

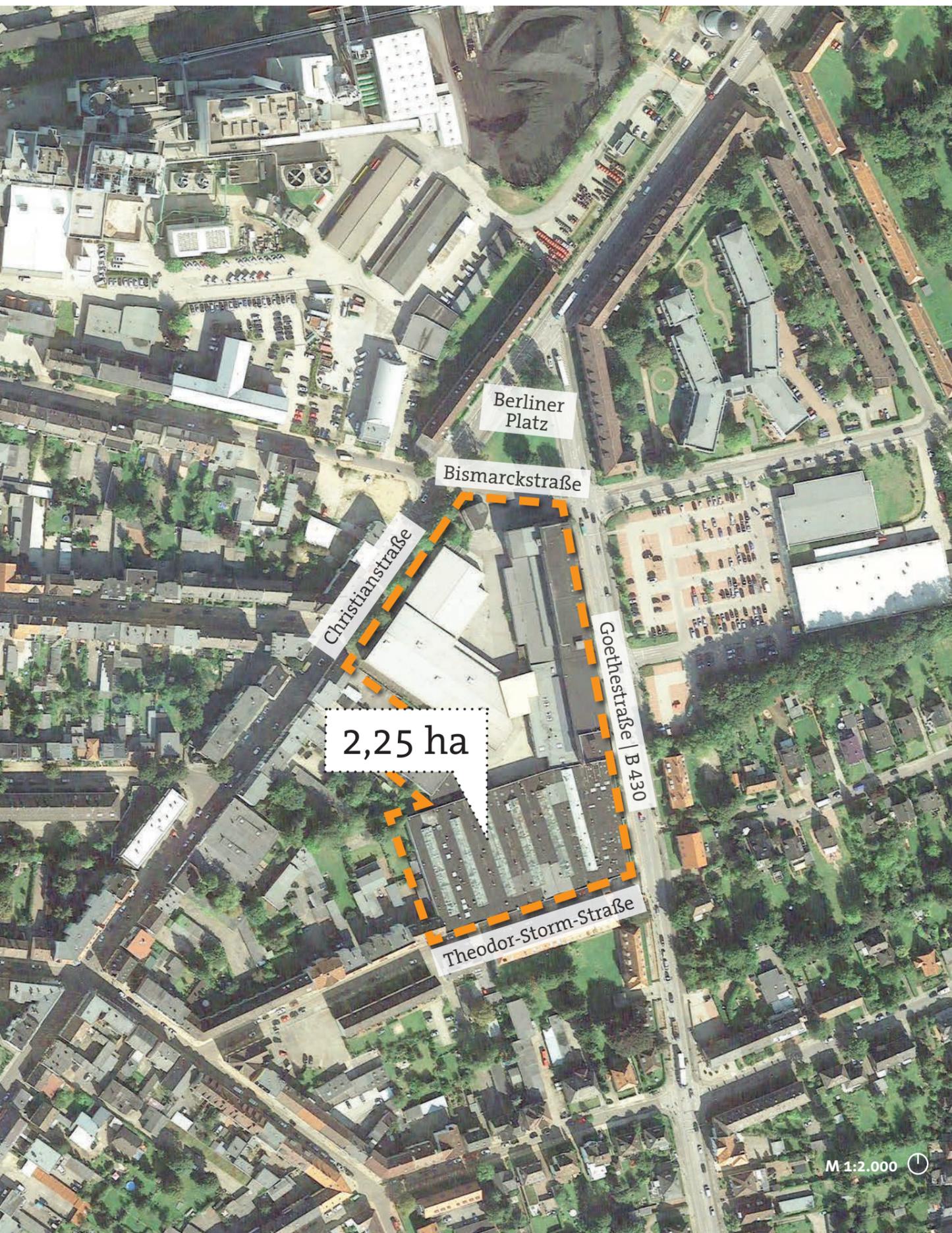


Städtebaulicher Rahmenplan für das ehemalige AEG-Gelände | Stadt Neumünster

Mai 2020

Evers & Küssner | Stadt
Planer

Bestandsaufnahme
Analyse
Rahmenplan



Anlass

Mit der Betriebsverlagerung des AEG-Werkes im Jahr 2015 wurde eine ca. 2,25 ha große, innerstädtische Fläche zur Umnutzung frei. Von der langjährigen Nutzung als Schaltgerätefabrik von 1947 bis 2015 zeugen heute noch die bestehenden Hallenstrukturen. Gemeinsam mit der Firma May & Co. Holding GmbH aus Itzehoe als neuer Eigentümer der Grundstücke steht die Stadt Neumünster vor der Herausforderung, dem ehemaligen Werksgelände einer nachhaltigen Nachnutzung zuzuführen. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der räumlichen Nähe zu Wohnnutzungen als auch zu Infrastruktureinrichtungen, ist es der Wunsch der Stadt Neumünster, dass das ehemalige Industrie-Areal in Zukunft eine Mischung aus modernem Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Handwerk beinhalten soll. In Hinblick auf die geplante Wohnnutzung besteht das Ziel, unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Zielgruppen anzubieten und dadurch eine soziale Mischung zu ermöglichen. Eine Umnutzung verspricht nicht nur eine Steigerung der Flächenqualität, sondern bietet auch die Chance neue Impulse für die Nachbarschaft zu setzen - insbesondere für das angrenzende Vicelinviertel, welches zu den sozial schwächsten Stadtteilen in Neumünster zählt und daher 1998 als Sanierungsgebiet und Gebiet der „Sozialen Stadt“ festgesetzt wurde.

Aufgabenstellung

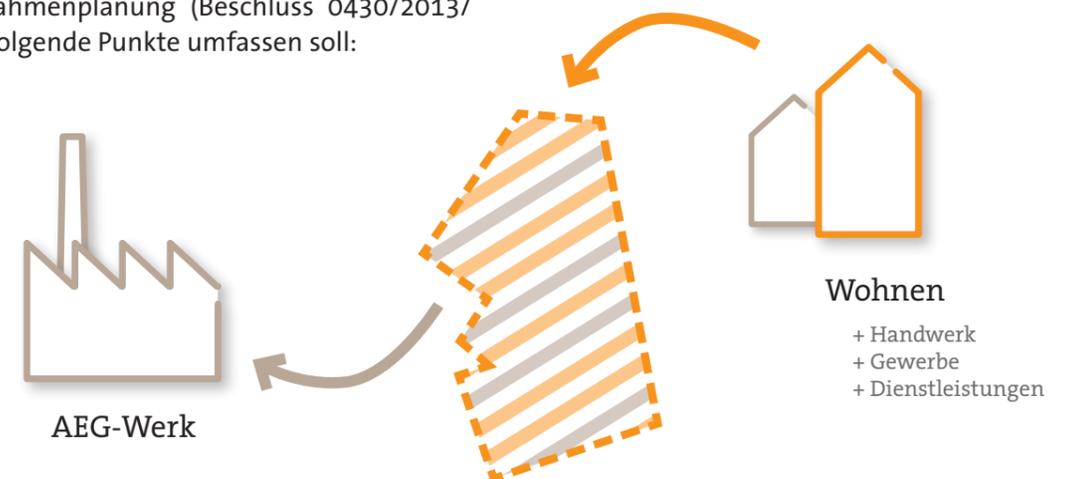
Vor diesem Hintergrund beschloss die Ratsversammlung der Stadt Neumünster in ihrer Sitzung am 03.07.2018 die Erstellung einer städtebaulichen Rahmenplanung (Beschluss 0430/2013/An), die folgende Punkte umfassen soll:

- die Verbindung moderner Wohnformen mit umgebungsverträglichen Gewerbe und Handwerk
- die Verbindung verschiedener Wohnformen
- die Einbettung des Quartiers in das Grünflächenkonzept der Stadt Neumünster
- die Einbeziehung der Notwendigkeiten des Denkmalschutzes

Auf Grundlage einer Bestandsermittlung der städtebaulichen, verkehrlichen, freiräumlichen und sozialstrukturellen Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte soll der Rahmenplan Leitlinien für die zukünftige Entwicklung des Gebietes formulieren. Diese werden als räumliche Ziele in einer städtebaulichen Rahmenplankarte zusammengefasst, um als Grundlage für eine weitere Auseinandersetzung mit dem Gebiet zu dienen.

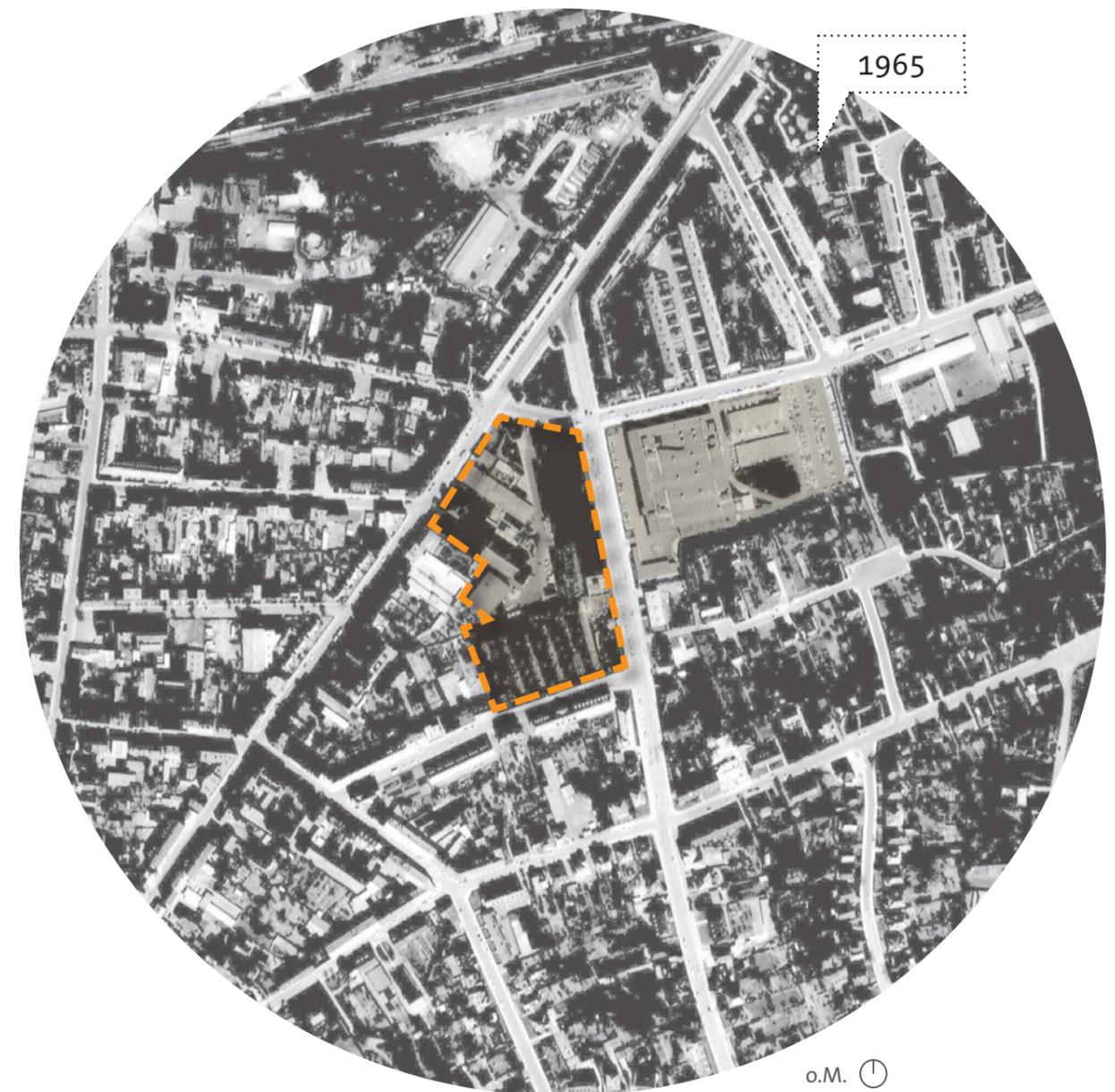
Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet ist rund 2,25 ha groß und umfasst die Flurstücke 137, 138, 139, 140, 141, 142, 172 und 173. Im Osten grenzt das Gebiet an die Goethestraße, die als Bundesstraße 430 das Stadtgebiet von Osten nach Westen durchläuft, im Süden an die Theodor-Storm-Straße, im Westen an bestehende Wohn- und Gewerbenutzungen als auch an die Christianstraße und im Norden an die Bismarckstraße mit dem nördlich angrenzenden Berliner Platz. Das Plangebiet liegt im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg. Im Rahmen des ISEK-Prozesses wurde das Areal jedoch dem Stadtteil Stadtmitte zugeordnet.





Historisch gesehen wurde das Plangebiet im Gegensatz zu dem durch Wohnen geprägten Umfeld überwiegend durch gewerbliche oder industrielle Nutzungen geprägt. Aufgrund dessen fehlt noch heute der bauliche Zusammenhang zu den angrenzenden Grundstücken z.B. in Form einer typischen Blockrandbebauung. In den 1940er Jahren befand sich das Plangebiet noch am östlichen Stadtrand Neumünsters mit landwirtschaftlichen Flächen.



Durch das Wachstum der Stadt wurde die Gewerbefläche mit der Zeit von weiteren Wohnbauflächen umschlossen und befindet sich nun im innerstädtischen Bereich. Auf der östlich angrenzenden Fläche befand sich zwischen 1962 und 2002 die Erweiterung des AEG-Werkes, die über eine Fußgängerbrücke und einen 80 m langen Tunnel unter der Goethestraße mit dem Hauptkomplex verbunden war.

Historische Entwicklung

Bauchronologie

- 1897 Ansiedlung von Trikotagenfabriken
- 1936 Das Gebäude an der Goethestraße wird für den Rüstungsbetrieb Land und See errichtet, hier wurden u. a. Torpedosprengköpfe hergestellt
- 1947 Die AEG-Schaltgerätefabrik übernimmt die Anlage
- 1956 Erweiterungsbau am Berliner Platz
- 1960/ Bau eines 80 Meter langen Tunnels
1961 unter der Goethestraße, der den Hauptkomplex mit dem Gebäude-
trakt Goethestr. 11-25 verbindet
- 1962 Der Erweiterungsbau im Osten der
Goethestr. / Ecke Schillerstr. wird
eingeweiht
- 1965 Montage von thermischen Über-
stromrelais
- 1982 meldet die AEG Insolvenz an
- 1985 die AEG gehört jetzt zur Daimler
Benz AG
- 1986 Bau der Fußgängerbrücke über die
Goethestr.
- 1995 General Electric übernimmt die AEG
- 2002 Aufgabe der Betriebsteile östlich
der Goethestr. (Goethestr. 11-25)
- 2007 Abriss von Fußgängertunnel und
-brücke
- 2015 Betriebsverlagerung vom Berliner
Platz an die Tungendorfer Str. 10 in
den Gewerbe- und Service-Park Nord

(Quelle: Holsteinischer Courier vom 23.1.2016)

Altlasten

Die langjährige Nutzung der Grundstücke durch gewerbliche oder industrielle Betriebe macht eine Untersuchung hinsichtlich bestehender Altlasten notwendig. Nachfolgend ist die Begründung der unteren Bodenschutzbehörde (UBB) zum betreffenden Katasterfall aufgeführt:

„Ergebnisse der historische Erkundung 2016, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH:

Aufgrund der langjährigen altlastrelevanten Nutzung des Grundstücks durch einen Maschinenbaubetrieb, eine Möbelfabrik sowie verschiedene Betriebe der Elektroindustrie ist der Standort als altlastverdächtige Fläche einzustufen. Es liegen Hinweise auf lokale Bodenbelastungen durch branchentypische Schadstoffe (PAK, MKW, Cyanide, Schwermetalle, BTEX) vor. Zudem ist nicht auszuschließen, dass auch in der Bodenluft und im Grundwasser neben der bekannten LCKW-Belastung Beeinträchtigungen durch weitere Schadstoffe vorliegen. Es sollte daher eine umfassende orientierende Untersuchung des gesamten Grundstücks inklusive der Ermittlung der LCKW-Schadensquelle durchgeführt werden.

Gemäß Rücksprache der UBB mit dem aktuellen Grundstückseigentümer wurden auf dem Grundstück kürzlich (Stand: November 2016) Bodenuntersuchungen durchgeführt. Ein entsprechendes Gutachten liegt bislang jedoch nicht vor. Abstimmungsgemäß wurde daher vorerst auf die Erstellung eines Untersuchungskonzepts verzichtet. Vor der Durchführung weiterer Maßnahmen sollten die aktuellen Ergebnisse ausgewertet werden.“

Aktueller Verfahrensstand - Altlasten

festgestellt am	Status	Handlungsbedarf	Bearbeitungsstand
01.10.2016	altlastverdächtige Fläche	Eigentümerinformation	abgeschlossen
01.10.2016	altlastverdächtige Fläche	historische Erkundung	abgeschlossen
01.10.2016	altlastverdächtige Fläche	Gefährdungsabschätzung	festgestellt

Denkmalschutz

In einer Voruntersuchung zu den baulichen Denkmälern der Stadt Neumünster wurde in einer Denkmaltopographie der Bundesrepublik Deutschland ein Teil der Gebäudesubstanz auf dem ehemaligen AEG-Gelände als Einzeldenkmäler ausgewiesen. Diese Ausweisung ist jedoch nicht mit einem formell rechtlichen Denkmalschutz gleichzusetzen, sondern stellt vielmehr eine Auswahl denkmalwürdiger Gebäude dar, die einer weiteren Überprüfung durch das Landesamt für Denkmalpflege bedürfen.

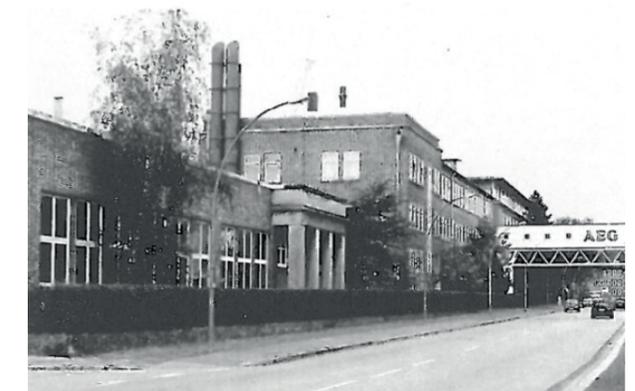
Der Pförtnerpavillon am Berliner Platz wurde 1955 nach Entwürfen von G. Schmieder aus Frankfurt erbaut und stellt heute ein eingetragenes Kulturdenkmal dar. Die zur Werkseinfahrt zugewandte, ovale Pförtnerkanzle mit den nach schräg oben ausgestellten, umlaufenden Fenstern und dem weit auskragendem Dach ist charakteristisch für die architektonische Gestaltung der damaligen Zeit.

Das aus Backstein bestehende Hauptgebäude wurde 1939 als Büromaschinenfabrik erbaut und besteht heute noch aus einer eingeschossigen, ehemaligen Montagehalle an der Ecke Goethestraße/Theodor-Storm-Straße und aus einem dreigeschossigen Lager- und Bürotrakt an der Goethestraße. 1955 wurde der nördliche Abschnitt um ein Geschoss erhöht. Auffällig ist der aus Kunststein erbaute Eingangsportikus an der Goethestraße, welcher den Eingang zum ehemaligen Gefolgschaftsraum markierte.

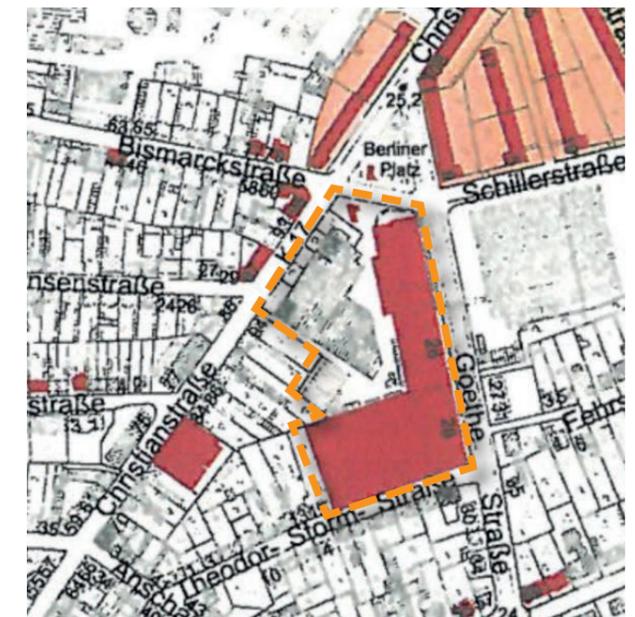
Der Gebäudekomplex befindet sich auf der Kontrollliste des Landesamtes für Denkmalpflege und wird derzeit hinsichtlich seines Denkmalstatus überprüft.



Pförtnerpavillon



Goethestraße 24 - 28



Ausschnitt aus der Denkmaltopographie Neumünster

- Untersuchungsgebiet
- Einzeldenkmal
- o.M. ○

Impressionen



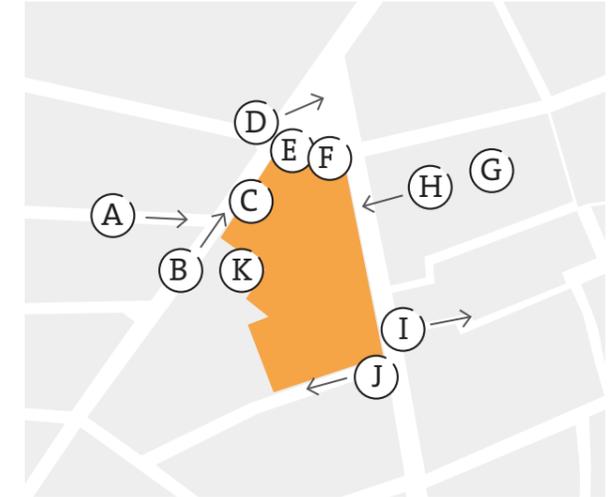
Blick von der Lornsenstraße



Blick auf den Berliner Platz



Nahversorgungszentrum



Verortung der Fotoaufnahmen

o.M. ①



Blick von der Christianstraße auf den Wasserturm



Blick auf das denkmalgeschützte Pförtnerhaus



Blick vom Parkplatz auf das ehemalige AEG-Gebäude



Blick in die Theodor-Storm-Straße



Prägender Baumbestand entlang der Christianstraße



Blick vom Berliner Platz nach Süden



Fuß- und Radwegeanbindung an die Fehrstraße



Versiegelter Innenhof an der Christianstraße

Planerische und rechtliche Rahmenbedingungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Im Stadtentwicklungsbericht werden die Ziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Neumünster alle zwei Jahre fortgeschrieben, um Zielerreichung und Umsetzungsstand von Stadtentwicklungsmaßnahmen zu dokumentieren und für die Öffentlichkeit transparent zu machen.

In einem Zielsystem verknüpft das ISEK Ziele in sechs Produktbereichen mit Schlüsselmaßnahmen, die zur Zielumsetzung beitragen sollen. Darüber hinaus hat die Stadt Neumünster ein räumliches Leitbild entwickelt, welches Teilräume aufzeigt, in denen Schlüsselmaßnahmen zu bündeln, zu verstärken oder in fachübergreifender Zusammenarbeit voranzubringen sind.

Die Konversion des ehemaligen AEG-Geländes am Berliner Platz ist Bestandteil des ISEK-Ziels „Wohnstandorte für alle attraktiv gestalten“ und wird dort als Schlüsselmaßnahme aufgeführt.

Das Ziel der Schlüsselmaßnahme ist die Entwicklung einer innerstädtischen, bisher gewerblich

genutzten Fläche zu einem hochwertigen urbanen Wohn- und Dienstleistungsstandort. Dazu soll ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, welches Entwicklungsperspektiven für das wertvolle Flächenpotenzial aufzeigt und auf dessen Grundlage die erforderliche Bauleitplanung durchgeführt werden soll. Als Teil- bzw. Zwischenergebnis werden Voruntersuchungen und erste Gespräche mit dem Grundstückseigentümer genannt. Der nächste Verfahrensschritt stellt die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes dar, welches voraussichtlich 2020 fertiggestellt werden soll. Das AEG-Gelände ist zudem im räumlichen Leitbild als Fläche zur „Attraktivierung von Wohnstandorten“ ausgewiesen.

Somit entspricht die eingangs erwähnte Zielsetzung des Rahmenplanes dem im ISEK ausgedrückten Willen der Stadt Neumünster, Wohnbauflächen auf dem ehemaligen AEG-Gelände zu entwickeln. In diesem Zusammenhang kann der Rahmenplan als städtebauliche Voruntersuchung betrachtet werden.



Ausschnitt aus dem räumlichen Leitbild des ISEK Neumünster

o.M. ⌚

Wohnraumversorgungskonzept (2017/18)

Das Wohnraumversorgungskonzept 2017/18 wurde von der Stadt Neumünster in Auftrag gegeben, um die aktuelle und zukünftige Wohnungsmarktsituation zu beschreiben und zu bewerten und auf dessen Grundlage Handlungsempfehlungen für eine bedarfsgerechte Steuerung des Wohnungsmarktes treffen zu können.

Vor dem Hintergrund eines prognostizierten Bevölkerungsanstieges um 4,5 Prozent auf 83.000 Einwohner (von 2016 bis 2035), steht die Stadt Neumünster vor der Herausforderung ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot für die in Zukunft steigende Nachfrage zu schaffen. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose sowie weiterer Faktoren besteht bis zum Jahr 2035 in Neumünster ein Neubaubedarf von rund 2.500 Wohnungen. Dafür sollen nicht nur neue Bauplätze ausgewiesen, sondern auch Nachverdichtungspotenziale ausgeschöpft werden.

Das Thema „Wohnungsneubau“ wird als eines der drei Handlungsfelder genannt. Unter anderem wird empfohlen, dass der Wohnungsneubau Angebote für verschiedene Zielgruppen und somit Haushaltstypen schaffen soll. Vor allem besteht Bedarf nach preisgünstigen Wohnungen, insbesondere für kleine Haushalte, als auch nach altersgerechten Wohnungen. Darüber hinaus wird empfohlen, dass einfamilienhausähnliche Wohnformen, die oftmals von Familien präferiert werden, in verdichteter Form wie z.B. als Reihenhäuser oder Stadthäuser auf kleineren Grundstücken realisiert werden. Auf diese Weise können familiengerechte, flächensparende und dadurch finanzierbare Eigentumsobjekte in zentralen Lagen und mit guter Infrastruktur umgesetzt werden.

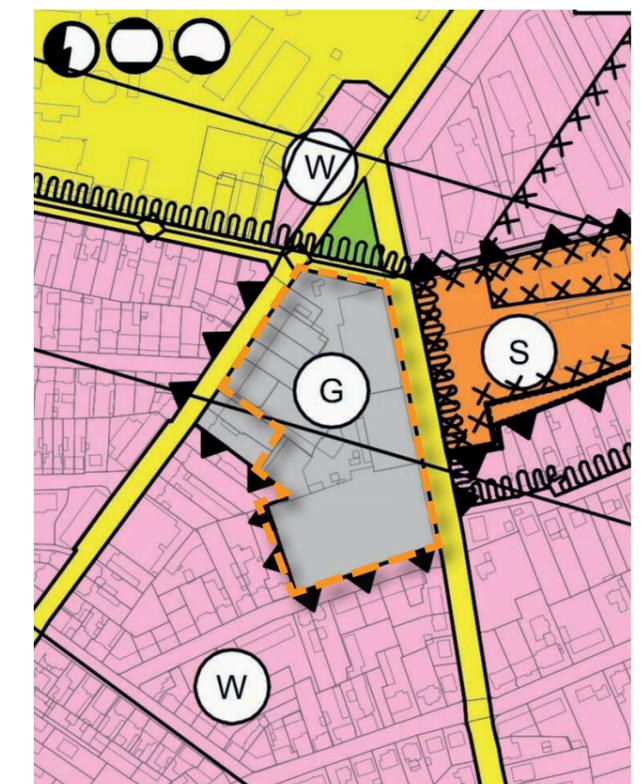
Insgesamt wird empfohlen, den Wohnungsneubau im Innenbereich in Form von Baulückenschließung und Nachverdichtung zu konzentrieren. Neben einer flächensparenden Bauweise in integrierten Lagen können mit Nachverdichtungsprojekten vorhandene Quartiere städtebaulich aufgewertet sowie durch vielfältige Wohnformen ergänzt werden.

Flächennutzungsplan (2019)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neumünster (1992, letzte Fortschreibung 2019) weist den Untersuchungsraum als „Gewerbliche Baufläche“ aus und bildet somit die langjährige Nutzung des Areals als Betriebsgelände der AEG ab.

Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbauflächen geprägt. Nördlich angrenzend ist eine Fläche für Elektrizität, Gas und Wasser ausgewiesen, die von den Stadtwerken Neumünster betrieben wird. Im Osten des Plangebiets ist eine Sonderbaufläche ausgewiesen, auf der sich derzeit ein Nahversorgungszentrum befindet.

Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch die Betriebsverlagerung der AEG und den Absichten der Stadt, die Fläche zu einem gemischt genutzten Standort für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zu entwickeln, wird im Zuge des Verfahrens eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig.



Ausschnitt aus dem FNP 2019

M 1:5.000 ⌚

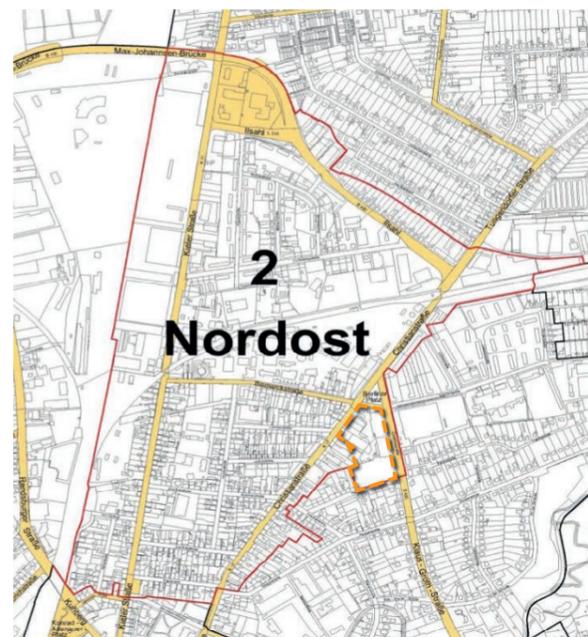
Sozialbericht Neumünster (2017)

Im Sozialbericht Neumünster von 2017 wurden die wesentlichen Strukturdaten der Einwohner Neumünsters erhoben und miteinander verglichen. Dazu wurde das Stadtgebiet in sechzehn statistische Stadtteile bzw. Sozialräume (anstatt der neun politischen Stadtteile) unterteilt. Das Plangebiet ist dem Sozialraum 2 „Nordost“ zugewiesen, befindet sich jedoch an der Grenze zum Sozialraum 3 „Ost“.

Für den Sozialraum 2 „Nordost“ wird nach einem leichten Anstieg der Einwohnerzahlen von 2010 bis 2016 ein leichter Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2025 prognostiziert. Im Vergleich zur Gesamtstadt weist der Sozialraum einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kinder und Jugendlichen auf.

Im Vergleich zu den anderen Sozialräumen weist der Sozialraum 2 „Nordost“ hinsichtlich der Strukturdaten Arbeitslosigkeit, Kinder- und Jugendhilfe, Grundsicherung für Arbeitssuchende, Sozialhilfe und Wohngeld die höchsten Werte auf. Zum Beispiel ist der Anteil der arbeitslosen EinwohnerInnen mit 18,7 % am höchsten in Neumünster.

Derzeit wird der Sozialbericht Neumünsters fortgeschrieben und voraussichtlich im Sommer 2020 fertiggestellt.



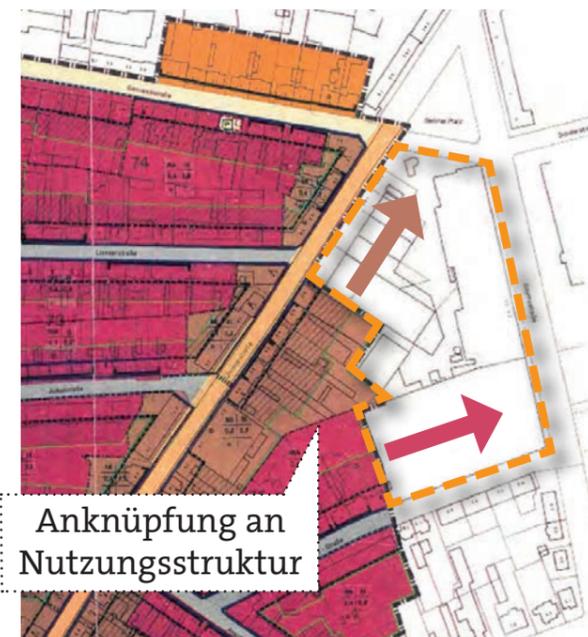
Abgrenzung des Sozialraums 2 „Nordost“ o.M. ⓘ

Sanierungsgebiet und Gebiet „Soziale Stadt“ Vicelinviertel

Das Vicelinviertel, welches sich westlich angrenzend zum Plangebiet befindet, ist Teil des Sozialraums 2 „Nordosten“ und wurde 1998 aufgrund baulicher, struktureller und sozialer Probleme als Sanierungsgebiet und als Gebiet „Soziale Stadt“ festgesetzt.

Die Bausubstanz im Vicelinviertel, die im Süden überwiegend aus einer kleinteiligen, vorindustriellen Bebauung und im Norden aus mehrgeschossigen, gründerzeitlichen Miethäusern besteht, ist durch einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf geprägt. Dadurch weist das Viertel den größten Anteil an leerstehenden Wohnungen, Geschäften und Gebäuden in Neumünster auf. Aufgrund der dichten Bebauung und der teils stark versiegelten Innenhöfe besteht ein Defizit an qualitativ hochwertigen, privaten Grünflächen, aber auch zugleich an öffentlichen Spiel- und Grünräumen für das Viertel.

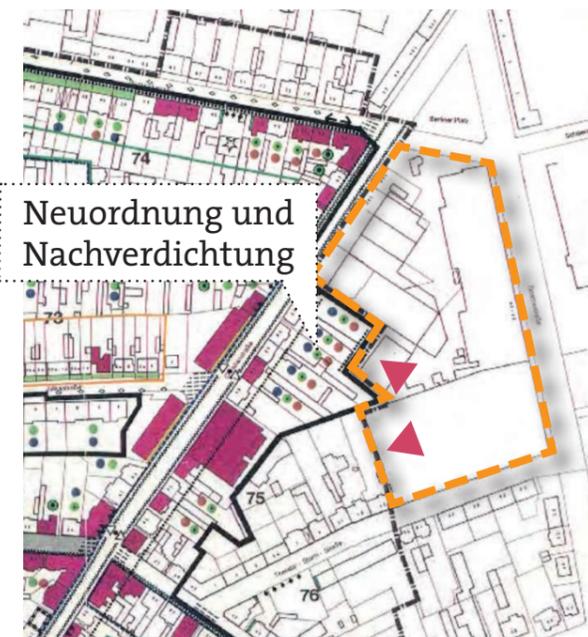
Die Grundlage für die Festsetzung zum Sanierungsgebiet stellt die städtebauliche Rahmenplanung für das Vicelinviertel von 1998 dar. Neben der sozialen Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur hat der Rahmenplan die bestandsorientierte Erneuerung als baulich-räumliches Leitbild. Un-



Anknüpfung an Nutzungsstruktur o.M. ⓘ

ter anderem wird in einem Nutzungskonzept der Bereich entlang der Christianstraße als Mischgebiet ausgewiesen mit dem Ziel, die bestehende, kleinteilige Nutzungsmischung zu stabilisieren und fortzuentwickeln. Die meist gewerblich genutzten und versiegelten, rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen neu geordnet und gestaltet werden, um qualitätsvolle Hofflächen zu generieren und bisher nicht genutzte Nachverdichtungspotenziale besser auszuschöpfen. Dies gilt auch für die überwiegend durch Wohnen geprägte Bebauung nördlich der Theodor-Storm-Straße und westlich angrenzend zum AEG-Gelände.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum Vicelinviertel muss die Entwicklung des AEG-Geländes auf die besonderen Problemstellungen des Sanierungsgebiets reagieren. Gleichzeitig kann die Planung aber auch an vorhandene Ziele und Maßnahmen anknüpfen und diese damit stärken. Mit der Umnutzung des AEG-Geländes wird u.a. die Möglichkeit eröffnet, die Christianstraße als Geschäftsstraße mit der Ansiedlung neuer Betriebe und Läden in der Erdgeschosszone zu stärken und zu erweitern. Zudem können im Rahmen der Planungen zum AEG-Gelände Grundstücksanschlüsse für die rückwärtigen Bereiche der tiefen Grundstücke an der Christianstraße und der Theodor-Storm-Straße berücksichtigt werden.



Neuordnung und Nachverdichtung o.M. ⓘ

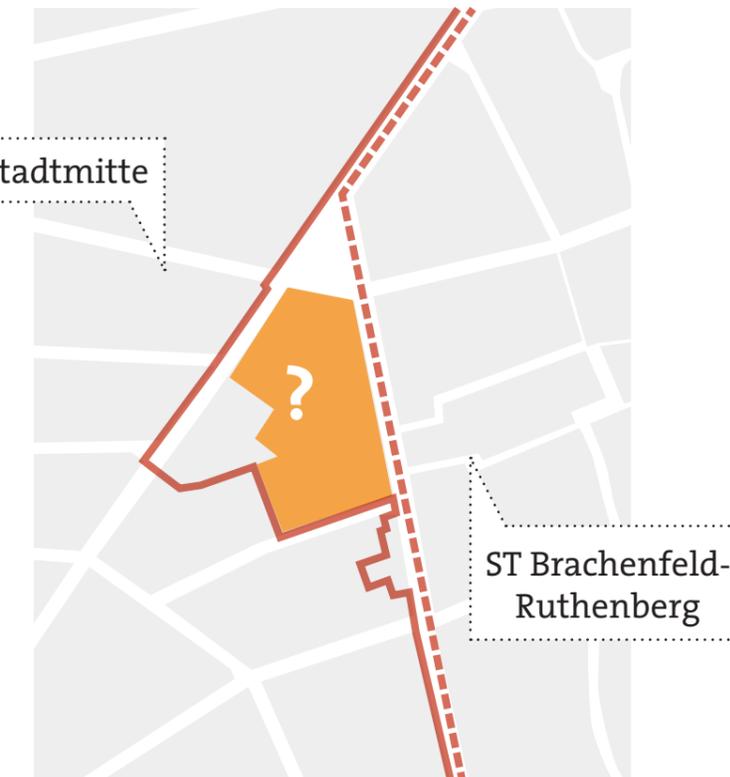


Zugehörigkeit und Identität

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg und grenzt westlich an den Stadtteil Stadtmitte an. Im Zuge des ISEK-Prozesses wurden jedoch hiervon leicht abweichende (ISEK-) Stadtteilgrenzen beschlossen. Danach ist das Plangebiet dem Stadtteil Stadtmitte zugeordnet. Die unterschiedliche Zuordnung zu zwei verschiedenen Stadtteilen zeigt, dass es schwierig ist, dem Plangebiet eine klare Identität und Zugehörigkeit zuzuweisen.

Dies liegt u.a. an der langjährigen gewerblichen Nutzung der Flächen durch die AEG, wodurch das Areal in dem überwiegend durch Wohnen geprägten Umfeld eine Sonderposition einnimmt.

Durch die Positionierung des Plangebiets an der Schnittstelle zwischen zwei Stadtteilen wird es im Rahmen der weiteren Ausarbeitung und Diskussion wichtig sein, dass das neue Quartier eine klare Identität entwickelt.



- Politische Stadtteile (Wahlbezirke) o.M. ⌚
- - - Vorschlag ISEK-Stadtteile

Soziale Infrastruktur

Der Untersuchungsraum befindet sich in räumlicher Nähe zu zwei Schulen, die offene Stadtteil-Ganztagesschule Vicelinschule und die Gemeinschaftsschule Freiherr-vom-Stein-Schule. Zudem sind zwei Kitas (Kita Zwergenparadies und die AWO Kita Zwergenland) im Vicelinviertel fußläufig zu erreichen. Dennoch besteht laut Fachdienst Frühkindliche Bildung der Stadt Neumünster der Bedarf nach einer zusätzlichen Kita mit vier Gruppen und ca. 60 Kindern. In Planung befindet sich zurzeit ein Kinder- und Jugendzentrum, welches nach Sanierung und Umbau im ehemaligen Tuchfabrikgebäude in der Anscharstraße untergebracht wird.

Nahversorgung

Das an der Ecke Schillerstraße/ Goethestraße gelegene Nahversorgungszentrum umfasst ein Lebensmittelvollsortimenter, einen Discounter, eine Bäckerei sowie eine Apotheke und bietet somit ausreichende Versorgungsfunktionen für das angrenzende Plangebiet.

Kultur und Freizeit

In fußläufiger Entfernung sind unterschiedliche Freizeit und Kultureinrichtungen verfügbar. Richtung Innenstadt befindet sich zudem in ca. 500 m Entfernung die Niederdeutsche Bühne Neumünster, die regional für ihre Theaterproduktionen in niederdeutscher Sprache bekannt ist.

Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Wohnnutzung (überwiegend)
-  Nahversorgung
-  Bildungseinrichtung
-  Gewerbe- und Industrie



Frei- und Grünflächen

In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine öffentlichen Grünflächen mit Aufenthaltsqualität. Der nördlich angrenzende Berliner Platz wirkt aufgrund der allseitig umschlossenen Verkehrsstraßen als Verkehrsinsel. Den Namen erhielt der Berliner Platz 1957 durch die Aufstellung eines Gedenksteins zur Erinnerung an die Berliner Blockade.

Der Alte Schwalepark als Freizeit- und Naherholungsfläche, durch den die Schwale Richtung Innenstadt fließt, ist in ca. 500-600 m östlich des Plangebiets zu erreichen. Östlich angrenzend der Freiherr-vom-Stein Schule bieten der Sportverein SC Gut Heil Neumünster von 1881 sowie ein Klettergarten Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Des Weiteren stehen die Sportflächen der Viceschule den BewohnerInnen des Stadtteils zur Verfügung.

Kinderspielflächen

Dennoch besteht derzeit ein Defizit an fußläufig erreichbaren Kinderspielflächen. Einzig ein „Naturspielplatz“ in ca. 400 m Entfernung wird als öffentliche Spielfläche ausgewiesen. Dieser wird im Rahmen der „Offenen Kinder- und Jugendarbeit“ betreut und ist dadurch nur zeitweise geöffnet.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Kinder- und Jugendzentrums im ehemaligen Tuchfabrikgebäude soll jedoch westlich angrenzend eine Frei- und Spielfläche entstehen, die insbesondere bewegungsorientierte Angebote für ältere / schulpflichtig Kinder und Jugendliche bieten soll.

Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  öffentliche Grünflächen



Straßenverkehr

Das ehemalige AEG-Werk wird größtenteils durch Verkehrsstraßen umschlossen. Vor allem die B 430 stellt eine starke Barriere zur Umgebung als auch eine Lärmquelle für das Untersuchungsgebiet dar.

Nahverkehrsanbindung

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht über die Haltestelle Bismark- oder Joachimstraße, die ein- bis zweimal stündlich von den Buslinien 2 und 22 bedient werden. Zusätzlich befindet sich eine A.L.T.-B (Anruf-Linien-Taxi Bushaltestelle) auf dem Parkplatz des Nahversorgungszentrums.

Radverkehrskonzept

Im Rahmen der derzeit laufenden Aufstellung eines Radverkehrskonzeptes erfolgen erste planerische Überlegungen zur Überplanung des Straßenraumes mit dem Ziel der Verbesserung der Verkehrssituation, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr, und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Dies betrifft u.a den Straßenraum der Christianstraße bis zum Berliner Platz.

Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Straßenverkehrsnetz
-  Fuß- und Radweg
-  Überlegungen zur Überplanung des Straßenraumes
-  Bushaltestelle

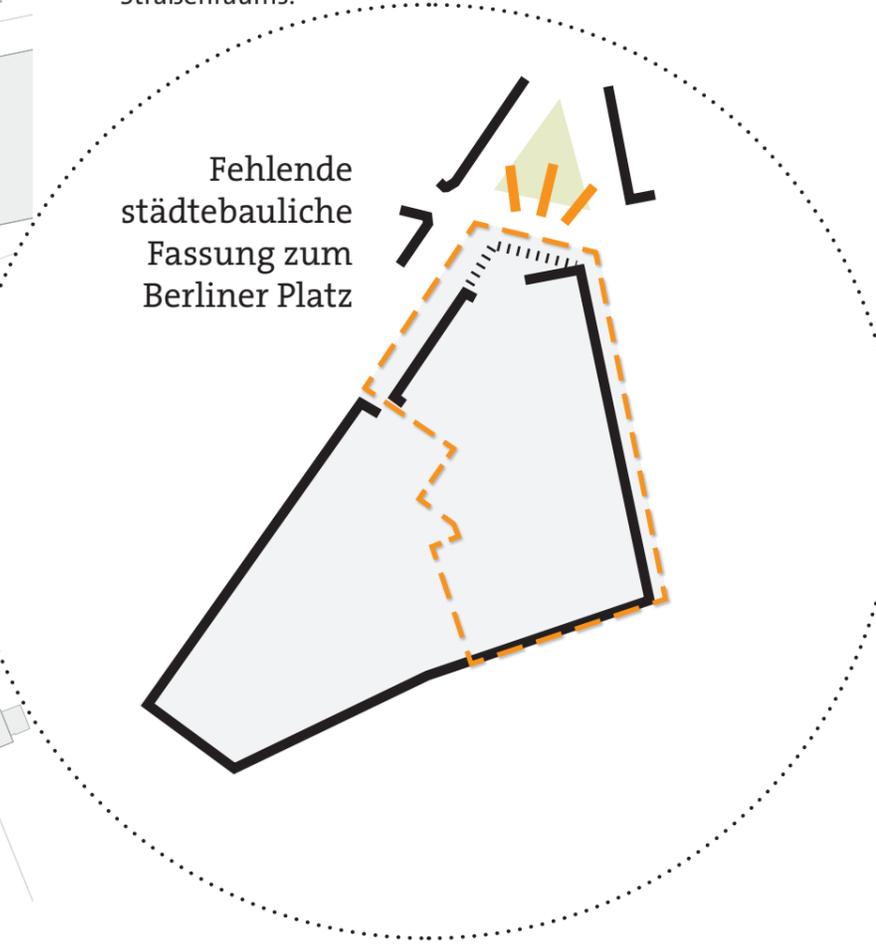


M 1:5.000

Bestandsaufnahme
Analyse
Rahmenplan



Aufgrund der durchschnittlich dreigeschossigen Blockrandbebauung werden die Straßenräume im Vicelinviertel überwiegend durch klare Raumkanten definiert. An der Ecke Bismarckstraße/Christianstraße wird derzeit der Blockrand durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses geschlossen, welches nach Fertigstellung vier Vollgeschosse und zwei Staffelgeschosse aufweisen und ein neues Entree zum Vicelinviertel bilden soll. Durch das gegenüberliegende, eingeschossige Pfortnerhaus am Berliner Platz fehlt jedoch eine klare räumliche Fassung und Akzentuierung des Straßenraums.

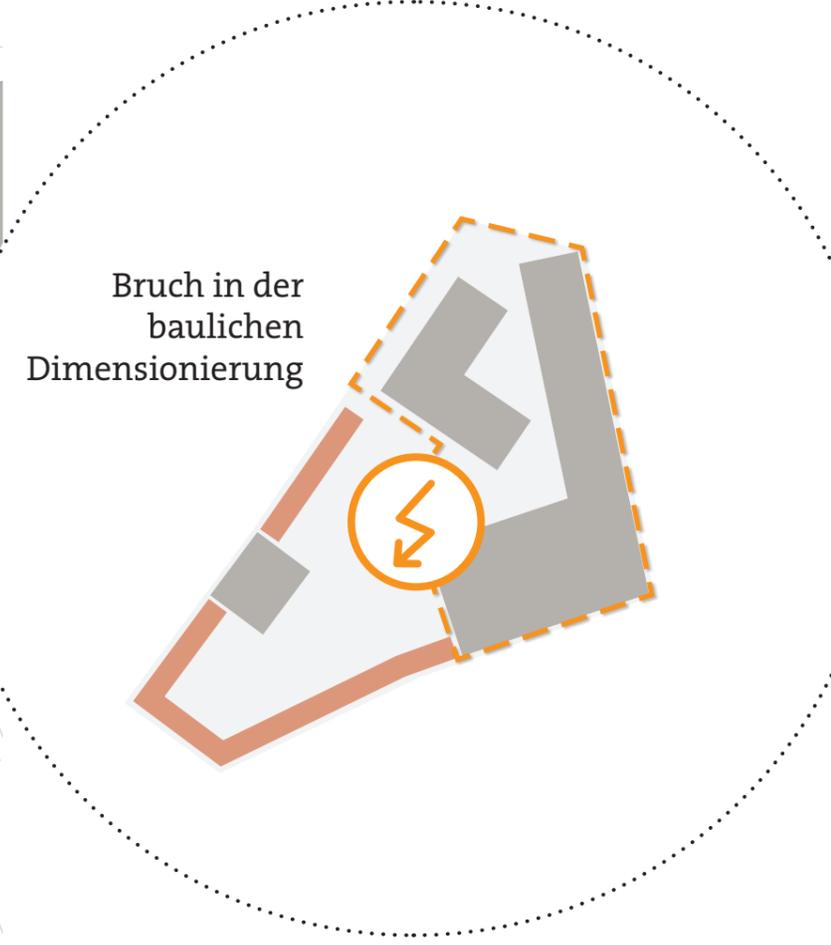


Legende

- Untersuchungsgebiet
- prägnante Raumkante (Lage+Höhe)
- Raumkante
- fehlende/unklare Raumkante



Während das Vicelinviertel überwiegend durch Mehrfamilienhäuser in Form von Blockrandbebauung geprägt ist, wird die Bebauung in Richtung Osten und somit Stadtrand kleinteiliger und besteht dort überwiegend aus Einfamilienhäuser. Das AEG-Gelände durchbricht mit seinen großvolumigen Hallenstrukturen die in dem Gebäudeblock vorherrschende kleinteilige Blockrandbebauung. Das Pförtnerhaus am Berliner Platz steht unter Denkmalschutz und muss daher in die spätere Planung städtebaulich integriert werden.



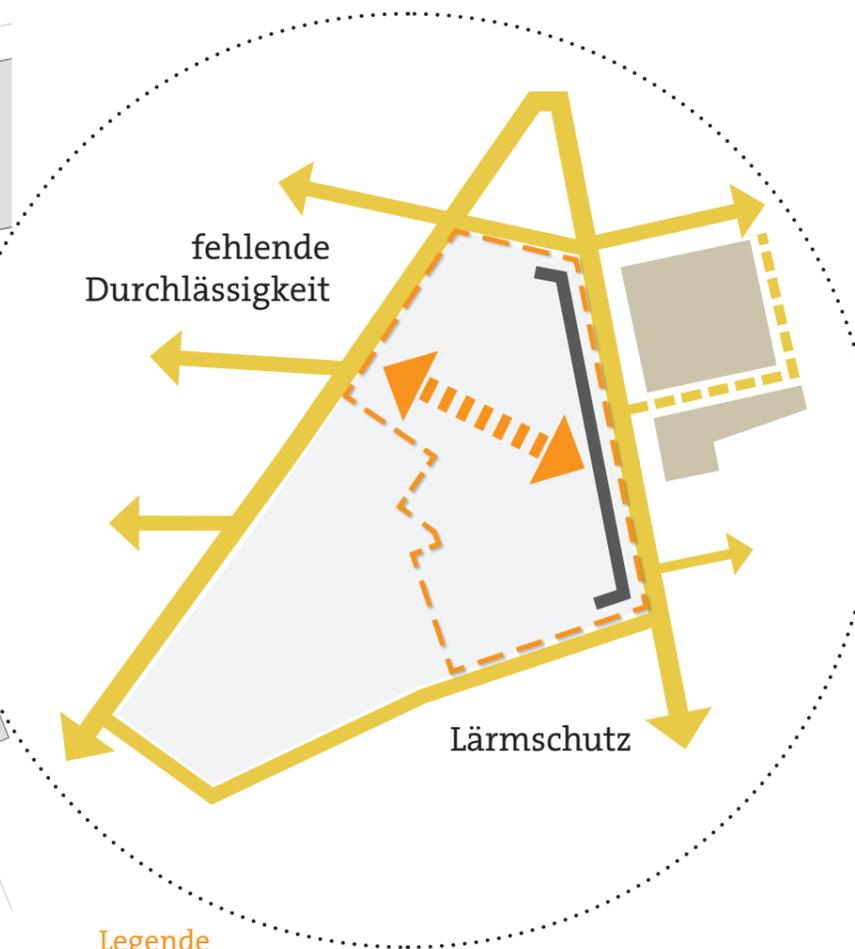
Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Mehrfamilienhaus
-  Einfamilienhäuser/Doppelhaushälften
-  Solitäre/Hallen
-  Nebengebäude

M 1:1.500



Die stark befahrene Goethestraße stellt nicht nur eine Lärmquelle dar, sondern wirkt aufgrund der nur punktuellen Überquerungsmöglichkeiten als Barriere. Auffällig ist außerdem, dass der Gebäudeblock, in dem das AEG-Gelände integriert ist, aufgrund der fehlenden Durchlässigkeit ebenfalls eine Art räumliche Barriere darstellt. Der einzige Fuß- und Radweg stellt der Anschluss der Fehrsstraße an die Goethestraße dar, der in östlicher Richtung zur Freiherr-vom-Stein Schule führt.



Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Straße
-  Privatstraße
-  Fuß- und Radweg
-  Verkehrslärm
-  Parkplatz/Stellplatzanlage



Der Anteil an öffentlichen Grünflächen im Plangebiet sowie im näheren Umfeld ist sehr gering. Insgesamt fehlen quartiersnahe, öffentliche Grün- und Spielflächen. Durch die jahrelange, gewerbliche Nutzung der Fläche ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet vergleichsweise hoch. Entlang der Christianstraße befindet sich jedoch eine Reihe ortsbildprägender Bäume auf dem Grundstück. Bei Erhalt dieser Bäume müsste der bereits heute vorhandene Gebäuderücksprung beibehalten werden.



Legende

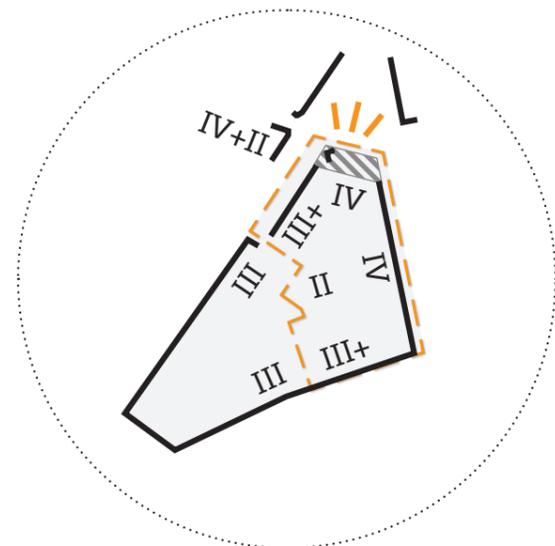
-  Untersuchungsgebiet
-  Öffentliche Grünflächen
-  Private Grünflächen
-  Baumbestand
-  Prägender Baumbestand auf dem AEG-Gelände

M 1:1.500

Bestandsaufnahme
Analyse
Rahmenplan

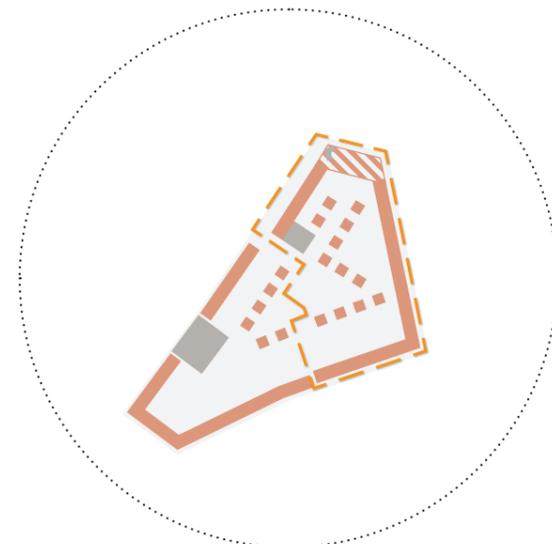
Raumkanten und Geschossigkeit

Um das ehemalige AEG-Gelände in die vorhandene Bebauungsstruktur einzubinden, soll das Gebiet von einer Blockrandbebauung eingefasst werden. Auf diese Weise kann der Gebäudeblock zu einem zusammenhängenden Baustein in der Stadt zusammenwachsen. Um einen städtebaulichen Bruch zur Bestandsbebauung zu verhindern, soll sich die Neuplanung an der Geschossigkeit der angrenzenden Gebäude orientieren. Im baulichen Übergang zur dreigeschossigen Bestandsbebauung an der Christianstraße sowie an der Theodor-Storm-Straße werden daher drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss empfohlen. Entlang der Goethestraße als auch der Bismarckstraße (Berliner Platz) können hingegen vier Vollgeschosse realisiert werden, die durch fünfgeschossige Akzente punktuell aufgeockert werden können. In Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben mit vier Voll- und zwei Staffelgeschossen an der Ecke Bismarckstraße/Christianstraße besteht das Potenzial beiderseits der Christianstraße ein städtebauliches Entree für das Vicelinviertel zu schaffen. An dieser Stelle besteht jedoch gleichzeitig die Schwierigkeit das eingeschossige, denkmalgeschützte Pfortnerhaus einzubinden. Der Rahmenplan schlägt hierbei zwei städtebauliche Lösungsmöglichkeiten vor, die im weiteren Verfahren zu prüfen sind.



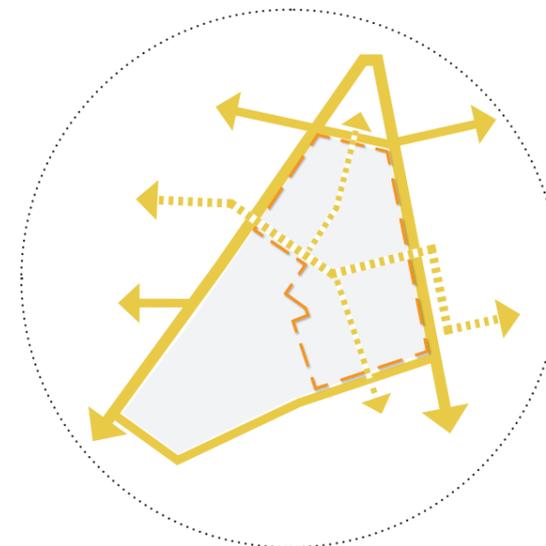
Typologie

Insgesamt kann das Projektgebiet durch die Nachverdichtung mit Wohnraum zur Umsetzung der Ziele des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Neumünsters beitragen. Im Wohnraumversorgungskonzept Neumünsters wird u.a. empfohlen, dass Wohnungsneubauprojekte unterschiedliche Haushaltstypen und somit Zielgruppen ansprechen sollen. Aufgrund der Tiefe der Grundstücke besteht die Möglichkeit verschiedene Wohntypologien in unterschiedlichen Lagen umzusetzen und dadurch eine Mischung aus Wohnungen für weite Kreise der Bevölkerung zu schaffen. Die gewünschte Blockrandbebauung entlang des Straßenraums kann hierbei als Geschosswohnungsbau realisiert werden und neben preisgünstigen sowie altersgerechten Wohnungen in den Obergeschossen, auch Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen oder die Kita in der Erdgeschosszone aufnehmen. Im Blockinnenbereich können währenddessen kleinteilige, familienhausähnliche Wohnformen in verdichteter Form entstehen. So können z.B. Reihenhäuser oder Stadtvillen bzw. Stadthäuser auf kleinen Grundstücken den Bedarf nach familiengerechtem und gleichzeitig finanzierbarem Wohneigentum in zentraler Lage decken. Mit der Nachverdichtung des Blockinnenbereichs des ehemaligen AEG-Geländes besteht zudem für die angrenzenden, tiefen Grundstücke die Möglichkeit, die hinteren Grundstücksbereiche anzuschließen, um so Nachverdichtungsoptionen auch außerhalb des Plangebiets zu schaffen. Neben dem Abbruch der gesamten Bausubstanz zugunsten einer Neubebauung ist ebenfalls denkbar, einzelne Gebäude zu erhalten und umzunutzen, wie z.B. das prägnante, viergeschossige Gebäude an der Ecke Bismarckstraße/Goethestraße.



Verkehr und Wege

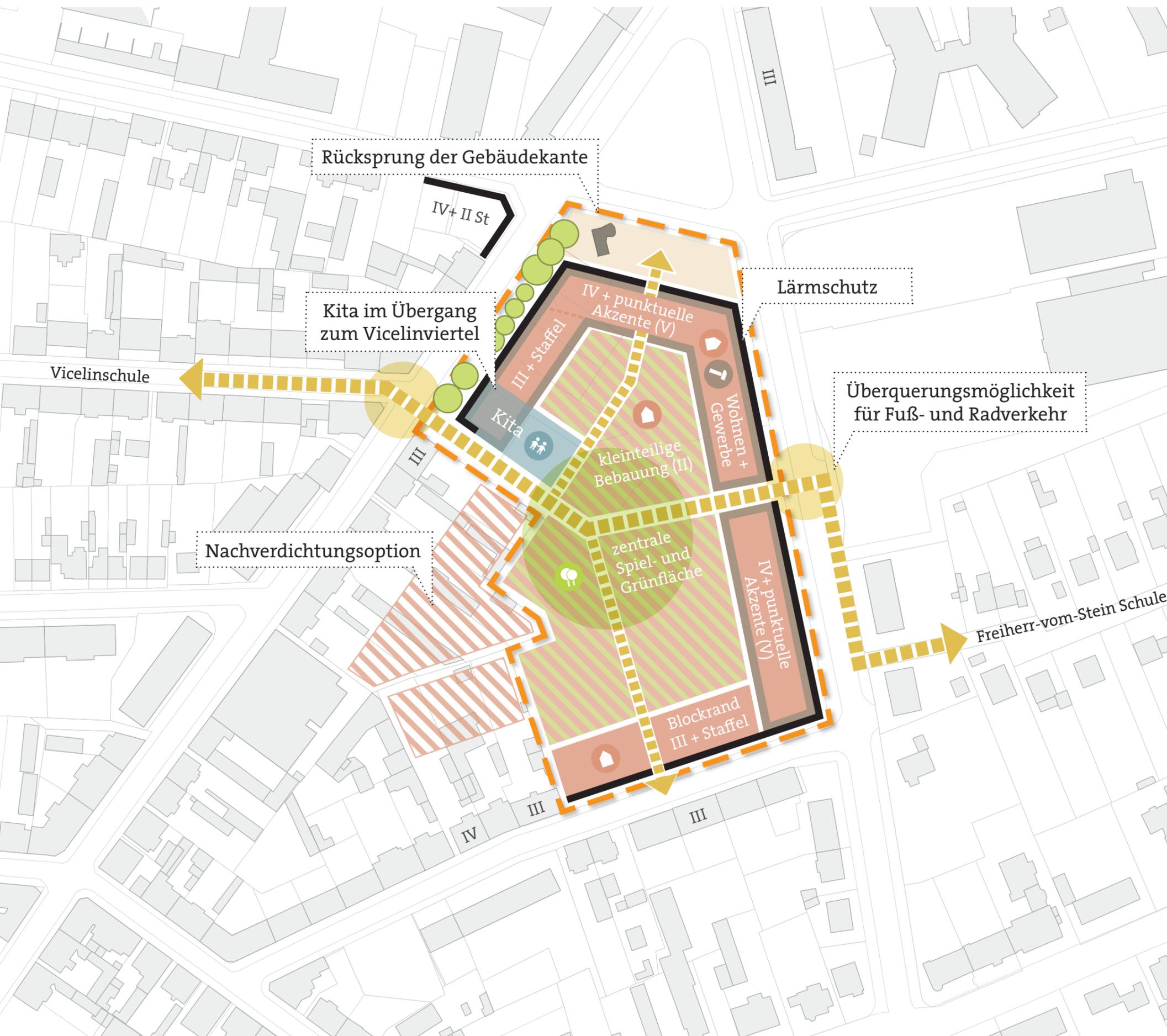
Die großen Verkehrsräume, die das Plangebiet umschließen, als auch das Plangebiet an sich stellen derzeit noch räumliche Barrieren dar, die eine Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr erschweren. Um das Plangebiet für die zukünftigen Bewohner zu erschließen und gleichzeitig für die bestehende Nachbarschaft zugänglich und durchwegbar zu gestalten, sollen öffentlich zugängliche Fuß- und Radwege durch den Blockinnenbereich geführt werden. So können z.B. kurze Wege in Richtung Vicelinviertel im Westen als auch in Richtung Freiherr-vom-Stein Schule sowie zum Nahversorgungszentrum im Osten geschaffen werden. Wichtig wäre dabei, sichere Überquerungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr an der Christianstraße als auch an der Goetheallee herzustellen. Eine stichartige Erschließung für den Individualverkehr könnte punktuell erfolgen, um z.B. den Bring- und Abholverkehr der Kita zu organisieren. Daher sollte die Lage der Kita möglichst am Gebietsrand liegen, um keine zusätzlichen Verkehre in den Blockinnenbereich zu führen. Ein weiteres Problem stellt der Verkehrslärm insbesondere ausgehend von der Bundesstraße Goetheallee dar. Um dennoch Wohnungsbau realisieren zu können, müssen Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe in Verbindung mit passivem Schallschutz berücksichtigt werden. Durch die Ausbildung eines geschlossenen Blockrands als eine Art bewohnte Lärmschutzwand kann der Straßenverkehrslärm abgeschirmt und die Aufenthaltsqualität rückwärtiger Grundstücksbereiche aufgewertet werden.



Grünflächen und Baumbestand

Mit der Umnutzung des ehemaligen Gewerbestandorts werden Flächen für die Anlegung von öffentlichen sowie wohnungsbezogenen Grün-, Spiel- und Freiflächen frei. Durch die Bildung einer Blockrandbebauung entsteht ein in sich geschlossener und vor dem Lärmeintrag geschützter Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität. Als zentraler Treffpunkt in der Nachbarschaft soll eine öffentliche Spiel- und Grünfläche im Blockinnenbereich geschaffen werden, die über die geplante öffentliche Wegeverbindung angebunden ist und somit eine Art Scharnier im Gebiet bildet. Auf diese Weise wird dem Mangel an öffentlich zugänglichen Grün- und Spielflächen im räumlichen Umfeld begegnet und ein insbesondere für das Vicelinviertel fußläufig erreichbares Angebot geschaffen. Als erhaltenswert werden die straßenbegleitenden Bäume entlang der Christianstraße bewertet, sodass sich an dieser Stelle ein Rücksprung in der Raumkante ergibt.





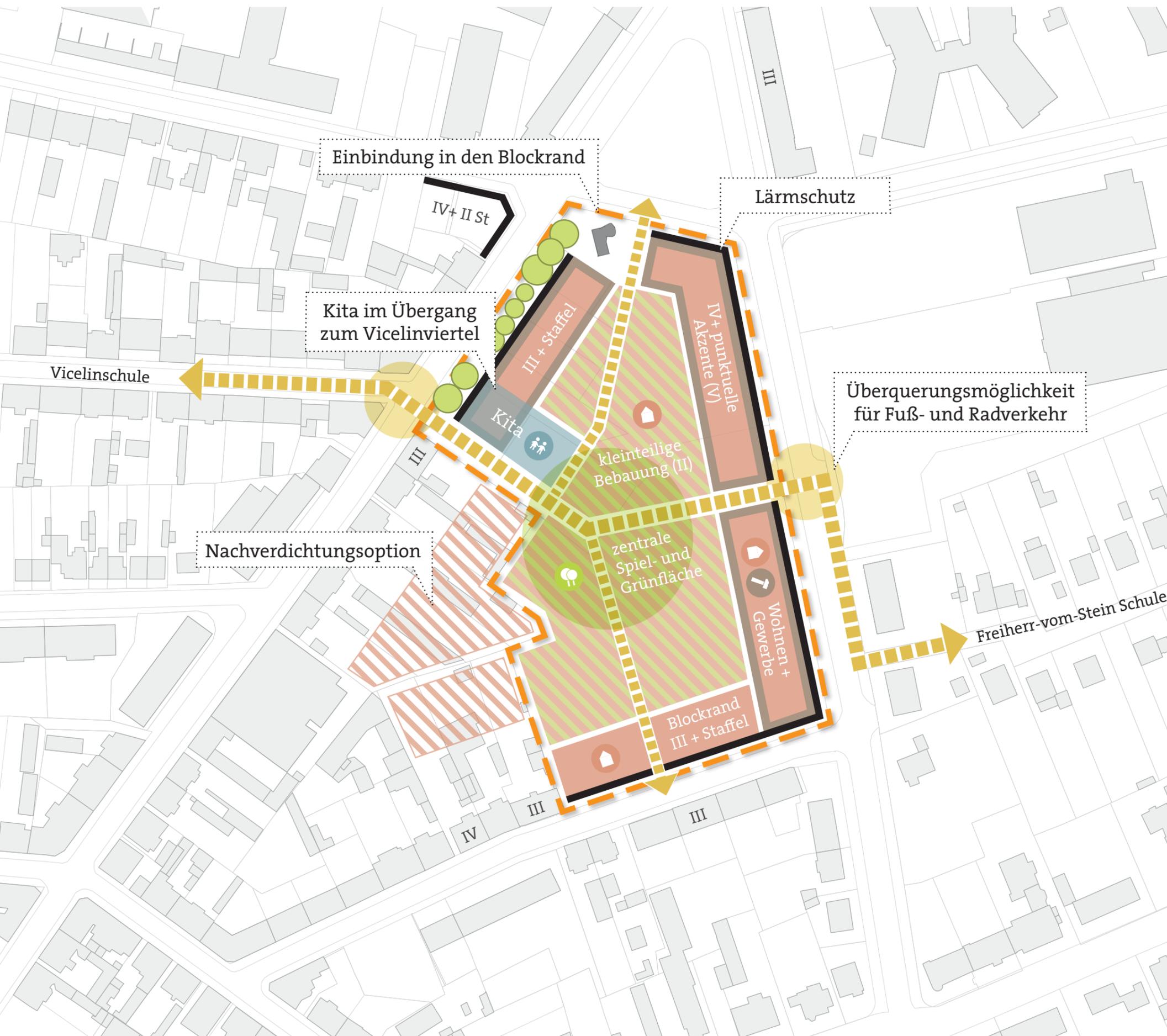
Umgang mit dem Pfortnerhaus

Rücksprung der Gebäudekante



Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Wohnen
-  Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen im EG
-  Wohnen im Grünen
-  zentrale Spiel- und Grünfläche
-  Kita



Umgang mit dem Pfortnerhaus

Einbindung in den Blockrand



Legende

-  Untersuchungsgebiet
-  Wohnen
-  Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen im EG
-  Wohnen im Grünen
-  zentrale Spiel- und Grünfläche
-  Kita

