anpassungen notwendig werden. Dies betrifft das gesamte Spektrum von barrierefreien Wohnungen für Selbstversorger bis hin zu den verschiedenen Formen des betreuten Wohnens. In Stadtteilen mit einem hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund sind auf diese Gruppe spezialisierte Pflegebedarfe zu berücksichtigen.

Zu 3.6. Medizinische und pflegebezogene Infrastruktur	
Mängel/Konflikte	Potenziale/Stärken
Durch den demographischen Wandel können langfristig höhere und veränderte Bedarfe entstehen – ein regelmäßiges Monitoring im Zuge der Pflegebedarfsplanung ist zu berücksichtigen	Breite medizinische Versorgung im Untersuchungsgebiet
	Durch Nähe zur Innenstadt gute Erreichbarkeit von Fachärzten
	Spezialisierte Betreuungsangebote für psychisch Erkrankte
	Breites Angebot an betreutem Wohnen und Altenpflege

3.7. Kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

3.7.1. Kulturelle Einrichtungen und Vereine

Durch die zentrale Lage des Untersuchungsgebiets können wichtige kulturelle Einrichtungen der Stadt, wie das Museum Tuch+Technik oder die Stadthalle, fußläufig erreicht werden. Bedeutsame kulturelle Veranstaltungen sind für das Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Auch in Verbindung mit gastronomischen Einrichtungen gibt es keine kulturellen Veranstaltungsorte. Stadtteilbezogene Räumlichkeiten für kleinere kulturelle Angebote existieren nicht.

Stadtbücherei

Die in der Wasbeker Straße 14 befindliche Stadtbücherei hat einen Bedarf an ergänzenden Arbeits- und Veranstaltungsflächen für die Bibliotheksnutzer. Derzeit wird geprüft, ob diese Bedarfe in den mit Kaufoption angemieteten Räumen verwirklicht werden können oder ob eine räumliche Veränderung notwendig ist.

3.7.2. Sport und Freizeit

Halle des Kreissportverbandes (KSV) Neumünster

Die „KSV Halle“ am Hansaring dient dem Schul- und Vereinssport. Mit ihrer Zuschauerkapazität von rd. 450 Plätzen ist sie für größere Veranstaltungen geeignet. Folgende Schulen und Vereine nutzen die Halle²³:

- Walther-Lehmkuhl-Schule, Roonstraße 90
- Hans-Böckler-Schule, Elchweg 1 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Elly-Heuss-Knapp Schule, Riemenschneiderstraße 1 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- Theodor-Litt-Schule, Parkstraße 12 (außerhalb des Untersuchungsgebiets)
- SG Wift – Handballverein
- SC Gut Heil Neumünster – Breitensport
- KFV – Kreisfußballverein Neumünster

²³ Quelle: Belegungsplan des KSV.

Die Ende der 70er Jahre erbaute Halle weist hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe auf, weshalb die Stadt Neumünster prüft, ob ein Ersatzneubau hinsichtlich der Kosten-Nutzenabwägung einer Modernisierung vorzuziehen ist. Dabei wird angestrebt, den Ersatzneubau an einem Standort mit Schulanbindung zu errichten.

Schulsporthalle Roonstraße

Die Sporthalle in der Roonstraße 45 gehört zu der im gegenüberliegenden Block befindlichen Helene-Lange-Schule, wird jedoch durch verschiedene Schulen und Vereine genutzt. Sie befindet sich in einem augenscheinlich guten baulichen Zustand und weist laut Sportentwicklungsplanung der Stadt Neumünster von 2012 eine Auslastung von 54 % mit bzw. 70 % ohne Ferienzeiten auf.



Abb. 75: Skaterpark mit Pool und Rampen

Skaterpark

Der im Jahr 2010 errichtete Skaterpark in der Pastor-Rösner-Straße ist ein beliebter Treffpunkt für Jugendliche. Er verfügt über einen großen „Pool“ und Rampen in verschiedenen Formen und Größen.

Gewerbliche Angebote

Die Tanzschule Family&Friends im LOG-IN, Georg-Fuhg-Straße, bietet eine breites Tanz- und Sportprogramm sowie Fitnesskurse für alle Altersgruppen an. Das Yoga-Studio in der Wasbeker Straße 45 bietet neben Yogakursen auch Rückenschule an.

Vereine

Der Kneipp Verein aktiv&gesund Neumünster e.V., Wasbeker Straße 8, bietet verschiedene Kurse an. Dazu gehören u. a. Funktionstraining, Bleib-fit-Gymnastik, Seniorengymnastik, Yoga, Rückenschule und Aktivitäten wie z. B. Wandern an.

3.7.3. Kirchen und religiöse Einrichtungen

Im Untersuchungsgebiet selbst befinden sich keine Kirchen oder andere religiöse Einrichtungen. Jedoch gibt es eine Reihe von sozialen Einrichtungen, deren Träger Kirchengemeinden sind oder die mit ihnen Kooperationen geschlossen haben. Sie sind in den vorangegangenen Kapiteln aufgeführt.

Außerhalb aber, direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzend, befinden sich die katholische Kirche St. Maria - St. Vicelin (Bahnhofstraße 35) und eine Moschee der islamischen Gemeinde Neumünster e.V. (Friedrichstraße 26).

3.7. Kulturelle und freizeitbezogene Infrastruktur

Mängel/Konflikte	Potenziale/Stärken
Erweiterungsbedarfe der Stadtbücherei, die in aktuellem Gebäude nicht befriedigt werden können	Skaterpark als sportlicher Treffpunkt für Jugendliche
Nur wenige kulturelle Begegnungsorte für Bewohner, kaum stadtteilbezogene kulturelle Angebote	Vereinzelt private oder vereinsmäßig organisierte Sport- und Reha-Angebote
geringe Sport- und Freizeitmöglichkeiten für alle Altersgruppen (indoor und outdoor)	Ausreichend Entwicklungsflächen zur Qualifizierung des Angebots an kulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen
KSV-Halle als wichtiger Bezugspunkt des Vereinssports weist hohe Modernisierungsbedarfe auf	

3.8. Grün- und Freiraumstrukturen

3.8.1. Öffentliche Grünanlagen und Freiflächen

Unmittelbar im Westen an das Untersuchungsgebiet angrenzend verläuft ein bedeutender Grünzug, der Teil eines Landschaftsschutzgebietes/Biotopverbundsystems ist. Der in ihm verlaufende Ruthengraben geht im Süden in die Schwaleniederung über und speist im Norden den Teich des Falderaparks. Der mittig im Park gelegene Teich war in den 1930iger bis 1950iger Jahren eine beliebte und wichtige Badestelle. Der Park wurde im Rahmen der Stadtumbaumaßnahmen 2013 umfassend erneuert und umgestaltet und ist für den Stadtteil als einzige größere Freizeit und Erholungsanlage von hoher Bedeutung. Er ist von dem Kreuzungspunkt Wasbekerstraße/Roonstraße und von der Falderastraße aus gut zu erreichen. Der sich anschließende Grünzug ist vom Untersuchungsgebiet aus nicht zugänglich und einsehbar.



Abb. 80: Grünzug Roonstr. - Werderstr.

Weitere öffentliche Grünflächen sind die als Wald geschützten Flächen nördlich der Roonstraße, in dem sich die 2010 im Rahmen des Stadtumbaus errichtete und stark frequentierte Skateranlage befindet. Die Waldflächen sind schwer zugänglich und werden von der Roonstraße aus kaum wahrgenommen. Entlang der Georg-Fuhg und Pastor-Rösner-Straße liegen mehrere brachliegende Freiflächen, die als Bereitstellungsflächen für das Gewerbegebiet Memellandstraße dienen, Waldgebiete sowie – etwas außerhalb des Untersuchungsgebietes – Sportanlagen.

Im Gebiet selbst befindet sich am Meisenweg eine Grünfläche, die ehemals als Spielplatz diente und derzeit wenig gestaltet ist und gepflegt wird. Sie wird heute überwiegend als Hundeauslauffläche genutzt. Fußläufig ist sie über die Wegeverbindung von Meisenweg zu Rutenkamp (Teilraum 6C) zu erreichen.

Die Grünanlage An der Sick-Kaserne erstreckt sich entlang der Wegeverbindung zwischen Werderstraße und Roonstraße. In ihr ist ein Spielplatz integriert, der gerade umfassend erneuert wurde.

Weitere Grünflächen fehlen im Untersuchungsgebiet.



Abb. 77: Goebenplatz



Abb. 78: Eingang Falderapark

Öffentliche Spielplätze

Der einzige städtische Spielplatz befindet sich im Grünzug An der Sick-Kaserne. Dort wurden zwischenzeitlich die alten Spielgeräte entfernt und der gesamte Spielplatz neu gestaltet.

Ein weiterer Spielplatz befindet sich am Meisenweg. Hier wurden allerdings bereits im Jahr 2007 die Spielgeräte aus Sicherheitsgründen demontiert. Damit die Fläche wieder entsprechend seiner Funktion genutzt werden kann, ist die Installation neuer Spielgeräte notwendig. Heute wird die Fläche überwiegend als Hundeauslauf genutzt.

3.8.2. Straße und Plätze

An den Straßenräumen ist die Geschichte der Stadt und des Stadtteils ablesbar, wenngleich die ursprüngliche Gestaltung vieler Straßenräume immer weniger anzutreffen ist. Die Straßenräume sind überwiegend einseitig in ihrer Querschnittsausbildung und Materialität auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Sie verlärmern durch die dort entstehenden Emissionen das Umfeld und ignorieren in vielen Bereichen die Anforderungen von Fußgängern und Radfahrern. Vor allem für Bewohner mit eingeschränkter Mobilität stellen sie eine Barriere dar, für Kinder sogar eine Gefahrenquelle. Plätze, sofern sie vorhanden sind, werden nicht von der lokalen Gastronomie genutzt und bieten nur eine geringe Aufenthaltsqualität.



Abb. 76: Wasbeker Str., Höhe Grünfläche am Falderapark



Abb. 79: Hansaring Abschnitt Werderstraße - Wasbeker Str.



Abb. 84: Kreuzung Roonstr. und Hansaring

Stadtbildprägende Alleeen und Baumbestände gibt es am Hansaring, in der Goebenstraße, am Goebenplatz und in den angrenzenden Straßen, sowie in der nördlichen Färberstraße. In diesen Straßenabschnitten sind bis auf den Hansaring die Straßen mit Großpflaster und die Gehwege überwiegend mit gelbem Ziegelstein gepflastert. Auch in Abschnitten der Werderstraße und in den Straßen am Brunnenkamp findet man noch die historischen Materialien.

Auffallend sind die kleineren Fußwegverbindungen, die teilweise öffentlich, teils aber auch durch die privaten Blöcke führen. Dazu gehört z. B. der Kattenstieg, der Fußweg zwischen Meisenweg und Rutenkamp oder die Verbindung durch den Blockinnenbereich von der Goebenstraße zum Brucknerweg

Hauptverkehrsstraßen



Abb. 81: Ehndorfer Str.

Die Roonstraße wird dominiert durch den motorisierten Verkehr, so dass die Aufenthaltsqualität insbesondere für Fußgänger stark eingeschränkt ist. Im Abschnitt zwischen Wasbeker Straße und Hansaring befindet sich spärlich ausgebildetes Straßengrün in Form eines mittig angeordneten Grünstreifens, der mit Bäumen bepflanzt ist. Insgesamt stellt die Roonstraße eine starke Barriere zwischen den Quartieren des Untersuchungsgebietes dar. Doch gerade in dieser Straße befinden sich einige öffentliche Einrichtungen – Schulen, Ausbildungszentrum, KiTa und Altenheim, die häufig von Fußgängern und Radfahrern frequentiert werden.

Die großen aufgeweiteten Kreuzungsbereiche der Wasbeker Straße und des Hansarings tragen zu dem fußgängerunfreundlichen Umfeld bei. Die ursprüngliche platzartige Ausbildung der Kreuzung zur Goebenstraße ist zu einer einfachen Einmündung umgestaltet worden.

Der Hansaring weist noch die weitgehend erhaltenen Baumalleen aus der Entstehungszeit auf, die sich einseitig in den großzügigen Nebenanlagen befinden. Sie sind größtenteils unbefestigt und werden als Parkplatz genutzt. Dahinter vom Straßenverkehr geschützt, verläuft ein Fuß-Radweg. Im Abschnitt Wasbeker Straße/Ehndorfer Straße ist die Baumallee zugunsten des vierspurigen Ausbaus entfallen. Als übergeordnete Straße stellt der Hansaring aufgrund seiner hohen Verkehrsbelastung eine Barriere dar und teilt den Stadtteil. Die ursprünglich platzartig ausgebildeten Kreuzungspunkte mit ihren zurück springenden Eckgebäuden sind nicht mehr als solche wahrnehmbar und auch so nicht gestaltet. Die zeitgleich geplanten Quartiere östlich und westlich des Hansarings bilden mit ihrer leicht gekrümmten Bauweise einen wohlproportionierten Straßenraum.

Die Wasbeker Straße, eine der ältesten Ausfallstraßen nach Westen, durchläuft die unterschiedlichsten Siedlungsbereiche der Stadt. Zwischen Schleusberg und Hansaring ist der Straßenraum sehr eng, dicht bebaut mit überwiegend zweigeschossigen Gebäuden sowie zahlreichen Geschäften und schmalen Gehwegen, die hier stark genutzt werden. Dieser Abschnitt wurde 2015 erneuert. Im stark befahrenen Abschnitt Hansaring/Roonstraße weitet sich der Straßenraum auf. Fahrbahn und Gehwege sind im schlechten Zustand. Die Kreuzungsbereiche zur Nachtigallenstraße und zur Roonstraße sind großflächig angelegte Verkehrsflächen.

Die Ehndorfer Straße hat heute noch den Charakter einer Landstraße, die von Einzelhausbebauungen mit größeren Vorgärten umgeben sind. Die gerade Straßenführung, die hohe Verkehrsbelastung und die schmalen Geh- und Radwege sind für Fußgänger und Radfahrer nicht attraktiv. Bäume und Gestaltungselemente, die die Straße strukturieren und den Verkehr verlangsamen, fehlen.

Straßenräume in den Blöcken mit geschlossener Bauweise - Teilraum 1 und 2

Die Straßenräume innerhalb der geschlossenen Blöcke sind für ein lebendiges Stadtteilleben von besonderer Bedeutung. Dazu gehören die Warmsdorfstraße, Am Brunnenkamp, die Wilhelmstraße, die Wippendorfstraße, die Werderstraße, die Friedrichstraße, die Luisenstraße, die Färberstraße, die Liniestraße, die Fabrikstraße und der Schleusberg. Grundsätzlich werden diese Räume vom fahrenden und ruhenden Verkehr dominiert. Vor allem zu Schulzeiten ist die Wilhelmstraße durch eine relativ hohe Verkehrsbelastung geprägt. Sie wird des Weiteren als Durchgangsstraße genutzt und weist trotz des verkehrsberuhigten Ausbaus insbesondere in der Ausstattung Mängel auf. Private Stellplätze gibt es nur wenige in den Blockinnenbereichen. Im Rahmen von geplanten Erneuerungen sind die Straßen räumlich so zu gliedern, dass auch Flächen für Fußgänger, für Geschäfte und ihre Besucher bleiben vorzugsweise dort, wo sich aufgrund der zurücktretenden Gebäudекanten kleinere Eck- und Quartiersplätze anbieten, wie an den Kreuzungen entlang des Hansaringes, der Werderstraße und der Wasbeker Straße.



Die ursprünglichen Pflasterungen in Großsteinen sind nur noch in wenigen Straßenzügen vorhanden, es überwiegen die asphaltierten Straßenräume mit Betonsteinen in den Nebenanlagen. Die Wilhelm- und Wippendorfstraße wurden in den 1980er Jahren zu verkehrsberuhigten Anliegerstraßen, niveaugleich mit quer aufgestellten Parkplätzen und punktuell angeordneten Bäumen umgestaltet.

Straßenräume in den Blöcken mit aufgelockerter Bauweise - Teilraum 3 und 4



Abb. 85: Blick vom Goebenplatz in Richtung Luisenstr.



Abb. 86: Straßenraum im Zwitscherviertel



Abb. 87: Werderstr.

Die Straßenzüge Goebenstraße, Steinmetzstraße, Haydnstraße und Färberstraße, nördlich der Luisenstraße zeichnen sich durch überwiegende Einzelhausbebauung und großen Gärten aus dem ersten Drittel des vergangenen Jahrhunderts aus. Die Straßenräume werden durch Zäune, Mauerchen und Hecken begrenzt.

Im Steinkamp und auch in der Helmuth-Kock-Straße ergänzen Bebauung und Freiflächen einander, die Trennung von Straßenraum und privater Freifläche geht ineinander über. Verstärkt wird dies durch den alten Baumbestand im Steinkamp sowie auf den angrenzenden privaten Flächen des

Steinkamps und der Helmuth-Kock-Straße. Dieser städtebauliche Anspruch ist auch bei der Entwicklung der brachliegenden Flächen beizubehalten. Der Brucknerweg, die Walter-Hohnsbehn-Straße und die Straße an der Sick-Kaserne sind als schmale untergeordnete Wohnstraßen angelegt.

Goebenplatz

Die Goebenstraße beeindruckt durch den alten Baumbestand ebenso wie der Goebenplatz. Er wurde ursprünglich als Schmuckplatz gestaltet und bildet den Kreuzungspunkt von Goebenstraße, Steinmetzstraße, Luisenstraße und Wippendorfstraße. Die Platzfläche selbst ist heute mit Bodendeckern bepflanzt. In der Mitte des Platzes steht ein Verteilergebäude. Die Gestaltung entspricht nicht der Bedeutung, die dem Platz aufgrund seiner Lage im Stadtgefüge zusteht. Möglichkeiten zum Sitzen und Verweilen fehlen. Der Ort bietet viel Potenzial sich zu einem städtischen Platz zu entwickeln, auch da sich in der Umgebung zahlreiche Wohnungen für Senioren, ein Altenpflegeheim, mehrere Schulen sowie mit dem Landesamt für soziale Dienste ein großer Arbeitgeber in direkter Nachbarschaft befinden.

Straßen im „Zwitscherviertel“ - Teilraum 5

Die relativ kurzen Straßen Lerchenstraße, Schwalbenstraße und Vogelsang sind geprägt durch den Rhythmus der symmetrischen Doppelhausbebauung, der Zufahrt zu den Gärten und der Eingänge und Treppen in die Gebäude. Die Vorgärten sind zur Straße hin offen und mit Blumen und Pflanzbeeten ausgestattet. Diese das Ensemble auszeichnende Gestaltung des Straßenraumes ist bei der Erneuerung der Oberflächen zu berücksichtigen

Straßen in den Einfamilienhausgebieten - Teilraum 6



Abb. 92: Meisenweg auf Höhe Finkenweg

Die Straßenzüge in den Einzelhausgebieten östlich des Rutenkamps entlang der Nachtigallenstraße, des Meisenwegs, des Finkenwegs und der Falderastraße sind wenig räumlich gefasst. Die Ausbildung mit breiten Fahrbahnen, aber sehr schmalen Gehwegen steht dem Charakter einer fast reinen Wohnstraße entgegen. Bäume und andere Gestaltungselemente, die die langen und breiten Asphaltflächen strukturieren, fehlen bis auf im Abschnitt vor der Wichernschule.

3.8.3. Blockinnenbereiche und privates Wohnumfeld

Die Blockinnenbereiche unterscheiden sich maßgeblich zwischen den einzelnen Teilräumen (siehe Plan 2 Teilräume).

Teilraum 1 und 2

Die Hofbereiche sind charakterisiert durch zahlreiche Nebengebäude, die den jeweiligen Vorderhäusern zugeordnet sind. Mit zunehmender Tendenz werden die Höfe, soweit möglich, zum Parken genutzt und sind versiegelt, wobei partiell immer wieder, je nach Eigentümer, begrünte Teilbereiche vorhanden sind. Zu vielen Wohnungen gibt es keinen adäquaten Freiraum. Eine Ausnahme bilden im Block 2E der Spielplatz und die daran anschließenden Grünflächen. Auch die an der Bahntrasse gelegenen Grundstücke mit ihren langgezogenen Grundstücken in Block 2D weisen größere Gärten auf. In Block 2G fallen die Gärten und Grünflächen der katholischen Gemeinde St. Vicelin auf. Durch die beiden Supermärkte Sky und Penny sowie den Stellplatz am Schleusberg werden in den Teilräumen 1 und 2 zusätzlich große versiegelte Flächen für den ruhenden Verkehr vorgehalten. Der Eingangsbereich vor dem Supermarkt zur Wasbeker Straße und Linienstraße hin wurde ansprechend mit Grün und Sitzmöglichkeiten gestaltet. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es bei der Gestaltung der Innenbereiche mit intensiv genutzten Grün- und Hofflächen einen hohen Erneuerungsbedarf gibt.

Teilraum 3

Teilraum 3 weist größere unbebaute Flächen in den Blockinnenbereichen auf, die überwiegend von den Bewohnern als Freifläche und zum Teil auch als Gartenland genutzt werden. Als herausragendes Beispiel seien die Karrees Hansaring, Beethovenstraße, Goebenstraße und Roonstraße genannt. Auf eine unmittelbar dem Erdgeschoß zugeordnete Gartenzone folgen Rasenflächen mit Möglichkeiten zum Spielen und Wäschetrocknen. Dahinter in der Mitte des Blockes, liegen intensiv gepflegte Nutzgärten der Mieter. Auch die Gärten der Wohngebäude zwischen Haydnstraße, Beethovenstraße und Roonstraße wechseln zwischen mehr öffentlichen Bereichen und privaten Zonen. Bis zur Färberstraße nach Osten folgen dann aufwendig intensiv gestaltete Gärten der villenartigen Bebauung. Im Karree zwischen Goebenstraße, Steinmetzstraße und Roonstraße liegt die Stellplatzanlage des Landesamts für soziale Dienste. Die sich anschließende gestaltete Grünanlage ist öffentlich zugänglich.

Teilraum 4

Die Freiflächen der Zeilenbauten westlich des Steinkamps und entlang der Wasbeker Straße sind überwiegend durch Rasenflächen und Büsche geprägt. Bis auf den Spielplatz im Steinkamp bietet das Wohnumfeld kaum Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten für die Bewohner. Es sind weder gestaltete Teilbereiche vorhanden noch Mietergärten oder Sonstiges, um diese Flächen nutzbar zu machen. Der Spielplatz gehört zur Kock-Siedlung und weist eine sehr schlichte und nicht mehr zeitgemäße Ausstattung auf. Neben den privaten Gärten der Reihenhäuser befinden sich großflächig versiegelte Stellplatzanlagen.

Beeindruckend ist der alte Baumbestand auf den Flächen der Kocksiedlung am Steinkamp und an der Helmut-Kock-Straße. Die Gebäuderiegel zwischen Hansaring und Steinkamp stehen frei auf einer Grünfläche, die nicht weiter gegliedert ist und keine Ausstattung hat. Zum Teil handelt es sich um die Abbruchflächen der Gebäuderiegel im Bereich zwischen Steinkamp und Helmut-Kock-Straße. Wenngleich sich mit dem Vicelinstitut und den Wohnungen für betreutes Wohnen wichtige Einrichtungen für ältere Menschen hier befinden. Trotz der stark lärmenden Roonstraße und dem Hansaring ist der Bereich aufgrund der geschlossenen Gebäuderiegel zu den Straßen hin ruhig.

Die privaten Grünflächen der Zeilenbauten am östlichen Hansaring haben durch die jüngst errichtete grüne Wand als Lärmschutz eine erhebliche Aufwertung erfahren. Davon ausgenommen ist das Umfeld der beiden Punkthochhäuser unmittelbar an der Kreuzung von Hansaring und Roonstraße. Im Bereich der hufeisenförmigen Bebauung ergänzen sich private Grünflächen und die öffentliche Grünanlage mit dem neugestalteten Spielplatz.

Teilräume - 5 und 6

In den Blöcken mit den Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern überwiegen private Gärten. In den meisten Fällen liegen die Gärten im rückwärtigen Bereich oder sind mit hohen Hecken und Zäunen vor Blicken geschützt und machen insgesamt einen gepflegten Eindruck.

Teilraum 7

In den Quartieren nördlich der Roonstraße finden sich großzügige Freiflächen in Verbindung mit öffentlichen Nutzungen.

Private Spielplätze im Wohnumfeld

Im Steinkamp befindet sich ein öffentlich zugänglicher Spielplatz auf einer privaten Fläche. Dieser weist jedoch Defizite hinsichtlich der bereitgestellten Spielgeräte und der gesamten Gestaltung auf. Es besteht aber Potenzial, diesen zu qualifizieren und attraktiver für mehrere Altersgruppen auszubauen.

Im Blockinnenbereich Werderstraße/Wilhelmstraße/Wasbeker Straße/ Hansaring ist ein nicht öffentlicher Spielplatz für die Anlieger eingerichtet. Er weist einen mittleren Erhaltungszustand auf.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen privaten Spielplätze bieten beide aufgrund ihrer qualitätsarmen Gestaltung kaum Anknüpfungsmöglichkeiten für eine spielerische Aneignung bzw. Inbesitznahme durch Kinder. Eine wohnortnahe Versorgung mit Spielplätzen für alle Altersgruppen ist jedoch eine wichtige Voraussetzung für ein familienfreundliches Wohnumfeld.



Abb. 78: Spielplatz im Steinkamp

Zu 3.8. Grün- und Freiraumstrukturen	
Mängel/Konflikte	Potenziale/Stärken
Fehlende, qualitativ gestaltet öffentliche Plätze in Form von kleinen Quartiersplätzen	Zwischenviertel mit historisch bedeutsamen Gärten
Unzureichende Gestaltung des Goebenplatzes	Baumalleen im Hansaring, in der Färber- und Goebenstraße sowie Goebenplatz
Fehlende Straßenraumbegrünung und Gliederung der Straßen	Flächenpotenziale im Wohnumfeld des Geschosswohnungsbaus zur Verbesserung des Grün- und Freiraumangebots sowie Schaffung von Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten
Unzureichende Gestaltung der Nebenanlagen in der Roonstraße und im Hansaring	Flächenpotenzial im rückwärtigen Bereich Meisenweg
Nicht ausreichend vorhandene Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten (Sitzgelegenheiten, Wetterschutz)	Großzügige Baumbestandene private Flächen im Bereich Steinkamp und Helmuth-Kock-Straße
Vielfach überdimensionierte versiegelte Flächen für Stellplätze	Blockinnenbereiche mit geringer baulicher Dichte und Potenzial für intensiv genutzte Bewohnergärten
Defizite in der Gestaltung der Hofbereiche	
Überwiegend ungestaltete Grün- und Rasenflächen im Geschosswohnungsbau	
Gestalterische und funktionale Defizite bei den privaten und öffentlichen Spielplätzen	

3.9. Verkehrssituation und Erschließung

3.9.1. Straßen- und Wegenetz

Im Untersuchungsgebiet werden drei Straßenkategorien unterschieden: Hauptverkehrs-, Haupteerschließungs-, Anlieger- und Wohnstraßen. Letztere werden ebenfalls den verkehrsberuhigten Straßen im Gebiet zugeordnet.

Hauptverkehrsstraße

Die Roonstraße, der Hansaring, die Wasbeker Straße sowie die Ehndorfer Straße zählen zu den Hauptverkehrsstraßen und stellen wichtige Verkehrsachsen im Quartier dar. Sie gewährleisten eine gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsstraßennetz und die Innenstadt von Neumünster. Der Hansaring führt unter der Bahntrasse hinweg in die Innenstadt. Das entstehende Verkehrsaufkommen von ca. 23.000 Fahrzeugen pro Tag führt zu erheblichen Lärmemissionen. Die Wasbeker Straße weist einen geringen Querschnitt auf, aber insbesondere im östlichen Teil kommt es täglich zu einem hohen Verkehrsaufkommen von 7.500 Fahrzeugen pro Tag und demnach auch zu einer hohen Lärmbelastung.

Haupteerschließungsstraße

Im Untersuchungsgebiet gibt es zahlreiche Haupteerschließungsstraßen: Am Brunnenkamp, Bahnhofstraße, Beethovenstraße, Fabrikstraße (Teilbereiche Hausnummer 34/35-44/47), Färberstraße, Friedrichstraße, Hinter der Bahn (Teilbereiche Hausnummer 1), Meisenweg, Rutenkamp, Warmdsdorfstraße (Teilbereiche Hausnummer 22/23-43), Werderstraße (Teilbereich Hausnummer 1-35), Wippendorfstraße (Teilbereich Werderstraße-Friedrichstraße, Hausnummer 34). Die Straßen dienen der Erschließung der unterschiedlichen Teilbereiche im Untersuchungsgebiet und sind durch geringere Verkehrsmengen und – dichten als die Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

Anlieger- und Wohnstraße, verkehrsberuhigter Bereich

Die restlichen Straßen im Untersuchungsgebiet, einschließlich der verkehrsberuhigten Bereiche, werden den Wohn- und Anliegerstraßen zugeordnet. Sie weisen ein geringes Verkehrsaufkommen und geringe Lärmemission auf. In der Vergangenheit wurden in Neumünster bereits einige Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchgeführt²⁴. So auch in der Wilhelm- und der Wippendorfstraße. Generell ist auffällig, dass in den Wohn- und Anliegerstraßen Baumpflanzungen und Straßenbegleitgrün das Straßenbild positiv beeinflussen.

Wegebeziehungen

Im Untersuchungsgebiet gibt es einerseits wenige öffentliche Wege, die Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sind, wie z. B. die Wegeverbindungen zwischen Rutenkamp und Meisenweg, andererseits sind zahlreiche halböffentlichen Wege vorhanden, die dem Zugang zu Hauseingängen dienen. Sie finden sich zwischen den Zeilenbebauungen der Wohnsiedlungen und partiell auch als Durchquerungsmöglichkeiten der Blockrandbebauungen. Eine zusammenfassende und integrierende Betrachtung des Wegenetzes kann die Qualitäten des Stadtteils West steigern und die zuvor schon benannte Isolierung der Quartiere durch Barrieren mindern.

3.9.2. Zustand der Erschließungsanlagen

Zur Beurteilung des Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs der Straßen, Wege und Nebenflächen werden drei Kategorien unterschieden:

1. Kein oder niedriger Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf:

- keine bzw. kaum sichtbare Schäden an den Belägen von Fahrbahn, Nebenflächen und Stadtmöblierung
- keine funktionalen und gestalterischen Mängel bei der Nutzung der Verkehrswege und Nebenflächen für Fußgänger und Radfahrer

2. Mittlerer Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf:

- größere Risse an den Belägen von Fahrbahn und Nebenflächen
- größere Unebenheiten von Pflasterverbänden
- größere Gebrauchsspuren und/oder Schäden an Stadtmöblierung
- mittlere funktionale und gestalterische Mängel bei der Nutzung der Verkehrswege und Nebenflächen für Fußgänger und Radfahrer

3. Hoher Instandsetzungs- und Erneuerungsbedarf:

- starke Risse und/oder Schlaglöcher an den Belägen von Fahrbahn und Nebenflächen
- fehlende Pflasterung und/oder sehr große Unebenheiten von Pflasterverbänden mit einhergehender Wölbung
- erhebliche Gebrauchsspuren und/oder Schäden an Beschilderung, Stadtmöblierung
- hohe funktionale und gestalterische Mängel bei der Nutzung der Verkehrswege und Nebenflächen für Fußgänger und Radfahrer

Die folgende Tabelle bewertet die Erschließungsanlagen hinsichtlich ihres Zustandes und der Ausstattung.

.....
²⁴ Vgl. Verkehrskonzept Neumünster, 2012.

Straßen	Instandsetzungsbedarfe			Anmerkungen
	Straße	Nebenflächen	Fahrradweg	
An der Sick-Kaserne	1	-	-	Erschließung der Garagen und des Baulandes
Am Brunnenkamp	2	2	-	Großpflaster/Klinkerbelag
Bahnhofstraße	1	1	-	
Bahnhofstraße (Bereich Bahnunterführung)	2	2	-	
Brucknerweg	2	2	-	
Ehndorfer Straße (Hausnr. 1-57)	2	2	2	Große Gestaltungsdefizite
Ehndorfer Straße (Hausnr. 59-83)	3	3	3	Große Gestaltungsdefizite
Fabrikstraße	2	2	-	
Falderastraße	2	2	-	Große Gestaltungsdefizite
Färberstraße (zw. Roon- und Beethovenstraße)	1	1	-	Großpflaster/Klinker im nördlichen Abschnitt
Färberstraße (zw. Roon- und Friedrichstraße)	2	2		
Finkenweg	3	3	-	
Friedrichstraße	2	2		
Goebenplatz	2	2	-	Große Gestaltungsdefizite
Goebenstraße	2	2	-	Großpflaster/Klinker
Hansaring (zw. Roon- und Beethovenstraße)	1	1	-	
Hansaring (zw. Roonstraße und Ehndorfer Straße)	1	3	3	
Haydnstraße	2	2	-	
Helmuth-Kock-Straße	3	3	-	
Hinter der Bahn	3	3	-	
Lerchenstraße	3	3	-	Gestalterisch bedeutsame Vorgärten
Linienstraße	2	2	-	
Luisenstraße	1	1		Großpflaster/Klinker
Meisenweg	2	2	-	Große Gestaltungsdefizite
Nachtigallenstraße	3	3	-	
Roonstraße (südl. Abschnitt)	1	1-2	3	Große Gestaltungsdefizite
Roonstraße (nördl. Abschnitt)	1	3	3	

Straßen	Instandsetzungsbedarfe			Anmerkungen
	Straße	Nebenflächen	Fahrradweg	
Rutenkamp				
Schleusberg	2	2	-	
Schwalbenstraße	3	3	-	Gestalterisch bedeutsame Vorgärten
Steinkamp	2	2	-	
Steinmetzstraße	1	1	-	Großpflaster/Klinker
Vogelsang	3	3	-	Gestalterisch bedeutsame Vorgärten
Walter-Hohnsbehn-Straße	2	2	-	
Warmsdorfstraße (zwischen Nachtigallenstraße und Vogelsang)	3	3	-	Großpflaster/Klinker
Warmsdorfstraße (zwischen Vogelsang und Lerchenstraße)	2	2	-	
Warmsdorfstraße (zwischen Lerchenstraße und Ehndorfer Straße)	3	3	-	Große Gestaltungsdefizite
Wasbeker Straße (zwischen Roonstraße und Werderstraße)	1	2	3	Große Gestaltungsdefizite
Wasbeker Straße (zwischen Werderstraße und Hansaring)	3	3	-	
Wasbeker Straße (zwischen Werderstraße und Bahnhofstraße)	1	1	-	
Werderstraße (zwischen Wasbekerstraße und Hansaring)	1	2		
Werderstraße (zwischen Hansaring und Wippendorfstraße)	1	2		Großpflaster/Klinker
Wilhemstraße	2	-	-	Verkehrsberuhigt
Wippendorfstraße	2	-	-	Verkehrsberuhigt
Bahnunterführung (zw. Wippendorfsstraße und Fabrikstraße)	2	-	3	Hohe gestalterische Mängel der Unterführung (fehlendes Lichtkonzept).
Finkenweg (zwischen Meisenweg und Rutenkamp)	3	-		

Straßen	Instandsetzungsbedarfe			Anmerkungen
	Straße	Nebenflächen	Fahrradweg	
Kattenstieg	3	-	3	Die Wegeverbindung wirkt an der Wand zum Bahndamm durch starken Moosbewuchs und graue Betonflächen ungepflegt und abweisend. Durch ihre schluchtartige Anlage und die schlechte Einsehbarkeit wird diese Verbindung von vielen Anwohnern gemieden.
Pahls Gang	2	-	2	

Klassifizierung:

1 = keine oder wenige Mängel und Defizite

2 = mittelschwere Mängel und Defizite

3 = gravierende Mängel und Defizite



Abb. 84: Fußweg zwischen Rutenkamp und Meisenweg

Ein räumlicher Schwerpunkt mit Defiziten und Mängeln des Straßen- und Wegenetzes liegt im Bereich des „Zwischerviertels“ (Teilraum 5) und der angrenzenden Einfamilienhausbebauung um den Meisenweg (Teilraum 6). Die Straßenräume sind hier zu großen Teilen in einem schlechten Zustand und weisen erhebliche Gebrauchsspuren auf, die Nebenflächen sind oft sehr schmal und haben erhebliche Schäden. Zusätzlich zu dem schlechten baulichen Zustand ist die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität der Straßenräume generell als gering zu bewerten.



Abb. 85: Fehlende Pflasterung der Nebenflächen, Finkenweg



Abb. 86: Mängel u. Gestaltungsdefizite, Schwalbens

3.9.3. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der motorisierte Individualverkehr ist für einen großen Teil der Lärm- und Umweltemissionen im Untersuchungsgebiet verantwortlich. Die Fortschreibung des Verkehrskonzepts „Innenstadt“ sieht daher neben Verkehrsberuhigungen auch vor, den Innenstadtverkehr auf den Haupteerschließungs- bzw. Hauptverkehrsstraßen zu bündeln. Damit geht einher, dass der Durchgangsverkehr maßgeblich auf den Stadtring (u. a. Hansaring) verlagert wird und dessen Leistungsfähigkeit dafür gewährleistet sein muss.

Mit Blick auf das Untersuchungsgebiet identifiziert das Teilkonzept Kfz-Verkehr mehrere Optimierungsmaßnahmen. Erstens besteht derzeit keine direkte Anfahrtsmöglichkeit in die Innenstadt aus westlicher Richtung, da die Wasbeker Straße zwischen Am Teich und Hansaring dies als Einbahnstraße nicht zulässt. Zur allgemeinen Verbesserung der Innenstadterreichbarkeit für Kfz-Zielverkehre wäre hier eine alternative Routenführung zu entwickeln. Zweitens behindern generell die Kapazitätsgrenzen des Ringstraßensystems die Funktion der „Grünen Welle“, die nur reibungslos funktioniert, wenn keine Rückstaus an den Kreuzungspunkten auftreten. Hier sind vor allem die Kreuzungen an der Wasbeker Straße und der Roonstraße als Schwachstellen zu nennen. Drittens führen die gegenwärtigen Parktarife und die geringe Effektivität des städtischen Parkleitsystems dazu, dass vielfach im Straßenraum geparkt wird. Im Untersuchungsgebiet ist hier vor allem der Teilraum 1 von Bedeutung, der in unmittelbarer Nähe zu den innerstädtischen Dienstleistungsangeboten liegt und sich hier ein größerer Parkplatz befindet. Viertens ist auch im Untersuchungsgebiet die Verbindungs- und Wegequalität für Fußgänger durch den Kfz-Verkehr beschränkt. Vor allem die Hauptverkehrsstraßen führen zu einer Barrierewirkung innerhalb des Gebiets.

Im Zuge des Teilkonzepts Kfz-Verkehr wurden eine konsequente und eine weiche Verkehrsberuhigung des Großfleckens diskutiert, um durch das 2015 eröffnete Einkaufszentrum „Holsten-Galerie“ entstehende Verkehre zu bewältigen. Eine konsequente Verkehrsberuhigung hätte Ausweichverkehre auf dem Stadtring zur Folge, was Einfluss auf das Untersuchungsgebiet hätte. Nach einer Testphase mit anschließendem Bürgerentscheid haben sich die Einwohner Neumünsters gegen eine Sperrung des Großfleckens ausgesprochen. Die Neuverkehre der „Holsten-Galerie“ werden damit weniger stark den Stadtring belasten, Verkehrserhöhungen entlang der Roonstraße in Verbindung mit der Färberstraße/Hinter der Bahn/Bahnhofstraße oder entlang der Wasbeker Straße, sind jedoch möglich.

Insgesamt ist insbesondere auch auf den Hauptverkehrsstraßen eine Geschwindigkeitsreduzierung zur Minderung des Lärms, zu Reduzierung der Umweltbelastungen und zur Erhöhung der Sicherheit und der Lebensqualität im Stadtteil auf 30 km/h zu prüfen. Ähnlich wurde bereits auch in anderen Städten erfolgreich umgesetzt.

3.9.4. Öffentlicher Personennah- und Fernverkehr (ÖPNV)

Mit dem Regional- und Fernverkehr zwischen Hamburg und Kiel ist Neumünster gut an das nationale und internationale Schienennetz angebunden. Der Hauptbahnhof liegt an der nordöstlichen Grenze des Untersuchungsgebiets und ist innerhalb von fünf bis 20 Minuten fußläufig erreichbar. Bahnverbindungen bestehen Richtung Rendsburg, Kiel, Bad Segeberg, Hamburg und Heide. Der Bahnhof fungiert als stadtbezogener Knotenpunkt für den Schienenfern- und Regionalverkehr und komplettiert seine Funktion durch den beigeordneten Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), der für den regionalen Busverkehr und den gesamten städtischen öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) von Bedeutung ist.

Die innere Erschließung des Untersuchungsgebiets durch den ÖPNV erfolgt durch mehrere Buslinien, die das Gebiet mit den angrenzenden Stadtteilen Faldera und Böcklersiedlung, der Innenstadt und der Nachbargemeinde Wasbek verbinden. Die Taktung liegt bei 20 Minuten wochentags bzw. einer Stunde am Sonntag und in etwa stündlich bei der Linie Richtung Wasbek sowie der Spät- und Frühbuslinie. Die einzelnen Haltestellen liegen alle nicht weiter als 500 Meter voneinander entfernt. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet sowohl an die Innenstadt, die umliegenden Gemeinden als auch regional gut angeschlossen.

3.9.5. Radfahrverkehr

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.08.2013 ein 10-Punkte-Programm zur Förderung des Radverkehrs in Neumünster beschlossen. Die Verwaltung wertet diesen Beschluss als Planungsauftrag für die Aufstellung eines neuen Radverkehrskonzeptes, das sich jedoch derzeit noch in der Entwicklung befindet.

Im Untersuchungsgebiet sind die Straßen und Wege dem Radfahrverkehr wenig angepasst. Hauptsächlich befinden sich die Radwege auf den Nebenflächen, wo sie durch eine Markierung oder eine kleine Erhöhung von den Fußgängern getrennt sind. Eine Ausnahme stellt der Fahrradweg in dem kürzlich modernisierten Abschnitt der Wasbeker Straße dar. Dort wurde der Fahrradweg einseitig auf die Straße verlegt und durch breite weiße Fahrbahnmarkierungen erkenntlich gemacht.

Abgesehen von dem Radweg in der Wasbeker Straße und dem Radweg in der Beethovenstraße, welcher durch verschiedenfarbigen Bodenbelag vom Gehweg hervorgehoben ist, weisen die Fahrradwege generell einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Tiefe Risse und Wölbungen durchziehen den Asphalt und auch die bauliche Trennung zum restlichen Gehweg ist vielfach porös. Dies trifft auf die Nebenflächen der Hauptverkehrs- und Haupteerschließungsstraßen zu. In den Wohn- und Anliegerstraßen sind keine separaten oder kenntlich gemachten Radwege vorhanden. Insgesamt fehlt es an einem schlüssigen Radverkehrskonzept.

3.9.6. Fußgängerverkehr

Der Fußgängerverkehr ist im Untersuchungsgebiet durch kurze Wege geprägt. So liegen sowohl die Nahversorger als auch die Bushaltestellen und die Neumünsteraner Innenstadt in fußläufiger Entfernung. Die Wege verlaufen überwiegend straßenbegleitend, wobei sich an den großen Hauptstraßen das hohe Verkehrsaufkommen und die oftmals gerade auch für Kinder langen Wartezeiten an den Lichtsignalanlagen negativ auf die Wegsamkeit auswirken. Es gibt nur wenige Möglichkeiten, um die Straßenseite sicher zu wechseln. Auf den Nebenflächen der Anliegerstraßen ist der Fußweg häufig schmal und für Personen mit Gehhilfen oder Kinderwagen nicht geeignet. Gleichzeitig sind die Anlieger- und Wohnstraßen verkehrsberuhigter und die Fußwege werden häufig durch parkende Autos sowie durch stärkere Begrünung von der befahrenen Straße getrennt.

Es existieren einige Verbindungen, die speziell für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer vorgesehen sind und eine sichere Alternative zu Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen darstellen. Mit den derzeit noch fünf Bildungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet sind diese Wege auch im Sinne der Schulwegsicherung von großer Bedeutung. Ein vom Pkw-Verkehr ausgeschlossenes System an Fuß- und Radwegen befindet sich im Grünzug auf dem ehemaligen Gelände der Sick-Kaserne. Es bietet sich sowohl als Abkürzung als auch als Spazierweg an.

Weniger stark frequentiert ist der am Bahndamm verlaufende Kattenstieg, welcher sehr schmal ist und beiderseits durch hohe Mauern begrenzt wird. Auf Grund der Aussagen von Anwohnern kann davon ausgegangen werden, dass durch die Enge und Abgeschlossenheit viele Fußgänger diese Abkürzung meiden. In einem geringeren Ausmaß und vor allem in den Abendstunden trifft dies auch auf die Fußgängerunterführung zwischen Wippendorfstraße und Fabrikstraße zu.

3.9.7. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr dominiert an vielen Stellen das Straßenbild. Ein Großteil der Parkplätze befindet sich straßenbegleitend in den öffentlichen Verkehrsflächen und auf großen Parkplatzanlagen (bspw. am Schleusberg). In den Blockinnenbereichen der gründerzeitlichen Bebauungsstruktur und in unmittelbarer Nähe zu den Wohngebäuden bspw. am Steinkamp, in der Nachtigallenstraße, an der Sick-Kaserne und in der Walter-Hohnsbehn-Straße, befinden sich zahlreiche Stellplätze.

Parkplatzanlagen häufen sich im Bereich der Bahngleise. Dort finden sich neben dem Kundenparkplatz vom Sky-Markt auch

der des Penny-Marktes sowie die großflächige Parkplatzanlage am Schleusberg. Die gestalterischen Mängel des Parkplatzes beeinflussen hier das bereits ungeordnete Stadtbild negativ.

Insgesamt wirkt die Situation des ruhenden Verkehrs im Untersuchungsgebiet aufgrund des großen Angebots an Stell- und Parkplatzflächen entspannt. Einige Park- und Stellplätze weisen jedoch eine sehr geringe Gestaltungsqualität auf. Großflächige Stellplatzanlagen in den Blockinnenbereichen, bspw. im Block 2E, führen zu einer unerwünschten Versiegelung und Reduktion der Wohnumfeldqualität.

3.9.8. Barrierefreiheit

Mit der Ratifizierung der Behindertenrechtskonvention 2008 hat sich die Bundesrepublik verpflichtet, die Voraussetzungen für den gleichberechtigten Zugang von Menschen mit Behinderungen und Einschränkungen am gesellschaftlichen Leben sicherzustellen.

Für diese Personengruppen bestehen im öffentlichen Raum des Untersuchungsgebietes teilweise erhebliche Hindernisse und Defizite:

- Fehlende Absenkungen für Mobilitätseingeschränkte an vielen Übergängen in Knoten und Straßenabschnitten, fehlende akustische Signalgeber
- Unzureichende Barrierefreiheit beim ÖPNV
- Fehlende taktile Leitelemente für Sehingeschränkte (Richtungs-, Aufmerksamkeitsfelder, Auffindstreifen)
- Keine gesicherten Querungshilfen für Seh- und Mobilitätseingeschränkte an den Hauptverkehrsstraßen
- Stolperkanten durch schadhafte Befestigungen in Gehwegen und Fahrbahnen

Das Untersuchungsgebiet bietet gute Voraussetzungen für eine beispielgebende Entwicklung zu einem barrierefreien Stadtteil. Bisher wurden diesbezüglich jedoch keine Maßnahmen durchgeführt. Die Nähe des Untersuchungsgebietes zum Stadtzentrum von Neumünster, die relativ kurzen Wege innerhalb des Gebietes und die gute Vernetzung zu angrenzenden Gebieten sind gute Voraussetzungen für fußläufigen Verkehr. Bei der Entwicklung von Barrierefreiheit muss unterschiedlichen Bedürfnissen im Sinne von „design for all“ weitestgehend Rechnung getragen werden.

Zu 3.9. Verkehrssituation und Erschließung

Mängel/Konflikte	Potenziale/Stärken
wenige attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen	gute übergeordnete Verkehrsanbindung
Nutzungskonflikte zwischen Verkehrsteilnehmern	Wiederherstellung des Alleecharakters am Hansaring
fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten in den öffentlichen Straßenräumen	räumliche Möglichkeiten zur Entwicklung von einzelnen Stadtplätzen
wenige Maßnahmen der Verkehrsberuhigung	
geringe Barrierefreiheit	

3.10. Umweltsituation

3.10.1. Klimatische und ökologische Bedeutung

Derzeit befinden sich im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt Gebäude mit Photovoltaikanlagen (bspw. im südlichen Bereich des Schleusbergs). Um dem im Klimaschutzkonzept definierten Leitbild der Vorbildfunktion bei den städtischen Liegenschaften nachzukommen und private Eigentümer zu Investitionen zu motivieren, wird angestrebt, alle öffentlichen Gebäude, deren langfristige, öffentliche Nutzung sichergestellt ist, mit Photovoltaikanlagen auszustatten, sofern dies wirtschaftlich abbildbar ist (Maßnahme G/EE2 des Klimaschutzkonzepts).

Diese Maßnahmen der Energieerzeugung gehen im Klimaschutzkonzept einher mit einer energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestands und von Neubauten einher. Die hierzu im Untersuchungsgebiet vorhandenen Potenziale wurden bereits in Kapitel 3.3.2. beschrieben. Ein weiterer Baustein zur Reduktion des gesamtstädtischen Treibstoffverbrauchs ist die Stärkung alternativer Mobilitätsformen, u. a. durch die Stärkung des Radverkehrs und die Nutzung von Car-Sharing-Modellen.

Im Bereich des Mikroklimas treten weniger Belange der Energieansparung und -erzeugung als vielmehr ökologische Aspekte, wie der Versiegelungsgrad und die Durchgrünung der Straßen- und Freiflächen, in den Vordergrund. Die Flächen im Untersuchungsgebiet sind geprägt durch Gebäude, halböffentliche Grünflächen innerhalb der Zeilenbebauung, durch Erschließungswege, überwiegend versiegelte Blockinnenbereiche sowie Park- und Stellplatzflächen.

Mit Ausnahme des intensiv begrünten Straßenraums im Hansaring weisen die Straßenräume und Platzflächen einen geringeren Baumbestand auf. Darüber hinaus haben laut des Fachdiensts Umwelt- und Bauaufsicht (Abt. Natur und Umwelt) die Straßenzüge Luisenstraße und Goebenstraße einen Schutz-Biotop-Status inne, der bei der weiteren Planung zu berücksichtigen ist. Im Bereich Hansaring, Helmuth-Kock-Straße und Steinkamp bestehen Schutzerfordernisse für die dort existierenden Dohlenkolonien.

Bei Betrachtung des kleinräumigen innerstädtischen Klimas ist im Untersuchungsgebiet ein hoher Grünflächenanteil auszumachen. Ein Teil dieses Grünflächenanteils besteht jedoch auf Brachflächen, für die Baurecht besteht bzw. die für eine Bebauung vorgesehen und geeignet sind (bspw. die Freiflächen an der ehemaligen Sick-Kaserne sowie am Steinkamp). Notwendige mikroklimatische Kompensationsmaßnahmen bei einer Versiegelung dieser Flächen sowie eine Identifikation von weiteren stadtklimatischen Potenzialen, bspw. einer Dach- und Fassadenbegrünung, könnten im Rahmen eines stadtweiten, klimagerechten Flächenmanagements Beachtung finden, wie es derzeit in den politischen Gremien diskutiert wird.

3.10.2 Lärmbelastung

Bahntrasse

In der Stellungnahme des Fachdiensts Stadtplanung und Stadtentwicklung – Verkehrsplanung – wird auf Lärmemissionsquellen in der Nähe der Bahntrasse verwiesen. Eine doppelte Belastung durch Kfz- und Schienenlärm zeigt sich in den Kreuzungsbereichen Hansaring/Ehndorfer Straße/Schleusberg und Warmsdorfstraße. Das Eisenbahnbundesamt weist dies anhand einer strategischen Lärmkartierung der Haupteisenbahnstrecke nach. Derzeit wird ein Lärmsanierungsprogramm mit möglichen Maßnahmen zur Lärmreduzierung durch das Eisenbahnbundesamt erarbeitet (Stand: Februar 2017).

Straßenlärm

Hinsichtlich des Straßenlärms ist laut Lärmaktionsplan der Stadt Neumünster insbesondere der Abschnitt des Hansaringes von der Werderstraße bis zur Eisenbahnbrücke sowie die Wasbeker Str. vom Kfz-Verkehr sehr stark betroffen. Mit entsprechenden Maßnahmen zur Lärminderung (z. B. Schallschutzfenster) sollen die Gebäude und ihre Bewohner entlastet werden.

3.10.3. Altlasten

Generell unterscheidet das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Bereich der Altlasten zwischen Altablagerungen, was stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen oder andere Grundstücke sind, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind, und Altstandorten, was Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke sind, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Der Fachdienst Umwelt und Bauaufsicht der Stadt Neumünster hat für das Untersuchungsgebiet eine Liste mit altlastverdächtigen Flächen erstellt, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen könnten. Hierbei sind sowohl Flächen aufgeführt, die bereits in das Boden- und Altlastenkataster eingetragen sind, als auch Bereiche, bei denen ein Eintrag noch aussteht.

Im Bereich der Altablagerungen ist im Untersuchungsgebiet der Blockinnenbereich des Blocks 6C um den ehemaligen Spielplatz am Meisenweg aufgeführt. In diesem Bereich wurde bis zum 1. Weltkrieg Kiesabbau betrieben. Die später vollgelaufene Kiesgrube wurde erst als Badeteich genutzt und in den 1920er Jahren mit Schlacken, Hausmüll und Bauschutt verfüllt. In den 1990er Jahren erfolgten Gefahrenerkundungen in dem Gebiet, die zu dem Ergebnis kamen, dass die Deponie von Schlacken eine erhöhte Belastung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) zur Folge hat. Hieraus ergeben sich Handlungsbedarfe für den mittlerweile eingestellten Betrieb des Spielplatzes in Form von Aufschüttungen und Bewuchs, andererseits Auflagen für die fachgerechte Entsorgung von Aushub, der bei eventuellen Arbeiten auf dem Gelände anfällt.

Neben der Altablagerung am ehemaligen Spielplatz Meisenweg sind im Untersuchungsgebiet verschiedene Flächen vorhanden, die als Altstandort klassifiziert sind. Dies hängt auch mit der oft betriebenen gewerblichen Nutzung in den Innenhöfen oder entlang der Bahngleise zusammen. Auch wenn es bei diesen Flächen derzeit keinen direkten Handlungsbedarf gibt, müssen diese Fälle bei Nutzungsänderungen oder Baumaßnahmen berücksichtigt werden. So ist eine dieser Flächen bspw. das Grundstück Wilhelmstraße 22. Gleiches gilt für das Gebiet an der Ecke Wippendorfstraße und Friedrichstraße, das derzeit von Autohändlern genutzt wird.

Zu 3.10. Umweltsituation

Mängel/Konflikte	Potenziale/Stärken
Bisher nur geringe Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie	Gutes Stadtklima in stärker begrünten Teilen des Untersuchungsgebiets
Stadtklima durch kleinräumig hohen Versiegelungsgrad verbesserungswürdig	Zu Teilen schützenswerte Flora
In Teilen des Untersuchungsgebiets bestehen hohe Geräusch- und Luftemissionen durch den Schienen- und Kfz-Verkehr	
Altablagerung auf dem alten Spielplatz am Meisenweg, weitere Altlasten verteilt im Untersuchungsgebiet	

3.11. Eigentumsverhältnisse

Gebäudebestand

Im Untersuchungsgebiet verteilt sich das Eigentum auf private Eigentümer, Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften, die Stadt Neumünster, das Land SH sowie soziale Träger und Institutionen (siehe Plan 12 Eigentumsverhältnisse).

Die beiden anteilmäßig größten Gebäude- und Wohnungseigentümer sind die Baugenossenschaft Holstein e.G. (BGH) mit ca. 780 Wohneinheiten, die Kock-Siedlung KG (GmbH & Co) mit ca. 620 Wohneinheiten, die Wohnungsbau GmbH Neumünster (WOBAU) mit ca. 390 Wohneinheiten und die Wohnungs-Vermietung-West GmbH & Co (WWW - ehemals Verein Arbeiterbund, seit 2017 neuer Eigentümer) mit 290 Wohneinheiten. Die Bestände der BGH liegen hauptsächlich im „Zwischerviertel“ und den daran anschließenden Zeilenbauten entlang der Wasbeker Straße, in der Nähe des Verwaltungsgebäudes im Blockinnenbereich Wasbeker Straße, Werderstraße und Hansaring sowie zwischen Hansaring und Goebenstraße sowie nördlich der Roonstraße. Die Bestände der WOBAU sind fast ausschließlich auf dem Gelände der ehemaligen Sick-Kaserne zu finden. Auf der anderen Seite des Hansarings, zwischen Roonstraße und Wasbeker Straße befinden sich die Bestände der Kock-Siedlung. Die WWW Wohnungen sind im Block zwischen Hansaring und Wilhelmstraße zu finden, hinzu kommt das Verwaltungsgebäude in der Wasbeker Straße 76/78 sowie die Ecke Wippendorfstraße und Werderstraße kommt.

Im Eigentum der Stadt Neumünster befinden sich alle fünf Bildungseinrichtungen, zwei Sportstätten, zwei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Teile des LOG-IN und ein Wohngebäude. Zu den Liegenschaften des Landes Schleswig-Holstein gehören die Gebäude der Polizeistation am Hansaring und des Landesamts für soziale Dienste Schleswig-Holstein in der Steinmetzstraße. Soziale Träger und Institutionen betreiben weitere Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen. Dazu zählen u. a. zwei KiTas (Katholische Kindertagesstätte St. Elisabeth-Haus und KiTa „Lütte Lüüd“), das Vicelinstitut sowie zwei Wohngebäude für Menschen mit Betreuungsbedarfen (Lebenshilfewerk Neumünster GmbH in der Ehdorfer Straße).

Erschließungsanlagen und sonstige Freiflächen

Die Stadt Neumünster ist Baulastträgerin und Eigentümerin aller im Untersuchungsgebiet befindlichen Straßen (auch der Landes- und Kreisstraßen). Die Parkplatzanlage im Südosten gehört ebenso wie die meisten Grün- und Freiflächen sowie die noch unbebauten Flächen des Gewerbeparks am LOG-IN der Stadt Neumünster (siehe Plan 12).

Im Rahmen des Stadtumbaus hat die Stadt zwei Grundstücke am Schleusberg (24, 26) und in der Werderstraße mit Städtebauförderungsmitteln erworben. Diese befinden sich im Sanierungssondervermögen und werden durch den treuhänderischen Sanierungsträger BIG Städtebau GmbH verwaltet. Im Eigentum der Deutschen Bahn AG befindet sich die durch das Untersuchungsgebiet führende Bahntrasse.

Zu 3.11. Eigentumsverhältnisse	
Mängel/Konflikte	Potenziale/Stärken
Mitwirkungsbereitschaft der zentralen Marktakteure von Bedeutung	Einige professionelle Wohnungsmarktakteure mit umfangreichen Beständen als zentrale Ansprechpartner
Aufwendige Aktivierung der Einzeleigentümer notwendig	



4. Zusammenfassende Bewertung

4.1. Stärken, Potenziale

Lagegunst

Der „Stadtteil West“ ist durch seine innerstädtische Lage geprägt. Zentrale kulturelle Institutionen der Stadt, wie die Stadthalle, das Museum Tuch + Technik, die bedeutsamen Plätze Groß- und Kleinflecken mit ihren zahlreichen Cafés und Geschäften sowie das 2015 eröffnete Shoppingcenter „Holstengalerie“ sind fußläufig erreichbar. Wichtige Verkehrsknotenpunkte wie der Bahnhof und der Zentrale Omnibusbahnhof grenzen direkt an das Gebiet. Über die Roonstraße ist das Gebiet direkt an die Autobahn 7 angebunden.

Diese hohe Zentralität, die in vielen anderen Städten mit überdurchschnittlichen Miet- und Kaufpreisen einhergeht, ist im „Stadtteil West“ bezahlbar geblieben. Auch Einwohner mit geringem Einkommen haben die Möglichkeit, zentrale Einrichtungen und Strukturen der Stadt zu nutzen, ohne weite Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Entwicklungsflächen

Der „Stadtteil West“ war in den letzten Jahren durch einen überdurchschnittlich hohen Leerstand am Wohnungsmarkt geprägt, auf den die Eigentümer zum Teil mit einem Rückbau ihrer Bestände reagiert haben. Auffälligstes Beispiel ist die Kock-Siedlung, die mehrere Hundert Wohneinheiten zurückgebaut hat, aber auch in Streulagen, bspw. im „Zwitscherviertel“ oder entlang der Ehdorfer Straße, sind vereinzelt Freiflächen entstanden. Die in exponierter Lage befindlichen Flächen der Kock-Siedlung bieten mit ihrem alten Baumbestand und einer guten infrastrukturellen Versorgung beste Voraussetzungen für einen zeitgemäßen städtischen Neubau im Zentrum des Untersuchungsgebiets. Auf der angrenzenden Konversionsfläche der Sick-Kaserne kann nach einer Überprüfung des bestehenden Bebauungsplans der Weg für neue innerstädtische Wohnformen im grünen Umfeld bereitet werden. Durch die Neubebauung der Brachflächen entsteht die Möglichkeit, den bisher im Stadtteil unterrepräsentierten Familien innenstadtnahen Wohnraum anzubieten. Neben der Brachflächenentwicklung ist in einigen Bereichen auch eine Nachverdichtung im Bestand möglich. Derzeit ungeordnete oder untergenutzte Blockinnenbereiche bieten die Möglichkeit der Aufwertung und Erweiterung zu qualitativ hochwertigen Wohnhöfen.

Gewerbebetriebe der Informations- und Kommunikationstechnologie, Neuer Medien sowie der Bio-, Medizin- und Umwelttechnologie finden im Gewerbegebiet des Logistik- und Innovationszentrums Neumünster (LOG-IN) Freiflächen in innerstädtischer Lage. Eine weitere Stärkung des Arbeitsorts „Stadtteil West“ ist hier möglich, auch wenn eine Verwendung der Flächen für andere Nutzungen ebenfalls denkbar wäre.

Nutzungsmischung

Bei dem „Stadtteil West“ handelt es sich überwiegend um ein Wohngebiet. Dennoch befinden sich hier viele kleinere Gewerbebetriebe, Einzelhändler und Dienstleister. Die Gewerbebetriebe sind überwiegend in den gründerzeitlichen Blockinnenbereichen zu finden. Zusammen mit den Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen in den Erdgeschosszonen entsteht eine kleinräumige Nutzungsvielfalt, die zu einer Belebung des Stadtteils beiträgt. Weitere größere Dienstleister wie die Verwaltungen von Wohnungsbaugesellschaften und –genossenschaften, Träger sozialer Infrastrukturen, das Landesamt für soziale Dienste und einige Pflegeeinrichtungen prägen durch ihre Vielzahl an Arbeitsplätzen den Arbeitsplatz „Stadtteil West“.

Auch wenn bei vielen Gewerbebetrieben und Dienstleistern derzeit keine Erweiterungs- oder Verlagerungsabsichten bekannt sind, sind zukünftige Neuorientierungsabsichten zu berücksichtigen, um diese Nutzungsvielfalt zu erhalten. Derzeit leer stehende Ladenlokale und untergenutzte Gewerbegebäude bieten für neue Betriebe die Möglichkeit, bezahlbare Flächen im innerstädtischen Umfeld zu mieten oder zu kaufen. Viele kleinere Ladenlokale werden trotz der günstigen Mieten nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion genutzt. Hier gilt es, neue Ideen zu entwickeln und kleinere Unternehmen und Startups zu unterstützen.

Baukultur

Der „Stadtteil West“ ist durch eine Vielzahl an denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäuden und Ensembles geprägt, die zu einem attraktiven Stadtbild beitragen. Der derzeit hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf von stadtbildprägenden Gebäuden und eingetragenen Kulturdenkmälern muss behoben werden, um das identitätsstiftende baukulturelle Erbe zu erhalten. Aus Sicht der Stadterneuerung ist der Sicherung der historischen Bausubstanz eine hohe Priorität einzuräumen. Auf den Entwicklungsflächen und Baulücken muss gleichzeitig die Chance genutzt werden, qualitätsvollen Neubau zu schaffen und so das Stadtbild zu vervollständigen und weiterzuentwickeln.

Die aus verschiedenen Epochen stammenden Gebäude und Ensembles sind nicht nur baukulturell wertvoll, sondern bieten durch ihre unterschiedliche Baustruktur und städtebauliche Anlage Raum für verschiedenste Nutzungen, sowohl innerhalb der Gebäude als auch in den Blockinnenbereichen. Sie sind damit auch Träger der bereits angesprochenen Nutzungsmischung im Quartier. Eine Unterstützung und Beratung der Eigentümer dieser Gebäude ist von zentraler Bedeutung, um diese Strukturen langfristig zu erhalten.

4.2. Missstände, Mängel und Konflikte

Öffentlicher Raum, Mobilität und Verkehrsflächen

Das Untersuchungsgebiet ist durch ein insgesamt hohes Verkehrsaufkommen geprägt. Die mitten durch das Untersuchungsgebiet verlaufenden, stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen, wie der Hansaring und die Roonstraße, wirken für die Anwohner als Barrieren und sorgen mit ihren Emissionen für eine Luft- und Lärmbelastung im direkten Umfeld. Die Bahnstrecke im Osten des Gebiets wird trotz der Querungsmöglichkeiten als Grenze zum Rest der Innenstadt wahrgenommen und ist als Lärmquelle eine zusätzliche Belastung für die Bewohner.

Neben der fehlenden Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen sind diese in vielen Bereichen nach heutigem Maßstab überdimensioniert und/oder weisen einen erneuerungsbedürftigen Zustand auf. Gerade bei den Hauptverkehrsstraßen fehlt oftmals eine Strukturierung und Gliederung der einseitig auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichteten Räume. Ursprünglich bedeutsame Kreuzungsbereiche, bspw. am Hansaring, sind in ihrer Gestalt nur noch als reine Verkehrsflächen sichtbar. In weiten Teilen fehlt die für ältere und in ihrer Mobilität eingeschränkte Personen bedeutsame Barrierefreiheit oder -armut der Fußgängerwege. Fahrradwege fehlen an den meisten Stellen oder sind, wie viele Fußwegeverbindungen, in einem schlechten baulichen Zustand. Einige Fußwege, wie bspw. der Kattenstieg oder die Bahnunterführung an der Wippendorfstraße, die eigentlich eine Verringerung der Barrieren bewirken sollen, verfehlen durch ihre bauliche Anlage dieses Ziel und werden als Angsträume wahrgenommen.

Gebäudebestand, Wohnumfeld und Leerstand

Vor allem in den Teilräumen 1 und 2 weist der Gebäudebestand einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auch in Bezug auf energetische Belange auf. Die Gründe dafür liegen einerseits in geringen Instandsetzungsanreizen durch niedrige Mietpreise, andererseits in der Einschätzung einiger Vermieter, dass Teile ihres Bestandes, z. B. durch nicht mehr zeitgemäße Wohnungszuschnitte, nicht mehr marktfähig und eine Umwandlung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Die Folgen, die bspw. seit über zehn Jahren in der Kock-Siedlung bestehen, sind ein Modernisierungs- und Instandsetzungsstau sowie ein Leerzug und anschließender Abriss der betreffenden Immobilien. Darunter leidet der ganze Stadtteil, da die leer stehenden Gebäude und Brachflächen zum schlechten Image des Stadtteils beitragen.

Der überwiegende Teil des Wohnungs- und Gewerbeleerstandes im Untersuchungsgebiet ist struktureller Leerstand, der auf die schlechte Gebäudesubstanz oder die Zuschnitte der jeweiligen Immobilien zurückgeht. Um diesem Leerstand zu begegnen, sind Anreize notwendig, die eine Modernisierung und Instandsetzung auch für finanzschwächere Privateigentümer wirtschaftlich tragbar gestalten. Die schlechte Substanz der denkmalgeschützten Gebäude bringt hier besondere finanzielle und fachliche Herausforderungen mit sich. Durch den Strukturwandel im Dienstleistungs- und Gewerbebereich müssen für Leerstände in diesen Bereichen in Teilen neue Nutzungen gefunden oder neue Geschäftsmodelle angeworben werden.

Neben einer schlechten Gebäudesubstanz sind auch die Wohnumfeldbereiche großflächig durch Missstände und Mängel geprägt. Sie sind im Quartier je nach Teilraum in ihrer Größe, Beschaffenheit und ihrem Zustand sehr unterschiedlich zu bewerten. Die gründerzeitlich geprägten Teilräume 1 und 2 fallen jedoch durch stark verdichtete Innenbereiche sowie untergenutzte Flächen und Nebengebäude auf, die die Aufenthaltsqualität und damit die angrenzenden Wohnnutzungen deutlich beeinträchtigen. Bei der notwendigen Verbesserung der Wohnumfeldqualität muss diesen Bereichen Priorität eingeräumt werden. Dies gilt auch in Bezug auf die Schließung von Baulücken und die Wiederherstellung der Blockränder in diesen Bereichen.

Wirtschaftliche Situation und soziale Strukturen im Stadtteil

Das durchschnittlich geringe Einkommen und die geringe Kaufkraft der Bewohner des Untersuchungsgebiets bedeuten für die Dienstleister, Einzelhändler und Gastronomen des Viertels eingeschränkte Umsatzchancen und Nachfragestrukturen. Den Strukturen dieser Betriebe nach zu urteilen, gelingt es nur wenigen Betrieben, Kaufkraft aus den angrenzenden Quartieren in den „Stadtteil West“ zu ziehen. Das geringe Mietniveau im „Stadtteil West“ kann des Weiteren bei finanzschwachen, kleineren Vermietern zu einem Unterlassen von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten führen.

Die schwache soziale und wirtschaftliche Stellung der Bewohner geht oft mit einer geringen Teilhabe am kulturellen, politischen und gesellschaftlichen Leben einher. Eine geringe Identifikation mit dem Stadtteil und der Wunsch, den Stadtteil sobald wie möglich wieder zu verlassen, hat zur Folge, dass oft nur schwache soziale Beziehungen und Netze ausgebildet werden, was sich auch in fehlenden Initiativen und einem geringem Engagement im Stadtteil zeigt. Eine Aktivierung der Bewohner gestaltet sich für die lokalen sozialen Träger vor dem Hintergrund der vielfältigen persönlichen und haushaltsbezogenen Betreuungsbedarfe, Sprachbarrieren und Bildungshintergründe als sehr schwierig.

Identität und Image des Stadtteils

Der „Stadtteil West“ ist aus Sicht der vor Ort lebenden und arbeitenden Akteure überwiegend durch ein negatives Image geprägt. Dieses negative Image wird einerseits auf die insgesamt schwache ökonomische und soziale Stellung der Bewohnerschaft zurückzuführen sein, die in der städtischen Sozialberichterstattung abzulesen ist und in den Medien transportiert wird, andererseits aber auch auf die Wahrnehmung der Straßen, Häuser und Plätze des Viertels. Der durch Gestaltungsdefizite geprägte öffentliche Raum, die instandsetzungsbedürftigen Gebäude sowie Leerstand an zentralen Kreuzungsbereichen wirken auf Außenstehende abweisend und bezeugen die strukturellen Probleme des Quartiers.

Eine Stärkung der Aufenthalts- und Bauqualität kann ein Baustein zu einer geänderten Wahrnehmung des eigenen Quartiers sein und somit helfen, ein neues lokales Selbstbewusstsein der Bewohner zu entwickeln. Dieses ist notwendig, damit sich festere soziale und politische Strukturen entwickeln, die sich aktiv für den „Stadtteil West“ und die Belange der Bewohner einsetzen.

5. Leitbild und strategische Ziele des IEK

5.1. Das Leitbild des „Stadtteils West“

Der „Stadtteil West“ bietet umfangreiche Potenziale, wie z. B. einen vielfältigen und teilweise erhaltenswerten Gebäudebestand, zahlreiche Entwicklungsflächen auf Brachen und in den Blockinnenbereichen, die Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Bilden, die innenstadtypische städtebauliche Struktur sowie eine ausgesprochene Lagegunst. Diese Potenziale werden bisher jedoch in weiten Teilen nicht genutzt, weshalb die positive Entwicklung der Neumünsteraner Innenstadt nicht auf das Gebiet abfährt.

Der „Stadtteil West“ bietet mit seinen günstigen Mieten Menschen einen Ort zum Wohnen, die über ein geringes Einkommen verfügen und/oder sich neu in die städtische Gesellschaft integrieren. Die überwiegend sozial schwache Bewohnerschaft ist zur Bewältigung ihres Alltags jedoch auf finanzielle und soziale Unterstützungsleistungen angewiesen. Aufgrund dieser Belastung kann sie sich nur in Teilen um weitere Belange des Stadteillebens kümmern und lokale Infrastrukturen und Angebote unterstützen. Für Nicht-Bewohner wirkt der Stadtteil durch seinen in weiten Teilen instandsetzungsbedürftigen Gebäudebestand, die wenig gestalteten Straßenräume sowie die Leerstände und Brachflächen abweisend und unwirtlich. Ein aktives Stadteilleben, das sich außerhalb der privaten Räume abspielt, fehlt auch durch die geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie in weiten Teilen fehlende Plätze und Treffpunkte.

Um die vorhandenen Potenziale zu nutzen, die Stärken auszubauen und die Mängel und Missstände zu beheben, wurde folgendes Leitbild entwickelt, an dem sich das Handeln der zukünftigen Entwicklung des „Stadtteils West“ orientieren soll:

Den „Stadtteil West“ zu einem vielfältigen und lebendigen innerstädtischen Stadtteil entwickeln!

Der „Stadtteil West“ soll sich zu einem vielfältigen Quartier entwickeln. Diese Vielfalt, die sich bereits in der Herkunft, der Altersstruktur und der Kultur der Bewohner zeigt, soll sich auch in der Sozial- und Haushaltsstruktur, dem Gebäudebestand, den Wohnmöglichkeiten, den Aufenthaltsqualitäten im privaten und öffentlichen Raum, den Arbeitsplätzen und den Freizeitangeboten wiederfinden. Die gemischte bauliche Struktur des Viertels soll seine zentrale Stärke und wo bereits vorhanden, besser genutzt werden. Wenn notwendig, sollen dafür bestehende Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsstrukturen erhalten, aufgewertet oder durch Neubau ergänzt werden.

Diese Vielfalt bietet die notwendige Grundlage, den Stadtteil zu einem lebendigen Quartier zu entwickeln. Gastronomische Betriebe oder kulturelle Treffpunkte, die nach außen einladend wirken, sollen so das Potenzial erhalten, sich im Stadtteil zu etablieren und auch Besucher aus anderen Stadtteilen anzuziehen. Schon heute sind zwar viele soziale Institutionen im Quartier ansässig, es fehlen jedoch eine Vernetzung dieser Akteure und offene Angebote, die die Bewohner aktivieren und eigenes Engagement vorantreiben. Hierbei müssen auf die unterschiedliche Herkunft und soziale Lage der Bewohner eingegangen und verschiedene Zugangskanäle genutzt werden.

Das Quartier kann sich zu einem vielfältigen und lebendigen innerstädtischen Stadtteil entwickeln, dessen verbessertes Image zu einer gestärkten Selbstwahrnehmung der Bewohner und einer eigenen Stadtteilidentität führt. So sollen Bewohner im Stadtteil gehalten und aktiviert werden. Sie sollen sich für einen Stadtteil einsetzen, der durch seine ausgezeichnete zentrale Lage als Verlängerung der Innenstadt wahrgenommen wird und eine urbane, aber bezahlbare Lebensqualität zur Verfügung stellt. Um dieses Leitbild zu erreichen, wurden fünf Entwicklungsziele formuliert.

5.2. Entwicklungsziele

Mit einem positiven Image die Identität stärken!

Ein positives Image gibt dem Stadtteil eine eigene Identität. Es bindet Bewohner an das Quartier, aktiviert sie und schafft Netzwerke des Austauschs und Engagements. Viele der bereits angesprochenen Maßnahmen, seien es Modernisierungen des Gebäudebestands, Aufwertungen der öffentlichen Räume, die Neubebauung von Brachen oder die Stärkung lokaler Angebote zeigen auch nicht direkt Beteiligten, dass in den Stadtteil investiert wird und bestehende Potenziale ausgeschöpft werden. Zusammen mit einer gezielten Beteiligung und Aktivierung der Bewohner geschieht so eine Aufwertung des Stadtteilimages, das über verschiedene mediale Kanäle auch über den Stadtteil hinaus transportiert wird.

Durchmischung für eine stärkere Nachfrage!

Eine stärkere sozioökonomische Durchmischung des Quartiers würde nicht nur die Stigmatisierung als sozialschwaches Quartier reduzieren, sondern auch die Kaufkraft und damit die Nachfrage nach Veranstaltungen, offenen Aktivitäten sowie Angeboten der Gastronomie und kleineren Läden erhöhen. Die Bewohner müssen weiterhin durch Weiterqualifikation, Bildung, Beratung und andere individuelle Hilfen dabei unterstützt werden, einen wirtschaftlichen und sozialen Aufstieg zu erreichen. Damit auch nach einem erfolgreichen Aufstieg die Bewohner im Viertel wohnen bleiben, somit bestehende Sozialstrukturen erhalten werden und individuell erlangte Stärken dem Quartier zugutekommen, müssen entsprechende Wohnangebote entstehen. Auch sozioökonomisch stärkere Bewohner sollen im Quartier gehalten werden.

Angebote der sozialen Infrastruktur, von Läden, Dienstleistungen und Unternehmen erhalten und ausbauen!

Neben der Wohnfunktion ist der Stadtteil auch ein Ort des Versorgens, Lernens und Arbeitens. Neben Nahversorgungs- und Dienstleistungsbetrieben gibt es – überwiegend in den Blockinnenbereichen – zahlreiche Handwerksbetriebe. Ihr Erhalt soll gesichert werden, um eine kleinteilige Nutzungsmischung in den Blockstrukturen zu erhalten. Wo jedoch Flächen von den Betrieben nicht mehr genutzt werden oder die Nutzung mit einer Belastung der Bewohner einhergeht, sollen Gewerbeflächen rückgebaut und neuen Nutzungen zugeführt werden. Kleine Läden und Geschäfte sollen gesichert und leer stehende Erdgeschosslagen für neue Geschäfte qualifiziert werden. Die Träger sozialer Infrastrukturen sollen miteinander vernetzt werden, um neue und für alle Bewohner offene Angebote zu schaffen. Auch Angebote der migrantischen Ökonomie, die gemessen an der Struktur der Einwohnerschaft bisher unterrepräsentiert sind, sollen gestärkt werden.

Erhalt bestehender und Schaffung neuer Wohnformen im verbesserten Wohnumfeld!

Der „Stadtteil West“ ist ein Gebiet, das zu einem überwiegenden Teil zum Wohnen genutzt wird. Diese Stärke soll durch den Neubau von – dem aktuellen Bedarf entsprechenden – Wohngebäuden gefestigt werden. Das Wohnen in Bestandsimmobilien soll durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in der Qualität verbessert werden. Die Wohnfunktion soll dahingehend weiter gestärkt werden, dass die Bewohner nicht nur ihre eigene Wohnung, sondern auch Teile des Quartiers in die Gestaltung ihres Alltags einbeziehen. Dafür muss der öffentliche Raum eine gesteigerte Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Sanierung des bedeutsamen Gebäudebestandes, die Schaffung unterschiedlicher Wohnangebote und Wohnformen sowie die Gestaltung und Nutzung der Innenhöfe verbessern das Image des Stadtteils und machen ihn auch für neue Bewohner attraktiv.

Öffentliche Räume als Visitenkarte des Stadtteils qualifizieren!

Die Visitenkarte für einen Stadtteil sind belebte öffentliche Räume, die zum Verweilen einladen. Eine Instandsetzung und Neugestaltung der Straßen und Wege sowie die Schaffung von öffentlichen Plätzen, an denen es derzeit in weiten Teilen des Gebiets mangelt, sind ein zentraler Schlüssel zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Eine gesteigerte Aufenthaltsqualität kann nicht nur zu einer attraktiveren Außendarstellung, sondern auch zu einem stärkeren Austausch der Bewohner untereinander beitragen und so nicht nur ein Nebeneinander, sondern ein Miteinander im Stadtteil bewirken.

6. Handlungsfelder und Schwerpunkte

Um die Entwicklungsziele zu erreichen, müssen diese konkretisiert werden. Dafür werden thematische Handlungsfelder und räumlichen Schwerpunkte aus den Entwicklungszielen abgeleitet und mit Maßnahmen untersetzt.

6.1. Handlungsfelder

Baukultur

Der Stadtteil ist durch städtebaulich und baukulturell bedeutsame Gebäudesubstanz aus verschiedenen Epochen geprägt. Die Modernisierung und Sanierung der Gebäude ist eine Voraussetzung, um die Entwicklungsziele der Verbesserung der Wohnqualität, des Images und der sozioökonomischen Durchmischung sowie der nachhaltigen Sicherung der Nutzungsmischung zu erreichen. Die Herausforderungen sind dabei erstens, die alte Bausubstanz unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und energetischer Belange gestalterisch zu sanieren, ohne dass der Charakter der Quartiere verloren geht. Dies trifft gleichermaßen auf die Neugestaltung der Höfe zu. Zweitens sind insbesondere die privaten Hauseigentümer zur Modernisierung und damit zu Investitionen zu bewegen. Drittens sind Eigentümer und Investoren zu finden, die die Brachen und Baulücken mit guten Konzepten und qualitätvoller Architektur füllen, die zeitgemäß ist und sich in die vorhandene Bebauung einfügt.

Bausteine zum Handlungsfeld „Baukultur“

- Beratungsangebote und Informationsveranstaltungen zur Finanzierung, zu Fördermöglichkeiten und zur fachgerechten Sanierung, vor allem für private Einzeleigentümer und nicht professionelle Vermieter
- Die Umsetzung eines Mustervorhabens im Bereich der Modernisierung und Instandsetzung
- Öffentlichkeitswirksame Aktionen, wie bspw. ein „Tag der offenen Tür“ oder Besichtigungen gelungener Gebäudemodernisierungen
- Berichte in der örtlichen Presse und im Internet zu Fragen der Sanierung
- Wettbewerbe/Mehrfachbeauftragungen bei größeren Vorhaben
- Der Einsatz eines Gestaltungsgremiums
- Nutzung der Erfahrung von Architekten, Handwerks- und Baubetrieben mit Altbauerfahrung

Vielfältiges Wohnen

Aufgrund der sozioökonomischen Situation besteht derzeit eine große Nachfrage nach günstigen und kleinen Wohnungen. Gleichzeitig soll ein in Bezug auf die Eigentumsformen und den Standard breit aufgestelltes Wohnangebot dazu beitragen, dass Bewohner, auch wenn sich ihre finanzielle oder familiäre Situation sich verändert, langfristig im Quartier bleiben können und neue Haushalte hinzuziehen. Sowohl der relativ niedrige Mietpreis als auch die niedrigen Grundstückspreise bieten hierfür gute Voraussetzungen. Insbesondere besteht ein Bedarf nach familiengerechten Wohnformen und barrierefreien Wohnungen.

Bausteine zum Handlungsfeld „Vielfältiges Wohnen“

- Die Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzepts für den „Stadtteil West“
- Förderung des Neubaus auf Brachflächen, in Baulücken und – wo möglich – in Blockinnenbereichen
- Eine Anpassung von Grundrissen und Wohnungszuschnitten an aktuelle Nachfragemuster, sofern bautechnisch möglich
- Schaffung von höheren Wohnstandards im Neubau und Bestand
- Barrierearmer und barrierefreier Wohnungsumbau
- Qualitätsvolle Gestaltung der Blockinnenbereiche und des Wohnumfeldes für Bewohner und Familien
- Ein „Runder Tisch“ mit Politik, Verwaltung und Wohnungsmarktakteuren zum Thema Wohnen im „Stadtteil West“

Handel, Gewerbe und Dienstleistungen

Etliche überwiegend alteingesessene Gewerbebetriebe verleihen dem Quartier seinen innerstädtischen, nutzungsgemischten Charakter. Sie haben sich im Laufe der Zeit immer weiter in den Blockinnenbereichen, oft über mehrere Parzellen hinweg, ausgebreitet. Hier bestimmen heute mehr oder weniger intakte Nebengebäude und Lagerflächen das Bild. Bei Betriebsaufgaben oder Neuausrichtungen sind die Innenbereiche neu zu ordnen und zugunsten der Wohnnutzungen neu zu gestalten. Wo möglich, sind die Flächen durch zeitgemäße Betriebe nachzunutzen, z. B. auch in Verbindung mit ungenutzten Geschäftsräumen in den Erdgeschossen der Vorderhäuser. Leer stehende Ladenlokale könnten von Stadtteilaktivitäten/Angeboten zwischengenutzt, in weniger frequentierten Lagen zu Wohnungen umgenutzt werden. Der Tendenz, günstig Flächen anzukaufen oder zu mieten, um Lagerplatz für andere Betriebsstätten vorzuhalten, ist zugunsten anderer Bedarfe entgegenzuwirken. Die Ausrichtung des Gewerbegebietes neben dem LOG-IN ist zu überprüfen und ggf. anderen Nutzungen zuzuführen.

Bausteine zum Handlungsfeld „Handel, Gewerbe und Dienstleistungen“

- Initiierung eines „Runden Tisches“ der Gewerbetreibenden unter Beteiligung der IHK, der Wirtschaftsförderung und weiterer Akteure
- Beratungsangebote für Starter, auch im Bereich migrantischer Ökonomien
- Beratungsangebote zur Sanierung und Umgestaltung insbesondere, der Erdgeschosse unter Verweis auf BestPractice-Praktiken aus anderen Städten
- Fördermittelakquise und Fördermittelangebote

Öffentlicher Raum und Verkehr

Die Ertüchtigung und Erneuerung der Straßen und Plätze muss einhergehen mit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Verbesserung der Mobilität für alle und dem Abbau von Barrieren. Die Maßnahmen im öffentlichen Raum sind als ein gemeinsamer Prozess unter der Beteiligung der Eigentümer, Nutzer und Bewohner vorzubereiten und umzusetzen. Schwerpunkte sind die Aufwertung der Erschließungsstraßen mit der Ausbildung von kleinen Quartiers-Eckplätzen, die Verbesserung der Nebenanlagen der Hauptstraßen und die Stärkung der Fuß- und Radwegebeziehungen sowohl in die Innenstadt als auch zu den angrenzenden Grünflächen, u. a. um die dort vorhandenen Spiel- und Sportmöglichkeiten zu nutzen (bspw. im Falderapark und dem Ruthengraben).

Bausteine zum Handlungsfeld „Öffentlicher Raum und Verkehr“

- Ein Gestaltungs- und Verkehrskonzept mit Aussagen zum Fußgänger-, Rad- und Kraftfahrzeugverkehr, ruhendem Verkehr sowie zu verkehrstechnischen Anforderungen hinsichtlich Gestaltung, Materialien, Ausstattungen und der Barrierefreiheit
- Beteiligungswerkstätten und Anliegerversammlungen zum Thema Verkehr und öffentlicher Raum
- Stärkung der Aufenthaltsqualität durch die Errichtung, Neugestaltung und zum Teil funktionale Neuordnung von Plätzen und öffentlich genutzten Räumen
- Aktivierung des Fuß- und Radverkehrs
- Reduktion des Einflusses des Kraftfahrzeug- und Bahnverkehrs in Bezug auf Sicherheit und Emissionen
- Gestalterische Aufwertung der Straßen und Nebenflächen

Stadtteileben und Beteiligung

Während in vielen Stadtteilen Bürger die Beteiligung einfordern, Bürgerbegehren starten und erfolgreich umsetzen, ist im Untersuchungsgebiet davon wenig zu spüren. Soziale Träger und Schulen beklagen die geringe Beteiligung bei KiTa-Abenden und Elternsprechtagen. Die öffentlichen und privaten sozialen Träger haben in der Summe zahlreiche und oft kostenfreie Angebote. Sie reichen von Gymnastik über Kochkurse, Aktivitäten für Kinder und Jugendliche, Flohmärkte bis hin zu unterschiedlichen Beratungsformaten. Doch führt dies nicht dazu, dass die Bewohner selbst aktiv werden. Für einen lebendigen Stadtteil ist es aber gerade wichtig, dass sich die dort Wohnenden und Arbeitenden engagieren und somit zu einem positiven Image beitragen. Ein Stadterneuerungsprozess mit seinem integrierten Ansatz dient dazu, Aktivitäten zu initiieren und Bewohner mitzunehmen, die sich bislang z. B. außerhalb des Gebietes engagiert haben, aber aufgrund ihres Interesses bereit sind, den Prozess aktiv

mitzuunterstützen. Für Belange von Kinder und Jugendlichen könnten die zahlreichen Schulen im Gebiet ein Anknüpfungspunkt sein. Gezielt sind kulturelle Veranstaltungen und Initiativen als offene Angebote in die Aktivitäten zu integrieren.

Bausteine zum Handlungsfeld „Stadtteilleben und Beteiligung“

- Aktivierung von Bewohnern durch Stadtteilaktionen, gezieltes Ansprechen und Unterstützen von Eigeninitiative
- Mittel für Stadtteilaktionen (Verfügungsfonds)
- Installation einer Stadtteilrunde mit Vertretern von Stadtteilbeiräten, der Stadtverwaltung, von Eigentümern, Wohnungsgesellschaften, Gewerbe/Einzelhandel und Bürgern
- Erweiterung der sozialen Infrastrukturen für Kinder (KiTa) und Jugendliche (Jugendzentrum) als Familienzentrum

6.2. Handlungsschwerpunkte

Im Folgenden werden die räumlichen Handlungsfelder für die einzelnen Teilräume dargestellt.

Die zu modernisierenden Gebäude werden nicht einzeln aufgeführt, sondern sind den Plänen zu entnehmen.

Teilraum 1 – Das Scharnier zur Innenstadt

Der Teilraum 1 orientiert sich stärker zur Innenstadt, als der restliche Teil des Untersuchungsgebietes. Für die weiteren Quartiere des Stadtteils wirkt er als Scharnier zu den zentralen innerstädtischen Funktionen, kann durch seine gestalterischen Missstände dieser Aufgabe derzeit jedoch nur zum Teil nachkommen. Innerhalb des Teilraums sind die schon im städtischen Besitz befindlichen Flächen zwischen Schleusberg, Bahndamm und Wasbeker Straße („Schleusbergareal“) in eine umfassende Neuordnung einzubeziehen, um hier neben Parkplätzen auch attraktive innenstadtaffine Dienstleistungen zu entwickeln.

Unterstützend könnte hier die Verlagerung der Stadtbibliothek aus dem derzeitigen Gebäude in einen Neubau auf dem Schleusbergareal wirken, der auch den zukünftigen Anforderungen der Stadtbibliothek an den Bereich digitale Medien, Gruppenarbeit sowie Integration und Spracherwerb entspricht. Die Bibliothek könnte sich als halböffentlicher Raum für Bewohner verschiedenster sozialer und kultureller Herkunft als Ort des Lernens, Begegnens und Betreuens etablieren, der über verschiedene Räume und Dienstleistungen für die Bewohner eine zentrale Anlaufstelle im Bereich Wissens- und Informationsvermittlung und -austausch darstellt. Wie dies in anderen Ländern bereits üblich ist, könnte die Neumünsteraner Stadtbibliothek als weitreichender Baustein des Bildungswesens positiv auf Neumünster und auch den „Stadtteil West“ ausstrahlen.

Teilraum 2 – Das Herz des Viertels, nahe zur Innenstadt und fußläufig zum Bahnhof

Eine Vielfalt an Nutzungen in einem bedeutsamen, überwiegend gründerzeitlichen Gebäudebestand charakterisiert diesen zentralen Bereich im Stadtteil. Die Innenhöfe sind abwechselnd gewerblich genutzt oder bieten mit einem grünen Wohnumfeld den Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Konzentration von sozial schwachen Haushalten in Verbindung mit dem Zerfall bedeutsamer Gebäudesubstanz ist Einhalt zu gebieten, auf den Strukturwandel im Bereich des Handwerks und des Einzelhandels ist zu reagieren.

Handlungsschwerpunkte sind die umfassende Sanierung zahlreicher Gebäude, die Anpassung der Wohnungsgrundrisse, die qualitätsvolle Gestaltung der Höfe und dort, wo perspektivisch sinnvoll, der Erhalt und die Sicherung der Gewerbebetriebe. Ehemalige Läden können mit stadtteilbezogenen Funktionen und neuem Gewerbe umgenutzt werden. Einen Schwerpunkt bilden die Sanierung und Blockinnenentwicklung der Blöcke zwischen Hansaring und Wippendorfstraße, die anhand von Blockkonzepten zu konkretisieren sind. Dabei ist die Sicherung und Erweiterung des Schulstandortes der Johann-Hinrich-Fehrs-Schule in der Wilhelmstraße sowie die Erschließung der Blockinnenbereiche zu lösen.

Der gut frequentierte Abschnitt der Wasbeker Straße zwischen Hansaring und Bahndamm mit den beiden Supermärkten und zahlreichen kleinen Läden ist als Treffpunkt für den Stadtteil zu stärken. Die Flächen im unmittelbaren Umfeld des Verbrauchermarktes SKY und des denkmalgeschützten Lager-/Speichergebäudes Wasbeker Straße 59 sind wegen der derzeitigen Gestal-

tungsmängel neu zu ordnen und zu Teilen als Quartiersplatz zu gestalten. Dieser Standort bietet sich für einen zentralen Platz an, da hier der durch die Bewohner stark frequentierte Schwerpunkt der Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen liegt. Durch einen Quartiersplatz kann eine attraktive Eingangssituation westlich der Bahnlinie und entlang der bedeutsamen Ausfallstraße Wasbeker Straße geschaffen werden, die dem Teilraum 2 zu einer neuen Wahrnehmung verhelfen kann.

An der Grenze zu Teilraum 3 befindet sich entlang der Friedrich- und Wippendorfstraße eine ehemaligen Tankstelle mit angrenzenden Garagen, die derzeit mehreren Gebrauchtwagenhändlern als Stellplatz von teilweise schrottreifen Fahrzeugen dient. Eine Neubebauung in dieser zentralen und exponierten Lage würde zusammen mit der Neugestaltung des Goebenplatzes, aus Richtung des Bahnhofs kommend, auch hier einen attraktiveren Eingang in den „Stadtteil West“ schaffen. Eine besondere Herausforderung bei der Neugestaltung wird der Umgang mit Altlasten auf dem genannten Gebiet sein.

Teilraum 3 – Grüne Karrees mit Einzelhaus- und genossenschaftlichem Wohnungsbaubestand

Der Teilraum 3 ist durch Mietwohnungsbestände der Baugenossenschaft Holstein geprägt, die sehr weitläufige Garten- und Freiflächen aufweisen sowie kleinere Reihenhäuser und Villen in Privatbesitz, die aus den 1920er und 1930er Jahren stammen und ebenfalls große Gärten besitzen. Die zum Teil gestalterisch gelungenen Umbauten und Sanierungen der Gebäude sind auch unter energetischen Belangen fortzusetzen und weisen auf einen Generationswechsel hin. Ergänzt wird die Wohnbebauung durch die zwei unter Denkmalschutz stehenden Schulgebäude der Wilhelm-Tanck- und Helene-Lange-Schule, eine Sporthalle sowie das Landesamt für soziale Dienste.

Handlungsschwerpunkt ist die Sanierung und Umnutzung des denkmalgeschützten Schulgebäudes der Helene-Lange-Schule unter Berücksichtigung des schulischen Bedarfs und angemessener neuer Nutzungen, sowie die Sanierung der Wilhelm-Tanck-Schule.

Die Siedlung zwischen dem Hansaring und Brucknerweg in dunkler Klinkerbauweise der 1950er Jahre ist noch fast in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten. Auffallend sind die umfänglichen Gärten und Grünanlagen im öffentlich zugänglichen Blockinnenbereich. Handlungsschwerpunkt ist die behutsame Erneuerung der Gebäude und der grünen Innenhöfe.

Teilraum 4 – Das neue Stadtteilzentrum

Brachflächen mit großem Entwicklungspotenzial für Neubau und attraktive innerstädtische Nutzungen mit sozialen Einrichtungen und kulturellen Angeboten kennzeichnen diesen Teilraum.

Die Quartiere östlich und westlich des Hansarings, der hier alleeartig ausgebildet ist, sind die Flächen der ehemaligen Sick-Kaserne. Erste Zeilenbauten wurden hier bereits in den 1960-1980er Jahren durch die WOBAU entwickelt, weitere Flächen folgten nach der endgültigen Konversion in den 1990er Jahren. Das westliche Quartier bildet die Kock-Siedlung. Errichtet in den 1930-1960er Jahren, weist es heute den größten zusammenhängenden strukturellen Leerstand auf und wurde in Teilen bereits abgerissen.

Handlungsschwerpunkt ist die Entwicklung der brachliegenden Flächen zwischen Steinkamp und Helmuth-Kock-Straße für „Neues Wohnen“. In Verbindung mit einem zentralen Quartiersplatz kann so dieser Bereich seiner ursprünglichen Funktion der Wohnnutzung wieder nachkommen, jedoch mit einer deutlich gesteigerten Wohn- und Aufenthaltsqualität. Der ehemals als sozialer Brennpunkt stigmatisierte Bereich würde somit für die gesamte Erneuerung des „Stadtteils West“ stehen. Diese positiven Impulse können auf die gegenüberliegende Seite des Hansarings übertragen werden und die Entwicklung und Vermarktung der Flächen „An der Sick-Kaserne“ für neue Wohnformen fördern. Besondere Bedeutung kommt in diesem Bereich auch der Errichtung des bereits in Planung befindlichen Familienzentrums zu. Es stellt einen ersten baulichen und fachlichen Schritt bei der Vernetzung der Angebote der sozialen Infrastruktur dar. Wichtig ist, dass sich auch private Einrichtungen zunehmend untereinander und mit öffentlichen Institutionen vernetzen, um sich gemeinsam dem Stadtteil zu öffnen und neue niedrigschwellige soziale und kulturelle Angebote anzubieten.

Teilraum 5 – Das städtebaulich bedeutsame Ensemble „Zwitscherviertel“

In dem kurz vor und nach dem 1. Weltkrieg entstandenen „Zwitscherviertel“ ist der Erhalt, die Modernisierung und energetische Sanierung der Gebäude ein wesentliches Ziel, um das städtebaulich bedeutsame Ensemble (Bauweise, Materialien, Gliederung, Vorgärten und Gartenanlagen) zu erhalten. Bereits durchgeführte (verunstaltende) Umbauten sollten soweit wie möglich zurückgebaut werden. Bei der gesamten Sanierung und Modernisierung sind die Bewohner und Nutzer zu beteiligen.

Teilraum 6 – Stadtnah Wohnen im Einfamilienhaus

Die überwiegend in den 1950er bis 1970er Jahren mit Einfamilienhäusern bebauten Bereiche des Teilraums 6 weisen einen hohen energetischen Sanierungsbedarf auf und müssen zur zukunftssicheren Nutzung an moderne Wohnbedürfnisse angepasst werden. Die großen Karrees sind mit mehr Durchwegungen für Fußgänger und Radfahrer mit den angrenzenden Quartieren und dem Grünzug entlang des Ruthengrabens zu vernetzen. Insgesamt ist die Bebauungsdichte bis auf die Blöcke nördlich der Nachtigallenstraße gering. Die ältere Bebauung entlang der Ehndorfer Straße weist eine größere Nutzungsmischung mit gewerblichen und dienstleistungsorientierten Nutzungen auf. Die auf den Kraftfahrzeugverkehr ausgerichteten Straßen sind im schlechten Zustand.

Handlungsschwerpunkt ist die Erstellung von Klimaquartierskonzepten, die Neuordnung und Entwicklung des Innenbereichs zwischen Meisenweg und Rutenkamp sowie die bessere fußläufige Erschließung durch die Karrees und in die Grünzone.

Teilraum 7 – Bildungs- und Sporteinrichtungen, mit angrenzenden Gewerbeflächen verkehrsgünstig gelegen

Gut verkehrlich über Autobahn und Bundesstraße zu erreichen, ist dieses Teilgebiet funktional nur gering mit dem restlichen Stadtteil vernetzt. Die Gewerbeflächen werden nur langsam bebaut, die täglich anreisenden Schüler und Arbeitenden werden im Stadtteil kaum wahrgenommen und tragen zu keiner weiteren Belebung bei. Bis auf eine Bäckerei/Café am Hansaring/Ecke Roonstraße fehlen auch entsprechende Angebote, welche die Schüler und Auszubildenden in Richtung der anderen Teilräume ziehen würden. In dem Richtung Norden gelegenen Wald- und Grüngebiet befinden sich die Sportanlagen der ehemaligen Hindenburg-Kaserne, die heute durch die Schulen genutzt werden, sowie der neue Skatepark.

Das Regionale Berufsbildungszentrum für Gewerbe und Technik der Walther-Lehmkuhl-Schule, die Landesberufsschule und überbetriebliche Ausbildungsstätte für Zahntechniker in Schleswig-Holstein sowie das LOG-IN (Memellandstraße 2, Roonstraße 90-100) stellen in sich geschlossene Einzelbebauungen und Solitäre dar, die nicht in die städtebauliche Struktur des restlichen Gebiets integriert sind.

Handlungsschwerpunkte sind die Entwicklung der Gewerbeflächen, die Verbesserung der Fuß- und Radwege in der Roonstraße sowie die Schaffung eines Zuganges in die Waldflächen nördlich der Roonstraße.

7. Umsetzung

7.1. Grundlagen des Förderprogramms „Stadtumbau West“

Das Programm „Stadtumbau West“ ist ein Förderprogramm im Rahmen der Städtebauförderung des Bundes und des Landes. Es wurde 2004 als Weiterentwicklung des Programms „Stadtumbau Ost“ für die alten Bundesländer mit dem Ziel neu aufgelegt, die betroffenen Kommunen bei der Bewältigung der Folgen des wirtschaftlichen und demographischen Strukturwandels zu unterstützen. Zur Philosophie des Programms gehört, dass dies nur erfolgreich „durch den Einsatz eines Strategiebündels“ geschehen kann, „das in einem gesamtstädtischen konzeptionellen Rahmen integriert“ ist. Räumlich und inhaltlich isolierte Maßnahmen können nur in geringem Umfang die Strukturen der betroffenen Quartiere verändern und erzielen daher keine nachhaltige Wirkung. Voraussetzung für einen konzeptionell geleiteten und langfristig erfolgreichen Stadtumbau ist eine konstruktive Zusammenarbeit mit den Gebäude- und Flächeneigentümern.

Die Stadt Neumünster wurde bereits 2005 durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration in das Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen. 2008 wurde das Stadtumbaugebiet „Stadtteil West“, das in großen Teilen deckungsgleich mit dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen für den „Stadtteil West“ ist, festgesetzt. Gemäß der Ausrichtung des Programms „Stadtumbau West“, die Kommunen in die Lage zu versetzen, auf die Folgen des Strukturwandels städtebaulich und zum Teil präventiv zu reagieren, stehen insbesondere bei Innenstädten und Ortsteilzentren Aufwertungen von öffentlichen Räumen und die Umnutzung/Modernisierung eigener oder erworbener Gebäude im Fokus, um somit auch die privaten Eigentümer zu Investitionen zu motivieren.

Doch gerade die Aufwertung der öffentlichen Räume konnte im „Stadtteil West“ in den vergangenen Jahren nicht effektiv angegangen werden, da sie gemäß der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein im Stadtumbaugebiet nur zu dem Teil förderfähig ist, der nicht durch Erschließungsbeiträge oder sonstige Gebühren und Entgelte finanziert wird. Ob die Voraussetzungen zur Anwendung des umfassenden Verfahrens gegeben sind, wird in Kapitel 8 erörtert.

Kommt es zu einer Förderung aus Programmmitteln, so erfolgt die Finanzierung der Fördermittel zu einem Drittel aus Bundesmitteln, zu einem Drittel aus Landesmitteln und zu einem Drittel aus Mitteln der Stadt Neumünster. Dies gilt sowohl für Maßnahmen der Stadt als auch für Fördermittel, die an Dritte weitergegeben werden. Zum Beispiel können private Eigentümer Fördermittel für die Sanierung ihrer Gebäude beantragen. Gemäß der Verwaltungsvereinbarung 2017 zur Städtebauförderung kann bei Kommunen in Haushaltsnotlage der Eigenanteil auf 20 % minimiert werden.

In den folgenden Kapiteln sind die Maßnahmen erläutert, die im Rahmen der Städtebauförderkulisse Stadtumbau umgesetzt werden. Ob und in welcher Höhe die einzelnen Maßnahmen gefördert werden können, hängt von der Verfügbarkeit der Mittel ab und richtet sich nach den Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR S-H 2015).

7.2. Maßnahmenplan

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse (Kapitel 3) wurden in Kapitel 4 und 5 die Entwicklungsziele dargestellt. Die zum Erreichen dieser Entwicklungsziele zu bearbeitenden Handlungsschwerpunkte wurden, bezogen auf die unterschiedlichen Teilräume, in Kapitel 6 beschrieben. Daraus abgeleitet werden nun die Maßnahmen. Die Auflistung erfolgt in Anlehnung an das Baugesetzbuch und die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015). Sie umfassen die Maßnahmen der Vorbereitung, der Durchführung und der Abwicklung.

Im Folgenden sind die Maßnahmen einzeln beschrieben und den jeweiligen Aufgabenträgern zugeordnet.

Die **Maßnahmen der Vorbereitung** umfassen die Nummern 1-20.

Die **Maßnahmen der Durchführung** gliedern sich nach

- a.) Ordnungsmaßnahmen,
 - Maßnahmen Grunderwerb und Neuordnung Nummern 21-32,
 - Maßnahmen für Freilegung Nummern 33-40,
 - Um- und Neugestaltung von Straßen Nummern 41-94,
- b.) Baumaßnahmen,
 - private und städtische Modernisierungsmaßnahmen Nummern 95, 96, 99,
 - Neubau/Modernisierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen Nummern 97,98, 113-116,
 - Neubebauung von privaten Grundstücken Nummern 100-112.

Die **Maßnahmen der Abwicklung** umfassen die Nummern 117-123.

Die Maßnahmen sind im Maßnahmenplan Plan 15 der Planunterlagen der Anlage verortet.

Maßnahme 1	Vorbereitende Untersuchungen (VU)
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Gemäß § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Sie sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 2	Fortschreibung des integrierten Entwicklungskonzepts (IEK)
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen werden Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet identifiziert. Hierauf aufbauend, wird ein integriertes Entwicklungskonzept (IEK) erarbeitet, das im Detail die Entwicklungsziele und Handlungsfelder, Schwerpunkte und einzelne Maßnahmevorschläge umfasst. Ein Umsetzungskonzept und eine verfahrensrechtliche Abwägung sind ebenfalls Bestandteil des IEK. Die enthaltenen Schwerpunkte und Maßnahmen sollen nach den Erfordernissen des Monitoring (siehe Nr. 3) regelmäßig fortgeschrieben werden.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 3	Aufbau und Fortschreibung Monitoring
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Zur Steuerung der Umsetzung und zur Überprüfung der Zielerreichung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sowie als Grundlage für die Fortschreibung der städtebaulichen Planung (siehe Maßnahme 2) soll ein Monitoring aufgebaut und regelmäßig fortgeschrieben werden.
Umsetzungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Aufbau eines maßnahmenbezogenen Monitorings - Periodische Erfassung der Datenbasis - Laufendes Controlling der Maßnahme - Festzulegende periodische Zwischenevaluation und Evaluation nach Abschluss der Gesamtmaßnahme
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 4	Fortschreibung teilräumliches Wohnungsmarktkonzept
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Das gesamtstädtische Wohnungsmarktkonzept soll um eine teilräumliche Betrachtung erweitert werden. Sie soll Aussagen enthalten zu der Machbarkeit von „Sonderwohnformen“ (z. B. Bauherrenmodelle etc.), der Nachfrage nach Wohnungsgrößen und -preisen, zu Nachfragegruppen (Familien, Ältere, Menschen mit Migrationshintergrund, sozialstrukturelle Gruppen) im lokalen Kontext und zu Aufwertungspotenzialen im Stadtteil.
Zentrale Inhalte	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des Wohnungsbestands im Stadtteil unter Einbeziehung der strukturellen Leerstände - Gebietsbezogene Ableitung der Nachfrageprognose des gesamtstädtischen Wohnungsmarktkonzepts - Erarbeiten von konkreten Entwicklungszielen und Maßnahmen zur Erreichung einer Diversifikation des Wohnungsangebots, einer stärkeren sozialen Durchmischung der Bewohnerschaft und einer sozialgerechten Weiterentwicklung des Stadtteils.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 5	Gestaltungs- und Verkehrskonzept öffentlicher Raum
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Um die Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums zu konkretisieren, ist die Erstellung eines Gestaltungs- und Verkehrskonzepts für den öffentlichen Raum notwendig.
Zentrale Inhalte	<ul style="list-style-type: none"> - Differenzierung und Fortschreibung des gesamtstädtischen Verkehrskonzepts unter Berücksichtigung der Radwegeplanung für den „Stadtteil West“ mit dem Ziel der Minderung der Barrierewirkung von Hansaring und Roonstraße, der Verbesserung der Radwege- und Fußwegebeziehungen im Stadtteil sowie der Verbesserung der Fußgängerunterführung unter der Bahnlinie in Richtung Stadtzentrum. - Entwicklung von stadtraumbezogenen Gestaltungsleitbildern unter Berücksichtigung einer weitgehenden Barrierefreiheit - Entwicklung von Standortdetails und Querschnitten - Entwicklung von funktionalen und gestalterischen Anforderungen an die „Quartiersplätze“
Umsetzungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse der bestehenden Situation - Beteiligung von Fachämtern und Institutionen - Workshops zu Schwerpunktbereichen mit Anwohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 6	Energetisches Quartierskonzept
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Die Bestandserhebung ergab das Erfordernis der energetischen Sanierung des Wohnungsbestands, einhergehend mit weiteren Möglichkeiten der Energieeinsparung und -gewinnung. Um die Potenziale der energetischen Quartiersentwicklung fundiert bewerten und kleinräumig die Maßnahmen aus dem integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Neumünster ableiten zu können, ist jedoch die Aufstellung eines energetischen Quartierskonzepts bzw. die nachträgliche Qualifizierung der vorbereitenden Untersuchungen in diesem Bereich notwendig.
Zentrale Inhalte	<ul style="list-style-type: none"> - Konkretisierung der Zielsetzung und Handlungsfelder für eine energetische Aufwertung des Quartiers unter Einbeziehung der Bewohner und Hauseigentümer - Bestimmung des energetischen Ausgangszustands und Handlungsbedarfs - Bestandsaufnahme der Energieversorgungsstruktur - Bewertung der Energieeinsparpotenziale für den Gebäudebestand - Bewertung der Reduktions- und Einsparpotenziale durch eine nachhaltige Energieversorgung im Quartier, die Produktion und Nutzung erneuerbarer Energien und die Förderung einer klimagerechten Mobilität - Aufstellung der CO₂-Bilanz des Quartiers und Hochrechnung zukünftiger Entwicklungsszenarien - Erstellung eines Leitbilds, konkreten Maßnahmenkatalogs und Durchführungs- sowie Controllingkonzepts - Einbeziehung der Bürger und weiterer Akteure zu Verbesserung der Kommunikationsstrukturen zu energetischen Belangen im Quartier - Prozesssteuerung mit Zeitplan und Projektmanagement
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 7	Sanierungsmanagement des energetischen Quartierskonzepts: Koordination der Umsetzung
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Das Sanierungsmanagement soll alle relevanten Akteursgruppen für die Ziele der energetischen Sanierung gewinnen. Die vorgesehenen Maßnahmen sollen im Verbund mit Kommunen, Bürgern, Wohnungsunternehmen, privaten Eigentümern, Stadtwerken und Interessenverbänden priorisiert und umgesetzt werden.
Umsetzungsschritte	<ul style="list-style-type: none"> - Koordination zwischen Schlüsselakteuren, z. B. Energieversorgern, Wohnungsunternehmen und Kommune - Energieberatung zur Aktivierung und Überzeugung einzelner Hauseigentümer mit Schnittstellendefinition Tätigkeit Sanierungsträger - Bürgerbeteiligung, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit für eine breite Verankerung im Quartier - Zusammenarbeit mit dem kommunalen Klimaschutzmanagement
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 8	Blockkonzept 2E
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Die komplexe städtebauliche Situation in Block 2E verlangt eine detailliertere Begutachtung und Entwicklung von Maßnahmen im Zuge eines Blockkonzepts, die in der Tiefe im Rahmen der VU nicht geleistet werden kann. Der Baublock weist vor allem im südlichen Teil durch die Vielzahl an Nebengebäuden eine städtebaulich ungeordnete Situation auf. Bis auf wenige Ausnahmen weisen alle Gebäude am Blockrand einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf. Ein Ziel des Blockkonzepts ist, unter Einbeziehung der Anwohner und Eigentümer, die Entwicklung von Ideen zur Neuordnung des Blockinnenbereichs, um eine Entsiegelung und Verbesserung der Wohnumfeldqualität zu erreichen. Auf Grund der einheitlichen historischen Bebauung können übertragbare Modernisierungsstrategien für die Anpassung an künftige Nachfragemuster entwickelt werden. Eine behutsame Nachverdichtung ist ebenfalls zu diskutieren. Ergebnis soll ein Zeit- und Maßnahmenplan der Umsetzung sein, der ggf. als Voraussetzung für einen Bebauungsplan dient. Durch die gemeinschaftliche Entwicklung mit den Anwohnern und Eigentümern, soll der Mehrwert der Blockentwicklung für die Eigentümer aufgezeigt und so die Bereitschaft zu privaten Modernisierungen und Neuordnungsmaßnahmen gesteigert werden.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 9	Blockkonzept 2F
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Der Block 2F hat auf Grund seiner Größe und geringen Dichte große Potentiale zur Nachverdichtung und Neuordnung. Um diese Potentiale zu heben und ist jedoch eine Verbesserung der Erschließung bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Erweiterungsbedarfe der Schule sicherzustellen. Das Blockkonzept soll Aussagen zu der städtebaulichen Gestaltung von Neu- oder Erweiterungsbauten im Blickkinnenbereich treffen. Mit der möglichen zukünftigen Aufgabe der Nutzung des Eisenwarenhandels böten sich neue Optionen im nördlichen Teil des Baublocks, die jedoch in einem übergreifenden Blockkonzept konkretisiert und mit den Eigentümern und Bewohnern abgestimmt werden müssten. Wie auch in Block 2E, gibt es einen großen Anteil an historischer Gebäudesubstanz, die es zu erhalten und der aktuellen Nachfrage anzupassen gilt. Als Ergebnis ist ein Zeit- und Maßnahmenplan zu entwickeln, der ggf. als Vorbereitung für einen Bebauungsplan dienen soll.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 10	Blockkonzept 6C
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Im Innenbereich des Blocks 6C befindet sich eine große städtische Fläche mit einem zentral gelegen Spielplatz, der einen hohen Erneuerungsbedarf aufweist. Sollte in Zukunft deutlich werden, dass dieser Spielplatz zur Versorgung der Anwohner nicht mehr notwendig ist, könnte eine Neuentwicklung des Blockinnenbereichs durchgeführt werden. Da der Bereich jedoch einerseits nicht ausreichend erschlossen ist und andererseits stark durch Altablagerungen im Untergrund belastet ist, müssen die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten einer fachgerechte Bewertung unterzogen werden. Dazu bedarf es einer Darstellung des Umfangs des Sanierungsbedarfs der Altablagerungsfläche der ehemaligen Kiesgrube. Bei der Entwicklung von Neuordnungs-, Umnutzungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind die angrenzenden Anwohner und Eigentümer einzubeziehen. Als Ergebnis ist ein Zeit- und Maßnahmenplan zu entwickeln, der ggf. als Vorbereitung für einen Bebauungsplan dienen soll.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 11	Erhaltungs- und Gestaltungskonzept in Block 3A
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	In Block 3A befindet sich ein städtebaulich bedeutsames Ensemble des genossenschaftlichen Wohnungsbaus. Die Errichtung der Rotklinkerbauten begann in den 1930er Jahren und wurde Anfang der 1950er Jahre abgeschlossen. Für eine städtebaulich hochwertige Modernisierung des Gebäudebestandes, eine behutsame Nachverdichtung und eine Aufwertung der Freiflächen ist die Erstellung eines Erhaltungs- und Gestaltungskonzepts unter Mitwirkung der Mieter der Genossenschaft anzufertigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster/Baugenossenschaft Holstein e.G.

Maßnahme 12	Städtebaulicher Wettbewerb/Städtebauliches Konzept Steinkamp/Helmuth-Kock-Straße (Block 4B)
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Der Leerstand und die Brachflächen in der Helmuth-Kock-Straße und im Steinkamp, im Kern des Untersuchungsgebiets, tragen maßgeblich zu dem schlechten Image des Stadtteils bei und strahlen in die umgebenden Quartiere aus. Von daher soll ein städtebaulicher Wettbewerb mit dem Ziel ausgelobt werden, die grundlegende städtebauliche Struktur für eine neue Stadtteilmitte zu entwerfen, die dann im Detail von dem Eigentümer architektonisch umzusetzen ist. Dabei soll ein Quartiersplatz mit vielfältigen Aufenthaltsqualitäten und Spielflächen den Kern bilden. Auf die bestehenden Gebäuderiegel entlang des Steinkamps und des Hansarings ist angemessen zu reagieren. Sie sind in die Gestaltung zu integrieren. Das Wettbewerbsverfahren ist mit einem breiten Beteiligungsverfahren zu verbinden.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 13	Entwicklungskonzept „Schleusbergareal“ und Bereich zwischen Sky-Parkplatz und Bahnlinie
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	<p>Das „Schleusbergareal“, also der Bereich zwischen Schleusberg, Pahls Gang, Wasbeker Straße und Kattenstieg, ist derzeit durch eine städtebaulich ungeordnete Situation gekennzeichnet. Er wird damit seiner Bedeutung als innenstadtnaher Bereich in guter Lage und als Eingangskaree zum „Stadtteil West“ nicht gerecht. Derzeit ist das Gebiet maßgeblich durch einen Parkplatz sowie einzelne kleine Gewerbebetriebe gekennzeichnet. Durch seine innenstadtnahe Lage und die gute Erreichbarkeit für einen Großteil der Bewohner Neumünsters eignet sich das „Schleusbergareal“ sowohl für publikumsintensive öffentliche Einrichtungen als auch für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, die auf einen direkten Kundenkontakt vor Ort angewiesen sind.</p> <p>Ähnlich wie das „Schleusbergareal“ ist auch die westlich der Bahnstrecke gelegene Erweiterung des „Schleusbergareals“ in einem städtebaulich ungeordneten Zustand. Dieser Bereich ist jedoch durch die beiden Nahversorgungsmärkte eine wichtige alltägliche Anlaufstelle für die Bewohner des Quartiers. Um die aus der hohen Besucherfrequenz resultierenden Begegnungen der Bewohner für einen gegenseitigen Austausch zu nutzen, muss die Aufenthaltsqualität an diesem Ort gesteigert werden. Um der städtebaulichen Situation gerecht zu werden, ist die Erstellung eines Gestaltungskonzepts notwendig.</p> <p>Um diese Entwicklungsperspektiven zu konkretisieren, ist ein Entwicklungskonzept für den genannten Bereich zu erstellen, das die oben genannten Nutzungen einbezieht. Insbesondere soll erörtert werden, ob im „Schleusbergareal“ ein zukunftsfähiger und den Ansprüchen genügender Ersatzstandort für die in direkter Nachbarschaft gelegene Stadtbücherei geschaffen werden kann. Im Konzept sind dabei auch Aussagen zur finanziellen Machbarkeit sowie Vorschläge zu einem Vermarktungsverfahren zu treffen. Im Bereich des Sky-Parkplatzes soll die Schaffung eines Quartiersplatzes diskutiert werden, der als Ort des nachbarschaftlichen Austauschs dienen würde.</p>
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 14	B-Plan „Schleusbergareal“
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Auf Grundlage des Entwicklungskonzeptes „Schleusbergareal“ (siehe Maßnahme 13) ist ein Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung nach Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen rechtsverbindlich festzulegen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 15	B-Plan Block 2D – Quartiersplatz „An der Bahn“ (Wasbeker Straße)
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Auf Grundlage des Entwicklungskonzepts „Schleusbergareal“ (Maßnahme 13) ist ein Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung nach Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen rechtsverbindlich festzulegen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 16	B-Plan Block 2F
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Auf Grundlage des Blockkonzepts für den Block 2F (Maßnahme 9) ist ein Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung nach Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen rechtsverbindlich festzulegen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 17	B-Plan Steinkamp/Helmuth-Kock-Straße (Block 4B)
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Auf Grundlage des städtebaulichen Wettbewerbs bzw. des städtebaulichen Konzepts im Steinkamp bzw. der Helmuth-Kock-Straße (Maßnahme 12) ist ein Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung nach Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen rechtsverbindlich festzulegen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 18	Anpassung B-Plan 160 (Sick-Kaserne)
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Die jahrelang brachliegenden Flächen „An der Sick-Kaserne“ tragen mit zum schlechten Image des Untersuchungsgebiets bei. Der seit 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 160 sieht auf den bereits erschlossenen Flächen eine viergeschossige Bebauung mit stadtvillenartigen Einzelgebäuden vor. Da seit nunmehr 20 Jahren diese Bebauung nicht realisiert wurde, erscheint eine Anpassung des B-Plans 160 notwendig. Die Anpassung muss die Ergebnisse des neuen Wohnungsmarktkonzepts (Maßnahme 4) und die Gründe für die bisherige Nicht-Umsetzung der Planungen berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 19	B-Plan Block 6C – Innenbereich Spielplatz Meisenweg
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Auf Grundlage des Blockkonzepts für Block 6C (siehe Maßnahme 10) ist ein Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Entwicklung nach Art und Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren Grundstücksflächen rechtsverbindlich festzulegen.
Zuständigkeit	

Maßnahme 20	Anpassung B-Plan 161 „Memellandstraße“
Maßnahmenart	Vorbereitung
Maßnahmenbeschreibung	Der Bebauungsplan Nr. 161, der seit 2003 rechtskräftig ist, hat zum Ziel, einen branchenspezifischen Unternehmenspark am ehemaligen Militärstandort an der Memellandstraße zu entwickeln. Im Gewerbegebiet sind daher nur Betriebe und Dienstleistungsunternehmen aus dem Bereich „neue Technologien“ zulässig (Informations- und Kommunikationstechnologie, Medien, Bio-, Medizin- und Umwelttechnologie). Da die bisherige Ansiedlungsstrategie nicht zu einer vollständigen Bebauung der Flächen geführt hat, ist eine Neuausrichtung des Gewerbegebiets und eine Öffnung für andere Betriebe zu überprüfen und der bestehende B-Plan anzupassen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 21	Grunderwerb „Schleusbergareal“
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Um das Entwicklungskonzept des „Schleusbergareals“ (Maßnahme 13) und damit eine grundlegende Neuordnung der dort vorhandenen Flächen umzusetzen, ist ein umfangreicher Grunderwerb in diesem Bereich zu tätigen. Erworben werden müssen dafür voraussichtlich die Grundstücke Wasbeker Straße 35, 37, 39 und Schleusberg 28, 38, 44, 46, 48.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 22	Grunderwerb Quartiersplatz „An der Bahn“ (Wasbeker Straße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Zur Umsetzung des Quartiersplatzes „An der Bahn“ ist der Grunderwerb der Flächen Wasbeker Straße 51, 51a, 49 und ggf. 45 erforderlich.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 23	Grunderwerb im Blockinnenbereich Block 2F
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Zur Neuordnung des Blockinnenbereichs des Blocks 2F ist in Abhängigkeit der Ergebnisse des Blockkonzepts Grunderwerb erforderlich.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 24	Grunderwerb im Block 2G – Friedrichstraße „Alte Tankstelle“
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der derzeit durch hohe städtebauliche Missstände geprägte Bereich an der Kreuzung Wippendorfstraße/Friedrichstraße bedarf einer grundlegenden Neuordnung. Für diesen Zweck ist ein Grunderwerb der Grundstücke Friedrichstraße 35, 37, 39 und Wippendorfstraße 30, 32, 34 notwendig.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 25	Teilerwerb von Flächen für öffentlichen Quartiersplatz „Am Steinkamp“ (Block 4B)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Gemäß des städtebaulichen Wettbewerbs bzw. des städtebaulichen Konzepts (Maßnahme 12) ist der Erwerb von Flächen für die Schaffung eines Quartiersplatzes notwendig.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 26	Grunderwerb Teilflächen Rutenkamp 27/29
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	In Abhängigkeit von dem Blockkonzept 6C (Maßnahme 10) wird der Grunderwerb von Teilflächen der Grundstücke Rutenkamp 27 und 29 angestrebt, um hier eine Neuordnung und Nachverdichtung im Blockinnenbereich zu realisieren.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 27	Grunderwerb Flächen Fußwegeverbindung Hansaring - Wasbeker Str.
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Zur Errichtung einer Fußwegeverbindung zwischen dem Hansaring (Kreuzung Ehndorfer Str.) und dem Supermarkt an der Wasbeker Str. ist entlang der Bahnlinie Grunderwerb notwendig (siehe Maßnahme 47).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 28	Erwerb Walter-Hohnsbehn-Straße 10
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Zur Errichtung einer Kultureinrichtung (Maßnahme 80) ist der Erwerb des Grundstücks Walter-Hohnsbehn-Straße 10 notwendig. Das auf dem Grundstück befindliche denkmalgeschützte Gebäude steht derzeit leer und weist einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 29	Investorenauswahl „Schleusbergareal“
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Nach der Neuordnung des „Schleusbergareals“ sollen die Flächen an potentielle Investoren veräußert werden. Für die Investorenauswahl ist ein Vermarktungsverfahren notwendig.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 30	Investorenauswahl „Alte Tankstelle“
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Nach der Neuordnung des Gebiets „Alte Tankstelle“ sollen die Flächen an potentielle Investoren veräußert werden. Für die Investorenauswahl ist ein Vermarktungsverfahren notwendig.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 31	Investorenauswahl ehemaliger Spielplatz Meisenweg
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Nach der Neuordnung des Innenbereichs des Blocks 6C in Abhängigkeit des entsprechenden Blockkonzepts (Maßnahme 10) ist eine Vermarktung der Gelände Rutenkamp 27/29 und der städtischen Fläche notwendig. Dazu soll ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 32	Umzug von Bewohnern und Betrieben
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die zum Erreichen der Sanierungsziele notwendigen Grunderwerbe gehen mit der Notwendigkeit einher, dass aus den erworbenen Gebäuden Bewohner und Betriebe ausziehen müssen. Die Kosten hierfür sind ggf. zu erstatten.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 33	Freilegung und Altlastenbeseitigung auf dem „Schleusbergareal“
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Zur Umsetzung des Konzepts am „Schleusbergareal“ (Maßnahme 13) sind Abrisse und Altlastenbeseitigungen in der Wasbeker Straße 35 bis 39 und im Schleusberg 24 bis 48 notwendig.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 34	Freilegung Wasbeker Straße 75 zur geordneten Neubebauung
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Das ehemalige Modehaus in der Wasbeker Straße 75 stört durch seine mangelhafte Gestaltung und den großflächigen Leerstand im Erdgeschoss, für den es schon seit längerem keine Entwicklungsperspektive mehr gibt, das Stadtbild am Kreuzungsbereich Hansaring und Wasbeker Straße nachhaltig. Ein Abriss des Gebäudes ist notwendig, um den Weg für eine adäquate Bebauung zu bereiten.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 35	Freilegung Rutenkamp 27/29
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Das Hinterhofgebäude im Rutenkamp 27/29 ist stark abgängig und muss für die Neuordnung des Blockinnenbereichs abgerissen werden.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 36	Freilegung für Quartiersplatz „An der Bahn“ (Wasbeker Straße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Für die Errichtung des Quartiersplatzes „An der Bahn“ müssen die Gebäude Wasbeker Straße 49, 51, 51a und ggf. 45 abgerissen werden.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 37	Freilegung Karee „Alte Tankstelle“
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Zur Entwicklung des Karees „Alte Tankstelle“ ist der Abriss der ehemaligen Tankstelle sowie der Gebäude Friedrichstraße 35, 37, 39 und Wippendorfstraße 32 und 34 notwendig. Da der Bereich entlang der Wippendorfstraße im Altlastenkataster der Stadt verzeichnet ist, müssen die Flächen auf Altlasten untersucht und eventuelle Funde saniert werden.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 38	Altlastensanierung Spielplatz Meisenweg
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Fläche um den ehemaligen Spielplatz am Meisenweg ist im Altlastenkataster der Stadt Neumünster als Altablagerung verzeichnet (Rutenkamp 11a, 13a, 15a, 17a, 19a, 21, 23, 25, 29, 31, 31, 31a-b, 33, 33a-b). Die nach dem Konzept zu erfolgende Neuordnung muss die Altablagerung berücksichtigen bzw. ggf. sanieren.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 39	Abriss Helmuth-Kock-Straße 2-20
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts in der Kock-Siedlung (Maßnahme 12) ist ein Abriss der größtenteils und seit längerem leerstehenden und stark modernisierungsbedürftigen Gebäude in der Helmuth-Kock-Straße 2-20 notwendig. Der gegenüberliegende Gebäuderiegel wurde bereits abgebrochen. Die durch den Abriss entstehende größere, zusammenhängende Freifläche ist die Grundlage für eine Neubebauung mit zeitgemäßem und nachgefragtem Wohnraum für die neue Stadtteilmitte.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer/Stadt Neumünster

Maßnahme 40	Entsiegelung des Blockinnenbereichs 2E
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im Untersuchungsgebiet zahlreiche Blockinnenbereiche identifiziert, die durch eine starke Versiegelung und Bebauung, ihrer Funktion als erholsames Wohnumfeld nicht nachkommen können. Um diesen Missstand zu beheben, müssen die Innenbereiche stärker entsiegelt und insgesamt neu geordnet werden. Der Umfang der Maßnahme kann nach Vorliegen der Blockkonzepte konkretisiert werden.
Zuständigkeit	Private Eigentümer/Stadt Neumünster

Maßnahme 41	Am Brunnenkamp
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Straße am Brunnenkamp weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (siehe Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 42	Brucknerweg mit Fußweg zur Goebenstr.
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Straße Brucknerweg weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (siehe Maßnahme 5). Mit einzubeziehen ist bei der Erneuerung die Fußwegeverbindung zwischen Brucknerweg und Goebenstraße.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 43	Ehndorfer Straße (östlicher Teil)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Ehndorfer Straße weist zwischen Hausnummer 2 und 56 einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (siehe Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 44	Ehndorfer Straße (westlicher Teil)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Ehndorfer Straße weist zwischen Hausnummer 58 und der Grenze des Untersuchungsgebiets an der Falderastraße einen hohen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (siehe Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 45	Fabrikstraße und Fußweg unter der Bahn
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Fabrikstraße weist zwischen einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (siehe Maßnahme 5). Mit einzubeziehen ist der Fußweg unter der Bahn, der durch seine bauliche Anlage und die geringe Beleuchtung vor allem in den Abendstunden gemieden wird. Die Beseitigung des „Angstraums“ käme den Bewohnern des Quartiers, die auch in den Abendstunden von einer fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt profitieren, zugute.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 46	Falderastraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Falderastraße weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (siehe Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 47	Färberstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Färberstraße weist zwischen Friedrichstraße und Roonstraße einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (siehe Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 48	Finkenweg
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Finkenweg weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (s. Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 49	Friedrichstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Friedrichstraße weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (s. Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 50	Fußweg zwischen Meisenweg und Rutenkamp
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Zwischen Meisenweg und Rutenkamp weist die Fußwegeverbindung einen hohen Erneuerungsbedarf auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Fußwegeverbindung ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (s. Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 51	Fußweg zwischen Nachtigallenstraße und Wasbeker Straße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Zwischen Nachtigallenstraße und Wasbeker Straße weist die Fußwegeverbindung einen Erneuerungsbedarf auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Fußwegeverbindung ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (s. Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 52	Goebenplatz und Goebenstraße südlich der Roonstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Goebenstraße zwischen Roonstraße und Walter-Hohnsbehn-Straße und Wasbeker Straße weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Der angrenzende Goebenplatz ist in die Erneuerung einzubeziehen. Der um 1900 errichtete Platz weist insgesamt eine mangelhafte Aufenthaltsqualität auf, wodurch eine Belebung bisher nicht gelungen ist. Bei der Erneuerung der Straße, der Nebenflächen und des Platzes ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (s. Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 53	Goebenstraße nördlich der Roonstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Goebenstraße weist einen Erneuerungsbedarf an den Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung des Straßenraums ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (s. Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 54	Hansaring (südlicher Abschnitt zw. Ehndorfer Straße und Wasbeker Straße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Hansaring weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung des Straßenraums ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (s. Maßnahme 5). Insbesondere ist bei der Erneuerung eine Verringerung der Barrierewirkung anzustreben, wobei die infrastrukturelle Bedeutung des Hansarings als Teil des Stadtrings zu berücksichtigen ist.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 55	Hansaring (mittlerer Abschnitt zw. Wasbeker Straße und Werderstraße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Hansaring weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung des Straßenraums ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (s. Maßnahme 5). Insbesondere ist bei der Erneuerung eine Verringerung der Barrierewirkung anzustreben, wobei die infrastrukturelle Bedeutung des Hansarings als Teil des Stadtrings zu berücksichtigen ist. In diesem Bereich ist insbesondere auf den Status als Naturdenkmal Rücksicht zu nehmen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 56	Hansaring (nördlicher Abschnitt zw. Werderstraße und Roonstraße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Hansaring weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung des Straßenraums ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (s. Maßnahme 5). Insbesondere ist bei der Erneuerung eine Verringerung der Barrierewirkung anzustreben, wobei die infrastrukturelle Bedeutung des Hansarings als Teil des Stadtrings zu berücksichtigen ist. In diesem Bereich ist insbesondere auf den Status als Naturdenkmal Rücksicht zu nehmen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 57	Haydnstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Haydnstraße weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum zu beachten (s. Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 58	Helmuth-Kock-Straße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Helmuth-Kock-Straße weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) und das städtebauliche Konzept für den Bereich Steinkamp/Helmuth-Kock-Straße zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 59	Hinter der Bahn (zw. Färberstraße und Friedrichstraße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Straße Hinter der Bahn weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 60	Lerchenstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Lerchenstraße weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) sowie das bestehende Quartierskonzept für das Zwischerviertel zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 61	Linienstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Linienstraße weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 62	Meisenweg
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Meisenweg weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 63	Nachtigallenstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Nachtigallenstraße weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 64	Pahl's Gang
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Pahl's Gang verbindet die Wasbeker Straße und den Schleusberg. Er stellt in Verbindung mit der Bahnunterführung an der Linienstraße eine direkte Verbindung von der Innenstadt in den „Stadtteil West“ dar und ist daher für die Bewohner von großer alltäglicher Bedeutung. Eine Sicherung und Aufwertung dieser Wegeverbindung ist daher anzustreben. Der Pahl's Gang weist einen Erneuerungsbedarf auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Bei der Wegeverbindung ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 65	Roonstraße (östlich vom Hansaring)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Roonstraße zwischen Hansaring und Färberstraße weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung des Straßenraums ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen. Bei einer Erneuerung ist dafür zu sorgen, die Barrierewirkung der Roonstraße zu verringern.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 66	Roonstraße (westlich vom Hansaring)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Roonstraße zwischen Hansaring und Wasbeker Straße weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung des Straßenraums ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen. Bei einer Erneuerung ist dafür zu sorgen, die Barrierewirkung der Roonstraße zu verringern.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 67	Rutenkamp
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Rutenkamp weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 68	Schleusberg
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Schleusberg weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 69	Schwalbenstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Schwalbenstraße weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) sowie das bestehende Quartierskonzept für das Zwischerviertel zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 70	Steinkamp
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Steinkamp weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) und das städtebauliche Konzept für den Bereich Steinkamp/Helmuth-Kock-Straße zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 71	Vogelsang
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Vogelsang weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) sowie das bestehende Quartierskonzept für das Zwitscherviertel zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 72	Walter-Hohnsbehn-Straße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Walter-Hohnsbehn-Straße weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 73	Warmsdorfstraße (zw. Lerchenstraße und Vogelsang)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Warmsdorfstraße zwischen Lerchenstraße und Vogelsang weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 74	Warmsdorfstraße (zw. Vogelsang und Wasbeker Straße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Warmsdorfstraße zwischen Vogelsang und der Wasbeker Straße weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen. Insbesondere ist in diesem Bereich die Kreuzungssituation Wasbeker Str., Werderstraße und Warmsdorfstr. zu betrachten.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 75	Warmsdorfstraße (zw. Lerchenstraße und Ehndorfer Straße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Warmsdorfstraße zwischen Lerchenstraße und Ehndorfer Straße weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 76	Wasbeker Straße (zw. Werderstraße und Roonstraße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Wasbeker Straße zwischen Werderstraße und Roonstraße weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung des Straßenraums ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 77	Wasbeker Straße (zw. Werderstraße und Hansaring)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Wasbeker Straße zwischen Werderstraße und Hansaring weist einen hohen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 78	Werderstraße (zw. Hansaring und Wippendorfstraße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Werderstraße zwischen Hansaring und Wippendorfstraße weist einen Erneuerungsbedarf an den Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung des Straßenraums ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 79	Werderstraße (zw. Hansaring und Wasbeker Straße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Werderstraße zwischen Hansaring und Wasbeker Straße weist einen Erneuerungsbedarf an den Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Eine Barrierefreiheit ist derzeit nicht gewährleistet. Bei der Erneuerung des Straßenraums ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 80	Kattenstieg
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Kattenstieg weist einen hohen Erneuerungsbedarf auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Bei der Erneuerung der Fußwegeverbindung ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist abzuwägen, ob der Kattenstieg zu Gunsten einer neuen Wegeverbindung auf der anderen Seite der Bahnlinie aufzugeben ist (vgl. Maßnahme 88).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 81	Wilhelmstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Wilhelmstraße weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen. Besondere Rücksicht muss bei der Erneuerung auf die Schulpflicht gelegt werden.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 82	Wippendorfstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Wippendorfstraße weist einen Erneuerungsbedarf an den Erschließungsanlagen und Nebenflächen auf und ist durch Gestaltungs- und Funktionsdefizite geprägt. Bei der Erneuerung der Straße und der Nebenflächen ist das Gestaltungs- und Verkehrskonzept für den öffentlichen Raum (s. Maßnahme 5) zu berücksichtigen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 83	Herstellung Quartiersplatz „Am Steinkamp“
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Erstellung eines Quartiersplatzes „Am Steinkamp“ erfolgt in Abhängigkeit von den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs/städtebaulichen Konzepts im Block 4B (Maßnahme 12) sowie der damit einhergehenden Ergebnisse der Beteiligung der Bewohner und Eigentümer. Die Fläche am Steinkamp eignet sich insbesondere als Fläche für einen Quartiersplatz, da in diesem Bereich des Quartiers bisher keine Möglichkeiten des Aufenthalts und nachbarschaftlichen Austauschs vorhanden sind. Der Quartiersplatz auf der lange Zeit brachliegenden und nicht genutzten Fläche soll den Stadtteil insgesamt aufwerten und das Image positiv verändern.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 84	Herstellung Quartiersplatz „An der Bahn“ (Wasbeker Straße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Quartiersplatz „An der Bahn“ liegt in direkter Nachbarschaft zu zwei Nahversorgungsmärkten, die von einem Großteil der Bewohner des „Stadtteils West“ genutzt werden. Unter den Vorgaben des Gestaltungskonzepts (Maßnahme Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.) trägt in diesem Bereich ein Quartiersplatz zu einer Aufwertung der Eingangssituation in den „Stadtteil West“ bei. Die Wasbeker Straße als zentrale Dienstleistungsachse verläuft durch den gesamten Stadtteil und ist eine der wesentlichen Verkehrswege aus der Innenstadt in Richtung Stadtteil. Ein Platz an dieser, in diesem Bereich als Einbahnstraße ausgeführten bedeutenden Wegeverbindung kann für einen Großteil der Bewohner zu einer neuen Anlaufstelle im Zuge der alltäglichen Besorgungen werden. Der Quartiersplatz „An der Bahn“ ist einer von mehreren unterschiedlich großen Quartiersplätzen, die zu einer Aufwertung der Gestaltung des öffentlichen Raums beitragen sollen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 85	Herstellung Quartiersplatz „Hansaplatz“ (Hansaring/Warmsdorfstraße)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der durch die gründerzeitliche Bebauung geprägte Kreuzungsbereich von fünf Straßen mit seinen zurückspringenden Gebäudefassaden dient lediglich als Standort für Altglas- und Kleidercontainer und wird somit seinem Potenzial als städtischer Aufenthaltsraum nicht gerecht. Ein an dieser Stelle neu herzustellender Quartiersplatz würde als Gegenpol zu der stark befahrenen Ringstraße wirken und könnte die bestehende Begrünung den Bewohnern zugutekommen lassen. Durch die gestalterische Aufwertung dieses Bereichs würde ebenfalls das städtebaulich bedeutsame Gebäude Hansaring 3 stärker zur Geltung gebracht. Die Gestaltungsanforderungen richten sich nach den Ergebnissen des Gestaltungskonzepts für den öffentlichen Raum (Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 86	Herstellung Quartiersplatz „Am Brunnenkamp“ (Hansaring/Wasbeker Straße/Am Brunnenkamp)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Kreuzungsbereich Wasbeker Straße/Hansarin/Am Brunnenkamp wird in seiner Gestalt der Funktion als wichtiger Kreuzungspunkt im Quartier nicht gerecht. Die Schnittstelle zwischen stark befahrener Ringstraße und stadtauswärts verlaufender Ausfallstraße ist ein Ort, der auch für viele in anderen Quartieren lebende Bewohner ein Aushängeschild des „Stadtteils West“ ist. Die Schaffung eines kleinen Eckplatzes kann für eine optische Aufwertung dieses Bereiches einen entscheidenden Beitrag leisten. Die Gestaltungsanforderungen richten sich nach den Ergebnissen des Gestaltungskonzepts für den öffentlichen Raum (Maßnahme 5).
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 87	Erschließung „Schleusbergareal“
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Auf Grundlage des Entwicklungskonzepts „Schleusbergareal“ (Maßnahme 13) und unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Gestaltung von öffentlichen Erschließungsanlagen (Maßnahme 5) ist die Erschließung des Gebiets herzustellen. Dazu gehört insbesondere die Neugestaltung der Parkplatzanlage-
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 88	Neugestaltung Fußwegeverbindung Hansaring - Wasbeker Straße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der Kattenstieg, der direkt an der Bahnlinie verläuft, wird teilweise durch seine mangelhafte gestalterische Qualität und der geringen „gefühlten“ Sicherheit von den Bewohnern gemieden, obwohl er zu einer deutlichen Reduktion des Fußweges zwischen Wasbeker Straße und Holsatenring beiträgt. Durch angrenzende private Grundstücke auf der einen Seite und die höhergelegte Bahntrasse auf der anderen Seite ist durch die daraus resultierenden geringen Platzverhältnisse eine bauliche Verbreiterung nicht möglich. Eine Verlagerung der Fußwegeverbindung auf die andere Seite der Bahnlinie könnte diese baulichen Missstände beheben und käme gleichzeitig den Bewohnern des Gebiets „Zwitscherviertel“ und Ehndorfer Straße zugute, deren derzeitige Nahversorgung sich durch die Schließung des Supermarkts an der Ehndorfer Straße verschlechtert hat und die durch die neue Fußwegeverbindung schneller den Nahversorgungsstandort an der Wasbeker Straße erreichen könnten. Die Herstellung soll in Abhängigkeit vom Verkehrs- und Gestaltungskonzept (Maßnahme 5) ausgeführt werden.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 89	Instandsetzung Fußweg Meisenweg
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Fußwegeverbindung zwischen dem Rutenkamp und Meisenweg weist erhebliche Instandsetzungsbedarfe auf. Der Fußweg ist die einzige Möglichkeit, die Grünfläche des ehemaligen Spielplatzes am Meisenweg zu erreichen. Eine Instandsetzung des Fußweges muss in Abhängigkeit des städtebaulichen Konzepts für Block 6C (Maßnahme 10) und des Verkehrs- und Gestaltungskonzepts (Maßnahme 5) erfolgen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 90	Neuherstellung Wegeverbindung zwischen Rutenkamp und Meisenweg
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Um den großflächigen Block 6C für Fußgänger durchlässiger zu gestalten, wird die Errichtung einer weiteren Fußwegeverbindung empfohlen. Sie ist in Abhängigkeit des städtebaulichen Konzepts für Block 6C (Maßnahme 10) zu entwickeln.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 91	Neuherstellung Wegeverbindung Verlängerung des Steinkamps
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Mit der Herstellung eines Quartiersplatzes am Steinkamp wird dieser Bereich durch die Bewohner des Quartiers stärker frequentiert werden. Um eine Anbindung an die bestehenden Freiräume und Grünanlagen zu gewährleisten, sollte der Steinkamp in Richtung der Roonstraße um eine Wegeverbindung verlängert werden, die eine Erreichbarkeit der in der Nähe der Walther-Lemkuhl-Schule gelegenen Waldfläche ermöglicht. Mit dieser Wegeverbindung würde eine Öffnung der Waldfläche für die Bewohner des Gebiets einhergehen, die bisher nicht gegeben ist.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 92	Aufwertung Spielplatz im Blockinnenbereich Block 2E
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der private Spielplatz im Blockinnenbereich Block 2E soll in Abhängigkeit der Ergebnisse des Blockkonzepts (Maßnahme 8) weiterqualifiziert werden.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 93	Erneuerung Spielplatz Steinkamp
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der private Spielplatz am Steinkamp ist in seiner bisherigen Gestaltung nicht mehr zeitgemäß. Eine Qualifizierung ist anzustreben.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 94	Erneuerung Spielplatz Meisenweg
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Unter Bezug auf das gesamtstädtische Spielplatzkonzept, das sich derzeit in der Erstellung befindet, ist eine Erneuerung des Spielplatzes am Meisenweg anzustreben, sofern keine Neuordnung und Neubebauung des Bereichs durchgeführt wird. Der Spielplatz wäre in Abhängigkeit des städtebaulichen Konzepts für Block 6C (Maßnahme 10) herzustellen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 95	Sanierung von Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (im Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren)
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	In den vorbereitenden Untersuchungen wurden bei der Bestandsaufnahme 191 Gebäude identifiziert, die einen hohen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Eine Modernisierung der Gebäude ist dem Grunde nach anteilig mit Mitteln in der Städtebauförderung möglich, sofern keine anderen Fördermittel zur Verfügung stehen.
	Von den Gebäuden mit hohem Modernisierungsbedarf sind 30 Gebäude Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder ein bis zweigeschossige Gewerbebauten. Die restlichen 161 Gebäude sind Mehrfamilienhäuser (teilweise mit Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen), Einzelhandelsgebäude oder sonstige Gebäude.
Zuständigkeit	Private Eigentümer

Maßnahme 96	Sanierung von Gebäuden mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	In den vorbereitenden Untersuchungen wurden bei der Bestandsaufnahme 259 Gebäude identifiziert, die einen mittleren Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Eine Modernisierung der Gebäude ist dem Grunde nach anteilig mit Mitteln in der Städtebauförderung möglich, sofern keine anderen Fördermittel zur Verfügung stehen.
	Von den Gebäuden mit mittlerem Modernisierungsbedarf sind 89 Gebäude Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser oder ein bis zweigeschossige Gewerbebauten. Die restlichen 170 Gebäude sind Mehrfamilienhäuser (teilweise mit Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschosszonen), Einzelhandelsgebäude oder sonstige Gebäude.
Zuständigkeit	Private Eigentümer

Maßnahme 97	Sanierung und Umnutzung Helene-Lange-Schule
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Helene-Lange-Regionalschule wird im Sommer 2018 ihren Betrieb endgültig einstellen. Eine neue Nutzung für des dann leerstehenden Gebäude ist zu finden, um die erhaltenswerte Bausubstanz zu sichern.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 98	Neubebauung Bahnhofstraße 38
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Bahnhofstraße wird mit einem Ensemble von sechs Häusern zum Blockrand abgegrenzt. In der Bahnhofstraße 38 befindet sich eine Baulücke, die derzeit für einen Stellplatz genutzt wird. Zur Schließung des Blockrandes ist eine Bebauung der freien Fläche notwendig.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 99	Neubebauung „Schleusbergareal“
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	In Abhängigkeit vom Entwicklungskonzept des „Schleusbergareals“ (Maßnahme 13) ist eine Neubebauung des Gebiets vorgesehen. Die Bebauung soll der zentralen Lage des Gebiets entsprechen und private und öffentliche Dienstleistungsfunktionen umfassen. Zu prüfen ist der Neubau einer Stadtteilbibliothek als zentrale Anlaufstelle im Bereich Wissens- und Informationsvermittlung (siehe Maßnahme 71).
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 100	Neubebauung „Am Brunnenkamp 7 und 9“
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Zur Schließung des Blockrandes wird eine Bebauung der Flächen am Brunnenkamp 7 und 9 vorgeschlagen. Eine Bebauung dieser Flächen muss unter Einbeziehung der Entwicklungsperspektiven der Tischerlei Hauschild geschehen, deren Zulieferverkehr derzeit über die betreffenden Grundstücke erfolgt.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 101	Wasbeker Straße 75
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Das ehemalige Modehaus an der Wasbeker Straße 75 ist durch seine mangelhafte Gestaltung und die großflächigen, langfristig bestehenden Leerstände im Erdgeschossbereich stark stadtbildschädigend. Für dieses Grundstück werden ein Abriss des bestehenden Gebäudes und ein Neubau vorgeschlagen, der gemeinsam mit dem gegenüber entstehenden Eckplatz dem Kreuzungsbereich zu einer neuen Geltung verhilft.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 102	Neubebauung „Alte Tankstelle“
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Nach dem Grunderwerb auf dem Gelände der „Alten Tankstelle“ (Maßnahme 24) Friedrichstraße Ecke Wippendorfstraße ist eine Neubebauung mit öffentlich wirksamen Funktionen und Nutzungen vorgesehen (Stadtteilcafé, Quartierstreff).
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 103	Neubebauung/Blockrandschließung Wippendorfstraße 12
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Der östliche Teil der Wippendorfstraße ist durch eine nicht geschlossene Bebauung geprägt. Die Nutzung der Flächen Wippendorfstraße 12 und 16 (siehe Maßnahme 64) bietet sich durch die verkehrsberuhigte Anlage des Straßenraums insbesondere für Wohnnutzungen für Familien an.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 104	Neubebauung/Blockrandschließung Wippendorfstraße 16
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Eine Bebauung analog zur Wippendorfstraße 12 (siehe Maßnahme 63) ist anzustreben.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 105	Neubebauung/Blockrandschließung Wippendorfstraße 42
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Das Gelände Wippendorfstraße 42 gegenüber der Walter-Hohnsbehn-Straße ist stark versiegelt und wird derzeit als Stellplatz- und Garagenhof genutzt. Eine Neubebauung kann zu einer Diversifikation des Wohnungsangebots in direkter Nähe zu dem umzugestaltenden Goebenplatz beitragen.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 106	Neubebauung Steinkamp/Helmuth-Kock-Straße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Neubau auf Grundlage der Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs (siehe Maßnahme 12) und des ggf. aufgestellten Bebauungsplans (Maßnahme 17).
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 107	Neubebauung An der Sick-Kaserne
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	An der Sick-Kaserne ist gemäß dem Bebauungsplan Nr. 160 eine stadtvillenartige Bebauung vorgesehen. Im Zuge der Überprüfung des B-Planes 160 (Maßnahme 18) wird ggf. eine Neuausrichtung der geplanten Bebauung erfolgen, die dann kurzfristig und in Anlehnung an das teilräumliche Wohnungsmarktkonzept (Maßnahme 4) umzusetzen ist.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 108	Neubebauung Lerchenstraße 3-9
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Zur Wiederherstellung des einzigartigen Ensembles sind die Grundstücke Lerchenstraße 3-9 in Anlehnung an die ursprüngliche Bebauung wieder zu bebauen. Hierbei sind die Aussagen des bestehenden Quartierskonzepts „Zwitscherviertel“ aus dem Jahr 2011 zu beachten.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 109	Neubebauung ehemaliger Spielplatz Meisenweg
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	In Abhängigkeit vom städtebaulichen Konzept für Block 6C (Maßnahme 10) sind die erschlossenen Flächen auf dem ehemaligen Spielplatz am Meisenweg in Abhängigkeit von den Ergebnissen des Wohnungsmarktkonzepts (Maßnahme 4) nach Veräußerung zu bebauen.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 110	Neubebauung Ehndorfer Straße 70
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Das Gelände Ehndorfer Straße 70 ist nach dem Abriss der alten Gewerbegebäude unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur der angrenzenden Gebäude neu zu bebauen.
Zuständigkeit	Privater Eigentümer

Maßnahme 111	Sanierung und Erweiterung Johann-Hinrich-Fehrs-Schule
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Johann-Hinrich-Fehrs-Schule ist derzeit durch wachsende Schülerzahlen geprägt und hat Erweiterungsbedarfe sowohl im Bereich der Schulmensa als auch in Bezug auf die notwendige Erweiterung des Schulhofes. Die Umsetzung muss in Abhängigkeit der Ergebnisse des Blockkonzepts (Maßnahme 9) und nach abgeschlossenem Grunderwerb (Maßnahme 23) erfolgen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 112	Sanierung und Erweiterung Wilhelm-Tanck-Schule
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Wilhelm-Tanck-Schule weist auch durch den Ausbau von Klassen mit Deutsch als Zweitsprache (DaZ) stark steigende Schülerzahlen auf. Hieraus entstehen Bedarfe in Hinblick auf die Erweiterung des modernisierungsbedürftigen Schulgebäudes.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 113	Neubau Stadtbibliothek
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Auf dem „Schleusbergareal“ soll ein neuer Standort für die Stadtbibliothek entstehen, der auch die Anforderungen an den Bereich digitale Medien, Gruppenarbeit sowie Integration und Spracherwerb erfüllt. Die Bibliothek als halböffentlicher Raum soll sich als Ort des Lernens, Begegnens und Betreuens etablieren und Bewohnern verschiedenster sozialer und kultureller Herkunft offenstehen. Sie soll eine zentrale Anlaufstelle und Austauschplattform im Bereich der Wissens- und Informationsvermittlung darstellen und als ein Baustein das Bildungswesen in Neumünster und dem „Stadtteil West“ positiv beeinflussen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 114	Bau eines Familienzentrums in der Werderstraße
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Mit der in Kürze beginnenden Errichtung des Familienzentrums in der Werderstraße wird der Stadtteil eine neue Einrichtung erhalten, die eine KiTa, ein Beratungsangebot und eine Kinder- und Jugendeinrichtung beinhaltet. Ziel der Einrichtung ist es, Eltern und Kinder in allen Phasen der Entwicklung zu unterstützen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 115	Modernisierung KSV-Halle
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	Die Sporthalle des Kreissportverbandes Neumünster im Hansaring 130 ist durch einen hohen Modernisierungsbedarf gekennzeichnet. Die KSV-Halle stellt einen wichtigen Baustein im Angebot des Kreissportverbandes dar. Der Betrieb einer Sporthalle an diesem Standort ist ein zentrales Anliegen, um das Sportangebot im Stadtteil zu erhalten. Derzeit wird der KSV von der Stadt Neumünster beim Erhalt der Halle finanziell unterstützt. Es ist zu prüfen, ob eine Modernisierung und Instandsetzung der Halle wirtschaftlicher ist als ein Neubau an gleicher Stelle.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 116	Sanierung und Umnutzung zur Kultureinrichtung Walter-Hohnsbehn-Straße 10
Maßnahmenart	Durchführung
Maßnahmenbeschreibung	<p>Das ehemalige Wirtschaftsgebäude der Sick-Kaserne in der Walter-Hohnsbehn-Straße 10 steht seit längerem leer. Um die historische Bausubstanz nachhaltig zu sichern, ist das Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.</p> <p>Der „Stadtteil West“ weist derzeit abseits der Schulen und Kirchengemeinden keine Einrichtungen auf, die einen kulturellen Austausch zum Ziel haben. Eine neue Kultureinrichtung könnte die interkulturelle Kommunikation im Stadtteil fördern und gleichzeitig einen Raum der Begegnung schaffen. Sicherzustellen ist dabei, dass die Einrichtung durch die Anwohner „bespielt“ werden kann. Im Vorhinein ist daher mit den im Stadtteil aktiven Institutionen (Vereine, Gruppen, Kirchen, private Träger etc.) ein Nutzungskonzept zu entwickeln, welches einen langfristigen Betrieb der Einrichtung sicherstellt. Erweisen sich die bisherigen Strukturen als nicht tragfähig genug, muss erörtert werden, ob ein Aufbau einer für den Betrieb der Einrichtung notwendigen Institution möglich ist.</p> <p>Die Etablierung einer kulturellen Einrichtung könnte neben einem interkulturellen Austausch auch zu einer Stärkung der Stadtteilidentität beitragen und Besucher aus anderen Stadtteilen anziehen.</p>
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 117	Sanierungsträger
Maßnahmenart	Abwicklung
Maßnahmenbeschreibung	<p>Für die Umsetzung der Sanierungsziele bedarf es einer kontinuierlichen Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung über den gesamten Zeitraum. Hierfür wird ein Sanierungsträger gem. § 158 und § 159 BauGB gebunden.</p> <p>Die bisherigen Erfahrungen in Programmen der Städtebauförderung haben gezeigt, dass es auseiten der Eigentümer – vor allem wenn es sich um private Einzeleigentümer handelt – große Unsicherheiten in Bezug auf die Möglichkeiten und Förderungen der Modernisierung und Instandsetzung des eigenen Gebäudebestandes gibt. Daher ist es eine Aufgabe des Sanierungsträgers, die Einzeleigentümer in Belangen der Modernisierung und Instandsetzung zu beraten. Weitere Aufgaben des Sanierungsträgers sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unterstützung der Kommune in Belangen der Förderung und Finanzierung - Übernahme planerischer Aufgaben - Vorbereitung und Organisation der Sanierungsdurchführung - Bewirtschaftung und Verwaltung des Treuhandvermögens - Evaluation der städtebaulichen Gesamtmaßnahme - Öffentlichkeitsarbeit
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 118	Beteiligung, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit
Maßnahmenart	Abwicklung
Maßnahmenbeschreibung	Für den Erfolg der Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme bedarf es in der Vorbereitung und in der Durchführung einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 119	Einsatz eines Gestaltungsgremiums
Maßnahmenart	Abwicklung
Maßnahmenbeschreibung	Zum Erhalt der städtebaulichen und baustrukturellen Qualitäten des „Stadtteils West“ wird der Einsatz eines Gestaltungsgremiums vorgeschlagen, das vor allem in Bezug auf geplante Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine gestalterische Hilfestellung bietet.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 120	Einrichtung eines RundenTisches der Gewerbetreibenden
Maßnahmenart	Abwicklung
Maßnahmenbeschreibung	Der „Stadtteil West“ zeichnet sich durch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten aus. Um langfristig die im Quartier vorhandenen Arbeitsplätze zu sichern und die Erweiterungsperspektiven der Gewerbebetrieben im Stadtteil zu stärken, ist ein regelmäßiger Austausch zwischen der Verwaltung, der Politik und den Gewerbetreibenden vor Ort notwendig. Ein „Runder Tisch der Gewerbetreibenden“ stellt hierbei den erforderlichen Rahmen.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 121	Einrichtung einer Stadtteilrunde
Maßnahmenart	Abwicklung
Maßnahmenbeschreibung	Als übergreifende Diskussionsrunde und zur Stärkung des Engagements wichtiger Schlüsselakteure im Quartier (Stadtteilbeiräte, Gewerbetreibende, Bewohner, Verwaltung, Wohnungsgesellschaften etc.) soll im Zuge der Sanierung eine Stadtteilrunde eingerichtet werden.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 122	Einrichtung eines Verfügungsfonds
Maßnahmenart	Abwicklung
Maßnahmenbeschreibung	Zur Stärkung der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen wird ein Verfügungsfonds eingerichtet, der sich mindestens zur Hälfte aus Mitteln Dritter speist.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

Maßnahme 123	„RunderTisch Wohnen“
Maßnahmenart	Abwicklung
Maßnahmenbeschreibung	Die Bestandserhebung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen hat verdeutlicht, dass der Aspekt des Wohnens und damit auch der Wohnungswirtschaft eine entscheidende Rolle bei der zukünftigen Entwicklung des Quartiers spielt. Ein „RunderTisch Wohnen“ soll einen freien Austausch zwischen den im „Stadtteil West“ aktiven Wohnungsmarkakteuren ermöglichen. Die Akteure sollen aktiv in die Entwicklung des Teilwohnungsmarktkonzepts (Maßnahme 4) einbezogen werden.
Zuständigkeit	Stadt Neumünster

7.3. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht beinhaltet zusammengefasst alle Ausgaben und Einnahmen, die zur Umsetzung des in Kapitel 7.2 aufgelisteten Maßnahmenprogramms notwendig sind.

7.3.1. Kostenübersicht

Die Gliederung erfolgt gemäß Baugesetzbuch und in Anlehnung an die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR S-H 2015). Die Maßnahmennummern und die Bezeichnung der Maßnahmen beziehen sich auf die Maßnahmen des Maßnahmenplanes des Kapitels 7.2. In Spalte 2 ist gekennzeichnet, ob die Maßnahmen sich im künftigen Sanierungsgebiet wie es in Kapitel 8 und Plan 18 dargestellt ist befinden. In Spalte 3 sind die geschätzten Gesamtkosten der Maßnahmen aufgeführt. In Spalte 4 die dafür nach Möglichkeit einzusetzten Fördermittel, in Spalte 5 welche städtischen Mittel zu erbringen sind. In Spalte 6 sind die Kosten privater Eigentümer und Vorhabenträger sowie sonstige Kosten Dritter dargestellt.

Berechnungsansätze

- Für die privaten Modernisierungsverfahren (Maßnahmen 52-57) wurde aufgrund von Erfahrungen aus anderen Sanierungsgebieten davon ausgegangen, dass 15 % der vorgeschlagenen Maßnahmen unter Einsatz von Städtebauförderungsmit-teln realisiert werden. Weiterhin wurde angenommen, dass durchschnittlich 20 % der Modernisierungskosten als unren-tierliche Kosten durch Städtebaufördermittel finanziert werden können.
- Grundlage für den Erwerb von Grundstücken ist ein Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB über den sanierungsun-beeinflussten Kaufpreis (§ 153 Abs. 3 BauGB). Bei der Ermittlung des Kaufpreises sind die Restwertentschädigungen für die Gebäude sowie voraussichtlich entstehende Kosten für die Sanierung von Altlasten zu berücksichtigen. Die Abschätzung der Grunderwerbskosten beruht auf dem Mittelwert der Bodenrichtwerte mit Stichtag 31.12.2014 und 31.12.2016. Dieser Summe hinzuzurechnende Restwertentschädigungen sowie abzuziehende Kosten der Altlastensanierung basieren auf langjährigen Erfahrungswerten.
- Für die Instandsetzung und Erneuerung der Straßen und Nebenflächen wurden Kosten von 175 EUR pro m² angesetzt.
- Die Kosten der sonstigen Maßnahmen basieren auf Erfahrungswerten anderer Sanierungsmaßnahmen und sind als Nähe-rungswerte zu verstehen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Summen in T€			
		Kosten insgesamt	Fördermittel (B/L)	Städtische Mittel insgesamt	Mittel Dritter
	Maßnahmen der Vorbereitung				
1-5	Vorbereitende Planungen				
	Kosten gesamt	193	111	82	0
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	193	111	82	0
6-7	Energetische Quartiersentwicklung				
	Kosten gesamt	230	180	50	0
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	230	180	50	0
8-11	Blockkonzepte				
	Kosten gesamt	145	67	78	0
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	100	67	33	0
12-13	Städtebauliche Konzepte / Wettbewerbe				
	Kosten gesamt	160	107	53	0
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	160	107	53	0
14-20	Erstellung/Änderung Bebauungspläne				
	Kosten gesamt	240	120	120	0
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	180	120	60	0
	Kosten der Maßnahmen der Vorbereitung gesamt	968	584	384	0
	davon Kosten der Maßnahmen der Vorbereitung im Sanierungsgebiet	863	584	279	0

	Maßnahmen der Durchführung				
	Ordnungsmaßnahmen				
21-28	Grunderwerbe				
	Kosten gesamt	2.697	1.728	969	0
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	2.592	1.728	864	0
29-31	Investorenauswahl				
	Kosten gesamt	45	23	22	0
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	35	23	12	0
32-40	Freilegung von Grundstücken				
	Kosten gesamt	1.410	687	453	270
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	1.300	687	343	270
41-94	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen				
41	Am Brunnenkamp	410	273	137	0
42	Brucknerweg mit Fußweg zur Goebenstr.	250	0	250	0
43	Ehndorfer Straße (östl. Teil)	1.240	0	1.240	0
44	Ehndorfer Straße (westl. Teil)	490	0	490	0
45	Fabrikstraße und Fußweg unter der Bahn	350	233	117	0
46	Falderastraße	860	0	860	0
47	Färberstraße	1.230	0	1.230	0
48	Finkenweg	200	0	200	0

Nr.	Kostenarten	Kosten insgesamt	Fördermittel (Bund/Land)	Städtische Mittel insgesamt	Mittel Dritter
49	Friedrichstraße	290	193	97	0
50	Fußweg zw. Meisenweg und Rutenkamp	100	0	100	0
51	Fußweg zw. Nachtigallenstraße und Wasbeker Straße	60	0	60	0
52	Goebenplatz und Goebenstr. südlich der Roonstr.	880	587	293	0
53	Goebenstraße nördl. der Roonstr.	520	0	520	0
54	Hansaring südlicher Abschnitt (zw. Ehndorfer Str. und Wasbeker Str.)	1.020	680	340	0
55	Hansaring mittlerer Abschnitt (zw. Wasbeker Str. und Werderstr.)	690	460	230	0
56	Hansaring nördlicher Abschnitt (zw. Werderstr. und Roonstr.)	1.290	860	430	0
57	Haydnstr.	400	0	400	0
58	Helmuth-Kock-Straße	220	147	73	0
59	Hinter der Bahn zw. (Färberstr. und Friedrichstr.)	330	220	110	0
60	Lerchenstraße	430	0	430	0
61	Linienstraße	560	373	187	0
62	Meisenweg	1.220	0	1.220	0
63	Nachtigallenstraße	700	0	700	0
64	Pahl's Gang	50	33	17	0
65	Roonstraße (östl. vom Hansaring)	1.730	0	1.730	0
66	Roonstraße (westl. vom Hansaring)	2.410	0	2.410	0
67	Rutenkamp	720	0	720	0
68	Schleusberg	1.610	0	1.610	0
69	Schwalbenstraße	360	0	360	0
70	Steinkamp	1.060	707	353	0
71	Vogelsang	300	0	300	0
72	Walter-Hohnsbehn-Straße	220	147	73	0
73	Warmsdorfstraße (zw. Lerchenstr. und Vogelsang)	450	300	150	0
74	Warmsdorfstraße (zw. Vogelsang und Wasbeker Str.)	220	147	73	0
75	Warmsdorfstraße (zw. Lerchenstr. und Ehndorfer Str.)	210	140	70	0
76	Wasbeker Straße (zw. Werderstr. und Roonstr.)	2.470	0	2.470	0
77	Wasbeker Straße (zw. Werderstraße und Hansaring)	590	393	197	0
78	Werderstraße (zw. Hansaring und Wippendorfstr.)	720	480	240	0
79	Werderstraße (zw. Hansaring und Wasbeker Str.)	630	420	210	0
80	Kattenstieg	110	73	37	0
81	Wilhelmstraße	460	307	153	0
82	Wippendorfstraße	820	547	273	0

Nr.	Kostenarten	Kosten insgesamt	Fördermittel (Bund/Land)	Städtische Mittel insgesamt	Mittel Dritter
83	Herstellung Quartiersplatz „Am Steinkamp“	500	333	167	0
84	Herstellung Quartiersplatz „An der Bahn“ (Wasbeker Str.)	300	200	100	0
85	Herstellung Quartiersplatz „Hansaplatz“ (Hansaring/Warmsdorfstraße)	40	27	13	0
86	Herstellung Quartiersplatz „Am Brunnenkamp“ (Hansaring/Wasbeker Str./Am Brunnenkamp)	30	20	10	0
87	Erschließung Schleusbergareal	300	200	100	0
88	Neuherstellung Fußwegeverbindung Hansaring - Wasbeker Str.	105	70	35	0
89	Instandsetzung Fußweg Meisenweg	88	0	88	0
90	Neuherstellung Wegeverbindung zwischen Ruthenkamp und Meisenweg	90	0	90	0
91	Neuherstellung Wegeverbindung Verlängerung des Steinkamps	135	0	135	0
92	Aufwertung Spielplatz im Blockinnenbereich Block 2E	100	0	0	100
93	Modernisierung Spielplatz Steinkamp	40	0	0	40
94	Erneuerung Spielplatz Meisenweg	100	0	100	0
	Kosten gesamt	30.708	8.570	21.998	140
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	12.995	8.570	4.285	140
	Kosten Ordnungsmaßnahmen gesamt	34.860	11.008	23.442	410
	davon Kosten Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet	16.922	11.008	5.504	410

Baumaßnahmen					
95-96	Modernisierung baulicher Anlagen Dritter				
95a	Sanierung von Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	78.300	1.566	783	75.951
95b	Sanierung von Gebäuden mit hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	13.780	0	0	13.780
96a	Sanierung von Gebäuden mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	20.000	400	200	19.400
96b	Sanierung von Gebäuden mit mittlerem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	24.975	0	0	24.975
	Kosten gesamt	137.055	1.966	983	134.106
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	98.300	1.966	983	95.351
97	Modernisierung baulicher Anlagen der Gemeinde				
97	Sanierung und Umnutzung Helene-Lange-Schule	2.500	833	1.667	0
	Kosten gesamt	2.500	833	1.667	0
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	2.500	833	1.667	0

Nr.	Kostenarten	Kosten insgesamt	Fördermittel (Bund/Land)	Städtische Mittel insgesamt	Mittel Dritter
98-110	Neubau von Wohnungen Dritter				
98	Neubebauung Bahnhofstr. 38	500	0	0	500
99	Neubebauung Schleusbergareal	6.000	0	0	6.000
100	Neubebauung Am Brunnenkamp 7-9	1.000	0	0	1.000
101	Neubebauung Wasbeker Str. 75	500	0	0	500
102	Neubebauung „Alte Tankstelle“	1.000	0	0	1.000
103	Neubebauung /Blockrandschließung Wippendorfstr. 12	500	0	0	500
104	Neubebauung /Blockrandschließung Wippendorfstr. 16	500	0	0	500
105	Neubebauung /Blockrandschließung Wippendorfstr. 42	500	0	0	500
106	Neubebauung Kock-Siedlung	10.000	0	0	10.000
107	Neubebauung An der Sick-Kaserne	4.000	0	0	4.000
108	Neubebauung Lerchenstr. 3-9	1.000	0	0	1.000
109	Neubebauung ehemaliger Spielplatz Meisenweg	1.000	0	0	1.000
110	Neubebauung Ehndorfer Str. 70	500	0	0	500
	Kosten gesamt	27.000	0	0	27.000
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	25.500	0	0	25.500
111-116	Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen				
111	Sanierung und Erweiterung Johann-Hinrich-Fehrs-Schule	1.000	667	333	0
112	Sanierung und Erweiterung Wilhelm-Tanck-Schule	1.500	0	1.500	0
113	Neubau Stadtbibliothek	5.000	1.667	3.333	0
114	Bau eines Familienzentrums in der Werderstr.	4.900	3.267	1.633	0
115	Modernisierung KSV-Halle	2.500	0	2.500	0
116	Sanierung und Umnutzung zur Kultureinrichtung Walter-Hohnsbehn-Str. 10	2.000	667	1.333	0
	Kosten gesamt	16.900	6.267	10.633	0
	davon Kosten im Sanierungsgebiet	14.400	6.267	8.133	0
	Kosten der Baumaßnahmen gesamt	183.455	9.066	13.283	161.106
	davon Kosten der Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet	140.700	9.066	10.783	120.851

Nr.	Kostenarten	Kosten insgesamt	Fördermittel (Bund/Land)	Städtische Mittel insgesamt	Mittel Dritter
117-123	Maßnahmen der Abwicklung				
117	Sanierungsträgerinnen und -träger	2.000	667	1.333	0
118	Beteiligungs, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit	25	8	17	0
119	Einsatz eines Gestaltungsgremiums	5	3	2	0
120	Einrichtung eines Runden Tisches der Gewerbetreibenden	0	0	0	0
121	Einrichtung einer Stadtteiltrunde	0	0	0	0
122	Verfügungsfonds	200	67	33	100
123	Runder Tisch Wohnen	0	0	0	0
	Kosten der Maßnahmen der Abwicklung gesamt	2.230	745	1.385	100
	davon Kosten der Maßnahmen der Abwicklung im Sanierungsgebiet	2.230	745	1.385	100
	Gesamtkosten	221.513	21.403	38.494	161.616
	Gesamtkosten im Sanierungsgebiet	160.715	21.403	17.951	121.361

7.3.2. Einnahmenübersicht

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Einnahmen, die zur Deckung der Ausgaben zur Verfügung gestellt werden müssen. Die Spalte 2 bezeichnet die jeweiligen Einnahmenarten, Spalte 3 gibt die gesamten im Untersuchungsgebiet zur erzielenden Einnahmen an. Die Spalten 4 und 5 zeigen, im welchem Gebietstyp (Sanierungsgebiet oder restliches Untersuchungsgebiet/kein Sanierungsgebiet) die Einnahmen zu verorten sind, sofern der in Kapitel 8 dargelegten verfahrensrechtlichen Abwägung gefolgt wird (vgl. auch Plan Nr. 17).

- Unter Punkt 1 sind die Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen aufgeführt.
- Unter Punkt 2 werden die am Ende der Sanierungsmaßnahme fälligen Ausgleichsbeträge dargelegt. Sie werden nur im Sanierungsgebiet, welches im umfassenden Verfahren ausgewiesen ist, erhoben. Sie wurden pauschal mit 10 % des Bodenpreises zum Stichtag 07.06.2016 für das Gebiet bewertet. In der Praxis werden am Ende der Sanierungsmaßnahme hierfür einzelne Wertgutachten erforderlich.
- Unter Punkt 3 werden Fördermittel dargestellt, die ggf. von Bund, Land oder Dritten zur Verfügung gestellt werden. Die unter 3.1 angezeigten Bundes- und Landesanteile der Städtebauförderungsmittel stehen nur unter der Annahme zur Verfügung, dass entsprechende Mittel vorhanden sind und eingeworben werden können. Einen Rechtsanspruch auf Städtebauförderungsmittel besteht nicht. Unter 3.2 werden andere Fördermittel angeführt, z. B. EU-Mittel oder Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), die ggf. zusätzlich zu den Städtebauförderungsmitteln akquiriert werden.
- Unter Punkt 4 werden die Mittel aufgeführt, die aus dem städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt werden müssen.
- Unter Punkt 5 sind die Einnahmen deklariert, die von anderen Vorhabenträgern zu leisten sind. Dies sind überwiegend die privaten Eigenmittel, die erforderlich sind, um Neubauten sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen umzusetzen.

Einnahmenübersicht in T€

	Einnahmeart	Einnahmenübersicht in T€		
		Gesamt	Sanierungs- gebiet	restliches Un- tersuchungs- gebiet
1	Verkauf von Grundstücken	1.337	1.221	116
2	Ausgleichsbeträge gem. §154 BauGB	3.825	3.825	0
3	Fördermittel			
3.1	Städtebaufördermittel (Bund und Land)	17.890	17.890	0
3.2	Sonstige Fördermittel	150	150	0
	Fördermittel gesamt	18.039	18.039	0
4	Komplementärmittel StBauF (1/3) und sonstige Mittel der Stadt	36.696	16.269	20.427
5	Private Investitionen für Neubau / Modernisierung	161.616	121.361	40.255
	Summe	221.513	160.715	60.798

8. Verfahrensrechtliche Abwägung

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, zu prüfen, ob die Voraussetzungen zur Durchführung eines Sanierungsverfahrens vorliegen. Dazu gehören gemäß Baugesetzbuch:

- Die städtebaulichen Missstände, wie sie in Kapitel 3 beschrieben sind und im Folgenden nochmals zusammenfassend dargestellt werden
- Die Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung, wie sie in den Kapiteln 5 und 6 entwickelt wurden
- Die Beurteilung der Durchführbarkeit eines geeigneten Sanierungsverfahrens bezogen auf die Akzeptanz und Durchsetzbarkeit, des Aufwands, des Zeitrahmens und vor allem der Finanzierung
- Die Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbetroffenen und der öffentlichen Auftraggeber
- Ein Vorschlag für ein geeignetes Sanierungsverfahren unter Abwägung anderer Instrumentarien und Berücksichtigung des derzeit bestehenden Stadtumbaugebietes.
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, ggf. Aufhebung des bestehenden Stadtumbaugebietes
- Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

8.1. Vorliegen städtebaulicher Missstände

Die Bestandsanalyse (Kapitel 3) erfolgt aufgrund sektoraler Betrachtungen. Zu jedem Thema wurden Potenziale, Stärken und Konflikte/Mängel herausgearbeitet, die in Kapitel 4 zusammenfassend bewertet werden. Demnach liegen erhebliche städtebauliche Missstände vor, die sich trotz der Bemühungen in den vergangenen Jahren nicht geändert und bezogen auf Gebäudezustand und Quartiersentwicklung in Teilen sogar verschlechtert haben. Gemäß Baugesetzbuch werden zwei Arten von Missständen unterschieden - die Substanzschwäche und die Funktionsschwäche. Diese Missstände verteilen sich unterschiedlich im Untersuchungsgebiet. Teilweise überlagern sich Substanz- und Funktionsschwächen.

Substanzschwächen

Das Untersuchungsgebiet weist vielfältige Substanzschwächen auf. Die Wohnverhältnisse sind in Bezug auf das städtebauliche Umfeld wie auch den baulichen Zustand der Gebäude von erheblichen Missständen geprägt. Über 2/3 aller Gebäude weisen einen mittleren bis hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auf, davon sind 30 % sogar in einem sehr schlechten Zustand. Gleich hoch ist der Anteil an der vorhandenen Bebauung, die dringend einer energetischen Ertüchtigung bedarf, um den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung gerecht zu werden. Die Defizite bei Instandsetzung und Modernisierung sowie bei der energetischen Ertüchtigung treten gerade im historisch- und städtebaulich bedeutsamen Gebäudebestand kombiniert auf.

Zahlreiche Straßen, noch mehr Gehwege und Nebenanlagen weisen einen mittleren bis hohen Erneuerungsbedarf auf. Zahlreiche Hinterhöfe und Blockinnenbereiche sind von erheblichen Mängeln in der Gestaltung und Ausstattung geprägt. Unbebaute Grundstücke und Brachflächen, Leerstände von Wohngebäuden und gewerblich genutzten Flächen beeinträchtigen das Gebiet und erfüllen nicht die Voraussetzungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB.

Hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf besonders in der gründerzeitlichen Bebauung, besteht in den Teilräumen 1 und 2 – also dem Gebiet entlang der Wasbeker Straße, Hansaring und der Wippendorfstraße. Der Erneuerungsbedarf der Hinterhöfe und Blockinnenbereiche ist ebenfalls in diesen Quartieren sehr hoch. Hohen Modernisierungsbedarf weisen auch die Wohngebäude entlang des Steinkamps und in der Helmuth-Kock-Straße, im Teilraum 4 B, auf.

Mittlerer Instandsetzungsbedarf besteht überwiegend an den bauhistorisch bedeutsamen Gebäuden aus den 1920er und 50er Jahren, im sog. Zwischerviertel (Teilraum 5), aber auch in den Karrees nördlich der Roonstraße (Teilraum 3 A). Die für diese Gebiete typischen Gärten und großzügigen grünen Hofgestaltungen sind in ihrer Anlage überwiegend aus der

Entstehungszeit vorhanden. Mit gärtnerischer Beratung und unter Einbeziehung der Mieter/Nutzer, kann die Wohnqualität erhalten und auch für Familien deutlich aktiviert werden. Die übrigen Quartiere (Teilraum 6 und 4 A) weisen mittleren bis geringen Instandsetzungsbedarf auf. Dennoch besteht auch in großen Teilen hier hoher energetischer Erneuerungsbedarf.

Leerstände in den Erdgeschossbereichen der ehemaligen Läden und gewerblichen Nutzung konzentrieren sich in den Teilbereichen 1 und 2. Strukturelle Wohnungsleerstände in dem Teilbereich 4 B.

Defizite der Oberflächengestaltung weisen zahlreiche Straßen auf. Ein hoher Erneuerungsbedarf konzentriert sich auf die Straßen westlich des Hansarings sowie auf die Gehwege und Nebenanlagen der Roonstraße und des Hansarings. Fast alle Straßen bis auf die Steinmetzstraße, östliche Wasbeker Straße, Luisenstraße und Bahnhofstraße zeigen Gestaltungsmängel und weisen insbesondere hohe Defizite in der Ausgestaltung der Barrierefreiheit auf.

Funktionsschwächen

Das Untersuchungsgebiet grenzt direkt an das Stadtzentrum Neumünsters an, das mit vielfältigen Einrichtungen und Angeboten eine bedeutsame Versorgungsfunktion für die Stadt und das Umland erfüllt. Dem dadurch auch dem „Stadtteil West“ zukommende Bedeutungsüberschuss in seiner Funktion als innerstädtisches Wohn- und Arbeitsgebiet kann dieser nur bedingt nachkommen. Aufgrund seiner hohen wirtschaftlichen und sozialen Problemdichte, geringer Aufenthaltsqualitäten und der bereits beschriebenen weiteren Substanzschwächen trägt der „Stadtteil West“ mit zum Imageverlust der gesamten Stadtmitte bei. Zu beobachtende Funktionsschwächen sind im Einzelnen:

- die fehlende funktionale und räumliche Vernetzung des Quartiers mit der Innenstadtmitte
- das geringe Angebot an differenzierten Wohnformen (bspw. für Familien) insbesondere durch das Fehlen von qualitätsvollen Wohnungen und eines attraktiven Wohnumfeldes, das zur langfristigen Sicherung einer notwendigen Wohnungsnachfrage beiträgt
- eine schwache wirtschaftliche und soziale Struktur der im Quartier lebenden Menschen
- geringe Investitionsbereitschaften und -möglichkeiten der Eigentümer,
- ein hoher struktureller Leerstand
- Baulücken und Brachflächen infolge von fehlenden Anreizen für Investoren
- fehlende private kulturelle und gastronomische Angebote, die typischerweise ein gemischtes und lebendiges innerstädtisches Quartier ausmachen
- fehlende Stadtteil- und Quartiersplätze als Aufenthaltsbereiche im öffentlichen Raum
- lärmintensive und zugunsten des motorisierten Individualverkehrs ausgerichtete einseitig Hauptverkehrsstraßen ohne Aufenthaltsqualitäten (Teile des Hansarings und der Roonstraße)

Eine Überlagerung all dieser Defizite verhindert eine positive Entwicklung zu einem nachhaltig lebendigen und nachgefragten Stadtteil, der seiner zentralen Lage im Stadtgefüge gerecht wird. Verbunden mit der durch den Bahndamm verursachten Barrierewirkung und der Lärmbelästigung entwickelt das Quartier eine Insellage. Mangelnde Investitionen und die daraus resultierenden geringen baulichen Anpassungen, die dem baukulturell bedeutsamen Gebäudebestand nicht gerecht werden, verstärken diesen Eindruck. Vor dem Hintergrund der langfristigen demographischen Entwicklung Neumünsters müssen auch zukünftig verstärkt entstehende Bedarfe berücksichtigt und Angebote für ältere Menschen genauso wie für Hinzugezogene verstärkt bereitgestellt werden. In diesem Bereich ist in den nächsten Jahren mit weiteren Funktionsschwächen zu rechnen.

Ohne gezielte integrierte Maßnahmen ist davon auszugehen, dass sich die aufgeführten Funktionsschwächen weiter verstärken. Die Ergebnisse der städtischen Sozialberichterstattung unterstreichen die negative Tendenz in der Entwicklung des Stadtteils, die trotz des Ausbaus sozialer Angebote, der Errichtung und Verbesserung von Freianlagen und Spielplätzen sowie weiterer Investitionen in diesem Bereich anhält.

8.2. Städtebauliche Zielsetzung

Inwieweit die Funktionsschwächen des Gebietes durch ein Sanierungsverfahren verbessert bzw. beseitigt werden können, ergibt sich aus den Aufgaben, die das Gebiet gemäß seiner Lage, der überörtlichen Planung, der Flächennutzungsplanung und der städtebaulichen Entwicklungsplanung hat. In Kapitel 2 wurden die vorliegenden Planungen vorgestellt und ihre Aussagen für das Untersuchungsgebiet beschrieben. Das Leitbild und die integrierten Entwicklungsziele wurden in Kapitel 5 dargelegt. Die notwendigen Handlungsfelder in Kapitel 6 definieren die städtebaulichen Zielsetzungen. In Kapitel 7 werden die einzelnen Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände beschrieben.

Zur Beseitigung der Funktionsschwächen sind insbesondere die Beseitigung der Brachflächen, der Baulücken und Leerstände, u. a. durch Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen im Bereich der Wohnungsnutzung, des Klimaschutzes und der sozialen und kulturellen Aufgaben, notwendig. Eine angemessene Nachverdichtung der bisher untergenutzten Innenbereiche entspricht den Anforderungen an ein innenstadtnahes Wohn- und Arbeitsviertel. Dazu gehört die Entwicklung von kleinen Quartierstreffpunkten zur Stärkung des Stadtteillebens. Das Ortsbild ist zu erhalten, vorhandene Gebäude sind durch entsprechende gestalterische Maßnahmen zu sichern und neue Gebäude in das Ortsbild zu integrieren. Die soziale und kulturelle Infrastruktur ist durch Schaffung einer kulturellen Einrichtung zu stärken. Die Barrierewirkung von Hansaring und Roonstraße, bezogen auf Querungsmöglichkeiten, Gestaltung und Lärmreduzierung ist – sofern möglich - zu mindern.

8.3. Durchführbarkeit

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung ist auch zu prüfen, ob die Durchführbarkeit, bezogen auf den Aufwand, den Zeitraum, die Finanzierung, die Akzeptanz und die Durchsetzbarkeit gegeben ist. Dies ist im vorliegenden Fall aus folgenden Gründen gegeben:

Die Abwicklung eines Sanierungsverfahrens, insbesondere eines Sanierungsverfahrens im umfassenden Verfahren (unter Berücksichtigung der §§ 152 BauGB ff. erfordert eine effiziente und effektive Bearbeitung durch Verwaltung und Selbstverwaltung. Die Stadt Neumünster hat langjährige Erfahrung in der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Maßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht. Die Stadt bedient sich dabei eines treuhänderischen Sanierungsträgers, der die Verwaltung, Bereich Stadterneuerung - Stadtbildpflege, unterstützt, Ordnungs- und Baumaßnahmen, je nach Kapazität der beteiligten Fachämter, umsetzt und die Treuhandbuchhaltung sowie das Fördermittelmanagement übernimmt. Aufgrund des vorgeschlagenen umfassenden Verfahrens ist zu überprüfen, wie seitens der Verwaltung der Bereich personell verstärkt und die fachübergreifenden Maßnahmen und Zuarbeiten konzentriert werden können.

Bezogen auf die Aufgaben der Politik, insbesondere des Stadtteilbeirats wird empfohlen, anstelle der drei Stadtteilbeiräte ein Gremium, das sich auf die Stadterneuerung beschränkt, einzusetzen. Ziel ist es, möglichst fachlich und parteiübergreifend die strategischen Ziele der Stadt für die Sanierung zu beschließen und zu begleiten, damit einerseits die zeitliche Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahmen und die inhaltlichen Vorgaben auch über Amtsperioden hinaus für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren gewährleistet werden können und andererseits Eigentümer, Nutzer und sonstige Sanierungsbetroffene Planungssicherheit und Vertrauen in die Maßnahme gewinnen.

Aufgrund der Tatsache, dass ein großer Teil des Untersuchungsgebiets seit 2008 Stadtumbaugebiet ist, kann davon ausgegangen werden, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen in einem Zeitraum von ca. 15 Jahren umgesetzt werden können. Vor dem Hintergrund der gebotenen zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird dennoch empfohlen, das Sanierungsgebiet deutlich kleiner zu fassen als das Untersuchungsgebiet. Die finanzielle Umsetzbarkeit ist unter Berücksichtigung des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln, ggf. in Verbindung mit anderen Fördermitteln, gegeben. Der finanzielle Aufwand ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht Kapitel 7 dargestellt. Der Einsatz von ca. 16,3 Mio. Euro Eigenmitteln für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet kann über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren gewährleistet werden.

8.4. Beteiligung der Betroffenen

Der überwiegende Teil der Fläche des Untersuchungsgebietes ist als Stadtumbaugebiet gemäß § 171a ausgewiesen und damit Bestandteil des Fördergebietes „Neumünster Stadtumbau“. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Wohnungsbaugesellschaften in Form von einzelnen Gesprächen beteiligt, ebenso im Rahmen der öffentlichen Beteiligung. Die Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Nutzer und sonstigen Sanierungsbetroffenen fand in Form von öffentlichen Veranstaltungen, Aushängen und Sprechstunden statt. Bisher wurden keine abwägungsrelevanten Aspekte vorgetragen. Grundsätzlich wurden die Ergebnisse der Untersuchung bestätigt. Die Mitwirkung der Beteiligung der sanierungsbetroffenen Eigentümer, gerade in den relevanten Bereichen, war in der ersten öffentlichen Beteiligungsveranstaltung gering. Dies bestätigt den Eindruck des geringen Interesses an der Aufwertung und Verbesserung der eigenen Immobilie und des eigenen Stadtteils. Von daher wurde nach Erstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes nochmals mit den wichtigsten Akteuren, darunter den Wohnungsbaugesellschaften und zahlreichen Eigentümern, Gespräche geführt. Im Ergebnis wurden die Einwände berücksichtigt bzw. abgewogen. Eine zweite Beteiligung der Bürger und Eigentümer wird nach Abschluss der zweiten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgen.

Bisher lässt sich festhalten, dass eine Übereinstimmung bei Eigentümern, sozialen Trägern und Nutzern in der Notwendigkeit besteht, den sich abwärtsdrehenden Spiralen aus geringen Einnahmen (Miete/Einkommen) und geringen Investitionen in die Substanz Einhalt zu gebieten und eine der Lage und Funktion des Gebietes gerecht werdende Entwicklung zu ermöglichen. Es wird im weiteren Sanierungsverfahren darauf ankommen, diese negative Entwicklung durch geeignete bauliche und soziale Maßnahmen zu überwinden.

8.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde 2016 durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in der Anlage tabellarisch dargestellt. Eine zweite Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange findet derzeit statt. Beteiligt werden insbesondere solche Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Zuständigkeitsbereich durch das Sanierungsverfahren berührt wird. Sie werden über das Ergebnis des integrierten Entwicklungskonzeptes und die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen informiert.

8.6. Vorschlag für ein geeignetes Sanierungsverfahren

Aufgrund der dargestellten städtebaulichen Missstände, der Maßnahmen und Ziele und dem öffentlichen Interesse daran ist die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme notwendig. Im Folgenden werden die unterschiedlichen Sanierungsverfahren kurz erläutert, ein Vorschlag für ein geeignetes Verfahren dargestellt und gegenüber anderen Instrumentarien abgewogen.

Liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor, ist die Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens gegeben. Das Baugesetzbuch kennt zwei Arten von Sanierungsverfahren: das umfassende und das vereinfachte Verfahren. Deren Anwendung unterscheidet sich sowohl in der Einflussnahme der Gemeinde auf die Bodenpolitik und den Bodenverkehr als auch auf die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen. Bei der Wahl des Verfahrens besteht für die Gemeinde kein Ermessungsspielraum.

Das sog. vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn kein oder nur unerhebliche Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Allgemein ist davon auszugehen, dass dies der Fall bei Vorliegen einer Substanzschwächenanierung ist (Erhalt, Instandsetzung, Modernisierung von Gebäuden, energetische Erneuerung und Maßnahmen zur Klimaanpassung, Erneuerung von Straßen). In diesem Fall bezieht sich die Erneuerung und Verbesserung auf die schon vorhandene Bebauung, Erschließung und Ausstattung des Quartiers.

Demgegenüber wird davon ausgegangen, dass bei einer Funktionsschwächenanierung sanierungsbedingte Bodenwertstei-

gerungen zu erwarten sind, z. B. durch die Beseitigung langfristiger Brachflächen und Leerstände, durch Neuordnung und Verdichtung in den Blockinnenbereichen, durch die Aufwertung der öffentlichen Räume und Plätze und durch die Verbesserung der Wohnverhältnisse. Neben den offensichtlichen Substanzschwächen ist das Untersuchungsgebiet, gerade auch im Kernbereich, durch Funktionsschwächen und -mängel gekennzeichnet. Von daher ist der Einsatz des umfassenden Sanierungsverfahrens gemäß § 144 und 154 ff. BauGB zu empfehlen. Nur mit diesem Instrumentarium können – unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln – die Sanierungsziele erreicht werden.

Folgende Genehmigungs- und Prüftatbestände sind anzuwenden und zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig:

- § 144, Abs. 1, Nr. 1 BauGB - Mit dem Genehmigungsvorbehalt für Baumaßnahmen und wesentlichen Veränderungen ist die Bautätigkeit der privaten Eigentümer zu steuern, um baukulturelle und wohnungspolitische Qualitätsanforderungen umzusetzen, nachhaltige und umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in Verbindung mit energetischen Erneuerungen – auch unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln – zu erwirken.
- § 144, Abs. 1, Nr. 2 BauGB - Der Genehmigungsvorbehalt für langfristige Miet- und Pachtverhältnisse ist ggf. als Voraussetzung für die zügige Umsetzung von Neuordnungsmaßnahmen notwendig.
- § 144, Abs. 2 BauGB - Genehmigungsvorbehalt von Grundstücksveräußerungen und Belastungen dient zur Sicherung von Finanzierungsmöglichkeiten der Eigentümer zur notwendigen Sanierung der Gebäude und ist bei dem für die Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Grunderwerb durch die Stadt Neumünster notwendig.
- § 24, Abs. 2, Nr. 3 BauGB sichert darüber hinaus das Vorkaufsrecht der Stadt für die notwendigen Grunderwerbe.
- § 153, Abs. 2 BauGB - Die Kaufpreisprüfung soll spekulative Bodenwertsteigerungen möglichst verhindern, da überbewertete Bodenpreise die Sanierung erschweren.
- § 154 BauGB - Bodenwertsteigerungen, die durch die öffentlichen Sanierungsmaßnahmen entstehen werden, durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft und dienen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme. Aufgrund der angestrebten Lage- und Wertverbesserung sowie der Aufwertung wird von einer Steigerung der Bodenwerte ausgegangen. Es wurde eine grob überschlägige Prognose erstellt, die die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen darstellt.
- § 154, Abs. 1, Nr. 3-4 BauGB sieht vor, dass für die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine Beiträge von dem Eigentümern erhoben werden dürfen. Im Umkehrschluss dazu sind von allen Eigentümern, die von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen profitieren, Ausgleichsbeträge zu erheben.
- § 7 h EStG - Die sanierungsbedingte Steuerabschreibung gemäß § 7 h Einkommenssteuergesetz für Sanierungsmaßnahmen. Sie stellen einen Investitionsanreiz dar und tragen in nicht unerheblichem Maße zur Aktivierung der privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei, insbesondere der Eigentümer, die von der Städtebauförderung nur bedingt angesprochen werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass zur Beseitigung der Funktions- und Substanzschwächen in den betroffenen Teilräumen das umfassende Sanierungsverfahren das geeignete Instrumentarium ist. Aufgrund der erforderlichen Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet ist der Genehmigungsvorbehalt nach § 144 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Andere Instrumentarien

Andere Instrumentarien können sein: Bebauungspläne, Erhaltungssatzungen, Gestaltungssatzungen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Gebietsfestsetzungen als soziale Stadt, Stadtumbaugebiete auch in Verbindung mit einer Stadtumbausatzung.

Bebauungsplanung

Mit der Bebauungsplanung allein können die städtebaulichen Missstände nicht beseitigt werden. Die Bebauungsplanung ist eine Angebotsplanung und verhindert unerwünschte bauliche Entwicklungen. Sie wirkt gerade bei geringer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht und ist wenig umsetzungsorientiert. Für eventuell notwendige Grunderwerbe der Gemeinde fehlen geeignete Instrumentarien zur Umsetzung. Bebauungspläne in Verbindung mit den Sanierungsverfahren sind insbesondere für die Teilräume 1, 2 und 4 notwendig. Der seit 1989 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 160 Sick-Kaserne ist nur teilweise umgesetzt. Die privaten Flächen entlang der öffentlichen Grün- und Wegeflächen sind unbebaut und haben als ungeordnete Brachflächen eine negative Auswirkung auf die Umgebung.

Erhaltungssatzung

Eine Erhaltungssatzung dient als restriktives Instrumentarium und entwickelt keine aktivierende Wirkung. Vor dem Hintergrund der Städtebauförderkulisse „Stadtumbau West“ gibt es keine Grundlage für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Auch eine steuerbegünstigte Abschreibungsmöglichkeit besteht nicht. Dies gilt sinngemäß auch für die Gestaltungssatzung, deren Regelung ohnehin nur bei beabsichtigten Änderungen greift.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Das Rechtsinstrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (§ 165 BauGB) ist einerseits noch eingriffsintensiver als die Sanierungsmaßnahme, andererseits bereits aufgrund der Gebietstypik hier ungeeignet. Eine Entwicklungsmaßnahme zielt auf den weiträumigen Durchgangserwerb von Brachen und Konversionsflächen ab und ist daher vorliegend nicht anwendbar.

Stadtumbaugebiet

Der überwiegende Teil ist seit 2009 als Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB festgesetzt. Eine Satzung gemäß § 171 d BauGB gibt es nicht.

Zur Erreichung der Ziele ist ein „starkes“ Instrumentarium erforderlich. Aufgrund der nicht gegebenen Genehmigungsvorbehalte gibt es selbst bei vorliegendem Interesse der Eigentümer für die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen keine Möglichkeit der Einflussnahme und der Beratung. Steuerliche Abschreibungen gemäß § 7 EStG sind im Stadtumbaugebiet nicht gegeben. Auch die Genehmigungsvorbehalte zum Bodenverkehr § 144 Abs. 2 BauGB greifen nicht, sodass Grunderwerbe aufgrund der geringen Kaufpreise als Anlage- oder Spekulationsgut nicht verhindert werden können und damit die Instandsetzung und Modernisierung der baulichen Substanz erschwert wird. Notwendige Grunderwerbe der Stadt Neumünster für durchzuführende Neuordnungsmaßnahmen können durch fehlende Vorkaufsrechte nicht gesichert werden. Darüber hinaus ist die Erneuerung der Straßen und der Grunderwerbe für Neuordnung sowie für weitere Tatbestände nicht oder nur beschränkt förderfähig.

Das seit zehn Jahren geltende Stadtumbaugebiet zeigt, das zwar einzelne Maßnahmen umsetzbar sind, insgesamt aber die konzentrierte Wirkung nicht erzielt wird, sondern die Wirkung der Maßnahmen isoliert bleibt.

Maßnahmen der Sozialen Stadt

Der vorliegende Untersuchungsbericht wird vor dem Hintergrund erstellt, dass Neumünster mit dem Gebiet „Neumünster Stadtteil West“ seit 2008 im Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen ist. Eine Neuorientierung in das Programm „Soziale Stadt“ wird aufgrund des verfahrensrechtlichen und wirtschaftlichen Aufwands nicht empfohlen. Bezogen auf die Instrumentarien gilt ähnliches wie im Stadtumbaugebiet, bezogen auf die Förderung und Umsetzung können auch nicht investive Maßnahmen, z. B. eines Quartiersmanagers, gefördert werden.

8.7. Vorschlag zur Gebietsabgrenzung und der zeitlichen Begrenzung der Sanierungsmaßnahme

Der Vorschlag zur Festsetzung des Gebietes bezieht sich auf die Bereiche, in denen sich verschiedene städtebauliche Missstände überlagern bzw. häufen und in denen der Einsatz des Sanierungsverfahrens (siehe Kapitel 8.6) zur Behebung der städtebaulichen Missstände erforderlich ist. Dabei ist die Gebietsabgrenzung so zu wählen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen sich zweckmäßig umsetzen lassen. Kriterien für die Größe des Sanierungsgebietes sind der Aufwand und die Finanzierbarkeit der vorgesehenen Maßnahmen sowie die Gewährleistung einer zügigen Umsetzung.

Für die Festsetzung zum Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren werden aufgrund der beschriebenen Substanz- und Funktionsmängel die Teilräume 1, 2, die Blöcke 4B und 4C sowie Teile der Blöcke 3A, 3B und 3C vorgeschlagen (siehe Karte 18).

Für die übrigen Bereiche und Teilräume wird die Festsetzung zum Sanierungsgebiet aus den oben genannten Gründen nicht empfohlen. Die Gründe im Einzelnen sind:

Teilraum 6 – Der Modernisierungsbedarf an Gebäuden und der Erneuerungsbedarf im öffentlichen Raum wirken sich nicht oder nur unwesentlich auf den Leerstand aus und beeinträchtigen nicht die Funktionen des Gebietes. Der Modernisierungsbedarf an den Gebäuden umfasst im Wesentlichen die energetische Erneuerung der Gebäude. Die Modernisierung der Ein- und Zweifamilienhäuser in den Teilräumen 6 A, 6 C und 6 D liegt überwiegend im privaten Interesse. Die energetische Erneuerung der Mehrfamilienhäuser im Mietwohnungsbereich (Teilraum 6 B) wurde bzw. wird derzeit, auch unter Einsatz anderer Fördermittel, erfolgreich durch die Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt. Die Erneuerungsnotwendigkeit im öffentlichen Raum wird peu à peu durch die Stadt Neumünster durchzuführen sein.

Seitens der Träger der Wichern-Schule wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kein Erneuerungsbedarf bzw. keine Neukonzeption gesehen. Inwieweit die Schule weiterhin als Förderzentrum dienen oder gänzlich aufgegeben werden soll, wird derzeit entschieden. Der Spielplatz Meisenweg (Teilraum 6 C) ist nach Angaben der Beteiligung der Fachämter und Träger öffentlicher Belange derzeit nicht für die Versorgung des Gebietes notwendig. Die im Zusammenhang mit der Erneuerung des Spielplatzes vorgeschlagene Verdichtung und Neuerschließung des Blockinnenbereiches ist nur in Verbindung mit der Altlastenbereinigung der mit Altabfällen aufgefüllten ehemaligen Kiesgrube möglich. Ein aktueller Handlungsbedarf wird jedoch seitens des Fachdienstes nicht gesehen. Bezogen auf die städtebaulichen Entwicklungsziele für das gesamte Untersuchungsgebiet wird diese Maßnahme als untergeordnet und nicht prioritär eingeschätzt. Von daher wird für den Teilraum 6 vorgeschlagen, ein Klimaquartierskonzept zu erstellen und in Abhängigkeit davon u. a. geeignete Maßnahmen zur Beseitigung bzw. zum Umgang mit den Altlasten zu entwickeln.

Analog zu Teilraum, 6 insbesondere 6 B, weist auch Teilraum 4 A keine gravierenden städtebaulichen Missstände auf. Die Lärmemission und vor allem die Barrierewirkung der westlichen Wasbeker Straße und der Roonstraße kann gegebenenfalls durch verkehrsregulierende Maßnahmen in Verbindung mit kleinteiligen Umbaumaßnahmen gemindert werden. Ein Rückbau des großflächigen Verkehrsknotenpunktes ist unter Beibehaltung der Zielsetzung des gesamtstädtischen Verkehrskonzeptes nicht möglich. Mit der bereits erfolgten Stadtumbaumaßnahme der Um- und Neugestaltung des Falderaparkes sowie der Errichtung der Skateranlage sind bereits wichtige Maßnahmen zur Erhaltung und Fortentwicklung des Wohngebietes erfolgt.

Das „Zwischerviertel“ (Teilraum 5) zeigt im Gebäudebestand einen mittleren bis geringen Erneuerungsbedarf. Aufgrund fehlender Neuordnungsbedarfe und der vorhandenen Investitionsbereitschaft des Flächeneigentümers BGH wird die Aufnahme in das Sanierungsgebiet als nicht notwendig angesehen. Die im schlechten Zustand befindlichen Straßen weisen vor allem Instandsetzungsbedarfe auf, wesentliche Änderungen der Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

Der Teilraum 7 A weist keine gravierenden städtebaulichen Missstände auf. Die vorgeschlagenen Maßnahmen der Überprüfung des B-Planes Nr. 161 Memellandstraße und die Herstellung der Wegeverbindung in Verlängerung des Steinkamps sind Maßnahmen, die durch die Stadt und auf deren Flächen ohne erheblichen Aufwand umgesetzt werden können. Für Gewerbeflächen als Ersatzflächen für notwendige Betriebsverlagerungen aus dem übrigen Gebiet besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Bedarf.

Teilraum 7 B - Der Erneuerungsbedarf der KSV-Halle ist zur Behebung der Funktionsmängel des Sanierungsgebietes nicht erforderlich. Die Halle dient überwiegend gesamtstädtischen Vereinen und Schulen außerhalb des Untersuchungsgebietes. Aufgrund der isolierten Lage wird ein anderer Standort außerhalb des Untersuchungsgebietes favorisiert. Auch von daher ist die Aufnahme in das Sanierungsgebiet nicht zu empfehlen.

Teilraum 3 weist überwiegend mittlere und teilweise hohe Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe auf. Schwerwiegende Funktionsschwächen liegen nicht vor. Die Barrierewirkung der Roonstraße kann durch Verkehrsregulierungen und weitere Verbesserungen zugunsten von Fußgängern und Radfahrern verringert werden. Bei Teilraum 3 A handelt es sich um einen Flächeneigentümer, der die vorgeschlagenen Maßnahmen überwiegend selbst, ggf. in Verbindung mit einem Bebauungsplan, umsetzen kann. Aufgrund des Aufwandes und der begrenzten Kapazitäten wird eine Konzentration auf die Schwerpunktbereiche vorgeschlagen und daher eine Festsetzung zum Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren nicht empfohlen. Eine Ausnahme bilden hier die Gebäude in der Umgebung des Goebenplatzes entlang der Luisenstraße, bei denen im Falle einer Erneuerung des Goebenplatzes Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Ebenso ist das Gebäude der Helene-Lange-Schule in das Sanierungsgebiet sowie die direkt angrenzenden, stark modernisierungsbedürftigen Gebäude einzubeziehen. Das erhaltenswerte Gebäude der Helene-Lange-Schule verliert derzeit seine Schulnutzung und wird kurzfristig als Leerstand den bereits jetzt bestehenden städtebaulichen Missstand weiter verschärfen. Auch auf lange Sicht wird eine Wiederaufnahme der Schulnutzung nicht erfolgen. Ein langfristiger Leerstand des Gebäudes würde die Umsetzung der Sanierungsziele im restlichen Gebiet gefährden und ist daher durch eine Modernisierung und Umnutzung des Gebäudes zu verhindern.

Demgegenüber überlagern sich sowohl städtebauliche Missstände an der bestehenden Substanz als auch Funktionsmängel in den übrigen Teilräumen erheblich. Eine Festsetzung zum Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren wird hier empfohlen (siehe Plan 17).

Zeitliche Beschränkung

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen wird auf einen Zeitraum von voraussichtlich 15 Jahren begrenzt. Dabei werden der Gesamtumfang, der finanzielle Aufwand und die Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln berücksichtigt. Der Zeitraum entspricht dem § 142 Abs. 3, Satz 3 BauGB.

8.8. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Gemäß § 136 Abs. 4, Satz 3 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Einerseits sollen die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit dienen, andererseits bewirken sie, nicht zuletzt durch den Einsatz des Sanierungsinstrumentariums, für den Privaten auch Einschränkungen. Die privaten Belange der Grundstückseigentümer bestehen in der Ausübung der Eigentümerbefugnisse sowie in dem Anspruch, so wenig zusätzliche Abgaben wie möglich zu zahlen: für den Mieter z. B. in dem Erhalt von billigem Mietraum, für den Gewerbetreibenden in der uneingeschränkten Ausübung seines Gewerbes ohne Behinderung durch Baumaßnahmen.

Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung geht von einer Verbesserung des Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse aus, die vorrangig den Grundstückseigentümern und den im Gebiet lebenden Mietern, Pächtern und Arbeitenden zugute kommt. Die derzeitige soziale und wirtschaftliche Situation lässt keine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu. Vielmehr würde eine Fortsetzung ohne weitere regulierende Maßnahmen den Wert der vorhandenen Grundstücke und Gebäude mindern.

Betriebsverlagerungen oder flächenhafte Veränderungen des Gebäudebestandes sind nicht vorgesehen. Die beabsichtigte Umsetzung von Mietern und Betrieben wird sich auf Einzelfälle, hervorgerufen durch umfassende Gebäudesanierungen und Neuordnungen, beschränken. Von daher ist auch nach derzeitigem Kenntnisstand kein Sozialplan gemäß § 180 BauGB erforderlich. Die aufgrund der Gebäudesanierung zu erwartenden Mietsteigerungen durch Umlage der Modernisierungskosten werden sich eher langsam und in Anlehnung an die allgemeine Mietpreisentwicklung entwickeln. In Einzelfällen, die derzeit nicht erkennbar sind, ist mit dem Instrumentarium des Sanierungsrechts, bspw. durch die Erstellung eines Sozialplanes (§ 180 BauGB) oder der Anwendung des Härteausgleichs (§ 181 BauGB), zu reagieren. Benachteiligungen der persönlichen Lebensumstände sind auszugleichen bzw. zu verhindern.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die öffentlichen Belange im Rahmen einer qualifizierten und zügigen Umsetzung die privaten Belange überwiegen. Die Sanierung wird stärker als die Ausübung der privaten Belange zu einer positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen und größtenteils den berechtigten privaten Belangen nicht widersprechen. In anderen Fällen können individuelle Härten durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden.

8.9. Ergebnis

Im Ergebnis wird empfohlen, die Teilräume 1, 2 sowie teilweise 3 und 4 als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren umzusetzen. Der Gebietsumgriff ergibt sich aus dem beiliegenden Plan (17). Das Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren hätte eine Größe von ca. 55 Hektar. Darüber hinaus wird empfohlen, dass festgesetzte Stadtumbaugebiet gemäß § 171 a BauGB für die restlichen Flächen aufzuheben, da die Voraussetzungen für diese Gebietsfestsetzung erstens durch die bereits umgesetzten Maßnahmen erreicht und zweitens für das Stadtumbauinstrumentarium nicht geeignet sind.

9. Monitoring

Im Rahmen des integrierten Entwicklungskonzepts wurden für den „Stadtteil West“ Entwicklungsziele aufgestellt. Die Entwicklungsziele ergeben sich aus den in der Bestandsanalyse festgestellten städtebaulichen Missständen und Mängeln sowie aus den im Stadtteil vorhandenen Stärken und Potenzialen. Eine Erreichung der Entwicklungsziele bedeutet, dass die festgestellten städtebaulichen Missstände und Mängel zum Großteil behoben wurden. Zur Konkretisierung der Entwicklungsziele wurden thematische Handlungsfelder und räumliche Handlungsschwerpunkte abgeleitet und daraus einzelne Maßnahmen entwickelt. Im Zuge dieser Typologie ist das durchzuführende Monitoring eine Kontrollinstanz, mit der überprüft werden kann, ob die abgeleiteten Maßnahmen, Handlungsfelder und Handlungsschwerpunkte erstens durchgeführt wurden und zweitens dazu geeignet sind, die Entwicklungsziele zu erreichen und damit die städtebaulichen Missstände und Mängel zu beseitigen.

Das Monitoring besitzt laut Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015, A 5.6.4 (1)) neben der oben beschriebenen Kontrollfunktion, die hier als Zwischenevaluation bezeichnet wird, auch eine Steuerungsfunktion. Durch die regelmäßige Auswertung der gewonnenen Daten und die Abgleichung mit den Sollwerten bzw. zu erwartenden Tendenzen kann bei Bedarf rechtzeitig die städtebauliche Planung im Rahmen eines Controllings angepasst werden.

Die im Zuge des Monitoringprozesses zu erhebenden Daten müssen als durchgehende Zeitreihe auf kleinräumiger Ebene fortgeschrieben und ausgewertet werden. Dazu werden zu einem festen Stichtag jeden Jahres eine Erhebung nach gleicher Methodik und gleichen räumlichen Zuschnitten durchgeführt und die Ergebnisse inhaltlich interpretiert. Die Auswahl der dafür notwendigen Indikatoren erfolgt nach den Maßstäben der Reliabilität, Validität und Objektivität. Das heißt, dass die zu erhebenden Indikatoren zuverlässig reproduzierbare und nicht zufällige Ergebnisse liefern (Reliabilität), in diesem Fall inhaltlich dazu geeignet sind, eine Erreichung der Entwicklungsziele und Programmfortschritte zu messen (Validität) und im weitesten Sinne unabhängig von den Personen sind, welche die Werte erheben und interpretieren (Objektivität).

Der hier vorgeschlagene Monitoringprozess besteht aus zwei Komponenten. Die erste Komponente erfasst als Monitoring der Umsetzung den Grad der Durchführung von zentralen Maßnahmen oder Maßnahmentypen in den einzelnen Handlungsfeldern. Die zweite Komponente überprüft als Monitoring der Zielerreichung, inwieweit mit den bestehenden Maßnahmen, Handlungsfeldern und Handlungsschwerpunkten die Entwicklungsziele erreicht werden konnten und ob eine Anpassung der städtebaulichen Planung notwendig ist.

9.1. Monitoring der Umsetzung

Im Monitoring der Umsetzung werden aus den Handlungsfeldern „Baukultur“, „Vielfältiges Wohnen“, „Handel, Gewerbe und Dienstleistungen“, „Öffentlicher Raum und Verkehr“ sowie „Stadtteilleben und Beteiligung“ zentrale Schlüsselmaßnahmen und Maßnahmentypen ausgewählt, die von großer Bedeutung sind bzw. stellvertretend für das jeweilige Handlungsfeld stehen. Die einzelnen Indikatoren werden durchnummeriert und dem jeweiligen Handlungsfeld zugeordnet. Unter Datenquelle ist die Institution vermerkt, welche den entsprechenden Indikator zum festgelegten Stichtag erhebt.

Damit das Monitoring der Umsetzung als Controllinginstrument eingesetzt werden kann, muss vor Beginn der städtebaulichen Gesamtmaßnahme mit den beteiligten Akteuren festgelegt werden, bei welchem Indikator wann welche Werte zu erreichen sind. Werden die gesetzten Zielmarken nicht erreicht, muss erörtert werden, aus welchen Gründen die gesetzten Ziele nicht erreicht wurden. Sofern eine Zielerreichung unter den bestehenden Rahmenbedingungen auch zukünftig nicht möglich ist, muss eine Anpassung der Monitoringrichtwerte vorgenommen werden.

Nr.	Handlungsfeld	Indikator	Datenquelle
1	Baukultur	Anzahl genehmigter Modernisierungsmaßnahmen	Stadt (§ 144 BauGB)/Sanierungsträger
2	Baukultur	Anzahl durchgeführter städtebaulicher Konzepte oder Wettbewerbe	Stadt/ Sanierungsträger
3	Baukultur	Konstitution eines Gestaltungsgremiums?	Stadt/ Sanierungsträger
4	Baukultur	Anzahl von Informationsveranstaltungen, Presseberichten oder anderen Informationsmaßnahmen zum Thema Gebäudemoder- nisierungen/Baukultur im Sanierungsgebiet	Stadt/ Sanierungsträger
5	Vielfältiges Wohnen	Anzahl errichteter oder im Bau befindlicher familiengerechter/ barrierefreier Wohnungen	Stadt (§ 144 BauGB)
6	Vielfältiges Wohnen	Anzahl an den Wohnungsbedarf angepasster Wohneinheiten (z. B. barrierefreie Umgestaltung, Anpassung an spezifische Zielgruppen etc.)	Stadt (§ 144 BauGB)
7	Vielfältiges Wohnen	Anzahl von Wohnumfeldmaßnahmen (bspw. qualitätsvolle Umgestaltung von Blockinnenbereichen)	Stadt/Sanierungs- träger (Begehung)
8	Vielfältiges Wohnen	Einberufung eines „Runden Tisches“ zum Thema Wohnen	Stadt/ Sanierungsträger
9	Handel, Gewerbe und Dienstleis- tungen	Anzahl von Gesprächsterminen mit Unternehmern oder Un- ternehmensgründern im Quartier bzw. mit Interesse an einem Standort im Quartier	Stadt/Wirtschafts- förderung
10	Handel, Gewerbe und Dienstleis- tungen	Anzahl neu geschlossener Gewerbemietverträge	Stadt (§ 144 BauGB)
11	Handel, Gewerbe und Dienstleis- tungen	Einberufung eines „Runden Tisches“ zum Thema Handel, Ge- werbe und Dienstleistungen.	Stadt/Wirtschafts- förderung
12	Öffentlicher Raum und Verkehr	Anzahl von in der Durchführung befindlichen oder bereits fertig- gestellten Erneuerungsmaßnahmen von Straßen, Fuß- und Rad- wegen sowie Plätzen (bspw. Schaffung von Quartiersplätzen)	Stadt/ Sanierungsträger
13	Öffentlicher Raum und Verkehr	Fläche neu geschaffener oder aufgewerteter Fuß- oder Radwege	Stadt/ Sanierungsträger
14	Öffentlicher Raum und Verkehr	Fläche neu geschaffener oder aufgewerteter Straßen oder Nebenflächen	Stadt/ Sanierungsträger
15	Öffentlicher Raum und Verkehr	Erstellung eines Gestaltungs- und Verkehrskonzepts mit Aus- sagen zum Fußgänger-, Rad- und Kraftfahrzeugverkehr, Stell- plätzen, verkehrstechnischen Anforderungen, Gestaltungen, Materialien, Ausstattungen und zur Barrierefreiheit	Stadt/ Sanierungsträger

Nr.	Handlungsfeld	Indikator	Datenquelle
16	Stadtteilleben und Beteiligung	Anzahl durchgeführter Informations- und Beteiligungsveranstaltungen, Stadtteilfeste oder anderer Maßnahmen zur Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets	Stadt/ Sanierungsträger
17	Stadtteilleben und Beteiligung	Anzahl veröffentlichter Artikel auf der Internetseite des „Stadtteils West“, der Stadt Neumünster oder in der Stadtteilzeitung mit Bezug zur städtebaulichen Gesamtmaßnahme	Stadt/ Sanierungsträger
18	Stadtteilleben und Beteiligung	Etablierung einer Stadtteilrunde mit Vertretern der Stadtteilbeiräte, der Stadtverwaltung, von Eigentümern, Wohnungsgesellschaften, Gewerbe/Einzelhandel und Bürgern	Stadt/ Sanierungsträger

9.2. Monitoring der Zielerreichung

Im Monitoring der Zielerreichung werden den in Kapitel 5.2. aufgeführten Entwicklungszielen („Mit einem positiven Image die Identität stärken!“, „Durchmischung für eine stärkere Nachfrage!“, „Erhalt bestehender und Schaffung neuer Wohnformen im verbesserten Wohnumfeld!“, „Öffentliche Räume als Visitenkarte des Stadtteils qualifizieren!“) Indikatoren zugeordnet, deren Entwicklung eine Aussage über die Erreichung des jeweiligen Entwicklungsziels gibt. Um die Interpretation im Sinne der objektiven Analyse zu vereinheitlichen, werden in der Spalte „Interpretation/Bewertung“ die indikatorspezifischen Bewertungsmaßstäbe festgelegt.

Nr.	Entwicklungsziel	Indikator	Interpretation/Bewertung	Datenquelle
1	Mit einem positiven Image die Identität stärken!	Investitionsvolumen von privaten Eigentümern im „Stadtteil West“	(+) Anstieg der Investitionen (o) Stagnation auf aktuellem Niveau (-) Verringerung der Investitionsbereitschaft	Stadt (§ 144 BauGB)
2	Mit einem positiven Image die Identität stärken!	Entwicklung der Kriminalitätsdelikte im „Stadtteil West“ (+) Rückgang (o) Stagnation (-) Anstieg	Stadt/Polizei	
3	Mit einem positiven Image die Identität stärken!	Fluktuation der Bewohner im „Stadtteil West“ (inkl. gesonderter Betrachtung der Umzugsverflechtungen nach Stadtteil/Region/Land)	(+) Rückgang (o) Stagnation (-) Anstieg	Stadt/ Statistikstelle
4	Mit einem positiven Image die Identität stärken!	Regelmäßiger Leerstand von Wohneinheiten im Stadtteil	(+) Rückgang (o) Stagnation (-) Anstieg	Stadt/SWN
5	Durchmischung für eine stärkere Nachfrage!	Entwicklung der Arbeitslosenquote und der SGB II-Quote im Verhältnis zur Gesamtstadt	(+) Anstieg (o) Stagnation (-) Rückgang	Stadt/ Statistikstelle
6	Durchmischung für eine stärkere Nachfrage!	Haushaltsstruktur im Quartier im Vergleich zur Haushaltsstruktur der Gesamtstadt	(+) Anstieg der Familienhaushalte (o) Gleichbleibende Haushaltsstruktur (-) Zunahme der Einpersonenhaushalte	Stadt/ Statistikstelle

Nr.	Handlungsfeld	Indikator	Interpretation/Bewertung	Datenquelle
24	Durchmischung für eine stärkere Nachfrage!	Zunahme an Angeboten der Gastronomie und kleiner Läden, von Veranstaltungen mit Stadtteilbezug	(+) Anstieg und qualitätserweiterung bestehender Angebote (o) Stagnation (-) Rückgang und Schließung bestehender Angebote	Stadt (§ 144 BauGB) / Eigene Erhebung
25	Erhalt bestehender und Schaffung neuer Wohnformen im verbesserten Wohnumfeld!	Anzahl neu geschaffener, dem aktuellen Bedarf entsprechender Wohneinheiten	(+) Überdurchschnittliche Ausweitung des Wohnangebots im Neubau (o) dem städtischen Durchschnitt entsprechende Ausweitung des Angebots (-) eine unterdurchschnittliche Ausweitung des Angebots	Stadt (§ 144 BauGB)
26	Erhalt bestehender und Schaffung neuer Wohnformen im verbesserten Wohnumfeld!	Anzahl an den Wohnungsbedarf angepasster und modernisierter Wohneinheiten	(+) Modernisierung bei den Wohnungsgesellschaften und privaten Eigentümern bei mehr als 20 Wohneinheiten (o) Modernisierungen von 5 bis 20 Wohneinheiten (-) Modernisierungen von weniger als 5 Wohneinheiten	Stadt (§ 144 BauGB)
27	Öffentliche Räume als Visitenkarte des Stadtteils qualifizieren!	Nutzung der öffentlichen Räume durch die Bewohner und Unternehmen des Stadtteils	(+) Der öffentliche Raum wurde durch investive Maßnahmen aufgewertet und wird sowohl durch private als auch wirtschaftliche Akteure genutzt (Wochenmärkte, Straßenfeste, deutliche Nutzung der Spielplätze und Quartiersplätze) (o) Der öffentliche Raum wurde durch investive Maßnahmen aufgewertet, wird jedoch seitens der Bewohner nur geringfügig genutzt (-) Aufgrund der fehlenden Aufwertung verbleibt die geringe Nutzung des öffentlichen Raums auf aktuellem Niveau	Eigene Erhebung nach festzulegenden Erhebungskriterien (bspw. Nutzungsintensität bestimmter zentraler Plätze etc.)

Die Ergebnisse des Monitorings der Zielerreichung müssen nach der Erhebung dahingehend zusammenfassend analysiert werden, ob die städtebauliche Planung in dem jeweils vorliegenden Stand ausreichend ist, um eine Behebung der städtebaulichen Missstände und Mängel zu bewirken. Sollten sich die durchgeführten Maßnahmen als nicht zielführend erweisen, ist die städtebauliche Planung anzupassen. Es wird vorgeschlagen, diese Selbstevaluierung im Zuge eines jährlich stattfindenden Reflexionstermins durchzuführen.

Anlagen

9.3. Planunterlagen

- Plan 1 Bestandsstruktur und Gebietsabgrenzung
- Plan 2 Teilräume
- Plan 3 Gebäudealter
- Plan 4 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe
- Plan 5 Geschossigkeit
- Plan 6 Denkmalschutz
- Plan 7 Nutzung
- Plan 8 Leerstände
- Plan 9 Grün- und Freiflächen
- Plan 10 Verkehrsinfrastrukturen
- Plan 11 Zustand Erschließungsanlagen
- Plan 12 Eigentumsverhältnisse
- Plan 13 Missstände, Probleme und Konflikte
- Plan 14 Potenziale, Stärken und Chancen
- Plan 15 Maßnahmenplan
- Plan 16 IEK-Plan
- Plan 17 Vorgeschlagene Sanierungsgebietsabgrenzung

9.4. Weitere Anlagen

1. Auswertung der 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
2. Auswertung der 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sobald vorhanden)

