

Entwurf – 13.02.2024

**Gesamtmaßnahme Neumünster – Stadtumbau  
Sanierungsgebiet "Stadtteil West"**

**2. Teilfortschreibung integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept (IEK)**

Februar 2024



## Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Neumünster hat mit einstimmigem Beschluss der Ratsversammlung vom 28.09.2019 das Sanierungsgebiet "Stadtteil West" auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitende Untersuchung (VU) gem. § 141 BauGB und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) förmlich festgelegt.

Ziel der folgenden Teilfortschreibung des IEK ist die Änderung des Sanierungsziels für das Grundstück **Walter-Hohnsbehn-Straße 8/10**.

Die weiteren Bestandteile des IEK bleiben bestehen und sind von dieser Fortschreibung nicht betroffen.

## Aktueller Maßnahmenplan / Bestand

Das Gebäude auf dem Grundstück Walter-Hohnsbehn-Straße 8/10 gehört zum historischen und denkmalgeschützten Ensemble der ehemaligen Infanteriekaserne an der Goebenstraße. Während alle anderen Gebäude nach der Aufgabe der militärischen Nutzung Mitte der 1990er Jahre umgenutzt (Wohnen) und erneuert wurden, ist dieses Gebäude nicht saniert worden.

Das Gebäude steht seit 30 Jahren leer. Planungen zur Sanierung und Umnutzung zu Wohnungen sind in der Vergangenheit gescheitert. Ein Brand vor 15 Jahren im Gebäude hat den Zustand weiter verschlechtert.

Das unsanierte Gebäude beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Standorts negativ und stellt einen städtebaulichen Missstand gem. § 177 BauGB dar.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde für das Gebäude das Ziel *Sanierung und Umnutzung zur Kultureinrichtung* (siehe Maßnahme 115 Vorbereitende Untersuchung und IEK) einschließlich Grunderwerb durch die Stadt Neumünster formuliert. Zur Begründung heißt es: *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. [...] Die Etablierung einer kulturellen Einrichtung trägt neben einem interkulturellen Austausch auch zu einer Stärkung der Stadtteilidentität bei und zieht Besucher aus anderen Stadtteilen an.*<sup>1</sup>

Im Maßnahmenplan sind der Grunderwerb vorgesehen und die Nutzung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (siehe Darstellung Seite 4).

Der Zustand des Gebäudes hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund unterlassener Instandhaltung weiter verschlechtert. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Erneuerungskosten die Ausgaben eines vergleichbaren Neubaus übersteigen. Städtebauförderungsmittel für die Erneuerung des Gebäudes sind (zurzeit) nicht verfügbar.

---

<sup>1</sup> Vorbereitende Untersuchungen und IEK "Stadtteil West"



Aktuelle Ansicht von Süden



Aktuelle Ansicht von Norden

## Fortschreibung Maßnahmenplan

In unmittelbarer Nähe wird zurzeit das Familienzentrum Werderstraße errichtet. Mit der Fertigstellung entstehen Räume, die auch für stadtteilbezogene (kulturelle) Nutzungen zur Verfügung stehen werden. Die Intention einer *Kultureinrichtung im Stadtteil* lässt damit u. a. ansatzweise in dem zukünftigen Familienzentrum umsetzen.

Aufgrund dieser Umstände sollten der Erwerb und die Nutzung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nicht weiterverfolgt werden.

Alternativ ist eine Erneuerung und Nutzung des Gebäudes für Wohnen und/oder Gewerbe im Sinne des Leitbildes und der Entwicklungsziele des "Stadtteil West".

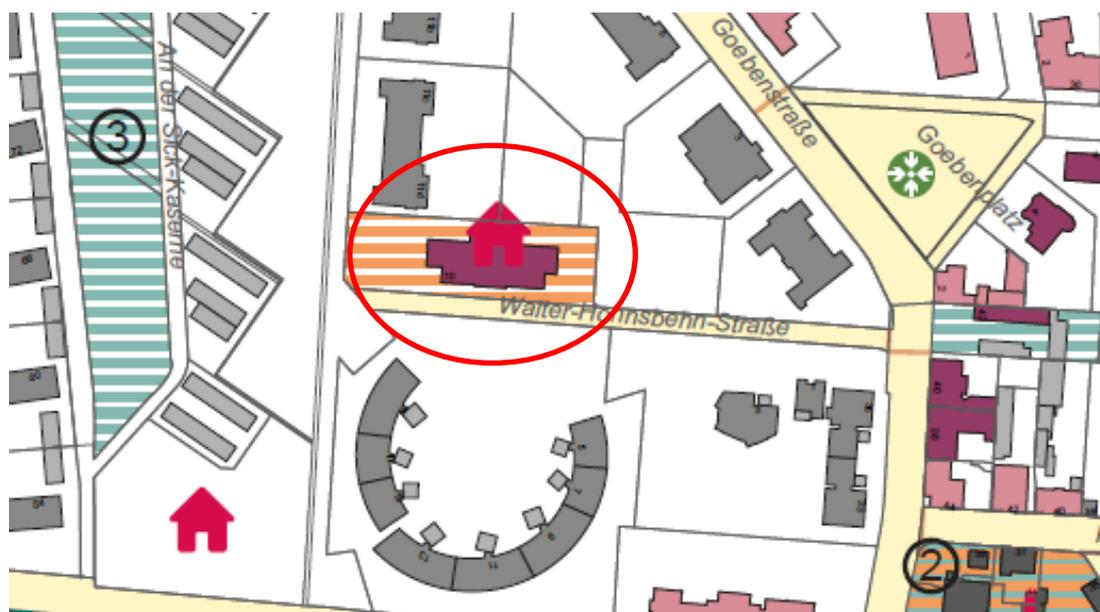
Für das marode leerstehende Gebäude besteht ein Investitionsinteresse einer privaten Grundstücksgesellschaft. In Abstimmung mit der Denkmalpflege sollen an dem Standort 13 Wohnungen entstehen.

Die Erneuerung und Umnutzung des Gebäudes zum Wohnen ist in Übereinstimmung mit dem Leitbild des Sanierungsgebiets "Stadtteil West" und den Entwicklungszielen.

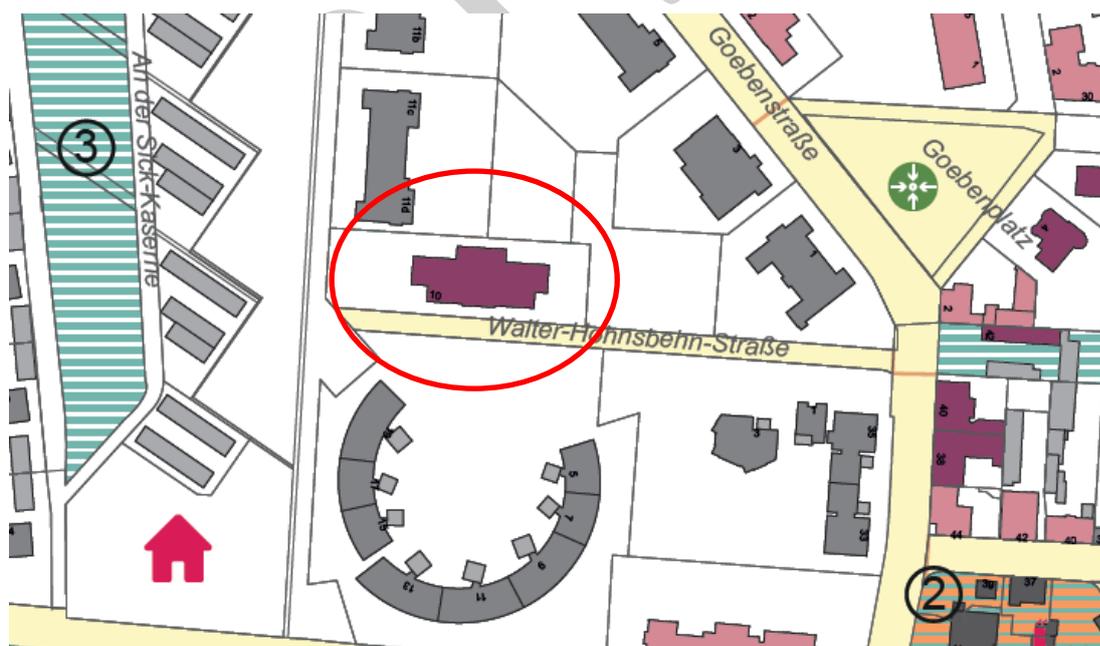
Die Schaffung neuer Wohnungen trägt zu einer Stärkung der sozialen Durchmischung bei. Zur Erweiterung der Vielfalt des Wohnens gehört ebenso die Schaffung höherer Wohnstandards im Neubau und Bestand.

Die Zielsetzung Grunderwerb und Gemeinbedarf und Folgeeinrichtung wird für den Standort aufgegeben.

Als neues Sanierungsziel wird Erneuerung des Gebäudes ohne nutzungsspezifische Konkretisierung dargestellt.



Auszug alter Maßnahmenplan:  
 Grunderwerb, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung und hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf Walter-Hohnsbehn-Straße 8/10



Auszug neuer Maßnahmenplan:  
 Erhalt und Erneuerung des Gebäudes Walter-Hohnsbehn-Straße 8/10