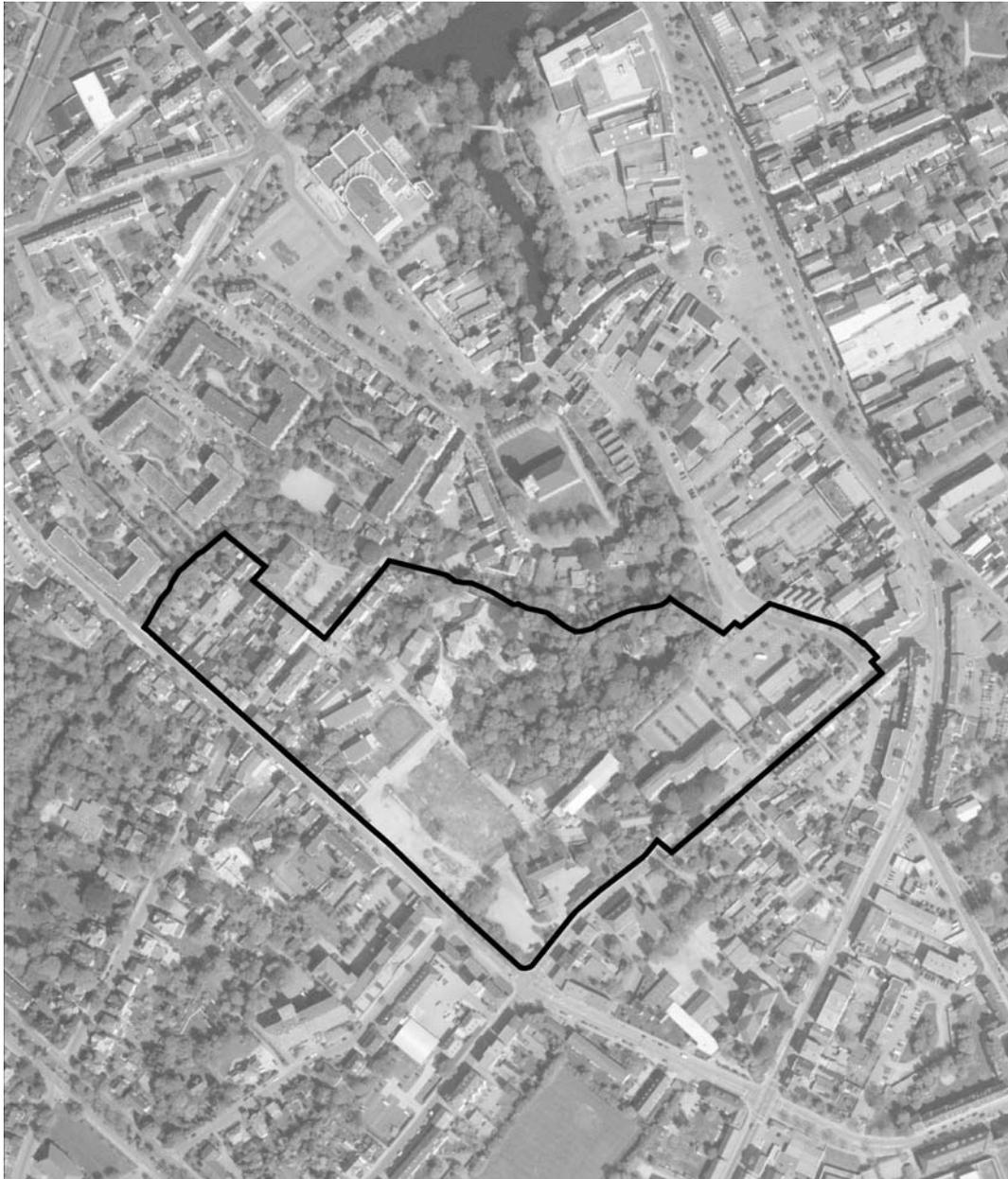


SACHSTANDSBERICHT

SANIERUNGSGEBIET IX „SIMONSSCHES GELÄNDE“



Sachstandsbericht Stadterneuerung Neumünster Innenstadt

Sanierungsgebiet IX (Simonssches Gelände – Zellen 22, 23B, 35, 36, 38A)

Vorbemerkung

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

Zur Beseitigung dieser Mängel und Missstände wurden auf der Grundlage einer städtebaulichen Rahmenplanung die Bereiche unmittelbar um den Großflecken 1985 als Sanierungsgebiete festgelegt und bis Mitte der 1990er Jahre um angrenzende Innenstadtbereiche erweitert.

Festlegung Sanierungsgebiet

Der Festlegung des Sanierungsgebiets „Simonssches Gelände“ waren der Konkurs der Tuchfabrik Simons in den 1970er Jahren, der Erwerb des Geländes und Abbruch der Fabrikgebäude durch die „Neue Heimat“ in den 1980er Jahren und der anschließende Bruchfall des Gebietes vorausgegangen.

Zeitnah mit dem Beschluss zur Vorbereitung der Sanierung 1990 wurde das Grundstück der ehemaligen Tuchfabrik durch die Stadt Neumünster erworben und 1991 ein städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Damit sollte ein „beispielhafter Beitrag zum ökologisch orientierten Stadtumbau“¹ geleistet werden. Der 1. Preis wurde den Architekten Rogalla und Partner mit den Landschaftsarchitekten Brien und Wessels zuerkannt. Auf der Grundlage dieses Entwurfes wurde der bestehende Bebauungsplan geändert.

Der Ratsbeschluss zur Festsetzung des Sanierungsgebietes wurde 1992 gefasst. Das Sanierungsgebiet umfasst außer dem Grundstück der ehemaligen Tuchfabrik Simons, dem sogenannten Simonsschen Gelände, angrenzende Blockbereiche.

Die Sanierungsatzung ist rechtsverbindlich seit dem 12.06.1994.

¹ Wettbewerbsausschreibung

Missstände und Mängel Städtebauliche Planungen

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

- der Bruchfall des Grundstücks der ehemaligen Tuchfabrik Simons,
- die Verwahrlosung des ehemaligen Parks der Villa Simons,
- der Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf von Wohngebäuden,
- der Erneuerungsbedarf der Möllerschen Papierfabrik/Gartenstraße 10,
- der teilweise Mangel an Stellplätzen.

Die Rahmenplanung sah

- die Umnutzung des Geländes der ehemaligen Tuchfabrik Simons für Wohnnutzung,
- die Stärkung der Wohnnutzung im Quartier Mühlenhof/Schützenstraße,
- die Verlagerung der Kfz-Werkstatt Schützenstraße 45-51,
- den Erhalt des alten Parks der Villa Simons,
- die Schaffung eines Spiel- und Bolzplatzes,
- die Einfügung der Erweiterungsbauten des Arbeitsamtes in die Platzrandbebauung des Waschpohls einschließlich einer Anlage zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze,
- die Herausbildung platzräumlicher Qualitäten des Parkplatzes am Waschpohl,
- die gebäudgerechte Umnutzung der ehemaligen Möllerschen Papierfabrik vor.

Maßnahmen und Umsetzung der Sanierungsziele

Zelle 22

Wittorfer Straße 10

- Abbruch der Gebäude

Wittorfer Straße 12



- Instandsetzung und Modernisierung

Zelle 23

Parkplatz Waschpohl



Blick vom Waschpohl Richtung Papierfabrik

- Umgestaltung des Waschpohls in Teilbereichen: Aufpflasterung, Baumpflanzungen, Verbesserung der Wegeführung Richtung Papierfabrik

Zelle 35

Gartenstraße



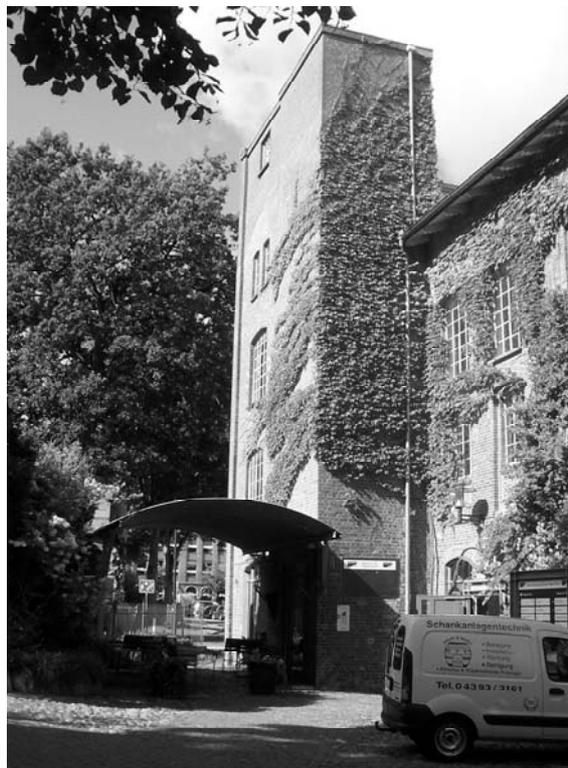
Blick von der Wittorfer Straße in die Gartenstraße

- Umgestaltung des Straßenraums, Anlage von Parkplätzen

Gartenstraße10/Papierfabrik



Hauptgebäude



Haupteingang und Aufzugsturm



Gastronomie im ehemaligen Kesselhaus

- umfassende Instandsetzung und Modernisierung, Umgestaltung zu einem Dienstleistungszentrum mit Büros und Gastronomie

Wittorfer Straße 22/Bundesagentur für Arbeit

- Grundstückserwerb und Anlage eines Kundenparkplatzes

Zelle 36

Simonssches Gelände

- Erhalt und Herrichtung des Parks der ehemaligen Fabrikantenvilla Simons als ökologisch wertvolle Fläche, behutsame Ergänzung durch Weg und Zugangsbereiche



Zugang gegenüber Gartenallee1-11



Weg durch das Parkgelände

- Anlage eines öffentlichen Spielplatzes



Spielplatz im nördlichen Bereich des Simonsschen Geländes

Straßenraum Gartenallee, Gartenstraße und Hans-Fallada-Straße

- Herstellung der Oberflächen und der Straßenentwässerung, Anlage von Parkplätzen, Ausstattung mit Beleuchtung, Fahrradständern und Sitzgelegenheiten, Baumpflanzungen folgen



Gartenallee Blick aus Richtung Gartenstraße

Gartenstraßen Blick in Richtung Schützenstraße



Gartenallee Kreuzung Hans-Fallada-Straße



Gartenallee Blick aus Richtung Schützenstraße

Herstellung einer Feuchtmulde zur Entwässerung von Grundstücks- und Dachflächen



Blick auf die Feuchtmulde aus Richtung Gartenstraße



Blick auf die Feuchtmulde auf der Rückseite der Häuser Gartenallee 1-11



Blick auf die Feuchtmulde am Haus Hans-Fallada-Straße 3



Feuchtmulde zwischen Gartenallee 2 und Hans-Fallada-Straße 4

- Hans-Fallada-Straße 1 / Errichtung eines Wohngebäudes



Ansicht Rückseite

- Hans-Fallada-Straße 2 / Errichtung eines Wohngebäudes



Stadtvilla Hans-Fallada-Straße 2

- Hans-Fallada-Straße 3 / Errichtung eines Wohngebäudes



Seniorengerechte Wohnungen Hans-Fallada-Straße 3

- Hans-Fallada-Straße 4 / Errichtung eines Wohngebäudes
- Gartenallee 1-11 / Errichtung eines Wohngebäudes



Gartenallee 1-11 mit vorgelagerten Carports

- Gartenallee 11a-f / Errichtung eines Wohngebäudes



Eingangsseite Gartenallee 11a-f

- Gartenallee 13 / Errichtung eines Wohngebäudes



Seniorengerechte Wohnungen Gartenallee 13

- Gartenallee 15 / Errichtung eines Wohngebäudes



Stadtvilla Gartenallee 15

Schützenstraße 43

- Grundstückstausch zur Herstellung der Zuwegung der Gartenallee von der Schützenstraße

Schützenstraße 45-49



Blick von der Schützenstraße Ecke Gartenstraße
Richtung Nordwesten

- Grundstückserwerb, Verlagerung und Abbruch eines Autohauses mit Kfz-Werkstattbetrieb
- Neubau von Wohngebäuden

Mühlenhof 19



- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten

Ansicht Straßenfassade

Mühlenhof 27

- Abbruch eines Gebäudes

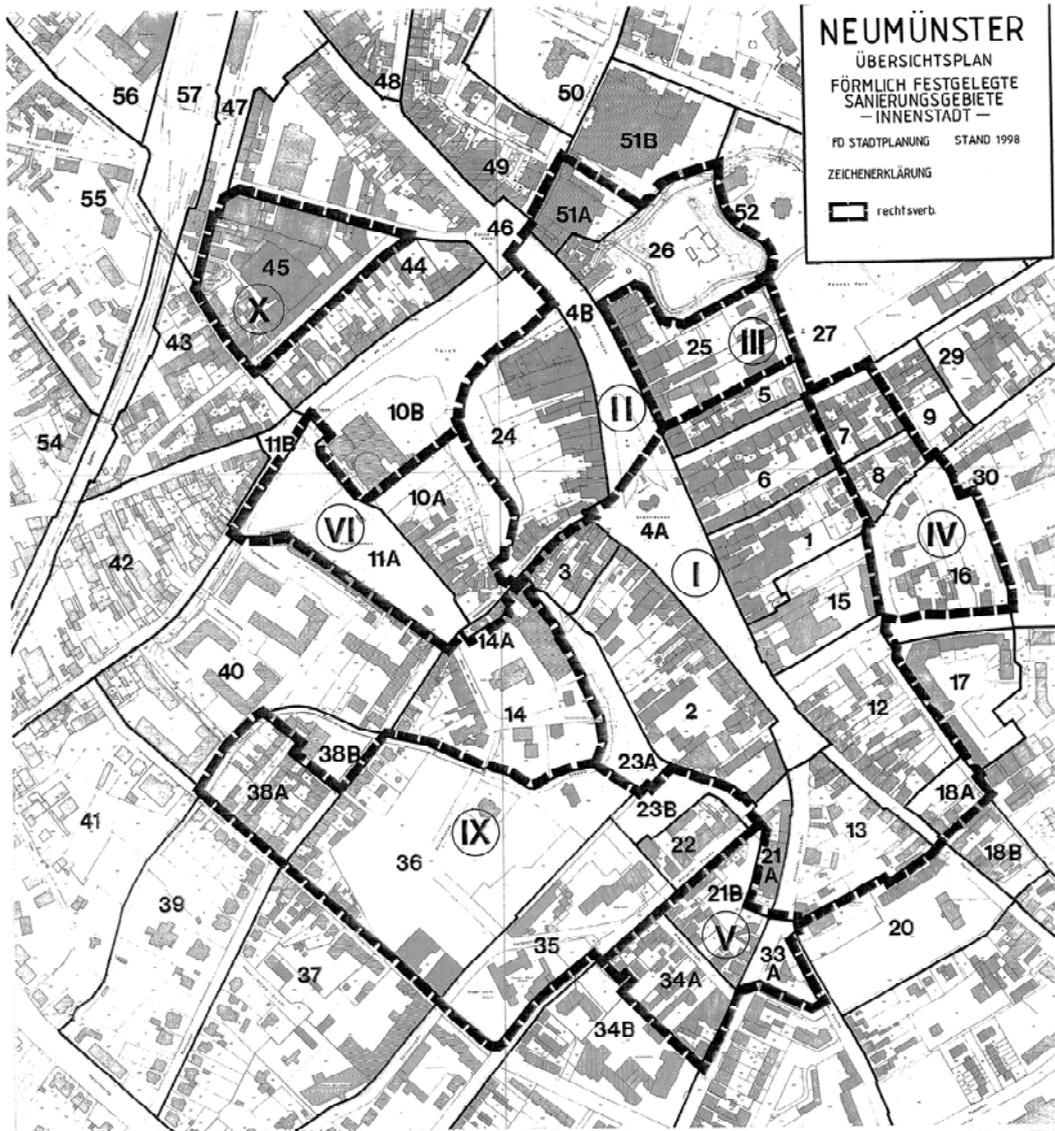
Zelle 38A

Mühlenhof 24

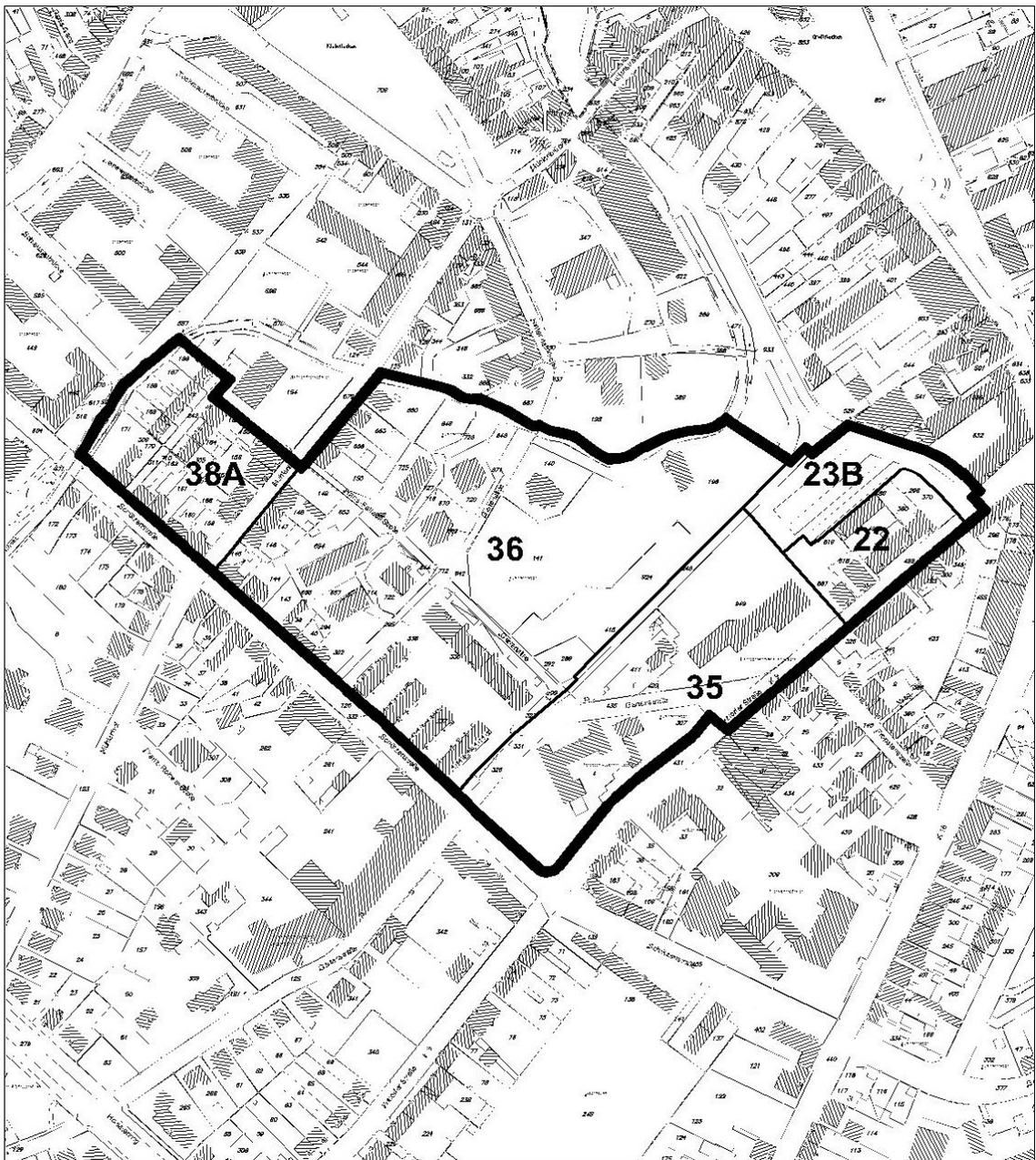


- Instandsetzung und Modernisierung

Ansicht Straßenfassade



Übersichtsplan Sanierungsgebiete Innenstadt 1998



Sanierungsgebiet IX „Simonssches Gelände – Zellen 22, 23B, 35, 36, 38A “