

ENTWURF – 28.10.2021

Gesamtmaßnahme Neumünster – Stadtumbau West Sanierungsgebiet „Stadtteil West“

1. Teilfortschreibung integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)



Auftraggeber:

Stadt Neumünster
Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung
Stadthaus Brachenfelder Straße 1 – 3
24534 Neumünster

Betreuung: Frau Schilf

Auftragnehmer:



BIG Städtebau GmbH - ein Unternehmen der DSK-BIG
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Projektbearbeitung: Dr. Jesko Mühlenberend

Oktober 2021

1.	Anlass und Zielsetzung.....	3
1.1.	Quartiersplatz „An der Bahn“ (Wasbeker Straße).....	3
1.2.	Erneuerung und Erweiterung der Johann-Hinrich-Fehrs-Schule.....	6
1.3.	Plankorrekturen	8
2.	Planungsprozess und Öffentlichkeitsbeteiligung	10

ENTWURF

1. Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Neumünster hat mit einstimmigem Beschluss der Ratsversammlung vom 28. September 2019 das Sanierungsgebiet „Stadtteil West“ auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung (VU) gem. § 141 BauGB und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK), förmlich festgelegt.

Ziel der folgenden Teilfortschreibung des IEK ist

- eine Änderung des vorgesehenen Umgriffs des Quartiersplatzes „An der Bahn“ (Wasbeker Straße),
- die Sicherstellung der Erweiterung der Johann-Hinrich-Fehrs-Schule und
- die Korrektur von Fehlern in der Plandarstellung im Maßnahmenplan des IEK.

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

1.1. Quartiersplatz „An der Bahn“ (Wasbeker Straße)

Die Maßnahme Herstellung Quartiersplatz „An der Bahn“ (Wasbeker Straße) (Maßnahme 83 im IEK) hat die Zielsetzung, die Eingangssituation des Stadtteil West im Bereich der Wasbeker Straße aufzuwerten und einen zentralen Anlaufpunkt zu schaffen. Dieser Bereich bietet die Chance, den Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtteil West eine zentrale Anlaufstelle zu schaffen, die im Zuge der täglichen Besorgungen bei dem gegenüberliegenden Nahversorgungsmarkt, oder bei Einkäufen im Sozialkaufhaus der Diakonie Altholstein genutzt werden kann. Die derzeitige Bestandsbebauung ist geprägt von schrittweise erweiterten Gewerbe- und Wohnimmobilien in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Prägend für die Bebauung der Hausnummern 43 bis 51 ist der städtebaulich ungeordnete Charakter.

Zur Herstellung der Erschließungsanlage des Quartiersplatzes ist der umfassende Grunderwerb und die zukünftige Freilegung der Grundstücke Wasbeker Straße 45, 49, 51 und 51 a notwendig. Diese Maßnahmen sind bereits im IEK mit den Maßnahmen 23 und 36 beschrieben

Im Zuge der laufenden Bemühungen um den Ankauf der genannten Flächen konnten umfassendere Erkenntnisse über die städtebauliche Situation und die Bestandsbebauung der genannten Grundstücke gewonnen werden. Dabei hat sich herausgestellt, dass eine Erweiterung der anzukaufenden Flächen um das Grundstück Wasbeker Str. 43 notwendig ist.

Für die Herstellung des Quartiersplatzes „An der Bahn“ war ursprünglich vorgesehen, das Grundstück Wasbeker Straße 45 und die westlich angrenzenden Grundstücke bis einschließlich zur Wasbeker Str. 51 a anzukaufen. Das östlich angrenzende Gründerzeitgebäude Wasbeker Str. 43 sollte erhalten und durch den Eigentümer modernisiert und instandgesetzt werden. Im Zuge der Bemühungen das Grundstück Wasbeker Str. 45 zu erwerben, konnten detailliertere Erkenntnisse über den Gebäudezustand der Grundstücke Wasbeker Str. 43 und 45 gewonnen werden.

Dabei wurde gutachterlich festgestellt, dass die das Mehrfamilienhaus in der Wasbeker Str. 43 ergänzenden Anbauten und die Bebauung auf dem Grundstück Wasbeker Straße 45 durch die zwischen 1955 – 2001 andauernde gemeinsame Nutzung als Schlachtbetrieb mit angegliederter Fleischwarenfabrik baulich und wirtschaftlich untrennbar miteinander verbunden sind. Daraus folgt, dass ein Ankauf der Wasbeker Str. 45 ohne den Ankauf der Wasbeker Str. 43 nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist.

Im Rahmen der näheren Begutachtung der Gebäude wurde weiterhin festgestellt, dass die Nebengebäude und Anbauten des Mehrfamilienhauses Wasbeker Str. 43 nicht erhaltenswert sind und für die Umsetzung der Erschließungsmaßnahme Quartiersplatz „An der Bahn“ der Rückbau der Anbauten und Nebengebäude städtebaulich geboten ist.

Vor diesem Hintergrund ist eine Anpassung der städtebaulichen Planung dahingehend notwendig, dass der Ankauf des Grundstücks Wasbeker Str. 43 mit in die Maßnahme 23 „Gründerwerb Quartiersplatz ‚An der Bahn‘ (Wasbeker Straße)“ aufgenommen wird und bei der Maßnahme 36 „Freilegung für Quartiersplatz ‚An der Bahn‘ (Wasbeker Straße)“ der Teilabbruch im Bereich des Grundstücks Wasbeker Str. 43 hinzuzufügen ist.

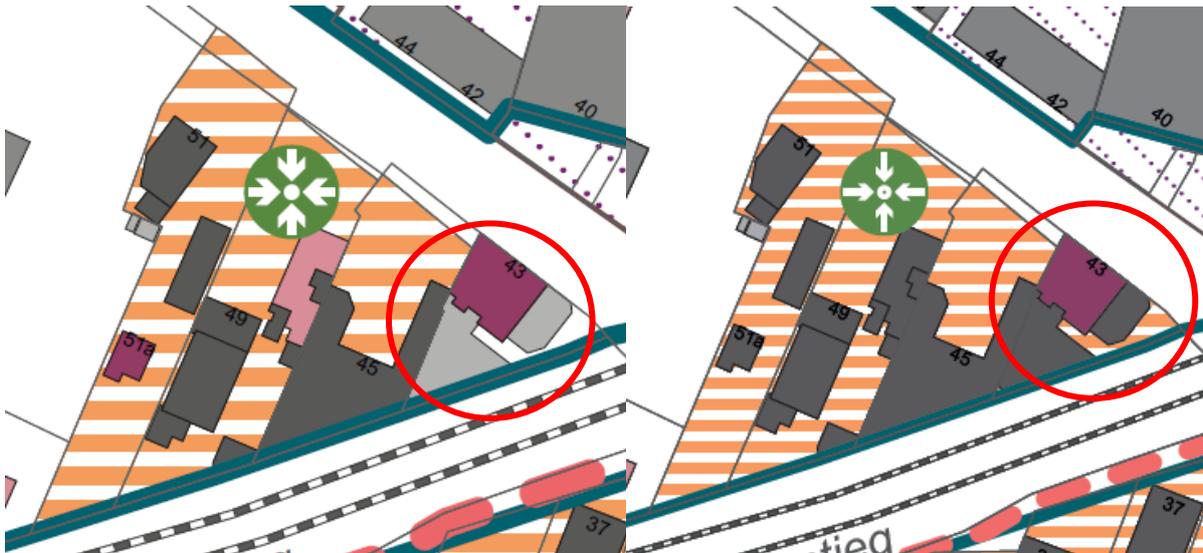


Abbildung 1 (links): Auszug alter Maßnahmenplan: ohne Grunderwerb Wasbeker Str. 43

Abbildung 2 (rechts): Auszug neuer Maßnahmenplan: mit Grunderwerb Wasbeker Str. 43

Der Maßnahmenplan wurde entsprechend angepasst (Anlage). Das Sanierungsziel der Modernisierung und Instandsetzung des Mehrfamilienhauses Wasbeker Str. 43 bleibt bestehen.



Abbildung 3: Luftbild derzeitige Eingangssituation Wasbeker Straße 43 – 51a



Abbildung 4 links: Frontalansicht Mehrfamilienhaus Wasbeker Straße 43

Abbildung 5 rechts: Ansicht Nebengebäude Wasbeker Straße 45

Erneuerung und Erweiterung der Johann-Hinrich-Fehrs-Schule

Die Erneuerung und Erweiterung der Johann-Hinrich-Fehrs-Schule (Maßnahme 108) ist ein Sanierungsziel im „Stadtteil West“, da die Schule eine stetig wachsende Schülerzahl verzeichnet und für den Stadtteil eine wesentliche Sozial- und Bildungsinstitution ist. Vordringliche Maßnahmen sind die Erweiterung der Mensa und des Schul-

hofs, wofür eine Erweiterung des Schulgrundstücks notwendig ist. Bisherige Bemühungen zusätzliche Flächen freihändig zu erwerben, waren nicht erfolgreich.

Im Zuge der Fortschreibung konnten nordwestlich der Schulmensa weitere Flächen identifiziert werden, die zur Erweiterung des Schulgrundstücks tauglich sind. Einerseits handelt es sich dabei um eine Teilfläche von ca. 200 m² im Hinterhof der Wilhelmstraße 20 und andererseits um eine Teilfläche von ca. 1.000 m² mit Garagenhof in der Wilhelmstraße 22. Beide Flächen wurden im Maßnahmenplan (Anlage) als anzukaufende Flächen markiert und sind zukünftig Bestandteil der Maßnahme 24 (Grunderwerb im Blockinnenbereich 2F).

Im Falle einer Erweiterung des Schulhofs auf den genannten Grundstücken, sind die vorhandenen rückwärtigen Nebengebäude und Garagen abzubauen. Die Freilegungen sind zukünftig der Maßnahme 41 (Freilegung des Blockinnenbereichs 2F) zuzuordnen.

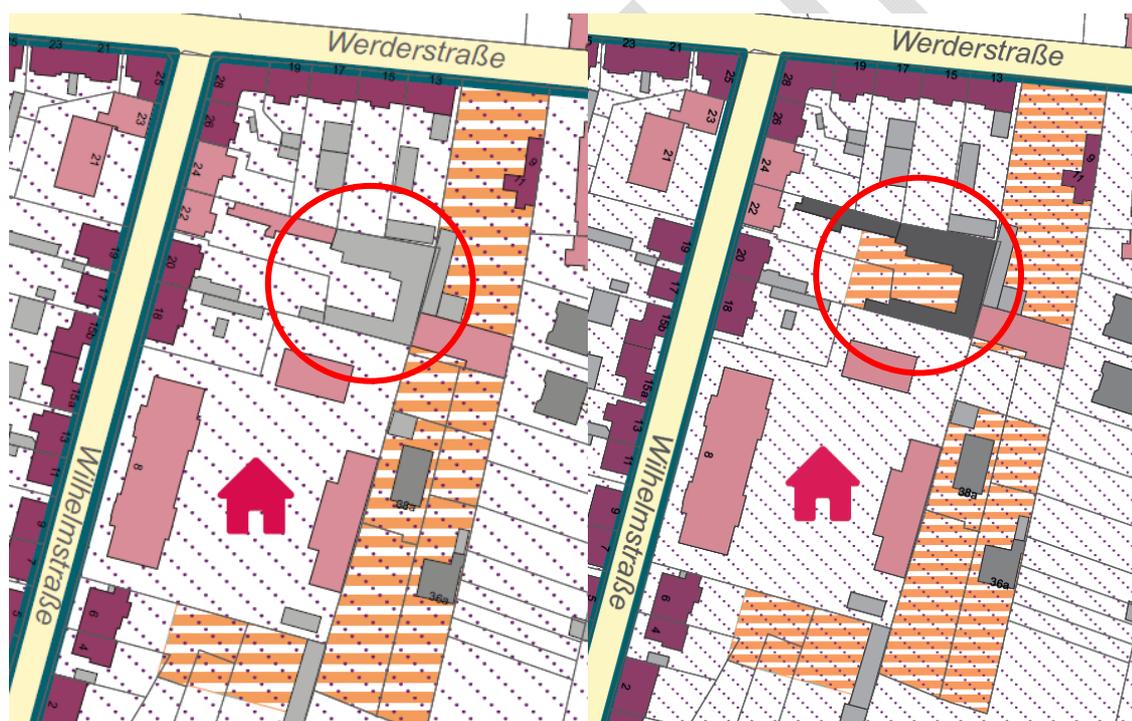


Abbildung 6 (links): Maßnahmenplan: ursprünglicher Grunderwerb nördlich des Schulgeländes
Abbildung 7 (rechts): Maßnahmenplan: neu geplanter Grunderwerb (orange schraffiert)

1.3. Plankorrekturen

Plankorrekturen im Maßnahmenplan: Quartiersplatz „An der Bahn“:

Die Gebäude in der Wasbeker Straße 49 und 51a besitzen entgegen der bisherigen Festsetzung im Maßnahmenplan keinen erhaltenswürdigen Charakter. Die Modernisierung- und Instandsetzung ist kein Ziel der Sanierung, sondern würde vielmehr der Umsetzung der Erschließungsmaßnahme Quartiersplatz „An der Bahn“ (Wasbeker Straße) entgegenstehen. Der Erwerb und die Freilegung der Immobilien sind bereits im Rahmen der Maßnahmen 23 und 36 vorgesehen. Der Maßnahmenplan des IEK wurde überarbeitet (Anlage 1), um dahingehend eine Übereinstimmung zu gewährleisten.

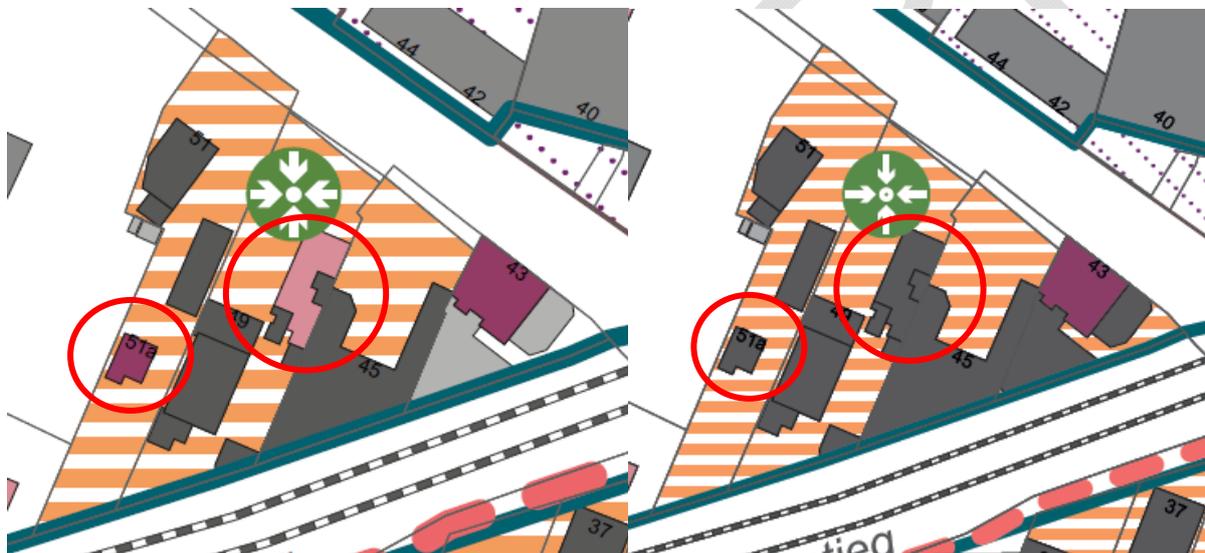


Abbildung 8 (links): Auszug Maßnahmenplan: fehlerhafte Darstellung Quartiersplatz „An der Bahn“

Abbildung 9 (rechts): Auszug Maßnahmenplan: korrigierter Darstellung Quartiersplatz „An der Bahn“

Plankorrekturen im Maßnahmenplan: Johann-Hinrich-Fehrs-Schule:

Ein Ankauf von zwei Grundstücken östlich der Mensa der Johann-Hinrich-Fehrs-Schule ist kein Sanierungsziel mehr, da sich die Grundstücke bereits im Eigentum der Stadt Neumünster befinden und dem Schulgelände angegliedert werden konnten. Der Maßnahmenplan des IEK wurde entsprechend überarbeitet (Anlage).

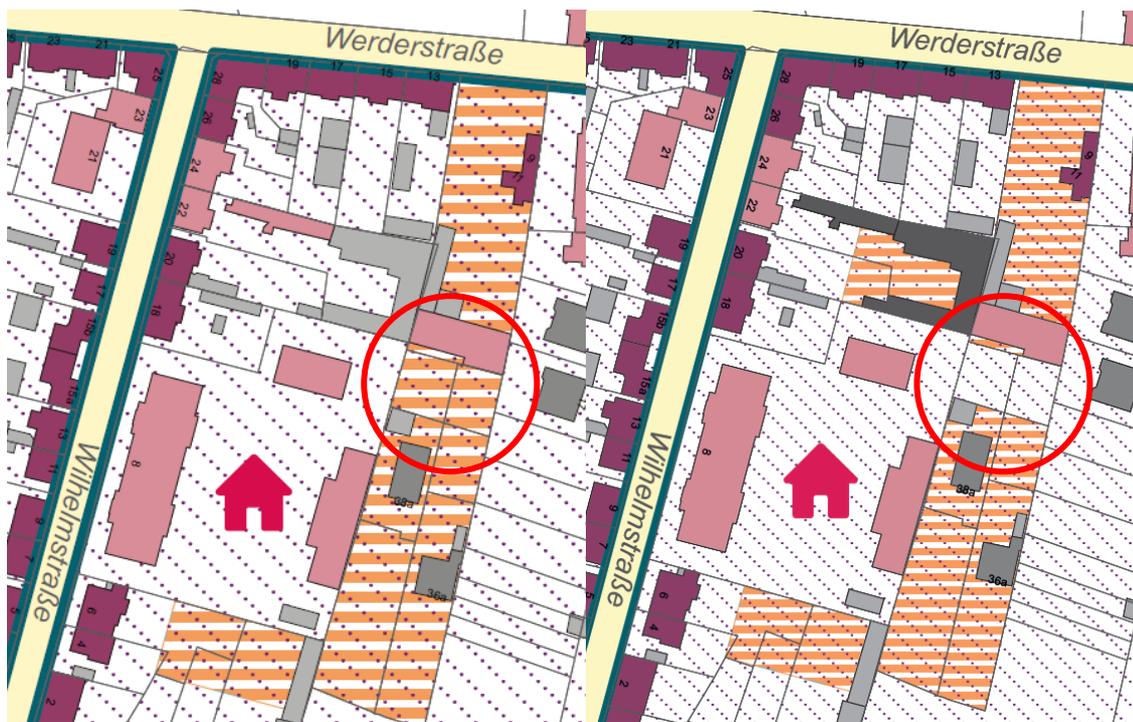


Abbildung 10 (links): Maßnahmenplan: ursprünglicher Grunderwerb (orange schraffiert)

Abbildung 11 (rechts): Maßnahmenplan: neu geplanter Grunderwerb (orange schraffiert)

2. Planungsprozess und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Teilfortschreibung des IEKs muss eine Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer stattfinden. Es sind die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der nachstehenden Grundstücke über die beabsichtigten Änderungen im IEK zu informieren:

Quartiersplatz „An der Bahn“ Wasbeker Straße

- Wasbeker Straße 43
- Wasbeker Straße 49
- Wasbeker Straße 51a

Erneuerung und Erweiterung Johann-Hinrich-Fehrs-Schule

- Wilhelmstraße 20
- Wilhelmstraße 22

Anlage:

1. Fortschreibung Maßnahmenplan